

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 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 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 令和 8年 1月22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 8年 3月 5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）
1～4☆	4,590,000 3,672,000	一括	918,000	99,129	0
1	50,000				
2	260,000				
3	2,110,000				
4	2,170,000				
</					

物 件 目 録

- ☆1 所 在 鳥取市福部町湯山字中所
地 番 9 6 4 番
地 目 畑
地 積 2 6 4 平方メートル
- ☆2 所 在 鳥取市福部町湯山字中所
地 番 9 6 5 番 1
地 目 畑
地 積 1 4 8 2 平方メートル
- 3 所 在 鳥取市福部町湯山字中所
地 番 9 6 5 番 3
地 目 宅地
地 積 8 5 4. 2 9 平方メートル
- 4 所 在 鳥取市福部町湯山字中所 9 6 5 番地 3
家屋 番号 9 6 5 番 3
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 4 8. 5 1 平方メートル
2 階 2 9. 4 0 平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 6 4 平方メートル

物 件 目 録

2階 48.51平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約6平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月18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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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, 2】

隣地(地番963番, 地番966番1)との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(北東側の水路, 地番966番1)との境界が不明確である。

《 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 | 鳥取市福部町湯山字中所 |
| | 地 番 | 9 6 4 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市福部町湯山字中所 |
| | 地 番 | 9 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市福部町湯山字中所 |
| | 地 番 | 9 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 4 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥取市福部町湯山字中所 9 6 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 6 5 番 3 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 5 1 平方メートル
2 階 2 9 . 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 4 平方メートル |

物 件 目 録

2階 48.51平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約6平方メートル

令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 9 月 4 日受理
令和 7 年 10 月 9 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 | 鳥取市福部町湯山字中所 |
| | 地 番 | 9 6 4 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市福部町湯山字中所 |
| | 地 番 | 9 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥取市福部町湯山字中所 |
| | 地 番 | 9 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 4. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥取市福部町湯山字中所 9 6 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 6 5 番 3 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 5 1 平方メートル
2 階 2 9. 4 0 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、2、3			
現況地目	■宅地(物件3) □公衆用道路(物件) ■畑(物件1、2)			
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 上記の者が物件3土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件1、2土地を畑(休耕地)として使用している □「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4			
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:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階 約64平方メートル 2階 48.51平方メートル			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:便所 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 (未登記) 床面積:約6平方メートル			
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店舗・倉庫・便所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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者)	1 物件4建物では私が個人経営で梨や土産物の販売所として令和5年まで使用していました。また、物件1、2土地では、販売や味覚狩りのために梨を栽培していました。元々は物件1、2、3は水田でしたが、物件3については物件4建物の宅地として、物件1、2は梨の栽培のための畑にしました。 物件4建物の南西隣りにある便所（未登記附属建物）は物件4建物を建てた後、間もなく私が建てたものです。物件4建物は建てて2年後くらいに1、2階を増築しています 2 物件3土地の東側にはコンテナがあり、海水浴客用のシャワー室や脱衣所として使用していました。また、庭石や土管などが置かれています。建物内にも物が残っています。これら土地建物内にある動産類は全て私の物です。なお、店を廃業した後に梨の木から害虫が発生しないよう、梨の木は全て伐採しています。 3 境界等について、北東側は水路に面しています。なお、この水路は現在より細く擁壁もありませんでしたので、私が物件3土地辺りの一部にコンクリート擁壁を造りました。物件3土地の南西側にコンクリートブロック塀がありますが、この塀は物件3土地にあるものです。その他の場所には境界を示すものがないため正確な境界は分かりませんが、隣地との間で境界についての問題ごとはありません。

(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

(占有関係等について)

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。

(物件1、2土地の接面道路、通行について)

法務局備え付けの公図（地図（法14条第1項）国調法19-5指定）によれば、物件1と物件2土地との間には細い道が記されている。しかしながら、現況では道は存在しない（西側隣地へと伸びる道も存在しない。）。そのため、現況では物件1、2土地は道路に面していない状態である。仮に道が復元されたとしても里道と思われるものであり、公図上での幅員は1メートル程度しかなく、畑（農耕機械の通行等）のための道としては不十分である。なお、物件3土地は物件2土地から分筆されたものであるため、道（里道）が現存しないものとすれば、物件2土地から北西側の県道に至るために囲繞地通行権として物件3土地を通行することができる可能性はあるが、その部分の通行においても何らかの支障が生じるものと思われる。

(物件1、2、3土地の利用状況等について)

関係人の陳述にもあるとおり、物件1、2、3土地は水田であったものを地目変更し、物件3については宅地として、物件1、2土地は畑として梨を栽培していた。物件1、2と物件3とは地目が異なるものの、現所有者においては梨の栽培として利用していた物件1、2と、その販売等のための店舗・倉庫（物件4建物）の敷地である物件3土地とは切り離せない利用形態であった。

現在は事業を廃止し、梨の木も伐採されているものの、前記のとおり畑である物件1、2土地のみを利用することは通行の面等から支障があるものと思われる。

なお、本件所有者の利用形態と同じく、この地域では観光のための梨の販売、栽培が多く行われていることから、物件1、2土地は物件3土地及び物件4建物と合わせて使用することが、有効的な利用であるものと思われる。それ以外にも物件1、2土地を宅地または雑種地等に転用し、土地を造成することができれば、物件1、2、3を一体利用できることになる。

したがって、物件1、2土地は物件3土地及び物件4建物とともに一括して売却に付するのが相当であるものと認めた。ただし、物件1、2土地の買い受けには農地法第3条所定の許可が必要である（入札に際しては農業委員会の買受適格証明書の提出が必要である。）。

(物件3土地の接面道路について)

物件3土地の接面道路は、北西側の幅員約15メートルの県道である。

(境界等について)

物件3土地の北東角付近には水路の中段に位置する部分と約1メートル離れて物件3土地に位置する部分の2箇所に境界標が存在した。このいずれの境界標が水路と物件3土地との境界標であるかは不明である。

境界について、物件3土地と県道との境界は明瞭である。物件3土地の北東側の水路との境界は不明である。物件1、2土地と北東・東側の水路との境界は概ね明瞭である。その他の部分には明確な境界を示すものがないため、その他の隣地との境界は不明である。

(その他)

建物内には店舗・倉庫として使用されていた状態で動産類が残置されている。物件3土地の北東角付近に消火栓がある。物件3土地の北東側にコンテナが置かれており、東角付近には庭石、コンクリートの土管が置かれている。南西角には電線の柱が設置されている。物件1、2土地には木の根が残っている。

(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 9月12日(金) 14:00-14:19	物件所在地	各土地につき立入調査 写真撮影
令和 7年10月 2日(木) 15:40-17:05	物件所在地	立入調査(評価人同行) 関係人に面談 写真撮影
令和 7年10月 6日(月) 14:16-14:23	鳥取市農業委員会	農地法第3条の許可等について調査
令和 7年10月 9日(木) 10:10-10:15	鳥取地方法務局	隣接地等の登記事項調査

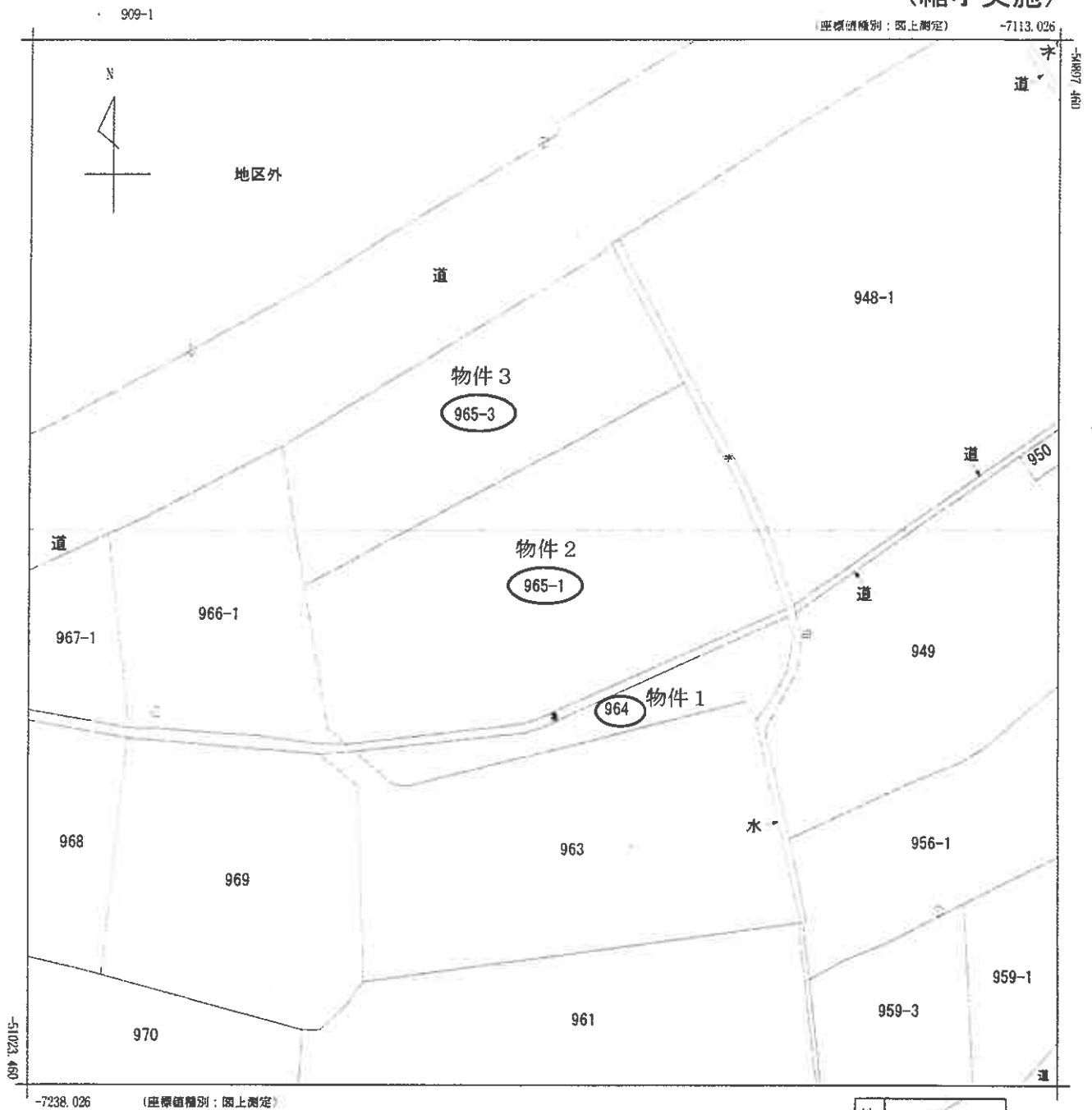
(特記事項)

- ☐ 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 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。
- ☐ 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
福部町湯山

請求部	所在	鳥取市福部町湯山字中所					地番	965番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図		
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和61年2月5日

昭和61年2月5日登記

100452

各階平面図

建築物平面図

965-3

家屋番号

建築物の所在
岩美郡福部村大字湯山字中所 965-3

島取市福部町

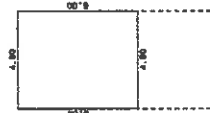
主 1 階



求積表

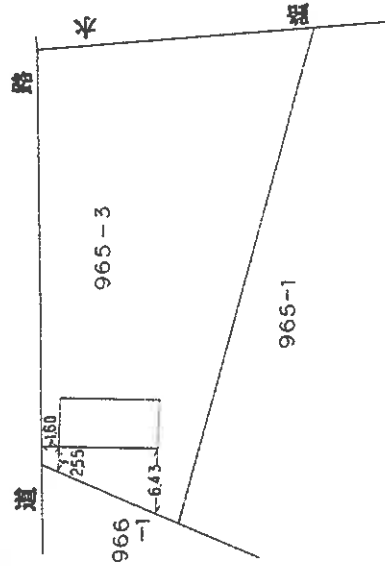
$4.90 \times 9.90 = 48.5100$
合計 48.5100
床面積 48.51 m^2

主 2 階



求積表

$4.90 \times 6.00 = 29.4000$
合計 29.4000
床面積 29.40 m^2



作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250
(昭和61年2月5日作成)

申請人

縮尺
1/500

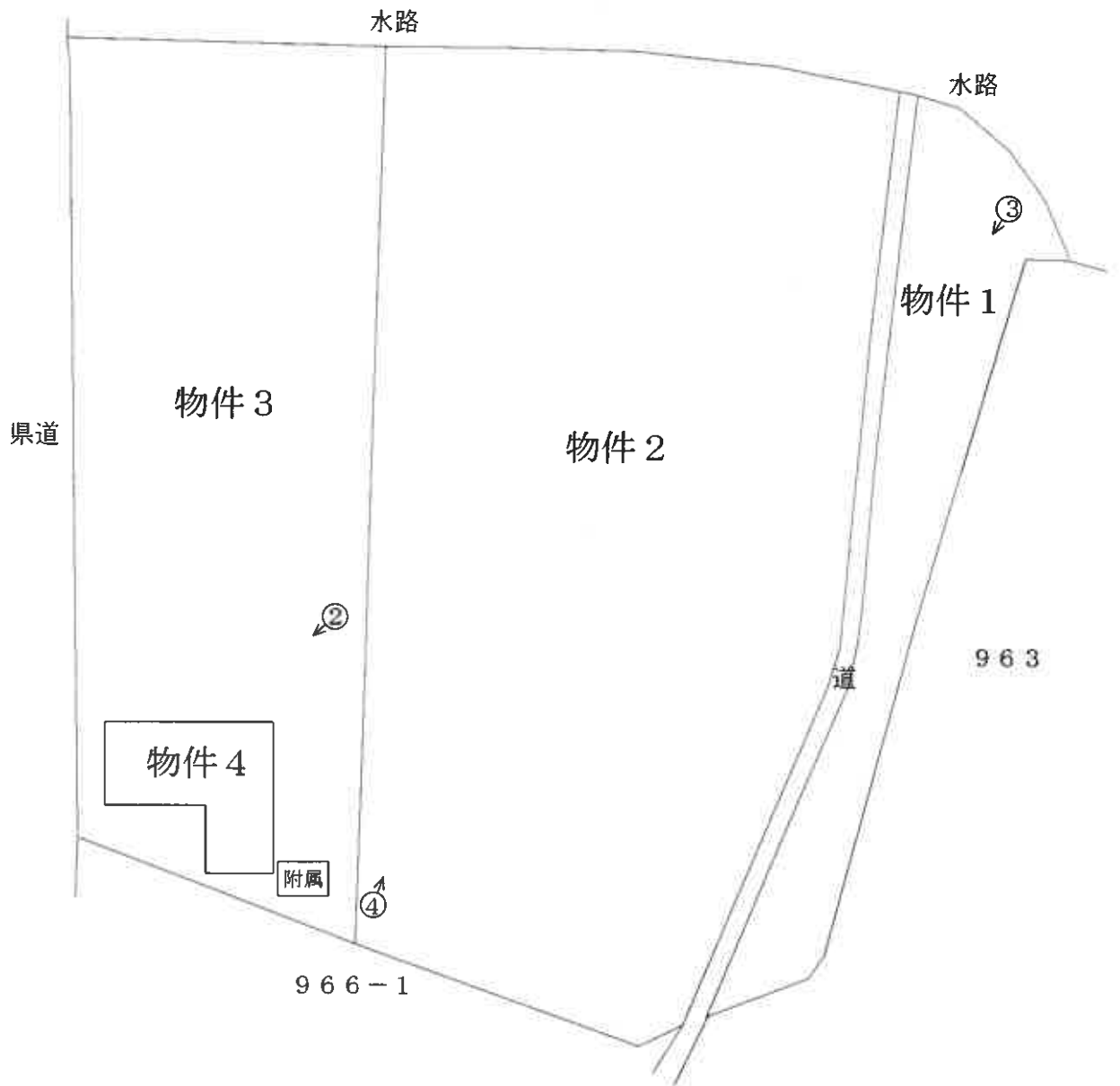
(島取県土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図

①～④写真撮影場所



①

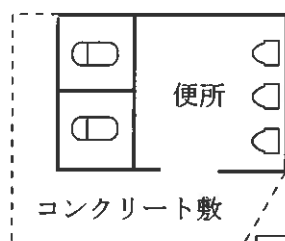


建物間取図

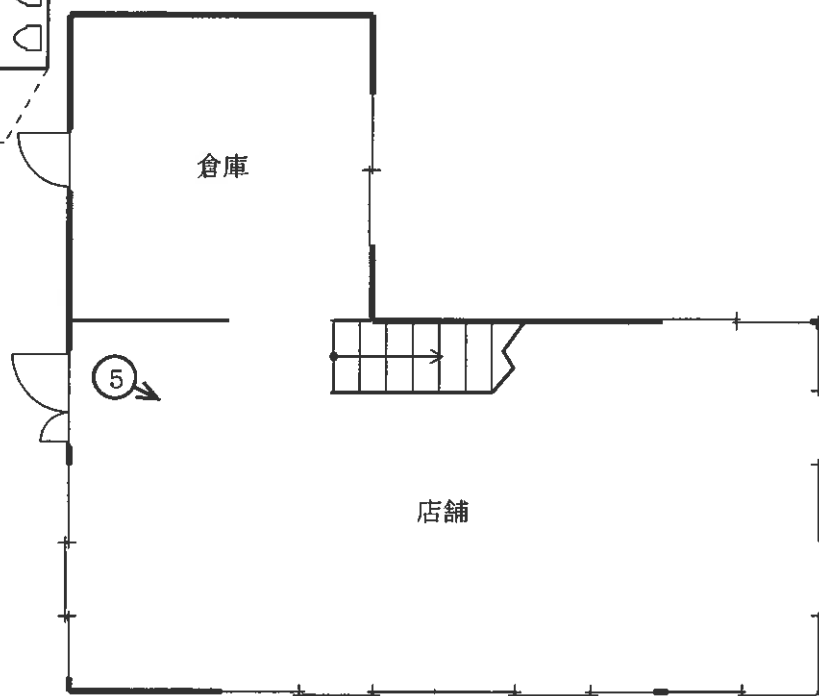
⑤⑥写真撮影場所



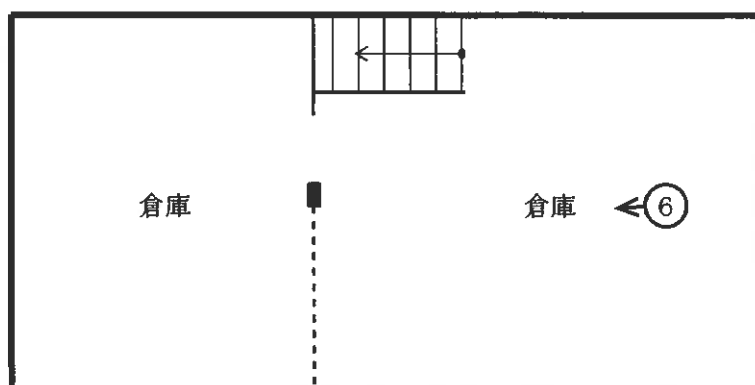
(未登記附属建物)



(主である建物 1階)



(主である建物 2階)



(9 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(ケ)第6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7年（ケ）第6号
令和7年10月2日 現地調査
令和7年10月15日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

小谷 学

第1 評価額

一括価格	
金4,590,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金50,000円
物件番号2 (土地)	金260,000円
物件番号3 (土地)	金2,110,000円
物件番号4 (建物)	金2,170,000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。
- ④ 土地改良費負担金等の引受債務がある場合は、上記評価額は、当該引受債務相当額を控除する前の評価額である。

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。
したがって、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)に担保責任がないこと)等の特殊性を反映させた価格とする。
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	
		鳥取市福部町湯山字中所 964番 畑 264㎡	
2 (土地)	所 地 地 地	在 番 目 積	
		鳥取市福部町湯山字中所 965番1 畑 1,482㎡	
3 (土地)	所 地 地 地	在 番 目 積	
		鳥取市福部町湯山字中所 965番3 宅地 854.29㎡	
4 (建物)	所 家 種 構 床 面	在 号 類 造 積	
		鳥取市福部町湯山字中所965番地3 965番3 店舗・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根2階建 1階 48.51㎡ 2階 29.40㎡ 延 77.91㎡	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約 64.00㎡ 2階 48.51㎡ 延 約 112.51㎡
(附属 建物)	符 種 構 床 面	号 類 造 積	
		—	未登記 便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 約 6.00㎡

物件 番号	特 記 事 項
	特になし

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 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 福部 駅 南西 方 約 3.4 km 山湯山 バス停 南西 方 約 200 m
付 近 の 状 況	県道背後の観光農園等を中心とする樹園地地域。
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 指定無 建 ぺ い 率 : 一 容 積 率 : 一 防 火 規 制 : 一 農振法上の規制 : 農業振興地域・農用地区域外 そ の 他 の 規 制 : 無
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 1,746㎡ 接道状況 : 無道路地 間 口 : 約 50m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 30m 形 状 : ほぼ長方形
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦 日 照 : 普通 灌 溉 排 水 : 普通 土 壌 の 状 態 : 普通 耕 作 の 難 易 : 普通
接 面 道 路 の 状 況	法定外公共物（里道）があるが、実態は無道路となっている。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 況 利 用 : 未利用 目 的 外 建 物 : 無
特 記 事 項	土地改良区域外である。 入札に際して、農業委員会の買受適格証明書の提出が必要である。 もともと梨農園として利用していたが、果樹は伐採されており、 休耕地となっている（木の根が残っている。）。 公図上、物件1と物件2の間に法定外公共物（里道）が介在し ているが、現況では里道は存在しない（占用許可等不明）。 物件1の南側境界が不明瞭であり、境界付近に水路らしきものがある。 南西部に電線の支柱がある。 囲繞地通行権の発生可能性があるが、本件は一括売却であるため 考慮外とした。

1-2. 土地の概況及び利用状況等 物件番号 3

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 福部 駅 南西 方 約 3.4 km 山湯山 バス停 南西 方 約 200 m
付 近 の 状 況	店舗、営業所等が見られる県道沿いの商業地域
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 指定無 建 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 854.29m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 47m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 19m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	北西側, 幅員 15m 県道, 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	北西側について、境界標が2か所あり、いずれが物件3と水路の境界か不明である。 敷地内北西部に消火栓がある。 敷地内北東部に所有者が造設したブロック塀あり。 敷地内東側にコンテナ（以前はシャワー室として利用）・庭石・土管がある。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 4

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46年8月 経過年数 : 約 54 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備 : 電気 その他 : 便所なし (未登記の附属建物に便所あり)
床 面 積 (現 況)	1 階 約 64.00㎡ 2 階 約 48.51㎡ 延 約 112.51㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 店舗・倉庫 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が占有管理しており、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	物件4建物の南西隣に未登記の附属建物あり(附属建物は、主である建物の評価において考慮している。) 種 類 : 便所(非水洗) 構 造 : コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 : 約6㎡ 増築あり(昭和49年ごろ(所有者談))。 1階南西部(約16㎡)、2階南部(約19㎡) 下水道は引き込み可能であるが、引き込んでいない。

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・2

物件 番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	基礎となる価格 (万円未満四捨五入)
1	500円/㎡	× 0.98	× 264㎡	= 130,000円
2	500円/㎡	× 0.98	× 1,482㎡	= 730,000円

*a 標準画地価格：周辺地域の取引事例、農業収益性等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
法定外公共物あり	0.98
相 乗 積	0.98

1-2. 土地 物件番号 3

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 *c	個別格差 *d	地 積	建付減価 補正 *e	建付地価格 ① (万円未満四捨五入)
3	14,900円/㎡	× 1.00	× 854.29㎡	× 0.95	= 12,090,000円

*c 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(県) 5-8	17,900円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	= 14,900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 : 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。

*d 個別格差

要 因	率
相 乗 積	1.00

*e 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

1－3. 建物 物件番号 4

物件 番号	再調達原価 * f	現況延床面積	現価率 * g	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
4	140,000円/㎡	× 112.51㎡	× 0.010	= 160,000円

*f 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。

*g 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
4	54年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.20	= 0.010

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)
3	12,090,000円	× 0.50	法定地上権	= 6,050,000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)	(130,000円	—)		× 0.70	× 0.5	= 50,000円
2 (土地)	(730,000円	—)				= 260,000円
3 (土地)	(12,090,000円	— 6,050,000円)				= 2,110,000円
4 (建物)	(160,000円	+ 6,050,000円)	× 1.00			= 2,170,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 4,590,000円

- * f 占有減価修正 : 必要なし
- * g 市場性修正 : 農地を含む一括売却であり、買受適格証明書を要すること等の市場性の減退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

* 地価調査基準地

番 号 : 鳥取(県)5-8
 所 在 : 鳥取県鳥取市福部町海士字西ノ野18番13
 位 置 : 福部駅 北西方2.2km
 価 格 : 17,900円/㎡
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 363㎡
 接 面 街 路 : 北西側 15m 県道
 供給処理施設 : 水道・下水
 用 途 地 域 : 非線引都市計画区域
 建 蔽 率 70%
 容 積 率 400%
 地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等が見られる県道沿いの商業地域

(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

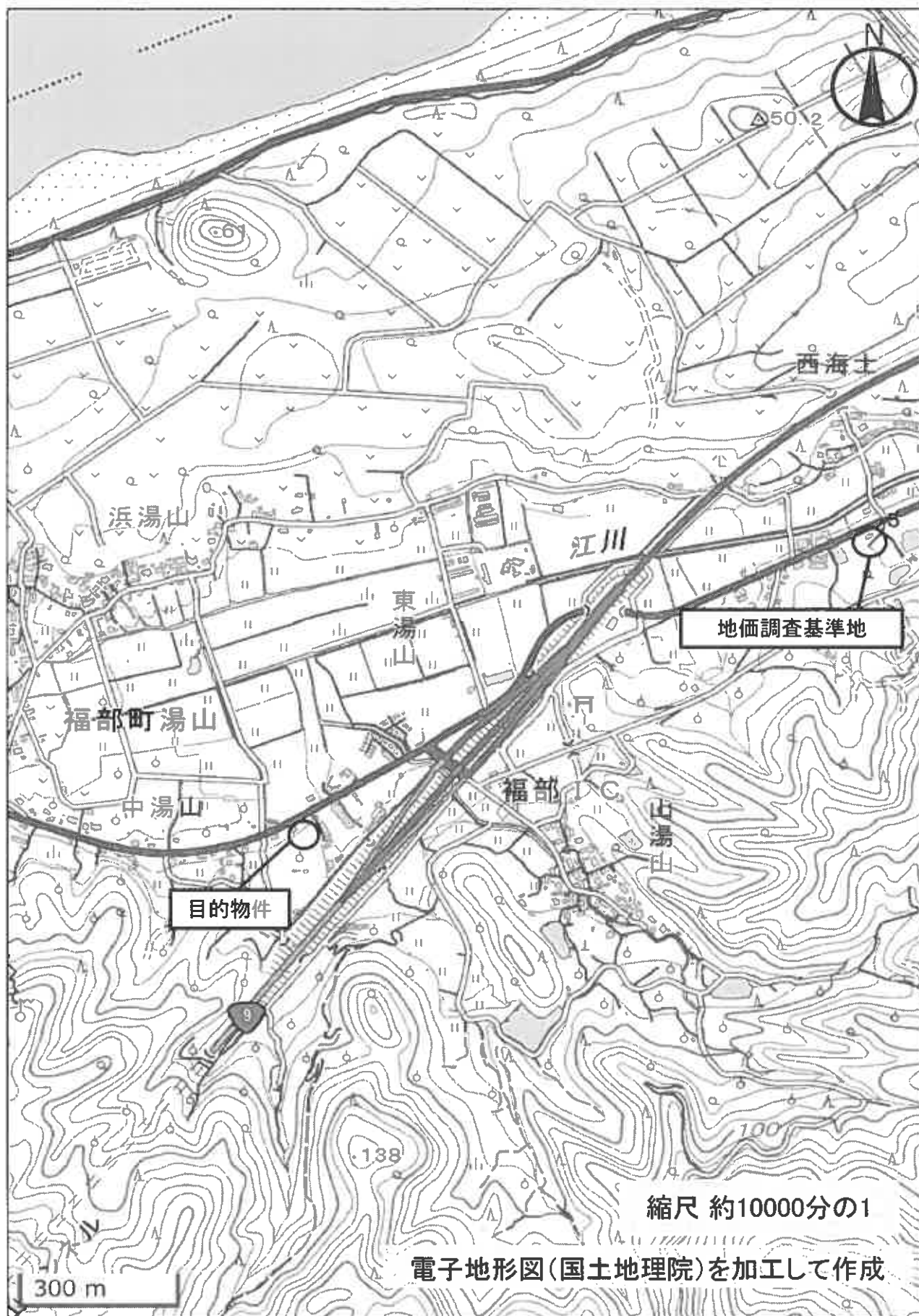
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

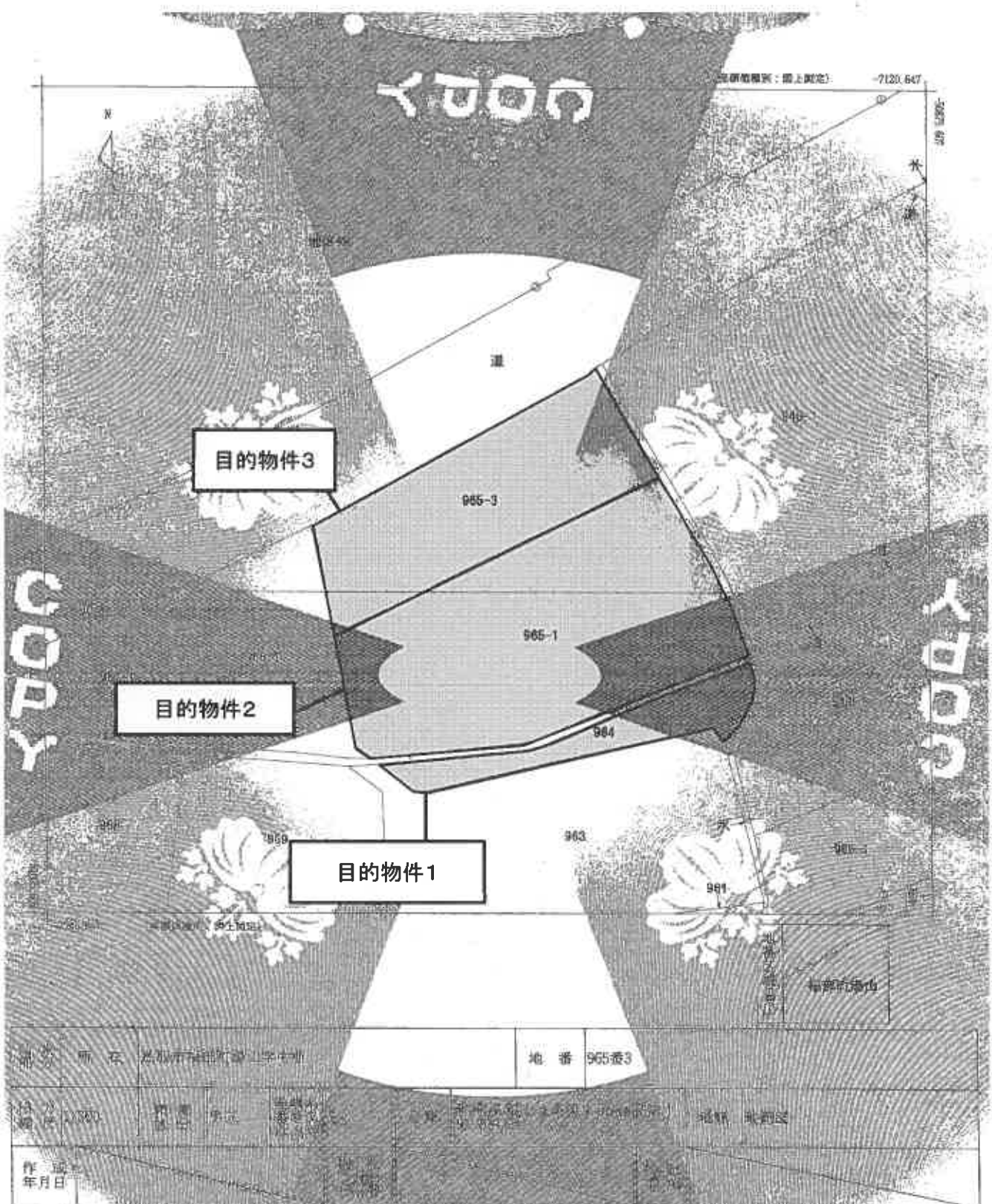
公図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

位置図



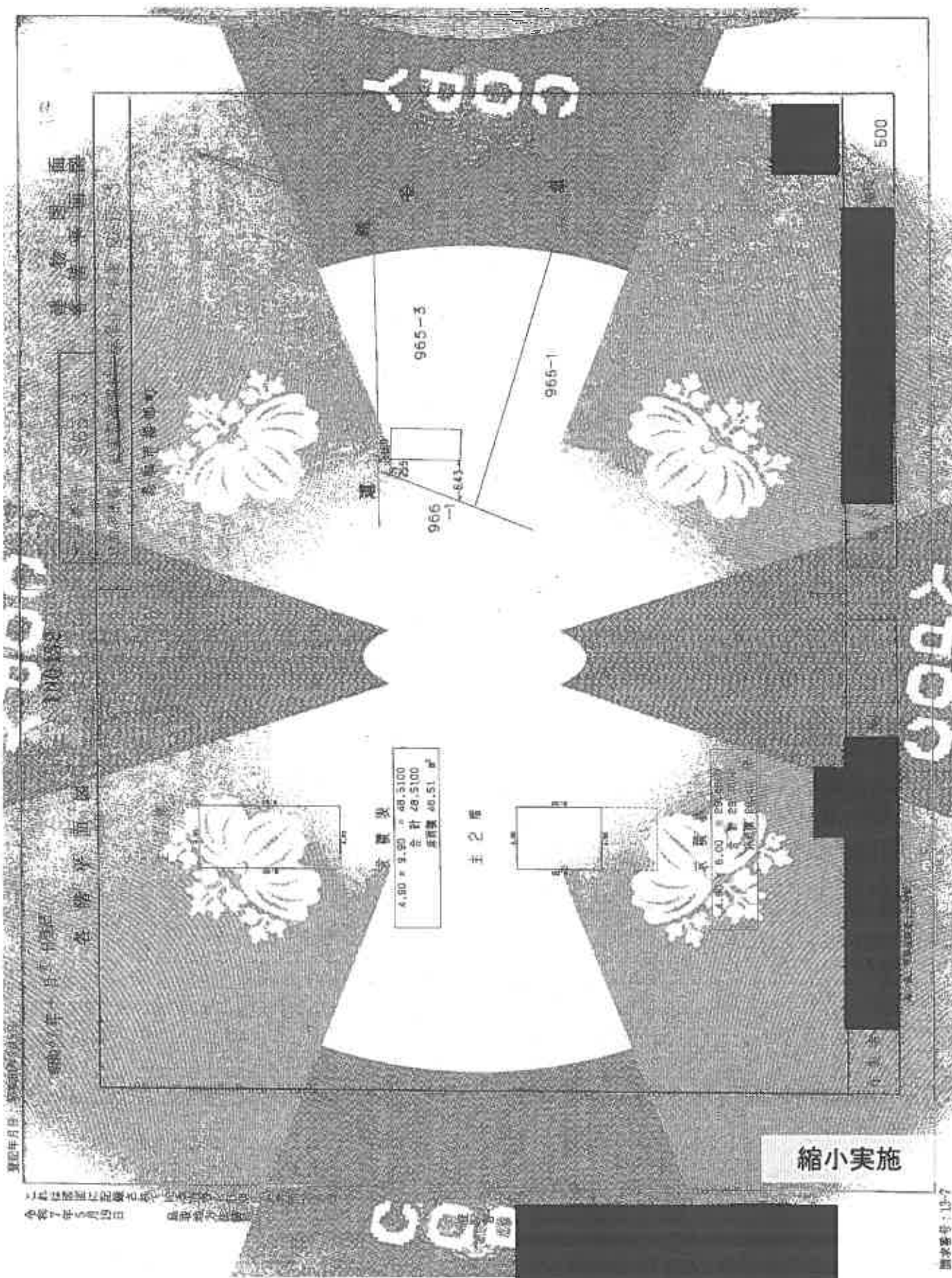
公 図



請求番号：5-4
(1/1)

縮小実施

建物図面



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。