

本件の売却基準価額について

鳥取地方裁判所

本件の売却基準価額は、補充評価・再評価等を経ることなく、民事執行規則30条の3第1項に基づく裁判官の裁量によって決定されたものです。

したがいまして、補充評価書や再評価書等、現在の売却基準価額算定の根拠を示す書類は全くありませんが、本ファイルに綴られている期間入札等の公告書(写)の2ページ目に記載された売却基準価額が正当なものですから、入札(又は買受申出。以下、両者をあわせて単に「買受の申出」と言います)にあたりましては、評価書記載の金額を売却基準価額と誤解なさいませんようご注意ください。

なお、後日、売却基準価額を勘違いして高い価額で買受の申出をしたので買受の申出を撤回したいと申し出られても、落札価格を読み違えて高く入札した場合との区別がつきませんから、撤回の申出は決して認められませんので申し添えます。

以上

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 場 所 令和 8年 5月21日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 場 所 令和 8年 6月10日 午前10時00分 鳥取地方裁判所民事部 |
| 買受申出の保証の 提供方法 | 下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条) | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 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 所 在 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内
地 番 338番
地 目 宅地
地 積 1401.47平方メートル
- 2 所 在 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地
家屋 番号 338番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 144.13平方メートル
2階 106.77平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約186平方メートル
2階 約87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 25.12平方メートル
2階 25.12平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫・居宅
床 面 積 1階 約48平方メートル
2階 約37平方メートル

物 件 目 録

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 22.14平方メートル
2階 12.89平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.06平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 4
種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7.60平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 5
種 類 炊事場
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 11.23平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 19.50平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 7

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 26.90平方メートル

(現況)

(不存在)

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月27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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号338番の2、家屋番号338番の3）、建物（家屋番号338番の3）の未登記附属建物（種類：車庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約101平方メートル）及び未登記建物（種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約58平方メートル）のためにそれぞれ法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件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

【物件番号1】

隣地（地番339番3、339番6、339番7、340番、342番）との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号338番の4）の登記が存在する。

《 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 所 在 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内
地 番 338番
地 目 宅地
地 積 1401.47平方メートル
- 2 所 在 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地
家屋 番号 338番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 144.13平方メートル
2階 106.77平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約186平方メートル
2階 約87平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 25.12平方メートル
2階 25.12平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・居宅
床 面 積 1階 約48平方メートル
2階 約37平方メートル

物 件 目 録

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 22.14平方メートル
2階 12.89平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.06平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 4
種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7.60平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 5
種 類 炊事場
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 11.23平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 19.50平方メートル

(現況)

(不存在)

符 号 7

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 26.90平方メートル

(現況)

(不存在)

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 6月20日受理
令和 7年 9月24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 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内
地 番 338番
地 目 宅地
地 積 1401.47平方メートル
- 2 所 在 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地
家屋 番号 338番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 144.13平方メートル
2階 106.77平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 25.12平方メートル
2階 25.12平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 22.14平方メートル
2階 12.89平方メートル
符 号 3
種 類 物置

物 件 目 録

| | |
|-------|-------------|
| 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 32.06平方メートル |
| 符 号 | 4 |
| 種 類 | 便所 |
| 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 7.60平方メートル |
| 符 号 | 5 |
| 種 類 | 炊事場 |
| 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床 面 積 | 11.23平方メートル |
| 符 号 | 6 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造板葺平家建 |
| 床 面 積 | 19.50平方メートル |
| 符 号 | 7 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造草葺平家建 |
| 床 面 積 | 26.90平方メートル |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|---|--------|-------------|---------------|-------|---|-------|----|---|---|---|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件2 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) (主である建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約186平方メートル 2階 約87平方メートル (附属建物 符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 倉庫・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約48平方メートル 2階 約37平方メートル * 附属建物符号2、3、4、5、6、7は滅失している。 | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 便所</td> </tr> <tr> <td>構造: 木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積: 約9平方メートル</td> </tr> </table> (未登記) | | | { | 種類: 便所 | 構造: 木造瓦葺平家建 | 床面積: 約9平方メートル | | | | | | | |
| { | 種類: 便所 | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: 木造瓦葺平家建 | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: 約9平方メートル | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の敷地(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) | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

| 目的外建物の概況 (物件1 関係) | | |
|-------------------|----------|-------------------------|
| 3 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地 |
| | 家 屋 番 号 | ■ない (未登記) □ |
| | 種 類 | □居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □ |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約58平方メートル |
| | 所 有 者 | ■土地所有者 □その他の者 () □不明 |
| | 建 築 時 期 | ■昭和47年ころ □不明 |
| | 建 築 者 | □現所有者 □その他の者 () ■不明 |
| その他の事項 | | |
| | 所 在 | |
| | 家 屋 番 号 | □ない (未登記) □ |
| | 種 類 | □居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □ |
| | 構 造 | |
| | 床面積 (概略) | |
| | 所 有 者 | □土地所有者 □その他の者 () □不明 |
| | 建 築 時 期 | □ 年 月 日ころ □不明 |
| | 建 築 者 | □現所有者 □その他の者 () □不明 |
| その他の事項 | | |

(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 |
| <p>■ A (本件土地建物所有者、 目的外建物1、2、3 所有者)</p> | <p>1 私は物件1土地、物件2建物の所有者です。物件2建物の主である建物は祖父が建てたもので、築100年以上は経ちます。その間、修繕や増改築しており、登記の面積や形状が変わっていますが、登記にある建物です。南東角にある蔵(物件2建物 附属建物符号1)は、部屋・浴室・便所を増築しています。北側にある便所(物件2未登記附属建物)は、当初あった便所を取り壊して、祖父から物件2建物を相続した父が建てたものです。父が亡くなり私が物件1、2を相続しました。</p> <p>現在、物件2の主である建物では私と妻の2人が住んでおり、附属建物符号1は倉庫として、未登記附属建物は便所として使用しています。</p> <p>2 物件1土地には、他に目的外建物1、2、3が建っています。現在の所有者はいずれも私ですが、所有者になった経緯等を説明します。</p> <p>(1) 目的外建物1について 目的外建物1は私の母が昭和54年に購入し、農耕器具等を販売する会社に貸していました。平成10年に母から贈与を受けて私が所有者になりました。</p> <p>(2) 目的外建物2について 目的外建物2は私の母が昭和54年に購入し、農耕器具等を販売する会社に貸していました。その後、目的外建物2をアパートとして貸していた時期に住人のための駐車場として、母が物件1土地の西側に車庫(目的外建物2 未登記附属建物)を建てました。平成10年に母から贈与を受けて私が所有者になりました。</p> <p>(3) 目的外建物3について 目的外建物3は、目的外建物1、2を農耕器具等を販売する会社に貸していた時期に農耕器具等を置くために同会社が建てたものです。その後、同会社がこれら建物から退去する際に、母が目的外建物3を貰い受け、さらに私が平成10年に母から目的外建物1、2とともに贈与を受けました。</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 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から3～5枚目記載のとおり認めた。
なお、目的外建物1、2は登記があり、その種類・構造・床面積等が概ね合致することから、物件1土地に建つ目的外建物であるものと認めた。目的外建物3については未登記であるが、関係人の陳述及び建物の種類・用途等から、目的外建物であるものと認めた。その他未登記附属建物（車庫・便所）についても、関係人の陳述及び建物の種類・用途等から、前記のとおり、それぞれの建物の未登記附属建物であるものと認めた。
また、物件1土地には家屋番号338番の4の建物（居宅）登記があるが、現存しない。
- 2 物件2建物の主である建物の居宅・倉庫は築100年以上経つものであり、現時点においては住居・倉庫として使用されているものの、かなり老朽化している。また、物件1土地に建つ目的外建物1、2については、築64年経っており現在は使用されていない。いずれの建物についても老朽化により、使用を継続するためには大規模な修繕が必要な状態であり、若しくは近い時期に取り壊す必要が生じるものと思われる。
- 3 物件1土地の接面道路は東側の幅員約5メートル、南側の幅員約2.8メートルのいずれも町道である。
- 4 各隣地との境界について、舗装された町道との境界は概ね明瞭である。その他隣地との間には一部側溝があるものの、明確に境界を示すものがないため、その他隣地との境界は不明である。
- 5 物件2未登記附属建物（便所）の西側に以前に牛舎があったとのことであり、取り壊されているものの、コンクリート基礎が一部地中に残っている。また、同便所の近くにある大木について、木の幹は物件1土地にあるものの、枝が北側隣地339番7、339番6にかかっている。なお、根についても同隣地に及んでいるものと思われる。
- 6 南東角及び南西角にそれぞれ電柱1本、支線1条が設置されている。
- 7 物件2の主である建物の屋根が南側の町道に一部はみ出している。また、物件2の附属建物符号1の屋根が南東側の町道に一部はみ出している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

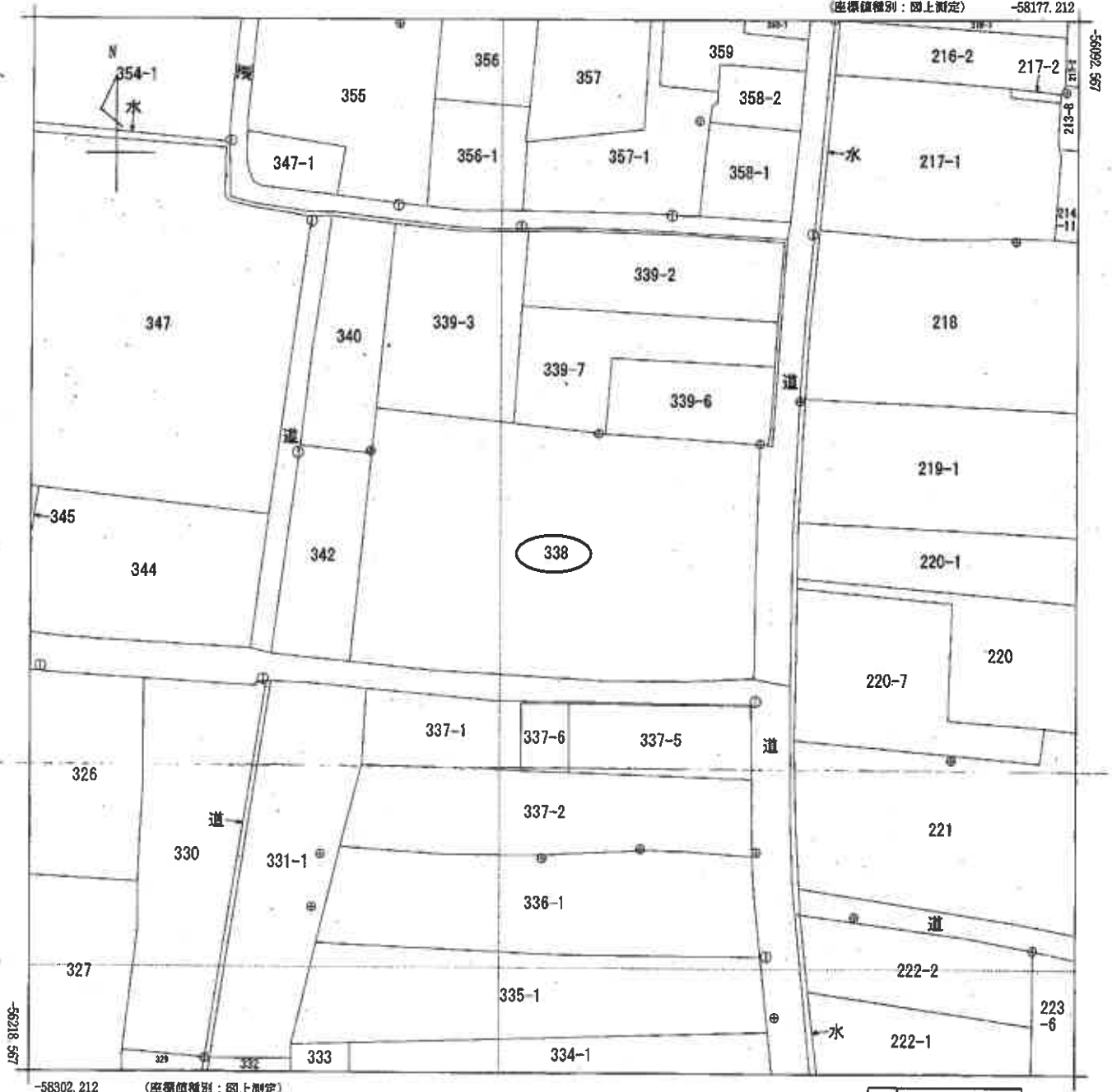
| 調査の経過 | | |
|---|-----------------|-------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和 7年 7月16日(水) 7:00-7:06 | 物件所在地 | 外観による占有調査 写真撮影 |
| 令和 7年 7月18日(金) 9:45-11:30 | 物件所在地 | 関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影 |
| 令和 7年 7月18日(金) 12:32-12:40 | 鳥取地方法務局 倉吉支局 | 隣接地の登記事項調査 目的外建物の登記事項調査 |
| 令和 7年 8月 6日(水) 6:58-7:10 | 物件所在地 | 目的外建物の位置関係の調査 |
| 令和 7年 9月12日(金) 9:58-12:06 | 物件所在地 | 関係人に面談 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

(公図の写し)

(縮小実施)

(座標値種別：図上測定) -58177.212



-56302.212 (座標値種別：図上測定)

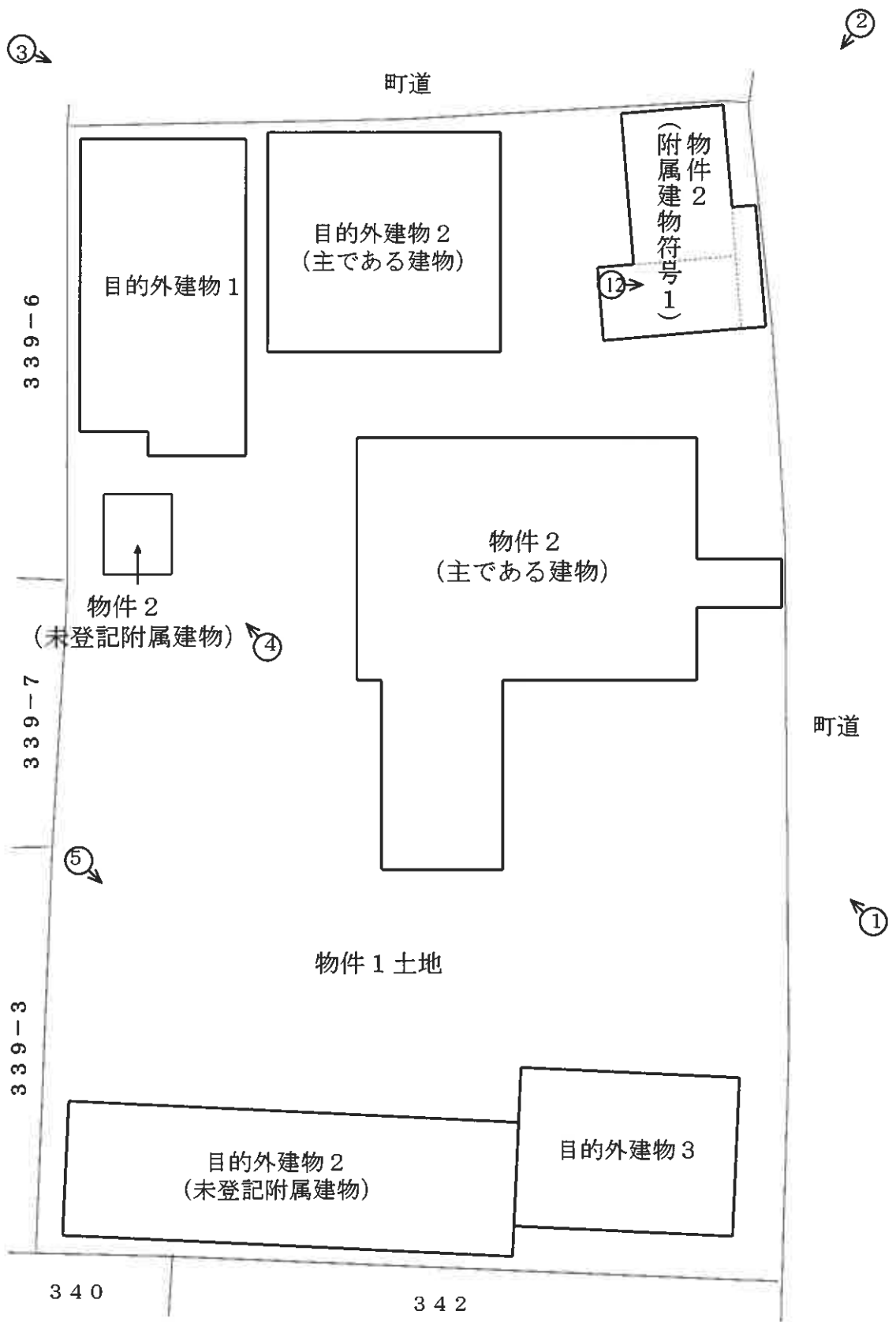
地番区域見出
大字浦安

| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|
| 請求部分 | 所在 | 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内 | | | | 地番 | 338番 | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図(法第14条第1項) | |
| 作成年月日 | | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 |
| | | | | | | | | |

請求番号：5-1
(1/1)

土地建物位置関係図

①～⑤⑫写真撮影場所



建物間取図

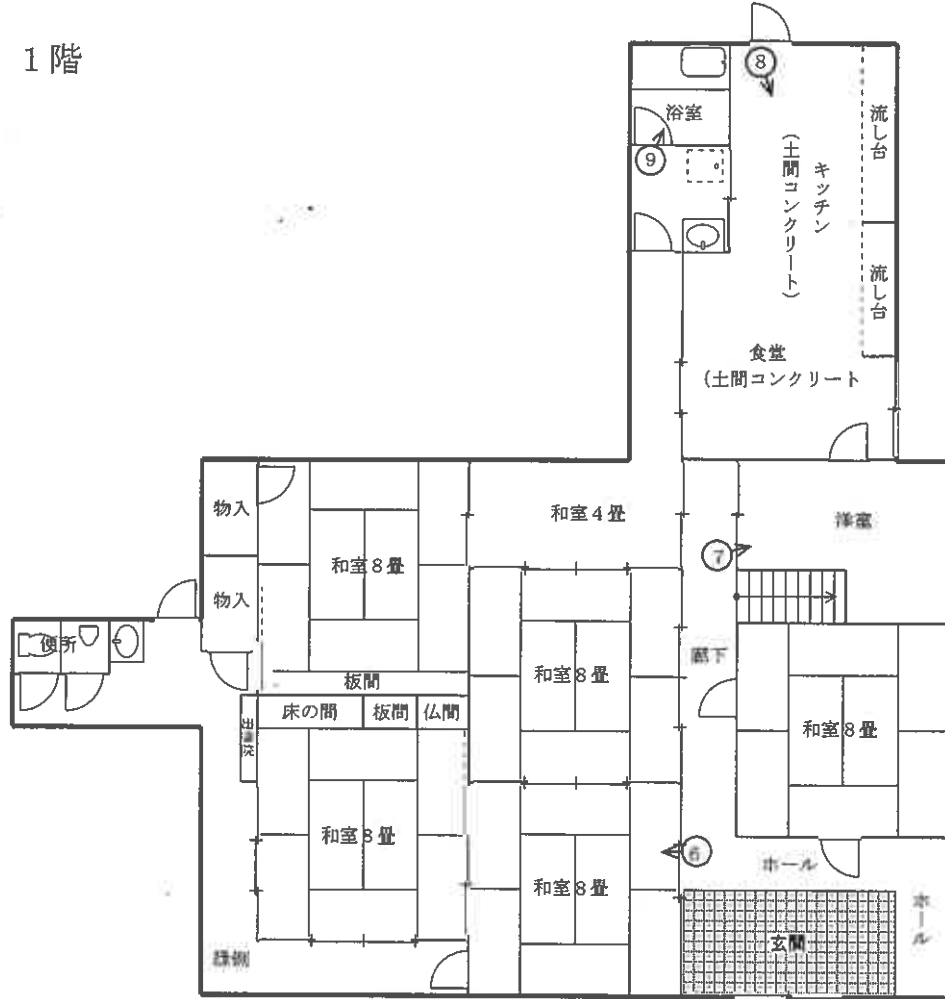
(主である建物)

⑥～⑪写真撮影場所

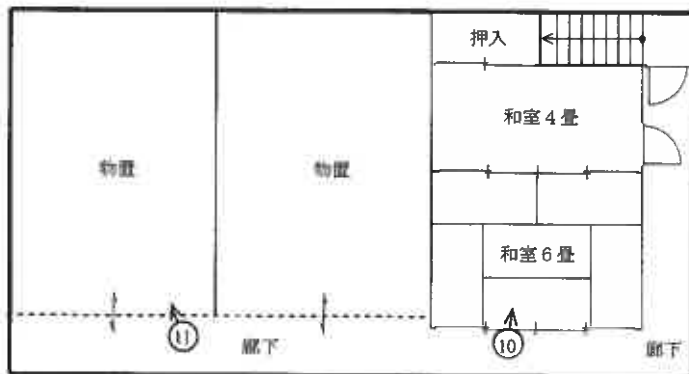


* 各附属建物は簡易な造りであるため、間取図は作成していない。
形状につき、土地建物位置関係図を参照。

1階



2階



(11枚目)

①

物件2
主である建物



②

物件2
附属建物符号1



③

目的外建物1

目的外建物2



④

物件2
未登記附属建物



⑤

目的外建物3

目的外建物2
未登記附属建物



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

物件2
附属建物符号1
居室部分



事件番号

令和7年(ケ)第9号

副

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9号
令和7年7月18日現地調査
令和7年10月9日評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人(不動産鑑定士)

谷口 敬雄

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一括価格 | |
| 金2,910,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件番号1(土地) | 金1,940,000円 |
| 物件番号2(建物) | 金970,000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。
したがって、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 在番目積 | 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内 338番 宅地 1,401.47㎡ | |
| 2 (建物) | 所家屋番 種構床面 在号類造積 | 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地 338番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 144.13㎡ 2階 106.77㎡ 延 250.90㎡ | 1階 約 186.00㎡ 2階 約 87.00㎡ 延 約 273.00㎡ |
| | 附属建物 符種構床面 号類造積 | 1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 25.12㎡ 2階 25.12㎡ 延 50.24㎡ | 倉庫・居宅 1階 約 48.00㎡ 2階 約 37.00㎡ 延 約 85.00㎡ |
| | 符種構床面 号類造積 | 2 物置 木造瓦葺2階建 1階 22.14㎡ 2階 12.89㎡ 延 35.03㎡ | 滅失 延 |
| | 符種構床面 号類造積 | 3 物置 木造瓦葺平家建 32.06㎡ 延 32.06㎡ | 滅失 延 |
| | 符種構床面 号類造積 | 4 便所 木造瓦葺平家建 7.60㎡ 延 7.60㎡ | 滅失 延 |
| | 符種構床面 号類造積 | 5 炊事場 木造瓦葺平家建 11.23㎡ 延 11.23㎡ | 滅失 延 |
| | 符種構床面 号類造積 | 6 物置 木造板葺平家建 19.50㎡ 延 19.50㎡ | 滅失 延 |

| | | | | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|---|
| | 符 種 構 床 面 | 号 類 造 積 | 7 物置 木造草葺平家建 <hr/> 26.90m ² 延 26.90m ² | 滅失 <hr/> 延 |
| | 符 種 構 床 面 | 号 類 造 積 | <hr/> 延 | 未登記附属建物 便所 木造瓦葺平家建 <hr/> 約 9.00m ² 延 約 9.00m ² |
| 目的 外 No.1 (建物) | 所 家 種 構 床 面 | 屋 番 在 号 類 造 積 | 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地 338番の2 店舗 木造瓦葺2階建 1階 80.09m ² 2階 62.47m ² <hr/> 延 142.56m ² | 1階 約 84.00m ² 2階 約 62.47m ² <hr/> 延 約 146.47m ² |
| 目的 外 No.2 (建物) | 所 家 種 構 床 面 | 屋 番 在 号 類 造 積 | 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地 338番の3 店舗 木造瓦葺2階建 1階 86.64m ² 2階 38.90m ² <hr/> 延 125.54m ² | <hr/> 延 |
| | 符 種 構 床 面 | 号 類 造 積 | <hr/> 延 | 未登記附属建物 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <hr/> 約 101.00m ² 延 約 101.00m ² |
| 目的 外 No.3 (建物) | 所 家 種 構 床 面 | 屋 番 在 号 類 造 積 | <hr/> 延 | 東伯郡琴浦町大字浦安字馬場ノ内338番地 未登記建物 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <hr/> 約 58.00m ² 延 約 58.00m ² |

| 物件 番号 | 特 記 事 項 |
|----------|---|
| 1 | 目的外建物3棟及びその未登記附属建物1棟が存する。 登記上（表題部のみ）、目的外建物（所在：東伯郡琴浦町大字浦安338番地、家屋番号：338番の4、種類：居宅、構造：木造瓦・板葺平家建、床面積：27.10m ² ）が存するが、現況は存しない。 |
| 2 | 附属建物符号2～7は取り壊し・滅失しており、そのほかに未登記附属建物が1棟存する。 |

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 <small>(およその道路距離)</small> | JR山陰本線 浦安駅南西方 約 1.1 km 金市 バス停南西方 約 200 m |
| 付近の状況 | 役場本庁舎等に近い琴浦町中心部の既成住宅地域である。 |
| 主な公法上の規制等 <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：非線引都市計画区域 用途地域：記載無 建蔽率：70% 容積率：400% 防火規制：無指定 |
| 画地条件 <small>(間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)</small> | 地積：1,401.47㎡ 接道状況：角地 間口：約28.0m その他：ほぼ平坦地 奥行：約48.5m 形状：ほぼ長方形 |
| 接面道路状況 | 東側，幅員約 5.0m 町道，舗装有，道路とほぼ等高 南側，幅員約 2.8m 町道，舗装有，道路とほぼ等高 ※ 上記道路は、建築基準法第42条第2項道路である。 |
| 土地の利用状況等 | 現 状：後記目的外建物が存する。 目的外建物：有 |
| 供給処理施設 | 上水道：有 ガス配管：無 下水道：有(引込有、建物未接続) (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、通常費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |
| 特記事項 | 解体された建物の基礎の一部が地中に残る。 樹木が隣接地にはみ出しているとのことである。 南東角付近及び南西角付近に、各々中国電力ネットワーク株式会社所有の電柱1本・支線1条が設置されている。 近くに変電所が存する。 目的土地は、セットバックを要する。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化・保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。 |

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号2）

| | |
|------------------|--|
| 区 分 | 主である建物 |
| 建築時期及び 残存耐用年数 | 建築時（課税台帳）：明治39年頃 増改築時期：昭和33年頃 外 経過年数：約 119年 経済的残存耐用年数：約 0年 ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。 |
| 仕 様 | 構 造： 木造、2階建 屋 根： 瓦葺 設 備： 太陽熱温水器（故障）、石油給湯機 その他： 水洗（簡易水洗）、コンクリートブロック塀、植栽、庭石 |
| 床面積（現況） | 1階 約 186.00㎡ 2階 約 87.00㎡ <hr/> 延 約 273.00㎡ |
| 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」のとおり。 |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | やや劣る |
| 建物の利用状況 | 現地調査日時点では、所有者とその家族が居住している。 |
| 特 記 事 項 | 建物の屋根が町道にはみ出している箇所がある。 |

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 2 符号1）

| | |
|------------------|--|
| 区 分 | 附属建物 |
| 建築時期及び 残存耐用年数 | <p>建築時（現況判断）：明治39年頃 増改築有（年月不詳） 経過年数：約 119年 経済的残存耐用年数：約 0年 ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。</p> |
| 仕 様 | <p>構 造：土蔵造、2階建 屋 根：瓦葺 設 備： その他：</p> |
| 床面積（現況） | <p>1階 約 48.00㎡ 2階 約 37.00㎡ <hr/> 延 約 85.00㎡</p> |
| 現況用途等 | <p>現況用途：倉庫・居宅 間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。</p> |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 劣る |
| 建物の利用状況 | 現地調査日時点では、倉庫として利用されている。 |
| 特 記 事 項 | <p>建築時は不詳であるが、現況から主である建物とほぼ同時期と判断した。 以前は一部を居宅として利用していたとのことである。 外壁にはクラックや漆喰がはがれた箇所が見られる。ホース格納箱が設置されている。建物の屋根が町道にはみ出している箇所がある。 経過年数、保守管理の状態等を考慮すれば、経済的価値はないと判断した。</p> |

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 2 未登記附属建物）

| | |
|------------------|--|
| 区 分 | 未登記附属建物 |
| 建築時期及び 残存耐用年数 | 建築時（所有者談）：昭和55年頃 増改築無 経過年数：約 45年 経済的残存耐用年数：約 0年 |
| 仕 様 | 構 造：木造、平家建 屋 根：瓦葺 設 備：非水洗（一部簡易水洗） その他： |
| 床面積（現況） | 約 9.00㎡ <hr/> 延 約 9.00㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：便所 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 | 現地調査日時点では、主である建物の外便所として利用されている。 |
| 特 記 事 項 | |

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 目的外No.1）

| | |
|------------------|--|
| 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36年7月 経過年数：約 64年 経済的残存耐用年数：約 0年 |
| 仕様 | 構造：木造、2階建 屋根：瓦葺 設備： その他： |
| 床面積（現況） | 1階 約 84.00㎡ 2階 62.47㎡ 延 約 146.47㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：店舗 間取り： 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。 |
| 品等 | |
| 保守管理の状態 | |
| 建物の利用状況 | 現地調査日時点では、所有者が占有管理している。 |
| 特記事項 | |

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 目的外No.2）

| | |
|------------------|--|
| 区分 | 主である建物 |
| 建築時期及び 残存耐用年数 | 建築時（登記簿記載）：昭和37年4月 経過年数：約 63年 経済的残存耐用年数：約 0年 |
| 仕様 | 構造：木造、2階建 屋根：瓦葺 設備： その他： |
| 床面積（現況） | 1階 86.64㎡ 2階 38.90㎡ 延 125.54㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：店舗 間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。 |
| 品等 | |
| 保守管理の状態 | |
| 建物の利用状況 | 現地調査日時点では、所有者が占有管理している。 |
| 特記事項 | |

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 目的外No.2 未登記附属建物）

| | |
|------------------|--|
| 区 分 | 未登記附属建物 |
| 建築時期及び 残存耐用年数 | 建築時（所有者談）：昭和50年頃 経過年数：約 50年 経済的残存耐用年数：約 0年 |
| 仕 様 | 構 造： 軽量鉄骨造、平家建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他： |
| 床面積（現況） | 約 101.00㎡ 延 約 101.00㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：車庫 間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。 |
| 品 等 | |
| 保守管理の状態 | |
| 建物の利用状況 | 現地調査日時点では、所有者が占有管理している。目的外建物No.2の車庫として利用されていた。 |
| 特 記 事 項 | |

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 目的外No.3）

| | |
|------------------|---|
| 区 分 | 主である建物 |
| 建築時期及び 残存耐用年数 | 建築時（課税台帳）：昭和47年頃 経過年数：約 53年 経済的残存耐用年数：約 0年 |
| 仕 様 | 構 造： 軽量鉄骨造、平家建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他： |
| 床面積（現況） | 58.00㎡ 延 58.00㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：倉庫 間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。 |
| 品 等 | |
| 保守管理の状態 | |
| 建物の利用状況 | 現地調査日時点では、所有者が占有管理している。目的外建物No.1を賃借していた会社が建てたものを貰い受けたとのことである。 |
| 特 記 事 項 | |

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

1-1. 土地 (物件番号 1)

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格 * a | 個別格差 * b | 地積 | 建付減価補正 * c | 建付地価格 ① (万円未満四捨五入) |
|------|------------------------|-------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 16,500円/m ² | × 0.80 | × 1,401.47m ² | × 0.60 | = 11,100,000円 |
| 計 | | | = 1,401.47m ² | | = 11,100,000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 |
|---------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| 琴浦(県)-1 | 18,000円/m ² | × $\frac{100}{100}$ | × $\frac{100}{100}$ | × $\frac{100}{109}$ | = 16,500円/m ² |

- ◇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 |
|---------|------|
| 下水道 | 0.98 |
| 地積過大 | 0.80 |
| 角地 | 1.03 |
| セットバック要 | 0.99 |
| 相乗積 | 0.80 |

* c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

1-2. 建物 (物件番号 2・目的外No.1・目的外No.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 | 150,000円/㎡ | × 273.00㎡ | × 0.010 | = 410,000円 |
| 2未登記附属建物 | 166,000円/㎡ | × 9.00㎡ | × 0.010 | = 10,000円 |
| 計 | | | | = 420,000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 | 119年 | 0年 | 0.05 | 定率法 | 0.05000 | × 0.20 | = 0.010 |
| 2未登記附属建物 | 45年 | 0年 | 0.05 | 定率法 | 0.05000 | × 0.20 | = 0.010 |

2. 評価額の決定

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、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 | 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 | 11,100,000円 | × 0.50 | 法定地上権 | = 5,550,000円 |
| 計 | 11,100,000円 | | | = 5,550,000円 |

2-2. 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格 (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 | 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) | (11,100,000円 | - 5,550,000円) | / | | | = 1,940,000円 |
| 2 (建物) 2床登記 附属建 物 | 410,000円 10,000円 | + 2,354,865円) | × 1.00 | × 0.70 | × 0.5 | = 970,000円 |
| 一括価格(上記合計) | | | | | | = 2,910,000円 |

※各建物の建築面積に基づき、上記土地利用権等価格(2-1. ③)を配分した。
なお、建築面積は附属建物を含む。

| 物件番号 | 建築面積 | 建築面積割合 | 利用権配分額 |
|---------|----------------------|--------|------------|
| 2 | 243.00m ² | 0.4243 | 2,354,865円 |
| 目的外No.1 | 84.00m ² | 0.1467 | 814,185円 |
| 目的外No.2 | 187.64m ² | 0.3277 | 1,818,735円 |
| 目的外No.3 | 58.00m ² | 0.1013 | 562,215円 |
| 計 | 572.64m ² | 1.0000 | 5,550,000円 |

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 同一所有者の土地利用権付目的外建物3棟と同未登記附属建物1棟が目的土地上に存していることから、市場性の減退を考慮した。

* 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

*地価調査基準地

番 号 : 琴浦(県) - 1

所 在 : 琴浦町大字保字宇ブ塚8番2

位 置 : JR山陰本線浦安駅南西方600m

価 格 : 18,000円/m²

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 336m²

接 面 街 路 : 西6m町道

供給処理施設 : 水道・下水

・ 用 途 地 域 : 非線引都市計画区域

建 蔽 率 70%

容 積 率 400%

地 域 の 概 要 : 一般住宅を主とし、事業所等も見られる既成住宅地域

(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格であり、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)

土地建物位置関係図

位置図

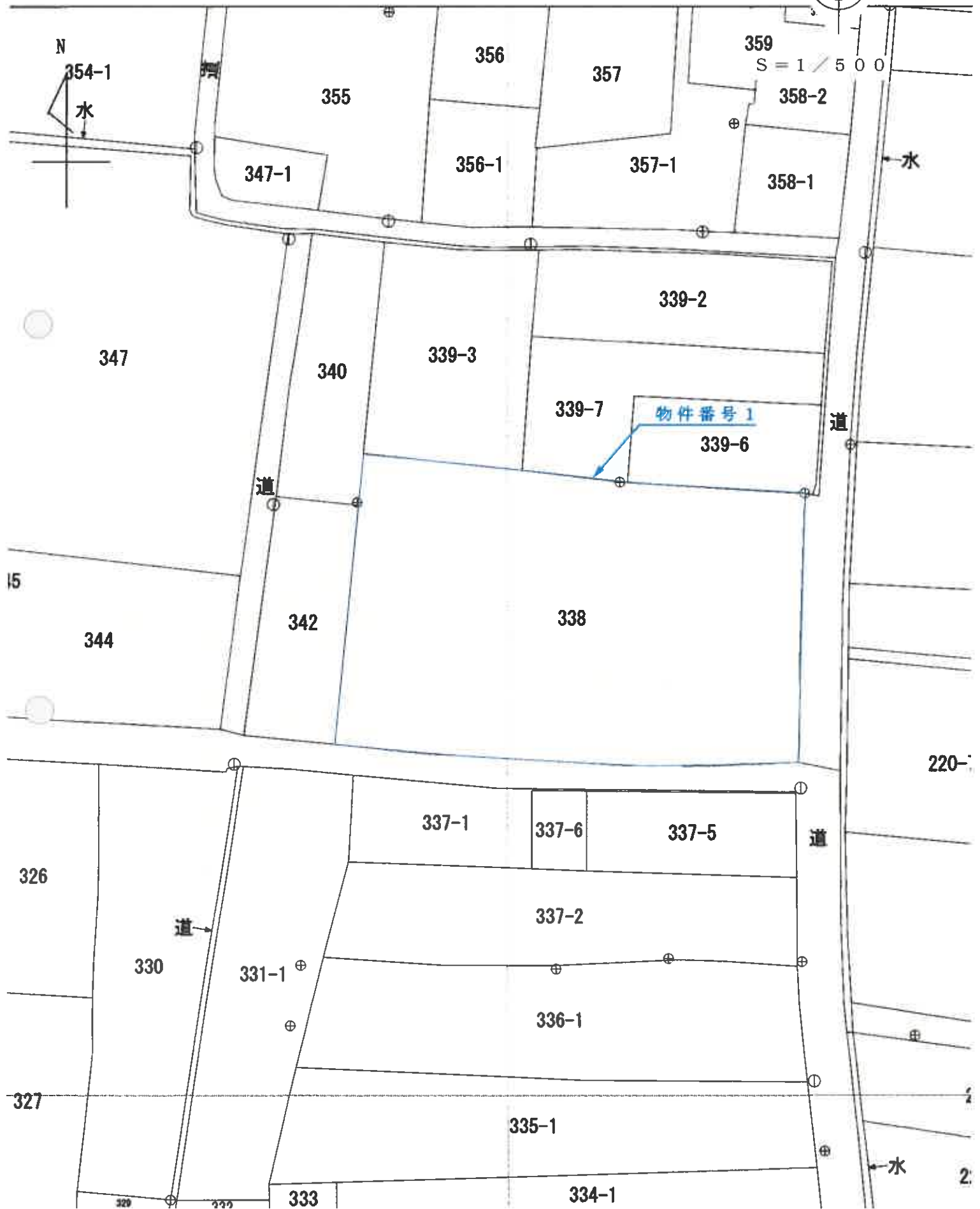
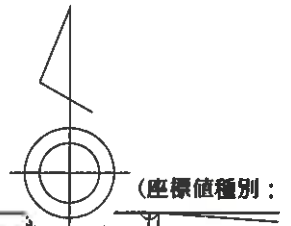


物件番号 1・2

(琴浦町役場「白図」)

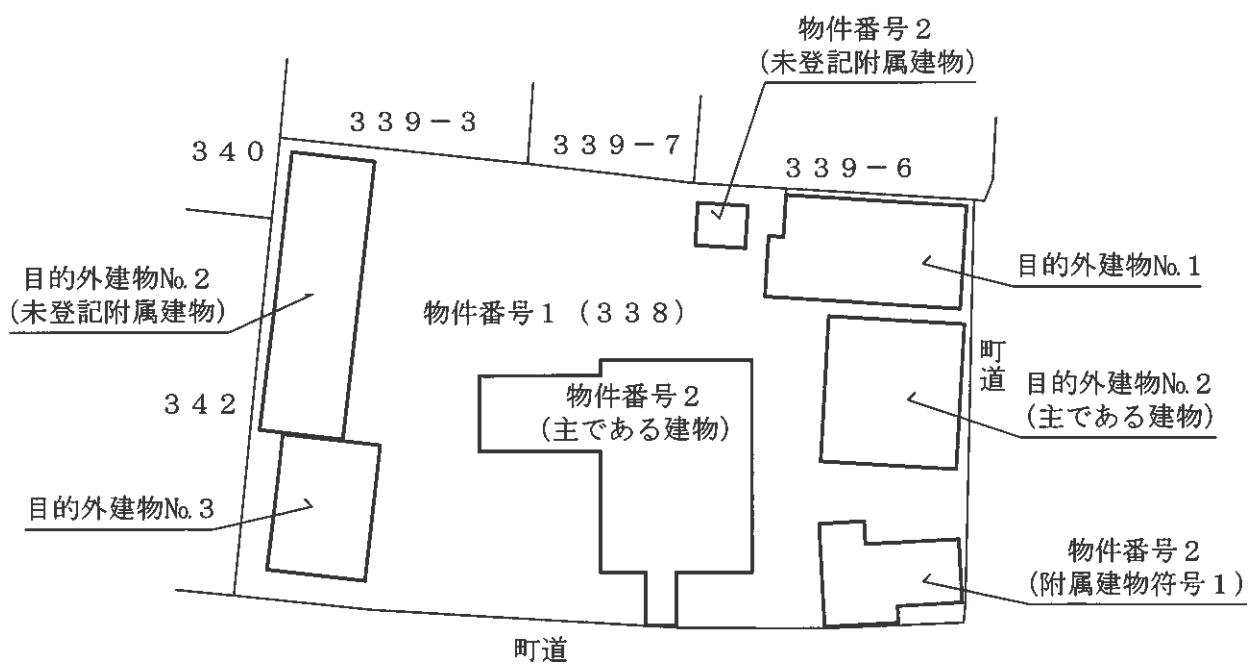
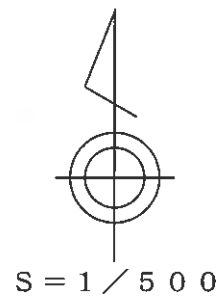
公 図

1:2025/06/24



土地建物位置関係図

物件番号 1・2・目的外建物No. 1～3



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となる設備であり、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。