

期間入札の公告

令和 7年 3月24日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西尾暢郎

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14日 午前 8時30分から 令和 7年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 4月23日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 5月13日 午前10時00分 鳥取地方裁判所米子支部
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24日から当庁地裁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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~7	17,580,000 14,064,000	一括	3,520,000	463,950	0
1	3,580,000				
2	2,910,000				
3	150,000				
4	270,000				
5	3,840,000				
6	2,510,000				
7	4,320,000				
備考	初回 (評価書)				



物 件 目 録

- 1 所 在 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 1 番 7
地 目 山林
地 積 1 3 5 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 2 番 1
地 目 山林
地 積 1 1 0 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 3 番
地 目 雜種地
地 積 5 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 4 番



物 件 目 録

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 地 目 | 雑種地 |
| 地 積 | 102平方メートル |
| (現況) | |
| 地 目 | 宅地 |
| 5 所 在 | 米子市河崎字大水落沖3251番地7 |
| 家屋 番号 | 3251番7 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 486.11平方メートル |
| 6 所 在 | 米子市河崎字大水落沖3251番地7 |
| 家屋 番号 | 3251番7の2 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 157.95平方メートル
2階 157.95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222.00平方メートル
2階 約222.00平方メートル |
| 7 所 在 | 米子市河崎字大水落沖3252番地1、3253番地、
3254番地 |
| 家屋 番号 | 3252番1 |



物 件 目 録

種 類	工場・倉庫
構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	509.00平方メートル
(現況)	
種 類	工場・事務所



物件明細書

令和 7年 1月27日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西尾暢郎

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 7】

西部金属株式会社(賃借人)が占有している。同会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号6】

本件所有者(エーアールエー有限会社)が、空き家の状態で、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2～4】

北西側の各隣地との境界が不明確である。

【物件番号5～7】

本件建物につき、アスベスト含有の可能性がある。この点は、評価の過程の観察減価等において考慮されている。

【物件番号1～7】

現所有者(本件所有者)と前所有者(有限会社清栄)との間で、所有権の帰属及び供託金(建物の賃借人が供託した賃料)還付請求権の帰属をめぐる訴訟(当裁判所 令和4年(ワ)第95号・令和5年(ワ)第46号)が係属している。この点は、評価の過程の市場性修正において、法的リスク(減価要因)として考慮されている。

《 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 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 1 番 7
地 目 山林
地 積 1 3 5 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 2 番 1
地 目 山林
地 積 1 1 0 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 3 番
地 目 雑種地
地 積 5 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 米子市河崎字大水落沖
地 番 3 2 5 4 番



11

物 件 目 録

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 地 目 | 雑種地 |
| 地 積 | 102平方メートル |
| (現況) | |
| 地 目 | 宅地 |
| 5 所 在 | 米子市河崎字大水落沖3251番地7 |
| 家屋 番号 | 3251番7 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 486.11平方メートル |
| 6 所 在 | 米子市河崎字大水落沖3251番地7 |
| 家屋 番号 | 3251番7の2 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 157.95平方メートル
2階 157.95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222.00平方メートル
2階 約222.00平方メートル |
| 7 所 在 | 米子市河崎字大水落沖3252番地1、3253番地、
3254番地 |
| 家屋 番号 | 3252番1 |



物 件 目 録

種 類	工場・倉庫
構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	509.00平方メートル
(現況)	
種 類	工場・事務所



令和6年(ケ)第 6号
令和6年 6月 4日受理
令和6年10月10日提出

現況調査報告書

(物件1～7)

鳥取地方裁判所米子支部

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 | 米子市河崎字大水落沖 |
| | 地 番 | 3 2 5 1 番 7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 3 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市河崎字大水落沖 |
| | 地 番 | 3 2 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 1 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市河崎字大水落沖 |
| | 地 番 | 3 2 5 3 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市河崎字大水落沖 |
| | 地 番 | 3 2 5 4 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米子市河崎字大水落沖 3 2 5 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 1 番 7 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |

物 件 目 録

- 床面積 486.11平方メートル
- 6 所 在 米子市河崎字大水落沖3251番地7
- 家屋番号 3251番7の2
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
- 床面積 1階 157.95平方メートル
2階 157.95平方メートル
- 7 所 在 米子市河崎字大水落沖3252番地1、3253番地、
3254番地
- 家屋番号 3252番1
- 種 類 工場・倉庫
- 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 509.00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 □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)
建物	物件5, 6, 7
種類、構造及び床面積の概略	■物件5につき、公簿上の記載とほぼ同一である ■物件6につき、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:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階 約222平方メートル 2階 約222平方メートル ■物件7につき、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:工場・事務所 □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 ■西部金属株式会社 西部金属株式会社が物件5, 7建物を工場・倉庫・事務所として使用している 建物所有者が物件6建物を倉庫(空き建物)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)
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5, 7 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 西部金属株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 物件7につき, 工場・事務所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 物件5につき, 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()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11年 7月 1日
最初の契約日	平成11年 7月 1日
契約等期間	平成11年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年 7月 1日まで 5年と1日 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和11年 6月30日まで 5年間 <input 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345,000円 (毎月 10日限り, 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 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 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

(4 枚目)

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 (各物件の所有者会社 代表者)</p>	<p>(電話聴取)</p> <p>私は本件各物件の所有者会社の代表者です。 当社は令和3年4月20日に前所有者である「有限会社清栄」から、本件各物件を買い受けました。本件各物件には担保が付いていることは知っており、売主の同会社はその担保に関する債務は支払うことを約束していましたし、売主の役員とは面識があり、諸事情を考慮して売買代金が決められ、売買が締結されました。</p> <p>しかし、2か月分の家賃が支払われた後に「有限会社清栄」の役員が本件各物件の占有者に対し、売買はなかった旨の主張をしたようで、それから当社に支払われるべき家賃が支払われなくなり、賃借人が供託するようになりました。</p> <p>当社は売買代金を振り込みで支払っていますので、その証拠もありますし、所有権移転登記においては厳格な手続によってなされていますので、当社としても困惑しています。現在弁護士に依頼し、所有者として供託金及び家賃を受領するための法的手続をとっています。</p> <p>なお、担保が付いていることを前提で本件各物件を買い受けましたので本競売手続に対しては何ら異論はありません。</p>
<p>■ B (物件5, 7建物占有者 会社代表者)</p>	<p>1 物件5, 7建物では西部金属株式会社が賃借し、工場として使用しています。当初の賃貸借契約書がありますので写しを提出します。家賃はその後に改定されており、現在は月額345,000円です。契約期間は更新を繰り返し、現在の契約期間は令和6年7月1日から令和11年6月30日の5年間です。</p> <p>2 各建物内にある機械器具等は全て当社が所有するものです。</p> <p>3 当社は平成11年7月1日から物件5, 7建物を旧商号の奥田産業有限会社から賃借し、その後同会社は商号を有限会社清栄に変更したようですが、先代である当初の代表者とは面識があり、また、商号を変更した際の先代の子である代表者とも面識がありました。ところが、令和3年に突然有限会社清栄の代表者が知らない第三者に代わったと思えば、借りている物件5, 7建物等の所有者も別の会社が変わってしまいました。事情は分かりませんでしたが、当社は引き続き物件5, 7建物で工場を使用します。家賃を新所有者に支払うつもりでいたところ、旧所有者の有限会社清栄の関係者が当社に訪れ、売買はなかったとの主張をしました。当社としては誰に家賃を支払って良いのかが分からなくなったため、弁護士に相談して、家賃を法務局へ供託することになりました。</p> <p>なお、物件6建物を借りていた会社は、これらの揉め事を嫌って令和4年8月に退去しています。</p> <p>4 当社としましては、競売で所有者となった方には、契約内容が折り合えば、引き続き物件5, 7建物を借りたいと思っています。</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

- 1 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から3、4枚目記載のとおり認めた。
なお、物件1、2、3、4土地は一体となつて、物件5、6、7建物の敷地として利用されている。物件5、7建物を賃借している占有者会社は、建物賃貸借契約の範囲内と思われる用途で、本件各土地を駐車場、工場の作業等のために使用している。
- 2 物件5、7建物の賃借人は、最先順位の担保権設定（昭和59年5月22日設定）に劣後する賃借権（平成11年7月1日賃借）であることから、買受人に対抗できない賃借権である。また、契約期間が5年（更新後も5年）であることから、平成15年民法改正による短期賃貸借保護制度廃止に伴う経過措置の保護の適用も受けない賃借権である。
- 3 物件7建物（工場部分）に存する機械器具等は全て占有者会社が所有し備え付けているものであるため、工場抵当法第2条に該当する機械器具等はない。
- 4 各建物は建築後相当期間が経過しており、全体的に劣化している。ただし、用途が工場・倉庫等であるため、現時点においては使用できる状態ではある。
- 5 物件7建物の北東側に変電設備及び電柱を囲っている亜鉛メッキ鋼板葺の工作物及びゴミ置き場の工作物がある。本件各建物敷地の北角及び東角の国道側付近にそれぞれ電柱が1本設置されている。また、南東側にも電柱が1本設置されている。
- 6 本件各建物敷地の接面道路は、北東側の幅員約23.5メートルの国道である。また、南西側の水路を挟んで幅員約12メートルの市道、南東側の幅員約2.3メートルの市道に面している。
- 7 北東側、南西側、南東側の道路に面している部分の境界は概ね明瞭である。北西側各隣地とは境界を示すものがないため、この部分の境界は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

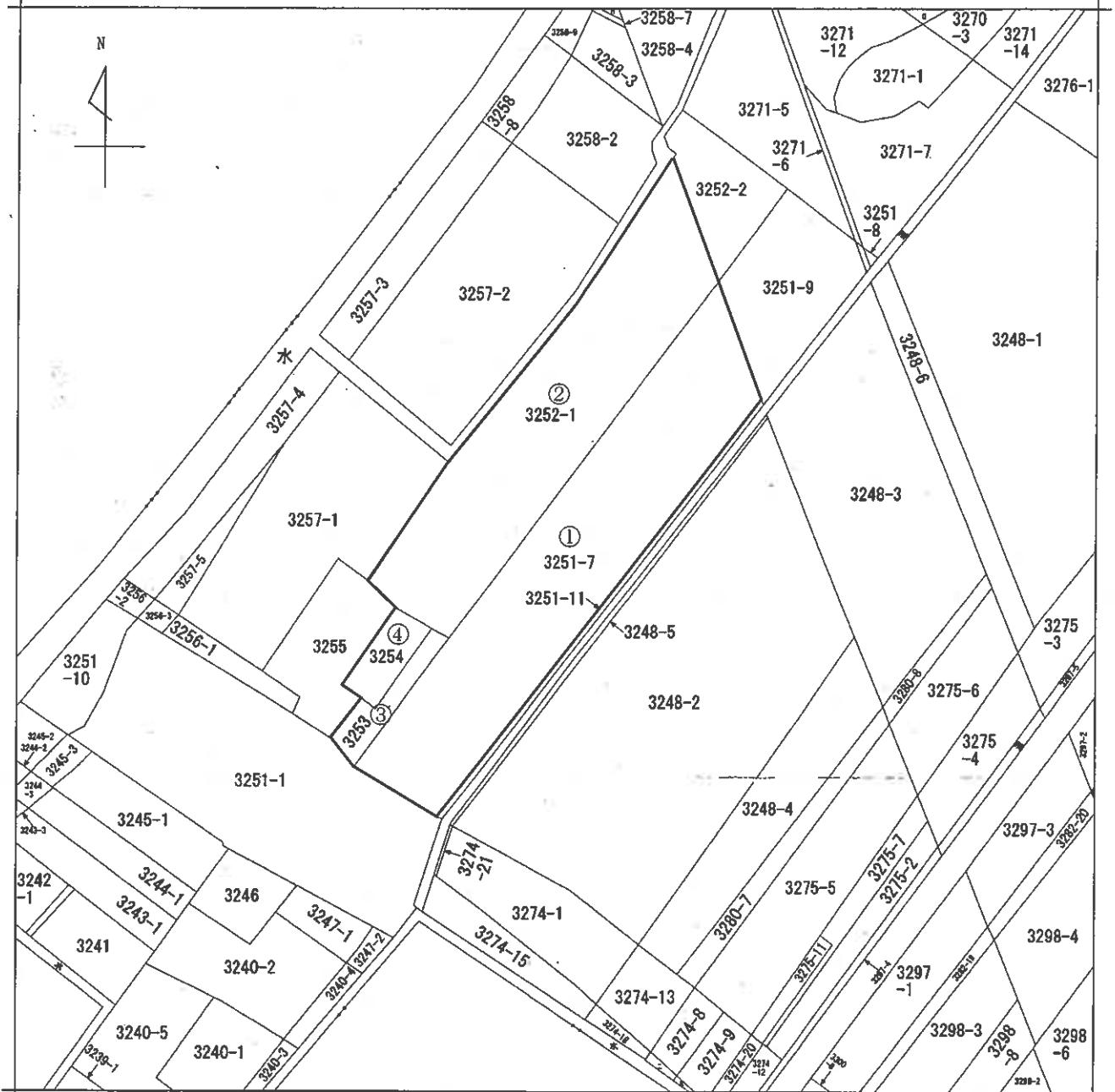
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年 6月12日(水) 11:30-11:43	物件所在地	物件 5, 7 建物占有者会社従業員に面談 各建物の状態等の調査 写真撮影
令和 6年 6月28日(金) 14:00-14:05	執行官室	物件 5, 7 建物占有者会社の代表者に占有関係等について電話聴取
令和 6年 7月19日(金) 9:05-9:10	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 6年 7月19日(金) 14:20-16:12	物件所在地	物件 5, 7 建物占有者会社代表者に面談 立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和 6年 7月29日(月) 10:50-11:27	物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和 6年10月 3日(木) 11:15-11:20	鳥取地方法務局 米子支局	関係会社の登記事項調査
令和 6年10月 3日(木) 14:45-15:42	執行官室	本件各土地建物所有者会社代表者 A に各事項について電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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 3282-22 ハ 3258-5 ニ 3274-17
 0 3271-11 ニ 3274-16



請求部分	所在	米子市河崎字大水落沖			地番	3251番7		
出力尺	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				備付年月日(原図)			補記事項	

請求番号：2-4
 (1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成8年1月18日

145805

平成8年1月18日登記

地積測量図

② 3251-7

地番 3251-7

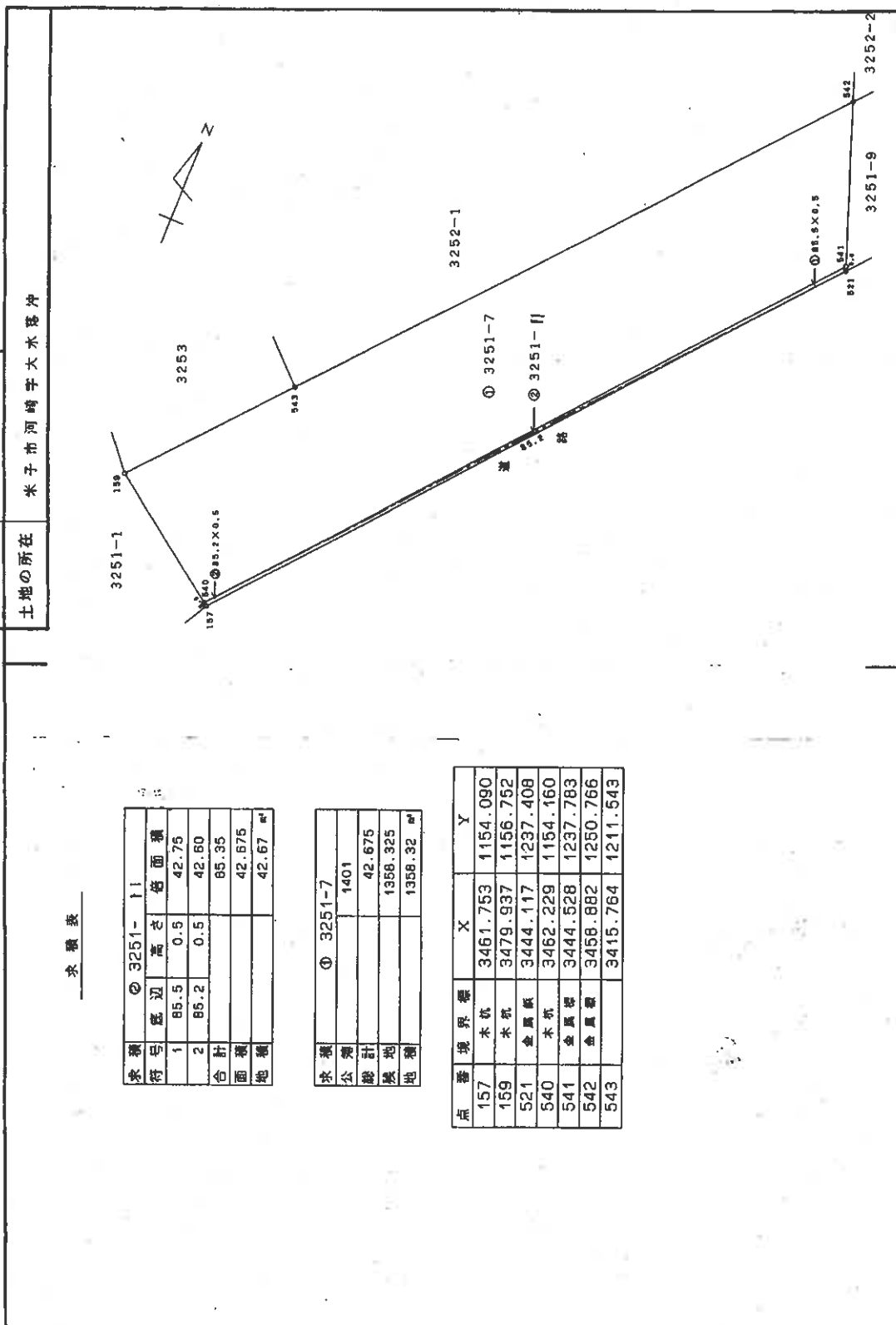
土地の所在 米子市河崎字大水登沖

求積表

求積符号	② 3251-11	底辺	高さ	倍面積
1		85.5	0.5	42.75
2		85.2	0.5	42.60
合計				85.35
面積				42.675
地積				42.67 m ²

求積	① 3251-7
公積	1401
總計	42.675
築地	1358.325
地積	1356.32 m ²

点番	境界種	X	Y
157	木杭	3461.753	1154.090
159	木杭	3479.937	1156.752
521	金屬板	3444.117	1237.408
540	木杭	3462.229	1154.160
541	金屬板	3444.528	1237.783
542	金屬板	3458.882	1250.766
543	金屬板	3415.764	1211.543



作製者 1

嘱託者

縮尺 1/500

平成7年9月7

登記年月日：昭和46年5月22日

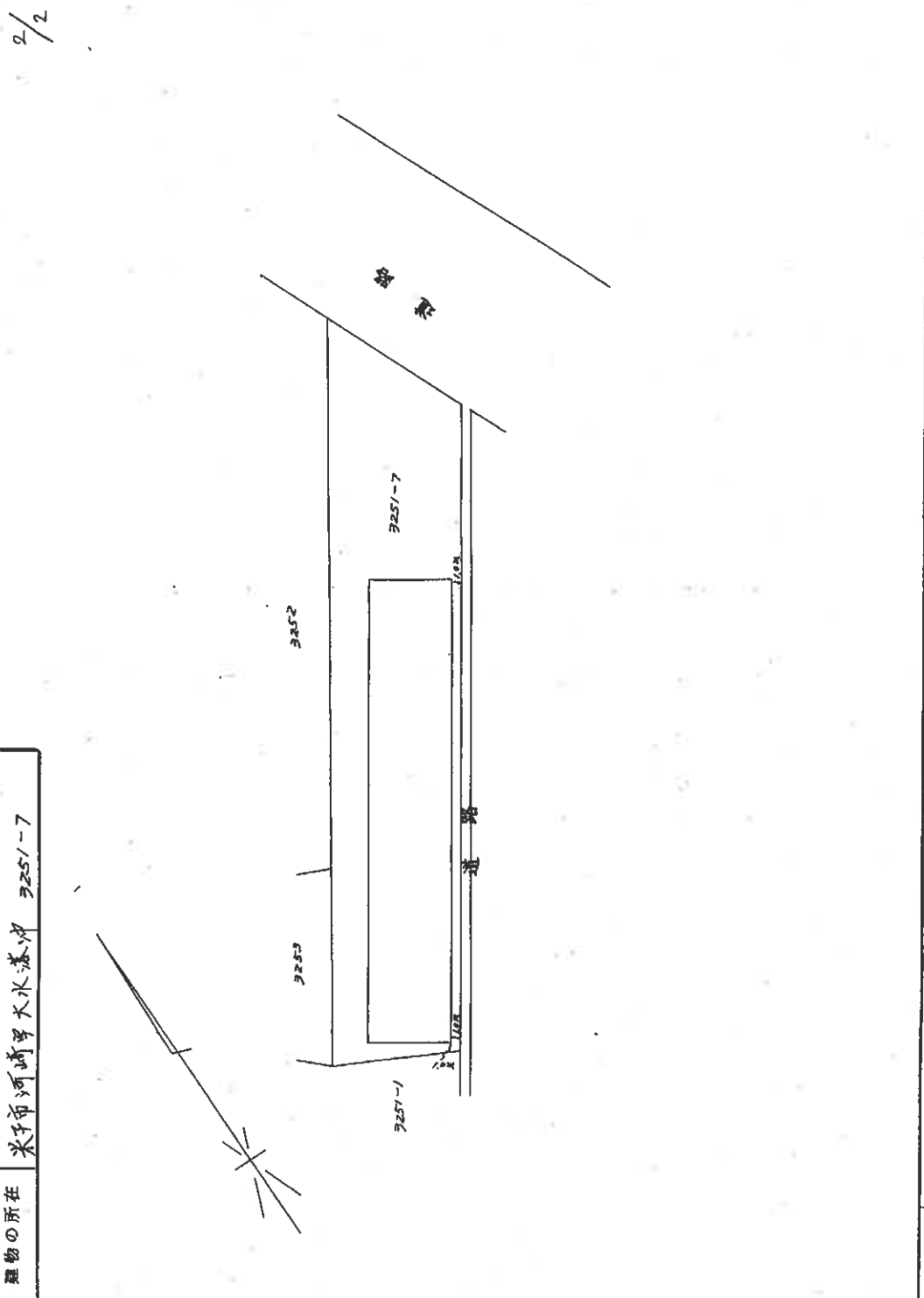
147492

家屋番号	3251-7
建物の所在	米子市河崎字大水落沖 3251-7

建築物図面

昭和46年5月22日登記

作製年月日	昭和46年5月22日
作製者	土橋家屋調査士



申請人	
-----	--

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和46年5月22日

147491

家屋番号	3251-7
建物の所在	米子市河崎字大水港沖 3251-7

各階平面図

昭和46年5月22日登記

作製年月日	昭和46年5月12日
作製者	土橋隆雄建築士

1/2



求積

$$52.27 \times 9.30 = 486.11$$

床面積 486.11

縮尺 1/200

(鳥取県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和58年3月25日

147493

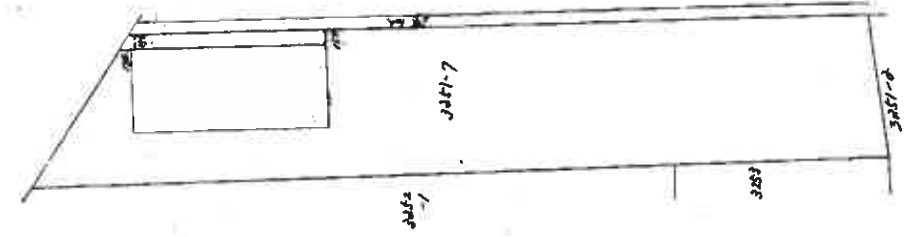
各階平面図

昭和58年3月25日登記

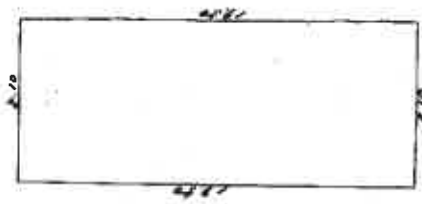
建築物各階平面図

家屋番号 3251-2-2

建築物の所在 米子市所崎宮大水港沖 3251-7



1.2階平面図



19.80 x 8.10 = 157.95

縮小率 1/50

申請人

縮尺 1/50
日作製

(昭和58年)

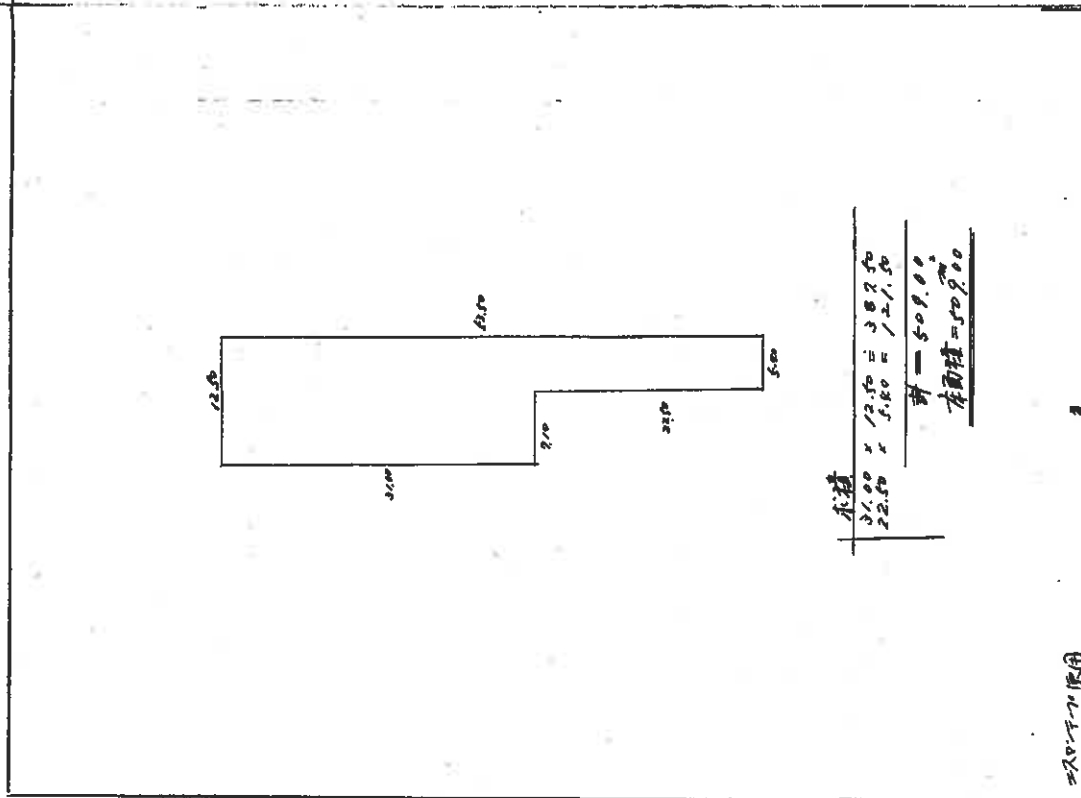
作製者 土地家屋調査士

(角取株式会社建築士会所属)

登記年月日：昭和53年9月4日

147494

各階平面図



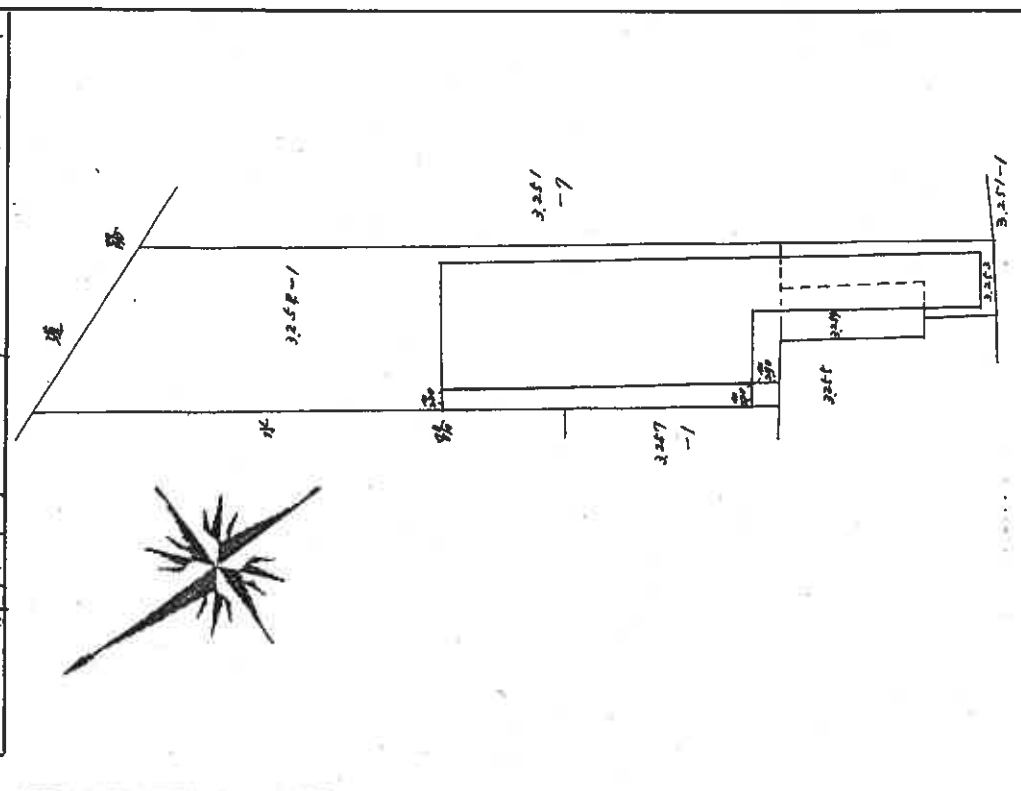
作成者 土地家屋調査士
 昭和53年9月4日使用

縮尺 1/500

昭和53年9月4日登記

建物図面

家屋番号 3.252-1
 建物の所在 岩手県河合町大字水落沢 3.252-1, 3.253, 3.254,



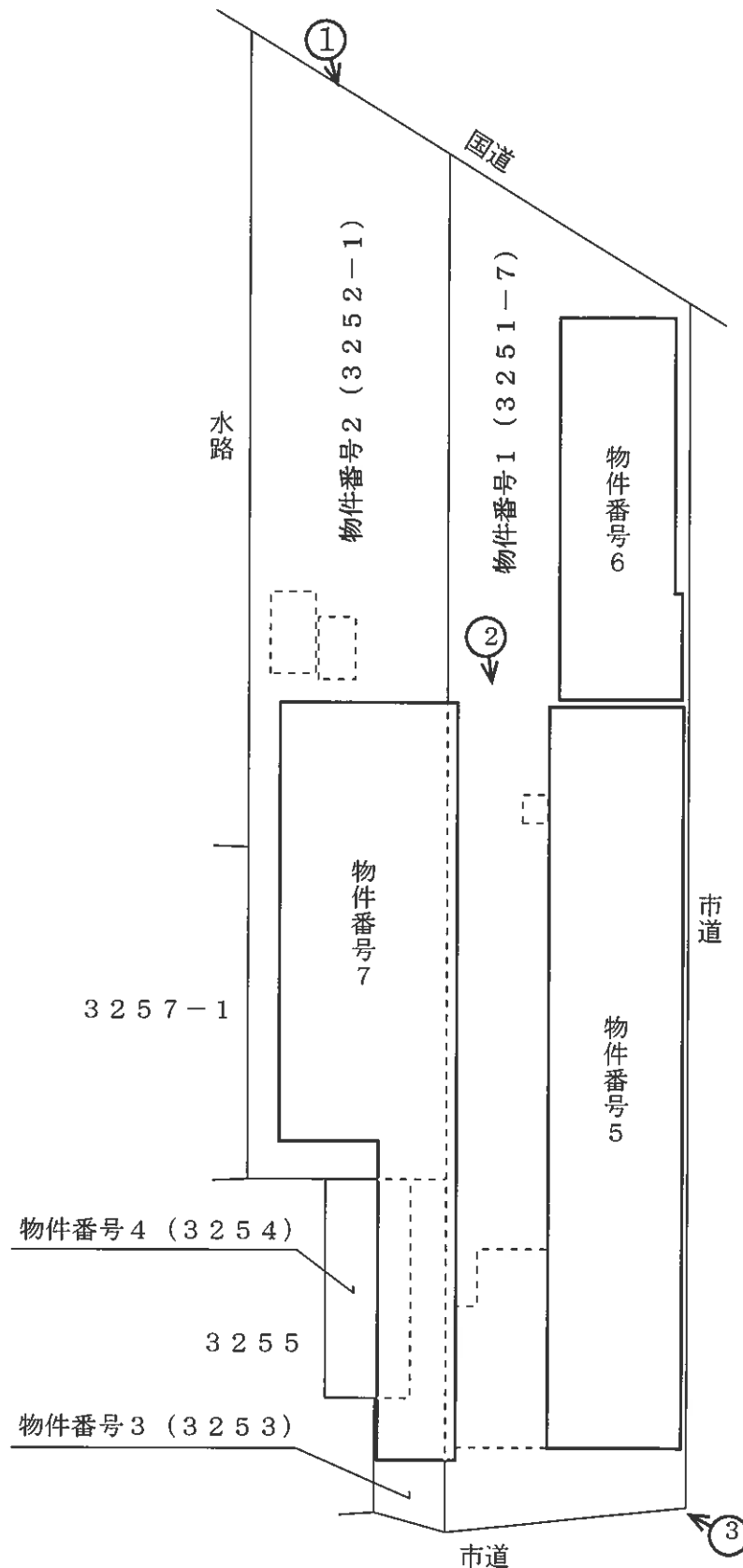
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号 1 ~ 7

①②③写真撮影場所





(物件 5)

建物間取図

物件番号 5

⑤ 写真撮影場所





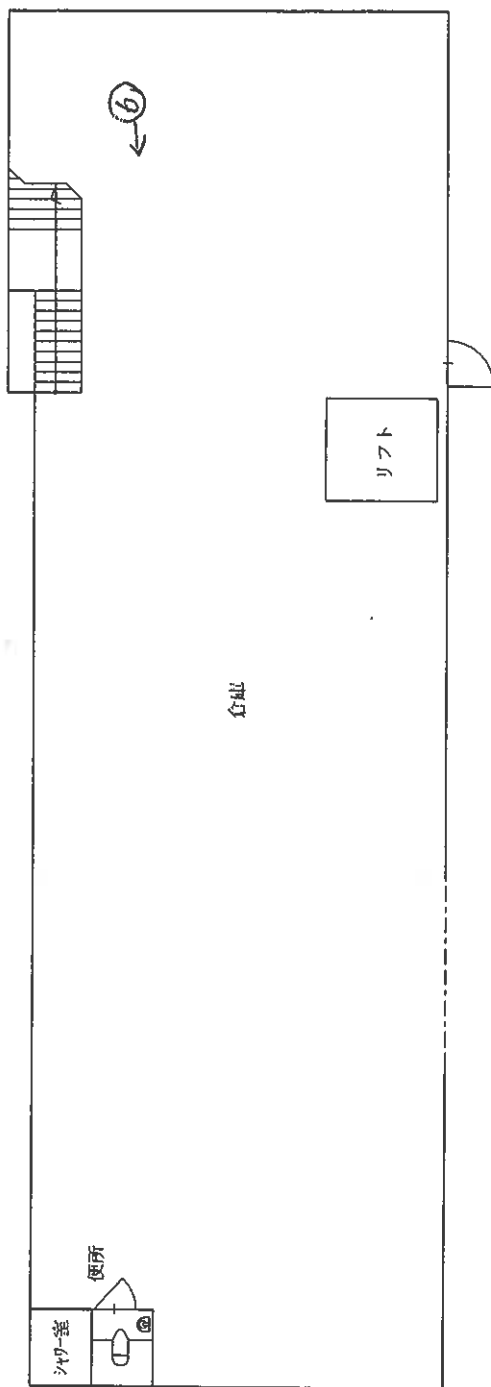
(物件6)

建物間取図

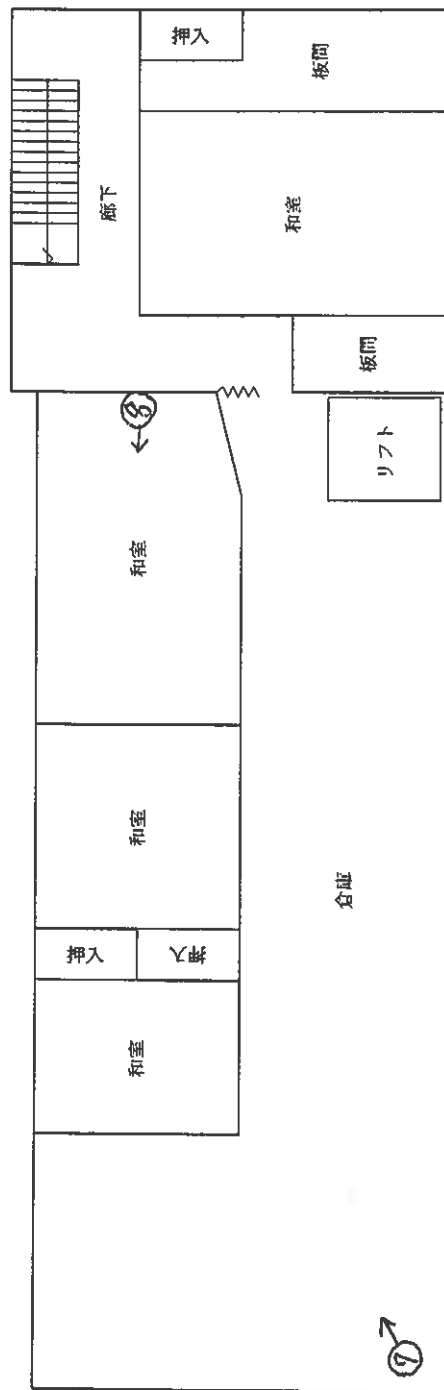
物件番号6

写真撮影場所

1階



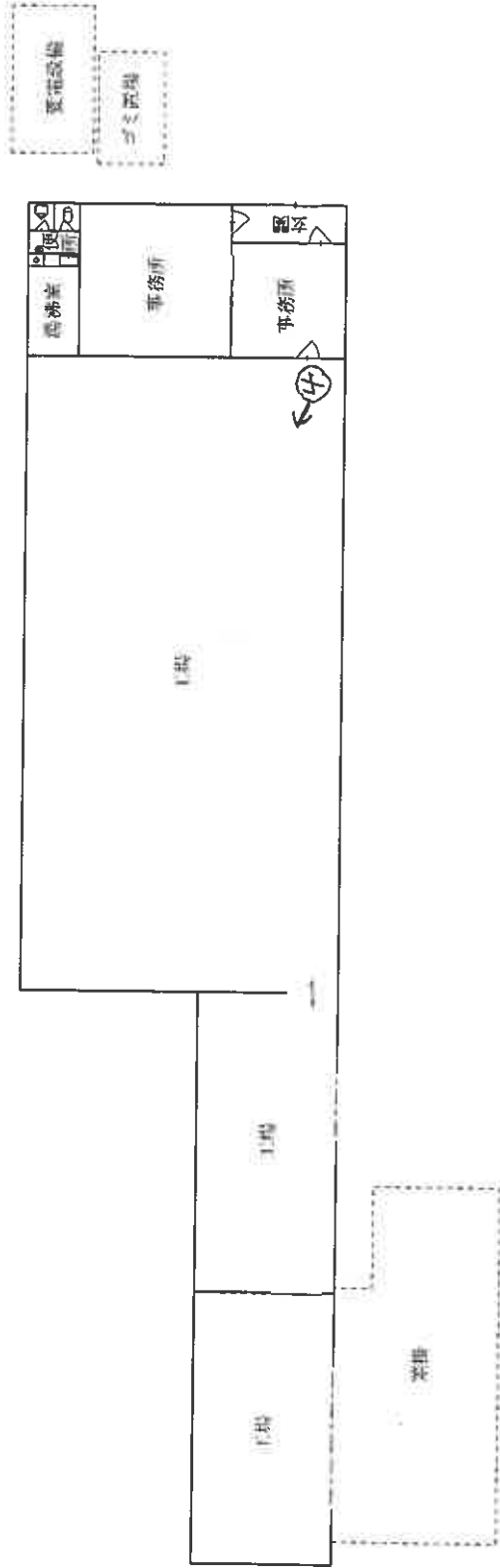
2階





(物件 7)

建物間取図
物件番号 7
④ 写真撮影場所



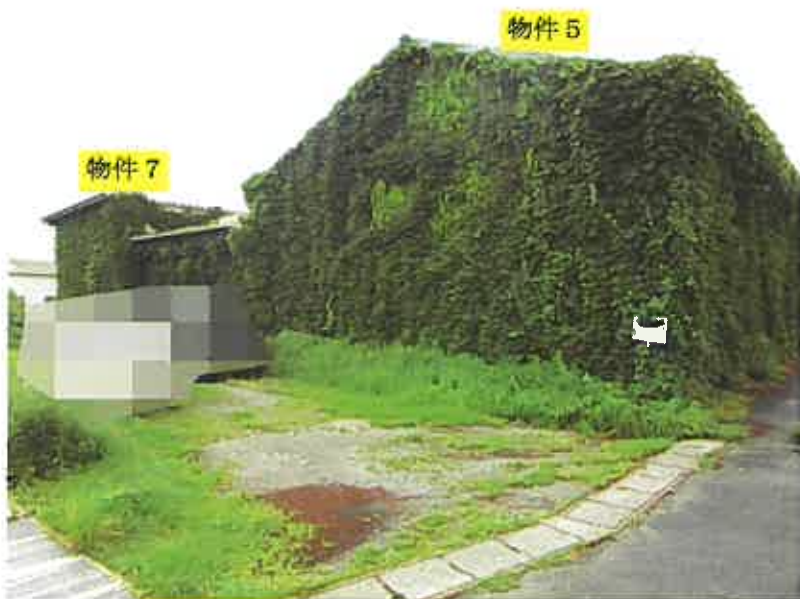
①



②



③



④

物件
7



⑤

物件
5



⑥

物件
6
1階



⑦

物件 6
2階



⑧

物件 6
2階



令和6年(ケ)第6号(1・2・3・4・5・6・7)
令和6年7月19日現地調査
令和6年10月25日評価

鳥取地方裁判所米子支部 御中

評 価 書

評価人(不動産鑑定士)

谷口 敬雄

第1 評価額

一括価格	
金17,580,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金3,580,000円
物件番号2(土地)	金2,910,000円
物件番号3(土地)	金150,000円
物件番号4(土地)	金270,000円
物件番号5(建物)	金3,840,000円
物件番号6(建物)	金2,510,000円
物件番号7(建物)	金4,320,000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。
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き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 地積	米子市河崎字大水落沖 3251番7 山林 1,358.00㎡	宅地
2 (土地)	所在地 地積	米子市河崎字大水落沖 3252番1 山林 1,104.00㎡	宅地
3 (土地)	所在地 地積	米子市河崎字大水落沖 3253番 雑種地 59.00㎡	宅地
4 (土地)	所在地 地積	米子市河崎字大水落沖 3254番 雑種地 102.00㎡	宅地
5 (建物)	所家屋番 種構面 積	米子市河崎字大水落沖3251番地7 3251番7 倉庫 木造セメント瓦葺平家建 486.11㎡ 延 486.11㎡	延
6 (建物)	所家屋番 種構面 積	米子市河崎字大水落沖3251番地7 3251番7の2 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 157.95㎡ 2階 157.95㎡ 延 315.90㎡	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約 222.00㎡ 2階 約 222.00㎡ 延 約 444.00㎡
7 (建物)	所家屋番 種構面 積	米子市河崎字大水落沖3252番地1, 3253番地, 3254番地 3252番1 工場・倉庫 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 509.00㎡ 延 509.00㎡	工場・事務所 延

物件番号	特記事項
6	屋根はスレートの上に亜鉛メッキ鋼板を重ね葺きしていると思われる。

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・3・4)

位置・交通 <small>(およその道路距離)</small>	JR境線 河崎口 駅 北東方 約 1.7 km 鉄工センター バス停 南東方 約 400 m
付近の状況	米子市郊外の幹線道路沿いに、店舗、工場、事業所等が建ち並ぶ地域である。
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	都市計画区分：市街化調整区域 用途地域：記載無 建蔽率：70% 容積率：400% 防火規制：無指定 ※ 市街化調整区域内の物件であり、原則として建物の建築、居住者の交替あるいは用途の変更については、都市計画法上の許可が必要である。
画地条件 <small>(間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)</small>	地積：2,623.00㎡ 接道状況：三方路地 間口：約34.5m その他：ほぼ平坦地 奥行：約85.5m 形状：不整形
接面道路の状況	北東側、幅員約23.5m 国道、舗装有、道路とほぼ等高 南西側、幅員約12.0m 市道、舗装有、道路とほぼ等高 南東側、幅員約2.3m 市道、舗装有、道路とほぼ等高 ※ 南東側道路は、未判定道路である。
土地の利用状況等	現 状：後記目的建物が存する。 目的外建物：無
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無 (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	南西側市道との間には水路が介在する。北西側の擁壁がやや膨らんでいる。 元農地・山林を埋め立てた土地であると思われるが、埋め立てた材料、コンクリートガラ等の混入の有無は不明である。 北角付近に看板が設置されている。 北角付近及び北東角付近に中国電力ネットワーク株式会社所有の電柱がそれぞれ1本ずつ設置されている。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号5）

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5月 増改築有（年月不詳） 経過年数：約 53年 経済的残存耐用年数：約 0年 ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。
仕様	構造：木造、平家建 屋根：セメント瓦葺 設備： その他：
床面積（現況）	486.11㎡ <hr/> 延 486.11㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、賃借人が倉庫として使用している。
特記事項	建物の北西方に簡易トイレ（賃借人が設置した工作物）が設置されている。 アスベスト含有の可能性がある。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化・保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号6）

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57年11月 増改築時期：昭和61年頃 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約0年 ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。
仕様	構造：鉄骨造、2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 設備： その他：非水洗
床面積（現況）	1階 約 222.00㎡ 2階 約 222.00㎡ <hr/> 延 約 444.00㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が占有管理している。
特記事項	建物にスレート材が使用されていると思われる。 アスベスト含有の可能性がある。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化・保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号7）

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53年6月 増改築有無不詳 経過年数：約 46年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：鉄骨造、平家建 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他：水洗（簡易水洗）、差掛
床面積（現況）	509.00㎡ <hr/> 延 509.00㎡
現況用途等	現況用途：工場・事務所 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	やや劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、第三者が賃借し、工場・事務所として使用している。
特 記 事 項	工場の床の一部にヒビが見られる。 機械器具等は賃借している第三者の所有であり、建物所有者が所有するものは存しない。 建物にスレート材が使用されていると思われる。 建物の北東方に変電設備及び電柱とそれらを囲う亜鉛メッキ鋼板の工作物、ゴミ置き場（賃借人が設置した工作物）がある。 機械器具等は賃借している第三者の所有であり、工場抵当法第2条に該当する機械器具等は存しない。 アスベスト含有の可能性はある。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化・保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。

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・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・2・3・4-A	22,700円/㎡	× 0.83	× 1,047.62㎡	× 0.80	= 15,790,000円
1・2・3・4-B			× 478.43㎡	× 0.80	= 7,210,000円
1・2・3・4-C			× 1,096.95㎡	× 0.80	= 16,530,000円
計			= 2,623.00㎡		= 39,530,000円

※各建物の建築面積に基づき、上記のとおり敷地面積を配分した。

建物物件番号	建築面積	敷地配分面積	配分後番号
5	486.11㎡	1,047.62㎡	1・2・3・4-A
6	222.00㎡	478.43㎡	1・2・3・4-B
7	509.00㎡	1,096.95㎡	1・2・3・4-C
計	1,217.11㎡	2,623.00㎡	

*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
		$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{100}{\quad}$	$\times \frac{100}{\quad}$	=

- ◇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
不整形	0.90
地積過大	0.95
三方路	1.02
擁壁の状態	0.95
相乗積	0.83

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

1-2. 建物 (物件番号 5・6・7)

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	180,000円/㎡	× 486.11㎡	× 0.035	= 3,060,000円
6	230,000円/㎡	× 444.00㎡	× 0.035	= 3,570,000円
7	200,000円/㎡	× 509.00㎡	× 0.040	= 4,070,000円
計				= 10,700,000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	53年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.70	= 0.035
6	42年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.70	= 0.035
7	46年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 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)
1・2・3・4-A	15,790,000円	× 0.50	法定地上権	= 7,900,000円
1・2・3・4-B	7,210,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,610,000円
1・2・3・4-C	16,530,000円	× 0.50	法定地上権	= 8,270,000円
計	39,530,000円			= 19,780,000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・2・3・4-A (土地)	(15,790,000円	- 7,900,000円)	/	× 0.70	× 0.5	= 2,760,000円
1・2・3・4-B (土地)	(7,210,000円	- 3,610,000円)				= 1,260,000円
1・2・3・4-C (土地)	(16,530,000円	- 8,270,000円)				= 2,890,000円
5 (建物)	(3,060,000円	+ 7,900,000円)	× 1.00			= 3,840,000円
6 (建物)	(3,570,000円	+ 3,610,000円)		= 2,510,000円		
7 (建物)	(4,070,000円	+ 8,270,000円)		= 4,320,000円		
一括価格(上記合計)						= 17,580,000円

* 物件番号1・2・3・4の評価額を再度面積案分し、各物件の評価額を求める。

土地利用権等配分物件番号	評価額	物件番号	地 積	地積割合
1・2・3・4-A(土地)	2,760,000円	1	1,358.00m ²	0.518
1・2・3・4-B(土地)	1,260,000円	2	1,104.00m ²	0.421
1・2・3・4-C(土地)	2,890,000円	3	59.00m ²	0.022
		4	102.00m ²	0.039
計	6,910,000円	計	2,623.00m ²	1.000

合計評価額	物件番号	地積割合	配分評価額
6,910,000円	1	0.518	3,580,000円
	2	0.421	2,910,000円
	3	0.022	150,000円
	4	0.039	270,000円
	計		6,910,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 工場等とその敷地であり、通常の物件より需要が弱いこと及び物件番号1～7について現所有者と前所有者との間で所有権等に関する訴訟が係属していることによる法的リスクがあることから、市場性の減退を考慮した。

* 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 : 規準とすべき地価公示標準地等はない。
所 在 :
位 置 :
価 格 :
価 格 時 点 :
地 積 :
接 面 街 路 :
供給処理施設 :
用 途 地 域 :

地 域 の 概 要 :

(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格であり、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)

土地建物位置関係図

位置図

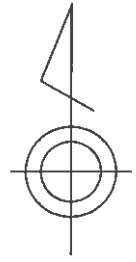


S=1/10000

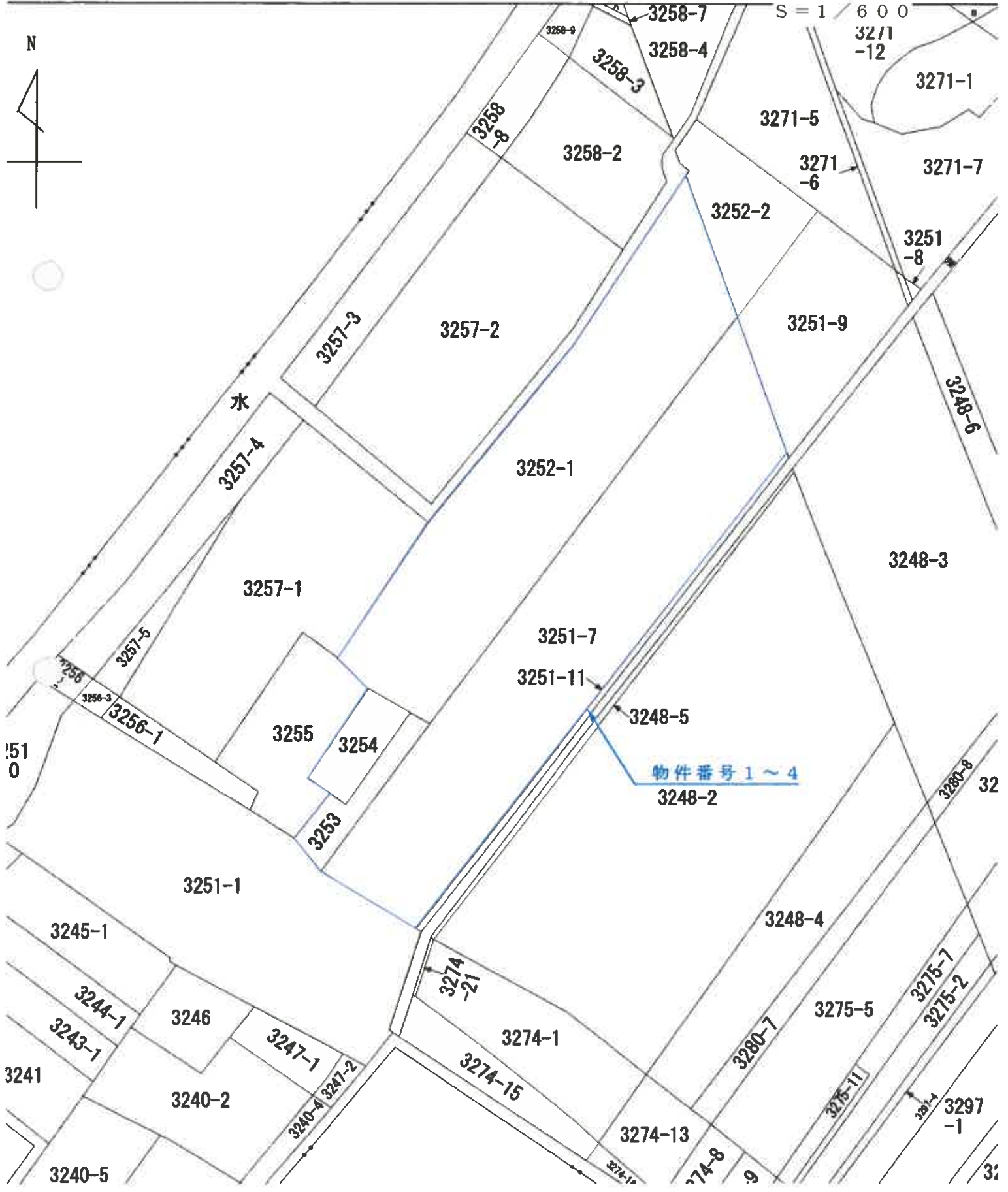


(米子市役所「白図」)

公 図



イ 3282-22 ハ 3258-5 ホ 3274-17
ロ 3271-11 ニ 3274-16



登記年月日：平成8年1月8日

地積測量図 145805

物件番号 1

平成8年/月/日登記

地積測量図

地番 3251-7
3251-11

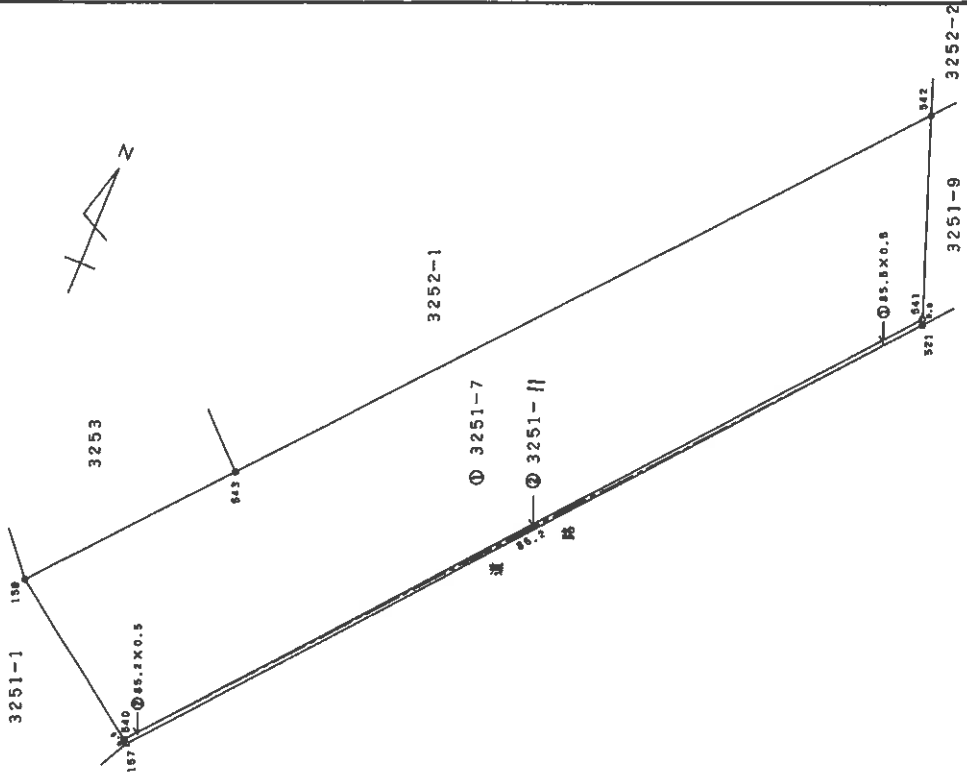
土地の所在 米子市河崎字大水落沖

求積表

求積符号	② 3251-11	高さ	倍	面積
1	85.5	0.5		42.75
2	85.2	0.5		42.60
合計				85.35
面積				42.675
地積				42.67 ㎡

求積符号	① 3251-7	面積
公簿		1401
総計		42.675
残地		1358.325
地積		1358.32 ㎡

点番	境界	界標	X	Y
157	木杭		3461.753	1154.090
159	木杭		3479.937	1156.752
521	金属釘		3444.117	1237.408
540	木杭		3452.229	1154.160
541	金属釘		3444.528	1237.783
542	金属釘		3458.882	1250.766
543			3415.764	1211.543



作製者

嘱托者

縮尺 1/500

(縮小実施)

登記年月日：昭和46年5月22日

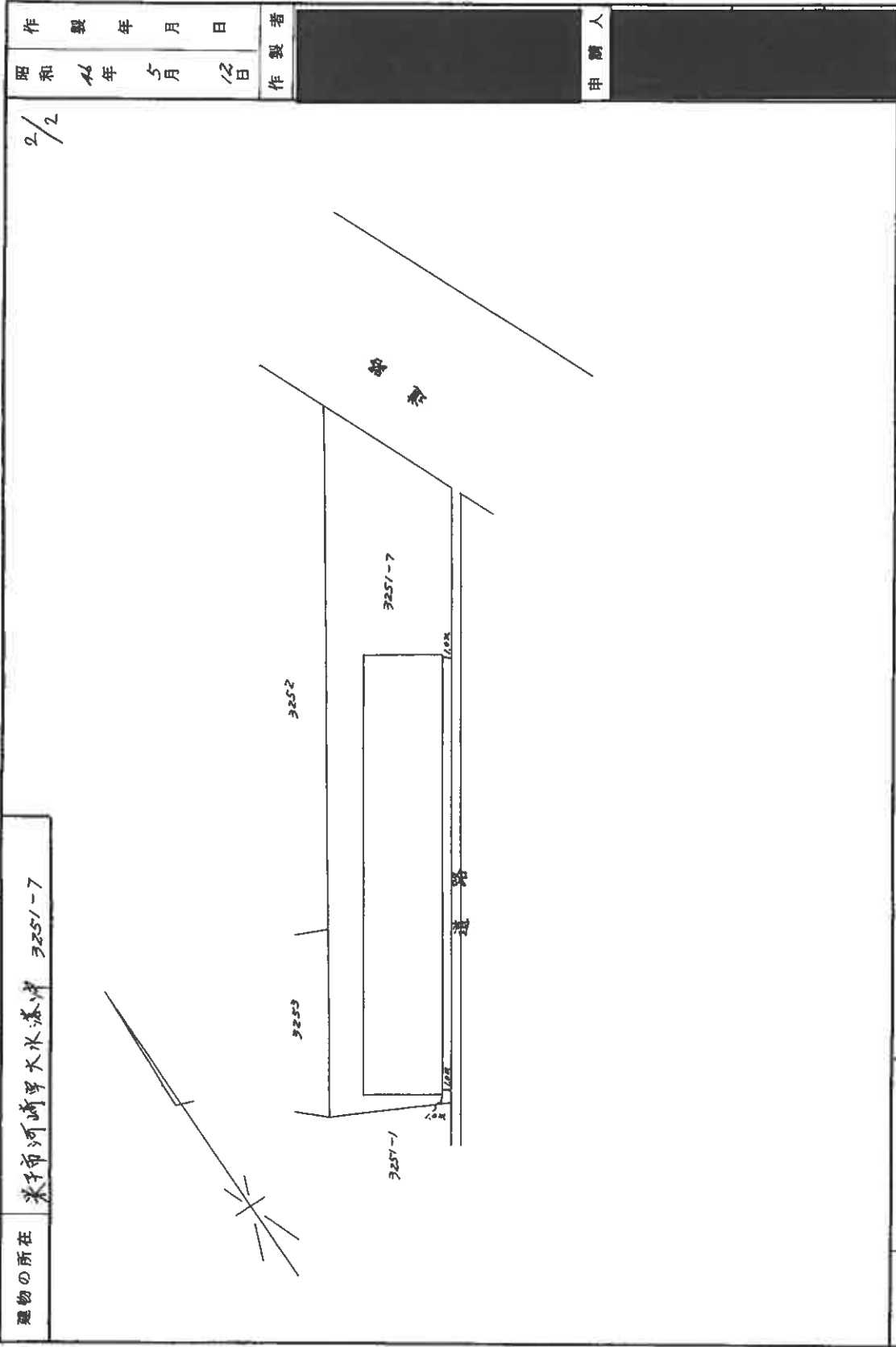
建物図面

147492

昭和46年5月22日登記

物件番号 5 (1/2)

家屋番号	3251-7
建物の所在	米子市河崎字大水落沖 3251-7



作製年月日	昭和46年5月12日
-------	------------

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和46年5月22日

建物図面

物件番号 5 (2/2)

147491

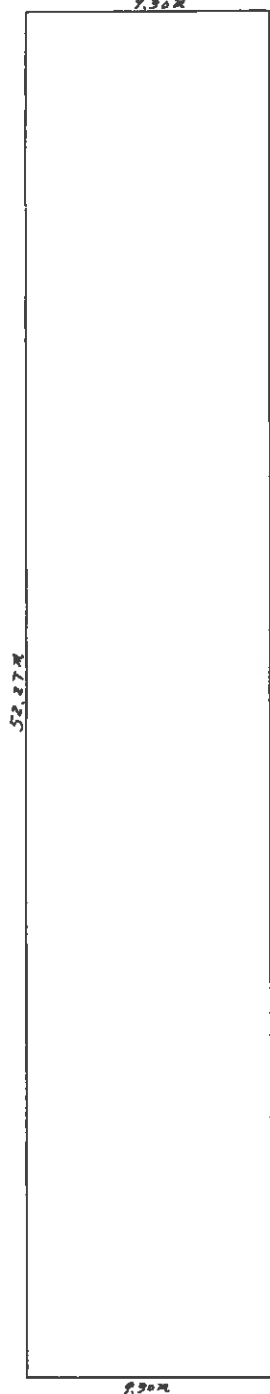
家屋番号 3251-7

建物の所在 米子市河崎字大水落津 3251-7

昭和46年5月22日登記

各階平面図

1/2



求積 $52.27 \times 9.30 = 486.11$
 床面積 486.11

作製年月日
 昭和46年5月12日

作製者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]

縮尺 1/200

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和58年3月25日

建物図面

147493

各階平面図

物件番号 6

昭和58年3月25日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
3251-2-2

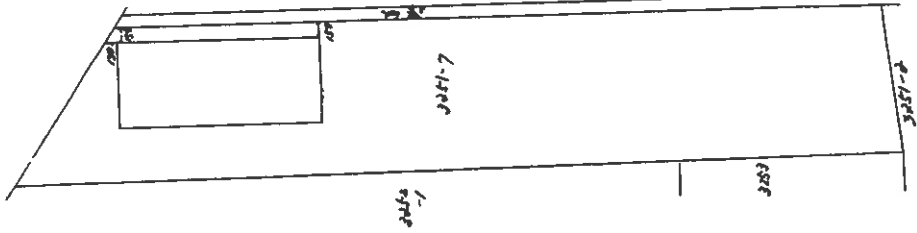
建物の所在
米野所崎各大水港沖 3251-7

1-2 階平面



19.50 x 8.10 = 157.95

面積 157.95



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/50

(東京地土地家屋調査士会所属)

(縮小実施)

登記年月日：昭和53年9月14日

147494

建物図面

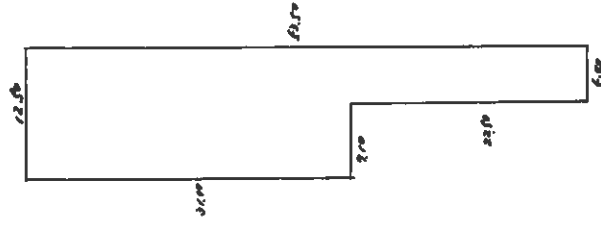
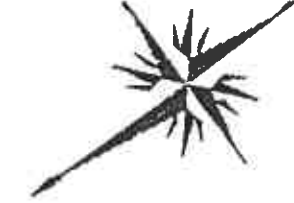
物件番号 7

昭和53年9月4日登記

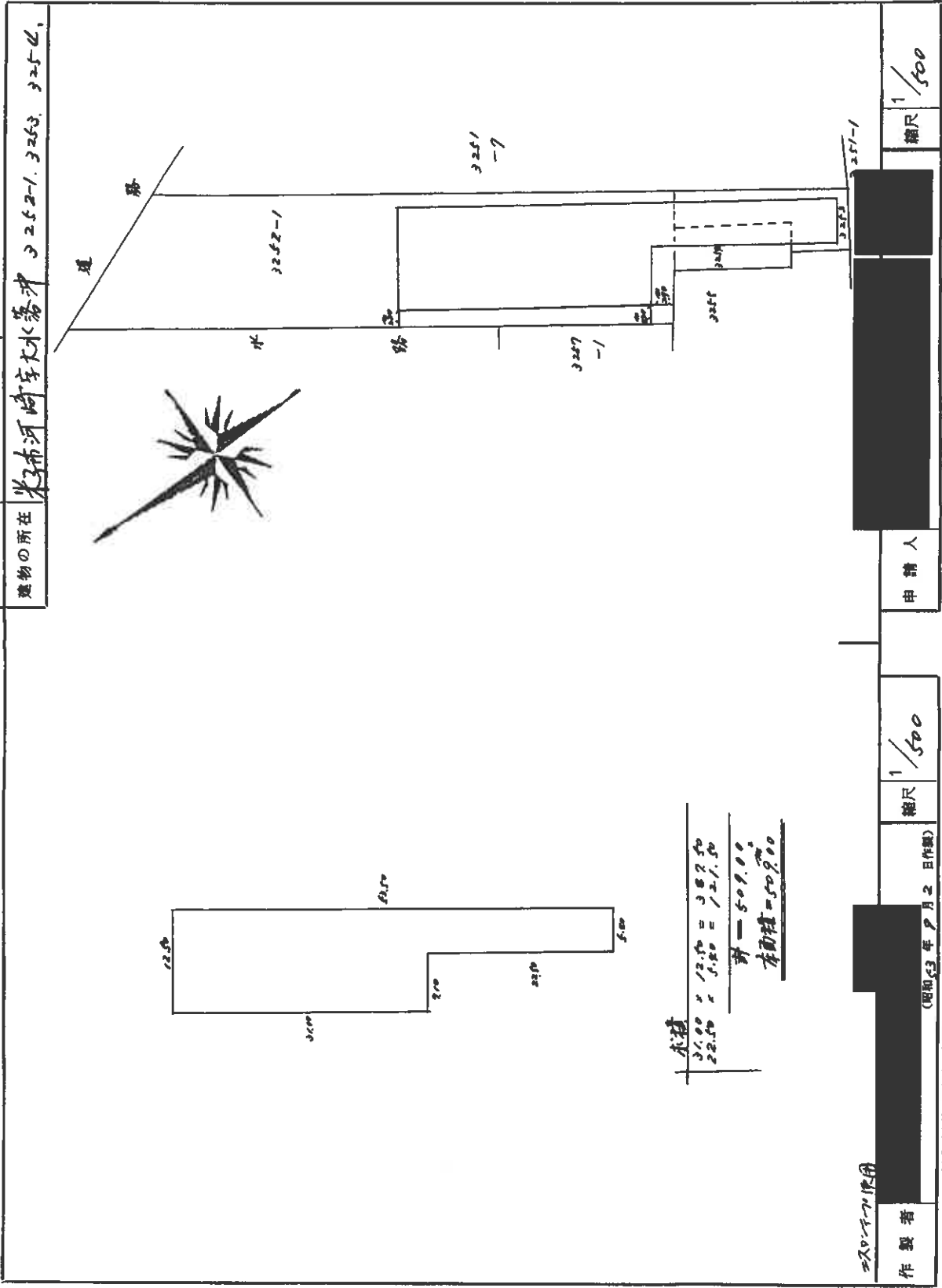
建物図面

家屋番号 3.252-1

建物の所在 米子市河崎字大水落津 3.252-1.3.253.3.254.



本積
 31.00 x 12.50 = 387.50
 22.50 x 5.50 = 123.75
 計 = 511.25
 本面積 = 509.00



製作者 株式会社
 (昭和53年9月2日作成)

縮尺 1/500

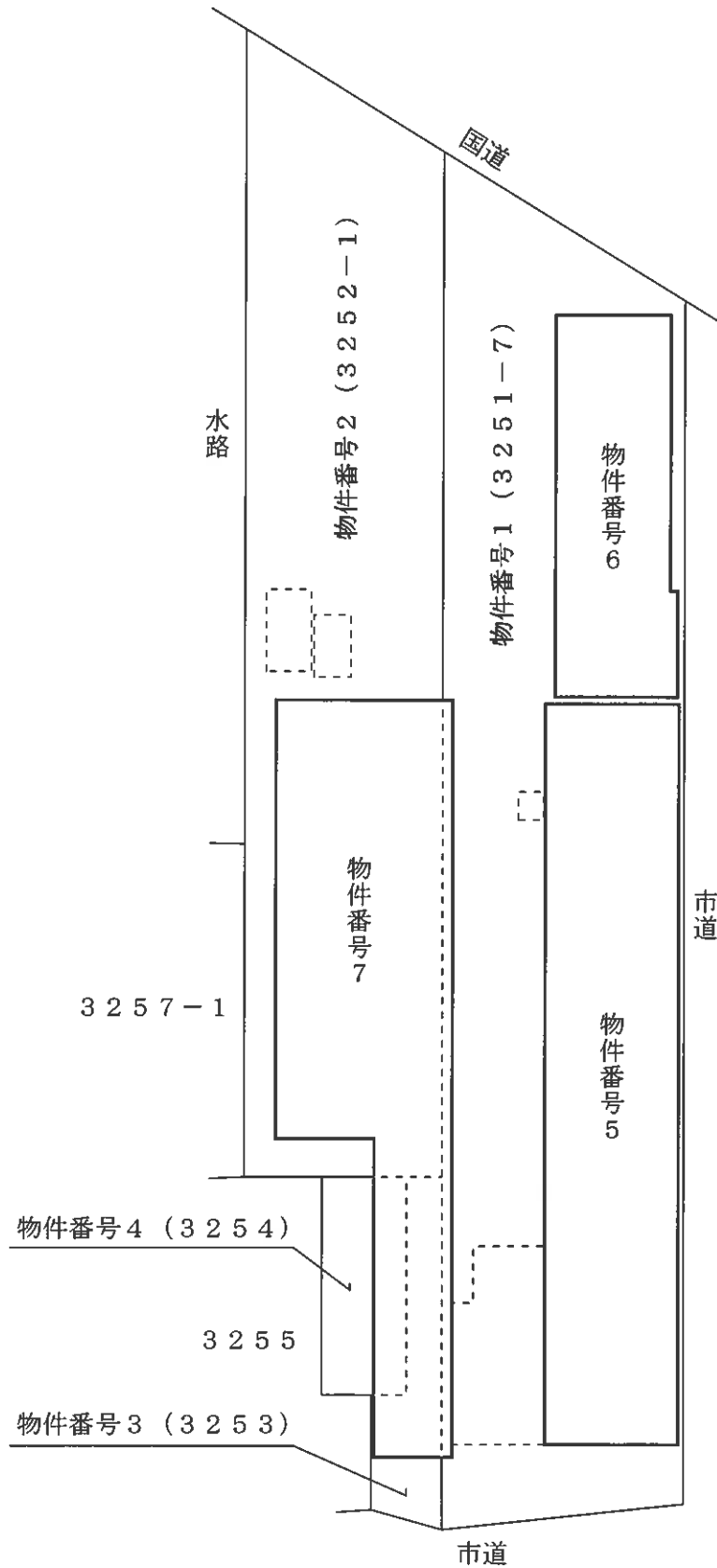
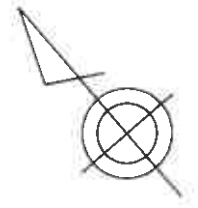
縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印)

(縮小実施)

土地建物位置関係図

物件番号 1 ~ 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、当該土地上にどういふ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。