

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月10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 4月21日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 鳥取市南吉方一丁目86番地

建物の名称 アルビオ・ガーデン南吉方

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南吉方一丁目86番の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.39平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鳥取市南吉方一丁目86番

地 目 宅地

地 積 1989.01平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 383228分の6987

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 鳥取市南吉方一丁目86番地  
建物の名称 アルビオ・ガーデン南吉方

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南吉方一丁目86番の502  
建物の名称 502  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 63.39平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 鳥取市南吉方一丁目86番  
地 目 宅地  
地 積 1989.01平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 383228分の6987

令和 7年(ケ)第 15号  
令和 7年10月22日受理  
令和 7年12月 8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 (一棟の建物の表示)

所 在 鳥取市南吉方一丁目86番地

建物の名称 アルビオ・ガーデン南吉方

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南吉方一丁目86番の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.39平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鳥取市南吉方一丁目86番

地 目 宅地

地 積 1989.01平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 383228分の6987

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示実施なし)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) (1) 管理費 8,700円 (2) 修繕積立金 5,900円 (3) 水道使用料 (2か月に1回) 基本料金3,951円+使用分 (4) インターネット保守管理費 1,320円 (5) 顔認証システムリース料 1,265円	令和 7年12月3日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

1 滞納管理費等

上記管理費等については、令和7年12月3日現在において滞納はないが、それ以後に生じた滞納管理費、滞納修繕積立金については、本物件の買受人にその支払義務が生じることに注意を要する。

2 設備、管理形態等

- (1) 区分所有建物の総戸数： 51戸
- (2) 管理組合 アルビオ・ガーデン南吉方管理組合
- (3) 管理の状況 管理人室あり、日勤（月～金曜日 午前9時～午後3時）
- (4) 大規模修繕 なし
- (5) エレベーター 1基
- (6) 駐車場 平面駐車場43台、駐車料金3,500円～7,000円、現在空きなし。

(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	<p>1 このマンションには私が一人で住んでいます。住んでいる期間は短いので室内で傷んでいる所は特にありません。</p> <p>2 任意での売却も考えています。いずれにしても退去しなければならない時期が来れば退去します。</p>

(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 本物件の占有関係は、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 前記のとおり、令和7年12月3日現在では管理費等の滞納はないものの、それ以後に滞納金が生じた場合には、買受人に滞納管理費、修繕積立金の支払い義務が生じることに注意を要する。
- 3 室内は目視による限り、特段の傷みや不具合は見受けられなかった。
- 4 本件一棟の建物の敷地の接面道路は、北西側の幅員約20メートル及び南西側の幅員約6メートルのいずれも市道である。
- 5 本件一棟の建物の敷地には各所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。

(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10月31日(金) 15:15-15:25	物件所在地	管理状況の調査(管理人不在) 接面道路調査 写真撮影
令和 7年11月14日(金) 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11月14日(金) 13:55-14:23	物件所在地	全戸不在(評価人同行)、差し置手紙投函 管理会社等の調査 境界調査、写真撮影
令和 7年11月14日(金) 17:00	執行官室	管理会社へ管理費等について照会(回答あり)
令和 7年11月19日(水) 16:52-16:57	執行官室	関係人Aに占有関係等について電話聴取
令和 7年11月28日(金) 11:55-12:34	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地積測量図

地番 86

土地の所在 鳥取市南吉方一丁目

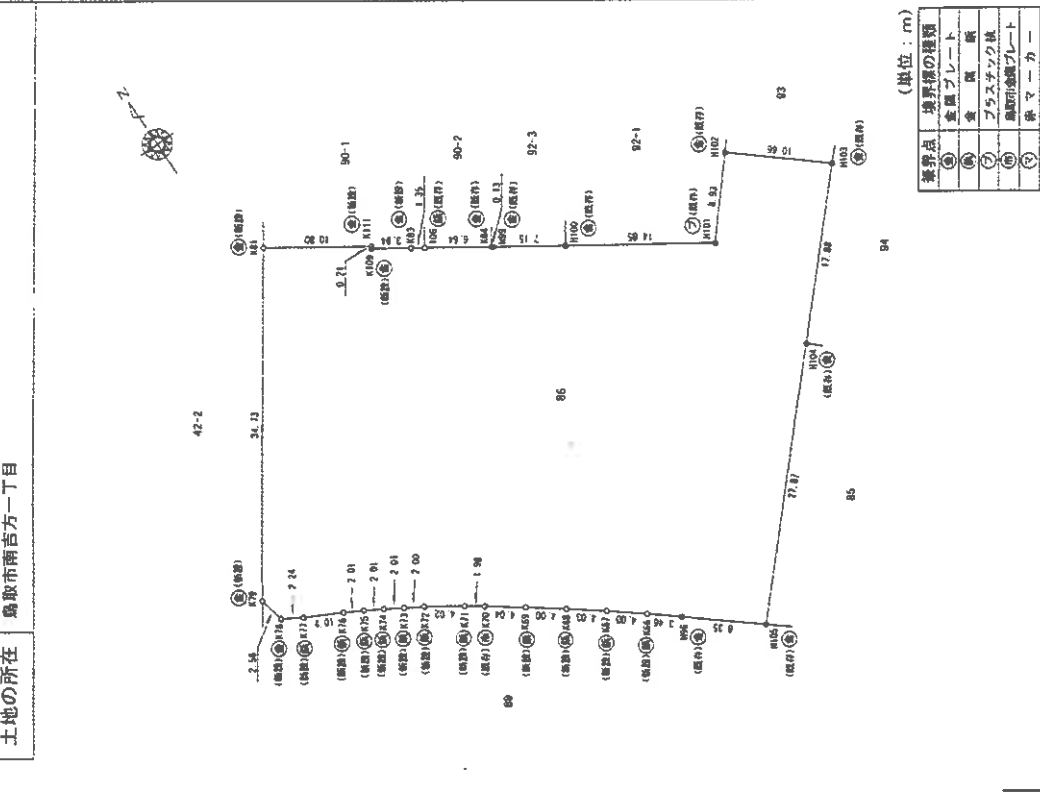


表 積算

地番	Kn	Yn	Yn+1-Hn-1	Xn	Xn+1-Hn-1
K81	-56407.461	-9265.253	-10.549	1610376.318598	
K79	-56436.145	-9274.824	-18.010	1072961.116450	
K78	-56438.646	-9274.263	2.487	-140382.912602	
K77	-56439.803	-9222.331	5.487	-309685.199081	
K76	-56441.649	-9218.776	5.327	-300664.664223	
K75	-56442.624	-9217.010	3.493	-191154.085632	
K74	-56443.658	-9215.283	3.449	-194674.176442	
K73	-56444.711	-9213.581	3.437	-194000.471707	
K72	-56445.755	-9211.846	5.058	-285502.678790	
K71	-56447.899	-9208.503	4.995	-280264.315035	
K70	-56449.138	-9206.881	4.894	-276582.086266	
K69	-56451.515	-9203.609	6.484	-369031.623260	
K68	-56453.908	-9200.307	6.410	-351846.550780	
K67	-56456.370	-9197.199	8.323	-358673.827510	
K66	-56458.877	-9194.074	5.787	-326727.521189	
K65	-56461.044	-9191.412	4.075	-511384.424050	
K64	-56463.450	-9184.999	25.210	-1423519.204590	
K63	-56465.854	-9186.202	30.886	-1743395.955004	
K62	-56467.892	-9154.113	3.981	-274659.507042	
K61	-56475.754	-9162.271	-13.920	785446.495680	
H100	-56474.305	-9180.391	-18.313	1032798.297465	
H99	-56470.338	-9186.246	-8.064	342732.929632	
H98	-56470.241	-9186.455	-5.639	318091.442784	
H97	-56416.572	-9191.984	-8.556	375008.703332	
H96	-56416.820	-9193.111	-4.410	246793.762800	
H95	-56413.635	-9196.344	-3.184	176482.741100	
H94	-56413.458	-9196.275	-8.359	499766.824422	
H93				-3978.033349	
H92				1989.0186745	
H91				1989.01	
H90					
H89					
H88					
H87					
H86					
H85					
H84					
H83					
H82					
H81					
H80					
H79					
H78					
H77					
H76					
H75					
H74					
H73					
H72					
H71					
H70					
H69					
H68					
H67					
H66					
H65					
H64					
H63					
H62					
H61					
H60					
H59					
H58					
H57					
H56					
H55					
H54					
H53					
H52					
H51					
H50					
H49					
H48					
H47					
H46					
H45					
H44					
H43					
H42					
H41					
H40					
H39					
H38					
H37					
H36					
H35					
H34					
H33					
H32					
H31					
H30					
H29					
H28					
H27					
H26					
H25					
H24					
H23					
H22					
H21					
H20					
H19					
H18					
H17					
H16					
H15					
H14					
H13					
H12					
H11					
H10					
H9					
H8					
H7					
H6					
H5					
H4					
H3					
H2					
H1					
H0					
H-1					
H-2					
H-3					
H-4					
H-5					
H-6					
H-7					
H-8					
H-9					
H-10					
H-11					
H-12					
H-13					
H-14					
H-15					
H-16					
H-17					
H-18					
H-19					
H-20					
H-21					
H-22					
H-23					
H-24					
H-25					
H-26					
H-27					
H-28					
H-29					
H-30					
H-31					
H-32					
H-33					
H-34					
H-35					
H-36					
H-37					
H-38					
H-39					
H-40					
H-41					
H-42					
H-43					
H-44					
H-45					
H-46					
H-47					
H-48					
H-49					
H-50					
H-51					
H-52					
H-53					
H-54					
H-55					
H-56					
H-57					
H-58					
H-59					
H-60					
H-61					
H-62					
H-63					
H-64					
H-65					
H-66					
H-67					
H-68					
H-69					
H-70					
H-71					
H-72					
H-73					
H-74					
H-75					
H-76					
H-77					
H-78					
H-79					
H-80					
H-81					
H-82					
H-83					
H-84					
H-85					
H-86					
H-87					
H-88					
H-89					
H-90					
H-91					
H-92					
H-93					
H-94					
H-95					
H-96					
H-97					
H-98					
H-99					
H-100					
H-101					
H-102					
H-103					
H-104					
H-105					
H-106					
H-107					
H-108					
H-109					
H-110					
H-111					
H-112					
H-113					
H-114					
H-115					
H-116					
H-117					
H-118					
H-119					
H-120					
H-121					
H-122					
H-123					
H-124					
H-125					
H-126					
H-127					
H-128					
H-129					
H-130					
H-131					
H-132					
H-133					
H-134					
H-135					
H-136					
H-137					
H-138					
H-139					
H-140					
H-141					
H-142					
H-143					
H-144					
H-145					
H-146					
H-147					
H-148					
H-149					
H-150					
H-151					
H-152					
H-153					
H-154					
H-155					
H-156					
H-157					
H-158					
H-159					
H-160					
H-161					
H-162					
H-163					
H-164					
H-165					
H-166					
H-167					
H-168					
H-169					
H-170					
H-171					
H-172					
H-173					
H-174					
H-175					
H-176					
H-177					
H-178					
H-179					
H-180					
H-181					
H-182					
H-183					
H-184					
H-185					
H-186					
H-187					
H-188					
H-189					
H-190					
H-191					
H-192					
H-193					
H-194					
H-195					
H-196					
H-197					
H-198					
H-199					
H-200					
H-201					
H-202					
H-203					
H-204					
H-205					
H-206					

公用

登記年月日：令和5年2月10日

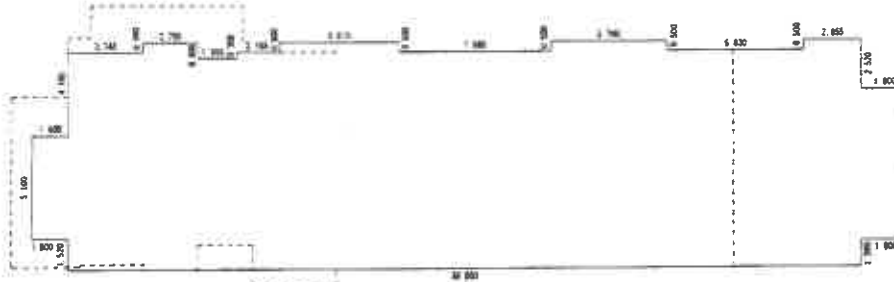
建物各階平面図

家屋番号 アルヒオ・ガーデン南吉方

建物の所在 鳥取市南吉方一丁目86番地

各階平面図

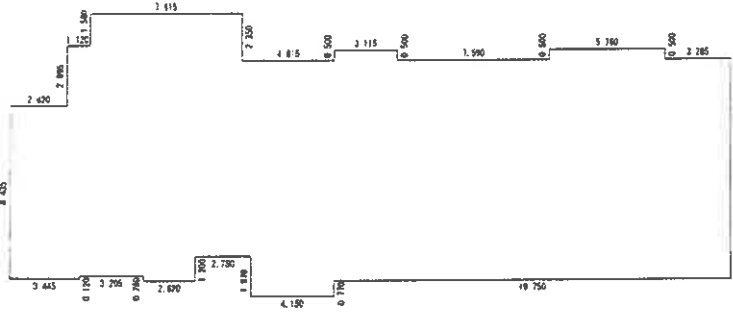
2階～9階(住棟別型)



求積表

1	800 x 5,100	=	9,180,000
6	450 x 10,800	=	69,660,000
2	405 x 10,800	=	17,372,400
1	380 x 10,800	=	16,272,000
3	5,910 x 10,800	=	339,655,200
5	760 x 0,500	=	2,880,000
2	855 x 0,500	=	1,427,500
1	800 x 7,500	=	13,500,000
計			457,310,000
係面積			457.31㎡

1階



求積表

2	820 x 7,375	=	20,707,500
9	270 x 0,940	=	8,713,800
3	445 x 0,120	=	0,413,400
8	735 x 0,770	=	6,725,950
13	350 x 9,600	=	12,810,000
7	615 x 1,580	=	12,031,700
4	150 x 0,260	=	0,581,200
2	150 x 1,970	=	8,175,500
3	115 x 0,500	=	1,557,500
19	750 x 10,800	=	213,300,000
5	760 x 0,500	=	2,880,000
計			403,436,550
係面積			403.43㎡

作成者 土橋 謙三

作成日 令和5年1月23日作成

縮尺 1/250

申請人

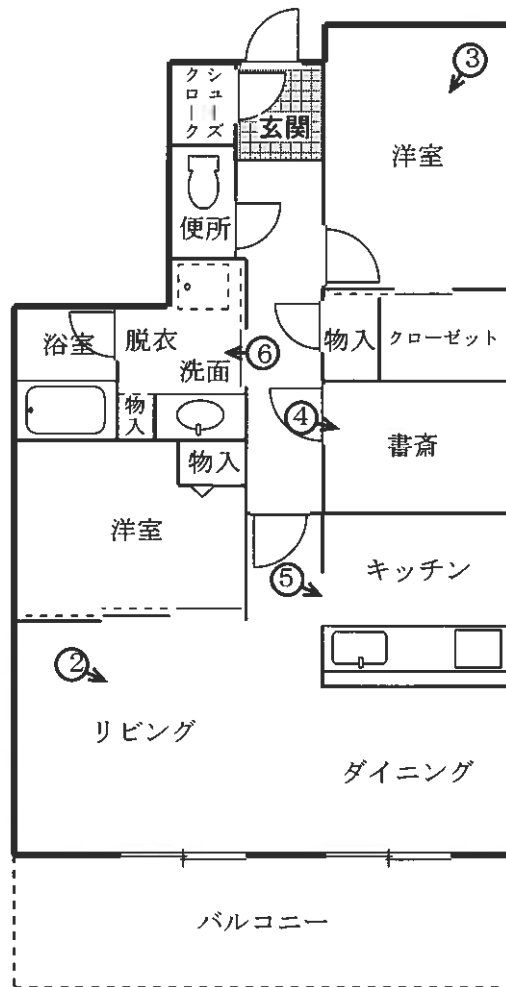
縮尺 1/250



# 建物間取図



②～⑥写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(ケ)第15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15号  
令和7年11月28日 現地調査  
令和7年12月15日 評価

鳥取地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

小谷 学

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金11,660,000円

(注) 買受人が負担すべき滞納管理費等がある場合には、上記評価額は当該滞納管理費等控除相当の修正を行った評価額である。  
また、買受人が負担すべき敷金等がある場合は、当該敷金控除前の評価額である。

## 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きをとらなければならない場合があること、物件の種類及び品質の不適合について、債務者(売主)に担保責任がないこと)等の特殊性を反映させた価格とする。
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、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
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	登記簿	現況																				
1	<p>【一棟の建物の表示】</p> <p>所在番地 鳥取市南吉方一丁目86番地                      建物の名称 アルビオ・ガーデン南吉方                      構造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建                      床面積</p> <table border="0"> <tr><td>1階</td><td>403.43㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>3階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>4階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>5階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>6階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>7階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>8階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>9階</td><td>457.31㎡</td></tr> <tr><td>延</td><td>4,061.91㎡</td></tr> </table> <p>【専有部分の建物の表示】</p> <p>家屋番号 南吉方一丁目86番の502                      建物の名称 502                      種類 居宅                      構造 鉄筋コンクリート造1階建                      床面積 5階部分 63.39㎡</p> <p>【敷地権の目的である土地の表示】</p> <p>土地の符号 1                      所在地番 鳥取市南吉方一丁目86番                      地目 宅地                      地積 1,989.01㎡</p> <p>【敷地権の表示】</p> <p>土地の符号 1                      敷地権の種類 所有権                      敷地権の割合 383,228分の6,987</p>	1階	403.43㎡	2階	457.31㎡	3階	457.31㎡	4階	457.31㎡	5階	457.31㎡	6階	457.31㎡	7階	457.31㎡	8階	457.31㎡	9階	457.31㎡	延	4,061.91㎡		
1階	403.43㎡																						
2階	457.31㎡																						
3階	457.31㎡																						
4階	457.31㎡																						
5階	457.31㎡																						
6階	457.31㎡																						
7階	457.31㎡																						
8階	457.31㎡																						
9階	457.31㎡																						
延	4,061.91㎡																						

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

<b>位置・交通</b> <small>(およその道路距離)</small>	JR山陰本線 鳥取 駅 南東方約 700 m 東富安 バス停 北東方約 200 m
<b>付近の状況</b>	低層の店舗・事務所等が見られる商業地域
<b>主な公法上の規制等</b> <small>(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)</small>	都市計画区分：市街化区域 用途地域：準工業地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：無 その他の規制：特別用途地区
<b>画地条件</b> <small>(間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)</small>	地積：1,989.01㎡      接道状況：角地 間口：約50m          その他：ほぼ平坦地 奥行：約38m 形状：やや不整形
<b>接面道路の状況</b>	北西側，幅員 20m 市道，舗装有，道路とほぼ等高。 南西側，幅員 6m 市道，舗装有，道路とほぼ等高。
<b>土地の利用状況等</b>	現 状：本件マンションの敷地 目的外建物：無
<b>供給処理施設</b>	上水道：有 ガス配管：有 下水道：有 (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の施設管が通っており、通常の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。
<b>特記事項</b>	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルビオ・ガーデン南吉方
建物の用途	共同住宅（総戸数 51 戸）
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：令和5年1月 経過年数：約 3 年 経済的残存耐用年数：約 42 年
構造	鉄筋コンクリート造9階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁： その他：
設備等	電気、給排水、都市ガス、エレベーター(1基)、オートロック、宅配ボックス、平面駐車場(43台分)、自転車置場等
建物の品等	普通
管理の形態 保守の状況等	管理組合：有（法人格：無） 名称：アルビオ・ガーデン南吉方管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 管理形態：管理人日勤（管理人室：有）
管理の状況	普通
特記事項	平面駐車場は、評価時点において空きなし。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置 ・ 床 面 積	5階部分 ( 502号 ) 主要開口部の方位 : 南西 向き
床 面 積	63.39m <sup>2</sup> ( 登記面積 )
間 取 り	現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
仕 様	設 備 : 浴室乾燥機 その他 : バルコニー
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 8,700円(月額) 修繕積立金 : 5,900円(月額) 滞 納 額 : 無 (令和7年12月3日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	住居として利用されており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特 記 事 項	上記、管理費のほか以下の使用料等あり。 ・水道使用料(2か月に1回) 基本料金3,951円+使用分 ・インターネット保守管理費 1,320円 ・顔認証システムリース料 1,265円  エレベーターに隣接している。  後記、再調達原価の査定に当たっては、築浅であることを考慮した。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算(試算)価格を求める。

#### 1-1. 建物価格

再調達原価 * a	専有部分 床面積	現価率 * b	建物価格 ① (万円未満四捨五入)
280,000円/m <sup>2</sup>	× 63.39m <sup>2</sup>	× 0.819	≒ 14,540,000円

\* a 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(専有面積当たり)。

\* b 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。

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年	42年	0.05	定率法	0.81896	× 1.00	≒ 0.819

## 1-2. 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 *c	個別格差 *d	地積	建付減価 補正 *e	敷地権割合 *f	敷地権価格② (万円未満四捨五入)
56,800円/m <sup>2</sup>	× 1.03	× 1,989.01m <sup>2</sup>	× 1.00	× $\frac{6,987}{383,228}$	≒ 2,120,000円

\*c 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、周辺の取引事例を検討のうえ査定した。

<地価調査基準地価格からの規準>

番 号	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
鳥取(県)5-2	62,500円/m <sup>2</sup>	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{110}$	≒ 56,800円/m <sup>2</sup>

◇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、行政的条件等を比較考量のうえ格差率を査定した。

\*d 個別格差

要 因	率
角地	1.05
やや不整形	0.98
相乗積	1.03

\*e 建付減価補正： 建物と敷地との適応状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

\*f 敷地権割合： 3ページ記載の敷地権の持分割合。

## 1-3. 積算価格(敷地権付建物価格)

建物価格と敷地権価格を合算し、階層別、位置別、品等等に基づく個別格差率を乗じて、積算価格を次の通り試算した。

建物価格 (1-1.①)	敷地権価格 (1-2.②)	個別格差 *g	積算価格③ (万円未満四捨五入)
( 14,540,000円	+ 2,120,000円)	× 1.00	≒ 16,660,000円

\*g 個別格差

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
品等格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

## 2. 評価額の決定

基本評価額をもとに、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等の減価修正を行って評価額を決定した。

基本評価額 *h	占有減価 修正 *i	市場性 修正 *j	競売市場 修正 *k	滞納管理費 等減価修正 *l	評価額 (万円未満四捨五入)
16,660,000円	×1.00	×1.00	×0.70	×1.00	≒ 11,660,000円

\*h 基本評価額 : P.8 1-3③積算価格

\*i 占有減価修正 : 必要なし

\*j 市場性修正 : 必要なし

\*k 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慮した。

\*l 滞納管理費等減価修正 : 代金納付時までの平均的スケジュールを考慮し、管理費等滞納額を基準として査定した。

## 第6 参考価格資料

### \* 地価調査基準地の概要

番 号 : 鳥取(県)5-2  
所 在 : 鳥取県鳥取市末広温泉町606番  
位 置 : 鳥取駅 北東方600m  
価 格 : 62,500円/㎡  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 297㎡  
接 面 街 路 : 北東側 18m 県道  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
用 途 地 域 : 商業地域  
建 蔽 率 80%  
容 積 率 400%  
地域の概況 : 低層の店舗、事務所のほか、病院も見られる商業地域

(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 )

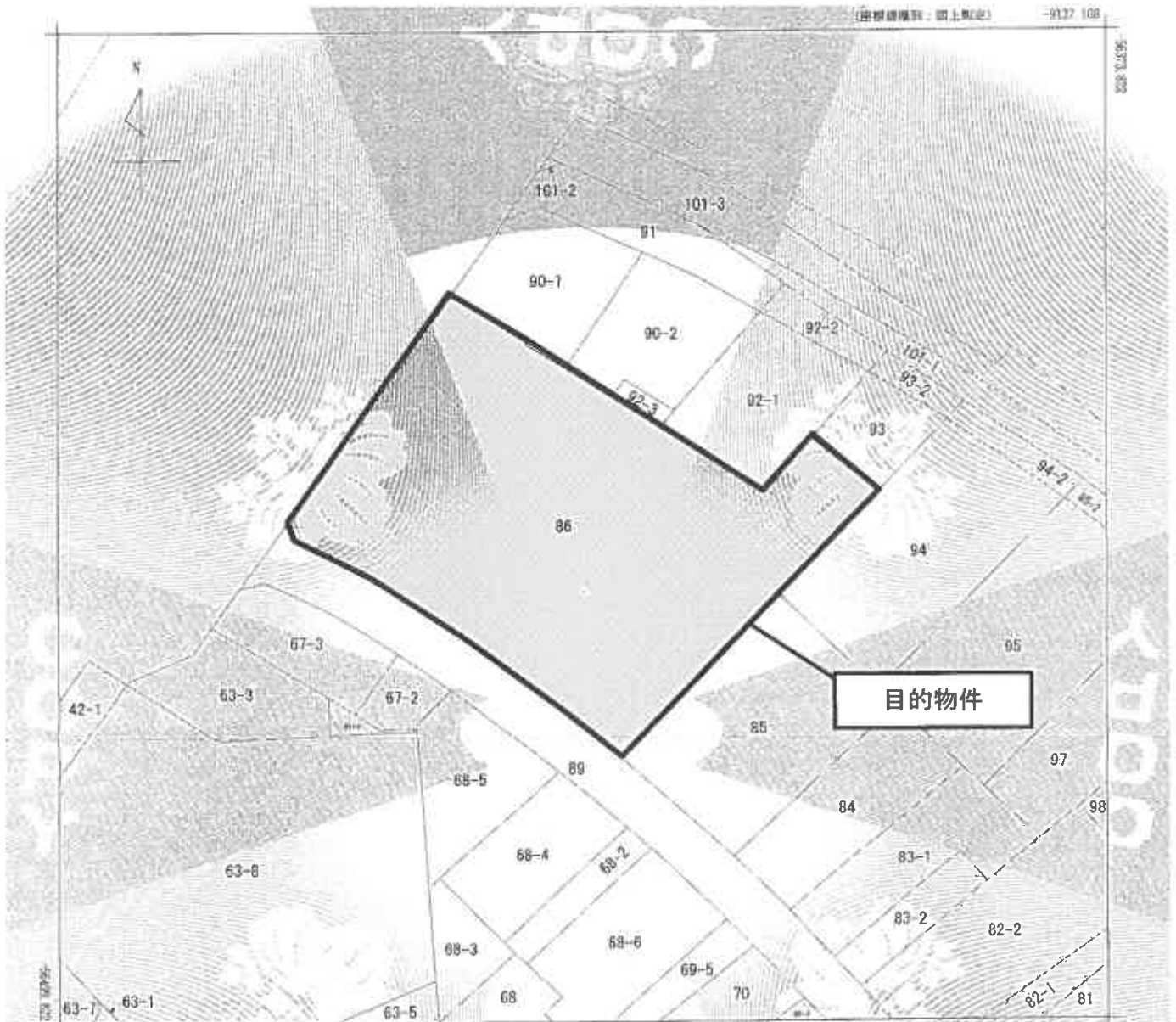
公図( 法務局備付 )

地積測量図( 法務局備付 )

建物図面( 法務局備付 )



# 公 図



注1 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法第56条の地図が精査されるまでの間、これに代わるものとして添付されている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
南吉方  
1丁目

縮小 部	所在	鳥取市南吉方一丁目			地番	86番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		標準系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成22年3月23日			備付 年月日 (原図)	平成22年3月23日		補記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書画である。  
 (鳥取地方裁判所管轄)  
 令和7年9月25日  
 広高法務局

地図整理番号：M06021  
 (1/1)

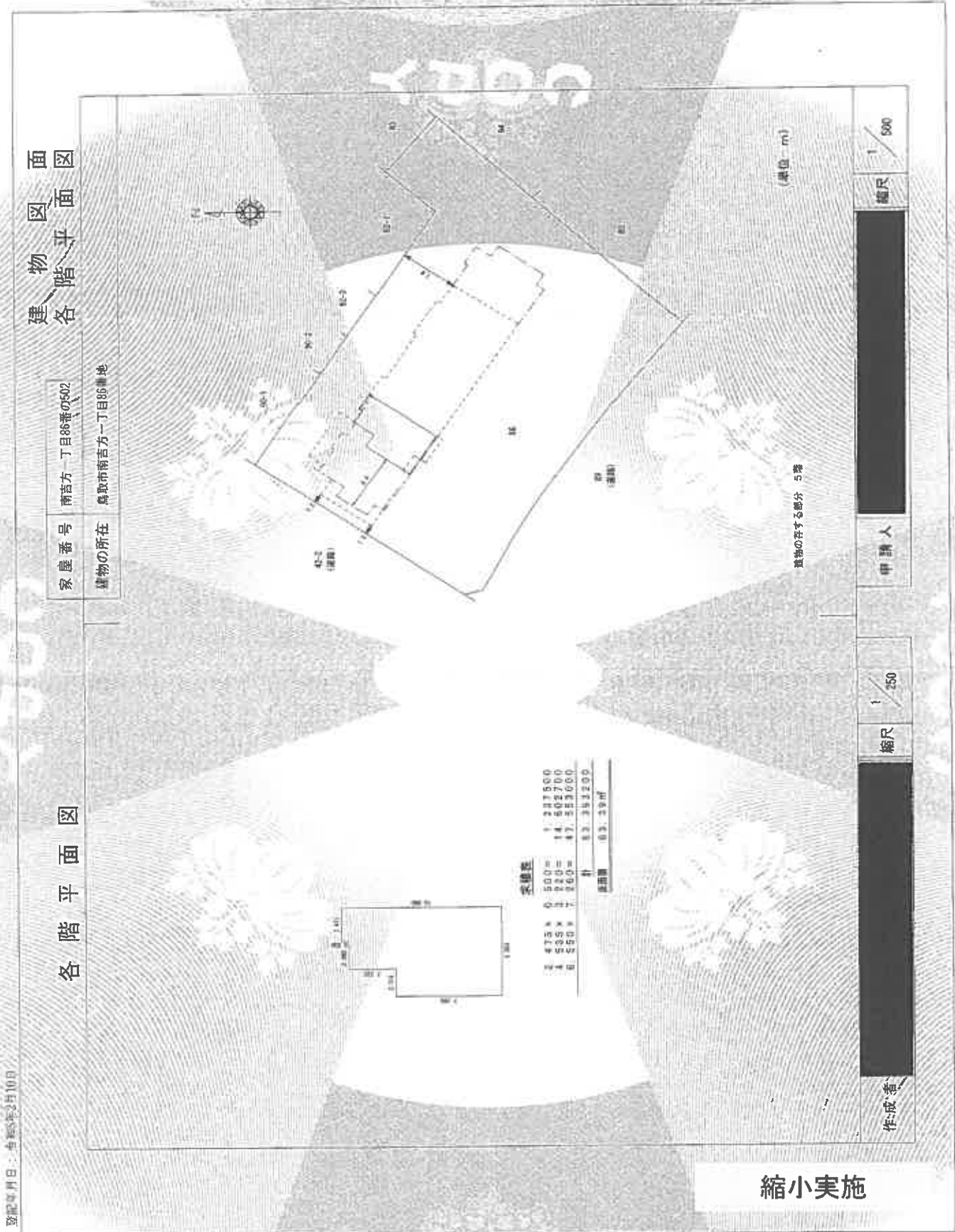
登記官

縮小実施





# 建物図面



建物図面  
各階平面図

家屋番号 南吉方一丁目86番の502  
建物の所在 鳥取市南吉方一丁目86番地

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。  
(鳥取地方法務局蔵)  
令和7年9月25日 広島法務局

## 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、汚水枘の設置、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。