

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

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10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月16日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年11月 5日 午前10時00分 鳥取地方裁判所民事部
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 9月16日から当庁民事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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 780, 000 6, 224, 000	一括	1, 556, 000	110, 223	8, 195
1	2, 010, 000				
2	5, 770, 000				

物 件 目 録

1 所 在 鳥取市浜坂字東浜

地 番 1402番64

地 目 宅地

地 積 170.79平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 鳥取市浜坂字東浜1402番地64

家屋 番号 1402番64

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル

2階 45.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月30日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 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 鳥取市浜坂字東浜
地 番 1402番64
地 目 宅地
地 積 170.79平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 鳥取市浜坂字東浜1402番地64
家屋 番号 1402番64
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 45.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 6 月 1 6 日受理
令和 7 年 7 月 1 5 日提出

現況調査報告書

鳥取地方裁判所

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 鳥取市浜坂字東浜
地 番 1 4 0 2 番 6 4
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 鳥取市浜坂字東浜 1 4 0 2 番地 6 4
家屋 番号 1 4 0 2 番 6 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 4 5 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 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1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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(共有者) ☐ 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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物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)				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物共有者)	1 この建物には現在、私と子供の3人で住んでいます。もう一人の共有者は元夫のBで、令和5年ごろに引っ越しました。 2 建物には特に不具合はありません。ただし、リビングの壁に物をぶつけてしまい穴が空いている箇所があります。 3 建物に備え付けの太陽光発電システムは建物が建ってから1～2年後にBが分割払いで取り付けましたものです。ただし、最近、物干し場に取り付けられている機器の電気が付かなくなってから稼働していません。電気は通常の電力会社からの供給です。 給湯機は建物を建てたときから設置しているもので、建物と一緒に買い取ったものと思います。 4 室内でうさぎ一匹を飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 2 ダイニングの物入側の壁に穴が空いているほかは、目視による限り、建物には特段の不具合は見受けられなかった。
- 3 建物には太陽光発電システムが備え付けられているが、Aによれば現在は稼働しておらず、また、Bが割賦販売等で購入したものと思われ、その所有権留保等の契約内容（設備の撤去等）については不明である。ヒートポンプ給湯機が備え付けられている。
- 4 土地にカーポートが設置されている。南東角に電柱1本、支線2条が設置されている。スチール製物置が置かれている。
- 5 各所に境界標が設置されており、各隣地との境界は明瞭である。
- 6 接面道路は西・南側のいずれも幅員6メートルの市道（1402番1）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 7年 7月 3日(木) 12:27-12:32	執行官室	関係人Aに占有関係について電話聴取 (調査日時の変更願ひあり)
令和 7年 7月 4日(金) 12:18-12:21	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 7年 7月11日(金) 8:31- 8:36	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 7月11日(金) 12:58-13:37	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査(評価人同行) 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

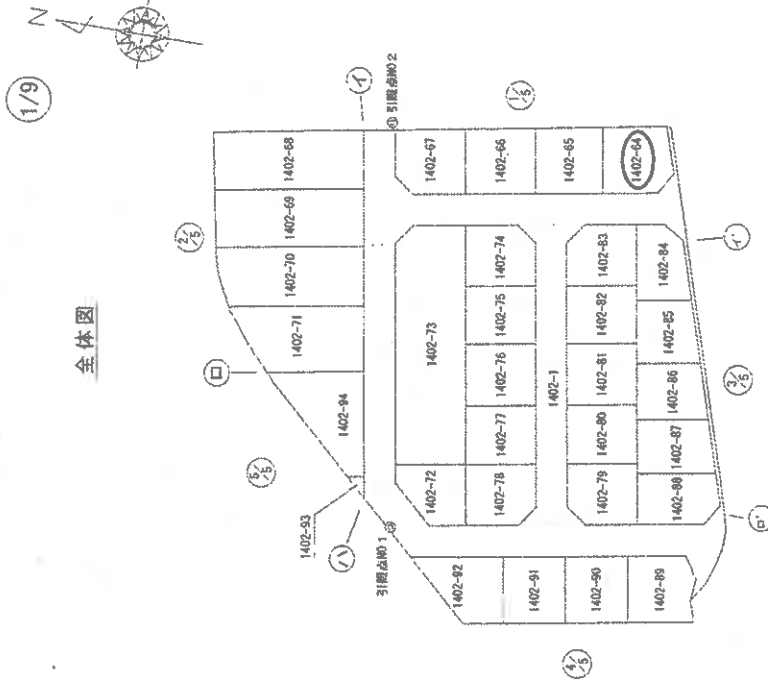
公用

登記年月日：平成30年11月27日

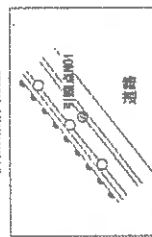
地積測量図

地番 1402-1
1402-64~1402-94

土地の所在 鳥取市浜坂字東浜



参照点詳細図



参照点詳細図



既知点の名称及び座標値（任意座標）			
既知点名	座標の項目	X座標	Y座標
参照点NO.1	全座標	-12.960	-77.905
参照点NO.2	全座標	-0.184	0.589

参照点	参照点	測角	距離
参照点NO.1	参照点NO.2	0°00'00"	79.52
P156	参照点NO.2	317°20'30"	7.64
284	参照点NO.2	6°53'21"	8.68
283	参照点NO.2	87°36'31"	7.74
288	参照点NO.2	88°58'03"	25.53
参照点NO.2	参照点NO.1	0°00'00"	79.52
185	参照点NO.1	6°13'27"	49.41
180	参照点NO.1	358°25'32"	23.81

測量年月日	平成30年11月 8日
図例表	任意

作成者

（平成30年11月10日作成）

申請人

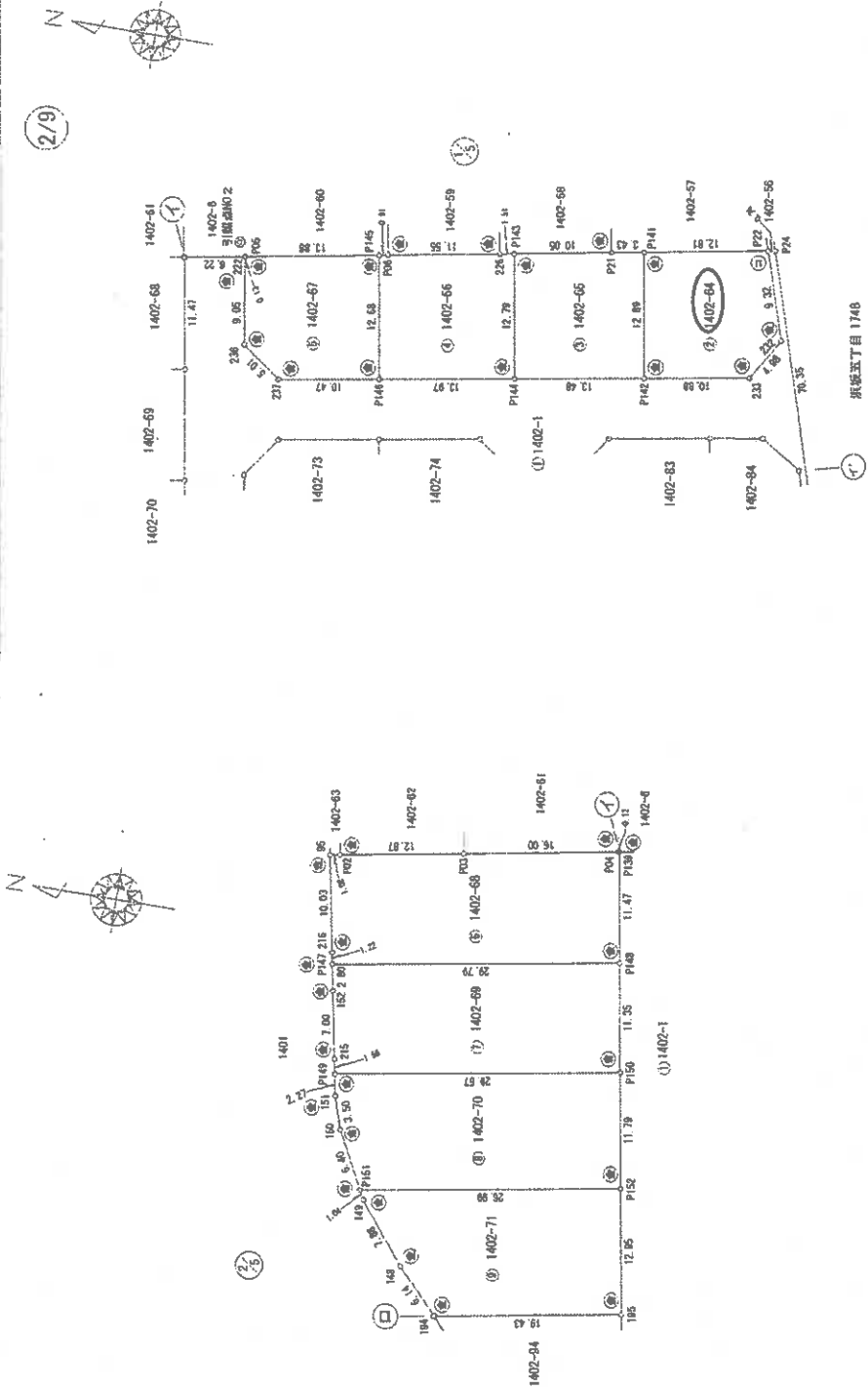
縮尺 1/1000

登記年月日：平成30年11月27日

公用

地積測量図

地番
1402-1
1402-64~1402-94
土地の所在
鳥取市浜坂字東浜



作成者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
(平成30年11月10日作成)			

登記年月日：平成30年11月27日

地積測量図

地番 1402-1
1402-64~1402-94

土地の所在 鳥取市浜坂字東浜

(5/9)

求積表

地番	① 1402-1	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
P139		5.201	-1.873	64.51204	6.21
P22		-0.921	-0.779	7.210609	9.04
P36		-2.425	-12.702	28.627195	5.00
P37		-8.822	-12.584	7.311162	10.46
P146		-16.839	-10.823	-69.241968	13.97
P144		-30.610	-8.472	-141.387590	13.47
P142		-43.883	-6.204	-179.917407	10.88
P23		-54.020	-4.373	-332.699420	4.98
P22		-57.207	-4.113	-750.899062	9.31
P22		-64.335	-6.753	-497.979300	0.75
P24		-65.082	-8.807	3886.858588	70.34
P21		-76.368	-58.181	5811.823112	6.71
P18		-78.282	-64.617	388.316810	2.07
P35		-77.130	-62.886	-600.61310	6.35
P109		-75.206	-56.830	-1217.338322	10.62
P173		-71.990	-46.099	-1486.017500	11.02
P175		-68.653	-38.188	-1546.889396	12.61
P177		-64.837	-24.167	-1509.784382	11.81
P57		-61.281	-12.902	-850.118897	5.00
P58		-58.995	-10.290	-96.492535	5.50
P59		-51.571	-11.209	137.953425	10.41
P75		-41.310	-12.965	241.336920	5.03
P74		-38.968	-17.051	477.234674	8.47
P70		-35.792	-25.404	783.964694	11.50
P168		-41.728	-36.743	964.793088	11.95
P168		-43.740	-48.525	1011.443780	11.50
P164		-45.677	-58.867	899.979331	8.48
P70		-47.105	-68.228	528.460200	5.00
P89		-51.200	-71.107	57.702400	10.43
P83		-61.488	-68.355	-243.615456	13.18
P51		-74.491	-67.145	-481.882279	5.01
P35		-77.130	-62.886	-194.984640	2.07
P118		-78.282	-64.617	229.751670	1.25
P117		-78.619	-65.821	210.205825	1.51
P32		-78.991	-67.282	188.475576	0.91
P33		-79.052	-68.207	144.032744	0.90
P34		-79.053	-68.114	148.392481	0.97
P35		-79.006	-70.084	154.851760	0.99
P36		-78.912	-71.074	148.670208	0.90
P37		-78.788	-71.958	138.992032	0.88
P38		-78.604	-72.838	140.770764	0.95
P39		-78.352	-73.759	315.356800	3.25
P100		-77.372	-76.853	381.211844	1.92
P22		-76.767	-78.686	420.683100	4.39
P23		-74.331	-82.343	-44.889284	4.28
P49		-74.747	-78.082	-634.228295	5.00
P48		-72.070	-73.859	-163.528830	11.63

地番	② 1402-64	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
P179		-60.601	-75.013	244.949242	12.41
P181		-40.358	-77.900	201.642892	12.41
P183		-35.115	-79.887	186.967355	18.39
P135		-17.988	-80.077	-122.610562	14.82
P138		-6.953	-73.170	-96.347721	6.89
P84		-12.603	-69.220	38.016716	10.67
P23		-20.550	-76.342	120.998400	1.32
P21		-27.775	-75.008	-83.136575	10.46
P23		-38.087	-73.348	-222.564284	5.00
P22		-40.976	-69.286	-504.676844	8.45
P190		-60.351	-60.335	-777.216701	11.48
P188		-37.615	-49.015	-870.223025	11.98
P186		-35.595	-37.800	-823.810680	11.49
P156		-33.657	-26.471	-661.797581	8.45
P27		-32.231	-18.137	-362.953281	5.04
P26		-28.125	-15.210	-32.982500	10.41
P28		-17.860	-18.985	62.982220	10.43
P27		-7.575	-18.231	44.245575	5.00
P18		-4.655	-22.006	218.158315	43.42
P154		-11.885	-65.010	568.271790	3.86
P24		-12.603	-69.220	95.278880	6.89
P136		-6.953	-73.170	-1.679673	4.25
P95		-6.221	-68.179	-152.062479	20.50
P185		-2.788	-48.781	-91.951028	12.94
P152		-0.614	-35.988	-14.973618	11.78
P160		1.367	-24.374	31.188105	11.35
P148		3.274	-13.163	73.688274	11.47
合計				3508.806775	
合計面積				1760.403375	m ²

地番	③ 1402-64	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
P22		-57.207	-0.113	-160.889082	9.31
P22		-64.335	8.753	-558.317355	12.81
P141		-41.724	6.500	624.056888	12.88
P142		-43.883	-6.204	477.240588	10.88
P23		-54.020	-4.373	-332.699420	4.98
合計				-341.692400	
合計面積				170.79	m ²

地番	④ 1402-65	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
P142		-43.883	-6.204	-557.165905	12.88
P141		-41.724	6.500	-504.921224	3.42
P21		-38.349	5.897	90.010432	10.04
P143		-28.459	4.132	406.973731	12.78
P144		-30.610	-8.472	316.384960	13.47
合計				-345.943557	
合計面積				172.9728785	m ²

(平成30年11月10日作成)

申請人

公用

登記年月日：平成30年11月27日

地積測量図

地番 1402-1
1402-64~1402-94

土地の所在 鳥取市浜坂字東浜

9/9

地番	① 1402-90	② 1402-91	③ 1402-92	④ 1402-93	⑤ 1402-94
NO	P100	P101	P102	P103	P104
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²
Yn	-62.797	-60.601	-48.358	-50.557	-34.802185
Yn · (Yn+1-Yn-1)	-441.136539	-75.813	-71.900	-40.800	162.4010925
距離	13.06	12.41	13.08	12.42	162.40
合計	合計	合計	合計	合計	合計
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²

地番	① 1402-90	② 1402-91	③ 1402-92	④ 1402-93	⑤ 1402-94
NO	P105	P106	P107	P108	P109
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²
Yn	-62.797	-60.601	-48.358	-50.557	-34.802185
Yn · (Yn+1-Yn-1)	-441.136539	-75.813	-71.900	-40.800	162.4010925
距離	13.06	12.41	13.08	12.42	162.40
合計	合計	合計	合計	合計	合計
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²

地番	① 1402-90	② 1402-91	③ 1402-92	④ 1402-93	⑤ 1402-94
NO	P110	P111	P112	P113	P114
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²
Yn	-62.797	-60.601	-48.358	-50.557	-34.802185
Yn · (Yn+1-Yn-1)	-441.136539	-75.813	-71.900	-40.800	162.4010925
距離	13.06	12.41	13.08	12.42	162.40
合計	合計	合計	合計	合計	合計
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²

地番	① 1402-90	② 1402-91	③ 1402-92	④ 1402-93	⑤ 1402-94
NO	P115	P116	P117	P118	P119
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²
Yn	-62.797	-60.601	-48.358	-50.557	-34.802185
Yn · (Yn+1-Yn-1)	-441.136539	-75.813	-71.900	-40.800	162.4010925
距離	13.06	12.41	13.08	12.42	162.40
合計	合計	合計	合計	合計	合計
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²

地番	① 1402-90	② 1402-91	③ 1402-92	④ 1402-93	⑤ 1402-94
NO	P120	P121	P122	P123	P124
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²
Yn	-62.797	-60.601	-48.358	-50.557	-34.802185
Yn · (Yn+1-Yn-1)	-441.136539	-75.813	-71.900	-40.800	162.4010925
距離	13.06	12.41	13.08	12.42	162.40
合計	合計	合計	合計	合計	合計
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²

地番	① 1402-90	② 1402-91	③ 1402-92	④ 1402-93	⑤ 1402-94
NO	P125	P126	P127	P128	P129
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²
Yn	-62.797	-60.601	-48.358	-50.557	-34.802185
Yn · (Yn+1-Yn-1)	-441.136539	-75.813	-71.900	-40.800	162.4010925
距離	13.06	12.41	13.08	12.42	162.40
合計	合計	合計	合計	合計	合計
面積	1760.4033875 m ²	1770.7962000 m ²	1772.9726785 m ²	1777.8765750 m ²	1770.7142115 m ²

総合面積 7844.1283895 m²

(平成30年11月10日作成)

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：令和2年3月4日

① 写真撮影場所

(縮小実施)

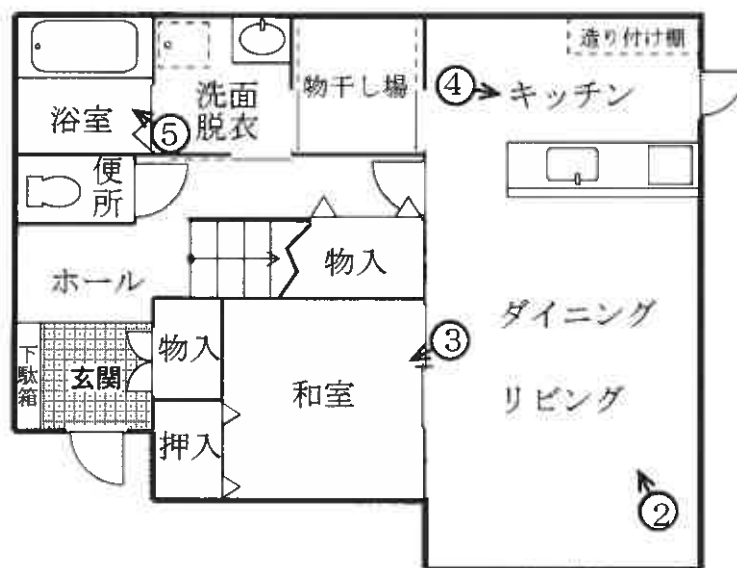
各階平面図		建物各階平面図	
家屋番号	1402番64	申請人	
建物の所在	鳥取市浜坂字東浜1402番地64	縮尺	1/500
1階 求積算 ① 1,820 × 5,460 = 9,937,200 ② 7,280 × 6,370 = 46,373,600 ③ 3,640 × 0,910 = 3,312,400 計 59,623,200 床面積 59.62㎡ 2階 求積算 ① 7,280 × 6,370 = 46,373,600 ② 0,682 × 0,910 = 620,620 計 46,994,220 床面積 45.75㎡		作成者	土地家屋調査士
		縮尺	1/250

建物間取図

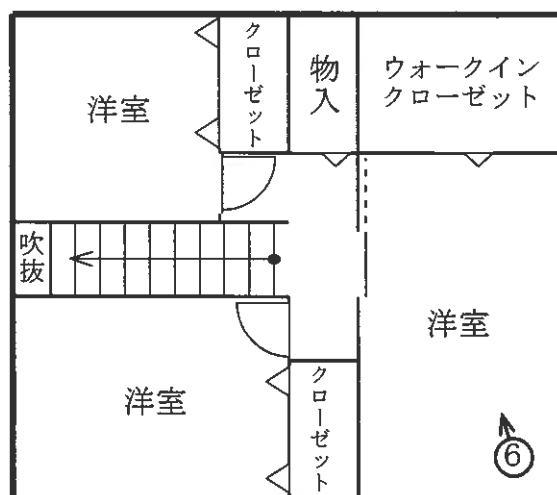
②～⑥写真撮影場所



1 階



2 階



①



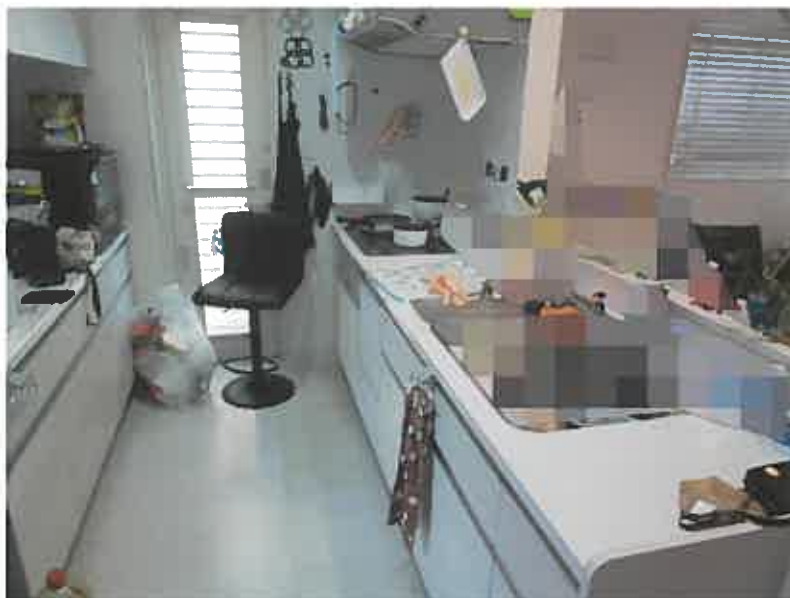
②



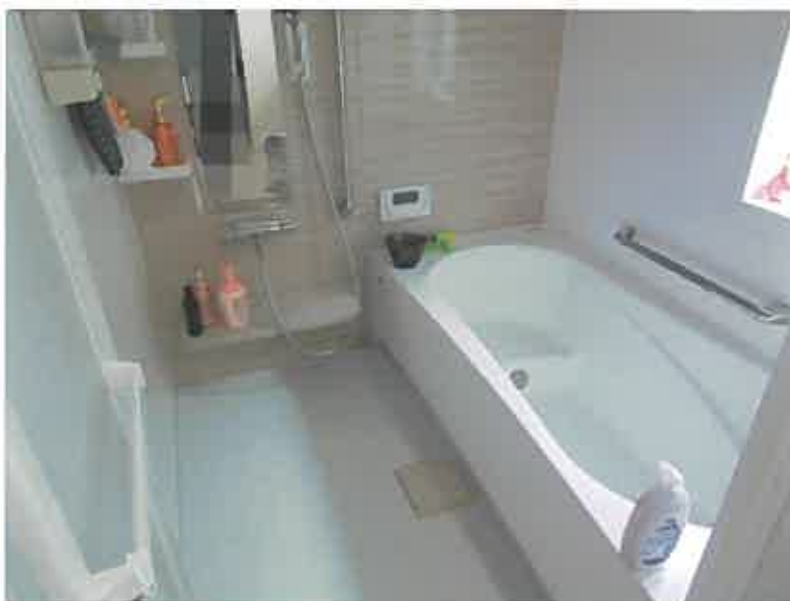
③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(ケ)第5号



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 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 7 月 21 日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

吉田 幹男

第1 評価額

物件番号1、2 一括価格	
金7,780,000円	
内訳価格	
物件番号 1 (土地)	金2,010,000円
物件番号 2 (建物)	金5,770,000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。従って、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	鳥取市浜坂字東浜 1402番64 宅地 170.79平方メートル	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市浜坂字東浜1402番地64 1402番64 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.62平方メートル 2階 45.75平方メートル	
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

位置・交通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 鳥取 駅 北西方約 5 km 浜坂団地 バス停 北方約 0.35 km
付近の状況	浜坂五丁目にあつて、一般住宅が比較的整然として形成されている住宅地域である。
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種低層住居専用地域 建ぺい率 : 50% 容積率 : 80% 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 : 170.79m ² 接道状況 : 角地 間口 : 西南とも11 m その他 : 平坦地 奥行 : 約 13m 形状 : ほぼ整形地
接面道路 の状況	南西共, 幅員 6m 市道, 舗装有, 道路と等高
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 : 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	物件2の敷地である。

2. 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1年12月 経過年数 : 約 6 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 スレートふき 設 備 : 太陽光発電システムが設置されているが、稼働して その他 : なく、撤去等契約内容が不明である。 ヒートポンプ給湯機も置かれている。
床 面 積 (現 況)	1階 59.62平方メートル 2階 45.75平方メートル 計 105.37平方メートル
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	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住しているが、子供や ^{うさぎ} 猫 猫 がおり、やや雑然として 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

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 (万円未満四捨五入)
1	41,300円/㎡	× 1.00	× 170.79㎡	× 0.95	6,700,000円
					6,700,000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	標準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
鳥取 -6	42,100円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	41,300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 : 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
街路	1.00
画地	1.00
環境	1.00
相 乗 積	1.00

*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 2

物件 番号	再調達原価 *d	現況延床面積	現価率 *e	建物価格 ㊦ (万円未満四捨五入)
2	140,000円/㎡	× 105.37㎡	× 0.425	= 6,270,000円
計				= 6,270,000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	6年	15年	0.05	定率法	0.42489	× 1.00	= 0.425

2. 物件番号1, 2, 3の評価額の決定

前記により求めた価格に、土地1については土地利用権等価格を控除し、建物2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	価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	6,700,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,350,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減価修正 土地持分 *f	市場性 修正 *g	競売市 場修正 *h	評 価 額
1 (土地)	(6,700,000円	- 3,350,000円)		×1.0	× 0.6	= 2,010,000円
2 (建物)	6,270,000円	+ 3,350,000円	× 1.00			= 5,770,000円
一括価格						= 7,780,000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 : 鳥取- 6
所 在 : 鳥取市浜坂3丁目1572番
位 置 : 鳥取駅4.8km
価 格 : 42,100円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 245㎡
接 面 街 路 : 北西6m市道
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
用 途 地 域 : 1低専
建 蔽 率 50%
容 積 率 80%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住居地域

(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

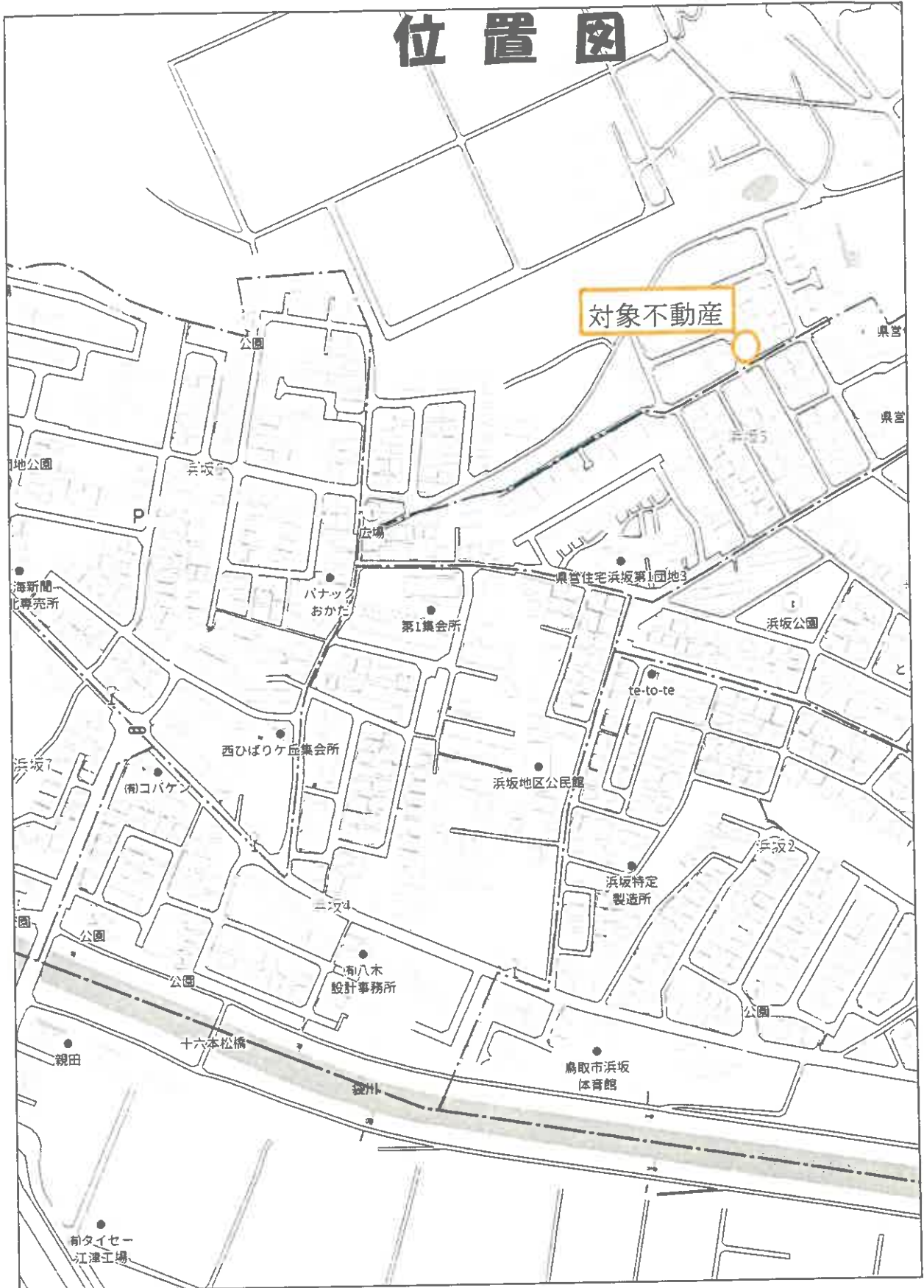
近隣概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

建物配置図(法務局備付)

位置図

対象不動産



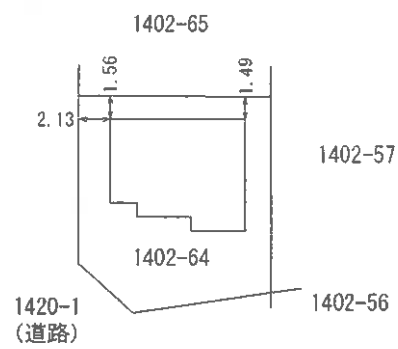
140m

13870

公 図 写 し



建 物 配 置 図



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。