

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 7 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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 26 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 7 月 7 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）
1～4	3,785,600 3,028,480	一括	757,120	174,360	0
1	296,800				
2	806,400				
3	924,000				
4	1,758,400				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 |
| | 地 番 | 3 4 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 |
| | 地 番 | 3 4 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 0 . 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 3 4 3 4 番地 5、3 4 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 3 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 3 4 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 8 . 3 4 平方メートル
2 階 6 5 . 8 4 平方メートル |

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2階建

床 面 積	1階	23.28平方メートル
	2階	23.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 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 ～ 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 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

B が占有している。同人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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件 1】

北西側の市道への出入りには、水路にかかる橋を使用する必要がある。買受人は、水路の占用について米子市役所への届出を要する（現況調査報告書 6 枚目）。

【周辺環境について】

近くに「バイオマス発電所」がある。現況調査の際に、占有者は、その発電所で事故があったこと、その発電所からの音が気になることを陳述している。この点は、評価の過程の「地域格差（環境条件）」中に、減価要因として考慮されている。

【市街化調整区域の注意】

本件は、市街化調整区域内の不動産であり、都市計画法やこれをうけた条例の規制を受ける。特に、居住者の交替に許可を要する（評価書 p 4）点については、入札希望者において市の関係部署に照会するなど注意されたい。

《 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 | 米子市大篠津町字大和 |
| | 地 番 | 3 4 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 |
| | 地 番 | 3 4 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 0. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 3 4 3 4 番地 5、3 4 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 3 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 3 4 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 8. 3 4 平方メートル
2 階 6 5. 8 4 平方メートル |

(附属建物)



物件目録

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2階建

床面積 1階 23.28平方メートル
2階 23.28平方メートル



令和6年(ケ)第 8号
令和6年 6月19日受理
令和6年 8月26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 | 米子市大篠津町字大和 |
| | 地 番 | 3 4 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 |
| | 地 番 | 3 4 4 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 0. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 3 4 3 4 番地 5、3 4 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 3 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市大篠津町字大和 3 4 4 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 8. 3 4 平方メートル
2 階 6 5. 8 4 平方メートル |
- (附属建物)

物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 23.28平方メートル 2階 23.28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			
現況地目	■宅地(物件 1, 2) □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)				
その他の事項					
建物		物件 3, 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: □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住居・物置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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3, 4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■ B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■物置	
■関係人(■ B (占有者) ■ A (所有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 6年 2月 1日	
最初の 契約等	契約日	令和 6年 2月 1日	
	期間	令和 6年 2月 1日から ■令和56年 1月31日まで、50年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 6年 2月 1日から ■令和56年 1月31日まで、50年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金20,000円 (毎月末日限り、翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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
■ A (土地建物所有者)	(電話聴取) 私は本件土地建物の所有者です。私は家族と物件3, 4建物に住んでいましたが、事情があつて他県へ引っ越しています。 物件3, 4建物は、知人であるBに令和6年2月1日から住居として貸しています。家賃が月20,000円と低額である理由は、敷地内の草木の手入れや建物内に残置していた物の整理、建物を使ってもらう方が土地建物の維持管理に良いと思い、固定資産税の額の分を家賃と決めました。 建物内に残置している家財道具等はBに処分を頼んでいますので、私にとって必要な物は残っていません。
■ B (物件3, 4建物占有者)	1 私は令和6年2月1日から物件3, 4建物をAから借りて住んでいます。家族も住むために家財道具等を運び入れているところ、このような事になり困惑しています。急に建物から出るように言われても困ります。 2 建物賃貸借契約書を交わしていますので、写しを提出します。家賃は月20,000円です。Aから建物内に残置されている物の処分、草木の手入れ、建物の維持管理等を任されています。家賃が低額であることについて、私に異論はないのでAが提示した金額が家賃となりました。 3 各建物内には、Aの残置物と私が運び入れた家財道具等があります。 4 敷地内に停めている自動車は私のものです。 5 建物には住むうえでの不具合はないと思いますが、近くにある「バイオマス発電所」があり、事故があつたことと、その発電所からの音が気になります。 6 各建物には、それぞれにエコキュート（ヒートポンプ給湯機）が設置されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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土地は一体となって、物件3, 4建物の敷地として利用されている。
- 2 前記のとおり、本件土地建物所有者AとBとの間で、物件3, 4建物の賃貸借契約が締結されているが、本賃借権は最先順位の抵当権設定登記(平成20年5月2日設定)に劣後するため、買受人には対抗できない賃借権である。
- 3 各建物には経年相応の劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
- 4 建物敷地の接面道路は、北西側の水路を挟んだ幅員約10メートルの市道及び南東側の幅員約2メートルの公衆用道路である。なお、北西側の市道へは水路(幅約4メートル)に架かっている橋(縦横幅約4メートル)を通行する必要があるが、米子市建設企画課によれば、使用に際しては届出がいるものの、占用料の負担はないとのことであった。
- 5 隣地との間には、概ねコンクリートブロック塀が設置されているため、各隣地との境界は概ね明瞭である。
- 6 物件2土地の南東側は、トラクターを置くためのスペースとして使用されていたものと思われ、空地となって草木が生い茂っている状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 7月 2日(火) 12:22-12:31	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 6年 7月 2日(火) 13:02-13:07	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17日(水) 9:45- 9:46	物件所在地	占有者へ現況調査実施通知書差し置き
令和 6年 7月18日(木) 10:25-10:35	執行官室	土地建物所有者Aに占有者及び占有権原等について電話聴取
令和 6年 7月23日(火) 13:20-15:00	物件所在地	関係人Bに面談 立入調査（評価人同行） ＊ 建物内の写真撮影拒否（延期）
令和 6年 7月31日(水) 14:55-16:02	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 6年 8月23日(金) 14:30-14:32	執行官室	米子市建設企画課の担当者に架橋の占用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

(7 枚目)

登記年月日：平成4年7月22日

132028

平成4年7月22日登記

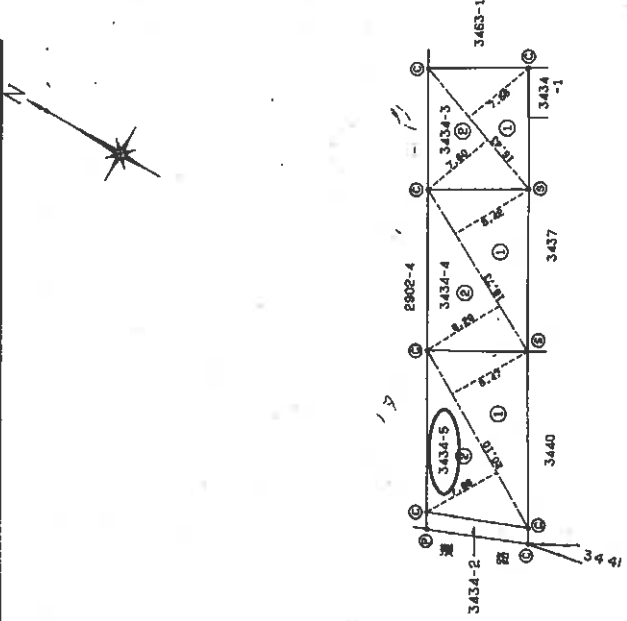
地積測量図

3434-2

地番	3434-3~-5 3434-2
土地の所在	米子市大瀬津町字大和

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3434-3	1	15.43	X	7.56	= 116.860800
	2	15.43	X	7.60	= 117.268000
	合計			233.918800	
3434-4	1	18.73	X	8.42	= 157.706800
	2	18.73	X	8.29	= 155.271700
	合計			312.978500	
3434-5	1	20.10	X	8.47	= 170.247000
	2	20.10	X	7.86	= 157.986000
	合計			328.233000	
3434-2	1	164.11	X	164.1185000	= 164.11
	2	49.64	X	452.8900000	= 15.32
	合計			437.5650500	



- ② プラスチック杭
- ③ コンクリート杭
- ⑤ フロック置角 (内側)

縮尺 1/500

申請人

(平成4年7月22日作成)

作製者

登記年月日：平成20年4月30日

133366

各階平面図

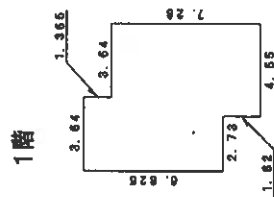
平成20年4月30日登記

建物図面

宗地番号 3434番5

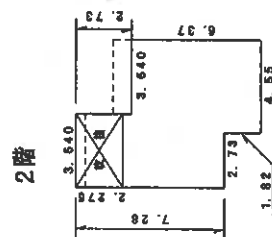
建物の所在 米子市大橋津町字大和 3434番地5、3440番地

地図番号 16-60-1



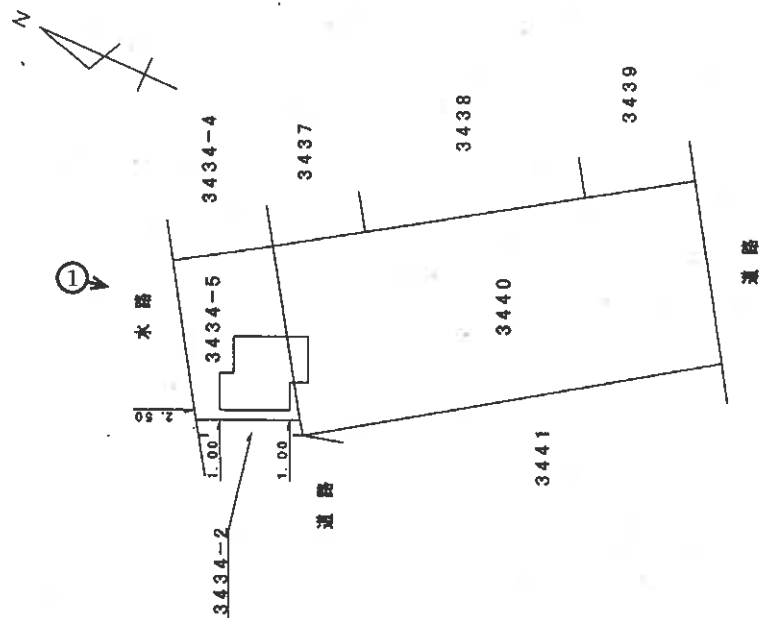
求積表

3.640 × 1.365	= 4.968600
2.640 × 5.820	= 38.748800
4.550 × 1.820	= 8.281000
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²



求積表

3.640 × 0.455	= 1.656200
7.280 × 4.550	= 33.124000
4.550 × 1.820	= 8.281000
合計	43.061200
床面積	43.06 m ²



(単位：m)

作成者 土地家屋調査士

(平成20年4月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

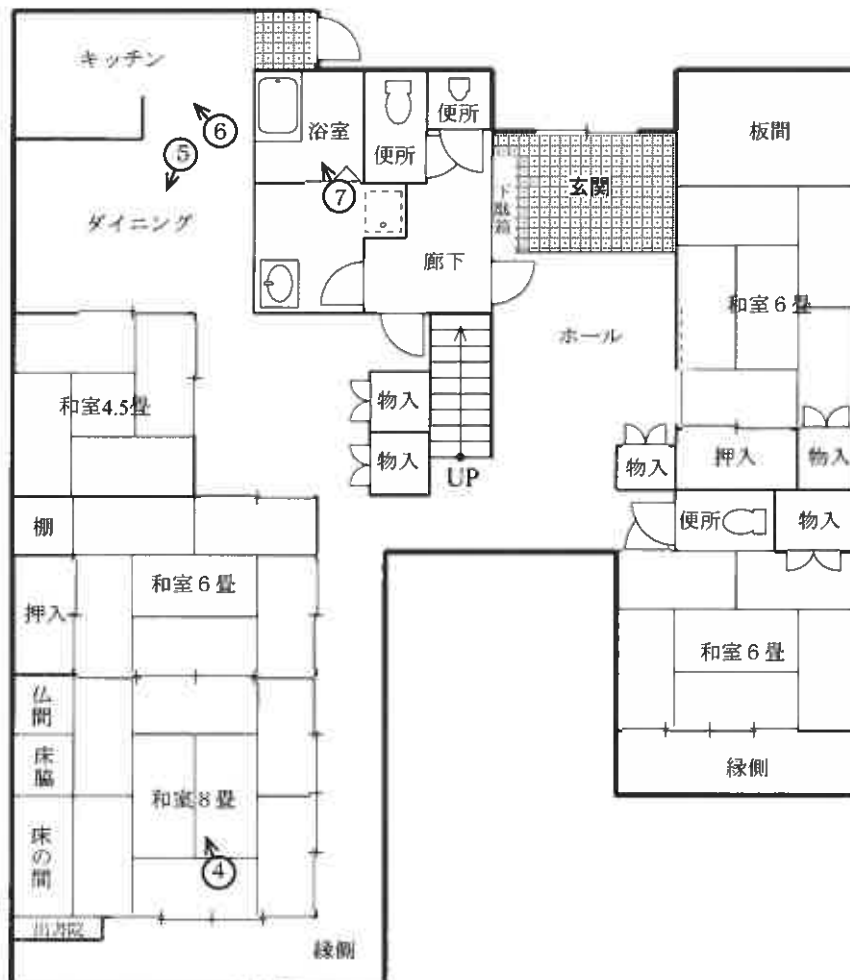
建物間取図

(物件4 主である建物)

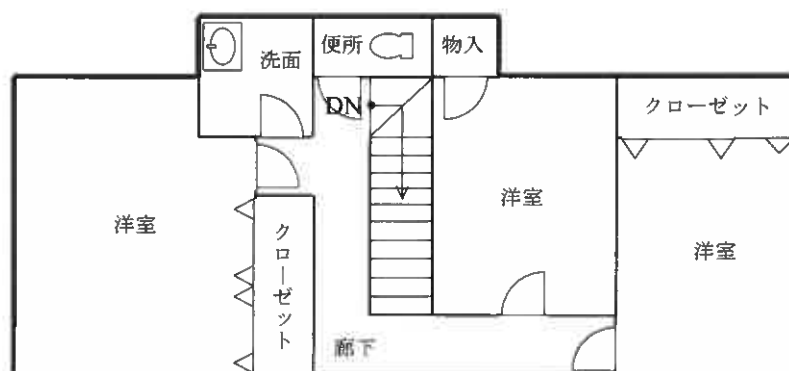
④～⑦写真撮影場所



1階



2階



*附属建物は間仕切りがないため、間取図は作成していない。

(12枚目)

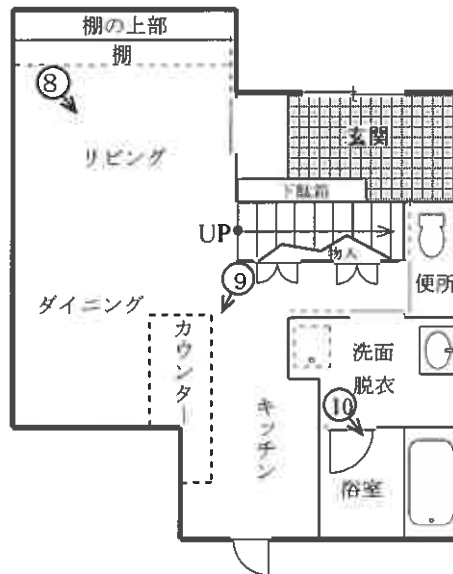
建物間取図

(物件 3)

⑧～⑪写真撮影場所



1 階



2 階



(13 枚目)

①



②

(物件4 主である建物)



③

(物件4 附属建物)



④

(物件4内)



⑤

(物件4内)



⑥

(物件4内)



⑦

(物件4内)



⑧

(物件3内)



⑨

(物件3内)



⑩

(物件3内)



⑪

(物件3内)



令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 7 月 23 日 現 地 調 査
令和 6 年 8 月 28 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）

馬 野 好 雅

第1 評価額

一括価格	
金6,760,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金530,000円
物件番号2(土地)	金1,440,000円
物件番号3(建物)	金1,650,000円
物件番号4(建物)	金3,140,000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 番 地 目 地 積	米子市大篠津町字大和 3434番5 宅地 164.11m ²	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市大篠津町字大和 3440番 宅地 760.33m ²	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市大篠津町字大和3434番地 5、3440番地 3434番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.99m ² 2階 43.06m ² 延 96.05m ²	延
4 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市大篠津町字大和3440番地 3440番 居宅 木造瓦葺2階建 168.34m ² 65.84m ² 延 234.18m ²	延
(附属 建物)	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造かわらぶき2階建 1階 23.28m ² 2階 23.28m ² 延 46.56m ²	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

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 境線 大篠津町 駅 南西 方 約 300 m 美保中学校前 バス停 北東 方 約 490 m
付 近 の 状 況	米子市郊外の戸建住宅等が見られる住宅地域で、周囲は農地が広がっている。
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：指定無 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 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積：924.44㎡ 接道状況：二方路地 間 口：約16m そ の 他：ほぼ平坦地 奥 行：約50m 形 状：ほぼ長方形
接 の 面 道 路 状 況	北西側、幅員約10.0m 市道、舗装有、道路とほぼ等高 南東側、幅員約2.0m 道路、舗装有、道路より0～0.5m高い ※ 南東側道路は、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、役所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	・ 物件2の土地には庭木や庭石等があるが、庭園設備については、所有者の個人的趣味に左右される部分が多いことから経済価値を認め難い。また、一部には雑草等が繁茂している。 ・ 物件1の土地と北西側市道との間に水路が介在しており、幅約4mのコンクリート製の床板が架けられている。本物件の購入者は、水路の占用許可申請を行う必要がある。なお、今年度または来年度に当該水路の改修工事が予定されている。 ・ 付近にバイオマス発電所が立地しているが、火災事故後は操業を停止している。また、調査日時点においても昼夜を問わず動作音が聞こえるとのことである。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

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20年4月 増改築無 経過年数：約 16年 経済的残存耐用年数：約 14年						
仕 様	構 造：木造、2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 設 備：電気、給排水、エコキュート その他：便所は水洗（浄化槽）						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>52.99m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>43.06m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>96.05m²</td></tr> </table>	1階	52.99m ²	2階	43.06m ²	延	96.05m ²
1階	52.99m ²						
2階	43.06m ²						
延	96.05m ²						
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」の通り。						
品 等	やや優る						
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賃借人が居住している。						
特 記 事 項	・ 物件3・4の建物に賃借権が設定されている。賃料は両建物を合わせて月額2万円である。 ・ 内壁に使用されている漆喰に剥がれのほか、落書きがみられる。						

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5年9月 増改築無 経過年数：約 31年 経済的残存耐用年数：約 3年						
仕 様	構 造：木造、2階建 屋 根：瓦葺 設 備：電気、給排水、エコキュート その他：便所は水洗（浄化槽）						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>168.34m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>65.84m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>234.18m²</td></tr> </table>	1階	168.34m ²	2階	65.84m ²	延	234.18m ²
1階	168.34m ²						
2階	65.84m ²						
延	234.18m ²						
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」の通り。						
品 等	やや優る						
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賃借人が占有管理している。						
特 記 事 項	・ 塀の一部に亀裂がみられる。						

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 4 符号2）

区 分	附属建物						
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：平成20年1月 増改築無 経過年数：約 17年 経済的残存耐用年数：約 8年						
仕 様	構 造：木造、2階建 屋 根：かわらぶき 設 備：電気 その他：						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>23.28㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>23.28㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>46.56㎡</td></tr> </table>	1階	23.28㎡	2階	23.28㎡	延	46.56㎡
1階	23.28㎡						
2階	23.28㎡						
延	46.56㎡						
現況用途等	現況用途：物置						
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、賃借人が物置として使用している。						
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

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-A	11,800円/㎡	× 0.77	× 154.61㎡	× 0.90	= 1,260,000円
1-B			× 9.50㎡		= 80,000円
2-A			× 30.47㎡		= 250,000円
2-B			× 729.86㎡		= 5,970,000円
計			= 924.44㎡		= 7,560,000円

※ 各建物の敷地利用権が及ぶ範囲について、物件1は各建物の配置に基づき判定した。物件2は各建物の建築面積に基づき判定した。
なお、建築面積は附属建物を含む。

物件1

建物物件番号	建築面積	敷地配分面積	配分後番号
3		154.61㎡	1-A
4		9.50㎡	1-B
計		164.11㎡	

物件2

建物物件番号	建築面積	敷地配分面積	配分後番号
3	8.00㎡	30.47㎡	2-A
4	191.62㎡	729.86㎡	2-B
計	199.62㎡	760.33㎡	

* 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
米子(県)ー16	15,700円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{132}$	= 11,800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。

* b 個別格差

要 因	率
二方路地	1.01
地積過大	0.80
水路介在	0.95
相乗積	0.77

* c 建付減価補正 : 土地と建物の整合性、建物老朽化の程度等を考量のうえ、査定した。

1-2. 建物

物件番号 3・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)
3	190,000円/㎡	× 96.05㎡	× 0.192	= 3,500,000円
4主	230,000円/㎡	× 234.18㎡	× 0.062	= 3,340,000円
4附	100,000円/㎡	× 46.56㎡	× 0.130	= 610,000円
計				= 7,450,000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
3	16年	14年	0.05	定率法	0.20236	× 0.95	= 0.192
4主	31年	3年	0.05	定率法	0.06513	× 0.95	= 0.062
4附	17年	8年	0.05	定率法	0.13041	× 1.00	= 0.130

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-A	1,260,000円	× 0.10	場所的利益	= 130,000円
1-B	80,000円	× 0.50	法定地上権	= 40,000円
2-A	250,000円	× 0.10	場所的利益	= 30,000円
2-B	5,970,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,990,000円
計	7,560,000円			= 3,190,000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)	(1,340,000円	－ 170,000円)		× 0.90	× 0.5	= 530,000円
2 (土地)	(6,220,000円	－ 3,020,000円)				= 1,440,000円
3 (建物)	(3,500,000円	＋ 160,000円)	× 1.00			= 1,650,000円
4主 (建物)	3,340,000円	＋ 3,030,000円)				= 3,140,000円
4附 (建物)	610,000円					
一括価格(上記合計)						= 6,760,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 建物が2棟所在することによる市場性の減退を考慮して査定した。

* 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 : 米子(県)ー16
所 在 : 米子市大崎字作兵衛川北葭津境1568番5
位 置 : 和田浜駅1.6km
価 格 : 15,700円/㎡
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 598㎡
接 面 街 路 : 南西5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
用 途 地 域 : 市街化調整区域
建 蔽 率 70%
容 積 率 400%
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

(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

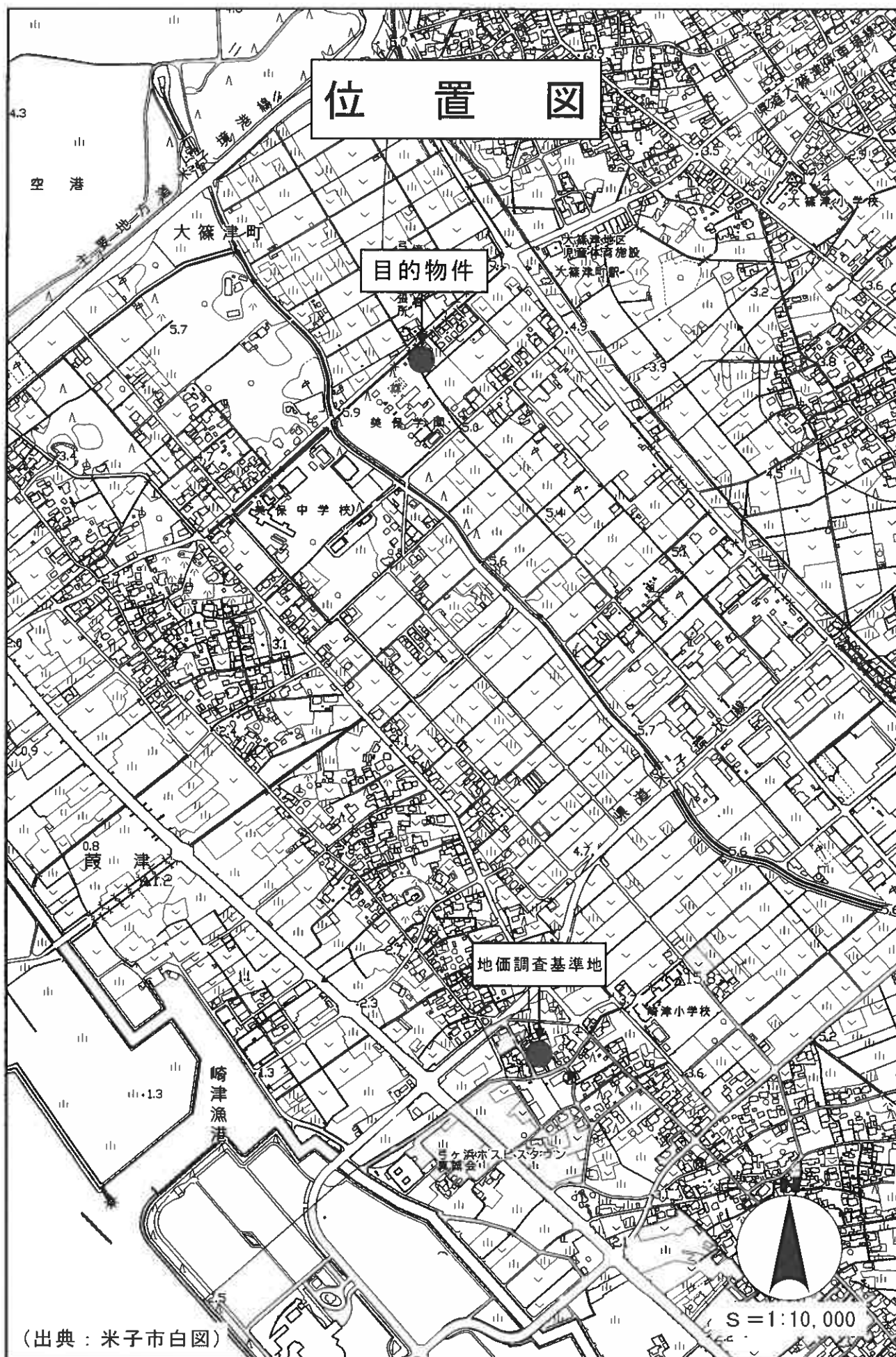
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

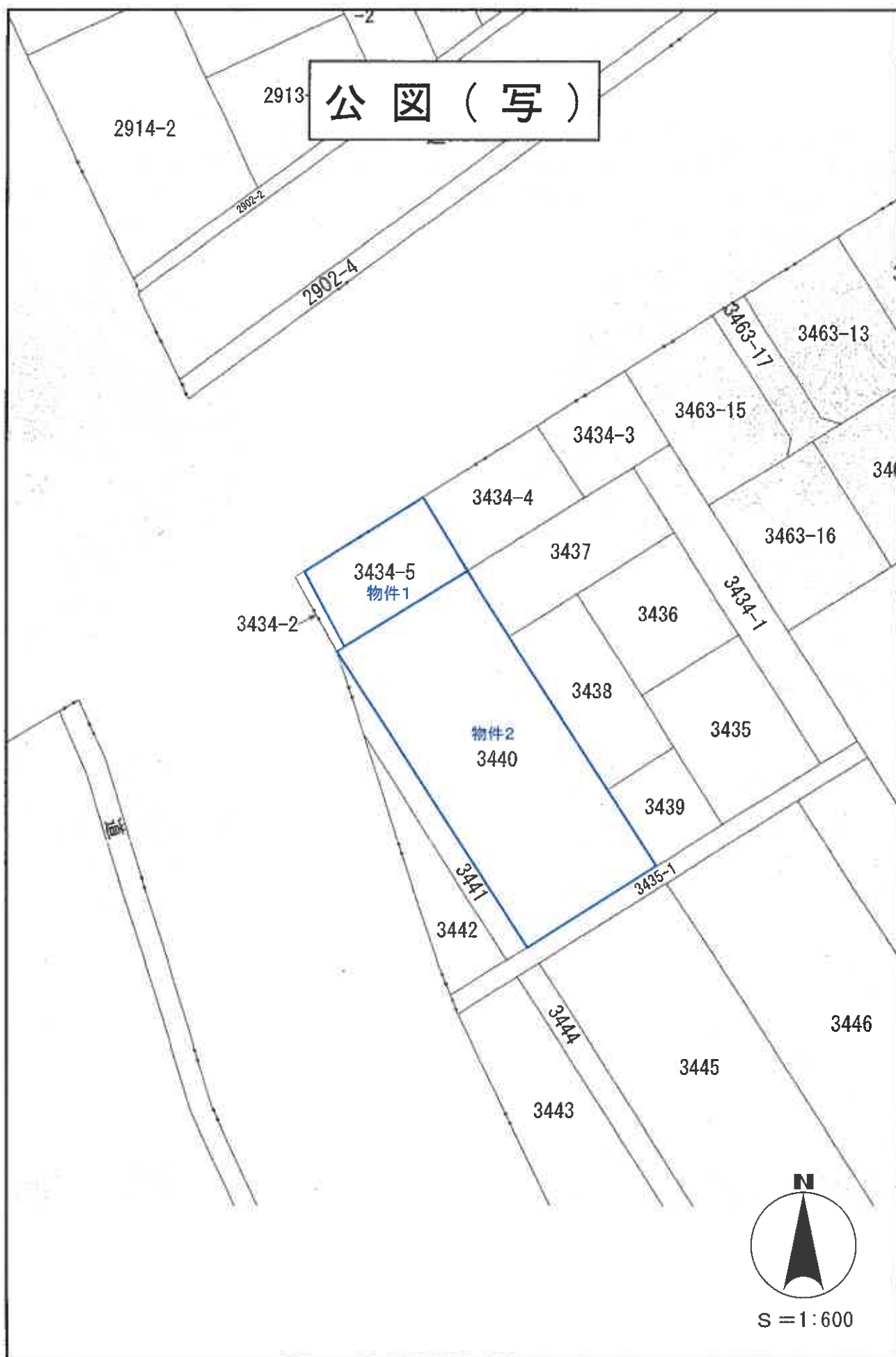
公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)



(出典：米子市白図)



地積測量図

(物件1)

132028

② 3434-2 ③

平成 年 7 月 22 日登記

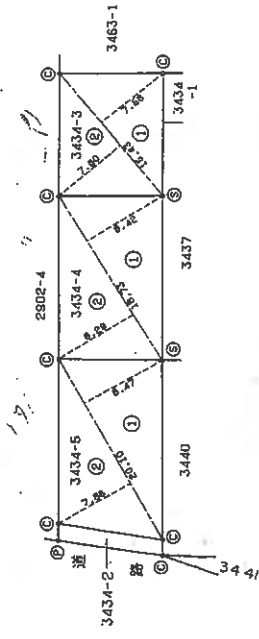
地積測量図

地番	3434-3-5 3434-2
土地の所在	米子市大橋津町字大和



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
3434-3	1	15.43 X	7.56 =	116.650800	
	2	15.43 X	7.60 =	117.268000	
	合計		233.918800		116.95 m ²
3434-4	1	18.73 X	8.42 =	157.706600	
	2	18.73 X	8.29 =	155.271700	
	合計		312.978300		156.48 m ²
3434-5	1	20.10 X	8.47 =	170.247000	
	2	20.10 X	7.86 =	157.986000	
	合計		328.233000		164.11 m ²
3434-2	公積		452.9800000	m ²	
	総計		437.5650500	m ²	15.32 m ²
	残地		18.3249500	m ²	



- ② プラスチック杭
- ③ コンクリート杭
- ⑤ フロック壁角 (内側)

作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(縮小実施)

建物図面

(物件3)

133366

各階平面図

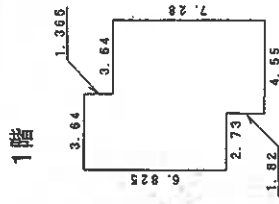
家屋番号 3434番5

建物図面

建物の所在 米子市大篠津町字大和 3434番地5、3440番地

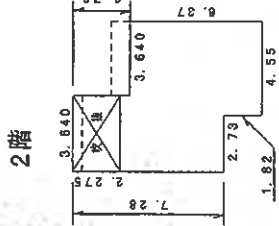
平成20年4月30日登記

地図番号 16-60-1



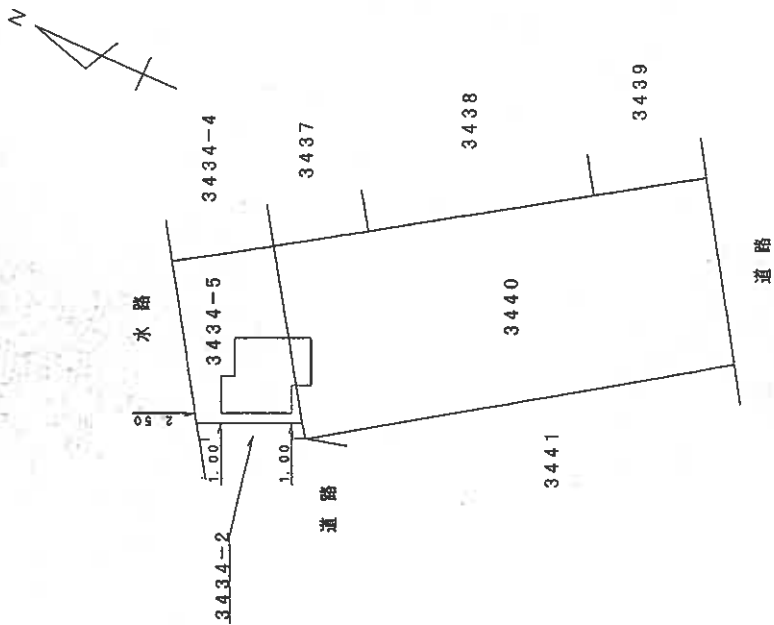
求積表

3.640 x 1.365	=	4.968600
7.280 x 6.460	=	39.798800
4.550 x 1.820	=	8.281000
合計		52.998400
床面積		52.99 m ²



求積表

3.640 x 0.455	=	1.656200
7.280 x 4.550	=	33.124000
4.550 x 1.820	=	8.281000
合計		43.061200
床面積		43.06 m ²



(単位: m)

作成者 土地家屋調査士

(平成20年4月30日作成)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

(縮小実施)

建物図面

(物件4)

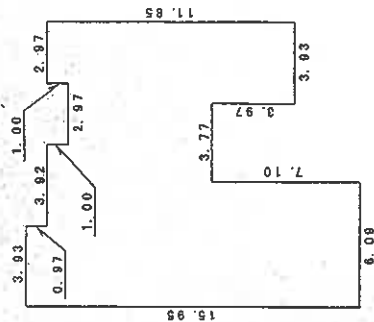
133368

各階平面図

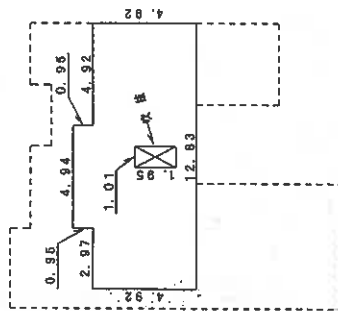
平成20年4月30日登記

建物図面

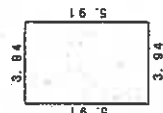
主たる建物
1階



2階



附属建物符号2
1階~2階
(各階同型)



求積表

$3.940 \times 5.910 = 23.285400$
合計 23.285400
床面積 23.28 m ²

作成者

土地家屋調査士

日作成

縮尺 1/250

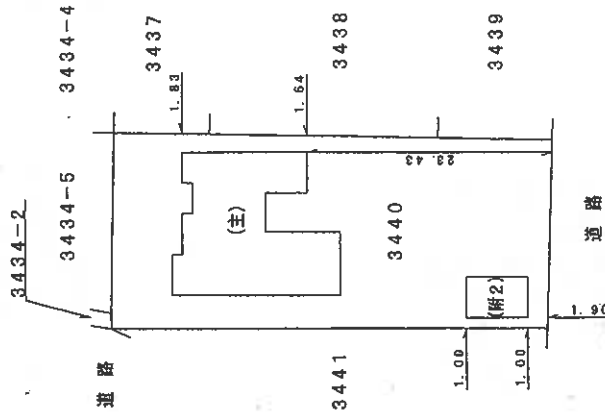
申請人

縮尺 1/500

建物の所在 米子市大篠津町字大和 3440番地

家屋番号 3440番

地図番号 16-60-1



(単位: m)

(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。