

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月23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 8年 4月13日 午前 8時30分から 令和 8年 4月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月12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 8年 3月23日から当庁地裁書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市旗ヶ崎七丁目 |
| | 地 番 | 289番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市旗ヶ崎七丁目 |
| | 地 番 | 289番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市旗ヶ崎七丁目289番地12、289番地13 |
| | 家屋 番号 | 289番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.50平方メートル
2階 49.68平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.00平方メートル
2階 35.00平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

物件明細書

令和 8年 2月13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1～3】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者（共有者）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

隣地（289番21）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 米子市旗ヶ崎七丁目
 地 番 289番12
 地 目 宅地
 地 積 154.08平方メートル
- 2 所 在 米子市旗ヶ崎七丁目
 地 番 289番13
 地 目 宅地
 地 積 144.14平方メートル
- 3 所 在 米子市旗ヶ崎七丁目289番地12、289番地13
 家屋 番号 289番12
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 87.50平方メートル
 2階 49.68平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 35.00平方メートル
 2階 35.00平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10平方メートル



令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年12月 9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 米子市旗ヶ崎七丁目
地 番 289番12
地 目 宅地
地 積 154.08平方メートル
共有者 亡A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 米子市旗ヶ崎七丁目
地 番 289番13
地 目 宅地
地 積 144.14平方メートル
共有者 亡A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 3 所 在 米子市旗ヶ崎七丁目289番地12、289番地13
家屋 番号 289番12
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 87.50平方メートル
2階 49.68平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 35.00平方メートル
 2階 35.00平方メートル

共有者 亡A 持分5分の4
共有者 B 持分5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、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本各土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約10平方メートル</td> </tr> </table> (未登記)			{	種類:物置		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約10平方メートル						
{	種類:物置														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約10平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫・物置(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産 清算人弁護士	本件建物では、亡Aとその妻Bの2人が住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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枚目記載のとおり認めた。
なお、本件主である建物では、共有者亡A、Bが住んでいたが、現在は誰も住んでおらず、家財道具等の動産類が居住していたままの状態に残置されている。また、附属建物符号1及び未登記附属建物においても動産が残置されている。
- 2 物件1と物件2土地は合わせて物件3建物の敷地として利用されている。なお、物件3の主である建物が主に建っているのは物件1土地であるが、わずかに物件2土地にかかって建っている(建物図面参照)。未登記附属建物が建っているのは物件1土地であり、附属建物符号1が建っているのは物件2土地である。
- 3 本件主である建物1階の仏間に雨漏りがある(写真⑩参照)。外壁にシーリングの修繕後があったことから外壁からの雨漏りであるとも思われたが、仏間の上部に当たる階段の天井角にも雨漏りが原因と思われるシミと壁紙の剥がれがあることから、陸屋根からの雨漏りが仏間にまで及んでいるものと思われる。
主である建物の東側に接して屋根及び基礎のある物置が造られている。壁については一部主である建物の壁を利用しているが3方に壁があるため建物と認められ、主である建物の未登記附属建物であるものと認めた。
附属建物符号1については、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
- 4 本件建物敷地の接面道路は、北西・西・南西・南側に接する幅員6メートルの公衆用道路である。なお、公衆用道路は数筆の土地に渡り、いずれも所有者が異なる私有地である。所有者が異なっている理由は不明であるが、いずれも登記地目が公衆用道路であり、現況からも近隣住民の一般の公衆のための道路として利用されているため、通常の通行に使用するには何ら支障ないものと思われる。
- 5 各隣地との境界について、本件建物敷地の北西角の一箇所のみ境界標を確認した。本件建物敷地の南東側隣地289番21との間には囲障等の境界は示すものがないため、この部分の境界は不明である。その他隣地との間にはコンクリートブロック塀、鉄柵等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。なお、物件1と2土地との境界は不明である。
- 6 物件2土地の北西側に電柱1本、支線4条が設置されている。

(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11月26日(水) 9:55-10:00	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 7年11月26日(水) 10:30-10:35	亡A相続財産 清算人弁護士事務所	亡A相続財産清算人弁護士に占有関係等について聴取
令和 7年11月26日(水) 11:08-12:08	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月26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、相続財産清算人から預かった鍵を使用して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

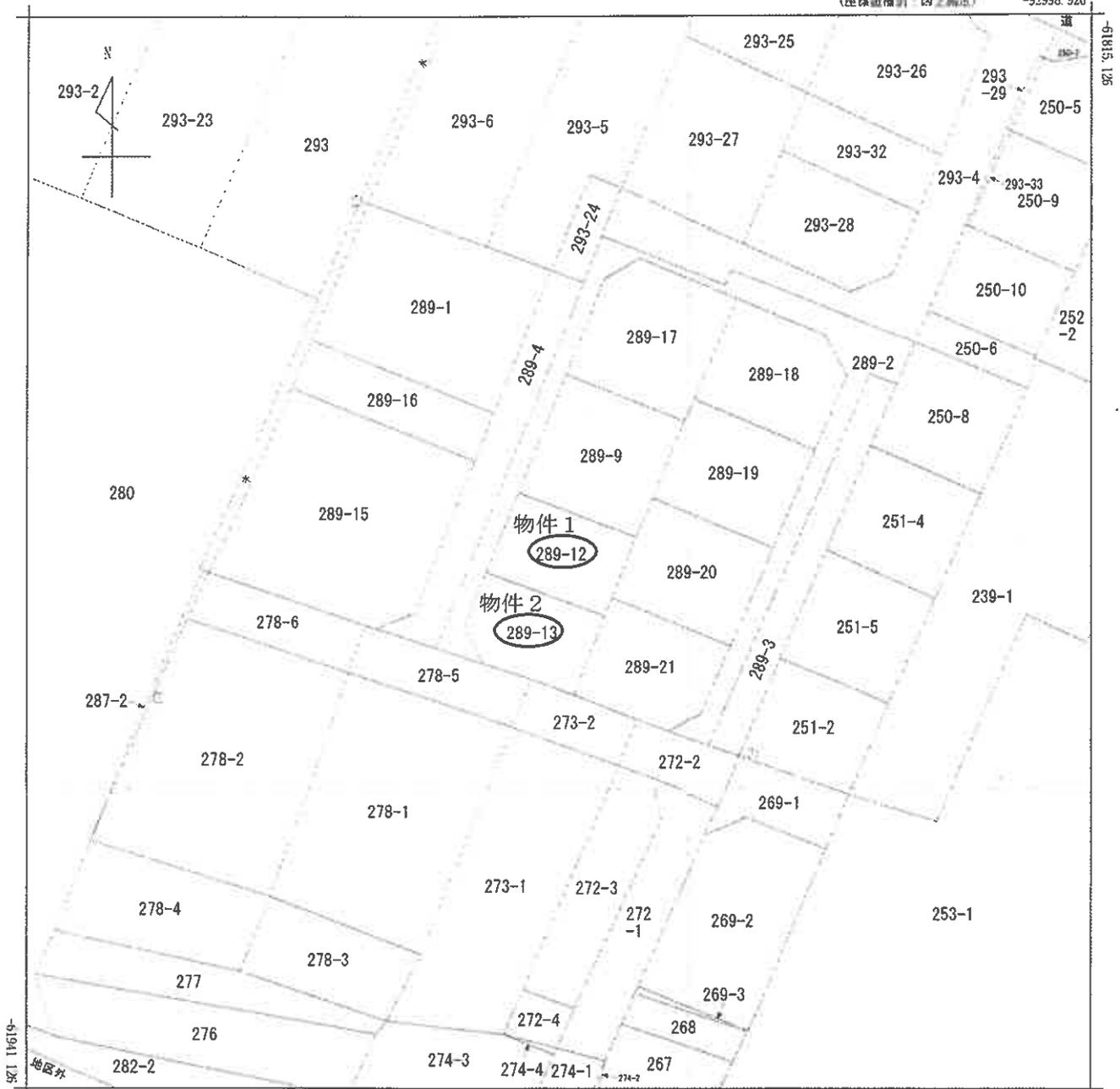
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(公図の写し)

(縮小実施)

(座標値補正：図上補正) -92998.926



-93123.926 (座標値補正：図上測定)

地番区域見出
旗ヶ崎7丁目

請求部分	所在	米子市旗ヶ崎七丁目			地番	289番12	
出縮力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		

請求番号：10-12
(1/1)

(7 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和57年2月8日

215428

地積測量図

地番 289 ㉔ 5 ~ 289 ㉔ 14

土地の所在 七丁目 米子市旗ヶ崎字栗原産米一画地

面積計算表

地番	幅員	長さ	面積	地番	幅員	長さ	面積	積算
289-5	15.92	7.62	121.3104	289-10	18.07	8.38	151.3266	
	17.02	4.65	78.1430		18.07	8.46	152.8722	
	17.02	6.15	104.4730		計		304.2988	
			1/2地積 152.5632				1/2地積 752.1494	
289-6	15.43	2.84	43.6212	289-11	17.83	8.41	149.9503	
	16.60	4.67	77.5220		17.83	8.44	150.4852	
	16.60	5.95	98.7700		計		300.4355	
			1/2地積 297.5718				1/2地積 150.2177	
289-7	18.31	8.36	153.0726	289-12	18.16	8.44	153.6336	
	18.31	8.44	154.5364		18.16	8.51	154.5416	
		計	307.6090		計		308.1752	
			1/2地積 153.8044				1/2地積 154.0876	
289-8	18.62	8.43	156.9666	289-13	16.50	6.10	100.6500	
	18.62	8.54	159.0148		16.50	4.66	76.8900	
		計	315.9814		15.30	4.56	69.7680	
			1/2地積 157.9904		10.86	3.78	40.9752	
			1/2地積 157.9904		計		288.2832	
289-9	18.41	8.46	155.7486	289-14	16.86	2.52	42.4872	
	18.41	8.56	157.5896		15.98	4.66	74.4668	
		計	313.3382		15.98	計	95.2408	
			1/2地積 156.6691				281.4548	
			1/2地積 156.6691				1/2地積 140.7274	

申請人

(昭和57年2月 / 日作製)

作製者 土地測量士

(専任土地測量士会印)

縮尺 1/

登記年月日：昭和62年10月1日

昭和62年10月1日登記

215590 各階平面図

建築物各階平面図

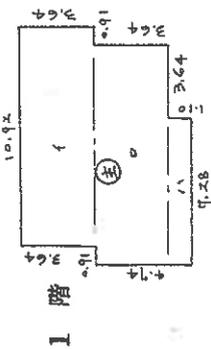
家屋番号 Z89番13

建物の所在 木子市様崎高服屋統之面雑 Z89番地12 Z89番地13

1階

求積
 $10.92 \times 3.64 = 39.7488$
 $10.92 \times 3.64 = 39.7488$
 $11.728 \times 1.10 = 8.0008$
 87.5056㎡

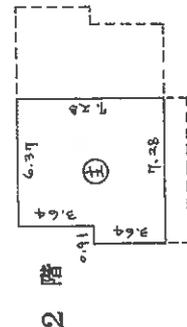
床面積 87.50㎡



2階

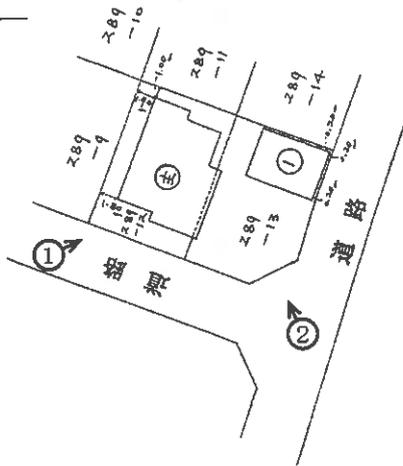
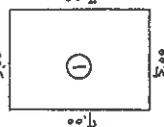
求積
 $6.31 \times 7.28 = 46.3736$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 49.6860㎡

床面積 49.68㎡



1階・2階 (各階同型)

求積
 $5.00 \times 7.00 = 35.0000 \text{ m}^2$
 1階床面積 35.00㎡
 2階床面積 35.00㎡



作製者 土海康雄建築士
 (建築士施案)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

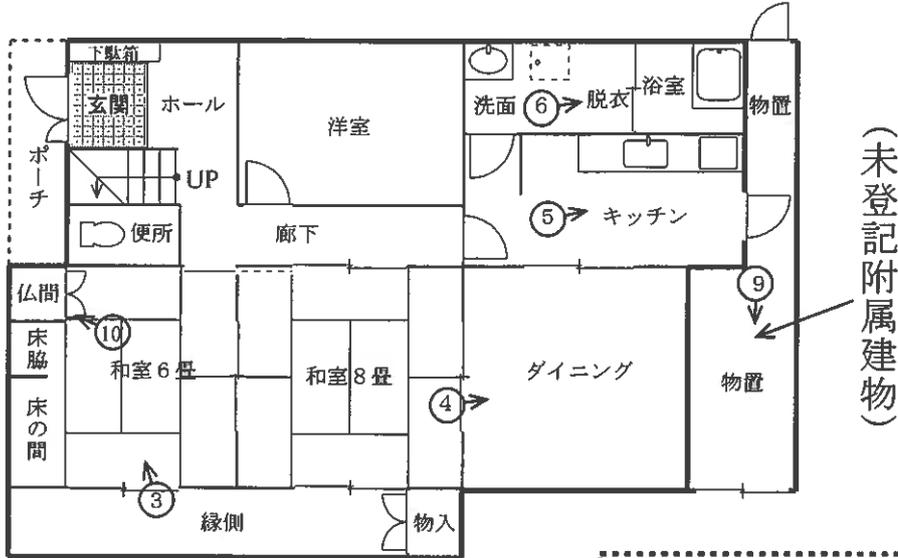
建物間取図



③～⑫写真撮影場所

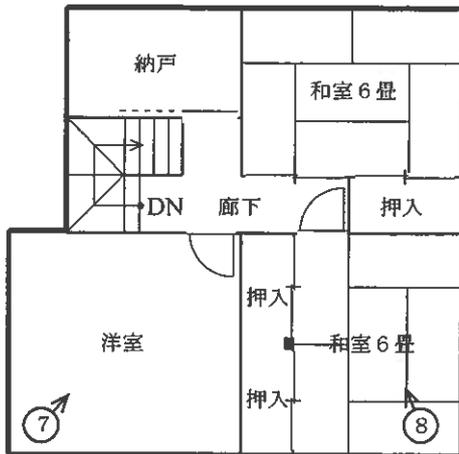
(主である建物)

1階



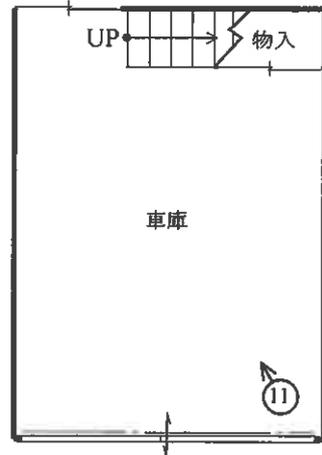
(未登記附属建物)

2階

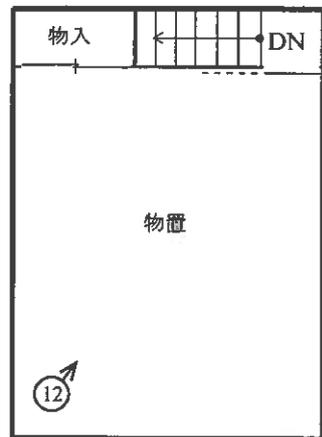


(附属建物符号 1)

1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

未登記附属建物内



⑩

仏間内の雨漏り



⑪

附属建物符号1



⑫

附属建物符号1



事件番号

令和7年(ケ)第14号



評 価 書

土地建物用評価書式

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14号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月12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7,040,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金1,470,000円
物件番号2 (土地)	金1,380,000円
物件番号3 (建物)	金4,190,000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。従って、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、瑕疵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)	所在地 地積	米子市旗ヶ崎七丁目 289番12 宅地 154.08㎡	
2 (土地)	所在地 地積	米子市旗ヶ崎七丁目 289番13 宅地 144.14㎡	
3 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米子市旗ヶ崎七丁目289番地 12、289番地13 289番12 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 87.50㎡ 2階 49.68㎡ 延 137.18㎡	
(附属 建物)	符 種 構 床 面 積	1 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 35.00㎡ 2階 35.00㎡ 延 70.00㎡	
(附属 建物)	符 種 構 床 面 積		未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 約10.00㎡

物件番号	特記事項
3	未登記附属建物(物置)が物件番号3の主たる建物の東側に接続して存する。

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・2

位置・交通 (およその道路距離)	J R山陰本線 米子 駅 北西方約 3.1 km 処理場前 バス停 南東方約 500 m
付近の状況	主要地方道「米子境港線」(内浜産業道路)の南西背後に位置する混在住宅地域であるが、周辺に存する工場・水路等により広がり阻害されている状況にある。
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 : 市街化区域 用途地域 : 工業地域 建蔽率 : 60% 容積率 : 200% 防火規制 : 無 その他の規制 : 無
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積 : 298.22㎡ 接道状況 : 角地 間口 : 約 20m その他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 15m 形状 : ほぼ長方形
接面道路の状況	北西側, 幅員 6m 私道, 舗装有, 道路とほぼ等高 南西側, 幅員 6m 私道, 舗装有, 道路とほぼ等高
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	物件3の敷地として利用されている。 両接面道路は、公簿上地目「公衆用道路」であり、建築基準法上の42条1項2号道路(開発許可を得て造成された地域内の区画街路)であることから、再建築は可能である。 物件2の北西側に電柱1本及び支線4本が存する。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

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58年9月 経過年数 : 約 42 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造 屋 根: 陸屋根 設 備: 特になし その他: トイレは水洗式
床面積(現況)	1階 87.50m ² 2階 49.68m ² <hr/> 延 137.18m ²
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	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	調査時点ではほぼ空き家状態であり、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	屋根部分から水漏れと思われるが、階段の一部及び仏間に雨漏れの痕跡が見られた。 未登記付属建物は木造の物置であり、建築後相当年数が経過しており、経済的価値は無いものと判断した。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3符号1

区 分	附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 昭和59年12月 経過年数 : 約 41 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 35.00㎡ 2階 35.00㎡ <hr/> 延 70.00㎡
現況用途等	現況用途 : 車庫・物置 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	普通
建物の利用状況	調査時点ではほぼ空き家状態であり、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	建築後相当年数が経過しており、経済的価値は無いものと判断した。

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・2

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
1	34,400円/m ²	× 1.03	× 154.08m ²	× 0.90	= 4,910,000円
2	34,400円/m ²		× 144.14m ²		= 4,600,000円
計			298.22m ²		= 9,510,000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 -7	37,100円/m ²	× $\frac{101}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{109}$	= 34,400円/m ²

◇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
角地	1.03
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 3

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)
3	250,000円/㎡	× 137.18㎡	× 0.065	= 2,230,000円
計				2,230,000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
3	42年	8年	0.05	定率法	0.08075	× 0.80	= 0.065

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
1	4,910,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,460,000円
2	4,600,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,300,000円
計				= 4,760,000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
1 (土地)	(4,910,000円	- 2,460,000円)	/	× 1.00	× 0.6	= 1,470,000円
2 (土地)	(4,600,000円	- 2,300,000円)				= 1,380,000円
3 (建物)	(2,230,000円	+ 4,760,000円)	× 1.00			= 4,190,000円
一括価格(上記合計)						= 7,040,000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

* 地価公示標準地

番 号 : 米子ー 7

所 在 : 米子市旗ヶ崎8丁目1133番10

位 置 : 米子駅北西方3.7km

価 格 : 37,100円/m²

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 194m²

接 面 街 路 : 北側 4 m 市道

供給処理施設 : 水道・下水

用 途 地 域 : 第1種中高層住居専用地域

建 蔽 率 60%

容 積 率 200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

(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)

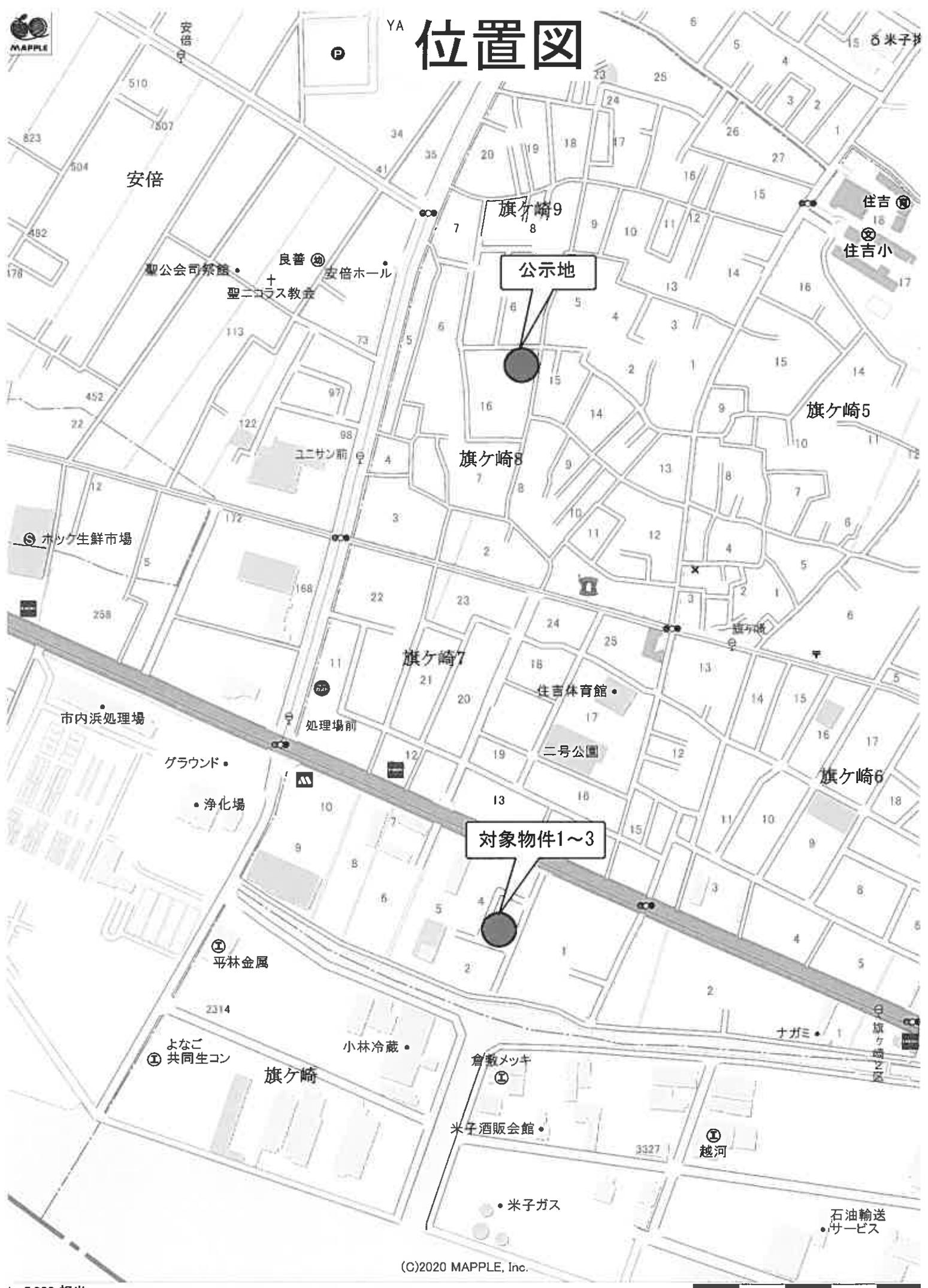
公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)



位置図



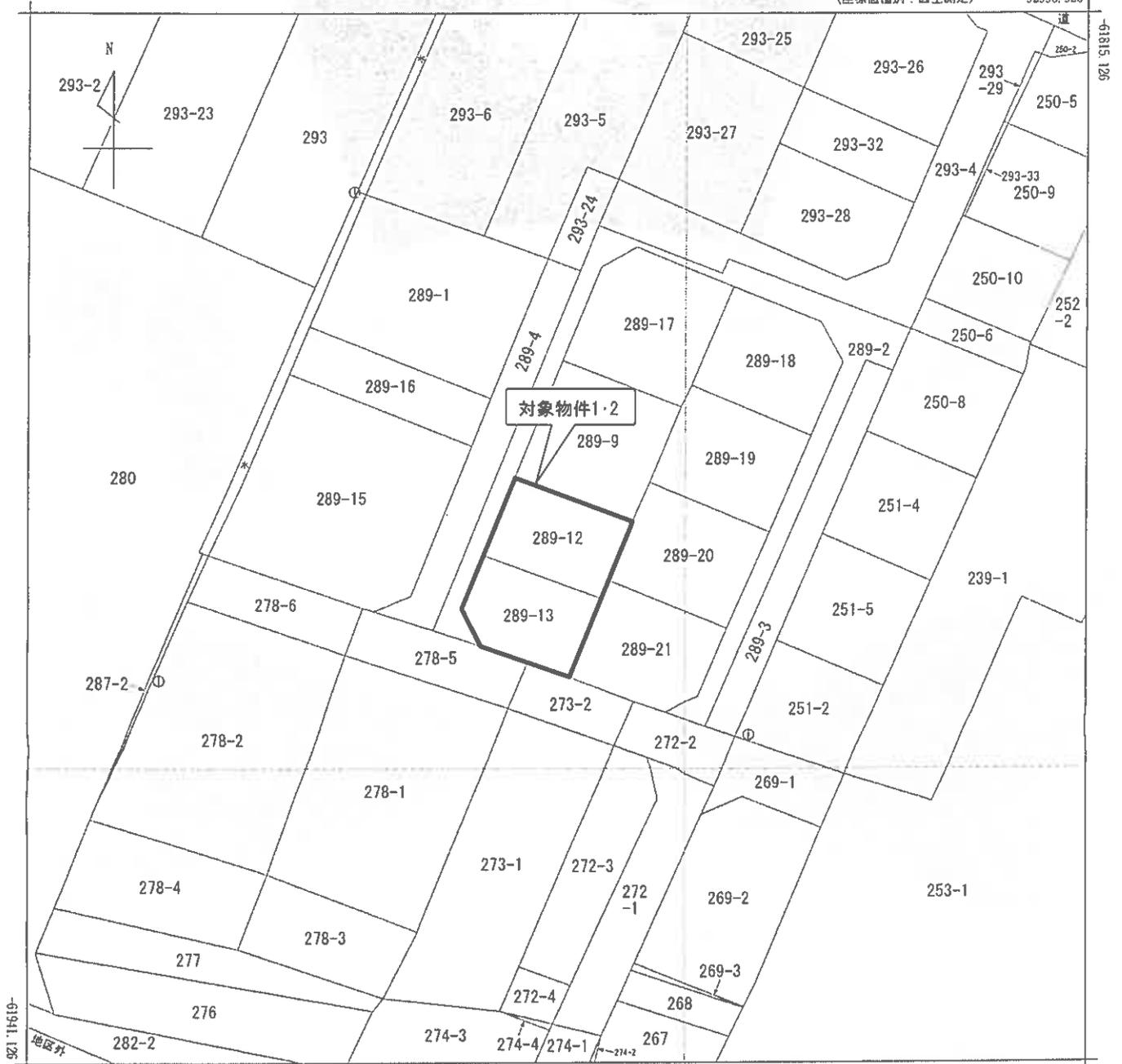
(C)2020 MAPPLE, Inc.

1 : 5,000 相当

地図上の1センチは約50メートル

公図 (写)

(座標値種別：図上測定) -92998.926



-01941.126

-01915.126

-93123.926 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
旗ヶ崎7丁目

請求部	所在	米子市旗ヶ崎七丁目		地番	289番12				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(縮小実施)

令和7年9月2日
鳥取地方務局米子支局
登記官

地図整理番号：M11139
(1/1)



登記年月日：昭和57年2月8日

地積測量図

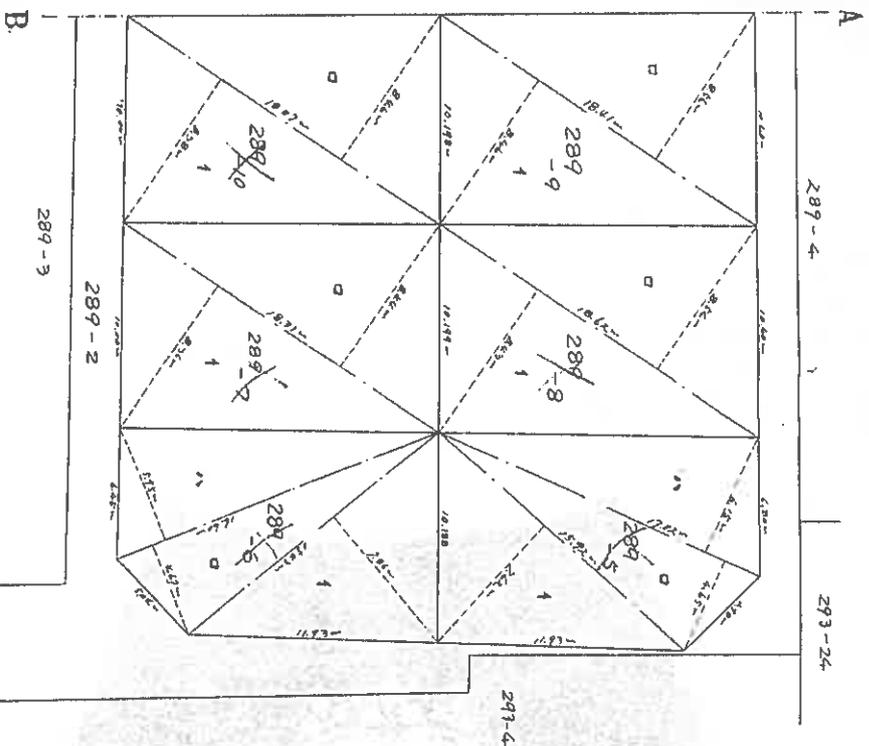
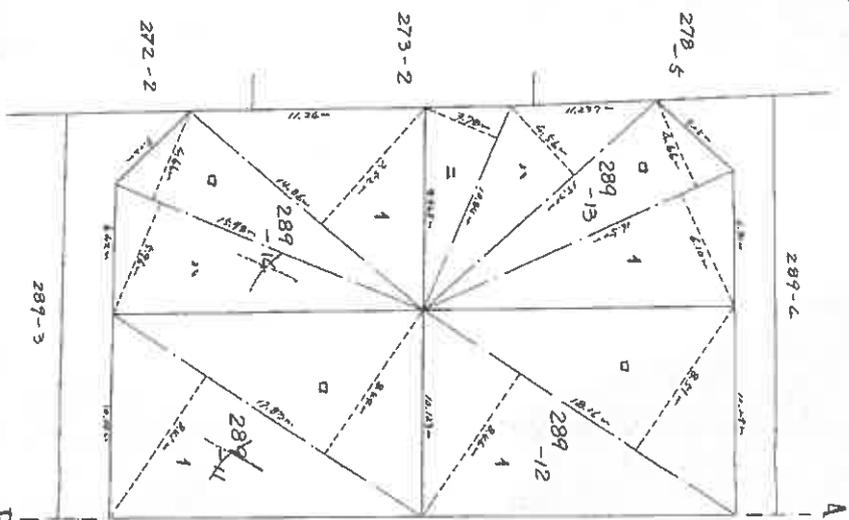
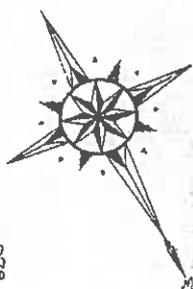
昭和57年2月8日登記

地積測量図

215427

② 289-2 ③ 289-2
-9
-12
-13

地番	289番5
土地の所在	米子市榎ヶ丘字東横産産地町地積



289-5 ~ 289-8 } 1/2 289-9 (1/2) 1/2
 289-10 ~ 289-11 }
 289-14 } (1/2)

製作者

(昭和57年2月 / 日付)

申請人

多角測量

縮尺

1/250

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。
 米子地方事務所 登記官

登記年月日：昭和62年10月1日

建物図面

昭和62年10月1日登記

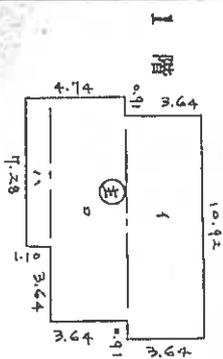
215590 各階平面図

建物平面図

家屋番号	289番12
建物の所在	米子市旗本町一丁目 米子市旗本町一丁目 米子市旗本町一丁目 米子市旗本町一丁目
	289番地12
	289番地13

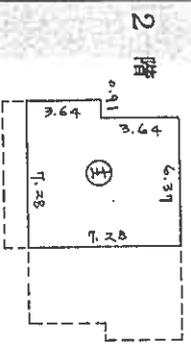
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月2日 総務省地方行政評価局

登記官



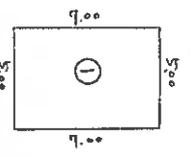
求積
 $10.42 \times 3.64 = 37.7488$
 $10.42 \times 3.64 = 37.7488$
 $11.728 \times 1.10 = 12.9008$

床面積 87.50㎡



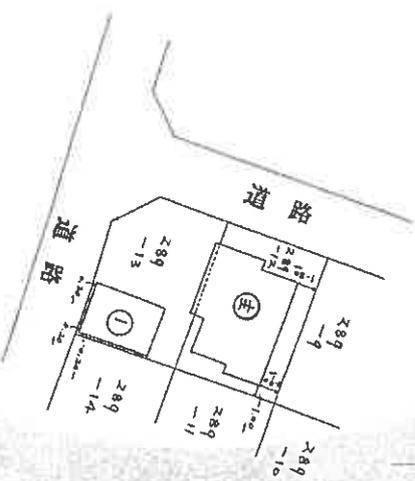
求積
 $6.31 \times 7.28 = 45.7568$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$

床面積 49.68㎡



求積
 $5.00 \times 7.00 = 35.0000 \text{ m}^2$

1階床面積 35.00㎡
 2階床面積 35.00㎡



作製者

9月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：N11140

(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。