

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 令和 7年 4月24日 午後 1時10分 場 所 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前10時00分 場 所 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 | 鳥取市元町 |
| | 地 番 | 227番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市元町227番地 |
| | 家屋 番号 | 227番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.65平方メートル
2階 118.45平方メートル
3階 106.67平方メートル |

物件明細書

令和 7年 2月19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2】

賃借権

範囲 1階店舗部分(撮影室・控室・便所・物入)

賃借人 B

期限 定めなし

賃料 月額100,000円

賃料前払 なし

敷金 420,000円

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 1階店舗部分(撮影室・控室・便所・物入)以外の部分につき、本件所有者A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 鳥取市元町
地 番 227番
地 目 宅地
地 積 152.63平方メートル

- 2 所 在 鳥取市元町227番地
家屋 番号 227番
種 類 店舗・事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 110.65平方メートル
2階 118.45平方メートル
3階 106.67平方メートル

令和 6年(ケ)第 20号
令和 6年 7月 3日受理
令和 7年 1月15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 | 鳥取市元町 |
| | 地 番 | 227番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市元町227番地 |
| | 家屋 番号 | 227番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.65平方メートル
2階 118.45平方メートル
3階 106.67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	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■ B 建物所有者が本建物の1階下記店舗部分を除く部分を通路・階段・物置として2階部分を診療所(空き診療所)・居宅として、3階部分を居宅として使用している Bが本建物の1階店舗部分(撮影室・控室・便所・物入)を店舗(写真館の撮影室)として使用している ■「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)	■ない □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	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗部分 (撮影室・控室・便所・物入)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> C (Bの子))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書、賃貸借契約等証明書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年 4月 1日
最初の契約日	平成13年 3月30日
契約等期間	平成13年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年 3月31日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金100,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金420,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ Aの介護支援専門員</p> <p>■ C (1階部分の賃借人Bの子)</p>	<p>本件建物にはAが一人で住んでいます。</p> <p>最初はBの父が本件建物1階の撮影室部分を平成13年4月1日にAから賃借して写真館を営み始めました。平成21年にBの父が亡くなってからはBが写真館を引継いで賃借部分を使用することになりましたが、賃貸借契約書をあらためて作成しておらず、従前の契約内容で継続して賃借していました。現在はBの健康上の問題から、私が写真館で働いています。なお、事業主はBであり、私は専従者として給料を貰っている立場で、その旨の税務申告もBが行っていますし、賃料の支払いもBの名義で支払っています。したがって、現在も賃借人はBです。</p> <p>Bの父がAとの間で平成13年3月30日に締結した賃貸借契約書と賃料を改定した際に作成されたAとBとの賃貸借契約等証明書がありますので提示します。なお、賃貸借契約書に記載されている敷金420,000円は現在もAに預けています。</p> <p>現在写真館の事務所は別の場所にあり、この賃借部分は撮影室として使用しています。</p> <p>この賃借部分はAの了承を得てBが内装設備を施して撮影室にしました。今後、退去することになれば、内装設備は現状のままで退去することになると思います。</p> <p>賃借している部分には外壁等からの雨漏りが原因のためか、天井や壁にシミが付いています。</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

(本件建物1階店舗部分の占有関係等について)

1 占有者の経緯について

- (1) 平成13年4月1日にBの父が賃借し、写真館として使用し始めた。
- (2) 平成21年にBの父が亡くなり、Bが事業を引き継いで、同様の契約内容で継続して写真館として使用することとなった。
- (3) Bの子であるCは、従前よりBの従業員として働いていた。
- (4) 現在Bは健康上の問題から写真館では仕事をしておらず、実質的にはCが写真館で仕事をしている。ただし、Cによれば写真館を経営しているのは未だにBであり、自己は従業員の立場であるとのことである。

2 Bの占有について

Cによれば、Bはその父が亡くなった後に写真館を引き継いで、同様の契約内容で継続して写真館を使用していたとのことであり、Bは相続人として賃借権を相続したと思われる。したがって、前記占有部分の賃借人はBであるものと認めた。

3 Cの占有について

Cによれば、CはBの従業員として当該占有部分で働いているとのことから、Cの占有はBの占有補助者としてのものである。

4 現賃貸借契約期間及び買受人が引き受ける賃借権等について

賃貸借契約書によれば、契約期間は平成13年4月1日から平成16年3月31日の3年間であるが、契約更新にかかる条項には「賃貸借期間は、(前記3年間)に記載するとおりとする。ただし、当事者協議の上、契約を更新することができる。」とし、合意更新である旨が規定されている。これにつき、関係人からその都度合意更新をしていた旨の書面の提出や陳述はなかった。したがって、前記3年間が経過した後の賃貸借期間は期間の定めのない賃貸借であるものと認められる。これによれば、短期賃貸借の経過措置の適用(平成15年民法改正にかかる)による保護を受けることになり、買受人に対抗できる賃借権である。なお、買受人はいつでも賃貸借の解約を申し入れることができるものの、賃貸借の終了は解約の申し入れの日から6か月を経過することによって終了するものである。また解約の申し入れには借地借家法第28条に基づく正当事由が必要であること、賃借人に対して正当な敷金の返還義務があることに注意を要する。

(本件建物の状態等について)

本件建物の1階部分は主に店舗(写真館の撮影室)として使用されており、内部については改装されているため綺麗な状態であるが、雨漏りがあるなど外壁等に傷みがある。2階部分は以前まで主に診療所として使用されており、医療機器・機具やレントゲン機械等が残置されている。3階部分はAが住居として使用しているが各所に雨漏りがあり、かなり傷んでいる。また、室内で中型犬が飼われており、2階住居部分及び3階には犬の糞が落ちている状態である。本件建物は建築後相当期間が経過していること、十分な修繕もなされていないことから、全体的にかなり傷んでいる。

(接面道路、境界について)

本件土地の接面道路は、南西側の幅員約10メートル(歩道を含む)の市道である。

北東側の2点に境界標を確認した。南西側の2点は土に埋もれているものと思われ、境界標を確認できなかったが、北西側には概ねコンクリートブロック塀が設置されており、本件建物は敷地いっばいに建てられているため、各隣地との境界は概ね明瞭である。

(その他)

本件土地の北東側に使用されていない貯水槽がある。また、屋上にも貯水槽がある。

本件建物の南東側の屋上、外壁から配管のようなものが垂れ下がっており、南東側隣地226番へかかっている(空中において)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

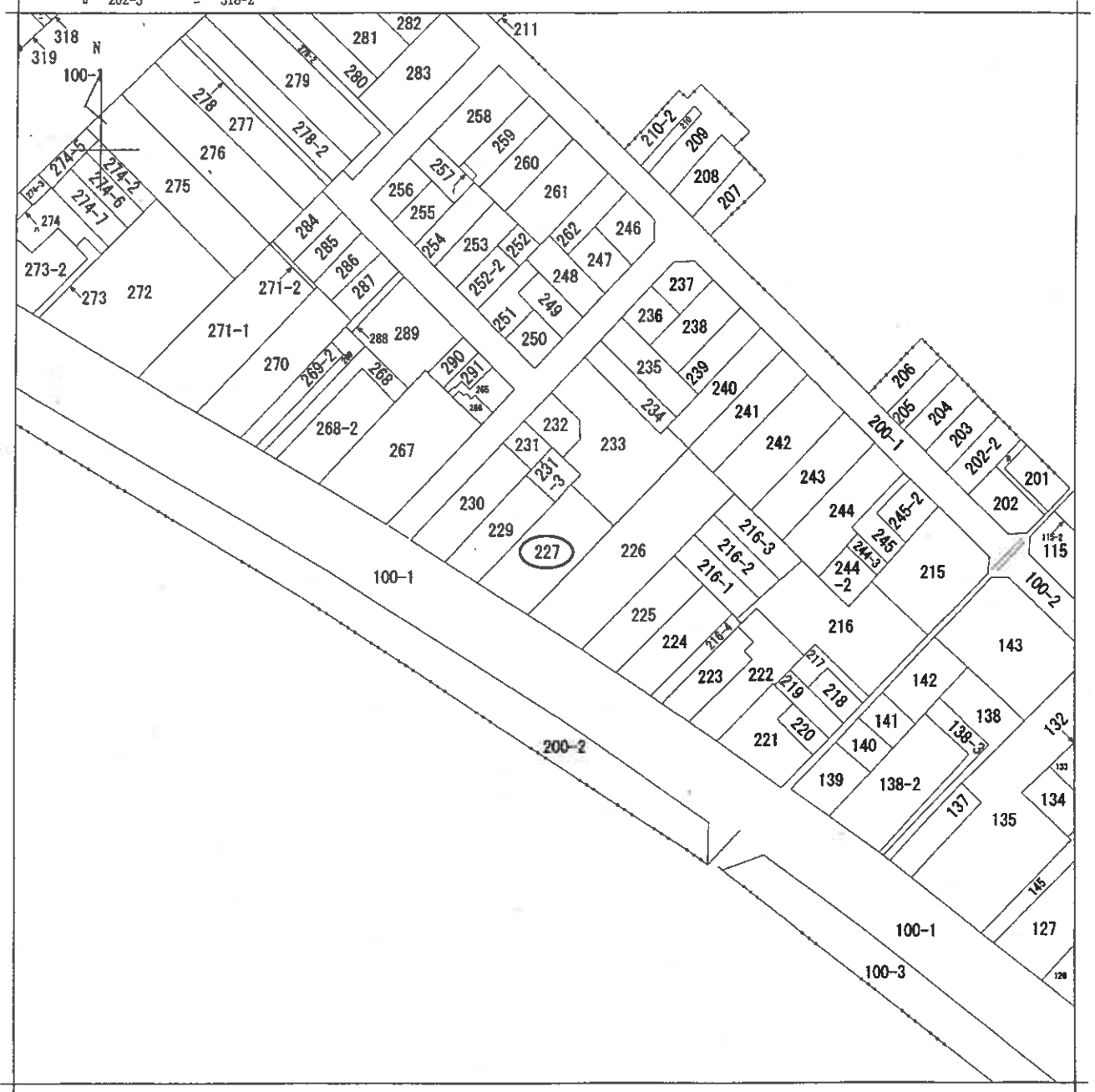
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 7月22(月) 18:50-18:59	物件所在地 占有者の近隣地店舗	外観による占有調査 占有者の関係者に面談
令和 6年 8月 1日(木) 14:15-14:45	物件所在地	関係人Aに面談(評価人同行) 接面道路、境界、外観による建物の状態等調査 写真撮影
令和 6年 8月 2日(金) 13:02	鳥取市役所 長寿社会課	Aの健康・生活状況についての情報提供依頼(情報提供なし)
令和 6年10月11日(金) 14:20	鳥取市役所 長寿社会課	行政上の援助依頼(Aの健康・生活状況、親族等の情報について)(Aの介護支援専門員の情報提供あり)
令和 6年10月23日(水) 10:15-10:25	執行官室	介護支援専門員へAの親族に現況調査の立ち会いのための連絡を依頼(親族からの連絡なし)
令和 6年12月24日(火) 8:35-8:45	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 6年12月24日(火) 9:55-12:05	物件所在地	立入調査(評価人同行) Cに面談 写真撮影
令和 7年 1月10日(金) 16:20-17:03	物件所在地近くの占有者の店舗	Cに面談 賃貸借契約関係書類の写しを受領
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年 8月 1日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 6年12月24日 目的物件は不在であったため、立会人を立ち合わせ、施錠されていない2階出入口から建物内に立ち入った。なお、施錠されていることに備え、解錠技術者を同行させた。</p> <p>■ 令和 6年12月24日 目的物件の室内で犬が飼われていたことから、専門業者に犬を一時的に捕獲させ、調査を実施した。</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)

イ 259-2 ハ 274-4 ニ 320-4
ロ 202-3 ヒ 318-2



請求部分	所在		鳥取市元町		地番	227番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	備付年月日(原図)			補記事項				

請求番号: 6-2
(1/1)

(7 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和62年10月26日

昭和62年10月26日登記

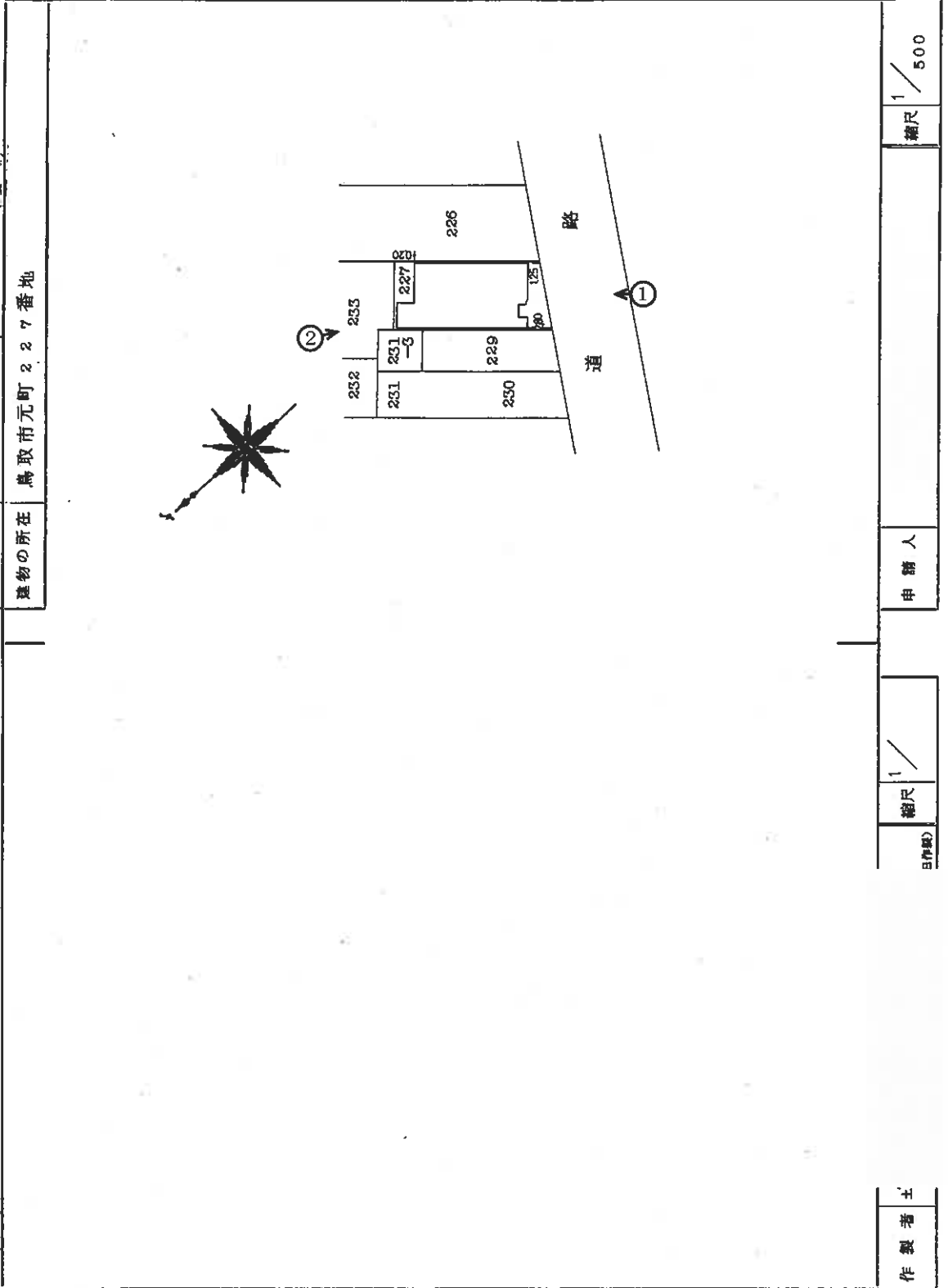
97838

各階平面図

建築物階平面図

家屋番号 227番

建築物の所在 鳥取市元町227番地



作製者 主

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

公用

登記年月日：昭和54年8月20日

昭和54年8月20日登記

97837

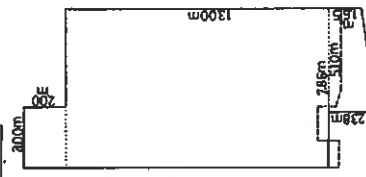
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	227番
建物の所在	鳥取市元町 227番地、228番地、231番地、232番地

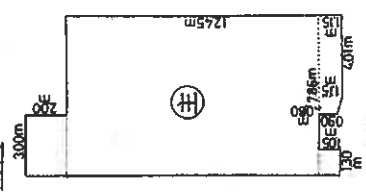
62 10.26 N

2階



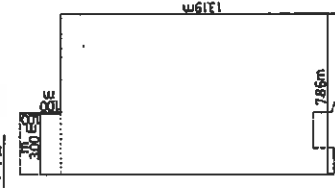
求積
 $3,00 \times 2,00 = 6,0000$
 $3,00 \times 7,86 = 23,5800$
 $13,00 \times 7,86 = 102,1800$
 $(1,65 + 2,38) \times 5,10 \times 0,5 = 10,2750$
 床面積 118,4550

1階

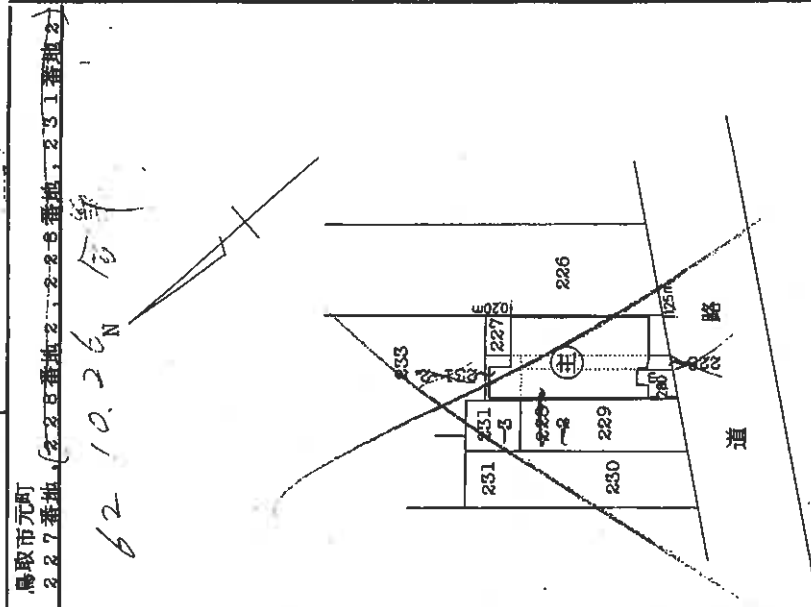


求積
 $3,00 \times 2,00 = 6,0000$
 $12,45 \times 7,86 = 97,8570$
 $1,15 \times 4,01 = 4,6115$
 $1,05 \times 1,50 = 1,5750$
 $(0,90 + 1,15) \times 0,80 \times 0,5 = 0,8200$
 床面積 110,6535

3階



求積
 $1,00 \times 3,00 = 3,0000$
 $13,19 \times 7,86 = 103,6734$
 床面積 106,6734



作製者 土地測量課

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地管理課建築士会印)

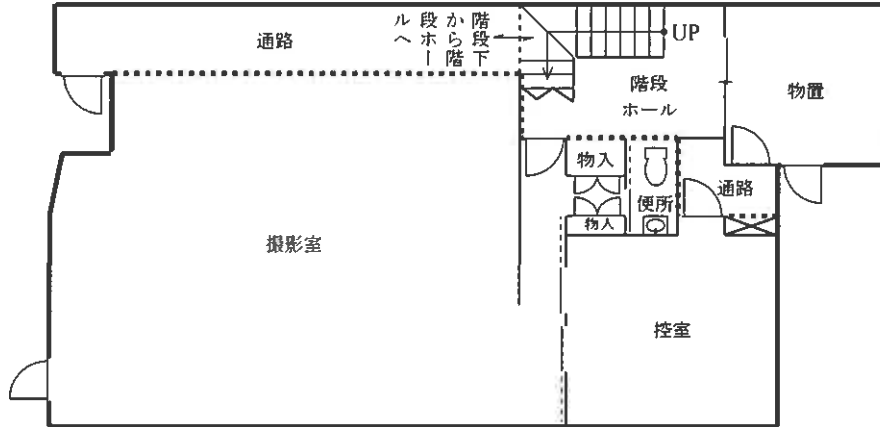
建物間取図



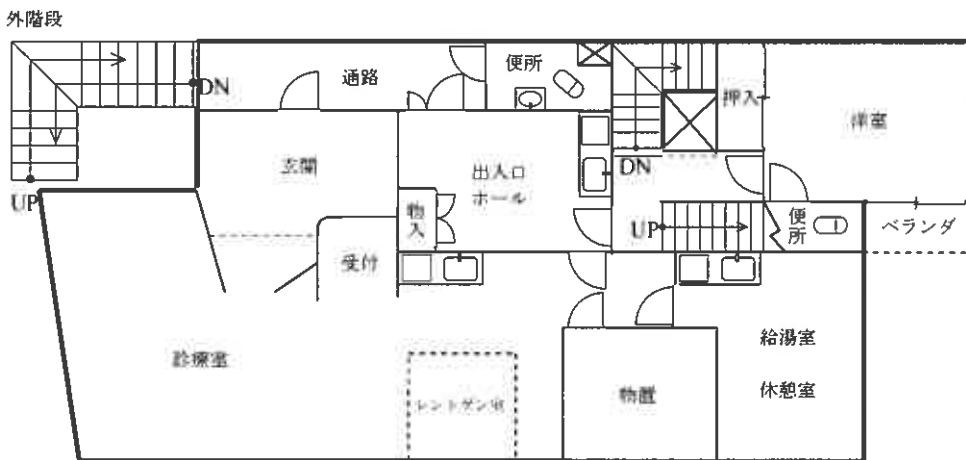
②~⑧写真撮影場所

..... 賃貸借部分（店舗）の仕切り

1階



2階



3階



①



②



③

雨漏りのシミ



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



事件番号

令和6年(ケ)第20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20号
令和6年12月24日 現地調査
令和7年1月17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1,850,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金1,120,000円
物件番号2 (建物)	金730,000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 地目積	鳥取市元町 227番 宅地 152.63m ²	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鳥取市元町227番地 227番 店舗・事務所・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 110.65m ² 2階 118.45m ² 3階 106.67m ² 延 335.77m ²	

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 北東方約 700 m 川端三丁目 バス停 南東方約 160 m
付近の状況	医院、店舗、一般住宅等が建ち並ぶ地域
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：商業地域 建蔽率：80% 容積率：400% 防火規制：準防火地域 その他の規制：
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：152.63m ² 接道状況：中間画地 間口：約8.5m その他： 奥行：約18m 形状：ほぼ長方形
接面道路 の状況	南西側，幅員 10m 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 下水道：有 (特記事項ご参照) (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居る場合や、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	地上建物は特殊用途で老朽化が激しく、特別な建付減価補正を要すると判断した。 鳥取市下水道経営課における調査では下水道の引込経路が不明であった。

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54年8月 経過年数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造3階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水 等 その他 :
床面積(現況)	1階 110.65㎡ 2階 118.45㎡ 3階 106.67㎡ 延 335.77㎡
現況用途等	現況用途 : 店舗・事務所・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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 1階店舗部分については、賃借権による第三者(占有者及び占有補助者)が利用している。最先順位根抵当権設定後の賃借権であり買受人に対抗できないが、短期賃貸借の適用があり、買受人は敷金(420,000円)の返還義務を負う。
特 記 事 項	構造、建築年代によりアスベスト存在の可能性がある。なお、正確な判断を行うためには詳細調査が必要である。 室内では中型犬が飼われており、2階～3階には犬の糞が落ちている状態。 建物には各階各所に雨漏りがある。また、外壁に設置された配管が損傷して垂れ下がり、南東側隣地(226番)に越境している。 2階部分は以前は主に診療所として使用されており、医療機器、レントゲン機械等が残置されている。 建物は特殊用途で老朽化が激しいこと、保守管理の状態が劣ること等を考慮して、残価率、観察減価による補正率を判定した。また、アスベスト存在の可能性については観察減価による補正率において考慮する。

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	60,100円/m ²	× 1.00	× 152.63m ²	× 0.70	= 6,420,000円
計					6,420,000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5-6	56,000円/m ²	× $\frac{99.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{93}$	= 60,100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的に格差率を査定した。

*b 個別格差

要因	率
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	180,000円/㎡	× 335.77㎡	× 0.015	= 910,000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	0.03	定率法	0.03	× 0.50	= 0.015

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	6,420,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,210,000円
計				3,210,000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	その他の 控除減価 *i	評価額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(6,420,000円	- 3,210,000円)	/	× 0.7	× 0.5	/	= 1,120,000円
2 (建物)	(910,000円	+ 3,210,000円)	× 0.8			- 420,000円	= 730,000円
一括価格(上記合計)							= 1,850,000円

- * f 占有減価修正 : 老朽化が激しい建物の一部に短期賃貸借があり、買受人に利用制限が生じること等を考量のうえ査定した。
- * g 市場性修正 : 特殊用途や建物老朽化で市場性が劣ること等を考量のうえ査定した。
- * 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。
- * i その他の控除減価 : 買受人に引き継がれる敷金等の返還額を控除。

第6 参考価格資料

* 地価調査基準地

番 号 : 鳥取5-6
 所 在 : 鳥取県鳥取市瓦町605番
 位 置 : 鳥取駅 500m
 価 格 : 56,000円/㎡
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 165㎡
 接 面 街 路 : 南東側 15m 市道
 供給処理施設 : 水道・ガス・下水
 用 途 地 域 : 商業地域
 建蔽率 80%
 容積率 400%
 地域の概要 : 小規模店舗を中心とした既成商業地域

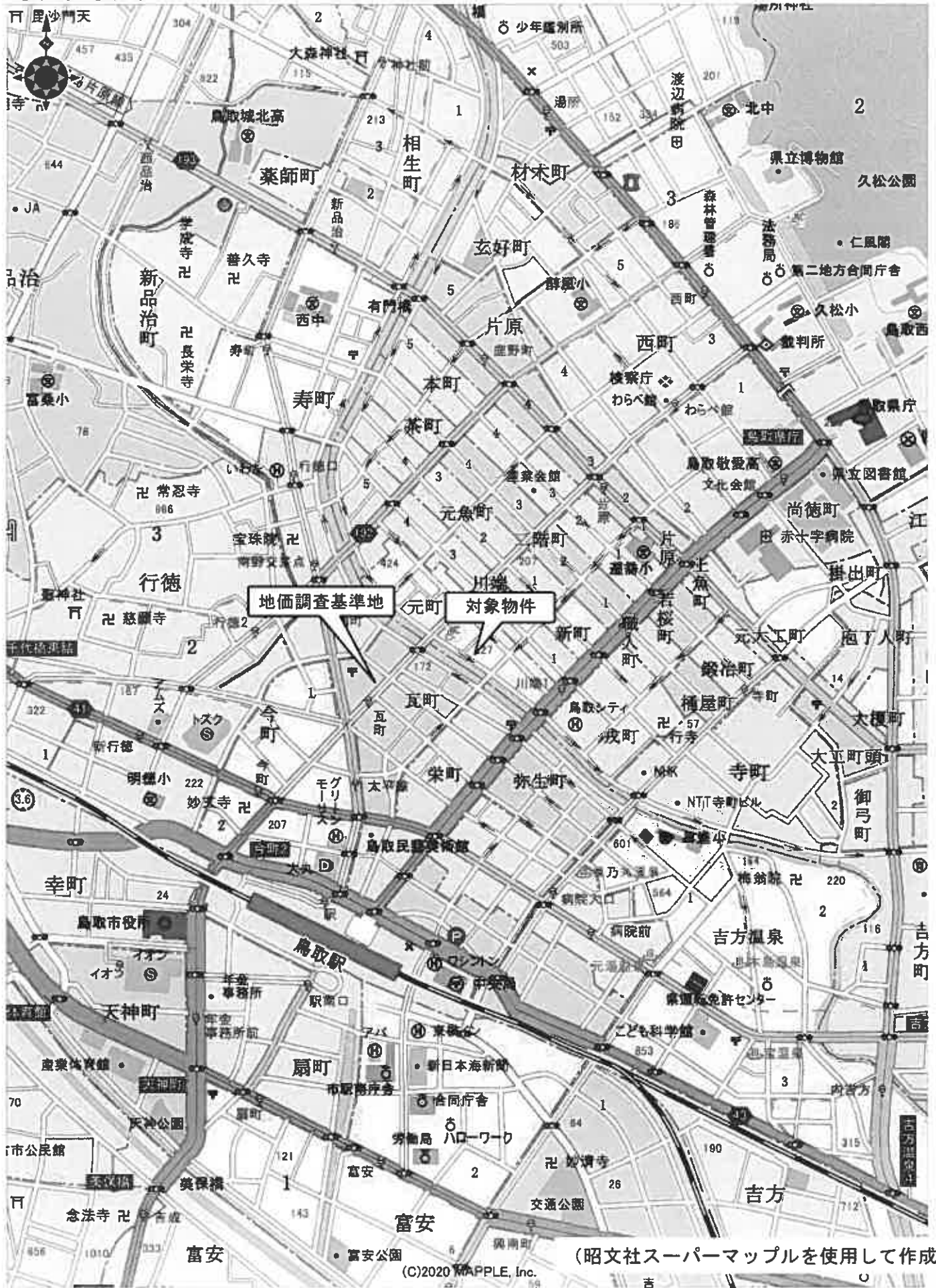
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

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)
 建物図面(法務局備付)

位置図

鳥取県鳥取市元町 付近

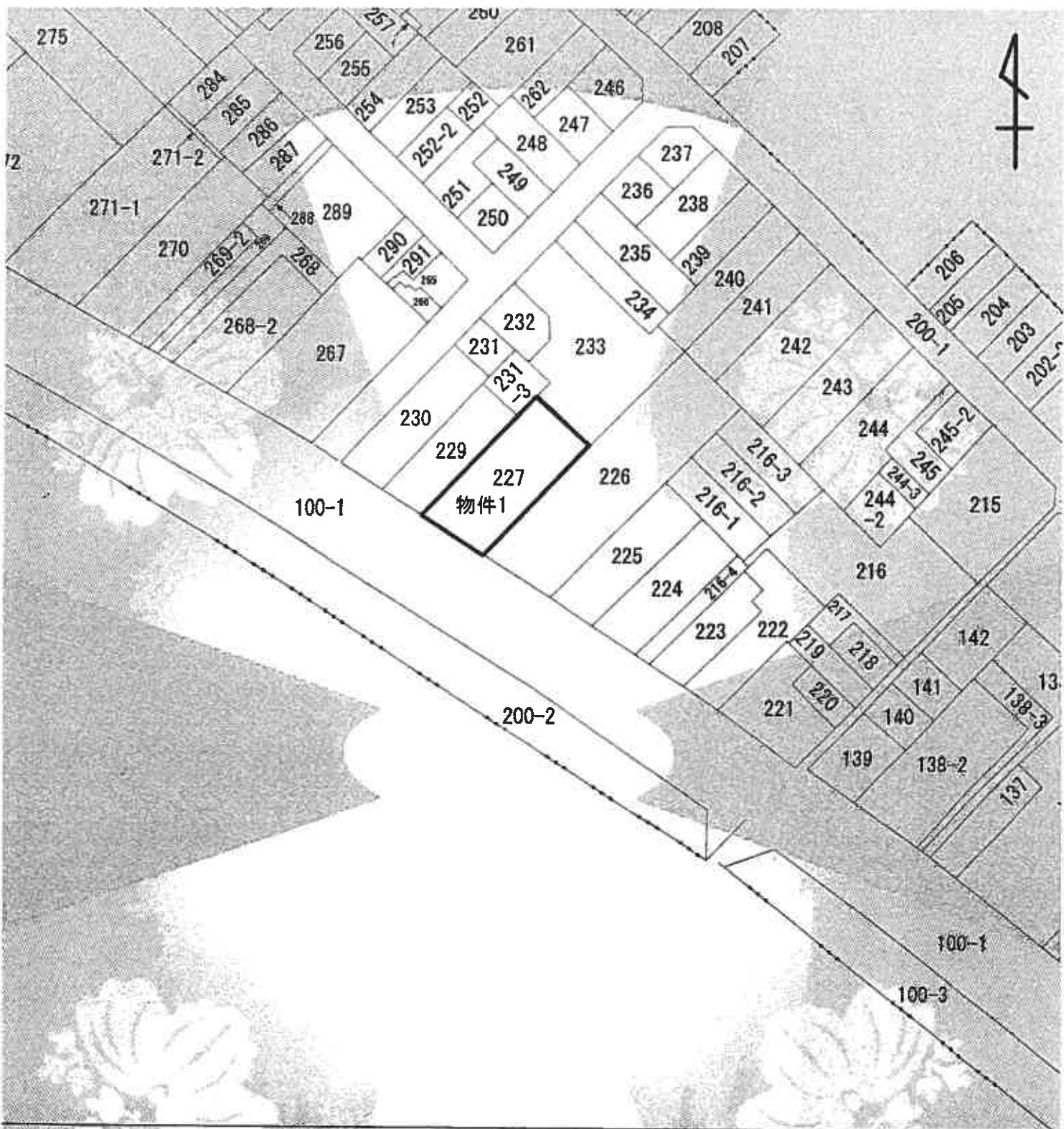


(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

(C)2020 MAPPLE, Inc.

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル



縮尺 : 1/600

取市元町

地番 227番

精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
		備付			

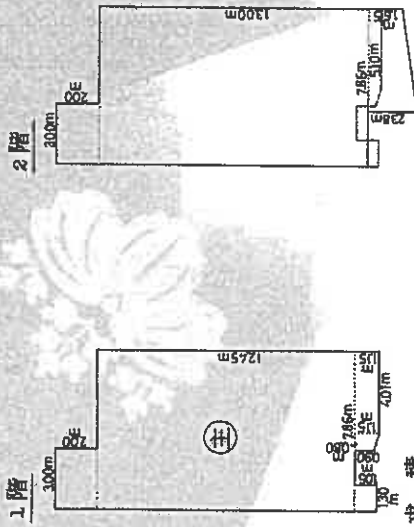
建物図面

97837

昭和54年8月20日登記
各階平面図

家屋番号	2227番
建物の所在	馬取市元町 227番地(525番地2-2-8番地、251番地2)

建物階層
面図



求積
 $3,00 \times 2,00 = 6,0000$
 $12,45 \times 7,86 = 97,8570$
 $1,15 \times 4,01 = 4,6115$
 $1,05 \times 1,90 = 1,9950$
 $(0,90+1,15) \times 0,80 \times 0,5 = 0,8200$
 床面積 $110,6555$

求積
 $3,00 \times 2,00 = 6,0000$
 $13,00 \times 7,86 = 102,1800$
 $(1,65+2,59) \times 5,10 \times 0,5 = 10,2765$
 $118,4565$
 床面積 $118,4565$

求積
 $1,00 \times 3,00 = 3,0000$
 $13,19 \times 7,86 = 103,6734$
 $106,6734$
 床面積 $106,6734$

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(縮小実施)

登記年月日：昭和54年8月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年5月24日 馬取地方支務局 登記官

建物図面

面図

建者

227番

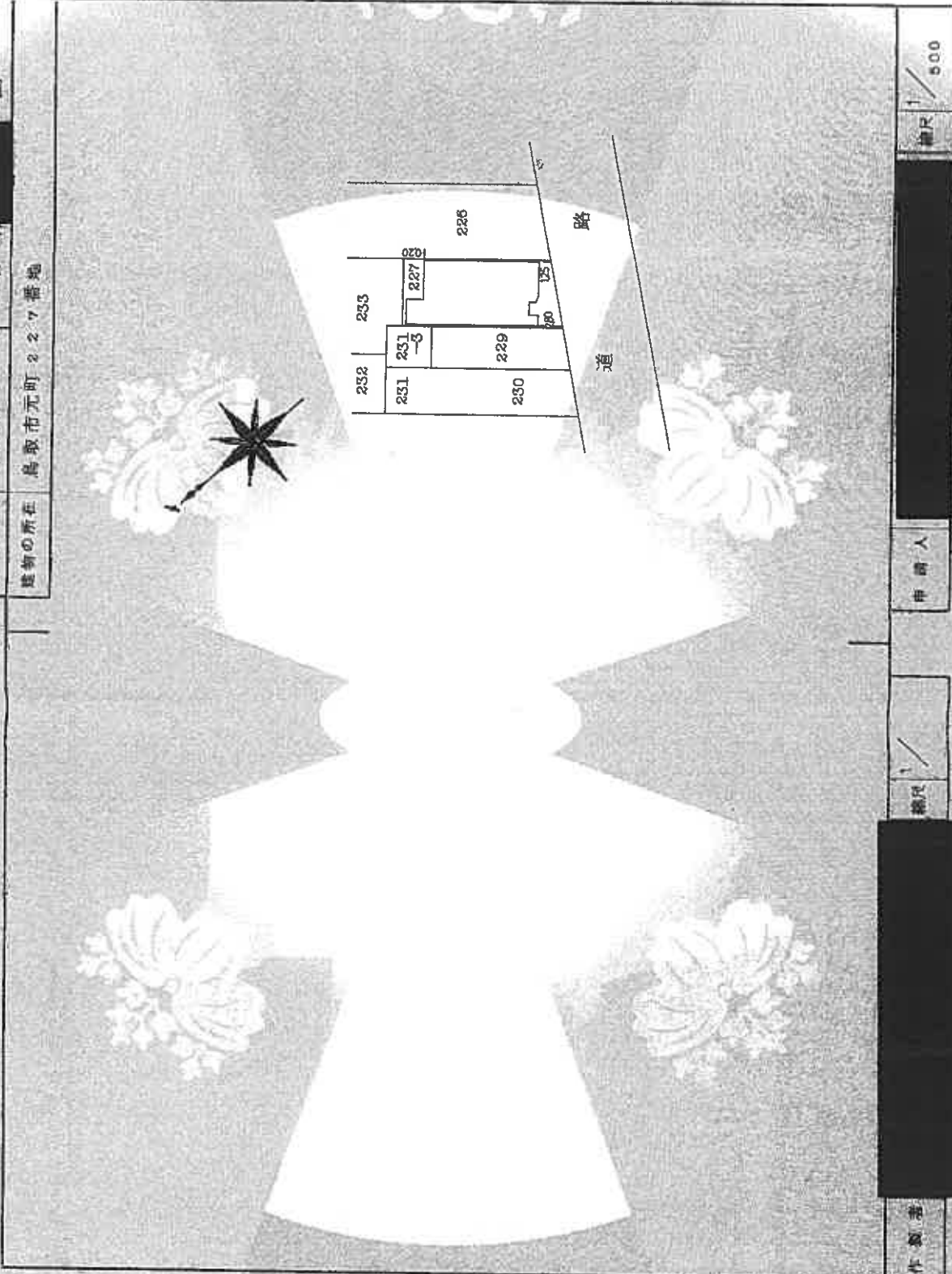
227番

建物の所在 鳥取市元町227番地

97838

昭和62年10月26日登記

各階平面図



(縮小実施)

登記年月日：昭和62年10月26日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年5月24日 鳥取地方建設局

登記証

請求番号：14-3

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。