

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月13日 午前 8時30分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22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 8年 2月12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12月23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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,760,000 3,008,000	一括	752,000	27,331	2,597
1	100,000				
2	1,670,000				
3	1,990,000				

物 件 目 録

1 所 在 鳥取市湖山町北二丁目
地 番 4 5 2 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 . 2 0 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 鳥取市湖山町北二丁目
地 番 4 5 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 3 7 平方メートル
所有者 A

3 所 在 鳥取市湖山町北二丁目4 5 2 番地1 0
家屋 番号 4 5 2 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 0 . 5 6 平方メートル
、 2階 3 9 . 7 4 平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 鳥取市湖山町北二丁目
 地 番 4 5 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 0 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 鳥取市湖山町北二丁目
 地 番 4 5 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 3 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鳥取市湖山町北二丁目 4 5 2 番地 1 0
 家屋 番号 4 5 2 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 4 0 . 5 6 平方メートル
 、 2階 3 9 . 7 4 平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年 8月22日受理
令和 7年 9月19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 鳥取市湖山町北二丁目

地 番 4 5 2 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 鳥取市湖山町北二丁目

地 番 4 5 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 5 5 . 3 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鳥取市湖山町北二丁目 4 5 2 番地 1 0

家屋 番号 4 5 2 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 0 . 5 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

所有者 A

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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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 3	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ B (土地建物所有者の夫)	1 この土地建物の所有者であるAは私の妻です。妻は病気になり、入退院を繰り返すことになったため、住宅ローンが払えなくなりました。私と妻の2人でこの建物に住んでいましたが、令和6年8月に私と妻は引っ越しました。家財道具等の必要な物は持ち出しましたが、2階にある電子ピアノは2階窓から出さなければならないので、置いたままにしています。この電子ピアノやエアコン等残っている物は全て不用品ですので、この土地建物を購入した方において廃棄していただきたいと思っています。 2 建物には住むうえでの不具合はありません。ただし、住んでいた時に室内で猫を3匹飼っていましたので、壁紙等に引っかき傷があります。給湯機はリース物件でしたので、すでに取り払われています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

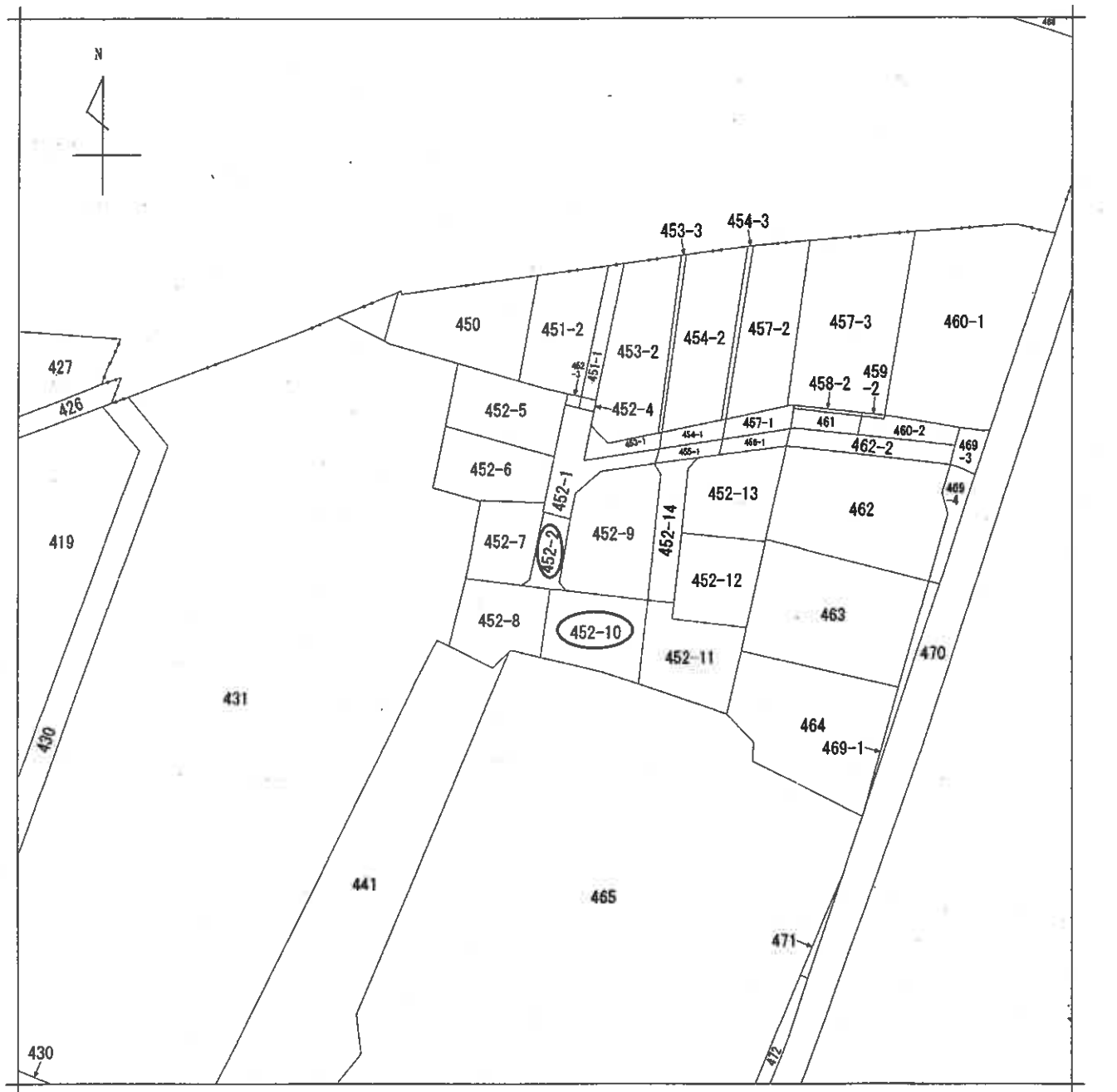
執行官の意見

- 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、物件3建物の敷地は物件2土地であり、物件1土地は共有持分として、隣家(452番8)とともに建物敷地の出入りのための通行に使用されている。
- 2 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、建物内で猫が飼われていたことから、壁紙や柱等に多くの引っかき傷がある。また、結露の跡や壁にカビの付着が多く見受けられた。
- 3 建物には給湯機等の給湯設備がない。
- 4 物件1土地の幅員は4メートルであり、北側の市道(幅員4メートル)に通じている。
- 5 物件2土地と隣地との間には、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。なお、物件1土地は前記のとおり、道路として使用されているため、境界は明瞭である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所在	鳥取市湖山町北二丁目				地番	452番2			
出力縮	1/600	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	昭和51年11月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：20-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成4年11月25日

135037

平成4年11月25日登記

(2) 452-2

1/2 地積測量図

地番
452-2

土地の所在
鳥取市湖山町北二丁目

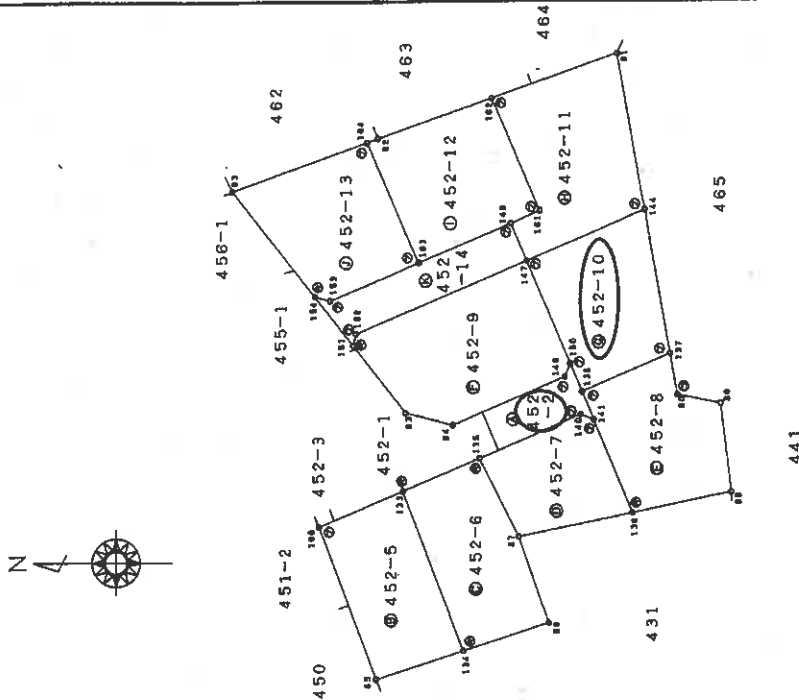
求積差

地番 NO.	452-5 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
100	-26.584	-55.724	18.583	-493.394432	16.06
133	-34.894	-82.221	-12.268	428.078592	9.00
134	-40.782	-87.892	-18.553	755.824446	18.33
85	-32.213	-70.774	11.268	-395.189084	9.00
			合計	286.120472	
			面積	143.0602360	
			地積	143.06 m ²	

地番 NO.	452-6 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
134	-40.782	-87.892	13.046	-532.041872	8.82
135	-34.894	-82.221	18.951	-661.276194	16.83
136	-41.431	-49.041	-4.551	193.104032	8.18
87	-48.251	-56.772	-19.286	930.48728	8.42
86	-49.175	-85.267	-11.520	561.743500	8.98
			合計	302.902082	
			面積	151.0010410	
			地積	151.00 m ²	

地番 NO.	452-7 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
87	-46.251	-56.772	5.443	-251.744193	11.47
135	-42.432	-49.041	11.830	-501.213768	8.62
140	-31.186	-44.847	3.685	-114.904880	10.80
141	-23.893	-45.378	-9.647	230.707806	1.41
136	-57.468	-84.484	-11.386	653.256604	9.87
			合計	223.011897	
			面積	111.508935	
			地積	111.50 m ²	

地番 NO.	452-8 X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
138	-57.499	-84.484	9.883	-568.262617	10.00
139	-52.535	-42.607	15.170	-817.988950	12.87
137	-61.289	-38.914	-0.381	23.125328	9.50
90	-81.993	-42.668	-4.651	380.927343	4.11
89	-68.268	-43.885	-9.522	649.013411	4.36
88	-57.298	-52.480	-10.616	608.648011	8.68
			合計	288.461804	
			面積	144.2309020	
			地積	144.23 m ²	



境界線の種類
① プラスチック杭
② 鋼 杭
③ コンクリート杭

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士
(平成 411.34 日作製)

(鳥取県土地家屋調査士会刊紙)

登記年月日：平成4年11月25日

平成 年 月 日登記

135038

161c

地番 452-5452-0452-7452-8
452-9452-10452-11
452-12452-13452-14 2/2 地積測量図 國平

土地の所在 鳥取市湖山町北二丁目

地番 NO.	④ 452-13	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
151		-18.151	-22.784	15.084	-173.971184	13.11
154		-11.485	-18.031	-7.061	232.174365	14.14
153		-36.456	-28.857	-15.431	564.12108	12.83
151		-27.784	-33.519	-3.273	89.71180	9.43
154		-26.227	-33.127	10.730	-281.415710	1.58
				合計	322.381548	
				面積	161.194745	
				地積	161.19 m ²	

地番 NO.	④ 452-14	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
151		-30.012	-37.884	3.684	-108.94388	1.21
154		-26.227	-13.127	4.442	-116.80034	6.14
153		-21.784	-33.526	7.138	-197.801782	1.58
148		-45.584	-25.989	3.816	-174.89884	16.35
147		-47.136	-28.680	-10.782	508.691712	4.00
152		-30.317	-36.781	-8.276	250.864128	18.25
				合計	180.391160	
				面積	80.1955800	
				地積	80.19 m ²	

地番	④ 452-2	合計面積	地積
公積	1510.041170	40.2031550	
	1550.2492720	40.20 m ²	

地番 NO.	④ 452-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
150		-51.378	-37.839	-11.462	588.89436	11.00
149		-50.843	-41.152	-5.072	303.694396	1.41
94		-39.808	-45.811	-3.442	137.019136	11.97
93		-35.191	-44.584	7.843	-276.093913	4.77
151		-30.012	-37.968	7.803	-234.183636	8.40
152		-30.317	-36.781	8.278	-250.864128	1.21
147		-47.136	-28.680	-3.048	143.670528	18.25
			合計	412.081921		
			面積	206.0338601		
			地積	206.03 m ²		

地番 NO.	④ 452-10	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
138		-52.535	-42.907	-841.582840	9.50
147		-47.136	-28.680	-841.996144	14.09
144		-56.830	-24.753	542.647820	12.69
137		-81.289	-38.914	1084.253808	14.37
			合計	310.757242	
			面積	155.3763710	
			地積	155.37 m ²	

地番 No.	④ 452-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
91		-56.158	-9.348	-11.005	617.85775	13.28
144		-56.830	-24.753	-20.341	1196.681030	15.63
147		-47.136	-28.680	-1.246	58.731458	12.69
148		-46.584	-25.989	4.843	-220.811742	2.00
161		-48.323	-24.847	12.251	-592.005073	2.98
162		-43.638	-13.744	15.498	-676.279728	12.04
				合計	384.180718	
				面積	192.145359	
				地積	192.14 m ²	

地番 NO.	④ 452-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
164		-31.481	-18.033	12.227	-384.722585	12.83
92		-32.589	-17.630	4.285	-139.643865	1.19
162		-43.639	-13.748	-7.217	314.921012	11.70
161		-48.323	-24.847	-1.223	592.005073	12.04
148		-45.584	-25.989	-5.010	228.425840	2.06
163		-36.456	-29.857	7.966	-290.408496	9.91
				合計	320.577109	
				面積	160.2885545	
				地積	160.28 m ²	

作製者 土地測量士

(鳥取県土地測量士会所属)

(平成 4.11.24 日付)

申請人

縮尺 1/

公用

登記年月日：平成5年4月2日

平成5年4月2日登記 017872

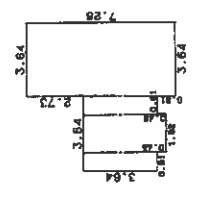
建物図面図

家屋番号 452番10

建物の所在 鳥取市湖山町北2丁目452番地10

各階平面図

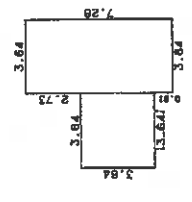
1階



求積表

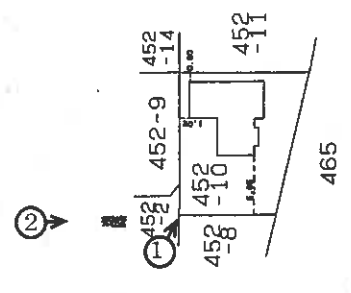
0.91 × 3.64 =	3.312400
1.82 × 4.08 =	7.443800
0.91 × 3.64 =	3.312400
3.64 × 7.28 =	26.499200
合計	40.567800
床面積	40.56 m²

2階



求積表

3.64 × 3.64 =	13.249600
3.64 × 7.28 =	26.499200
合計	39.748800
床面積	39.74 m²



作製者 土地家屋調査士

5年4月1日作成

縮尺 1/250

申請人

1/500

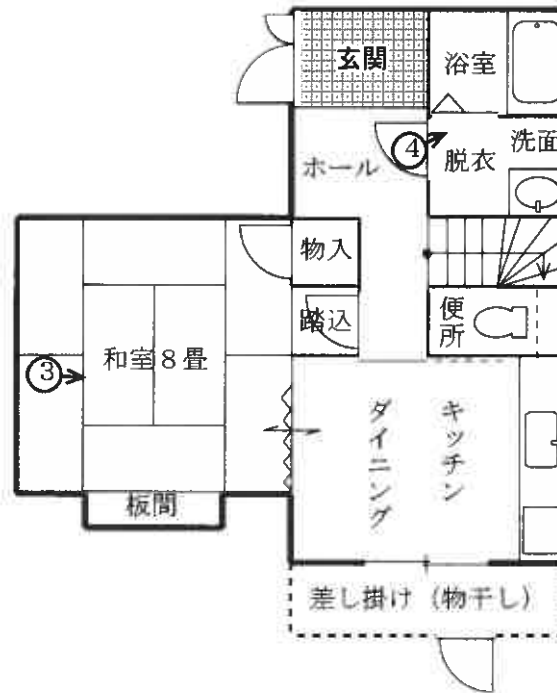
(鳥取県土地家屋調査士会所属)

建物間取図

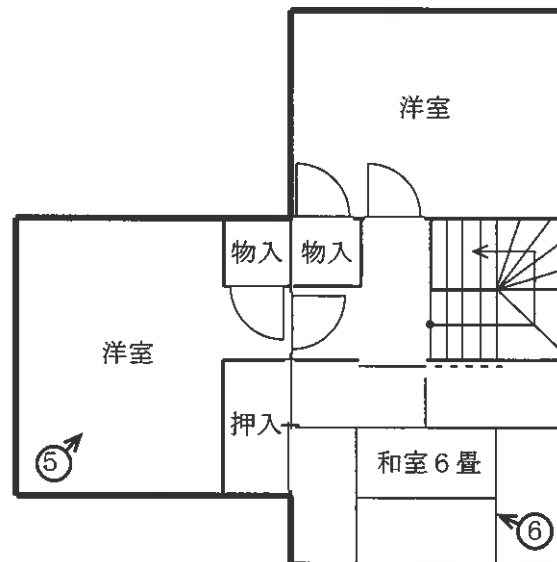


③～⑥写真撮影場所

1階



2階



(10枚目)

①



②

物件2土地



物件1土地

③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(ケ)第11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7年（ケ）第11号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年10月2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3,760,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金100,000円
物件番号 2 (土地)	金1,670,000円
物件番号 3 (建物)	金1,990,000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	鳥取市湖山町北2丁目 452番2 宅地 40.20㎡	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市湖山町北2丁目 452番10 宅地 155.37㎡	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市湖山町北2丁目452番地10 452番10 居 宅 木造スレート葺2階建 1 階 40.56㎡ 2 階 39.74㎡ 延 80.30㎡	

物件 番号	特 記 事 項
1	・当該土地は道路敷として隣接地の所有者との2者の共有となっており、本件評価対象は持分2分の1となる。

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

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 鳥取大学前 駅 北 方 約 600 m 尾崎病院前 バス停 南 方 180 m
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅、共同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種中高層住居専用地域 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 : 195.57㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 2m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 20m 形 状 : ほぼ整形地
接 面 道 路 の 状 況	北西側, 幅員 4.0m 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	・ 物件番号1 (地番452番2) は道路敷で西側隣接地 (地番452番8) の所有者との共有となっており、それぞれ共有持分2分の1を所有することで間口2mを確保し、建築基準法の接道要件を満たしている。 ・ 北西側にて接面する市道は一部市道としては認定されていない部分があるが、当該部分も市が所有、管理する公衆用道路となっている。

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) : 平成5年3月 経過年数 : 約 32 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレート 設 備 : 電気、給排水等 その他 : トイレは水洗式
床 面 積 (現 況)	1 階 40.56m ² 2 階 39.74m ² 延 80.30m 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」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用していたが、現在は空き家となっている。
特 記 事 項	・ 給湯器等の給湯設備はない。 ・ 室内にはペット飼育による引っ掻き傷が多く見られる。 ・ カーポートが設置されている。

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、2

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	50,300円/㎡	× 0.20	× 40.20㎡ ※上記登記簿面積に共有持 分2分の1を乗じる		= 200,000円
2		× 0.90	× 155.37㎡	× 0.95	= 6,680,000円
計			195.57㎡	—	6,880,000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 -2	55,900円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{110}$	= 50,300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

物件番号1

要 因	率
共有私道	0.20
相 乗 積	0.20

物件番号2

要 因	率
間口狭小	0.95
行き止まり	0.95
相 乗 積	0.90

*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	200,000円/㎡	× 80.30㎡	× 0.040	= 640,000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	32年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.80	= 0.040

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)
2	6,680,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,340,000円
計	6,680,000円	—		3,340,000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)	200,000円			× 1.00	× 0.50	= 100,000円
2 (土地)	(6,680,000円	— 3,340,000円)				= 1,670,000円
3 (建物)	(640,000円	+ 3,340,000円)	× 1.00			= 1,990,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 3,760,000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-2
所 在 : 鳥取市湖山町北6丁目330番4
位 置 : 湖山駅北西方1.0Km
価 格 : 55,900円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 219㎡
接 面 街 路 : 南東側6m市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第2種中高層住居専用地域
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

(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)

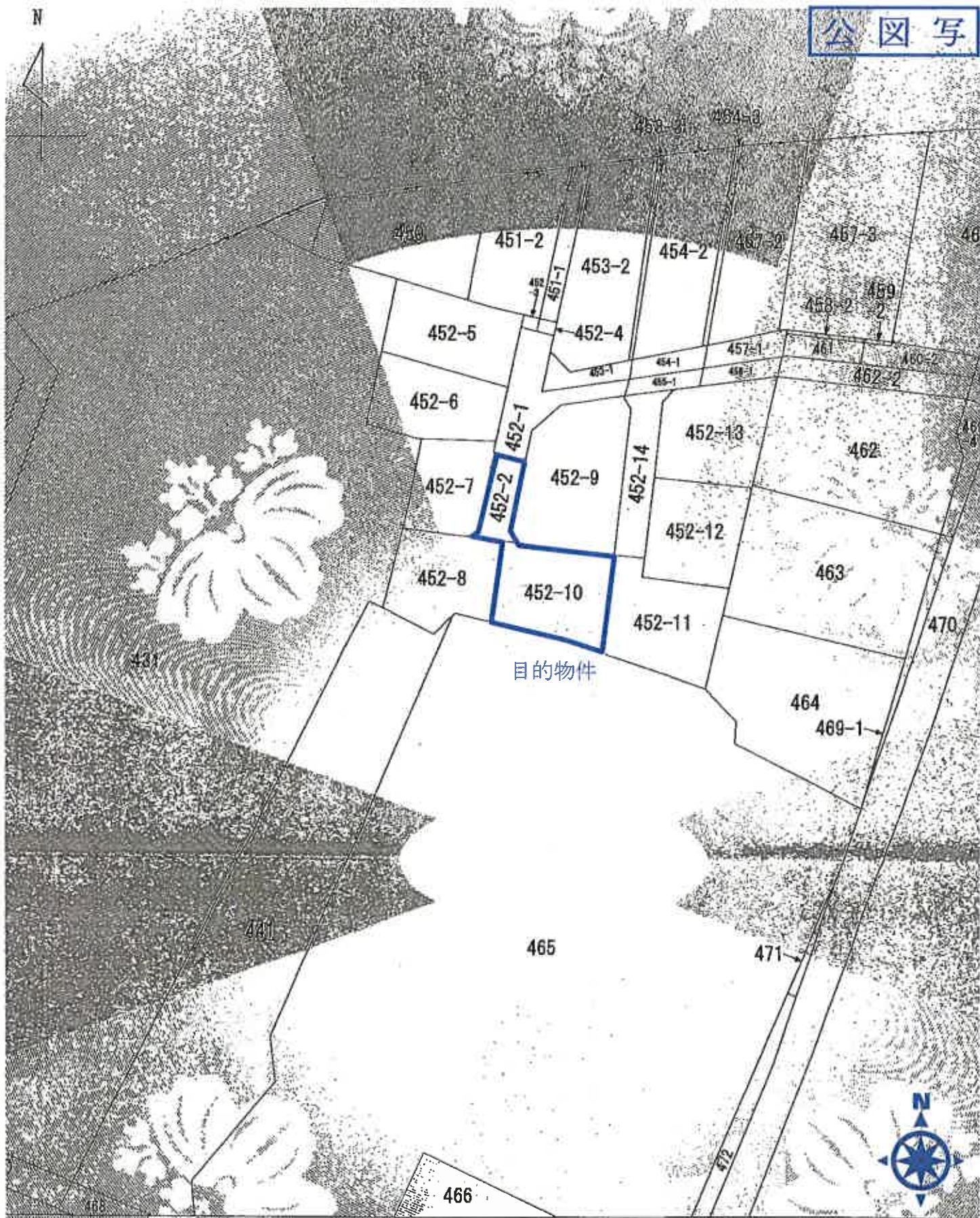
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

所在位置略図



(鳥取市役所「白図」)



測量所 測量員 測量日

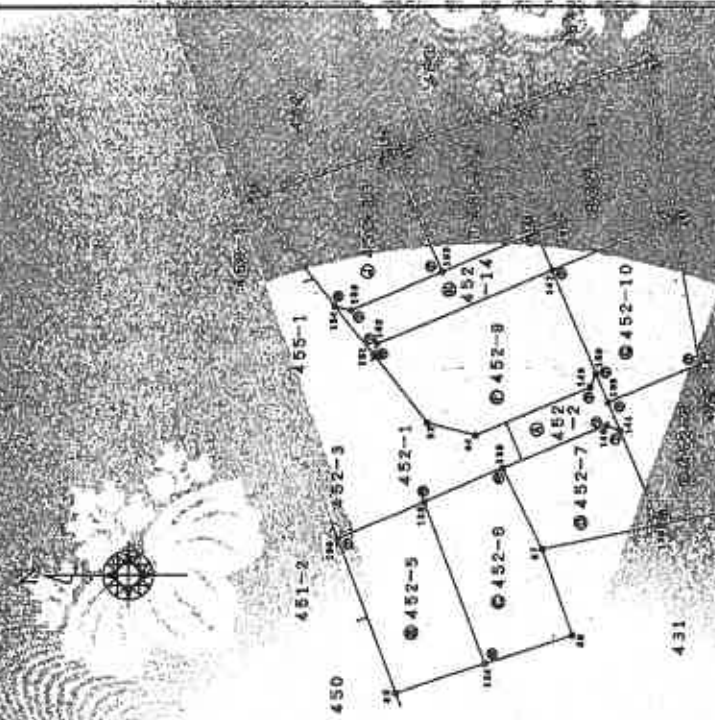
NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n · Y _{n+1} -Y _n · X _{n+1}	面積
124	-48.451	-50.772	13.046	-933.04187	12.37
125	-48.431	-49.041	18.951	-891.72114	16.33
126	-48.431	-49.041	-4.251	123.10105	1.03
127	-48.431	-49.041	-16.248	750.49178	5.02
128	-48.431	-49.041	-11.220	551.74100	5.08
合計				302.00382	
面積				131.0010450	
面積				131.00 m ²	

NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n · Y _{n+1} -Y _n · X _{n+1}	面積
124	-48.451	-50.772	13.046	-933.04187	12.37
125	-48.431	-49.041	18.951	-891.72114	16.33
126	-48.431	-49.041	-4.251	123.10105	1.03
127	-48.431	-49.041	-16.248	750.49178	5.02
128	-48.431	-49.041	-11.220	551.74100	5.08
合計				302.00382	
面積				131.0010450	
面積				131.00 m ²	

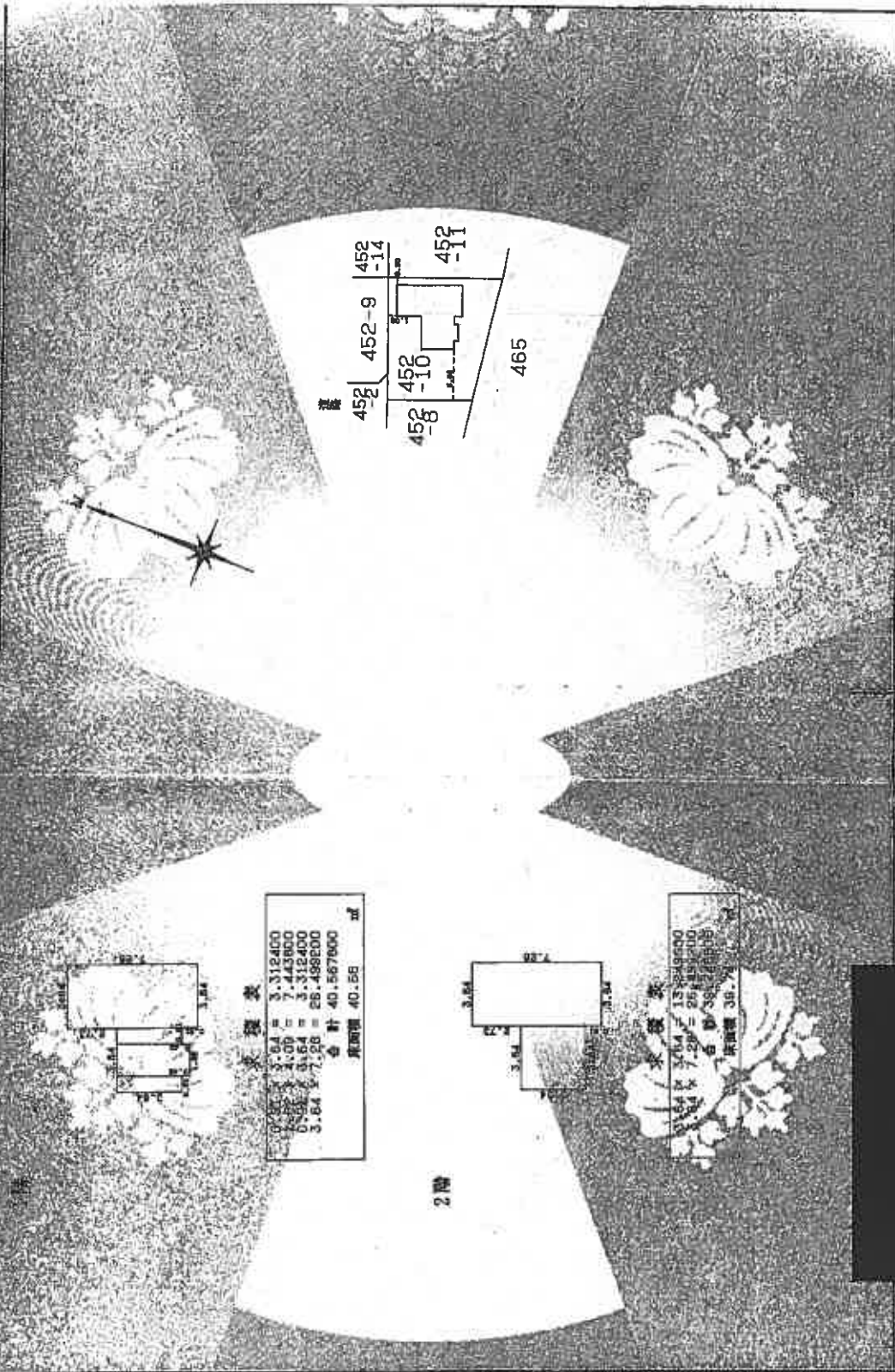
NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n · Y _{n+1} -Y _n · X _{n+1}	面積
124	-48.451	-50.772	13.046	-933.04187	12.37
125	-48.431	-49.041	18.951	-891.72114	16.33
126	-48.431	-49.041	-4.251	123.10105	1.03
127	-48.431	-49.041	-16.248	750.49178	5.02
128	-48.431	-49.041	-11.220	551.74100	5.08
合計				302.00382	
面積				131.0010450	
面積				131.00 m ²	

NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n · Y _{n+1} -Y _n · X _{n+1}	面積
124	-48.451	-50.772	13.046	-933.04187	12.37
125	-48.431	-49.041	18.951	-891.72114	16.33
126	-48.431	-49.041	-4.251	123.10105	1.03
127	-48.431	-49.041	-16.248	750.49178	5.02
128	-48.431	-49.041	-11.220	551.74100	5.08
合計				302.00382	
面積				131.0010450	
面積				131.00 m ²	

NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n · Y _{n+1} -Y _n · X _{n+1}	面積
124	-48.451	-50.772	13.046	-933.04187	12.37
125	-48.431	-49.041	18.951	-891.72114	16.33
126	-48.431	-49.041	-4.251	123.10105	1.03
127	-48.431	-49.041	-16.248	750.49178	5.02
128	-48.431	-49.041	-11.220	551.74100	5.08
合計				302.00382	
面積				131.0010450	
面積				131.00 m ²	



工程名称：平战两用地下工事



平面图

0.52	3.64	3.312400
0.52	3.64	7.443600
0.52	3.64	3.312400
0.52	3.64	26.488200
3.64		合计 40.567600
		建筑面积 40.56

2 层

平面图

0.52	3.64	13.249600
0.52	3.64	26.488200
0.52	3.64	3.312400
0.52	3.64	26.488200
3.64		合计 39.538400
		建筑面积 39.54

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。