

令和 7年(又)第

2号

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 1日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

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 7年 9月 22日 午前 8時 30分から 令和 7年 9月 29日 午後 5時 00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 10月 1日 午後 1時 10分 場 所 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 10月 21日 午前 10時 00分 場 所 鳥取地方裁判所米子支部
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 7年 9月 1日から当庁地裁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, 3～6	5,640,000 4,512,000	一括	1,128,000	152,910	0
1	710,000				
3	430,000				
4	90,000				
5	3,960,000				
6	450,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ |
| | 地 番 | 4 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 7. 8 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ |
| | 地 番 | 4 1 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 7 0平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ |
| | 地 番 | 4 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ 4 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 1. 0 2平方メートル
2 階 7 7. 6 1平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 4 1 6 番地 5

家屋 番号 4 1 6 番 5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 5 9 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 3 0 . 8 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 7 日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

1 不動産の表示

【物件番号 1、3～6】

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、3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、5】

物件番号 1、5 の各所有者が占有している。

【物件番号 3】

物件番号 6 の所有者が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 4】

物件番号 4 の所有者兼物件番号 5 の所有者 B 及び物件番号 5 の所有者 A が占有している。

【物件番号 6】

物件番号 6 の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】

本件土地の一部は、物件番号 3 の土地への通行のため利用されている。

隣地 (地番 4 1 9 番及び同 4 1 7 番 3) との境界が不明確である。

【物件番号 3】

隣地 (地番 4 1 6 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 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ |
| | 地 番 | 4 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 7. 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ |
| | 地 番 | 4 1 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 7 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ |
| | 地 番 | 4 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻リ 4 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 1. 0 2 平方メートル
2 階 7 7. 6 1 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 4 1 6 番地 5

家屋 番号 4 1 6 番 5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 5 9 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 3 0 . 8 7 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 2 号
令和 7 年 2 月 2 6 日受理
令和 7 年 4 月 1 5 日提出

現況調査報告書

(物件 1、3、4、5、6)

鳥取地方裁判所米子支部

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 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り

地 番 4 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 6 7 7 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り

地 番 4 1 6 番 5

地 目 宅地

地 積 3 0 3 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り

地 番 4 1 6 番 6

地 目 雑種地

地 積 5 7 平方メートル

所有者 B

5 所 在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 4 1 6 番地 1

家屋 番号 4 1 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 191.02平方メートル
 2階 77.61平方メートル

共有者 A 持分40分の15
共有者 B 持分40分の25

6 所 在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り416番地5

家屋 番号 416番5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 159.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 30.87平方メートル

所有者 有限会社シンコウ産業

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、3、4			
現況地目	☒ 宅地(物件1、3、4) ☐ 公衆用道路(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(共有者) ☒ 有限会社シンコウ産業 (1) 土地所有者が物件1、4土地に下記物件5建物を所有し、占有している (2) 有限会社シンコウ産業が物件3土地に下記物件6建物を所有し、占有している (3) 有限会社シンコウ産業が物件1土地を通行のために使用している ☒ 『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	物件4は登記地目が雑種地であるが、後記のとおり、物件5建物敷地(庭、通行)として使用されているため、現況地目は宅地である。			
建物	物件5、6			
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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B ☒ 有限会社シンコウ産業 建物共有者A、Bが物件5建物を住居として使用している 有限会社シンコウ産業が物件6建物を倉庫・車庫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)			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☒ 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

占有者及び占有権原(物件1, 3 関係)

占有範囲	☒ 全部(物件3につき) ☒ 物件6建物と公道との通行部分(物件1につき)		
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社シンコウ産業		
占有状況	☒ 敷地(物件3につき) ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 通行(物件1につき)		
■関係人(■B (占有者会社代表者、物件1, 3土地共有者) ☐ ())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 4年10月16日(物件1, 3土地共有者の所有権取得年月日)		
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

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、3、4土地所有者(共有者)、物件5建物共有者、物件6建物所有者会社代表者)	1 物件5建物には、私ともう一人の共有者である母A、私の妻と子、孫2人の合計6人で住んでいます。 物件6建物は、私が代表者である有限会社シンコウ産業が所有するものであり、同会社が倉庫・車庫として使用しています。なお、私と母Aとが所有する土地に同会社の建物が建っていることについて地代等の金銭のやり取りはありません。 2 物件5建物は住むうえでの不具合は特にありません。 物件6建物は建ってかなりの年月が経っていますが、倉庫・車庫の用途ですので、使用に当たっての不都合はありません。 3 物件6建物の屋根にある太陽熱温水器は物件5建物のために設置しているものですが壊れており使用できません。現在、物件5建物の給湯は灯油式のボイラーを使用しています。 4 物件1土地の北西側隣地419番は墓地であり、無縁仏のような墓石が複数無造作に放置されています。本件各土地を亡父が購入した時からあるものです。近くのお寺さんから触れてはいけないと言われており、墓石が物件1土地に入り込んでいるかもしれません。 また、物件3土地の南西側隣地416番4にもお墓のようなものがありますが、ここはコンクリートブロックで囲まれています。 5 各隣地との境界については、コンクリートブロック塀や水田の畔がありますので境界についての問題ごとはありません。

(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3、4枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件1、4土地は物件5建物の敷地として利用されている。なお、物件5建物が物理的に建っているのは物件1土地であり、物件4土地は庭、道路へ至るための通行に使用されている。また、物件1土地の一部を物件6建物所有者会社が同建物の使用に際して、道路へ至るための通行に使用している。
物件3土地は物件6建物の敷地として使用されている。
- 3 物件5建物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。物件6建物については建築後相当期間が経過しており、屋根・壁に一部破損箇所があるが、倉庫・車庫として使用するには特段の支障はないものと思われる。
- 4 物件1土地北西側隣地419番の墓地に無造作に放置されている墓石が一部物件1土地に入り込んでいる可能性がある。
物件3土地の南西側に電柱1本が設置されている。
物件6建物の屋根に使用されていない太陽熱温水器が設置されている。
- 5 物件5、6建物敷地の境界について、北東側隣地416番3とはコンクリート擁壁が設置されているため、この部分の境界は概ね明瞭である。
北西側隣地2465番、420番19は田であり、各建物敷地より高くなって水田・畔があるためこの部分の境界は概ね明瞭である。なお、419番土地は墓地であり墓石が置かれているが、この部分の正確な境界は不明である。416番4は地目が田であるところ、墓石または石碑があり、コンクリートブロック塀に囲まれているが、この部分の正確な境界は不明である。
南・南西・南東側の公衆用道路に面している部分についての境界は概ね明瞭であるが、南側隣地417番3土地の所在・範囲が不明であるため、当該隣地との境界は不明である。

(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 7年 3月 6日(木) 15:55-16:05	物件所在地	外観による占有調査 境界確認 写真撮影
令和 7年 3月26日(水) 9:50-11:35	物件所在地	関係人Bに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 3月26日(水) 13:00-13:30	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地等の登記事項調査

(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 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。

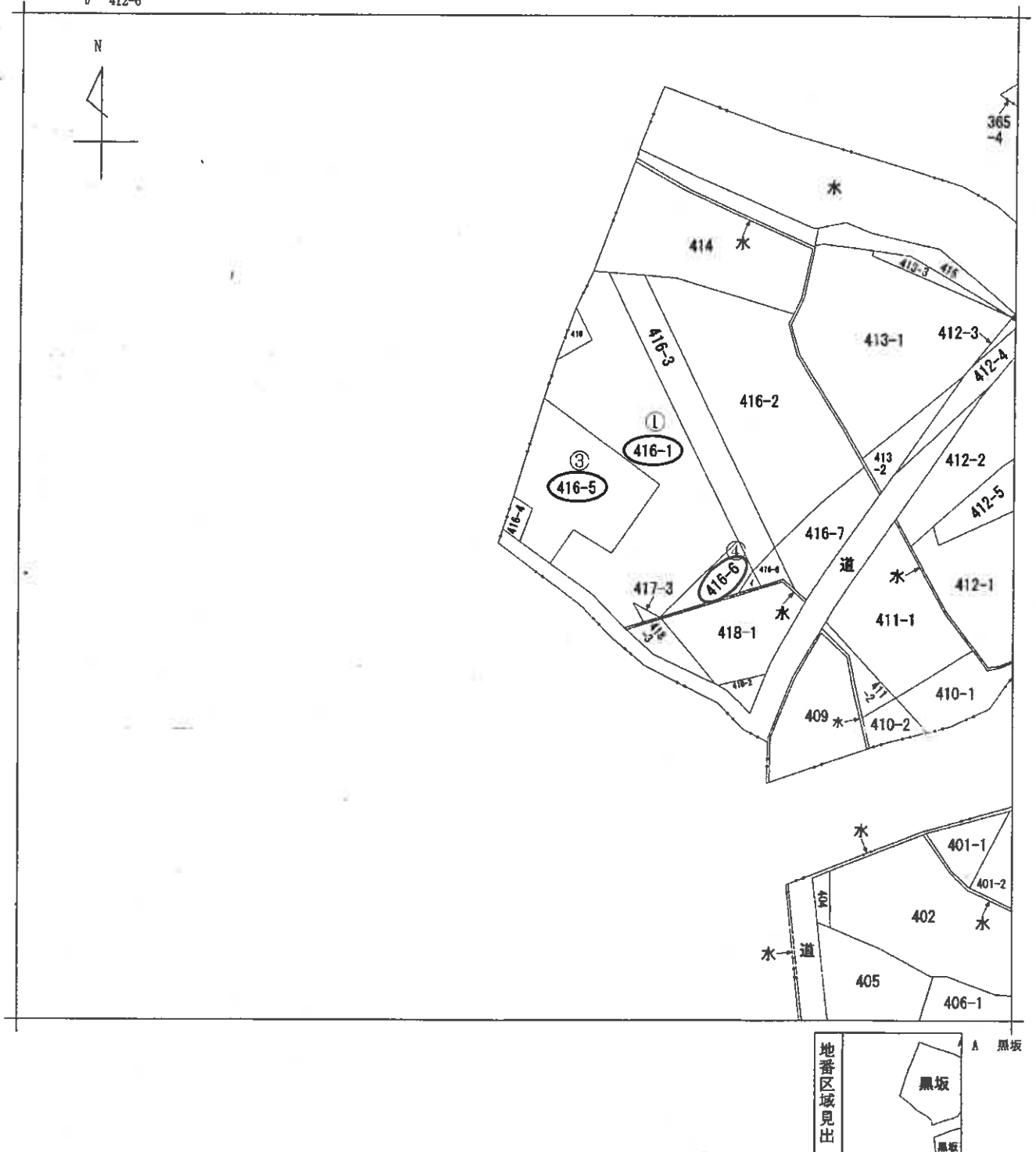
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

1 416-9
0 412-6



請求部	所在	日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り				地番	416番4		
出力縮	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	

請求番号 : 3-18
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和62年3月27日

704264

昭和62年3月27日登記
416-4, 416-5
416-1

地積測量図

土地の所在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り

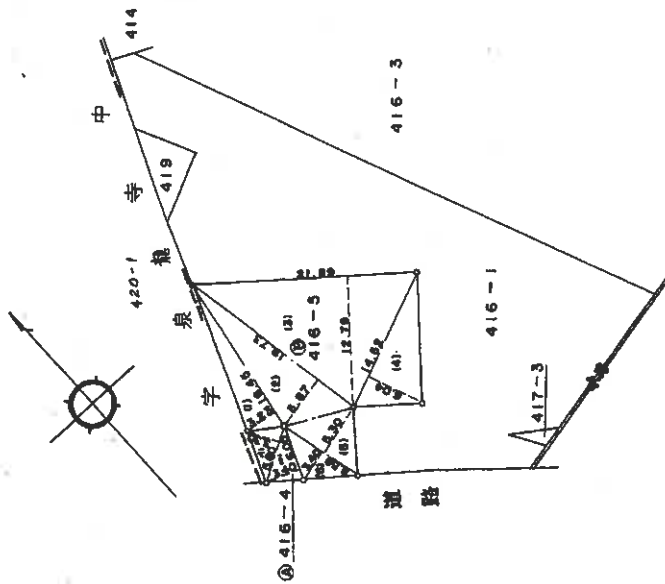
② 416-1

求積 ④ 416-4
115.60 x 3.30 = 18.4800
116.05 x 3.40 = 20.5300
計 39.0500
1/2 19.5250 地積 19.52 m ²

求積 ⑤ 416-5
(1) 16.45 x 3.23 = 53.1335
(2) 19.73 x 5.67 = 111.8691
(3) 21.89 x 12.78 = 279.9731
(4) 14.52 x 6.04 = 87.7008
(5) 8.59 x 5.30 = 45.5270
(6) 8.59 x 3.40 = 29.2060
計 607.4095
1/2 303.70475 地積 303.70 m ²

求積 416-1
105.4 - (A + B) = 740.77025

地積 740 m²



416-1 1/500
-6

製作者 土地測量士

(昭和62年3月5日作成)

申請人

縮尺 1/500

(角測量土地測量士会関係)

登記年月日：平成5年1月6日

704288

平成5年1月6日登記

地積測量図

地番 416-9 416-6

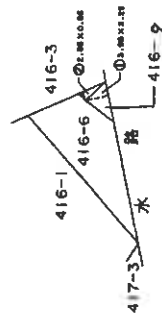
土地の所在 日野郡日野町黒坂字元正法寺通り

② 416-6 ②

求積表

地番	416-9	底辺	高さ	積算面積
1		3.99	2.29	9.1371
2		2.86	0.86	2.4596
			合計	11.5967
			面積	5.79835
			地積	5.79 m ²

地番	416-6	合計面積	地積
公積		5.79835	57.14915
		地積	57.14 m ²



平成4年7月27日 作業)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年1月28日

平成10年1月28日登記

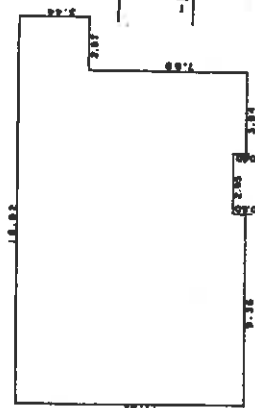
704973 各階平面図

建築物図面

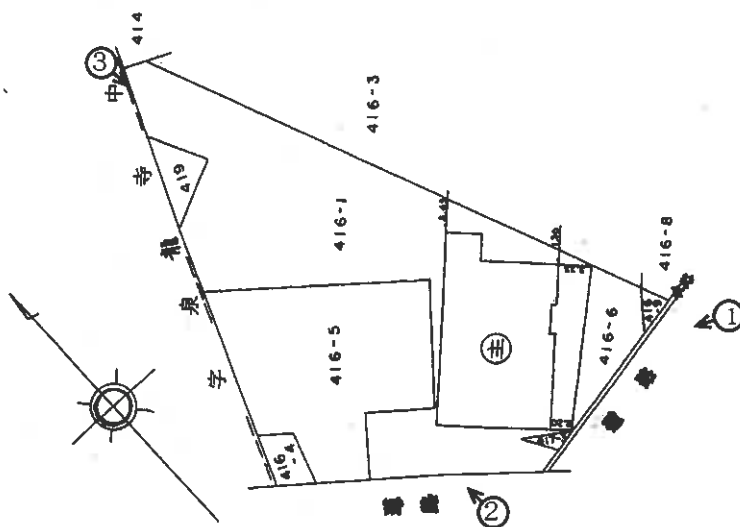
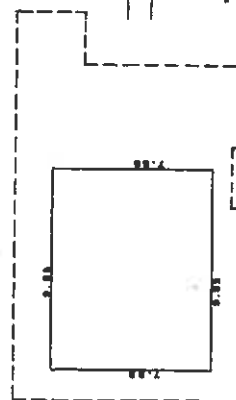
家屋番号 416番1

建築物の所在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り416番地1

1 階



2 階



作製者

作製年月日

平成10年1月22

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和62年3月27日

建築図面

704977

各階平面図

昭和62年3月27日登記

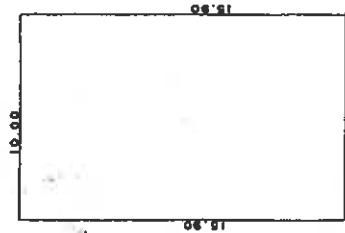
建築物平面図

家屋番号

416-5

主たる建物

1階



求積 1階

$$10.00 \times 10.00 = 100.0000$$

床面積 100.00 m²

附属建物1

1階



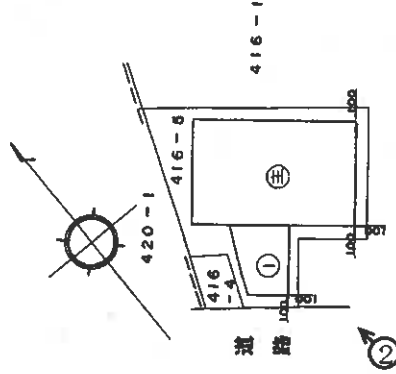
求積 1階

$$\frac{1}{2} \times (4.00 + 4.00) \times 2.00 = 8.0000$$

$$\frac{1}{2} \times (4.00 + 5.30) \times 4.50 = 22.2750$$

計 30.2750

床面積 30.27 m²



作製者

(鳥取県士業試験士会)

1月23日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

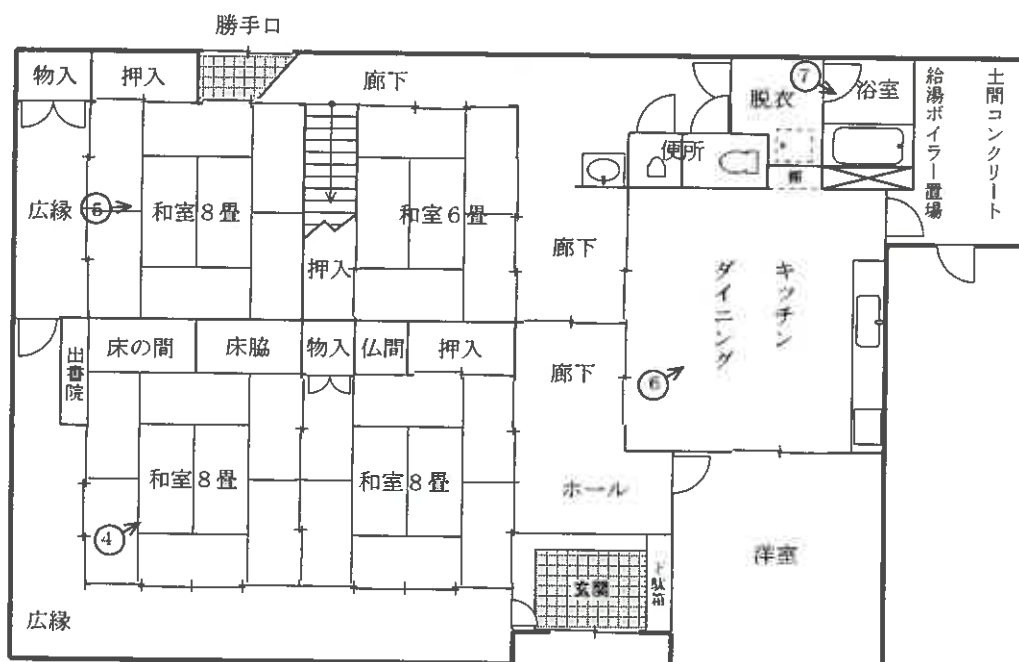
建物間取図

(物件 5)

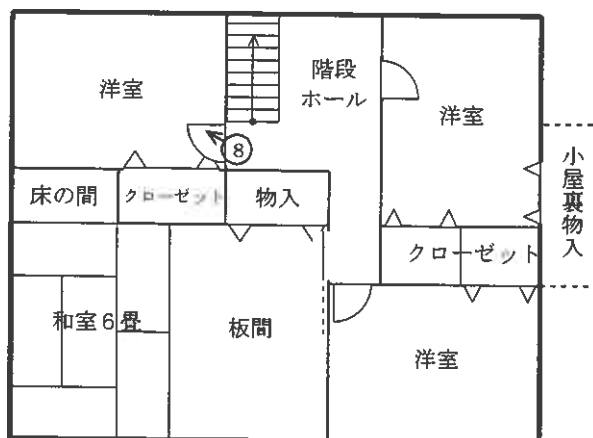
④～⑧写真撮影場所



1 階



2 階

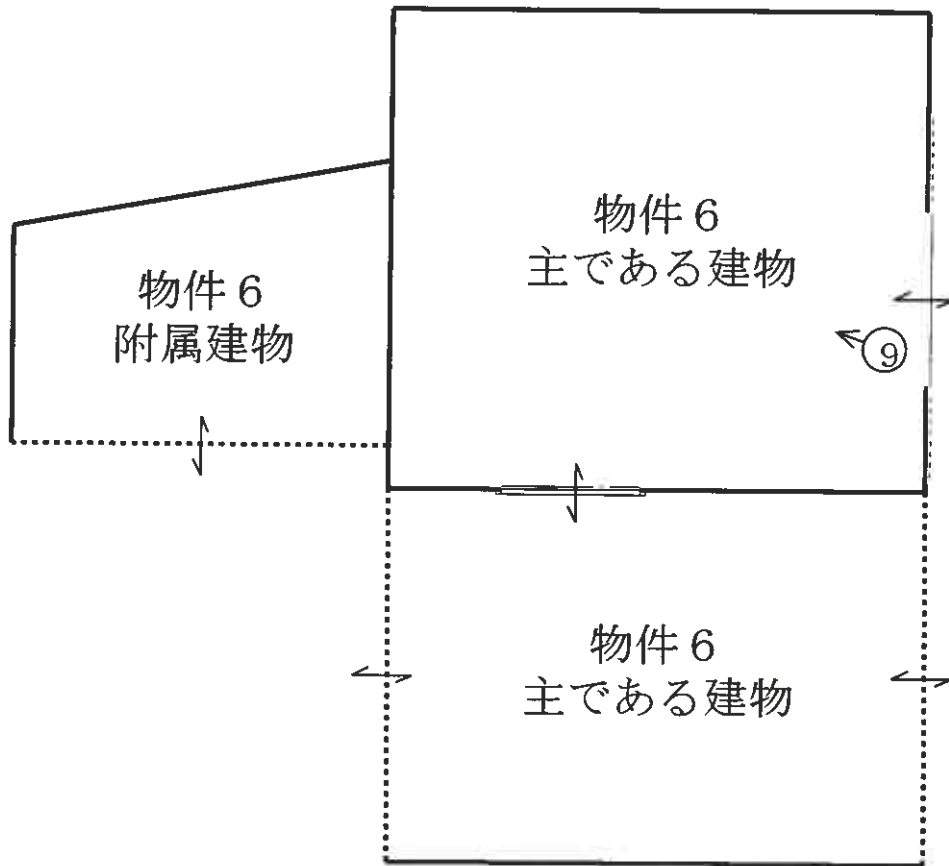


(14 枚目)

建物間取図

(物件 6)

⑨写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



事件番号

令和7年(ヌ)第2号

評 価 書

(物件 1 ・ 3 ～ 6)

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（又）第2号
令和7年3月26日 現地調査
令和7年4月22日 評価

鳥取地方裁判所 米子支部 御中

評 価 書

（物件1・3～6）

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第1 評価額

一括価格	
金5,640,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金710,000円
物件番号3 (土地)	金430,000円
物件番号4 (土地)	金90,000円
物件番号5 (建物)	金3,960,000円
物件番号6 (建物)	金450,000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 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 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 在 地 番 地 目 地 積	日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 416番1 宅地 677.82m ²	
3 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 416番5 宅地 303.70m ²	
4 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 416番6 雑種地 57m ²	宅地
5 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 416番地1 416番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 191.02m ² 2階 77.61m ² 延 268.63m ²	
6 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り 416番地5 416番5 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 159.00m ² 1 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 30.87m ²	

番号	特 記 事 項
1 2	物件1・3・4の土地は、一体となって物件5、6の建物の敷地の用に供されている。 各物件の占有関係、物件1・3・4の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件5、6の建物の現況、間取り等は、現況調査報告書の執行官の意見及び建物間取図のとおりである。

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・3・4

位置・交通 (およその道路距離)	J R 伯備線 黒坂 駅 北 方 約 800 m 公民館前(町営) バス停 北 方 約 450 m
付 近 の 状 況	J R 伯備線北側の戸建住宅を主とし、農地も見られる住宅地域
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : ー 建 ぺ い 率 : ー 容 積 率 : ー 防 火 規 制 : ー その他の規制 : ー
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 1,038.52㎡ 接道状況 : 準角地 間 口 : 約 18.0m (下記特記事項※1 : 参照) 奥 行 : 約 45.0m 形 状 : 不整形 そ の 他 : ほぼ平坦地
接 面 道 路 の 状 況	南東側, 幅員 8m 県道, 舗装有, 道路より約0.7m高い。 南西側, 幅員 6.5m 県道, 舗装有, 道路とほぼ等高。 ※1 : 南東側接面道路の一部分は道路と等高。背後の建物敷地部分が0.7m 程度高くなっている。
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、通常のコスト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	※1 : 接面道路の南西側には石碑が建てられたコーナーがあつて 塞がれており、当該部分は間口の用をなしていない。 公図上の417-3(公簿では地目: 公衆用道路、地積: 3.3 ㎡、所有者: 鳥取県)の南側辺りが当該部分に該当すると 推察される。 ※2 : 物件1の土地は、北西側に無縁仏の墓地(419番、13㎡)が隣 接しており境界が不明である。したがって、隣接不動産等 周囲の状態が極めて劣っている。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 5

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10年1月 経過年数 : 約 27 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年						
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : — その他 : — ※1 : 天井 : 竿縁天井、ボード張り等 内壁 : ジュラク壁、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1階</td> <td>191.02㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>77.61㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>268.63㎡</td> </tr> </table>	1階	191.02㎡	2階	77.61㎡	延	268.63㎡
1階	191.02㎡						
2階	77.61㎡						
延	268.63㎡						
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	やや優る						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	所有者が住居として使用しており、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	なし						

3. 建物の概況及び利用状況 物件番号 6

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61年12月 経過年数 : 約 38 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : スレート葺 設 備 : ー その他 : ー ※1 : 天井 : ー 壁 : ー 床 : コンクリート
床面積(現況)	159.00㎡
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」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用しており、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	※1 : 附属建物符号1(車庫・鉄骨造スレート葺平家建、30.87㎡)については、主である建物の外壁を壁面の一部とし、庇を延ばして、屋根と2面の壁にスレートを張った簡易な建物である。天井、内壁はなく、床は土間である。経過年数も主である建物と概ね同程度と推察される。 以上のような状況を考量し、附属建物符号1の経済価値はないと判断した。

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・3・4

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・3・4	6,000円/㎡	× 0.61	× 1,038.52㎡	× 0.95	= 3,610,000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
日野(県)-1	6,600円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{108}$	= 6,000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 : 方位
- ◇地域格差 : 街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
隣接不動産等周囲の状態	0.80
地積過大	0.90
形状	0.93
準角地	1.05
方位	1.02
奥行逓減	0.88
奥行長大	0.97
相 乗 積	0.61

*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 5

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)
5	200,000円/m ²	× 268.63m ²	× 0.130	= 6,980,000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
5	27年	15年	0.05	定率法	0.14465	× 0.90	= 0.130

※1 : 観察減価については、経済的減価(付近の不動産との比較における市場性の減退等)に留意した。

1-3. 建物 物件番号 6

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)
6	60,000円/㎡	× 159.00㎡	× 0.072	= 690,000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
6	27年	5年	0.05	定率法	0.0795	× 0.90	= 0.072

※1 : 観察減価については、経済的減価(付近の不動産との比較における市場性の減退等)に留意した。

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・3・4	3,610,000円	下記参照	= 1,150,000円

※1: 各物件の所有権価格

・物件1

$$3,610,000円 \times 677.82m^2 \div 1,038.52m^2 = 2,360,000円$$

・物件3

$$3,610,000円 \times 303.70m^2 \div 1,038.52m^2 = 1,060,000円$$

・物件4

$$3,610,000円 \times 57.00m^2 \div 1,038.52m^2 = 190,000円$$

※2: 各物件の土地利用権価格

・物件1(法定地上権)

$$2,360,000円 \times 0.40 = 940,000円$$

・物件3(使用借権)

$$1,060,000円 \times 0.20 = 210,000円$$

・物件4(土地利用権は存しない。)

物件5の建物の敷地ではなく、道路に接面する等高な部分である。

・物件1・3の土地利用権価格

$$940,000円 + 210,000円 = 1,150,000円$$

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)(1-3.②)	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・3・4 (土地)	(3,610,000円	－ 1,150,000円)		× 1.00	× 0.5	= 1,230,000円	
5 (建物)	(6,980,000円	＋ 940,000円)				× 1.00	= 3,960,000円
6 (建物)	(690,000円	＋ 210,000円)				× 1.00	= 450,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 5,640,000円	

※1: 物件1, 3, 4の各土地の評価額

・物件1

$$(2,360,000円 - 940,000円) \times 0.50 = 710,000円$$

・物件3

$$(1,060,000円 - 210,000円) \times 0.50 = 430,000円$$

・物件4

$$190,000円 \times 0.50 = 90,000円$$

* 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

* 地価調査基準地

番 号 : 日野(県)-1

所 在 : 日野町黒坂字榎町西裏1195番

位 置 : 黒坂駅北450m

価 格 : 6,600円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 191㎡

接 面 街 路 : 東側5.5m 県道

供給処理施設 : 水道・下水

都市計画区分 : 都市計画区域外

建ぺい率 —

容 積 率 —

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

(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

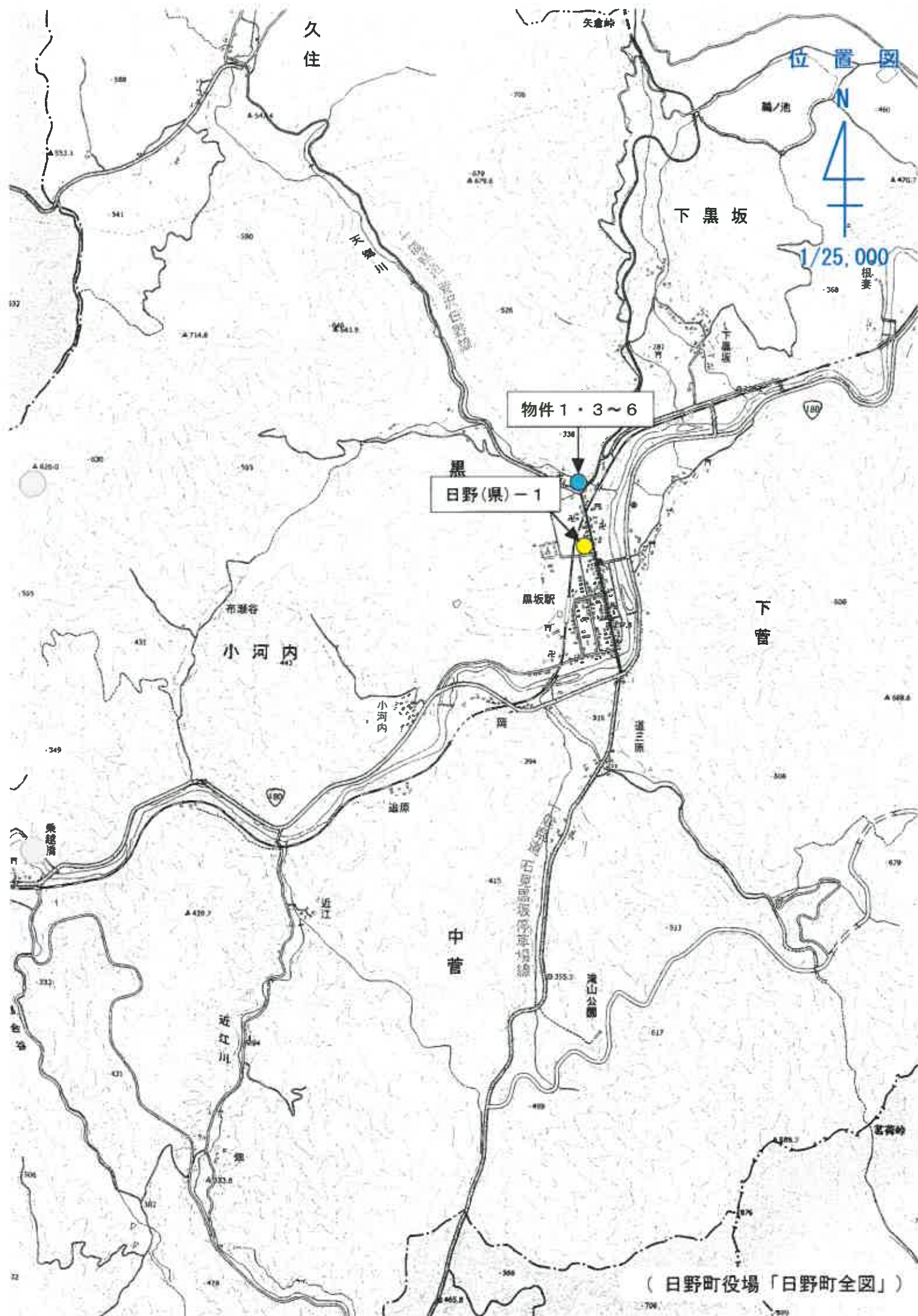
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

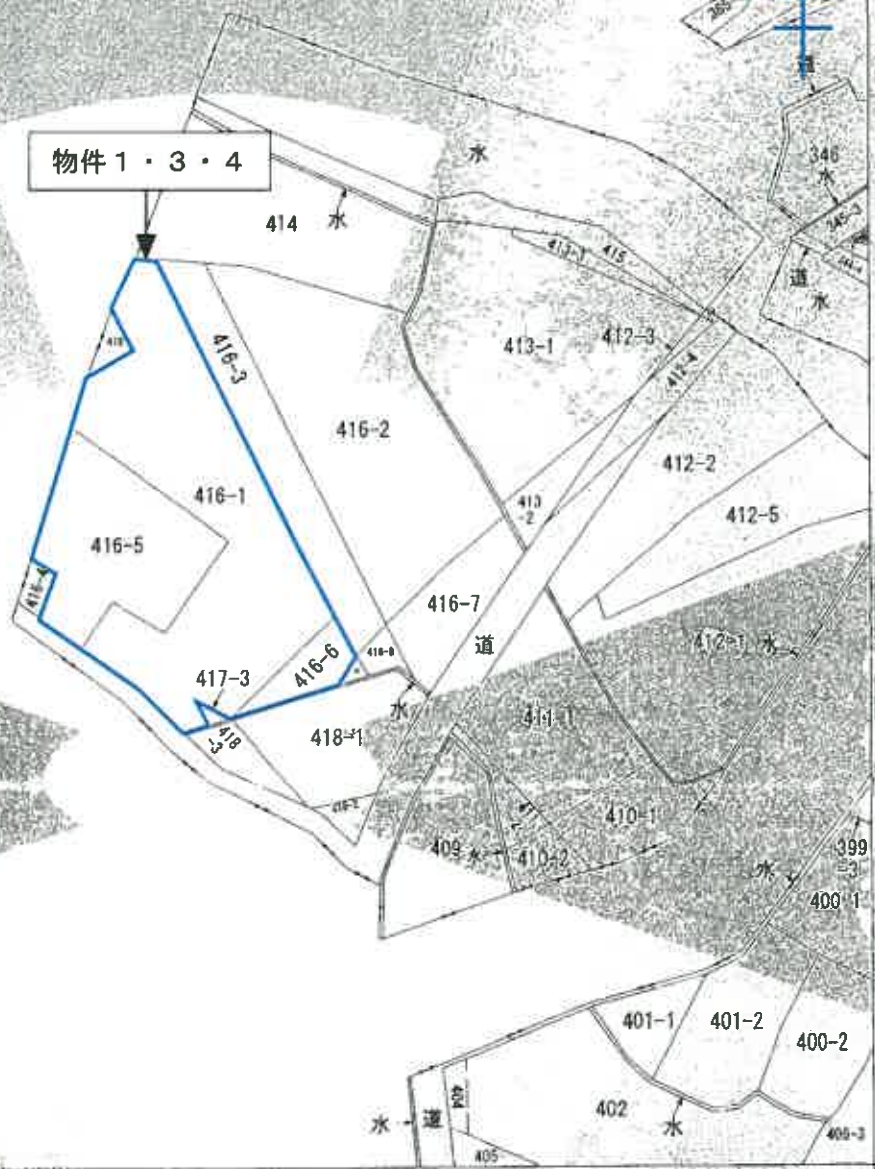
地積測量図(法務局備付)

建物図面・各階平面図(法務局備付)





物件 1 · 3 · 4



請求 部	所 在	長野県長野市黒坂字元正法寺廻リ				地 番	416番1	
出 力 図	1/600	積 産 区 分	原簿 番号 記載	分類	地図に準ずる区画		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日				調 査 年月日 (原簿)			補 記 事項	

(鳥取地方法務局米子支局管轄)

横浜地方法務局神奈川出張所

(1/1)

(縮小実施)

704265

昭和62年4月2日登記 ② 416-1 ③ 416-1 ④ 416-1 ⑤ 416-1 ⑥ 416-1 ⑦ 416-1 ⑧ 416-1 ⑨ 416-1 ⑩ 416-1 ⑪ 416-1 ⑫ 416-1 ⑬ 416-1 ⑭ 416-1 ⑮ 416-1 ⑯ 416-1 ⑰ 416-1 ⑱ 416-1 ⑲ 416-1 ⑳ 416-1 ㉑ 416-1 ㉒ 416-1 ㉓ 416-1 ㉔ 416-1 ㉕ 416-1 ㉖ 416-1 ㉗ 416-1 ㉘ 416-1 ㉙ 416-1 ㉚ 416-1 ㉛ 416-1 ㉜ 416-1 ㉝ 416-1 ㉞ 416-1 ㉟ 416-1 ㊱ 416-1 ㊲ 416-1 ㊳ 416-1 ㊴ 416-1 ㊵ 416-1 ㊶ 416-1 ㊷ 416-1 ㊸ 416-1 ㊹ 416-1 ㊺ 416-1 ㊻ 416-1 ㊼ 416-1 ㊽ 416-1 ㊾ 416-1 ㊿ 416-1

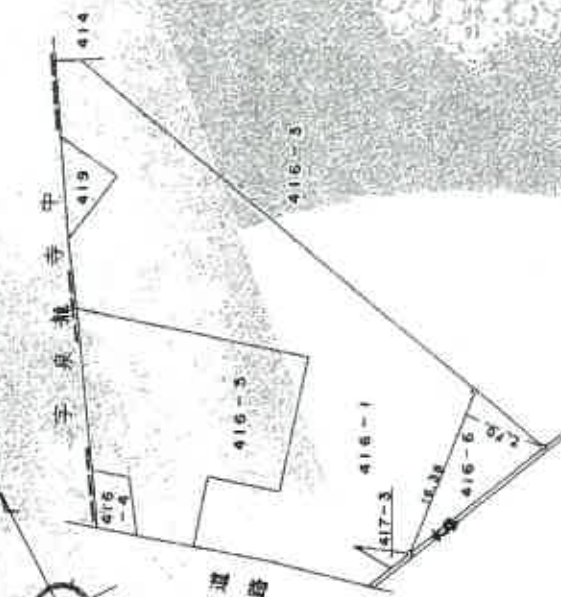
地積測量図

日野郡日野町黒坂字元正法寺畑

土地の所在

地番 416-6 416-1

物件1



求積 416-6
16,335.1770 = 125,9950

地積 62.77

求積 416-1
740,77025 = 62,9475 = 677,82275

地積 67.77

測量員 日野町黒坂字元正法寺畑

申請人

1/500

(測量員土地測量士会印)

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容を正確に示すものである。

(為取地方法務局より登記)

令和6年12月27日

地積測量図

登記簿

登記年月日：昭和62年3月27日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。

(鳥取地方方法務局米子支局管轄)

令和6年12月27日

鳥取地方方法務局米子支局管轄

登記官

請求番号：14-3

701284

昭和62年3月27日登記
416-4-416-1
416-5-1
地積測量図

地積測量図

土地の所在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り

416-1

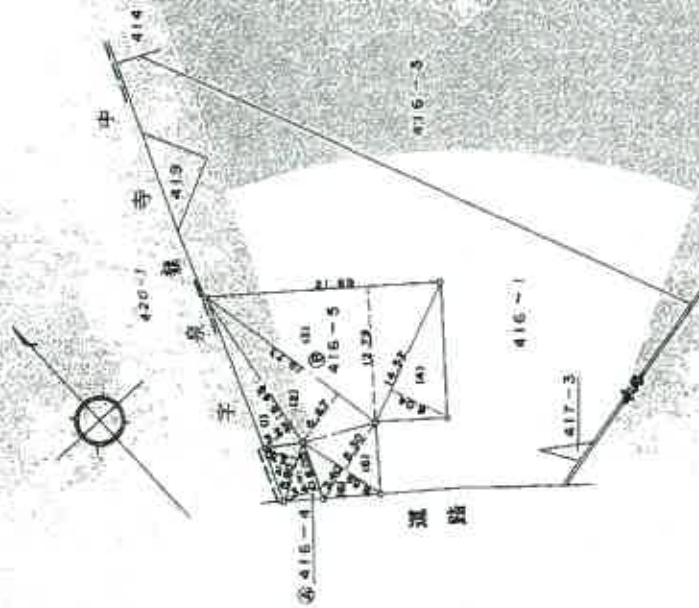
物件3

求積	(a)	416-4
1115.50 x 3.30 =	3680.00	
1115.05 x 3.40 =	3791.00	
計	39.0500	
1115.5250	地積	19.52m ²

求積	(a)	416-5
(1) 16.45 x 3.23 =	53.1335	
(2) 19.73 x 5.67 =	111.8691	
(3) 21.89 x 12.79 =	279.9731	
(4) 14.52 x 6.04 =	87.7008	
(5) 8.59 x 5.30 =	45.5270	
(6) 8.59 x 3.40 =	29.2060	
計	607.4095	
1115.30370475	地積	303.70m ²

求積 416-1
10.64 - (A + B) = 740.77025

地積 740m²



416-1 10.64
-6

縮尺 1/500

申請人

昭和62年3月5日

作製者 土庫測量所

(鳥取県土地測量士会所属)

(縮小実施)

704268

平成6年1月6日登記

地積測量図

番 416-9 416-6

土地の所在 日野郡日野町黒坂字元正法寺廻り

416-6

物件4

求積表

地番 符号	416-9	底辺 長さ	高さ	倍面積
1		3.99	2.29	9.1371
2		2.86	0.86	2.4596
			合計	11.5967
			面積	5.79835
			地積	5.79 m ²

地番	416-6	合計面積	内地
公積		5.79835	57.14313
52.9475		地積	57.14 m ²



作製者

平成4年7月27日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年1月22日

これは図面に記録されている内容を証明する書である。
(鳥取地方支務局米子支局管轄)
令和6年12月27日 横濱地方支務局神奈川出張所 登記官

平成10年1月28日登記

2013723 各階平面図

建築物図面

登記番号 416番1

建築物の所在 日野郡日新町黒坂字元正法寺園内416番地1

1 階

物件5



全 積 1 階
 $2.57 \times 3.44 = 8.8408$
 $16.25 \times 11.32 = 183.9500$
 $-12.95 \times 0.60 = 1.7200$
計 191.0208

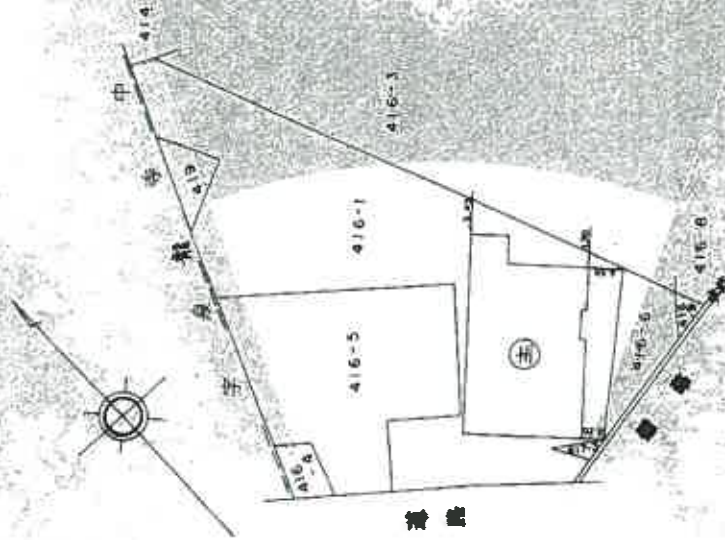
床面積 191.02m²

2 階



全 積 2 階
 $9.85 \times 7.88 = 77.6180$

床面積 77.61m²



作成者 土岐香理子
作成年月日 平成10年1月22日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

鳥取地方支務局米子支局管轄

令和6年12月27日

横浜地方支務局岸松川出張所

登記官

704977 各階平面図

昭和62年3月27日登記

建物図面

家屋番号 416-5

建築物の所在 日新郡白野町黒坂字元正法寺廻り 416番地5

主たる建物

1階

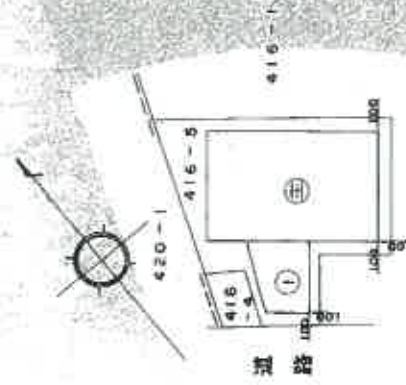


求積 1階

$$15.90 \times 10.00 = 159.0000$$

床面積 159.00 m²

物件5



附属建物1

1階



求積 1階

$$\frac{1}{2} \times (4.05 + 4.60) \times 2.00 = 8.6050$$

$$\frac{1}{2} \times (4.60 + 5.30) \times 4.50 = 22.2750$$

計 30.8800

床面積 30.87 m²

作成者 土地家屋調査士

月 23日 陸奥

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会刊)

(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。