

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 西 村 哲 弥

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,330,000 1,064,000	一括	266,000	215,773	0
1	280,000				
2	371,000				
3	287,000				
4	392,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米子市尾高町 |
| | 地 番 | 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市尾高町 |
| | 地 番 | 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市尾高町 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 9 8 平方メートル
2 階 1 1 2 . 9 8 平方メートル
3 階 1 1 2 . 9 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| 4 | 所 在 | 米子市尾高町 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	152.34平方メートル
	2階	152.34平方メートル
	3階	152.34平方メートル

(現況)

種 類	共同住宅
-----	------



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 11 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 3】

賃借権

範 囲 2 階西側区画

賃借人 B

期 限 期間の定めなし

賃 料 1 か月 35,000 円

賃料前払 毎月末日限り翌月分支払

敷 金 105,000 円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

物件番号 3 の 2 階西側区画を除き、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 1】

水路（南東・南・南西側）に面する部分の境界は明確であるが、その他の部分については隣地との境界が不明確である。

南西先の市道との間に介在する水路に架かる橋（長さ約 17 メートル、幅約 2

メートル)を使用する場合には、水路及び架橋を管理している鳥取県に対して、
占用料の負担を伴う占用許可申請を行う必要がある。

【物件番号2】

市道(北東側)との境界は明確であるが、その他の隣地との境界は不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米子市尾高町 |
| | 地 番 | 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市尾高町 |
| | 地 番 | 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市尾高町 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 9 8 平方メートル
2 階 1 1 2 . 9 8 平方メートル
3 階 1 1 2 . 9 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| 4 | 所 在 | 米子市尾高町 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	152.34平方メートル
	2階	152.34平方メートル
	3階	152.34平方メートル

(現況)

種 類	共同住宅
-----	------



令和 6年(ケ)第 2号
令和 6年 5月 9日受理
令和 6年 9月 26日提出

現況調査報告書

(物件1, 2, 3, 4)

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 米子市尾高町

地 番 2 番

地 目 宅地

地 積 139.65 平方メートル

所有者 A

2 所 在 米子市尾高町

地 番 2 番 3

地 目 宅地

地 積 183.06 平方メートル

所有者 A

3 所 在 米子市尾高町 2 番地

家屋 番号 2 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	112.98 平方メートル
	2 階	112.98 平方メートル
	3 階	112.98 平方メートル

所有者 A

4 所 在 米子市尾高町 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3

種 類 店舗・共同住宅

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 1 5 2 . 3 4 平方メートル
2 階 1 5 2 . 3 4 平方メートル
3 階 1 5 2 . 3 4 平方メートル

所有者 A

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	☒ 物件 1, 2 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 土地上下に下記物件 3 建物を所有し、占有している 上記の者が物件 2 土地上下に下記物件 4 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 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) (物件 3 につき) ☒ 種類: 共同住宅 ☐ 構造: ☐ 床面積: (物件 4 につき) ☒ 種類: 共同住宅 ☐ 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	☒ 物件 3, 4 建物所有者 ☒ その他の者 物件 3, 4 建物所有者が共同住宅として使用している その他の者が物件 3 建物の 2 階西側区画を住居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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階西側区画	
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 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☒ A (所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成12年ころ	
最初の契約日	平成12年ころ	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 ☒ 不明	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金35,000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 105,000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
■ B (物件3建物の2階西側 区画の占有者)	私は、物件3建物の2階西側の部屋を借りて住んでいます。入居時に契約書を交わしましたが、契約書は無くしてしまいました。契約内容で覚えていることは、鳥取県西部地震が起きた年の平成12年から借りていること、月額家賃が金35,000円、支払い期限が翌月分を前月の末日まで、敷金が家賃の3か月分である金105,000円を差し入れていることだけです。 建物は相当古く、私が借りている部屋は雨漏りがあり、水道が使いません。普通に住めるような状態ではありませんが、引っ越しの費用を用意できないため、仕方なく住んでいます。
■ A (各土地建物所有者)	各土地建物を所有していたのは亡父です。私は相続人として代位登記により所有者となりました。したがって、各土地建物のことは詳しくは分かりませんが、唯一の占有者は物件3建物の2階西側の部屋のBさんだけです。契約書はありませんし、いつから貸しているかも分かりませんが、Bさんが平成12年から借りていると言っているのであれば、間違いのないと思います。契約内容に関して分かることは、月額家賃が金35,000円であることです。その他の占有者はいませんが、住んでいた人が不用品を残して退去している部屋が幾つかあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(物件 1, 3 について)

- 1 物件 1 土地は物件 3 建物の敷地として利用されている。
- 2 物件 3 建物には前記のとおり、2 階西側区画部分を B が賃借し占有している。なお、当初の占有開始時期が平成 12 年ころであるため、短期賃貸借の経過措置の適用(平成 15 年民法改正にかかる)による保護を受け、現契約の範囲内において買受人に対抗できる賃借権である。
- 3 物件 3 建物は、昭和 37 年 9 月 11 日建築で修繕などもされていないため相当傷んでいる。各所に雨漏りや外壁の剥がれ等があり、簡易な修繕では共同住宅として使用できる状態ではない。
- 4 物件 1 土地の南西側は水路に面しており、南西先の市道(幅員約 13 メートル)に至るためには橋(長さ約 17 メートル、幅約 2 メートル)を通行する必要がある。なお、評価人によれば、本各物件の買受人が橋を使用する場合には、水路及び架橋を管理している鳥取県に対し、占用許可申請が必要であり、占用料の負担があるとのことである。
- 5 物件 1 土地と各隣地との境界について、水路(南東・南・南西側)に面する部分の境界は明瞭であるが、その他の隣地の部分には境界を示すものがないため、正確な境界は不明である。

(物件 2, 4 について)

- 1 物件 2 土地は物件 4 建物の敷地として利用されている。
- 2 物件 4 建物は関係人 A の陳述及び現況から占有者はおらず、空き建物の状態である。ただし、元居住者が動産類を残置している部屋が幾つかあり、1 階共用廊下部分にはバイクや自転車が放置されている。
- 3 物件 4 建物は、昭和 55 年 2 月 15 日建築で修繕などもされていないため相当傷んでいる。3 階の部屋には天窓があるが、窓が全て外れているため、雨が直接入り込んでいる状態で、3 階の全部屋は水浸しである。そのため、2 階においても全ての部屋に大きな雨漏りがあり、簡易な修繕では共同住宅として使用できる状態ではない。
- 4 物件 2 土地の接面道路は北東側の約 5.5 メートルの市道である。市道との境界は明瞭であるがその他の隣地との部分には境界を示すものがないため、各隣地との正確な境界は不明である。

(物件 1, 2, 3, 4 の一体利用について)

現況では物件 1, 2 土地は区別なく、一体利用されている。また、物件 3, 4 建物は隣接して共に共同住宅として使用されている。さらに、物件 1 土地は道路に面していないことから、各物件の効用を考慮すれば、一括での売却が望ましいものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5月23日(木) 11:00-11:10	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 6年 6月12日(水) 13:00-13:15	米子市両三柳 (Aの勤務先)	関係人Aに面談
令和 6年 6月12日(水) 13:35-13:40	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 6月19日(水) 13:15-14:00	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年 7月 4日(木) 17:55-18:07	物件所在地	関係人Bに面談
令和 6年 8月 8日(木) 10:30-11:10	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 6年 8月22日(木) 11:55-12:15	物件所在地	立入調査 写真撮影

(特記事項)

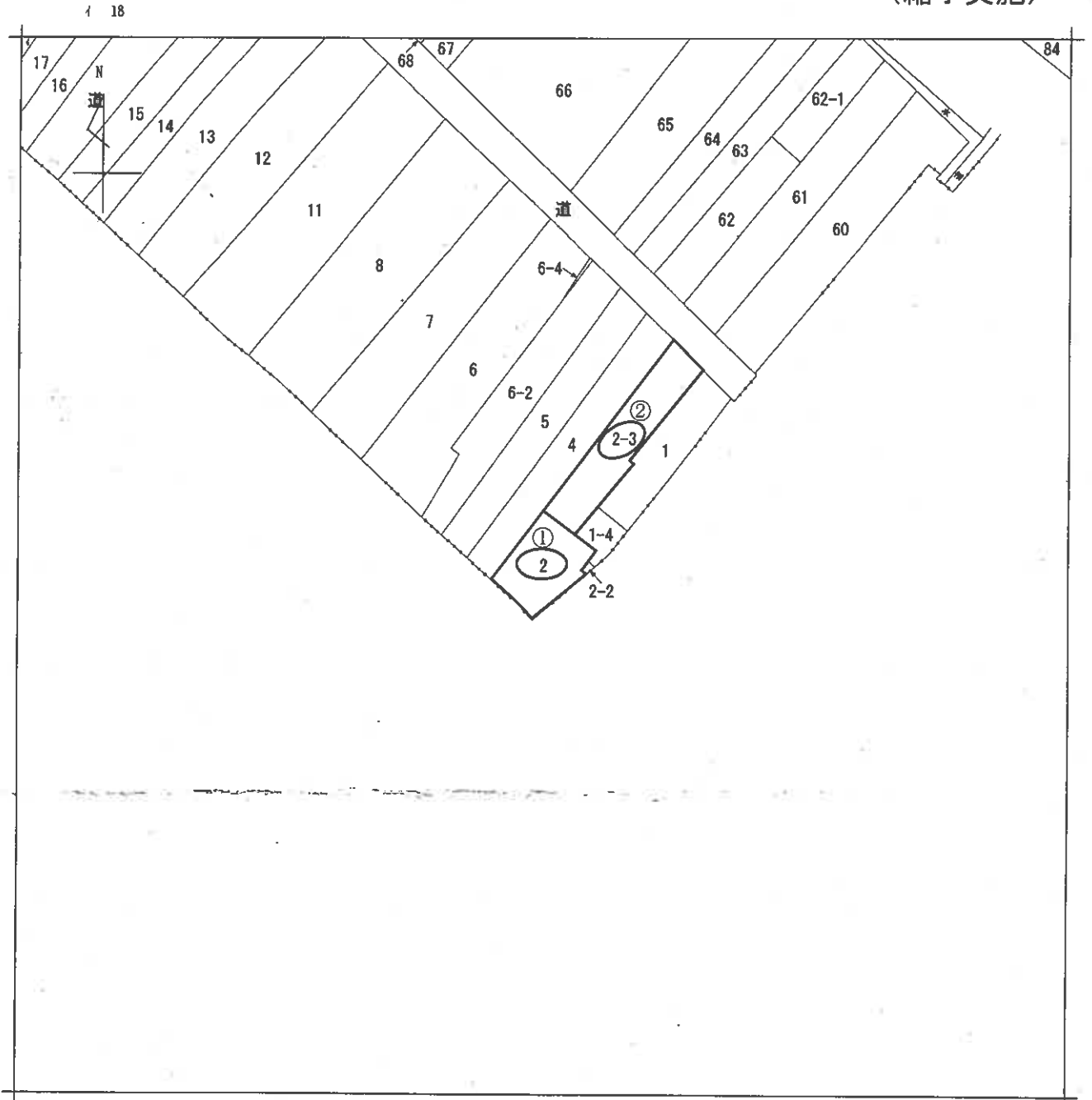
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

(公図の写し)

(縮小実施)



請 求 部	所 在	米子市尾高町				地 番	2番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系又は記号		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	昭和10年1月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号：7-12
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和54年2月8日

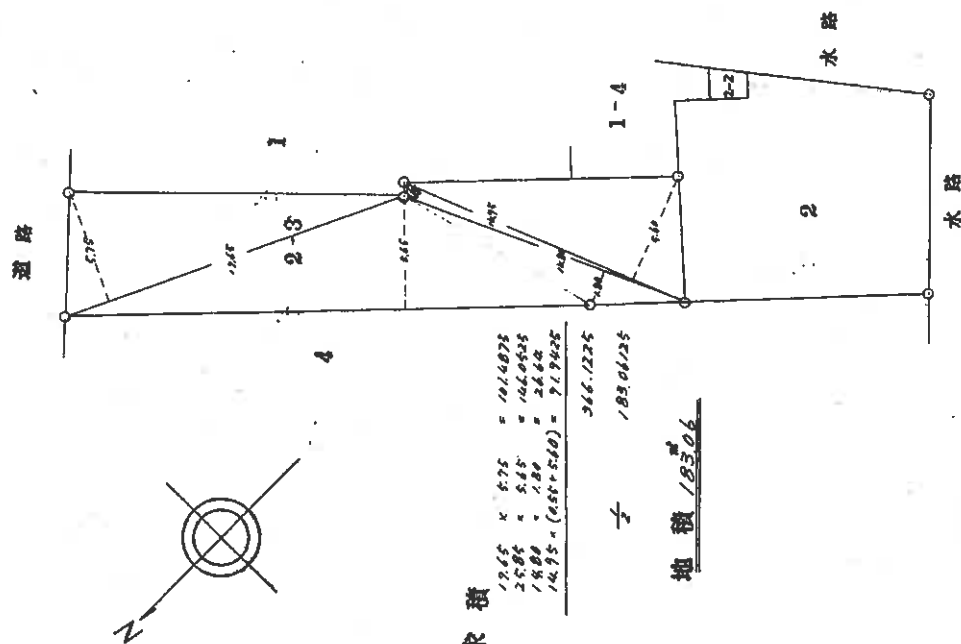
113733

昭和54年2月8日登記

地積測量図

② 2 ②

地番	2、2-3
土地の所在	米子市尾高町



求積

$$\begin{aligned} 12.65 \times 5.75 &= 101.4875 \\ 25.85 \times 5.45 &= 106.0525 \\ 18.80 \times 1.80 &= 26.6400 \\ 14.95 \times (4.85 + 5.40) &= 91.9625 \\ \hline &366.1225 \\ &\div 2 &183.0625 \end{aligned}$$

地積 183.06

作製者	土地家屋	申請人	縮尺	1/250
			(昭和54年2月25日作成)	

(鳥取県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和54年2月22日

113801

各階平面図

昭和54年2月22日登記

建物図面

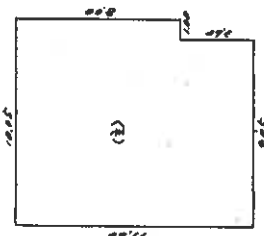
2

家屋番号

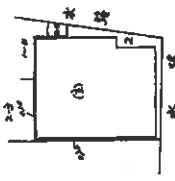
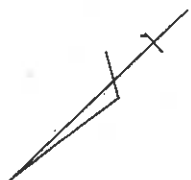
建物の所在
半田市鹿高町

2

1階、2階、3階



1階、2階、3階 床面積
9.05 x 11.00 = 104.9800
1.00 x 0.75 = 0.7500
112.9800㎡



①

作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(海岸県土地家屋調査士会印)

縮尺	1/500
----	-------

(11 枚目)

【物件 3】

建物間取図

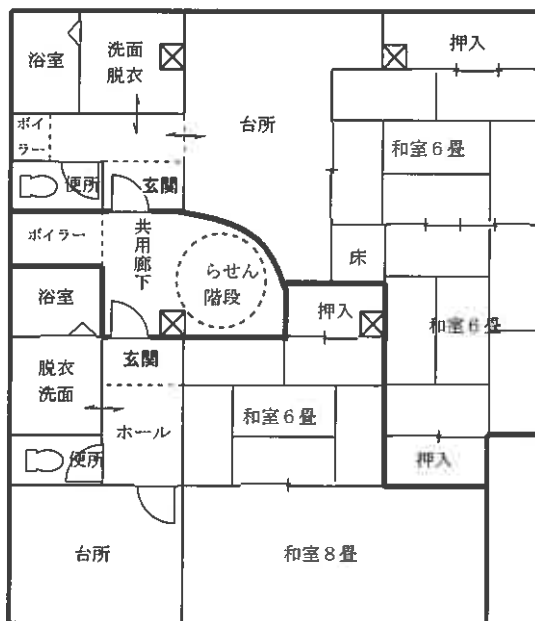
③～⑤写真撮影場所



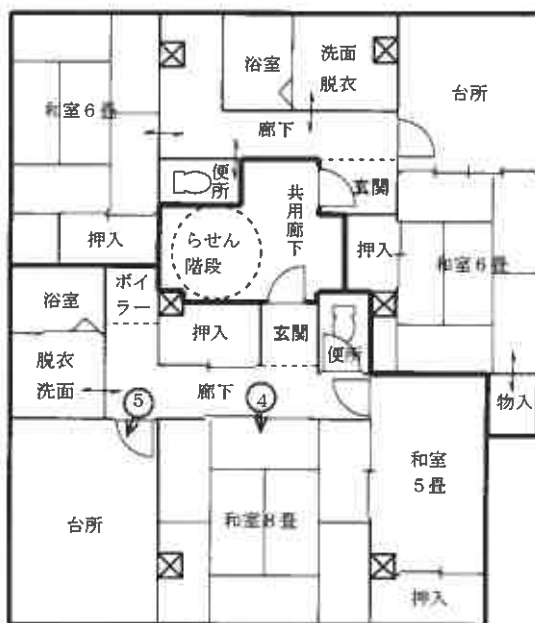
1階（1区画）



2階（西側区画，東側区画の2区画）



3階（西側区画，東側区画の2区画）



【物件 4】

建物間取図

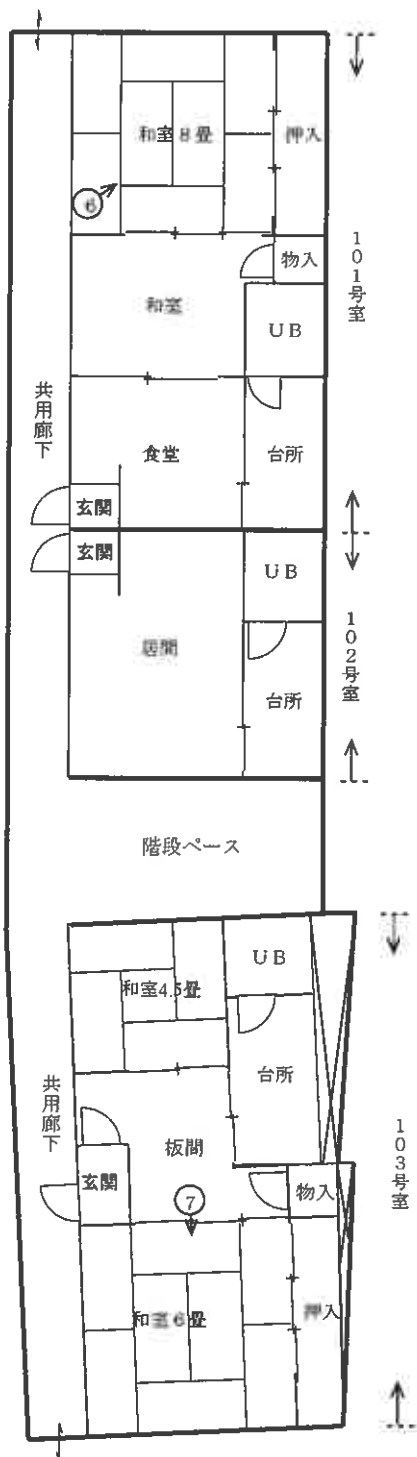
1階⑥⑦写真撮影場所

2階⑨写真撮影場所

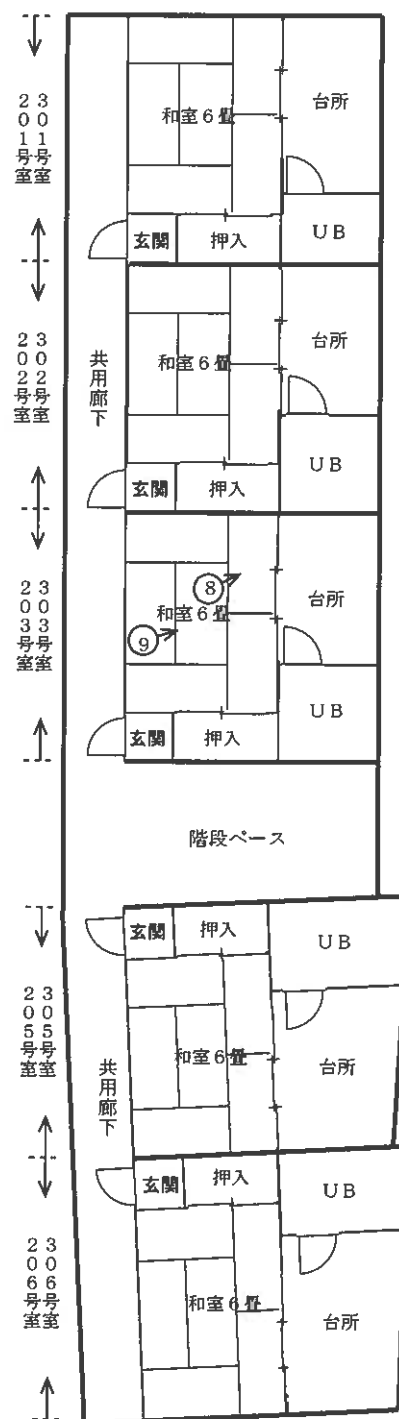
3階⑧写真撮影場所



1 階



2, 3 階 (同一)



①

物件3建物



②

物件4建物



③

物件3建物
1階



④

物件3建物
3階西側

雨漏り



⑤

物件3建物
3階西側

雨漏り



⑥

物件4建物
101号室



⑦
雨漏り・天井の崩れ
物件4建物
103号室



⑧
物件4建物
3階の天窓がない



⑨
物件4建物
2階部分の雨漏り



事件番号

令和6年(ケ)第2号
(物件番号1・2・3・4)

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2号(1・2・3・4)
令和6年6月19日現地調査
令和6年10月8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1,900,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金400,000円
物件番号2(土地)	金530,000円
物件番号3(建物)	金410,000円
物件番号4(建物)	金560,000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	米子市尾高町 2番 宅地 139.65m ²	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市尾高町 2番3 宅地 183.06m ²	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市尾高町2番地 2番 居宅 鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根 3 階建 1階 112.98m ² 2階 112.98m ² 3階 112.98m ² 延 338.94m ²	共同住宅
4 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市尾高町2番地3 2番3 店舗・共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1階 152.34m ² 2階 152.34m ² 3階 152.34m ² 延 457.02m ²	共同住宅

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 山陰本線 米子 駅 北 西 方 約 1.4 km 天神橋 バス停 北 方 約 30 m
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅、小規模店舗等が混在する古くからの商住混在地域。
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：市街化区域 用 途 地 域：商業地域 建 蔽 率：80% 容 積 率：400% 防 火 規 制：準防火地域
画 地 条 件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積：322.71m ² 接道状況：二方路地 間 口：約6m そ の 他：ほぼ平坦地 奥 行：約43m 形 状：不整形
接 面 道 路 状 況	北東側、幅員約 5.5m 市道、舗装有、道路とほぼ等高 南西側、幅員約 13.0m 市道、舗装有、道路とほぼ等高
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：有 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	・ 南西側市道との間に水路が介在しており、幅約2mの橋が架けられている。関係機関への聴取によると、水路の占用使用許可は更新されておらず、占用使用料も支払われていないとのことである。本物件の購入者は占用許可申請を行う必要がある。 ・ 現行の鳥取県建築基準法施行条例において、共同住宅の建築に際しては道路に3m以上接しなければならないと規定されている。南西側の道路には橋を介して約2mしか接していないことを踏まえると、今後共同住宅を再建築する場合は南西側道路を接面道路とすることはできない。

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) : 昭和37年9月 一部取壊し : 昭和54年1月 経過年数 : 約 62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 : 鉄筋コンクリート造、3階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水、LPガス その他 : 便所は水洗(浄化槽)
床面積(現況)	1階 112.98㎡ 2階 112.98㎡ 3階 112.98㎡ 延 338.94㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 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	現地調査日時点では、一室を賃借人が占有しているほかは空室である。
特 記 事 項	・登記簿上、用途は居宅となっているが、現況は共同住宅である。 ・雨漏り跡がみられるほか、建具や仕上げ材の至る所にカビの発生や損傷がみられる。 ・上水道の供給は止まっている。 ・建築時期から判断すると、現行の建築基準法上の耐震基準を満たしていない可能性が高い。また、建材等にアスベスト等の有害物質を含有している可能性がある。 ・外壁等に幅1cm程度のクラックがみられる。 ・2階西側の部屋は、平成12年頃から賃借人が占有している。賃料は月額35,000円、敷金は105,000円である。 ・敷地利用権は物件1の土地のみに及ぶものと判断した。

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）：昭和55年2月 増改築無 経過年数：約 45年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：鉄骨造、3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備：電気、給排水、LPガス その他：便所は水洗（浄化槽）
床 面 積（現 況）	1階 152.34㎡ 2階 152.34㎡ 3階 152.34㎡ 延 457.02㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 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	極めて劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では空室である。
特 記 事 項	・3階の各部屋は、天窓のガラスがなくなっているため雨が直接入り込んでいる状態であり、和室の畳は腐り原形をとどめていない。そのため、2階の各部屋も雨漏りが激しく、天井板が抜け落ちた状態である。その他、建具や内壁等の損傷も激しいため居住は困難である。 ・建築時期から判断すると、現行の建築基準法上の耐震基準を満たしていない可能性が高い。また、鉄骨に吹付材が使用されているが、建築時期から判断すると、アスベスト等の有害物質を含有している可能性がある。 ・動産類が多数残置されている。 ・外壁等に幅1cm程度のクラックがみられる。 ・敷地利用権は物件2の土地のみに及ぶものと判断した。

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

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	30,800円/㎡	× 0.89	× 139.65㎡	× 0.60	= 2,300,000円
2			× 183.06㎡		= 3,010,000円
計			= 322.71㎡		= 5,310,000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5-4	41,000円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{133}$	= 30,800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	1.02
不整形	0.97
間口と奥行の関係	0.90
相乗積	0.89

*c 建付減価補正 : 建物の老朽化が顕著なことを考量のうえ、査定した。

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	180,000円/㎡	× 338.94㎡	× 0.005	= 310,000円
4	165,000円/㎡	× 457.02㎡	× 0.001	= 80,000円
計				= 390,000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	62年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.10	= 0.005
4	45年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.01	= 0.001

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後、競売市場修正等を施し、さらにその他の控除減価を考慮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 (千円未満四捨五入)
1	2,300,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,150,000円
2	3,010,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,510,000円
計	5,310,000円			2,660,000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	その他の 控除減価 * i	評 価 額 (万円未満四捨 五入)
1 (土地)	(2,300,000円	－ 1,150,000円)		× 0.70	× 0.5		= 400,000円
2 (土地)	(3,010,000円	－ 1,510,000円)					= 530,000円
3 (建物)	(310,000円	＋ 1,150,000円)	× 1.00			－ 105,000円	= 410,000円
4 (建物)	(80,000円	＋ 1,510,000円)					= 560,000円
一括価格(上記合計)							= 1,900,000円

- * f 占有減価修正 : 必要なし。
- * g 市場性修正 : 建物の老朽化が顕著なうえ、大部分が空室であ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。
- * i その他の控除減価 : 買受人に引き継がれる敷金の額を控除。

第 6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 米子5-4
 所 在 : 米子市角盤町1丁目3番5
 位 置 : 米子駅1.1km
 価 格 : 41,000円/㎡
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 153㎡
 接 面 街 路 : 北東8m市道
 供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水
 用 途 地 域 : 商業地域
 建 蔽 率 80%
 容 積 率 400%
 地 域 の 概 要 : 店舗兼住宅、共同住宅等が混在する近隣商業地域

(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)

位置図

地価公示標準地

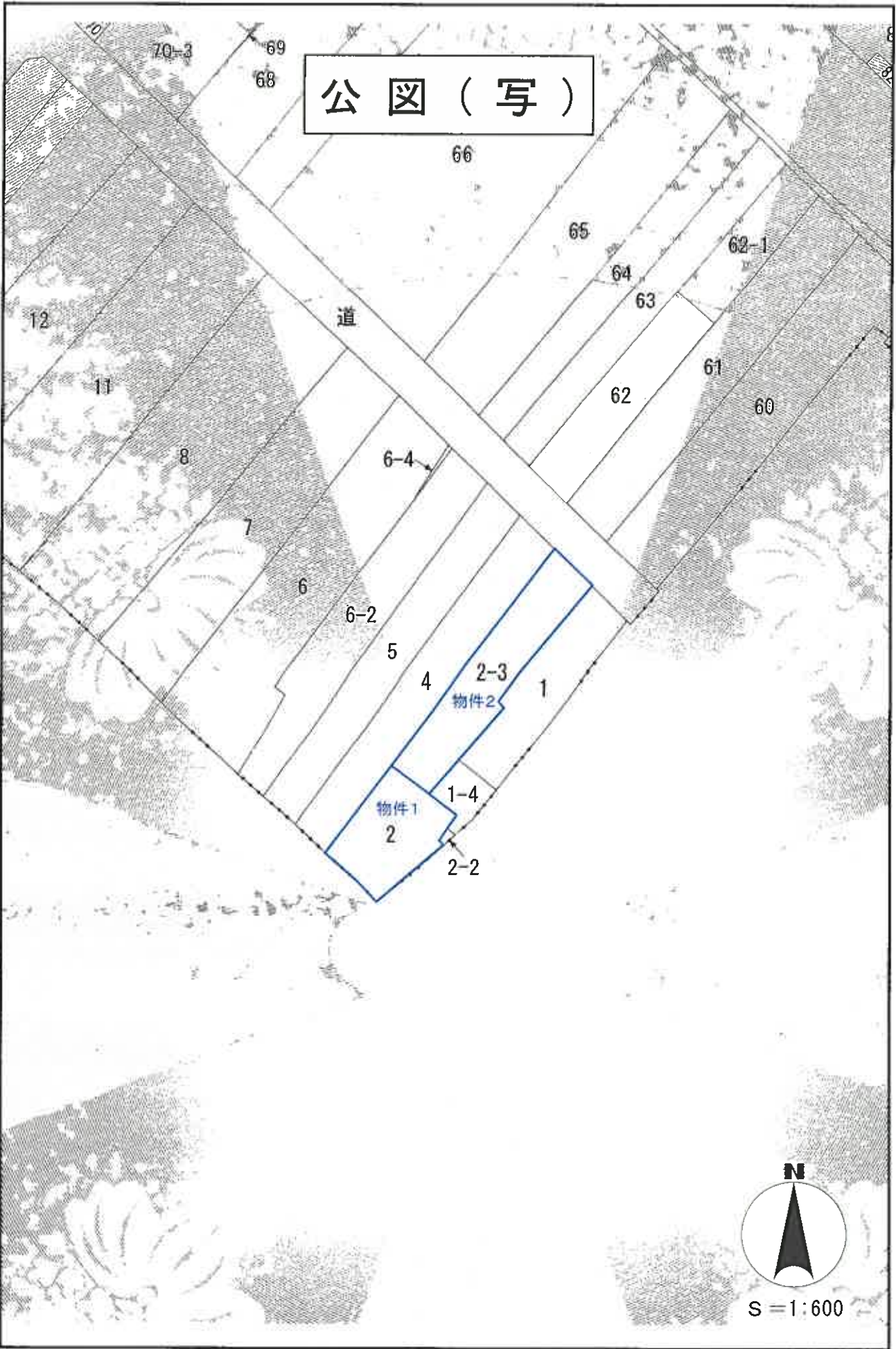
目的物件

S=1:10,000

(出典：米子市白図)

(出典：米子市白図)

公 図 (写)



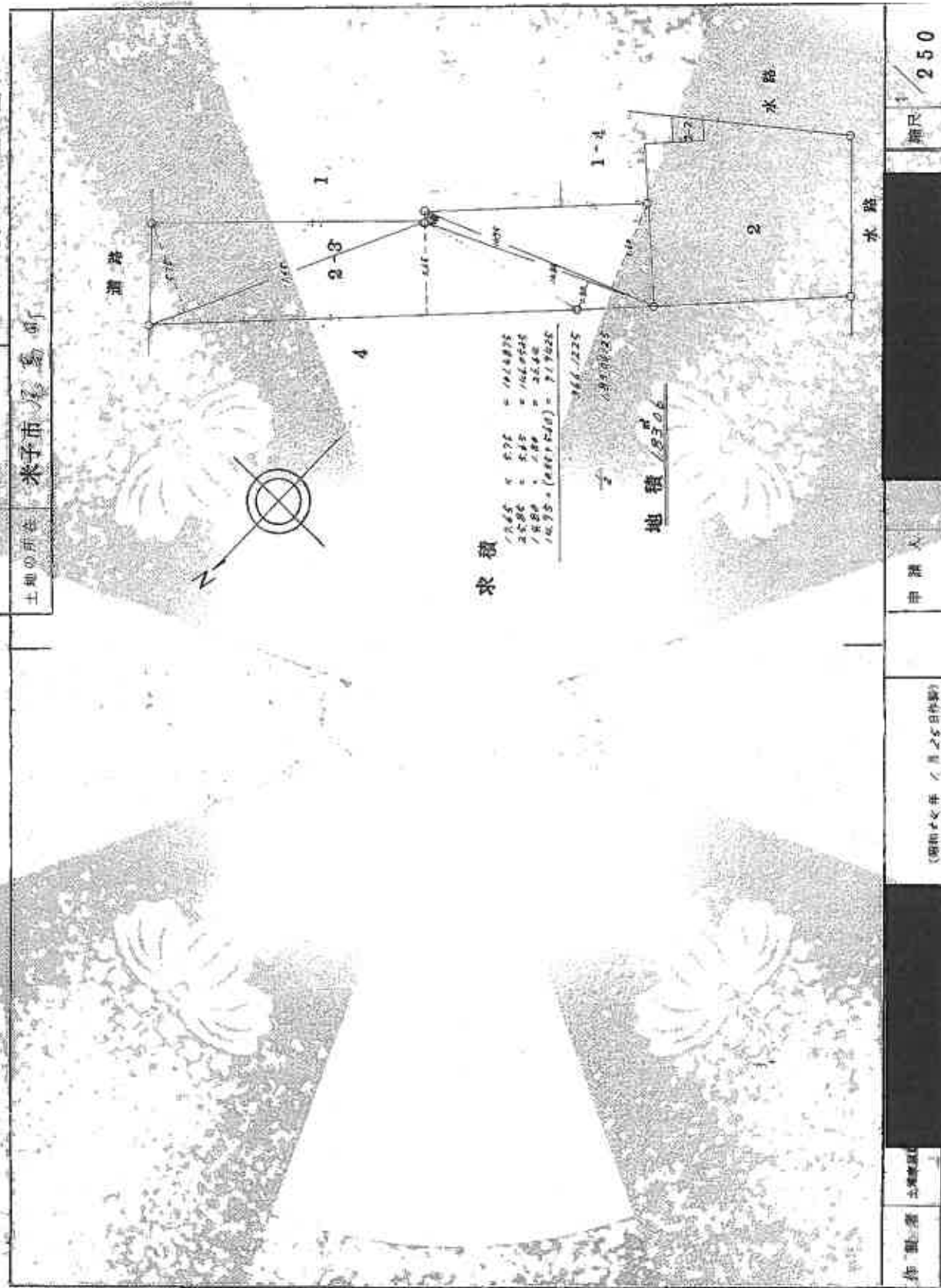
113733

(物件 1・2)

昭和54年7月8日登記

地積測量圖

地 区	第 2 区
土地の所在	米子市 尾島



（昭和十九年三月五日作）

2007年12月12日

(縮小実施)

建物図面

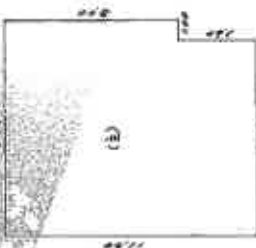
(物件3)

各階平面図

昭和58年2月22日登記

建物平面図

家屋番号	2
建物の所在	東京都港区

作製者 土庫建設株式会社	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
1階 2階 3階  2階 3階 4階 5階 			

（簿外画士）

(縮小実施)

(物件4)

113802

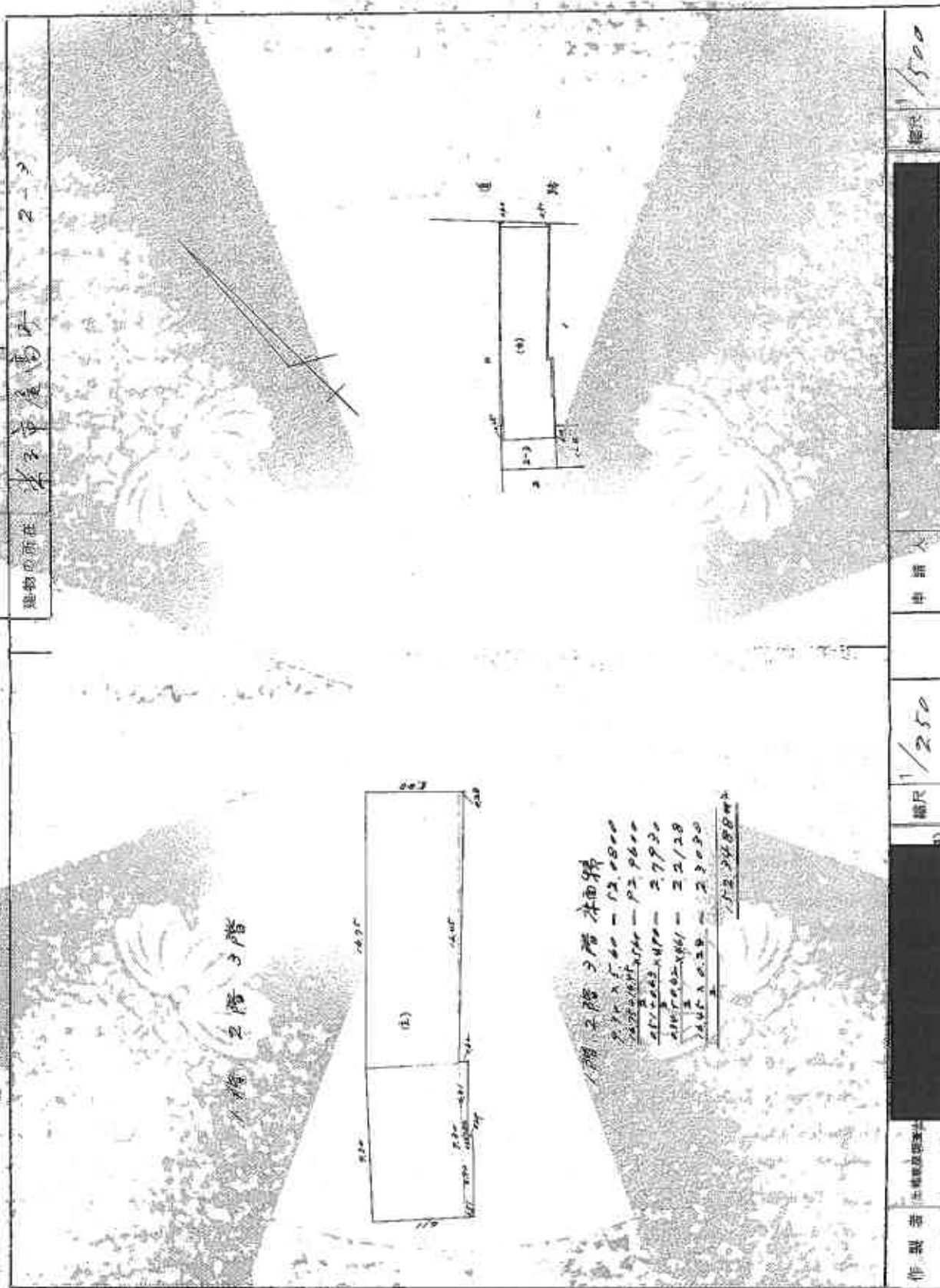
各階平面図

建 物 平 面 圖

232

第 2-3 頁

建築物の所在



也位感一上學問者今來

(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、当該土地上にどうい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。