

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 2 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 10 月 13 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,080,000 10,464,000	一括	2,616,000	157,681	12,314
1	3,480,000				
2	9,600,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鳥取市吉成二丁目 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市吉成二丁目 3 2 2 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 8 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1】

駐車場部分につきCが占有している。同人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。同人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 | 鳥取市吉成二丁目 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市吉成二丁目 3 2 2 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 8 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 7 号
令和 8 年 5 月 2 9 日受理
令和 8 年 7 月 2 4 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 | 鳥取市吉成二丁目 |
| | 地 番 | 3 2 2 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市吉成二丁目 3 2 2 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 2 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 8 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が本土地を駐車場として使用している ☒ 「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 上記の者が本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 [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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
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(■B (占有者) ☐ ())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 6年 7月ころ	
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
更新の種類別	☐ 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
契約等	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

(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 ☒ 駐車スペース	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (物件1占有者) ☒ B (物件1、2占有者))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	不明 (Bが物件1、2を占有することになった日以降)	
最初の契約等	契約日	明確な契約なし
契約等	期間	 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (B)
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
■ B (物件 1、2 占有者)	1 この建物には現在は私と知人女性との 2 人で住んでいます。私がこの建物に住むことになった経緯を説明します。知人である所有者の A が元々は住んでいましたが、A が住まなくなったことから、私が A に対して持っている債権の返済の代わりとして、A の了承のもと、2 年前から私が住むことになったものです。 2 敷地内には私が使用する自動車を駐車しており、また、C が所有する自動車も停めさせています。
■ C (物件 1 の駐車スペース占有者)	私と B は知人で、私が所有する自動車（鳥取 3 3 2 す 6 3）を B の了承のもと、常時駐車しています。

(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

(占有関係等について)

(1) Bの占有について、現在の物件2建物の居住者はBである。Bによれば物件1、2所有者に対して債権を有しており、その返済の代わりとして所有者の同意のもと、居住しているとのことである。所有者Aからは何ら陳述を得ることはできなかった。Bの建物の占有については、賃貸借契約を証する書面等はなく、また、建物の使用に対する対価としての賃料の定めやその額は不明確であることから、賃貸借契約が存在するとは認め難く、Bの占有については使用借による占有であるものと認めた。また、調査時において敷地内(物件1)には、自動車(鳥取332す63)、自動車(330す5039)、軽自動車(鳥取590い8)がそれぞれ駐車されていたため、物件1土地についてもBが占有しているものと認め、その占有権原についても使用借によるものである。なお仮に物件1、2の賃貸借契約があるとの主張があったとしても、最先順位の担保権に劣後するものであるため、買受人には対抗できない賃借権である。

(2) Cが所有する自動車(鳥取332す63)が常時駐車されているため、物件1土地の駐車スペース部分をCが占有しているものと認めた。なお、その占有権原については、使用借人Bから無償で使用を許されていることから、使用借(転借によるもの)に基づく占有である。

なお、Cは物件2建物には居住していないとのことであるが、仮に何らかの理由で物件2建物を使用しているものとしても、その占有はBの占有補助者としてのものである。

(建物の状態等について)

建物には目視による限り、特段の不具合は見受けられなかった。なお、Bから2階洋室の壁に小さな穴が空いているとのことであった。

建物にはヒートポンプ給湯機が備え付けられている。なお、割賦販売等による契約の有無や所有権留保等の契約内容については不明である。

(接面道路、境界について)

接面道路は西側の幅員約6メートルの市道である。

地積測量図には各所に境界標の表示があるが、現況では南西角の境界標は確認できたものの、他所は土に埋もれており確認できなかった。ただし、北東側の河川敷地との間にはコンクリート敷があり南側にはコンクリートブロック塀・柵が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。

(その他)

北西角付近に電柱2本、支線2条と南西側には電柱3本、支線4条が設置されている。

敷地にカーポート(約5×3メートル)がある。

(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 6月18日(木) 14:24-14:32	物件所在地	外観による占有調査 占有者へ差し置手紙投函 写真撮影
令和 8年 6月18日(木) 17:00	執行官室	上下水道、電気供給のライフライン調査 自動車の登録事項調査
令和 8年 7月 7日(火) 14:30-14:40	執行官室	Cから土地建物の占有者について電話聴取
令和 8年 7月22日(水) 9:25- 9:59	物件所在地	関係人B、Cに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影

(特記事項)

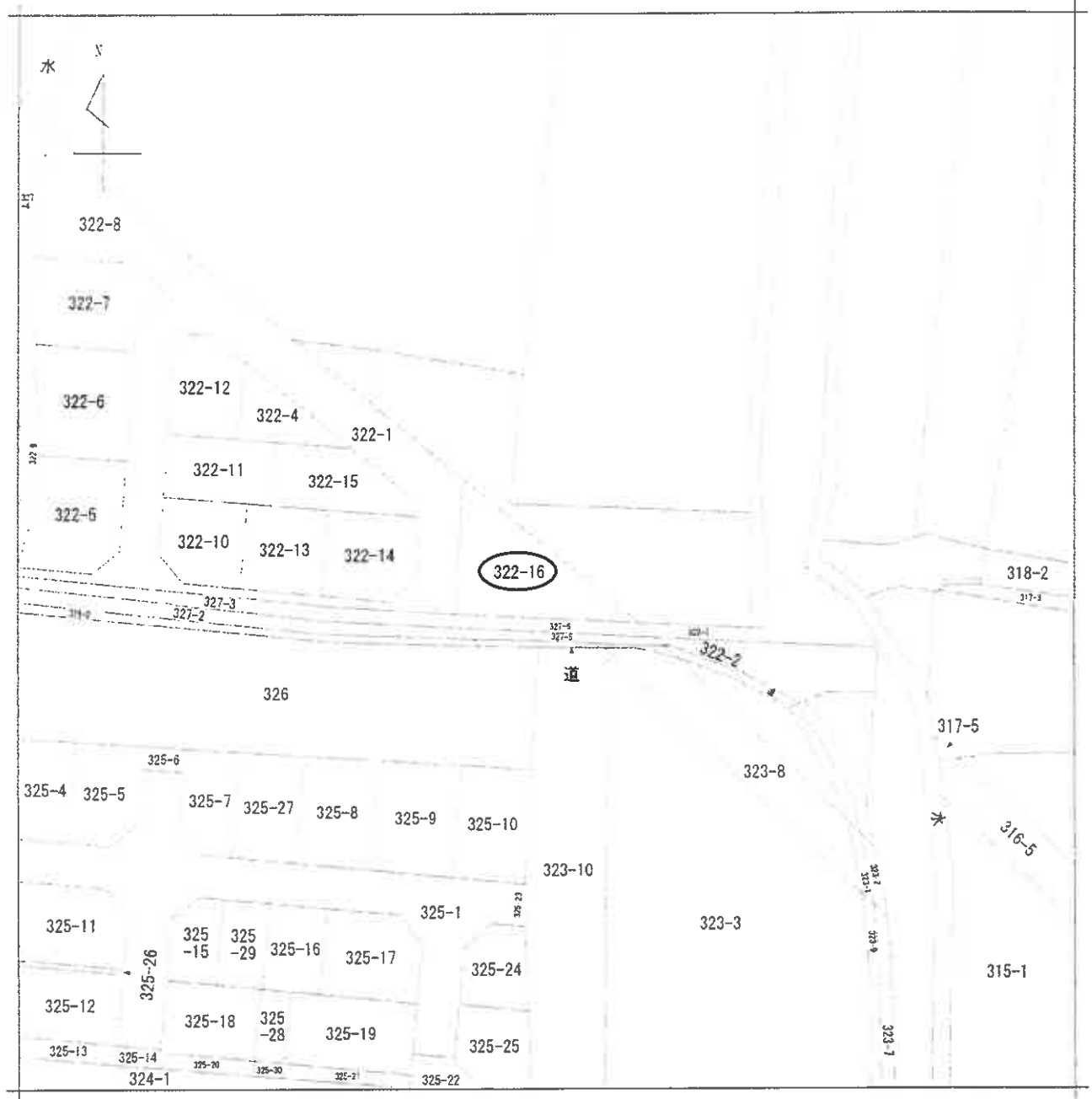
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和 8年 7月22日
目的物件の占有者から仮に抵抗を受けた場合にそれを排除するため、立会人を立ち合わせ、警察上の援助を受けて、調査を実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(公図の写し)

(縮小実施)



地番区域見出
吉成
2丁目
四丁目

請求部	所在	鳥取市吉成二丁目				地番	322番16			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)				補記事項	

請求番号: 13-1
(1/1)

公用

(8 枚目)

登記年月日：令和1年9月13日

地積測量図

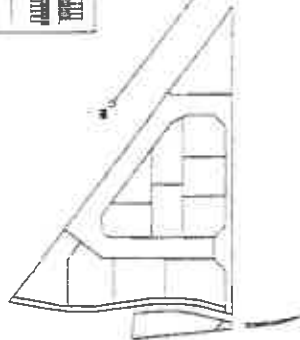
(1/4)

地番	322-1 322-4ないし322-16
土地の所在	鳥取市吉成二丁目

基準点位置図



縮尺：1/1500



境界点	境界線の種類
①	金属プレート
②	金属板
③	プラスチック板
④	コンクリート板
⑤	鉄マーカー
⑥	木

※ K50、K63、K64以外、全て新設である

既知点の名称及び座標値

点名	座標の項目	X	Y	座標
地区部点1A075	金属板	-57071.300	-9007.772	
地区部点2A082	金属板	-57075.388	-9034.539	
N4	金属板	-56830.204	-8732.269	

測量年月日	令和1年7月24日
座標系	世界測地系(新地成算2011) V 系

作成者

土地家屋調査士

申請人

(令和1年7月29日作成)

縮尺 1/500

(単位：m)

公用

登記年月日：令和1年9月13日

地番 322-1
322-4ないし322-16

土地の所在 鳥取市吉成二丁目

地積測量図

4/4

⑤ 322-14				
地番	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn - (Ym-1-Yn-1)
M0	-56951.151	9747.865	-11.849	674814.188199
P138	-56951.748	9747.978	8.609	490400.806532
K36	-56953.824	-9729.251	12.316	701568.453384
K85	-56960.317	9735.653	3.653	208076.030001
K84	-56952.348	-9735.598	-0.467	26596.746083
P134	-56951.282	9736.130	-12.262	688336.374844
合計				296.091091
合計面積				148.045545
				148.04
				m ²

⑥ 322-15				
地番	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn - (Ym-1-Yn-1)
M0	-56941.858	9756.050	-10.673	607740.557164
P140	-56951.072	-9756.137	8.190	-464428.276880
P139	-56951.151	9747.860	20.007	-1139421.678057
P134	-56951.282	9736.130	10.058	-572815.793196
K83	-56941.844	-9737.802	-8.334	531581.175806
K82	-56941.958	-9745.464	-18.248	1029077.032064
合計				-287.985809
合計面積				148.9929045
				148.99
				m ²

⑦ 322-16				
地番	Xn	Yn	Ym-1-Yn-1	Xn - (Ym-1-Yn-1)
K58	-56948.830	9728.917	-25.985	1478624.440950
K57	-56947.896	9728.552	-0.795	45273.410370
K55	-56955.906	9729.712	1.429	81404.278674
K50	-56965.908	-9728.133	3.184	181948.110152
L60	-56965.924	9728.518	17.123	-875427.516852
K49	-56966.085	-9711.040	22.921	-1305719.834285
K48	-56966.161	-9703.567	-17.907	1070083.045027
合計				509.444416
合計面積				254.8272080
				254.82
				m ²

総合計面積

2951.0067730 m²

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

(令和 1 年 7 月 29 日作成)

登記年月日：令和2年12月16日

建築物図面

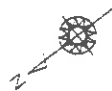
322番16

鳥取市若成二丁目322番地16

各階平面図

家屋番号

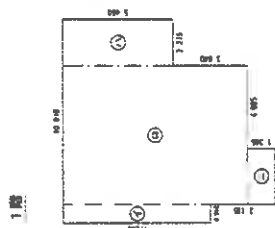
建物の所在



求積表

①	0.000 x 7.280	0.728
②	6.825 x 6.100	41.734
③	2.275 x 5.450	12.401
④	2.730 x 1.365	3.725
計		62.628

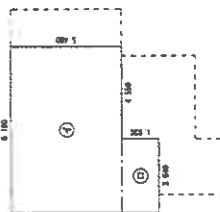
床面積 62.628 ㎡



求積表

①	6.180 x 5.360	33.125
②	3.640 x 1.820	6.624
計		39.749

床面積 39.749 ㎡



①②写真撮影場所

(縮小実施)

(1)枚目

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

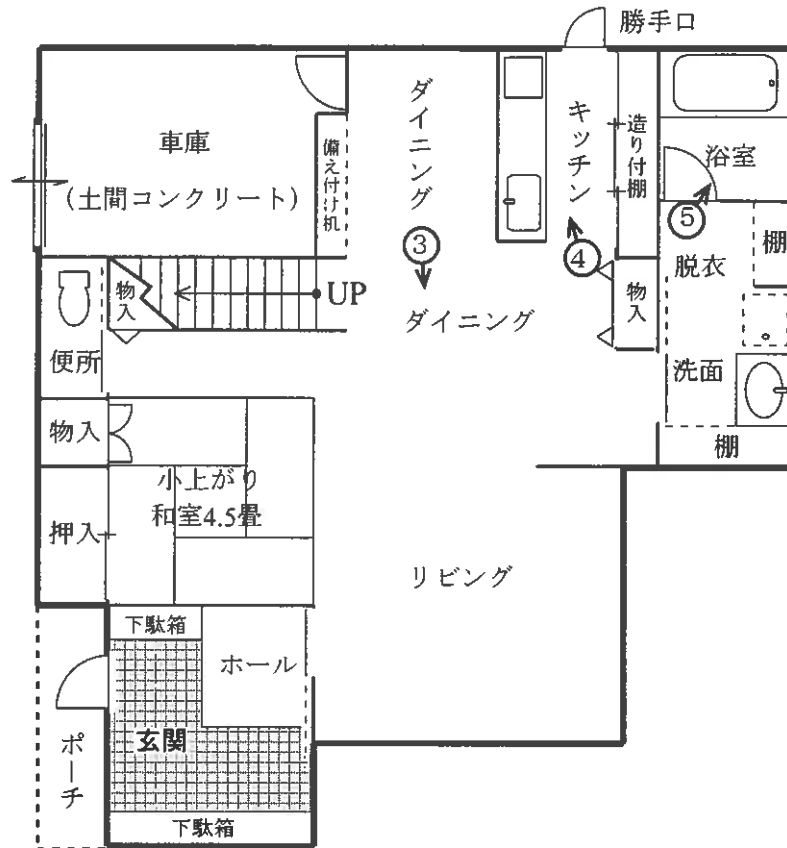
作成者
土岐 誠
家屋調査士

建物間取図

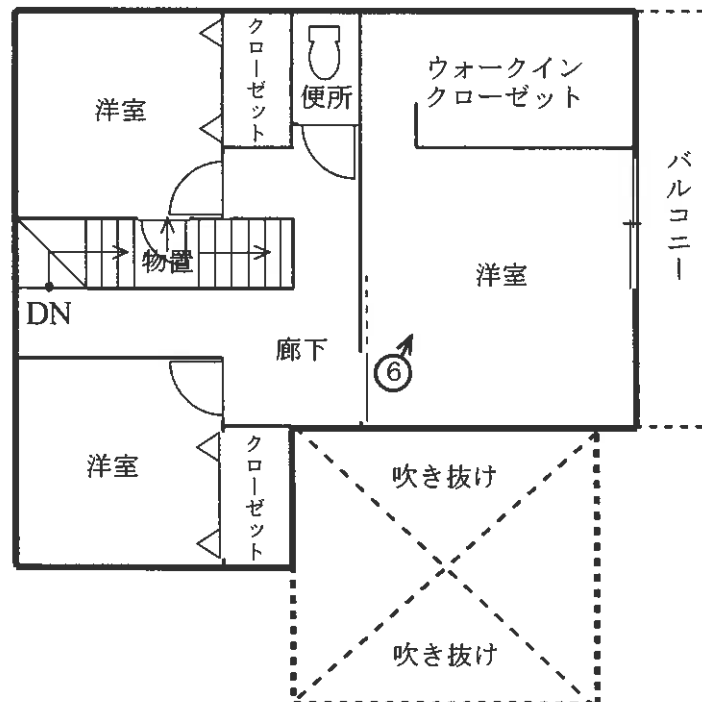
③～⑥写真撮影場所



1 階



2 階



(1 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和8年(ケ)第7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 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 7 月 22 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 6 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

一 括 価 格	
金13,080,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1 (土地)	金3,480,000円
物件番号2 (建物)	金9,600,000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 地 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	鳥取市吉成二丁目 322番16 宅地 254.82m ²	
2 (建物)	所 家 在 家 屋 番 種 種 号 構 構 類 床 面 造 積	鳥取市吉成二丁目322番地16 322番16 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 84.88m ² 2階 51.34m ² 延 136.22m 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 鳥取 駅 南 方 約 1.1 km 吉成2丁目 バス停 北西 方 約 250 m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
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 : 市街化区域 用 途 地 域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 254.82㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 19m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 26m 形 状 : ほぼ三角形
接 面 道 路 の 状 況	西 側 , 幅 員 6m 市道 , 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	敷地内に電柱5本、支線6条あり。 北東側隣接地が河川敷地となっており、災害リスクに対する心理的嫌悪感等を考慮して減価を行った。 カーポートあり。

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) : 令和2年12月 経過年数 : 約 6 年 経済的残存耐用年数 : 約 24 年※
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 設 備 : オール電化・エコキュート・浴室乾燥機 その他 : 水洗(下水道接続)
床面積(現況)	1階 84.88㎡ 2階 51.34㎡ 延 136.22㎡
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	普通
建物の利用状況	使用借であるが、第三者が居住しているため、評価額に影響を与える占有があるものと判断した。
特 記 事 項	2階洋室に小さな穴あり

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	53,000円/㎡	× 0.86	× 254.82㎡	× 1.00	= 11,610,000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	66,300円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{125}$	= 53,000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
形状	0.90
河川敷地隣接	0.95
相 乗 積	0.86

*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	160,000円/㎡	× 136.22㎡	× 0.549	= 11,970,000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	6年	24年	0.05	定率法	0.54928	× 1.00	= 0.549

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	11,610,000円	× 0.50	法定地上権	= 5,810,000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)	(11,610,000円	－ 5,810,000円)		× 1.00	× 0.6	= 3,480,000円
2 (建物)	(11,970,000円	＋ 5,810,000円)				× 0.90
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 13,080,000円

- * f 占有減価修正 : 使用借であるが、第三者の占有があることを考量のうえ査定した。
- * 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

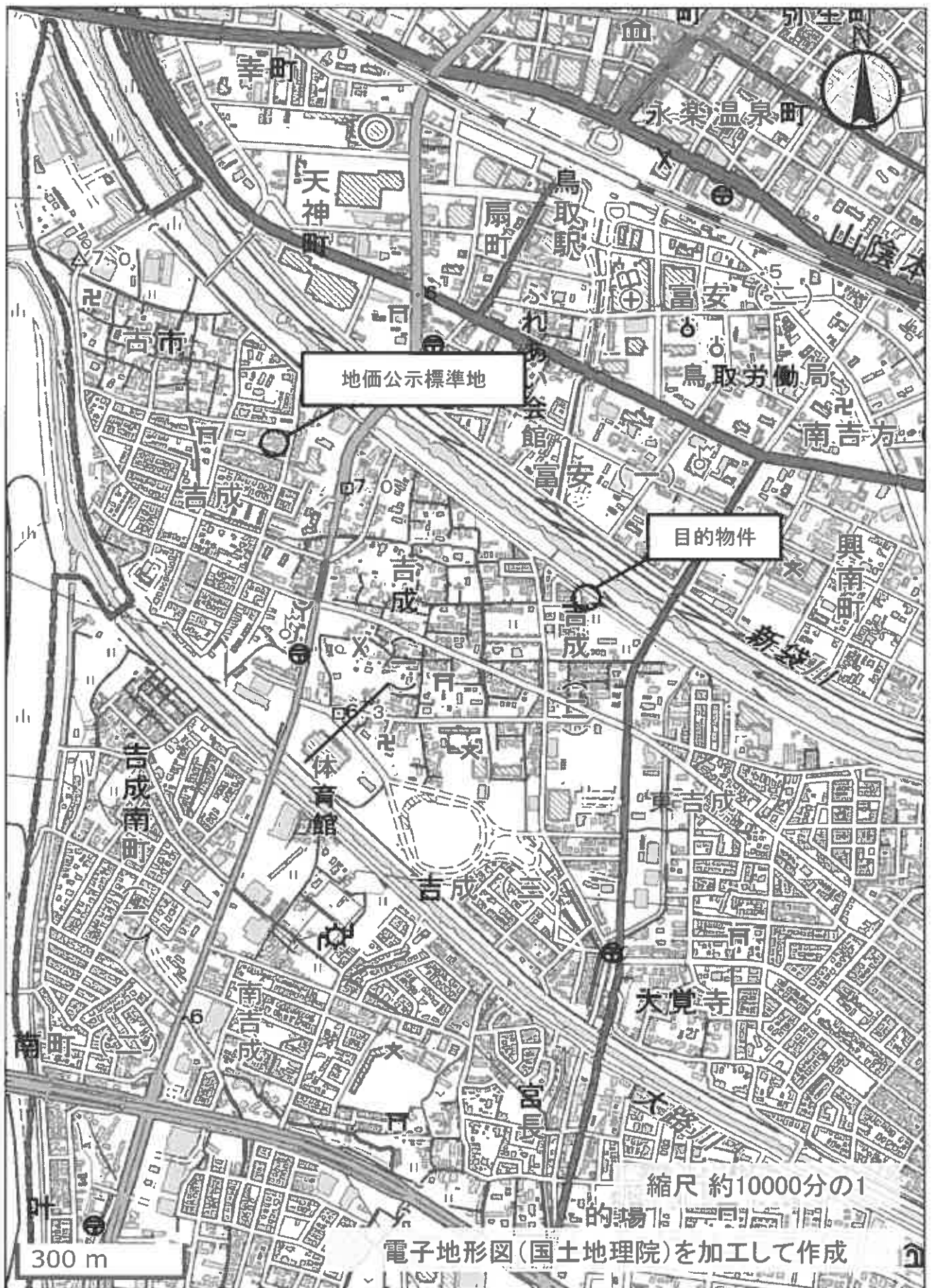
番 号 : 鳥取-5
所 在 : 鳥取県鳥取市吉成字下池田1022番
位 置 : 鳥取駅 南西方850m
価 格 : 66,300円/㎡
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 224㎡
接 面 街 路 : 南東側 6m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第1種住居地域
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

(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。

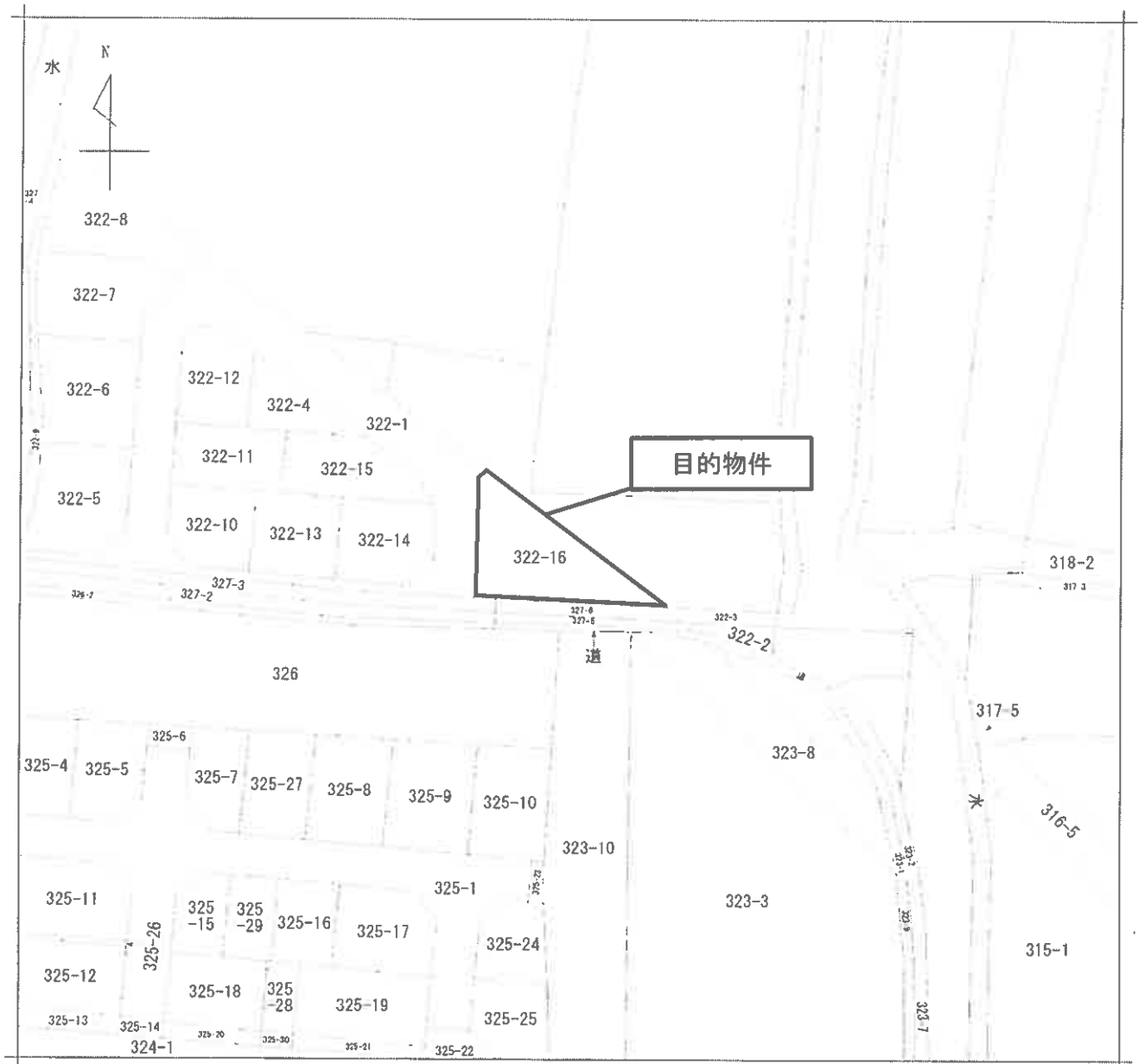
第 7 附属資料

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)

位置図



公 図



地番区域見出
吉成
2丁目
田上

請求部	所在	鳥取市吉成二丁目				地番	322番16			
出力縮	力尺	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)				補記事項	

縮小実施

地積測量図

登記年月日：令和1年9月13日

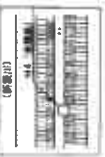
1/4

地積測量図

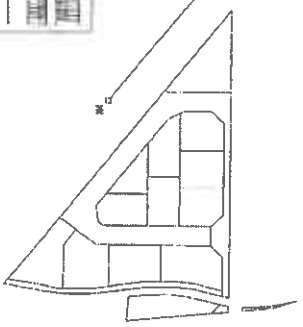
地番	322-1 322-4ないし322-16
土地の所在	鳥取市吉成二丁目

基準点位置図

図解 引線点 (N4)



縮尺：1500



境界点	境界線の種類
①	金属プレート
②	金属板
③	プラスチック板
④	コンクリート板
⑤	鉄ローラー
⑥	木

※ K59, K63, K64は、全て新設である

既知点の名称及び座標

点名	座標の種類	X	Y	座標
測量所点 N4075	測量所点	-57027.300	-9007.773	
測量所点 N4075	測量所点	-57027.300	-9007.773	
測量所点 N4075	測量所点	-57027.300	-9007.773	
測量所点 N4075	測量所点	-57027.300	-9007.773	
測量所点 N4075	測量所点	-57027.300	-9007.773	

測量年月日	令和1年7月24日
測量所点	測量所点 (測量所点2011) Y 系

縮小実施

作成者

申請人

縮尺 1/500

(単位：m)

地積測量図

322-1
322-4ないし322-16

土地の所在 鳥取市吉成二丁目

求積表

地番	322-5	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K71	-56945.664	-9789.077	-11.450	65207.862000	
K72	-56950.291	-9789.134	-0.561	31949.11251	
K73	-56955.245	-9789.638	-2.724	155146.087280	
K74	-56963.442	-9781.850	8.257	-470346.430492	
K75	-56949.931	-9777.811	3.697	-800165.480714	
K76	-56945.166	-9777.811	-11.266	-210590.444607	
K77	-56945.166	-9777.811	-11.266	641550.393766	
K78	-56945.166	-9777.811	-11.266	-418.711865	
K79	-56945.166	-9777.811	-11.266	208.3595930	
K80	-56945.166	-9777.811	-11.266	208.35	
合 計					208.35

地番	322-6	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
M0					
K71	-56945.664	-9789.077	-11.450		-647197.471380
K72	-56945.166	-9777.684	-11.530		-656441.827146
M11	-56930.417	-9777.546	-12.638		730072.884441
P142	-56930.301	-9790.522	-11.500		654888.252400
K70	-56941.300	-9789.049	1.445		-82390.178500
			合計		-367.331757
			合計	總額	183.6658185
				總額	83.66

地番	322-7	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
P142	-56930.301	-9790.522	13.771	-74387.176071	
P141	-56926.735	-9772.546	13.009	-74007.794753	
K76	-56926.735	-9772.513	4.146	-27014.294510	
127	-56926.640	-9772.800	-0.036	2649.143340	
128	-56916.974	-9777.546	-18.383	104630.473042	
K58	-56916.974	-9791.183	-13.768	783026.667552	
K69	-56924.370	-9791.317	0.561	-37462.006570	
			合 計	-412.724670	
				206.3620350	

地 積 測 量 図

3/4

地 積 測 量 図

地 番 322-1
322-4ない322-16

土地の所在 鳥取市西成二丁目

地 番	322-8	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_{n-1})$
K68		-5616.719	-9791.183	13.600	-74087.65040
K69		-5616.914	-9777.549	18.383	-104630.73342
K70		-5616.640	-9772.800	7.444	-44171.94240
K62		-5616.610	-9769.663	3.007	-171148.24620
K61		-5616.513	-9769.793	0.498	-28344.47344
K60		-5615.725	-9769.185	-7.232	611614.52300
K63		-5615.671	-9771.025	-17.812	1013675.069852
K64		-5616.781	-9786.997	-11.429	650330.455049
K65		-5616.597	-9788.454	-2.901	166066.631867
K66		-5616.821	-9788.898	-2.695	153369.272595
K67		-5615.130	-9791.149	-1.285	73158.949590
合 計					-408.922783
合 計 面 積					204.46 m ²

地番	△	322-9	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K65			-5600.597	-9788.454	-0.002	113.801194
K66			-5600.821	-9789.900	-2.372	134866.369694
K34			-5600.504	-9790.826	-2.122	12051.357488
K35			-5611.010	-9789.826	-2.116	120423.697100
K36			-5617.183	-9792.942	-0.908	1188.865144
K22			-5624.508	-9782.878	0.534	-30367.697272
K21			-5624.879	-9782.406	2.258	-128602.37681
K20			-5624.783	-9781.971	1.664	-94351.126912
K19			-5650.336	-9780.744	-0.647	36446.867392
K18			-5655.129	-9791.318	-1.259	100121.116782
K17			-5659.116	-9782.502	-2.259	12870.643044
K16			-5663.342	-9792.577	0.644	-36684.362248
K15			-5663.356	-9791.853	3.539	-224378.659284
K73			-5663.245	-9788.638	2.724	-151146.097380
K72			-5650.291	-9788.134	0.561	-31848.113251
K71			-5645.684	-9788.077	0.065	-31140
K70			-5641.300	-9788.049	-1.445	82280.178500
P142			-5630.301	-9780.522	-2.268	129117.92268
K68			-5616.370	-9791.317	-0.661	37677.008570
K69			-5616.739	-9781.183	0.188	-4682.012152
K67			-5615.130	-9791.149	1.285	-73135.949590
K66			-5608.821	-9789.896	2.695	-153369.272595
合 計						-212.247599
合 計 面 積						106.12

地番	322-10				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
P13	-56650.825	-9771.724	-12.343	702645.267275	
K88	-56660.008	-9771.804	3.432	-185486.747456	
K87	-56663.572	-9768.297	12.225	-666363.469584	
P135	-56663.648	-9756.581	8.831	-503045.975488	
P136	-56661.041	-9759.461	-12.143	691356.490603	
			合計	-256.705762	
			合計面積	148.358910	148.35

地番	322-11	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K2		-56641.720	-9771.642	-10.154	578188.224660
P133		-56650.825	-9771.724	12.181	-630719.217425
P135		-56651.041	-9758.461	15.587	-887695.876607
P138		-56651.072	-9756.137	3.411	-194280.106592
P140		-56641.888	-9756.050	-5.433	309265.189844
K21		-56641.816	-9781.570	-15.592	887836.765072
合 計					-287.011288
合 計 面 積					143.506640 m ²

地 番	322-12	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_{n-2}$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_{n-2})$
K30		-56620.551	-9761.487	-2.101	214188.176642
K79		-56626.579	-9765.332	-8.006	501295.454674
K78		-56627.213	-9770.289	-6.185	352664.064335
K77		-56628.793	-9771.827	-1.343	76455.369781
K2		-56641.720	-9771.642	9.167	-568888.706840
K81		-56641.816	-9781.570	10.149	-577902.496984
合 計				合計	-287.371554
合 計 面 積				合計 面積	143.65

地番	322-13				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
P135	-56663.648	-9759.581	11.462	-464056.80336	
P137	-56663.748	-9747.878	11.721	-676772.000308	
P138	-56651.151	-9747.860	-8.159	464601.488658	
P139	-56651.072	-9756.137	-11.501	690683.386272	
P136	-56651.041	-9759.461	-3.444	196139.385204	
合 計				-292.435310	
合 計 面 積				146.211650	

作成者

申請人

縮尺

縮小実施

地 積 測 量 図

4/4

地 積 測 量 図

地 番 322-1
322-4ないし322-16

土地の所在 鳥取市吉成二丁目

地番	322-14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地 番	322-15				
NO	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)	
P140	-58941.888	-9736.050	-18.673	807740.537104	
P139	-58951.072	-9736.137	8.190	-484415.779690	
P138	-58851.151	-9747.998	20.007	-1138421.678057	
P134	-58661.742	-9736.130	10.058	-572815.711188	
K3	-58947.844	-9727.853	-9.334	531311.175896	
K32	-58941.988	-9745.464	-18.248	103907.037064	
		合 計		-287.955009	
		合 計 面 積		148.09 ㎡	

地 番	322-16						
NO	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)			
K59	-58946.930	-9728.917	-25.965	147824.440650			
K57	-58947.688	-9728.942	-0.705	42373.610370			
K55	-58955.005	-9728.712	1.420	-81484.279574			
K50	-58955.008	-9728.133	3.194	-181948.110152			
K60	-58955.824	-9728.518	17.123	-975427.516652			
K49	-58886.085	-9711.010	22.921	-1365119.634295			
K48	-58958.161	-9702.597	17.907	102000.045027			
合 計				-589.644416			
合 計 面 積				254.82㎡			

総合計面積	2351.0067730 ㎡
-------	----------------

作成者

申請人

縮尺

縮小実施

建物図面

登記簿目録：令和2年12月15日

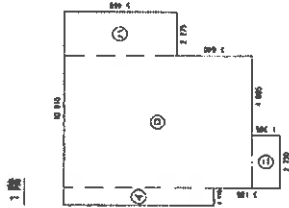
建物図面
各階平面図

家屋番号	322番16
建物の所在	鳥取市吉成二丁目322番地16

各階平面図

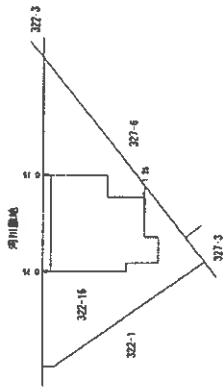
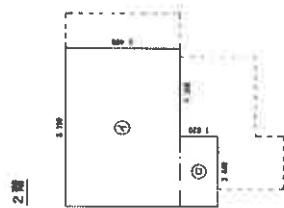
求積表			
①	0.910 × 7.280	=	6.6248
②	0.825 × 9.100	=	62.1075
③	2.275 × 5.480	=	12.4215
④	2.730 × 1.385	=	3.7285
計			84.8803

床面積 84.88 m²



求積表			
①	0.190 × 5.460	=	44.7174
②	3.640 × 1.820	=	6.6248
計			51.3422

床面積 51.34 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(縮小実施)

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。