

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）
3, 4, 6	1, 010, 000 808, 000	一括	210, 000	26, 822	0
3	320, 000				
4	280, 000				
6	410, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|---------------------------------|
| 3 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 . 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 3 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 6 9 9 番地 5、6 9 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 9 9 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 3 . 9 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 . 4 4 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3, 4, 6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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4】

南西側隣地(地番699番6)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

- 3 所 在 米子市安倍字米川添
 地 番 698 番 1
 地 目 宅地
 地 積 97.46 平方メートル
- 4 所 在 米子市安倍字米川添
 地 番 699 番 5
 地 目 宅地
 地 積 83.39 平方メートル
- 6 所 在 米子市安倍字米川添 699 番地 5、698 番地 1
 家屋 番号 699 番 5
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 53.99 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・事務所
 構 造 木造瓦葺平家建
 (未登記附属建物)
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 33.44 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 3, 4, 6)

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

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 3 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 . 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 |
| | 地 番 | 6 9 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 3 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 米子市安倍字米川添 6 9 9 番地 5、6 9 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 9 9 番 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 3 . 9 9 平方メートル |

(2 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
■ B (物件3、4、6の前所有者の子)	物件3、4、6の前所有者は私の母です。執行官からの質問で物件6の倉庫に接して建てられている作業場（未登記附属建物）は誰が建てたものであるか、その作業場についても物件6建物と一緒にAに売却したのか、について母に聞いたところ、作業場は母の亡夫（Bの父）が物件6の建物と一緒に使用するために建てたとのこと。平成25年に母が亡夫からこれら建物を相続し、令和4年に物件4、5、6と作業場をAに売却したとのこと。なお、さらに作業場の横にある物置（差し掛け物置）についても亡夫（Bの父）が造ったもので、これも合わせてAに売却したとのこと。

(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6建物に接して建てられている作業場（未登記附属建物）については、物件6建物の前所有者の子であるBの陳述及び現況から、物件6建物の建築主と同一であり、また、建物それぞれの効用及び位置関係等から、作業場は物件6建物の未登記附属建物であるものと認めた。
- 2 物件3、4土地は一体となって、物件6建物及びその未登記附属建物の敷地として利用されている。なお、未登記附属建物の北西隣りにある差し掛け物置は、物件6建物敷地の南西側隣地699番6にかかって存在するものである。同隣地についてもAが所有し、本競売事件となっているが、同隣地は西側にある工場等のための下水道管が埋設されていることから（その旨の地役権設定登記あり）同隣地は別個の売却物件である工場の敷地に合わせて売却することが相当であるものと考えられたため同隣地は本売却物件には含まれていない。
- 3 物件6建物及び未登記附属建物は、建築後相当期間が経過しているため、かなり劣化している。ただし、倉庫・作業場等として使用するには特段の問題はないものと思われる。
- 4 物件6建物敷地の接面道路は、北東側の幅員約8メートルの市道である。なお、この部分につき、物件6建物敷地の北東側隣地698番4は、私有地で地目が田であるが、評価人の調査によれば、この部分も市道に認定されているとのことである。また、南東側にも約4.5メートルの市道に面している。
- 5 物件6建物の主である建物は物置状態であり、業務用冷蔵庫、タイヤ、オイル、自動車整備部品等が置かれている。また、未登記附属建物には自動車整備用のリフト、タイヤ、自動車整備部品等が置かれている。
- 6 物件6建物敷地の北西角付近に電柱1本、支線1条が設置されている。北東角付近にはアンテナ用と思われる柱が設置されている。敷地内にも廃タイヤ等が置かれている。
- 7 各隣地との境界について、北東側の市道とには境界標と思われるものが設置されているため、この部分の境界は明瞭である。南東側の市道とには境界標はないものの、市道はコンクリート舗装されており、この部分の境界は概ね明瞭である。北西側隣地698番6とは、同隣地は高くなってコンクリート擁壁があることから、この部分の境界は明瞭である。南西側隣地699番6との間には境界標または囲障等の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
(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 を立ち会わせ、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。		

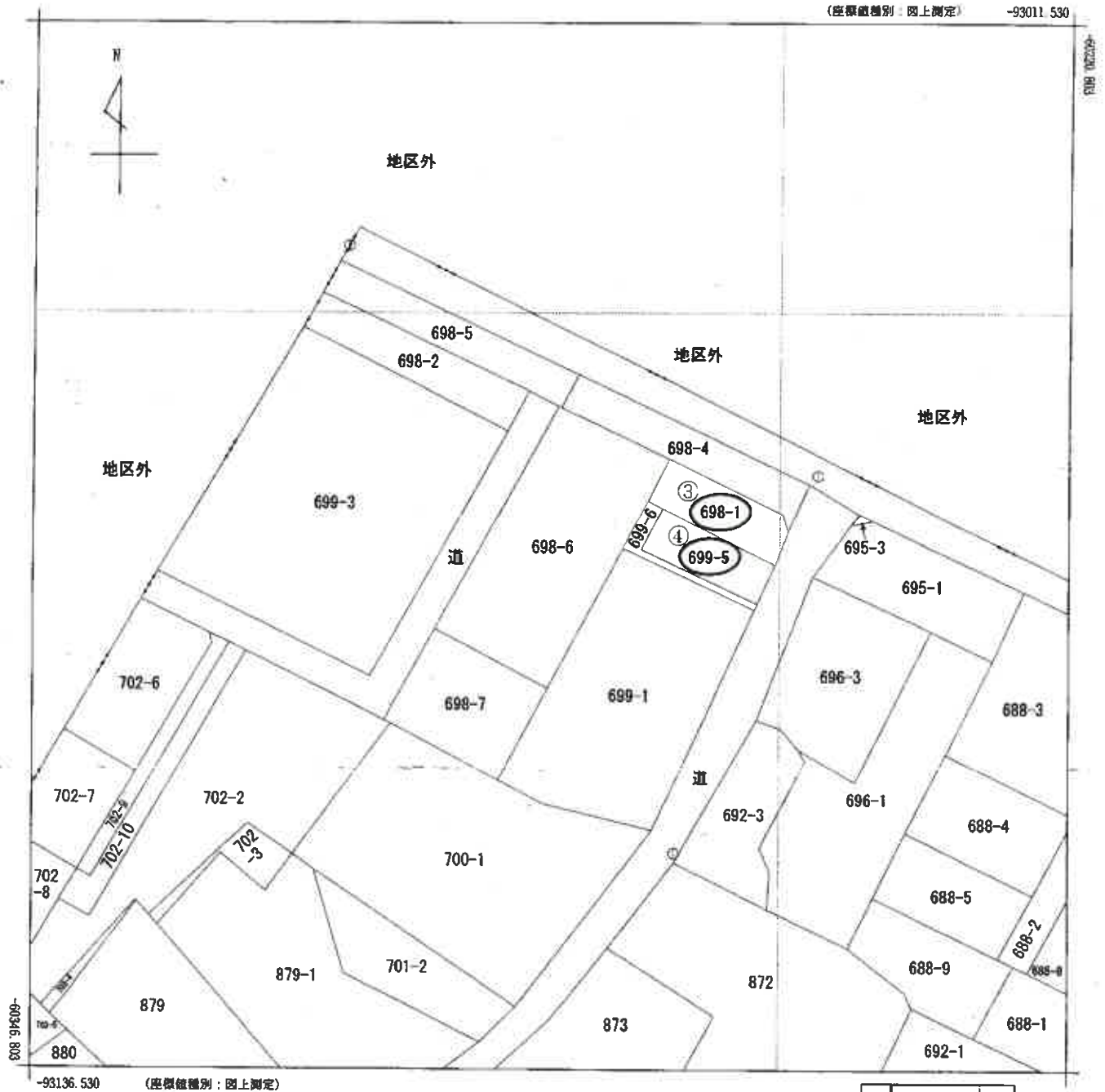
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

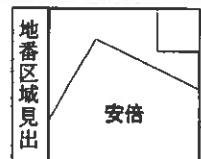
(座標値種別：図上測定)

-93011.530



-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		

請求番号：8-4

(1/1)

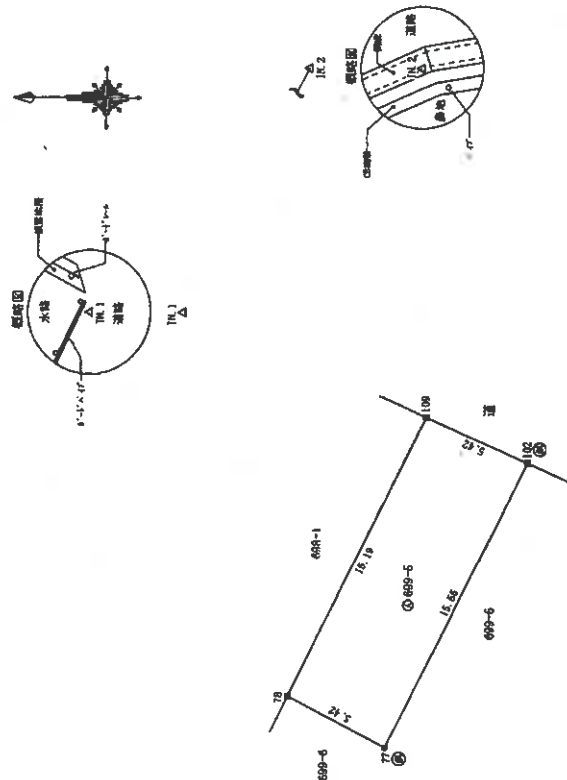
(6 枚目)

(單位：m)

(單位：m)

地積測量圖

地番	699番5
土地の所在	米子市安徳字米川添
地図番号: S33-2	



求積差

測定名	銅山銅(精・製取)	699-5	Y 座標	距離	北緯緯度の寄与値
76	--	-60278.532	-83040.202	16.19	--
109	--	-60265.255	-83048.579	6.42	--
102	銅	-60280.295	-83048.911	15.65	--
77	金屬塊	-60283.329	-83062.763	6.42	--
計算方法					$2 F \pm \sqrt{v} (0.051) \cdot (0.11)$
面	銅				83.3604316
塊	塊				83.39
塊	塊				25.22

引数点	引数点値	X 座標	Y 座標	距離	備考
IN. 1	金剛峯	-60273.229	-93041.517	136.969	新設 (JGSS)
IN. 2	金剛峯	-60335.963	-92919.003		

坐标点	附属点	坐标点	距离	角度
	IN 1	IN 2	136.859	0°00'00"
102			18.477	85°57'33"

測定年月日	令和 4 年 1 月 31 日
既 認 票	任 意 (第 19-1 号 既 認 法 に よ る 嵐 害 測 定 法)

[illegible]

登記年月日：昭和55年5月24日

102426

昭和55年5月24日登録

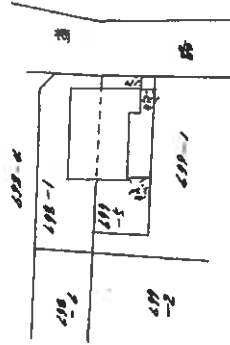
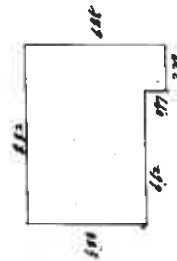
建物図面

各階平面図

699-5

家屋番号

建物の所在
米子市安倍字利済-699-5、698-1



示積

$$5.08 \times 0.82 = 4.1616$$

$$2.20 \times 0.99 = 2.1780$$

$$\sum = 6.3396$$

$$\text{本面積} = 6.34 \text{ m}^2$$

作成者 土地家屋調査士

土地家屋調査士

縮尺 1/250
(昭和55年6月23日作成)

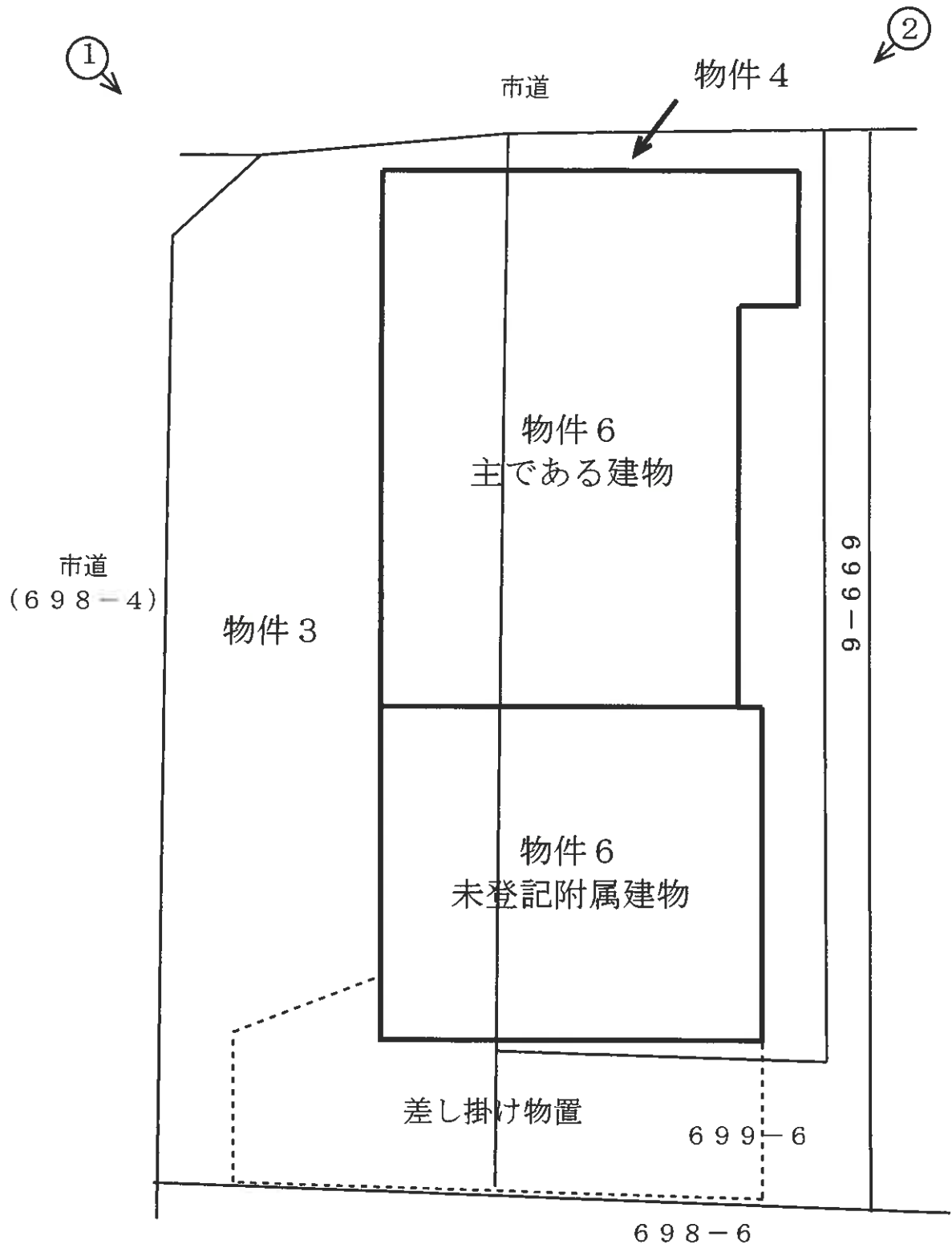
申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図

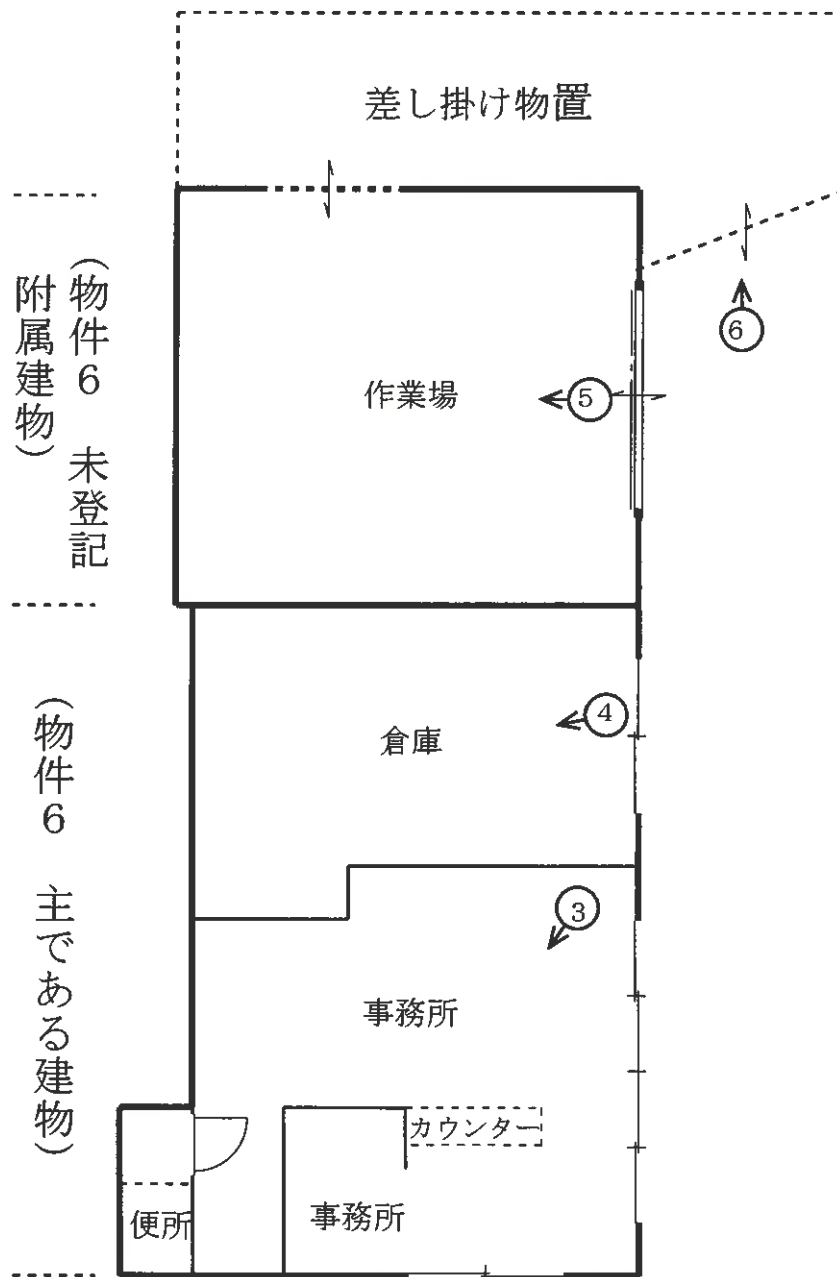
①②写真撮影場所



建物間取図

(物件 6)

③～⑥写真撮影場所



(11 枚目)

①



②



③

主である建物内



④

主である建物内



⑤

未登記附属建物内



⑥

差し掛け物置



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 3 ・ 4 ・ 6)

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第1 評価額

一括価格	
金1,010,000円	
内訳価格	
物件番号3 (土地)	金320,000円
物件番号4 (土地)	金280,000円
物件番号6 (建物)	金410,000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
3 (土地)	所 在 番 地 地 目 地 積	米子市安倍字米川添 698番1 宅地 97.46㎡	
4 (土地)	所 在 番 地 地 目 地 積	米子市安倍字米川添 699番5 宅地 83.39㎡	
6 (建物)	所 在 番 家 屋 番 種 号 構 類 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699番地5、 698番地1 699番5 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 53.99㎡	倉庫・事務所 木造瓦葺平家建 未登記 作業場 鉄骨造スレート葺平家建 33.44㎡

番号	特 記 事 項
1	物件3、4の土地は、一体となって、物件6の建物の敷地の用に供されている。
2	各物件の占有関係、物件3、4の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件6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 3・4

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 : — 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 : 180.85㎡ 接道状況 : 角地 間 口 : 約 9.5m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 17.0m 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。 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 : 後記対象建物が存する。 目的外建物 : 未登記附属建物(3頁のとおり)
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 有 (南東側道路に敷設されている。) (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、通常のコスト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3、4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. 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55年5月 経過年数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : — その他 : — ※1 : 外壁 : 鉄板張り等 天井 : ボード張り 内壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、コンクリート
床面積(現況)	53.99㎡
現況用途等	現況用途 : 倉庫・事務所 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が倉庫・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

3. 建物の概況及び利用状況 物件番号 6

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(推定) : 昭和55年5月 経過年数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 ※1: 建築年月日は定かではないが、南側外壁等の老朽化具合等から、主である建物と同年代に建てられたものと推定した。
仕 様	構 造: 鉄骨造平家建 屋 根: スレート葺 設 備: - その他: - ※1: 外壁: 鉄板張り 天井: なし 内壁: なし 床: コンクリート
床面積(現況)	33.44㎡
現況用途等	現況用途: 作業場 間 取 り: 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が作業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

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 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)
3・4	16,300円/㎡	× 1.04	× 180.85㎡	× 0.65	= 1,990,000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
角地	1.04
相 乗 積	1.04

*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 6 (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)
6	57,000円/㎡	× 53.99㎡	× 0.003	= 10,000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
6	45年	0年	0.01	定率法	0.01	× 0.30	= 0.003

※1 : 観察減価については、物理的減価(管理不良による内外部の損傷等)及び機能的減価(便所等の設備の不良等)並びに経済的減価(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。

1-3. 建物 物件番号 6 (未登記附属建物)

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)
6	55,000円/m ²	× 33.44m ²	× 0.003	= 10,000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
6	45年	0年	0.01	定率法	0.01	× 0.30	= 0.003

※1 : 観察減価については、物理的減価(外壁の劣化、損傷等)及び機能的減価(設備の不足)並びに経済的減価(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)
3・4	1,990,000円	× 0.40	法定地上権	= 800,000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)(1-3.②)	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)
3・4 (土地)	(1,990,000円	- 800,000円)	/	× 1.00	× 0.5	= 600,000円
6 (建物)	(20,000円	+ 800,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 1,010,000円

※1：土地価格の内訳

・物件3

$$600,000円 \times 97.46m^2 \div 180.85m^2 = 320,000円$$

・物件4

$$600,000円 \times 83.39m^2 \div 180.85m^2 = 280,000円$$

* 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/m²
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 246m²
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)

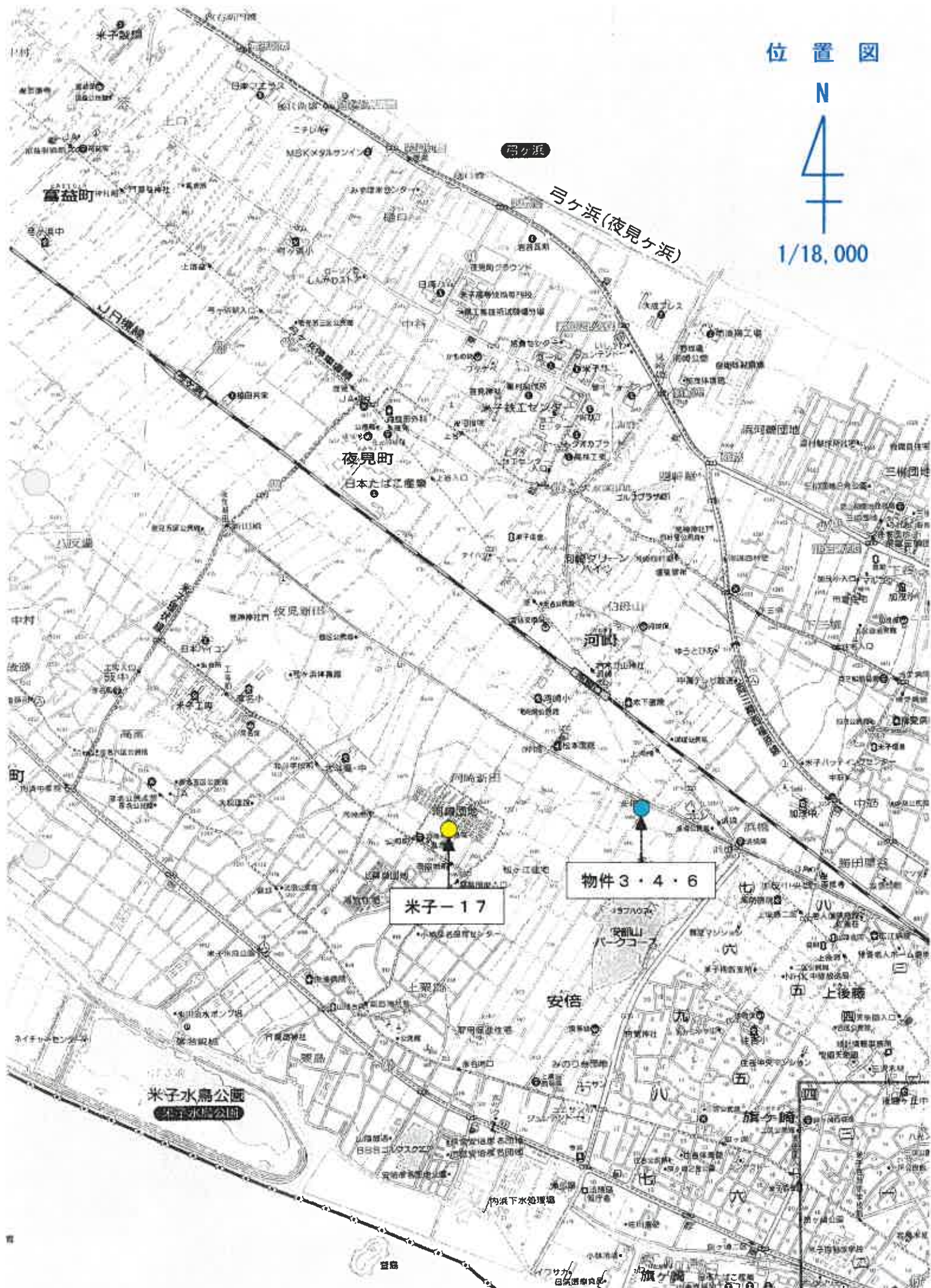
地積測量図(法務局備付)

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

地区外

地区外

地区外

物件 3・4

698-4

698-1

699-5

道

698-6

699-1

698-7

700-1

701-2

879-1

879

880

-93136.530

(座標値種別：図上測定)

道

692-3

696-1

695-1

696-3

688-3

688-4

688-5

688-9

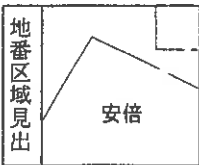
688-2

688-1

692-1

872

873



請 求 部 分	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)

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年9月9日 鳥取地方送移局米子支局 登記官

地 番 698番1

地 積 測 量 図

土地の所在 米子市安富字米川添

地図番号：S33-2、34-1

物件3

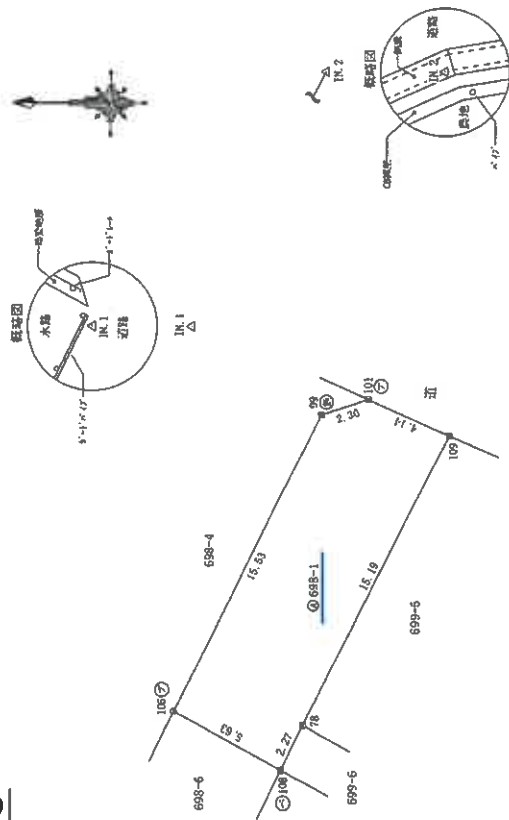
求 積 表

地 番	① 698-1	X 座 標	Y 座 標	距離	水溜りの有無
測点名	境界は種(新・新設)				
106	ベンキ	-60277.526	-93062.239	5.63	-
106	プラスチック杭	-60272.544	-93059.596	15.53	有
99	金属板	-60275.291	-93045.607	2.30	-
101	アルミプレート	-60281.481	-93044.877	4.14	有
109	-	-60285.255	-93046.579	15.19	-
78	-	-60278.532	-93060.202	2.27	-
計点方法					$2F = \sum (Y_n(X_{n+1}) - (X_n - 1))$
面 積					97.4633670
地 積					97.46 m ²
坪 数					29.48 坪

引張点	引張点種	X座標	Y座標	距離	備 考
IN.1	金属板	-60273.229	-93041.517	136.859	新設(GNSS)
IN.2	金属板	-60335.993	-92319.893	"	"

垂 直 点	垂 直 点 種	後 視 点	距 離	垂 角
106	IN.1	IN.2	136.859	0°00'00"
			18.092	154°52'39"

測量年月日	令和4年1月31日
座標系	任意(わが国測法)による地点測量法



作成者 土地家屋調査士

(令和4年2月17日)

申請人

縮尺

1/250

(単位：m)

[illegible]

单位: 吨

(縮小実施)

登記年月日：昭和55年5月24日

102426

各 階 平 面 図

699-4

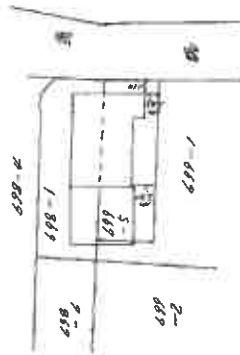
建設番号

昭和55年5月24日登記

建物図面

建物の所在
米子市安倍字米子浜-699-5、699-1

物件6



求積表

既存部分	
$5.88 \times 8.82 =$	51.8616
$2.20 \times 0.97 =$	2.1340
床面積	53.9956
未登記附属建物	
$5.50 \times 6.08 =$	33.4400
床面積	33.44m ²

(現地調査に基づき修正)

220-7-70 (使用)

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会保証)

(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9月9日 鳥取県地方税務局米子支局

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つてその引込管の口径、口数も異なるが、地域によつては、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。