

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 中 村 千恵子

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 | 鳥取市美萩野四丁目 |
| | 地 番 | 999番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市美萩野四丁目999番地24 |
| | 家屋 番号 | 999番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 57.13平方メートル |

物件明細書

令和 7年 2月 5日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

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】

B、C、Dが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 鳥取市美萩野四丁目 |
| | 地 番 | 999番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市美萩野四丁目999番地24 |
| | 家屋 番号 | 999番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 57.13平方メートル |

令和 6年(ケ)第 32号
令和 6年12月16日受理
令和 7年 1月28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 | 鳥取市美萩野四丁目 |
| | 地 番 | 999番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市美萩野四丁目999番地24 |
| | 家屋 番号 | 999番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 57.13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; 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23. 9. 16 . . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有開始日は所有者 の占有補助者として の占有開始日(使用 貸借としては令和4 年12月ころから)
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23. 9. 16 . . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有開始日は所有者 の占有補助者として の占有開始日(使用 貸借としては令和4 年12月ころから)
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23. 9. 16 . . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有開始日は所有者 の占有補助者として の占有開始日(使用 貸借としては令和4 年12月ころから)
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 貸借人 他: その他の者
 更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
 賃料 月: 毎月 年: 毎年
 敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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
<p>■ A (土地建物所有者)</p>	<p>(電話聴取) 現在、私は本件建物には住んでいない。元妻と子が住んでいる。</p>
<p>■ B (Aの元妻、占有者)</p>	<p>(電話聴取) 本件建物では、私とA、私達の子、私の父と母とで住んでいましたが、Aとは離婚し、Aは他所へ引っ越しました。</p>
<p>■ C (Bの父、占有者)</p>	<p>この土地建物の所有者であるAは、私の娘であるBの元夫です。この土地建物をAが購入した時から、私と私の妻Dは娘夫婦と同居していましたが、ところが、Aは令和4年12月ごろに家から出て行き、娘とは離婚しました。現在この建物には私と私の妻D、娘B、孫が住んでいます。</p> <p>この建物に住み始めてから、私と妻がAに家賃を払っていたこともありませんが、出て行った後もAに家賃は支払っていません。また、娘もAに家賃は支払っていません。</p> <p>建物には住むうえでの傷みや不具合は特にありません。建物に備え付けている給湯機はAが購入したもので、オール電化です。</p> <p>建物2階の南・南西側の洋室は一部屋であったものを壁で区切って二部屋にしています。その際にちょうど壁部分にエアコンを取り付けていたため、壁の上部が空洞になっています。</p>

(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、3枚目記載のとおり認めた。
なお、B、C、Dの占有につき、本件建物の所有者であるAが令和4年12月ころまで本件建物で居住していた時にはこれら占有者の占有権原はAの同居人として占有補助者であったものと思われるが、現況においてはそれぞれAから無償で居住を許されているものであり、それぞれ独立した使用借権に基づく占有であるものと認めた。
- 2 本件建物には経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
なお、建物2階の南・南西側の洋室は一部屋であったものを壁で一応に区切って二部屋にしてるが壁の上部が空いている状態である(写真④参照)。
- 3 本件建物にはヒートポンプ給湯機が備え付けられており、オール電化であるとのことである。
- 4 本件土地の接面道路は、北西・北東(角地)の幅員6メートルの市道である。
- 5 各隣地との間には明確な境界標は設置されていないが、区画整備された土地であり、コンクリートブロック塀も設置されていることから、各隣地との境界は明瞭である。
- 6 本件土地にスチール製物置(動産)が置かれている。

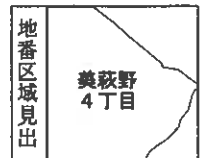
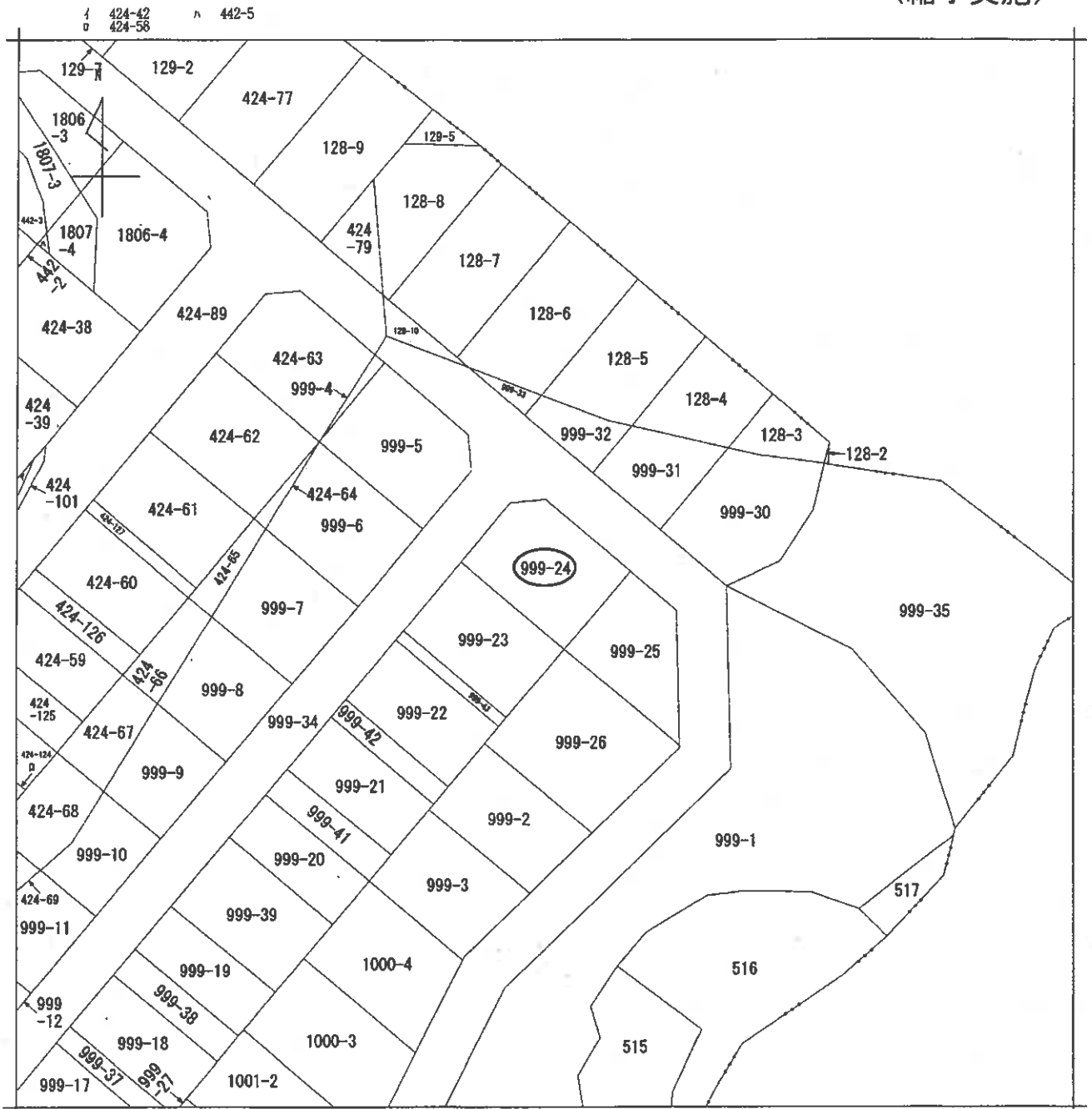
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 12:32-12:36	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 7年 1月10日(金) 14:55-15:15	物件所在地	占有者Dに面談(評価人同行) 占有関係、接面道路の調査 写真撮影
令和 7年 1月14日(火) 16:42-16:45	執行官室	所有者Aに占有関係について電話聴取
令和 7年 1月15日(水) 12:03-12:13	執行官室	所有者Bに占有関係について電話聴取
令和 7年 1月21日(火) 13:28-14:35	物件所在地	占有者C、Dに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 1月28日(火) 8:34-8:45	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)



請求部分	所在	鳥取市美萩野四丁目			地番	999番24		
出力縮	1/500	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)			補記事項	

請求番号：3-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成8年2月21日

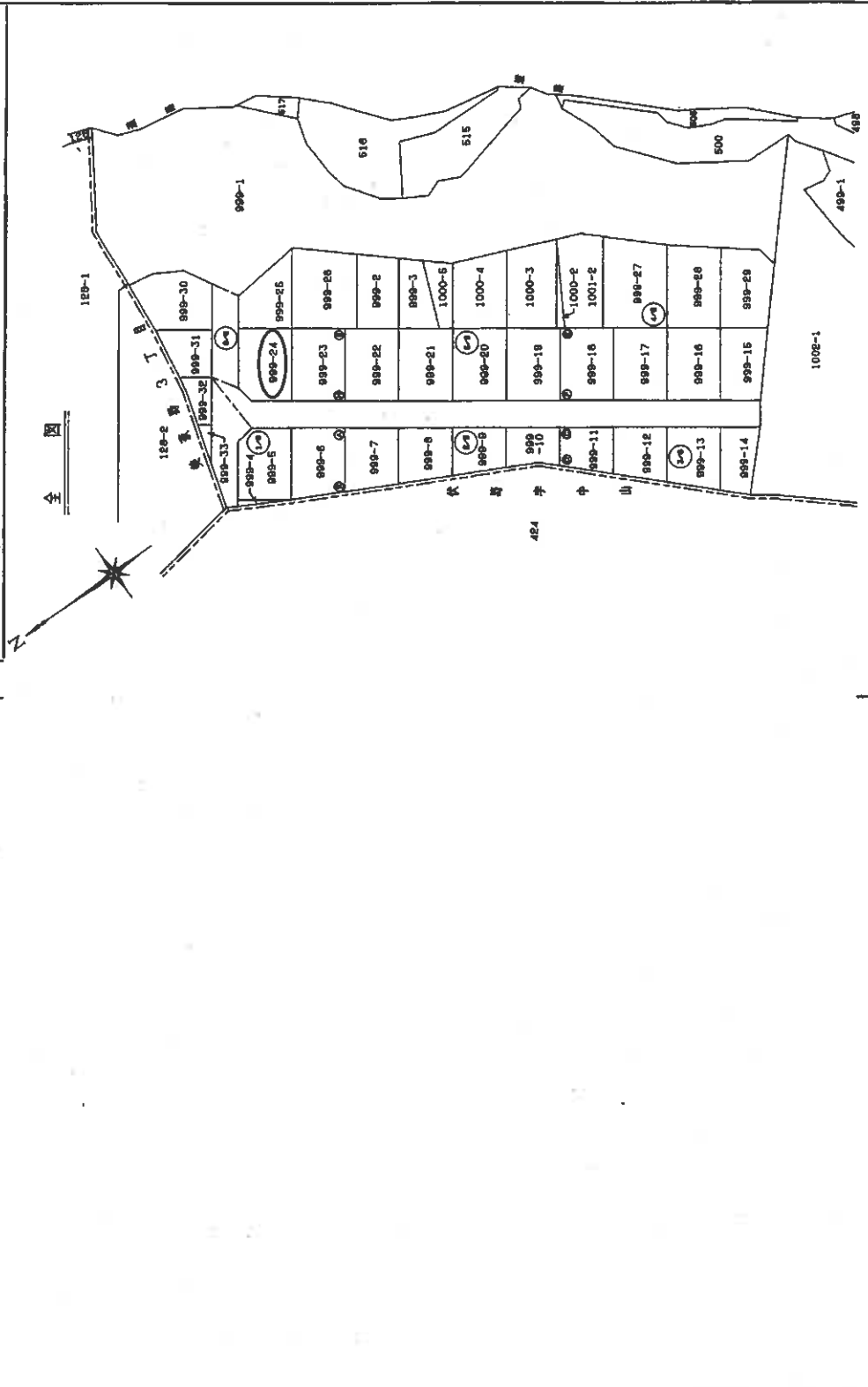
628851

平成8年2月21日登記

地積測量図

②999-4
999-4 999-33

鳥取市三津字西橋本ノ一 第三野4丁目



地番	999-4 999-33
土地の所在	鳥取市三津字西橋本ノ一 第三野4丁目
申請人	
作製者	土地測量士 (鳥取県土地測量士会所属)
縮尺	1/1000
8年2月19日付録	

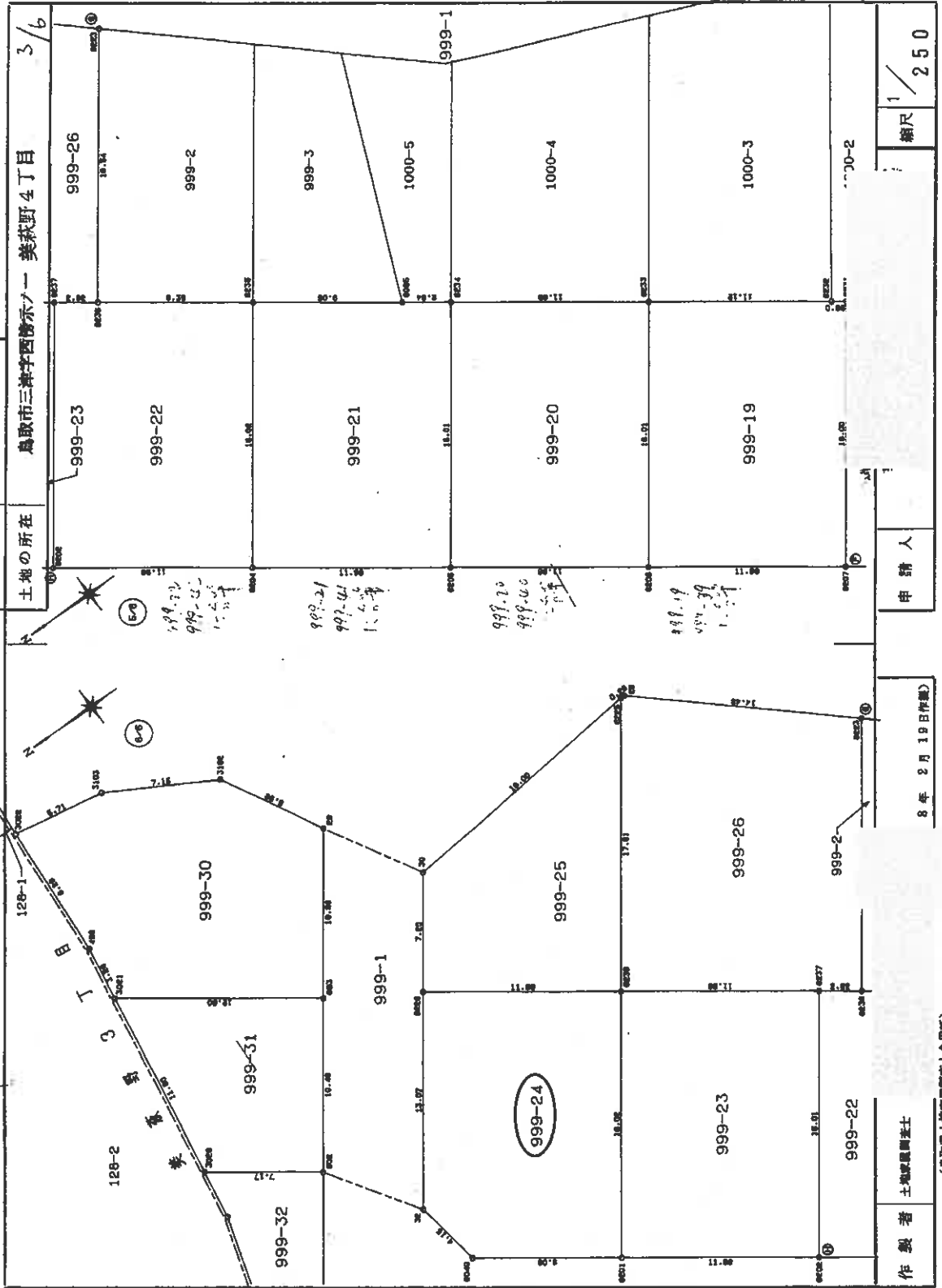
公用

登記年月日：平成8年2月21日

平成8年2月2日登記

628854

地積測量図



(9 枚目)

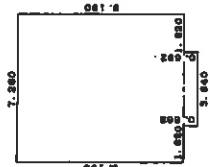
登記年月日：平成10年7月21日

平成10年7月21日登記
74026
各階平面図

建築物平面図

家屋番号	999番24
建築物の所在	鳥取市美萩野四丁目999番地24

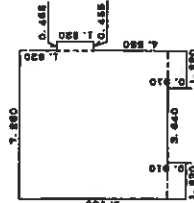
1 階



求積表

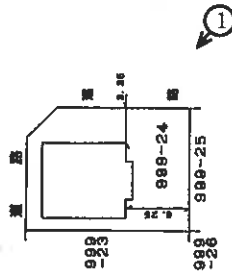
7.280 X	8.190=	59.623200
3.640 X	0.682=	2.482480
合計		62.105680
床面積		62.10㎡

2 階



求積表

7.280 X	7.280=	52.988400
1.820 X	0.488=	0.886360
1.820 X	0.910=	1.656200
1.820 X	0.910=	1.656200
合計		57.138900
床面積		57.13㎡



作製者 土地家屋調査士

平成10年7月21日作成

縮尺 1/250

申請人

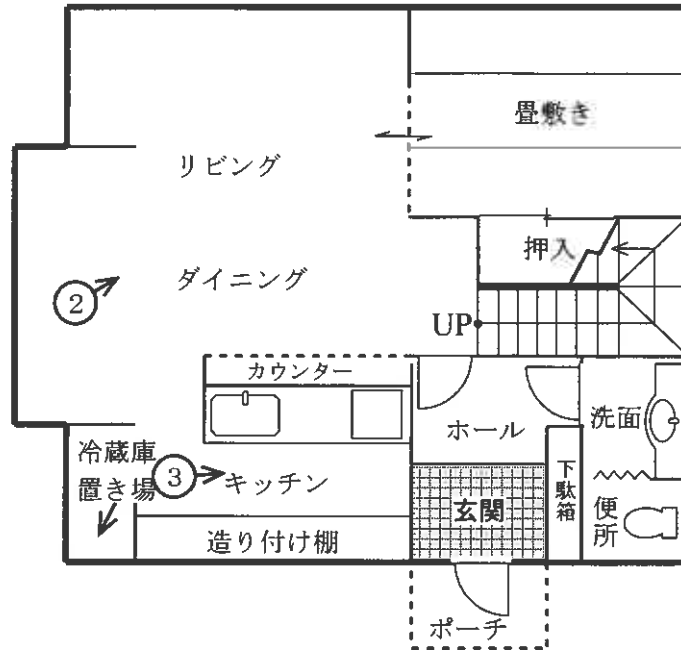
縮尺 1/500

建物間取図

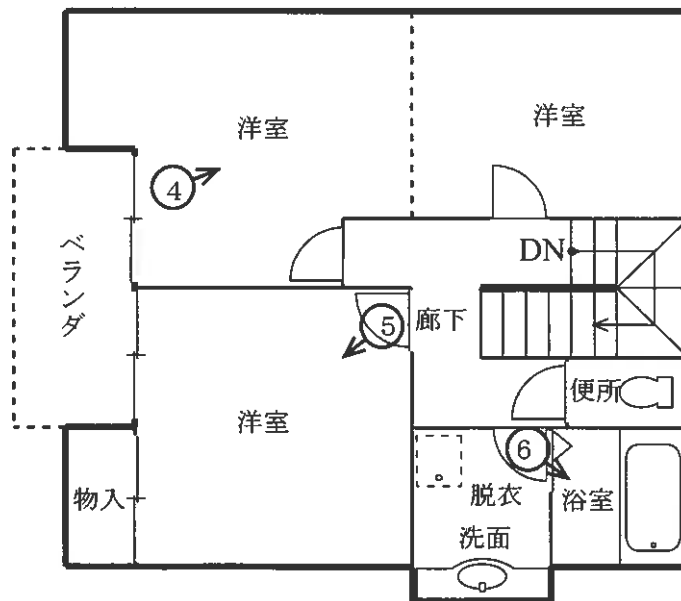


②～⑥写真撮影場所

1階



2階



(12枚目)

①



②



③



④

壁のない部分

壁



⑤



⑥



事件番号

令和6年(ケ)第32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32号
令和7年1月21日 現地調査
令和7年1月29日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

松本 周造



第1 評価額

一括価格	
金3,550,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金1,430,000円
物件番号2 (建物)	金2,120,000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、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 番 地 目 地 積	鳥取市美萩野四丁目 999番24 宅地 187.87㎡	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市美萩野四丁目999番地24 999番24 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.10㎡ 2階 57.13㎡ 延 119.23㎡	

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 末恒 駅 南西 方 約 1.1 km 団地南 バス停 北 方 約 550 m
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域
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種低層住居専用地域 建蔽率：60% 容積率：100% 防火規制：無 その他の規制：建物の高さ10m以下
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：187.87㎡ 接道状況：角地 間口：約16m その他：ほぼ平坦地 奥行：約12m 形状：ほぼ長方形
接面道路 の状況	北東側，幅員 6m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 北西側，幅員 6m 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：無
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 (メーター撤去済みで使用していない。) 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、通常の費用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	

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) : 平成10年6月 経過年数 : 約 27 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレート葺 設 備 : 電気、給排水 等 その他 : オール電化
床面積(現況)	1階 62.10m ² 2階 57.13m ² 延 119.23m ²
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」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	2階の隣接している洋室は、簡易な壁で仕切られているが、その上部は仕切りがなく、中央にエアコンが設置されている。

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	29,600円/m ²	× 1.03	× 187.87m ²	× 1.00	= 5,730,000円
計					5,730,000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
鳥取-1	30,800円/m ²	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	= 29,600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 : 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
角地	1.03
相乗積	1.03

*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/㎡	× 119.23㎡	× 0.067	= 1,360,000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	27年	3年	0.05	定率法	0.06746	× 1.00	= 0.067

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	5,730,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,870,000円
計				2,870,000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)	(5,730,000円	- 2,870,000円)	/	× 1.0	× 0.5	= 1,430,000円
2 (建物)	(1,360,000円	+ 2,870,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 3,550,000円

- * 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

* 地価調査基準地

番 号 : 鳥取-1
所 在 : 鳥取県鳥取市美萩野2丁目152番
位 置 : 末恒駅 800m
価 格 : 30,800円/m²
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 316m²
接 面 街 路 : 西側 6m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第1種低層住居専用地域
建蔽率 50%
容積率 80%

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ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。

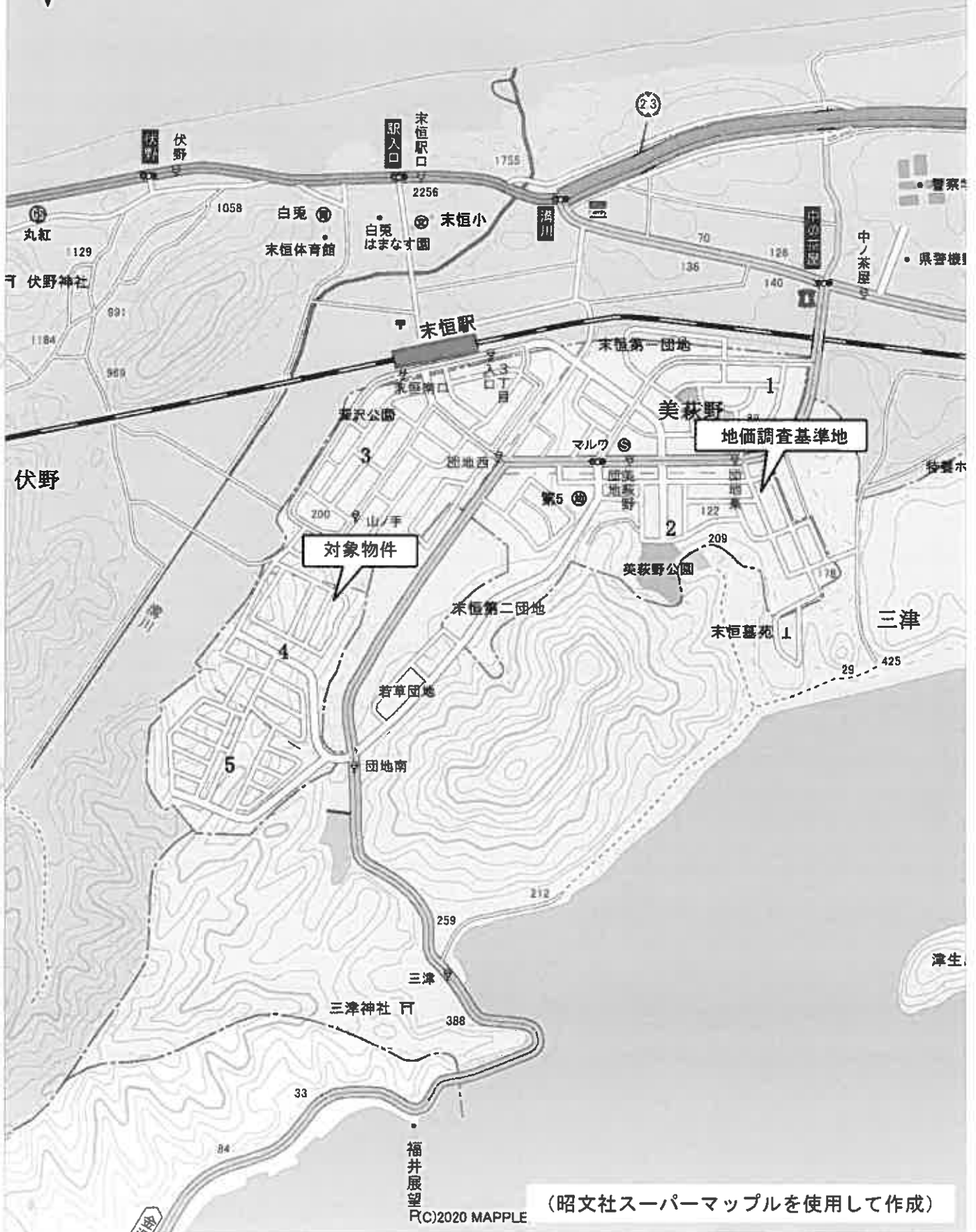
第7 附属資料

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

鳥取県鳥取市美萩野2丁目 付近

房島



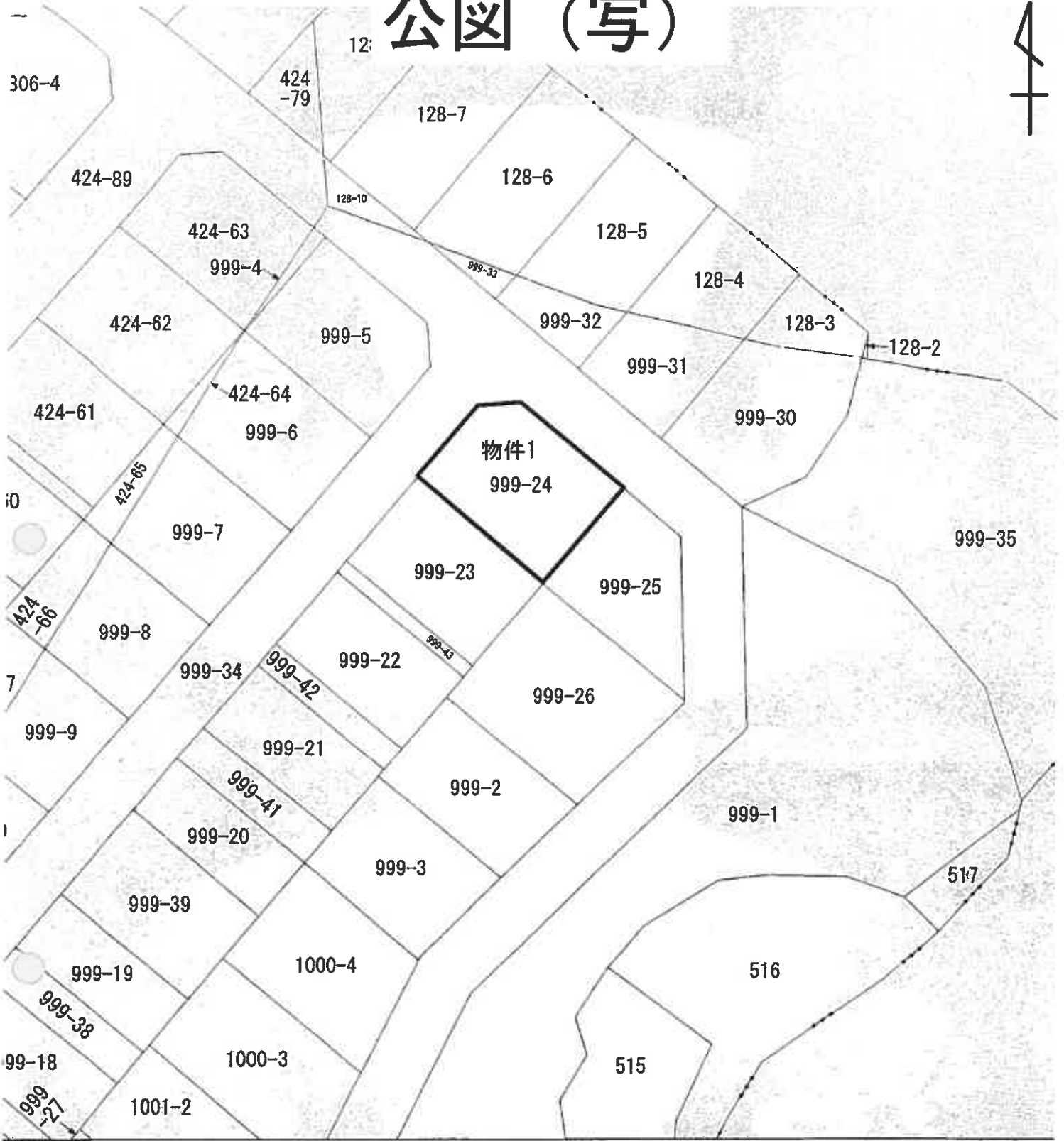
(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

©2020 MAPPLE

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

公図 (写)



本図は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
美萩野
4丁目

縮尺 : 1/500

鳥取市美萩野四丁目		地番	999番24
精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
		種類	旧土地台帳附属地

地積測量図

地積測量図

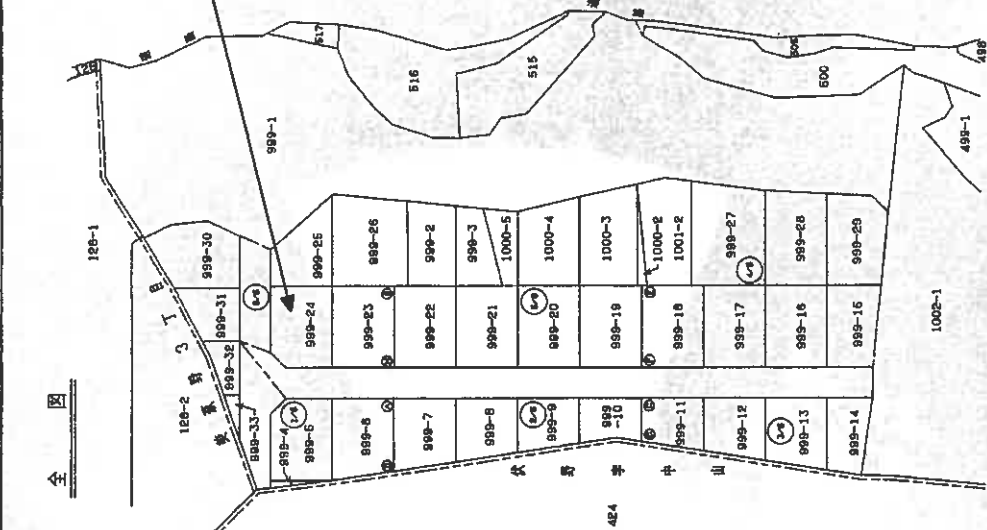
地番 999-4-999-33

628851

平成8年2月2日登記

鳥取市三津字西傍示ノ一丁目4丁目

物件1



縮尺 1/1000

申請人

製作者

(鳥取県土地家屋調査士事務所)

(縮小実施)

登記年月日：平成8年2月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (鳥取地方法務局製)

令和6年11月14日 鳥取地方法務局 登記官

地積測量図

登記年月日：平成8年2月21日

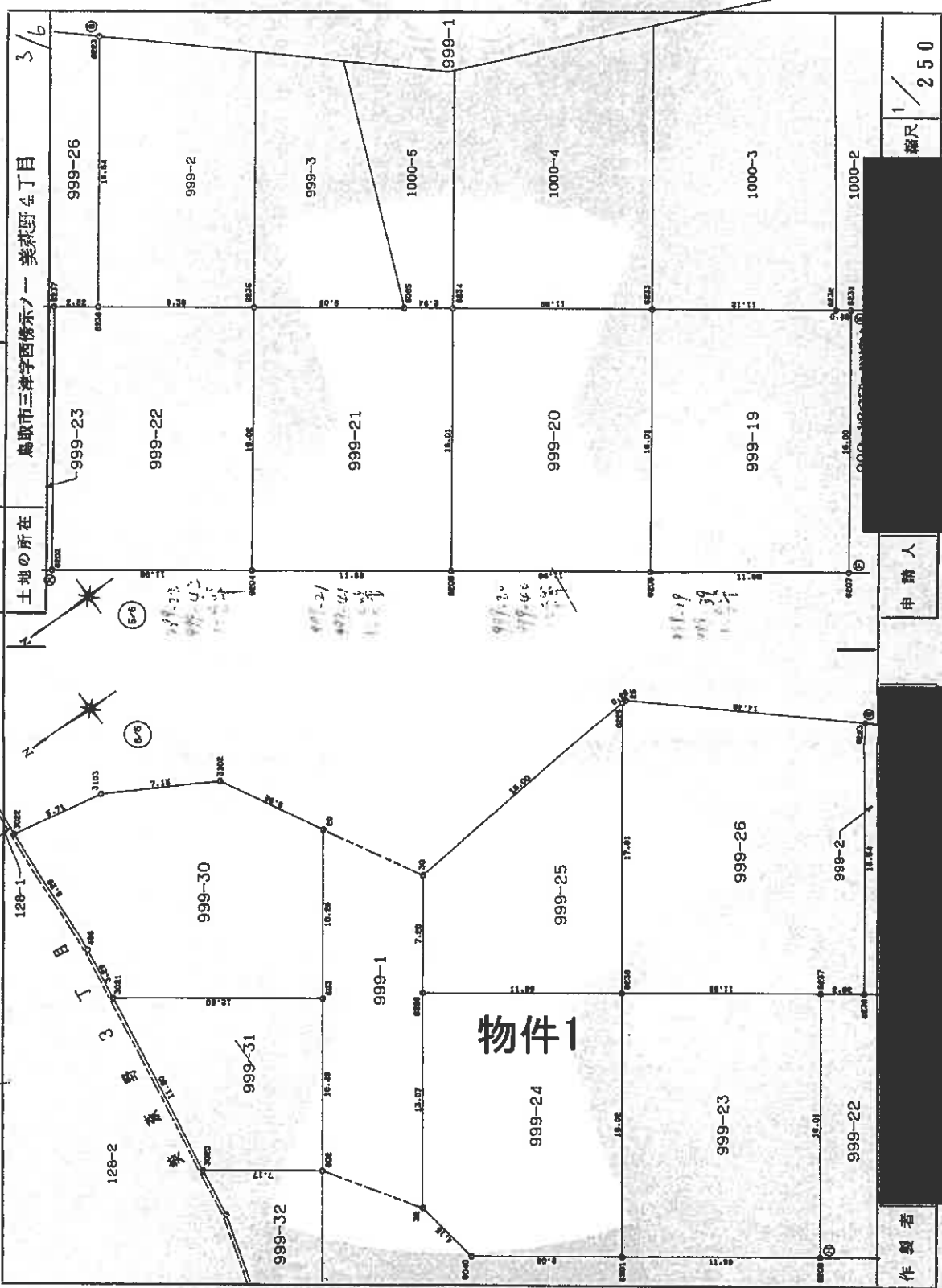
平成8年2月2日登記

628854

地積測量図

地番 999-4 999-33

土地の所在 鳥取市三津字西條示ノ一美萩野4丁目 3/6



縮尺 1/250

申請人

作製者

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鳥取地方裁判所管轄)

令和6年11月14日 東京法務局

登記官

地積測量図

物件1

登記年月日：平成8年2月21日

628857

平成8年2月2日登記

地積測量図

地番 999-4 999-33

土地の所在 鳥取市三津字西傍示ノ一 地積測量図

6/2

地番	NO	境界種	X	Y	辺長	測線
999-29	11	()	287.700	368.425	4.47	11-12
	12	()	288.365	372.850	8.86	12-6214
	6214	(3229)-(14)	295.145	378.562	17.88	6214-6227
	6227	(3229)-(14)	305.902	364.268	10.64	6227-6083
	6083	()	297.383	357.888	14.31	6083-11
999-30	603	(3229)-(14)	287.700	368.425	196.60	面積
		借面積	393.2078			坪数
		面積	196.6039			坪数
		面積	59.47			坪数
	29	()	397.197	432.461	10.26	603-29
999-31	3102	()	391.027	440.664	6.92	29-3102
	3103	()	394.265	446.787	7.15	3102-3103
	3022	()	400.434	450.418	5.71	3103-3022
	496	()	406.041	451.546	6.29	3022-496
	3021	()	406.716	443.284	3.29	496-3021
999-32	602	(3229)-(14)	397.197	432.461	12.60	3021-602
		借面積	383.2693			面積
		面積	191.6446			坪数
		面積	57.97			坪数
	602	()	403.510	424.076	10.49	602-603
999-33	3020	()	397.197	432.461	12.60	603-3020
	3020	()	407.269	440.032	11.80	3020-3020
	602	(3229)-(14)	409.249	428.390	7.17	3020-602
		借面積	207.6046			面積
		面積	103.8023			坪数
999-33	601	(3229)-(14)	403.510	424.076	10.49	601-602
	3020	()	409.249	428.390	7.17	602-3020
	448	()	408.754	425.419	3.01	3020-448
	3019	()	412.854	417.515	8.28	448-3019
	601	(3229)-(14)	409.822	415.688	3.04	3019-601
999-33	601	(3229)-(14)	409.822	415.688	51.93	面積
		借面積	103.8708			坪数
		面積	51.9354			坪数
		面積	15.71			坪数
	601	()	409.822	415.688	3.04	601-3019
999-33	3018	()	412.254	417.515	9.15	3019-3018
	601	(3229)-(14)	415.015	408.782	8.64	3018-601
		借面積	26.2630			面積
		面積	13.1415			坪数
		面積	3.97			坪数
999-33	公	簿	9591.6317		4835.88	面積
	計	簿	4755.7437			坪数
	地	簿	4835.8880			坪数
	積	簿	1482.86			坪数
		面積	1482.86			坪数

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公 式 A=1/2Σ(X2-Y1)+(Y1+Y2)

地番	NO	境界種	X	Y	辺長	測線
999-24	6238	(3229)-(14)	382.587	421.922	11.99	6238-6226
	6226	(3229)-(14)	392.179	418.689	13.07	6226-32
	32	()	400.037	414.559	4.15	32-6040
	6040	()	399.450	414.559	9.06	6040-6201
	6201	(4487)-(14)	392.208	409.109	16.02	6201-6238
999-25	6238	(3229)-(14)	382.587	421.922	16.02	面積
		借面積	375.7503			坪数
		面積	187.6751			坪数
		面積	56.83			坪数
	6225	(3229)-(14)	371.888	436.168	16.00	6225-30
999-26	30	()	387.852	434.864	7.20	30-6226
	6226	(3229)-(14)	392.179	429.125	11.99	6226-6238
	6238	(3229)-(14)	382.587	421.922	17.81	6238-6238
	6225	(3229)-(14)	371.888	436.168	17.81	6238-6225
		借面積	299.9637			面積
999-26	6223	(3229)-(14)	360.972	426.366	14.48	6223-25
	25	()	371.632	436.168	0.26	25-6225
	6225	(3229)-(14)	371.888	436.168	17.81	6225-6238
	6238	(3229)-(14)	382.587	421.922	11.99	6238-6237
	6236	(3229)-(14)	370.904	413.139	2.62	6237-6236
999-27	6223	(3229)-(14)	360.972	426.366	16.54	6236-6213
		借面積	504.6187			面積
		面積	252.4093			坪数
		面積	76.35			坪数
	6215	(3229)-(14)	304.390	386.272	4.49	6215-6217
999-28	6217	(3229)-(14)	314.733	396.425	20.39	6217-6230
	6230	(3229)-(14)	326.998	380.133	2.41	6230-6229
	6229	(3229)-(14)	325.071	376.678	11.97	6229-6228
	6228	(3229)-(14)	315.495	371.483	18.49	6228-6215
	6215	(3229)-(14)	304.390	386.272	18.49	面積
999-28	6214	(3229)-(14)	295.145	378.562	12.03	6214-6215
	6215	(3229)-(14)	304.390	386.272	18.49	6215-6228
	6228	(3229)-(14)	315.495	371.483	12.00	6228-6227
	6227	(3229)-(14)	305.902	364.268	17.88	6227-6214
	6214	(3229)-(14)	295.145	378.562	17.88	面積
999-28		借面積	437.0779			坪数
		面積	218.5389			坪数
		面積	66.10			坪数
		面積				坪数
		面積				坪数

申請人

作製者

縮尺 1/

(縮小実施)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(鳥取地方裁判所管轄)

令和6年11月14日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成10年7月21日

平成10年7月21日登記

74026

各階平面図

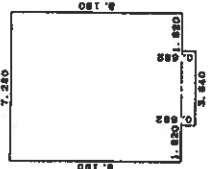
建築物平面図

家屋番号 999番24

建物の所在 鳥取市美萩野四丁目999番地24

建物図面

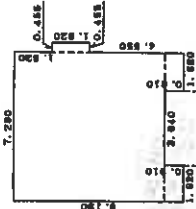
1階



求積表

7.280 X 8.190=	59.623200
3.640 X 0.810=	2.948400
合計	62.571600
床面積	62.10㎡

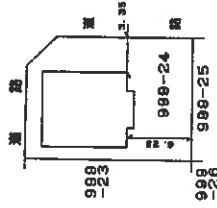
2階



求積表

7.280 X 7.280=	52.984400
1.820 X 0.455=	0.828100
1.820 X 0.810=	1.474200
1.820 X 0.810=	1.474200
合計	56.760900
床面積	57.13㎡

物件2



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (鳥取県地方建設局管理)
 令和6年11月14日 東京法務局

登記簿

(鳥取県土地改良区管理士会)

地図管理番号：M80677

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。