

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 22日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 7月 1日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 7月 21日 午前10時00分 鳥取地方裁判所米子支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月 1日から当庁地裁書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市尾高字井手ノ上 |
| | 地 番 | 1078番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 288.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市尾高字井手ノ上1078番地12 |
| | 家屋 番号 | 1078番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 141.60平方メートル
2階 31.04平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 22日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市尾高字井手ノ上 |
| | 地 番 | 1078番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 288.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市尾高字井手ノ上1078番地12 |
| | 家屋 番号 | 1078番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 141.60平方メートル
2階 31.04平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 5号
令和 7年11月 4日受理
令和 7年12月16日提出

現況調査報告書

鳥取地方裁判所米子支部

執行官 山野 剛 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市尾高字井手ノ上 |
| | 地 番 | 1078番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 288.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市尾高字井手ノ上1078番地12 |
| | 家屋 番号 | 1078番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 141.60平方メートル
2階 31.04平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(所有者が暴力団員であるものと思われる事柄について)

本件申立債権者から当職宛に「本件債務者兼所有者は暴力団員であるため、対応には注意を要する。」旨の上申があった。このことから、現況調査に当たって警察上の援助を受けた。

所有者に対し現況調査実施通知書をあらかじめ送付したが、同人の立ち会いはなかった。建物内には、暴力団組織の紋章プレートが付けられた演台（講演台）があった。また、複数の紙箱には「〇代目〇〇組 親子血縁盃儀式 平成〇〇年〇〇月〇〇日」と記されていた。

これらにより、本件土地建物所有者は暴力団員であるものと思われる。

(建物の状態について)

本件建物は経年相応の劣化のほか、玄関・玄関ホールの天井に雨漏りによるものと思われるシミがある。

(接面道路について)

本件土地は角地であり、接面道路は東・南側の幅員6メートルの市道である。

(境界について)

境界標は設置されていないものの、北側は水路（1078番14）があり、西側隣地（1078番13）との間にはコンクリートブロック塀が設置されていることから、各隣地との境界は概ね明瞭である。

(その他)

本件土地南西側にあるコンクリート擁壁の一部が市道側に崩れかかっている。

本件土地北東角に電柱1本が設置されている。

本件建物に太陽熱温水器が設置されているが、使用できる状態であるか否かは不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年11月13日(木) 17:00-17:07	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 7年11月18日(火) 11:03-11:07	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地等の登記事項調査
令和 7年12月 9日(火) 13:32-13:58	物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影

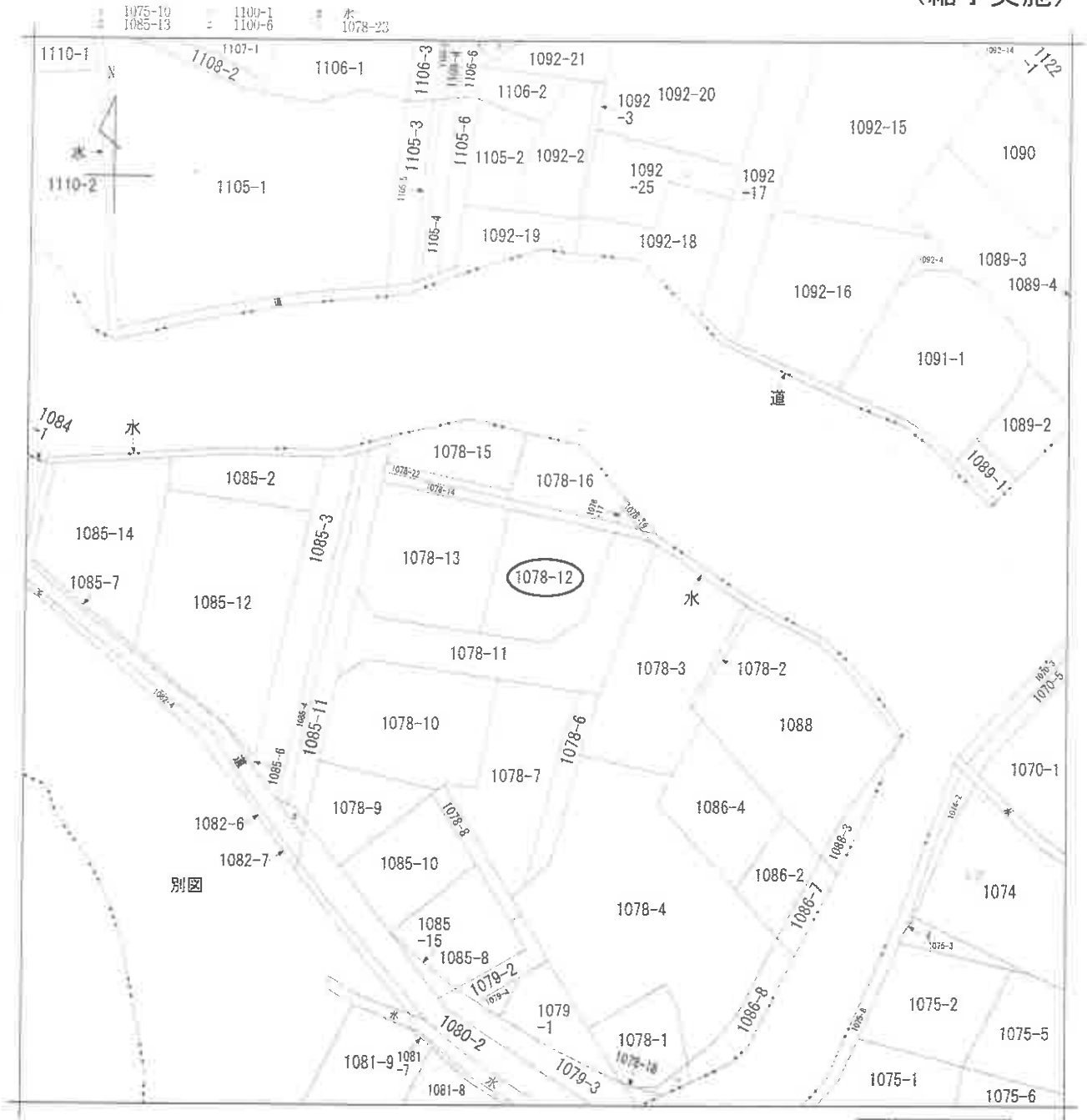
(特記事項)

- 令和 7年12月 9日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 7年12月 9日
目的物件の所有者は暴力団員であるものと思われたので、立会人を立ち合わせ、警察上の援助を受けて、施錠されていなかった玄関戸から建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所在	米子市尾高字井手ノ上			地番	1078番12		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項	

請求番号：15-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和53年9月8日

167943

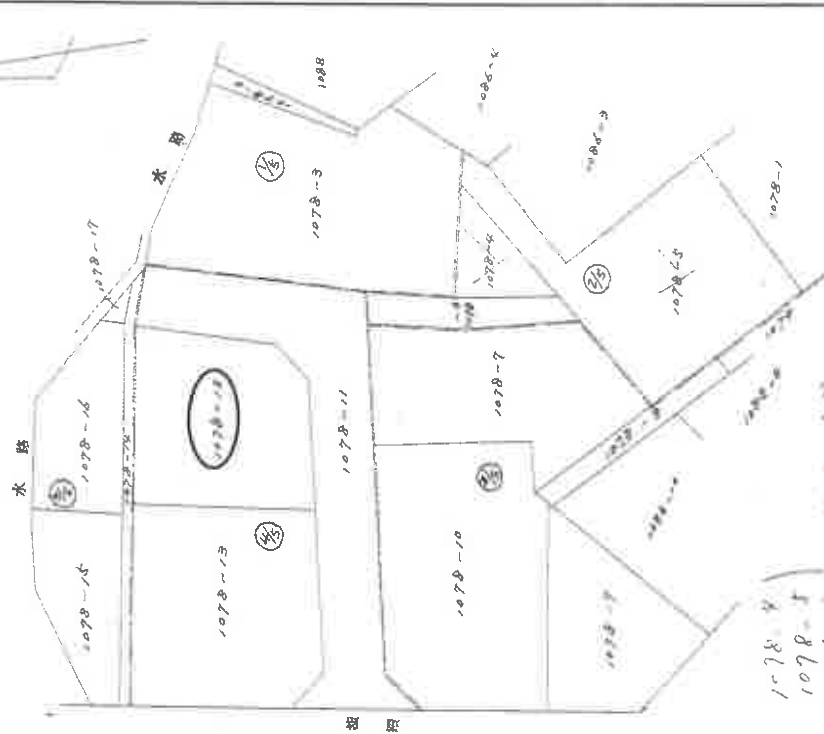
昭和53年9月8日登記

地積測量図(全巻)

② 1078-2

地番	1078-2, 17
土地の所在	米子市尾高字井上

② 1078-2~4, -6~17, -22
 -22) 1:10等



平板測量
 エスロン巻尺

製作者
 (昭和53年9月8日作製)

申請人

縮尺 1:1000

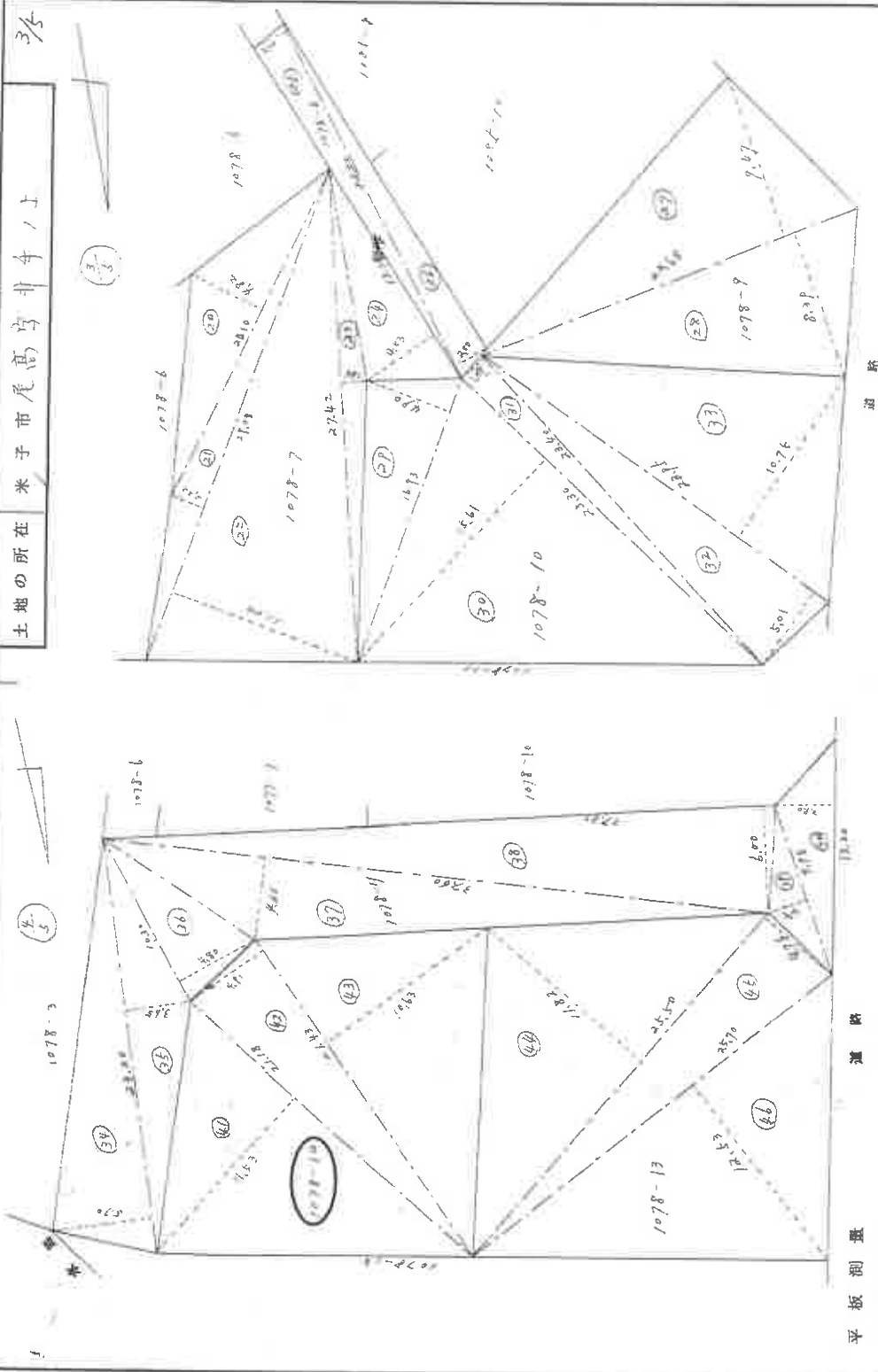
登記年月日：昭和53年9月8日

167945

昭和53年9月8日登記

地積測量図

地番	1078-7 ~1078-13
土地の所在	米子市尾高字井手ノ上



平板測量
エスロン巻尺

縮尺 1/500

申請人

製作者 (昭和53年 月 日 作製)

登記年月日：昭和56年8月12日

169582

各階平面図

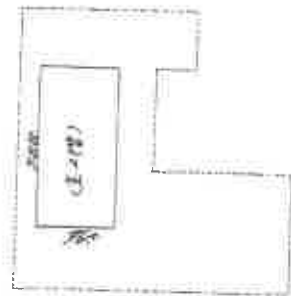
家屋番号 1078~12

建築物平面図

建築物の所在 米子市尾高字井ノ上、1078~12

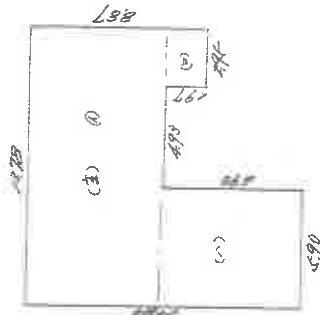
昭和56年8月12日登記

2階

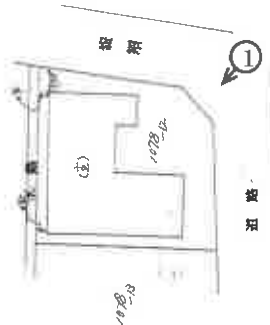


床積 $\frac{2120 \times 1215}{100} = 2577.3$
床面積 2577.3

1階



床積 $\frac{2120 \times 690}{100} = 1462.8$
床面積 1462.8



製作者 土地家屋調査士
(鳥取県土地家屋調査士会所属)

(昭和)

縮尺 1/250
2.0日作製

申請人

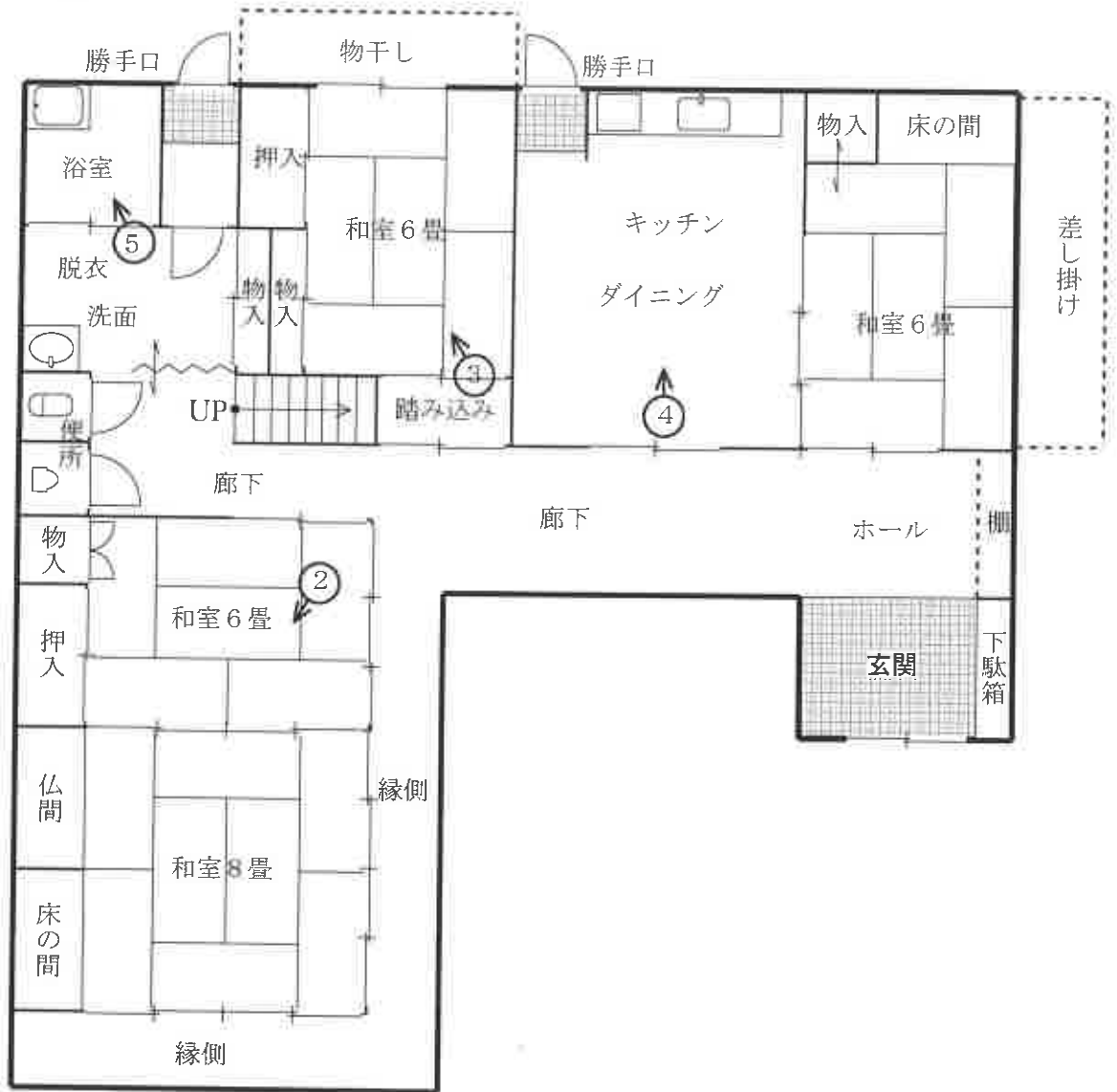
縮尺 1/500

建物間取図

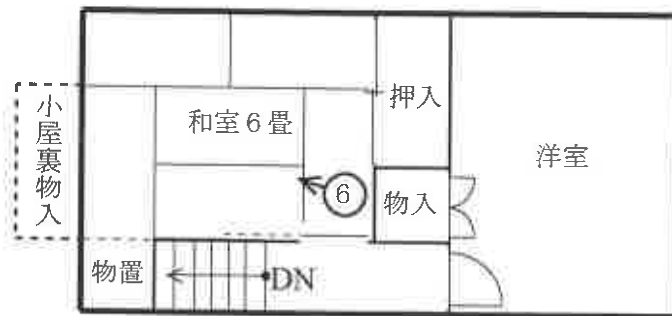


1階

②～⑥写真撮影場所



2階



(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(又)第5号



評 価 書

本評価書は、民事執行法第58条による
不動産の評価の成果を報告するものです。

令和7年(又)第5号
令和7年12月9日 現地調査
令和7年12月26日 評 価

鳥取地方裁判所米子支部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

徳永 猛

第1 評価額

一括価格	
金2,270,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金970,000円
物件番号2 (建物)	金1,300,000円

- ① 一括価格は、上記各物件について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 土地の内訳価格：土地価格から建物のための土地利用権等価格を控除した価格。
建物の内訳価格：建物価格に土地利用権等価格を加算した価格。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手续をとらなければならない場合があること、物件の種類及び品質の不適合について、債務者(売主)に担保責任はないこと)等の特殊性を反映させた価格である。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

物件 番号	所在等	登記	現況
1 (土地)	所在地 地積	米子市尾高字井手ノ上 1078番12 宅地 288.61㎡	
2 (建物)	所 家 種 構 床 面	在 番 号 類 造 積	
		米子市尾高字井手ノ上1078番地12 1078番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 141.60㎡ 2階 31.04㎡ 延 172.64㎡	

物件 番号	特記事項

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等 物件番号 1

位置・交通 (およその道路距離)	J R山陰本線 伯耆大山 駅 南東方約 2.6 km 尾高 バス停 南西方約 600 m
付近の状況	米子市の東部、主要地方道と県道が交差する「尾高」地区にあって、古くから中規模の一般住宅を中心に、熟成した住宅地域。西域を佐陀川が流れ、閑静な街並みが形成されている。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分：都市計画区域外 用途地域： 建蔽率： 容積率： 防火規制： その他の規制：
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：288.61㎡ 接道状況：角地 間口：約15m その他：ほぼ平坦地 奥行：約18m 形状：ほぼ長方形
接面道路の状況	南側，幅員 6.0m 市道，舗装有，道路とほぼ等高。 東側，幅員 6.0m 市道，舗装有，道路とほぼ等高。
土地の利用状況等	現 状：後記対象建物が存する。 目的外建物：
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無(本物件はプロパン) 下水道：有 (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の施設管が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の敷地として利用されている。 ・敷地内の南西側にあるコンクリート擁壁の一部が市道側に崩れかかっている。 ・敷地内の北東角に電柱が1本、設置されている。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 2

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 昭和55年4月 経過年数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造、2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 電気、給排水等 その他 : トイレは水洗式(下水道未接続),物干し・差し掛け等
床面積(現況)	1階 141.60㎡ 2階 31.04㎡ 延 172.64㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現地調査時点では所有者が居住しており、第三者による占有及び賃貸借関係はない模様。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内に重要な欠陥箇所は見当たらないが、経年による劣化に加え、玄関の天井の一部に雨漏りによると思われるシミ等が認められる。 ・室内には暴力団組織の紋章と見られるプレートの付いた縁台等がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

1-1. 土地 物件番号 1

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地積	建付減価補正 *c	建付地価格① (万円未満四捨五入)
1	16,000円/m ²	× 1.04	× 288.61m ²	× 0.90	= 4,320,000円

*a 標準画地価格

地価公示標準地等の価格を規準とした価格を参考とし、周辺地域の取引事例を検討のうえ標準画地価格を査定した。

<地価調査基準地価格からの規準>

番号	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
米子(県)-11	22,800円/m ²	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{102}$	× $\frac{100}{140}$	= 16,000円/m ²

- ◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率
- ◇標準化補正 : 方位
- ◇地域格差 : 街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要因	率
角地	1.02
方位	1.02
相乗積	1.04

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

1-2. 建物 物件番号 2

物件番号	再調達原価 *d	現況延床面積	現価率 *e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
2	170,000円/m ²	× 172.64m ²	× 0.025	= 730,000円

*d 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費。

*e 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

物件番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	手法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
2	45年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.50	= 0.025

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

2-1. 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1-1.①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格③ (万円未満四捨五入)
1	4,320,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,160,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1-1.①)(1-2.②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2-1.③)	占有減 価修正 * f	市場性 修正 * g	競売市 場修正 * h	評価額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(4,320,000円	- 2,160,000円)	/	× 0.90	× 0.5	= 970,000円
2 (建物)	(730,000円	+ 2,160,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 2,270,000円

- * f 占有減価修正 : 必要なし。
- * g 市場性修正 : 本件土地建物の所有者は暴力団員であると思われる。
- * h 競売市場修正 : 2ページ記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ査定した。

第6 参考価格資料

* 地価調査基準地

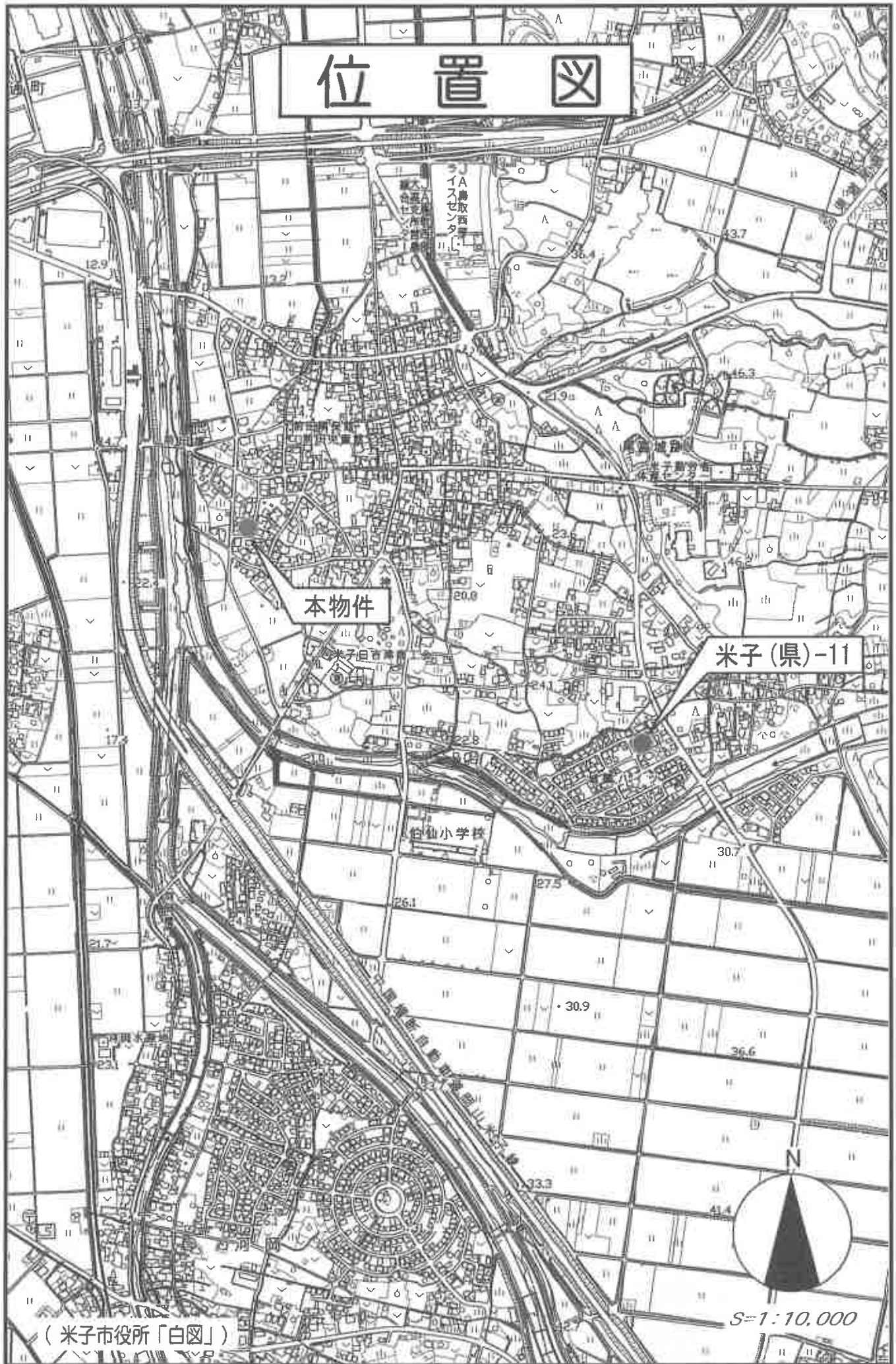
番 号 : 米子(県) -11
 所 在 : 米子市尾高字石田尻788番17
 位 置 : 伯耆大山駅3.7km
 価 格 : 22,800円/㎡
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 174㎡
 接 面 街 路 : 南東 6m 道路
 供給処理施設 : 水道・下水
 用 途 地 域 : 都市計画区域外
 建 蔽 率
 容 積 率
 地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした 価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

位置図
 周辺概況図(正本のみに添付)
 公図(法務局備付)
 地積測量図(法務局備付)
 建物図面(法務局備付)

位置図



本物件

米子(県)-11

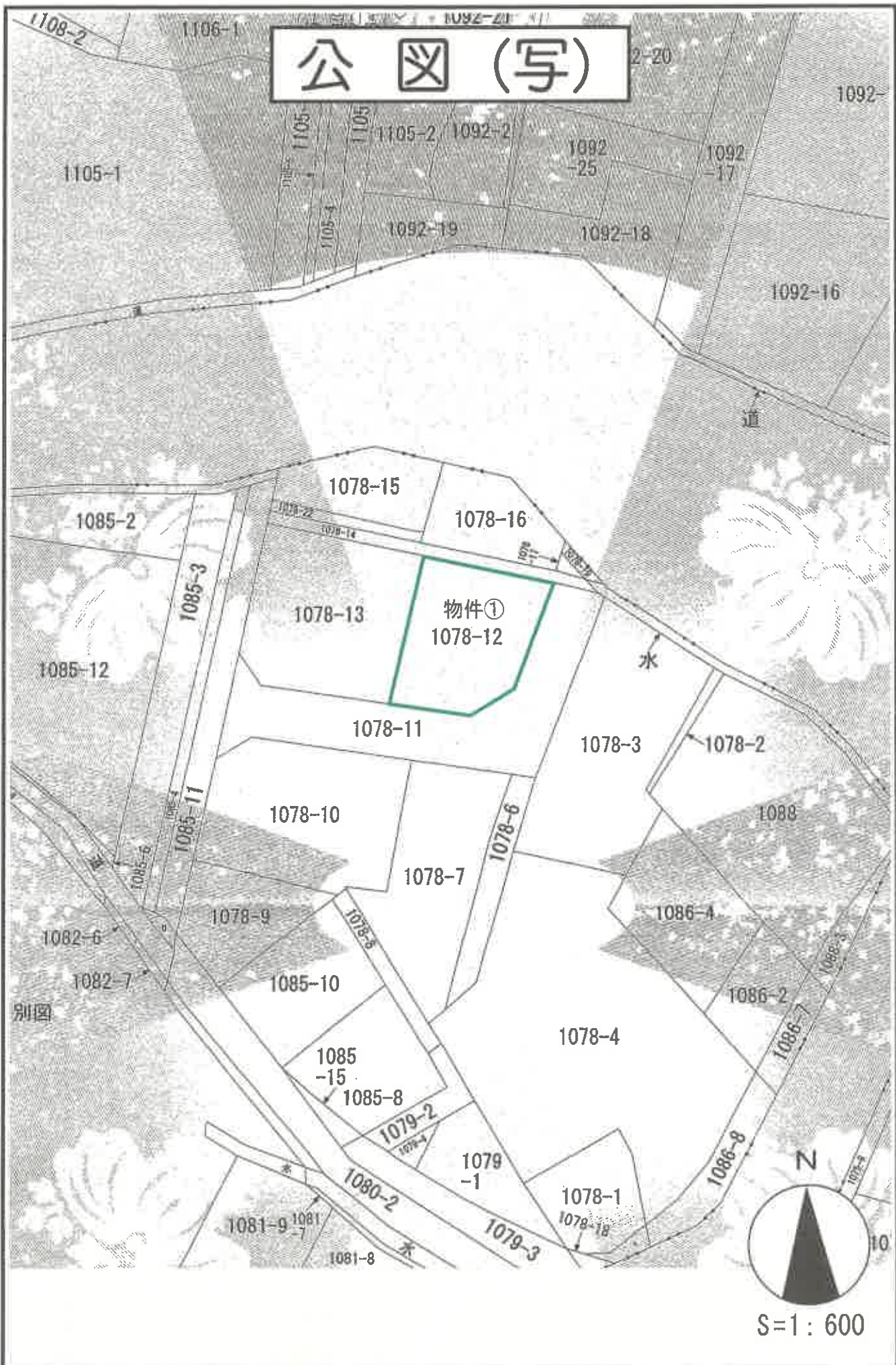
台仙小学校

JA農政センター

(米子市役所「白図」)

S=1:10,000

公図(写)



地積測量図

(物件①) 167943

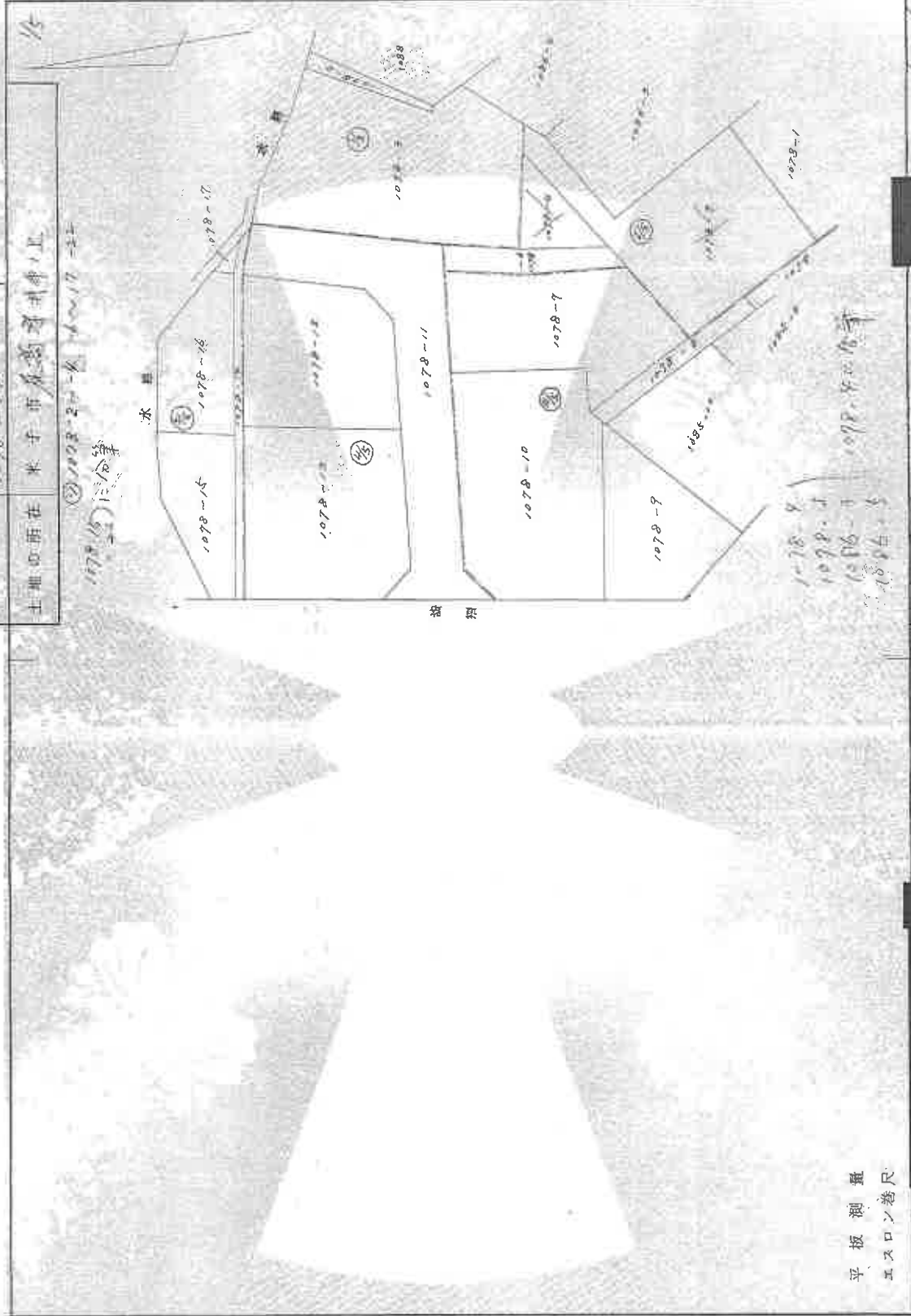
昭和53年7月8日登記

地積測量図(全体)

① 1078-2
 1078-12 1078-13
 1078-14 1078-15

土地所有権在 米子市森高町市街1丁目

② 1078-20-1 1078-17-2
 1078-15 1078-16
 1078-17



平板測量
 エスロン巻尺

作製者

(昭和53年7月8日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

16794

(物件①)

昭和53年9月8日登記

地積測量図

番地 16794-1

土地の所在 米子市尾高字平手ノ上 5/5

1078-2 求積
 ① 16.00 x 2.06 = 32.9600
 ② 41.8200
 1/2 20.4600地積 20.96.00m²

1078-4 求積
 ① 22.00 x 2.20 = 48.4000
 ② 946.7822

1/2 472.8613地積 472.86.00m²
 1078-4 求積
 ① 22.00 x 2.20 = 48.4000
 ② 946.7822

1078-5 求積 1078-4 1078-5
 ① 15.22 x 2.00 = 30.4402
 ② 24.88 x 2.00 = 49.7604
 ③ 25.94 x 2.00 = 51.8808
 ④ 26.96 x 2.00 = 53.9216
 1/2 52.5470地積 52.54.00m²
 1078-5 求積
 ① 15.22 x 2.00 = 30.4402
 ② 24.88 x 2.00 = 49.7604
 ③ 25.94 x 2.00 = 51.8808
 ④ 26.96 x 2.00 = 53.9216
 1/2 52.5470地積 52.54.00m²

1078-6 求積
 ① 14.12 x 2.76 = 38.9712
 ② 10.12 x 2.67 = 26.9904
 ③ 12.59 x 2.82 = 35.4972
 ④ 12.59 x 2.85 = 35.8715
 ⑤ 19.1871
 1/2 58.5779地積 58.57.00m²

1078-7 求積
 ① 22.00 x 2.20 = 48.4000
 ② 22.00 x 2.20 = 48.4000
 1/2 46.2000地積 46.20.00m²

1078-8 求積
 ① 22.00 x 2.20 = 48.4000
 ② 22.00 x 2.20 = 48.4000
 1/2 46.2000地積 46.20.00m²

1078-9 求積
 ① 22.00 x 2.20 = 48.4000
 ② 22.00 x 2.20 = 48.4000
 1/2 46.2000地積 46.20.00m²

1078-10 求積
 ① 26.83 x 4.90 = 131.4670
 ② 23.90 x 4.61 = 110.1790
 ③ 23.40 x 4.59 = 107.1860
 ④ 23.25 x 4.51 = 104.8575
 ⑤ 23.85 x 4.10 = 97.9425
 1/2 520.6620地積 520.66.00m²

1078-11 求積
 ① 23.10 x 5.10 = 117.8100
 ② 20.00 x 4.80 = 96.0000
 ③ 17.60 x 4.45 = 78.2200
 ④ 16.60 x 4.00 = 66.4000
 ⑤ 13.20 x 3.40 = 44.8800
 ⑥ 703.0925

1078-12 求積
 ① 21.18 x 4.64 = 98.2752
 ② 21.43 x 4.71 = 100.9303
 ③ 21.43 x 4.69 = 100.5067
 ④ 22.74

1078-13 求積
 ① 25.50 x 4.76 = 121.3800
 ② 25.60 x 4.75 = 121.6000
 ③ 25.10 x 4.75 = 119.2125
 ④ 24.8.110

1078-14 求積
 ① 6.15 x 0.8 = 4.9200
 ② 6.15 x 1.05 = 6.4575
 ③ 6.15 x 1.00 = 6.1500
 ④ 4.2470 地積 4.24.00m²

1078-15 求積
 ① 21.50 x 2.95 = 63.4250
 ② 21.50 x 3.10 = 66.6500
 ③ 21.00 x 2.90 = 60.9000
 ④ 267.7750

1078-16 求積
 ① 19.55 x 4.76 = 92.8580
 ② 19.28 x 4.70 = 90.4260
 ③ 19.45 x 4.70 = 91.4250
 ④ 22.10 = 22.1000
 ⑤ 279.7325

1078-17 求積
 ① 25.50 x 4.76 = 121.3800
 ② 25.60 x 4.75 = 121.6000
 ③ 25.10 x 4.75 = 119.2125
 ④ 24.8.110

1078-18 求積
 ① 21.18 x 4.64 = 98.2752
 ② 21.43 x 4.71 = 100.9303
 ③ 21.43 x 4.69 = 100.5067
 ④ 22.74

1078-19 求積
 ① 26.83 x 4.90 = 131.4670
 ② 23.90 x 4.61 = 110.1790
 ③ 23.40 x 4.59 = 107.1860
 ④ 23.25 x 4.51 = 104.8575
 ⑤ 23.85 x 4.10 = 97.9425
 1/2 520.6620地積 520.66.00m²

1078-20 求積
 ① 23.10 x 5.10 = 117.8100
 ② 20.00 x 4.80 = 96.0000
 ③ 17.60 x 4.45 = 78.2200
 ④ 16.60 x 4.00 = 66.4000
 ⑤ 13.20 x 3.40 = 44.8800
 ⑥ 703.0925

作成 師 東
 工 三 五 三 田 村

作 業 者
 (昭和53年8月21日印)

申請人

縮小 1/250

(縮小実施)

建物図面

(物件②) 169582

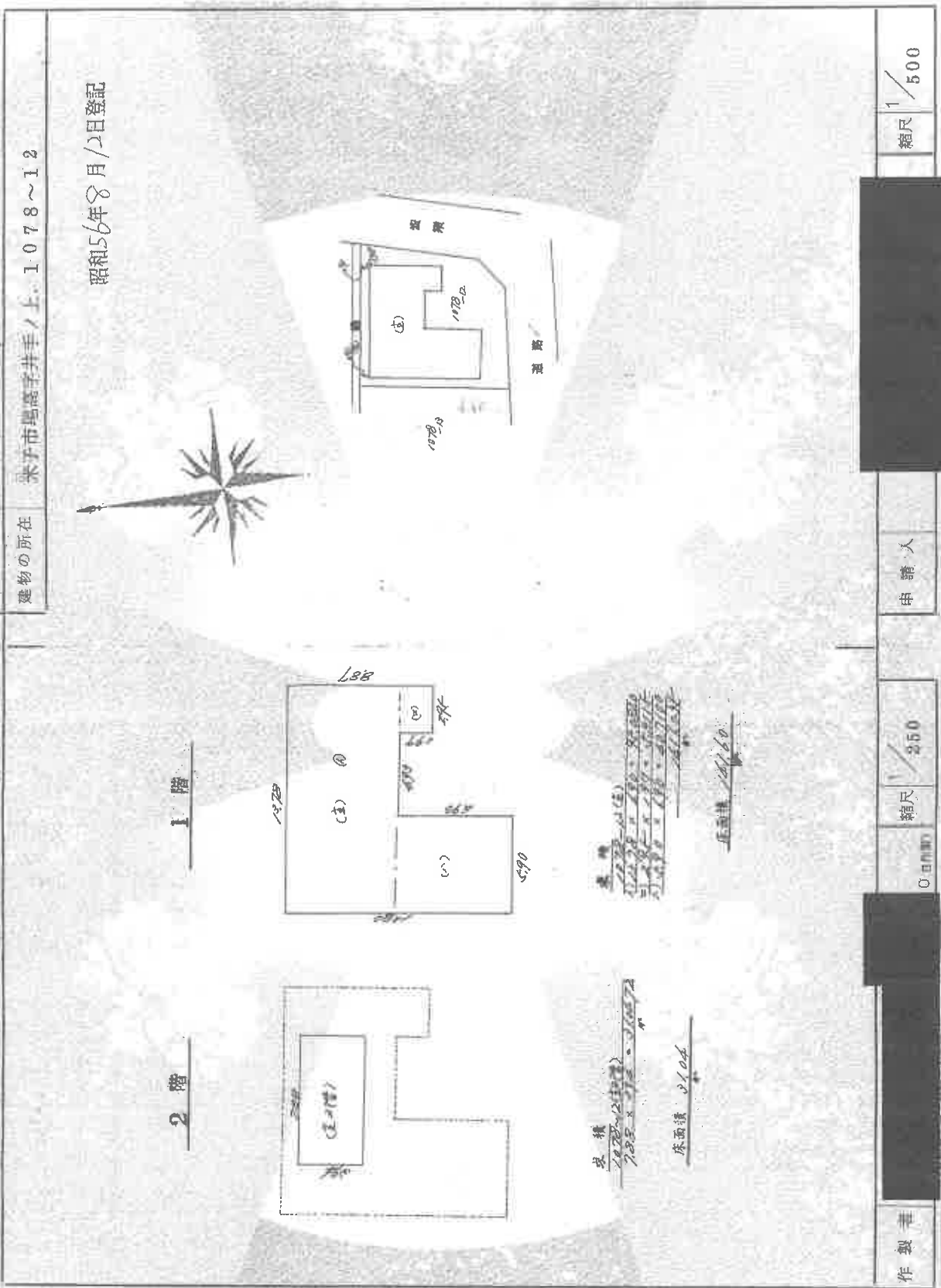
建物図面

1078~12

家屋番号

建物の所在 栄子市岩高子井手ノ上、1078~12

昭和56年8月2日登記



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

参 考 事 項

■供給処理施設について

上水道、下水道(農業集落排水等を含む)、ガス配管については、目的土地を建物の敷地として利用する場合に必要な設備であり、当該土地上にどのような建物を建築するかによってその引込管の口径、口数も異なるが、地域によっては、管理者が敷地内への引込の情報は個人情報であるという立場で公開しない場合もある。また、管理者が保有する引込情報が必ずしも正確ではないこともあり、敷地内への引込の情報を管理者から得て確認ができ、敷地内への水道メーターの設置、汚水枘の設置、ガスメーターの設置がそれぞれなされていても、既設の敷地内配管が直ちに利用可能な状態であるかどうかは専門業者でなければ確認は不可能であることに注意を要する。

前面道路に配管がある場合に通常必要となる引込費用は、この種の経費の中で最低限の経費であり、買受人が土地あるいは建物を購入した場合に通常必要となる費用と考えられることから、目的物件の評価額にそもそも影響を与えるものではないと言え、土地の評価額から明示的に控除すべき費用ではないと考えられる。

■建物の付帯設備

建物に付属する各種住宅設備については、例えば、電気、給湯器、浄化槽等建物内の各種設備が稼働可能な状態にあるかどうかまでを評価人が調べることは困難であり、また、電気が止められている場合には電気設備をチェックすることは不可能であるため、当該設備等が稼働可能な状態であるかどうかを保証できない。

■地価公示標準地等からの規準

標準画地価格を評定する際は、国が公示する地価公示標準地の公示価格あるいは鳥取県が告示する地価調査基準地の標準価格を規準とする。ただし、規準できない場合もある。

■標準画地価格

目的土地が属する地域の標準的な画地の価格。

■目的土地の個別格差

目的土地の個別的要因(街路、交通接近、環境、画地、行政的、その他)が、標準的な画地の個別的要因と異なる場合の格差。

■建付減価補正

目的土地上の建物が一般的あるいは合理的な利用状況でない場合等に、その敷地が更地と比較して市場性が劣る場合の補正。

■占有減価修正

目的物件に占有者がいるため目的物件の需要が減退し、売却が困難になる場合に行う修正。

■市場性修正

目的物件の価格査定に当たり、個別的な要因を考慮してもなお目的物件の需要が限定されるなど、売却が困難な場合に行う修正。

■競売市場修正

競売という特殊な市場において、買受人が負担することとなるリスクを考慮した修正。