

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 16 日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

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 7 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 16 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 8 月 5 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 6 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 5	5,940,000 4,752,000	一括	1,200,000	211,856	0
1	1,790,000				
2	4,110,000				
5	40,000				
備考	初回（評価書）				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 9 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 6 9 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 9 8 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 5 . 2 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 5 . 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 0 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 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, 2, 5】

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】

地役権

設定日 令和 4 年 6 月 13 日設定

目 的 下水道管理設

範 囲 南側 13.80 平方メートル

要役地 米子市安倍字米川添 698 番 7

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 5】

物件 1 土地と接する部分を除き、隣地（地番 699 番 5、地番 699 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

通行・上下水道管理設・雨水排水を目的とする地役権設定登記（この登記は売却により抹消される。）がある。

この地役権の目的は、分筆で生じた袋地の通行権（民法 213 条）、分筆によるライフライン設置権（民法 213 条の 3）の内容を、本件所有者と要役地所有者との間で合意し、地役権の目的として契約したと考えられる。これら民法上の通行権・設置権は登記なく第三者に対抗できる（ただし、争いが生じた場合は、この競売手続内では解決できず、訴訟・調停等で解決することになる。）。

評価書（3 ページ）「特記事項」の番号 2 の記載は、以上を前提に、買受人が最も負



担を負う場合を想定し、その負担を評価の過程（個別格差）で減価要因として考慮したことを示す記載である。

《 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 米子市安倍字米川添
 地 番 698 番 6
 地 目 宅地
 地 積 469.04 平方メートル

- 2 所 在 米子市安倍字米川添 698 番地 6
 家屋 番号 698 番 6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 165.25 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 35.77 平方メートル

- 5 所 在 米子市安倍字米川添
 地 番 699 番 6
 地 目 宅地
 地 積 26.09 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 13 号
令和 6 年 10 月 16 日受理
令和 7 年 2 月 19 日提出

現況調査報告書

(物件 1, 2, 5)

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 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 9 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 6 9 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 9 8 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 5 . 2 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 5 . 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 0 9 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, 5			
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 5) ☐ 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	物理的には、物件 1 は後記物件 2 建物が建っており、物件 5 は後記のとおり、下水道管理設のために使用されている。 物件 1、5 土地には、南西側隣地 6 9 8 番 7 を要役地とする地役権設定登記がなされている(詳細については「その他の事項」を参照)。			
建物	物件 2			
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工場・事務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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

【地役権について】

1 物件1の地役権について

- | | |
|----------------|---|
| (1) 要役地 | 米子市安倍字米川添698番7 |
| (2) 地役権の存する部分 | 別紙「地役権図面(12枚目)」のとおり |
| (3) 地役権の目的 | 通行・上下水道管理設・雨水排水(北西側につき、 <u>1</u> 通行、上水道管理設・雨水排水管理設、南西側につき、 <u>2</u> 下水道管理設) |
| (4) 地役権設定日・登記日 | 令和4年6月13日 |

2 物件5の地役権について

- | | |
|----------------|---------------------|
| (1) 要役地 | 米子市安倍字米川添698番7 |
| (2) 地役権の存する部分 | 別紙「地役権図面(13枚目)」のとおり |
| (3) 地役権の目的 | 下水道管理設 |
| (4) 地役権設定日・登記日 | 令和4年6月13日 |

【地役権の存続等について】

1 物件1の地役権について

物件1の地役権については、その設定登記が令和4年6月13日であるところ、最先順位の担保権者の根抵当権設定登記が令和3年12月22日であることから、地役権設定登記が劣後するため、買受人に対抗できない地役権である。そのため、当該地役権設定登記は売却により抹消されるものである。

2 物件5の地役権について

物件5の地役権については、その設定登記が令和4年6月13日(受付番号 第7040号)であるところ、最先順位の担保権者の根抵当権設定登記が同日(受付番号 第7042号)であることから、最先順位の担保権者より優先するため、買受人に対抗できる地役権である。そのため、当該地役権設定登記は売却により抹消されず、存続するものである。

【上下水道管理設及び雨水排水管の設備、通行について】

1 物件1の上下水道管・雨水排水管・通行について

前記のとおり、物件1土地にかかる地役権設定登記は抹消されるものの、物理的には上下水道管・雨水排水管は残存する。これら上下水道管・雨水排水管は、物件2建物のためにも一部共用して使用されているものと思われる。

また、南西側隣地698番7上に建つ建物の建築に当たって、同隣地の接面道路(北西隣り)が建築基準法上の道路でないことから、北東先の市道との接道義務(2メートル接する必要あり)を果たすために通行としても利用されている。

2 物件5の下水道管について

物件5土地にかかる地役権は存続するものであり、この下水道管については、物件2建物のためにも共用して使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件1, 5の地役権の 要役地所有者)	1 私は物件1土地の南西側隣地698番7の所有者です。私はAさんから元の698番6土地を分筆したうえで、698番7となった土地を買い受けて居宅を建てました。土地の購入に当たっては、北東先にある市道まで上水道管・雨水排水管を通す必要がありましたが、698番7土地の前面には公道があるものの、その公道にはそれらの管を埋設することができないと不動産業者に言われました。そこでAさんが物件1土地の北西側に上水道管・雨水排水管を埋設して北東先の市道まで管を通し、下水道については東先にある市道まで管を通す必要があったため、物件1土地の南東側に下水管を埋設したうえ、さらに物件5(699番6)にも埋設して東先の市道まで管を通して繋げようと提案されました。 私は居宅を建てるためには必要なことでしたので、その提案を条件に土地を購入することにしました。これら上下水道管・雨水排水管の埋設工事をしたのはAさんで、土地の売買契約書の特約事項にもAさんが埋設工事を行うことが記載されています。この工事費はAさんが支出しましたが、工事費がかかることを考慮して売買代金が決められました。これらの管の所有者がAさんであるのか、それとも私になるのかについては分かりません。なお、これらの管のうち、物件1土地にあるものは工場・事務所(物件2建物)のためにも一部使用されていると思われ、物件5土地にある管は工場・事務所(物件2建物)の下水のためにも使用されています。 2 Aさんは、物件2建物で自動車整備の仕事をしていたようですが、令和6年5月ころからは見かけません。

(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(1/2)

(債務者兼所有者の対応について)

現況調査実施通知書を送付するも債務者兼所有者からは、調査の立ち会い、陳述を得ることはできなかった。

(占有関係について)

各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2、3枚目記載のとおり認めた。なお、物件5土地には、東隣の土地(698番1、699番5)上に建っている建物(家屋番号699番5及び未登記附属建物)に隣接して存在する軽量鉄骨造の差し掛け物置が入り込んでいる。なお、同建物及び差し掛け物置はAが所有するものである。

(地役権について)

1 地役権の内容について

物件1、5に設定されている地役権の内容については、前記「その他の事項」のとおりである。

2 地役権設定登記の対抗要件について

物件1の地役権については、前記「その他の事項」のとおり、抹消されるものである。

物件5の地役権については、前記「その他の事項」のとおり、存続するものである。

(上下水道管、雨水排水管の埋設等について)

1 物件1土地の北西側には、前記「その他の事項」のとおり、主に南西側隣地698番7上に建つ建物の上水道・雨水排水のための管が埋設されている。なお、当該管については物件2建物のためにも一部使用されているものと思われるが、具体的な各々の利用部分や共用部分は不明である。また、物件1土地南東側には、南西側隣地698番7上に建つ建物の下水道のための管が埋設されている。なお、当該管は物件2建物のための下水道管と繋がって後記の物件5土地に通じている。

2 物件5土地の南東側には、前記「その他の事項」のとおり、南西側隣地698番7上に建つ建物のための下水道及び物件2建物のための下水道管が埋設されており、共用されている。

3 Cの陳述及び提示のあった南西側隣地698番7(物件1、5の要役地)の売買契約書によれば、Aが上下水道管、雨水排水管の工事を行うことが売買の条件とされており、その売買代金はこれらの管の埋設にかかる工事費用が考慮されているとのことである。さらに、これら管はAが所有する物件2建物のためにも一部使用されているものである。これらの管の埋設に当たり、当初費用を支出して工事を施したのはAであると思われるが、南西側隣地698番7の売買代金の取り決めに際しては、これら管の埋設工事費用が考慮されているとのことである。これら管の所有者については、物件1、5土地にCの所有する要役地のための地役権設定登記があることから、これらの管はCの所有物であるものと思われるが、これら管を共用していることから、AとCの共有物であることも考えられる。

(建物の状態について)

物件2主である建物は工場であるが、自動車整備のための作業場として使用されていたものと思われる。塗料・コード・自動車部品等が置かれているが、工場低当法第2条にかかる機械・器具その他工場用に供する物は存在しない。なお、当初の調査時にあったジェットスキー等が後日の調査時には無かったため、Aが必要な動産を持ち出しているものと思われる。附属建物の事務所には事務備品・用品・書類等が置かれている。いずれの建物についても目視による限り構造上の不具合は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見(2/2)

(境界について)

物件1土地には、北東角を除いた三角に境界標を確認した。東側の側隣地699番1、698番1、物件5との間には物件1土地が高くなってコンクリート擁壁があることから、物件1土地と各隣地との境界は明瞭である。物件5土地については、前記物件1土地との部分を除く隣地との間には境界を示すものがないため、境界は不明である。

(接面道路について)

物件1土地の接面道路は北東側の幅員約8メートルの市道である。なお、698番4及び698番5は私有地で地目が田であるが、米子市建設企画課によれば、この私有地を含めたものが市道に認定されているとのことである。また、北西側に幅員4メートルの公衆用道路(建築基準法上の道路ではない。)に面している。

(その他)

建物敷地内にナンバープレートのない軽・自動車2台が置かれている。廃棄袋に入れられている産業廃棄物と思われる廃棄物がある。なお、数回の調査時にはAが所有する(車検証より)軽自動車(鳥取580よ497)が駐車されていたが、最後の調査時には当該軽自動車は無かった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月28日(月) 13:25-13:32	物件所在地	外観による占有調査 外観による増改築の有無調査 写真撮影
令和 6年10月30日(水) 16:27-16:40	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地等の登記事項調査
令和 6年11月 5日(火) 14:00-17:08	物件所在地	隣地698番7所有者に面談
令和 6年11月19日(火) 13:45-15:40	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年12月10日(火) 14:20-14:45	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 6年12月18日(水) 15:18-15:42	物件所在地	未登記附属建物の位置関係の調査
令和 7年 1月14日(火) 11:00-11:15	物件所在地及び近隣地	物件3, 4, 6の前所有者へ差し置き手紙投函 上下水道管等の埋設場所の調査
令和 7年 1月27日(月) 15:40-15:55	執行官室	関係人Bに未登記附属建物の建築者及び所有者等について電話聴取
令和 7年 2月13日(木) 16:20-16:35	米子市役所建築企画課 、建築相談課	接面道路等調査
(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 6年11月19日 物件2主である建物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。		
☒ 令和 6年12月10日 物件2附属建物は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和4年5月9日

地積測量図

地番	698番6、 698番7
土地の所在	米子市安倍字米川添
地図番号	S33-2

求積表

地番	698-6				
測点名	境界線(新・既設)	X座標	Y座標	距離	方位性の有無
112	アルミプレート	-60292.935	-93087.946	30.75	—
71	金属板	-60298.136	-93072.880	14.74	—
106	プラスチック板	-60272.644	-93063.696	5.63	有
108	ベンキ	-60277.628	-93062.239	5.23	—
105	金属板	-60283.075	-93065.182	19.40	—
118	金属板	-60300.208	-93074.288	13.48	—
113	アルミプレート	-60292.876	-93066.196	2.00	—
計算方法					$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n Y_{n+1}))$
面積	469.044870				
地積	469.04 ㎡				
坪数	141.88 坪				

地番	698-7				
測点名	境界線(新・既設)	X座標	Y座標	距離	方位性の有無
112	アルミプレート	-60292.935	-93087.946	2.00	—
113	アルミプレート	-60292.876	-93068.185	13.49	—
115	金属板	-60300.208	-93074.285	12.65	—
107	金属板	-60311.365	-93060.229	14.71	—
94	アルミプレート	-60304.510	-93053.219	1.08	—
93	アルミプレート	-60304.004	-93064.198	12.70	—
計算方法					$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n Y_{n+1}))$
面積	198.3542860				
地積	198.35 ㎡				
坪数	60.00 坪				

総合計面積 667.3991560 ㎡

測点名	引張点	X座標	Y座標	距離	備考
IN.1	金属板	-60273.229	-93041.517	136.639	既設(ONSS)
IN.2	金属板	-60335.993	-93019.993	-	-

境界点	緯度	経度	方位角
IN.1	116.1	136.639	0°00'00"
IN.2	118.092	154°52'39"	
107	54.355	108°07'20"	

測量年月日	令和4年4月27日
座標系	任意(わかつぎ測法による準直線法)

作成者 土地家屋調査士

(令和4年4月27日)

申請人

縮尺 1/500

(単位：m)

境界点	境界線の種類
①	金属板
②	プラスチック板
③	アルミプレート
④	ベンキ

登記年月日：令和4年2月24日

③写真撮影場所

(縮小実施)

地積測量図

地番	699番1、 699番6
土地の所在	米子市安徳字米川添
地図番号	S33-2

求積表

地番	測点	X座標	Y座標	距離	水陸性の有無
699-1	104 アルミプレート	-60317.903	-93081.370	13.44	有
	96	-60314.475	-93074.388	6.62	有
	107 金属板	-60311.385	-93080.229	32.06	有
	106 金属板	-60293.075	-93085.182	17.85	有
699-2	103 アルミプレート	-60290.837	-93049.087	25.71	有
	計測方法	$2P = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n Y_{n+1}))$			有
面積		591.333920			
換算		591.33			
坪数		178.87			

地番	測点	X座標	Y座標	距離	水陸性の有無
699-3	106 金属板	-60293.075	-93085.182	6.28	有
	108 ベンキ	-60277.525	-93043.339	2.27	有
	78	-60278.532	-93060.202	6.42	有
	77 金属板	-60283.370	-93042.768	15.55	有
699-4	102 金属板	-60290.205	-93048.811	0.65	有
	103 アルミプレート	-60290.837	-93049.087	17.85	有
計測方法		$2P = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n Y_{n+1}))$			有
面積		26.0946985			
換算		26.09			
坪数		7.89			

地積計測値 817.4278916 m²

測点	X座標	Y座標	距離	備考
104	-60317.903	-93081.370	13.44	
107	-60311.385	-93080.229	32.06	
106	-60293.075	-93085.182	17.85	
103	-60290.837	-93049.087	25.71	

測点	X座標	Y座標	距離	備考
104	-60317.903	-93081.370	13.44	
107	-60311.385	-93080.229	32.06	
106	-60293.075	-93085.182	17.85	
103	-60290.837	-93049.087	25.71	

測量年月日	令和4年1月31日
図解者	佐藤(佐)型計測による算出(縮小)

境界点	境界線の種類
①	金属板
②	アルミプレート
③	ベンキ

縮尺	1/500
----	-------

(単位：m)

申請人

令和4年2月17日

土地家屋調査士

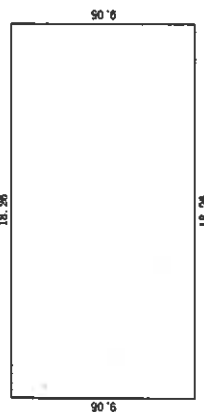
作成者

登記年月日：令和4年5月17日

家屋番号	698番6	建物図面	平面図
建物の所在	米子市安倍字米川浜 698番地6		

主である建物

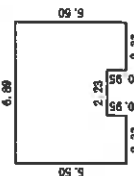
18.26	×	9.05	=	165.2530
-------	---	------	---	----------



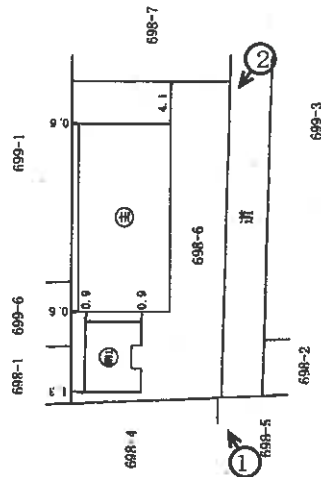
床面積 165.25 m²

附属建物(附1)

6.80	×	4.55	=	31.3405
2.33	×	0.95	=	2.2135
2.33	×	0.95	=	2.2135
合 計				35.7765



床面積 35.77 m²



(単位：m)

作成者 土地家屋調査士

(令和 4 年 5 月 16)

2 1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(12枚目)

地役権者

令和4年6月13日作成

申請人

縮尺

1/250
(单位: m)

地役權圖面

698番6

米子市安倍字米川添

地番
役場
承の

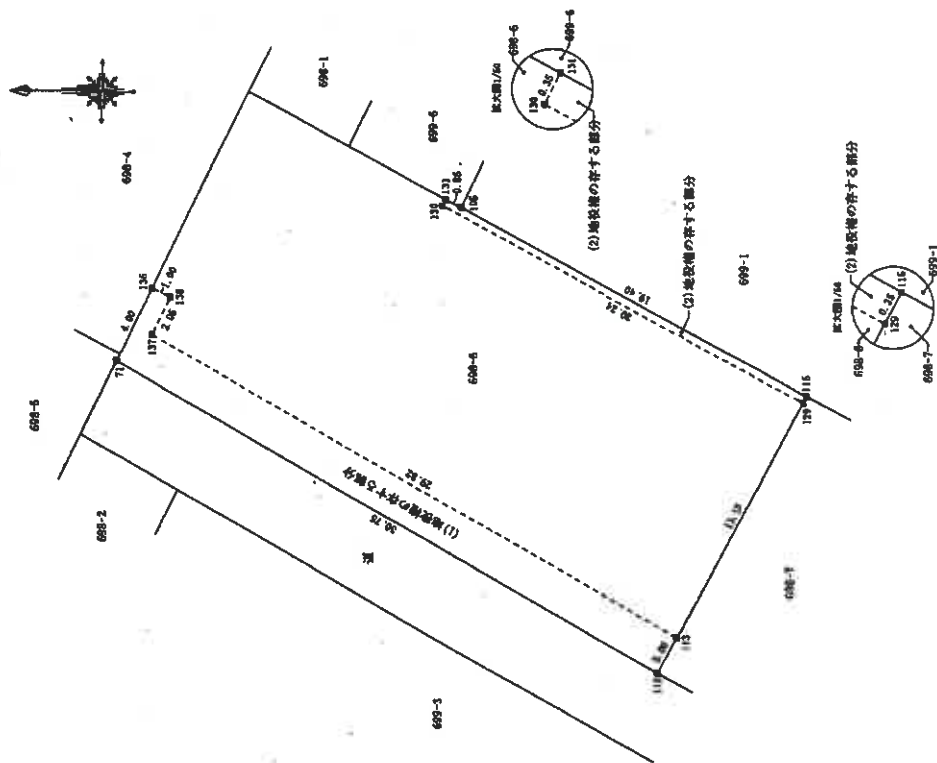
現在
役所
承の

陈海长

地 帯				1) 地収得の若干百分	
項目名	又 是	Y 項 目	課 税	課 率	
111	—	-0252.935	-0307.665	30.75	—
112	71	-0086.135	-0072.680	4.00	—
126	—	-0053.875	-0062.275	1.00	—
128	—	-0028.780	-0069.712	2.05	—
137	—	-0257.898	-0071.565	29.53	—
139	—	-0293.875	-0006.105	2.00	—
計 算 上 の 項 目				2 P = 2 (Y ₀ + 1) (Y ₀ + 1)	
129	課 税			63.75	63.75
130	地 税			15.25	15.25

竹田三太郎の戦後生活 (7)

調査年度	山口県産物の対外輸出額				輸出額
	支那	Y 産地	Y 産地	Y 産地	
116	-60000	208	-93071	248	0.38
120	-60000	143	-93071	590	20.34
130	-60282	164	-93085	098	0.35
131	-60282	319	-93064	781	—
105	-60285	075	-93065	182	10.40
計額					$2F = \sum (Y_i - \bar{Y})^2 / (n-1) = 11$
調査年度	調査年度	調査年度	調査年度	調査年度	調査年度
7.12	7.12	7.12	7.12	7.12	7.12

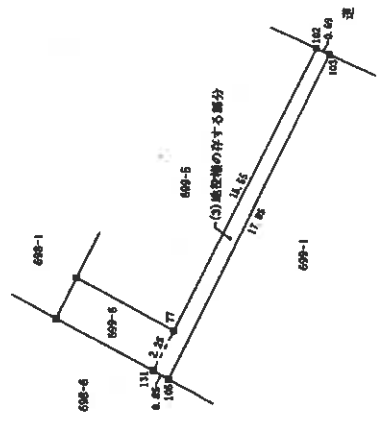


登記年月日：令和4年6月13日 地役権図面番号： 7

承の役地番	699番6	地役権図面
承の役地所	米子市安倍字米川添	

本 領 表

地 番	(3) 地役権の存する部分	面積	備 考
165	文 座 積	Y 座 積	
131	-60283.075	-93045.102	0.85
77	-60283.319	-93044.781	2.25
102	-60283.330	-93042.755	15.85
103	-60280.205	-93048.811	0.60
	-60280.837	-93049.097	17.85
計 算 上 限	2 P + 2 (1m (2m) - 1) - (2m - 1)		
面 積	13.8001020		13.80
坪 数	13.80		17



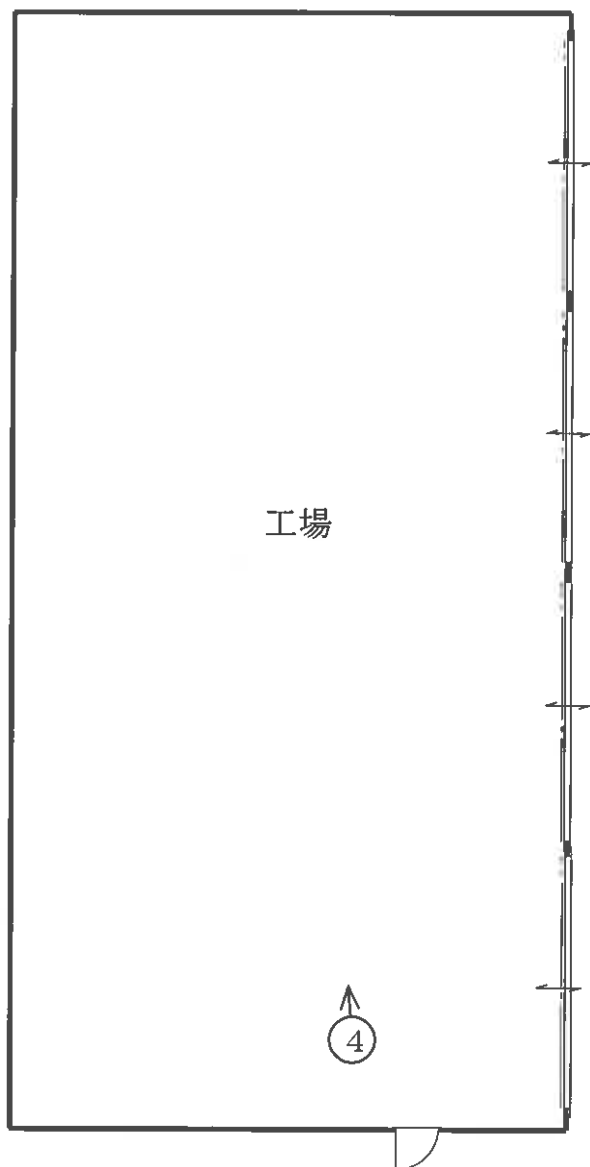
地役権者	令和4年6月13日作成	申請人	縮尺	1/250
(単位：m)				

建物間取図

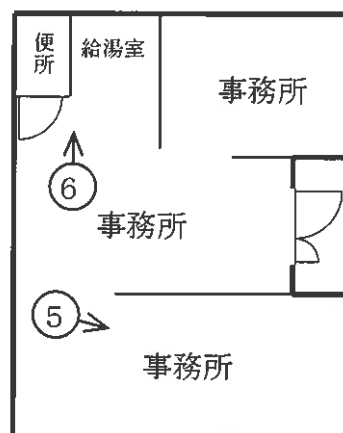
④～⑥写真撮影場所



(物件2 主である建物)



(物件2 附属建物 符号1)



(17 枚目)

①



②



③

汚水
樹



④



⑤



⑥



令和 6 年（ケ）第 13 号
令和 6 年 11 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 4 日 評 価

鳥取地方裁判所 米子支部 御中

評 価 書

(物件 1 ・ 2 ・ 5)

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第1 評価額

一括価格	
金5,940,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金1,790,000円
物件番号2 (建物)	金4,110,000円
物件番号5 (土地)	金40,000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 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 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 在 地 番 地 目 地 積	米子市安倍字米川添 698番6 宅地 469.04㎡	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 種 号 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市安倍字米川添698番地6 698番6 工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 165.25㎡ 1 事務所 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 35.77㎡	
5 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市安倍字米川添 699番6 宅地 26.09㎡	

番号	特 記 事 項
1	物件1の土地は物件2の建物の敷地の用に供されている。
2	物件1の土地に設定されている地役権は、買受人には対抗できない。 ただ、南西側隣接地698番7は物件1から分筆した土地である。 したがって、公道(北東先の市道)に至るためには、無償で物件1の土地(西側63.76㎡)を通行することが可能である。
3	物件5の土地に設定されている地役権は、買受人に対抗できる。 ただ、設定されている地役権の面積は、全面積26.09㎡のうちの南側13.80㎡だけである。
4	各物件の占有関係、物件1の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件2の建物の現況、間取り等は、現況調査報告書の執行官の意見及び建物間取図のとおりである。

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

位置・交通 (およその道路距離)	J R 境線 河崎口 駅 南東 方 約 1 km 上河崎 バス停 南 方 約 500 m
付 近 の 状 況	既存住宅の中に、事業所が点在する郊外の住宅地域
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 : ー 建 へ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : ー
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 469.04㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 15.0m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 31.0m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	北東側, 幅員 8m 市道, 舗装有, 道路とほぼ等高。 ※1: 北西側に存する幅員約3.8mの舗装道路は建築基準法上の道路ではない。
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 : 無 (北東側の市道には下水道は敷設されていない。) (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	※1: 物件1は、都市計画法第34条第11号の条例で指定する土地の区域(指定区域)の土地である。一定の要件のもとに専用住宅又は兼用住宅が建築可能。詳細は市の担当課に。 ※2: 添付資料地役権図面のとおり、抵当権に劣後する地役権が設定されている。 原因 令和4年6月13日設定 目的 通行・上下水道管理設・雨水排水 範囲 西側63.76㎡、東側7.12㎡ 要役地 米子市安倍字米川添698番7

2. 土地の概況及び利用状況等 物件番号 5

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	物件 1 と同様
付 近 の 状 況	物件 1 と同様
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 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : —
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 26.09m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 0.7m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 17.9m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	南東側, 幅員 4.5m 市道, 舗装有, 道路とほぼ等高。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 地役権設定部分以外の土地に差し掛けあり 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	※1 : 物件5は、都市計画法第34条第11号の条例で指定する土地の区域(指定区域)の土地である。一定の要件のもとに専用住宅又は兼用住宅が建築可能。詳細は市の担当課に。 ※2 : 添付資料地役権図面のとおり、抵当権に優先する地役権が設定されている。 原因 令和4年6月13日設定 目的 下水道管理設 範囲 南側13.80m ² 要役地 米子市安倍字米川添698番7

3. 建物の概況及び利用状況 物件番号 2

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) : 令和4年4月 経過年数 : 約 3 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 設 備 : ー その他 : ー ※1 : 外壁 : 角波鉄板張り 天井 : なし 内壁 : ボード張り 床 : コンクリート+塗装仕上
床面積(現況)	165.25㎡
現況用途等	現況用途 : 工場 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	所有者が工場として使用しており、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	なし

4. 建物の概況及び利用状況 物件番号 2

区 分	附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（課税証明書）：令和4年4月 経過年数：約 3 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 設 備：－ その他：－ ※1： 外壁：サイディング張り 天井：ボード張り等 内壁：クロス貼り等 床：ビニールシート張り等
床面積（現況）	35.77㎡
現況用途等	現況用途：事務所 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	所有者が事務所として使用しており、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	なし

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	16,300円/㎡	× 0.78	× 469.04㎡	× 0.75	= 4,470,000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
米子-17	27,900円/㎡	× $\frac{101}{100}$	× $\frac{100}{102}$	× $\frac{100}{170}$	= 16,300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、行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
奥行通減	0.94
地積過大	0.95
下水道未整備	0.97
通行・上下水道管理設・雨水排水の減価による補正率	0.90
相 乗 積	0.78

*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. 土地 物件番号 5

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)
5	16,300円/㎡	× 0.37	× 26.09㎡	× 0.70	= 110,000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
米子-17	27,900円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{170}$	= 16,300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、行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
地積過小	0.85
間口狭小	0.77
奥行長大	0.87
形状	0.65
相 乗 積	0.37

*c 建付減価補正 : 地役権設定部分以外の土地に、件外物件である差し掛けがあることに留意した。

1-3. 建物 物件番号 2 (主である建物)

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)
2	70,000円/m ²	× 165.25m ²	× 0.458	= 5,300,000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
2	3年	17年	0.05	定率法	0.65466	× 0.70	= 0.458

※1 : 観察減価については、経済的減価(不動産と付近の環境との不適合、付近の不動産との比較における市場性の減退)に留意した。

1-4. 建物 物件番号 2 (附属建物)

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)
2	130,000円/㎡	× 35.77㎡	× 0.437	= 2,030,000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
2	3年	15年	0.05	定率法	0.62423	× 0.70	= 0.437

※ 1 : 観察減価については、経済的減価(不動産と付近の環境との不適合、付近の不動産との比較における市場性の減退)に留意した。

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	4,470,000円	× 0.20	場所的利益	= 890,000円

2-2. 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1-2.①)	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)
5	110,000円	地役権 下記※1参照。	= 29,000円

※1： 地役権の価格

$$110,000\text{円}/\text{m}^2 \times 0.50 \times 13.80\text{m}^2 \div 26.09\text{m}^2 = 29,000\text{円}$$

2-3. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1-1.①)(1-2.①)(1-3.②)(1-4.②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2-1.③)(2-2.③)	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)	(4,470,000円	－ 890,000円)	× 1.00	× 1.00	× 0.5	= 1,790,000円
2 (建物)	(7,330,000円	＋ 890,000円)				= 4,110,000円
5 (土地)	(110,000円	－ 29,000円)				= 40,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 5,940,000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 : 米子-17
所 在 : 米子市河崎字河崎団地1739番29
位 置 : 米子駅北西5 k m
価 格 : 27,900円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 246㎡
接 面 街 路 : 南東側6m 市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 市街化調整区域
建ペイ率 70%
容 積 率 400%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い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)

地籍図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

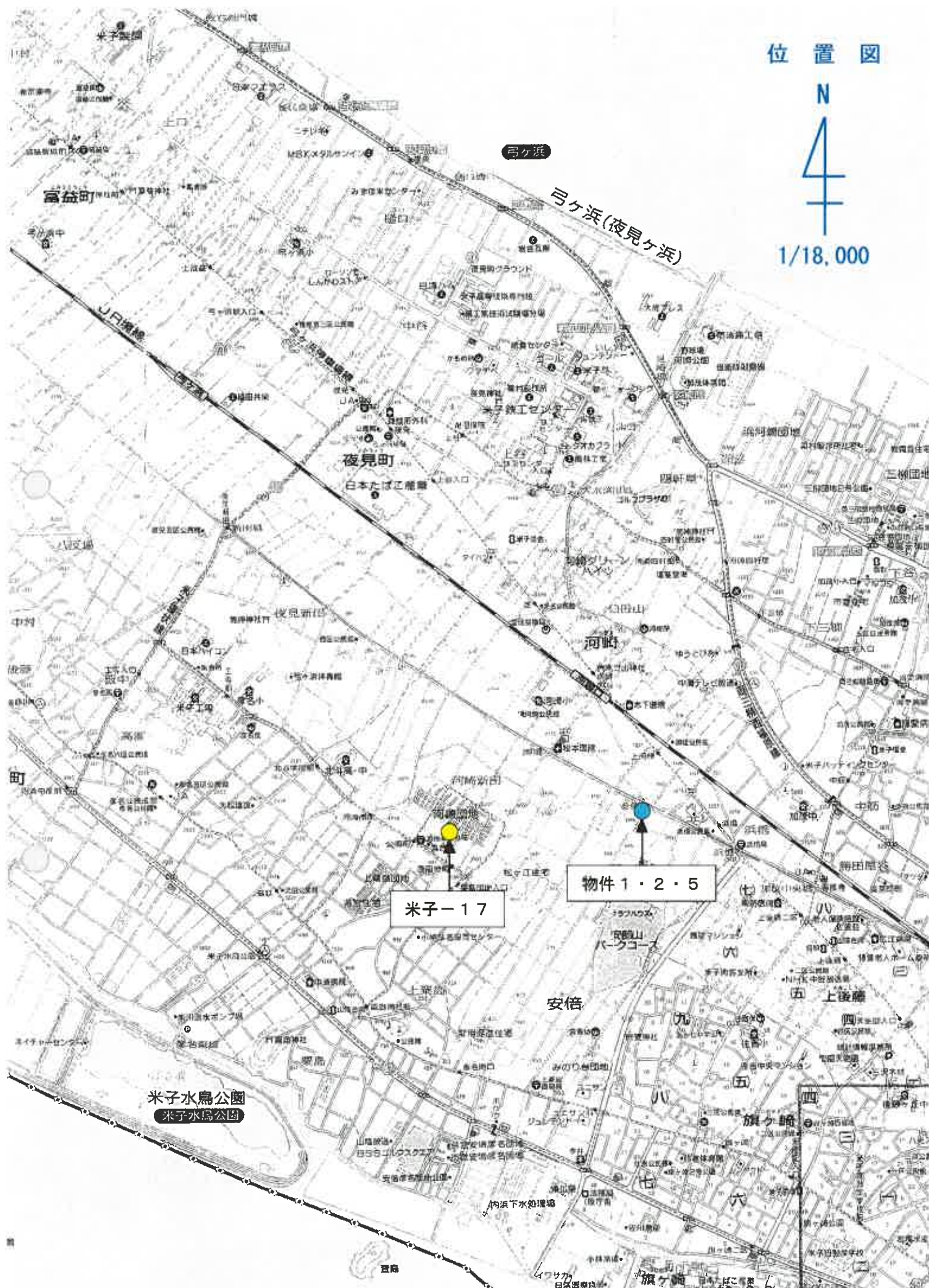
地役権図面

建物図面・各階平面図(法務局備付)

位置図



1/18,000



(昭文社「米子市・境港市」地図)

地 籍 図



地区外

物件 1

区外

地区外

地区外

699-3

698-5

698-2

698-4

698-1

699-5

道

698-6

物件 5

699-1

698-7

695-3

695-1

696-3

688-3

702-6

702-7

702-2

702-9

702-10

702-8

702-3

700-1

道

692-3

696-1

688-4

688-5

688-2

688-8

688-1

692-1

872

873

701-2

879-1

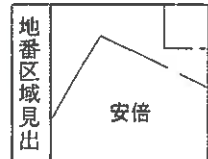
879

880

60396.803

-93136.530

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	米子市安倍字米川添				地番	698番6			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和45年3月19日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月9日

鳥取地方法務局米子支局

登記官

請求番号：16-8

(1/1)

(縮小実施)

登記年月日：令和4年5月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月9日 島取地方務局米子支局

登記官

図求番号：16-9

地積測量図

地番	698番6、 698番7
土地の所在	米子市安倍字米川添
地図番号	S33-2

物件1

求積表

測点名	境界線種別(※・要設)	X座標	Y座標	距離	水紀性の有無
112	アルミプレート	-60292.535	-93087.966	30.75	-
71	金属板	-60266.136	-93072.830	14.74	-
106	プラスチック板	-60272.544	-93059.596	5.63	有
108	ペンキ	-60277.526	-93082.239	6.28	-
105	金属板	-60283.075	-93065.182	19.40	-
115	金属板	-60300.208	-93074.288	13.48	-
113	アルミプレート	-60293.376	-93086.195	2.00	-
計算方法					$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - X_n(Y_{n+1}))$
面積					468.044970
面積					469.04
坪数					141.88

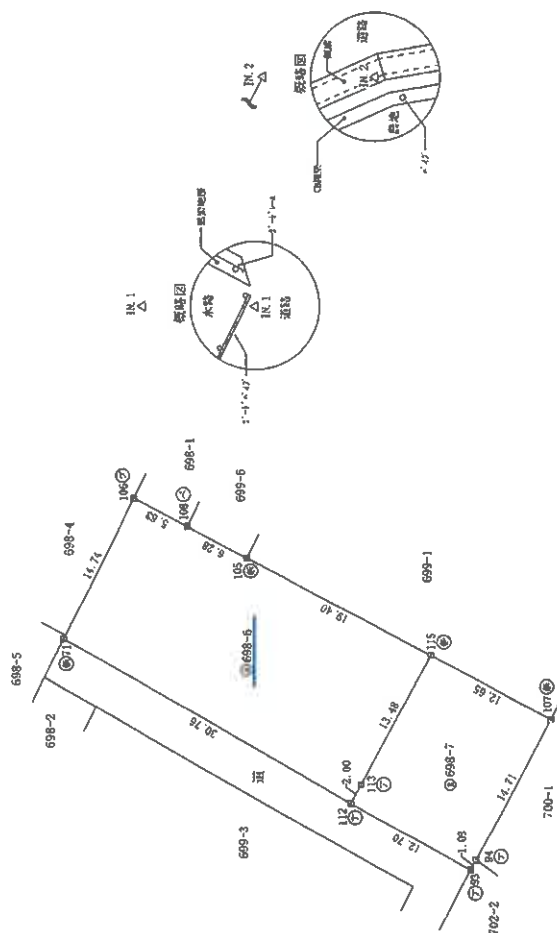
測点名	境界線種別(※・要設)	X座標	Y座標	距離	水紀性の有無
112	アルミプレート	-60292.535	-93087.966	2.00	-
113	アルミプレート	-60293.376	-93086.195	13.48	-
115	金属板	-60300.208	-93074.288	12.65	-
107	金属板	-60311.385	-93080.229	14.71	-
94	アルミプレート	-60304.510	-93083.239	1.08	-
93	アルミプレート	-60304.004	-93084.198	12.70	有
計算方法					$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - X_n(Y_{n+1}))$
面積					198.3542850
面積					198.35
坪数					60.00

総合面積 667.3987830 m²

引張点	引張点種別	X座標	Y座標	距離	備考
IN.1	金属板	-60273.229	-93041.517	136.859	既設(※SS)
IN.2	金属板	60335.983	-92919.893		

境界点	境界点種別	X座標	Y座標	方位
106	IN.1		136.859	0°00'00"
107	IN.2		18.092	154°52'39"
			54.355	108°07'20"

測量年月日	令和4年4月27日
測量系	任意(ソフトウェア法による準点測量法)



境界点	境界線の種類
①	金属板
②	プラスチック板
③	アルミプレート
④	ペンキ

作成者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/500

(単位：m)

(縮小実施)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月3日 鳥取地方方法務局米子支局

承役地の番	698番6
承役地の所在	米子市安倍字米川添

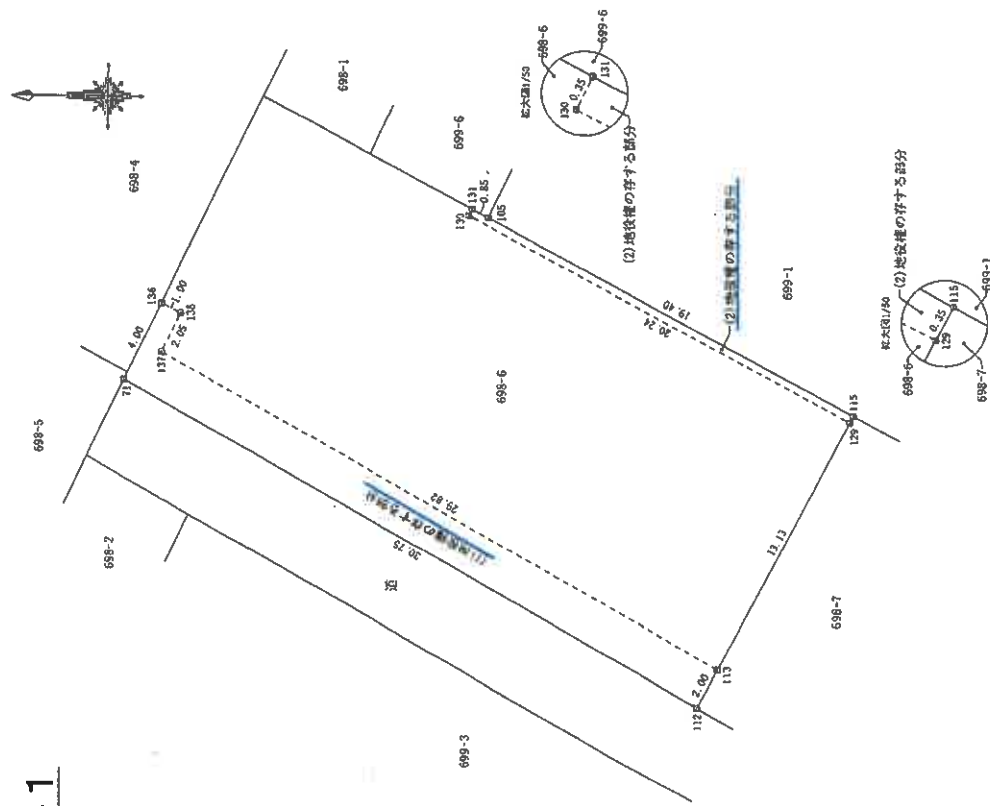
地役権図面

物件1

求積表

地番	(1)地役権の存する部分			
	X座標	Y座標	距離	備考
112	-60292.935	-93067.966	30.75	-
71	-60266.136	-93072.880	4.00	-
136	-60267.875	-93069.275	1.00	-
138	-60268.780	-93069.712	2.05	-
137	-60267.886	-93071.565	29.82	-
113	-60293.876	-93066.195	2.00	-
計算方法				$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n - 1))$
面積				63.769565
地積				63.76 m ²
坪数				19.28 坪

地番	(2)地役権の存する部分			
	X座標	Y座標	距離	備考
115	-60300.208	-93071.288	0.35	-
129	-60300.043	-93071.599	20.24	-
130	-60282.164	-93065.096	0.35	-
131	-60282.319	-93064.781	0.85	-
105	-60283.075	-93065.182	19.40	-
計算方法				$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n - 1))$
面積				7.125935
地積				7.12 m ²
坪数				2.15 坪



縮尺 1/250

申請人

令和4年6月13日作成

地役権者

(単位：m)
(縮小実施)

地 番	第99位1. 691番B	地 積 測 量 図
土地の所在	米子市安松寺米川詣	

物件5

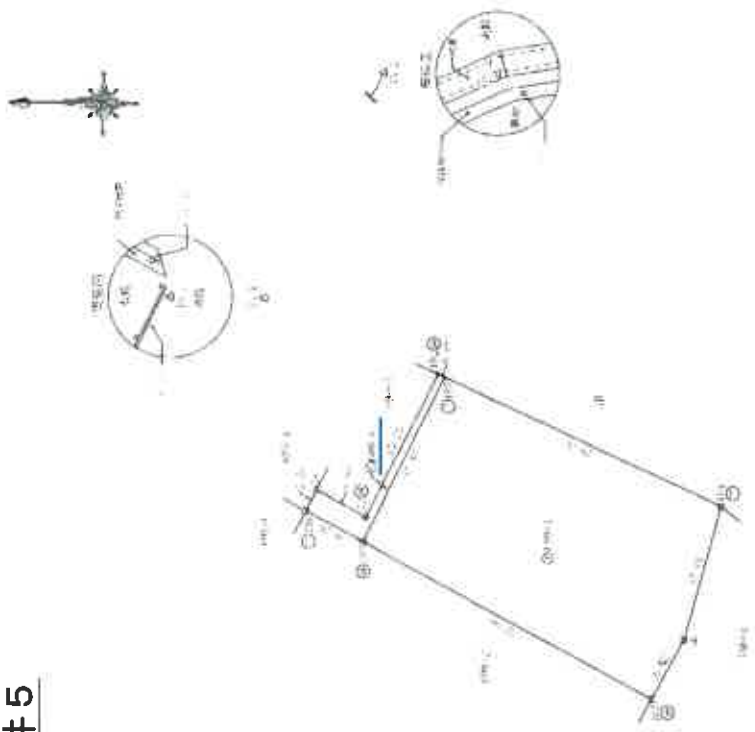
中二區在

項目	単位	数量	金額	備考
1. 材料費	円	100.00	100.00	
2. 労務費	円	200.00	200.00	
3. 経費	円	50.00	50.00	
4. その他	円	0.00	0.00	
合計	円	350.00	350.00	

[illegible]

1. 姓名	林炳南
-------	-----

項目名	計測項目	測定値	V. 評価	標準値	備考
1. 1	計測項目	測定値	V. 評価	標準値	備考
1. 2	計測項目	測定値	V. 評価	標準値	備考
1. 3	計測項目	測定値	V. 評価	標準値	備考

[illegible][illegible]

作成者	土地家屋調査士 [Redacted]	申請人	[Redacted]
-----	-----------------------	-----	------------

(縮小実施)

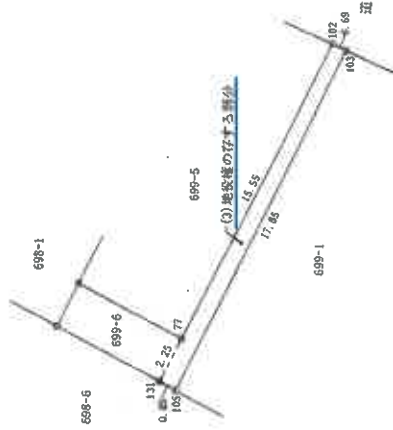
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月3日 鳥取地方方法務局米子支局 登記官

承の役地	699番6	地役権図面
承の役所	米子市安信字米川添	

物件5

求積表

地番	(3)地役権の存する部分	X座標	Y座標	距離	備考
105		-60281.075	-93065.182	0.85	-
131		-60282.319	-93064.781	2.25	-
77		-60283.320	-93062.755	15.55	-
102		-60290.205	-93048.811	0.59	-
103		-60290.837	-93049.097	17.85	-
計算方法	$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n - 1))$				13.8061620
面積					13.80
坪数					4.17



地役権者	令和4年6月13日作成	申請人	縮尺	1/250
------	-------------	-----	----	-------

(単位：m)
(縮小実施)

令和6年9月9日
鳥取地方広務局米子支局

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

家屋番号 698番6
建物の所在 米子市安徳字米川添 698番地6

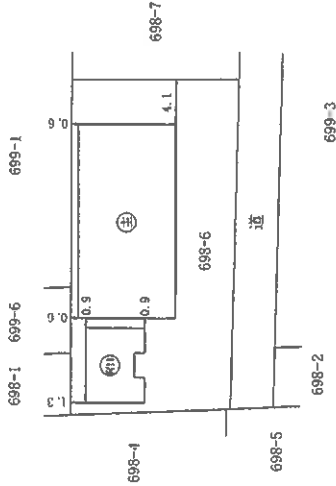
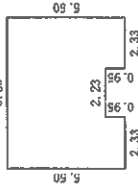
建物図面
各階平面図

物件2

主である建物
18.26 × 9.05 = 165.2530
床面積 165.25 m²



附属建物 (附1)
6.89 × 4.55 = 31.3495
2.33 × 0.95 = 2.2135
2.33 × 0.95 = 2.2135
合計 35.7765
床面積 35.77 m²



(単位：m)

作成者 土地家屋調査士

1 / 250
(令和4年5月16日)

申請人

縮尺 1 / 500

(縮小実施)

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、汚水枀の設置、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。