

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8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 9月29日 午前 8時30分から 令和 8年10月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月 8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10月28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 9月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,850,000 7,080,000	一括	1,770,000	432,925	28,861
1	3,440,000				
2	5,410,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 鳥取市東町三丁目 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市東町三丁目 1 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7. 7 0 平方メートル
2 階 1 1 7. 7 0 平方メートル
3 階 1 3 8. 4 0 平方メートル
4 階 1 3 8. 4 0 平方メートル
5 階 1 5. 4 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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。

【物件番号2】

株式会社オペラハウス, 株式会社ビーフリー及びAが占有している。株式会社オペラハウス, 株式会社ビーフリー及びAの占有権原は使用借権と認められる。

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥取市東町三丁目 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 4 0平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 鳥取市東町三丁目 1 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 2 7. 7 0平方メートル
2階 1 1 7. 7 0平方メートル
3階 1 3 8. 4 0平方メートル
4階 1 3 8. 4 0平方メートル
5階 1 5. 4 0平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 8 年 3 月 9 日受理
令和 8 年 4 月 27 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 | 鳥取市東町三丁目 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市東町三丁目 1 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 7 0 平方メートル
2 階 1 1 7 . 7 0 平方メートル
3 階 1 3 8 . 4 0 平方メートル
4 階 1 3 8 . 4 0 平方メートル
5 階 1 5 . 4 0 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	☒ 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： ☐ 床面積：		
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 建物所有者が本建物を事務所として使用している その他の者が本建物を事務所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

(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
2	☒ 全部 ☐ 株式会社オペラハウス	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4年4月ころ . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	占有開始は会社成立時期
2	☒ 全部 ☐ 株式会社ビーフリー	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
2	☒ 全部 ☐ A	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 . . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保	

※ 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
■ B (所有者会社の元代表者)	(電話聴取) 私は本件土地建物所有者会社の元代表者です。代表者と言っても名前だけのもので従業員のような立場でした。実質的な経営権はAにあり、令和6年8月に同会社は廃業し私は解雇され、令和6年11月に役員を辞任しました。私は残務処理のため令和6年12月までは本件建物に出入りしていましたが、その後は出入りしていません。なお、同会社の登記上の本店所在地は別の場所になっていますが、その場所に同会社はありません。本件建物には同会社の物や本件建物に本店を置く、株式会社ビーフリーの物が残っています。
■ C (株式会社オペラハウスの元代表者)	(電話聴取) 私は本件建物に本店を置く、株式会社オペラハウスの元代表者です。ただし、実質的な経営権はなく雇われ代表者で、実質的な経営権はAにありました。私は令和6年10月に役員を辞任しましたが、それ以前に同会社は廃業していました。本件建物の鍵はAが持っており、本件建物に自由に出入りできる者はAのみです。

(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

(占有関係について)

本件土地建物所有者である株式会社エーデル（以下「エーデル」という。）の登記上の本店所在地は別所となっているが当該所在地にはエーデルの本店はない。現在の代表者代表取締役はAである。本件建物に株式会社オペラハウス（以下「オペラハウス」という。）の看板が掲げられており、本店所在地は本件建物である。現在の代表者代表取締役はAである。Bから株式会社ビーフリー（以下「ビーフリー」という。）の物が本件建物内にある旨の陳述があった。ビーフリーの本店所在地は本件建物であり 現在の代表者代表取締役はAである。

本件建物において、エーデル、オペラハウス、ビーフリー等が営業している実体はなかった。建物内には書類や事務備品・用品等の動産が置かれていたことから、所有者であるエーデルが空き家の状態で事務所として占有しているものと認め、オペラハウス、ビーフリーが動産を残置した状態で、事務所として占有しているものと認めた。また、これら会社の現在の代表者は全てAであり、Aが唯一建物に出入りできる状態であるものと思われるため、A個人の占有をも認めた。

なお、オペラハウス、ビーフリー、Aの占有権原については、Aの陳述を得ることができなかったため明らかではないが、代表者が全てAであることから、エーデルとオペラハウス、ビーフリー、A個人との間で賃料等の金銭の授受があるものとは認め難く、オペラハウス、ビーフリー、Aの本件建物に対する占有権原は使用借権による占有であるものと認めた。なお、仮に賃借権に基づく占有であるとの主張があったとしても、エーデルの本件建物の所有権取得による所有権移転登記と担保権設定登記とは同時になされているため（登記の受付番号が連番）、最先順位の担保権より劣後する賃借権となることから、買受人に対抗できない賃借権である。

(建物の状態等について)

建物には各所の壁に亀裂や剥がれがある。4階南西側の窓の全てが完全に閉まらず、窓に隙間が生じている。床に球を置いて簡易な方法で確認したが建物の傾きはないものと思われた。上部が陸屋根であることから、屋上部分の沈みが原因か、もしくは外壁の劣化が原因である可能性がある。1階部分は半地下で両面道路より約80センチメートル低くなっている。駐車場として使用されていたものと思われるが、排水口の詰まりが原因であるのか、雨水がかなり溜まっている（写真②参照）。

(接面道路について)

本件土地は南西側の国道53号線に面し、北東側にも幅員約3.3メートルの市道に面している。

(境界について)

本件土地と各隣地との間には境界標が設置されているため、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 8年 3月11日(水) 11:22-11:27	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 8年 3月17日(火) 10:50-10:55	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 4月 2日(木) 9:20-10:00	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 4月13日(月) 10:30-10:35	執行官室	関係人Cに占有関係等について電話聴取
令和 8年 4月14日(火) 9:25-9:30	執行官室	関係人Bに占有関係等について電話聴取
令和 8年 4月14日(火) 12:35-12:40	鳥取地方法務局	占有者会社の登記事項調査

(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 8年 4月 2日
目的物件は不在であったが、玄関戸が施錠されていなかったため、玄関から建物内に立ち入った。
目的物件のうち、建物3階南側の事務所が施錠されていたので、技術者に解錠させて立ち入った。

☐ 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

登記年月日：令和7年3月3日

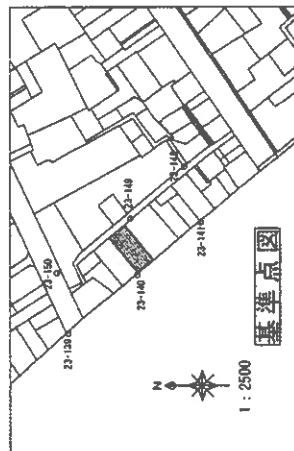
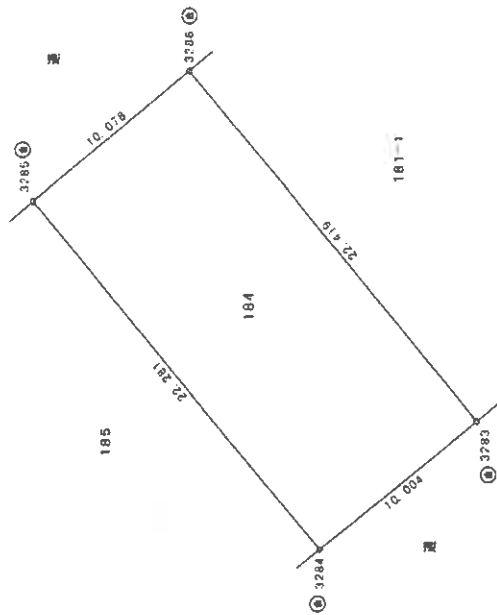
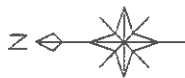
地積測量図

地番 184

土地の所在 鳥取市東町三丁目

直角座標法求積表

点番	184				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}
3285	-84647.201	-9050.243	13.497	-1284045.281697	
3286	-84654.966	-9043.806	-10.776	598961.795080	
3283	-84689.519	-8091.019	-23.497	1284564.986543	
3284	-84661.034	-8087.302	18.778	-589032.680384	
合計					448.811342
合計面積					224.405710
					224.40 m ²



点番	X座標	Y座標	面積	用途
23-139	-84647.801	-9050.342	48.18	住宅用地
23-140	-84654.966	-9043.806	48.18	住宅用地
23-141	-84689.519	-8091.019	48.18	住宅用地
23-148	-84654.966	-9014.607	48.18	住宅用地
23-149	-84657.855	-9040.540	48.18	住宅用地
23-150	-84651.378	-9067.258	48.18	住宅用地

記号	地積の種類
①	コンクリート杭
②	金属プレート
③	金属板
④	プラスチック板
⑤	鋼
⑥	鋼
⑦	鋼
⑧	鋼
⑨	鋼
⑩	鋼

座標系	V系
測地系	世界測地系(測地成果2011)
測量年月日	令和6年11月20日

作業機関	土地家屋調査士
計画機関	鳥取地方法務局 (地図作成作業)
縮尺	1/250

(令和6年12月25日作成)

公用

登記年月日：昭和46年7月21日

66741

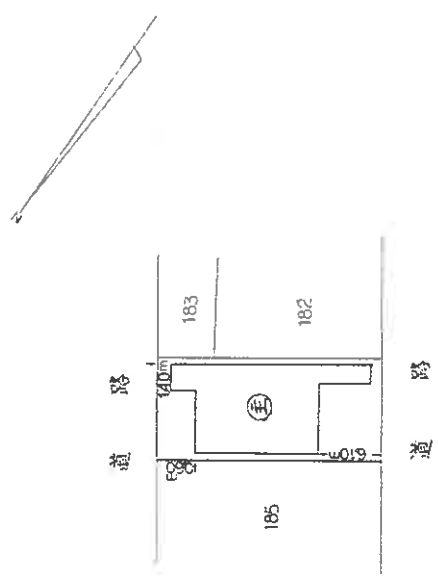
昭和46年7月21日登記

建物階平面図

家屋番号	184
建物の所在	昭南市東町3丁目 184

製作年月日	昭和46年7月21日
製作者	
申請人	

1/2



(鳥取県土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/5 = 1400

① 写真撮影場所

(縮小実施)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年7月21日

66742

昭和 年 月 日登記

建物 各階平面図

家屋番号	184
建物の所在	大阪市東区3丁目 184

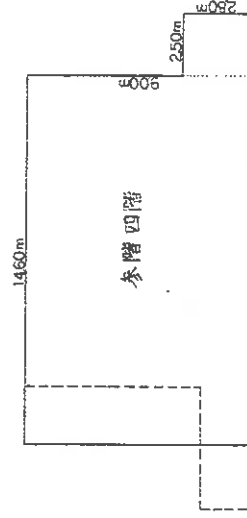
昭和四十六年七月二十一日
製作年月日

製作者

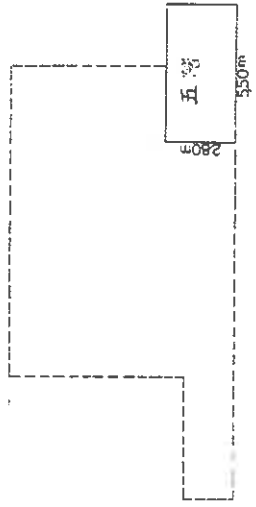
申請人

2/2

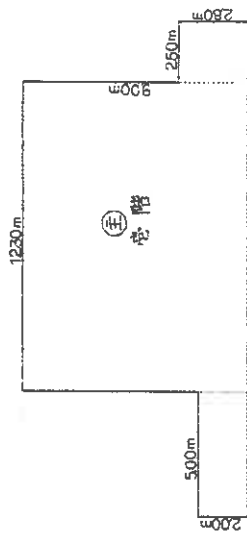
五階、四階同型



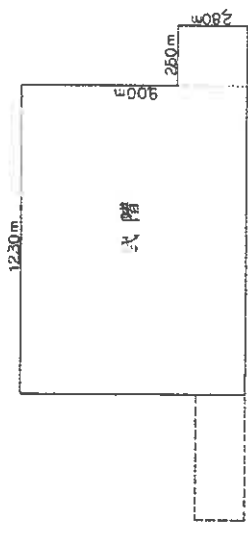
1460 x 250 = 365000
500 x 280 = 140000
1384000
1384000



1460 x 250 = 365000
500 x 280 = 140000
1384000
1384000



1230 x 250 = 307500
500 x 280 = 140000
1277000
1277000



1230 x 250 = 307500
500 x 280 = 140000
1177000
1177000

(為取県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/8 = 1/200

建物間取図

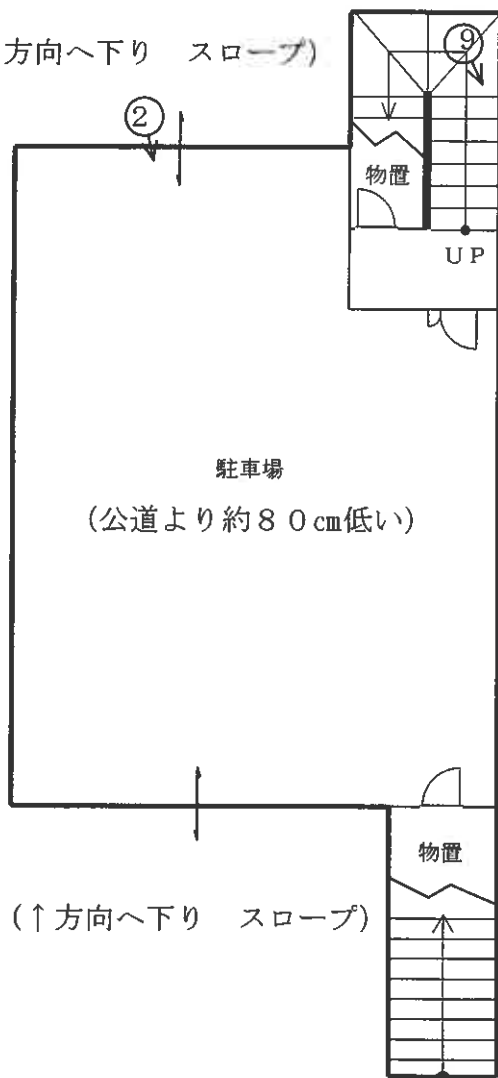
(物件 2)

②～④⑨写真撮影場所



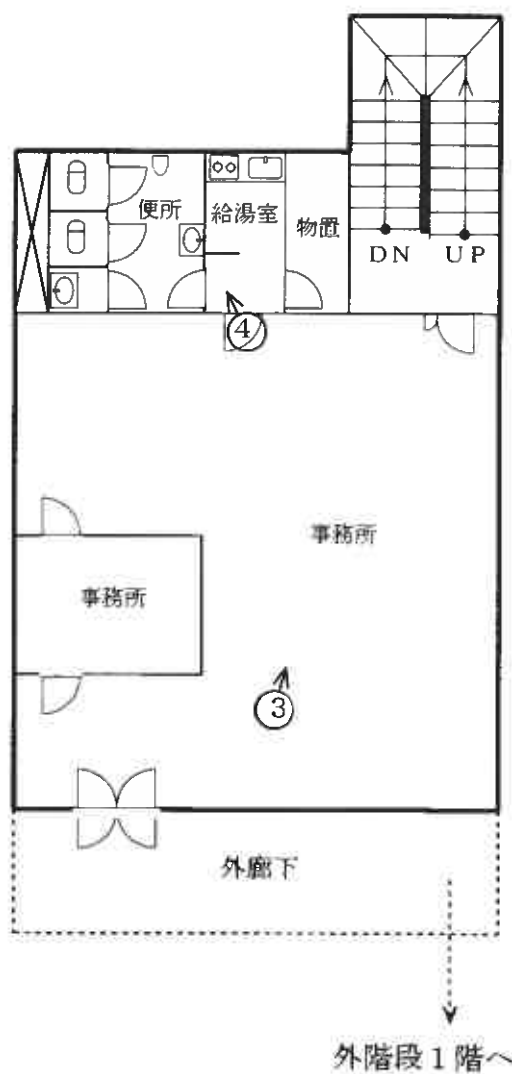
1 階

(↓方向へ下り スロープ)



外階段 2 階へ

2 階



外階段 1 階へ

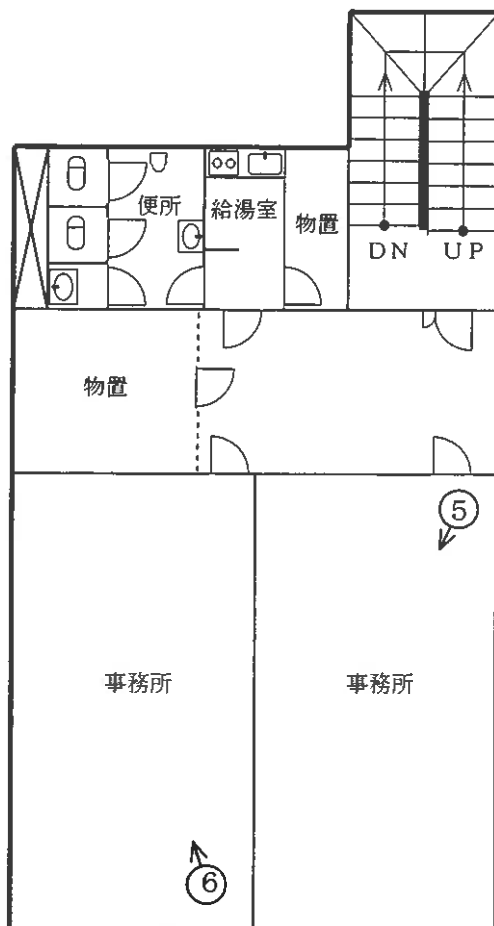
建物間取図

(物件 2)

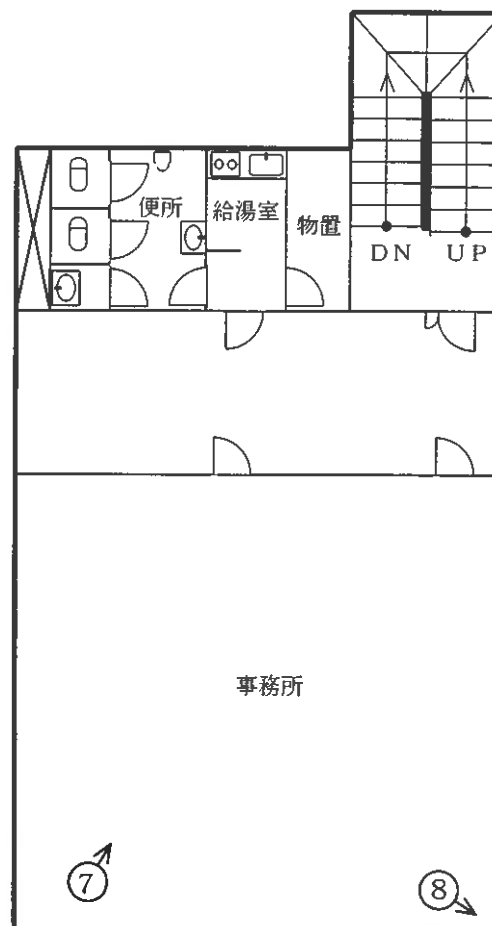
⑤～⑧写真撮影場所



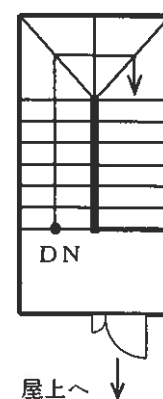
3 階



4 階



5 階



①



②

1階
駐車場は水に浸かっている



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

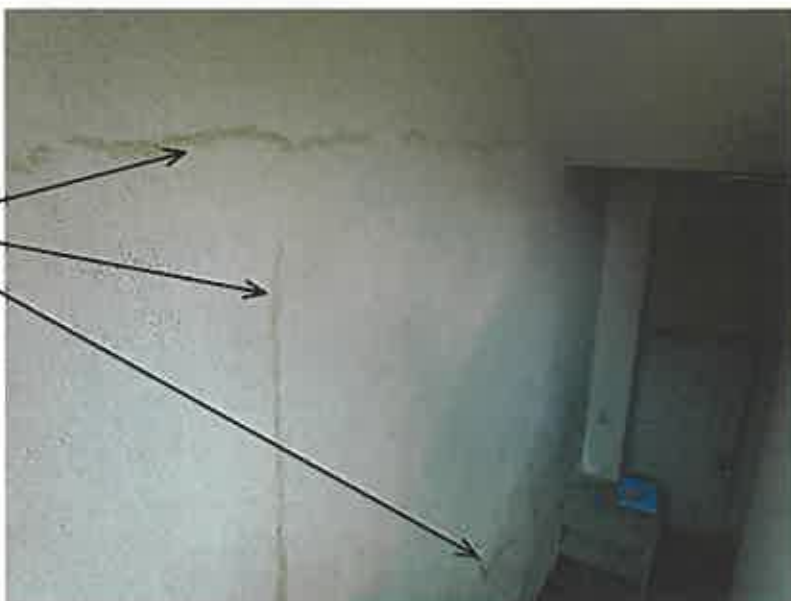
窓に隙間

壁の剥がれ



⑨

壁に亀裂



事件番号

令和7年(ケ)第4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4号
令和8年4月2日 現地調査
令和8年4月28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8,850,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金3,440,000円
物件番号 2 (建物)	金5,410,000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 番 地 目 地 積	鳥取市東町三丁目 184番 宅地 224.40㎡	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市東町三丁目184番地 184番 事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根5階 建 1階 127.70㎡ 2階 117.70㎡ 3階 138.40㎡ 4階 138.40㎡ 5階 15.40㎡ 延 537.60㎡	

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 東 方 約 1.9 k m 西町 バス停 北 西 方 約 200 m
付近の状況	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域
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：近隣商業地域 建 蔽 率：80% 容 積 率：200% 防 火 規 制：準防火地域 その他の規制：
画 地 条 件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積：224.40㎡ 接道状況：二方路地 間 口：約10m そ の 他：1階部分は半地下で両 奥 行：約22.4m 面道路より約80cm低 形 状：ほぼ長方形 い。
接 面 道 路 の 状 況	南西側，幅員 15m 国道，舗装有，道路とほぼ等高 北東側，幅員 3.3m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 ※建築基準法第42条2項該当（セットバックが必要）
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	

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46年6月 経過年数 : 約 55 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年												
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造5階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水 等 その他 :												
床面積(現況)	<table> <tr><td>1階</td><td>127.70m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td>117.70m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td>138.40m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td>138.40m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td>15.40m²</td></tr> <tr><td>延</td><td>537.60m²</td></tr> </table>	1階	127.70m ²	2階	117.70m ²	3階	138.40m ²	4階	138.40m ²	5階	15.40m ²	延	537.60m ²
1階	127.70m ²												
2階	117.70m ²												
3階	138.40m ²												
4階	138.40m ²												
5階	15.40m ²												
延	537.60m ²												
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	やや劣る												
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりであり、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	外部及び内部で、各所の壁に亀裂や剥がれがある。 屋上へ出る扉が完全に閉まらない。 4階南西側の窓が完全に閉まらず隙間が生じている。付近の床で傾きは確認できなかったため、屋上部分の沈み又は外壁の劣化が原因の可能性があるが、詳細不明であり、正確な判断を行うには別途詳細調査が必要である。 1階部分は半地下で、両面道路より約80cm低くなっているが、雨水が排水されず溜まっている状態である。 これらについては建物の観察減価において考慮する。												

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	73,000円/㎡	× 1.00	× 224.40㎡	× 1.00	= 16,380,000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5-5	76,900円/㎡	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	= 73,000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 : 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
二方路	1.02
要セットバック（背面道）	0.98
相 乗 積	1.00

*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	250,000円/㎡	× 537.60㎡	× 0.035	= 4,700,000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	55年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.70	= 0.035

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	16,380,000円	× 0.50	法定地上権	= 8,190,000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)	(16,380,000円	- 8,190,000円)		× 0.7	× 0.6	= 3,440,000円
2 (建物)	(4,700,000円	+ 8,190,000円)				× 1.00
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 8,850,000円

- * f 占有減価修正 : 必要なし
- * g 市場性修正 : 築約55年の事務所ビルであり、需要者が限られること等を考量のうえ査定した。
- * 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 : 鳥取5-5
 所 在 : 鳥取市西町1丁目202番2外
 位 置 : 鳥取駅 1,200m
 価 格 : 76,900円/㎡
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 191㎡
 接 面 街 路 : 南東 26m 国道
 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 500%
 地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗、事務所が建ち並ぶ既成商業地域

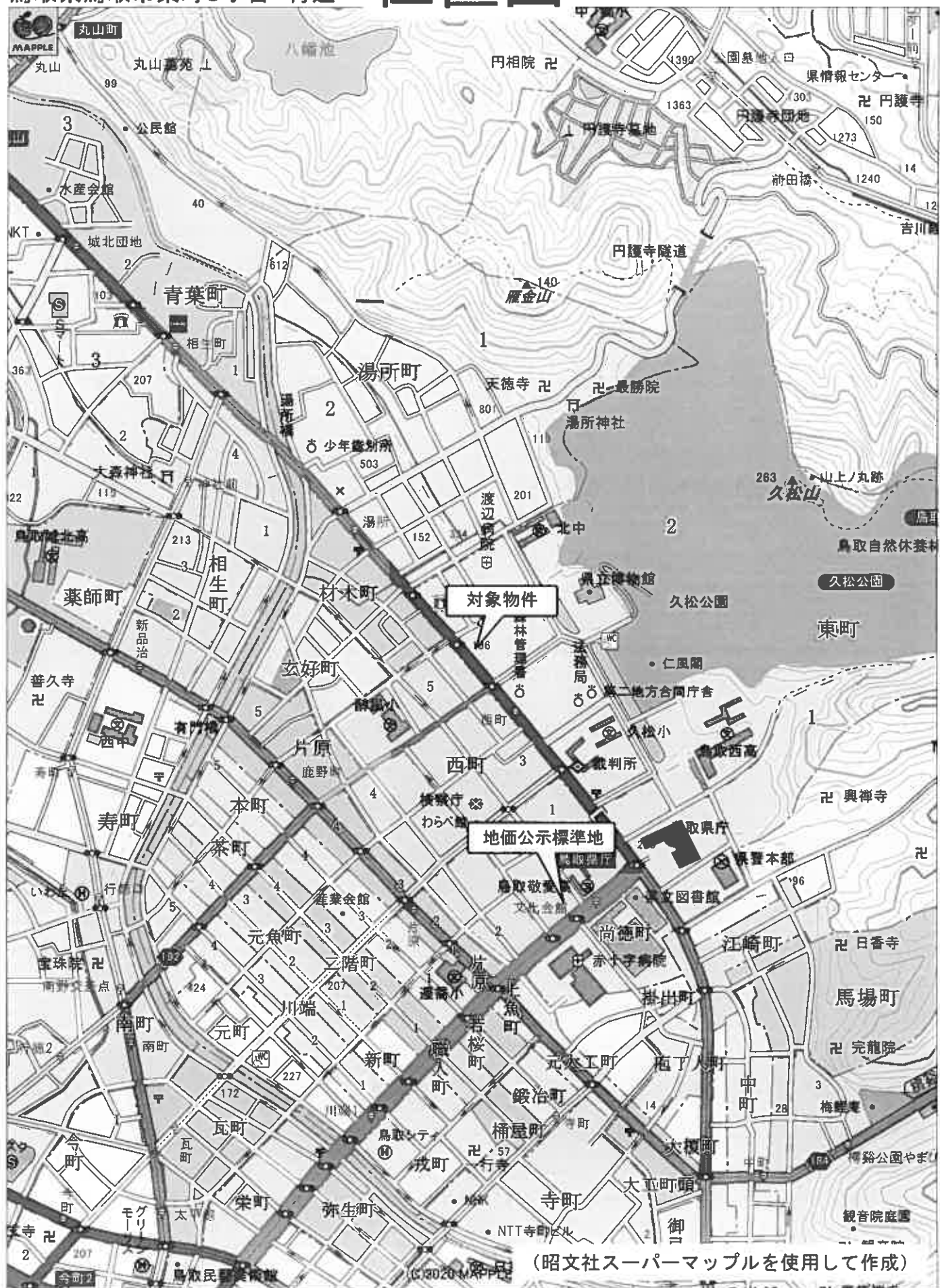
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

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)

鳥取県鳥取市東町3丁目 付近

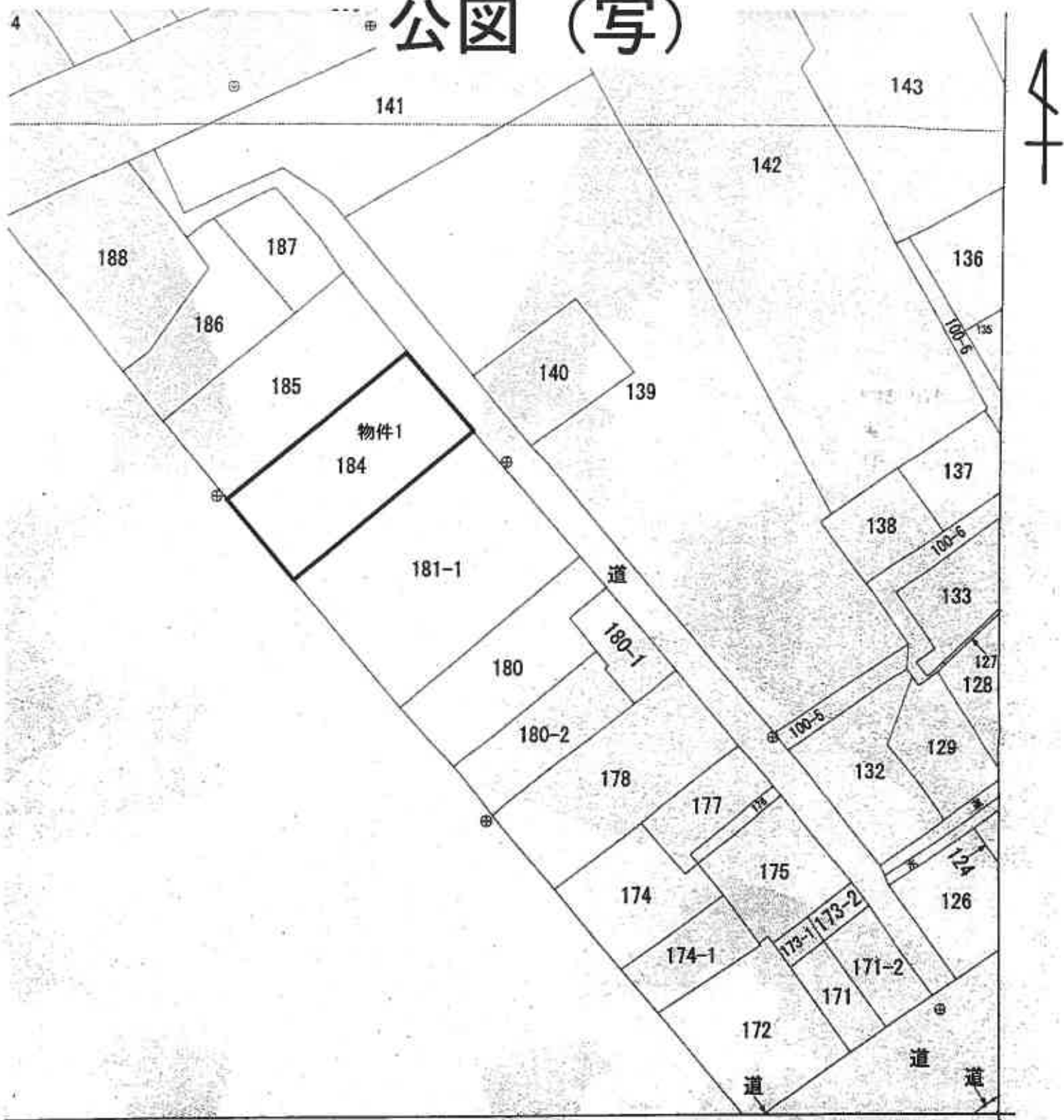
位置図



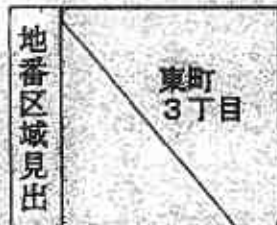
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 134度14分 0秒 北緯 35度30分26秒

公図 (写)



縮尺 : 1/500



A 東町 2丁目

地 番 184番

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
縮 寸					

地積測量図

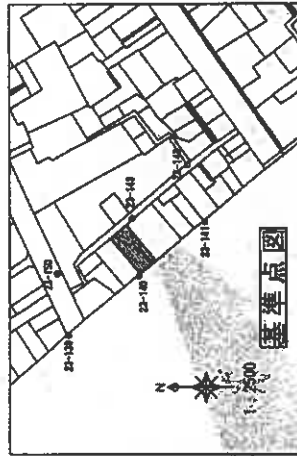
地積測量図

184

土地の所在地
鳥取市東町三丁目

真角測量法による測量

点番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn+1 - Yn+1 - Xn - Yn
1	3407.40	-8050.243	23.457	-122.045	25.502
2	3421.115	-8043.806	-10.776	88.881	75.040
3	3421.115	-8001.010	-23.457	122.045	88.881
4	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
合計					
面積					224.40 ㎡



標準点図

点番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn+1 - Yn+1 - Xn - Yn
22-139	3407.40	-8050.243	23.457	-122.045	25.502
22-140	3421.115	-8043.806	-10.776	88.881	75.040
22-141	3421.115	-8001.010	-23.457	122.045	88.881
22-142	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-143	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-144	3421.115	-8043.806	-10.776	88.881	75.040
22-145	3421.115	-8001.010	-23.457	122.045	88.881
22-146	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-147	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-148	3421.115	-8043.806	-10.776	88.881	75.040
22-149	3421.115	-8001.010	-23.457	122.045	88.881
22-150	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502

点番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn	Xn+1 - Yn+1 - Xn - Yn
22-139	3407.40	-8050.243	23.457	-122.045	25.502
22-140	3421.115	-8043.806	-10.776	88.881	75.040
22-141	3421.115	-8001.010	-23.457	122.045	88.881
22-142	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-143	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-144	3421.115	-8043.806	-10.776	88.881	75.040
22-145	3421.115	-8001.010	-23.457	122.045	88.881
22-146	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-147	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502
22-148	3421.115	-8043.806	-10.776	88.881	75.040
22-149	3421.115	-8001.010	-23.457	122.045	88.881
22-150	3407.40	-8067.302	10.776	-88.881	25.502

測量系	V系
測量系	鳥取市測量系(測量成果2011)
測量年月日	令和6年11月20日

作業図

鳥取市測量系(測量成果2011)

250

(縮小実施)

登記年月日：令和7年3月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鳥取市測量系(測量成果2011))

令和8年3月6日

鳥取市測量系

登記官

建物図面

昭和四十六年七月二十日

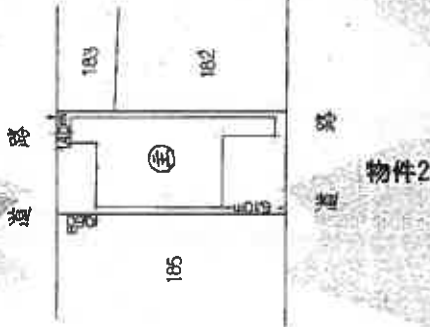
作製年 昭和四十六年七月二十九日	作製者 [Redacted]
---------------------	-------------------

1/2

建物図面
[Redacted]

昭和46年7月21日登記

登録番号	184
建物の所在	阿波市東町3丁目 184



阿波市東町3丁目 184

縮尺 1/5 = 1/800

0/2

請求番号: 21-2

これは図面に記載されている内容と一致しない図面である。
(鳥取地方建設局登録)
令和7年3月7日 鳥取地方建設局 文庫

登記年月日：昭和46年7月21日

これは図面に記載されている内容を正確に表現した図面である。
(鳥取地方建設局登録)
昭和7年3月7日 鳥取地方建設局建築課

請求番号：21-2

0/2

66742

昭和 年 月 日登記

184

建築物の所在 鳥取市東町3丁目 184

建築物平面図

2/2

作 業 年 月 日	作 業 者
昭和46年7月21日	
申請人	

全階四層同型



14.50 x 9.00
2.50 x 6.50
130.50
130.50m²



12.30 x 9.00
2.50 x 6.50
110.70
110.70m²



12.30 x 9.00
2.50 x 6.50
110.70
110.70m²



14.50 x 9.00
2.50 x 6.50
130.50
130.50m²

(鳥取市東町3丁目3番地)

図 尺 1/8 = 1/200

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。