

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 17 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 3 月 18 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 8 年 1 月 27 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）
3～7	62,920,000 50,336,000	一括	12,584,000	1,131,030	79,284
3	1,640,000				
4	8,680,000				
5	380,000				
6	3,080,000				
7	49,140,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 番 | 5 8 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 . 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 番 | 5 8 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 4 . 6 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 番 | 5 8 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 8 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 番 | 5 8 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 2 5 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 5 8 5 番地、5 8 3 番地、5 8 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 8 5 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根・鋼板葺 5 階建

床 面 積	1 階	3 1 7 . 4 3 平方メートル
	2 階	3 1 0 . 1 7 平方メートル
	3 階	3 1 0 . 1 7 平方メートル
	4 階	2 8 1 . 6 1 平方メートル
	5 階	1 5 1 . 7 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月17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3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6】

本件土地の一部につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号7】

別紙賃貸借等目録のとおり

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

- | | | | |
|---|----|----|---------------------------------------|
| 3 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 5 . 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 4 . 6 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 . 8 8 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 5 . 2 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 5 8 5 番地、5 8 3 番地、5 8 7 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 5 8 5 番 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造陸屋根・鋼板葺5階建
-----	---------------

床 面 積	1階	317.43平方メートル
	2階	310.17平方メートル
	3階	310.17平方メートル
	4階	281.61平方メートル
	5階	151.79平方メートル

(別紙)

賃借権等目録

【物件番号7】

- ・ 101号室部分につき、転借人Aが占有している。転貸人PPの原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。
- ・ 102号室部分につき、転借人Bが占有している。転貸人QQの原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。
- ・ 104号室部分につき、C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。
- ・ 105号室部分につき、転借人Dが占有している。転貸人RRの原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。
- ・ 106号室部分につき、転借人Eが占有している。転貸人SSの原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。
- ・ 107号室部分につき、F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。
- ・ 108号室部分につき、転借人Gが占有している。転貸人TTの原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。
- ・ 109号室部分につき、転借人Hが占有している。転貸人UUの原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。
- ・ 110号室部分につき、I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。
- ・ 201号室部分につき、転借人Jが占有している。転貸人VVの原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。

- ・ 202号室部分につき、転借人Kが占有している。転貸人WWの原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。
- ・ 203号室部分につき、L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。
- ・ 204号室部分につき、M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。
- ・ 205号室部分につき、N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。
- ・ 206号室部分につき、転借人Oが占有している。転貸人XXの原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。
- ・ 207号室部分につき、P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。
- ・ 208号室部分につき、転借人Qが占有している。転貸人YYの原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。
- ・ 209号室部分につき、R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。
- ・ 210号室部分につき、S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。
- ・ 301号室部分につき、転借人Tが占有している。転貸人ZZの原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。
- ・ 302号室部分につき、転借人Uが占有している。転貸人AAAの原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。
- ・ 303号室部分につき、V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。

- ・ 304号室部分につき、転借人Wが占有している。転貸人BBBの原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。
- ・ 305号室部分につき、X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。
- ・ 306号室部分につき、転借人Yが占有している。転貸人CCCの原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。
- ・ 307号室部分につき、Z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。
- ・ 308号室部分につき、AA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。
- ・ 309号室部分につき、転借人BBが占有している。転貸人DDDの原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。
- ・ 310号室部分につき、CC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。
- ・ 401号室部分につき、DD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。
- ・ 402号室部分につき、EE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。
- ・ 403号室部分につき、FF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。
- ・ 404号室部分につき、転借人GGが占有している。転貸人EEEの原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。

- ・ 405号室部分につき、転借人HHが占有している。転貸人FFFの原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。
- ・ 406号室部分につき、転借人IIが占有している。転貸人GGGの原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。
- ・ 407号室部分につき、株式会社マツモトキヨシ中四国販売が占有している。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。
- ・ 408号室部分につき、JJ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。
- ・ 409号室部分につき、転借人KKが占有している。転貸人HHHの原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。
- ・ 501号室部分につき、LL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。
- ・ 502号室部分につき、転借人MMが占有している。転貸人IIIの原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。
- ・ 503号室部分につき、転借人NNが占有している。転貸人JJJの原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。
- ・ 504号室部分につき、転借人OOが占有している。転貸人KKK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。
- ・ 上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

以 上

令和 7 年(ケ)第 7 号
令和 7 年 6 月 1 8 日受理
令和 7 年 1 0 月 3 日提出

現況調査報告書

(物件 3、4、5、6、7)

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

- | | | | |
|---|----|----|---------------------------------------|
| 3 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 5 . 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 4 . 6 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 . 8 8 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 8 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 5 . 2 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 鳥取市湖山町北二丁目 5 8 5 番地、5 8 3 番地、5 8 7 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 5 8 5 番 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根・鋼板葺 5 階建

床 面 積	1 階	3 1 7 . 4 3	平方メートル
	2 階	3 1 0 . 1 7	平方メートル
	3 階	3 1 0 . 1 7	平方メートル
	4 階	2 8 1 . 6 1	平方メートル
	5 階	1 5 1 . 7 9	平方メートル

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
7	☐ 全部 ☒ 101号室 A (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・31 自 R6・3・31 至 R8・3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円 ☒ 敷 ☐ 保 31,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はPP *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 102号室 B (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・30 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はQQ *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 104号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・3 自 R7・6・3 至 R9・6・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
7	☐ 全部 ☒ 105号室 D (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はRR *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 106号室 E (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・5 自 R7・4・5 至 R9・4・4	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はSS *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 107号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・10 自 R7・4・10 至 R9・4・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円 ☒ 敷 ☐ 保 31,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
7	☐ 全部 ☒ 108号室 ----- G (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・4・1 ----- 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はT T *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 109号室 ----- H (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・27 ----- 自 R7・3・27 至 R9・3・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 29,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はU U *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 110号室 ----- I (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・27 ----- 自 R6・3・27 至 R8・3・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はV V *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- J (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・28 ----- 自 R6・3・28 至 R8・3・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はV V *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- K (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・28 ----- 自 R7・2・28 至 R9・2・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はW W *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- L (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・30 ----- 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
7	☐ 全部 ☒ 204号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・2 自 R7・4・2 至 R9・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
7	☐ 全部 ☒ 205号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・1 自 R7・4・1 至 R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
7	☐ 全部 ☒ 206号室 O (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・30 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はXX *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 207号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・2 自 R7・4・2 至 R9・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
7	☐ 全部 ☒ 208号室 Q (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・2・1 自 R6・2・1 至 R8・1・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,000円 ☒ 敷 ☐ 保 31,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はYY *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 209号室 R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・11・1 自 R5・11・1 至 R7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 なし 水道料 2,000円/月

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
7	☐ 全部 ☒ 210号室 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・30 ----- 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
7	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- T (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・31 ----- 自 R7・3・31 至 R9・3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はZZ *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- U (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・1 ----- 自 R7・4・1 至 R9・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はAAA *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- V	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・4・1 ----- 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 74,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
7	☐ 全部 ☒ 304号室 ----- W (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・2 ----- 自 R6・4・2 至 R8・4・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はBBB *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- X	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・1 ----- 自 R7・4・1 至 R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
7	☐ 全部 ☒ 306号室 Y (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・31 自 R6・3・31 至 R8・3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はCCC *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 307号室 Z	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・31 自 R7・3・31 至 R9・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
7	☐ 全部 ☒ 308号室 AA	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
7	☐ 全部 ☒ 309号室 BB (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・30 自 R7・3・30 至 R9・3・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はDDD *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 310号室 CC	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・30 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
7	☐ 全部 ☒ 401号室 DD	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・30 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
7	☐ 全部 ☒ 402号室 EE	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・28 自 R6・3・28 至 R8・3・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
7	☐ 全部 ☒ 403号 FF	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・30 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
7	☐ 全部 ☒ 404号室 GG (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・24 自 R6・3・24 至 R8・3・23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はEEE *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 405号室 HH (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・18 自 R7・2・18 至 R9・2・17	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はFFF *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 406号室 II (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・30 自 R7・3・30 至 R9・3・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はGGG *転貸借契約内容は執行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 407号室 株式会社マツモトキ ヨシ中四国販売	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・8 自 R7・7・8 至 R9・7・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *従業員の社宅として 使用

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
7	☐ 全部 ☒ 408号室 ----- J J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・9 ----- 自 R6・4・9 至 R8・4・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
7	☐ 全部 ☒ 409号室 ----- K K (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・1・5 ----- 自 R6・1・5 至 R8・1・4	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 33,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はHHH *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 501号室 ----- L L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・30 ----- 自 R6・3・30 至 R8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
7	☐ 全部 ☒ 502号室 ----- M M (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・30 ----- 自 R7・3・30 至 R9・3・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はI I I *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 503号室 ----- N N (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・2 ----- 自 R6・4・2 至 R8・4・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 34,000円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はJ J J *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり
7	☐ 全部 ☒ 504号室 ----- O O (転借人)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・28 ----- 自 R6・3・28 至 R8・3・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月 *賃借人はK K K *転貸借契約内容は執 行官意見のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ NNN (土地所有者会社代表者 MMMの子、同会社の 事務担当者)	本件土地所有者会社の代表者は私の母のMMMです。母は高齢で現在は会社の事務に携わっていませんので、代わりに私が本件調査に対応します。細かな内容については従業員の〇〇〇を介して尋ねください。
■ 〇〇〇 (所有者会社従業員)	1 本件建物である共同住宅の賃借人との賃貸借契約書の写しを提出します。この共同住宅は学生が多く住んでおり、契約当初の賃借人が親等になっているものがあり、入居者に関する事項欄に実際に住んでいる学生(子)の氏名が記載されているものがあります。また、他社と管理委託契約を締結していた時期があり、賃貸人が当該受託会社となっているものがありますが、すでに委託契約は終了しており、現在の賃貸人は全て当社です。 2 全部の賃借人及び占有者について、家賃の滞納はありませんし、連絡が取れないような者はありません。 3 本件建物には居住するうえで直ぐに修繕しなければならないものはありません。ただし、定期的な修繕として、外壁等の修繕をしなければならない時期にあります。 4 建物敷地には駐車場が13区画あり、104、107、108、109、210、301、303、305、407、408、409号室の賃借人が借りています。いずれも駐車料金は1台月額3,300円です。また本件建物には住んでいない近隣住民に駐車場を1台貸しています。その者との駐車場賃貸借契約書写しを提出します。

(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 (建物敷地について)

物件7建物が物理的に建っている土地は物件3、4、6土地であるが、物件5土地をも合わせて、物件7建物の敷地として利用されている。

2 (建物の占有状況等について)

本件建物は共同住宅であり、総戸数は43戸(室)である。間取りは左右対称となっているが、別紙「建物間取図(室内)」のとおり、いずれも同型である。調査時においては、42室が賃貸されており、1室(103号室)が空室である。

3 (賃貸借及び転貸借契約について)

101、102、105、106、108、109、201、202、206、208、301、302、304、306、309、404、405、406、409、502、503、504号室の賃貸借及び転貸借契約については、子の住居のために親族が賃借人となって無償で子に住まわせているものであり、子の占有権原は使用借に基づくものである。前記の「占有者及び占有権原」の記載において、賃貸借契約内容として、占有開始日、現在の契約、更新種別、賃料、敷金等、共益費、水道料、賃借人を記載し、転貸借契約内容として、占有範囲・占有者(転借人)、占有状況、占有開始日、占有権原を記載している。

5 (賃借人の対抗要件について)

賃借している全42室の賃借人において、担保権設定登記(平成8年6月18日)よりも占有開始時期が劣後するため、買受人に対抗できない賃借権である。

6 (建物の状態について)

本件建物は、平成8年4月新築であり経年相応の劣化のほか、外壁全体に亀裂があり(一部写真⑦)、共用部分の階段や廊下の壁紙が剥がれている(一部写真⑧)。また、玄関の石段が破損している箇所がある(一部写真⑨)。

なお、室内には目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。

7 (駐車場の賃貸借について)

本件建物敷地に駐車場区画が13区画あり、104、107、108、109、210、301、303、305、407、408、409号室の賃借人が1台当たり、いずれも月額3,300円で賃借している。また、本件建物には居住していない近隣住民であるLLLが1台月額3,300円で賃借している。

8 (接面道路、境界等について)

本件土地の接面道路は南東側(869番)の幅員6メートル、北東側(579番)の幅員4メートル、北西側(584番)の幅員4メートルのいずれも市道である。

物件7建物敷地と各隣地との間には、境界標と思われる金属鋸を含めて、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。

9 (その他)

本件敷地には13区画程度の駐車スペースがある。

北西側に駐輪場がある。

南東角に電柱が1本設置されている。

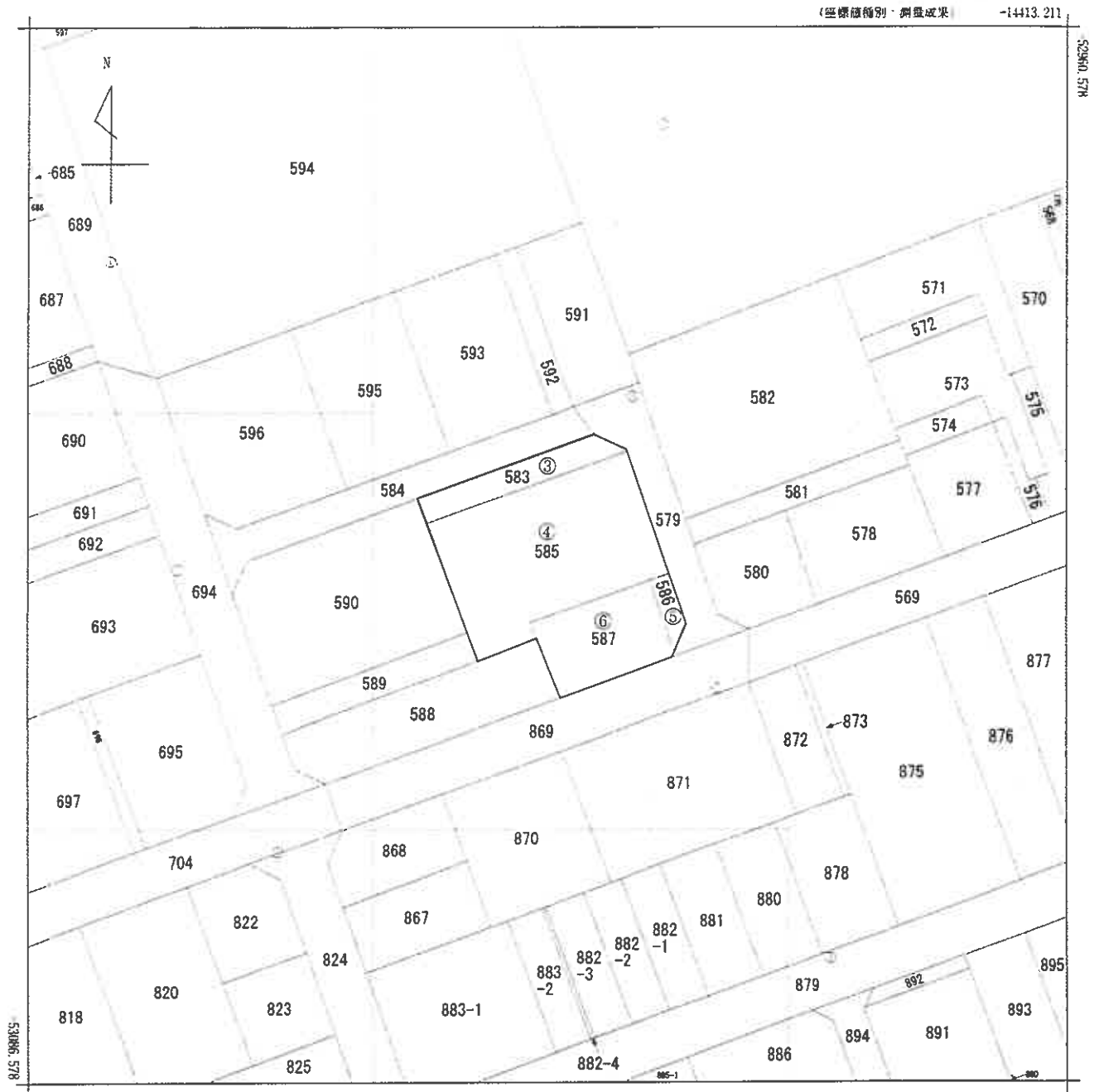
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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 4日(金) 8:25—8:30	物件所在地	外観での建物の状態調査 接面道路調査 写真撮影
令和 7年 7月 4日(金) 12:22—12:25	所有者会社本店所在地	所有者会社の従業員〇〇〇に調査協力依頼
令和 7年 7月15日(火) 11:25—11:40	所有者会社本店所在地	所有者会社の従業員〇〇〇に賃貸借契約内容について 聴取 賃貸借契約書の写しの提出依頼
令和 7年 7月23日(水) 14:00—14:05	所有者会社本店所在地	所有者会社の従業員〇〇〇に空室状況について聴取
令和 7年 7月23日(水) 14:25—15:15	物件所在地	103号室の立入調査(評価人同行) その他建物共用部分等の立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 7月30日(水) 14:58—15:23	所有者会社本店所在地	土地所有者会社代表者の子、同会社の事務担当者NN Nに賃貸借契約内容等について聴取
令和 7年 8月18日(月) 8:32—8:37	鳥取地方法務局	隣接地等の登記事項調査
令和 7年 9月30日(火) 13:28—13:55	所有者会社本店所在地	所有者会社の従業員〇〇〇に賃借人の変更及び賃貸借 契約内容について再確認 本件建物の不具合等について聴取
(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

(公図の写し)

(縮小実施)



地番区域見出
湖山町北
2丁目

請求部	所在	鳥取市湖山町北二丁目				地番	585番			
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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成10年12月25日				備付年月日(原図)			補事項		

登記年月日：平成8年5月20日

平成8年5月20日登記

017922

各階平面図

建物図面図

585番 407-9番1-

家屋番号

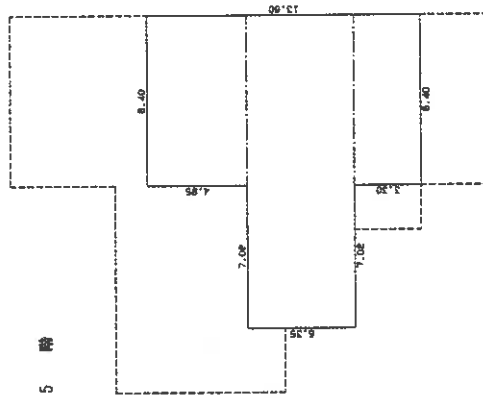
建物の所在

鳥取市湖山町北二丁目585番地、583番地、587番地



街区番号 B19

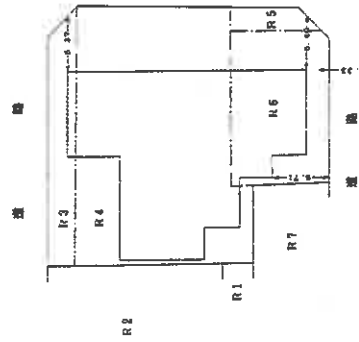
5 階



求積表

4.95 × 8.40	=	41.5800
5.35 × 15.42	=	82.4970
3.30 × 8.40	=	27.7200
合計		151.7970
床面積		151.79 m ²

①



製作者

土地家屋調査士：

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

公用

登記年月日：平成8年5月20日

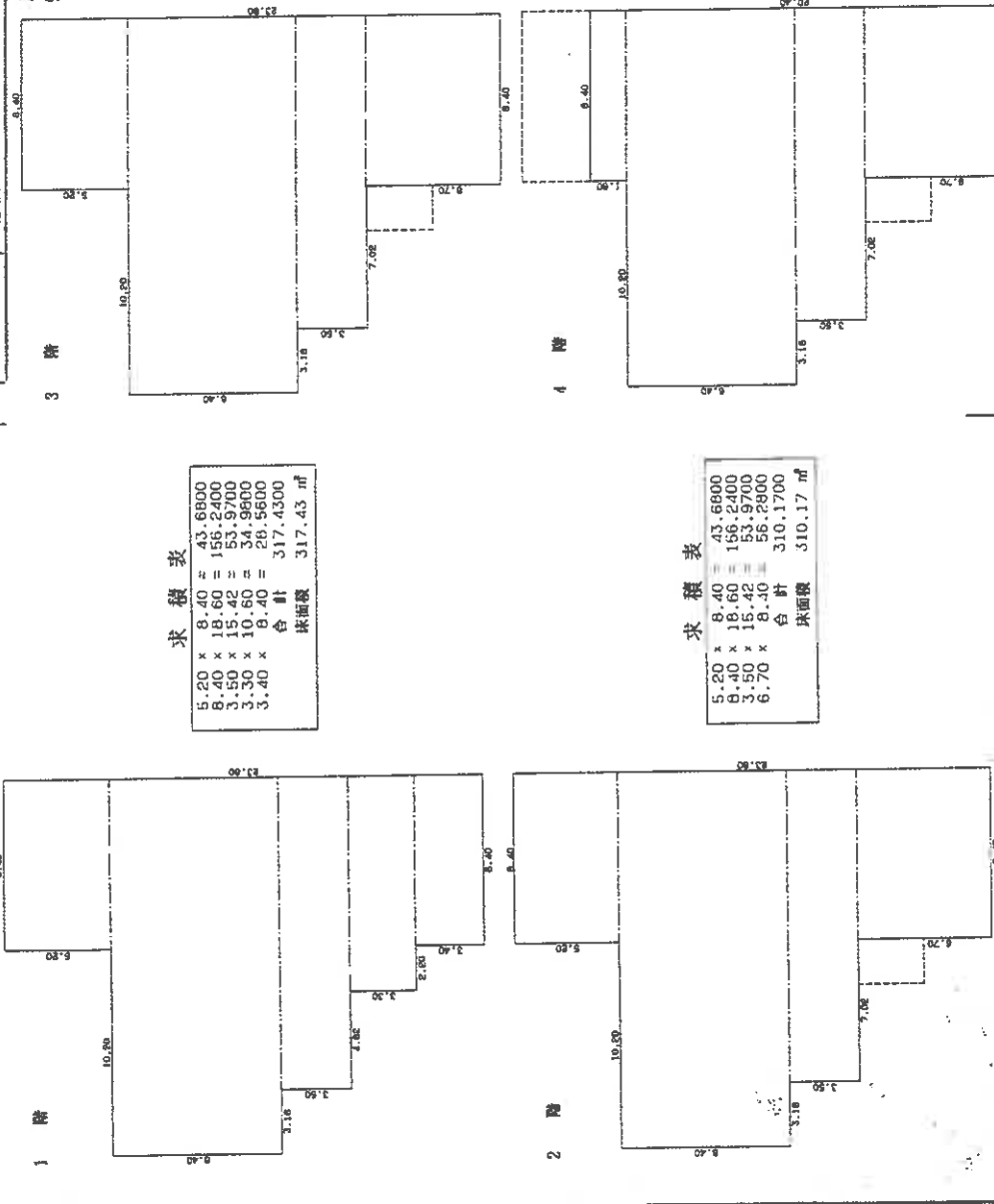
平成8年5月20日登記

017923

建築物各階平面図

家屋番号 585番 407-2番1-

建物の所在 鳥取市湖山町北二丁目585番地
583番地、587番地



求積表

5.20 x 8.40	=	43.6800
8.40 x 18.60	=	156.2400
3.50 x 15.42	=	53.9700
3.30 x 10.60	=	34.9800
3.40 x 8.40	=	28.5600
合計		317.4300
床面積		317.43 m ²

求積表

5.20 x 8.40	=	43.6800
8.40 x 18.60	=	156.2400
3.50 x 15.42	=	53.9700
6.70 x 8.40	=	56.2800
合計		310.1700
床面積		310.17 m ²

求積表

5.20 x 8.40	=	43.6800
8.40 x 18.60	=	156.2400
3.50 x 15.42	=	53.9700
6.70 x 8.40	=	56.2800
合計		310.1700
床面積		310.17 m ²

求積表

1.80 x 8.40	=	15.1200
8.40 x 18.60	=	156.2400
3.50 x 15.42	=	53.9700
6.70 x 8.40	=	56.2800
合計		281.6100
床面積		281.61 m ²

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

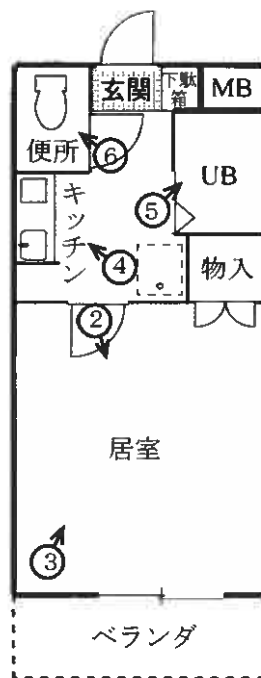
縮尺 1/250

(鳥取県土地家屋調査士会印)

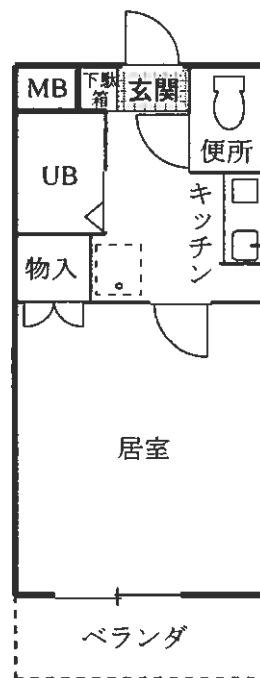
建物間取図(室内)

②～⑥写真撮影場所

Aタイプ



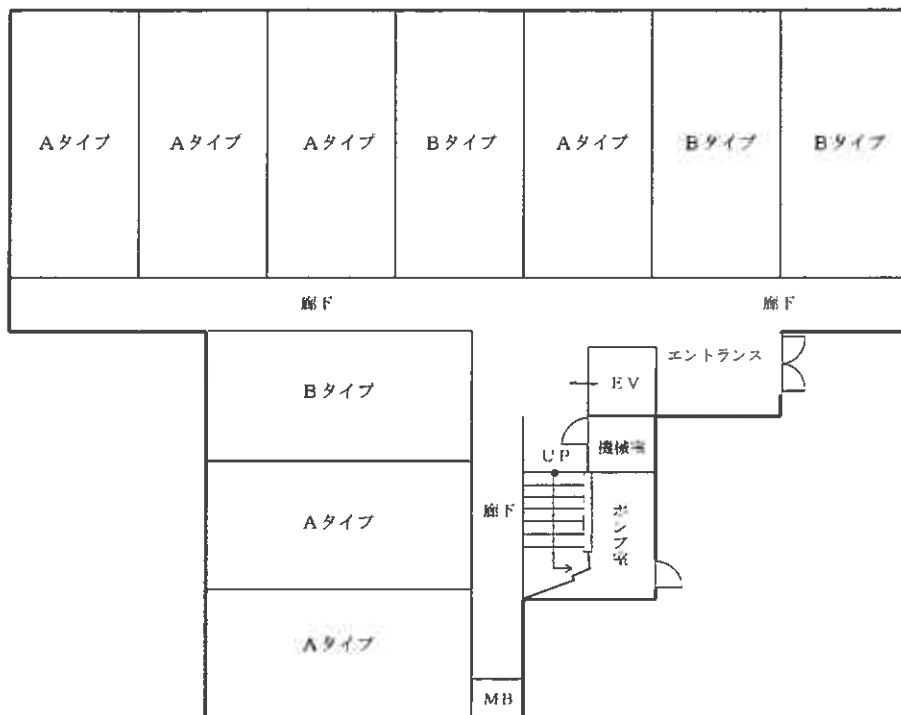
Bタイプ



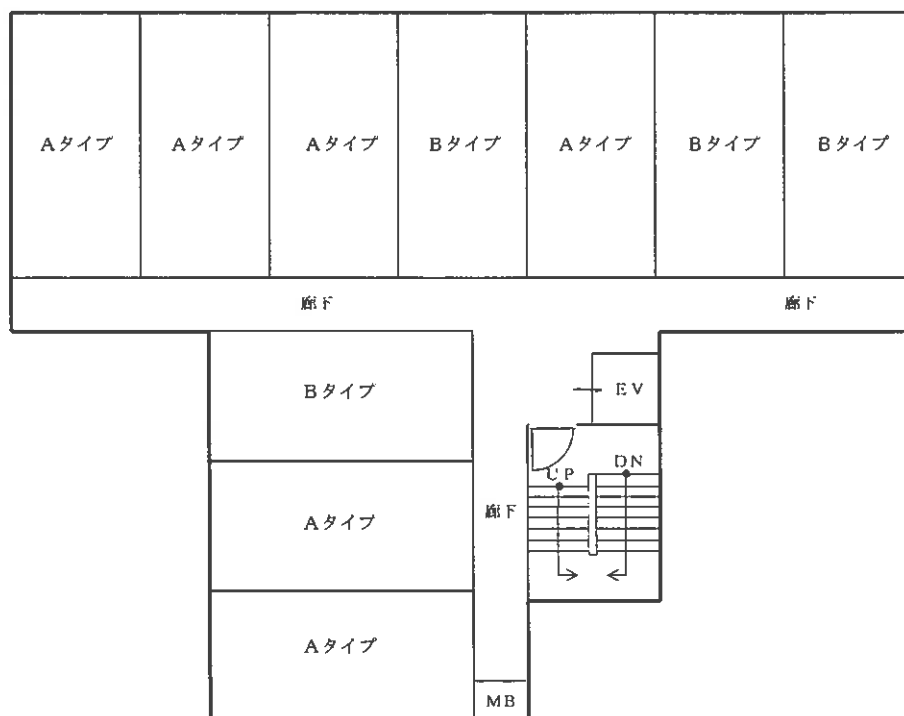
建物間取図(概略)



1 階



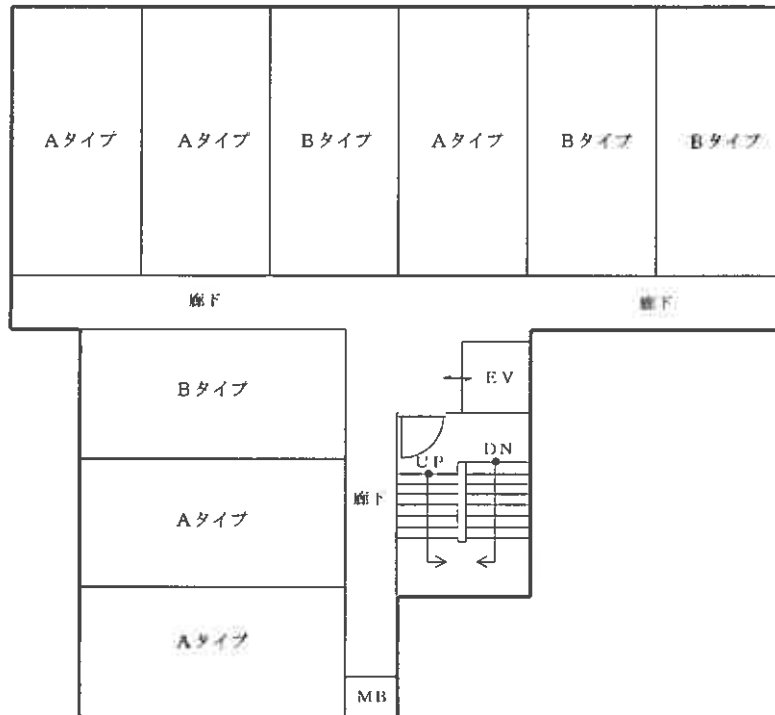
2 階
3 階



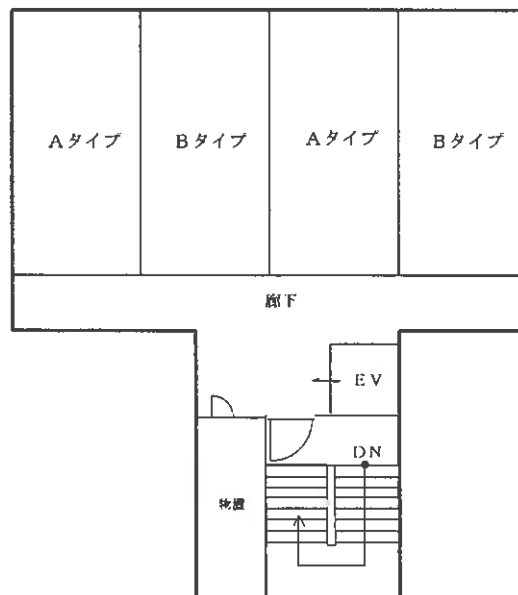
建物間取図(概略)



4 階



5 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

外壁の亀裂



⑧

廊下の壁紙の剥がれ



⑨

玄関石段の破損



事件番号

令和7年(ケ)第7号
物件番号3～7



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 7 号
令和 7 年 7 月 30 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 16 日 評 価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

松本 周造 

第1 評価額

一括価格	
金62,920,000円	
内訳価格	
物件番号3（土地）	金1,640,000円
物件番号4（土地）	金8,680,000円
物件番号5（土地）	金380,000円
物件番号6（土地）	金3,080,000円
物件番号7（建物）	金49,140,000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。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、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
3 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市湖山町北二丁目 583番 宅地 75.50m ²	
4 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市湖山町北二丁目 585番 宅地 404.66m ²	
5 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市湖山町北二丁目 586番 宅地 18.88m ²	
6 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市湖山町北二丁目 587番 宅地 145.25m ²	
7 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市湖山町北二丁目585番 地、583番地、587番地 585番 共同住宅 鉄骨造陸屋根・鋼板葺5階建 1階 317.43m ² 2階 310.17m ² 3階 310.17m ² 4階 281.61m ² 5階 151.79m ² 延 1,371.17m ²	

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 3～6

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 鳥取大学前 駅 北 方 約 500 m 尾崎病院前 バス停 南西 方 約 200 m
付近の状況	一般住宅、学生向け共同住宅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 その他の規制：特になし
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積：644.29㎡ 接道状況：三方路地 間 口：約14m (南側) そ の 他：ほぼ平坦地 奥 行：約28m 形 状：やや不整形
接 面 道 路 の 状 況	南 側，幅員 6m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 東 側，幅員 4m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 北 側，幅員 4m 市道，舗装有，道路とほぼ等高
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：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	敷地内の南東部分に電柱あり。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 7

2-1. 建物の状況及び利用状況

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8年4月 経過年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造5階建 屋 根 : 陸屋根・鋼板葺 設 備 : 電気、給排水 等 その他 : エレベーター1基、駐輪場、駐車場等
床 面 積 (現 況)	1階 317.43m ² 2階 310.17m ² 3階 310.17m ² 4階 281.61m ² 5階 151.79m ² 延 1,371.17m 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」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借人又は転借人が使用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。全42室の賃借人において担保権設定よりも占有開始時期が劣後し、いずれも短期賃貸借制度の適用はない。 「2-2. 占有者及び占有権原」ご参照
特 記 事 項	本件建物は経年相応の劣化のほか、外壁全体の亀裂、玄関前階段に破損があり、外壁等の修繕をしなければならない時期にある。 共用部分の階段や廊下の壁紙が剥がれている箇所がある。

2-2. 占有者及び占有権原

占有範囲 占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 (月額) 敷金等	備考
101号室 転借人	居宅	R4. 3. 31 R6. 3. 31-R8. 3. 30	転借権	賃借人	自動 更新	31,000 31,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
102号室 転借人	居宅	R2. 3. 30 R6. 3. 30-R8. 3. 29	転借権	賃借人	自動 更新	30,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
103号室 空室							
104号室 賃借人	居宅	R5. 6. 3 R7. 6. 3-R9. 6. 2	賃借権	所有者	自動 更新	30,000 30,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
105号室 転借人	居宅	R4. 4. 1 R6. 4. 1-R8. 3. 31	転借権	賃借人	自動 更新	30,000 30,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
106号室 転借人	居宅	R3. 4. 5 R7. 4. 5-R9. 4. 4	転借権	賃借人	自動 更新	30,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
107号室 賃借人	居宅	R3. 4. 10 R7. 4. 10-R9. 4. 9	賃借権	所有者	自動 更新	31,000 31,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
108号室 転借人	居宅	R2. 4. 1 R6. 4. 1-R8. 3. 31	転借権	賃借人	自動 更新	30,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
109号室 転借人	居宅	R3. 3. 27 R7. 3. 27-R9. 3. 26	転借権	賃借人	自動 更新	29,000 29,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
110号室 賃借人	居宅	H30. 3. 27 R6. 3. 27-R8. 3. 26	賃借権	所有者	自動 更新	29,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
201号室 転借人	居宅	R2. 3. 28 R6. 3. 28-R8. 3. 27	転借権	賃借人	自動 更新	35,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
202号室 転借人	居宅	R5. 2. 28 R7. 2. 28-R9. 2. 27	転借権	賃借人	自動 更新	34,000 34,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
203号室 賃借人	居宅	R6. 3. 30 R6. 3. 30-R8. 3. 29	賃借権	所有者	自動 更新	34,000 34,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
204号室 賃借人	居宅	R5. 4. 2 R7. 4. 2-R9. 4. 1	賃借権	所有者	自動 更新	34,000 34,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
205号室 賃借人	居宅	R5. 4. 1 R7. 4. 1-R9. 3. 31	賃借権	所有者	自動 更新	34,000 34,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
206号室 転借人	居宅	R2. 3. 30 R6. 3. 30-R8. 3. 29	転借権	賃借人	自動 更新	34,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
207号室 賃借人	居宅	R5. 4. 2 R7. 4. 2-R9. 4. 1	賃借権	所有者	自動 更新	35,000 35,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
208号室 転借人	居宅	H30. 2. 1 R6. 2. 1-R8. 1. 31	転借権	賃借人	自動 更新	31,000 31,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
209号室 賃借人	居宅	H21. 11. 1 R5. 11. 1-R7. 10. 31	賃借権	所有者	自動 更新	30,000	共益費 0円/月 水道料 2,000円/月
210号室 賃借人	居宅	R6. 3. 30 R6. 3. 30-R8. 3. 29	賃借権	所有者	自動 更新	34,000 34,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,200円/月
301号室 転借人	居宅	R3. 3. 31 R7. 3. 31-R9. 3. 30	転借権	賃借人	自動 更新	35,000 35,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
302号室 転借人	居宅	R3. 4. 1 R7. 4. 1-R9. 3. 31	転借権	賃借人	自動 更新	34,000 34,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
303号室 賃借人	居宅	H20. 4. 1 R6. 4. 1-R8. 3. 31	賃借権	所有者	自動 更新	37,000 74,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月
304号室 転借人	居宅	R4. 4. 2 R6. 4. 2-R8. 4. 1	転借権	賃借人	自動 更新	34,000 34,000	共益費 4,000円/月 水道料 2,000円/月
305号室 賃借人	居宅	R5. 4. 1 R7. 4. 1-R9. 3. 31	賃借権	所有者	自動 更新	34,000 34,000	共益費 3,000円/月 水道料 2,000円/月

占有範囲	占有状況	占有開始	占有権原	貸主	更新種別	賃料 (月額)	備考
占有者		現在の契約				敷金等	
306号室	居宅	R4. 3. 31	転借権	賃借人	自動更新	34,000	共益費 4,000円/月
転借人		R6. 3. 31-R8. 3. 30				34,000	水道料 2,000円/月
307号室	居宅	R5. 3. 31	賃借権	所有者	自動更新	35,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R7. 3. 31-R9. 3. 30				35,000	水道料 2,000円/月
308号室	居宅	R6. 4. 1	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R6. 4. 1-R8. 3. 31				34,000	水道料 2,200円/月
309号室	居宅	H31. 3. 30	転借権	賃借人	自動更新	33,000	共益費 4,000円/月
転借人		R7. 3. 30-R9. 3. 29					水道料 2,000円/月
310号室	居宅	R6. 3. 30	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R6. 3. 30-R8. 3. 29				34,000	水道料 2,200円/月
401号室	居宅	R6. 3. 30	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R6. 3. 30-R8. 3. 29				34,000	水道料 2,200円/月
402号室	居宅	R6. 3. 28	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R6. 3. 28-R8. 3. 27				34,000	水道料 2,200円/月
403号室	居宅	R6. 3. 30	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R6. 3. 30-R8. 3. 29				34,000	水道料 2,200円/月
404号室	居宅	H30. 3. 24	転借権	賃借人	自動更新	34,000	共益費 4,000円/月
転借人		R6. 3. 24-R8. 3. 23					水道料 2,000円/月
405号室	居宅	R5. 2. 18	転借権	賃借人	自動更新	34,000	共益費 4,000円/月
転借人		R7. 2. 18-R9. 2. 17				34,000	水道料 2,000円/月
406号室	居宅	H31. 3. 30	転借権	賃借人	自動更新	34,000	共益費 4,000円/月
転借人		R7. 3. 30-R9. 3. 29					水道料 2,000円/月
407号室	居宅 (従業員 の社宅)	R3. 7. 8	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 4,000円/月
(株)マツモトキヨシ中四国販売		R7. 7. 8-R9. 7. 7				34,000	水道料 2,000円/月
408号室	居宅	R6. 4. 9	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R6. 4. 9-R8. 4. 8				34,000	水道料 2,200円/月
409号室	居宅	H30. 1. 5	転借権	賃借人	自動更新	33,000	共益費 4,000円/月
転借人		R6. 1. 5-R8. 1. 4				33,000	水道料 2,000円/月
501号室	居宅	R6. 3. 30	賃借権	所有者	自動更新	34,000	共益費 3,000円/月
賃借人		R6. 3. 30-R8. 3. 29				34,000	水道料 2,200円/月
502号室	居宅	H31. 3. 30	転借権	賃借人	自動更新	35,000	共益費 4,000円/月
転借人		R7. 3. 30-R9. 3. 29					水道料 2,000円/月
503号室	居宅	R4. 4. 2	転借権	賃借人	自動更新	34,000	共益費 4,000円/月
転借人		R6. 4. 2-R8. 4. 1				34,000	水道料 2,000円/月
504号室	居宅	R2. 3. 28	転借権	賃借人	自動更新	35,000	共益費 4,000円/月
転借人		R6. 3. 28-R8. 3. 27					水道料 2,000円/月

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格

1. 基礎となる価格

1-1. 土地 物件番号 3～6

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)
3	55,000円/㎡	× 0.92	× 75.50㎡	× 1.00	= 3,820,000円
4	55,000円/㎡	× 0.92	× 404.66㎡	× 1.00	= 20,480,000円
5	55,000円/㎡	× 0.92	× 18.88㎡	× 1.00	= 960,000円
6	55,000円/㎡	× 0.92	× 145.25㎡	× 1.00	= 7,350,000円
計					32,610,000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
鳥取-2	55,900円/㎡	$\times \frac{100.4}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{100}$	= 55,000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 : 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

要 因	率
三方路	1.04
規模	0.90
形状	0.98
相 乗 積	0.92

*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 7

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	250,000円/㎡	× 1,371.17㎡	× 0.122	= 41,820,000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	30年	15年	0.05	定率法	0.13572	× 0.90	= 0.122

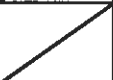
2. 積算価格

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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)
3	3,820,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,910,000円
4	20,480,000円	× 0.50	法定地上権	= 10,240,000円
5	960,000円	× 0.50	法定地上権	= 480,000円
6	7,350,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,680,000円
計				16,310,000円

2-2. 内訳価格及び積算価格

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	積算価格 (万円未満四捨五入)	構成比
3 (土地)	(3,820,000円	－ 1,910,000円)		= 1,910,000円	0.026
4 (土地)	(20,480,000円	－ 10,240,000円)		= 10,240,000円	0.138
5 (土地)	(960,000円	－ 480,000円)		= 480,000円	0.006
6 (土地)	(7,350,000円	－ 3,680,000円)		= 3,670,000円	0.049
7 (建物)	(41,820,000円	＋ 16,310,000円)	× 1.00	= 58,130,000円	0.781
積算価格(合計)				= 74,430,000円	1.000

*f 占有減価修正 : 必要なし

Ⅱ. 収益価格

年間総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

年間総収益 *f	補正率 *g	粗利回り *h	収益価格 ⑤
18,876,000円	× 1.00	÷ 15%	= 125,840,000円

* f 年間総収益 : (a) 月額支払賃料 = 1,392,000円
 (b) その他の収入 = 145,000円 (共益費)
 + 36,000円 (駐車場)
 ((a)+(b)) × 12ヶ月 = 18,876,000円

* g 補正率 : 補正の必要なし

* h 粗利回り : 標準的な還元利回りに、経費率、建物の築年数・維持管理状況等の個別的要因を考慮した利回り

Ⅲ. 試算価格の調整と評価額の決定

1. 試算価格の調整

本件は収益用物件であり、収益価格を採用して試算価格を求めた。

試算価格 (Ⅰ.2-2.④及びⅡ.⑤)	調整後の試算価格⑥ (万円未満四捨五入)
積算価格	125,840,000円
74,430,000円	
収益価格	
125,840,000円	

2. 評価額の決定

基本評価額に、市場性修正、競売市場修正、占有減価修正を施し、その他の控除減価を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	基本評価額 * i	構成比 * j	市場性 修正 * k	競売市 場修正 * l	占有減 価修正 * m	その他の 控除減価 * n	評 価 額
3 (土地)	125,840,000円	× 0.026	× 1.00	× 0.5			= 1,640,000円
4 (土地)		× 0.138					= 8,680,000円
5 (土地)		× 0.006					= 380,000円
6 (土地)		× 0.049					= 3,080,000円
7 (建物)		× 0.781			× 1.00	— 0円	= 49,140,000円
一括価格(上記合計)							= 62,920,000円

*i 基本評価額 : 調整後の試算価格(Ⅲ.1.⑥)

*j 構成比 : 積算価格の構成比(Ⅰ.2-2)による。

*k 市場性修正 : 建物老朽化で市場性が劣ること等を考量のうえ査定した。

*l 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。

*m 占有減価修正 : 賃貸用の物件であり、修正の必要なし。

*n その他の控除減価 : 必要なし

第6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 鳥取-2
所 在 : 鳥取県鳥取市湖山町北6丁目330番4
位 置 : 湖山駅 1,000m
価 格 : 55,900円/㎡
仙 格 : 令和7年1月1日
地 積 : 219㎡
接 面 街 路 : 南東側 6m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第2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郊外の住宅地域

(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

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

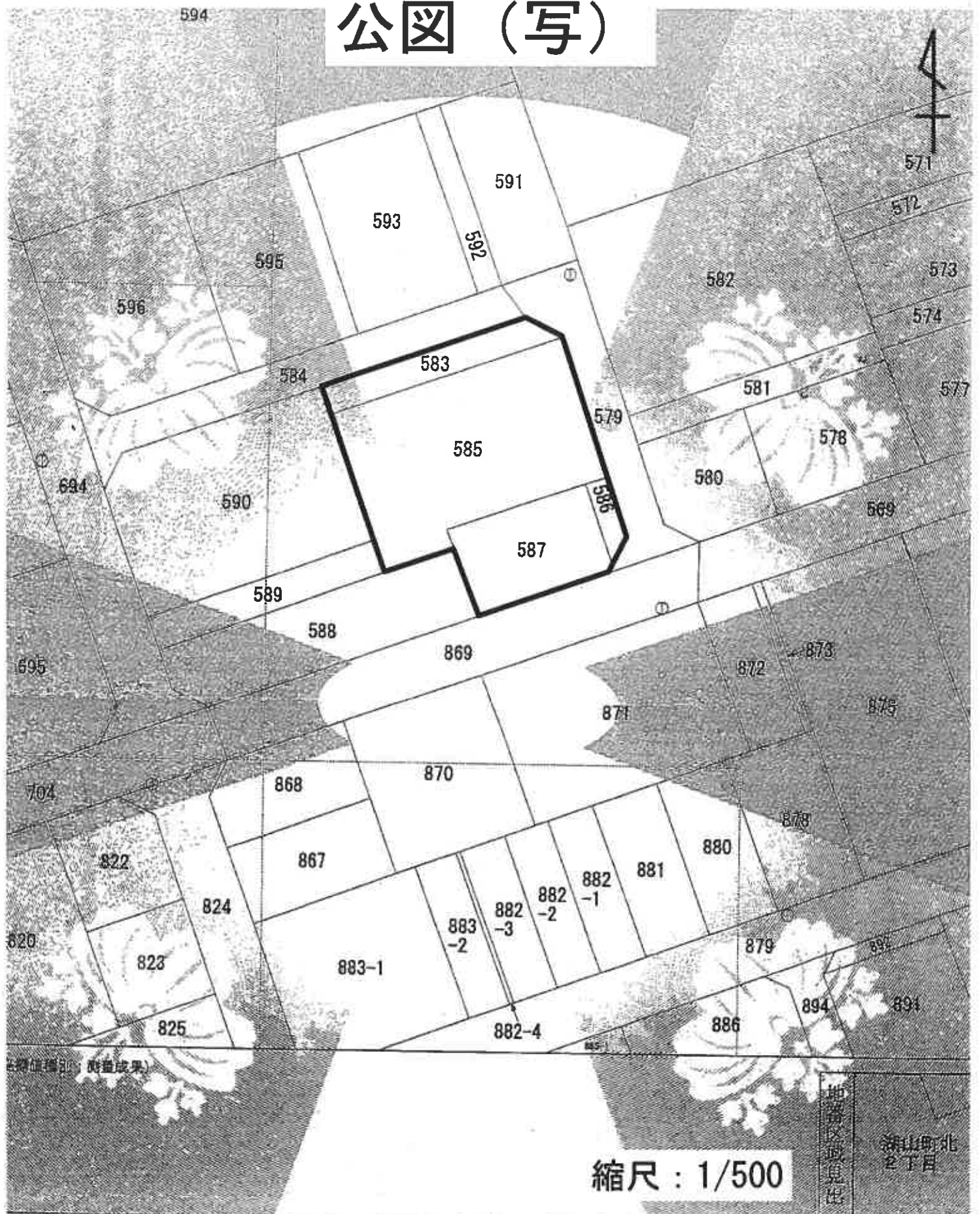
建物図面(法務局備付)

鳥取県鳥取市湖山町北2丁目



地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 134度10分25秒 北緯 35度31分18秒

公図 (写)



縮尺 : 1/500

取市湖山町北二丁目

地番 585番

青 度 分	甲二	座標系 番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地地区画整理所在図
-------------	----	---------------	---	----	---------------------------	----	------------

建物図面

建物図面

登記番号 588番

地籍図記載

高野市山部町二丁目58番地 58.55㎡

015922

各階平面図

平成5年5月22日登記

登記年月日：平成5年5月22日

これは図面に記載されている内容と一致しない場合は、登記簿記載の図面を優先するものとします。

高野市山部町

求積表

4.95 × 9.40 = 41.5900
5.55 × 15.42 = 82.4870
3.30 × 9.40 = 27.2800
合計 151.7970
換算係数 151.79 m ²

地区番号 8111

500

申請人

図面

0149933

面网
图
物
建

— 10 —

鳳城市湖口路北二門535號
電話：(0661) 867777

22

10

1

10

米
面
油

5.20	*	5.40
6.40	*	18.20
7.50	*	15.40
8.30	*	10.60
9.40	*	8.40
合計		23.20
床間費		31.40

民預表

地址：上海南京路100号
 电话：021-12345678
 邮编：200000
 传真：021-87654321
 电子邮箱：info@shanghai.com
 网址：http://www.shanghai.com

收
購
告
白

3.20	x	8.40	x	16.80	x	33.60	x	67.20	x	134.40	x	268.80	x	537.60	x	1075.20	x	2150.40	x	4300.80	x	8601.60	x	17203.20	x	34406.40	x	68812.80	x	137625.60	x	275251.20	x	550502.40	x	1101004.80	x	2202009.60	x	4404019.20	x	8808038.40	x	17616076.80	x	35232153.60	x	70464307.20	x	140928614.40	x	281857228.80	x	563714457.60	x	1127428915.20	x	2254857830.40	x	4509715660.80	x	9019431321.60	x	18038862643.20	x	36077725286.40	x	72155450572.80	x	144310901145.60	x	288621802291.20	x	577243604582.40	x	1154487209164.80	x	2308974418329.60	x	4617948836659.20	x	9235897673318.40	x	18471795346636.80	x	36943590693273.60	x	73887181386547.20	x	147774362773094.40	x	295548725546188.80	x	591097451092377.60	x	1182194902184755.20	x	2364389804369510.40	x	4728779608739020.80	x	9457559217478041.60	x	18915118434956083.20	x	37830236869912166.40	x	75660473739824332.80	x	151320947479648665.60	x	302641894959297331.20	x	605283789918594662.40	x	1210567579837189324.80	x	2421135159674378649.60	x	4842270319348757299.20	x	9684540638697514598.40	x	19369081277395029196.80	x	38738162554790058393.60	x	77476325109580116787.20	x	154952650219160233574.40	x	309905300438320467148.80	x	619810600876640934297.60	x	1239621201753281868595.20	x	2479242403506563737190.40	x	4958484807013127474380.80	x	9916969614026254948761.60	x	19833939228052509897523.20	x	39667878456105019795046.40	x	79335756912210039590092.80	x	158671513824420079180185.60	x	317343027648840158360371.20	x	634686055297680316720742.40	x	1269372110595360633441484.80	x	2538744221190721266882969.60	x	5077488442381442533765939.20	x	10154976884762885067531878.40	x	20309953769525770135063756.80	x	40619907539051540270127513.60	x	81239815078103080540255027.20	x	162479630156206161080510054.40	x	324959260312412322161020108.80	x	649918520624824644322040217.60	x	1299837041249649288644080435.20	x	2599674082499298577288160870.40	x	5199348164998597154576321740.80	x	10398696329997194309152643481.60	x	20797392659994388618305286963.20	x	41594785319988777236610573926.40	x	83189570639977554473221147852.80	x	166379141279955108946442295705.60	x	332758282559910217892884591411.20	x	665516565119820435785769182822.40	x	1331033130239640871571538365644.80	x	2662066260479281743143076731289.60	x	5324132520958563486286153462579.20	x	10648265041917126972572306925158.40	x	21296530083834253945144613850316.80	x	42593060167668507890289227700633.60	x	85186120335337015780578455401267.20	x	170372240670674031561156910802534.40	x	340744481341348063122313821605068.80	x	681488962682696126244627643210137.60	x	1362977925365392252489255286420275.20	x	2725955850730784504978510572840550.40	x	5451911701461569009957021145681100.80	x	10903823402923138019914042291362201.60	x	21807646805846276039828084582724403.20	x	43615293611692552079656169165448806.40	x	87230587223385104159312338330897612.80	x	174461174446770208318624676661795225.60	x	348922348893540416637249353323590451.20	x	697844697787080833274498706647180902.40	x	1395689395574161666548997413294361804.80	x	2791378791148323333097994826588723609.60	x	5
------	---	------	---	-------	---	-------	---	-------	---	--------	---	--------	---	--------	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---	----------	---	----------	---	----------	---	-----------	---	-----------	---	-----------	---	------------	---	------------	---	------------	---	------------	---	-------------	---	-------------	---	-------------	---	--------------	---	--------------	---	--------------	---	---------------	---	---------------	---	---------------	---	---------------	---	----------------	---	----------------	---	----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	------------------	---	------------------	---	------------------	---	------------------	---	-------------------	---	-------------------	---	-------------------	---	--------------------	---	--------------------	---	--------------------	---	---------------------	---	---------------------	---	---------------------	---	---------------------	---	----------------------	---	----------------------	---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------	---	------------------------	---	------------------------	---	------------------------	---	------------------------	---	-------------------------	---	-------------------------	---	-------------------------	---	--------------------------	---	--------------------------	---	--------------------------	---	---------------------------	---	---------------------------	---	---------------------------	---	---------------------------	---	----------------------------	---	----------------------------	---	----------------------------	---	-----------------------------	---	-----------------------------	---	-----------------------------	---	------------------------------	---	------------------------------	---	------------------------------	---	-------------------------------	---	-------------------------------	---	-------------------------------	---	-------------------------------	---	--------------------------------	---	--------------------------------	---	--------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	----------------------------------	---	----------------------------------	---	----------------------------------	---	----------------------------------	---	-----------------------------------	---	-----------------------------------	---	-----------------------------------	---	------------------------------------	---	------------------------------------	---	------------------------------------	---	-------------------------------------	---	-------------------------------------	---	-------------------------------------	---	-------------------------------------	---	--------------------------------------	---	--------------------------------------	---	--------------------------------------	---	---------------------------------------	---	---------------------------------------	---	---------------------------------------	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---	---	---	---	---	---	--	---	--	---	---

张

3	9.6	×	6.4	24	0.16	1.6
8	3.2	×	4.0	32	0.08	0.8
15	2.1	×	2.4	36	0.05	0.5
24	1.6	×	1.6	36	0.04	0.4
36	1.1	×	1.1	36	0.03	0.3
48	0.8	×	0.8	36	0.02	0.2
72	0.6	×	0.6	36	0.01	0.1
144	0.3	×	0.3	36	0.005	0.05
288	0.15	×	0.15	36	0.0025	0.025
576	0.075	×	0.075	36	0.00125	0.0125
1152	0.0375	×	0.0375	36	0.000625	0.00625
2304	0.01875	×	0.01875	36	0.0003125	0.003125
4608	0.009375	×	0.009375	36	0.00015625	0.0015625
9216	0.0046875	×	0.0046875	36	0.000078125	0.00078125
18432	0.00234375	×	0.00234375	36	0.0000390625	0.000390625
36864	0.001171875	×	0.001171875	36	0.00001953125	0.0001953125
73728	0.0005859375	×	0.0005859375	36	0.000009765625	0.00009765625
147456	0.00029296875	×	0.00029296875	36	0.0000048828125	0.000048828125
294912	0.000146484375	×	0.000146484375	36	0.00000244140625	0.0000244140625
589824	0.0000732421875	×	0.0000732421875	36	0.000001220703125	0.00001220703125
1179648	0.00003662109375	×	0.00003662109375	36	0.0000006103515625	0.000006103515625
2359296	0.000018310546875	×	0.000018310546875	36	0.00000030517578125	0.0000030517578125
4718592	0.0000091552734375	×	0.0000091552734375	36	0.000000152587890625	0.00000152587890625
9437184	0.00000457763671875	×	0.00000457763671875	36	0.0000000762939453125	0.000000762939453125
18874368	0.000002288818359375	×	0.000002288818359375	36	0.00000003814697265625	0.0000003814697265625
37748736	0.0000011444091796875	×	0.0000011444091796875	36	0.000000019073486328125	0.00000019073486328125
75497472	0.00000057220458984375	×	0.00000057220458984375	36	0.0000000095367431640625	0.000000095367431640625
150994944	0.000000286102294921875	×	0.000000286102294921875	36	0.00000000476837158203125	0.0000000476837158203125
301989888	0.0000001430511474609375	×	0.0000001430511474609375	36	0.000000002384185791015625	0.00000002384185791015625
603979776	0.00000007152557373046875	×	0.00000007152557373046875	36	0.0000000011920928955078125	0.000000011920928955078125
1207959552	0.000000035762786865234375	×	0.000000035762786865234375	36	0.00000000059604644775390625	0.0000000059604644775390625
2415919104	0.0000000178813934326171875	×	0.0000000178813934326171875	36	0.000000000298023223876953125	0.00000000298023223876953125
4831838208	0.00000000894069671630859375	×	0.00000000894069671630859375	36	0.0000000001490116119384765625	0.000000001490116119384765625
9663676416	0.000000004470348358154296875	×	0.000000004470348358154296875	36	0.00000000007450580596923828125	0.0000000007450580596923828125
19327352832	0.0000000022351741790771484375	×	0.0000000022351741790771484375	36	0.000000000037252902984619140625	0.00000000037252902984619140625
38654705664	0.00000000111758708953857421875	×	0.000000001117587			

250/

五

✓

1

これは図面に記録されている内容を引用した書面である
令和7年5月19日 島根地方広域局

令和7年5月19日

島取地

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。