

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1日  
 鳥取地方裁判所米子支部  
 裁判所書記官 溝 口 由利子

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 6月 22日 午前 8時 30分から 令和 8年 6月 29日 午後 5時 00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 21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 6月 1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   | 米子市角盤町二丁目   |
|   | 地 番   | 77番   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 211.53平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 米子市角盤町二丁目   |
|   | 地 番   | 77番3  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 131.99平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 米子市角盤町二丁目77番地、77番地3   |
|   | 家屋 番号 | 77番   |
|   | 種 類   | 店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根5階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 214.20平方メートル<br>2階 219.60平方メートル<br>3階 219.60平方メートル<br>4階 195.90平方メートル<br>5階 172.20平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 2月17日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

---

---

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3】

賃借権

範囲 202号室

賃貸人 株式会社ケイ企画

賃借人 C

期限 令和9年7月15日

賃料 月額16万円

敷金 147万円(建物明渡し後に65パーセントを返還する旨の約定あり)  
(売却基準価額は、左記敷金(65パーセントの金額95万5500円)  
の返還義務を考慮して定められている。)

備考 上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗でき  
る。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社ケイ企画(物件1及び3の所有者)が占有している。同社の占有権原  
は使用借権と認められる。

【物件番号3】

101号室、102号室、302号室、303号室は担保不動産収益執行管理  
人が占有している。

201号室は合同会社MINERVAが占有している。同人の賃借権は抵当権



に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

301号室はDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

401号室はEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

402号室はFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

501号室はGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

502号室はEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

## 5 その他買受けの参考となる事項

### 【物件番号1、2】

市道に面している部分を除き、各隣地との境界が不明確である。

### 【物件番号1～3】

令和5年（ケ）第17号担保不動産収益執行事件及び令和5年（ケ）第19号担保不動産収益執行事件が係属している。

### 《 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  | 米子市角盤町二丁目           |
|   | 地  | 番  | 77番                 |
|   | 地  | 目  | 宅地                  |
|   | 地  | 積  | 211.53平方メートル        |
| 2 | 所  | 在  | 米子市角盤町二丁目           |
|   | 地  | 番  | 77番3                |
|   | 地  | 目  | 宅地                  |
|   | 地  | 積  | 131.99平方メートル        |
| 3 | 所  | 在  | 米子市角盤町二丁目77番地、77番地3 |
|   | 家屋 | 番号 | 77番                 |
|   | 種  | 類  | 店舗                  |
|   | 構  | 造  | 鉄骨造陸屋根5階建           |
|   | 床  | 面積 | 1階 214.20平方メートル     |
|   |    |    | 2階 219.60平方メートル     |
|   |    |    | 3階 219.60平方メートル     |
|   |    |    | 4階 195.90平方メートル     |
|   |    |    | 5階 172.20平方メートル     |



令和 7年(ケ)第 12号  
令和 7年10月27日受理  
令和 8年 1月26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 米子市角盤町二丁目  
地 番 77番  
地 目 宅地  
地 積 211.53平方メートル  
所有者 株式会社ケイ企画

2 所 在 米子市角盤町二丁目  
地 番 77番3  
地 目 宅地  
地 積 131.99平方メートル  
所有者 A

3 所 在 米子市角盤町二丁目77番地、77番地3  
家屋 番号 77番  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 214.20平方メートル  
2階 219.60平方メートル  
3階 219.60平方メートル  
4階 195.90平方メートル  
5階 172.20平方メートル

所有者 株式会社ケイ企画

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	■宅地(物件1、2) □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1土地所有者 □その他の者 物件1土地所有者が物件1、2土地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3
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 ■その他の者 各賃借人が本建物のうち、各賃借部分を店舗(飲食店)として使用している 担保不動産収益執行の管理人が本建物のうち、賃貸部分を除く部分を店舗(空き店舗)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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ケイ企画
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年 9月19日 (所有権取得年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- 合同会社 MINERVA	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・2・1 ----- 自 R 7・2・1 至 R10・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 189,000円 ----- □敷 □保 なし 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・7・16 ----- 自 R 7・7・16 至 R 9・7・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 160,000円 ----- ■敷 □保 1,470,000円	*賃借権の引受け有 *敷金は建物明渡し後 に65パーセントを 返還する旨の約定あり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 5・9・1 ----- 自 R 5・9・1 至 R 8・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 100,000円 ----- ■敷 □保 200,000円	*定期建物賃貸借 (借地借家法第38条)
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 ----- E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・4・1 ----- 自 R6・4・1 至 R9・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 132,000円 ----- □敷 □保 なし	*定期建物賃貸借 (借地借家法第38条)
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 ----- F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・8・20 ----- 自 R6・8・1 至 R8・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 189,000円 ----- □敷 □保 なし	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室 ----- G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・6・1 ----- 自 R6・6・1 至 R9・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 162,000円 ----- ■敷 □保 450,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室 H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 2・9・1 自 R6・11・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 143,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 300,000円	当初契約は令和2年9月1日～令和6年10月31日であり、自動更新され現在は期間の定めがない。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

【本件土地建物の担保不動産収益執行事件の管理人】\*本競売事件の執行官と同一人

当職は令和6年1月30日から本件土地建物の担保不動産収益執行事件の管理人として本件土地建物を管理している。管理人として、以下のとおり競売事件に係る事項を報告する。

## 1 建物の修繕等の経緯

- (1) 管理人となった当初から、402号室の厨房のコンクリート床の破損が原因で階下の303号室に水漏れが生じており、303号室は水を受けている幾つものバケツから水が漏れており、室内は水浸しの状態であった。また、その水漏れが303号室の階下である202号室にまで及び、令和6年9月ごろに402号室の厨房床を応急的に修繕し、202号室の天板・壁板・壁紙の修繕を行った。現在は水漏れは止まっている様子であるが、303号室はそのままでの状態であり、水は乾いているものの天井板の剥がれ、カウンター・造り付棚・椅子・床等に痛みや汚れがある。
- (2) 令和6年12月ごろに外壁からの雨漏りが原因と思われる水漏れが402号室に生じ、外壁の一部にシーリング工事及び402号室の天井板・壁板・壁紙等の修繕を行った。現時点においては雨漏りは見られない。
- (3) エレベーター地下のピット内に水が多量に溜っていたため、令和6年11月及び令和7年9月に水抜き作業を行った。
- (4) 令和7年10月にエレベーター地下のピット内の水溜まり原因調査とシーリング工事を実施した。なお、水抜き作業とシーリング工事との間に間隔があったため、現在も少量の水溜りがある。水溜まりが増しているかについては経過観察中である。

## 2 修繕が必要なものについて

- (1) 前項(1)402号室の厨房床の修繕は応急措置であり、厨房床全部の張り替え等が必要である。
- (2) 前項(1)303号室は室内全部の修繕が必要である。
- (3) 前記(2)外壁のシーリング工事は応急処置であるため、外壁全部の点検が必要である。
- (4) エレベーター地下のピット内の水溜りは、外壁からの雨漏りが原因と思われるため、この部分の外壁の点検が必要である。
- (5) エレベーター地下のピット内の水溜りが生じたことにより、エレベーターの張り車、調速機ロープの取り換えが必要である。
- (6) 屋外の電飾看板が相当劣化しており、電球の交換のみでは電気が付かない箇所がある。

## 3 空室部分の動産等の残置物について

102号室内に元賃借人が所有する業務用冷蔵庫が存在する。なお、同人によれば令和8年2月末日までには持ち出すとのことである。また、102号室横の物置には、同人の不用品及び本件建物所有者会社または同会社代表者Aの残置物が存在する。

## 4 その他

- (1) 建築基準法第12条第1項に基づく特殊建築物及び同法第12条第3項に基づく特定建築設備の定期報告が必要である。
- (2) エレベーター保守管理者によれば、エレベーターの部品が製造中止となったため、今後修理に支障が出る可能性があるとともに、エレベーターの物理的耐用年数が近くなっているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (201号室 賃借会社 代表者)	<p>私は201号室を賃借している会社の代表者です。ここでは同会社が飲食店を経営しています。賃借した時にはすでに厨房・便所・カウンター等の設備等が備え付けられていました。退去時には原状のまま退去することになります。ただし、令和6年の夏に業務用エアコンが壊れてしまい裁判所の管理人に取り換えをお願いしましたが、契約上は同社が取り換える必要があると言われ、同社が取り換えました。退去する際には業務用エアコンは取り外して持ち出すつもりです。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> C (202号室 賃借人)	<p>私は202号室を賃借し、飲食店を経営しています。借りた当初は厨房・便所・カウンター等の設備等が備え付けられていました。長年借りていますので、ソファや椅子等の備品を私が買い換えたものがありますが、退去する時には原状のまま設備・備品等を残して退去します。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> D (301号室 賃借人)	<p>私は301号室を賃借し、飲食店を経営しています。借りた時から厨房・便所・カウンター等の設備等が備え付けられていました。退去する時には原状のまま設備・備品等を残して退去します。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> E (401号室 賃借人)	<p>私は401号室を賃借し、飲食店を経営しています。借りた時から厨房・便所・カウンター等の設備等が備え付けられていました。退去する時には原状のまま設備・備品等を残して退去します。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> F (402号室 賃借人)	<p>私は402号室を賃借し、飲食店を経営しています。借りた時から厨房・便所・カウンター等の設備等が備え付けられていました。退去する時には原状のまま設備・備品等を残して退去します。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> G (501号室 賃借人)	<p>私は501号室を賃借し、飲食店を経営しています。借りた時から厨房・便所・カウンター等の設備等が備え付けられていました。退去する時には原状のまま設備・備品等を残して退去します。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> H (502号室 賃借人)	<p>私は502号室を賃借し、飲食店を経営しています。借りた時から厨房・便所・カウンター等の設備等が備え付けられていました。私は令和8年1月31日をもって賃貸借契約を解除し退去します。退去時には当初からあった設備・備品等は原状のまま残して退去します。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> I (元102号室 賃借人)	<p>私は令和7年10月31日まで102号室を借りていました。すでに退去しています。業務用冷蔵庫のみ残していますが、令和8年2月中には運び出します。</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

## 執行官の意見

## (建物の区分について)

- 1階 101号室、102号室
- 2階 201号室、202号室
- 3階 301号室、302号室、303号室
- 4階 401号室、402号室
- 5階 501号室、502号室
- 合計 11室

## (占有状況、賃借権の対抗関係について)

201号室、202号室、301号室、401号室、402号室、501号室、502号室が賃借中である。

物件3建物における最先順位の担保権者の担保権設定登記が平成18年5月30日であるところ、201号室、301号室、401号室、402号室、501号室、502号室の賃借人については、その占有開始日が担保権設定日より劣後するため、買受人に対抗できない賃借権である。

202号室の賃借人については、その占有開始日が平成17年7月16日であり、担保権設定日より優先するため、買受人に対抗できる賃借権である。したがって、買受人は202号室の賃貸借契約を引き受けることとなり、原則として敷金の返還義務（差し入れ敷金147万円。敷金は建物明渡し後に65パーセントを返還する旨の約定あり。）を負うことに注意を要する。

## (物件2土地の占有関係等について)

各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～5枚目記載のとおり認めた。なお、物件1土地及び物件3建物は株式会社ケイ企画が所有するものであり、物件2土地は同会社の代表者であるAが所有するものであるが、物件2土地に物件3建物が建っていることの敷地利用権については、Aからの陳述を得ることができなかつたため明らかではないが、地代の授受があるとは認め難く、使用借権に基づく占有であるものと認めた。仮に地代の授受があり、賃借権に基づく占有であったとしても物件1、2、3は一括売却であるため、買受人に何ら影響を及ぼすものではない。

## (建物の状態等について)

建物の状態等については、その他の事項欄のとおりである。また、非常階段がかなり劣化して錆びている。エントランス入口の外壁に剥がれがある。階段の壁に雨漏りが原因と思われるシミがある。集合ポストが錆びており使用できない。共用部分の廊下・階段・エントランス等の清掃が十分になされていないため、共用部分がかなり汚れている。

## (建物敷地、土地の接面道路について)

物件1、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。物件3建物敷地の接面道路は南西側の幅員約7.5メートルの市道である。また、北西側にも幅員約1.8メートルの市道に面している。

## (境界について)

本件建物敷地と隣地との間には囲障等の境界を示すものがないため、各隣地との境界は不明である。なお、市道に面している部分の境界は明瞭である。

(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11月 6日(木) 13:55-14:10	物件所在地	元102号室賃借人Iに面談 102号室の立入調査 写真撮影
令和 7年11月13日(木) 14:55-15:15	物件所在地	共用部分の立入調査 各賃借人宛に調査協力依頼書差し置き 写真撮影
令和 7年12月 4日(木) 16:12-16:30	物件所在地	共用部分の立入調査 写真撮影
令和 7年12月16日(木) 13:55-15:00	物件所在地	共用部分の立入調査 (評価人同行) 空室部分の立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和 8年 1月16日(金) 12:57-15:22	物件所在地	201、202、301、401、502号室の賃借人に面談、これら号室の立入調査 写真撮影
令和 8年 1月21日(水) 11:45-12:05	物件所在地	402、501号室の立入調査 写真撮影
令和 8年 1月21日(水) 12:23-12:28	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 1月22日(木) 15:05-15:10	執行官室	402、501号室の賃借人に店舗内の備品・設備等の所有権について電話聴取
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



公用

登記年月日：平成11年8月23日

119283

平成11年8月29日登記  
地積測量図

②77  
地番 77-3 77-4  
土地の所在 米子市角盛町二丁目

トランジット  
光波測距機



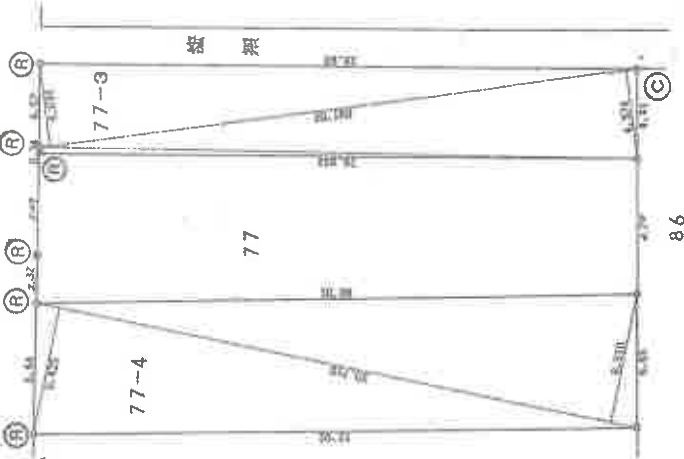
三斜求積表

地番	幅切	高さ	積
77-3			
イ	29.952	0.340	10.183680
ロ	30.186	4.374	132.033564
ハ	30.186	4.034	121.770324
		合計	263.987568
		面積	131.993784
		地積	131.99㎡

地番	幅切	高さ	積
77-4			
イ	30.710	6.425	197.311750
ロ	30.710	6.510	199.922100
		合計	397.233850
		面積	198.616925
		地積	198.61㎡

地番	77	公積	積
			542.1487
		合計	330.610709
		面積	211.537891
		地積	211.53㎡

道路 道路



境界線の種類	
(R) 金属プレート杭	
(C) コックリート杭	

平成 元年 8月 26日  
(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

（昭和）土地家屋調査士会所属

公用

登記年月日：平成2年7月24日

119401

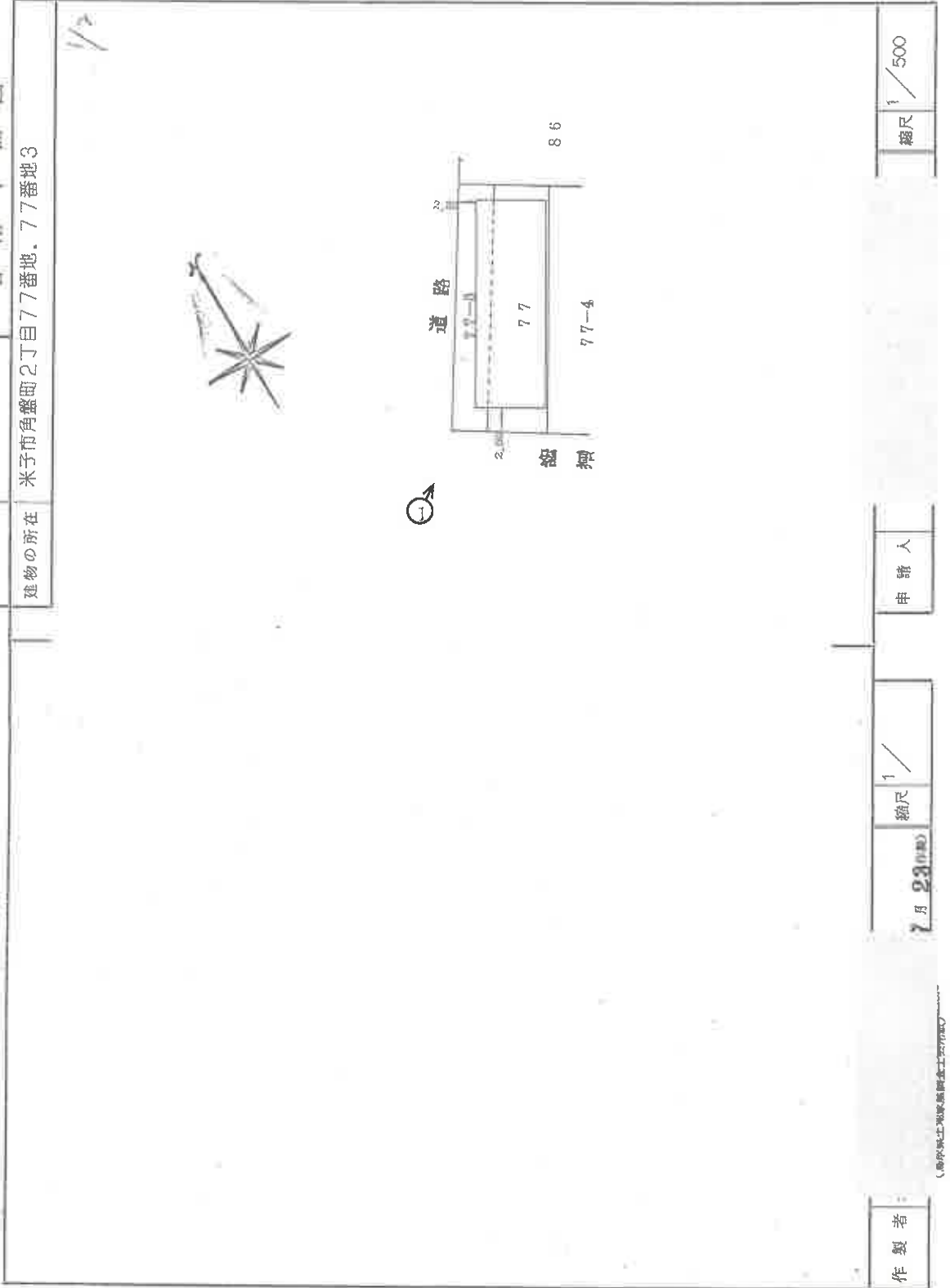
各附平面図

平成2年7月24日登記

建物図面

家屋番号 77番

建物の所在 米子市角盛町2丁目77番地、77番地3



作製者

縮尺 1/500

申請人

7月23日(印)

(鳥取県土木建築業協会士印)

登記年月日：平成2年7月24日

119402

平成2年7月24日登記

各階平面図

建物平面図

家屋番号 77番

建物の所在 米子市角盤町2丁目77番地、77番地3

4階



求積表

8.50 X 13.35	= 113.4750
6.50 X 11.85	= 77.0250
4.50 X 1.20	= 5.4000
合計	195.9000
床面積	195.90㎡

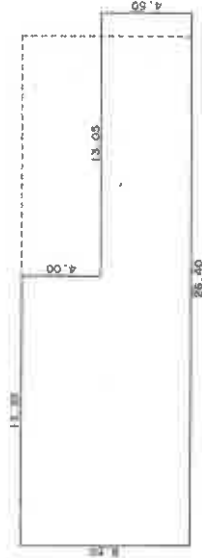
1階



求積表

8.50 X 25.20	= 214.2000
合計	214.2000
床面積	214.20㎡

5階



求積表

8.50 X 13.35	= 113.4750
4.50 X 13.05	= 58.7250
合計	172.2000
床面積	172.20㎡

2階、3階  
(各階同型)



求積表

8.50 X 25.20	= 214.2000
4.50 X 1.20	= 5.4000
合計	219.6000
床面積	219.60㎡

作製者

7月26日

申請人

縮尺 1/250

(単位：メートル)

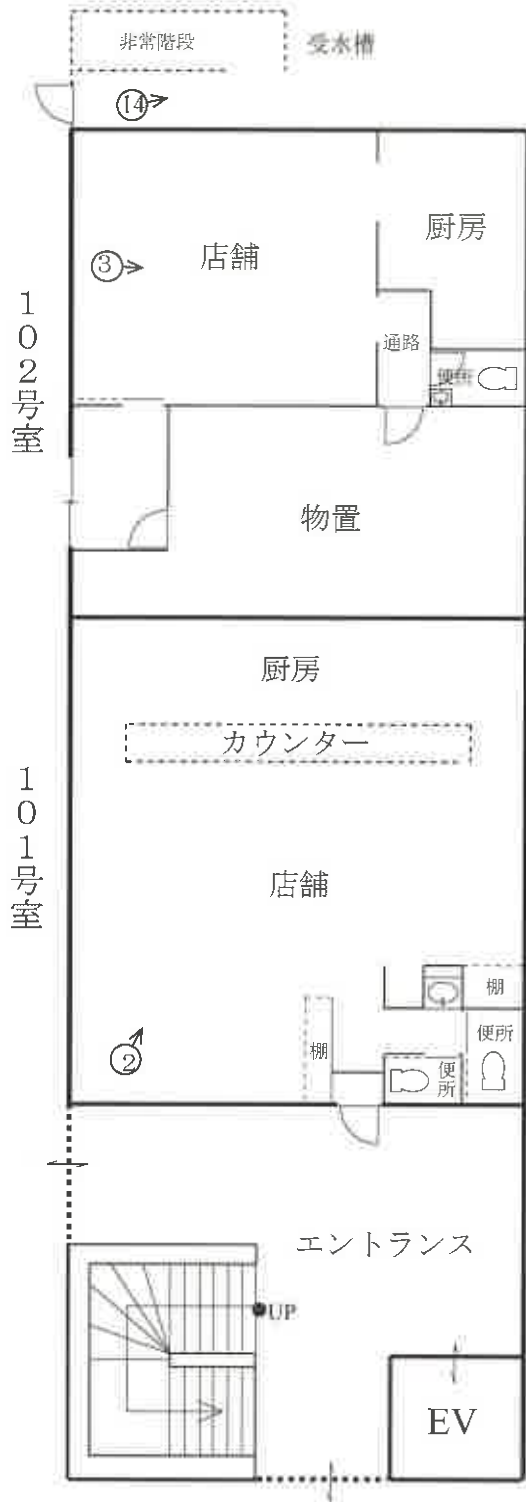
建物間取図

②～⑤⑬写真撮影場所



1階

2階



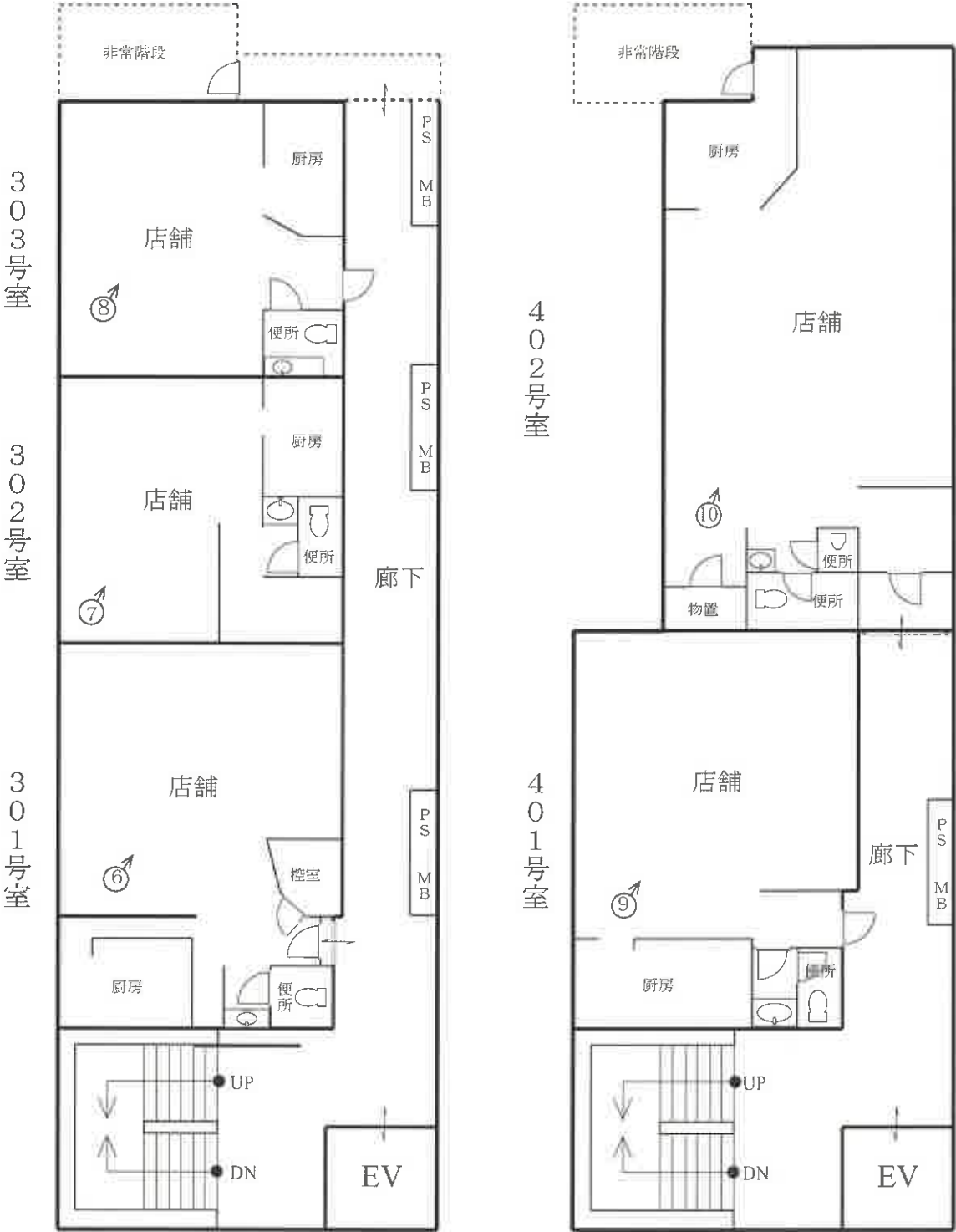
建物間取図

⑥～⑩写真撮影場所



3階

4階



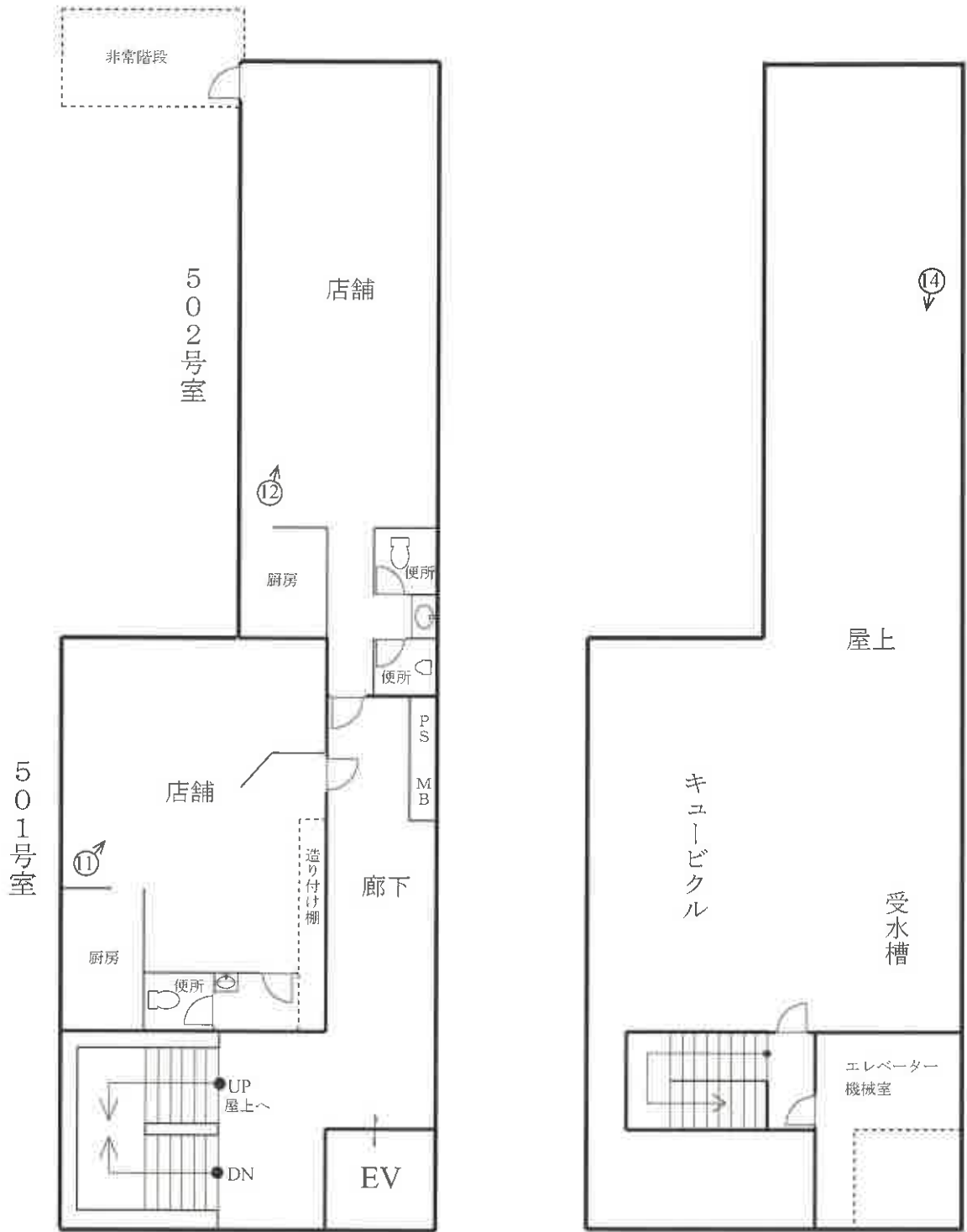
建物間取図

①②④写真撮影場所



5階

屋上



①



②

101号室



(17 枚目)

③

102号室



④

201号室



⑤

202号室



⑥

301号室



⑦

302号室



⑧

303号室

天井版の剥がれ  
天井・床・壁の水漏れ跡



⑨

401号室



⑩

402号室



⑪

501号室



⑫

502号室



⑬



⑭



事件番号 令和7年(ケ)第12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12号  
令和7年12月16日現地調査  
令和8年2月13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)

馬野好雅

## 第1 評価額

一括価格	
金11,560,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金1,870,000円
物件番号2(土地)	金2,100,000円
物件番号3(建物)	金7,590,000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 在 地 番 地 目 地 積	米子市角盤町二丁目 77番 宅地 211.53㎡	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市角盤町二丁目 77番3 宅地 131.99㎡	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市角盤町二丁目77番地、77 番地3 77番 店舗 鉄骨造陸屋根5階建 1階 214.20㎡ 2階 219.60㎡ 3階 219.60㎡ 4階 195.90㎡ 5階 172.20㎡ 延 1,021.50㎡	

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・2

<p>位置・交通 (およその道路距離)</p>	<p>J R 境線 富士見町 駅 南西 方 約 650 m 高島屋・公会堂前 バス停 北西 方 約 250 m</p>
<p>付近の状況</p>	<p>飲食店を中心とした商業ビルや、低層の飲食店等が建ち並ぶ商業地域。</p>
<p>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)</p>	<p>都市計画区分：市街化区域 用途地域：商業地域 建蔽率：80% 容積率：400% 防火規制：準防火地域</p>
<p>画地条件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)</p>	<p>地積：343.52㎡ 接道状況：角地 間口：約12m その他：ほぼ平坦地 奥行：約29m 形状：長方形</p>
<p>接面道路の状況</p>	<p>南西側、幅員約7.5m 市道、舗装有、道路とほぼ等高 北西側、幅員約1.8m 市道、舗装有、道路とほぼ等高 ※北西側道路は、建築基準法第42条第2項道路である。</p>
<p>土地の利用状況</p>	<p>現 状：後記目的建物が存する。 目的外建物：無</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：有 ガス配管：有 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、役所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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>・隣接地との境界は不分明である。</p>

## 2-1. 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) : 平成2年7月 経過年数 : 約 36年 経済的残存耐用年数 : 約 4年
仕 様	構 造 : 鉄骨造、5階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水、エレベーター等 その他 : 便所は水洗、非常階段等
床面積(現況)	1階 214.20㎡ 2階 219.60㎡ 3階 219.60㎡ 4階 195.90㎡ 5階 172.20㎡ 延 1,021.50㎡
現況用途等	現況用途 : 店舗 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	劣る
建物の利用状況	賃借人及び担保不動産収益執行の管理人が使用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。賃料等については、「2-2. 占有者及び占有権原」を参照。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 402号室の厨房において、コンクリート床の破損が発生したことに伴い、階下の303号室へ浸水被害を及ぼした。さらにその階下の202号室まで漏水が波及している。</li> <li>・ 上記の被害を受け、令和6年9月頃に402号室の応急措置及び202号室の仕上げ材の修繕が実施されている。今後402号室は厨房床の全面張り替え工事が必要と見込まれる。</li> <li>・ 303号室は水浸しの状態は改善されているものの、過去の浸水による被害が著しく、天井板の剥離、床等の痛み・汚れが認められる。使用継続にあたっては、室内の全面的な修繕が必要である。</li> <li>・ 令和6年12月頃、外壁からの雨漏りが原因と思われる水漏れが402号室に発生し、応急措置として外壁の一部のシーリング工事及び402号室の仕上げ材の修繕が実施されている。</li> <li>・ 天井裏の鉄骨部には吹付け材の使用が認められる。当該吹付け材にアスベスト等の有害物質が含有されているか否かは不明である。</li> <li>・ エレベーターピット内に水溜まりが発生しており、部品の交換が必要な状況にある。ただし、保守管理業者によると、部品は製造中止となっているとのことである。</li> <li>・ 共用部分において、壁紙の剥離や雨漏りが原因と思われるシミが認められる。非常階段はサビによる劣化が著しい。</li> <li>・ 102号室横の物置には、動産類が残置されている。</li> <li>・ 本物件は建築基準法上、定期報告が必要となる特殊建築物に該当する。</li> </ul>

## 2-2. 占有者及び占有権原

占有範囲 占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料(月額) 敷金等	備考
101号室 空室							
102号室 空室							R8.2月中 冷蔵庫撤去
201号室 法人	店舗	H31.2.1 R7.2.1-R10.1.31	賃借権	所有者	自動 更新	189,000円	
202号室 個人	店舗	H17.7.16 R7.7.16-R9.7.15	賃借権	所有者	自動 更新	160,000円 1,470,000円	※
301号室 個人	店舗	R5.9.1 R5.9.1-R8.8.31	賃借権	所有者	合意 更新	100,000円 200,000円	定期建物 賃貸借
302号室 空室							
303号室 空室							
401号室 個人	店舗	R6.4.1 R6.4.1-R9.3.31	賃借権	所有者	合意 更新	132,000円	定期建物 賃貸借
402号室 個人	店舗	H22.8.20 R6.8.1-R8.7.31	賃借権	所有者	自動 更新	189,000円	
501号室 個人	店舗	H27.6.1 R6.6.1-R9.5.31	賃借権	所有者	自動 更新	162,000円 450,000円	
502号室 個人	店舗	R2.9.1 R6.11.1-定めなし	賃借権	所有者	自動 更新	143,000円 300,000円	R8.1.31 契約解除

※ 賃借権の引き受けあり。

敷金は建物明渡し後、その65%(1,470,000円×0.65=955,500円)を返還する旨の約定あり。

## 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 (万円未満四捨五入)
1	46,000円/m <sup>2</sup>	× 0.95	× 211.53m <sup>2</sup>	× 0.90	= 8,320,000円
2			× 131.99m <sup>2</sup>		= 5,190,000円
計			= 343.52m <sup>2</sup>		= 13,510,000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5-2	42,500円/m <sup>2</sup>	× $\frac{96.3}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{89}$	= 46,000円/m <sup>2</sup>

- ◇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	1.01
要セットバック	0.94
相乗積	0.95

\*c 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うえ査定した。

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	350,000円/m <sup>2</sup>	× 1,021.50m <sup>2</sup>	× 0.040	= 14,300,000円
計				= 14,300,000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	36年	4年	0.05	定率法	0.06746	× 0.60	= 0.040

## 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後、競売市場修正等を施し、さらにその他の控除減価を考慮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 (千円未満四捨五入)
1	8,320,000円	× 0.50	法定地上権	= 4,160,000円
2	5,190,000円	× 0.10	使用借権	= 520,000円
計	13,510,000円			4,680,000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	その他の 控除減価 * i	評 価 額 (万円未満四捨五 入)
1 (土地)	( 8,320,000円	- 4,160,000円 )	/	× 0.90	× 0.5	/	= 1,870,000円
2 (土地)	( 5,190,000円	- 520,000円 )					= 2,100,000円
3 (建物)	( 14,300,000円	+ 4,680,000円 )	× 1.00			- 955,500円	= 7,590,000円
一括価格(上記合計)							= 11,560,000円

- \* f 占有減価修正 : 必要なし。
- \* g 市場性修正 : 大規模な修繕が必要であり、それに要する期間・労力等を考慮して査定した。
- \* 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。
- \* i その他の控除減価 : 買受人に引き継がれる敷金の額を控除。

## 第6 参考価格資料

### \* 地価公示標準地

番	号	:	米子5-2
所	在	:	米子市朝日町26番
位	置	:	米子駅1.5km
価	格	:	42,500円/m <sup>2</sup>
価	格	時	点
		:	令和7年1月1日
地	積	:	68m <sup>2</sup>
接	面	街	路
		:	東4m市道
供	給	処	理
		施	設
		:	水道・ガス・下水
用	途	地	域
		:	商業地域
			建蔽率80%
			容積率400%
地	域	の	概
		要	:
			低層店舗が建ち並ぶ飲食店を中心とする商業地域

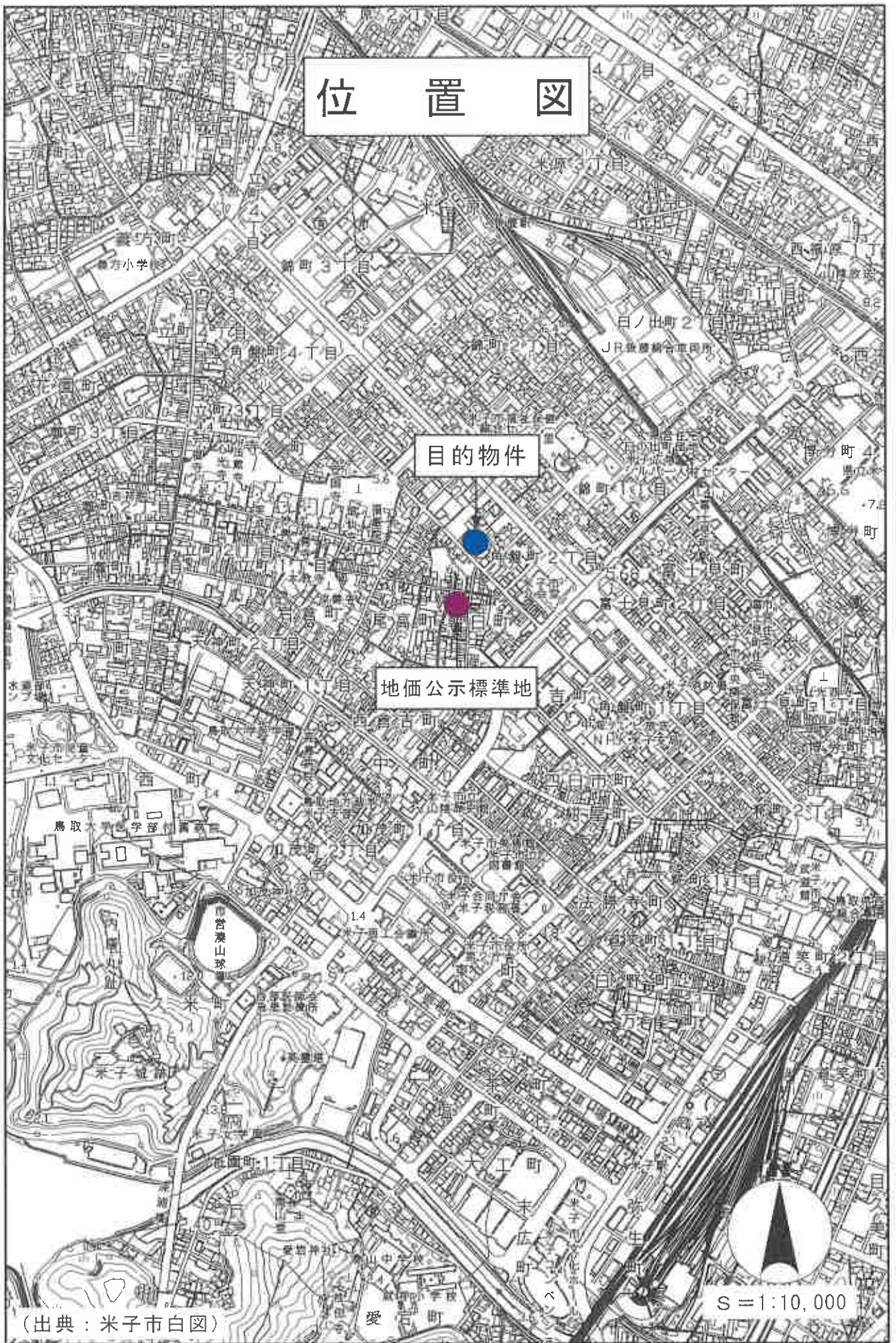
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

## 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)

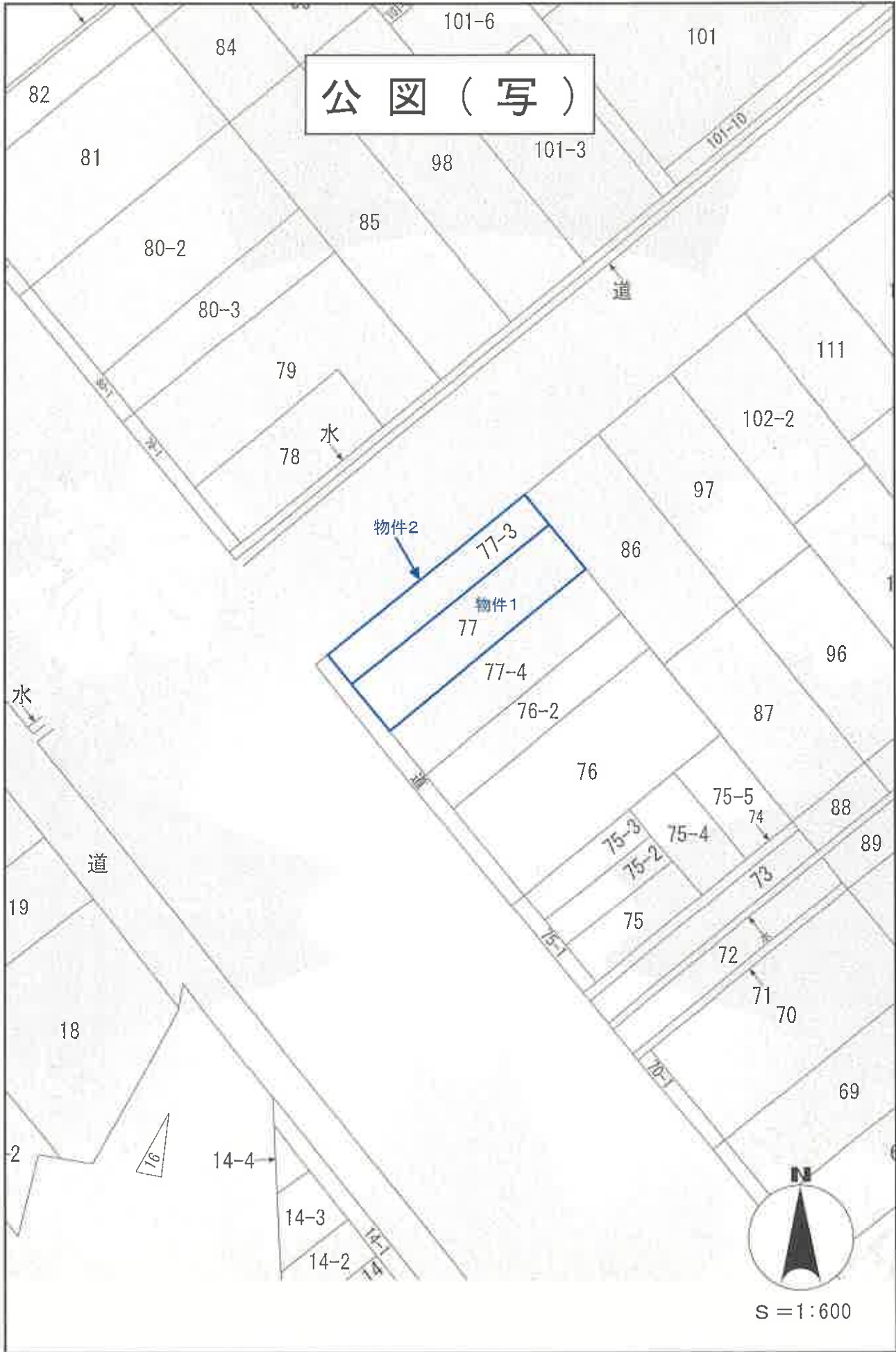
# 位置図



(出典：米子市白図)

S = 1:10,000

# 公図(写)



地積測量図

(物件 1・2)

119283

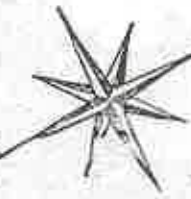
②77

地番 77-3 77-4

地積測量図

平成1年8月9日登記

土地の所在 米子市角盛町二丁目



トランシット  
光波測距機

三斜求積表

77-3		
地番 符号	高さ	積
イ	29.952	0.340
ロ	30.186	182.038564
ハ	30.186	121.770324
	合計	263.987568
	面積	131.993784
	地積	131.99m <sup>2</sup>

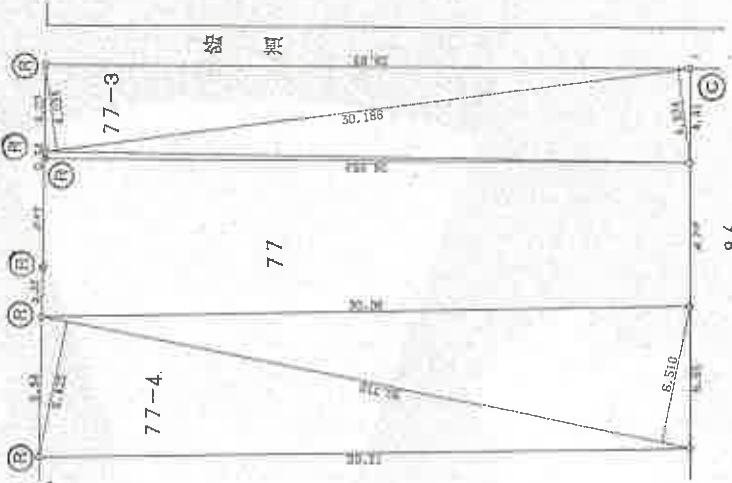
77-4		
地番 符号	高さ	積
イ	30.710	6.425
ロ	30.710	199.922100
	合計	397.233850
	面積	198.616925
	地積	198.61m <sup>2</sup>

77	
地番	積
	公積
	542.1487
	総計
	330.610709
	残地
	211.537901
	地積
	211.53m <sup>2</sup>

道 路

道 路

道 路



境界標の種類	
Ⓡ	金属プレート杭
Ⓢ	コンクリート杭

作製者

平成 元年 8月 26日  
(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

建物図面 119401

(物件3)

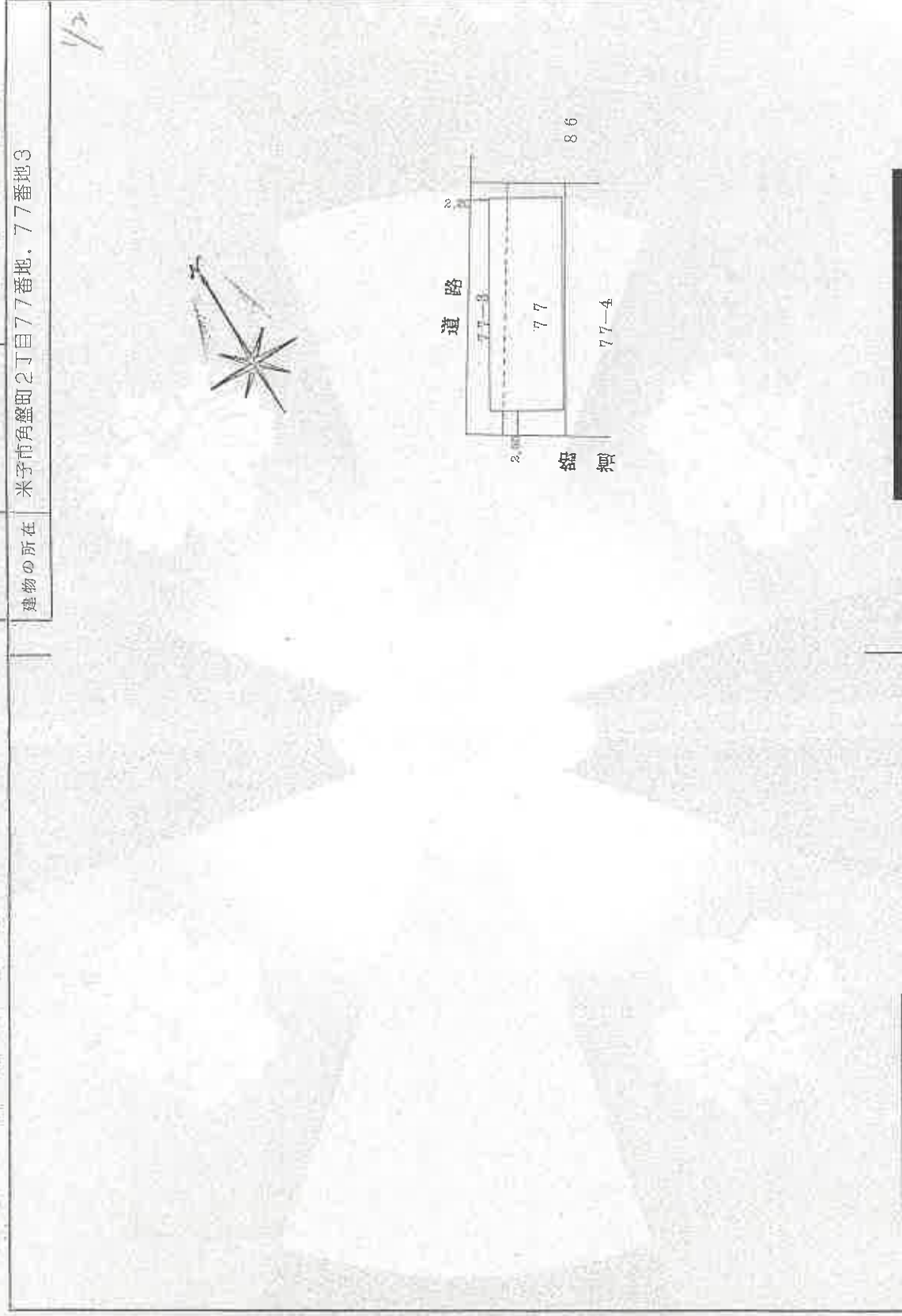
各階平面図

平成27年7月27日登記

家屋番号 77番

建物図面

建物の所在 米子市角盤町2丁目77番地、77番地3



作製者

申請人

縮尺 1/500

27年7月23日(作製)

縮尺 1/

建物図面 119402

(物件3)

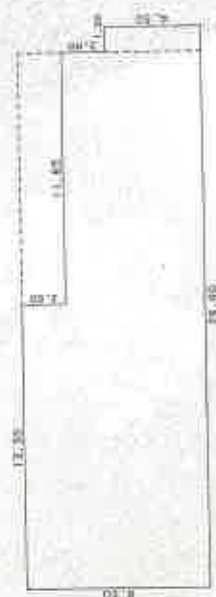
平成27年7月29日登記

建物図面 各階平面図

家屋番号	77番
建物の所在	米子市角盛町2丁目77番地、77番地3

各階平面図

4階



求積表

8.50 X 13.35	= 113.4750
6.50 X 11.85	= 77.0250
4.50 X 1.20	= 5.4000
<b>合計</b>	<b>195.9000</b>
<b>床面積</b>	<b>195.90㎡</b>

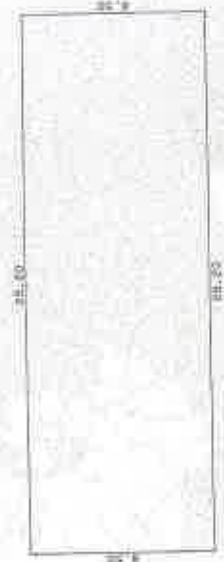
5階



求積表

8.50 X 13.35	= 113.4750
4.50 X 13.05	= 58.7250
<b>合計</b>	<b>172.2000</b>
<b>床面積</b>	<b>172.20㎡</b>

1階



求積表

8.50 X 25.20	= 214.2000
<b>床面積</b>	<b>214.20㎡</b>

2階, 3階  
(各階同型)



求積表

8.50 X 25.20	= 214.2000
4.50 X 1.20	= 5.4000
<b>合計</b>	<b>219.6000</b>
<b>床面積</b>	<b>219.60㎡</b>

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

27年7月28日

作製者

(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。