

## 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 長 山 泰 弘

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 場 所	令和 8年 7月 1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 場 所	令和 8年 7月 21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 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   | 西伯郡伯耆町大殿字宮畑              |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 6              |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 2 4 5 . 8 2 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 西伯郡伯耆町大殿字宮畑 1 4 3 0 番地 6 |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 6              |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 8 2 . 2 4 平方メートル         |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 25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, 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】

Aが占有している。

【物件番号 2】

B及びC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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 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   | 西伯郡伯耆町大殿字宮畑              |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 6              |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 2 4 5 . 8 2 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 西伯郡伯耆町大殿字宮畑 1 4 3 0 番地 6 |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 6              |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 8 2 . 2 4 平方メートル         |

令和 7年(ヌ)第 6号  
令和 7年11月20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   | 西伯郡伯耆町大殿字宮畑              |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 6              |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 2 4 5 . 8 2 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 西伯郡伯耆町大殿字宮畑 1 4 3 0 番地 6 |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 6              |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 8 2 . 2 4 平方メートル         |

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)													
<b>土地</b>	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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														
<b>建物</b>	物件2													
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 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;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	<input type="checkbox"/> 債務者 ■C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A(所有者)、B(占有者) ) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )	■陳述(■A(所有者)、B(占有者) ) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年 1月28日	平成25年 1月28日
最初の契約等	契約日	明確な契約なし
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■ A (所有者)</p> <p>■ B (建物の占有者)</p>	<p>私はこの土地建物を祖母からの平成25年1月28日に遺贈で譲り受け所有者になりました。私はこの建物に住んだことはなく、私の父Bと母Cが住んでいます。当然に家賃は貰っていません。</p> <p>この建物では私と妻Cの二人で住んでいます。この建物を建てたのは私の母で、私と妻は結婚したころからずっと住んでいます。所有者は子のAになっていますが、家賃はありません。</p> <p>5年ほど前に雨漏りがあったので、一部屋根を葺き替えています。建物に住むうえでの不具合は特にありません。室内で猫を一匹飼っています。</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

- 1 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2、3枚目記載のとおり認めた。  
なお、物件2建物に対するBとCの占有権原について、所有者Aは本件建物に住んでいないことからAの占有補助者としての占有とは認められず、家賃等の金銭の授受がないことから使用借権に基づく占有であるものと認めた。また、BとCとは主従関係がないものと思われたため、それぞれが独立した占有者であるものと認めた。
- 2 建物には経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
- 3 物件1土地は町道に面して傾斜地となっており、東側（外玄関側）が公道より約1.4メートル高く、西側が公道より約2.0メートル高くなっている。
- 4 物件1土地北西側に掘り込み車庫（幅約2.8メートル。高さ約1.8メートル。奥行約5.5メートル）がある。
- 5 物件1土地の接面道路は北側の約5メートルの町道である。
- 6 各隣地との間には高低差があり、各所にコンクリート擁壁、コンクリートブロック塀が設置されているため、各隣地と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12月 4日(木) 8:33- 8:36	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 7年12月23日(火) 15:20-15:23	執行官室	所有者Aに占有関係等について電話聴取
令和 8年 1月23日(金) 10:20-10:58	物件所在地	関係人A、Bに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 1月23日(金) 12:09-12:16	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
<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 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。</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



公用

登記年月日：昭和47年12月18日

506200

土地積測在量圖

昭和47年12月18日登記

地番 1430-2~1430-26

土地の所在 西伯郡伯耆町 新御岸赤野火殿 字宮畑

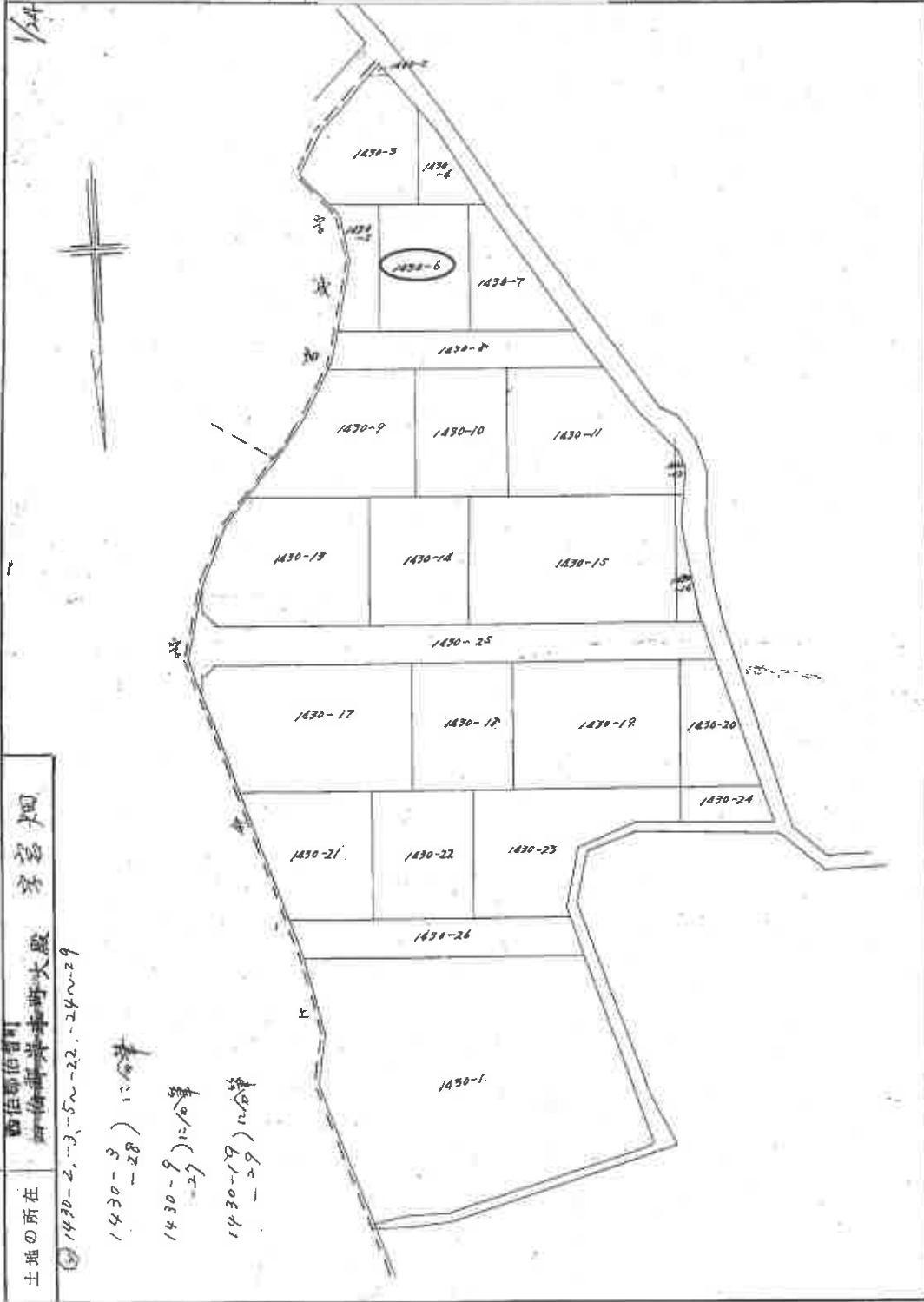
1430-2, -3, -5~22, -24~29

1430-3, -28) 15/10等

1430-9, -27) 15/10等

1430-19, -29) 15/10等

作製年月日	作製者
昭和47年12月9日	
申請人	



(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/600

公用

登記年月日：昭和47年12月18日

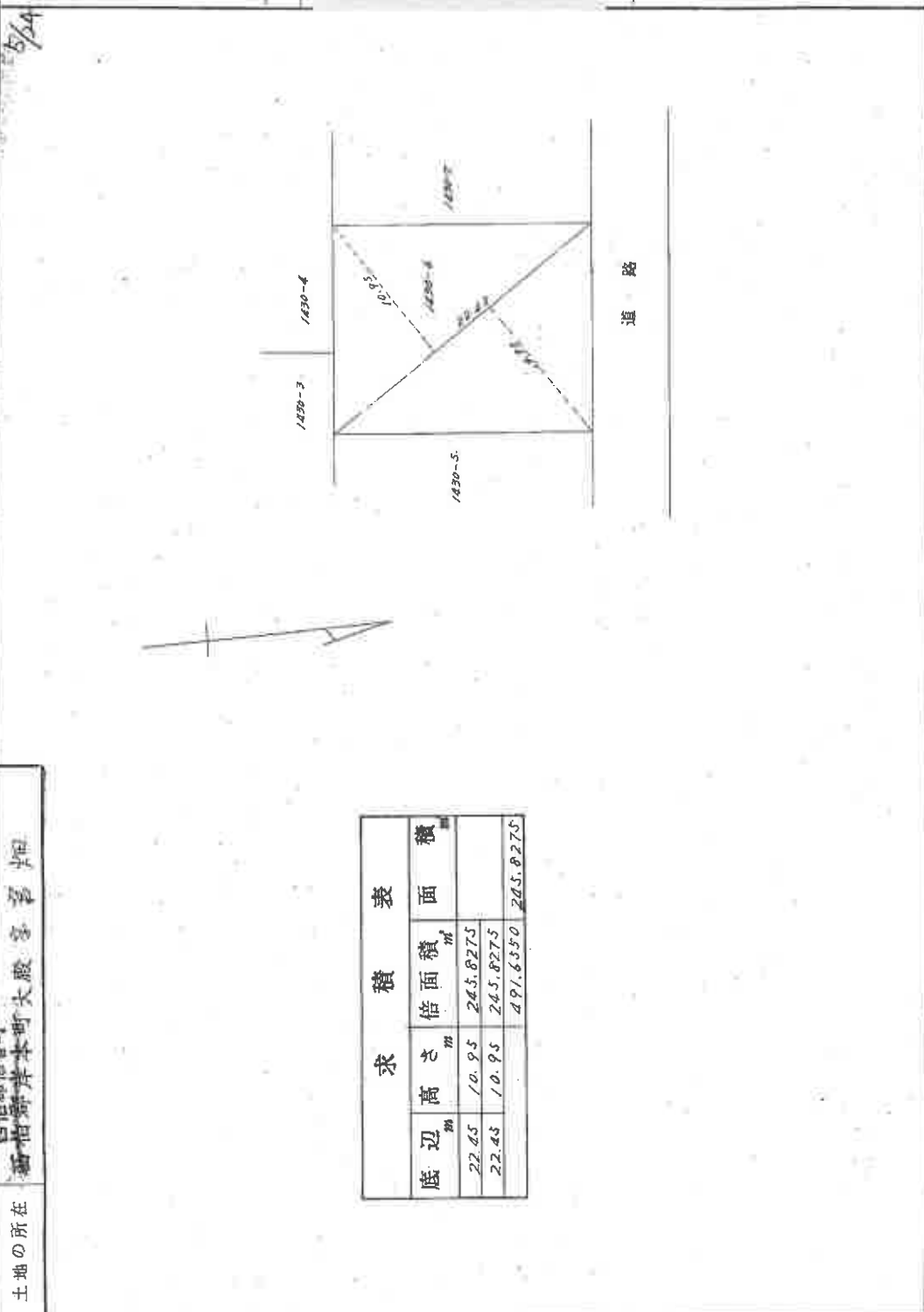
同じ 506204

地番	1430-6
土地の所在	吉原郡柏市町新柏新岸本町大段字第3号

地積測量図 昭和47年12月18日登記

製作年月日  
昭和47年12月9日

製作者  
[Redacted]



求積表

底辺	高さ	倍面積	面積
22.45	10.95	245.8275	
22.45	10.95	245.8275	
		491.6550	245.8275

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年6月18日

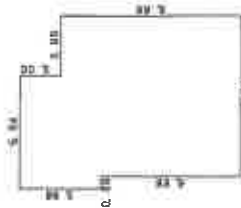
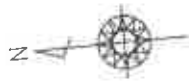
平成11年6月18日登記

建築物図面

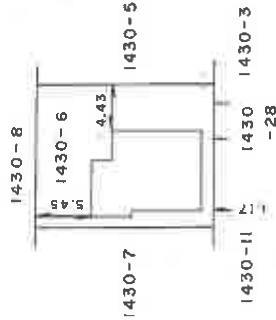
507326 各階平面図

家屋番号 1430-6

建築物の所在 鳥取県鳥取市大字宮畑1430番地6



5.54	x	2.00	=	11.0800
8.49	x	1.98	=	16.8102
7.90	x	6.88	=	54.3520
合計				82.2422
床面積				82.24 m <sup>2</sup>



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

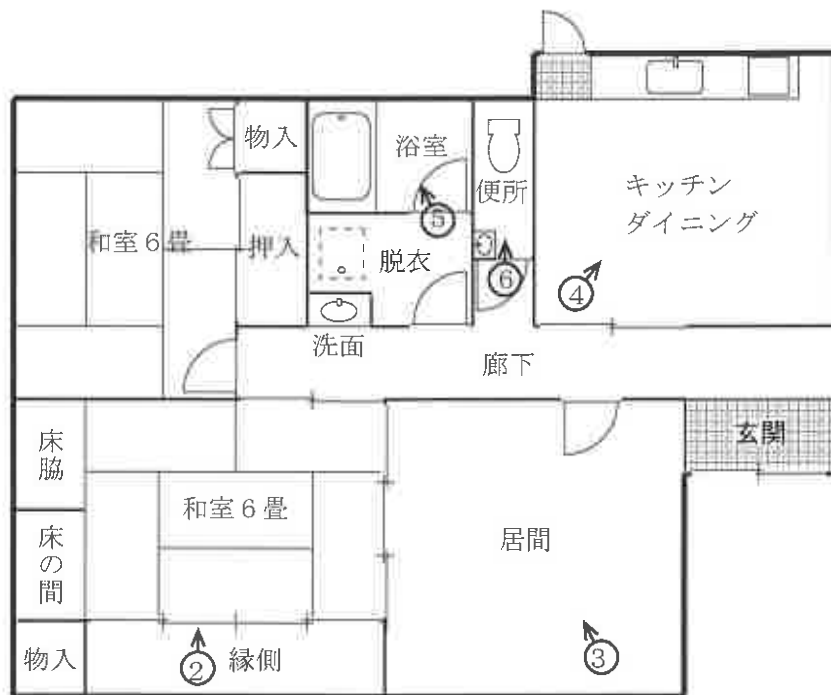
縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印紙)

# 建物間取図



②～⑥写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(又)第6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(又)第6号  
令和8年1月23日現地調査  
令和8年2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)

谷口 敬雄

## 第1 評価額

一括価格	
金2,450,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金1,000,000円
物件番号2(建物)	金1,450,000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 在番 目積	西伯郡伯耆町大殿字宮畑 1430番6 宅地 245.82m <sup>2</sup>	
2 (建物)	所家屋番 種号 構類 床面積	西伯郡伯耆町大殿字宮畑1430番地6 1430番6 居宅 木造瓦葺平家建 82.24m <sup>2</sup>  延 82.24m <sup>2</sup>	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 伯備線 岸本 駅 南 西 方 約 1.3 km こしき中央 バス停 北 西 方 約 80 m
付近の状況	伯耆町の北寄りで米子市に近く、国道沿いに商業施設が立地し、一般住宅が多く見られる地域である。
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 : 245.82㎡ 接道状況 : 中間画地 間口 : 約 14.0m その他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 17.5m 形状 : ほぼ長方形
接面道路状況	北側, 幅員約 5.0m 町道, 舗装有, 道路との高低差 +1.4m~+2.0m
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 : 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	目的土地の西寄りに掘込車庫(W:約2.8m×D:約5.5m×H:約1.8m)が設置されている。 町道の幅員は両側水路を含む。 東端に出入用の階段が設置されている。 擁壁に白化現象が見られる。隣接地と高低差がある。 町道の水路部分に設置された階段に繋がる床版及び排水管は占用許可を得ているかどうか不明である。 現在ガスを集中プロパンで供給しているが、将来廃止する予定であり、所有者の変更等による新規の供給は受け付けておらず、個別プロパンで供給するとのことである。

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）：昭和53年6月 増改築時期：平成28年頃 外 経過年数：約 48年 経済的残存耐用年数：約 3年 ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。
仕 様	構 造： 木造、平家建 屋 根： 瓦葺 設 備： 電気温水器  その他： 水洗（下水道接続）、くぐり門、コンクリート ブロック塀、植栽
床面積（現況）	82.24㎡  延 82.24㎡
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、所有者の家族が居住している。
特 記 事 項	令和8年1月6日発生地震による被害はないとのことである。 10年ほど前に床、内壁、天井等の修繕、風呂の改築を行っているとのことである。5年ほど前に雨漏りがするので、屋根を直したとのことである。 基礎、外壁等にクラックが見られる。 室内で猫が飼育されている。建物に目立った引っ掻き傷等はないとのことである。 経済的残存耐用年数は、修繕、改築等の状況を考慮した。

## 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）

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	15,000円/m <sup>2</sup>	× 1.00	× 245.82m <sup>2</sup>	× 0.90	= 3,320,000円
計			= 245.82m <sup>2</sup>		= 3,320,000円

#### \* a 標準画地価格

地価公示標準地等の価格を規準とした価格を参考とし、周辺地域の取引事例を検討のうえ、標準画地価格を査定した。

<地価調査基準地価格からの規準>

番 号	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
伯耆(県)ー4	15,300円/m <sup>2</sup>	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{100}$	= 15,000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 : 方位
- ◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ、格差率を査定した。

#### \* b 個別格差

要 因	率
標準的・代表的画地	1.00
相乗積	1.00

\* c 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	168,000円/m <sup>2</sup>	× 82.24m <sup>2</sup>	× 0.054	= 750,000円
計				= 750,000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	48年	3年	0.05	定率法	0.05963	× 0.90	= 0.054

## 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	3,320,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,660,000円
計	3,320,000円			= 1,660,000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)	( 3,320,000円	- 1,660,000円 )	/	× 1.00	× 0.6	= 1,000,000円
2 (建物)	( 750,000円	+ 1,660,000円 )				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 2,450,000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

### \* 地価調査基準地

番 号 伯耆（県）－ 4  
所 在 伯耆町大殿字寺ノ上1218番24  
位 置 J R 伯備線岸本駅南西方1.3km  
価 格 15,300円/㎡  
価 格 時 点 令和7年7月1日  
地 積 296㎡  
接 面 街 路 南5m町道  
供 給 処 理 施 設 水道・ガス・下水  
用 途 地 域 都市計画区域外

地 域 の 概 要 一般住宅が多い高台の区画整然とした住宅地域

(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）

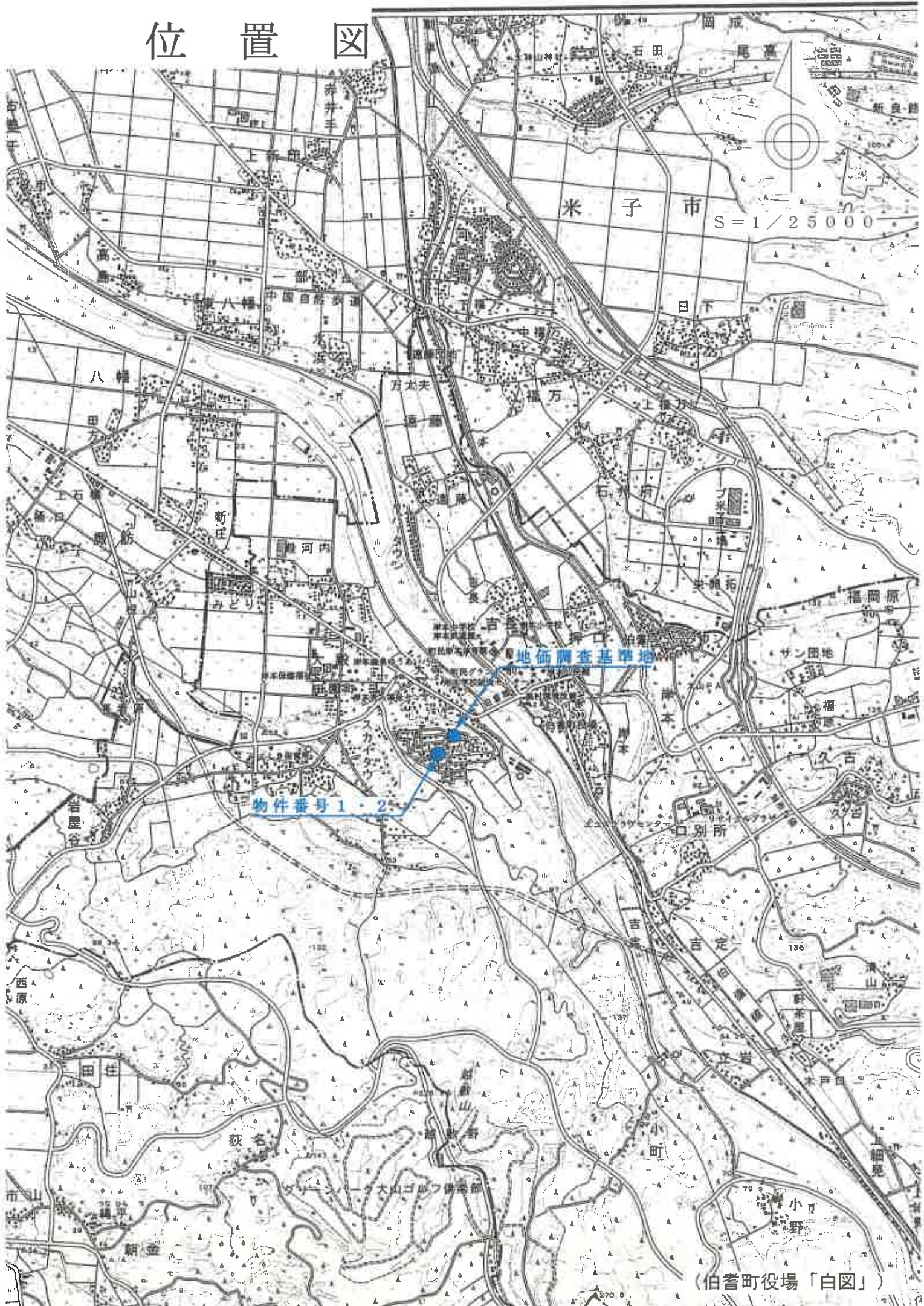
公図（法務局備付）

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





登記年月日：昭和47年12月18日

# 地積測量図

物件番号 1 (1/2)

506200

⑤/430

地番 1430-4元 1430-26

土地の所在 西伯郡西伯町 西伯町岸津町大庭 字宮畑

⑤/1430-2, -3, -5元, -22, -24元, -29

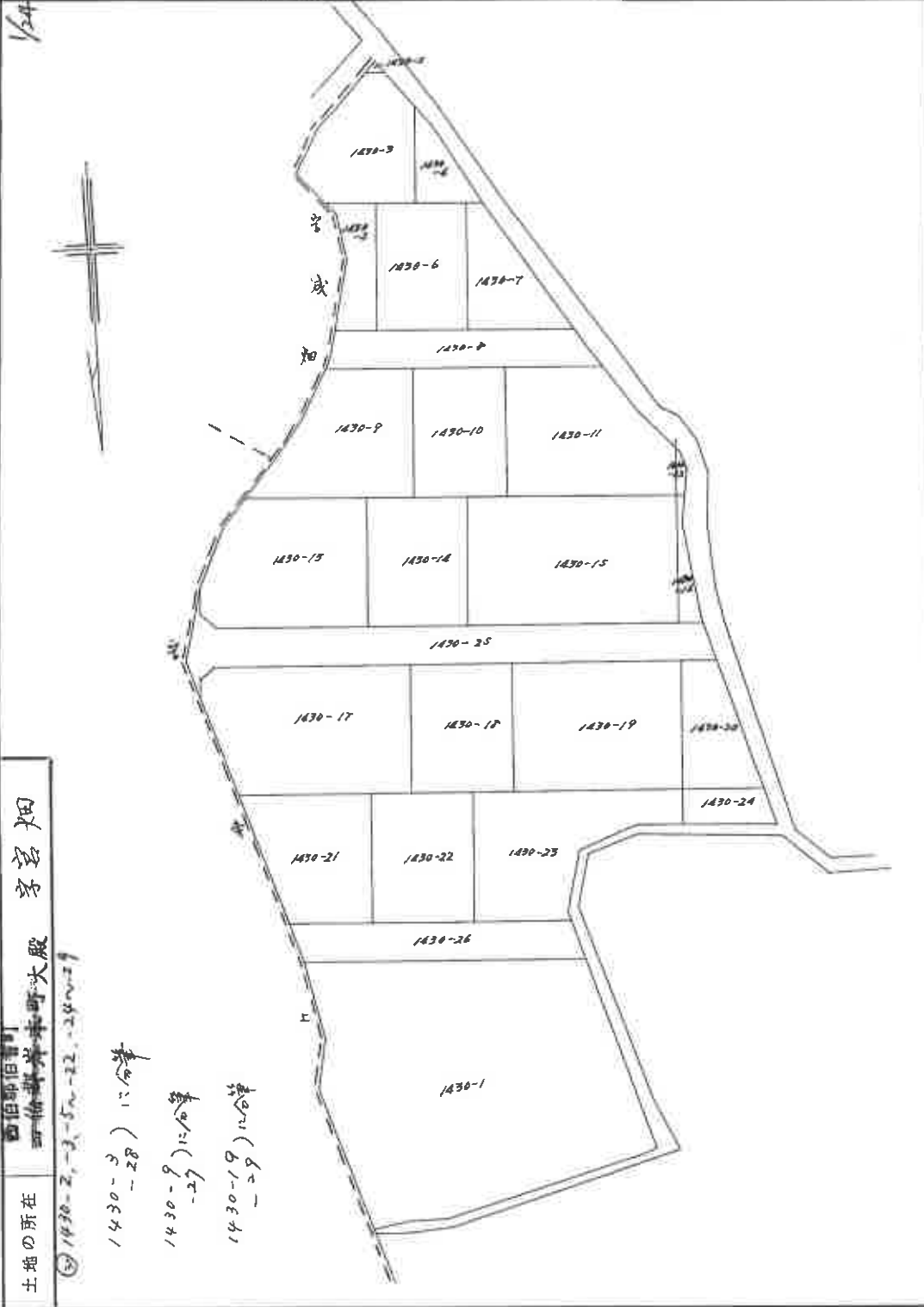
1430-3  
-28) 1.10畝  
1430-9  
-27) 1.10畝  
1430-19  
-29) 1.10畝

昭和47年12月18日登記

土地積測量図

製作年月日  
昭和47年12月9日

製作者  
申請人



縮尺 1/600

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和47年12月18日

# 地積測量図

物件番号 1 (2 / 2)

図し 506204

地番	1430-6
土地の所在	西伯郡作青町 新柏野岸本町 大殿家名畑

地積測量図 昭和47年12月18日登記

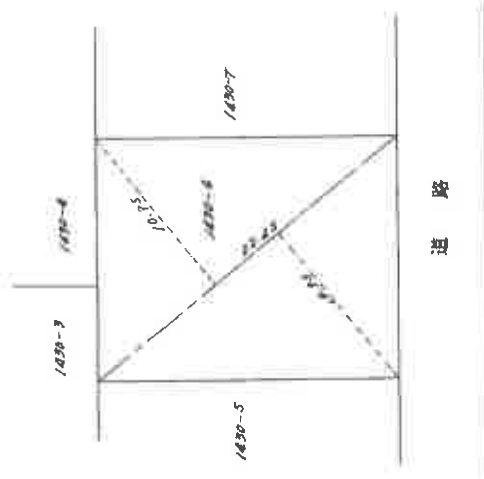
5/24

製作年月日  
昭和47年12月9日

製作者



申請人



底辺 <sup>m</sup>	高さ <sup>m</sup>	倍面積 <sup>m<sup>2</sup></sup>	面積 <sup>m<sup>2</sup></sup>
22.45	10.95	245.8275	
22.45	10.95	245.8275	
		491.6550	245.8275

縮尺	1/300
----	-------

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年6月18日

# 建物図面

507326

各階平面図

平成11年6月18日登記

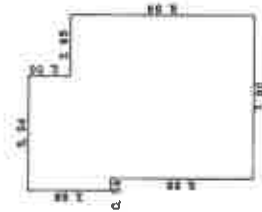
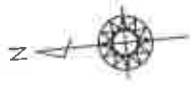
建物図面  
各階平面図

家屋番号 1430-6

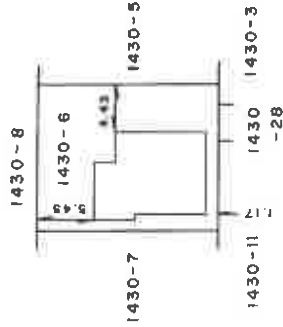
建物の所在

豊後県豊後市大蔵字吉畑1430番地6

物件番号 2



求積表
5.54 × 2.00 = 11.0800
8.49 × 1.98 = 16.8102
7.90 × 6.88 = 54.3520
合計 82.2422
床面積 82.24 m <sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(豊後県建設部建築士事務所)

## 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ふ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。