

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）
1, 2	7,330,000 5,864,000	一括	1,466,000	340,360	25,234
1	5,100,000				
2	2,230,000				

物 件 目 録

1 所 在 鳥取市秋里字上土居
地 番 882番11
地 目 宅地
地 積 567.07平方メートル

所有者 F

2 所 在 鳥取市秋里字上土居882番地11
家屋 番号 882番11
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 248.90平方メートル
2階 248.90平方メートル

所有者 有限会社タジマ商事

物 件 明 細 書

令和 7年11月10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】

- ・ 101号室部分につき、ベルテクス株式会社が占有している。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。
- ・ 102号室部分につき、A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、B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、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。
- ・ 202号室部分につき、D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、Eが占有している。同人の賃借権は、差押え後に期限が経過している。
- ・ 上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

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 鳥取市秋里字上土居
地 番 882番11
地 目 宅地
地 積 567.07平方メートル

所有者 F

2 所 在 鳥取市秋里字上土居882番地11
家屋 番号 882番11
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 248.90平方メートル
2階 248.90平方メートル

所有者 有限会社タジマ商事

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 1、2)

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 鳥取市秋里字上土居
地 番 8 8 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 5 6 7 . 0 7 平方メートル
所有者 F
- 2 所 在 鳥取市秋里字上土居 8 8 2 番地 1 1
家屋 番号 8 8 2 番 1 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 8 . 9 0 平方メートル
2 階 2 4 8 . 9 0 平方メートル
所有者 有限会社タジマ商事

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 ☐ 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 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物(各室)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	103、203号室は空室である。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈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	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契R約	権原				貸主
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- ベルテクス株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・1 ----- 自 R5・10・1 至 R7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,500円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	共益費 なし 賃料に消費税含む。 賃料に駐車代含む。
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・9・16 ----- 自 R7・9・16 至 R9・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	共益費 なし 賃料に駐車代含む。
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・5・29 ----- 自 R7・5・29 至 R9・5・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 104,000円	共益費 なし 賃料に駐車代含む。
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・7・3 ----- 自 R6・7・1 至 R8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 64,000円	共益費 なし
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・12・22 ----- 自 R7・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 200,000円	共益費 なし ＊平成20年12月22付け 部屋の変更契約あり。 賃料に駐車代含む。
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H10・10・7 ----- 自 R6・10・7 至 R7・10・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	共益費 3,000円/月 賃料に駐車代含む。

※ 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
■ G (土地所有者及び建物所有者会社代表者Fの子、同会社の事務担当者)	本件土地の所有者Fは私の母です。また、本件建物の所有者会社の代表者は母F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Hを介して尋ねてください。
■ H (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。 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 本件建物は建築後かなりの年数が経っていますので、とても古いです。住む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が、給湯などの設備や外壁その他多くの箇所を修繕する必要があると思います。

(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 (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8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、6室が賃貸されており2室(103、203号室)が空室である。

2 (建物賃借人の対抗要件について)

202号室の賃借人Dについては、当初203号室を賃借し平成4年4月1日から占有が開始された。その後、平成20年12月22日付けで契約内容を同一として、202号室へ変更する旨の契約がなされた。そのため、Dの202号室における占有開始日は、平成20年12月22日である。

賃借されている6室のうち、101号室、102号室、105号室、201号室、202号室の賃借人については、担保権設定登記(昭和61年4月26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。

なお、205号室の賃借権についても、担保権設定よりも占有開始時期が劣後するものの、当初の占有開始時期が平成10年10月7日であり、1年間の自動更新を重ねて現在に至る。したがって、短期賃貸借の経過措置の適用(平成15年民法改正にかかる)による保護を受けることになり、買受人に対抗できる賃借権である。

3 (建物の状態について)

本件建物は、昭和61年3月新築であり経年相応の劣化が見受けられ、基礎コンクリート部分に亀裂や穴が空いている(写真⑨参照)。室内においては、壁に結露や湿気によるシミが多く見受けられ壁の剥がれがある(写真⑦⑧参照)。

4 (駐車場の賃貸借について)

本件建物敷地に駐車場区画が6区画あり、101、102、105、202、205号室の居住者が賃借している。なお、いずれも駐車料金は賃料に含まれている。

5 (接面道路、境界等について)

本件土地の接面道路は北西側の幅員7.5メートルの市道である。

南東角の境界標のみ確認できなかったが、南東側は本件土地が高くなって、コンクリート擁壁が造られているため、各隣地との境界は明瞭である。

6 (その他)

南東角にコンクリート造のLPガスボンベ置き場がある。

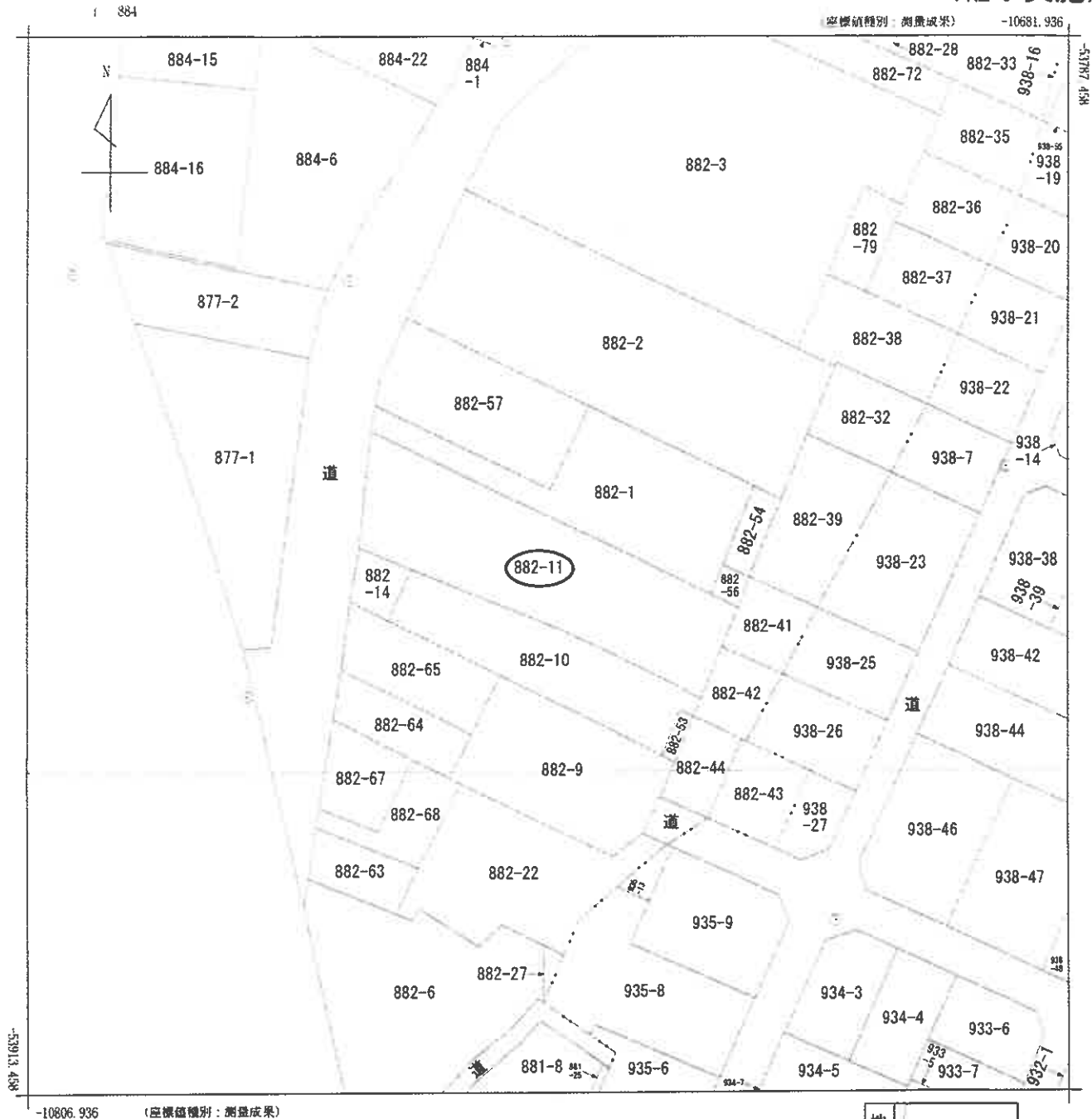
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4日(金) 12:02-12:07	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H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H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Hに空室状況について聴取
令和 7年 7月23日(水) 15:40-16:20	物件所在地	203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	土地所有者及び建物所有者会社代表者Fの子、同会社 の事務担当者G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H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)



請求部	所在	鳥取市秋里字上土居				地番	882番11			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：3-3

(1/1)

公用

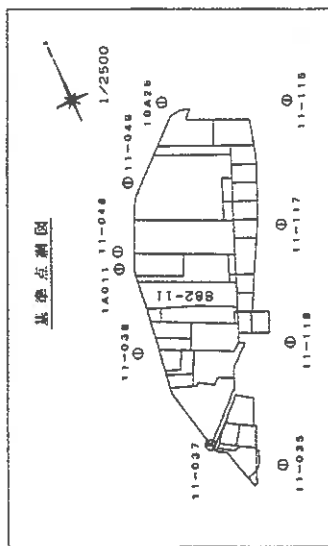
(7 枚目)

(8 枚目)

地積測量図

882-11

土地の所在



点 名	X	Y	備 考
10A20	-53759.452	-10771.635	測量中地
10A11	-53424.881	-10771.546	測量中地
11-035	-53945.965	-10739.020	測量中地
11-037	-53222.068	-10767.326	測量中地
11-038	-53266.134	-10780.704	測量中地
11-046	-53816.635	-10748.566	測量中地
11-048	-53728.023	-10752.422	測量中地
11-115	-53284.737	-10650.953	測量中地
11-117	-53838.737	-10639.459	測量中地
11-118	-53993.102	-10709.960	測量中地

张其成讲读

地 點	N	O	X	Y	辺 長	測 高
882-11	2886		-53834.489	-10765.849	34.636	2886
	2888		-53842.242	-10734.519	10.508	2888
					2812	2888
			-53853.851	-10724.982	2.708	2888
	2898		-53856.423	-10721.808	8.162	2898
	2908		-53860.169	-10723.840	6.774	2908
	3720		-53846.447	-10726.188	2.137	3720
			-53855.804	-10728.108	0.189	3728
	3776		-53858.327	-10728.044	16.768	3776
			-53857.946	-10743.090	16.224	2889
	2890		-53850.811	-10760.841	6.059	2889
	2891		-53848.567	-10768.580	0.749	2892
	2892		-53848.402	-10767.288	13.680	2892
	2897		-53834.952	-10765.842	0.185	2896

1134.141813 m

断面綫

547.070805 m

換算 597.07 m

公式： $A=1/2\sum(X_{n+1}-X_{n-1})Y_n$

原稿系：世界測地系（測地成果2011）

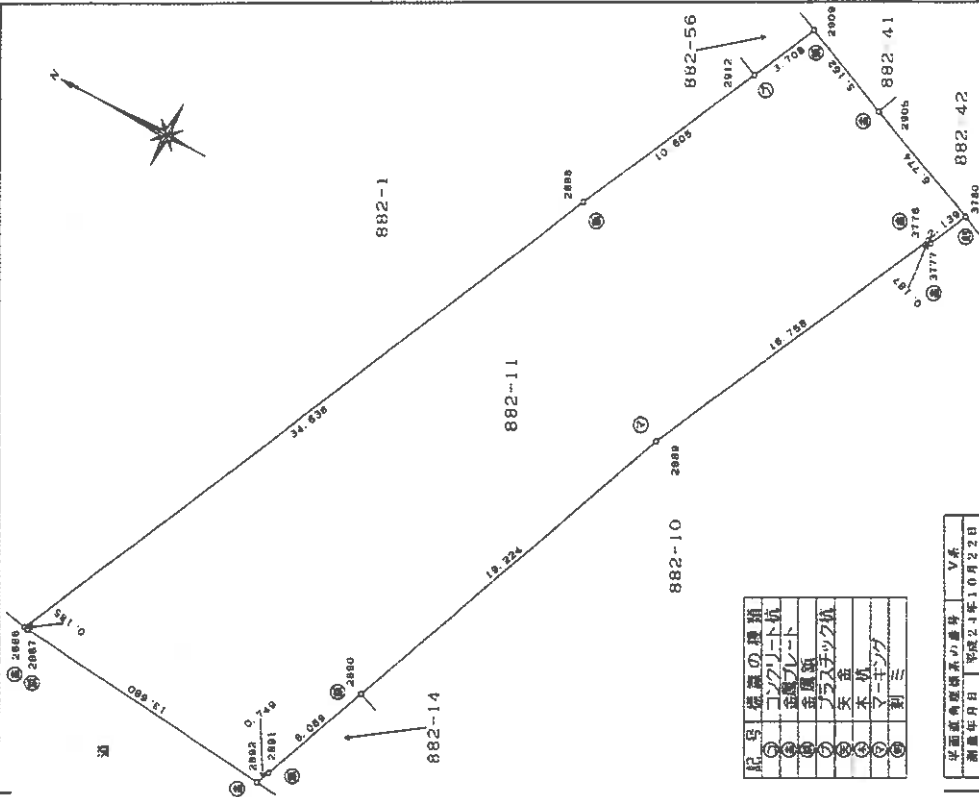
出生年月	1972年10月22日
籍贯	宁夏回族自治区银川市

作成機附

(平成24年11月1日作成)

(地圖作成作業)

250



登記年月日：昭和61年4月18日

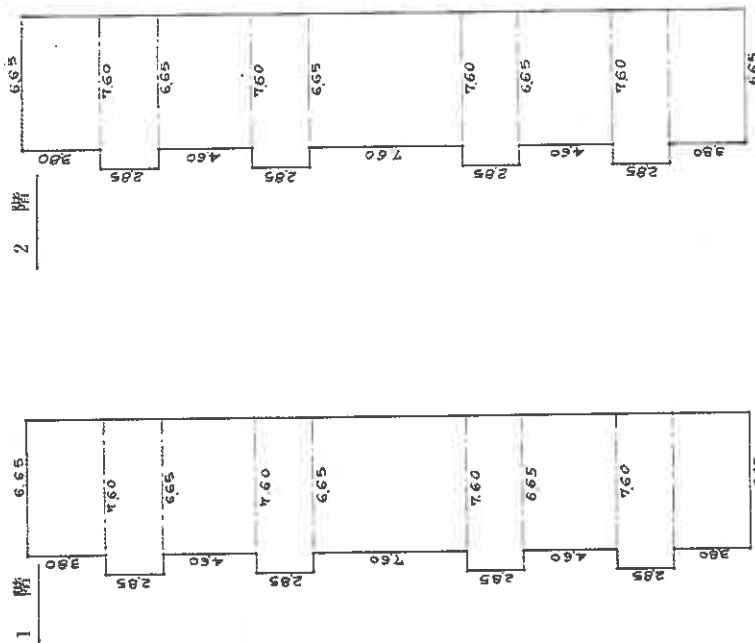
昭和61年4月18日登記

各階平面図 (91157)

建築物平面図

家屋番号 882-11

建築物の所在 鳥取市秋里字上土居 882-11



求積表

3.80 X 6.65 = 25.2700
2.85 X 7.60 = 21.6600
4.60 X 6.65 = 30.5900
2.85 X 7.60 = 21.6600
7.60 X 6.65 = 50.5400
2.85 X 7.60 = 21.6600
4.60 X 6.65 = 30.5900
2.85 X 7.60 = 21.6600
3.80 X 6.65 = 25.2700
合計 248.9000
床面積 248.90 m ²

求積表

3.80 X 6.65 = 25.2700
2.85 X 7.60 = 21.6600
4.60 X 6.65 = 30.5900
2.85 X 7.60 = 21.6600
7.60 X 6.65 = 50.5400
2.85 X 7.60 = 21.6600
4.60 X 6.65 = 30.5900
2.85 X 7.60 = 21.6600
3.80 X 6.65 = 25.2700
合計 248.9000
床面積 248.90 m ²

作製者 土地家屋調査士

(昭和61年4月1日)

申請人

250

縮尺 1/500

道

882-14 882-15 882-16

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

882-12

882-10 882-11 882-12

882-7 882-44 882-43 882-56

882-59

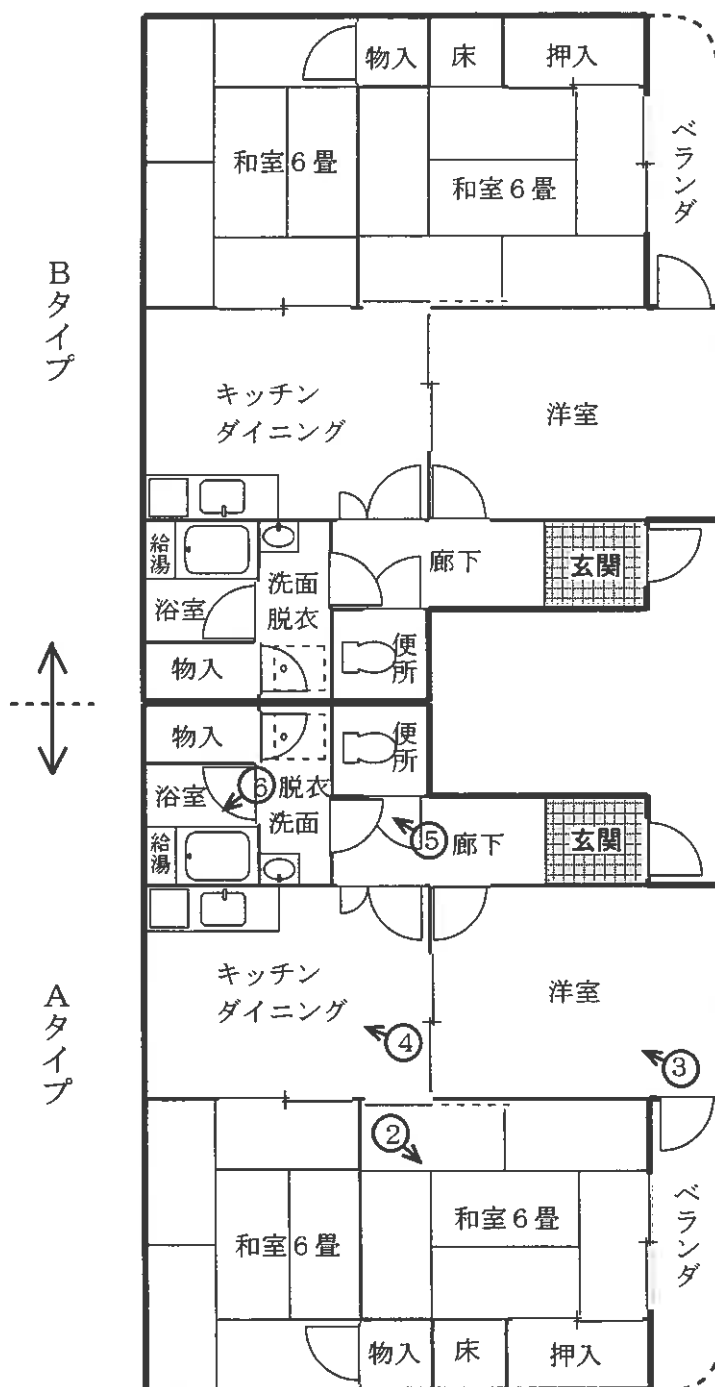
882-12

882-10 882-11 882-1

建物間取図(室内)



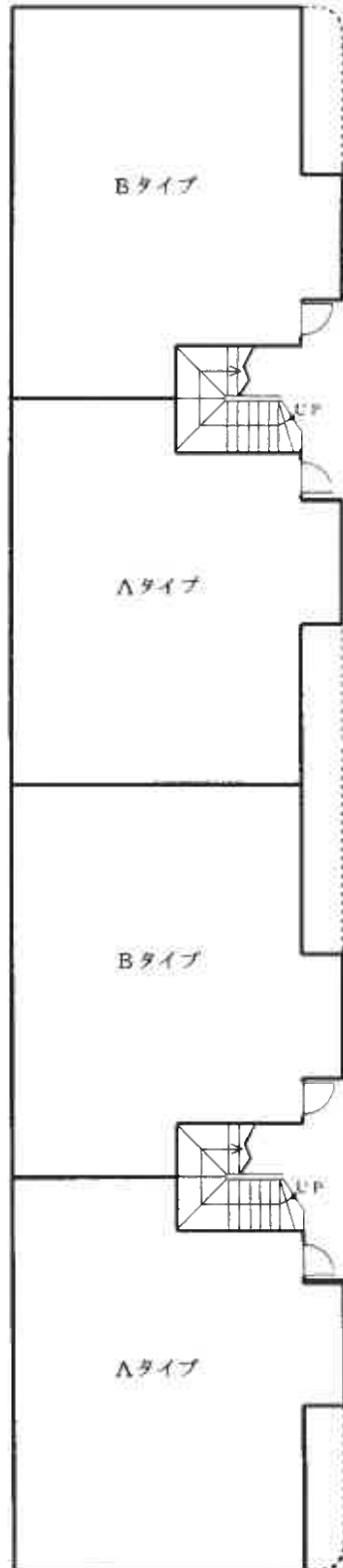
②～⑥写真撮影場所



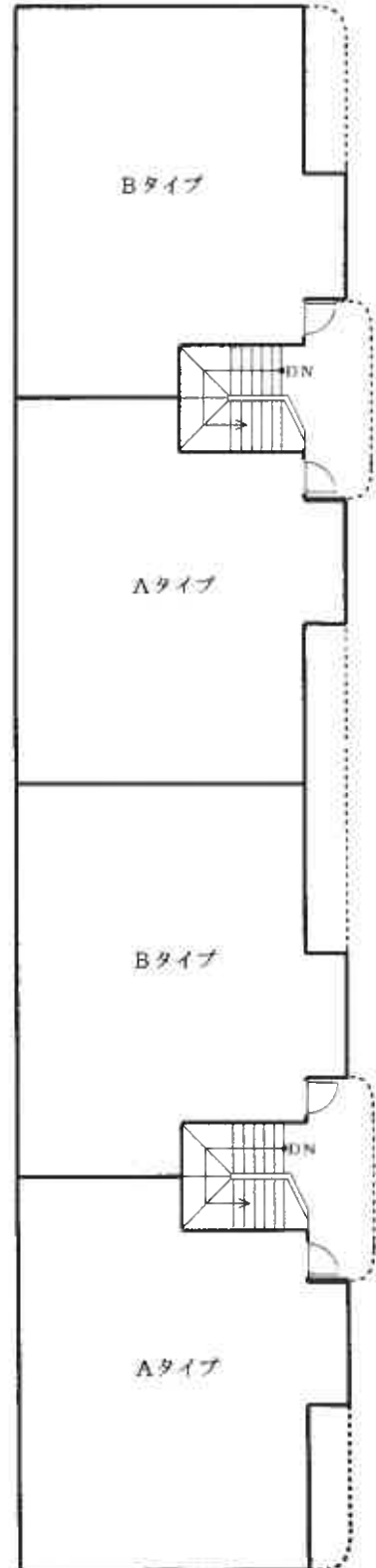
建物概略図



1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

結露・湿気のシミ



⑧

結露・湿気のシミ

壁の剥がれ



⑨

基礎コンクリートの穴・亀裂



事件番号

令和7年(ケ)第7号

物件番号 1・2



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7,210,000円	
内訳価格	
物件番号1（土地）	金5,100,000円
物件番号2（建物）	金2,110,000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
1 (土地)	所 在 在 地 番 目 地 地 積	鳥取市秋里字上土居 882番11 宅地 567.07㎡	
2 (建物)	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 類 構 造 造 床 面 積	鳥取市秋里字上土居882番地11 882番11 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階 建 1階 248.90㎡ 2階 248.90㎡ 延 497.80㎡	

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 3 km 八千代橋 バス停 北 方 約 200 m
付近の状況	一般住宅、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2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 : 567.07m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 13.7m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 49m 南東側隣地より約 形 状 : ほぼ整形地 3.5m高い
接 面 道 路 の 状 況	北西 側 , 幅員 7.5m 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 : 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、通常のコスト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	南東側隣地より約3.5m高く、擁壁部分は敷地に含まれるとともに、鳥取県建築基準法施行条例第4条の適用を受けるがけであり、当該部分の扱いについて正確な判断をするためには別途詳細調査が必要である。 地上建物は特殊用途で老朽化が激しく、特別な建付減価補正を要すると判断した。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 2

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) : 昭和61年3月 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造2階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水 等 その他 : 居住者駐車場等
床面積(現況)	1階 248.90㎡ 2階 248.90㎡ 延 497.80㎡
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	劣る
建物の利用状況	賃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6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するが、205号室については短期賃貸借制度の適用がある。 「2-2. 占有者及び占有権原」ご参照
特 記 事 項	外部、内部ともに維持管理状況が劣り、多額の修繕費を要する。主な内容は以下のとおりであり、その他にも全体的に各所が損傷している。 日常修繕、大規模修繕ともに行われていない。 基礎コンクリート部分に亀裂等があり、鉄筋が露出している。 空室部分は保守管理の状況が劣り、賃貸に供することが困難である。 建物は老朽化が激しいこと、保守管理の状況が劣ること等を考慮して、残価率、観察減価による補正率を判定した。

2-2. 占有者及び占有権原

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	
101号室	事務所	R5. 10. 1	賃借権	所有者	合意 更新	60,500	共益費なし 賃料に消費税含む 賃料に駐車場代含む
ベルテクス株式会 社		R5. 10. 1-R7. 9. 30				120,000	
102号室	居宅	H21. 9. 16	賃借権	所有者	自動 更新	50,000	共益費なし 賃料に駐車場代含む
賃借人		R7. 9. 16-R9. 9. 15				50,000	
103号室							
空室							
105号室	居宅	H17. 5. 29	賃借権	所有者	自動 更新	45,000	共益費なし 賃料に駐車場代含む
賃借人		R7. 5. 29-R9. 5. 28				104,000	
201号室	居宅	R2. 7. 3	賃借権	所有者	合意 更新	32,000	共益費なし
賃借人		R6. 7. 1-R8. 6. 30				64,000	
202号室	居宅	H20. 12. 22	賃借権	所有者	合意 更新	55,000	共益費なし 賃料に駐車場代含む
賃借人		R7. 4. 1-R8. 3. 31				200,000	
203号室							
空室							
205号室	居宅	H10. 10. 7	賃借権	所有者	自動 更新	60,000	共益費 3,000円/月 賃料に駐車場代含む 短期賃貸借適用あり
賃借人		R6. 10. 7-R7. 10. 6				120,000	

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 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 ① (万円未満四捨五入)
1	45,800円/㎡	× 0.81	× 567.07㎡	× 0.80	= 16,830,000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-9	59,400円/㎡	$\times \frac{101.2}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{130}$	= 45,800円/㎡

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正 : 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
規模	0.90
隣地との高低差	0.90
相 乗 積	0.81

*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 ② (万円未満四捨五入)
2	230,000円/㎡	× 497.80㎡	× 0.022	= 2,520,000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	40年	5年	0.03	定率法	0.04429	× 0.50	= 0.022

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)
1	16,830,000円	× 0.20	使用借権	= 3,370,000円
計				3,370,000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 ④ (万円未満四捨五入)	構成比
1 (土地)	(16,830,000円	- 3,370,000円)		= 13,460,000円	0.696
2 (建物)	(2,520,000円	+ 3,370,000円)	× 1.00	= 5,890,000円	0.304
積算価格(合計)				= 19,350,000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
3,666,000円	× 1.00	÷ 20%	= 18,330,000円

* f 年間総収益 : (a) 月額支払賃料 = 302,500円
(b) その他の収入 = 3,000円 (205号室共益費)
((a)+(b)) × 12ヶ月 = 3,666,000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	18,330,000円
19,350,000円	
収益価格	
18,330,000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
1 (土地)	18,330,000円	× 0.696	× 0.80	× 0.5			= 5,100,000円
2 (建物)		× 0.304			× 1.00	120,000円	= 2,110,000円
一括価格(上記合計)							= 7,210,000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 : 買受人に引き継がれる敷金等の返還額を控除。

第6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 鳥取-9
所 在 : 鳥取県鳥取市田島751番
位 置 : 鳥取駅 2600m
価 格 : 59,400円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 265㎡
接 面 街 路 : 南西側 6m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第1種住居地域
建蔽率 60%
容積率 200%

地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

(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)

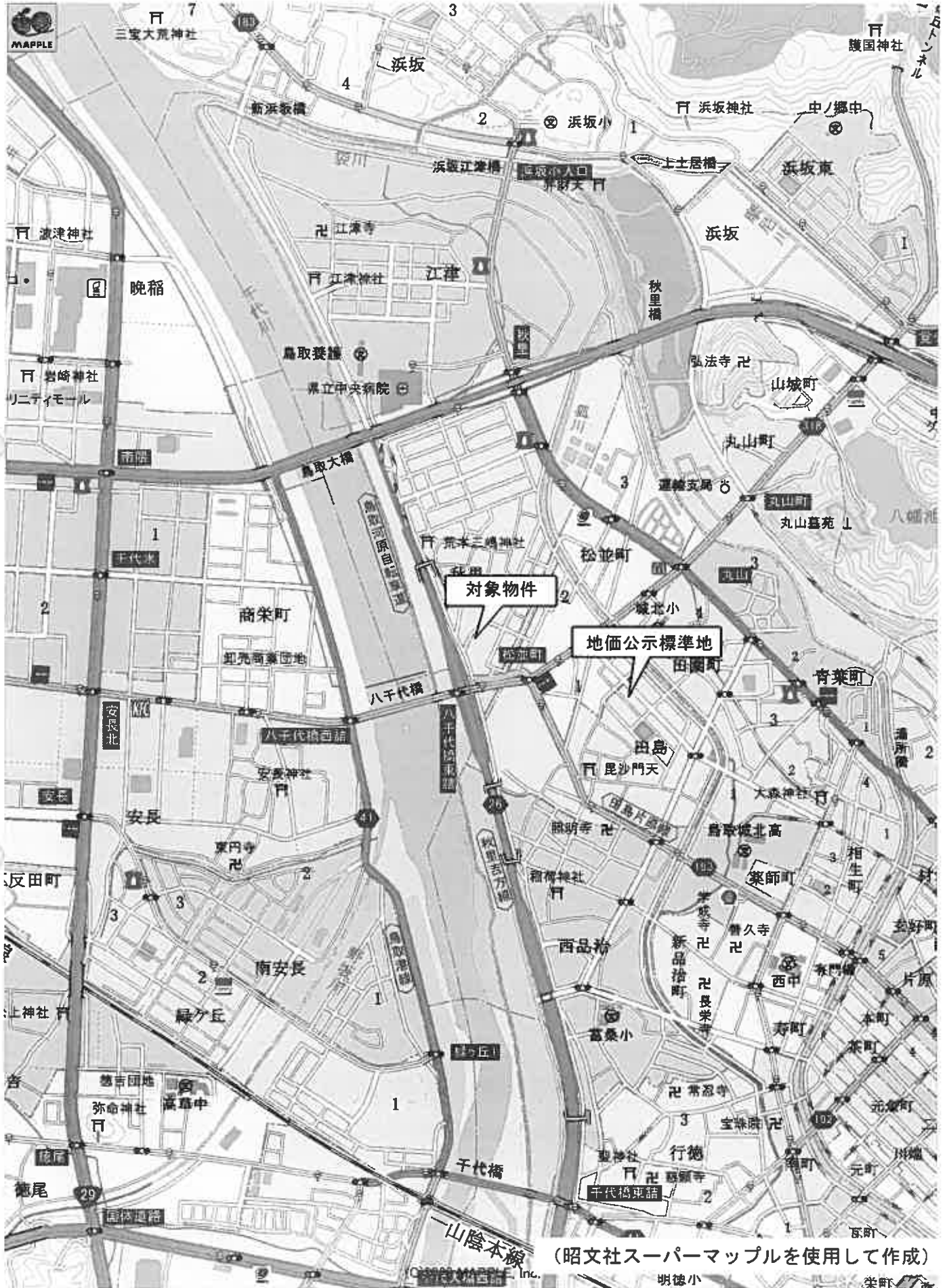
公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

位置図

鳥取県鳥取市秋里 付近



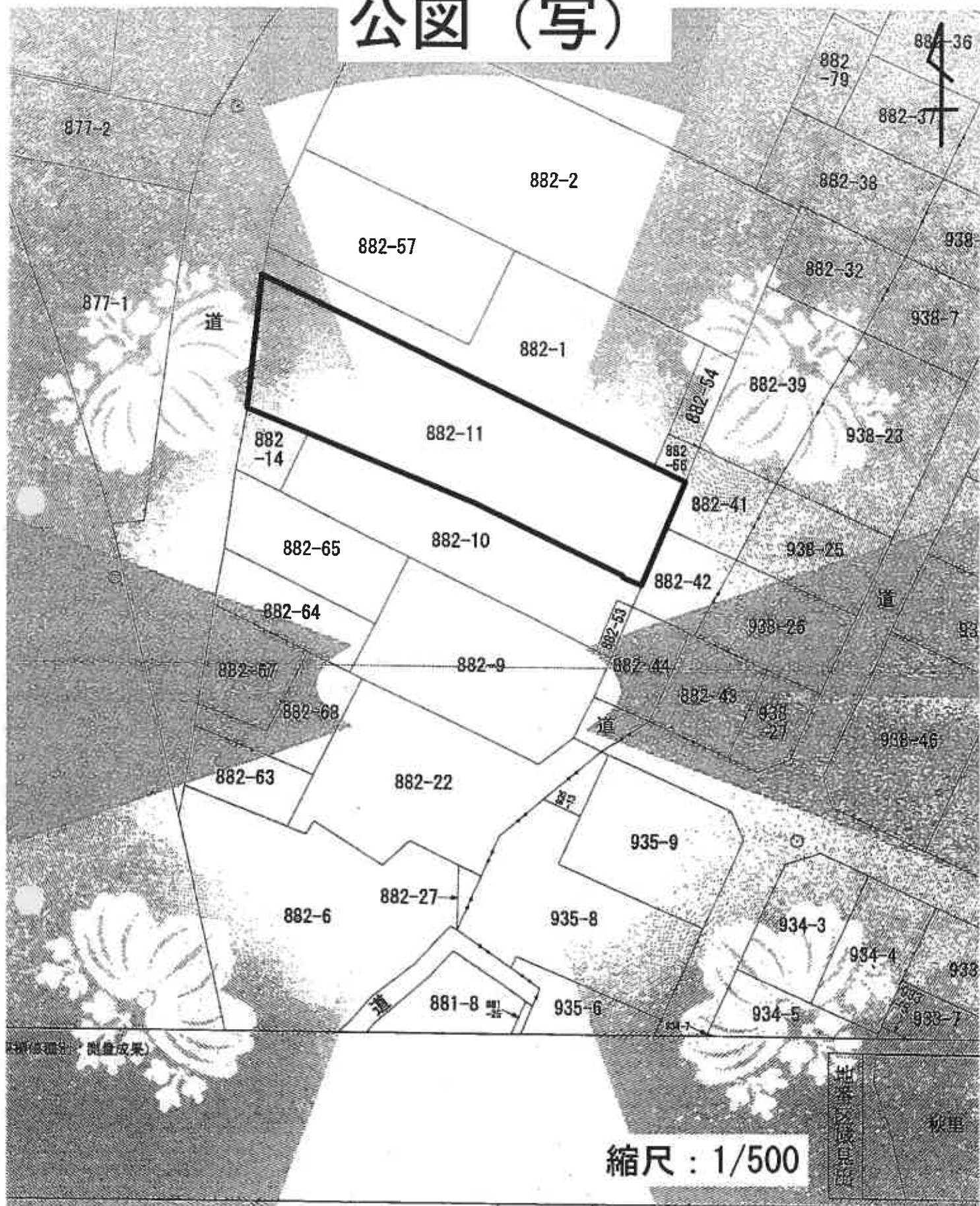
1 : 15,000 相当

(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

地図上の1センチは 約 150 メートル

印刷中心は 東経 134度12分53秒 北緯 35度30分52秒

公図 (写)



取市秋里字上土居

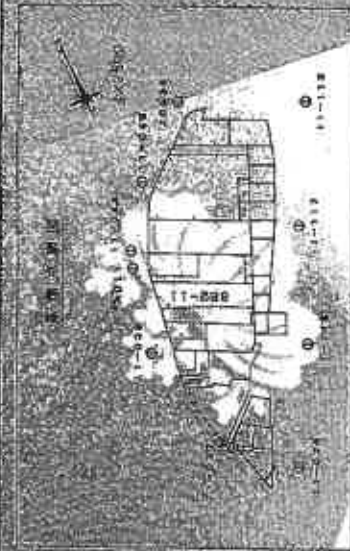
地番 882番11

書度 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

地積測量図

地積測量図

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一



点番	X	Y	備考
10A20	-83788.462	-10717.836	測量点
1A011	-83824.881	-10721.848	測量点
11-036	-83846.986	-10728.020	測量点
11-037	-83822.050	-10767.332	測量点
11-038	-83868.134	-10780.704	測量点
11-048	-83818.838	-10788.888	測量点
11-049	-83788.023	-10748.438	測量点
11-115	-83784.787	-10860.953	測量点
11-117	-83838.737	-10888.488	測量点
11-118	-83882.102	-10706.969	測量点

座標表

番	N	O	X	Y	辺	長	面
882-11	2808	2809	-83788.462	-10717.836	34.930	2808	2809
882-11	2809	2810	-83784.881	-10721.848	10.808	2809	2810
882-11	2810	2811	-83846.986	-10728.020	2.788	2810	2811
882-11	2811	2812	-83822.050	-10767.332	8.182	2811	2812
882-11	2812	2813	-83868.134	-10780.704	8.374	2812	2813
882-11	2813	2814	-83818.838	-10788.888	2.189	2813	2814
882-11	2814	2815	-83788.023	-10748.438	2.189	2814	2815
882-11	2815	2816	-83784.787	-10860.953	10.808	2815	2816
882-11	2816	2817	-83838.737	-10888.488	2.788	2816	2817
882-11	2817	2818	-83882.102	-10706.969	8.182	2817	2818
882-11	2818	2819	-83788.462	-10717.836	34.930	2818	2819

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

測量員 佐藤 誠一
測量員 佐藤 誠一

これは図面に記載された測量結果に基づいて作成された図面です。
令和7年5月19日 測量員 佐藤 誠一

請求番号: 13-1

建物図面

建物図面

882-10

882-11

882-12

882-13

882-14

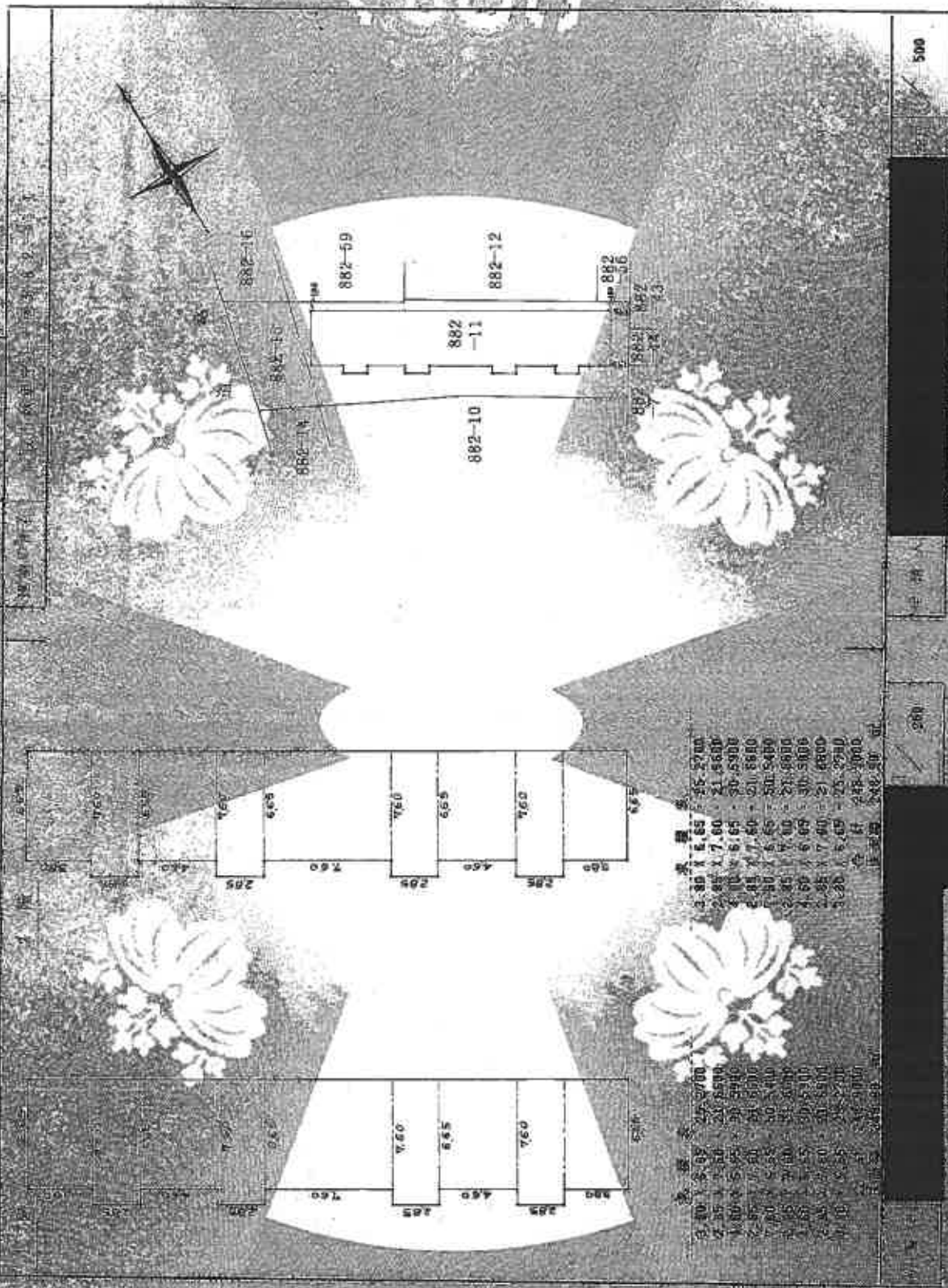
882-15

882-16

882-17

882-18

882-19



500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

500

これは図面に記載されている図面を調査した結果である。
令和7年5月14日 建設地調査員

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。