

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。

したがって、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

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,906,000 3,124,800	一括	781,200	90,498	0
1	1,379,000				
2	455,000				
3	2,072,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 岩美郡岩美町大字高山字九文明
地 番 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 6 . 7 6 平方メートル

所有者 A .

- 2 所 在 岩美郡岩美町大字高山字九文明 7 9 番地 2
家屋 番号 7 9 番 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 1 . 2 7 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 2 . 9 5 平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 岩美郡岩美町大字高山字九文明 7 9 番地 2
家屋 番号 7 9 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 5 0 平方メートル

物 件 目 録

2階 78.00平方メートル

所有者 A.

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

物件番号 2 建物敷地部分を除き A が占有している。物件番号 2 建物敷地部分につき B が占有している。B の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

B が占有している。

【物件番号 3】

A 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 7 9 番 4）との境界が不明確である。

《 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 岩美郡岩美町大字高山字九文明
地 番 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 6 . 7 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岩美郡岩美町大字高山字九文明 7 9 番地 2
家屋 番号 7 9 番 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 1 . 2 7 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 2 . 9 5 平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 岩美郡岩美町大字高山字九文明 7 9 番地 2
家屋 番号 7 9 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 5 0 平方メートル

物 件 目 録

2階 78.00平方メートル

所有者 A

令和 8 年(ケ)第 4 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 8 年 5 月 13 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 岩美郡岩美町大字高山字九文明
地 番 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 6 . 7 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岩美郡岩美町大字高山字九文明 7 9 番地 2
家屋 番号 7 9 番 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 1 . 2 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 2 . 9 5 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 岩美郡岩美町大字高山字九文明 7 9 番地 2
家屋 番号 7 9 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 5 0 平方メートル
2 階 7 8 . 0 0 平方メートル
所有者 A

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 土地所有者が本土地上に下記物件 3 建物を所有し、占有している その他の者が本土地上に下記物件 2 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、3			
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 物件 2 建物所有者が物件 2 建物を倉庫として使用している 物件 3 建物所有者が物件 3 建物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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件2建物(主である建物、附属建物)の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ■ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (物件1所有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年 7月 1日 (Aの物件1所有権取得年月日)	
最初の 契約等	契約日	明確な契約なし	
	期間	 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし 	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし 	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	 毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (物件1土地、物件3建物所有者、物件2建物所有者の子)	1 私は物件1土地と物件3建物の所有者です。物件2建物の所有者は私の父Bです。物件1土地は元々は父が所有していました。父が物件1土地を所有していた時の平成17年に私が物件3建物を建てました。その後、令和5年に物件1土地を父から貰い受けました。父が所有する物件2建物が建っていることについて、私と父との間で地代のやり取りはありません。物件3建物では家族と住んでいましたが、現在は私が一人で住んでいます。物件2建物は父が倉庫として使用しています。 2 建物には住むうえでの不具合は特にありません。建物には給湯機が備え付けられています。これはリース物件ではなく買い取りです。 3 物件1土地は私と父との間で揉め事があって、分筆と合筆を繰り返した結果、現在はこのような形状になっています。物件1土地の北東側隣地79番4は父が所有する土地ですが、この部分に物件3建物の上下水道管が埋まっています。物件3建物を取得した人が79番4土地を水道管の埋設として当然に利用できるとは思えません。

(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、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件3建物には経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。また、物件2建物は建築後相当期間が経過しているため相応の劣化が認められるが、倉庫として使用することについては特段の支障はないものと思われる。
- 3 物件1土地の北東側隣地に79番4がある。その形状及び状態からも物件3建物の敷地であるように見えるが(写真⑩参照)、同隣地の所有者はAの父Bである。同隣地は物件1土地から分筆されたものであるが、分筆の意図が不明である。同隣地に物件3建物の上下水道管が埋設されていることに注意を要する。
- 4 物件1土地の接面道路は、南側の幅員約2.6メートルの公衆用道路である。なお、西側にも畦道または赤線の道が存在するが、本件各建物敷地部分にコンクリートブロック塀は設置されているため、この部分を出入りすることはできない。
- 5 前記のとおり、物件1土地と北東側隣地79番4との境界は不明である。その他隣地との間にはコンクリートブロック塀が設置されているため、その他隣地との境界は明瞭である。
- 6 物件1土地の南東角に電柱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

(調査経過用)

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 4月 2日(木) 11:25-11:30	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査
令和 8年 4月 2日(木) 13:05-13:10	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 4月14日(火) 11:20-11:22	執行官室	関係人Aに占有関係等について電話聴取
令和 8年 4月21日(火) 13:50-14:38	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)

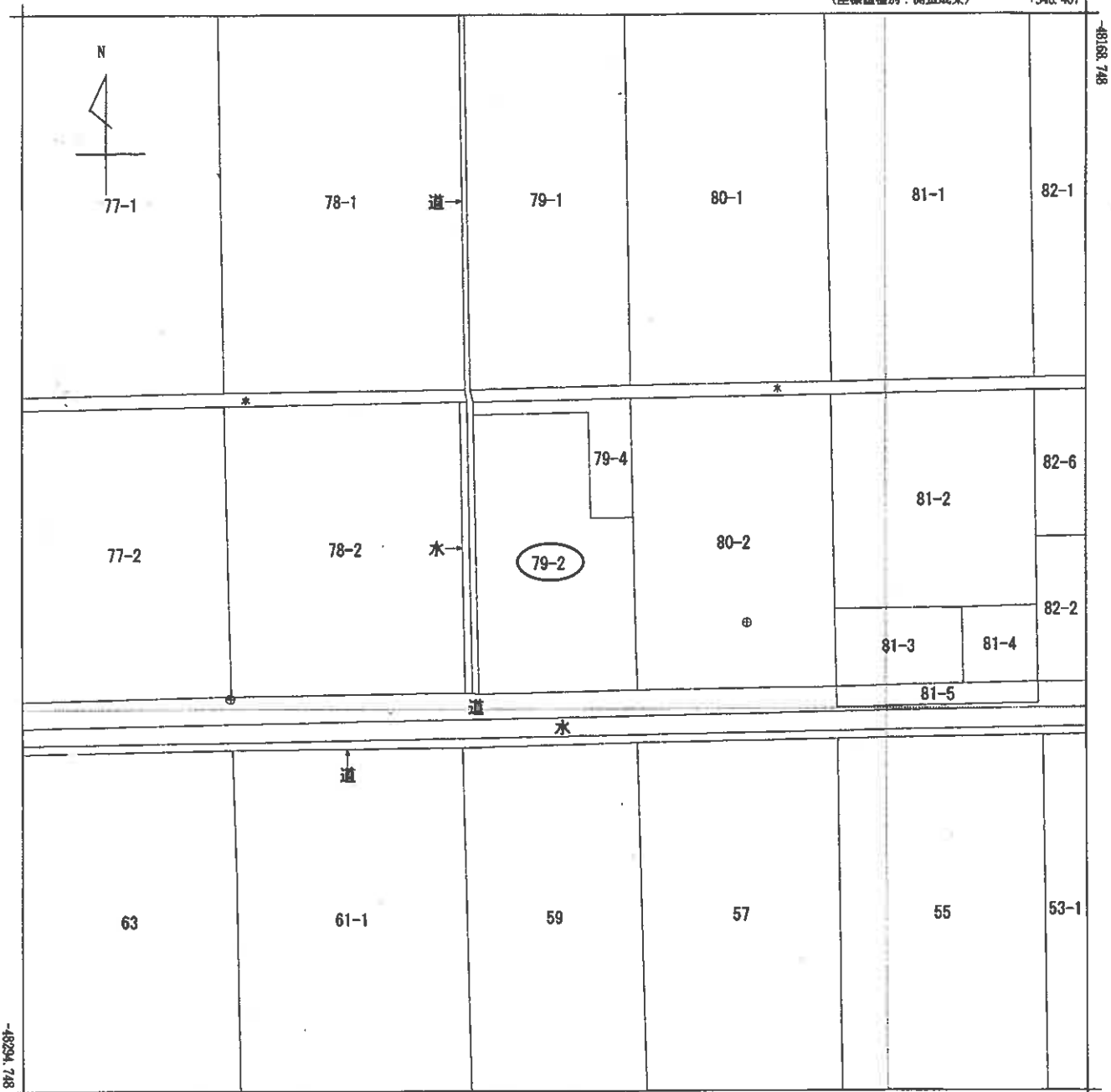
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

(座標値種別：測量成果) +548.467



+423.467 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大字高山

請求部	所 在	岩美郡岩美町大字高山字九文明					地 番	79番2		
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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和3年10月19日		補記事項		

登記年月日：平成17年3月10日

平成 年 月 日登記

80867

各階平面図

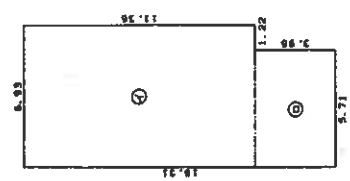
建物図面

家屋番号 79番2

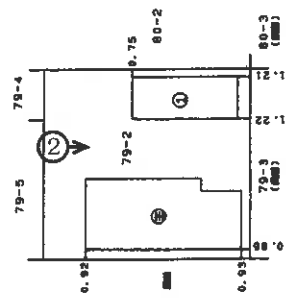
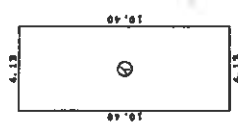
建物の所在 岩手県岩手郡美田町大字高山字九文明79番地2

平成17年3月10日登記

主たる建物



附属建物（新築）



作製者 土地家屋調査士

(平成17年3月9日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成17年3月14日

平成 年 月 日登記 80868

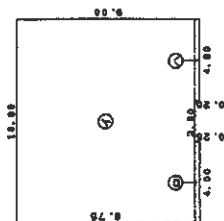
各階平面図 建物平面図

家屋番号 79番2の2

建物の所在 岩美郡岩美町大字高山字九文明 79番地 2

平成 17 年 3 月 14 日 登記

1 階

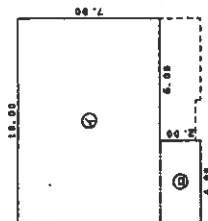


収積数

④ 10.00 × 8.75 = 87.5000
⑤ 4.00 × 0.25 = 1.0000
⑥ 4.00 × 0.25 = 1.0000
計 89.5000

所収積 89.50 m²

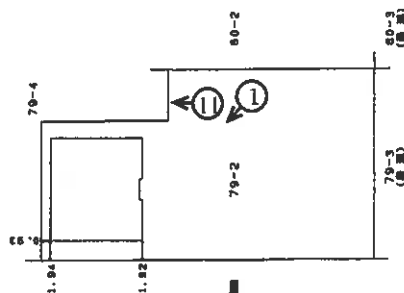
2 階



収積数

④ 10.00 × 7.00 = 70.0000
⑤ 4.00 × 2.00 = 8.0000
計 78.0000

所収積 78.00 m²



作製者 土地家屋調査士

(平成 17 年 3 月 14 日 作成)

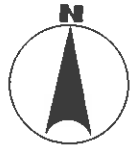
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

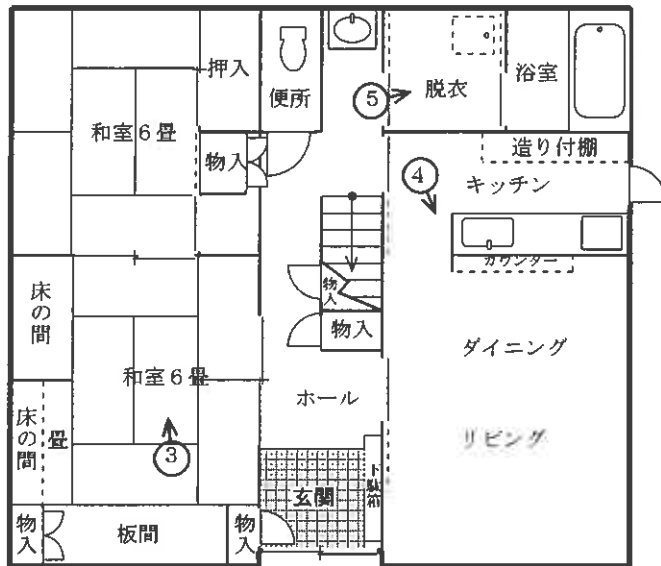
建物間取図



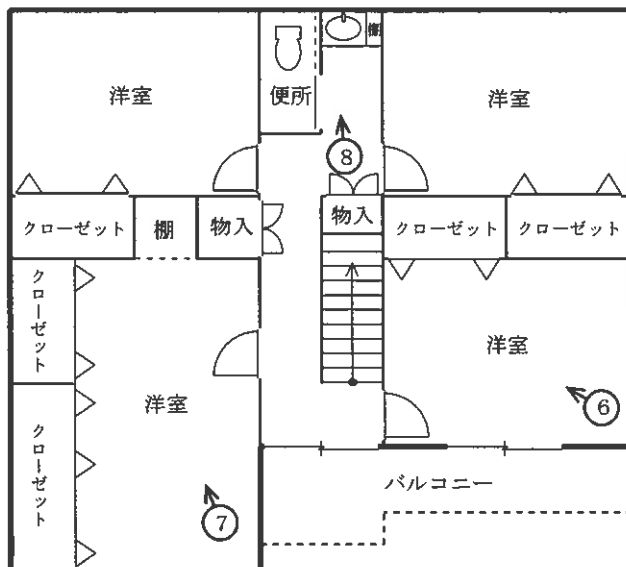
③～⑨写真撮影場所

(物件 3)

1 階

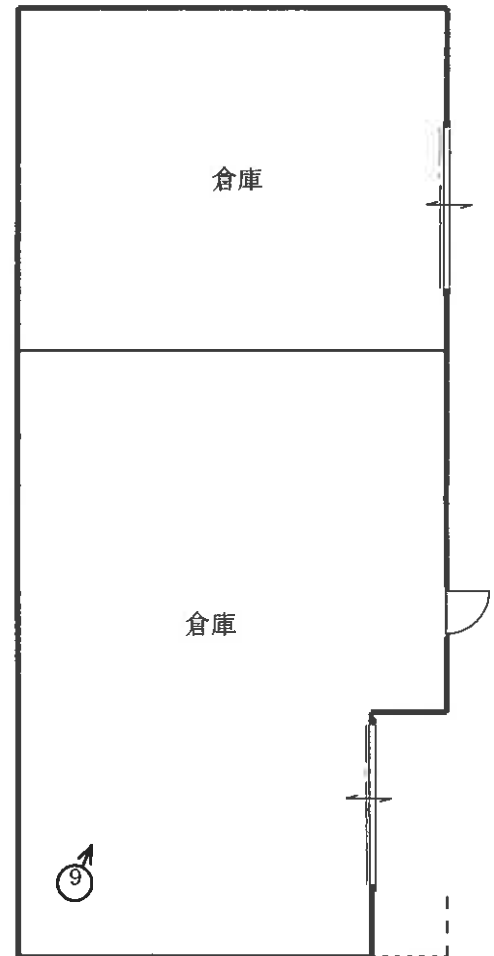


2 階



(物件 2)

主である建物



* 物件 2 附属建物は間仕切りがないため間取図はない。

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

物件2
附属建物内



⑪



事件番号

令和8年(ケ)第4号



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8年（ケ）第4号
令和8年4月21日 現地調査
令和8年5月27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5,580,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1 (土地)	金1,970,000円
物件番号2 (建物)	金650,000円
物件番号3 (建物)	金2,960,000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 地 番 地 目 地 積	岩美郡岩美町大字高山字九文明 79番2 宅地 546.76m ²	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	岩美郡岩美町大字高山字九文明79番地2 79番2 倉庫 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 101.27m ²	
(附属 建物)	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 木造瓦葺平家建 1階 42.95m ²	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	岩美郡岩美町大字高山字九文明79番地2 79番2の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 89.50m ² 2階 78.00m ² 延 167.50m ²	

物件 番号	特 記 事 項
	特になし

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 岩美 駅 南東 方 約 1,300 m 広岡口 バス停 南西 方 約 300 m
付 近 の 状 況	農地のなかに一般住宅がみられる地域
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 : 546.76m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 19m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 33m 形 状 : ほぼ整形地
接 面 道 路 の 状 況	南 側 , 幅員 2.6m 町道 , 舗装有, 等高に接面
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	・ 接面道路の町道は建築基準法第42条第2項道路に該当し、セットバックを要する。なお、鳥取県東部建築住宅事務所において建築計画概要書を開覧したところ、前面道路の幅員は3.15mの記載があり、その場合のセットバックは0.425m (面積約8.1m²) となる。 ・ 南東角に電柱1本、支柱1本があるが、その位置から土地利用への影響はないと判断した。 ・ 所有者からの話では、物件3の建物の下水道管の一部が他の土地を通っているとのことであるが、詳細は不明である。 ・ 対象土地は隣接地よりも0.5~0.8m高く、ブロック塀により囲まれている。 ・ 対象土地の前面道路の反対側には幅約2mの水路が存する。 ・ 対象土地西側には畦道が存する。

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48年 経過年数 : 約 53 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 : 電気等 その他 : 特になし	
床 面 積 (現 況)	1 階	101.27㎡
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	倉庫として利用されている。	
特 記 事 項	・ 築後相当期間経過しているため、各所に経年劣化が見られる。	

2. 建物の概況及び利用状況 物件 2-1

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 昭和48年 経過年数 : 約 53 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
床面積(現況)	42.95㎡
現況用途等	倉庫
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	倉庫として利用されている。
特 記 事 項	・築後相当期間経過しているため、各所に経年劣化が見られる。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

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）：平成17年3月 経過年数：約 21 年 経済的残存耐用年数：約 9 年						
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 設 備：電気、給排水等 その他：トイレは水洗式（下水道接続）						
床 面 積（現 況）	<table> <tr> <td>1 階</td><td>89.50m²</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>78.00m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>167.50m²</td></tr> </table>	1 階	89.50m ²	2 階	78.00m ²	延	167.50m ²
1 階	89.50m ²						
2 階	78.00m ²						
延	167.50m ²						
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」の通り。						
品 等	普通						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	所有者が居住						
特 記 事 項	・所有者の話では、給湯器はリース物件ではなく、買い取りとのことである。						

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	10,700円/㎡	× 0.90	× 546.76㎡	× 0.90	≒ 4,740,000円
計			546.76㎡	—	4,740,000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
岩美 -1	21,700円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{198}$	≒ 10,700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、行政的条件等を考慮のうえ、格差率を査定。

*b 個別格差

要 因	率
幅員が劣り、セットバックを要する	0.90
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、3

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	100,000円/㎡	× 101.27㎡	× 0.045	÷ 460,000円
2－1	100,000円/㎡	× 42.95㎡	× 0.045	÷ 190,000円
計	—	—	—	650,000円
3	190,000円/㎡	× 167.50㎡	× 0.123	÷ 3,910,000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	53年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.90	= 0.045
2－1	53年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.90	= 0.045
3	21年	9年	0.05	定率法	0.12282	× 1.00	= 0.123

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		面積割合	土地利用権等価格 ③ (万円未満四捨五入)
1	4,740,000円	× 0.20	使用借権	46%	≒ 440,000円
		× 0.40	法定地上権	54%	≒ 1,020,000円
計	4,740,000円	—			1,460,000円

※1筆の土地のうち、異なる土地利用権が混在するため、下記それぞれの建物の延床面積割合をもとに按分する。

物件番号	延床面積	合計床面積	面積割合
2 (建物)	144.22㎡	311.72㎡	46%
3 (建物)	167.50㎡		54%

※物件2の延床面積は附属建物を含む合計

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)	(4,740,000円	— 1,460,000円)	/	× 1.00	× 0.60	≒ 1,970,000円	
2 (建物)	(650,000円	+ 440,000円)				× 1.00	≒ 650,000円
3 (建物)	(3,910,000円	+ 1,020,000円)				× 1.00	≒ 2,960,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 5,580,000円	

* f 占有減価修正 : 必要なし

* g 市場性修正 : 必要なし

* 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 : 岩美-1
所 在 : 岩美郡岩美町大字浦富字竹ヶ下1028番12
位 置 : 岩美駅南西方300m
価 格 : 21,700円/㎡
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 245㎡
接 面 街 路 : 南側6.0m 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 : 一般住宅のほか医院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

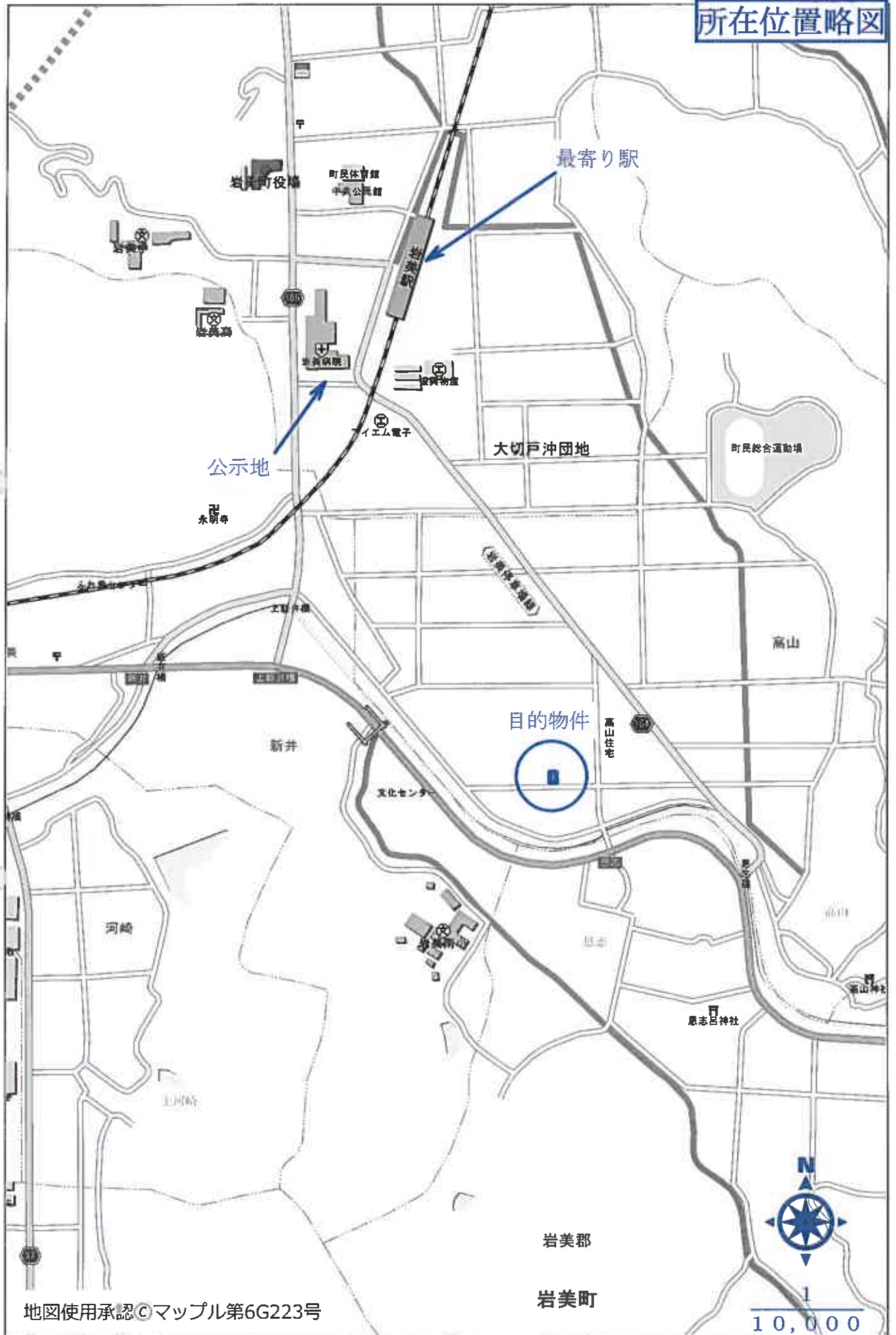
周辺概況図(正本のみに添付)

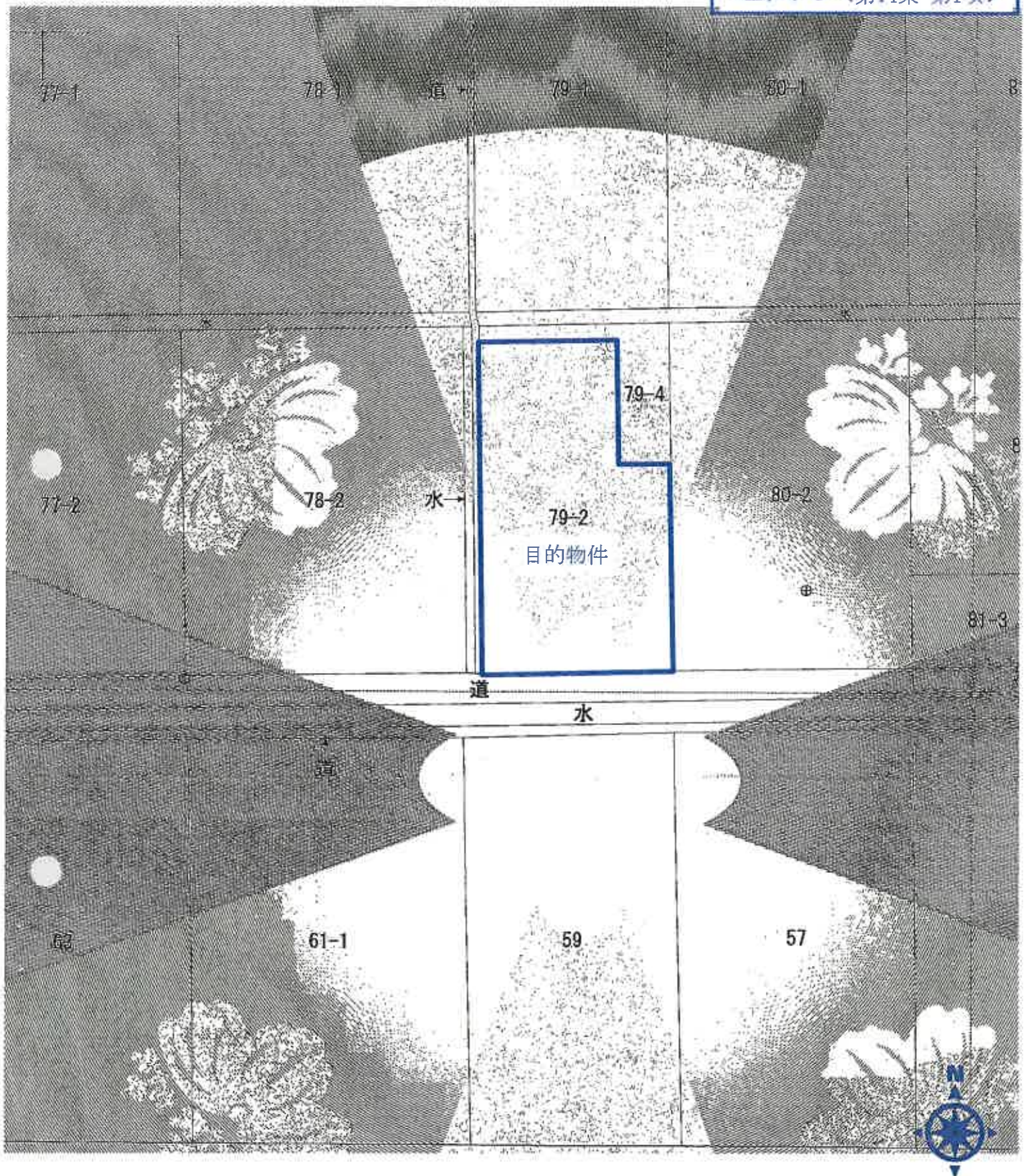
公図(法務局備付)

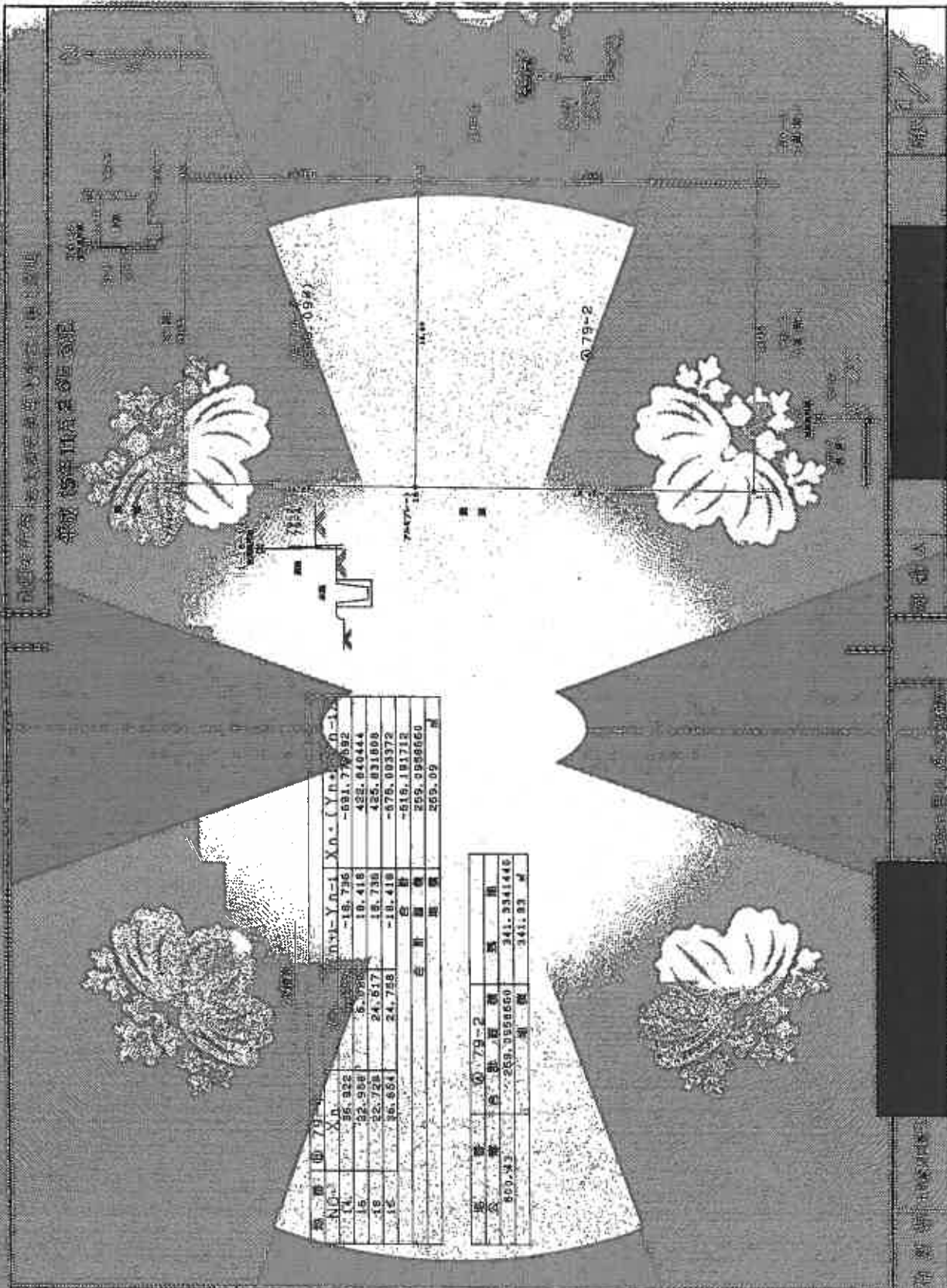
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

所在位置略図







點號	X _n	Y _n	X _n - Y _{n-1}	X _n * (Y _n - Y _{n-1})
14	56.922	-18.736	-18.736	-531.77932
15	52.908	18.418	18.418	432.84044
16	52.728	5.798	5.798	455.83168
17	52.728	24.517	18.719	-576.00372
18	56.664	24.758	-18.418	-518.18172
合計				259.398660
面積				259.39

點號	X _n	Y _n	X _n - Y _{n-1}	X _n * (Y _n - Y _{n-1})
19	500.43	259.398660	259.398660	341.3341440
合計				341.33

券張平面圖

券張平面圖

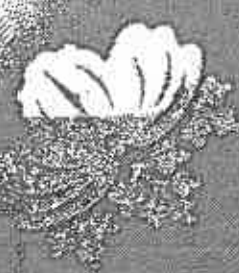
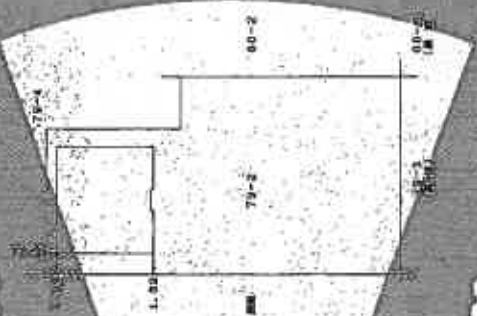
券張平面圖

券張平面圖

券張平面圖



券張平面圖



券張平面圖

券張平面圖



券張平面圖

券張平面圖

券張平面圖

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。