

## 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 東 真 理

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 令和 7年 4月23日 午後 1時10分 場 所 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月13日 午前10時00分 場 所 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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰                    |
|   | 地 番   | 208番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 196.55平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田                      |
|   | 地 番   | 223番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 9.31平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田                      |
|   | 地 番   | 223番29                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.86平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰208番地8              |
|   | 家屋 番号 | 208番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月17日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 東 真理

---

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

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   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰                    |
|   | 地 番   | 208番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 196.55平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田                      |
|   | 地 番   | 223番22                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 9.31平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田                      |
|   | 地 番   | 223番29                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.86平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰208番地8              |
|   | 家屋 番号 | 208番8                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



令和 6年(ケ)第 14号  
令和 6年11月25日受理  
令和 7年 2月 4日提出

# 現況調査報告書

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  | 西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰                    |
|   | 地  | 番  | 208番8                            |
|   | 地  | 目  | 宅地                               |
|   | 地  | 積  | 196.55平方メートル                     |
| 2 | 所  | 在  | 西伯郡伯耆町坂長字宮田                      |
|   | 地  | 番  | 223番22                           |
|   | 地  | 目  | 宅地                               |
|   | 地  | 積  | 9.31平方メートル                       |
| 3 | 所  | 在  | 西伯郡伯耆町坂長字宮田                      |
|   | 地  | 番  | 223番29                           |
|   | 地  | 目  | 宅地                               |
|   | 地  | 積  | 6.86平方メートル                       |
| 4 | 所  | 在  | 西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰208番地8              |
|   | 家屋 | 番号 | 208番8                            |
|   | 種  | 類  | 居宅                               |
|   | 構  | 造  | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床  | 面積 | 1階 50.51平方メートル<br>2階 46.37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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <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4		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
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 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" 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		

(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
<p>■ A (土地建物所有者 )</p>	<p>(電話聴取)</p> <p>現在この建物には私と妻Bの二人で住んでいる。私の姉Cも住んでいたことがあったが、いつの間にか居なくなった。姉が使っていた2階洋室には鍵がかかっているが、姉に確認したところ鍵を壊して室内に入ってもらって良いとのことである。</p>
<p>■ B (Aの妻)</p>	<p>1 現在この建物には私と土地建物所有者である夫Aの二人で住んでいます。令和2年から令和3年ころまで夫の姉Cが住んでいた時期がありましたが、いつの間にか居なくなりました。Cの部屋は2階南西側の洋室ですが鍵が取り付けているため中に入ることができません。Cは玄関の鍵を持っており、知らないうちに物を運び出しているようです。なお、Cが夫に家賃を支払っていたことはありません。</p> <p>2 建物には住むうえでの不具合はありません。</p> <p>3 建物にある給湯機は建物を建てた時に夫が設置したものです。</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2枚目記載のとおり認めた。  
なお、関係人の陳述によれば、現在Cは本件建物を住居として使用していないものと思われるが、Cが使用していた2階南西側の洋室にはCの動産が残置されていることから、未だCが同洋室を占有しているもの認め、その占有権原はAの占有補助者としての占有である。また、BはAの同居人妻であることから、Bの占有についてもAの占有補助者としてのものである。
- 2 物件1、2、3土地は一体となって、物件4建物の敷地として利用されている。
- 3 本件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。建物にはヒートポンプ給湯機が設置されている。
- 4 本件建物敷地の接面道路は北東側の幅員約4メートルの町道である。
- 5 各隣地との間には境界標（プラスチック杭）が設置されているため、境界は明瞭である。
- 6 本件建物敷地の北東側に消火栓・ホース格納箱がある。南西角に雨水枡がある。
- 7 東側隣地（208番9）上に建つ建物の軒が境界を越えて、一부분件建物敷地にかかっている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

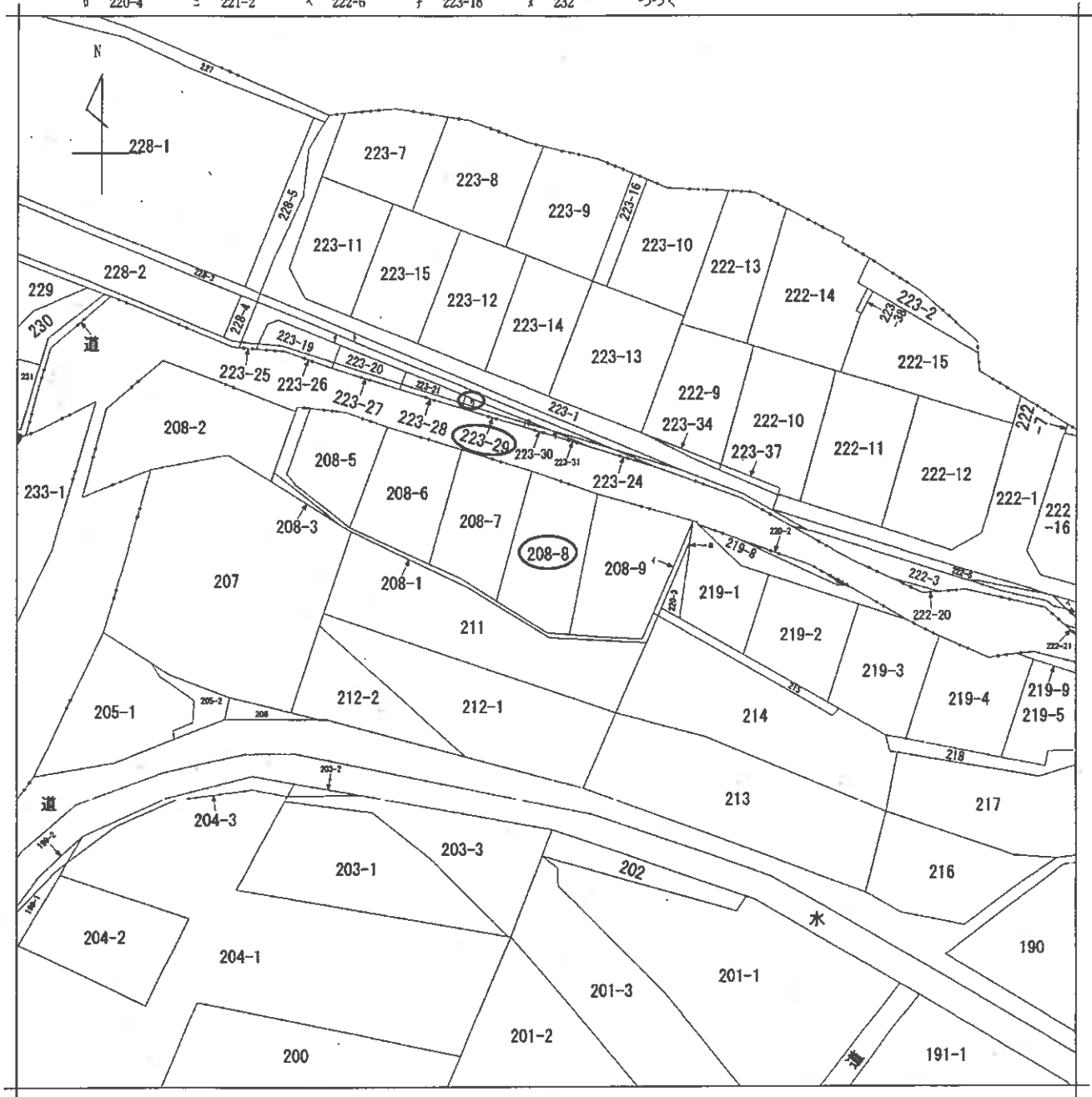
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6年12月 5日(木) 16:20-16:25	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査
令和 7年 1月 9日(木) 10:20-11:09	物件所在地	関係人Bに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 1月14日(火) 9:10-9:18	執行官室	関係人Aに占有関係等について電話聴取
令和 7年 1月14日(火) 11:36-11:47	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 1月16日(木) 13:25-13:40	物件所在地	関係人Bに面談 Cの占有部分の立入調査(評価人同行)
<p>(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 を立ち会わせ、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 208-10    ハ 220-6    ホ 222-25    ト 223-17    ニ 223-22    ナ 232-2  
 ロ 220-4    ヒ 221-2    ヘ 222-6    テ 223-18    ノ 232    っづく



請求部分	所在	西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰			地番	208番8		
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				備付年月日 (原図)			補記事項	

請求番号：8-1  
(1/2)

( 6 枚目)

登記年月日：昭和59年6月9日

昭和59年6月9日登記

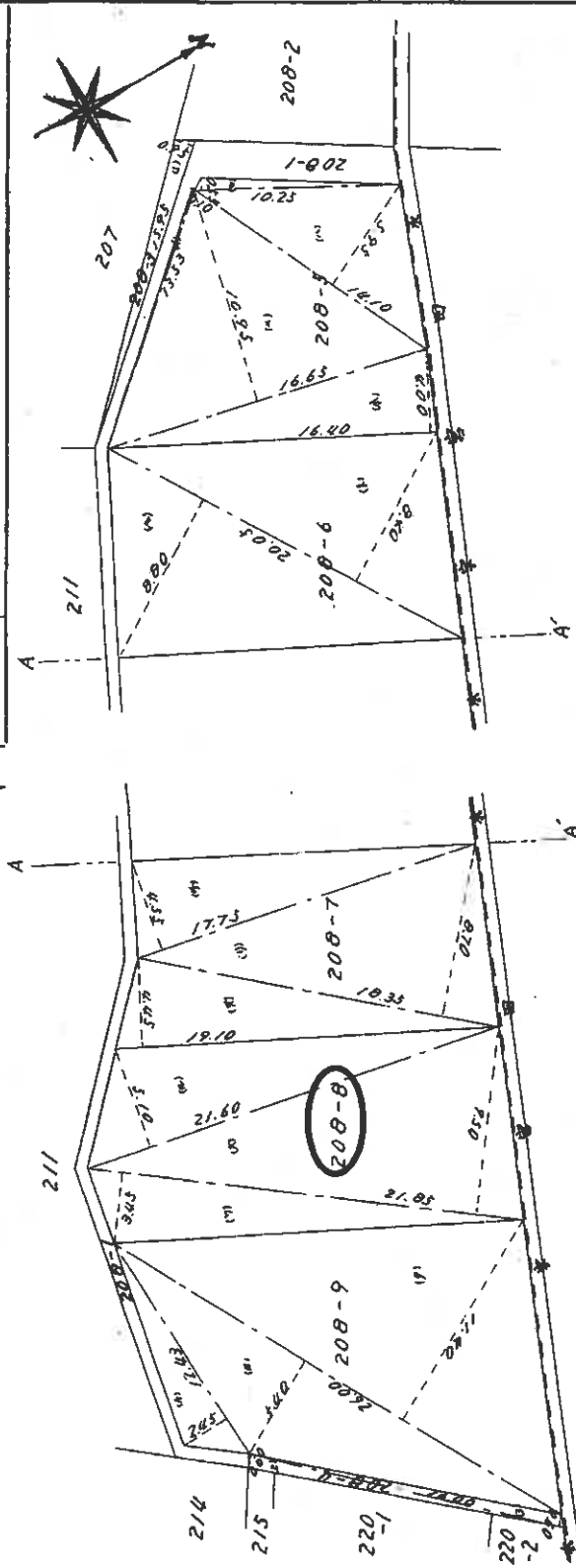
地積測量図

208-1

地番 208-3~208-9

土地の所在 西伯郡世首町 西伯郡岸本町坂長字宮田ノ峰

514671 208-1, 208-3, 208-5~208-10



宗地番号	求積高さ (m)	積面積 (㎡)
208-9		
1	2.43	30.4535
2	2.60	140.0000
3	2.60	286.4000
合計		467.2535
地積		233.6275
地積		233.6275

宗地番号	求積高さ (m)	積面積 (㎡)
208-7		
1	17.75	6.5
2	18.35	87.0
3	19.10	4.25
合計		323.4025
地積		162.70125
地積		162.70125
208-8		
1	2.160	3.10
2	2.185	9.30
3	2.185	3.45
合計		393.1715
地積		196.55075
地積		196.55075

宗地番号	求積高さ (m)	積面積 (㎡)
208-5		
1	1.353	0.10
2	1.25	0.33
3	1.42	5.93
4	1.665	10.81
合計		67.2000
地積		33.6000
地積		33.6000
208-6		
1	2.005	0.80
2	2.005	0.40
合計		1.6000
地積		1.72000
地積		1.72000

宗地番号	求積高さ (m)	積面積 (㎡)
208-3		
1	1.595	0.95
2	1.595	15.1325
合計		7.57625
地積		7.57625
208-4		
1	1.600	0.60
2	1.600	0.60
合計		1.2000
地積		1.2000
地積		1.2000

作製者 土地家屋調査士

(土地家屋調査士会印)

申請人

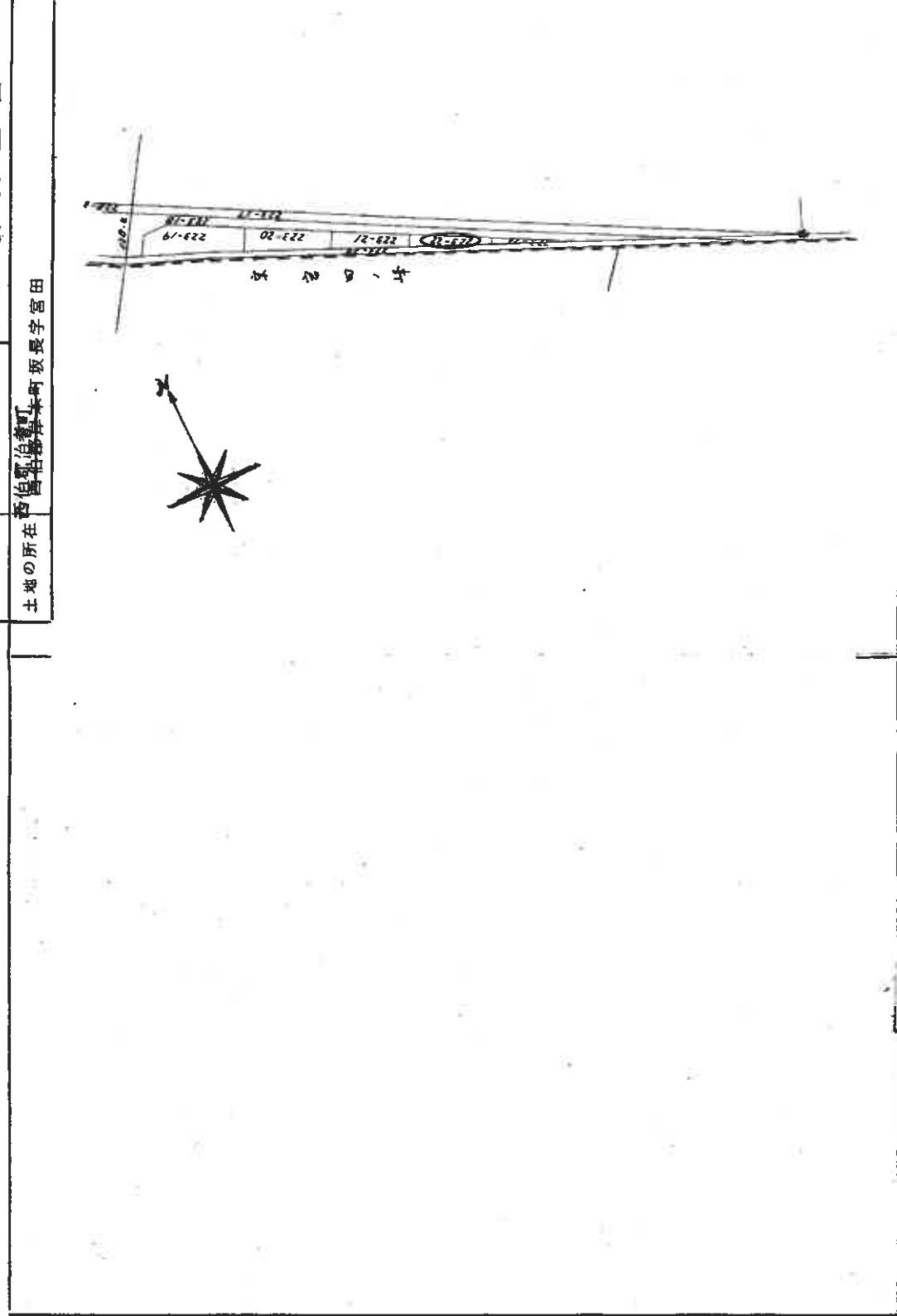
縮尺 1/200

登記年月日：昭和59年10月11日

514722

③ 223-24 昭和59年10月11日登記

地番 223-24 土地所在 西宮市御津町坂長字宮田



申請人	縮尺 1/500
-----	----------

(昭和59年10月11日作成)

作製者 土地測量士  
(株式会社土地測量士会所属)

登記年月日：昭和59年5月17日

514721

昭和59年5月17日登記  
地積測量図

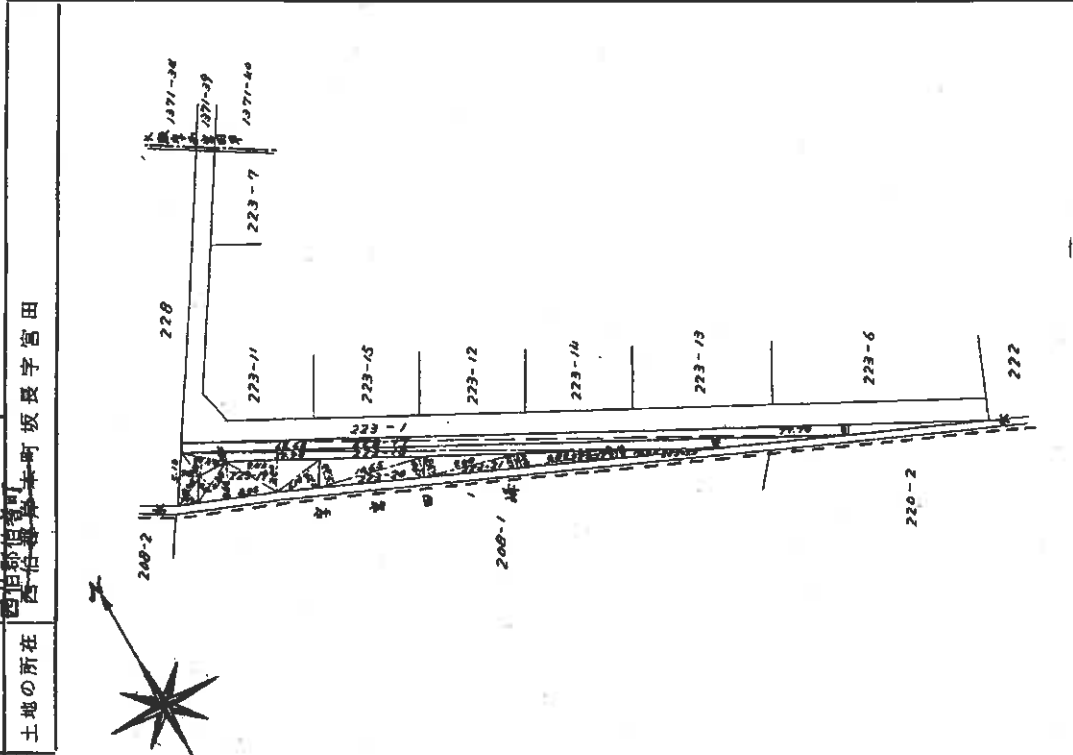
② 223-1, 223-17 ~ 223-23, 223-34, 223-37

② 223-1

香 223-17 223-1  
~ 223-23

土地の所在  
四日市市板長字宮田

求 積 表			
底辺 [m]	高さ [m]	積面積 [㎡]	面積 [㎡]
223-17			
65.65	1.00	65.650	
79.70	1.00	79.700	
		145.350	72.675
223-18			72.675
3.45	1.35	4.6575	
5.10	1.06	5.4060	
4.40	1.90	8.3600	
57.90	0.95	50.2500	
65.65	0.90	59.0850	
		187.8435	65.92175
223-19			65.92175
4.80	1.25	6.000	
9.05	3.60	32.580	
9.43	3.00	28.290	
5.10	2.20	11.220	
		78.490	37.2450
223-20			37.2450
10.65	2.60	27.690	
10.65	1.90	20.235	
		47.925	23.9625
223-21			23.9625
9.40	1.95	18.330	
9.40	1.25	11.750	
		30.080	15.040
223-22			15.040
9.80	1.30	12.740	
9.80	0.60	5.880	
		18.620	9.310
223-23			9.310
10.05	0.65	6.5325	
		32.6125	3.226



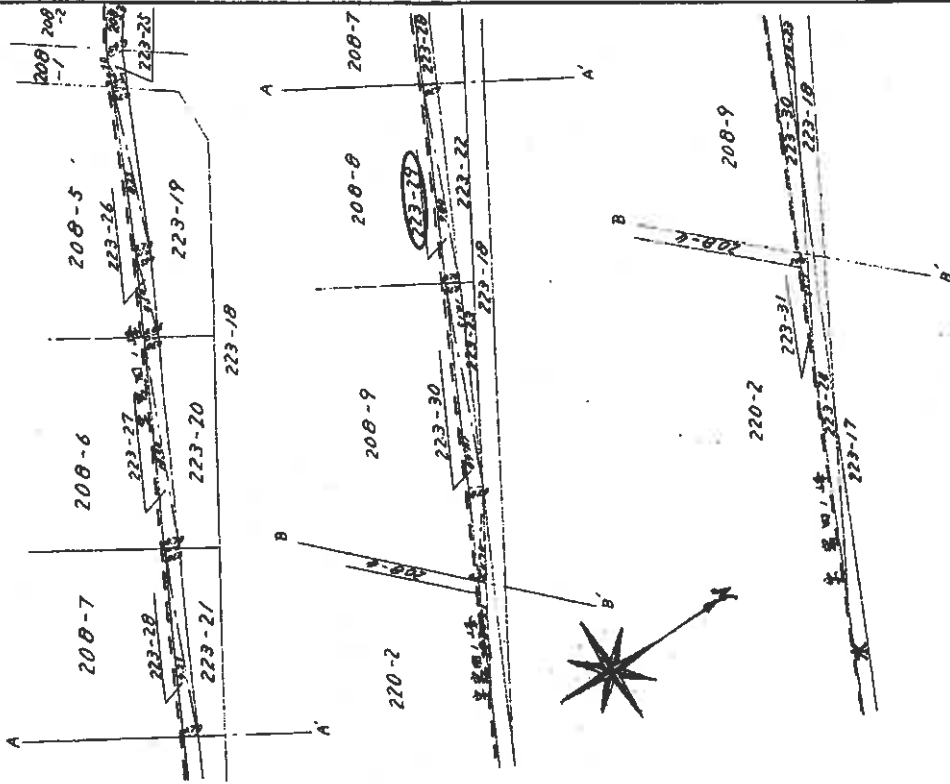
製作者 土地家屋調査士 A	申請人	縮尺 1/500
(昭和59年5月17日作図)		
(鳥取県土地家屋調査士会用品)		

登記年月日：昭和59年10月11日

② 223-24 昭和59年10月11日登記 ② 223-24~223-32  
 地番 223-24, 223-25 ~ 223-31  
 土地の所在 西伯郡作里町 坂長字宮田

514724

地積測量図



求積表		
辺長	高さ	倍面積
223-25		
2.20	0.65	1.4300
2.20	0.65	1.4300
合計		2.8600
%		1.4300
地積 1.43m <sup>2</sup>		
223-26		
0.25	0.70	5.7750
0.25	0.70	5.7750
4.10	0.65	2.6650
4.10	0.65	2.6650
合計		16.8800
%		8.4400
地積 8.44m <sup>2</sup>		
223-27		
10.40	0.70	7.2800
10.40	0.70	7.2800
合計		14.5600
%		7.2800
地積 7.28m <sup>2</sup>		
223-28		
9.25	0.70	6.4750
9.25	0.70	6.4750
合計		12.9500
%		6.4750
地積 6.475m <sup>2</sup>		

求積表		
辺長	高さ	倍面積
223-29		
9.80	0.70	6.8600
9.80	0.70	6.8600
合計		13.7200
%		6.8600
地積 6.86m <sup>2</sup>		
223-30		
14.60	0.70	10.2200
10.15	0.70	7.1050
4.70	0.35	1.6450
合計		18.9700
%		9.4850
地積 9.485m <sup>2</sup>		
223-31		
3.35	0.35	1.0725
%		0.93625
地積 0.93625m <sup>2</sup>		

申請人 \_\_\_\_\_ 縮尺 1/200

製作者 土地測量士 \_\_\_\_\_ (昭和57年10月9日印刷)

製作者 土地測量士 \_\_\_\_\_ (昭和57年10月9日印刷)

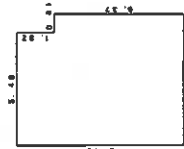


登記年月日：平成31年4月24日

各階平面図 建物図面

家屋番号	208番8
建物の所在	西伯郡柏耆町坂長字宮田ノ峰 208番地8

1 階



求積表

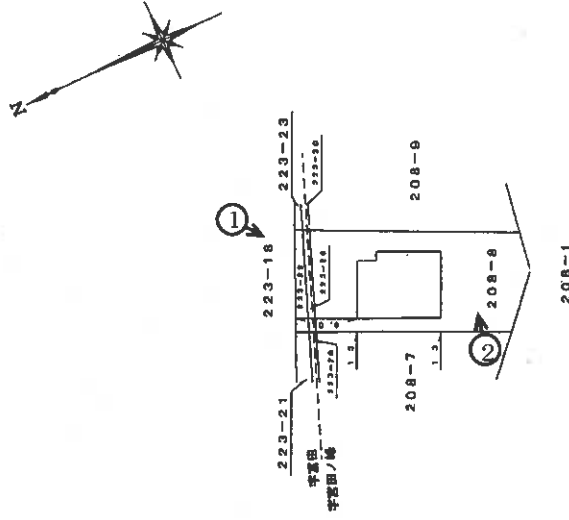
5.46 x 1.82	=	9.8372
6.37 x 4.0	=	40.5769
合計		50.5141
床面積		50.51㎡

2 階



求積表

7.26 x 6.37	=	46.3736
床面積		46.37㎡



作成者

平成31年 4月23日作成

縮尺 1/250

申請人

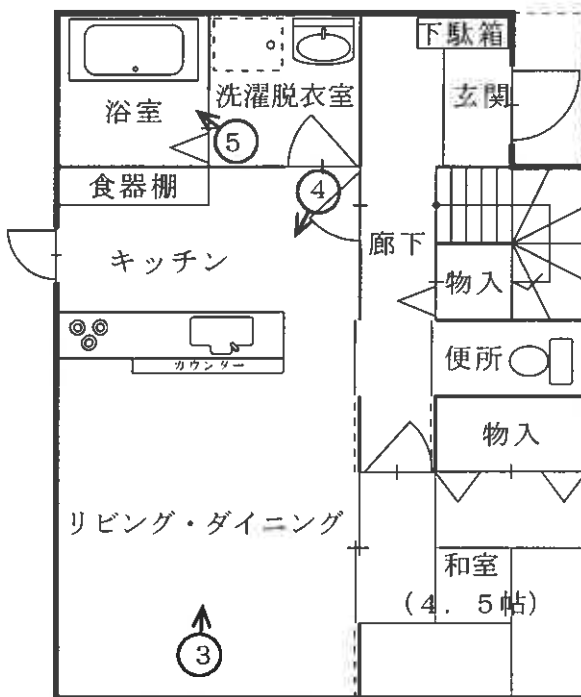
縮尺 1/500

# 建物間取図

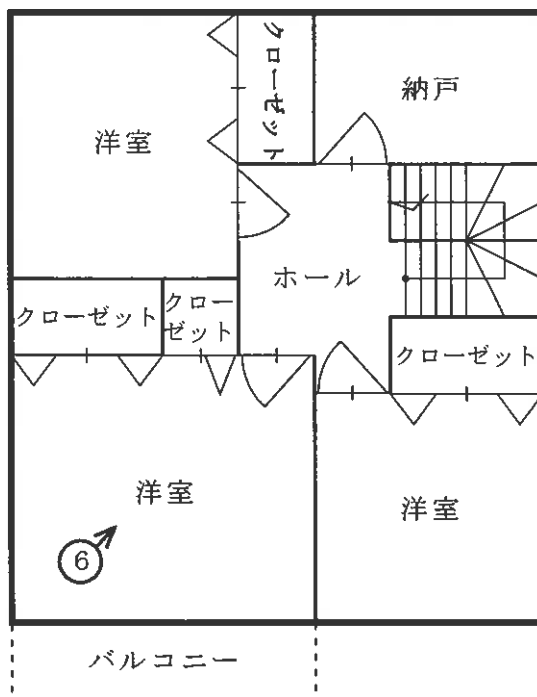
②～⑥写真撮影場所



1 階



2 階



①



②

本件建物

物件1土地  
(建物敷地外部分)



③



④



⑤



⑥

Cの占有部分(南西側の洋室)



事件番号 令和6年(ケ)第14号

副

# 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14号  
令和7年1月9日現地調査  
令和7年2月10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6,650,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金700,000円
物件番号2(土地)	金30,000円
物件番号3(土地)	金20,000円
物件番号4(建物)	金5,900,000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	西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰 208番8 宅地 196.55㎡	
2 (土地)	所在地 地積	西伯郡伯耆町坂長字宮田 223番22 宅地 9.31㎡	
3 (土地)	所在地 地積	西伯郡伯耆町坂長字宮田 223番29 宅地 6.86㎡	
4 (建物)	所家屋番 種号 構類 床面 積造積	西伯郡伯耆町坂長字宮田ノ峰208番地8 208番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.51㎡ 2階 46.37㎡ <hr/> 延 96.88㎡	<hr/> 延

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)

<b>位置・交通</b> <small>(およその道路距離)</small>	JR伯備線 岸本駅 南西方 約 1.4 km こしき公民館前 バス停 南東方 約 240 m
<b>付近の状況</b>	米子市寄りに開発された小規模な郊外住宅団地である。
<b>主な公法上の規制等</b> <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：都市計画区域外 用途地域： 建蔽率： 容積率： 防火規制：
<b>画地条件</b> <small>(間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)</small>	地積：212.72㎡                      接道状況：中間画地 間口：約10.0m                      その他：ほぼ平坦地 奥行：約22.0m 形状：ほぼ整形地
<b>接面道路状況</b>	北東側，幅員約 4.0m 町道，舗装有，道路とほぼ等高
<b>土地の利用状況等</b>	現 状：後記目的建物が存する。 目的外建物：無
<b>供給処理施設</b>	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。
<b>特記事項</b>	北東角に消火栓・ホース格納箱が設置されている。 南西側は一部間知ブロック積みの崖であるが、がけ条例(鳥取県建築基準法施行条例 第3章 建築物の敷地に関する制限(がけ付近の建築物)第4条)による規制を受けているかどうか不明である。また、目的建物と南西側崖との間に広い空間がある理由は分からないとのことである。 目的土地の存する住宅団地は埋め立て地で、地中にはコンクリートガラ等が残存するとのことである。 南東側隣家の軒が目的土地にはみ出ている可能性がある。

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）：平成31年4月 増改築無 経過年数：約 6年 経済的残存耐用年数：約 24年
仕様	構造：木造、2階建 屋根：スレートぶき 設備：電磁調理器、家庭用ヒートポンプ給湯機、火災 警報設備、換気システム その他：水洗（下水道接続）、バルコニー
床面積（現況）	1階 50.51㎡ 2階 46.37㎡ 延 96.88㎡
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」のとおり。
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者とその家族が居住している。
特記事項	

## 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)

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	12,600円/㎡	× 0.94	× 196.55㎡	× 1.00	= 2,330,000円
2			× 9.31㎡	× 1.00	= 110,000円
3			× 6.86㎡	× 1.00	= 80,000円
計			= 212.72㎡		= 2,520,000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
伯耆(県)ー4	15,300円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{119}$	= 12,600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、行政的条件等を考量のうえ、格差率を査定した。

#### \*b 個別格差

要 因	率
日照等	0.97
地盤等	0.97
相乗積	0.94

\*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 4)

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)
4	161,000円/㎡	× 96.88㎡	× 0.549	= 8,560,000円
計				= 8,560,000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
4	6年	24年	0.05	定率法	0.54928	× 1.00	= 0.549

## 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	2,330,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,170,000円
2	110,000円	× 0.50	法定地上権	= 60,000円
3	80,000円	× 0.50	法定地上権	= 40,000円
計	2,520,000円			= 1,270,000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)	( 2,330,000円	- 1,170,000円 )	/	× 1.00	× 0.6	= 700,000円
2 (土地)	( 110,000円	- 60,000円 )				= 30,000円
3 (土地)	( 80,000円	- 40,000円 )				= 20,000円
4 (建物)	( 8,560,000円	+ 1,270,000円 )	× 1.00			= 5,900,000円
一括価格(上記合計)						= 6,650,000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

### \* 地価調査基準地

番 号 : 伯耆(県) - 4  
所 在 : 伯耆町大殿字寺ノ上1218番24  
位 置 : JR伯備線岸本駅南西方1.3km  
価 格 : 15,300円/m<sup>2</sup>  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 296m<sup>2</sup>  
接 面 街 路 : 南5m町道  
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水  
用 途 地 域 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い高台の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)

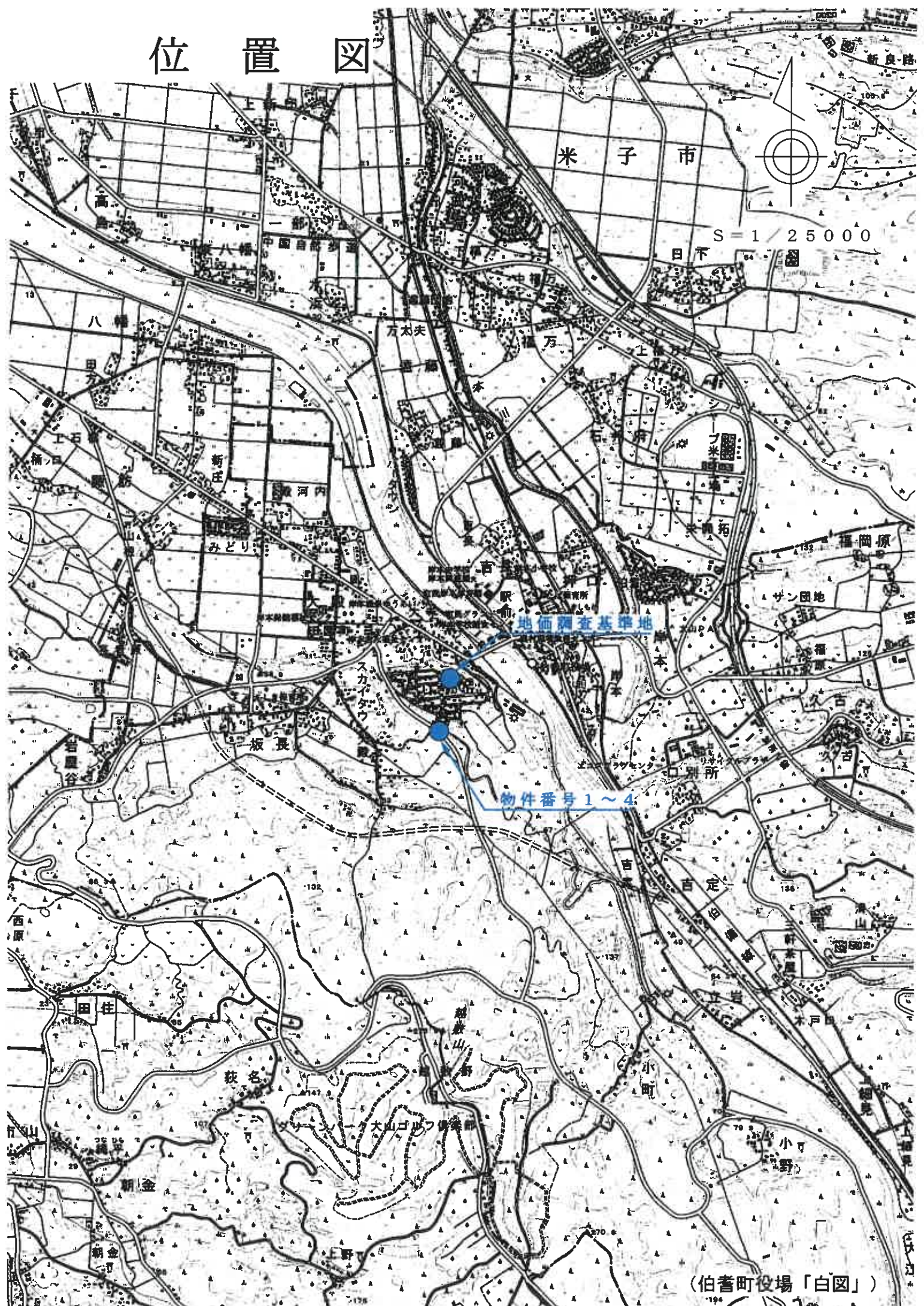
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

土地建物位置関係図



# 位置図



(白書町役場「白図」)

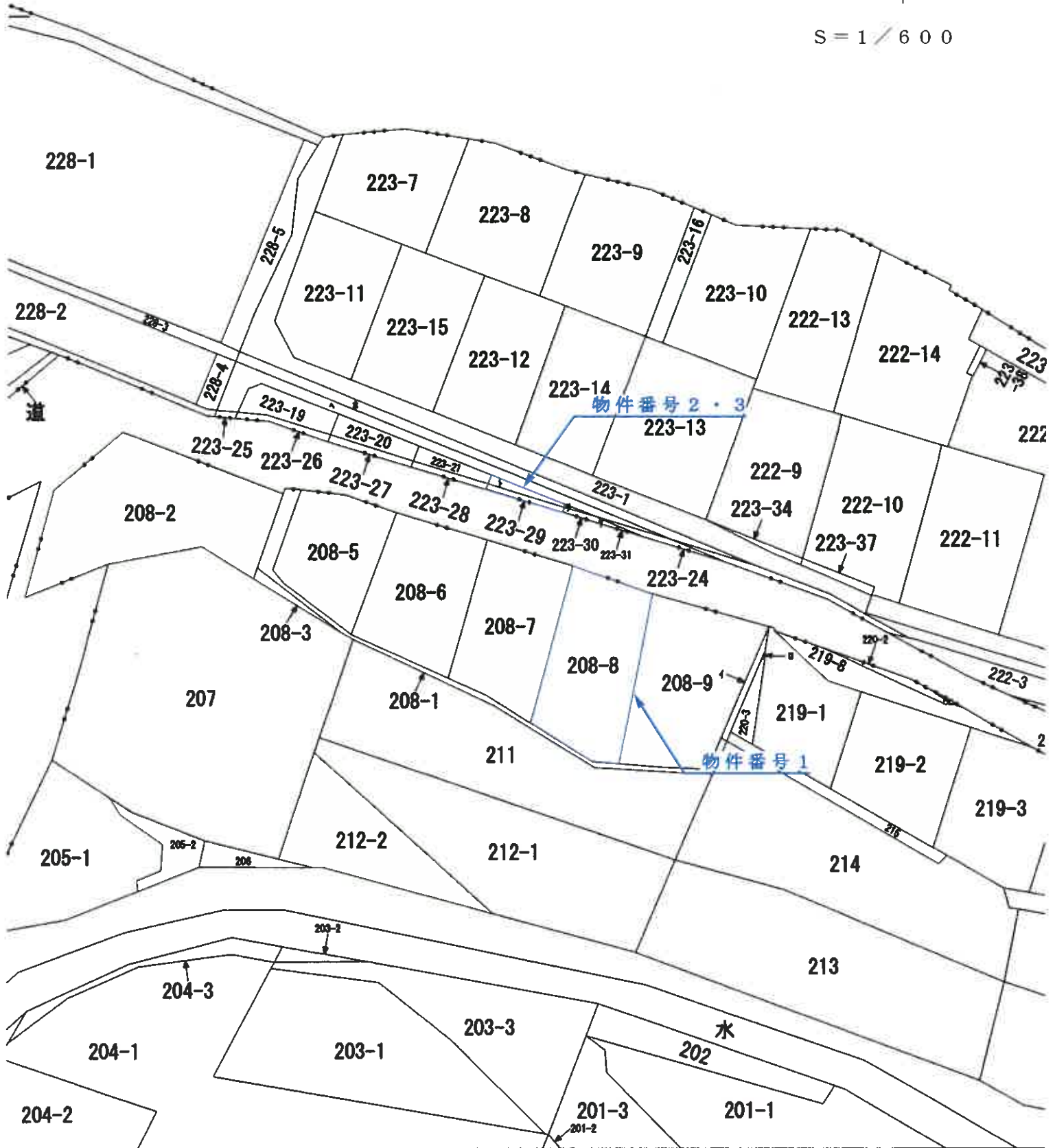


# 公 図



イ 208-10    ハ 220-6    ホ 223-17    ト 223-22    ニ 223-32    ヘ 204-1  
ロ 220-4    ヒ 221-2    ヘ 223-18    チ 223-23    ノ 234-1

S = 1 / 600



地番区域  
坂長



登記年月日：昭和59年6月9日

# 地積測量図

物件番号 1

514671

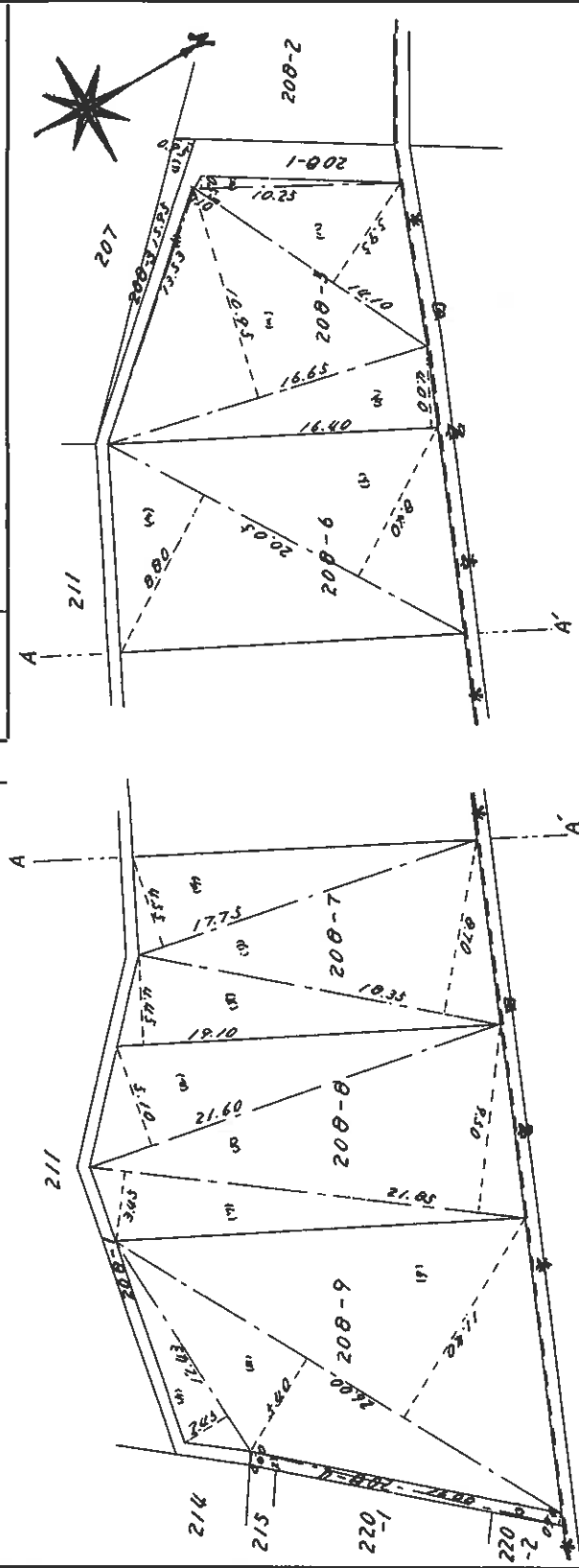
② 208-1, 208-3, 208-5 ~ 208-10

② 208-1

地番 208-3 ~ 208-9

土地の所在 西伯郡北宮町坂長字宮田ノ峰

昭和59年6月9日登記  
地積測量図



宗地番号	求積辺 (m)	高さ (m)	倍面積 (㎡)
208-9			
1	12.43	2.45	30.4535
2	26.00	5.80	140.4000
3	26.00	11.40	296.4000
合計			467.2535
地積			233.62675
地積			233.6262

宗地番号	求積辺 (m)	高さ (m)	倍面積 (㎡)
208-7			
5	17.75	4.65	80.7625
4	18.35	8.70	159.6650
3	19.10	4.45	84.9950
合計			325.4225
地積			162.70125
地積			162.70170
208-8			
4	21.60	5.10	110.1600
3	21.85	9.50	207.5750
2	21.85	3.45	75.3925
合計			393.1175
地積			196.55875
地積			196.5585

宗地番号	求積辺 (m)	高さ (m)	倍面積 (㎡)
208-5			
1	13.33	0.10	1.3330
2	17.025	0.35	5.9575
3	14.10	5.95	83.9950
4	16.65	10.25	170.7375
5	16.60	4.00	66.4000
合計			338.8030
地積			169.4015
地積			169.4010
208-6			
1	20.05	8.80	176.4400
2	20.05	8.80	176.4400
合計			344.8800
地積			172.4400
地積			172.4400

宗地番号	求積辺 (m)	高さ (m)	倍面積 (㎡)
208-3			
1	15.25	0.95	14.4875
2	15.25	0.95	14.4875
合計			28.9750
地積			14.4875
地積			14.4875
208-4			
1	16.00	0.60	9.6000
2	16.00	0.60	9.6000
合計			19.2000
地積			9.6000
地積			9.6000

作製者

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

(昭和59年6月 / 日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和59年5月17日

# 地積測量図

514721

昭和59年5月17日登記  
地積測量図

②223-1, 223-17~223-23, 223-34, 223-37

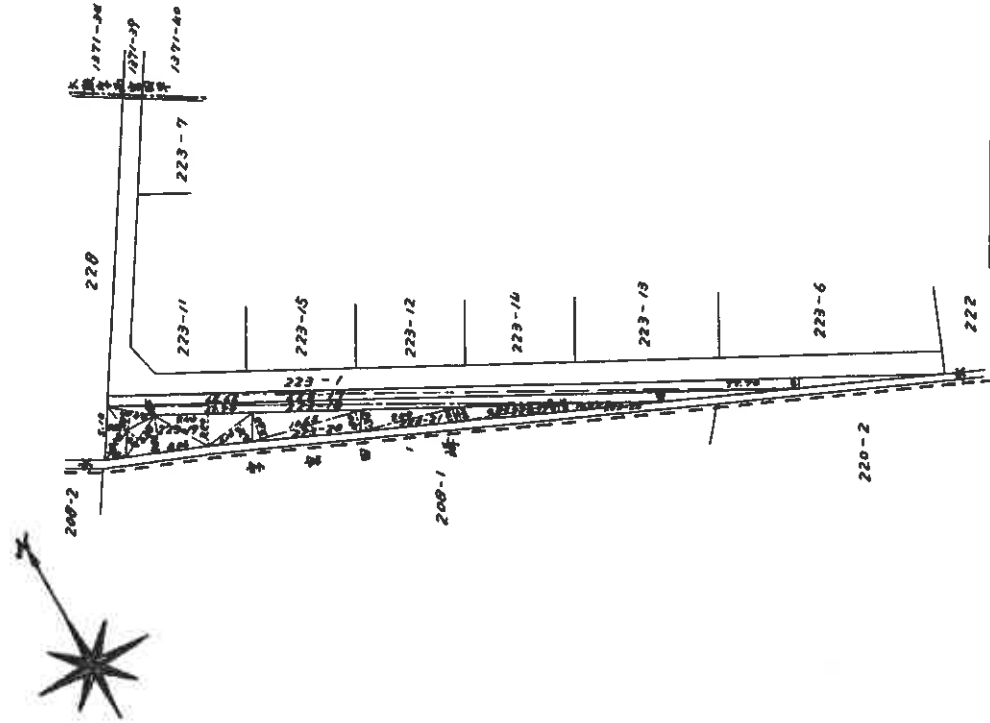
①223-1

地番  
223-17 223-1  
223-23

土地の所在  
四日市市西伯郡長坂町長坂字宮田

物件番号 2

求積表		
底辺	高さ	積面積
223-17		
65.65	1.00	65.650
79.70	1.00	79.700
		145.350
223-18		72.675
72.67		
3.45	1.35	4.6575
5.10	1.05	5.3550
4.40	1.90	8.3600
52.90	0.95	50.2550
65.65	0.90	59.0850
		131.8435
223-19		65.9275
65.92		
4.00	1.25	5.0000
8.05	3.60	29.0800
9.43	3.00	28.2900
5.10	2.20	11.2200
		74.4900
223-20		37.2450
37.24		
10.65	2.60	27.6900
10.65	1.90	20.2350
		47.9250
223-21		23.9625
23.96		
9.40	1.95	18.3300
9.40	1.25	11.7500
		30.0800
223-22		15.0400
15.04		
9.80	1.30	12.7400
9.80	0.60	5.8800
		18.6200
223-23		9.3700
9.37		
10.05	0.65	6.5325
		32.6625
		3.726



作製者

(昭和59年5月 / 日作製)

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

(縮小実施)

登記年月日：昭和59年10月11日

# 地積測量図

物件番号3

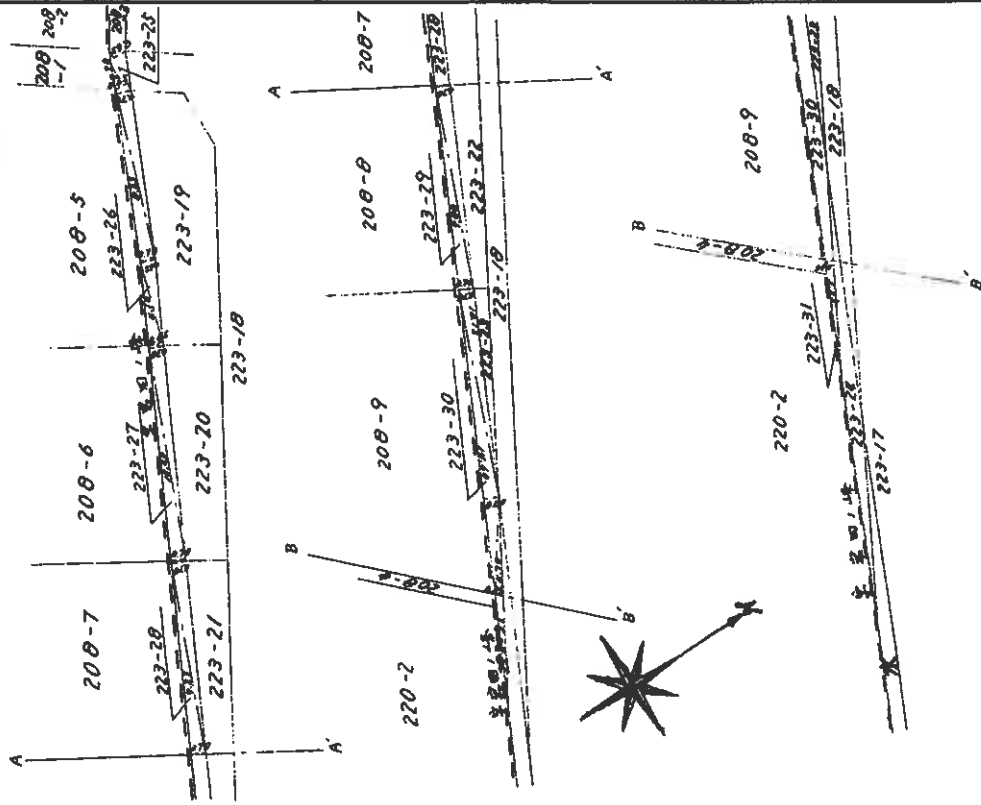
514724

⑦ 223-24 昭和59年10月11日登記 ② 223-24~223-32

## 地積測量図

223-24, 223-25~223-31

土地の所在 西伯郡作楽町 西伯郡本町 坂長字宮田



求積表		求積表	
底辺 (m)	高さ (m)	底辺 (m)	高さ (m)
<b>223-29</b>			
9.80	0.70	6.8600	
9.80	0.70	6.8600	
合計		13.7200	
%		6.8600	
地積		6.86 <sup>06</sup>	
<b>223-30</b>			
14.60	0.70	10.2200	
10.15	0.70	7.1050	
4.70	0.35	1.6450	
合計		18.9700	
%		9.4850	
地積		9.48 <sup>48</sup>	
<b>223-31</b>			
3.35	0.35	1.0725	
%		0.93625	
地積		0.93 <sup>63</sup>	
<b>223-25</b>			
2.20	0.65	1.4300	
2.20	0.65	1.4300	
合計		2.8600	
%		1.4300	
地積		1.43 <sup>43</sup>	
<b>223-26</b>			
0.25	0.70	5.7750	
0.25	0.70	5.7750	
4.10	0.65	2.6650	
4.10	0.65	2.6650	
合計		16.8800	
%		8.4400	
地積		8.44 <sup>44</sup>	
<b>223-27</b>			
10.40	0.70	7.2800	
10.40	0.70	7.2800	
合計		14.5600	
%		7.2800	
地積		7.28 <sup>28</sup>	
<b>223-28</b>			
9.25	0.70	6.4750	
9.25	0.70	6.4750	
合計		12.9500	
%		6.4750	
地積		6.47 <sup>50</sup>	

作製者 [Redacted] (昭和59年10月9日作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/200

登記年月日：平成31年4月24日

# 建物図面

物件番号 4

## 各階平面図

## 建物図面

家屋番号 208番8

建物の所在 西伯郡伯耆町坂長字百田ノ峰 208番地8

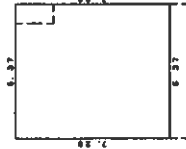
1階



求積数

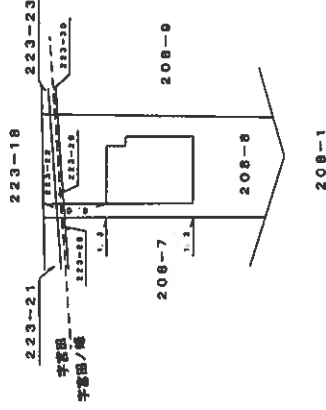
$5.46 \times 1.82 = 9.8372$   
 $6.37 \times 6.37 = 40.5769$   
 合計 50.5141  
 係数換 50.51㎡

2階



求積数

$7.28 \times 6.37 = 46.3736$   
 係数換 46.37㎡



作成者

平成31年4月23日作成

縮尺 1/260

申請人

縮尺 1/500

# 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。