

本件の売却基準価額について

鳥取地方裁判所

本件の売却基準価額は、補充評価・再評価等を経ることなく、民事執行規則30条の3第1項に基づく裁判官の裁量によって決定されたものです。

したがって、補充評価書や再評価書等、現在の売却基準価額算定の根拠を示す書類は全くありませんが、本ファイルに綴られている期間入札等の公告書(写)の2ページ目に記載された売却基準価額が正当なものですから、入札(又は買受申出。以下、両者をあわせて単に「買受の申出」と言います)にあたりましては、評価書記載の金額を売却基準価額と誤解なさいませんようご注意ください。

なお、後日、売却基準価額を勘違いして高い価額で買受の申出をしたので買受の申出を撤回したいと申し出られても、落札価格を読み違えて高く入札した場合との区別がつきませんから、撤回の申出は決して認められませんので申し添えます。

以上

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12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 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11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10月 1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 8月12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 鳥取市馬場字土居
地 番 178番13
地 目 宅地
地 積 483.99平方メートル
- 3 所 在 鳥取市馬場字土居178番地13
家屋 番号 178番13
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 151.94平方メートル
2階 44.77平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 151.94平方メートル
2階 36.57平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約36平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 8月22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, 3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 鳥取市馬場字土居
地 番 178番13
地 目 宅地
地 積 483.99平方メートル
- 3 所 在 鳥取市馬場字土居178番地13
家屋 番号 178番13
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 151.94平方メートル
2階 44.77平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 151.94平方メートル
2階 36.57平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約36平方メートル

令和6年(ケ)第 8号
令和6年 5月31日受理
令和6年 8月 5日提出

現況調査報告書

(物件1, 3)

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 | 鳥取市馬場字土居 |
| | 地 番 | 178番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 483.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市馬場字土居178番地13 |
| | 家屋 番号 | 178番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 151.94平方メートル
2階 44.77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) <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3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 151.94平方メートル(同一) 2階 36.57平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:車庫 構造:木造鋼板葺平家建 床面積:約36平方メートル		
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・車庫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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

- 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。
なお、債務者兼所有者の立ち会いはなかったが、現に住居として使用されている様子であり、建物内には同人宛の郵便物が複数あった。
- 2 法務局備え付けの各階平面図では、本件建物の2階部分が2区画あることになっているが、現況では北西側の1区画部分(4.1×2.0メートル)は存在しない。なお、建物があった痕跡があり、コンクリート基礎が一部残っている。
- 3 本件建物の東隣りに未登記附属建物(車庫)が存在する。
- 4 本件建物には経年相応の劣化のほか、陸屋根の修繕がなされていないものと思われ、1、2階ともに多数の雨漏りがあり(一部につき、写真⑥⑦⑧)、南西側の和室8畳においてはバケツで雨水を受けているほどである。その他、陸屋根の軒部分が多数剥がれており、縁側下の柱が腐食し、鉄パイプで支えている箇所がある。
- 5 各隣地との間には、コンクリートブロック塀が設置されているため、境界は概ね明瞭である。
- 6 本件土地の東側に電柱1本、支線1条が設置されている。
- 7 本件土地の接面道路は、東側(178番3)の幅員約4メートルの市道である。

(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 6年 6月 7日(金) 14:32-14:36	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 6年 6月24日(月) 8:32-8:37	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 6年 6月27日(木) 13:25-13:45	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 未登記建物の調査 境界・接面道路等調査, 写真撮影
令和 6年 7月 1日(月) 13:58-14:37	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影

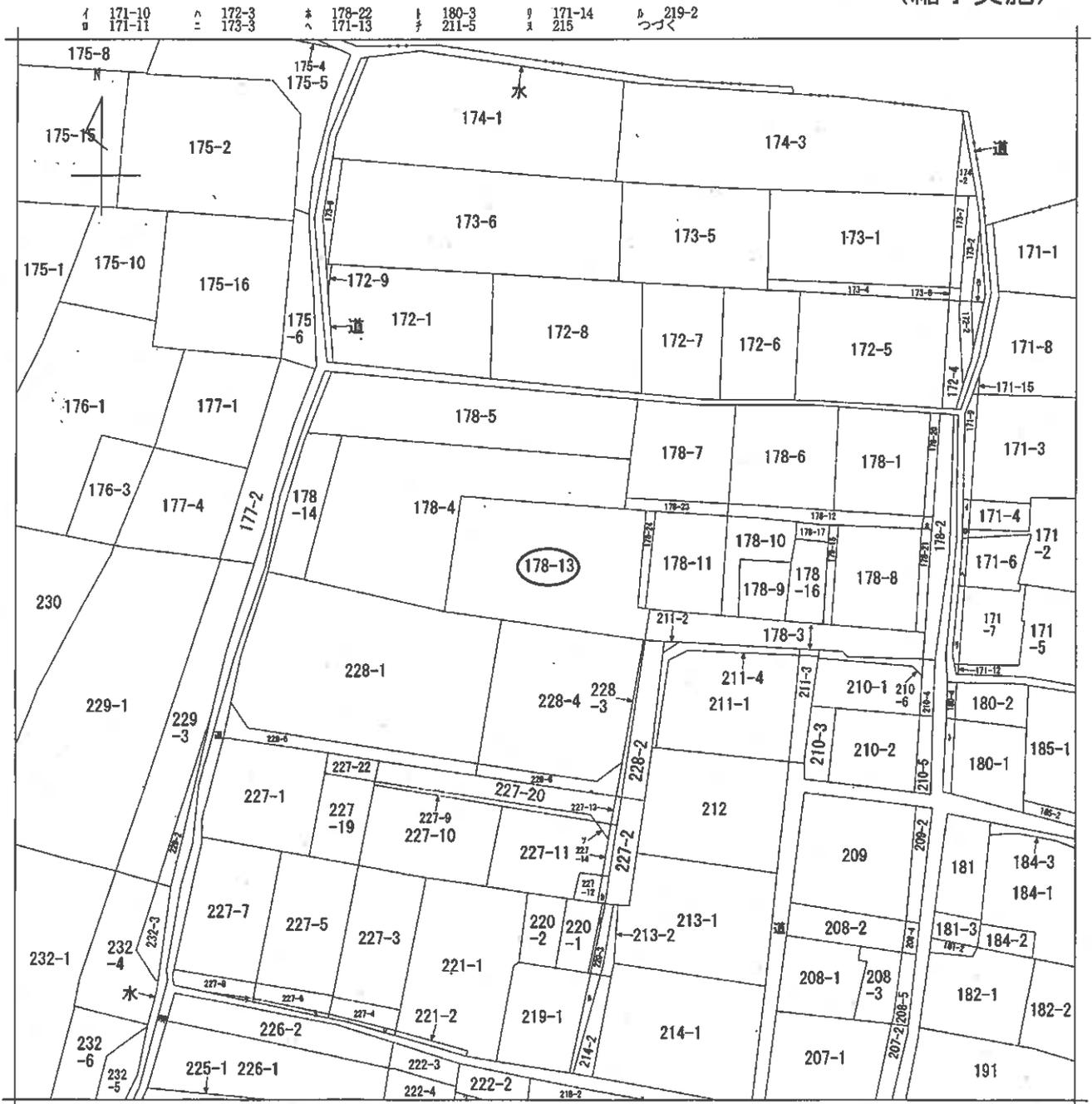
(特記事項)

- 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 6年 7月 1日
目的物件は不在であったため、立会人を立ち合わせ、施錠されていなかった勝手口から建物内に立ち入った。なお、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 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)



地番区域見出
馬場

請求部	所在	鳥取市馬場字土居			地番	178番13		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

請求番号 : 7-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

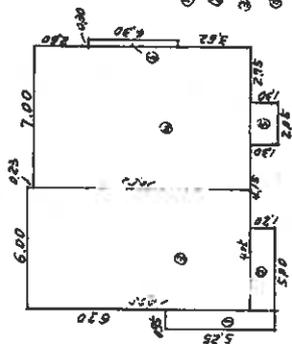
登記年月日：昭和57年5月13日

昭和57年5月13日登記
64060
各階平面図

建物各階平面図

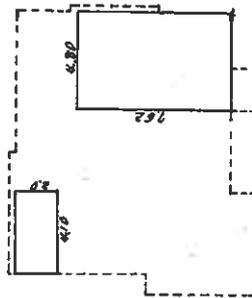
家屋番号 178-13

建物の所在 鳥取市馬場安土屋 178-13



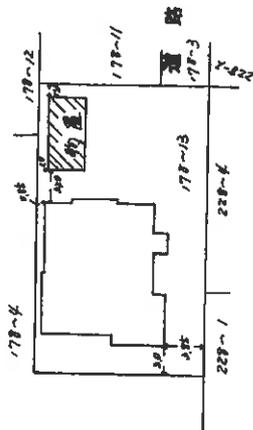
密 障

- ① 5.25 x 0.95 = 4.9875
- ② 4.05 x 1.20 = 4.860
- ③ 20.75 x 6.00 = 64.500
- ④ 10.52 x 7.00 = 73.640
- ⑤ 2.05 x 1.30 = 2.665
- ⑥ 4.30 x 0.30 = 1.290
- 計 151.942507



式 障

- 7.62 x 4.80 = 36.576
- 4.10 x 2.00 = 8.200
- 計 44.776



作製者 土地測量士

申請人

縮尺 1/250

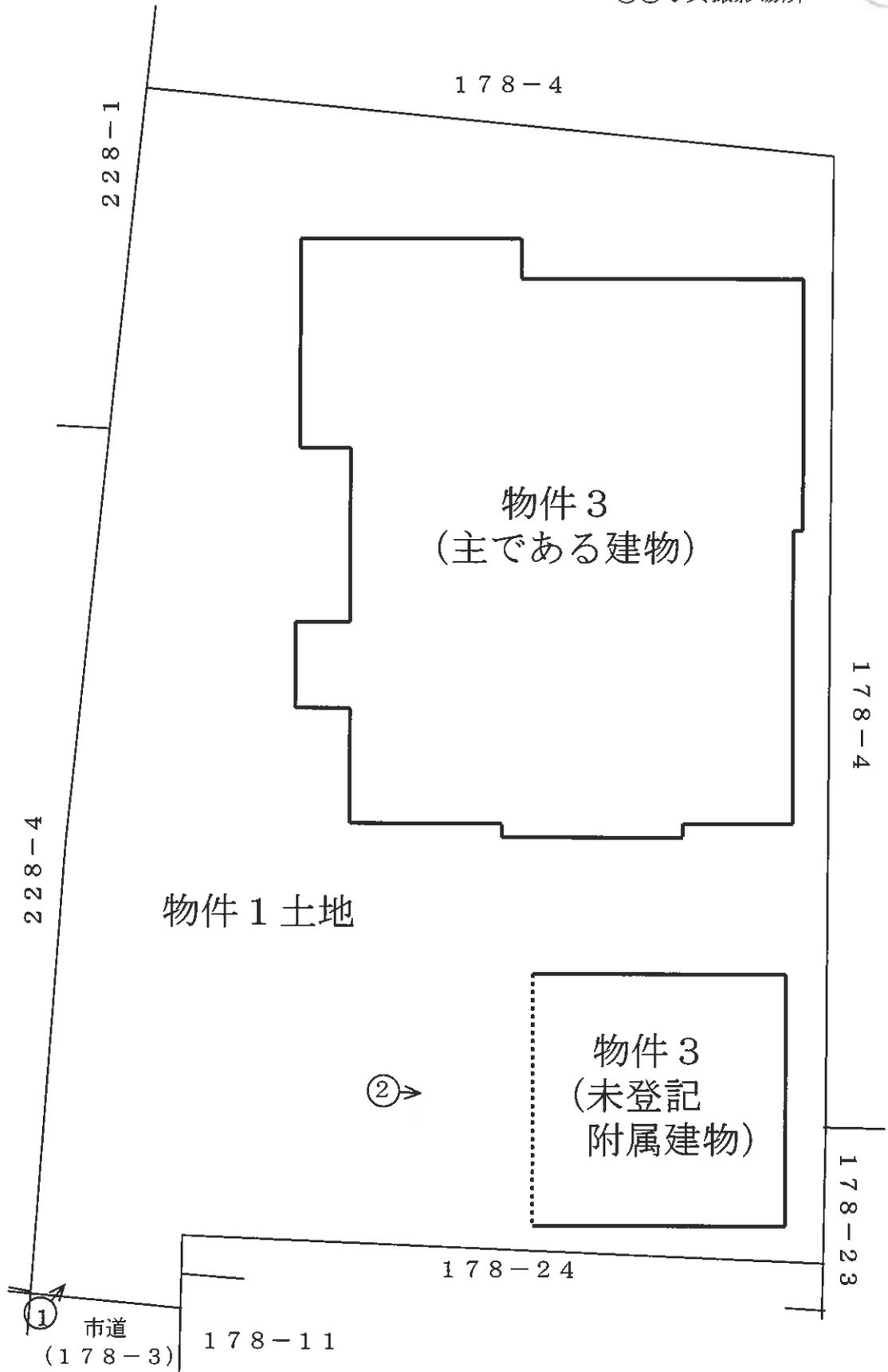
縮尺 1/500

(昭和57年5月8日作成)

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図

①②写真撮影場所



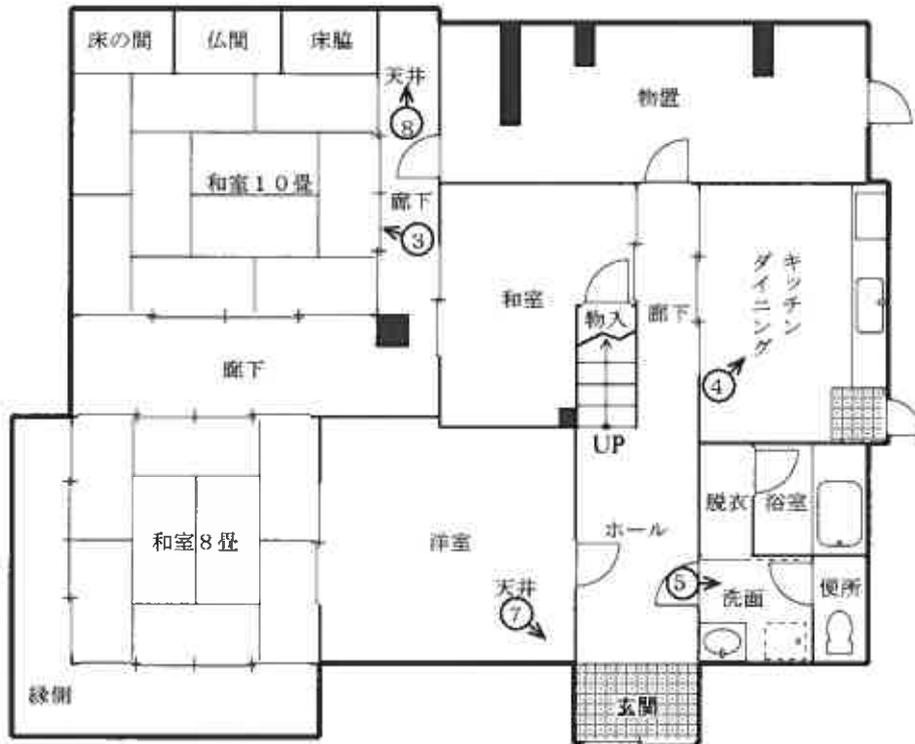
建物間取図

(主である建物)

③～⑧写真撮影場所



1階



2階



*未登記附属建物は間仕切りがないため間取図は作成しない。

(9 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



雨漏りの跡

⑦

天井の雨漏り



⑧

天井の雨漏り



事件番号

令和6年(ケ)第8号

物件番号 1・3

評価(2回目)



評 価 書 (再)

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8号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年2月18日 評価(2回目)

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書 (再)

評価人 (不動産鑑定士)

松本 周造



第1 評価額

一括価格	
金1,230,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金560,000円
物件番号3 (建物)	金670,000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 地積	鳥取市馬場字土居 178番13 宅地 483.99㎡	
3 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (未登記附属建物) 種類 構造 床面積	鳥取市馬場字土居178番地13 178番13 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸 屋根2階建 1階 151.94㎡ 2階 44.77㎡ 延 196.71㎡ 車庫 木造鋼板葺平家建 約36㎡	1階 151.94㎡ 2階 36.57㎡ 延 188.51㎡

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 南 方 約 3.9 km 馬場 バス停 北 東 方 約 650 m
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ市街化調整区域の住宅地域。
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：市街化調整区域 用途地域： 建 蔽 率：70% 容 積 率：400% 防 火 規 制：無 その他の規制：大規模既存集落 線引き以前より宅地であり居宅の新築がされていることから、 ※一定の要件を満たす場合は、開発許可不要で自己居住用住宅の 建築が可能となる。
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積：483.99㎡ 接道状況：中間画地 間 口：約3.5m その他： 奥 行：約29m 形 状：不整形
接 面 道 路 の 状 況	東 側，幅員 4m 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：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	敷地内の東側に電柱1本、支線1条あり。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

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44年5月 経過年数 : 約 56 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリートブロック造2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 151.94㎡ 2階 36.57㎡ 延 188.51㎡
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	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特 記 事 項	2階のうち、北西部分(4.1m×2.0m)は存在しない。 未登記附属建物(車庫)が存在する(建築時期不詳)。評価にあたっては主である建物の評価において考慮する。 本件建物には経年相応の劣化のほか、多数の雨漏りがあり、外壁の損傷の程度が大きく、縁側下の柱が腐食して床束で簡易的に支えている箇所がある。その他、外部、内部ともに老朽化の程度が大きい。これらの事情を考慮して、残価率、観察減価による補正率を判定した。

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	17,600円/m ²	× 0.89	× 483.99m ²	× 0.70	= 5,310,000円
計					5,310,000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	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-4	19,500円/m ²	× $\frac{99.4}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{110}$	= 17,600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
形状	0.90
敷地内電柱	0.99
相乗積	0.89

*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 3

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)
3	180,000円/㎡	× 188.51㎡	× 0.015	= 510,000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
3	56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	5,310,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,660,000円
計				2,660,000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)	(5,310,000円	- 2,660,000円)	/	× 0.7	× 0.3	= 560,000円
3 (建物)	(510,000円	+ 2,660,000円)				× 1.0
一括価格(上記合計)						= 1,230,000円

- * f 占有減価修正 : 必要なし
- * g 市場性修正 : 建物の老朽化の程度が大きい市街化調整区域の土地建物であり、市場性の減退が大きい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、前回の期間入札において買受けの申出がなかった事実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-4
 所 在 : 鳥取県鳥取市馬場字東屋敷274番2外
 位 置 : 鳥取駅 3,700m
 価 格 : 19,500円/m²
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 720m²
 接 面 街 路 : 東側 5m 市道
 供給処理施設 : 水道・下水
 用 途 地 域 : 市街化調整区域
 建蔽率 70%
 容積率 400%
 地域 の 概 要 : 中規模農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(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



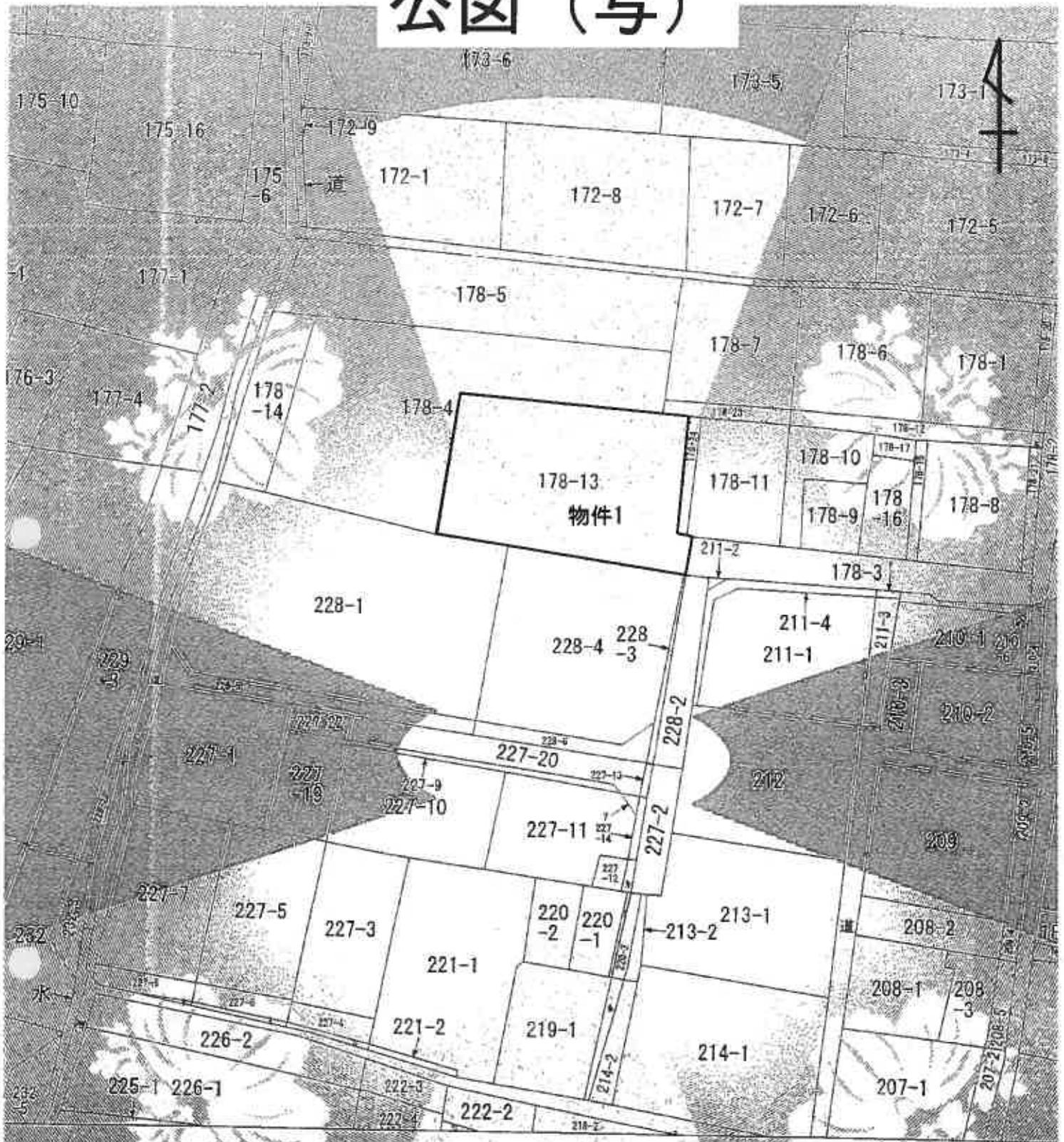
(C)2020 MAPPLE, Inc.

(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

公図 (写)



図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法上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。

地籍区域見出し

縮尺 : 1/600

鳥取市馬場字七番

地番 178番13

精度
区分

座標
番号
座記

分類 地図に準ずる図面

種類 国土地方帳簿

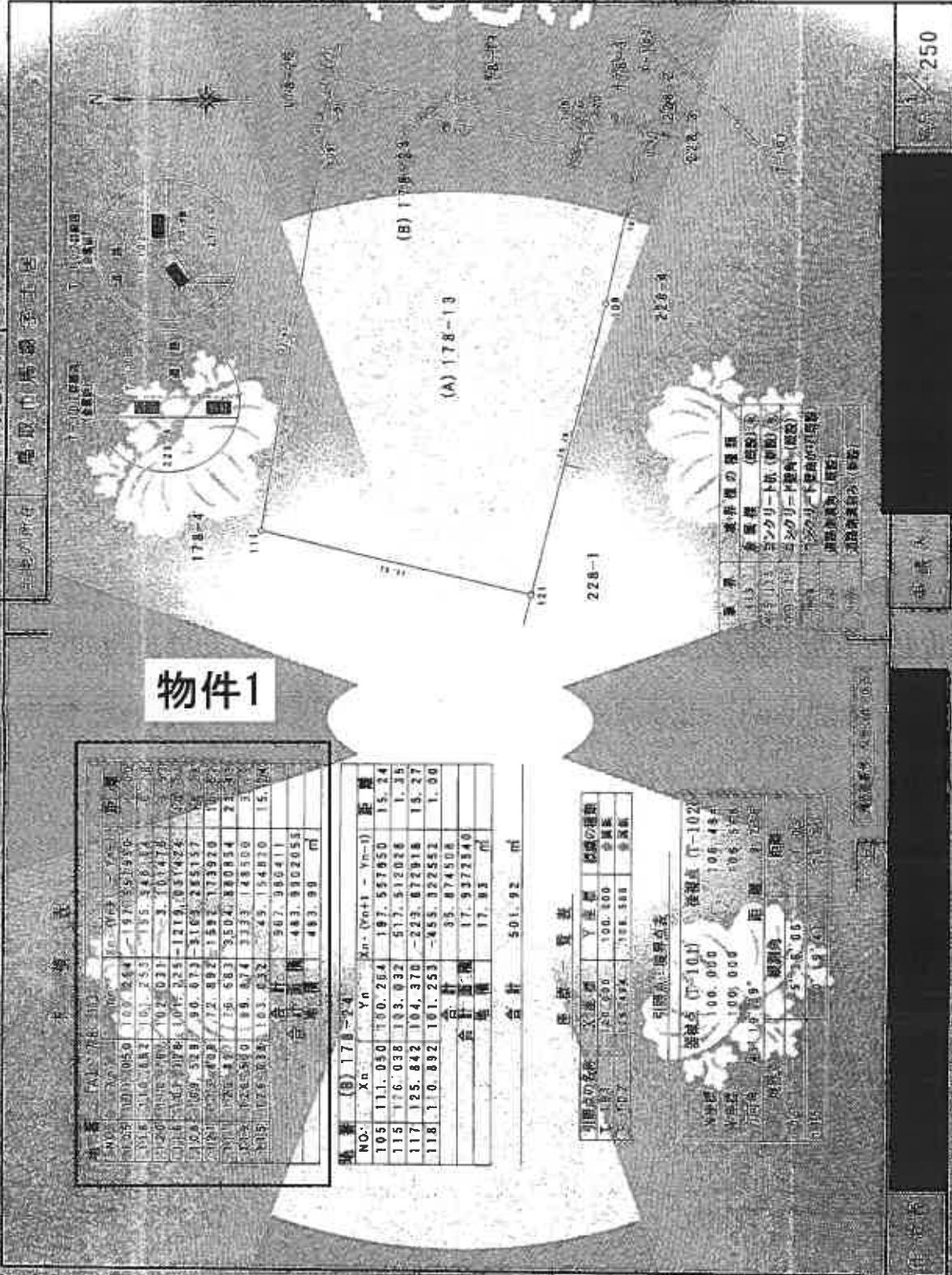
地積測量図

平成20年2月21日登記

地積測量図

78番地
78番地

鳥取市鳥取区



物件1

計算表

順番	FA	FB	FC	FD	FE	距離
105	111.050	100.264	197.527650			197.527650
115	116.038	103.032	517.512026			1.35
117	125.842	104.370	-223.812916			15.27
118	110.832	101.253	-455.322552			1.00
合計						35.874506
合計面積						17.9172510
合計距離						17.83 m
合計						501.92 m

順番	Xn	Yn	Xn - (Xn+1 - Yn-1)	距離
105	111.050	100.264	197.527650	15.24
115	116.038	103.032	517.512026	1.35
117	125.842	104.370	-223.812916	15.27
118	110.832	101.253	-455.322552	1.00
合計				35.874506
合計面積				17.9172510
合計距離				17.83 m
合計				501.92 m

座標一覧表

引張点の名称	X座標	Y座標	距離の単位
105	111.050	100.264	15.24
115	116.038	103.032	1.35
117	125.842	104.370	15.27
118	110.832	101.253	1.00

引張点の座標点式

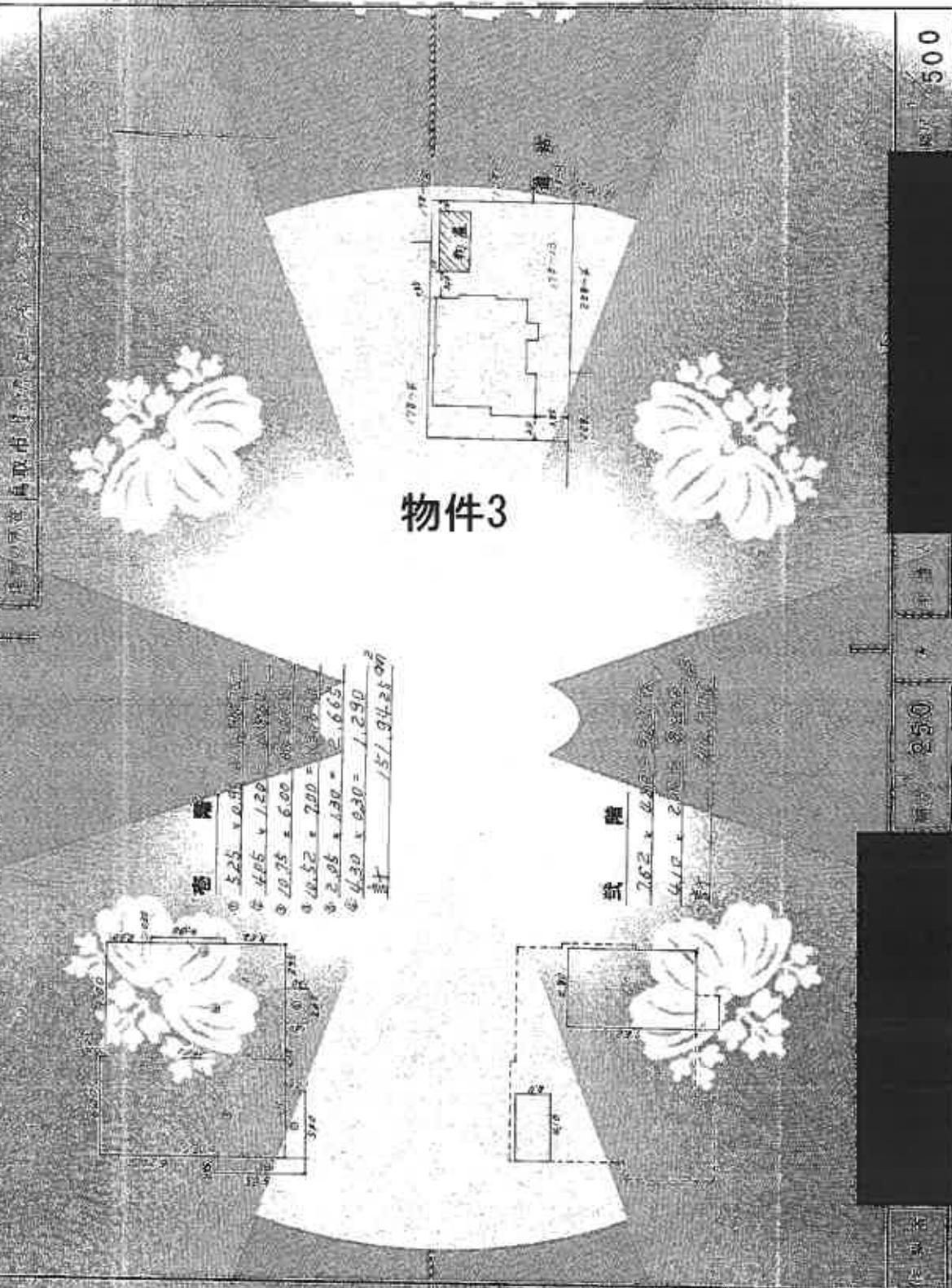
座標点 (T-101)	距離	方位角
105	100.000	106.43°
115	100.000	106.55°
117	100.000	106.55°
118	100.000	106.55°

(縮小実施)

建物図面

建物平面図

各地域



縮小 500

縮小 250

(縮小実施)

COPY

昭和7年5月13日登記 64060
各階平面図

此は図面に記載され、
昭和6年4月12日
最寄地本主簿

図面番号: 10-7

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。

事件番号

令和6年(ケ)第8号

物件番号 1・3



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8号
令和6年7月1日 現地調査
令和6年8月7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 (印)

第1 評価額

一括価格	
金2,280,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金930,000円
物件番号3 (建物)	金1,350,000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	鳥取市馬場字土居 178番13 宅地 483.99㎡	
3 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鳥取市馬場字土居178番地13 178番13 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸 屋根2階建 1階 151.94㎡ 2階 44.77㎡ 延 196.71㎡	1階 151.94㎡ 2階 36.57㎡ 延 188.51㎡

物件番号	特記事項
3 (建物)	未登記附属建物あり 種類 車庫 構造 木造鋼板葺平家建 床面積 約36㎡

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 南 方 約 3.9 km 馬場 バス停 北東方約 650 m
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ市街化調整区域の住宅地域。
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：市街化調整区域 用途地域： 建 蔽 率：70% 容 積 率：400% 防 火 規 制：無 その他の規制：大規模既存集落 線引き以前より宅地であり居宅の新築がされていることから、 ※一定の要件を満たす場合は、開発許可不要で自己居住用住宅の 建築が可能となる。
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積：483.99㎡ 接道状況：中間画地 間 口：約3.5m その他： 奥 行：約29m 形 状：不整形
接面道路 の 状 況	東 側，幅員 4m 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：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	敷地内の東側に電柱1本、支線1条あり。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

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44年5月 経過年数 : 約 55 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリートブロック造2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 151.94㎡ 2階 36.57㎡ 延 188.51㎡
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	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特 記 事 項	2階のうち、北西部分(4.1m×2.0m)は存在しない。 本件建物の東側に未登記附属建物(車庫)が存在する(建築時期不詳)。評価にあたっては主である建物の評価において考慮する。 本件建物には経年相応の劣化のほか、多数の雨漏りがあり、外壁の損傷の程度が大きく、縁側下の柱が腐食して床束で簡易的に支えている箇所がある。その他、外部、内部ともに老朽化の程度が大きい。

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	17,700円/m ²	× 0.89	× 483.99m ²	× 0.70	= 5,340,000円
計					5,340,000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	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-4	19,500円/m ²	× $\frac{99.7}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{110}$	= 17,700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
形状	0.90
敷地内電柱	0.99
相乗積	0.89

*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 3

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)
3	180,000円/m ²	× 188.51m ²	× 0.035	= 1,190,000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
3	55年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.70	= 0.035

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	5,340,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,670,000円
計				2,670,000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)	(5,340,000円	- 2,670,000円)	/	× 0.7	× 0.5	= 930,000円
3 (建物)	(1,190,000円	+ 2,670,000円)				× 1.0
一括価格(上記合計)						= 2,280,000円

- * f 占有減価修正 : 必要なし
- * g 市場性修正 : 建物の老朽化の程度が大きい市街化調整区域の土地建物であり、市場性の減退が大きい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。

第6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 鳥取-4
所 在 : 鳥取県鳥取市馬場字東屋敷274番2外
位 置 : 鳥取駅 3,700m
価 格 : 19,500円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 720㎡
接 面 街 路 : 東側 5m 市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 市街化調整区域
建蔽率 70%
容積率 400%

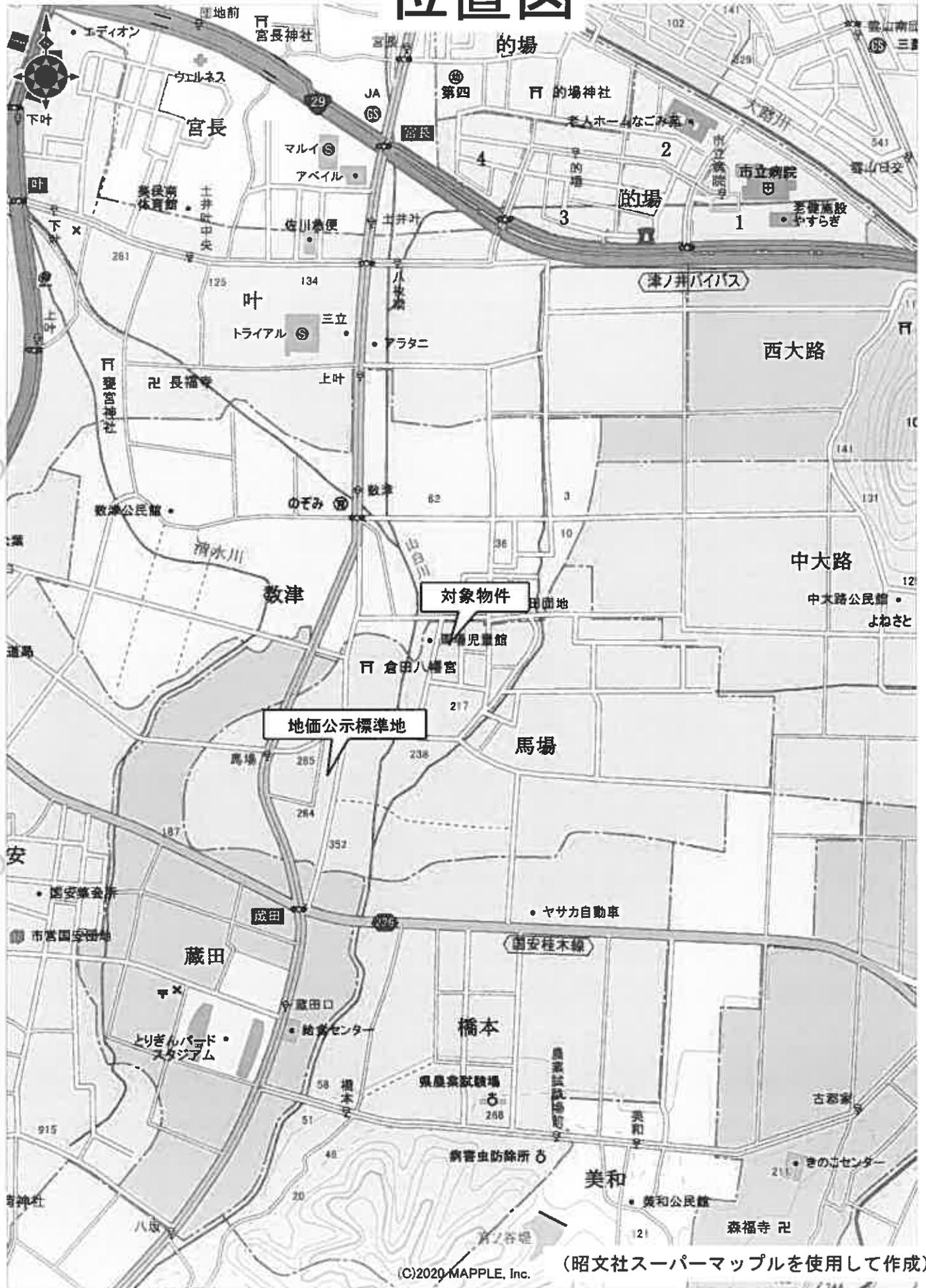
地域の概要 : 中規模農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(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



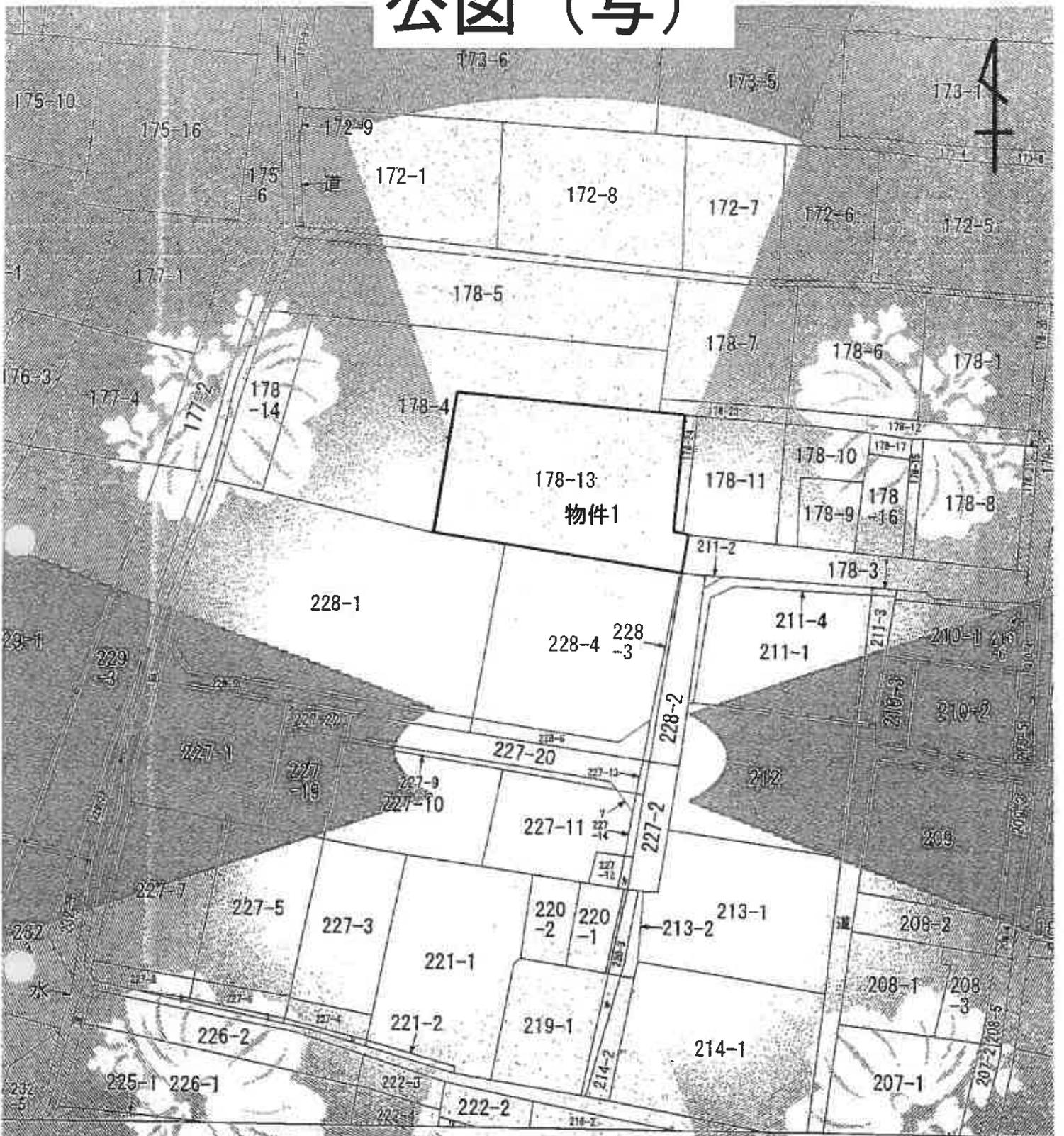
(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

(C)2020 MAPPLE, Inc.

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

公図 (写)



区画は、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、これに代るものとして備え付け、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

縮尺 : 1/600

鳥取市馬場字土居

地番 178番13

精度 区画	座標 番号 表記	系文字 番号	分類 地図に準ずる区画	種類 宅土地台帳附
----------	----------------	-----------	----------------	--------------

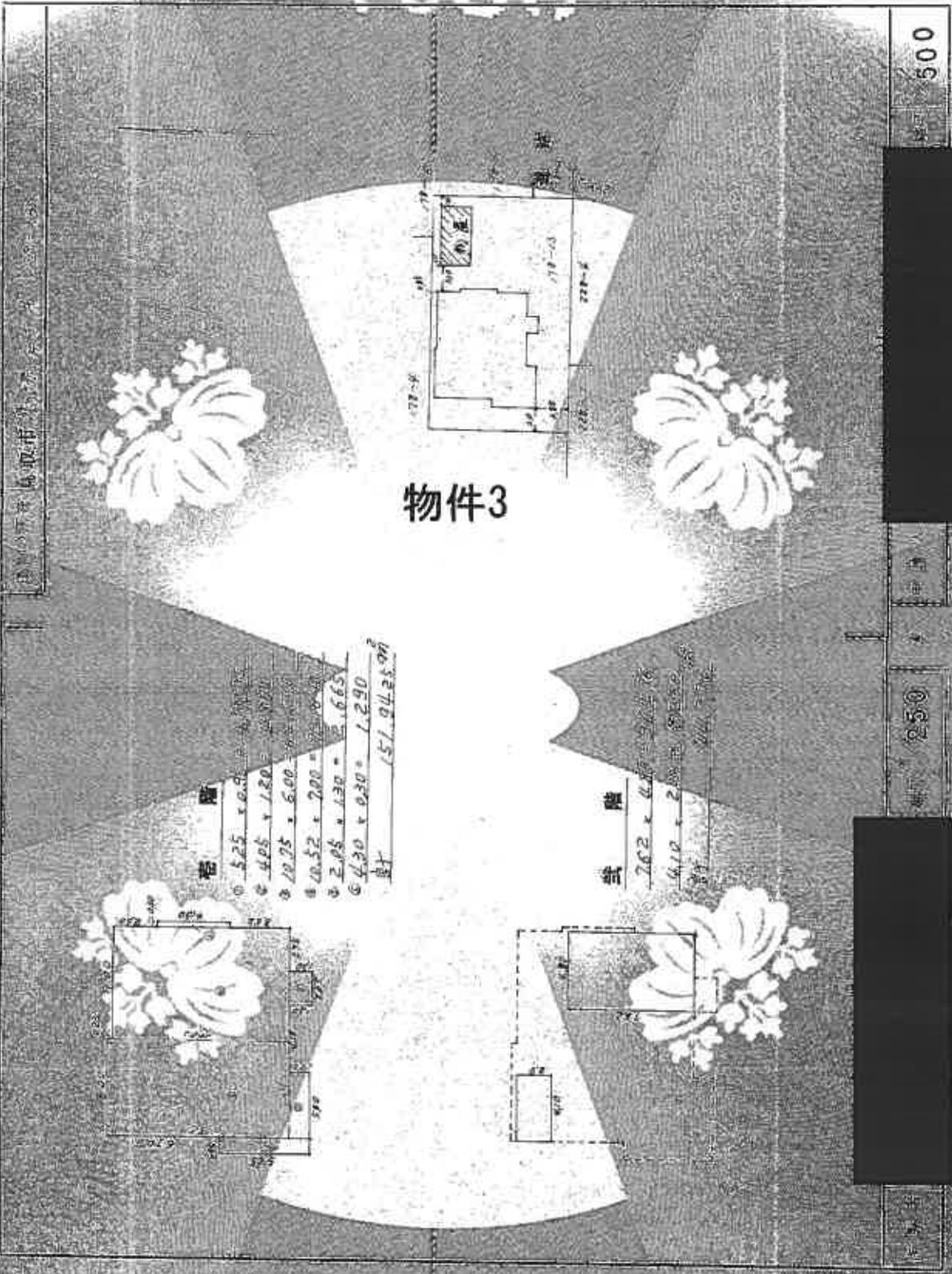
建物図面

面図
平面
階
各
階
建
物
各
階
面
図

完成年月
2008年10月20日
建築士
佐藤 隆夫

COPY

2007年6月20日登記
64069
各階平面図



(縮小実施)

COPY

1. 本図面は縮小されたもので、原寸とは異なる場合があります。
2. 本図面は2007年6月20日登記のものです。
3. 本図面は佐藤 隆夫 建築士が作成したものです。

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となる設備であり、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。