

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

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 8 年 1 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 10 分 場 所 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 12 月 23 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）
1～3	7,220,000 5,776,000	一括	1,444,000	44,119	3,606
1	820,000				
2	770,000				
3	5,630,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 鳥取市美萩野五丁目

地 番 4 9 4 番 7 6

地 目 宅地

地 積 1 0 2. 3 4 平方メートル
- 2 所 在 鳥取市美萩野五丁目

地 番 1 0 0 9 番 2 1

地 目 宅地

地 積 9 6. 4 2 平方メートル
- 3 所 在 鳥取市美萩野五丁目 1 0 0 9 番地 2 1、4 9 4 番地 7 6

家屋 番号 1 0 0 9 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 8. 6 6 平方メートル
2 階 6 2. 9 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

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 鳥取市美萩野五丁目
 地 番 494 番 76
 地 目 宅地
 地 積 102.34 平方メートル

- 2 所 在 鳥取市美萩野五丁目
 地 番 1009 番 21
 地 目 宅地
 地 積 96.42 平方メートル

- 3 所 在 鳥取市美萩野五丁目 1009 番地 21、494 番地 76
 家屋 番号 1009 番 21
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 78.66 平方メートル
 2 階 62.93 平方メートル

令和 7年(ケ)第 14
令和 7年 9月19日受理
令和 7年10月20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 鳥取市美萩野五丁目
 地 番 494 番 76
 地 目 宅地
 地 積 102.34 平方メートル

- 2 所 在 鳥取市美萩野五丁目
 地 番 1009 番 21
 地 目 宅地
 地 積 96.42 平方メートル

- 3 所 在 鳥取市美萩野五丁目 1009 番地 21、494 番地 76
 家屋 番号 1009 番 21
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 78.66 平方メートル
 2 階 62.93 平方メートル

(土地・建物用)

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				
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(空き家)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				
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 (所有者)	1 この建物では元々は私と家族で住んでおり、最後は私一人で住んでいました。私も令和7年4月に引っ越し、現在は誰も住んでいません。主要な家財道具は持ち出しており、建物や土地内に残っている物はほとんど要らないものです。最終的に残っている物についてはこの不動産を買った方において処分してほしいと思っています。 2 建物には住むうえでの不具合は特にありません。

(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1、2土地は合わせて物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 本件建物は経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
- 3 2階洋室2部屋にあるクローゼット内は、屋根の傾斜部分に当たっている。
- 4 本件建物敷地の接面道路は、北東側の幅員6メートルの市道である。
- 5 本件建物敷地の四隅に境界標が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。
- 6 建物内には冷蔵庫・トースター・机・椅子・ベビーベッド・マットレス等の動産類が残置されている。土地にはスチール製物置(約1.5×1.2メートル)、袋に入れられた産業廃棄物が置かれている。

(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)

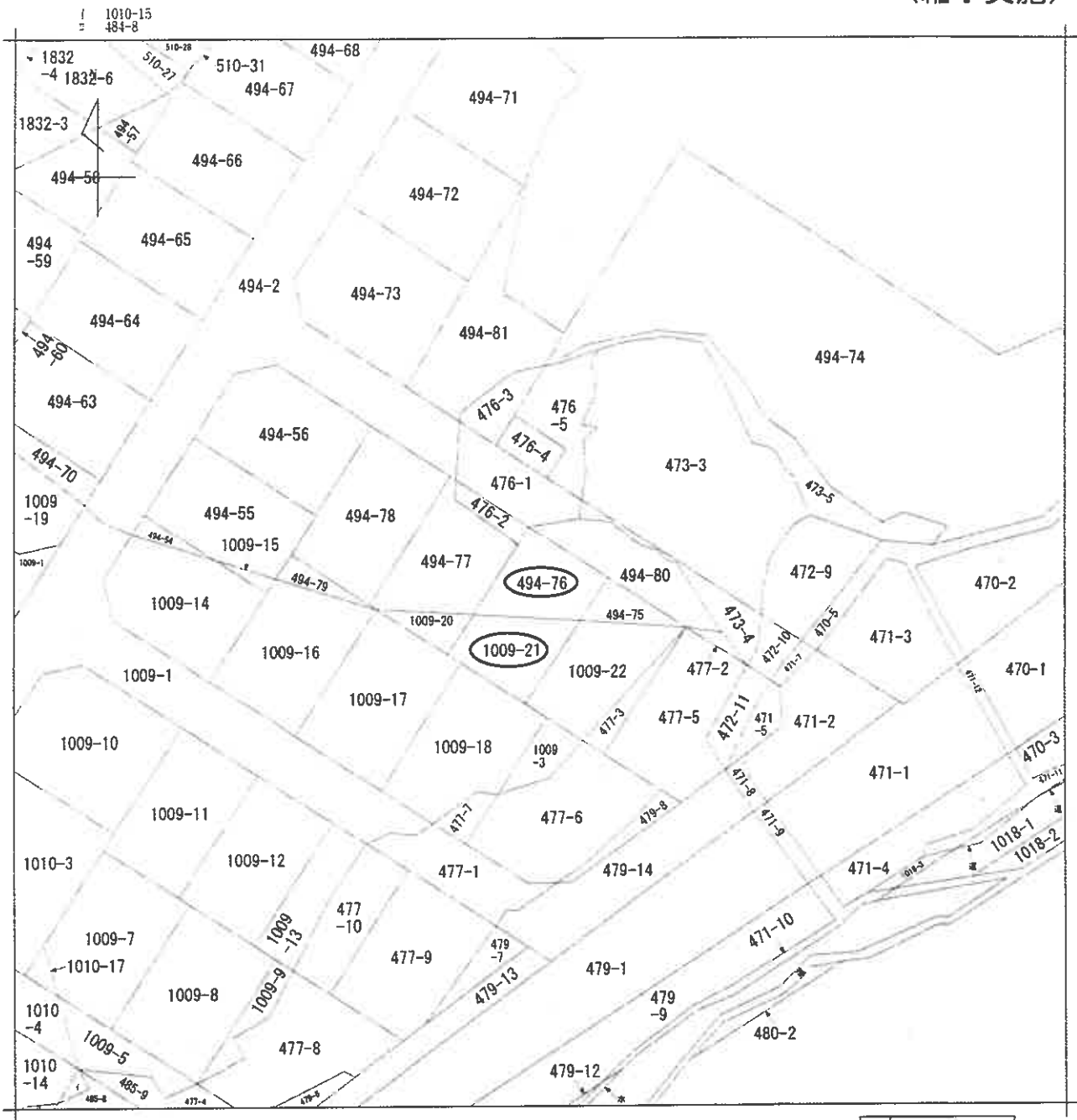
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年10月 6日(月) 12:37-12:41	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10月14日(火) 10:13-10:16	執行官室	所有者Aに占有関係等について電話聴取
令和 7年10月17日(金) 13:26-14:05	物件所在地	Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年10月17日(金) 14:53-14:58	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査

(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



地番区域見出
美萩野5丁目

請求部	所在	鳥取市美萩野五丁目				地番	494番76			
出力尺	1/500	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

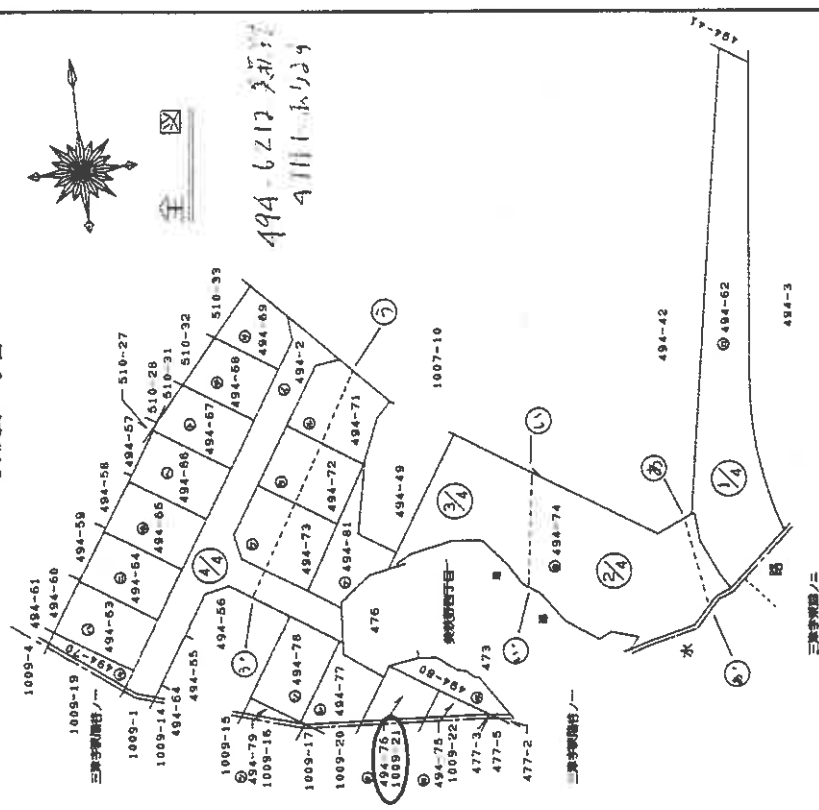
登記年月日：平成13年9月7日

628956

②494-2

地 番 494-62~494-61

土地の所在 鳥取市美奈野四丁目 美奈野五丁目



平成13年9月7日 登記

申請人

平成13年8月31日作成

製作者 土地家屋調査士

(鳥取県土地家屋調査士会)

縮尺 1/1000

登記年月日：平成13年9月7日

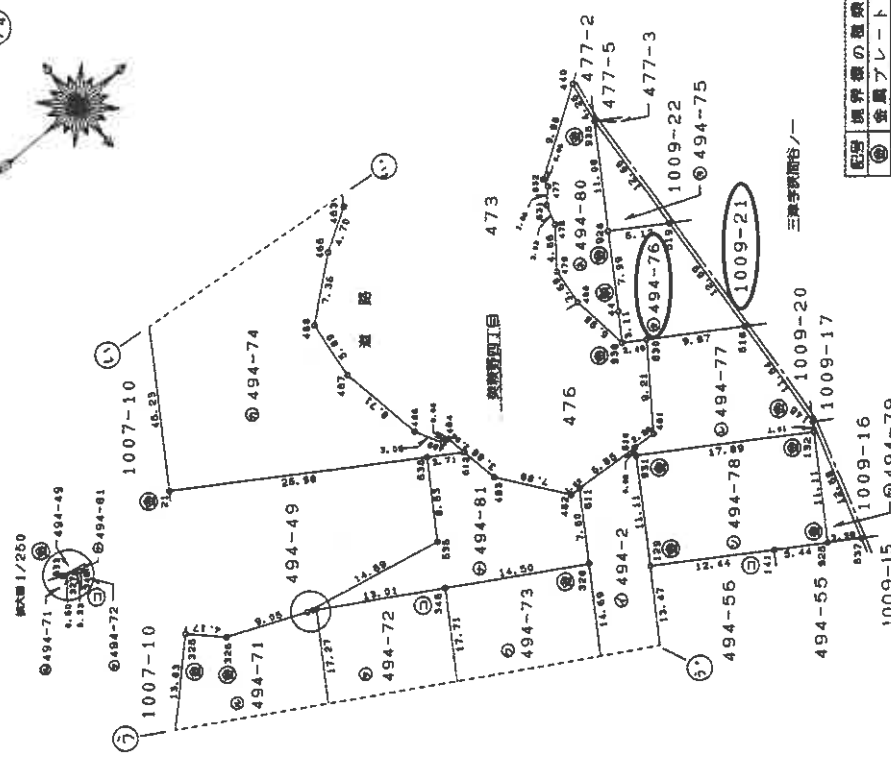
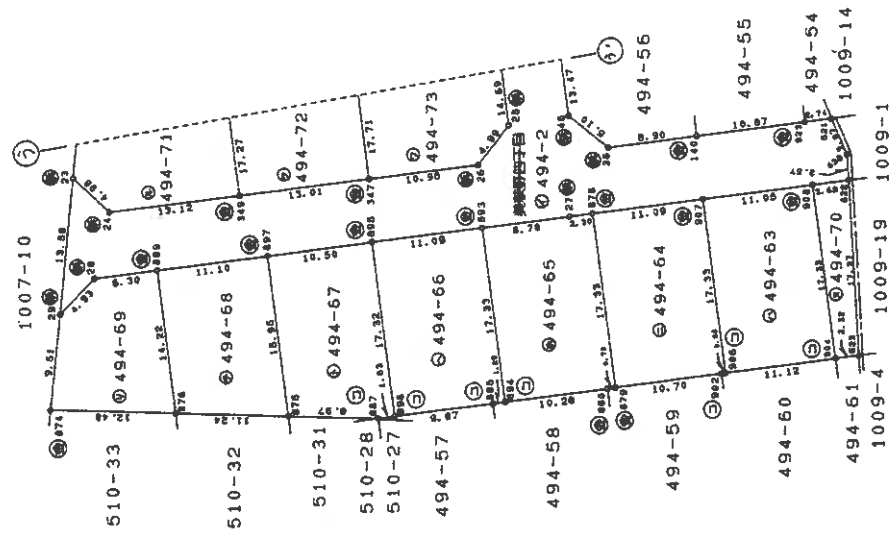
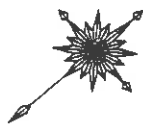
公用

628958

地積測量図

地番 494-52-494-81

土地の所在 鳥取市美萩野西丁目 美萩野五丁目 2/6



平成13年9月7日 登記

作製者 土地家屋調査士

申請人

平成13年8月31日(作成)

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印)

①	境界線の種類
②	金属プレート
③	金属板
④	コンクリート杭

登記年月日：平成13年9月7日

公用

628962

② 100

地積測量図

494-62-494-81(1)

地積測量図

土地の所在 鳥取市美萩野四丁目 美萩野五丁目 6/6

地番	④ 494-80	X座標	Y座標	辺長
測点				
938		-63.5881	4.6165	5.98
44		-65.2860	7.2320	3.11
928		-69.6256	13.9476	7.99
935		-75.6482	23.2572	11.08
440		-76.3266	27.4689	4.26
532		-67.9530	22.0375	9.98
477		-67.8597	21.1769	0.86
531		-66.5384	19.8560	1.86
478		-65.9934	17.9032	2.02
479		-63.1230	14.2227	4.66
480		-62.7391	10.5453	3.69
面積	-211.713706			
坪数	105.856830	地積	105.85	㎡
坪数	32.02			

地番	④ 494-81	X座標	Y座標	辺長
測点				
533		-22.5794	4.6762	14.69
327		-23.1360	4.4380	0.60
348		-23.4193	4.2676	0.33
346		-34.5771	-2.4383	13.01
328		-47.0120	-9.9120	14.50
511		-51.1436	-3.5292	7.60
482		-50.1114	-3.4566	1.03
483		-45.3816	2.8554	7.88
512		-44.7027	6.6831	3.88
535		-41.5830	8.7031	3.71
536		-36.9401	1.5460	8.53
面積	-362.520595			
坪数	181.2602975	地積	181.26	㎡
坪数	54.83			

測量所番 5789.1618530 ㎡

地番	④ 494-75	X座標	Y座標	辺長
測点				
938		-63.5881	4.6165	3.11
530		-65.6119	3.3084	2.40
518		-73.9067	-2.0527	9.87
519		-74.7785	10.6171	12.69
928		-69.6256	13.9476	6.13
44		-65.2860	7.2320	7.99
面積	-204.687167			
坪数	102.3436635	地積	102.34	㎡
坪数	30.95			

地番	④ 494-77	X座標	Y座標	辺長
測点				
931		-57.5369	-4.7046	0.82
132		-72.5642	-14.4173	17.89
145		-73.1144	-13.5685	1.01
518		-73.9067	-2.0527	11.54
530		-65.6119	3.3084	9.87
481		-60.2312	-4.1685	9.21
510		-57.9866	-4.0106	2.25
面積	-298.634800			
坪数	149.3174000	地積	149.31	㎡
坪数	45.16			

地番	④ 494-78	X座標	Y座標	辺長
測点				
931		-57.5369	-4.7046	17.89
129		-51.4988	-14.0389	11.11
141		-61.9359	-20.8105	12.44
925		-66.5198	-23.7429	5.44
132		-72.5642	-14.4173	11.11
面積	-398.064860			
坪数	199.0424300	地積	199.04	㎡
坪数	60.21			

地番	④ 494-79	X座標	Y座標	辺長
測点				
925		-66.5198	-23.7429	11.11
537		-69.3576	-25.5794	3.38
145		-73.1144	-13.5685	12.58
132		-72.5642	-14.4173	1.01
面積	-40.984354			
坪数	20.4921770	地積	20.49	㎡
坪数	6.19			

作製者 土地家屋調査士

平成13年8月31日(作成)

申請人

平成13年9月7日 登記

縮尺 1/

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

公用

登記年月日：平成13年9月7日

629058

地番 1009-5-1009-22 地積測量図 1/1

土地の所在 鳥取市三津字狭間谷ノ一美教野五丁目

地番	1009-21	面積	X座標	Y座標	辺長
518		-73.9067		-2.0527	12.69
134		-78.6086		-5.0917	5.59
926		-79.7065		-3.3979	2.01
927		-84.6496		4.2371	9.09
519		-74.7785		10.5171	11.75
面積		-192.858476			
坪数		96.4292380			96.42㎡
坪数		29.16坪			

地番	1009-22	面積	X座標	Y座標	辺長
519		-74.7785		10.6171	12.66
927		-84.6496		4.2371	11.75
149		-86.2658		6.7339	2.97
559		-89.0262		10.9982	5.07
935		-75.5482		23.2572	18.14
面積		-274.422908			
坪数		137.2114540			137.21㎡
坪数		41.50坪			

測量所番 3420.0022835

地番	1009-17	面積	X座標	Y座標	辺長
144		-88.1598		-23.3264	17.93
39		-90.5570		-19.6250	4.40
937		-94.7424		-13.1495	7.71
926		-79.7065		-3.3979	17.92
134		-78.6086		-5.0917	2.01
145		-73.1144		-13.5685	10.10
面積		-434.587363			
坪数		217.2936815			217.29㎡
坪数		65.73坪			

地番	1009-18	面積	X座標	Y座標	辺長
926		-79.7065		-3.3979	9.09
937		-94.7424		-13.1495	17.92
558		-98.7694		-6.9373	7.40
552		-95.0169		-1.6028	6.52
560		-95.3206		0.8613	2.48
149		-86.2658		6.7339	10.79
927		-84.6496		4.2371	2.97
面積		-388.525660			
坪数		194.2628310			194.26㎡
坪数		58.76坪			

地番	1009-19	面積	X座標	Y座標	辺長
523		-50.8424		-62.2449	17.37
883		-59.3604		-67.7690	10.15
34		-66.8650		-56.1920	13.79
35		-65.8150		-51.2930	5.01
522		-61.3051		-48.3681	5.37
面積		-318.104641			
坪数		159.0523205			159.05㎡
坪数		48.11坪			

地番	1009-20	面積	X座標	Y座標	辺長
518		-73.9067		-2.0527	5.59
145		-73.1144		-13.5685	11.54
134		-78.6086		-5.0917	10.10
面積		-56.553940			
坪数		28.2769700			28.27㎡
坪数		8.55坪			

平成13年9月7日 登記

申請人

成13年8月31日作図

作製者 土地家屋調査士

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/

登記年月日：平成14年2月21日

平成14年2月21日登記

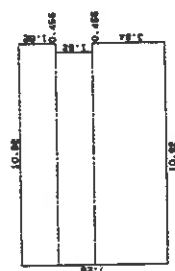
74189

各階平面図

建物図面図

家屋番号 1009番21

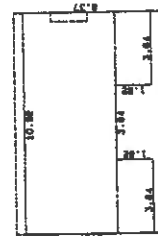
建物の所在 鳥取市美萩野五丁目1009番地21、494番地76



1 階

求積表

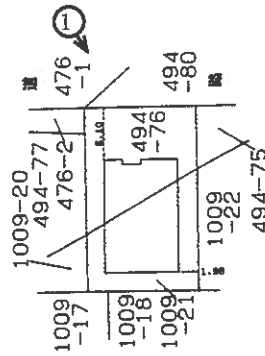
1.820 x 10.920	= 19.874400
1.820 x 10.465	= 19.046300
3.640 x 10.920	= 39.748800
合計	78.669500
床面積	78.66 m ²



2 階

求積表

4.550 x 10.920	= 49.686000
1.820 x 3.640	= 6.624800
1.820 x 3.640	= 6.624800
合計	62.935600
床面積	62.93 m ²



作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

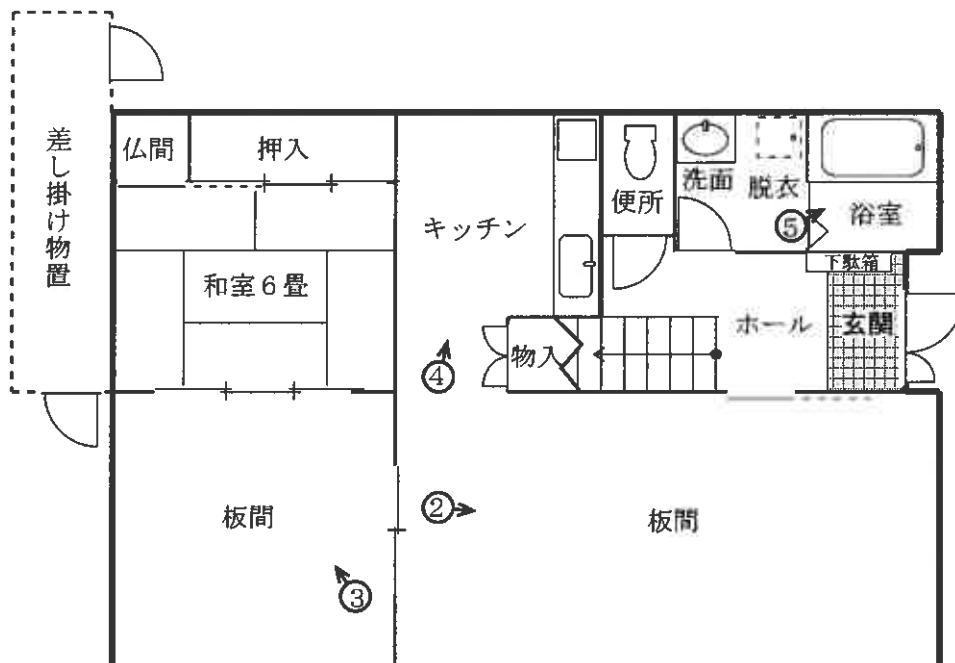
(鳥取県土地家屋調査士会)

建物間取図

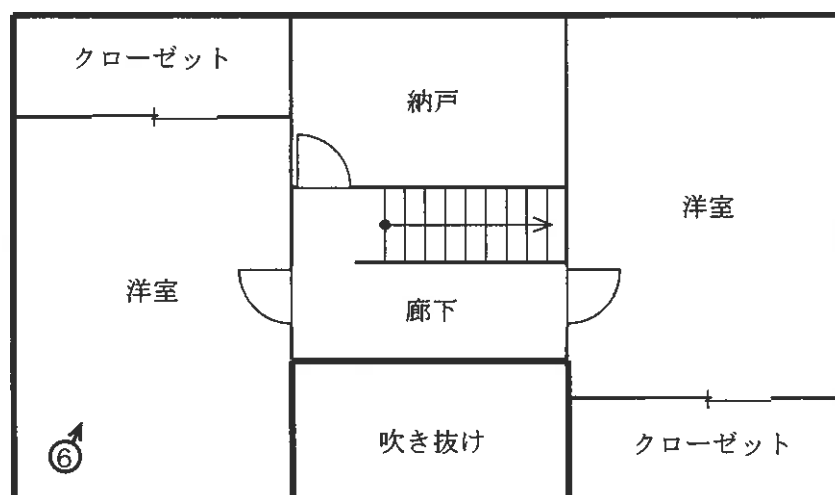
②～⑥写真撮影場所



1 階



2 階



(13 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号 令和7年(ケ)第14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 14 号
令和 7 年 10 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 30 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、3一括価格	
金7,220,000円	
内訳価格	
物件番号 1 (土地)	金820,000円
物件番号 2 (土地)	金770,000円
物件番号 3 (建物)	金5,630,000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	鳥取市美萩野五丁目 494番76 宅地 102.34平方メートル	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市美萩野五丁目 1009番21 宅地 96.42平方メートル	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市美萩野五丁目1009番地21、494番地76 1009番21 居宅 木造スレート葺2階建 1階 78.66平方メートル 2階 62.93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 1,2

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R山陰本線 末恒駅 駅 南西 方 約 1.7 km 団地南 バス停 北 方 約 0.5 km
付 近 の 状 況	小高い山林の頂上部を造成して団地化された、美萩野南団地にあつて、一般住宅が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 : 198.76㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 北東12m そ の 他 : 平坦地 奥 行 : 約 17m 形 状 : 長方形
接 面 道 路 の 状 況	北東 , 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(引き込み可) 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。
	物件3の敷地である。

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14年2月 経過年数：約 23 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 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 78.66平方メートル 2 階 62.93平方メートル 計 141.59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たが、令和7年4月に引っ越し、現状は動産類が残留し雑然としているが、建物内部に不具合がない。
特 記 事 項	敷地内にはスチール製物置と大きな袋に入れられた産業廃棄物が置かれている。

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 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	土地価格 (万円未満四捨五入)
1	28,000円/㎡	× 1.00	× 102.34㎡	× 0.95	2,720,000円
2	28,000円/㎡	× 1.00	× 96.42㎡	× 0.95	2,560,000円

*a 標準画地価格

地価調査基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	標準画地価格
鳥取(県) -1	42,100円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times 100 \div 150$	28,000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 3

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)
3	140,000円/㎡	× 141.59㎡	0.34	= 6,740,000円
計				= 6,740,000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	23年	5年	0.05	定率法	0.42489	0.8	0.34

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)	2,720,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,360,000円
2 (土地)	2,560,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,280,000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	土地持分 * 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)	2,720,000円	- 1,360,000円	> 1	× 1.0	× 0.6	= 820,000円
2 (土地)	2,560,000円	- 1,280,000円	> 1			= 770,000円
3 (建物)	6,740,000円	+ 2,640,000円	> 1			= 5,630,000円
一括価格						= 7,220,000

* f 土地持分修正

：

* 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(県)- 1
所 在：鳥取市美萩野2丁目152番
位 置：末恒駅0,8km
価 格：42,100円/㎡
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：316㎡
接 面 街 路：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

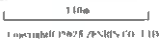
位置図

近隣概況図(正本のみに添付)

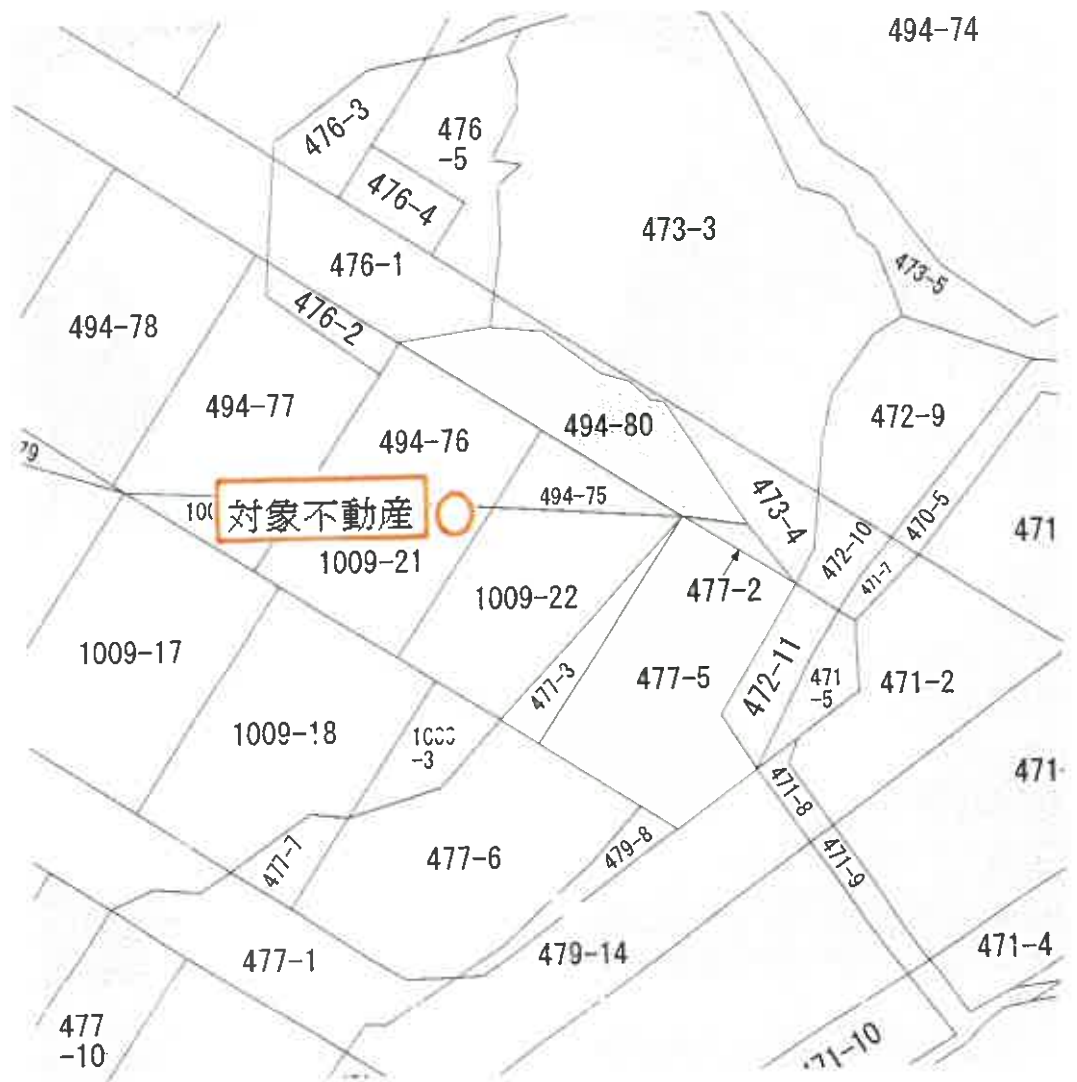
公図写し(法務局備付)

建物配置図(法務局備付)

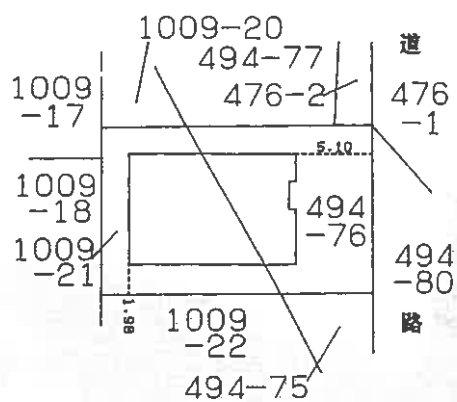
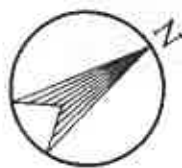
2



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。