

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 7 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 1 2 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午後 1 時 1 0 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 8 年 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 7 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）
2～6	2,650,000 2,120,000	一括	530,000	108,802	0
2	700,000				
3	40,000				
4	40,000				
5	700,000				
6	1,170,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 |
| | 地 番 | 1 6 9 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 0 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 |
| | 地 番 | 1 6 9 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 |
| | 地 番 | 1 7 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 1 6 9 9 番地 9、1 6 9 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 9 . 2 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 10.41 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ビニール板ぶき平家建

床 面 積 31.68 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 15 平方メートル

6 所 在 米子市大篠津町字西立原 1699 番地 9

家屋 番号 1699 番 9 の 2

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 62.25 平方メートル
2 階 55.65 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月10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2～6】

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2～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

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3、4】

本件所有者が占有している。

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5】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番1699番8)との境界が不明確である。

【物件番号3、4】

隣地(地番1705番3)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

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 |
| | 地 番 | 1 6 9 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 0 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 |
| | 地 番 | 1 6 9 9 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 |
| | 地 番 | 1 7 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米子市大篠津町字西立原 1 6 9 9 番地 9、1 6 9 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 9 . 2 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 10.41 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ビニール板ぶき平家建

床 面 積 31.68 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 15 平方メートル

6 所 在 米子市大篠津町字西立原 1699 番地 9

家屋 番号 1699 番 9 の 2

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 62.25 平方メートル
2 階 55.65 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 5 月 29 日受理
令和 7 年 7 月 8 日提出

現況調査報告書

(物件 2、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

2 所 在 米子市大篠津町字西立原
地 番 1 6 9 9 番 9
地 目 宅地
地 積 5 0 0 . 2 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 米子市大篠津町字西立原
地 番 1 6 9 9 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 0 . 0 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 米子市大篠津町字西立原
地 番 1 7 0 6 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 . 4 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 米子市大篠津町字西立原 1 6 9 9 番地 9、1 6 9 9 番地 8
家屋 番号 1 6 9 9 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 119.20 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 10.41 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ビニール板ぶき平家建

床 面 積 31.68 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 6

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

6 所 在 米子市大篠津町字西立原 1699 番地 9

家屋 番号 1699 番 9 の 2

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 62.25 平方メートル
2 階 55.65 平方メートル

所有者 B

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2、3、4				
現況地目	☒ 宅地(物件2、3、4) ☐ 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	☒ 物件5建物共有者(A、B、C)が物件2土地に下記物件5建物を所有し、占有している ☒ 物件6建物所有者(B)が物件2土地に下記物件6建物を所有し、占有している ☒ 物件5、6建物所有者が物件3、4土地を通路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	物件3、4土地は、前記のとおり通路として利用されており両建物の敷地である				
建物	物件5、6				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 物件6につき、公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 物件5につき、公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 ☒ 附属建物)(符号2) ☐ 種類: ☒ 構造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ☒ 床面積:約15平方メートル				
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	☒ 物件5建物につき、A(物件5建物共有者)が住居として使用している ☒ 物件6建物につき、B(物件6建物所有者)が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)	☒ 物件6につき、ない ☒ 物件5につき、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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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2、3、4 関係)

占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件2土地のうち物件6建物敷地部分及び物件3、4(通路)		
占有者	☐ 債務者 ☒ B		
占有状況	☒ 敷地(通路含む。) ☐ 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	平成20年12月10日(物件6建物新築年月日)		
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		
物件2土地には前記のとおり、A、B、C共有名義の物件5建物が建っているが、Aは物件2、3、4土地の所有者であることから、物件5建物が建っていることについての占有権原は建物共有者Aの所有権に基づく占有である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件5 関係)		
所 在	米子市大篠津町字西立原	
地 番	1699番8	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	330平方メートル (☐ 全部 ☒ 約4平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ 目的外土地所有者D	
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図のとおり、物件5建物の附属建物符号2の一部が目的外土地にかかって建っているものである。	
☒ 関係人D (目的外土地所有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成12年 3月 3日 (物件5附属建物符号2の新築年月日)	
最 初 の 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 ☐平成 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし 	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	 毎 金 円 (毎 限り 分支払) 	
地 代 前 払	 ☐ない ☐ある (金 円 分まで) 	
敷 金 ・ 保 証 金	 ☐ない ☐ある (☐敷金 円 ☐保証金 円) 	
特 約 等	 	
地 代 滞 納	 ☐ない ☐ある (平成 年 月 日現在 金 円) 	
契 約 解 除	 ☐ない ☐ある () 	
訴 訟 提 起 等	 ☐ない ☐ある [☐地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐係属中 ☐終局 () 	
そ の 他	 	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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 1 物件 5 建物共有者 2 物件 6 建物所有者 3 物件 2、3、4 土地所有者・物件 5 建物共有者 A の子	1 物件 6 建物では、私と子供の二人で住んでいます。この建物の敷地である物件 2 土地の所有者は私の母 A です。親子ですので建物敷地として利用し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。物件 3、4 土地は通路です。 2 物件 6 建物には、住むうえでの不具合はありません。 3 物件 3、4 土地の通路部分の幅員が約 3 メートルしかないため、物件 6 建物の建築が建築基準法に違反している可能性があるとのことですが、かなりの費用をかけて建築するわけですから、違法な建築をしようとは当然に思っていない。ただし、なぜか建築業者から浴室は最後に造ると言われたことを覚えています。 4 物件 5 建物は母 A とその夫（私の亡父）の共有名義でしたが、亡父の相続による代位登記がなされたようで、現在は母 A と私、姉 C 名義になっています。この建物には母 A が一人で住んでいます。 5 物件 5 建物は相当古いので、各所の床にたわみがあるなど、かなり傷んでいます。
■ D (目的外土地所有者、A の姉)	私の所有名義になっている 1699 番 8 の畑（目的外土地）は、私の親から相続したのですが、かなり以前に妹の A に譲ったものと思っていますので、私が所有している認識はありません。当然に地代等の金銭のやり取りはありません。

(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 (占有関係について)

各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から3～5枚目記載のとおり認めた。

2 (土地建物の利用状況について)

物件2土地は、物件5、6建物の敷地として利用され、物件3、4土地は、西側の市道との出入りのための通路として利用されている。そのため、物件2、3、4土地は一体となって物件5、6建物の敷地として利用されている。

3 (物件5建物の状態等について)

- (1) 物件5建物は、建築後相当期間が経過しており、経年相応による劣化のほか、ダイニング・キッチン、北角の洋室の床に大きなたわみがある。
- (2) 物件5建物の附属建物符号2は、明らかに工作物である差し掛け部分が建物となって床面積に算入されている。したがって、現況では、その床面積及び構造(屋根葺)が相違している。
- (3) 法務局の建物図面では、物件5附属建物符号2の一部が東側隣地1699番8にかかって建っているものとなっている。現況では、同附属建物辺りと同隣地は草木が生い茂っている状態であったため、境界を明確に判別することはできなかったが、物件2土地と同隣地との間付近に一部コンクリートブロックが敷かれていたため、その付近が境界であるものと思われた。当該コンクリートブロックが境界であるとの確証はなかったが、その位置と建物図面の土地の範囲とが概ね合致していたため、同附属建物の一部が東側隣地に一部かかって建っているものと認めた。

4 (物件6建物の状態等について)

- (1) 物件6建物には、特段の不具合は見受けられなかった。
- (2) 物件6建物の建築について、米子市役所建築相談課から入手した「建築計画概要書(写し)」によれば、物件6建物は物件5建物の増築(または附属建物)、建物配置図には「浴室・シャワー室なし」となっている。また、Bの陳述では物件6建物の建築に際して業者から浴室は最後に造るとの説明があったとのことである。そのため、物件6建物は物件5建物の用途上において不可分の関係にあったものと思われる。

米子市役所建築相談課によれば「物件6建物が独立した建物として新築するのであれば、物件6建物敷地の接道義務として建築基準法上の道路に2メートル接していなければならない。西側の市道に接する部分の土地が3メートルしかないとのことであれば、すでに物件5建物が建っているため、それを満たすことができていない。建築計画概要書によれば、物件6建物は物件5建物の増築(または附属建物)として申請されているものであり、これが仮に浴室を造る前提で独立した建物でありながら、増築(または附属建物)として建てられたものであれば、建築基準法に違反していることになる。」とのことであった。

5 (各隣地との境界について)

物件2土地とその東側隣地1699番8との境界は不明である。物件3、4とその南側隣地1705番3とには境界を示すものがないため、この部分の境界も不明である。その他の隣地との間には概ねコンクリートブロック塀が設置されているため、その他隣地との境界は概ね明瞭である。

6 本件各建物敷地の接面道路は、西側の幅員5メートルの市道である。

(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 6月 4日(水) 16:45-16:49	物件所在地	外観による占有調査 未登記建物の有無調査 写真撮影
令和 7年 6月24日(火) 8:32-8:45	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 6月24日(火) 9:52-10:50	物件所在地	Bに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 6月24日(火) 16:24-16:47	米子市役所 建築相談課	物件6建物の建築関係について調査
令和 7年 6月30日(月) 11:18-11:22	執行官室	Dに目的外土地の占有関係について電話聴取

(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。

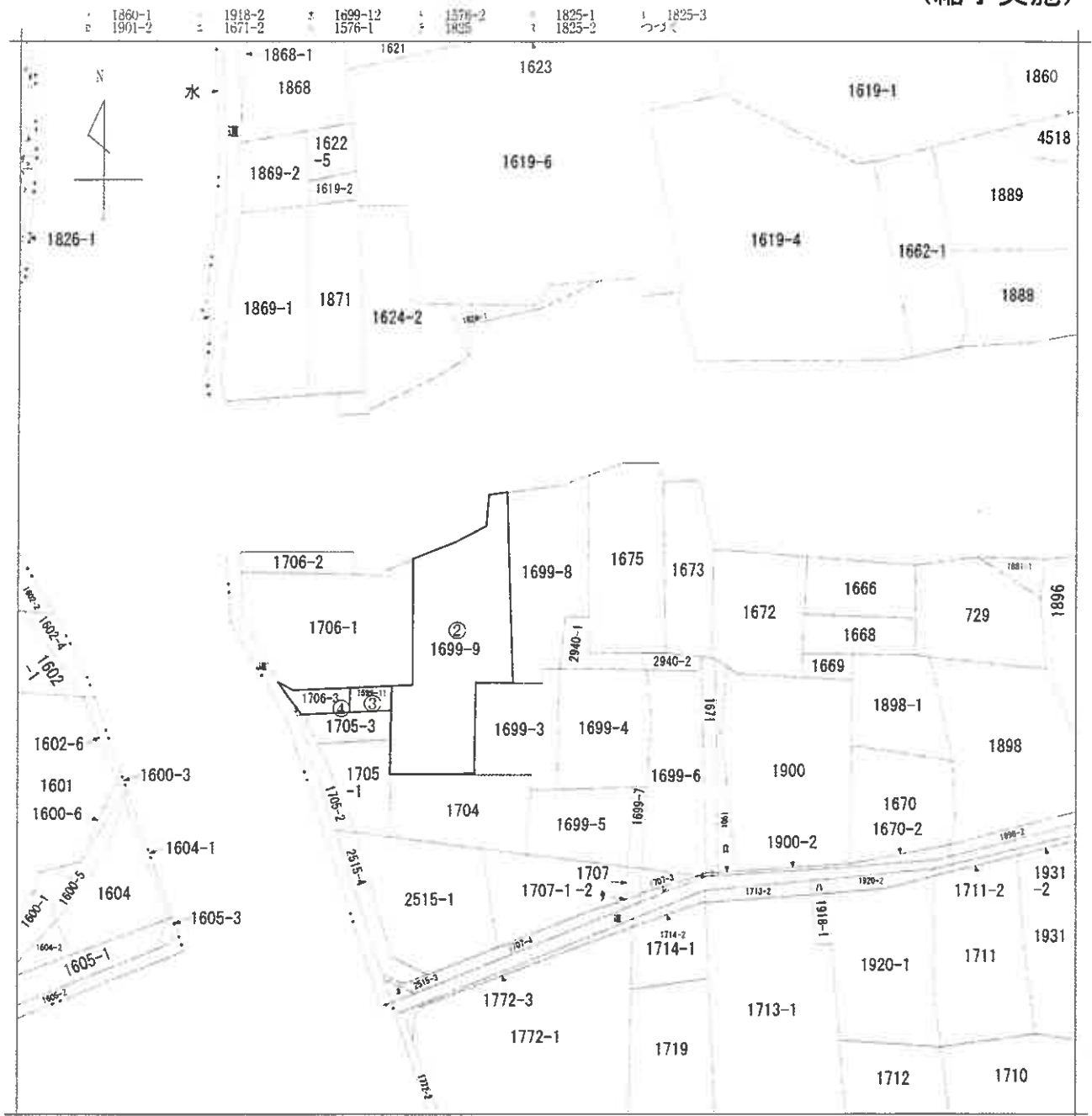
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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	米子市大藤津町字西立原				地番	1699番8			
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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

請求番号：2-1

(1/2)

(9 枚目)

登記年月日：昭和56年8月12日

131438

②1699-9 ⑤

昭和56年8月12日登記

地 番 1699-9

地 積 測 量 図

土地の所在 東子市大津津町字西立京

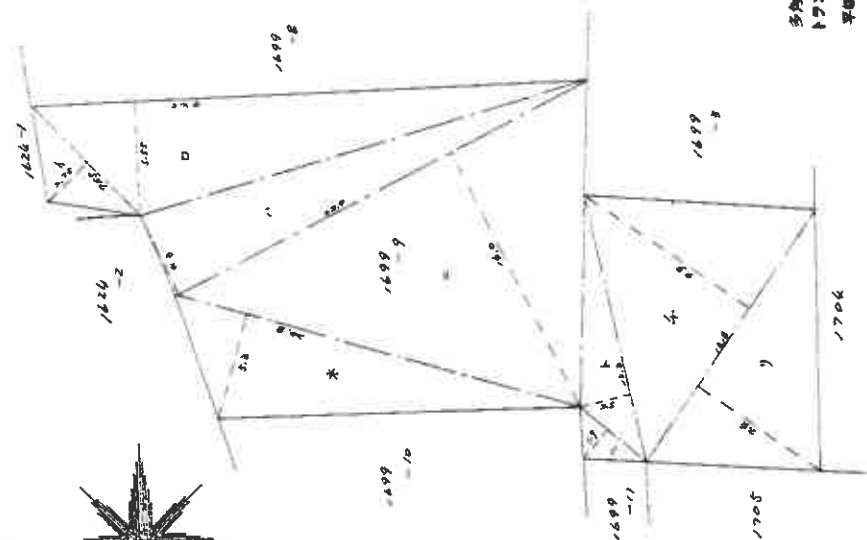
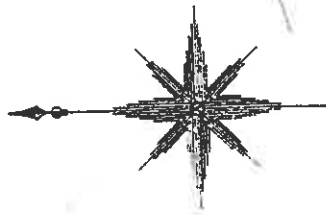
求積

1. $7.55 \times 2.75 = 20.7625$
2. $27.6 \times 5.55 = 153.18$
3. $22.9 \times 4.3 = 98.67$
4. $22.9 \times 4.0 = 91.60$
5. $20.0 \times 5.3 = 106.00$
6. $4.2 \times 1.9 = 7.98$
7. $13.3 \times 2.5 = 33.25$
8. $14.0 \times 9.9 = 138.60$
9. $14.8 \times 7.4 = 109.52$

計 1000.5285

500.26125

地積 500.26



多角測量
トランゼット使用
平面測量
メスコンタープ使用

作製者 土地測量師 佐々木 隆夫

(建設業士 測量師 国土院登録)

(昭和56年8月12日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和52年2月17日

131440

② 1699-2 ⑤

地番 1699-5₁ 1699-2

土地の所在 米子市大津田字西2原

昭和52年2月17日登記

作製年月日
昭和51年8月3日

作製者
吉原 隆雄 建築士

申請人



面積	1699-10
270	2.50
270	2.50
計	4000
面積	2000

昭和52年2月17日使用

縮尺 1/300

(鳥取県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成9年1月24日

131447

平成9年1月24日登記
地積測量図

地番 1706-3

土地の所在 米子市大森湾町字西立原

座標求積表

地番	② 1706-4				
境界点	境界線	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K.29	全属線	550.640	488.850	-0.412	-226.863680
K.103	全属線	548.821	489.775	1.814	995.575806
K.20	全属線	546.996	490.664	0.412	225.362352
K.12	全属線	547.000	490.191	-1.814	-992.258000
				合計	1.816478
				面積	0.9082390
				地積	0.90 m ²

地番	① 1706-3		
公簿	合計面積	残地	
23.315	0.9082390	22.4067610	22 m ²

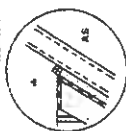
成果表

境界点	境界線	X	Y
K.11	全属線	549.948	490.098
K.14	全属線	550.953	488.735
K.84	全属線	546.944	496.691
K.85	全属線	549.857	497.497

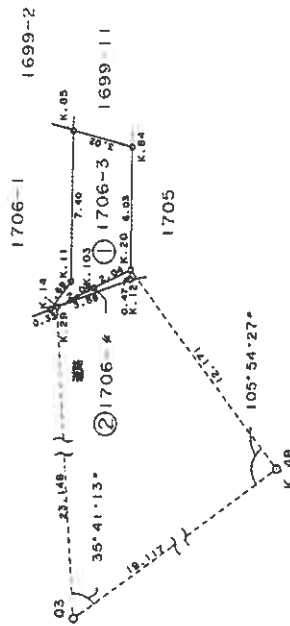
恒久的地物の種類及び座標値 (任意座標)

測点名	種類	X	Y
Q3	コンクリート杭	551.298	465.711
K.48	コンクリート杭	539.709	480.915

Q3 概略図



K.48 概略図



使用器具 トランシット 光波測距機

作製者

平成8年11月10日作製

申請人 米子市長

縮尺 1/250

登記年月日：平成21年2月24日

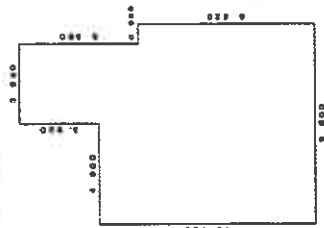
平成 21 年 2 月 24 日 登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	1699番9
建物の所在	米子市大藤津町字西立原1699番地9、1699番地8

各階平面図

主たる建物



水廻り

3,840 x 3,920	15,448
6,840 x 10,760	73,282
6,960 x 9,920	69,072
計	158,802

床面積 158.20 m²

附属建物 (番号1)

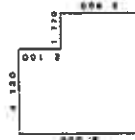


水廻り

4,230 x 2,450	10,415
---------------	--------

床面積 10.41 m²

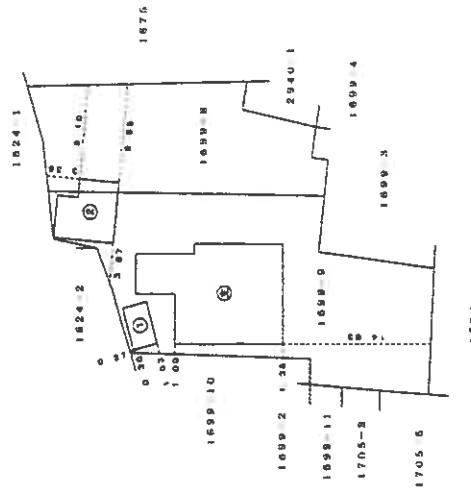
附属建物 (番号2)



水廻り

4,130 x 8,000	33,040
1,770 x 3,900	6,903
計	39,943

床面積 39.88 m²



不動産調査報告書N-0900041

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	縮尺	1/500
申請人					

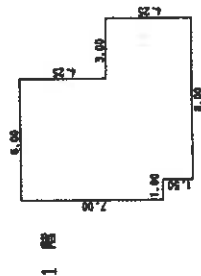
(岡山県土地家屋調査士会用紙)

圖面
圖面
圖面

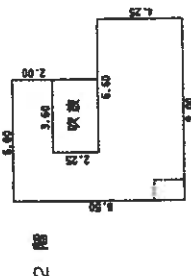
各階平面圖

家屋番号 1699番9の2

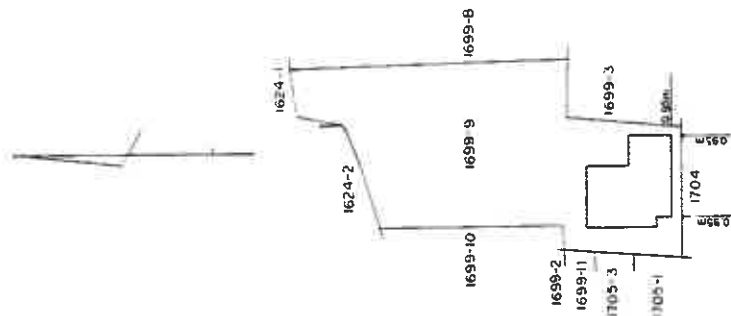
建物の所在
米子市大縣津町字西立原1699番地9



1 階	求積表	
1.00 ×	7.00 =	7.0000
5.00 ×	8.50 =	42.5000
3.00 ×	4.25 =	12.7500
合 計		62.2500
原 価 額		62.25 円



2階	求積数
$2.40 \times 8.50 =$	20.4000
$3.60 \times 2.00 =$	7.2000
$6.60 \times 4.25 =$	28.0500
合計	55.6500
床面積	55.65 m ²



轉售書番號 0825217

作者 成

縮尺 250

申請人

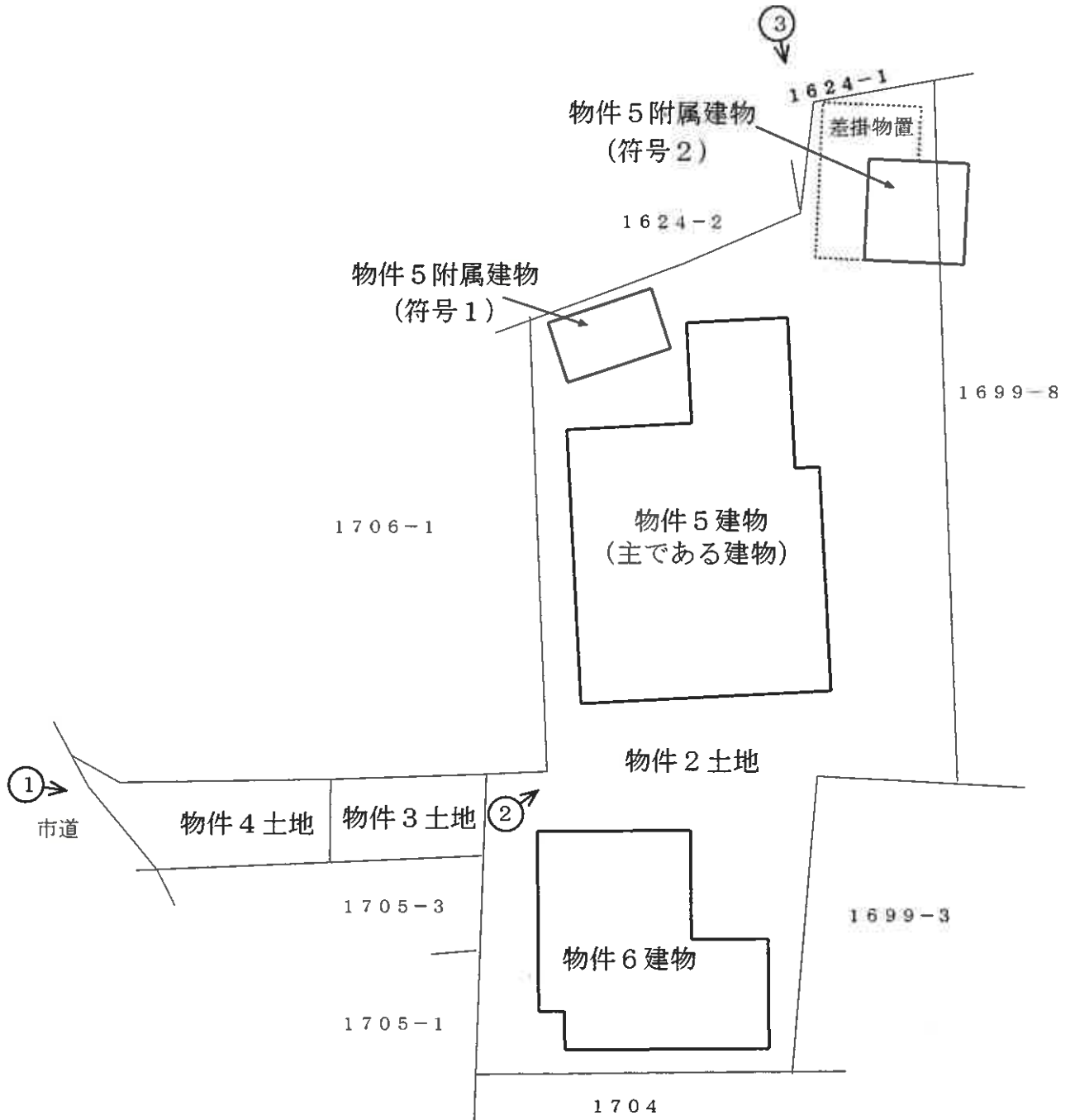
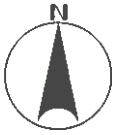
縮尺 500

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

(物件 2 ～ 6)

①～③写真撮影場所



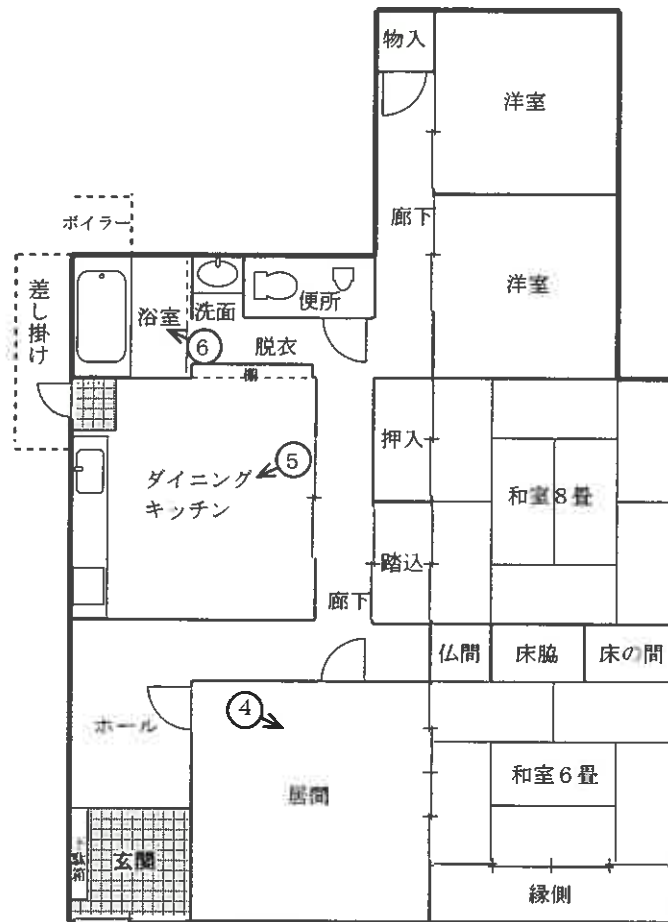
建物間取図

(物件 5)

④～⑥ 写真撮影場所



(主である建物)

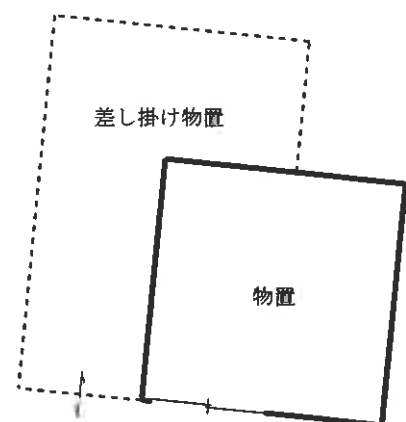


(附属建物)

(符号 1)



(符号 2)

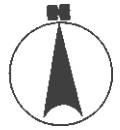


(16 枚目)

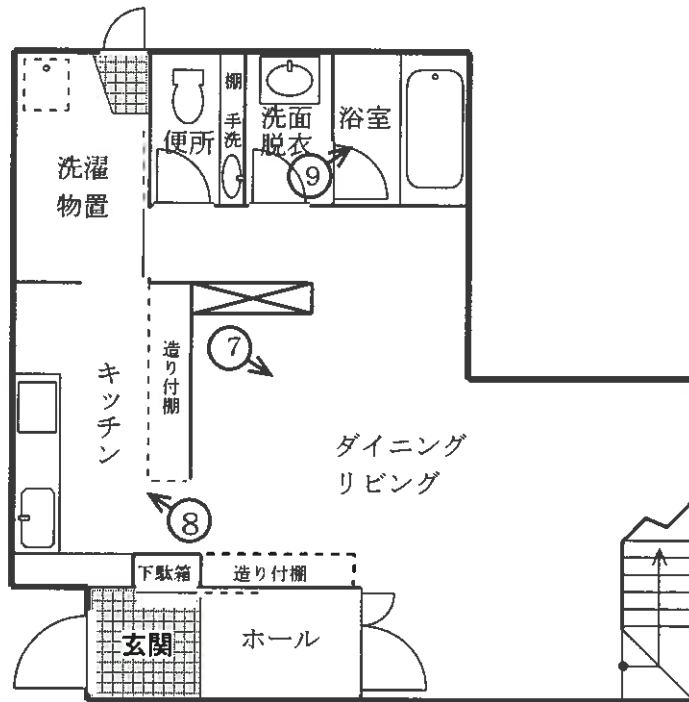
建物間取図

(物件 6)

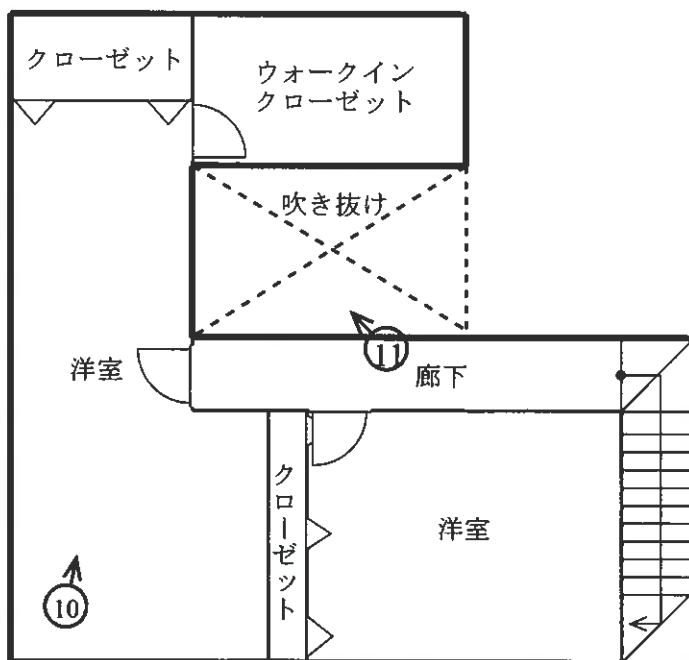
⑦～⑪写真撮影場所



1 階



2 階



(17 枚目)

①



②

物件5
主である建物



③

符号1
物件5
附属建物

符号2



④

物件
5



⑤

物件
5



⑥

物件
5



⑦

物件
6



⑧

物件
6



⑨

物件
6



⑩

物件
6



⑪

物件
6
吹き抜け
(2階から1階を撮影)





事件番号 令和7年(ケ)第6号

物件番号 2～6

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 6 号

令和 7 年 6 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 10 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
牧 野 光 照

第 1 評価額

一括価格	
金2,650,000円	
内訳価格	
物件番号2 (土地)	金700,000円
物件番号3 (土地)	金40,000円
物件番号4 (土地)	金40,000円
物件番号5 (建物)	金700,000円
物件番号6 (建物)	金1,170,000円

- ① 一括価格は、上記各不動産について、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、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
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
2 (土地)	所 在 番 地 地 目 地 地 積	米子市大篠津町字西立原 1699番9 宅地 500.26㎡	
3 (土地)	所 在 番 地 地 目 地 地 積	米子市大篠津町字西立原 1699番11 宅地 20.02㎡	通路
4 (土地)	所 在 番 地 地 目 地 地 積	米子市大篠津町字西立原 1706番3 宅地 22.40㎡	通路
5 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物)	米子市大篠津町字西立原1699番地9, 1699番地8 1699番9 居宅 木造、瓦葺、平家建 119.20㎡ 符 号 1 種 類 物置 構 造 木造、亜鉛メッキ鋼板ぶき、平家建 床面積 10.41㎡ 符 号 2 種 類 物置 構 造 木造、亜鉛メッキ鋼板ビニール板ぶき 平家建 床面積 31.68㎡	木造、亜鉛メッキ ぶき、平家建 約15㎡
6 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市大篠津町字西立原1699番地9 1699番9の2 居宅 木造、合金メッキ鋼板ぶき、2階建 1階 62.25㎡ 2階 55.65㎡ 延 117.90㎡	

物件 番号	特 記 事 項
5	附属建物符号2の構造、床面積が登記簿と異なる。
5	附属建物符号2の一部は、東側の目的外土地(1699番8)にはみ出ている。
※	物件2は、物件5, 6の敷地で、物件3, 4を通過して西側市道に至る。

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 2～4)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	JR境線 大篠津駅 北方 約280m 山本医院前バス停 南西方 約290m
付 近 の 状 況	戸建住宅を標準とし、小規模な事業所、空地等も見られる。
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)	都市計画区分 : 市街化調整区域 用 途 地 域 : 指定無 建 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積 : 542.68㎡ 接道状況 : 中間画地 間口 : 約 3m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 33m 形状 : 不整形
接 面 道 路 の 状 況	西側、幅員5m、市道、舗装有、道路とほぼ等高 道路幅員は一定ではない
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 物件2は居宅(物件5, 6)の敷地 物件3, 4は専用私道(独占利用) 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 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	・ 地上建物(物件6)の所有者は、土地(物件2)と所有者が異なり、地代の授受は無く、使用借権が発生していると見做す。 ・ 1画地(物件2～4)の上に2個の建物があり、公道との接面幅は4m必要となるため、現況利用は建築基準法上の不適格建物となる(米子市当局談)。 ・ 目的外の物件1と本件土地の所有者が異なることとなった場合、物件1のための囲繞地通行権が発生する可能性がある。

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 (附属建物併記)
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時(登記記載) : 昭和52年11月2日 経過年数 : 約 48年 経済的残存耐用年数 : 約 0年 経済的耐用年数は既に経過している
仕 様	構 造 : 木造、平家建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : その他 : トイレは浄化槽による水洗式
床 面 積 (現 況)	119.20㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者の一人が占有管理し、評価額に影響を与える第三者占有はない
特 記 事 項	・ 次の附属建物がある。簡易であり交換価値は無い。 符号1 物置、木造、亜鉛メッキ鋼板ぶき、平家建、10.41㎡ 平成18年6月30日新築 符号2 物置、木造、亜鉛メッキ鋼板ぶき、平家建、約15㎡ 平成12年3月3日新築 符号2の東側一部分(約4㎡)は隣地(1699-8)にはみ出ているが、隣地の所有者から異議は無く、使用借権によると見做されるがその範囲は不明確。 ・ ダイニングキッチン、北角洋室の床にたわみがある。

2. 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(登記記載) : 平成20年12月10日 経過年数 : 約 17年 経済的残存耐用年数 : 約 13年
仕 様	構 造 : 木造、2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 設 備 : その他 : トイレは浄化槽による水洗式
床 面 積 (現 況)	1階 62.25m ² 2階 55.65m ² 延 117.90m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が占有管理し、評価額に影響を与える第三者占有はない
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価額

1-1. 土地 (物件番号 2~4)

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額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価補正 エ	建付地等価額 (万円未満四捨五入)
2	11,000円/㎡	× 0.65	× 500.26㎡	× 0.90	= 3,220,000円
3		× 0.50	× 20.02㎡	× 不要	= 110,000円
4			× 22.40㎡		= 120,000円
計			542.68㎡		3,450,000円

物件2の建付地単価 = 6,437円/㎡

ア. 標準画地価格

周辺地域の取引事例を検討の上、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
該当無		× $\frac{\quad}{100}$	× $\frac{100}{\quad}$	× $\frac{100}{\quad}$	=

◇ 時 点 修 正 :

◇ 標準化補正 :

◇ 地 域 格 差 :

イ. 個別格差

物件2

要 因	率
不整形	0.85
間口小	0.80
囲繞地通行権の発生の恐れ	0.95
計(上記相乗積)	0.65

物件3~4

要 因	率
専用私道	0.50

エ. 建付減価補正 : 土地と建物の整合性、建物老朽化の程度等を考量の上査定した。

1-2. 建物（物件番号 5, 6）

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価額 (万円未満四捨五入)
5	150,000円/㎡	× 119.20㎡	× 0.050	= 890,000円
6	150,000円/㎡	× 117.90㎡	× 0.183	= 3,240,000円
		×	×	=

ア. 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。

ウ. 現 価 率：実際の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判定。

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 よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
5	48年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 1.00	= 0.050
6	17年	13年	0.05	定率法	0.18313	× 1.00	= 0.183
						×	=

2. 評価額の決定

前記により求めた価額をもとに、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、必要に応じて持分割合を乗じ、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. 土地利用権等価額

物件2につき、各建物のための敷地を1階床面積によって次のとおり配分した。

主建物 符号1 符号2の内、隣地上を控除

物件5の床面積＝119.20㎡＋10.41㎡＋(15-4)㎡＝ 140.61㎡

各建物の敷地利用権：物件5は法定地上権、物件6は使用借権。

物件番号	1階床面積	敷地配分面積	敷地利用権率	建付地単価	敷地利用権価額
5	140.61㎡	346.75㎡	0.50	6,437円/㎡	1,120,000円
6	62.25㎡	153.51㎡	0.10		100,000円
計	202.86㎡	500.26㎡			1,220,000円

2-2. 内訳価額及び一括価額

物件 番号	基礎となる価額 (1-1)(1-2)	土地利用権等価額 の控除又は加算 (2-1)	占有減 価修正 (ウ)	持分割合 (エ)	市場性 修 正 (オ)	競売市 場修正 (カ)	評 価 額 (万円未満四捨五入)
2 (土地)	3,220,000円	-1,220,000円		$\times \frac{100}{100}$	$\times 0.70$	$\times 0.50$	= 700,000円
3 (土地)	110,000円			$\times \frac{100}{100}$			= 40,000円
4 (土地)	120,000円			$\times \frac{100}{100}$			= 40,000円
5 (建物)	890,000円	+1,120,000円	$\times 1.00$	$\times \frac{100}{100}$			= 700,000円
6 (建物)	3,240,000円	+100,000円		$\times \frac{100}{100}$			= 1,170,000円
一括価額（上記合計）							2,650,000円

ウ. 占有減価修正 : 必要なし。

オ. 市場性修正 : 建築基準法上の不適格建物があり、隣接地のための囲繞地通行権の発生の可能性があり、市場性が阻害される。

カ. 競売市場修正 : 2 頁記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上査定した。

第 6 参考価格資料

地価公示標準地の概要

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	

第 7 付属資料

位置図
周辺概況図(正本のみに添付)
公図(法務局備付)
建物図面(法務局備付)
土地建物位置関係図

位置図

小鳩保賀園



大篠津町

諏訪神社

JA

山手金物外科医館

● 目的物件

大篠津町

雲龍寺

大篠津小

大篠津駅

大篠津駅前

無休学園

大篠津町

和田町

大篠津

ゼンリン電子地図を使用して作成

200m

©2011 ZENRIN CO., LTD.

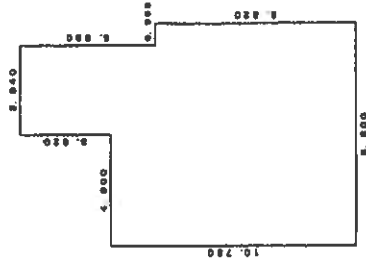
平成 年 月 日 登記

建物図面

各階平面図

家屋番号	1699番9
建物の所在	米子市大篠津町字西立原1699番地9、1699番地8

主たる建物



求積表

3.940 x 3.920	=	15.4448
8.840 x 10.780	=	95.2952
0.960 x 8.820	=	8.4872
計		119.2072

床面積 119.20 m²

附属建物 (符号1)

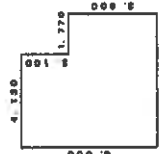


求積表

4.260 x 2.450	=	10.4125
---------------	---	---------

床面積 10.41 m²

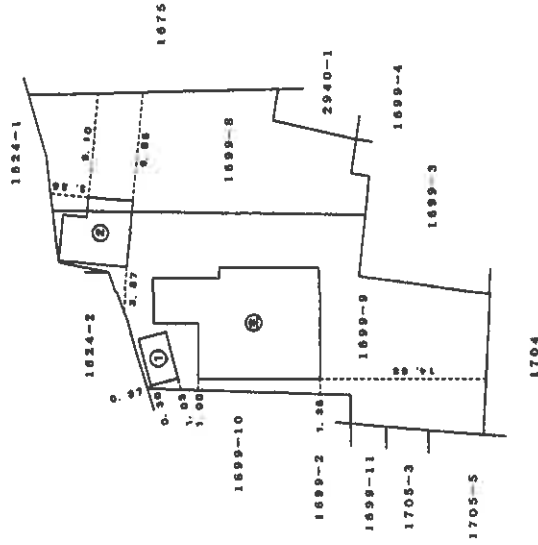
附属建物 (符号2)



求積表

4.130 x 6.000	=	24.7800
1.770 x 3.900	=	6.9030
計		31.6830

床面積 31.68 m²



縮小実施

不動産調査報告書第0900041

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

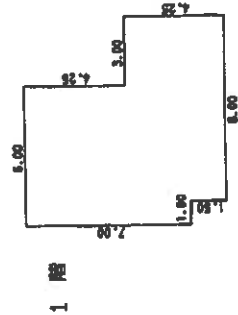
縮尺 1/500

建物図面

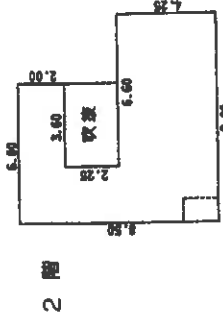
各階平面図

家屋番号 1699番9の2

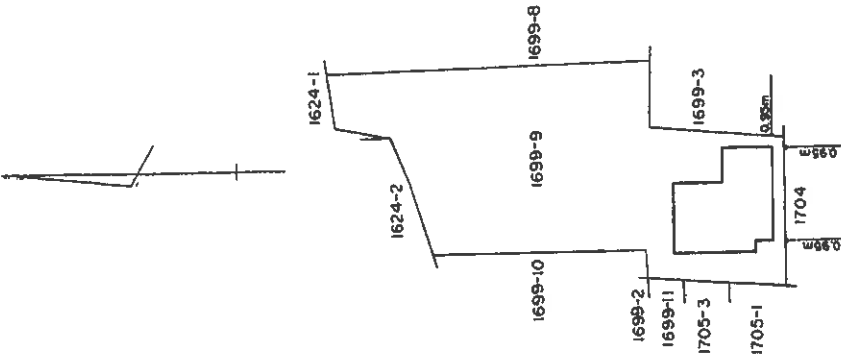
建物の所在 米子市大森町字西立原1699番地9



1 階		求積表	
1.00 x	7.00=	7.0000	
5.00 x	8.50=	42.5000	
3.00 x	4.25=	12.7500	
合 計		62.2500	
床 面 積		62.25 m ²	



2 階		求積表	
2.40 x	8.50=	20.4000	
3.60 x	2.00=	7.2000	
5.60 x	4.25=	23.7500	
合 計		51.3500	
床 面 積		51.35 m ²	



縮小実施

縮尺番号 0825217

作成者 土地家屋調査士

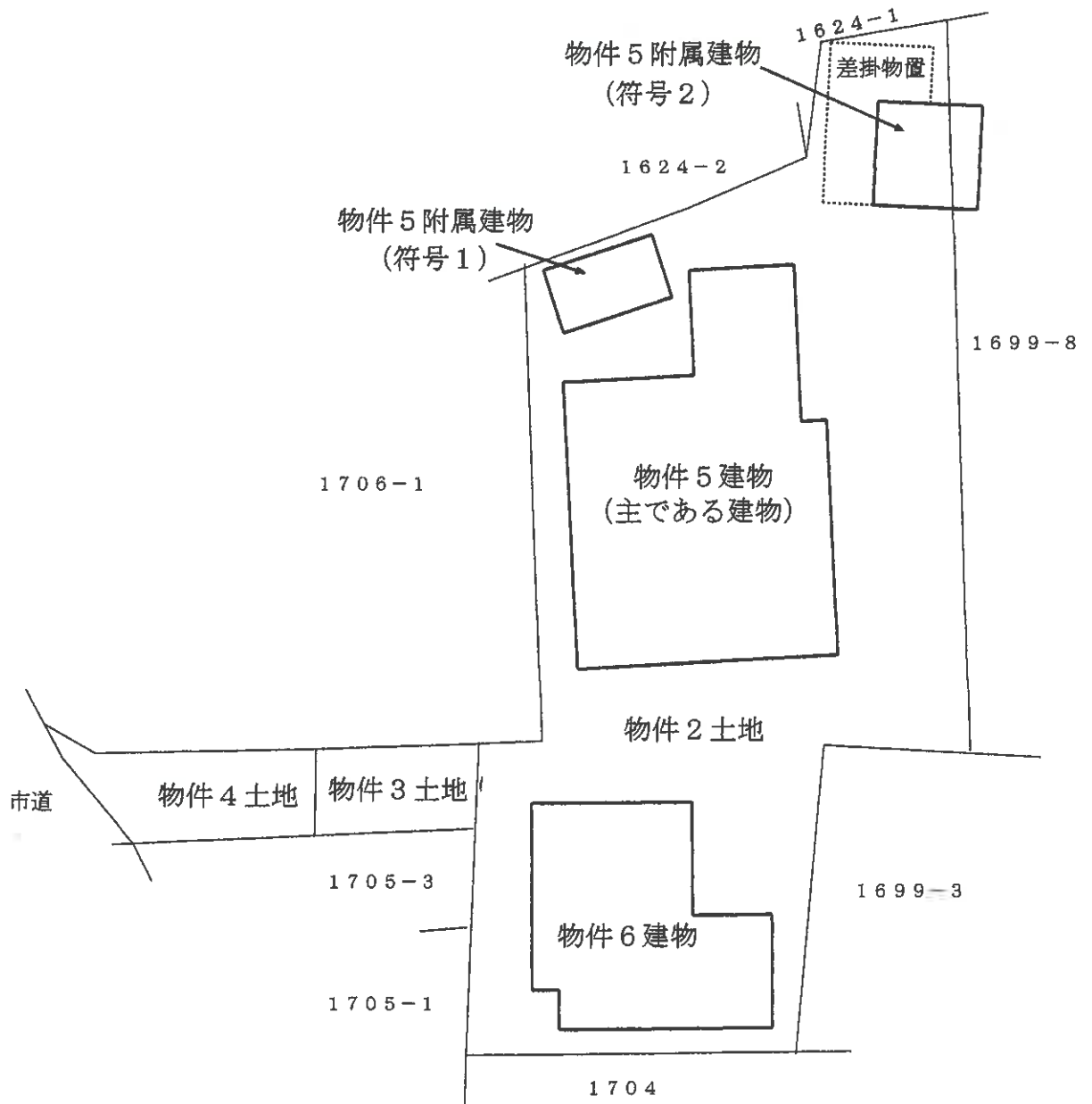
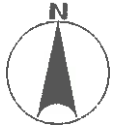
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(物件 2 ～ 6)



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。又、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。