

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）
5～8	2,513,000 2,010,400	一括	502,600	176,895	0
5	2,163,000				
6	7,000				
7	112,000				
8	231,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 米子市三本松二丁目 |
| | 地 番 | 1 0 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7 0 . 7 1 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 米子市三本松二丁目 |
| | 地 番 | 1 0 2 9 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 0 . 1 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 米子市三本松二丁目 1 0 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 1 0 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建 |
| 8 | 所 在 | 米子市三本松二丁目 1 0 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 1 6 5 . 0 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 6 平方メートル



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5～8】

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5～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

本件所有者が、空き家の状態で占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

北側の市道及び西側の公衆用道路（売却対象外私有地）との境界以外については、隣地との境界が不明確である。

【物件番号8】

北側の市道へ至るためには、売却対象外の土地（西側の公衆用道路）を通行する必要がある。

《 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

- 5 所 在 米子市三本松二丁目
地 番 1 0 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 7 0 . 7 1 平方メートル
- 6 所 在 米子市三本松二丁目
地 番 1 0 2 9 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 0 . 1 6 平方メートル
- 7 所 在 米子市三本松二丁目 1 0 2 9 番地 1
家屋 番号 1 0 2 9 番 1 の 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 1 0 . 0 0 平方メートル
(現況)
構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
- 8 所 在 米子市三本松二丁目 1 0 2 9 番地 1
家屋 番号 1 0 2 9 番 1 の 2
種 類 共同住宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2
階建

床 面 積 1 階 1 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 1 6 5 . 0 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 6 平方メートル



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5, 6, 7, 8)

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

5 所 在 米子市三本松二丁目
地 番 1 0 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 7 0 . 7 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 米子市三本松二丁目
地 番 1 0 2 9 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 0 . 1 6 平方メートル

所有者 A

7 所 在 米子市三本松二丁目 1 0 2 9 番地 1
家屋 番号 1 0 2 9 番 1 の 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2
階建
床 面 積 1 階 1 1 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 1 0 . 0 0 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1
共有者 E 持分 4 分の 1

物 件 目 録

8 所 在 米子市三本松二丁目 1 0 2 9 番地 1

家屋 番号 1 0 2 9 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2
階建

床 面 積 1 階 1 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 1 6 5 . 0 0 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

共有者 E 持分 4 分の 1

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 5, 6			
現況地目	☒ 宅地 (物件 5) ☒ 公衆用道路 (物件 6) ☐ (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 ☒ 建物共有者 土地所有者が物件 6 土地を公衆用道路として使用し, 占有している 建物共有者が物件 5 土地に下記各建物を所有し, 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 7, 8			
種類, 構造及び床面積の概略	☒ 物件 8 につき, 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 物件 7 につき, 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: 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建 ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない 未登記 ☒ ある 附属建物 { 種類: 物置 物件 8 につき ① 構造: コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積: 約 24 平方メートル 未登記 附属建物 { 種類: 物置 ② 構造: コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積: 約 16 平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 各建物所有者 (共有者) ☐ その他の者 上記の者が本各建物を共同住宅・物置 (空き建物) 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 [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■物件7, 8建物共有者		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(☐ (占有者) ■ A (物件5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10年 3月24日 (物件5所有権取得年月日)		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
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 金 円 (毎 限り 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 (物件5, 6土地所有者)	物件5, 6土地の所有者は父でした。私は相続人として代位登記で所有者になったようです。 物件7, 8建物の共有者は親族ですので, 父が健在の時から土地に各建物が建っていることについて, 地代等の金銭のやり取りはありませんでした。私が所有者となった後も地代のやり取りはありません。 各建物には占有者は一切おりません。各建物はかなり古く, 相当傷んでいます。 物件7建物の2階屋上部分に部屋のようなものがありますが, これは部屋ではなく, 元々屋上が陸屋根であったところ, 雨漏りを修繕する際に屋根を瓦葺にしました。そのため, 屋根が三角形になっています。さらに雨漏りの点検や修繕がしやすいように外階段を造って屋根裏に入れるような造りにしたようです。

(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

(占有関係等について)

各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から3, 4枚目記載のとおり認めた。

なお、物件6土地は公衆用道路であり、隅切り部分となっている。物件5土地は物件7, 8建物の敷地として利用されている。

(物件7建物について)

- 1 物件7建物は全4室である。全室とも占有者はいない。
- 2 物件7建物の建築年月日は昭和47年9月30日と古く、修繕も長年なされていないようであり建物全体がかなり傷んでいる。そのため、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。
- 3 関係人の陳述にあるとおり、陸屋根であった屋根を瓦葺に改装したため、屋根部分が三角形の型になっており、点検・修繕のために外階段が造られて屋根裏に入れるような造りになっているとのことである。なお、外階段は錆びで崩れる可能性があったため、屋根裏部分へ入ることはできなかった。

(物件8建物について)

- 1 物件8建物は全6室である。全室とも占有者はいない。
- 2 物件8建物の建築年月日は昭和47年9月30日と古く、修繕も長年なされていないようであり、2階部分は全室に雨漏りがあり、建物全体がかなり傷んでいる。そのため、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。
- 3 物件8建物の東側に未登記の物置が2棟あり、位置関係から物件8建物の未登記附属建物①②であるものと認めた。
- 4 物件8建物は2階建であるが、平面部分が駐車場であり、建物1階部分へは階段を上がることになる。

(接面道路等について)

物件7, 8建物敷地の接面道路は、北側の幅員約4. 8メートルの市道である。ただし、当該市道は物件7建物にしか面していない。そのため、物件8建物から同市道へ至るためには、西側の各隣地(私有地の公衆用道路)を通行する必要があるが、評価人によれば当該西側各隣地は(幅員約3. 7メートル)、建築基準法上の道路であるとのことであり、通行はできるものである。

(境界について)

物件5土地と各隣地との境界について、北側の市道及び西側の公衆用道路との間には、概ねコンクリートブロック塀が設置されているため、この部分の境界は概ね明瞭である。その他の部分には、境界を示すものがないため、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) 11:30-11:45	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) 13:15	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) 13:40-13:45	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) 15:20-16:43	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年 8月 8日(木) 9:30-10:10	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 6年 9月24日(火) 12:15-12:30	物件所在地	立入調査 写真撮影

(特記事項)

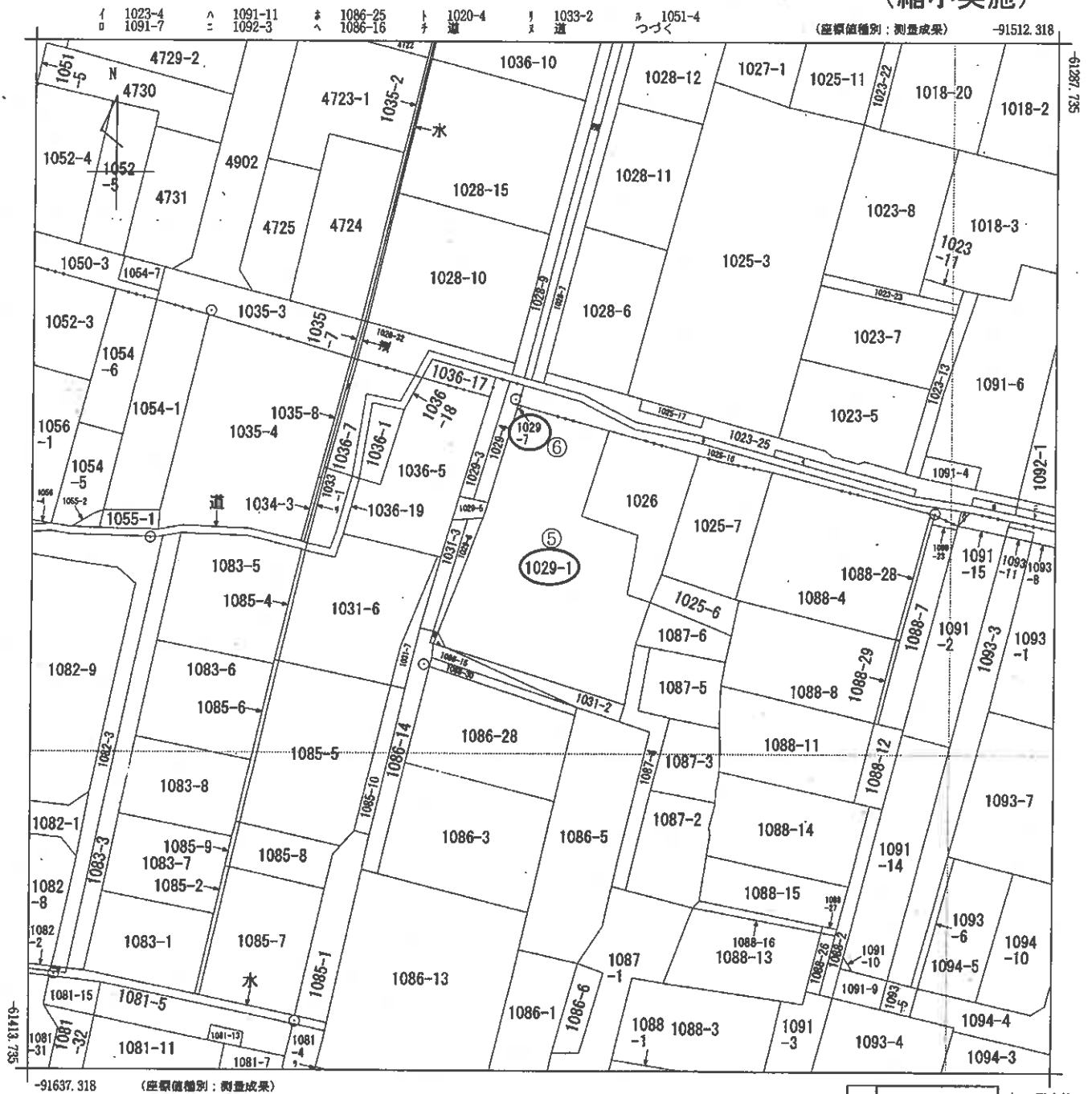
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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	米子市三本松二丁目				地番	1029番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成27年2月25日			備付年月日(原図)	平成27年2月25日			補記事項		

請求番号：7-6

(1/2)

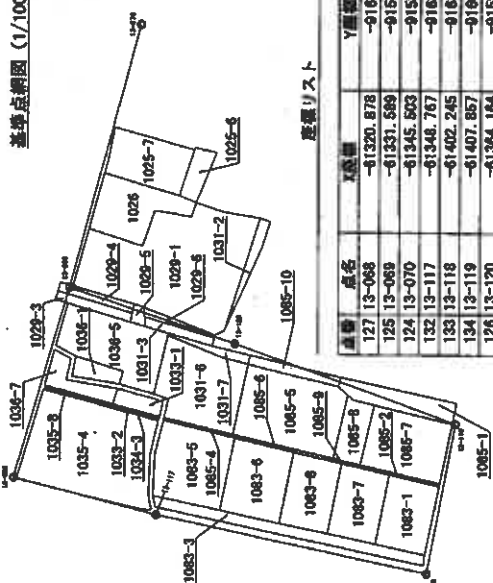
(8 枚目)

登記年月日：平成27年2月25日

土地積測量図

地番 1029-1
土地の所在 米子市三本松二丁目

基準点網図 (1/1000)



座標リスト

点番	点名	X座標	Y座標	高さ
127	13-068	-81320.878	-91616.825	4 積点標高
125	13-069	-81331.589	-91578.527	4 積点標高
124	13-070	-81345.803	-91527.002	4 積点標高
132	13-117	-81348.767	-91822.892	4 積点標高
133	13-118	-81402.245	-91824.339	4 積点標高
134	13-119	-81407.857	-91804.866	4 積点標高
126	13-120	-81364.184	-91889.502	4 積点標高

点番	点名	X座標	Y座標	高さ
3514	-81332.434	-91577.729	229219.055837	11.104
2-204	-81335.423	-91567.035	1237070.642850	11.019
2-185	-81345.944	-91570.311	1177136.347905	7.258
2-187K	-81348.278	-91563.439	499020.742550	3.154
2-188	-81351.394	-91563.926	659026.522904	4.159
2-205	-81355.482	-91564.689	459929.432847	2.989
2-192	-81358.417	-91561.850	561823.511600	5.478
2-191	-81351.618	-91563.571	1155332.268020	7.530
2476	-81358.037	-91564.859	42760.789153	23.082
2479	-81362.085	-91566.848	-811825.828972	2.130
2442	-81360.173	-91587.787	-1451206.485015	14.928
10128-35	-81346.240	-91582.428	-1340948.810776	0.760
2401	-81345.831	-91582.155	-174087.676855	1.244
10128-33	-81344.339	-91581.800	-1154938.079800	11.916
3513	-81332.920	-91578.393	-1090240.788865	0.823

座標座標系の番号 V系
測量年月日 平成26年11月27日

作業機図

縮尺 1/250
(平成 27年 1月)

計画機図 鳥取地方法務局 (地図作成作業)

縮尺 1/250

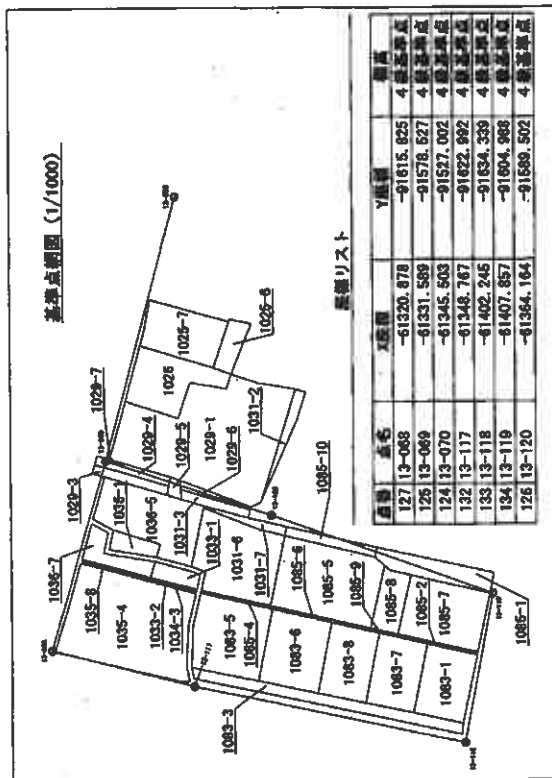
登記年月日：平成27年2月25日

図
所
測
量
地
積
土
地

1029-7

米子市三本松二丁目

土地の所在



測量点	1029-7	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
2443		-61332.290	-91578.214	-44507.012004	0.506
3514		-61332.434	-91577.729	57083.888270	0.823
3513		-61332.920	-91578.393	-13187.288592	0.655
総和					-0.331326
標準偏差					0.1656430
標準誤差					0.16
標準誤差					0.05

図角座標系の番号
測量年月日
平成26年11月27日

V系

250

縮尺

鳥取地方法務局 (地図作成作業)

計画機関

縮尺

(平成 27年 1

作業機関

登記年月日：昭和47年10月24日

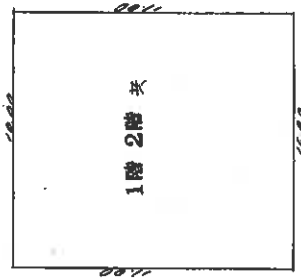
149520

昭和47年10月24日登記

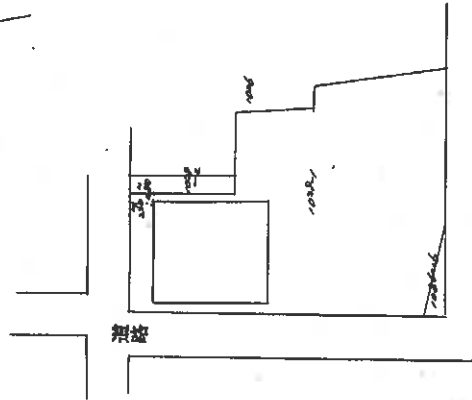
建物階平面図

家屋番号	1029-191
建物の所在	大井町区三軒松二丁目1029-1

作製年月日	昭和47年9月26日	作製者
-------	------------	-----



面積
1階2階 共
121.00㎡
床面積 121.00㎡



申請人	
-----	--

エスロンテープ使用

縮尺	1/2000	1/500
----	--------	-------

(為取黒土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和47年10月24日

149521

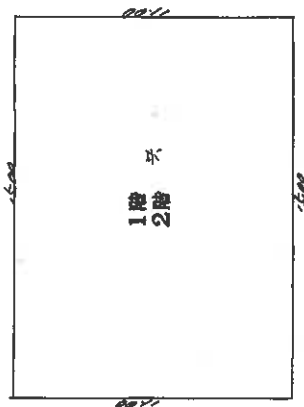
昭和47年10月24日登記

建築物階平面図

家屋番号	1029-192
建物の所在	水戸市所轄市基地区域内1029-1

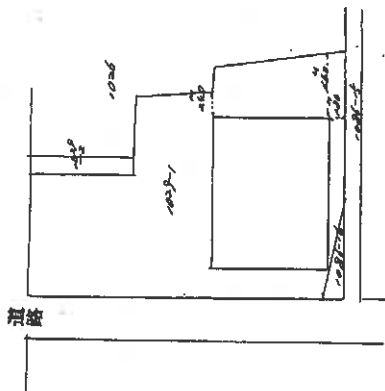
呂丁ニ送付三

作製年月日	昭和47年9月26日
作製者	



家概

1階 2階 共
500x1100 = 115000
床面積 11500



申請人	
-----	--

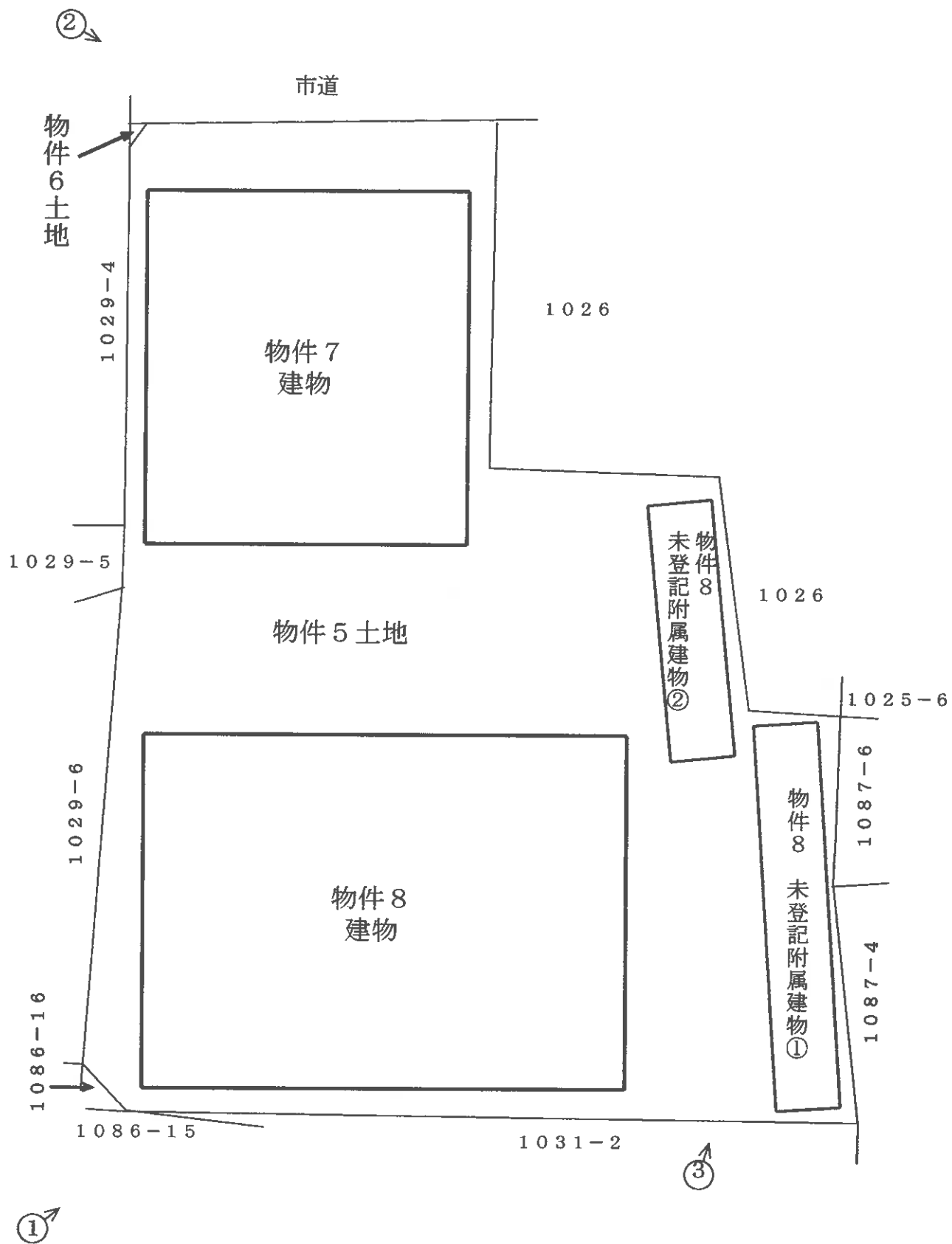
エスロンテープ使用

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

土地建物位置関係図

①②③写真撮影場所



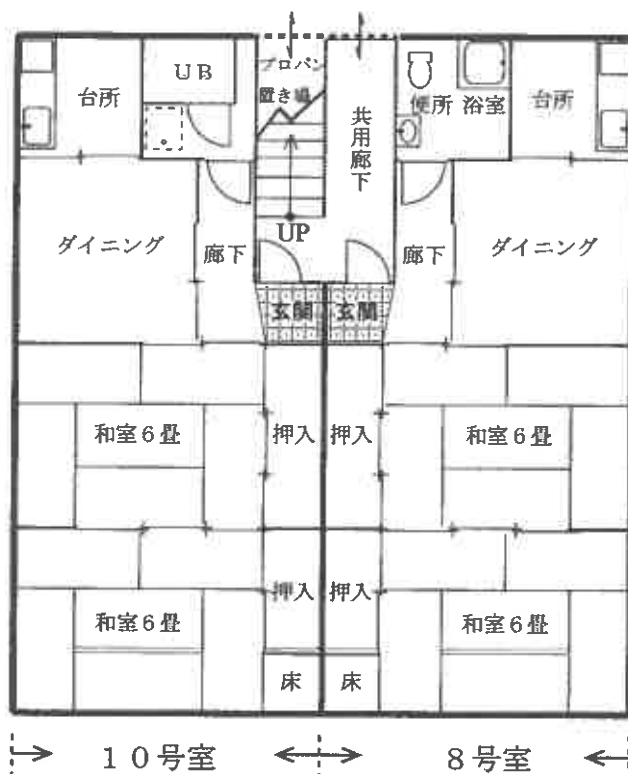
【物件 7】

建物間取図

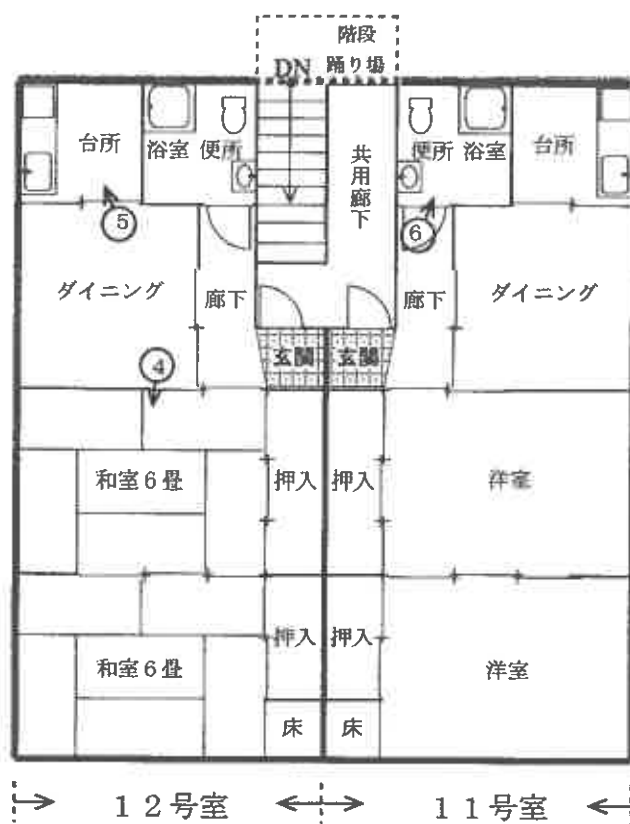
④⑤⑥写真撮影場所



1階



2階



(14 枚目)

【物件 8】

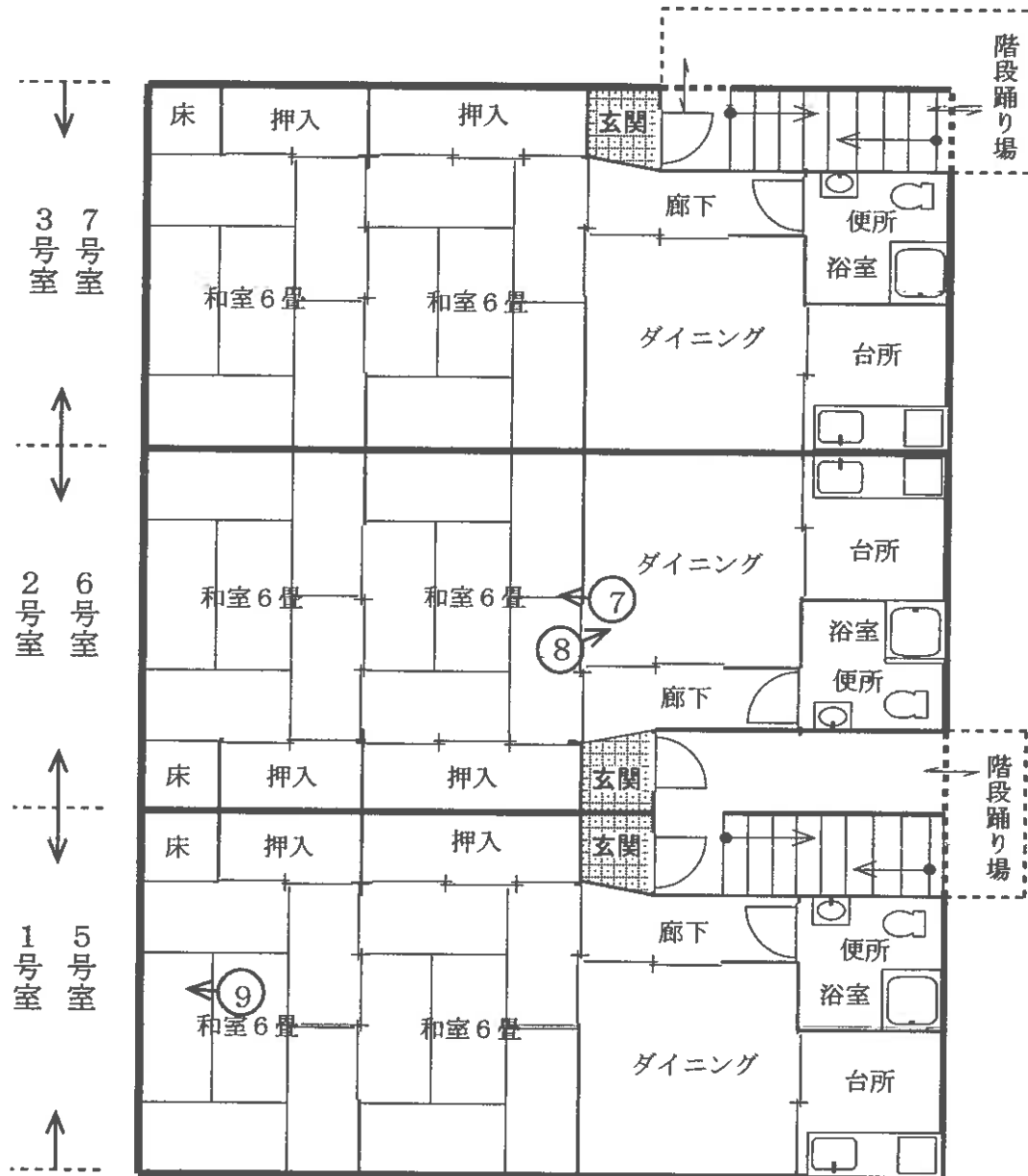
建物間取図

⑦⑧ 2階6号室 写真撮影場所

⑨ 2階5号室 写真撮影場所



1 階, 2 階同型



①



②



③

物件8未登記附属建物



④
物件7
12号室



⑤
物件7
12号室



⑥
物件7
11号室



⑦

物件8
6号室



⑧

物件8
6号室



⑨

物件8
5号室



事件番号

令和6年(ケ)第2号
(物件番号5・6・7・8)

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(5・6・7・8)
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3,590,000円	
内 訳 価 格	
物件番号5(土地)	金3,090,000円
物件番号6(土地)	金10,000円
物件番号7(建物)	金160,000円
物件番号8(建物)	金330,000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
5 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市三本松二丁目 1029番1 宅地 570.71m ²	
6 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市三本松二丁目 1029番7 公衆用道路 0.16m ²	
7 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市三本松二丁目1029番地1 1029番1の1 共同住宅 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 110.00m ² 2階 110.00m ² 延 220.00m ²	鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造瓦葺2階建 延
8 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市三本松二丁目1029番地1 1029番1の2 共同住宅 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 165.00m ² 2階 165.00m ² 延 330.00m ²	 延
(附属 建物)	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記① 物置 コンクリートブロック造スレート葺平家建 約24m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記② 物置 コンクリートブロック造スレート葺平家建 約16m ²

物件 番号	特 記 事 項
8	未登記附属建物については市場価値がないと判断し、詳細な記載は省略する。

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 5・6

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 境線 三本松口 駅 南 東 方 約 520 m 後藤ヶ丘中学校前 バス停 北 東 方 約 460 m
付 近 の 状 況	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。
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：市街化区域 用 途 地 域：第1種中高層住居専用地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：無指定
画 地 条 件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積：570.87m ² 接道状況：三方路地 間 口：約11m そ の 他：ほぼ平坦地 奥 行：約31m 形 状：不整形
接 面 道 路 の 状 況	北 側 幅員約 4.8m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 西 側 幅員約 3.7m 私道，舗装有，道路とほぼ等高 南 側 幅員約 3.0m 私道，舗装無，道路とほぼ等高 ※ 西側道路は、建築基準法第42条第1項第5号道路である。 ※ 南側道路は、建築基準法第42条第2項道路である。
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	・ 西側の道路の幅員は約3.7～4.0mである。 ・ セットバックを要する。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 7

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47年9月 増改築無 経過年数：約 52年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造 2 階建 屋 根：瓦葺 設 備：電気、給排水、ガス（LPガス） その他：便所は水洗（浄化槽）
床 面 積（現 況）	1階 110.00m ² 2階 110.00m ² 延 220.00m ²
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全室が空室である。
特 記 事 項	・西側の外壁の一部が剥がれている。 ・一部の部屋においては、雨漏り等により天井板や壁紙が剥がれているほか、カビの発生がみられる。また、畳が外され、コンクリートが剥き出しになっている部屋がある。 ・屋根材が陸屋根から瓦葺に変更されている。その際、屋根裏から雨漏りの点検や修繕をするための外階段が造られたとのことである。 ・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、建材等にもアスベスト等の有害物質を含有し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 8

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47年9月 増改築無 経過年数 : 約 52年 経済的残存耐用年数 : 約 0年						
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造 2 階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水、ガス(LPガス) その他 : 便所は水洗(浄化槽)						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1階</td><td>165.00m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>165.00m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>330.00m²</td></tr> </table>	1階	165.00m ²	2階	165.00m ²	延	330.00m ²
1階	165.00m ²						
2階	165.00m ²						
延	330.00m ²						
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全室が空室である。						
特 記 事 項	・ 2階の各部屋に雨漏り跡がみられる。また、壁紙の剥がれ・カビの発生がみられる。 ・ 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。						

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 5・6

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-A	35,400円/㎡	× 0.81	× 199.30㎡	× 0.60	= 3,430,000円
5-B			× 371.41㎡		= 6,390,000円
6		× 0.10	× 0.16㎡		= 10,000円
計			= 570.87㎡		= 9,830,000円

※ 各建物の敷地利用権が及ぶ範囲について、物件5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5

建物物件番号	建築面積	敷地配分面積	配分後番号
7	110.00㎡	199.30㎡	5-A
8	205.00㎡	371.41㎡	5-B
計	315.00㎡	570.71㎡	

*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-2	39,000円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{109}$	= 35,400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

物件 5

要 因	率
三方路地	1.02
地積過大	0.90
不整形	0.90
要セットバック	0.98
相乗積	0.81

物件 6

要 因	率
公衆用道路	0.10
相乗積	0.10

*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)
7	180,000円/㎡	× 220.00㎡	× 0.003	= 120,000円
8	190,000円/㎡	× 330.00㎡	× 0.005	= 310,000円
計				= 430,000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
7	52年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.05	= 0.003
8	52年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.10	= 0.005

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)
5-A	3,430,000円	× 0.10	使用借権	= 340,000円
5-B	6,390,000円	× 0.10	使用借権	= 640,000円
6	10,000円	× 0.00		= 0円
計	9,830,000円			= 980,000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)
5 (土地)	(9,820,000円	－ 980,000円)		× 0.70	× 0.5	= 3,090,000円
6 (土地)	(10,000円	－ 0円)				= 10,000円
7 (建物)	(120,000円	＋ 340,000円)	× 1.00			= 160,000円
8 (建物)	(310,000円	＋ 640,000円)				= 330,000円
一括価格(上記合計)						= 3,590,000円

※物件6の土地については、備忘価格として10,000円と評価した。

* 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、全室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。

第 6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 米子ー 2
所 在 : 米子市三本松 3 丁目 4740 番
位 置 : 三本松口駅 300m
価 格 : 39,000 円/㎡
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 341㎡
接 面 街 路 : 東 6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第 1 種中高層住居専用地域
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
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

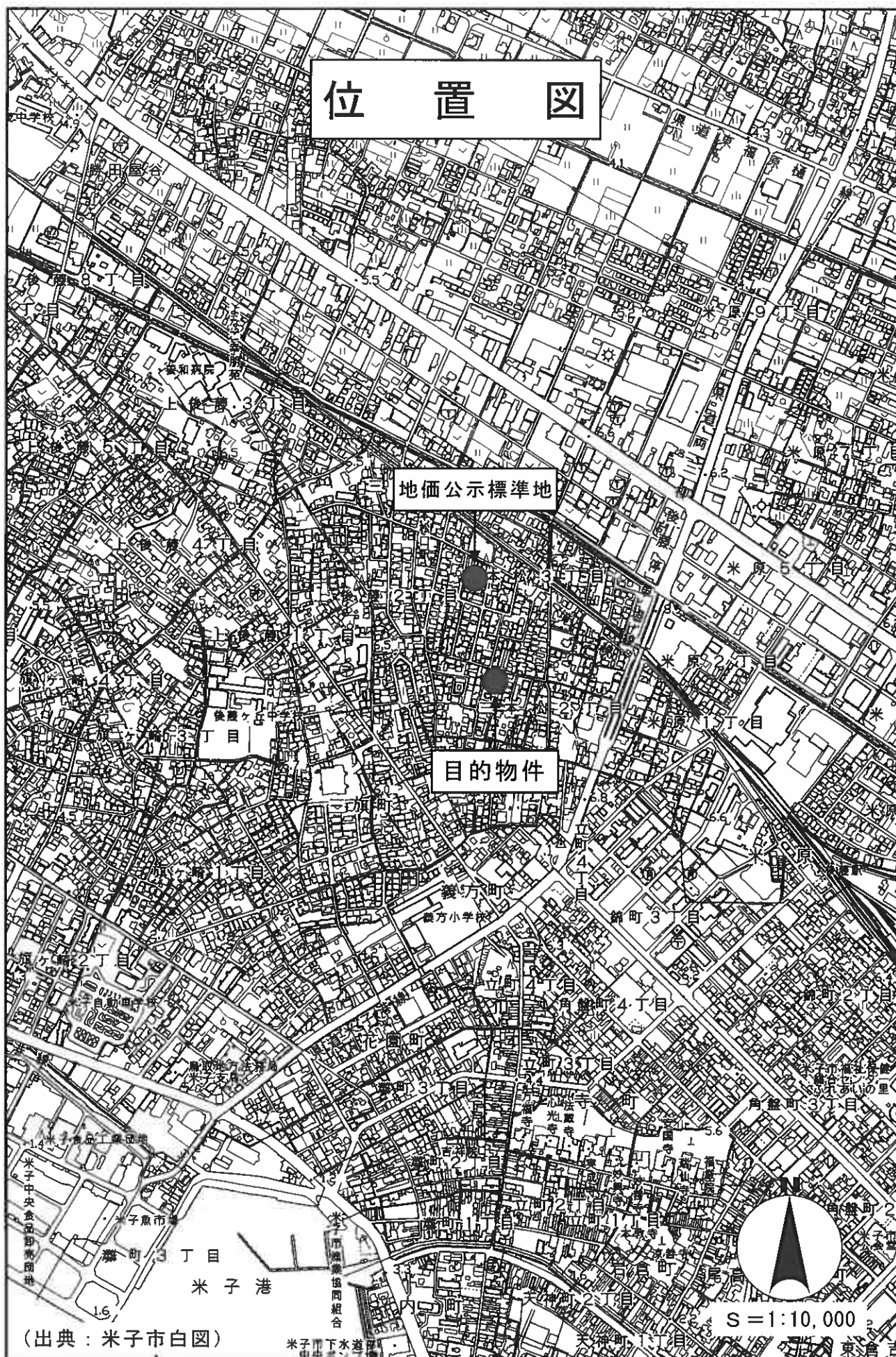
周辺概況図 (正本のみに添付)

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



(出典：米子市白図)

米子市下水道

S=1:10,000

地積測量図

(物件5)

土地積測量図

地番 1029-1

土地の所在地 水子市元本松二丁目

基準点網図 (1/1000)



座標リスト

点番	点名	X座標	Y座標	備考
127	13-068	-61320.878	-91615.875	4級基準点
125	13-069	-61331.589	-91578.527	4級基準点
124	13-070	-61345.503	-91527.002	4級基準点
132	13-117	-61348.767	-91622.992	4級基準点
133	13-118	-61402.245	-91634.339	4級基準点
134	13-119	-61407.857	-91604.988	4級基準点
126	13-120	-61364.164	-91689.502	4級基準点

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
351-4		-61332.434	-91577.729	229219.05687	11.104
2-204		-61335.423	-91567.035	1237070.642850	11.019
2-185		-61346.944	-91570.311	1177136.347905	7.258
2-187K		-61348.278	-91563.426	499020.742550	3.154
2-188		-61351.394	-91563.926	659826.522904	4.159
2-205		-61353.482	-91564.889	459928.432847	2.980
2-192		-61356.712	-91561.850	561823.511690	5.478
2-191		-61357.618	-91563.571	1155532.266020	1.530
241E		-61362.037	-91564.859	42760.789153	23.062
247B		-61362.085	-91589.648	-811825.820672	2.130
2442		-61363.173	-91587.787	-1451208.485015	14.821
3012B-35		-61346.240	-91582.428	1340949.910776	0.780
2491		-61345.501	-91582.155	174097.676655	1.244
3012B-33		-61344.339	-91581.800	1354938.029800	11.916
3513		-61332.320	-91578.383	1090240.768665	0.623
合 計				141.430067	
面積				570.7150395	
地積				570.71	m ²
倍 数				172.64	

測量図の作成
測量員 佐藤 正
測量日 平成26年11月31日

Y座

作業範囲

縮尺

外周範囲

250

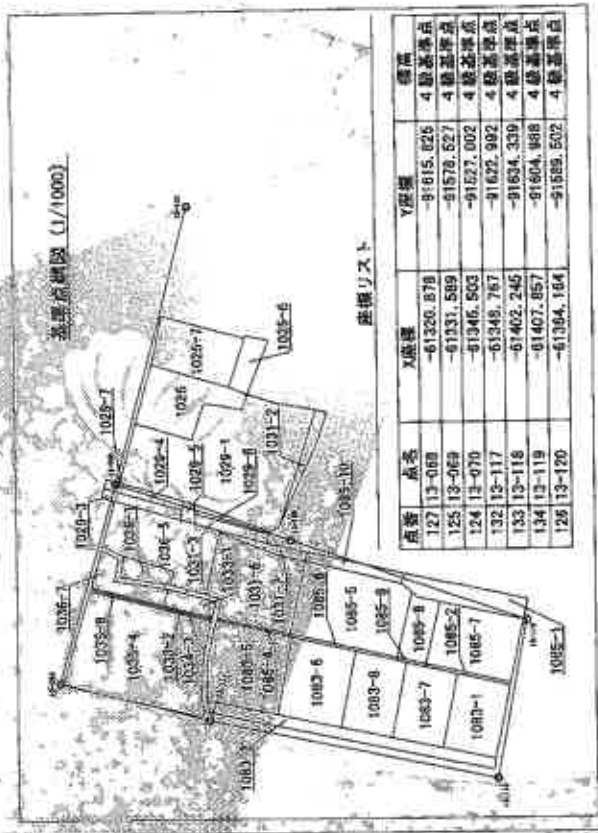
(縮小実施)

地積測量図

(物件 6)

図 図
所在地 測量

地 番	1029-7
土地の所在地	茨城市三本松二丁目

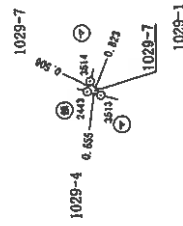


点番	点名	X座標	Y座標	備考
127	13-060	-61320.878	-91615.026	4 観測点
125	13-069	-61331.589	-91578.627	4 観測点
124	13-070	-61346.503	-91527.002	4 観測点
132	13-117	-61348.767	-91627.982	4 観測点
133	13-118	-61402.245	-91634.339	4 観測点
134	13-119	-61407.857	-91604.888	4 観測点
126	13-120	-61394.184	-91605.502	4 観測点

地 番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
243	-61322.290	-91578.214	-44507.012064	0.506
3514	-61332.434	-91577.728	57693.969270	0.823
3513	-61332.920	-91578.353	-13187.288992	0.656
積 算				
面積				0.16 m ²
総面積				0.05

測量図の作成
測量年月日 平成26年11月27日
測量者 V 氏

測量点	測量点の座標
1	1029-1
2	1029-2
3	1029-3
4	1029-4
5	1029-5
6	1029-6
7	1029-7



作成場所	縮尺	250
計測範囲		

(縮小実施)

149520

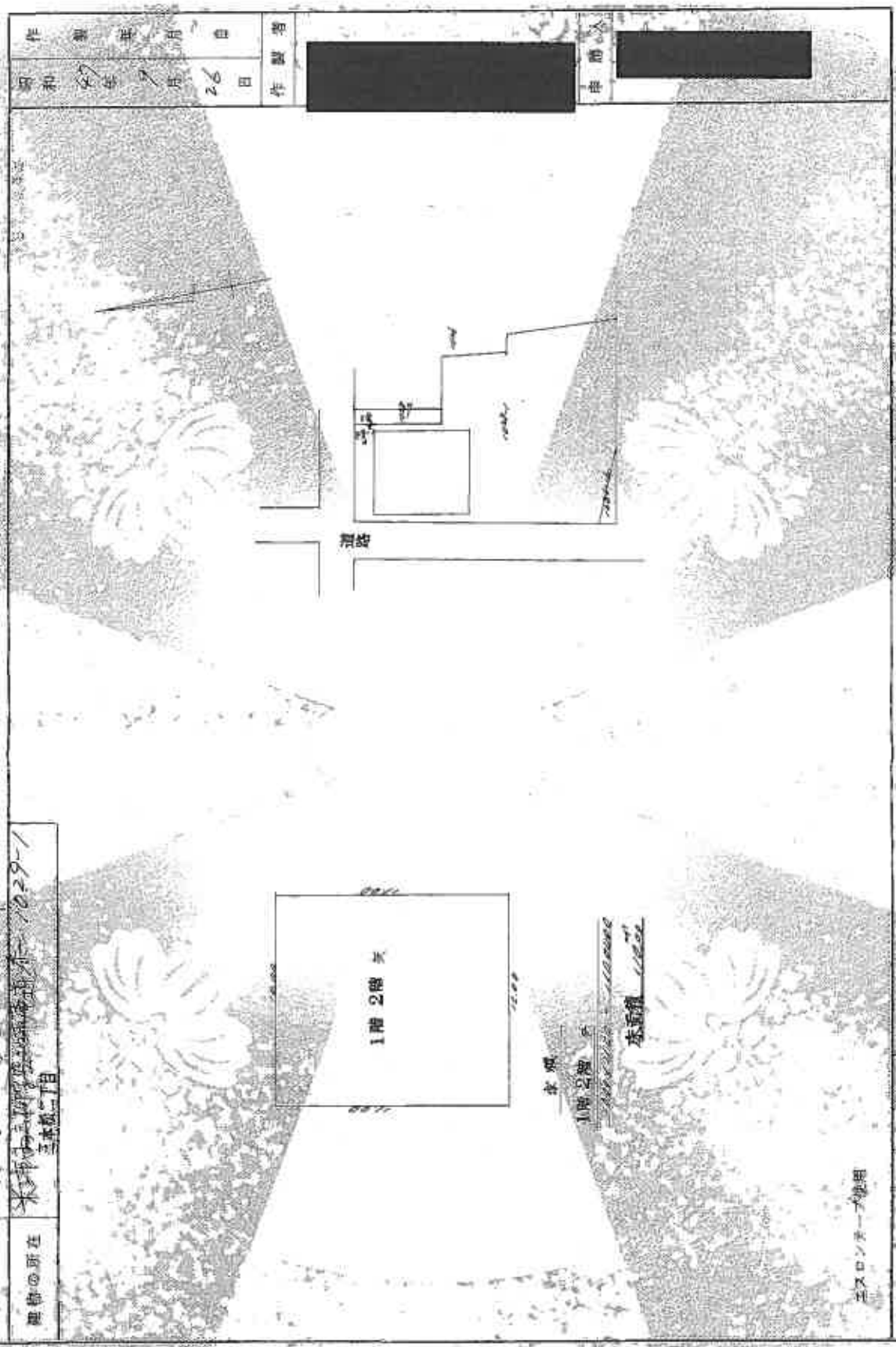
昭和47年10月24日登記

建物図面

(物件7)

建物階平面図

図面番号	1029-1
図面の所在	米子市三軒宮町1029-1 三本松二丁目



(鳥取県土地家屋調査士会印)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(縮小実施)

建物図面

(物件8)

149521

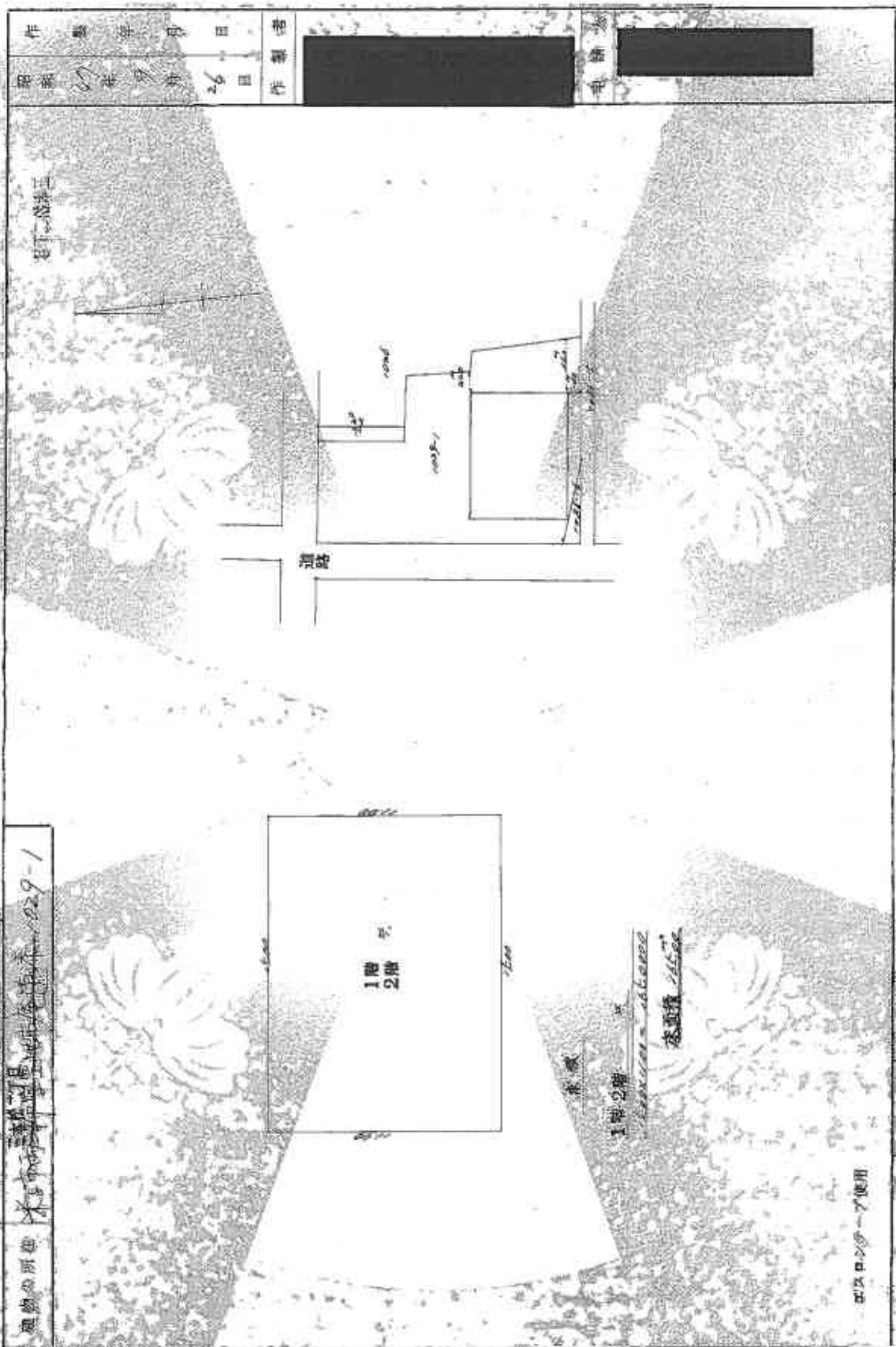
建各

物階
面平
図面
図

昭和47年10月24日登記

家屋番号 103949-2

建物の所在地 東京都中央区千代田区千代田 1029-1



作製年月日
昭和47年10月24日

作製者
[Redacted]

申請者
[Redacted]

ポリソラップ使用

縮尺 1/100 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会用品)

(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。