

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 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 5 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 5 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 6 月 25 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 5 月 7 日から当庁民事書記官室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	9,930,000 7,944,000	一括	1,986,000	190,371	12,689
1	1,910,000				
2	1,920,000				
3	230,000				
4	320,000				
5	5,550,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 | 番 | 91番33 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 160.19平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 | 番 | 91番34 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 160.65平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 | 番 | 91番39 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 19.56平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 | 番 | 91番40 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鳥取市新字上大樋井91番地33、91番地39 |
| | 家屋 | 番号 | 91番33 |
| | 種 | 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	105.85平方メートル
	2階	105.85平方メートル

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2, 4】

Aが占有している。同人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 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 5 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 9 1 番地 3 3、9 1 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番 3 3 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	105.85平方メートル
	2階	105.85平方メートル

令和 6年(ケ)第 29号
令和 6年12月13日受理
令和 7年 2月18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 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0. 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 |
| | 地 番 | 9 1 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 5 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鳥取市新字上大樋井 9 1 番地 3 3、9 1 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番 3 3 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	105.85平方メートル
	2階	105.85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1～4	
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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 ☒ A 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している Aが物件2、4土地を駐車場として使用し、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5	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫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 ☐ ある [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	☒ 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、4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 自動車の駐車部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(4 枚目)

執行官の意見

(所有者会社代表者の対応)

現況調査実施通知書を所有者会社本店所在地（物件所在地）及び代表者の自宅宛に２度送付したが調査の立会いはなく、陳述等を得ることはできなかった。

(土地の利用状況について)

物件１、２、３、４土地は一体となって物件５建物の敷地として利用されている。なお、物件５建物が物理的に建っているのは物件１、３土地であり、その他の部分は主に駐車場として利用されている。

(土地建物の占有状況について)

物件５建物は、建物内に掲示されていた所有者会社の「建設業の許可票」及び郵便物等から所有者会社が事務所・倉庫として使用しているものと認めた。なお、物件５建物敷地の南東側（物件２、４）に所有者会社代表者Ａ個人の車検が切れている自動車（鳥取４００せ５１６７）が駐車されている。

(建物の状態・設備等について)

本件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。１階部分は実質的には作業場として使用されており、建築資材・器具等が置かれている。２階部分は事務所として使用されており事務備品・用品が置かれている。

また、ヒートポンプ給湯機が設置（建物内１階）されており、２階事務所には薪ストーブが設置されている。

(接面道路について)

本件建物敷地の接面道路は、西側の幅員６メートルの市道に面している。

(境界について)

本件建物敷地の東側の水路（９１番１５）との間に境界標が設置されている。また、本件建物敷地の南西角に境界標を確認した。その他の境界標は土に埋もれているためか確認できなかったが、本件建物敷地にはコンクリートブロック塀または鉄柵が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。

(その他)

本件建物敷地の北西側に電柱１本、支線１条が設置されている。

(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 6日(月) 17:20-17:24	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 7年 1月 7日(火) 8:32- 8:40	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 1月 7日(月) 13:50-14:18	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 境界、接面道路等の調査 写真撮影
令和 7年 1月15日(水) 13:55-15:15	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 1月15日(水) 17:00	執行官室	運輸局へ自動車照会(後日回答あり)

(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 7年 1月15日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

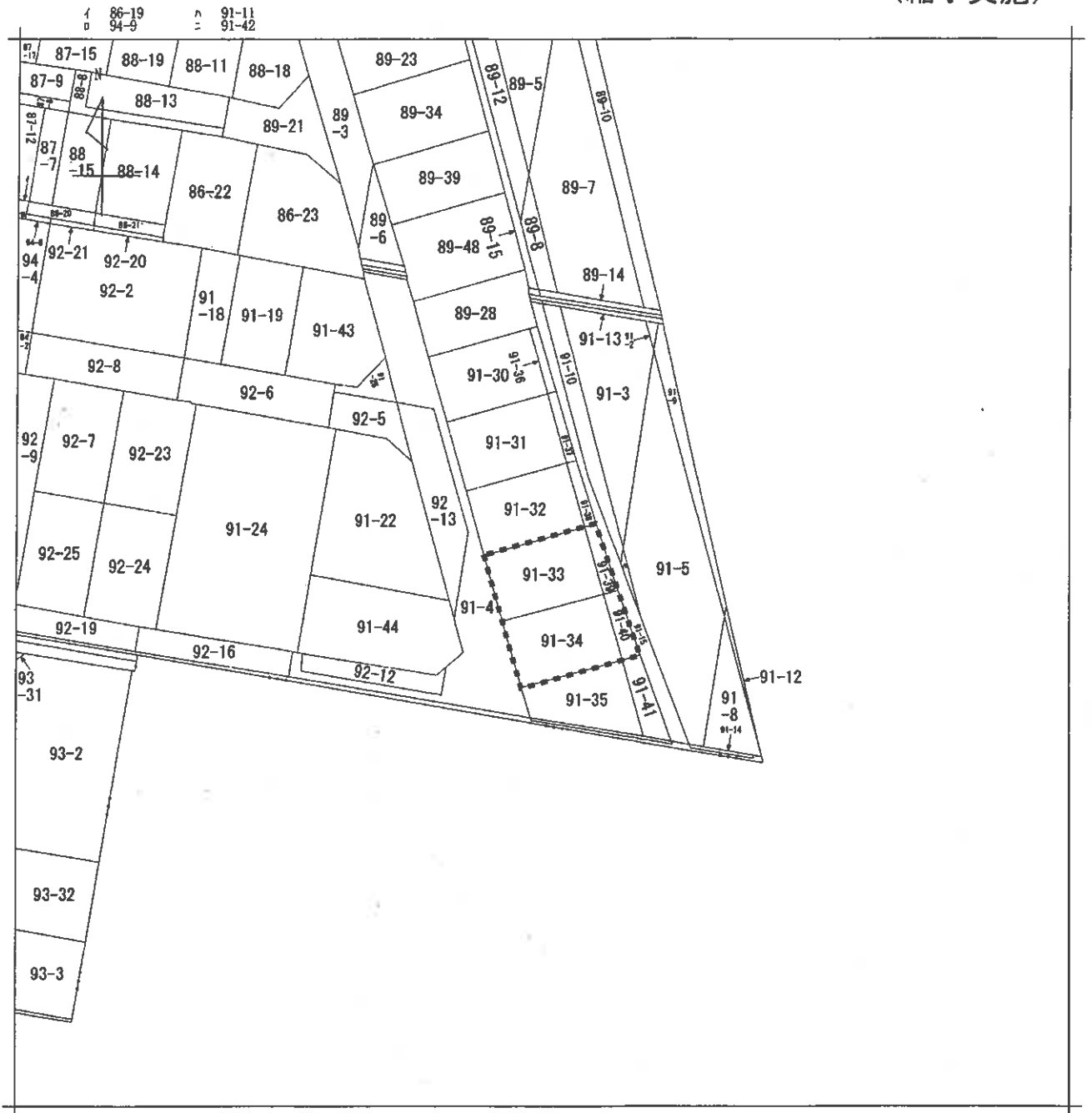
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)



請 求 部	所 在	鳥取市新字上大樋井				地 番	91番33		
出 力 縮	1/600	精 度 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和48年12月20日			補 事 記 項	

請求番号 : 7-2
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成7年4月12日

平成7年4月12日登記

143575

②91-21

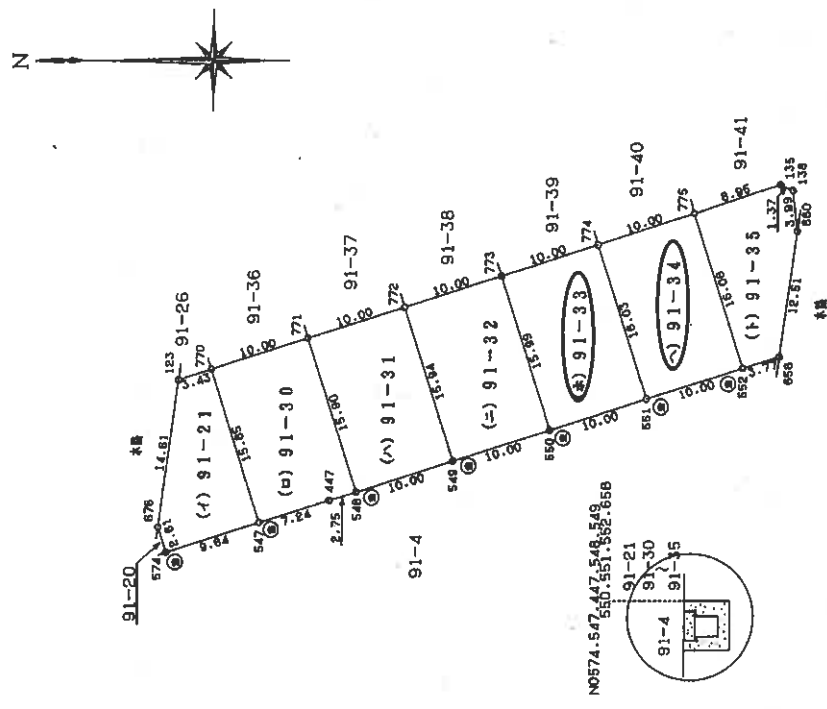
地番 91番21
91番30-91番35

地積測量図 1/2

土地の所在 鳥取市新字上大樋井

面積求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測端
(a) 91-21	574	()	-24.239	48.139		
	547	()	-33.426	51.064	9.64	574-547
	770	()	-28.617	86.173	15.85	547-770
	123	()	-25.346	65.116	3.43	770-123
	676	()	-23.447	50.628	14.61	123-676
	574	()	-24.239	48.139	2.61	676-574
		積面	223.435483			
		面積	111.7177415	㎡	地積	111.71 ㎡
(a) 91-30	547	()	-33.426	51.064		
	447	()	-40.333	53.282	7.24	547-447
	548	()	-42.957	54.097	2.75	447-548
	771	()	-36.135	69.250	15.90	548-771
	770	()	-28.617	66.173	10.00	771-770
	547	()	-33.426	51.064	15.85	770-547
		積面	317.652917			
		面積	158.8264585	㎡	地積	158.82 ㎡
(a) 91-31	548	()	-42.957	54.097		
	549	()	-52.489	57.130	10.00	548-549
	772	()	-47.853	72.327	15.94	549-772
	771	()	-38.135	69.250	10.00	772-771
	548	()	-42.957	54.097	15.90	771-548
		積面	318.588940			
		面積	159.2944700	㎡	地積	159.29 ㎡
(a) 91-32	549	()	-52.489	57.130		
	550	()	-62.020	60.182	10.00	549-550
	773	()	-57.170	75.403	15.99	550-773
	772	()	-47.853	72.327	10.00	773-772
	549	()	-52.489	57.130	15.94	772-549
		積面	319.472556			
		面積	159.7382780	㎡	地積	159.73 ㎡
(a) 91-33	550	()	-62.020	60.182		
	551	()	-71.551	63.195	10.00	550-551
	774	()	-66.687	78.479	16.03	551-774
	773	()	-57.170	75.403	10.00	774-773
	550	()	-62.020	60.182	15.99	773-550
		積面	320.391513			
		面積	160.1957565	㎡	地積	160.19 ㎡



記号	境界線の種類
◎	金属プレート
○	
△	
□	

作製者	土地測量士	成 7 年 4 月 1 日 (印刷)	申請人		縮尺	1 / 500
(鳥取県土地測量士会印)						

登記年月日：平成7年4月12日

平成 年 月 日登記

143576

137

地番 91番21
91番30~91番35

地積測量図 2/2

土地の所在 鳥取市新字上大樋井

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
91	551	()	-71.551	63.195		
34	552	()	-81.082	66.227	10.00	551- 552
	775	()	-76.204	81.556	16.08	552- 775
	774	()	-66.687	78.479	10.00	775- 774
	551	()	-71.551	63.195	16.03	774- 551
		倍面積	321.315151			
		面積	160.657575	m ² 地積		160.85 m ²
		坪数	48.59			
91	552	()	-81.082	66.227	3.77	552- 658
35	680	()	-84.663	67.373	12.51	658- 680
	138	()	-86.423	79.770	3.99	680- 138
	135	()	-85.976	83.739	1.37	138- 135
	775	()	-84.728	84.311	8.96	135- 775
	552	()	-76.204	81.556	16.08	775- 552
		倍面積	238.657337			
		面積	119.328685	m ² 地積		119.32 m ²
		坪数	36.09			

作製者 土地測量士

申請人

平成7年4月11日作成

縮尺 1/

(鳥取県土地測量士会印)

登記年月日：平成7年4月12日

平成7年4月12日登記

143577

②91-26

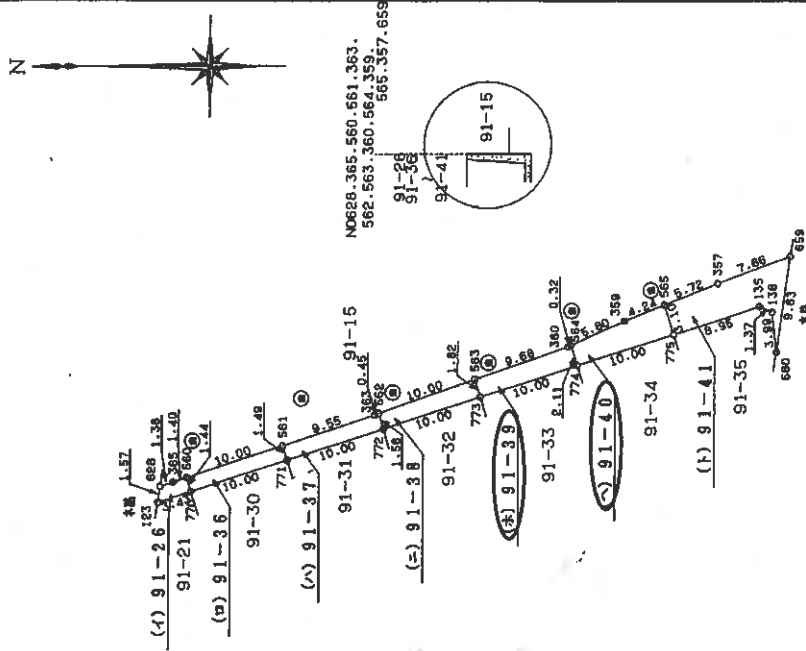
地番 91番26
91番36~91番41

地積測量図 1/2

土地の所在 鳥取市新字上大樋井

面積求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測値
(a) 91-26	123	()	-25.346	65.116	3.43	123-770
	770	()	-28.617	66.173	1.44	770-560
	560	()	-28.180	67.548	1.40	560-628
	365	()	-26.844	67.108	1.36	365-628
	628	()	-25.551	66.680	1.57	628-123
	123	()	-25.346	65.116	1.57	123-770
		倍面積	8.896238		4.44 m ²	
		面積	4.448190		1.34	
(a) 91-36	770	()	-28.617	66.173	10.00	770-771
	771	()	-38.135	69.250	1.49	771-561
	561	()	-37.681	70.676	10.00	561-770
	560	()	-28.180	67.548	1.44	560-628
	770	()	-28.617	66.173	1.44	770-771
		倍面積	29.400437		14.70 m ²	
		面積	14.7002185		4.44	
(a) 91-37	771	()	-38.135	69.250	10.00	771-772
	772	()	-47.653	72.327	1.56	772-562
	562	()	-47.180	73.814	0.45	562-363
	363	()	-46.755	73.664	9.55	363-561
	561	()	-37.681	70.676	1.49	561-771
	771	()	-38.135	69.250	1.49	771-772
		倍面積	30.487713		15.24 m ²	
		面積	15.2438565		4.81	
(a) 91-38	772	()	-47.653	72.327	10.00	772-773
	773	()	-57.170	75.403	1.82	773-563
	563	()	-56.617	77.141	10.00	563-562
	562	()	-47.180	73.814	1.56	562-772
	772	()	-47.653	72.327	1.56	772-773
		倍面積	33.848064		16.92 m ²	
		面積	16.9240320		5.11	
(a) 91-39	773	()	-57.170	75.403	10.00	773-774
	774	()	-66.687	78.479	2.11	774-564
	564	()	-66.046	80.495	0.32	564-360
	360	()	-65.753	80.362	9.68	360-563
	563	()	-56.617	77.141	1.82	563-773
	773	()	-57.170	75.403	1.82	773-774
		倍面積	39.129017		19.56 m ²	
		面積	19.5645085		5.91	



記号	境界線の種類
①	金属プレート
②	
③	

作製者	土地測量士	成	7	年	4	月	12	日	作製
申請人		縮尺	1	/	500				

(鳥取県土地測量士会印)

登記年月日：平成7年4月12日

平成 年 月 日 登記

143578

3じ

地番 91番26
91番36~91番41

地積測量図 2/2

土地の所在 鳥取市新字上大樋井

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
91-40	774	()	-66.687	78.479		
	775	()	-76.204	81.556	10.00	774- 775
	565	()	-75.262	84.516	3.10	775- 565
	359	()	-71.331	82.902	4.24	565- 359
	564	()	-66.046	80.495	5.80	359- 564
91-41	774	()	-66.687	78.479	2.11	564- 774
		()				
		()				
		()				
		()				
		積算面積	53.157698		坪換算	28.57 m ²
		面積	26.5788490		坪換算	
		面積	8.04			
91-41	775	()	-76.204	81.556		
	135	()	-84.728	84.311	8.95	775- 135
	136	()	-85.976	83.739	1.37	135- 136
	680	()	-86.423	79.770	3.99	136- 680
	659	()	-87.782	88.310	9.63	680- 659
91-41	357	()	-80.556	86.890	7.66	659- 357
	565	()	-75.262	84.516	5.72	357- 565
	775	()	-76.204	81.556	3.10	565- 775
		()				
		()				
		積算面積	95.117389		坪換算	47.55 m ²
		面積	47.5586945		坪換算	
		面積	14.38			

作製者 土地測量士

平成7年4月11日作成

申請人

縮尺 1/

(鳥取県土地測量士会所属)

登記年月日：平成7年10月18日

平成7年10月18日登記

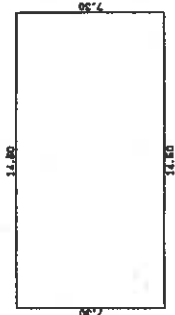
021442

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 91番33

建物の所在 鳥取市新字上大福井91番地33.91番地39



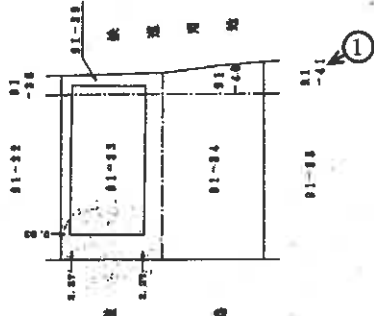
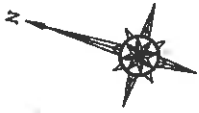
求積表

$7.30 \times 14.60 = 105.8500$
合計 105.8500
床面積 105.85 m^2



求積表

$7.30 \times 14.60 = 105.8500$
合計 105.8500
床面積 105.85 m^2



作製者

土地測量士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成7年10月17日作成

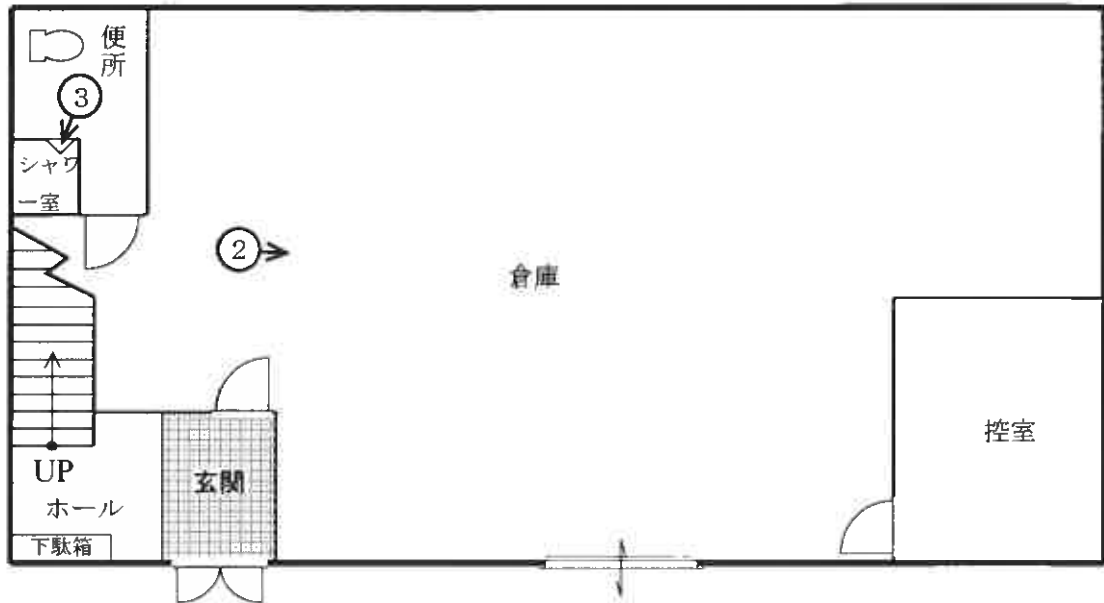
(鳥取県土地測量士会印)

建物間取図

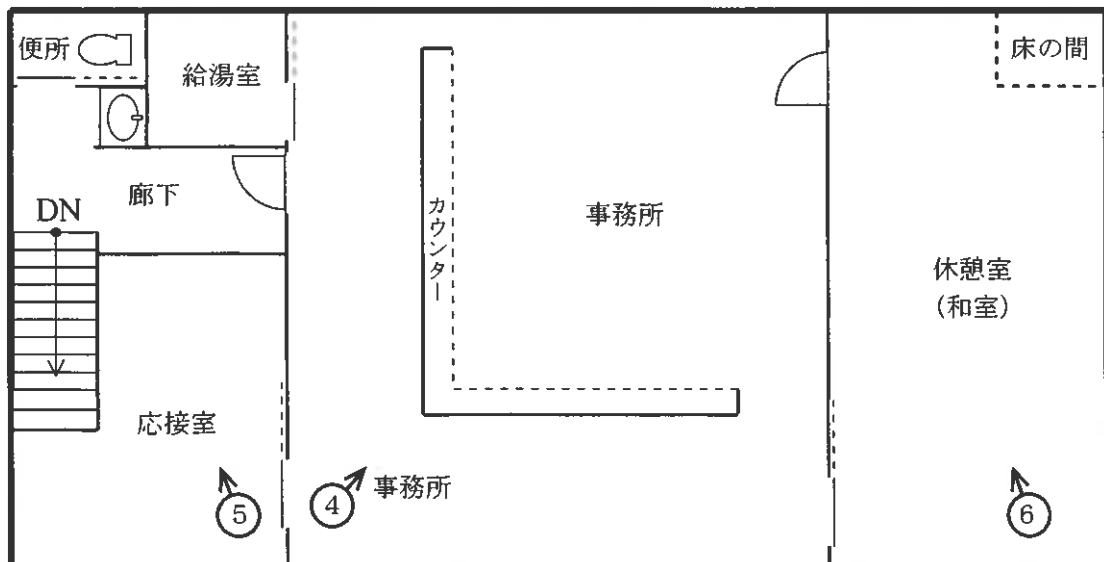
②～⑥写真撮影場所



1 階



2 階



(13 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和6年(ケ)第29号



評 価 書

土地建物用評価書式

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29号
令和7年1月15日 現地調査
令和7年2月27日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

成瀬 智也

第 1 評価額

一 括 価 格	
金9,930,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金1,910,000円
物件番号 2 (土地)	金1,920,000円
物件番号 3 (土地)	金230,000円
物件番号 4 (土地)	金320,000円
物件番号 5 (建物)	金5,550,000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 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市新字上大樋井 91番33 宅地 160.19㎡	
2 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市新字上大樋井 91番34 宅地 160.65㎡	
3 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市新字上大樋井 91番39 宅地 19.56㎡	
4 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市新字上大樋井 91番40 宅地 26.57㎡	
5 (建物)	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 積 面	鳥取市新字上大樋井91番地33、91番地39 91番33 事務所・倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 105.85㎡ 2階 105.85㎡ 延 211.70㎡	

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、2、3、4

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 鳥取 駅 南 東 方 約 2.3 km 団地中央 バス停 北 東 方 約 350 m
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域
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種住居地域 建 蔽 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 366.97m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 20m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 17m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	南西側, 幅員 6.0 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 (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	・北西端に電柱1本、支線1条がある。相応の地代収入はあると思料され減価とはしない。

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7年9月 経過年数：約 29 年 経済的残存耐用年数：約 1 年						
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備：電気、給排水等 その他：トイレは水洗式（下水道接続）						
床 面 積（現 況）	<table> <tr> <td>1 階</td><td>105.85m²</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>105.85m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>211.70m²</td></tr> </table>	1 階	105.85m ²	2 階	105.85m ²	延	211.70m ²
1 階	105.85m ²						
2 階	105.85m ²						
延	211.70m ²						
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・倉庫 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	事務所・倉庫として利用している。						
特 記 事 項	・ヒートポンプ給湯器が備え付けられているが、所有物であるかリースであるか不明である。						

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、2、3、4

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	61,600円/㎡	× 0.86	× 160.19㎡	× 0.90	= 7,640,000円
2			× 160.65㎡		= 7,660,000円
3			× 19.56㎡		= 930,000円
4			× 26.57㎡		= 1,270,000円
計			366.97㎡	—	17,500,000円

*a 標準画地価格

<地価公示標準地価格からの規準>

番 号	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
鳥取 -23	62,800円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{100}$	= 61,600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 : 方位
 ◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮
 のうえ、格差率を査定。

*b 個別格差

要 因	率
方位 (南西)	1.01
規模が大きい	0.85
相 乗 積	0.86

*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 5

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)
5	200,000円/㎡	× 211.70㎡	× 0.055	= 2,330,000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
5	29年	1年	0.05	定率法	0.05525	× 1.00	= 0.055

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	7,640,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,820,000円
2	7,660,000円			= 3,830,000円
3	930,000円			= 470,000円
4	1,270,000円			= 640,000円
計	17,500,000円	—		8,760,000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)	(7,640,000円	— 3,820,000円)		× 1.00	× 0.50	= 1,910,000円
2 (土地)	(7,660,000円	— 3,830,000円)				= 1,920,000円
3 (土地)	(930,000円	— 470,000円)				= 230,000円
4 (土地)	(1,270,000円	— 640,000円)				= 320,000円
5 (建物)	(2,330,000円	+ 8,760,000円)	× 1.00			= 5,550,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 9,930,000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

* 地価公示標準地

番 号 : 鳥取一23
所 在 : 鳥取市新字上大樋井83番30
位 置 : 鳥取駅南東方1.9Km
価 格 : 62,800円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 204㎡
接 面 街 路 : 南側6m市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第1種住居地域
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い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

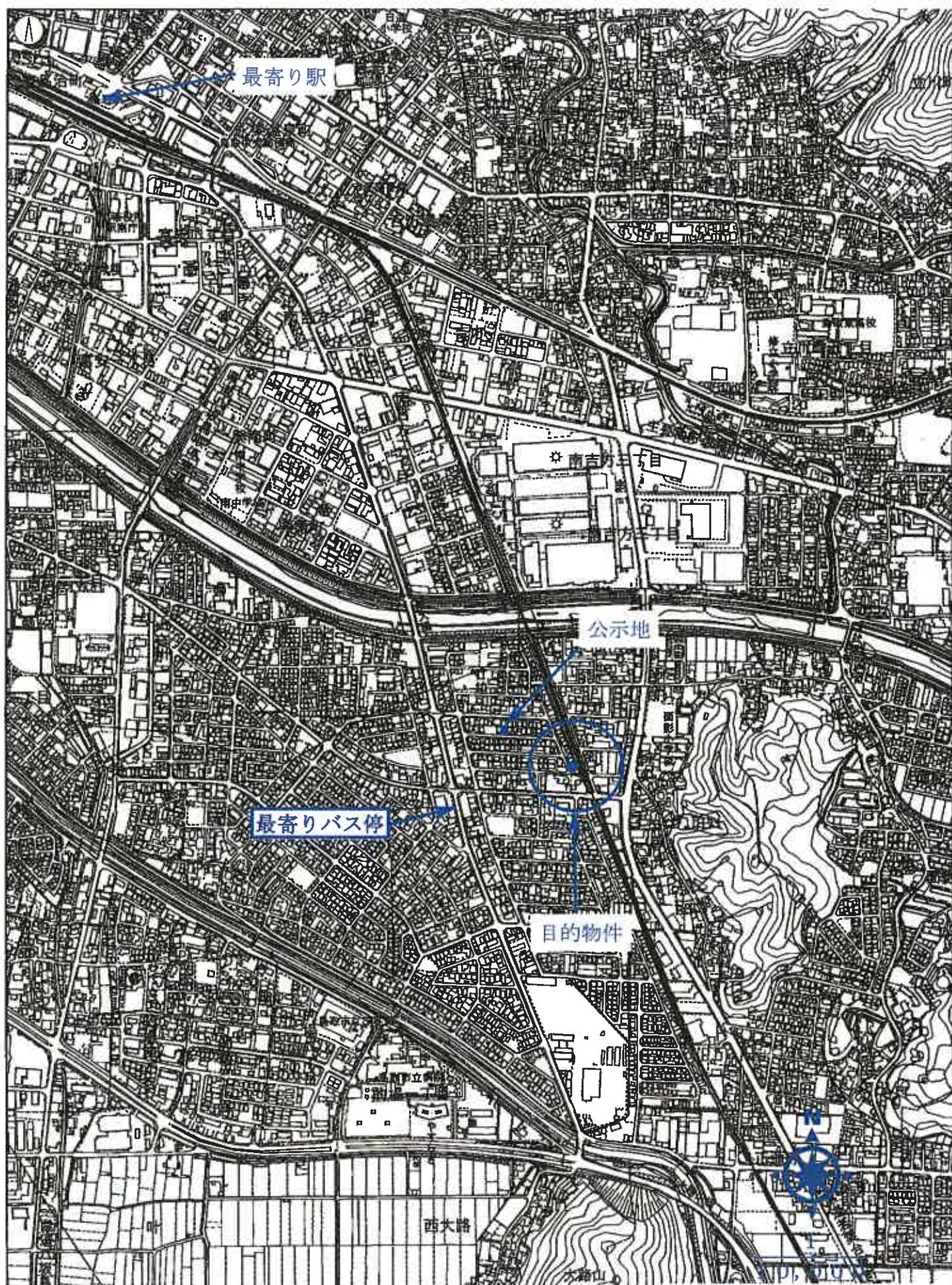
周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

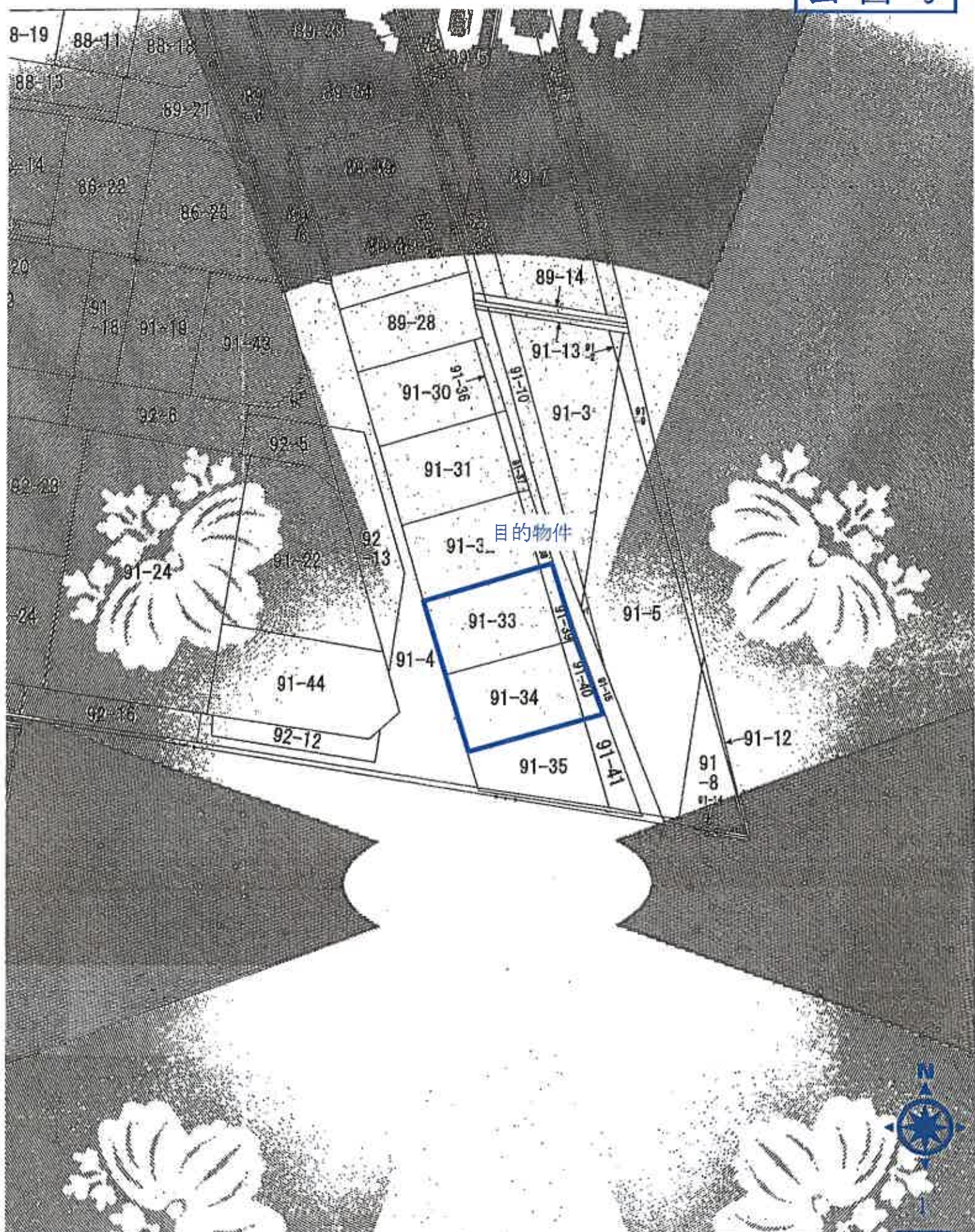
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

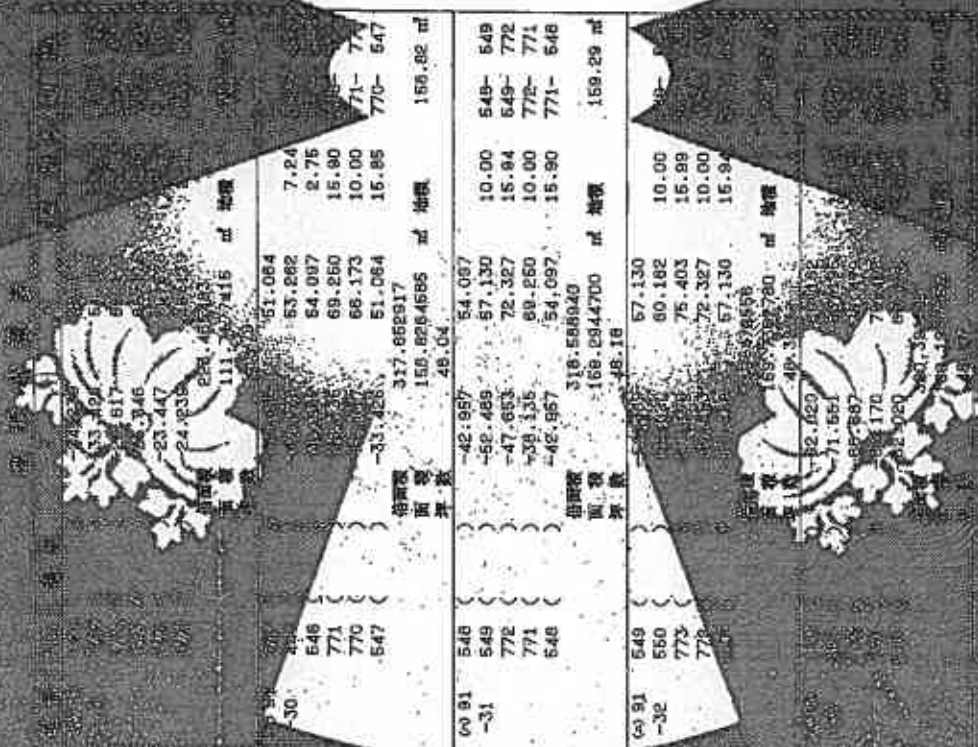
所在位置略図

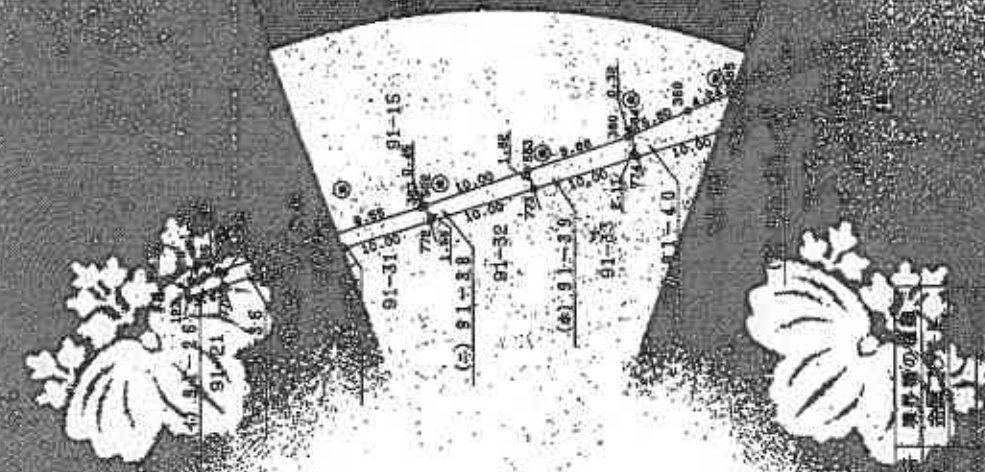


(鳥取市役所「白図」)

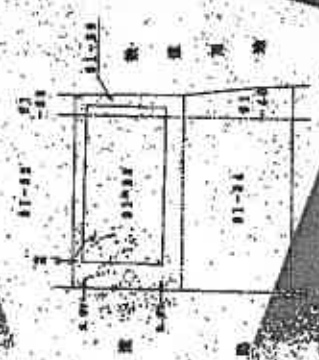


卷之六





品名	單位	數量	金額	品名	單位	數量	金額
100	771	()	38.135	100	771	()	38.135
100	772	()	47.853	100	772	()	47.853
100	773	()	47.180	100	773	()	47.180
100	774	()	48.755	100	774	()	48.755
100	775	()	37.681	100	775	()	37.681
100	776	()	38.135	100	776	()	38.135
100	777	()	30.487713	100	777	()	30.487713
100	778	()	15.2438685	100	778	()	15.2438685
100	779	()	4.81	100	779	()	4.81
100	780	()	72.327	100	780	()	72.327
100	781	()	75.403	100	781	()	75.403
100	782	()	77.141	100	782	()	77.141
100	783	()	73.814	100	783	()	73.814
100	784	()	72.327	100	784	()	72.327
100	785	()	30.487713	100	785	()	30.487713
100	786	()	15.2438685	100	786	()	15.2438685
100	787	()	4.81	100	787	()	4.81
100	788	()	72.327	100	788	()	72.327
100	789	()	75.403	100	789	()	75.403
100	790	()	77.141	100	790	()	77.141
100	791	()	73.814	100	791	()	73.814
100	792	()	72.327	100	792	()	72.327
100	793	()	30.487713	100	793	()	30.487713
100	794	()	15.2438685	100	794	()	15.2438685
100	795	()	4.81	100	795	()	4.81
100	796	()	72.327	100	796	()	72.327
100	797	()	75.403	100	797	()	75.403
100	798	()	77.141	100	798	()	77.141
100	799	()	73.814	100	799	()	73.814
100	800	()	72.327	100	800	()	72.327



7.30 x 14.60 105.8500
合 計 105.8500
実面積 105.85 ㎡

7.30 x 14.60 105.8500
合 計 105.8500
実面積 105.85 ㎡

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。