

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

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 7年 4月15日 午前 8時30分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 4月24日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 5月14日 午前10時00分 鳥取地方裁判所民事部
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 7年 3月25日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鳥取市緑ヶ丘一丁目                        |
|   | 地 番   | 3番64                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 135.22平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鳥取市緑ヶ丘一丁目3番地64                   |
|   | 家屋 番号 | 3番64                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 48.96平方メートル<br>2階 38.90平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

---

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   | 鳥取市緑ヶ丘一丁目                        |
|   | 地 番   | 3番64                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 135.22平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鳥取市緑ヶ丘一丁目3番地64                   |
|   | 家屋 番号 | 3番64                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 48.96平方メートル<br>2階 38.90平方メートル |

令和 6年(ケ)第 31号  
令和 6年12月 6日受理  
令和 7年 2月14日提出

# 現況調査報告書

鳥取地方裁判所

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   | 鳥取市緑ヶ丘一丁目                        |
|   | 地 番   | 3番64                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 135.22平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鳥取市緑ヶ丘一丁目3番地64                   |
|   | 家屋 番号 | 3番64                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 48.96平方メートル<br>2階 38.90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)														
<b>土地</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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															
<b>建物</b>	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; margin-left: 10px;"> <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; margin-left: 10px;"> <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 この建物には私と妻、子供と住んでいます。</li><li>2 建物には住むうえでの不具合はありません。</li><li>3 建物には給湯機が備え付けられています。これは建物を建てた時に取り付けたものです。また、太陽光発電システムがあり、屋根にソーラーパネルが設置されています。これは建物を建てた後の令和4年6月に設置したものです。分割払いのクレジットで私が購入したもので、支払いはまだ残っています。</li></ol>

(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

- 1 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 建物には目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
- 3 建物にはヒートポンプ給湯機が設置されている。また、太陽光発電システムがあり、屋根にソーラーパネルが設置されているとのことである。なお、太陽光発電システムについては、分割で購入したとのことであり、割賦販売によるものと思われるが、所有権留保等の契約内容は不明である。
- 4 本件土地の接面道路は、西側の幅員6メートルの市道である。
- 5 市道に面する二箇所境界標を確認した。その他にはコンクリートブロック塀が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。
- 6 本件土地北西角に電柱が1本設置されている。

(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 1月 7日(火) 13:00-13:03	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 7年 1月 8日(水) 13:50-14:07	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 境界、接面道路調査 写真撮影
令和 7年 1月28日(火) 10:55-11:10	物件所在地	Aの妻に面談(評価人同行) 占有関係人について聴取 写真撮影
令和 7年 2月 5日(水) 10:57-11:45	物件所在地	Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 2月14日(金) 13:05-13:10	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査

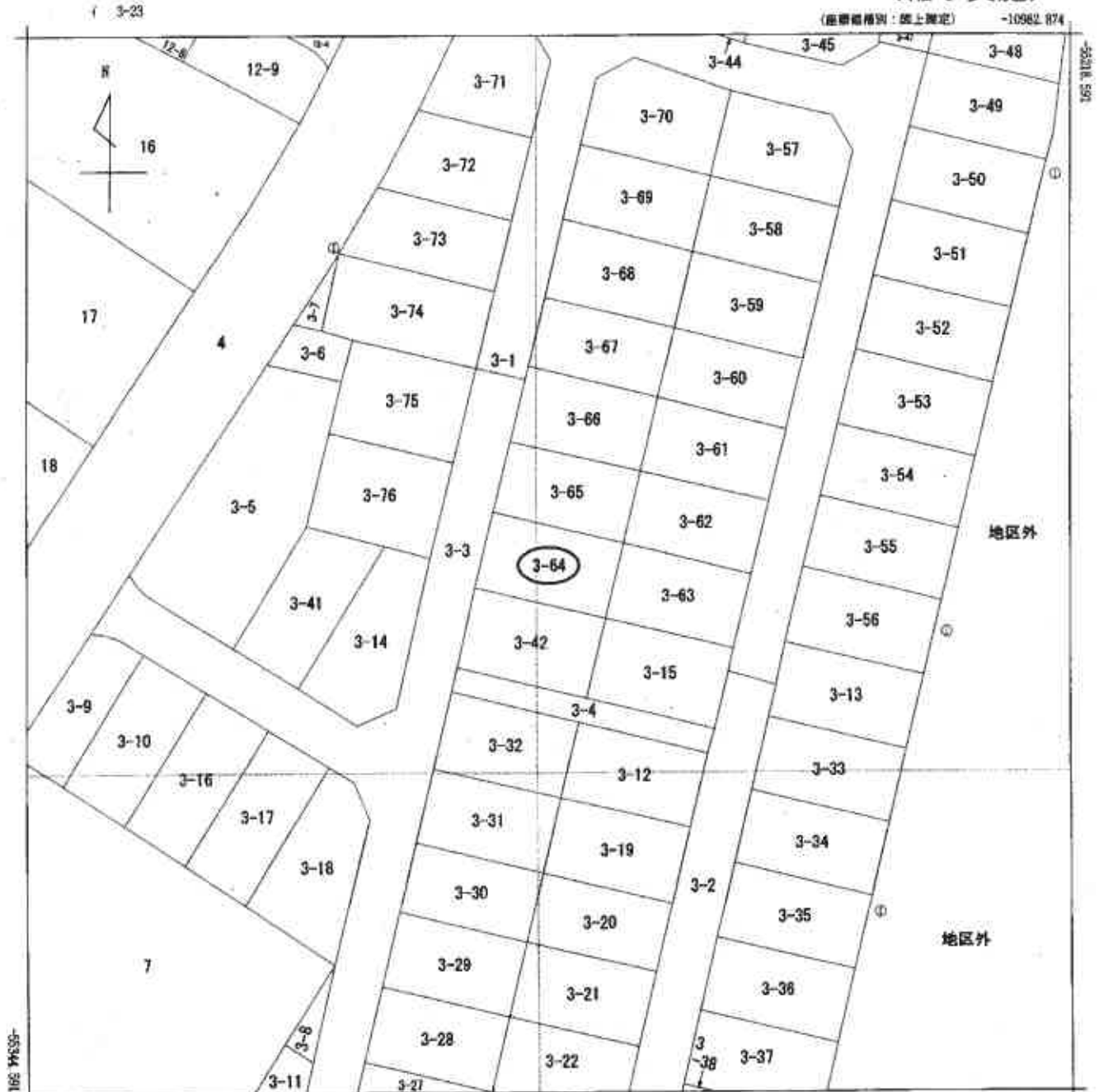
## (特記事項)

- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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)



-11107.874 (座標補綴別：原上測定)

地番区域見出  
緑ヶ丘1丁目

請求分	所在	鳥取市緑ヶ丘一丁目			地番	3番64	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成12年12月19日			備付年月日(原図)	平成13年1月12日		補記事項

請求番号：14-1  
(1/1)

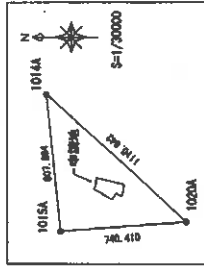
(6枚目)

公用

登記年月日：平成30年5月30日

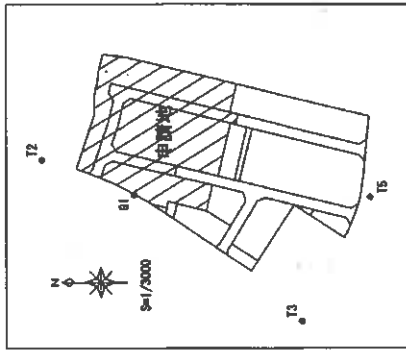
地積測量図 (3/8)

地番 3-1,3-43~3-76  
土地の所在 鳥取市緑ヶ丘一丁目

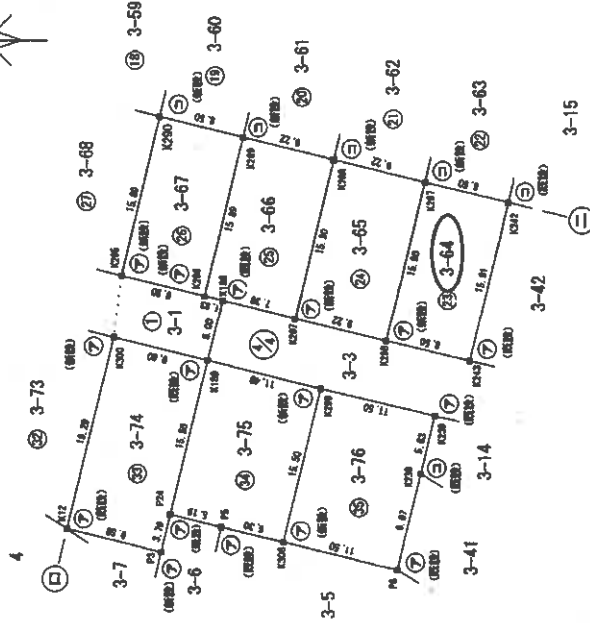


点号	経緯度の種類	経緯度の値	Y座標	各座標点の距離配分	
				ΔX	ΔY
1014A	観測三角点	-54921.814	-10489.911	-0.002	-0.003
1018A	観測三角点	-55003.972	-11293.617	+0.006	+0.001
1020A	観測三角点	-55742.323	-11236.436	-0.003	+0.002

測量機器：Leica ATX1230GG  
測距方法：VRS-RTK  
測距系座標プロセッサ：Leica GPS1200 距離ソフトウェア



点号	X座標	Y座標	番号
G1	-55234.099	-11066.111	角点：引張点
T2	-55190.712	-11044.476	角点：引張点
T3	-55334.111	-11136.674	角点：引張点
T5	-55374.353	-11066.387	角点：引張点



基準点	境界線の種類
⑤	コンクリート杭
⑦	アルミプレート

作成者 土地家屋調査士 (平成30年5月28日作成)

申請人

縮尺 1/500

公用

登記年月日：平成30年5月30日

地積測量図 (7/8)

地番 3-1, 3-43~3-76  
土地の所在 鳥取市緑ヶ丘一丁目

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-43	K280	-55278.482	-11021.185	13.471	-744723.250732
	K281	-55291.757	-11021.187	-17.467	685226.201848
	K241	-55278.025	-11028.852	-13.471	744714.984775
	K287	-55279.761	-11026.458	17.467	-665018.781777
合計					270.451877
合計面積					135.2261075 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-44	K287	-55279.761	-11026.458	13.467	-744682.641387
	K242	-55288.025	-11028.852	-17.460	665528.916600
	K243	-55284.892	-11054.118	-12.467	744813.540354
	K298	-55278.000	-11082.119	17.460	-665118.483300
合計					270.451877
合計面積					135.2261075 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-45	K288	-55270.797	-11024.484	13.294	-724706.978318
	K289	-55279.761	-11026.658	-17.625	974906.787425
	K288	-55278.000	-11082.119	-13.294	724830.540350
	K287	-55279.007	-11048.852	17.625	-671822.658335
合計					283.290252
合計面積					141.6451260 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-46	K288	-55270.797	-11024.484	13.292	-724706.787318
	K289	-55279.761	-11026.658	-17.621	974928.718337
	K287	-55267.007	-11048.852	-13.721	724818.428307
	K188	-55288.885	-11048.215	2.166	-110482.910910
K284	-55258.104	-11047.788	15.984	-677718.723528	
合計					283.297970
合計面積					141.6450450 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-47	K280	-55254.570	-11020.327	13.482	-743523.959340
	K289	-55281.854	-11022.311	-17.449	964283.711466
	K288	-55254.104	-11047.785	-13.482	743884.884048
	K285	-55248.840	-11045.780	17.449	-644054.459160
合計					270.320014
合計面積					135.1600070 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-48	K291	-55244.608	-11028.178	13.295	-734477.638176
	K290	-55254.570	-11020.327	-17.620	973520.448002
	K285	-55248.840	-11045.780	-13.295	734546.822800
	K294	-55244.876	-11043.822	17.620	-673344.238120
合計					260.254310
合計面積					146.6271550 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-49	K292	-55235.643	-11024.010	13.298	-734523.648614
	K291	-55244.608	-11028.173	-17.622	973520.448002
	K284	-55240.876	-11043.822	-13.298	734520.189048
	K293	-55231.911	-11041.471	17.622	-673298.738642
合計					283.297974
合計面積					141.6449620 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn-1)
3-70	P53	-55235.527	-11023.548	8.188	-604187.182483
	K292	-55235.643	-11025.010	-17.602	884329.489886
	K293	-55231.911	-11041.471	-13.554	748413.271884
	P57	-55224.003	-11039.564	6.295	-547835.098885
P58	-55221.904	-11022.176	15.985	-643268.522280	
合計					330.967323
合計面積					168.9532665 m <sup>2</sup>

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

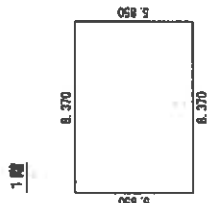
(平成30年5月28日作成)

登記年月日：令和1年11月8日

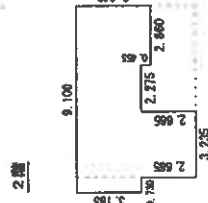
建築物図面

家屋番号	3番64
建築物の所在	鳥取市緑ヶ丘一丁目3番地64

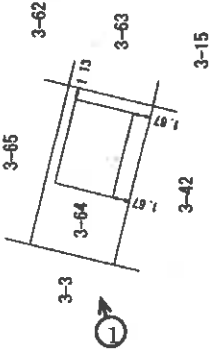
各階平面図



求積算  
 $8.370 \times 5.850 = 48.864500$   
 床面積 48.86㎡



求積算  
 $9.100 \times 3.185 = 28.983500$   
 $3.235 \times 2.665 = 8.621275$   
 $2.860 \times 0.465 = 1.301300$   
 計 38.906075  
 床面積 38.90㎡



作成者	土地調査	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
	年10月31日作成					

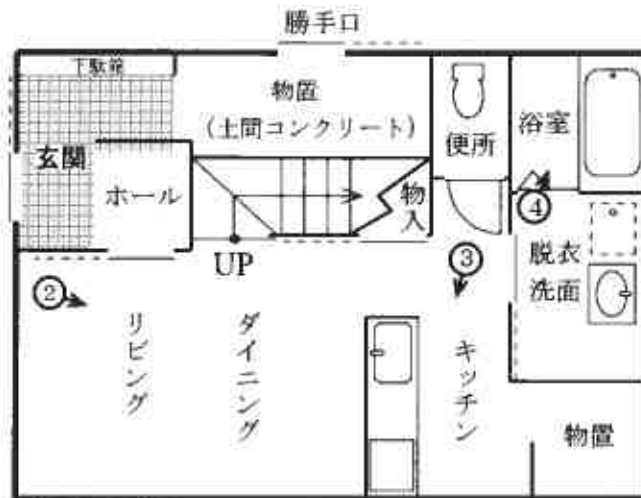


# 建物間取図

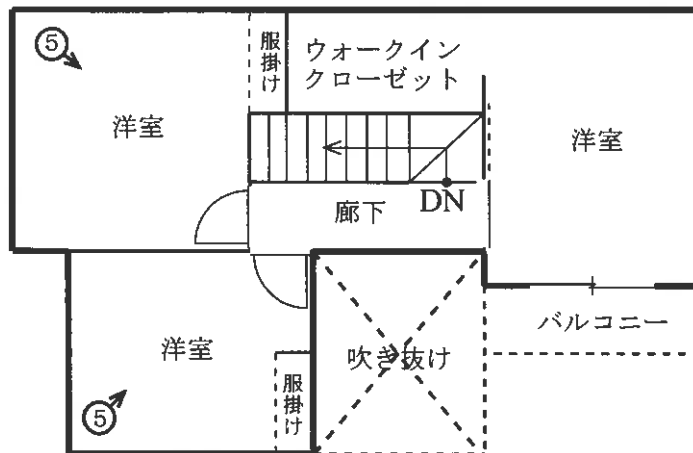


②～⑥写真撮影場所

1階



2階



(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和6年(ケ)第31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6年(ケ)第31号  
令和7年2月5日 現地調査  
令和7年2月10日 評価

鳥取地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

**吉田 幹男**

## 第1 評価額

物件番号1、2一括価格	
5,000,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金1,490,000円
物件番号2(建物)	金3,510,000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続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 在 地 番 目 地 地 積	鳥取市緑ヶ丘一丁目 3番64 宅地 135.22平方メートル	
2 (建物)	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市緑ヶ丘一丁目3番地64 3番64 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 48.96平方メートル 2階 38.90平方メートル	
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 鳥取 駅 北西方約 2.6 km 古海 バス停 北西方約 0.2 km
付近の状況	緑ヶ丘一丁目にあつて、一般住宅が建ち並んでいる住宅地域であるが、都市計画地域の設定による宅地形成であり、区画街路が整然とした配置で道路は幅員6mである。
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：市街化区域 用途地域：第1種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：無 その他の規制：
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：135.22㎡ 接道状況：中間画地 間口：約9m その他：平坦地 奥行：約15m 形状：長方形
接面道路の状況	北西側，幅員 6m 市道，舗装有，道路と等高
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：無
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 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	物件2の敷地である。



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) : 令和1年11月 経過年数 : 約 6 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年
仕 様	構 造 : 木造合金メッキ2階建 屋 根 : 鋼板ぶき 設 備 : その他 : ソーラー発電機が設置されているが、建物とは別に ソーラー業者との契約で割り払いしてる段階であり、 建物価格から除外した。
床面積(現況)	1階 48.96平方メートル 2階 38.90平方メートル 計 87.86平方メートル
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	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者とその家族が居住しており、子供が幼いことから、 各部屋がやや雑然としている。
特 記 事 項	本建物の地区は住居表示に関する法律にもとずき、建物ごとに 番号がつけられ、土地地番での住所表示が改められ、住居番号 で住所が表されるようになり、住宅地図などでは一般的になっ ている。本建物の住居番号は次のとおりである。 「鳥取市緑ヶ丘一丁目8番71号」で表示される。

## 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	価格 (万円未満四捨五入)
1	45,500円/㎡	1.00	× 135.22㎡	× 0.97	= 5,970,000円
計					5,970,000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。

#### <地価公示標準地価格からの規準>

番号	標準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
鳥取 -16	46,000円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	= 45,500円/㎡

- ◇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 : 必要なし
- ◇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	
街路	1.00	
画地	1.00	
環境	1.00	
相乗積	1.00	

\*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	135,000円/㎡	× 87.86㎡	× 0.340	= 4,030,000円
計				

\*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	6年	15年	0.05	定率法	0.42489	× 0.80	= 0.340

## 2. 物件番号1, 2, 3の評価額の決定

前記により求めた価格に、土地1については土地利用権等価格を控除し、建物2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	価格	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 (土地)	5,970,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,990,000円

### 2-2. 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正* <i>f</i>	市場性修正* <i>g</i>	競売市場修正* <i>h</i>	評価額* <i>i</i>
1 (土地)	5,970,000円	- 2,990,000円		× 1.00	× 0.5	= 1,490,000円
2 (建物)	4,030,000円	+ 2,990,000円	× 1.00			= 3,510,000円
一括価格						= 5,000,000円

\**i* 万円未満四捨五入

\*f 占有減価修正 : 必要なし  
\*g 市場性修正 : 必要なし

\*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

### \* 地価公示標準地

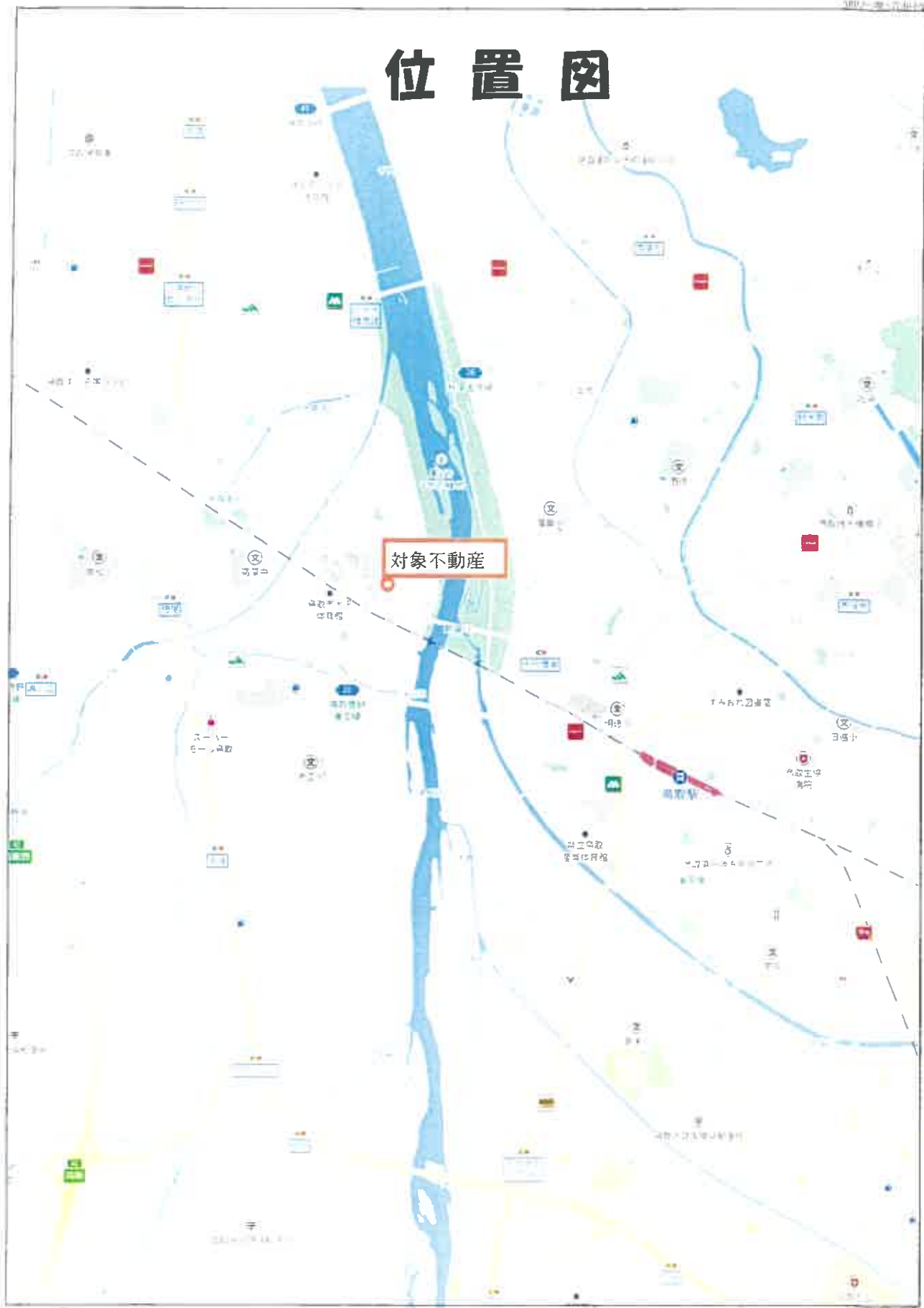
番 号 : 鳥取- 16  
所 在 : 鳥取市南安長2丁目103番  
位 置 : 鳥取駅2.7km  
価 格 : 46000円/m<sup>2</sup>  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 193m<sup>2</sup>  
接 面 街 路 : 北東6m市道  
供給処理施設 : 水道、下水  
用 途 地 域 : 2中専  
建 蔽 率 : 60%  
容 積 率 : 200%  
地 域 の 概 要 : 一般住宅・アパート等が混在する新興住居地域

(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。

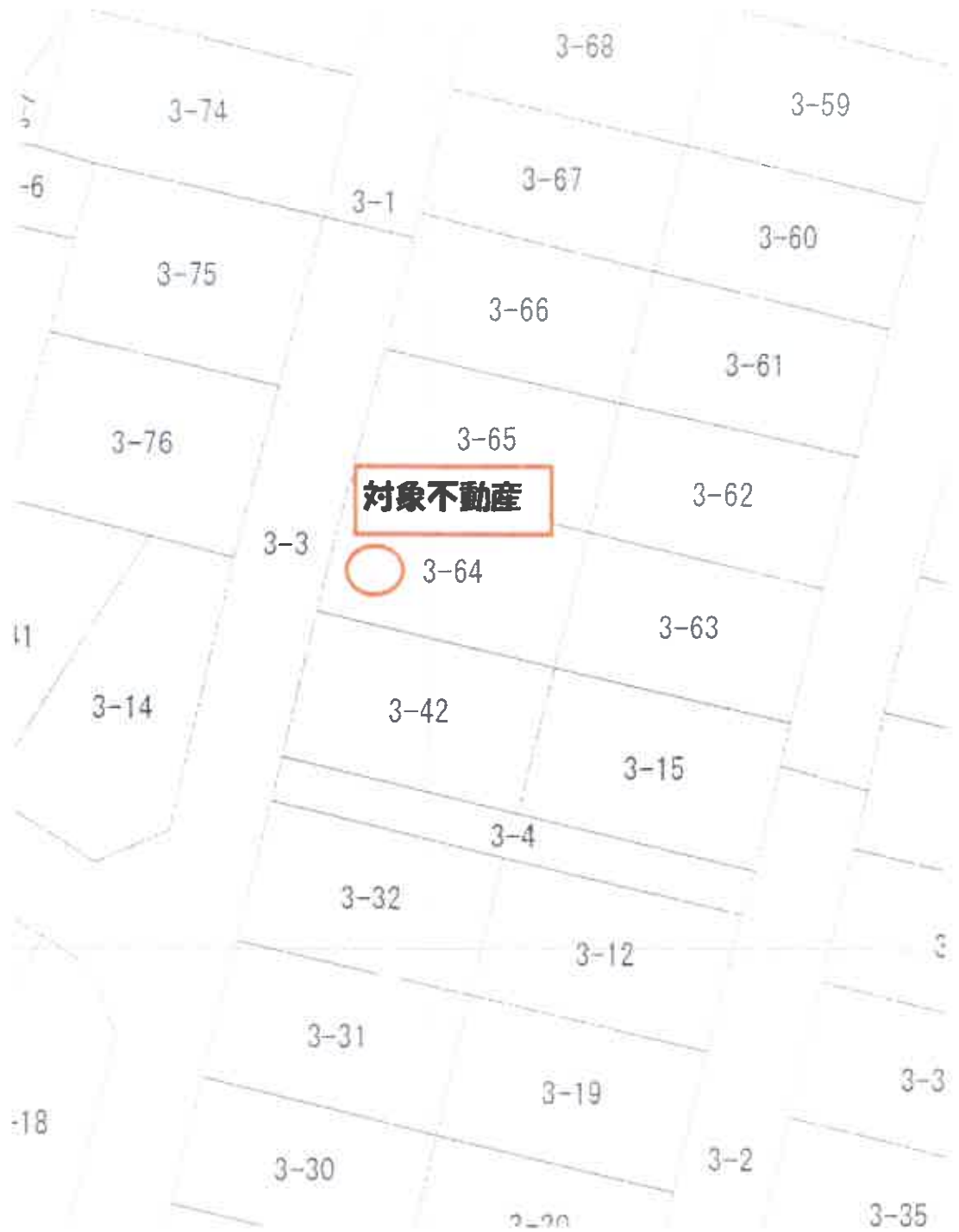
## 第7 附属資料

位置図  
近隣概況図(正本のみに添付)  
公図(法務局写)  
建物配置図(法務局備付)

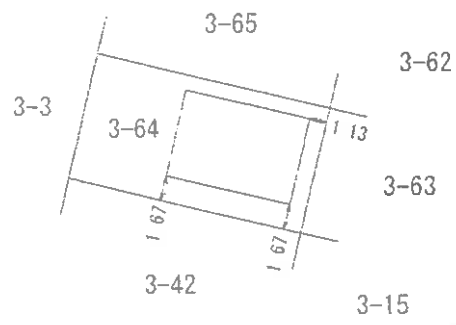
# 位置図



# 公図写し



# 建筑物配置图





## 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、汚水枡の設置、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。

### ■建付減価修正

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修正。

### ■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。