

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

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 10 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 29 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 11 月 18 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 29 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	320,000 256,000		64,000	85	0

物 件 目 録

1	所	在	米子市岡成字岡成原
	地	番	580番292
	地	目	山林
	地	積	353平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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】

市道側を除いて隣地との境界が不明確である。

共益費の滞納あり。

《 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



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。

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	米子市岡成字岡成原
	地	番	5 8 0 番 2 9 2
	地	目	山林
	地	積	3 5 3 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 1 号
令和 7 年 4 月 1 日受理
令和 7 年 5 月 14 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 米子市岡成字岡成原

地 番 5 8 0 番 2 9 2

地 目 山林

地 積 3 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

(土地用)

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　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☒ 山林（物件1　　） ☐ ☐
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） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 平成 年 月 日 年()第 号
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）
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 土地所有者の親戚	本件土地は私の亡兄が昭和55年に別荘地として購入したのですが、建物は建てておらず、ずっと空き地の状態です。現在の所有者は亡兄の妻と子2名です。
■ 一般社団法人レインボービラ大山地権者の会 代表理事	本競売物件を所有するに当たって、レインボービラ大山の維持管理等の名目で月額金1,400円の共益費が必要です。 なお、現在の所有者はその共益費を令和7年5月13日現在で金13万8,600円滞納しています。当法人の解釈ではこの共益費は本件土地の維持管理にも役立っているものですので、本競売で所有者となった方に前所有者の滞納共益費を全額負担していただきます。執行官によれば競売等で買い受けた者については支払義務はないとのことですが、必ず請求し支払っていただきます。支払いがない場合には当法人及び地権者との間で協力関係を築くことが出来なくなります。

(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枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件土地は長年更地の状態であり、多くの大木が植生しており、更地にするためにはかなりの費用を要するものと思われる。また、南西側の市道よりも土地が高くなっており、建物の建築や出入り等のための整地にもかなりの費用を要するものと思われる。
- 3 本件土地約半分の北東側は傾斜地である。
- 4 本件土地の接面道路は南西側の幅員約5メートルの市道である。
- 5 南西の市道側に境界標を確認した。北東側の境界標は土に埋もれているものと思われ確認できなかった。したがって、市道側を除いて隣地との境界は不明である。
- 6 一般社団法人レインボービラ大山地権者の会の代表理事の陳述にあるとおり、同人によれば現所有者が滞納している共益費金13万8,600円(令和7年5月13日現在)及びそれ以後に生じる滞納共益費を買受人(特定承継人)に請求するとのことであるが、買受人が前所有者の滞納共益費を負担する法的義務はない。ただし、同人は支払いがない場合には協力関係を築くことができない旨を一貫して述べており、これについて問題ごとが起きる可能性がある。

(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 7年 4月 3日(木) 16:51-16:56	物件所在地	本件土地の範囲調査 接面道路調査 写真撮影
令和 7年 5月 7日(水) 11:15-11:25	物件所在地	本件土地所有者の親戚に面談 立入調査（評価人同行） 写真撮影
令和 7年 5月 7日(水) 11:52-11:57	鳥取地方法務局 米子支局	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。
- ☐

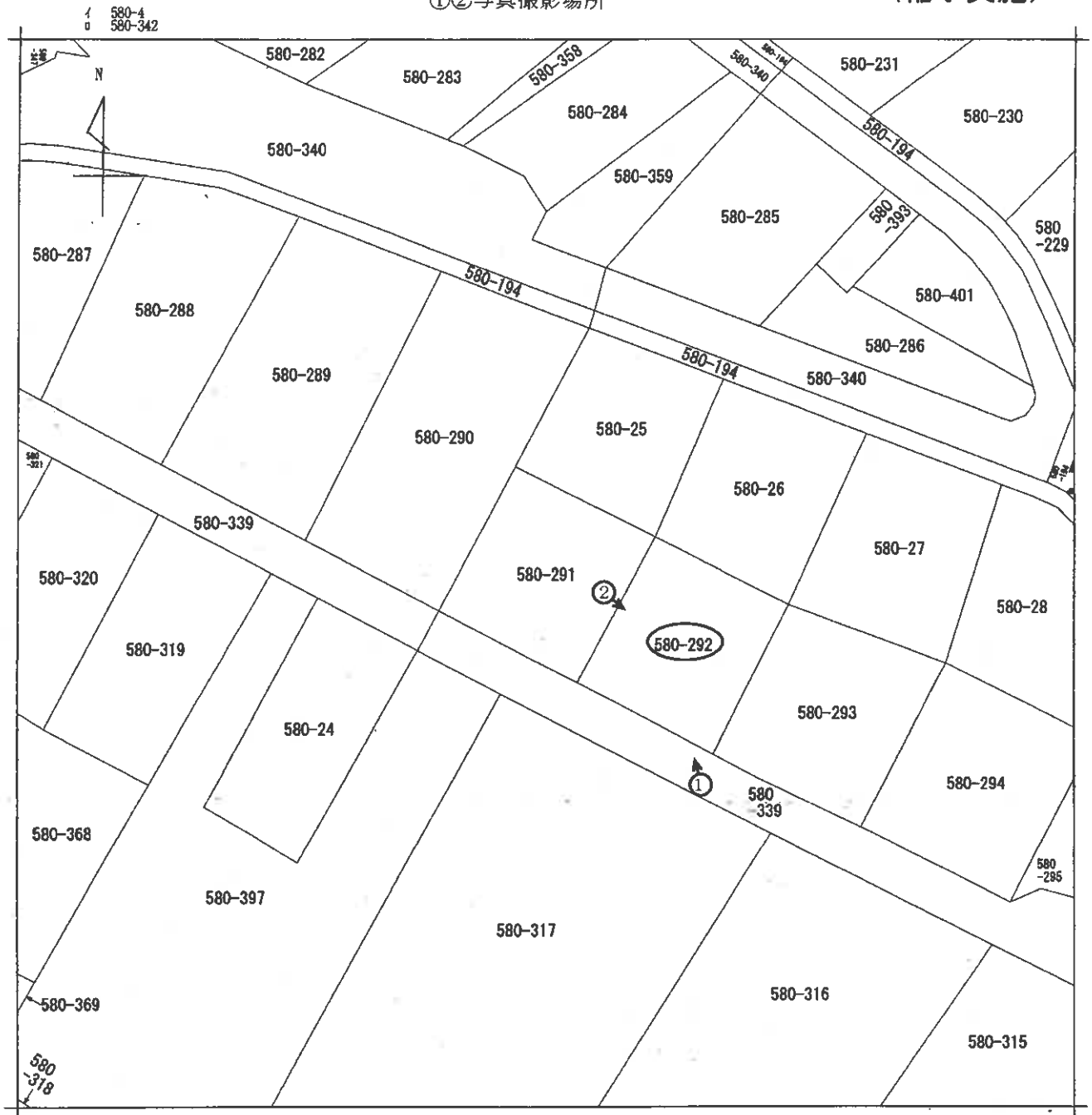
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(公図の写し)

①②写真撮影場所

(縮小実施)



地番区域見出
岡成

請求部分	所 在 米子市岡成字岡成原					地 番	580番291			
出力縮尺	1/500	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	昭和55年6月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：15-2
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和55年7月31日

112370

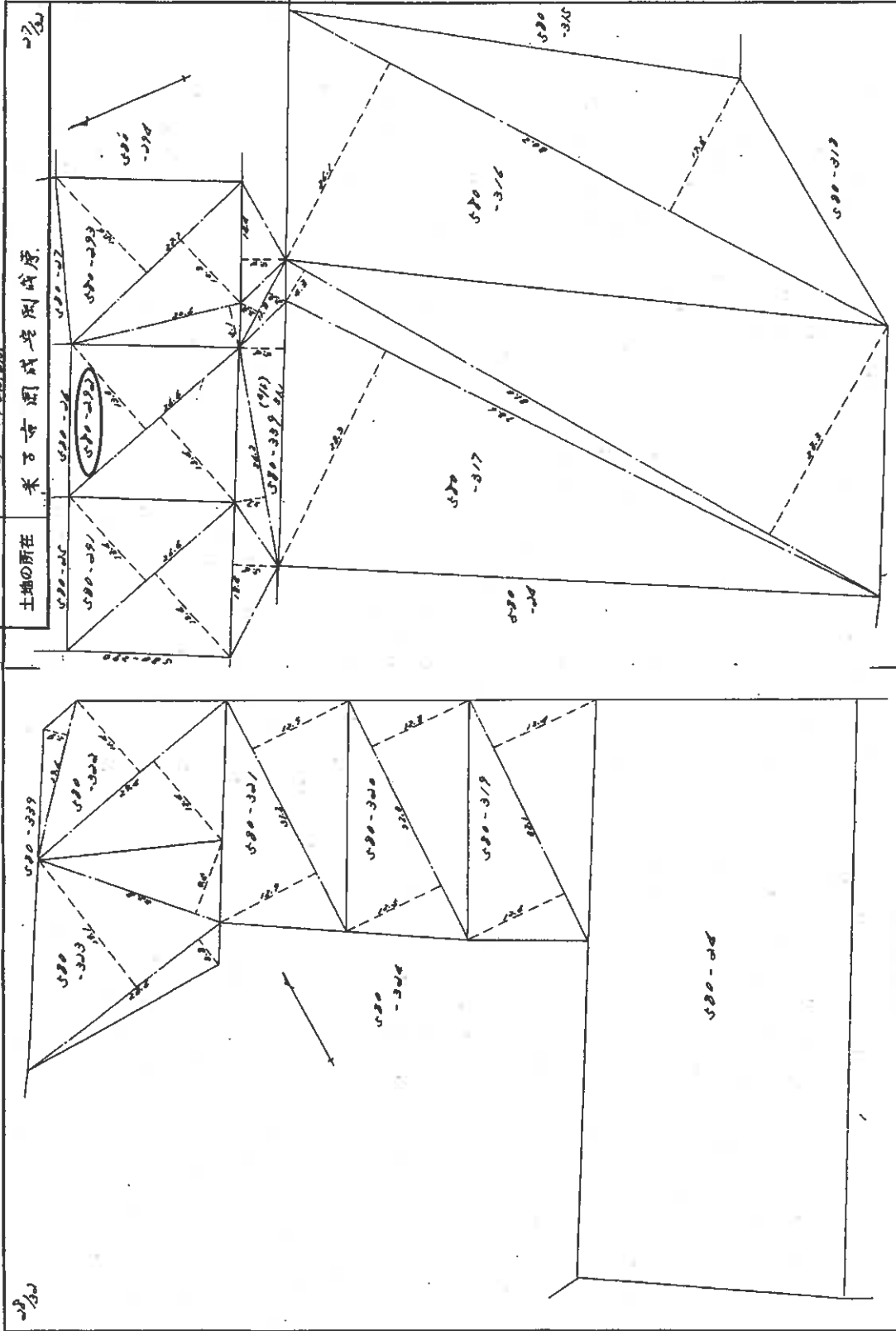
同じ

昭和 年 月 日登記

地積測量図 15/24

地番
580-314, -317, -318
-320, -321, -322
-323, -324, -325, -326

土地の所在
米子市関成老成成原



作製者
土地家屋調査士

申請人

縮尺
1/500

登記年月日：昭和55年7月31日

112377

同じ

地番
020-100-020-000

昭和年月日登記
地積測量図 22/24

米了寺図成地用成序

土地の所在		米子市国成産	
520-001	100-001	520-002	100-002
520-003	100-003	520-004	100-004
520-005	100-005	520-006	100-006
520-007	100-007	520-008	100-008
520-009	100-009	520-010	100-010
520-011	100-011	520-012	100-012
520-013	100-013	520-014	100-014
520-015	100-015	520-016	100-016
520-017	100-017	520-018	100-018
520-019	100-019	520-020	100-020
520-021	100-021	520-022	100-022
520-023	100-023	520-024	100-024
520-025	100-025	520-026	100-026
520-027	100-027	520-028	100-028
520-029	100-029	520-030	100-030
520-031	100-031	520-032	100-032
520-033	100-033	520-034	100-034
520-035	100-035	520-036	100-036
520-037	100-037	520-038	100-038
520-039	100-039	520-040	100-040
520-041	100-041	520-042	100-042
520-043	100-043	520-044	100-044
520-045	100-045	520-046	100-046
520-047	100-047	520-048	100-048
520-049	100-049	520-050	100-050
520-051	100-051	520-052	100-052
520-053	100-053	520-054	100-054
520-055	100-055	520-056	100-056
520-057	100-057	520-058	100-058
520-059	100-059	520-060	100-060
520-061	100-061	520-062	100-062
520-063	100-063	520-064	100-064
520-065	100-065	520-066	100-066
520-067	100-067	520-068	100-068
520-069	100-069	520-070	100-070
520-071	100-071	520-072	100-072
520-073	100-073	520-074	100-074
520-075	100-075	520-076	100-076
520-077	100-077	520-078	100-078
520-079	100-079	520-080	100-080
520-081	100-081	520-082	100-082
520-083	100-083	520-084	100-084
520-085	100-085	520-086	100-086
520-087	100-087	520-088	100-088
520-089	100-089	520-090	100-090
520-091	100-091	520-092	100-092
520-093	100-093	520-094	100-094
520-095	100-095	520-096	100-096
520-097	100-097	520-098	100-098
520-099	100-099	520-100	100-100
520-101	100-101	520-102	100-102
520-103	100-103	520-104	100-104
520-105	100-105	520-106	100-106
520-107	100-107	520-108	100-108
520-109	100-109	520-110	100-110
520-111	100-111	520-112	100-112
520-113	100-113	520-114	100-114
520-115	100-115	520-116	100-116
520-117	100-117	520-118	100-118
520-119	100-119	520-120	100-120
520-121	100-121	520-122	100-122
520-123	100-123	520-124	100-124
520-125	100-125	520-126	100-126
520-127	100-127	520-128	100-128
520-129	100-129	520-130	100-130
520-131	100-131	520-132	100-132
520-133	100-133	520-134	100-134
520-135	100-135	520-136	100-136
520-137	100-137	520-138	100-138
520-139	100-139	520-140	100-140
520-141	100-141	520-142	100-142
520-143	100-143	520-144	100-144
520-145	100-145	520-146	100-146
520-147	100-147	520-148	100-148
520-149	100-149	520-150	100-150
520-151	100-151	520-152	100-152
520-153	100-153	520-154	100-154
520-155	100-155	520-156	100-156
520-157	100-157	520-158	100-158
520-159	100-159	520-160	100-160
520-161	100-161	520-162	100-162
520-163	100-163	520-164	100-164
520-165	100-165	520-166	100-166
520-167	100-167	520-168	100-168
520-169	100-169	520-170	100-170
520-171	100-171	520-172	100-172
520-173	100-173	520-174	100-174
520-175	100-175	520-176	100-176
520-177	100-177	520-178	100-178
520-179	100-179	520-180	100-180
520-181	100-181	520-182	100-182
520-183	100-183	520-184	100-184
520-185	100-185	520-186	100-186
520-187	100-187	520-188	100-188
520-189	100-189	520-190	100-190
520-191	100-191	520-192	100-192
520-193	100-193	520-194	100-194
520-195	100-195	520-196	100-196
520-197	100-197	520-198	100-198
520-199	100-199	520-200	100-200
520-201	100-201	520-202	100-202
520-203	100-203	520-204	100-204
520-205	100-205	520-206	100-206
520-207	100-207	520-208	100-208
520-209	100-209	520-210	100-210
520-211	100-211	520-212	100-212
520-213	100-213	520-214	100-214
520-215	100-215	520-216	100-216
520-217	100-217	520-218	100-218
520-219	100-219	520-220	100-220
520-221	100-221	520-222	100-222
520-223	100-223	520-224	100-224
520-225	100-225	520-226	100-226
520-227	100-227	520-228	100-228
520-229	100-229	520-230	100-230
520-231	100-231	520-232	100-232
520-233	100-233	520-234	100-234
520-235	100-235	520-236	100-236
520-237	100-237	520-238	100-238
520-239	100-239	520-240	100-240
520-241	100-241	520-242	100-242
520-243	100-243	520-244	100-244
520-245	100-245	520-246	100-246
520-247	100-247	520-248	100-248
520-249	100-249	520-250	100-250
520-251	100-251	520-252	100-252
520-253	100-253	520-254	100-254
520-255	100-255	520-256	100-256
520-257	100-257	520-258	100-258
520-259	100-259	520-260	100-260
520-261	100-261	520-262	100-262
520-263	100-263	520-264	100-264
520-265	100-265	520-266	100-266
520-267	100-267	520-268	100-268
520-269	100-269	520-270	100-270
520-271	100-271	520-272	100-272
520-273	100-273	520-274	100-274
520-275	100-275	520-276	100-276
520-277	100-277	520-278	100-278
520-279	100-279	520-280	100-280
520-281	100-281	520-282	100-282
520-283	100-283	520-284	100-284
520-285	100-285	520-286	100-286
520-287	100-287	520-288	100-288
520-289	100-289	520-290	100-290
520-291	100-291	520-292	100-292
520-293	100-293	520-294	100-294
520-295	100-295	520-296	100-296
520-297	100-297	520-298	100-298
520-299	100-299	520-300	100-300
520-301	100-301	520-302	100-302
520-303	100-303	520-304	100-304
520-305	100-305	520-306	100-306
520-307	100-307	520-308	100-308
520-309	100-309	520-310	100-310
520-311	100-311	520-312	100-312
520-313	100-313	520-314	100-314
520-315	100-315	520-316	100-316
520-317	100-317	520-318	100-318
520-319	100-319	520-320	100-320
520-321	100-321	520-322	100-322
520-323	100-323	520-324	100-324
520-325	100-325	520-326	100-326
520-327	100-327	520-328	100-328
520-329	100-329	520-330	100-330
520-331	100-331	520-332	100-332
520-333	100-333	520-334	100-334
520-335	100-335	520-336	100-336
520-337	100-337	520-338	100-338
520-339	100-339	520-340	100-340
520-341	100-341	520-342	100-342
520-343	100-343	520-344	100-344
520-345	100-345	520-346	100-346
520-347	100-347	520-348	100-348
520-349	100-349	520-350	100-350
520-351	100-351	520-352	100-352
520-353	100-353	520-354	100-354
520-355	100-355	520-356	100-356
520-357	100-357	520-358	100-358
520-359	100-359	520-360	100-360
520-361	100-361	520-362	100-362
520-363	100-363	520-364	100-364
520-365	100-365	520-366	100-366
520-367	100-367	520-368	100-368
520-369	100-369	520-370	100-370
520-371	100-371	520-372	100-372
520-373	100-373	520-374	100-374
520-375	100-375	520-376	100-376
520-377	100-377	520-378	100-378
520-379	100-379	520-380	100-380
520-381	100-381	520-382	100-382
520-383	100-383	520-384	100-384
520-385	100-385	520-386	100-386
520-387	100-387	520-388	100-388
520-389	100-389	520-390	100-390
520-391	100-391	520-392	100-392
520-393	100-393	520-394	100-394
520-395	100-395	520-396	100-396
520-397	100-397	520-398	100-398
520-399	100-399	520-400	100-400
520-401	100-401	520-402	100-402
520-403	100-403	520-404	100-404
520-405	100-405	520-406	100-406
520-407	100-407	520-408	100-408
520-409	100-409	520-410	100-410
520-411	100-411	520-412	100-412
520-413	100-413	520-414	100-414
520-415	100-415	520-416	100-416
520-417	100-417	520-418	100-418
520-419	100-419	520-420	100-420
520-421	100-421	520-422	100-422
520-423	100-423	520-424	100-424
520-425	100-425	520-426	100-426
520-427	100-427	520-428	100-428
520-429	100-429	520-430	100-430
520-431	100-431	520-432	100-432
520-433	100-433	520-434	100-434
520-435	100-435	520-436	100-436
520-437	100-437	520-438	100-438
520-439	100-439	520-440	100-440
520-441	100-441	520-442	100-442
520-443	100-443	520-444	100-444
520-445	100-445	520-446	100-446
520-447	100-447	520-448	100-448
520-449	100-449	520-450	100-450
520-451	100-451	520-452	100-452
520-453	100-453	520-454	100-454
520-455	100-455	520-456	100-456
520-457	100-457	520-458	100-458
520-459	100-459	520-460	100-460
520-461	100-461	520-462	100-462
520-463	100-463	520-464	100-464
520-465	100-465	520-466	100-466
520-467	100-467	520-468	100-468
520-469	100-469	520-470	100-470
520-471	100-471	520-472	100-472
520-473	100-473	520-474	100-474
520-475	100-475	5	

①



②



事件番号

令和7年(又)第1号

副

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（ 又 ） 第 1 号
令和 7 年 5 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 30 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 ）

谷口 敬雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金320,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1	金320,000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。

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き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	所 地 地 地 在 番 目 積	米子市岡成字岡成原 580番292 山林 353.00㎡	

物件 番号	特 記 事 項

第4 目的物件の位置・環境等

(物件番号 1)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 伯耆大山 駅 南 東 方 約 6.3 km ビラ大山 バス停 南 西 方 約 700 m
付 近 の 状 況	米子市近郊の山間地に開発された別荘と住宅とが建ち並ぶ地域である。
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : 建 蔽 率 : 容 積 率 : 防 火 規 制 :
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 353.00㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 18.0m そ の 他 : 傾斜地 奥 行 : 約 19.5m 形 状 : ほぼ正方形
接 面 道 路 状 況	南西側, 幅員約 5.0m 市道, 舗装有, 道路との高低差 +1.2m~+1.4m
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 山林 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 集落排水 : 有(引込無) (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	道路幅員には両側の水路を含めている。南西端付近の水路にグレーチングが設置されている。 上水道は引込済みとのことである。集落排水は市道と目的土地との境界に本管から取付管差管止めとのことである。 目的土地は市道側から入って直ぐに小高く盛り上がり、その後北東向に下り傾斜している。がけ条例(鳥取県建築基準法施行条例 第3章 建築物の敷地に関する制限(がけ付近の建築物) 第4条)による規制を受けているかどうか不明である。 現況は自然林が植生するが、経済的価値がある木はないとのことである。 目的土地は地域森林計画の対象民有林である。所有者となった者は、事後に市長へ森林の土地の所有者届出が必要である。また、森林の立木伐採に当たっては、事前に伐採及び伐採後の造林の届出が必要である。 目的土地について、共益費を徴収している一般社団法人が存する。

第5 評価額算出の過程

物件 番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	占有減 価修正 *c	市場性 修 正 *d	競売市 場修正 *e	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1	1,800円/㎡	× 1.00	× 353.00㎡	×1.00	×1.00	× 0.5	= 320,000円
一括価格(上記合計)			= 353.00㎡				= 320,000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
		$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{100}{\quad}$	$\times \frac{100}{\quad}$	=

◇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
標準的・代表的画地	1.00
相乗積	1.00

*c 占有減価修正 : 必要なし。

*d 市場性修正 : 必要なし。

*e 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 : 規準とすべき地価公示標準地等はない。
所 在 :
位 置 :
価 格 :
価 格 時 点 :
地 積 :
接 面 街 路 :
供 給 処 理 施 設 :
用 途 地 域 :

地 域 の 概 要 :

(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格であり、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)

位置図

7

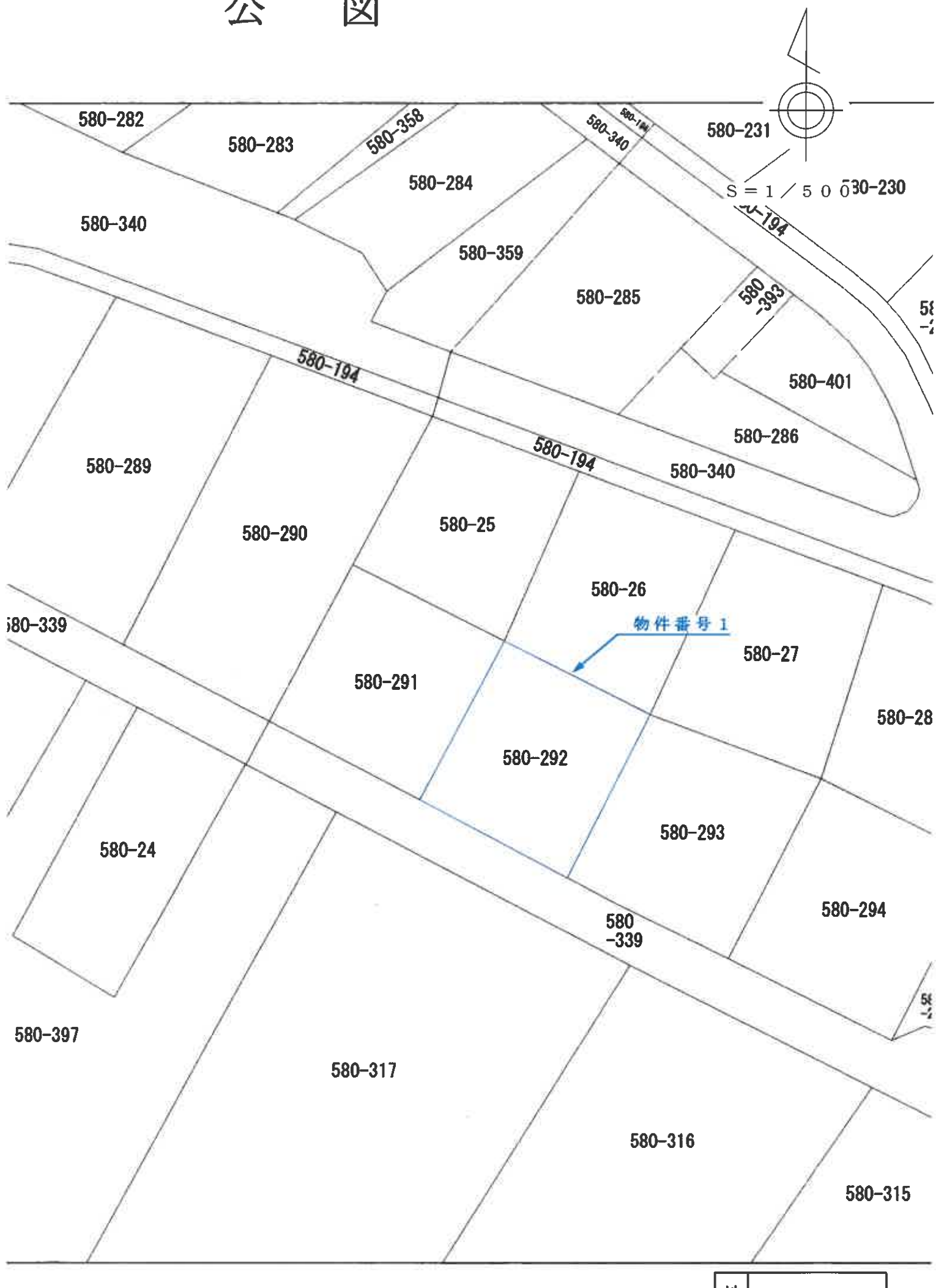
S=1/10000

物件番号 1

(米子市役所「白図」)



公 圖



登記年月日：昭和55年7月31日

地積測量図

112370

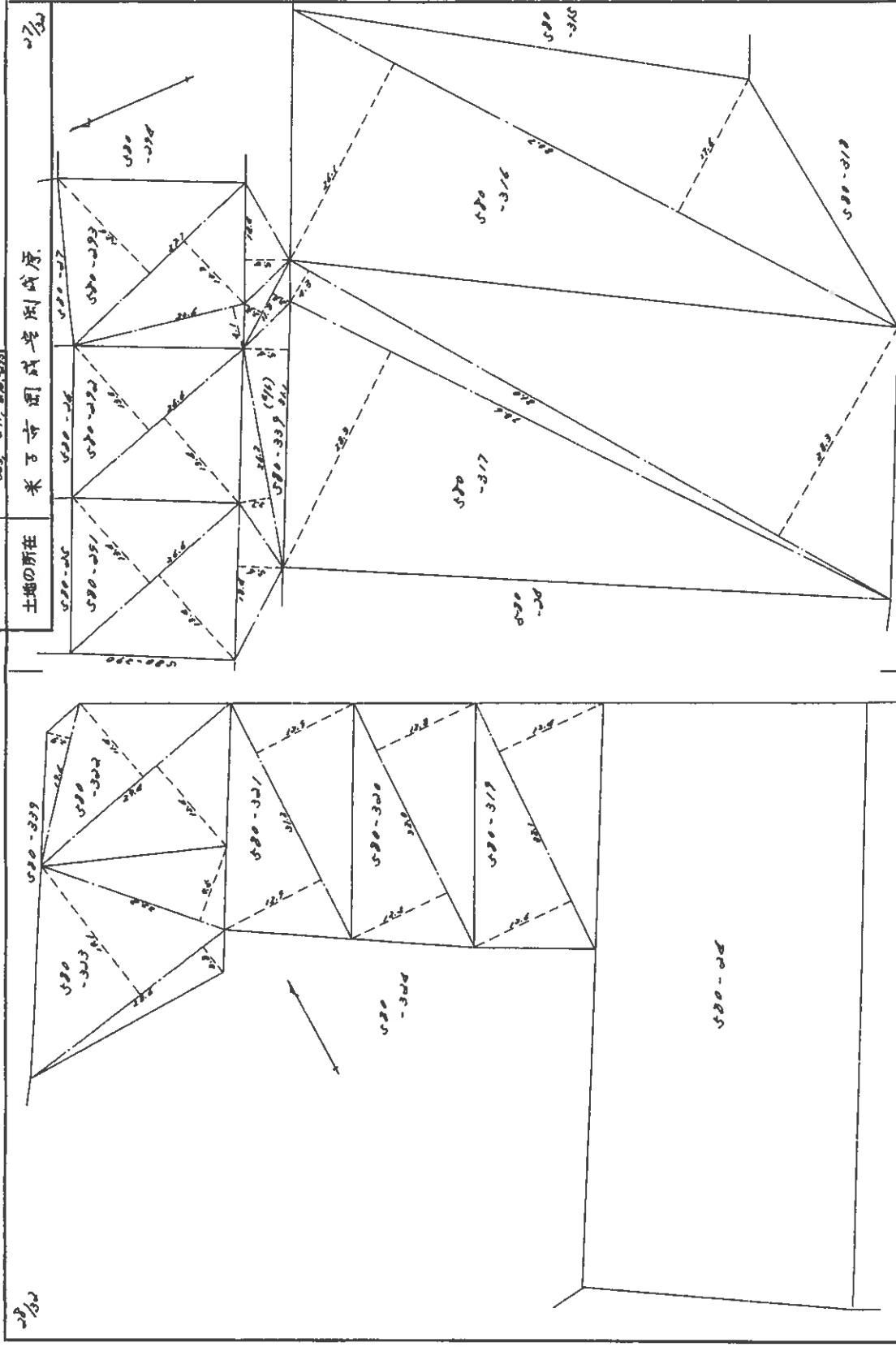
物件番号 1 (1/2)

同じ

昭和 年 月 日登記

地積測量図 15/24

地番	
580-316, -317, -318, -319, -320, -321, -322, -323, -324, -325, -326, -327, -328, -329, -330, -331, -332, -333, -334, -335, -336, -337, -338, -339, -340, -341, -342, -343, -344, -345, -346, -347, -348, -349, -350, -351, -352, -353, -354, -355, -356, -357, -358, -359, -360, -361, -362, -363, -364, -365, -366, -367, -368, -369, -370, -371, -372, -373, -374, -375, -376, -377, -378, -379, -380, -381, -382, -383, -384, -385, -386, -387, -388, -389, -390, -391, -392, -393, -394, -395, -396, -397, -398, -399, -400, -401, -402, -403, -404, -405, -406, -407, -408, -409, -410, -411, -412, -413, -414, -415, -416, -417, -418, -419, -420, -421, -422, -423, -424, -425, -426, -427, -428, -429, -430, -431, -432, -433, -434, -435, -436, -437, -438, -439, -440, -441, -442, -443, -444, -445, -446, -447, -448, -449, -450, -451, -452, -453, -454, -455, -456, -457, -458, -459, -460, -461, -462, -463, -464, -465, -466, -467, -468, -469, -470, -471, -472, -473, -474, -475, -476, -477, -478, -479, -480, -481, -482, -483, -484, -485, -486, -487, -488, -489, -490, -491, -492, -493, -494, -495, -496, -497, -498, -499, -500, -501, -502, -503, -504, -505, -506, -507, -508, -509, -510, -511, -512, -513, -514, -515, -516, -517, -518, -519, -520, -521, -522, -523, -524, -525, -526, -527, -528, -529, -530, -531, -532, -533, -534, -535, -536, -537, -538, -539, -540, -541, -542, -543, -544, -545, -546, -547, -548, -549, -550, -551, -552, -553, -554, -555, -556, -557, -558, -559, -560, -561, -562, -563, -564, -565, -566, -567, -568, -569, -570, -571, -572, -573, -574, -575, -576, -577, -578, -579, -580, -581, -582, -583, -584, -585, -586, -587, -588, -589, -590, -591, -592, -593, -594, -595, -596, -597, -598, -599, -600, -601, -602, -603, -604, -605, -606, -607, -608, -609, -610, -611, -612, -613, -614, -615, -616, -617, -618, -619, -620, -621, -622, -623, -624, -625, -626, -627, -628, -629, -630, -631, -632, -633, -634, -635, -636, -637, -638, -639, -640, -641, -642, -643, -644, -645, -646, -647, -648, -649, -650, -651, -652, -653, -654, -655, -656, -657, -658, -659, -660, -661, -662, -663, -664, -665, -666, -667, -668, -669, -670, -671, -672, -673, -674, -675, -676, -677, -678, -679, -680, -681, -682, -683, -684, -685, -686, -687, -688, -689, -690, -691, -692, -693, -694, -695, -696, -697, -698, -699, -700, -701, -702, -703, -704, -705, -706, -707, -708, -709, -710, -711, -712, -713, -714, -715, -716, -717, -718, -719, -720, -721, -722, -723, -724, -725, -726, -727, -728, -729, -730, -731, -732, -733, -734, -735, -736, -737, -738, -739, -740, -741, -742, -743, -744, -745, -746, -747, -748, -749, -750, -751, -752, -753, -754, -755, -756, -757, -758, -759, -760, -761, -762, -763, -764, -765, -766, -767, -768, -769, -770, -771, -772, -773, -774, -775, -776, -777, -778, -779, -780, -781, -782, -783, -784, -785, -786, -787, -788, -789, -790, -791, -792, -793, -794, -795, -796, -797, -798, -799, -800, -801, -802, -803, -804, -805, -806, -807, -808, -809, -810, -811, -812, -813, -814, -815, -816, -817, -818, -819, -820, -821, -822, -823, -824, -825, -826, -827, -828, -829, -830, -831, -832, -833, -834, -835, -836, -837, -838, -839, -840, -841, -842, -843, -844, -845, -846, -847, -848, -849, -850, -851, -852, -853, -854, -855, -856, -857, -858, -859, -860, -861, -862, -863, -864, -865, -866, -867, -868, -869, -870, -871, -872, -873, -874, -875, -876, -877, -878, -879, -880, -881, -882, -883, -884, -885, -886, -887, -888, -889, -890, -891, -892, -893, -894, -895, -896, -897, -898, -899, -900, -901, -902, -903, -904, -905, -906, -907, -908, -909, -910, -911, -912, -913, -914, -915, -916, -917, -918, -919, -920, -921, -922, -923, -924, -925, -926, -927, -928, -929, -930, -931, -932, -933, -934, -935, -936, -937, -938, -939, -940, -941, -942, -943, -944, -945, -946, -947, -948, -949, -950, -951, -952, -953, -954, -955, -956, -957, -958, -959, -960, -961, -962, -963, -964, -965, -966, -967, -968, -969, -970, -971, -972, -973, -974, -975, -976, -977, -978, -979, -980, -981, -982, -983, -984, -985, -986, -987, -988, -989, -990, -991, -992, -993, -994, -995, -996, -997, -998, -999, -1000	



作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和55年6月/日作製

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、汚水枘の設置、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。