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願います。

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

令和　7年（ケ）第　　12号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　6月30日
鳥取地方裁判所民事部
裁判所書記官　影　山　真　吾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　8年　7月21日　午前　8時30分から 令和　8年　7月28日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　7月30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　8月19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6月30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	2, 646, 000 2, 116, 800	一括	529, 200	117, 025	0
1	754, 600				
2	1, 891, 400				
備考					

令和　７年（ケ）第　　　１２号

物　件　目　録

１	所　　　在	八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原
	地　　　番	２０９４番２８
	地　　　目	宅地
	地　　　積	５９８．６５平方メートル
２	所　　　在	八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原２０９４番地２８
	家屋　番号	２０９４番２８
	種　　　類	工場
	構　　　造	鉄骨造スレート・ビニール板・亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	床　面　積	１階　３８０．５９平方メートル ２階　２２７．７３平方メートル ３階　２２７．７３平方メートル

（現況）

構　　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
床　面　積	１階　３５０．２９平方メートル ２階　２２７．７３平方メートル ３階　２２７．７３平方メートル

物件目録２の工場抵当法第２条の適用を受ける機械器具等，その他工場供用物件の機械器具等は，別紙機械器具等目録（工場抵当法第２条，その他工場供用物件）記載のとおり

機械器具等目録(工場抵当法第2条，その他工場供用物件)

【物件2】

所　　在　八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原2094番地28

家屋番号　2094番28

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	クレーン(日立モートルブロック)	鋼製	1	株式会社日立産機システム	不明	0.9B8H

令和　7年（ケ）第　　12号

物　件　明　細　書

令和　7年12月18日
鳥取地方裁判所民事部
裁判所書記官　影　山　真　吾

1　不動産の表示
【物件番号1，2】
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1，2】
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
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。

令和　７年（ケ）第　　　１２号

物　件　目　録

１　所　　　在　　八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原

　　地　　　番　　２０９４番２８

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　５９８．６５平方メートル

２　所　　　在　　八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原２０９４番地２８

　　家屋　番号　　２０９４番２８

　　種　　　類　　工場

　　構　　　造　　鉄骨造スレート・ビニール板・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　３８０．５９平方メートル
　　　　　　　　　２階　２２７．７３平方メートル
　　　　　　　　　３階　２２７．７３平方メートル

（現況）

　　構　　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　３５０．２９平方メートル
　　　　　　　　　２階　２２７．７３平方メートル
　　　　　　　　　３階　２２７．７３平方メートル

物件目録２の工場抵当法第２条の適用を受ける機械器具等，その他工場供用物件の機械器具等は，別紙機械器具等目録（工場抵当法第２条，その他工場供用物件）記載のとおり

機械器具等目録（工場抵当法第2条，その他工場供用物件）

【物件2】

所　　在　八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原2094番地28

家屋番号　2094番28

（上記建物備付）

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	クレーン（日立モートルブロック）	鋼製	1	株式会社日立産機システム	不明	0.9B8H

令和　７年(ケ)第　　１２号
令和　７年１０月１４日受理
令和　７年１１月１０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

令和　７年（ケ）第　　　１２号

物　件　目　録

１　所　　　在　八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原

　　地　　　番　２０９４番２８

　　地　　　目　宅地

　　地　　　積　５９８．６５平方メートル

２　所　　　在　八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原２０９４番地２８

　　家屋　番号　２０９４番２８

　　種　　　類　工場

　　構　　　造　鉄骨造スレート・ビニール板・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　１階　３８０．５９平方メートル
　　　　　　　　２階　２２７．７３平方メートル
　　　　　　　　３階　２２７．７３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１
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が異なる（■主である建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 ■床面積：１階　３５０．２９平方メートル ２階　２２７．７３平方メートル（同一） ３階　２２７．７３平方メートル（同一）
物件目録にない附属建物	■ない　種　類： □ある　構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を工場（空き工場）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■　A （土地建物所有者会社代表者）	1　この建物で工場を営んでいた頃の会社の代表者は私の夫です。夫が令和６年６月に亡くなって直ぐに会社は廃業しました。私は会社の法的整理手続きのために会社の代表者になっています。工場内にあった機械器具は整理手続きにおいてすでに処分しています。工場内に残っている物は全て会社の物です。 2　工場の東側の突出した部分には外から出入りをする物置がありましたが取り壊されています。 3　東側の道路との間に一部隣地２０９４番１０があり、同隣地所有者が本件土地との境界として白線を引いていますが、境界はその白線のとおりです。

（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　各物件の占有関係は，関係人の陳述及び現況から２枚目記載のとおり認めた。

2　本件建物１階東側の突出した部分には物置があったとのことであるが、物置は取り壊されているため、１階部分の形状（建物間取図のとおり）及び床面積が相違する。

3　本件建物の３階に雨漏りがある（一部につき写真⑧参照）。

4　土地建物所有者会社はすでに廃業しており、本件建物は使用されていない。なお、建物に備え付けられていた機械器具等はすでに処分されており、僅かに後記（「機械器具等目録」）のクレーンがあるのみである。その他、動産類が残置されている。

5　本件土地と各隣地との境界について、東側の公衆用道路との間に一部隣地２０９４番１０があるがその部分とには境界標と思われる鋲を確認した。また、鋲に沿って白線が引かれており、この部分の同隣地との境界は概ね明瞭である。その他の部分には側溝や鉄柵等があるため、その他の隣地との境界についても概ね明瞭である。

6　本件土地の接面道路は、北東側の幅員約７～８メートルの公衆用道路である。なお、公衆用道路に面している部分（間口）は、約８メートルである。

7　本件建物の南側隣地（２０９４番１０）上に建つ建物の一部壁が本件建物に接着(壁は異にする。)している（写真⑨参照）。

8　本件土地の北東側に電柱１本、支線１条が設置されている。

（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10月17日(金) 9：02－ 9：07	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項等調査
令和 7年10月17日(金) 10：00－10：07	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査、境界調査 写真撮影
令和 7年11月05日(水) 13：25－15：50	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

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　　　　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

機械器具等目録(工場抵当法第2条, その他工場供用物件)

【物件2】

所　　在　八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原2094番地28

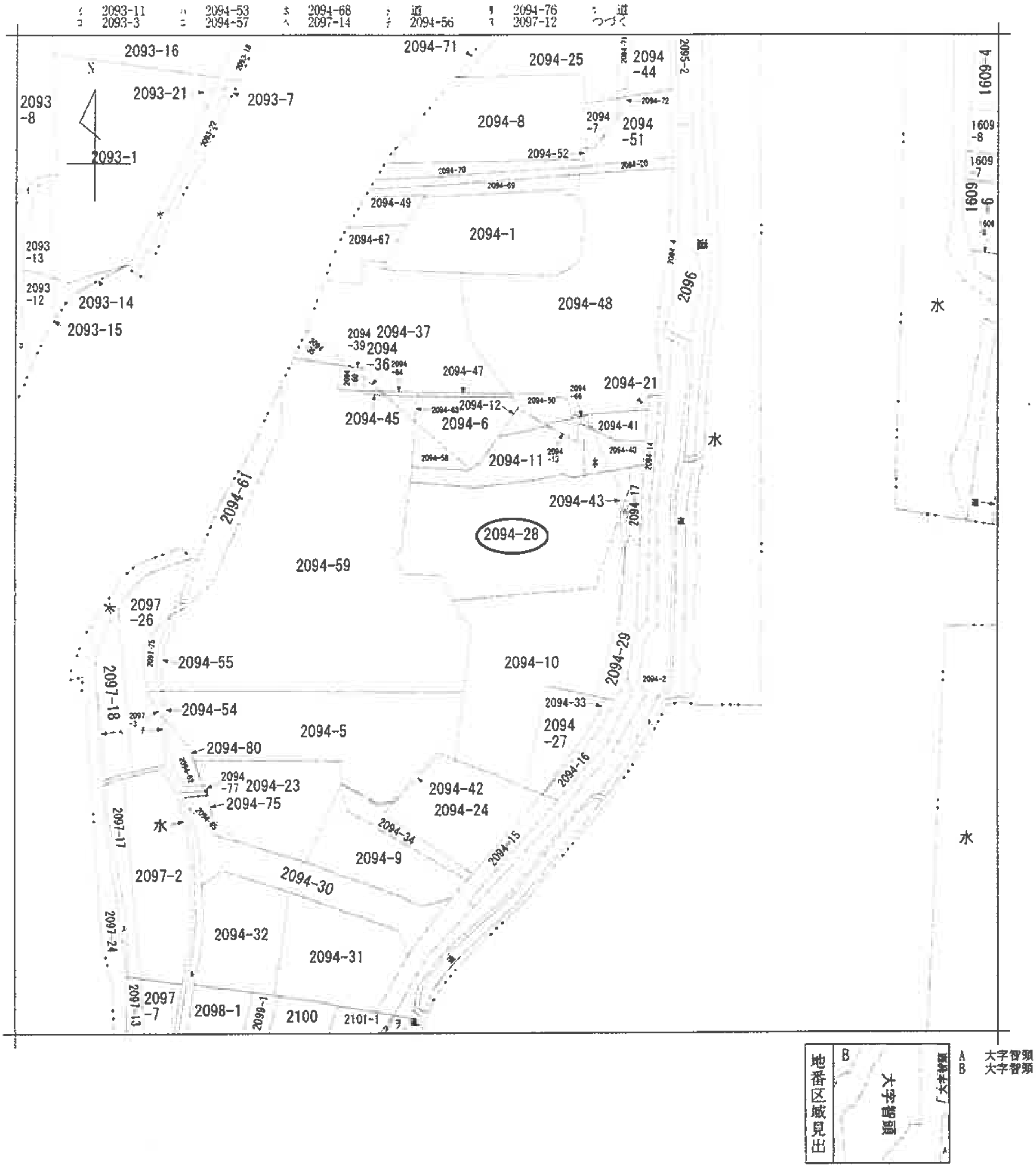
家屋番号　2094番28

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	クレーン(日立モートルブロック)	鋼製	1	株式会社日立産機システム	不明	0.9B8H

（公図の写し）

（縮小実施）



請求部分	所在	八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原				地番	2094番28		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日（原図）	昭和55年1月7日	補記事項					

請求番号：7-1
(1/2)

公用

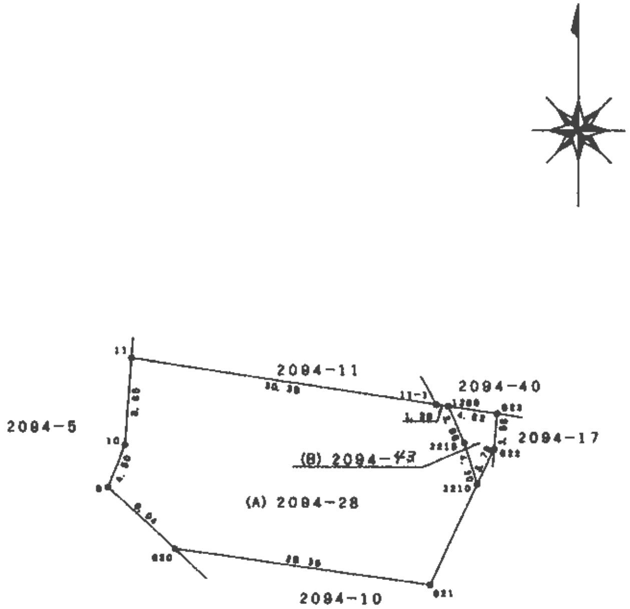
公用

登記年月日： 平成14年7月16日

平成14年7月16日登記　　312187

地 積 測 量 図

地　番	2094-43 2094-28
土地の所在	八頭郡　智頭町　大字智頭　宇山崎向河原



座標求積表

地　番	(B) 2094-43			
測　点	境界標	Xn	Yn	距離
2210	金属鋲	132.285	148.667	4.30
2219	金属鋲	136.366	147.367	3.98
1289	金属鋲	140.020	148.797	4.62
623	金属鋲	139.299	150.564	3.58
622	金属鋲	135.723	150.286	3.79
		面積	18.8774625	
		地積	18.87 ㎡	

地　番	(A) 2094-28	
公　簿	合計面積	残　地
617.535	18.8774625	598.6575375
	地積	598.65 ㎡

境界点成果表			
点　名	境界標	X座標	Y座標
621	マーキング	122.283	144.029
620	マーキング	126.761	116.916
9	コンクリート杭	131.920	112.310
10	コンクリート杭	136.120	113.930
11	コンクリート杭	144.750	114.550
11-1	金属鋲	140.202	144.601

作製者	(平成14年7月2日作製)	申請人		縮尺	1/500

平成14年7月16日登記

請求番号：7-2

(縮小実施)

公用

登記年月日： 平成8年12月9日

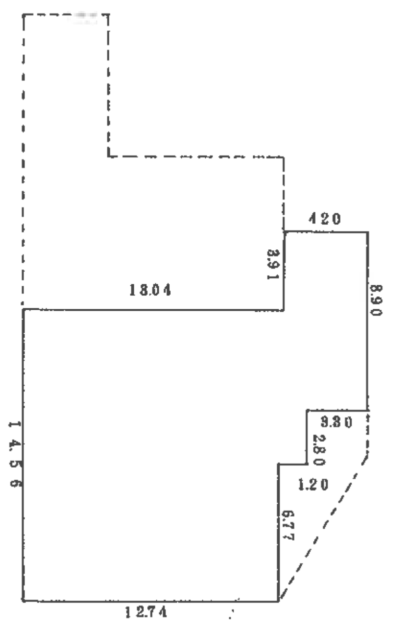
5267[illegible]

建物図面 各階平面図

家屋番号	２０９４番２８
建物の所在	八頭郡智頭町大字智頭字山崎河原２０９４番地２８

2/2

弐階・参階同形



4.20×3.91 ＝ 16.4220
17.24×4.99 ＝ 86.0276
18.94×2.80 ＝ 89.0820
12.74×6.77 ＝ 86.2498

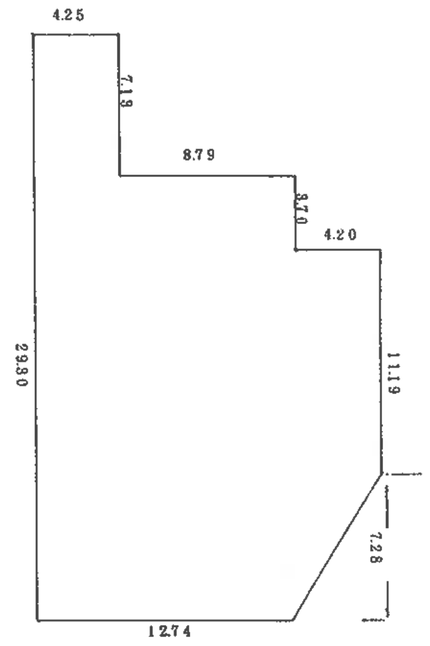
計 227.7314

弐階・参階床面積 227.73㎡

主 壱階

工

場



4.25×7.13 ＝ 30.3025
18.04×3.70 ＝ 48.2480
17.24×11.19 ＝ 192.9156
$\frac{17.24+12.74}{2}$×7.28 ＝ 109.1272

計 380.5938

壱階床面積 380.59㎡

作製者	土地家屋調査	(平成 年)

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/

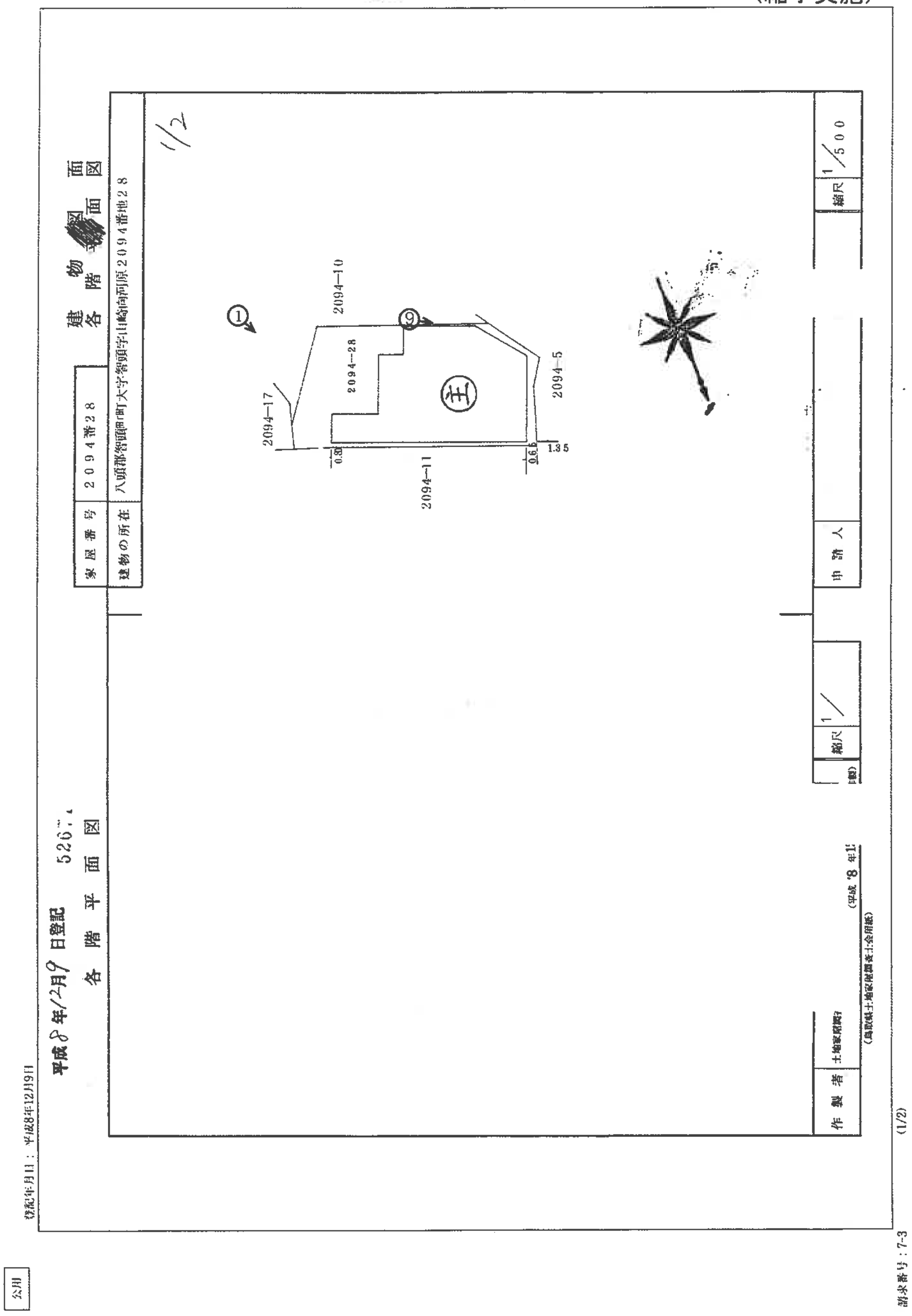
申請人	

縮尺	1/250

請求番号：7-3 (2/2)

(縮小実施)

(9 枚目)

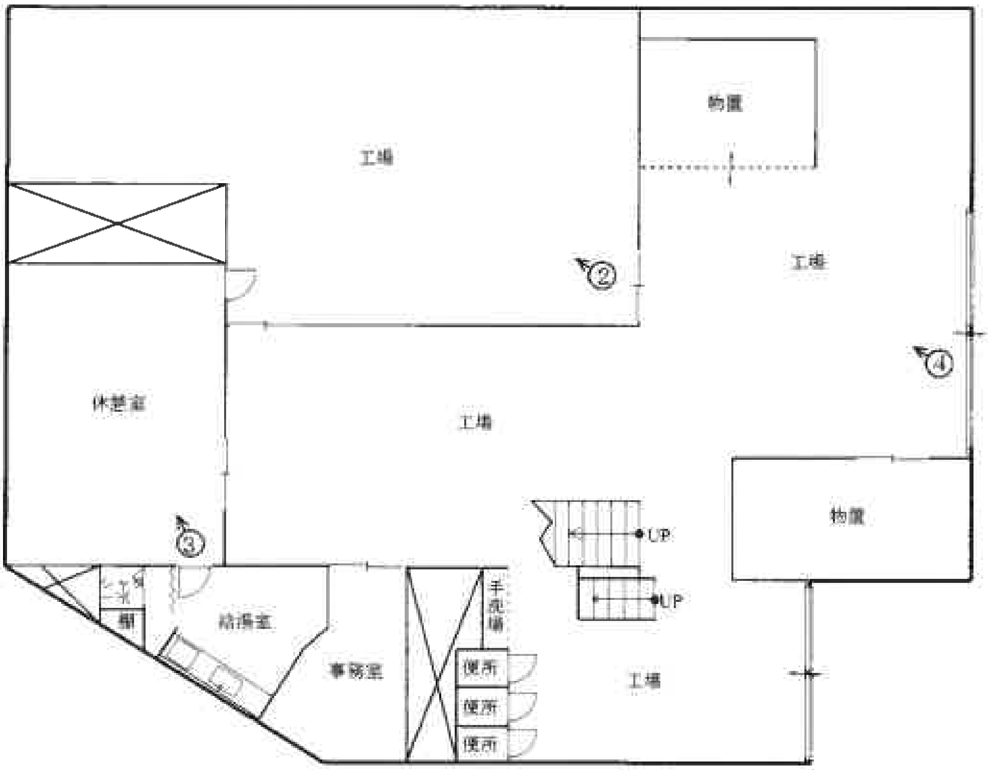


建物図面
各階平面図
家屋番号 2094番28
1/2
2094−10
2094−28
2094−17
2094−5
2094−11
主
縮尺 1/500
申請人
平成8年12月9日登記
各階平面図
作製者 土地家屋調査士
(1/2)
登記年月日：平成8年12月9日
請求番号：7-3
公用

建物間取図

②～④写真撮影場所

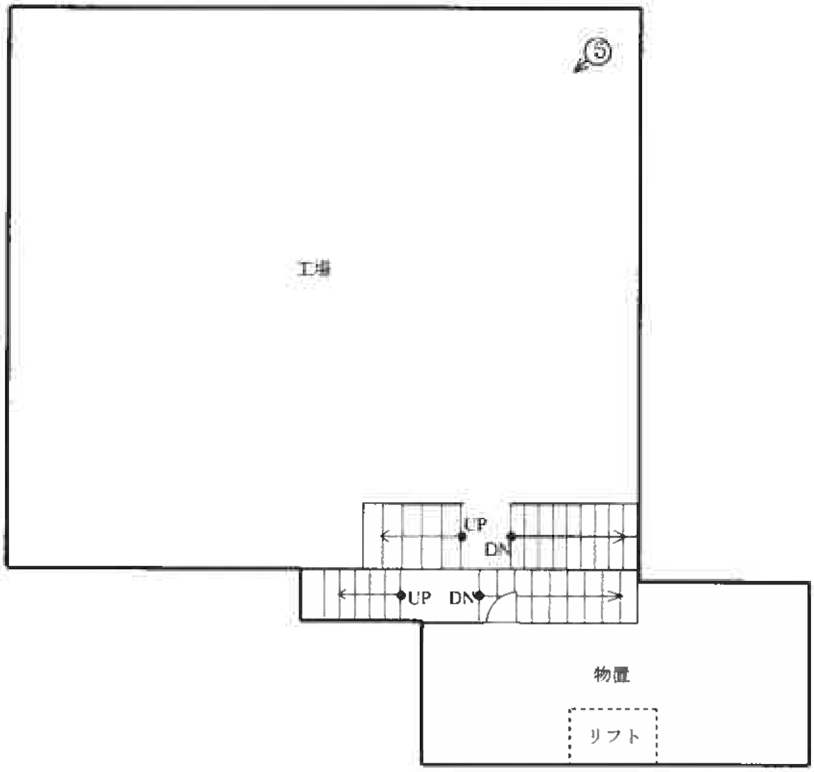
1階



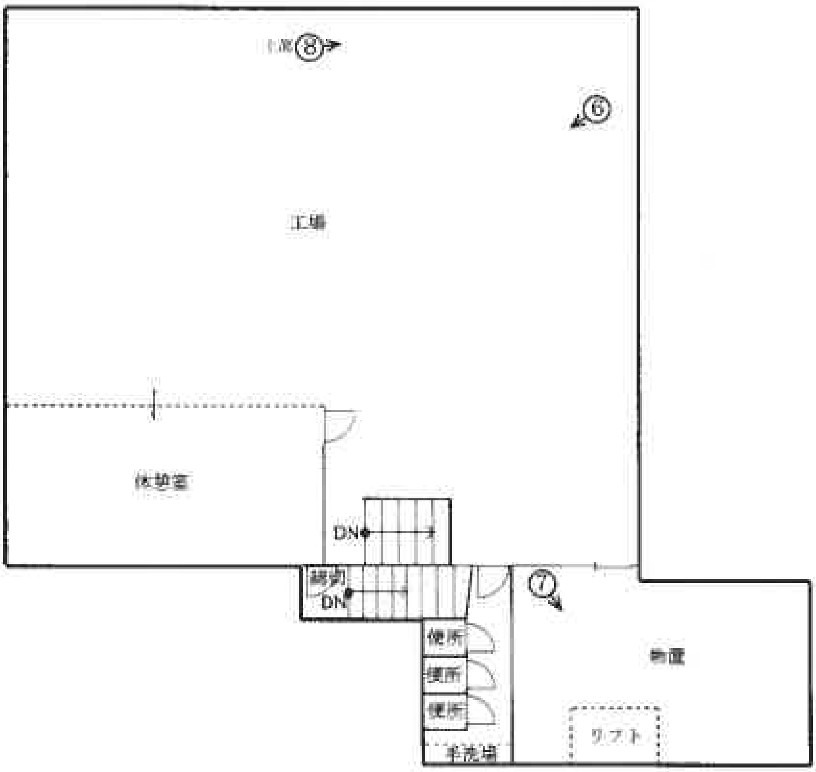
建物間取図

⑤～⑧写真撮影場所

2階



3階



①

②

③

④

1階物置の上部を利用した簡易な物置

⑤

⑥

⑦

⑧

3階天井の雨漏り

⑨

隣家の壁が接着している。

事件番号　　令和7年(ケ)第12号

副

評　価　書

土地建物用評価書式

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12号
令和7年11月5日　現地調査
令和7年11月21日　評　　価

鳥取地方裁判所 御中

評　価　書

評価人（不動産鑑定士）
成瀬　智也

第１　評価額

一　括　価　格	
金5,400,000円	
内　訳　価　格	
物件番号１（土地）	金1,540,000円
物件番号２（建物）	金3,860,000円
物件番号２（機械器具等）	0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 地番 地目 地積	八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原 2094番28 宅地 598.65㎡	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八頭郡智頭町大字智頭字山崎向河原 2094番地28 2094番28 工場 鉄骨造スレート・ビニール板・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 １階　380.59㎡ ２階　227.73㎡ ３階　227.73㎡ 延　836.05㎡	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 １階　350.29㎡ ２階　227.73㎡ ３階　227.73㎡ 延　805.75㎡

物件番号	特記事項
2	登記簿上の建物1階の東側に突出した部分（面積約30.3㎡）は現況取り壊されている。

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 (およその道路距離)	ＪＲ因美線　智頭　駅　南東 方 約　390 m 智頭　バス停　南東 方 約　390 m
付近の状況	中規模の戸建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 ： 非線引都市計画区域 用途地域 ： 指定無 建蔽率 ： 70% 容積率 ： 400% 防火規制 ： 無 その他の規制 ： 特定盛土等規制区域
画地条件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地積 ： 598.65㎡　　接道状況 ： 中間画地 間口 ： 約 8m　　その他 ： ほぼ平坦地 奥行 ： 約 35m 形状 ： ほぼ整形地
接面道路の状況	北東 側，幅員　7ｍ　町道，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	・北東端に電柱1本、支線1条がある。建物利用、配置に支障はないため減価とはしない。 ・道路との接道部分から西側にかけてやや傾斜しており、建物が存する部分は道路より約0.5m低くなっているが、その程度から特に減価とはしない。 ・前面道路の一部は広くなっており、幅員7～8m程度ある。 ・敷地内に上水道の引き込みはなく、現状、井戸水を使用しているようであるが、前面道路に上水道管は敷設されており、引き込みは可能である。 ・鳥取県が公表する「土砂災害が発生するおそれがある箇所（急傾斜地の崩壊）」に近接する。

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　（　登記簿記載）　：昭和47年2月 経過年数　：約 54 年 経済的残存耐用年数　：約 0 年
仕様	構　造：　鉄骨造3階建 屋　根：　亜鉛メッキ鋼板葺 設　備：　電気等 その他：
床面積（現況）	1階　350.29㎡ 2階　227.73㎡ 3階　227.73㎡ 延　805.75㎡
現況用途等	現況用途：　工場 間取り：　現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が工場として利用していたが、現在は閉鎖している。
特記事項	・建物内にクレーン（日立モートルブロック）が設置されており、工場共用物件として確認した。動作状況は不明であること等を考慮し、価値はないと判断した。 ・3階に雨漏りが見られる（建物の原価率で考慮）。 ・建物が南側隣接地の建物と接している。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

１－１．土地　　物件番号　１

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	15,900円/㎡	× 0.90	× 598.65㎡	× 0.90	＝ 7,710,000円
計			598.65㎡	－	7,710,000円

＊a 標準画地価格

＜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
智頭－2	17,200円/㎡	× $\frac{97}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{105}$	＝ 15,900円/㎡

◇時点修正　：　公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率
◇標準化補正：　必要なし
◇地域格差　：　街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮のうえ、格差率を査定。

＊b 個別格差

要　　因	率
間口狭い	0.95
規模が大きい	0.95
相 乗 積	0.90

＊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	180,000円/㎡	× 805.75㎡	× 0.040	＝ 5,800,000円
2 機械器具等	次頁　機械器具等のとおり			＝ 0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	54年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.80	＝ 0.040

機械器具等（工場抵当法２条、その他工場供用物件）

No.	種　類	構造	個数又は延長	製作者の氏名又は名称	製造年月日	記号番号	取得金額（円）	取得時期	その他
1	クレーン（日立モートルブロック）	鋼製	1	株式会社日立産機システム	不明	0.9B8H	不明	不明	
2									
3									
4									
5									
合　計									

No.	耐用年数	経過年数	残存年数	残価率	手法	耐用年数法	観察減価法	現価率	価格（円）
1		不明	不明						0
2									
3									
4									
5									
合　計									0

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	7,710,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,860,000円
計	7,710,000円	－		3,860,000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)	(7,710,000円	－ 3,860,000円)		× 0.80	× 0.50	= 1,540,000円
2 (建物)	(5,800,000円	＋ 3,860,000円)	× 1.00	× 0.80	× 0.50	= 3,860,000円
2 機械器具等	0円			× 0.80	× 0.50	= 0円
一括価格（上記合計）						= 5,400,000円

＊f　占有減価修正　　　：　必要なし

＊g　市場性修正　　　　：　地域的特性として、工場需要が弱いことを考慮のうえ査定した。

＊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

＊地価公示標準地

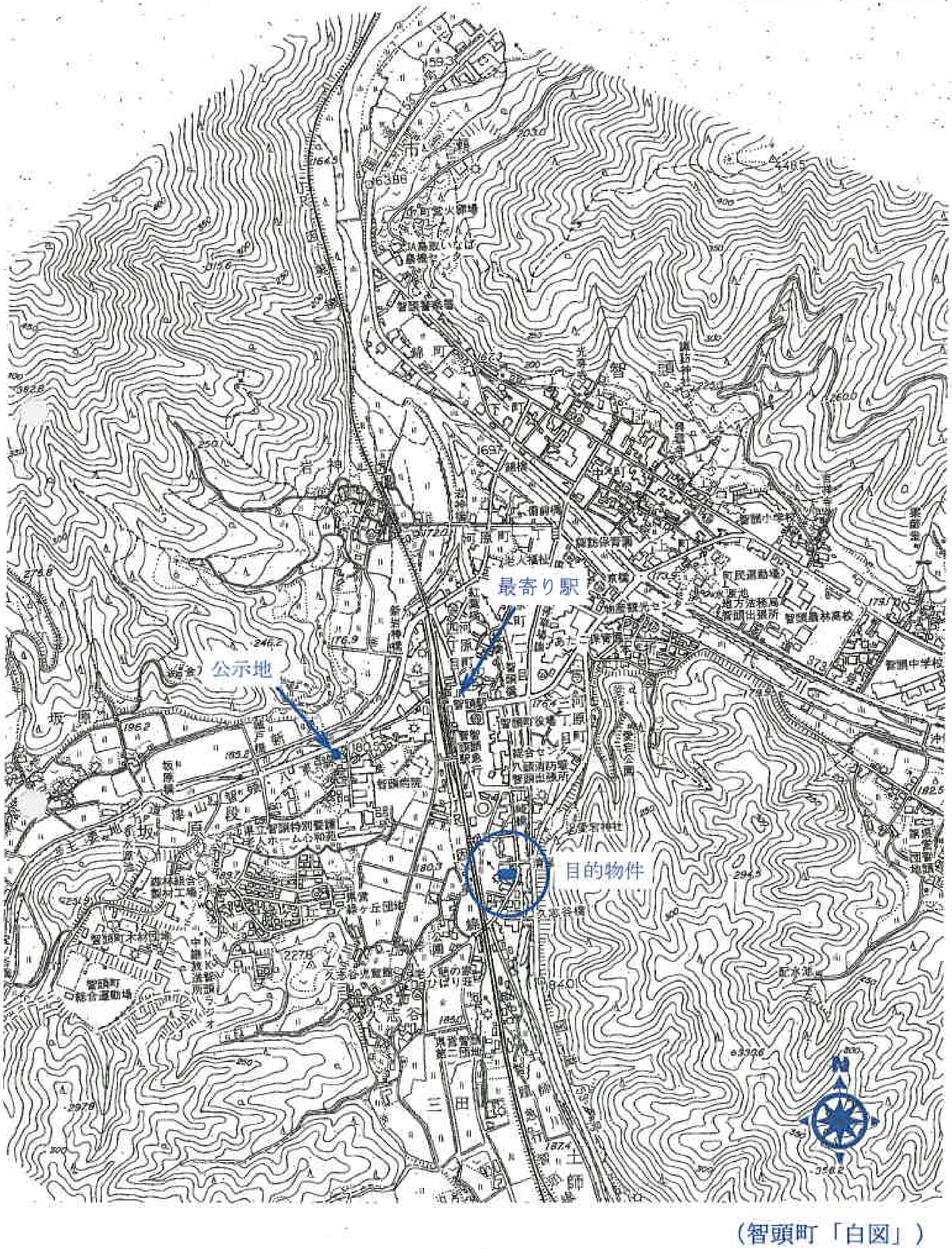
番　　　号：智頭－2
所　　　在：八頭郡智頭町大字智頭字城戸ハナ1899番3
位　　　置：智頭駅西方600m
価　　　格：17,200円/㎡
価格時点：令和7年1月1日
地　　　積：198㎡
接面街路：北側12m町道
供給処理施設：水道・下水
用途地域：非線引都市計画区域
　　建蔽率　70%
　　容積率　400%
地域の概要：一般住宅のほかに小工場等も見られる住宅地域

（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。

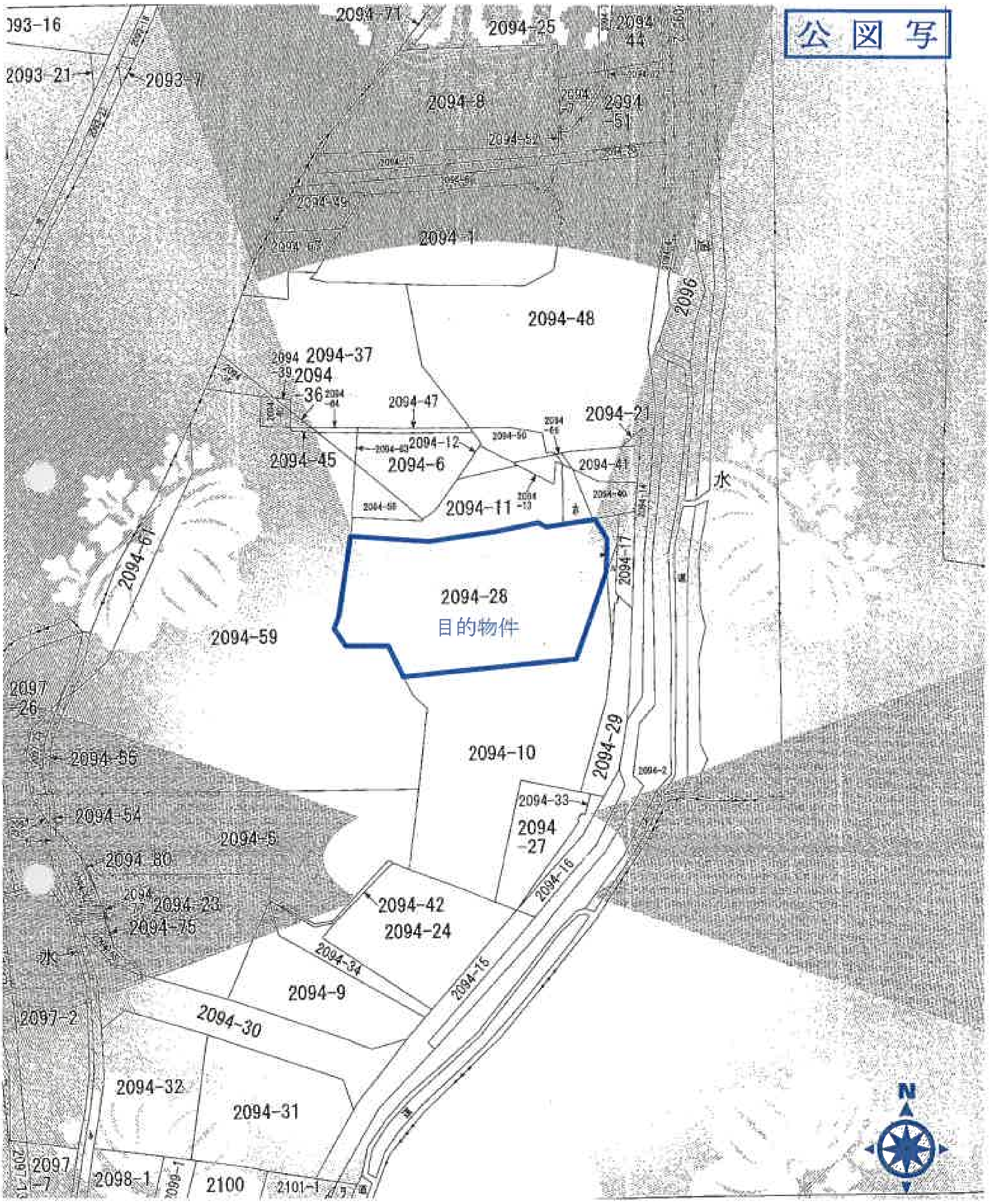
第７　附属資料

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）

所在位置略図

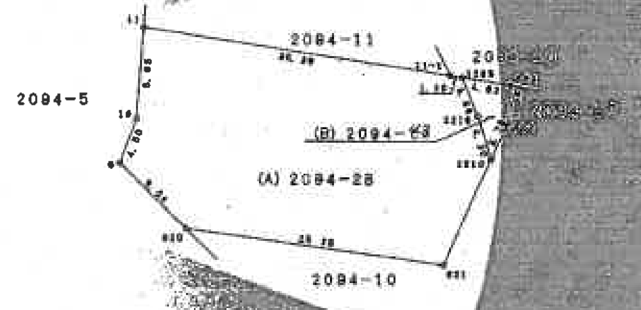


（智頭町「白図」）


公 図 写
2094-28
目的物件
2094-48
2094-37
2094-47
2094-21
2094-45
2094-6
2094-12
2094-41
2094-11
2094-59
2094-61
2094-10
2094-29
2094-8
2094-1
2094-25
2094-71
2093-21
2093-7
2096
2094-55
2094-54
2094-5
2094-80
2094-23
2094-75
2094-42
2094-24
2094-33
2094-27
2094-16
2094-15
2094-34
2094-9
2094-30
2094-32
2094-31
2097-2
2098-1
2100
2101-1
水
N

地積測量図

地番	2094-28
土地の所在	[illegible]



座標求積表

地番	(B) 2094-63			
測点	境界標	Xn	Yn	距離
[illegible]	金属鋲	132.285	148.687	4.[illegible]
[illegible]	金属鋲	138.388	147.387	3.[illegible]
[illegible]	金属鋲	140.020	145.797	4.8[illegible]
[illegible]	金属鋲	138.289	150.564	3.59
822	金属鋲	135.723	150.286	3.79
		倍面積	18.8774625	
		地積	18.87 ㎡	

地番	(A) 2094-28	
公簿	合計面積	残地
617.595	18.8774625	598.6575376
	地積	598.65 ㎡

境界点座標表

点名	境界標	X座標	Y座標
821	マーキング	122.263	144.029
820	マーキング	125.751	118.918
9	コンクリート杭	131.920	112.310
10	コンクリート杭	136.120	113.030
11	コンクリート杭	144.750	114.550
11-1	金属鋲	140.202	144.801

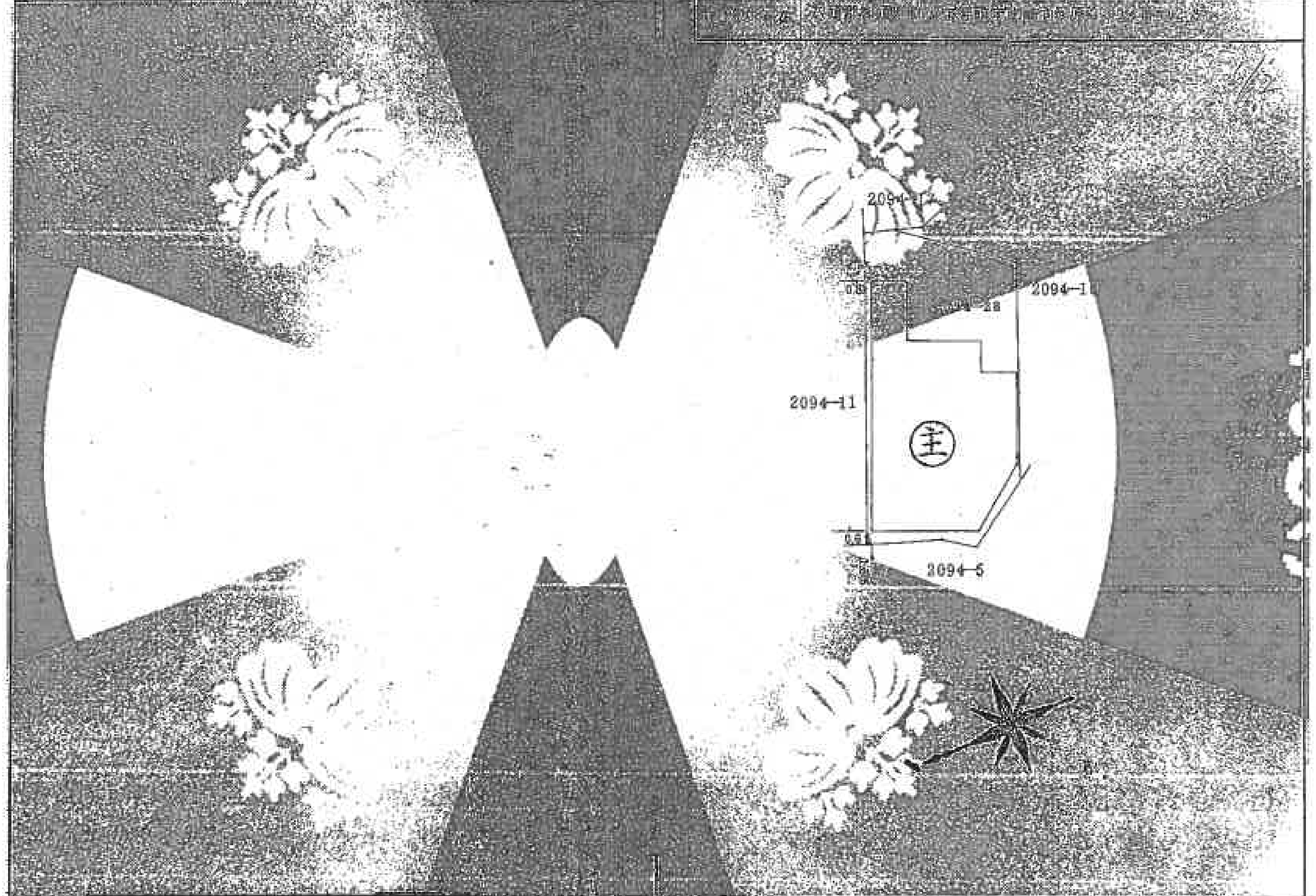
作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

各階平面図

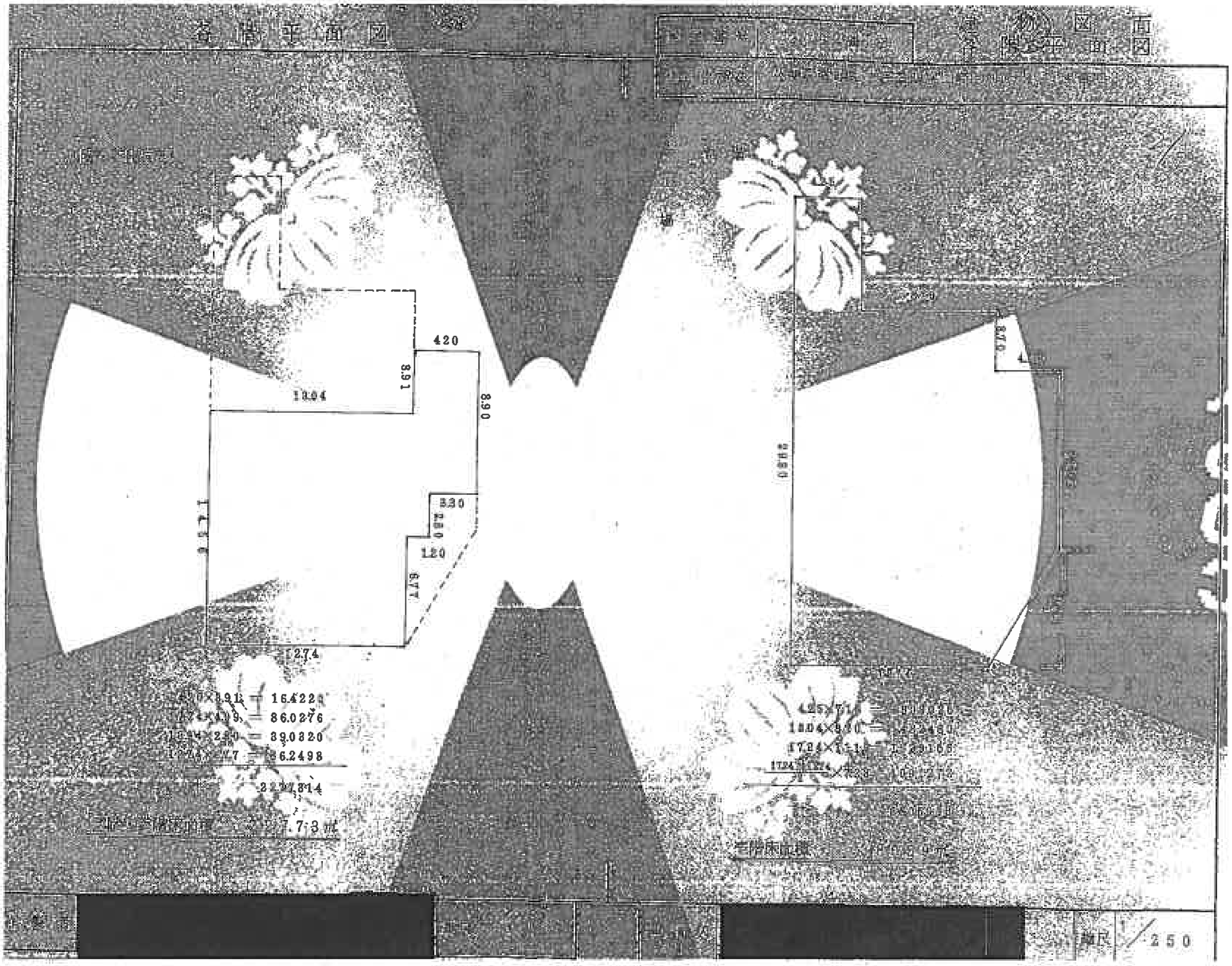
建物図面
各階平面図



[redacted]

[redacted]

縮尺 1/600



各階平面図
420
8.91
13.04
8.90
3.30
2.50
1.20
6.77
12.74
29.80
8.70
16.4220
86.0276
39.0820
86.2498
1/250

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、当該土地上にどういう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動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。