

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 牧 野 宏

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 場 所 令和 7年10月 1日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月21日 午前10時00分 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, 2	3,980,000 3,184,000	一括	796,000	74,407	0
1	1,870,000				
2	2,110,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市両三柳字平八道西 |
| | 地 番 | 3 0 4 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市両三柳字平八道西 3 0 4 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 3 0 4 8 番 9 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0 . 6 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 牧 野 宏

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】

A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 | 米子市両三柳字平八道西 |
| | 地 番 | 3 0 4 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市両三柳字平八道西 3 0 4 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 3 0 4 8 番 9 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0 . 6 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 3月26日受理
令和 7年 5月12日提出

現況調査報告書

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 | 米子市両三柳字平八道西 |
| | 地 番 | 3 0 4 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市両三柳字平八道西 3 0 4 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 3 0 4 8 番 9 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0 . 6 7 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店舗部分を店舗として使用している その他の者が本建物を居宅部分を居宅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

占有者及び占有権原(物件2 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 居宅部分(居間・台所・浴室・便所)	
占有者	☐ 債務者 ☒ A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者、物件2建物所有者会社代表者) ☐ ())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11月ころ	
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
■ A (土地建物所有者会社 代表者、建物占有者)	1 この建物では私が代表者である所有者会社が肉の加工卸売業の店舗として使用しています。また、令和6年11月ころから、居間等で私と子供2人が住み始めました。なお、会社が所有する建物に私達が住んでいることについて家賃等の金銭のやり取りはありません。 2 この建物は前所有者が蕎麦屋の店舗として使用していましたが、当社が建物を購入した後に肉の加工・卸売の作業場・店舗として使用するため、一部改装しています。 3 浴室のタイルにひびが入っていますが、鳥取県西部地震（平成12年発生）の影響と思われます。 4 建物内には大型の業務用冷蔵庫が2台ありますが、解体しなければ外へ運び出すことはできません。当社や私達家族が建物から退去する際は業務用冷蔵庫や不用品は残置することになります。その場合には土地建物の所有者になった方に処分してもらいたいと思っています。

(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

- 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 浴室の壁タイルに鳥取県西部地震（平成12年発生）の影響と思われるひび割れがある。屋根のスレートがかなり劣化している。その他は目視による限り、特段の不具合は見受けられなかった。
- 3 建物内には業務用大型冷蔵庫2台、肉の加工用機器等が置かれている。業務用大型冷蔵庫においては解体しなければ建物外へ搬出できない。
- 4 本件土地の接面道路は、南西側の幅員約6メートルの市道及び北東側の幅員約12メートルの県道である。
- 5 各隣地との境界について、北西角・南西角・北東角にそれぞれ境界標を確認した。南東角は土に埋もれているためか境界標を確認できなかったが、東側隣地3048番10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、各隣地との境界は明瞭である。
- 6 本件土地の北西角に店舗の看板が設置されていたものと思われ、看板のコンクリート土台が残っている。

(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 4月 3日(木) 7:36—7:39	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 7年 4月21日(月) 13:55—14:40	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 4月30日(水) 12:21—12:30	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査

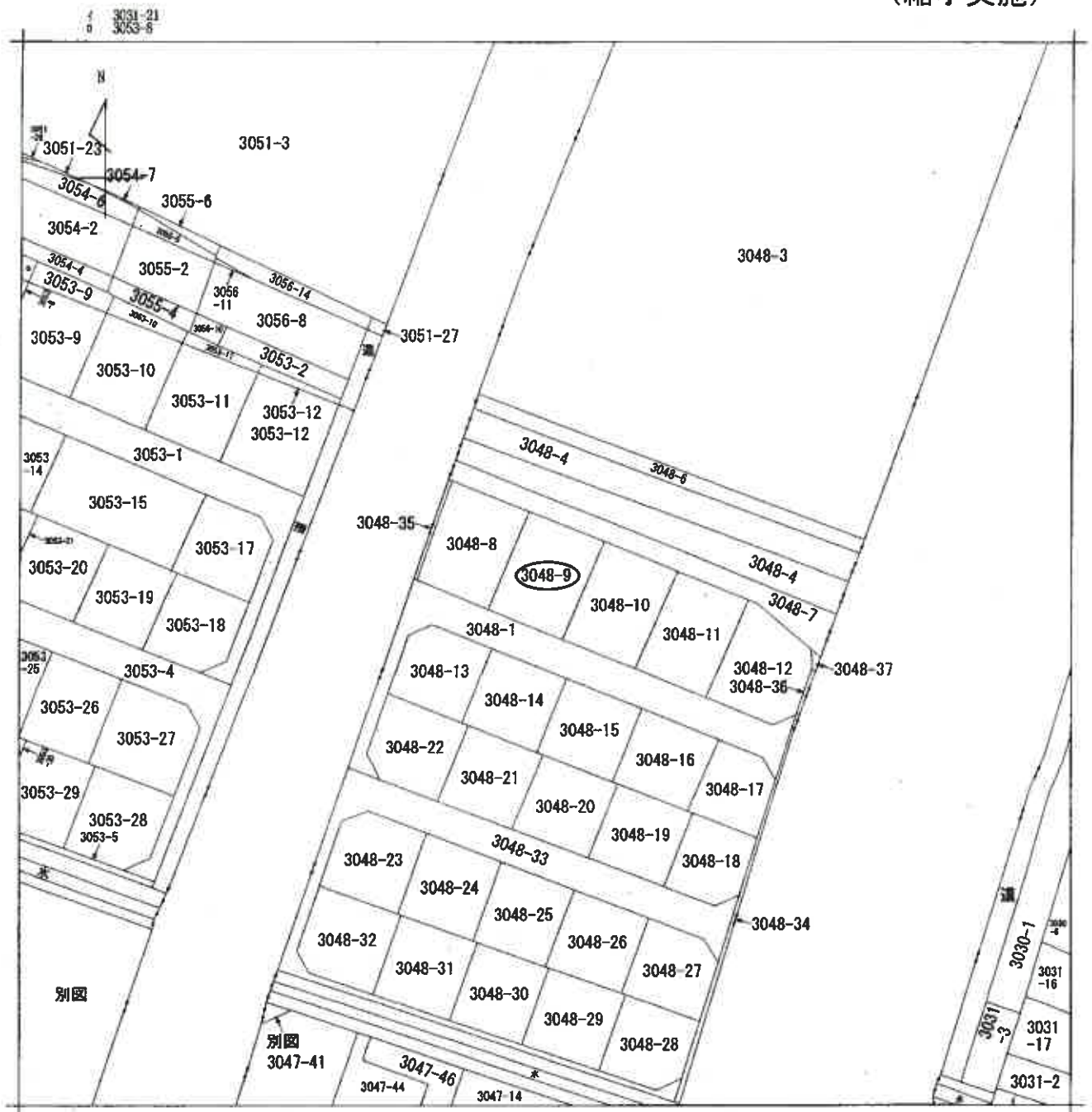
(特記事項)

- ☐ 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)



請求部	所在	米子市両三柳字平八道西				地番	3048番9			
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：3-7
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和63年5月6日

228946

② 3048-1 ③ 3048-1
3048-8 ~ 3048-37

昭和63年5月6日登記
地積測量図(Ⅷ)

地番 3048-1
3048-8 ~ 3048-34

土地の所在 米子市両三柳字平八道西 1/3

求積表

地番	符号	基辺	高さ	底面積	地番	符号	基辺	高さ	底面積	地番	符号	基辺	高さ	底面積	地番	符号	基辺	高さ	底面積
3048-1	1	5.0	2.6	13.00	3048-11	1	21.787	9.222	206.170646	3048-21	1	18.68	0.72	13.3056	3048-31	1	22.022	9.850	219.118900
3048-2	2	6.0	6.0	36.00	3048-12	2	21.787	9.222	206.170646	3048-22	2	19.00	11.55	219.6500	3048-32	2	22.022	9.850	219.118900
3048-3	3	4.87	2.4	11.928	3048-13	3	21.787	9.222	206.170646	3048-23	3	19.00	7.65	145.3500	3048-33	3	22.022	9.850	219.118900
3048-4	4	6.0	6.0	36.00	3048-14	4	21.787	9.222	206.170646	3048-24	4	14.00	2.705	37.8700	3048-34	4	22.022	9.850	219.118900
3048-5	5	5.06	2.7	13.608	3048-15	5	21.787	9.222	206.170646	3048-25	5	14.00	2.705	37.8700	3048-35	5	22.022	9.850	219.118900
3048-6	6	31.5	2.1	66.15	3048-16	6	21.787	9.222	206.170646	3048-26	6	14.00	2.705	37.8700	3048-36	6	22.022	9.850	219.118900
3048-7	7	31.4	2.1	65.94	3048-17	7	21.787	9.222	206.170646	3048-27	7	14.00	2.705	37.8700	3048-37	7	22.022	9.850	219.118900
3048-8	8	4.88	2.4	11.952	3048-18	8	21.787	9.222	206.170646	3048-28	8	14.00	2.705	37.8700					
3048-9	9	5.0	2.6	13.00	3048-19	9	21.787	9.222	206.170646	3048-29	9	14.00	2.705	37.8700					
3048-10	10	6.0	6.0	36.00	3048-20	10	21.787	9.222	206.170646	3048-30	10	14.00	2.705	37.8700					
3048-11	11	5.0	2.6	13.00	3048-21	11	21.787	9.222	206.170646	3048-31	11	14.00	2.705	37.8700					
3048-12	12	6.0	6.0	36.00	3048-22	12	21.787	9.222	206.170646	3048-32	12	14.00	2.705	37.8700					
3048-13	13	4.87	2.4	11.928	3048-23	13	21.787	9.222	206.170646	3048-33	13	14.00	2.705	37.8700					
3048-14	14	6.0	6.0	36.00	3048-24	14	21.787	9.222	206.170646	3048-34	14	14.00	2.705	37.8700					
3048-15	15	5.06	2.7	13.608	3048-25	15	21.787	9.222	206.170646	3048-35	15	14.00	2.705	37.8700					
3048-16	16	31.5	2.1	66.15	3048-26	16	21.787	9.222	206.170646	3048-36	16	14.00	2.705	37.8700					
3048-17	17	31.4	2.1	65.94	3048-27	17	21.787	9.222	206.170646	3048-37	17	14.00	2.705	37.8700					
3048-18	18	4.88	2.4	11.952	3048-28	18	21.787	9.222	206.170646										
3048-19	19	5.0	2.6	13.00	3048-29	19	21.787	9.222	206.170646										
3048-20	20	6.0	6.0	36.00	3048-30	20	21.787	9.222	206.170646										
3048-21	21	5.0	2.6	13.00	3048-31	21	21.787	9.222	206.170646										
3048-22	22	6.0	6.0	36.00	3048-32	22	21.787	9.222	206.170646										
3048-23	23	4.87	2.4	11.928	3048-33	23	21.787	9.222	206.170646										
3048-24	24	6.0	6.0	36.00	3048-34	24	21.787	9.222	206.170646										
3048-25	25	5.06	2.7	13.608	3048-35	25	21.787	9.222	206.170646										
3048-26	26	31.5	2.1	66.15	3048-36	26	21.787	9.222	206.170646										
3048-27	27	31.4	2.1	65.94	3048-37	27	21.787	9.222	206.170646										
3048-28	28	4.88	2.4	11.952															
3048-29	29	5.0	2.6	13.00															
3048-30	30	6.0	6.0	36.00															
3048-31	31	5.0	2.6	13.00															
3048-32	32	6.0	6.0	36.00															
3048-33	33	4.87	2.4	11.928															
3048-34	34	6.0	6.0	36.00															
3048-35	35	5.06	2.7	13.608															
3048-36	36	31.5	2.1	66.15															
3048-37	37	31.4	2.1	65.94															

境界線の種類	金	属	種
(A) 金	属	種	
(B) コンクリート杭			
(C) コンクリート杭			
(D) 木杭			

563.5.11
3048-8 1/3
3048-12 1/3
3048-35
3048-36

申請人

(昭和63年4月20日作成)

作製者 土地測量士 (鳥取県土地測量士会所属)

1/500

登記年月日：平成1年2月17日

231154

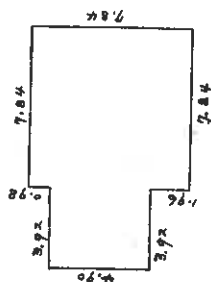
各階平面図

平成 / 年 2 月 17 日登記

建物図面図

家屋番号 3048番9

建物の所在 米子市西三柳多平入道筋 3048番地9



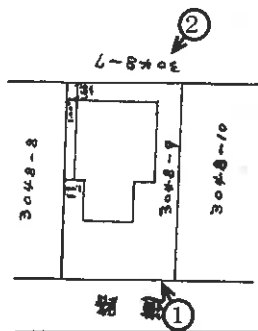
求積

$$3.92 \times 4.90 = 19.2080$$

$$7.84 \times 7.84 = 61.4656$$

$$80.6736 \text{ m}^2$$

床面積 80.67 m²



作製者 土地測量士

元 年 2 月 17 日作成

縮尺 1/250

申請人

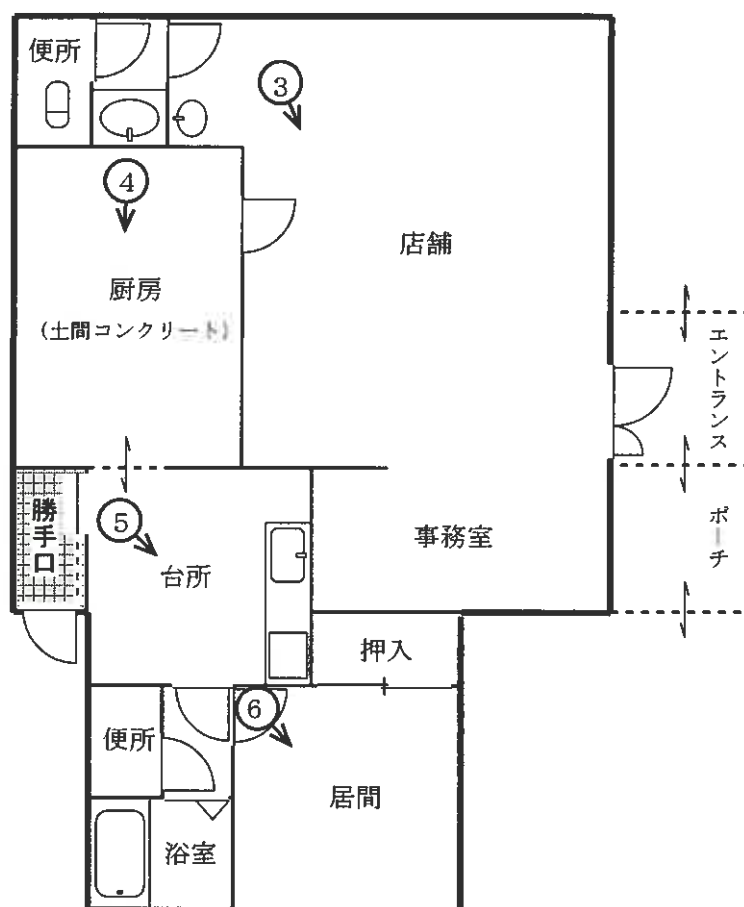
1

縮尺 1/500

(土地測量士会会印)

建物間取図

③～⑥写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7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 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 4 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 8 日 評 価

鳥取地方裁判所米子支部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

村上 保雄

第1 評価額

一括価格	
金3,980,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金1,870,000円
物件番号2 (建物)	金2,110,000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 在 地 地 番 地 地 目 地 地 積	米子市両三柳字平八道西 3048番9 宅地 220.57m ²	
2 (建物)	所 在 在 家 屋 番 号 種 種 類 構 構 造 床 面 積	米子市両三柳字平八道西3048番地9 3048番9 店舗・居宅 木造スレート葺平家建 1階 80.67m ² 延 80.67m ²	
(附属 建物)	符 号 種 類 構 造 床 面 積		

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 米子 駅 北 方 約 5000 m やわらぎ前 バス停 北西 方 約 400 m
付 近 の 状 況	中規模に開発された住宅団地であり、区画整然とした街路沿いに戸建住宅・共同住宅等が建ち並んでおり、良好な住環境を保持している。
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種中高層住居専用地域 建 蔽 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 堀川北地区地区計画区域
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 220.57m ² 間 口 : 約 12.0m 奥 行 : 約 19.0m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況 : 二方路地 そ の 他 : ほぼ平坦地
接 面 道 路 の 状 況	南西側, 幅員 6.0m 市道, 舗装有, 道路とほぼ等高 北東側, 幅員 12.0m 県道, 舗装有, 道路より約0.5m高い
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	物件2の敷地として利用されている。 敷地の北西端付近に看板の基礎(コンクリートの塊)が1個存する。

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) : 平成1年2月新築 経過年数 : 約 36 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : スレート葺 設 備 : 特になし その他 : トイレは水洗式
床 面 積 (現 況)	1 階 80.67㎡ 延 80.67㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 店舗・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	やや劣る
建物の利用状況	所有者とその家族が居住若しくは使用しており、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	浴室のタイルにひび割れがある。 屋根のスレートはかなり劣化している。 建物内に大型冷蔵庫が2台あり、処分のための経費が必要となる恐れがある。

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	38,100円/㎡	× 1.03	× 220.57㎡	× 0.90	≒ 7,790,000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
米子 -11	40,800円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{107}$	≒ 38,100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 : 特になし

◇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
南西向き	1.01
相 乗 積	1.03

*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	150,000円/㎡	×80.67㎡	× 0.041	≒ 500,000円
計				500,000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を考慮。

*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	36年	2年	0.05	定率法	0.05854	× 0.70	≒ 0.041

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	7,790,000円	× 0.50	法定地上権	≒ 3,900,000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)	(7,790,000円	－ 3,900,000円)		× 0.80	× 0.6	≒ 1,870,000円
2 (建物)	(500,000円	＋ 3,900,000円)				× 1.00
一 括 価 格 (上 記 合 計)						＝ 3,980,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし

* g 市場性修正 : 建物の間取りにより用途が限定されること及び大型冷蔵庫が2台あり、撤去費用が必要となる恐れがあることを考慮した。

* 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 : 米子一11

所 在 : 米子市新開2丁目1447番19

位 置 : 米子駅北東方5600m

価 格 : 40,100円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 194㎡

接 面 街 路 : 北東側 6m 市道

供給処理施設 : 水道・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。

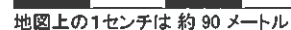
第7 附属資料

位置図

公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

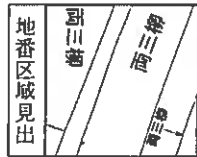
建物図面(法務局備付)



公図（写）



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	米子市両三柳字平八道西			地番	3048番9		
出力縮尺	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（縮小実施）

登記年月日：昭和63年5月6日

地積測量図

228946

対象物件1

② 3048-1 ③ 3048-8
3048-8 ~ 3048-37

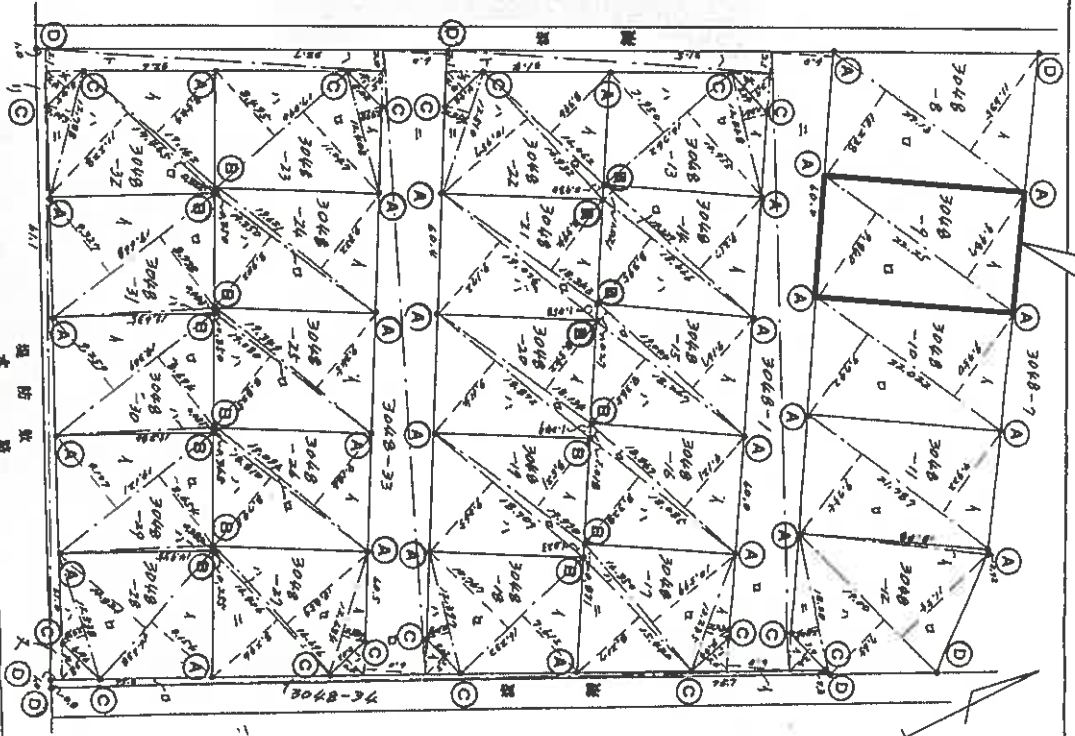
地番 3048-1
3048-8 ~ 3048-34

昭和63年5月6日登記
地積測量図 (ハ)

土地の所在 米子市西三軒平八道西

求積表

地番	符号	底辺	高さ	側面積	地番	符号	底辺	高さ	側面積
3048-1	1	5.0	2.6	13.00					
	2	60.0	6.0	360.00	3048-10	1	23.022	9.950	229.737
	3	4.97	2.4	11.928					
	4	60.0	6.0	360.00					
	5	5.04	2.7	13.608					
	6	31.5	2.1	66.15					
	7	31.4	2.1	65.94					
	8	4.98	2.4	11.952					
	9				3048-11	1	21.787	9.922	216.79616
	10								
	11								
	12								
	13								
	14								
	15								
	16								
	17								
	18								
	19								
	20								
	21								
	22								
	23								
	24								
	25								
	26								
	27								
	28								
	29								
	30								
	31								
	32								
	33								
	34								
	35								
	36								
	37								
	38								
	39								
	40								
	41								
	42								
	43								
	44								
	45								
	46								
	47								
	48								
	49								
	50								
	51								
	52								
	53								
	54								
	55								
	56								
	57								
	58								
	59								
	60								
	61								
	62								
	63								
	64								
	65								
	66								
	67								
	68								
	69								
	70								
	71								
	72								
	73								
	74								
	75								
	76								
	77								
	78								
	79								
	80								
	81								
	82								
	83								
	84								
	85								
	86								
	87								
	88								
	89								
	90								
	91								
	92								
	93								
	94								
	95								
	96								
	97								
	98								
	99								
	100								



作製者

昭和63年4月20日作成

申請人

縮尺 1/500

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。
鳥取地方方法務局 令和7年3月5日

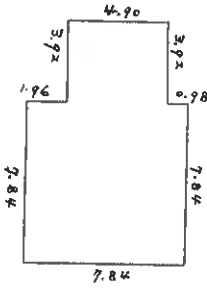
登記年月日：平成19年2月17日

建物図面

平成 / 年 2 月 17 日 登記

231154 各 階 平 面 図

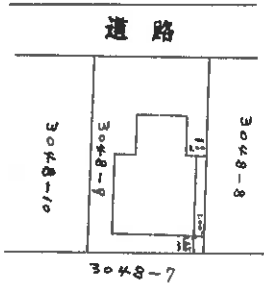
家屋番号	3048番9	建物図面
建物の所在	米子市西三柳キ平入道西3048番地9	



求積

$$\begin{aligned} 3.92 \times 4.90 &= 19.2080 \\ 7.84 \times 7.84 &= 61.4656 \\ \hline &80.6736 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積 80.67 m²



作製者				縮尺	1/250	申請人			縮尺	1/500
	平成 2 年 2 月 17 日 (作製)									

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。
令和7年3月5日 鳥取地方建設局米子支局

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。