

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, 2	1,960,000 1,568,000	一括	392,000	55,064	0
1	670,000				
2	1,290,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-----------|
| 1 | 所 在 | 米子市岡成字岡成原 |
| | 地 番 | 580番291 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 356平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 2 | 所 在 | 米子市岡成字岡成原580番地291 |
| | 家屋 番号 | 580番291 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 149.43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, 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】

本件所有者が占有している。

E、F、Hが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

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】

市道側を除き、隣地との正確な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 | 米子市岡成字岡成原 |
| | 地 番 | 5 8 0 番 2 9 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 5 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 米子市岡成字岡成原 5 8 0 番地 2 9 1 |
| | 家屋 番号 | 5 8 0 番 2 9 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 4 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 3月27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 1
- 地 目 山林
- 地 積 3 5 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
- 共有者 B 持分 6 分の 1
- 共有者 C 持分 1 2 分の 1
- 共有者 D 持分 1 2 分の 1
- 共有者 G 持分 3 分の 1
- 2 所 在 米子市岡成字岡成原 5 8 0 番地 2 9 1
- 家屋 番号 5 8 0 番 2 9 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺平家建
- 床 面 積 1 4 9 . 4 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
- 共有者 B 持分 6 分の 1
- 共有者 C 持分 1 2 分の 1
- 共有者 D 持分 1 2 分の 1
- 共有者 E 持分 6 分の 1
- 共有者 F 持分 1 8 分の 1
- 共有者 G 持分 1 8 分の 1
- 共有者 H 持分 1 8 分の 1

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 ☒ 建物共有者 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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物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 ☐ 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 ☐	
占有者		□債務者 ■A、B、C、D、E、F、G、H	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (土地建物共有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 (E、F、H) ■所有権 (A、B、C、D、G)	
占有開始時期		以下、執行官意見のとおり	
最初の	契約日	年 月 日	
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	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 (土地建物共有者)	1 この土地は、私と私の兄（甲、乙）2人の3人で別荘地のために購入しました。その後3人でこの建物を建て、別荘として使用していました。 その後、兄2人が亡くなり、現在の共有名義人は、建物については私Aと兄甲の相続人であるB、C、D、兄乙の相続人であるE、F、G、H。土地については私Aと兄甲の相続人であるB、C、D、兄乙の相続人であるGです。土地のGへの相続については相続人間で登記がなされたようですが、その他は本件競売に付するために代位登記によって相続登記がなされたものです。本件競売の目的は、私と他の共有者との間で共有物分割協議が出来なかったためです。 なお、E、F、Hは建物だけを所有し、土地は所有していないこととなりますが、当然にE、F、Hが地代を支払っていることはありません。 2 この建物は私と生前の兄2人が別荘として時々使用していましたが、兄2人は亡くなり、私も現在は使用していません。ただし、別荘を放置しては荒れ果ててしまうので、私が管理のために時々空気の入替えや雑草の刈り取りなどのために赴いています。他の共有者は誰も出入りしていません。 3 建物の軒下辺りの隙間から雨漏りがありましたが、修繕し現在は雨漏りはありません。2年程前にスレート葺の屋根を防水のために塗り替えています。屋根の樋は雪の重みで壊れてしまったので全部取り外しています。便所横の戸の外にはバルコニーがありましたが、老朽して崩れたので取り払っています。その他は建物に不具合はありません。 4 各隣地には境界標が設置されています。南西の道路側は境界標が確認できますが、北東側は傾斜地となって草木が生い茂っている状態ですので、埋もれて確認できませんが、境界標はありますので各隣地との境界について問題ごとはありません。 5 鳥取県西部地震（平成12年発生）の影響で建物の基礎に亀裂が生じている箇所があります。 6 建物にあるテーブル、椅子、ベッド、ソファ等動産類は全て不用品ですので、土地建物を買った方に使用または処分してもらいたいと思っています。
■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。

(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)

土地につき、当初の所有者はA、Aの兄（甲）、Aの兄（乙）の3名の共有名義であったところ、乙の死亡により、Gへの相続登記（令和3年5月11日相続）がなされた。その後、代位登記（共有物分割請求による競売）により、甲の相続人であるB、C、Dへの相続登記（平成26年10月5日相続）がなされ、現在の所有者はA、B、C、D、Gである。

建物につき、当初の所有者はA、Aの兄（甲）、Aの兄（乙）の3名の共有名義（表題部登記のみ）であったところ、代位登記（権利部の登記）により、現在の所有者はA、B、C、D、E、F、G、Hである。

以上のとおり、土地と建物の所有者（共有者）が異なっており、E、F、Hは建物のみを所有し、土地は所有していない。そのため、E、F、Hの建物所有を目的とする土地の占有権原については、地代等の金銭の授受がないため、使用借権に基づく占有と認めた。なお、E、F、Hの土地の占有開始時期については、相続開始日は令和3年5月11日、所有権保存登記日は令和7年2月12日となっているが、前記のとおり代位登記によるものであるため、同人らにおいて占有を開始した旨の明確な意思はないものと思われる。

(建物の状態等について)

軒天（軒裏）と外壁の隙間から雨漏りがあったものと思われ、建物内の壁に雨漏りによるシミが複数見受けられたが、関係人によれば修繕したとのことであり、また目視では外壁の雨漏りが原因と思われる箇所にシーリングがなされていることから、現在は雨漏りはないものと思われる。バルコニーが取り払われている。全ての雨樋が取り外されている。鳥取県西部地震（平成12年発生）の影響で建物基礎コンクリートに亀裂がある（写真⑨参照）。

(土地の状態等について)

土地南西側は平地であるが、建物が一部かかっている北東側は傾斜地である。土地南東側に手造りのコンクリート造のバーベキュー炉がある。

(境界、接面道路について)

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。

各隣地との境界について、市道側に境界標を確認した。北東側は境界標を確認できなかったため、市道側を除き正確な境界は不明である。ただし、関係人によれば北東側にも境界標があるとのことであり、境界に争いはないものと思われる。

(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) 16 : 48－16 : 51	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 7年 5月 7日(水) 9 : 50－11 : 15	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 5月 7日(水) 11 : 47－11 : 52	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査

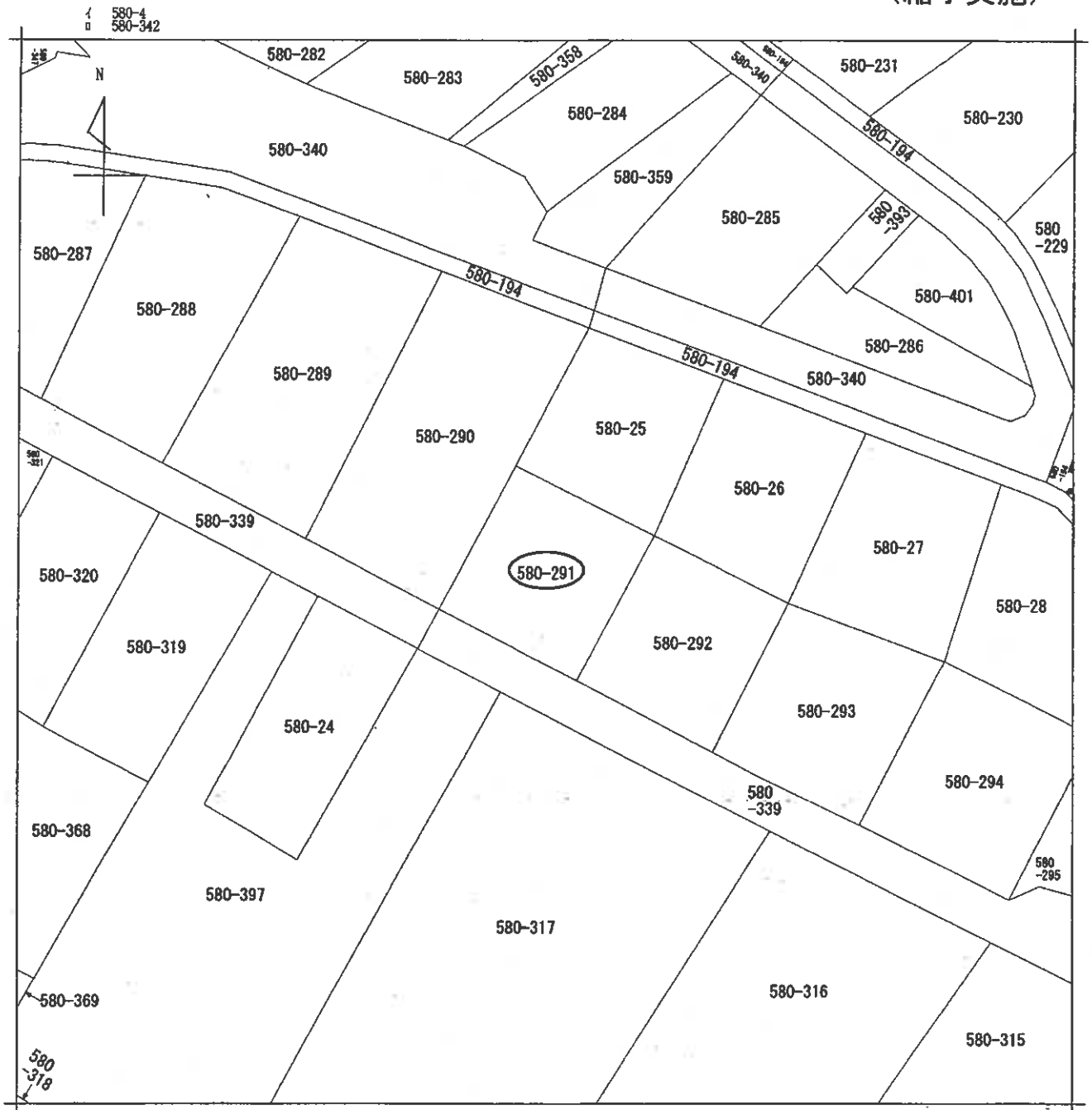
(特記事項)

- ☐ 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)



地番区域見出

請求部	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		座標系又は 番号は記号		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)

(7 枚目)

登記年月日：昭和55年7月31日

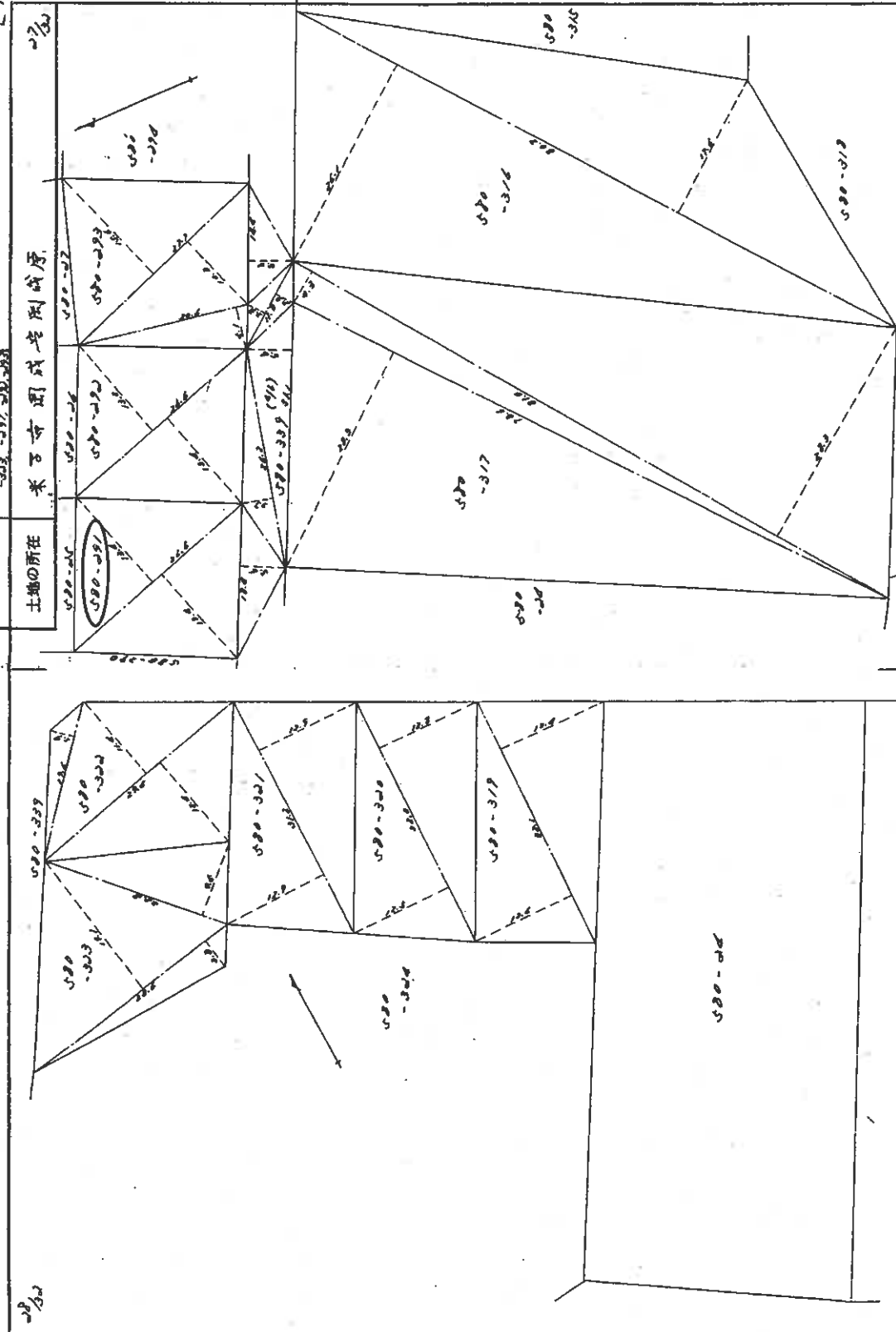
112370

同じ

昭和 年 月 日登記
地積測量図 15/24

地番	580-311, -312, -313, -314, -315, -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
----	--

米子市岡成宅地成原



作製者	土地測量士	申請人	縮尺	1/500
		(昭和55年6月/日作製)		

登記年月日：昭和55年7月31日

112376

10

地番

昭和 年 月 日登記

地積測量図 2/24

[illegible]

土地区画整理士

(昭和55年6月/日作製)

申請人

精尺

112794

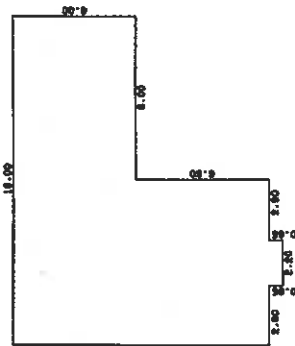
平成6年々月25日登記

建 物 面 积

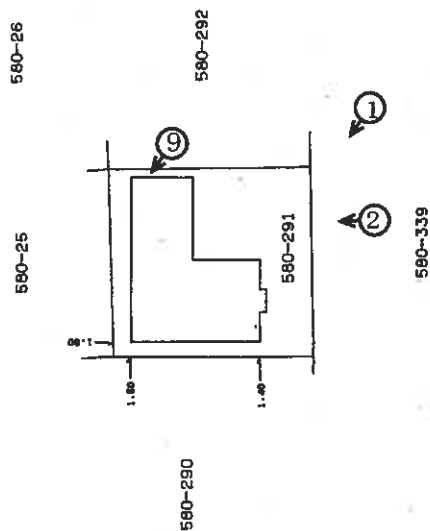
圖面階各

家庭番号 580-291

米子市岡成字岡成原580番地291



2.90	×	13.50	=	36.2500
2.20	×	13.46	=	28.9300
2.90	×	12.50	=	36.2500
8.00	×	6.00	=	48.0000
合 計				149.4300
床面積				149.43 ㎡



使用職員 エスロンデューブ

作製者 土地家園設計士

(鳥取県土地区画整理公営地区)

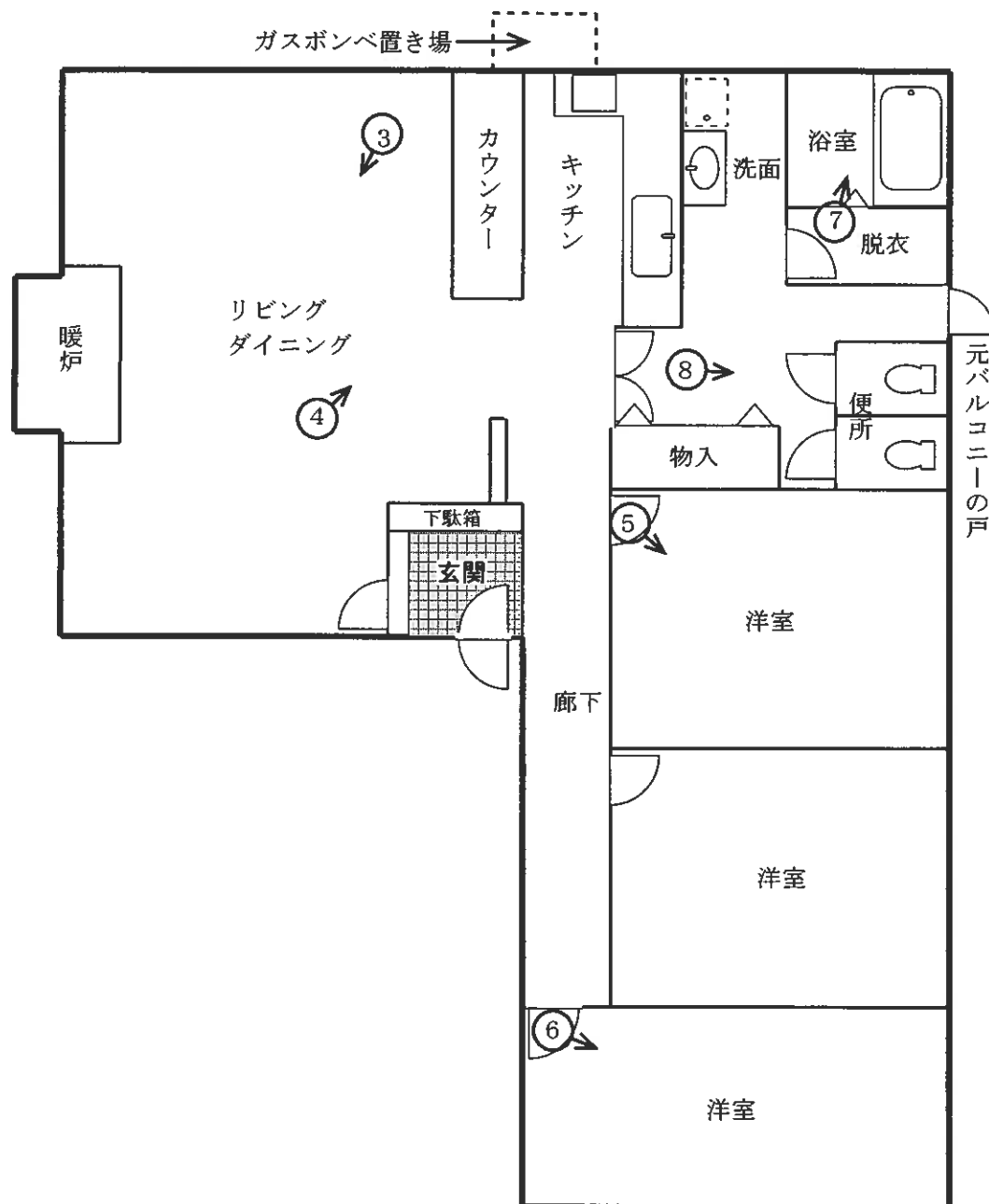
縮尺 1/250

人請申

總尺	1	500
----	---	-----

建物間取図

③～⑧写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



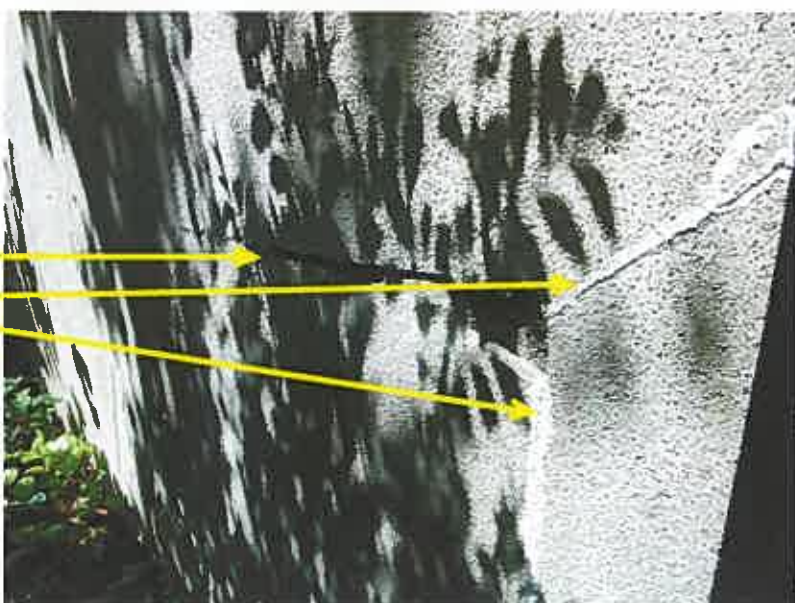
⑧

地下収納



⑨

コンクリート基礎亀裂



事件番号

令和7年(ケ)第2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（ケ）第 2 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1,960,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金670,000円
物件番号2(建物)	金1,290,000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 (土地)	所 地 地 在 番 目 積	米子市岡成字岡成原 580番291 山林 356.00m ²	宅地
2 (建物)	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	米子市岡成字岡成原580番地291 580番291 居宅 木造スレート葺平家建 149.43m ² 延 149.43m ²	 延

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 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 : 356.00m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 18.5m 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 ±0.0m~+0.2m
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 後記目的建物が存する。 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 集 落 排 水 : 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	道路幅員には両側の水路を含めている。入口付近の水路にグレーチングが設置されている。 目的土地の道路側は整地されほぼ平坦地であるが、北東側は下り傾斜している。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。 庭に切り株がある。手作りのバーベキュー炉がある。 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。

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4年5月 増改築無 経過年数：約 33年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：木造、平家建 屋 根：スレート葺 設 備：ガス給湯器（故障、使用不可）、暖炉 その他：水洗（下水道接続）、床下収納、天窓、門、植栽、ガスボンベ置場（工作物）
床面積（現況）	149.43㎡ 延 149.43㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が占有管理している。
特 記 事 項	屋根は、2年前に塗り替えがなされているが、雪止めがなく、雨樋は撤去されている。内壁には、雨の吹き込み跡が見られる。 鳥取県西部地震によるクラックが基礎部分に認められる。 便所の下付近は、床下収納となっている。 便所脇の出入口は、地面から相当高く、利用できない。

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	10,300円/㎡	× 0.90	× 356.00㎡	× 0.90	= 2,970,000円
計			= 356.00㎡		= 2,970,000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
一部傾斜地	0.90
相乗積	0.90

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	203,000円/㎡	× 149.43㎡	× 0.045	= 1,370,000円
計				= 1,370,000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	33年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.90	= 0.045

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	2,970,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,490,000円
計	2,970,000円			= 1,490,000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)	(2,970,000円	－ 1,490,000円)	/	× 0.90	× 0.5	= 670,000円
2 (建物)	(1,370,000円	＋ 1,490,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 1,960,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 目的建物は別荘であり、一般住宅として利用することは困難なことから、市場性の減退を考慮した。

* 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 : 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)

建物図面 (法務局備付)

土地建物位置関係図

位置図

7

S=1/10000

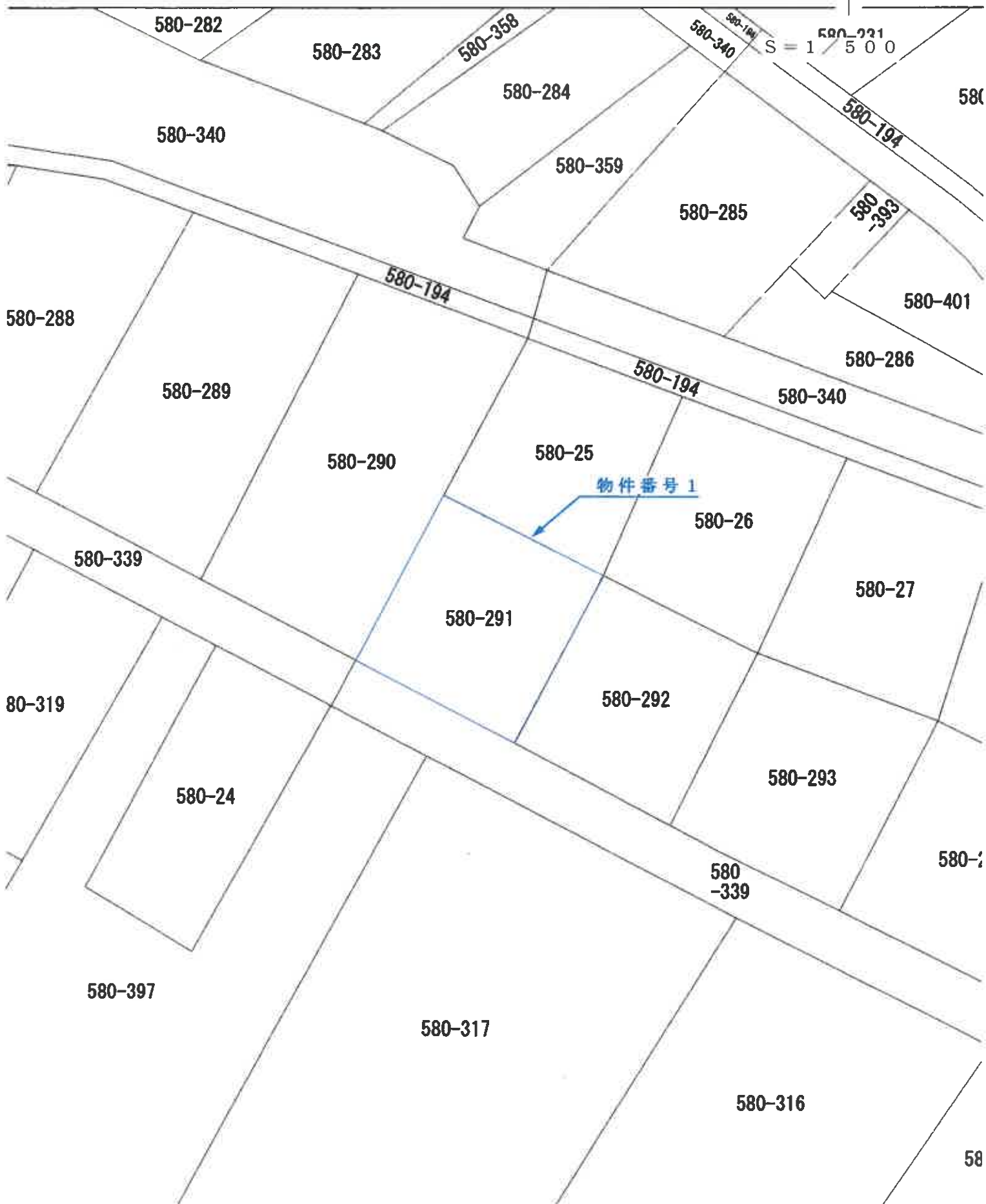
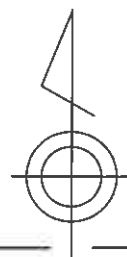
白物件番号1・2

(米子市役所「白図」)

公 図

4/02

4
342



登記年月日：昭和55年7月31日

地積測量図

112370

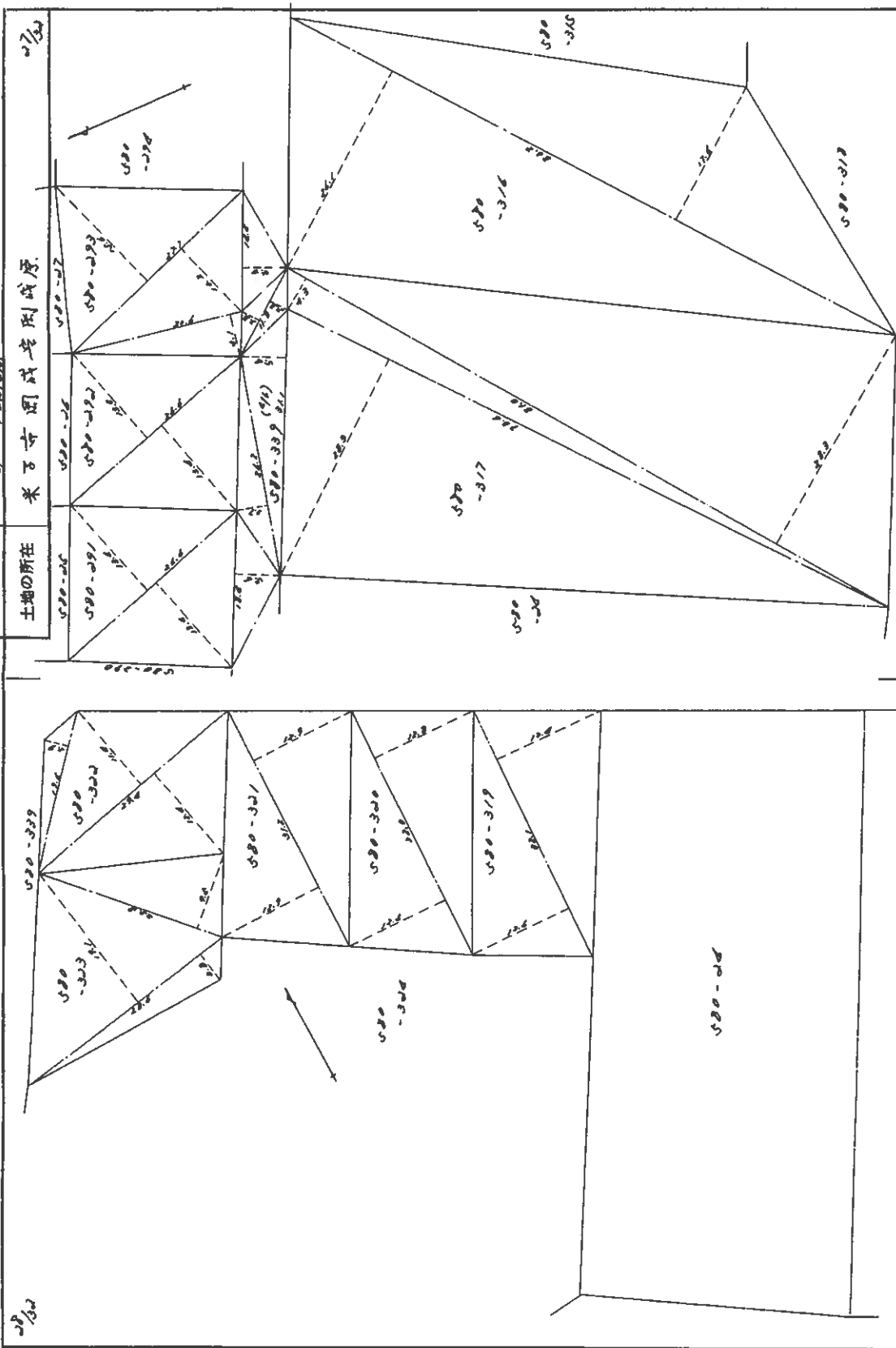
物件番号 1 (1/2)

同じ

昭和 年 月 日登記
地積測量図 15/24

地番	580-316, -317, -319 -320, -321, -322 -323, -324, 325, 326
----	---

土地の所在 米子市岡成寺原成原



作製者

(昭和55年 6 月 1 日作成)

申請人

縮尺

1/500

[illegible]

作者

(昭和五十五年六月一日作製)

串請人

氏親

登記年月日：平成6年4月25日

建物図面

112794

各階平面図

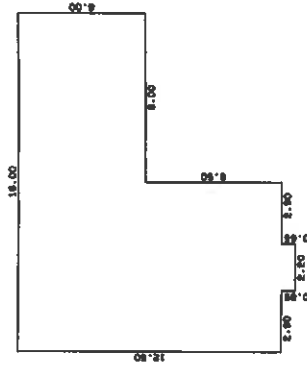
平成6年4月25日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 580-291

建物の所在 米子市岡成字岡成原580番地291

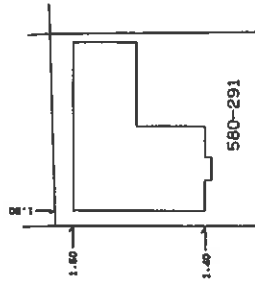
物件番号 2



求積表

2.90 x 12.50 =	36.2500
2.20 x 13.15 =	28.9300
2.90 x 12.50 =	36.2500
6.00 x 6.00 =	48.0000
合計	149.4300
床面積	149.43 ㎡

580-25



580-290

580-292

580-339

使用器具 イスロンデフ

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

(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、当該土地上にどうい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。