

## 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   | 米子市錦町二丁目                          |
|   | 地 番   | 148番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 572.23平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 米子市錦町二丁目148番地                     |
|   | 家屋 番号 | 148番                              |
|   | 種 類   | 共同住宅・車庫                           |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造セメント瓦葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 81.88平方メートル<br>2階 103.51平方メートル |
| 3 | 所 在   | 米子市錦町二丁目148番地                     |
|   | 家屋 番号 | 148番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 206.58平方メートル<br>2階 99.64平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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】

仮称として、建物の南東側から順に、1-1、1-2、2-1、2-2、3-1、3-2号室とする（末尾別紙「建物間取図（物件3）」記載のとおり）。

賃借権

範囲 1-1号室部分

賃貸人 本件所有者

賃借人 B

期限 令和8年9月21日

賃料 月額2万円

敷金 10万5000円（建物明渡しの際、敷金のうち3割を明渡し後の修理費として相殺する旨の約定あり）

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。

賃借権

範囲 3-1号室部分

賃貸人 本件所有者

賃借人 C

期限 令和8年9月21日

賃料 月額3万5000円

敷金 10万5000円（建物明渡しの際、敷金から3万5000円を償



却し、残額を返還する旨の約定あり)

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。

賃借権

範囲 3-2号室部分

賃貸人 本件所有者

賃借人 D

期限 令和9年8月31日

賃料 月額3万8000円

敷金 11万4000円(建物明渡しの際、敷金のうち3万8000円を償却する旨の約定あり)

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】

仮称として、建物の1階車庫(物置)の南東側から順にア~カ区画とする(末尾別紙「建物間取図(物件2)」のとおり)。

1階ア、エ、オ、カ区画部分はAが占有している。同人は本件所有者(会社)の代表者であり、実行された抵当権の債務者である。同人の占有権原は使用借権と認められる。

1階ウ区画部分は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。

1階イ区画部分はD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。

上記A、B、D各占有部分以外については本件所有者が占有している。

【物件番号3】

賃借人B、C、D各占有部分以外については本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

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 米子市錦町二丁目  
地 番 148番  
地 目 宅地  
地 積 572.23平方メートル
  
- 2 所 在 米子市錦町二丁目148番地  
家屋 番号 148番  
種 類 共同住宅・車庫  
構 造 鉄骨・木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 81.88平方メートル  
2階 103.51平方メートル
  
- 3 所 在 米子市錦町二丁目148番地  
家屋 番号 148番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 206.58平方メートル  
2階 99.64平方メートル

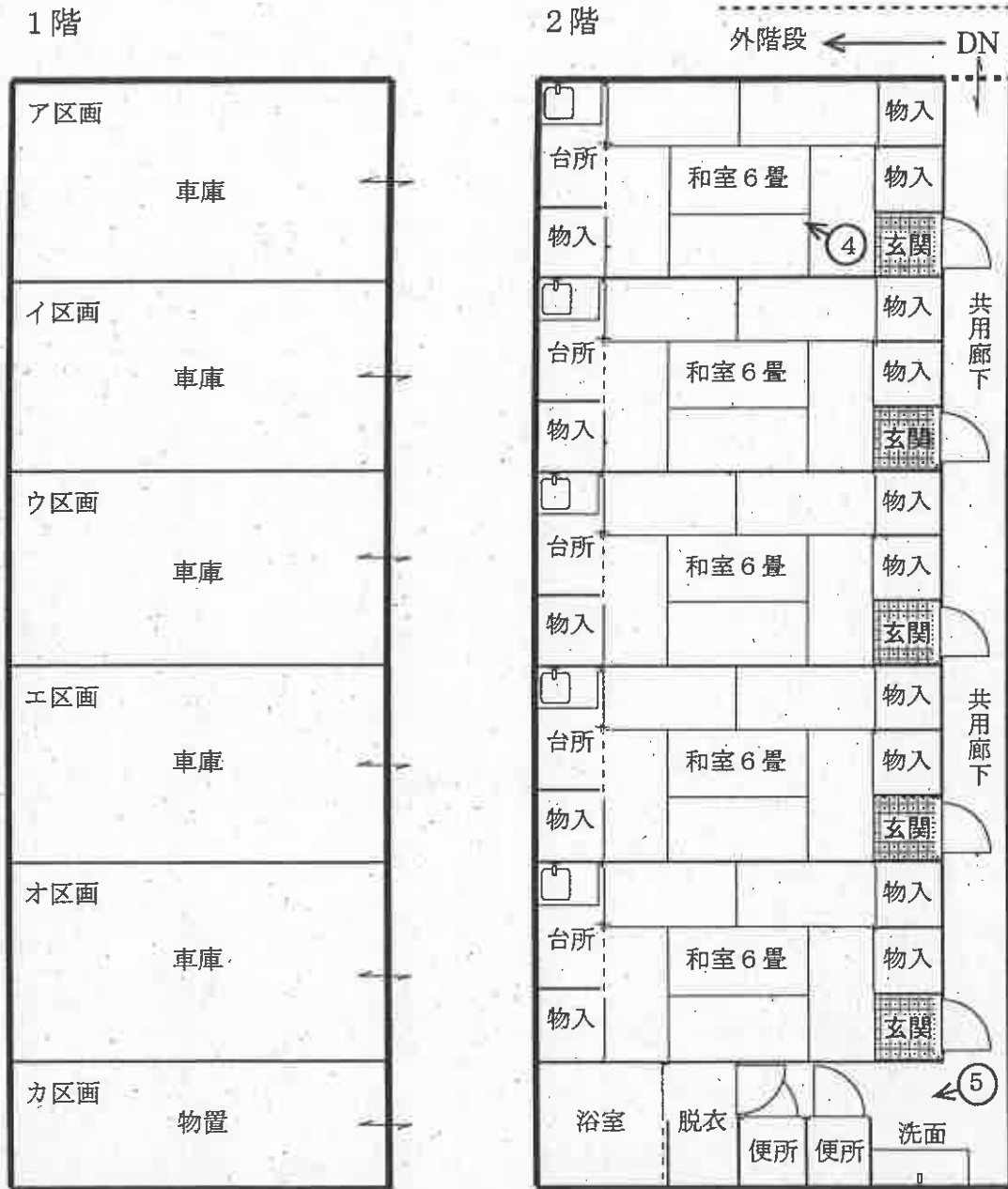


# 建物間取図

(物件2)



④⑤写真撮影場所



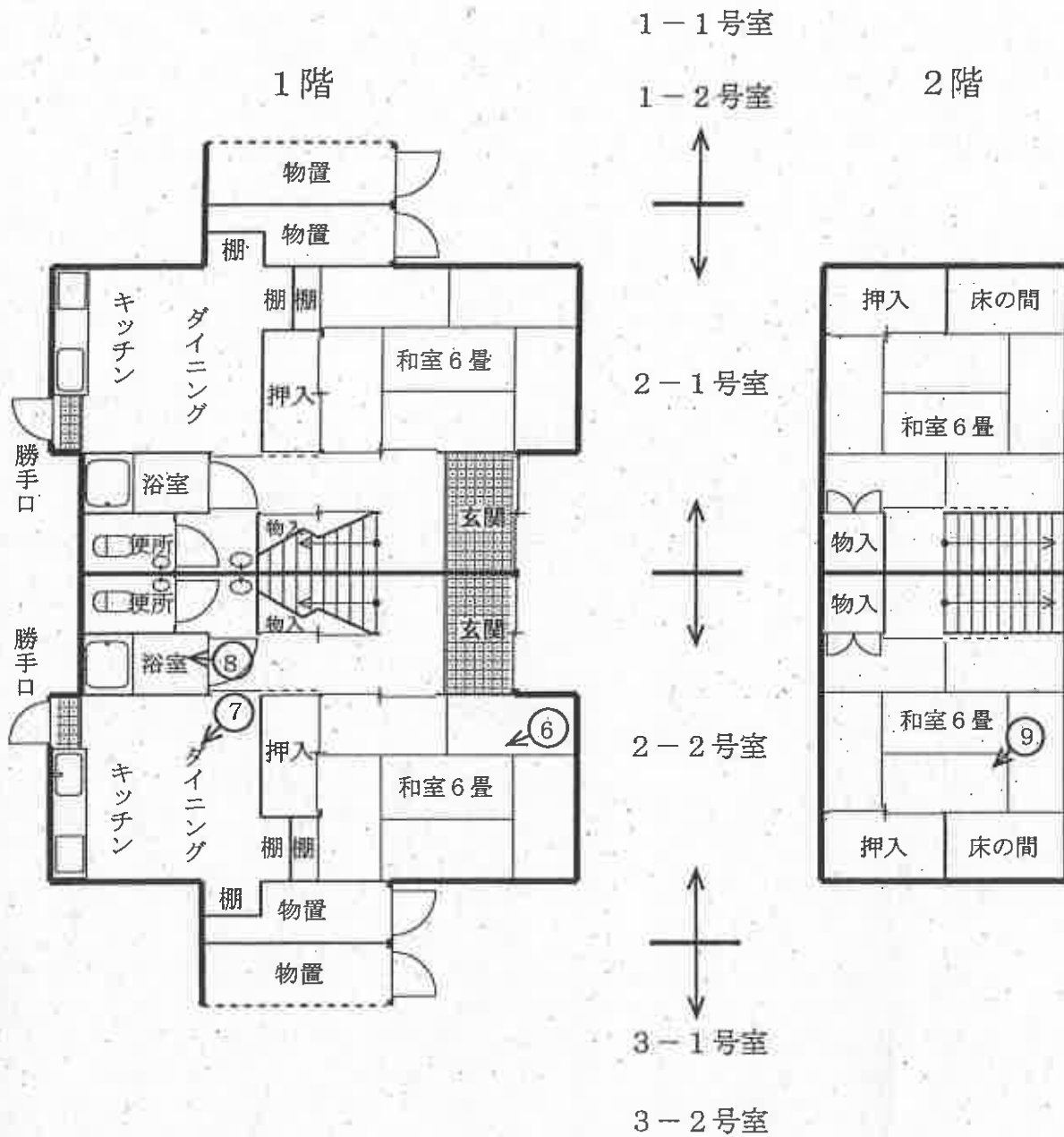
建物間取図

(物件3)



\* 全室同じ間取り (反転あり)

⑥~⑨写真撮影場所



令和 7年(ケ)第 18号  
令和 7年12月23日受理  
令和 8年 3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   | 米子市錦町二丁目                          |
|   | 地 番   | 148番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 572.23平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 米子市錦町二丁目148番地                     |
|   | 家屋 番号 | 148番                              |
|   | 種 類   | 共同住宅・車庫                           |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造セメント瓦葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 81.88平方メートル<br>2階 103.51平方メートル |
| 3 | 所 在   | 米子市錦町二丁目148番地                     |
|   | 家屋 番号 | 148番の2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 206.58平方メートル<br>2階 99.64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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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	
<b>建物</b>	物件2、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が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■A、B、C、D  (1) 建物所有者が物件2の空室部分を共同住宅として使用している (2) 建物所有者が物件3の空室部分を居宅として使用している (3) Aが物件2の1階ア、エ、オ、カ区画部分を物置として使用している (4) Bが物件2の1階ウ区画部分を物置として、物件3の1-1号室部分を居宅として使用している (5) Cが物件3の3-1号室部分を居宅として使用している (6) Dが物件2の1階イ区画部分を物置として、物件3の3-2号室部分を居宅として使用している  ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階ア、エ、オ、カ 区画部分 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 物 <input type="checkbox"/> 他	不明 ----- 明確な契約 なし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階ウ区画部分 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 物 <input type="checkbox"/> 他	不明 ----- 明確な契約 なし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階イ区画部分 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 物 <input type="checkbox"/> 他	不明 ----- 明確な契約 なし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1-1号室部分 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 物 <input type="checkbox"/> 他	昭和52・9・22 ----- 自 R 7・9・22 至 R 8・9・21	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 105,000 円	建物明渡の際、敷金 105,000円のうち、3 割を明渡後の修理費と して相殺する。
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3-1号室部分 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 物 <input type="checkbox"/> 他	平成 8・6・15 ----- 自 R 7・9・22 至 R 8・9・21	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 105,000 円	建物明渡の際、敷金か ら35,000円を償却し 残額を返還する。
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3-2号室部分 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 物 <input type="checkbox"/> 他	平成11・9・1 ----- 自 R 7・9・1 至 R 9・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 type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 114,000 円	建物明渡の際、敷金の うち、38,000円を償却 するものとする。 駐車料 月額 4,000円 (駐車場 3-2号室前)

※ 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 倉：倉庫 物：物置 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

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 (土地建物所有者会社 代表者、物件2占有者)</p>	<p>1 私は本件土地建物の所有者会社の代表者です。</p> <p>2 物件2建物の1階は車庫でしたが、現在はア、エ、オ、カ区画部分を個人が物置として使用しています。会社との間で家賃の授受はありません。また、イ区画部分をDに、ウ区画部分をBに物置として無償で使用させています。</p> <p style="padding-left: 2em;">2階は共同住宅ですが、かなり老朽しており賃貸できる状態ではないため、全て空室です。</p> <p>3 物件3建物は登記の種類が居宅となっていますが、当初から賃貸目的で建築し、全部で6区画6室あります。現在は3室を賃貸しています。賃貸借契約書がありますので提出します。</p> <p style="padding-left: 2em;">物件3建物についても建築後約55年経っていますのでかなり老朽しており、賃貸部分については最小限の修繕をしていますが、空室部分については新たに賃貸できる状態ではありません。</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

### (占有関係等について)

各物件の占有関係は、関係人の陳述、賃貸借契約書及び現況から2、3枚目記載のとおり認めた。

なお、物件2建物1階車庫(物置)には区画番号がないため、仮称として、南東側から順にア～カ区画とした。また、物件3建物についても号室がないため、仮称として、南東側から順に1-1、1-2、2-1、2-2、3-1、3-2号室とした。

### (賃借権等の引き受けについて)

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14年12月4日であるところ、1-1号室の賃借人Bの占有開始日が昭和52年9月22日、3-1号室の賃借人Cの占有開始日が平成8年6月15日、3-2号室の賃借人Dの占有開始日が平成11年9月1日であり、最先順位の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。そのため、買受人は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があることに注意を要する。

### (建物の状態等について)

物件2建物は1階部分が車庫、2階部分が共同住宅(5室)であるが、共同住宅の浴室・便所は共同使用であり、各室には浴室・便所はない。また、建築後相当期間が経過しており、また修繕もなされていないため、雨漏りがあるなどかなり傷んでおり、居宅として使用できる状態ではない。

物件3建物についても建築後相当期間が経過し、賃貸部分は最小限の修繕をしているようであるが空室部分には雨漏りがあり、全体的にかなり傷んでいる。

### (接面道路について)

本件土地の接面道路は、南東側の幅員約4メートルの市道である。

### (境界について)

各隣地との間にはコンクリートブロック塀が設置されているため、各隣地との境界は概ね明瞭である。

### (その他)

物件2と物件3との間に軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺(壁はない)の差し掛け(工作物)のようなものが設置されている。

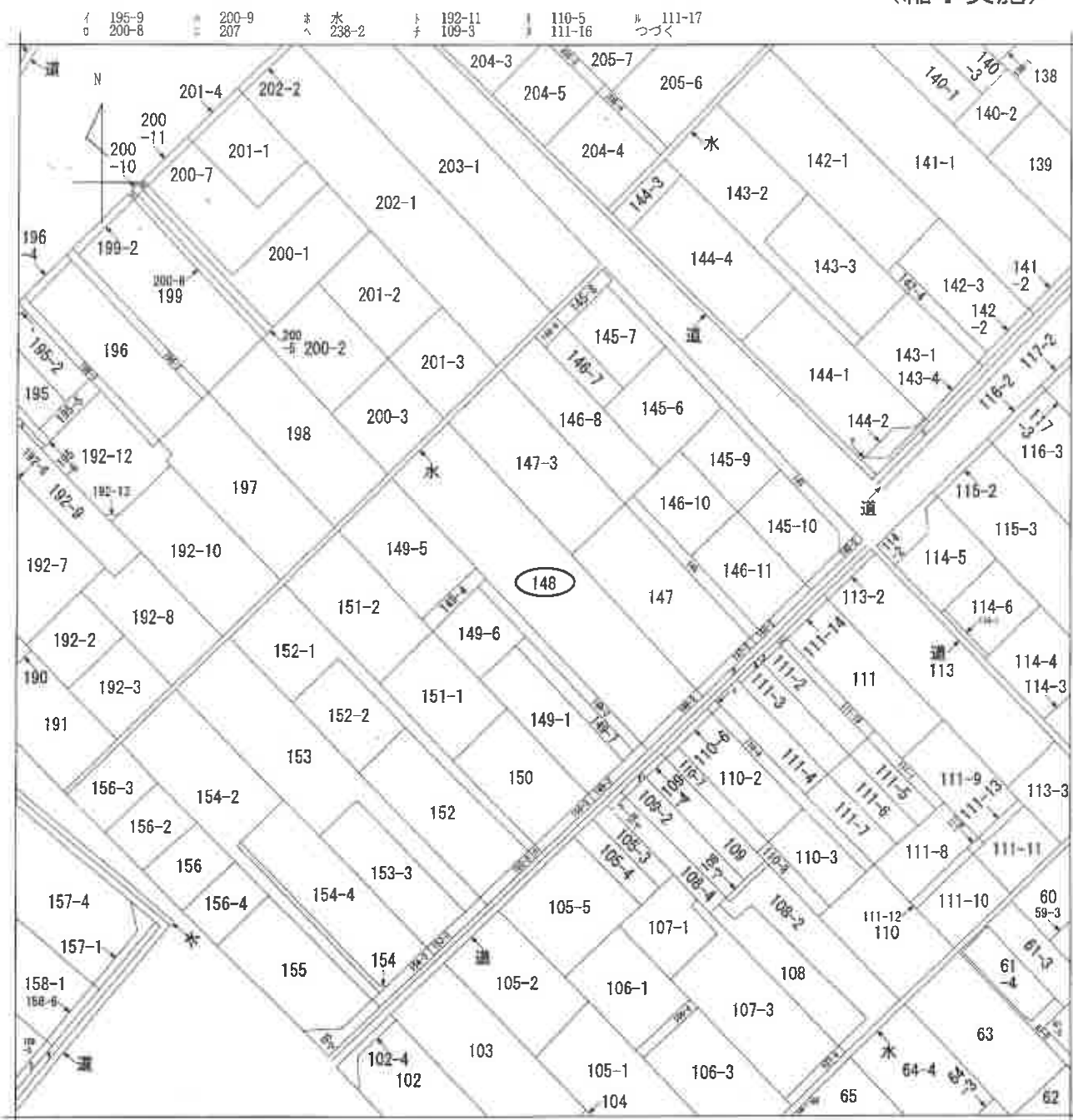
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8年 1月16日(金) 12:03-12:10	物件所在地	外観による占有調査 建物の状態、増改築の有無等の調査 写真撮影
令和 8年 1月21日(水) 14:58-15:03	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 2月10日(火) 9:50-11:15	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 2月18日(水) 14:20-14:50	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
(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

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部分	所在 米子市錦町二丁目			地番	148番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	昭和10年1月1日			備付年月日(原図)		補記事項	

請求番号：8-5  
(1/2)

(7 枚目)



登記年月日：昭和45年8月18日

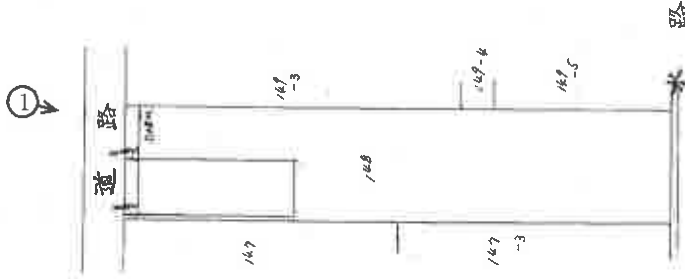
171622

各階平面図

昭和45年8月18日登記

家屋番号	148
建物の所在	米子市錦町2丁目148番地

製作年月日	昭和45年2月20日
製作者	土壌家屋調査士
申請人	



求積

$$5.30 \times 15.65 = 81.8250 \text{ m}^2$$

床面積

$$81.88 \text{ m}^2$$



求積

$$6.70 \times 15.65 = 103.5550 \text{ m}^2$$

床面積

$$103.55 \text{ m}^2$$

縮小はソリナーブ使用

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

公用

登記年月日：昭和45年9月11日

171623

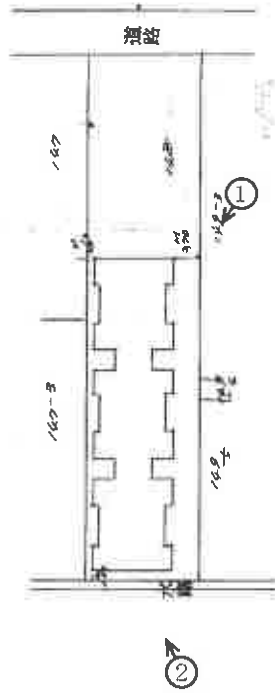
家屋番号 148-2

建物の所在 米子市錦町2丁目148

昭和45年9月11日登記

作製年 昭和45年	月 9	日 11	作製者 土家義隆	申請人
昭和45年9月11日				

1/2



(鳥取県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和45年9月11日

171624

家屋番号 148-2  
 建物の所在 米子市錦町2丁目148

昭和45年9月11日登記

各階平面図

<p>製作年月日 昭和45年9月11日</p> <p>製作者 土庫屋敷調査士</p>	<p style="text-align: right;">2/2</p> <p>1階        20.6m x 20.6m = 424.36㎡        20.6m x 11.2m = 230.72㎡        20.6m x 11.2m = 230.72㎡        20.6m x 11.2m = 230.72㎡        床面積 1116.52㎡</p> <p>2階        20.6m x 11.2m = 230.72㎡        20.6m x 11.2m = 230.72㎡        床面積 461.44㎡</p>	<p>申請人</p>
--	--	------------

エスロンテープ使用

縮尺 1/200

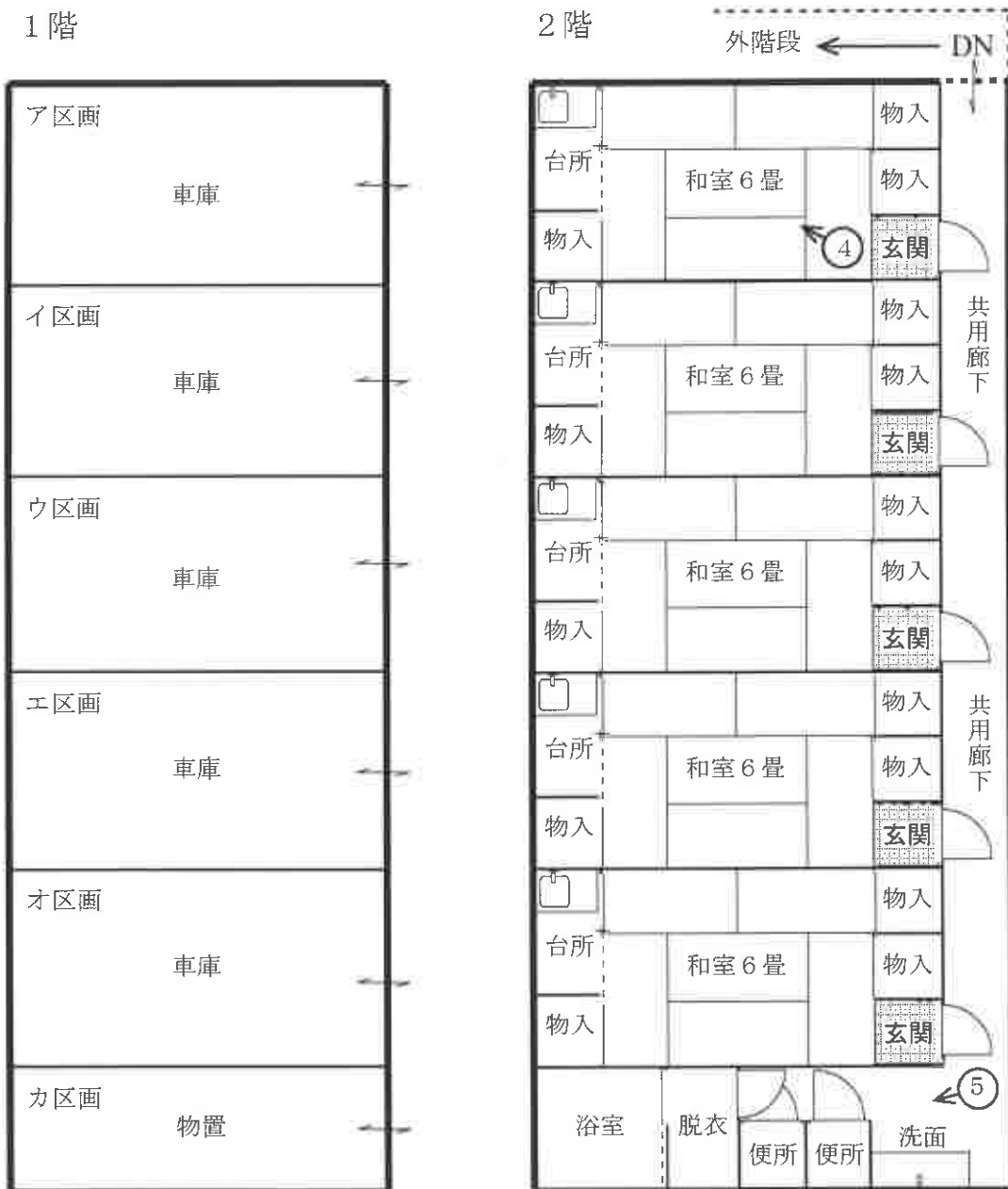
(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

# 建物間取図

(物件 2)



④⑤写真撮影場所



(11 枚目)

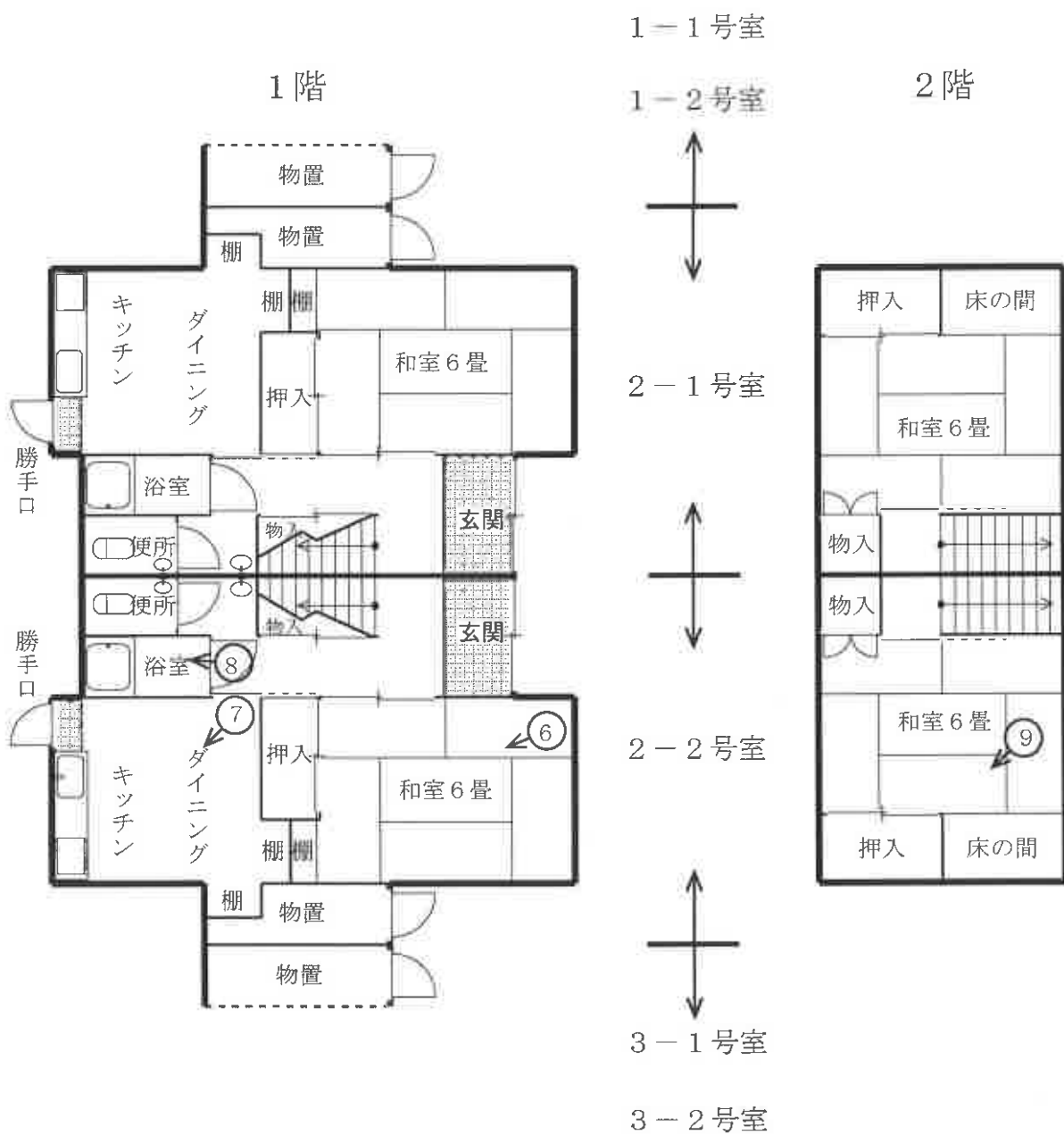
# 建物間取図

## (物件3)



\* 全室同じ間取り (反転あり)

⑥~⑨写真撮影場所



①



②



③



④

物件2 (共同住宅 室内)



⑤

物件2 (共同住宅 共用部分)



⑥

物件3



⑦

物件 3



⑧

物件 3



⑨

雨漏り

物件 3





# 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18号  
令和8年2月10日現地調査  
令和8年4月1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3,970,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金2,030,000円
物件番号2(建物)	金610,000円
物件番号3(建物)	金1,330,000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 地積	米子市錦町二丁目 148番 宅地 572.23㎡	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米子市錦町二丁目148番地 148番 共同住宅・車庫 鉄骨・木造セメント瓦葺2階建 1階 81.88㎡ 2階 103.51㎡ 延 185.39㎡	
3 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米子市錦町二丁目148番地 148番の2 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 206.58㎡ 2階 99.64㎡ 延 306.22㎡	

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)	JR境線 錦町二丁目	後藤駅南方 約 400 m バス停北東方 約 210 m
付近の状況	戸建住宅やアパート等の建ち並ぶ既成住宅地域。	
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：第1種住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：準防火地域	
画地条件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地積：572.23㎡ 間口：約11m 奥行：約52m 形状：長方形	接道状況：中間画地 その他：ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側，幅員約 4.0m 市道，舗装有，道路とほぼ等高	
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、通常のコスト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。	
特記事項	・各隣接地との間にはコンクリートブロック塀が設置されている。	

## 2-1. 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44年5月 経過年数 : 約 57年 経済的残存耐用年数 : 約 0年
仕 様	構造 : 鉄骨・木造、2階建 屋根 : セメント瓦葺 設備 : 電気、給排水等 その他 : 便所はくみ取り、階段等
床面積(現況)	1階 81.88㎡ 2階 103.51㎡ 延 185.39㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅・車庫 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	所有者会社の代表者及び物件3の賃借人が使用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階の車庫等については、所有者会社の代表者及び物件3の賃借人が無償で使用している。</li> <li>・ 2階の共同住宅(5室)は、雨漏りや外壁のクラック、植物の侵入等による老朽化が著しいため、現在は全室空室である。</li> <li>・ 各室に浴室・便所はなく、共同使用の形式となっている。</li> <li>・ 1階の車庫部分に野良猫が住みついている模様である。</li> <li>・ 建築時期から判断すると、現行の建築基準法上の耐震基準を満たしていない可能性が高い。また、建材等にアスベスト等の有害物質を含有している可能性がある。</li> </ul>

## 2-2. 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45年9月 経過年数 : 約 56年 経済的残存耐用年数 : 約 0年
仕 様	構 造 : 木造、2階建 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 設 備 : 電気、給排水等 その他 : 便所はくみ取り
床面積(現況)	1階 206.58㎡ 2階 99.64㎡ 延 306.22㎡
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	劣る
建物の利用状況	所有者会社の代表者及び賃借人が使用しており、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、「2-3. 占有者及び占有権原」参照。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後相当年数が経過しており、空室には雨漏りも見られる等、老朽化が顕著である。</li> <li>・ 外壁のほか共用廊下のコンクリートにクラックが見られる。</li> <li>・ 外壁の一部につる性植物が繁茂しており、屋根部分まで絡みつく状況となっている。</li> <li>・ 物件2と物件3の建物の中に、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の工作物が設置されている。</li> <li>・ 建築時期から判断すると、現行の建築基準法上の耐震基準を満たしていない可能性が高い。また、建材等にアスベスト等の有害物質を含有している可能性がある。</li> </ul>

### 2-3. 占有者及び占有権原

占有範囲 占有者	占有 状況	占有開始 ※1 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料(月額) 敷金等	備考
1-1号室 個人	居宅	S52.9.22 自 R7.9.22 至 R8.9.21	賃借権	所有者	合意 更新	20,000円 敷金 105,000円	建物明け渡しの際、敷金 105,000円のうち、3割を明け 渡し後の修理費として相殺す る。
1-2号室 空室							
2-1号室 空室							
2-2号室 空室							
3-1号室 個人	居宅	H8.6.15 自 R7.9.22 至 R8.9.21	賃借権	所有者	合意 更新	35,000円 敷金 105,000円	建物明け渡しの際、敷金から 35,000円を償却し残額を返還 する。
3-2号室 個人	居宅	H11.9.1 自 R7.9.1 至 R9.8.31	賃借権	所有者	自動 更新	38,000円 敷金 114,000円	建物明け渡しの際、敷金のう ち38,000円を償却するものと する。 駐車料金 4,000円/月 駐車場：3-2号室前

※1 現在の賃借人の占有開始時期が、担保設定登記日の平成14年12月4日以前となるため、賃借権の引き受けがあり、原則として敷金の返還義務がある。

※2 建物の部屋番号については、現況調査報告書の「建物間取図」(物件3)参照。

## 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-A	37,600円/m <sup>2</sup>	× 0.77	× 162.43m <sup>2</sup>	× 0.70	= 3,290,000円
1-B			× 409.80m <sup>2</sup>		= 8,310,000円
計			= 572.23m <sup>2</sup>		= 11,600,000円

※ 各建物の建築面積に基づき、上記の通り敷地面積を配分した。

建物物件番号	建築面積	敷地配分面積	配分後番号
2	81.88m <sup>2</sup>	162.43m <sup>2</sup>	1-A
3	206.58m <sup>2</sup>	409.80m <sup>2</sup>	1-B
計	288.46m <sup>2</sup>	572.23m <sup>2</sup>	

#### \*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-15	37,600円/m <sup>2</sup>	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 37,600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
規模	0.85
間口と奥行のバランス	0.90
相乗積	0.77

\*c 建付減価補正 : 建物の老朽化が顕著なことを考量のうえ査定した。

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	160,000円/m <sup>2</sup>	× 185.39m <sup>2</sup>	× 0.003	= 90,000円
3	175,000円/m <sup>2</sup>	× 306.22m <sup>2</sup>	× 0.005	= 270,000円
計				= 360,000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	57年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.05	= 0.003
3	56年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.10	= 0.005

## 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-A	3,290,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,650,000円
1-B	8,310,000円	× 0.50	法定地上権	= 4,160,000円
計	11,600,000円			5,810,000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)	( 11,600,000円	- 5,810,000円 )	/			/	= 2,030,000円
2 (建物)	( 90,000円	+ 1,650,000円 )	× 1.00	× 0.70	× 0.5	/	= 610,000円
3 (建物)	( 270,000円	+ 4,160,000円 )				- 219,500円	= 1,330,000円
一括価格(上記合計)							= 3,970,000円

- \* f 占有減価修正 必要なし。
- \* g 市場性修正 建物の老朽化が顕著なうえ、大部分の部屋が空室であることによる市場性の減退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等の額を控除。

## 第6 参考価格資料

### \* 地価公示標準地

番	号	米子-15
所	在	米子市錦町2丁目200番7外
位	置	後藤駅250m
価	格	37,600円/㎡
価	格	時点
		令和8年1月1日
地	積	343㎡
接	面	北西4m市道
供	給	水道・ガス・下水
用	途	第1種住居地域
		建蔽率 60%
		容積率 200%
地	域	の
概	要	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(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)

建物図面(法務局備付)







建物図面

(物件3)

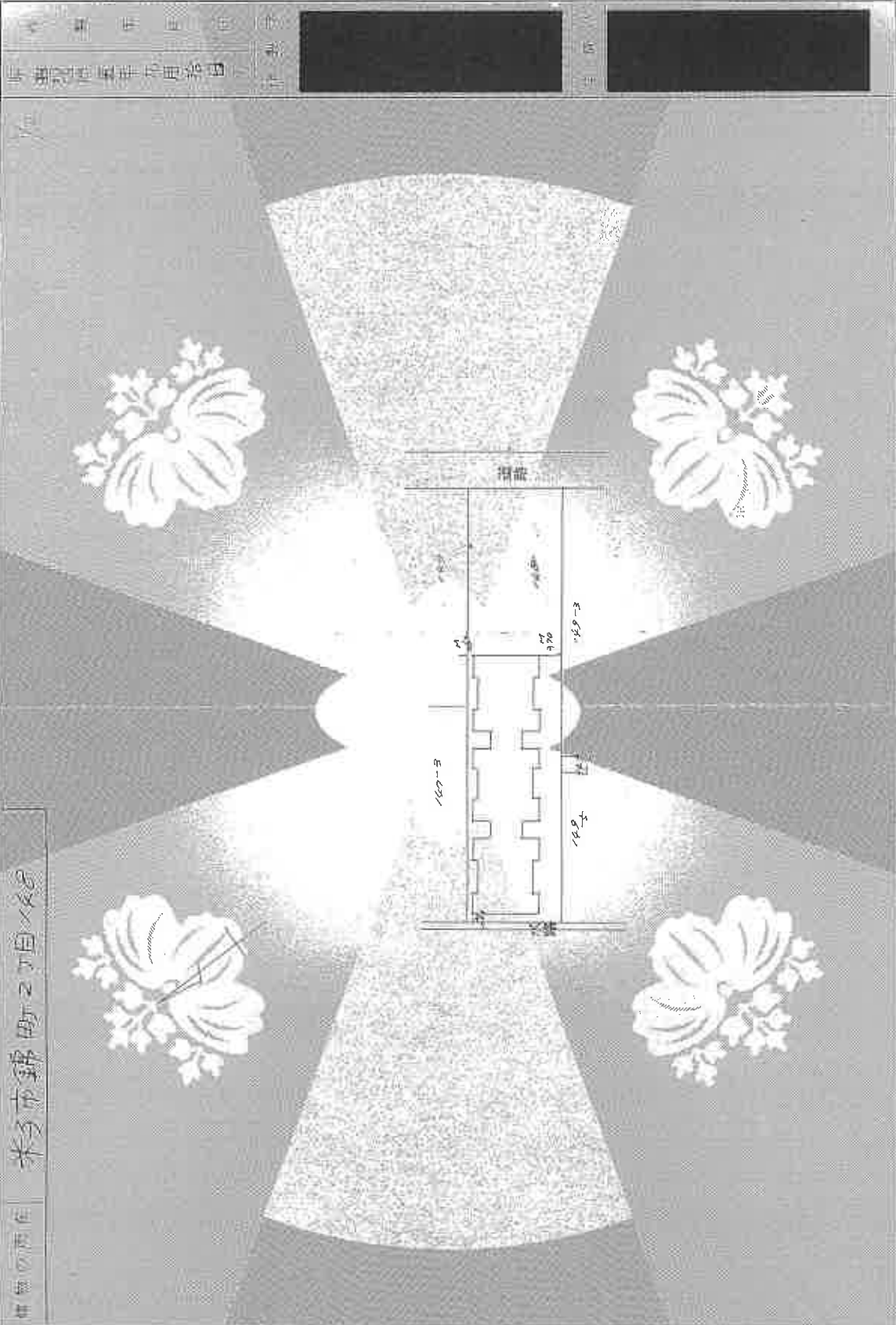
171623

築年 1948

所在地 東京都錦町2丁目48

建物 複合

昭和25年 9月 11日登記



建築士 田中 誠一 監製

縮尺 1/500

(縮小実施)

建物図面

(物件3)

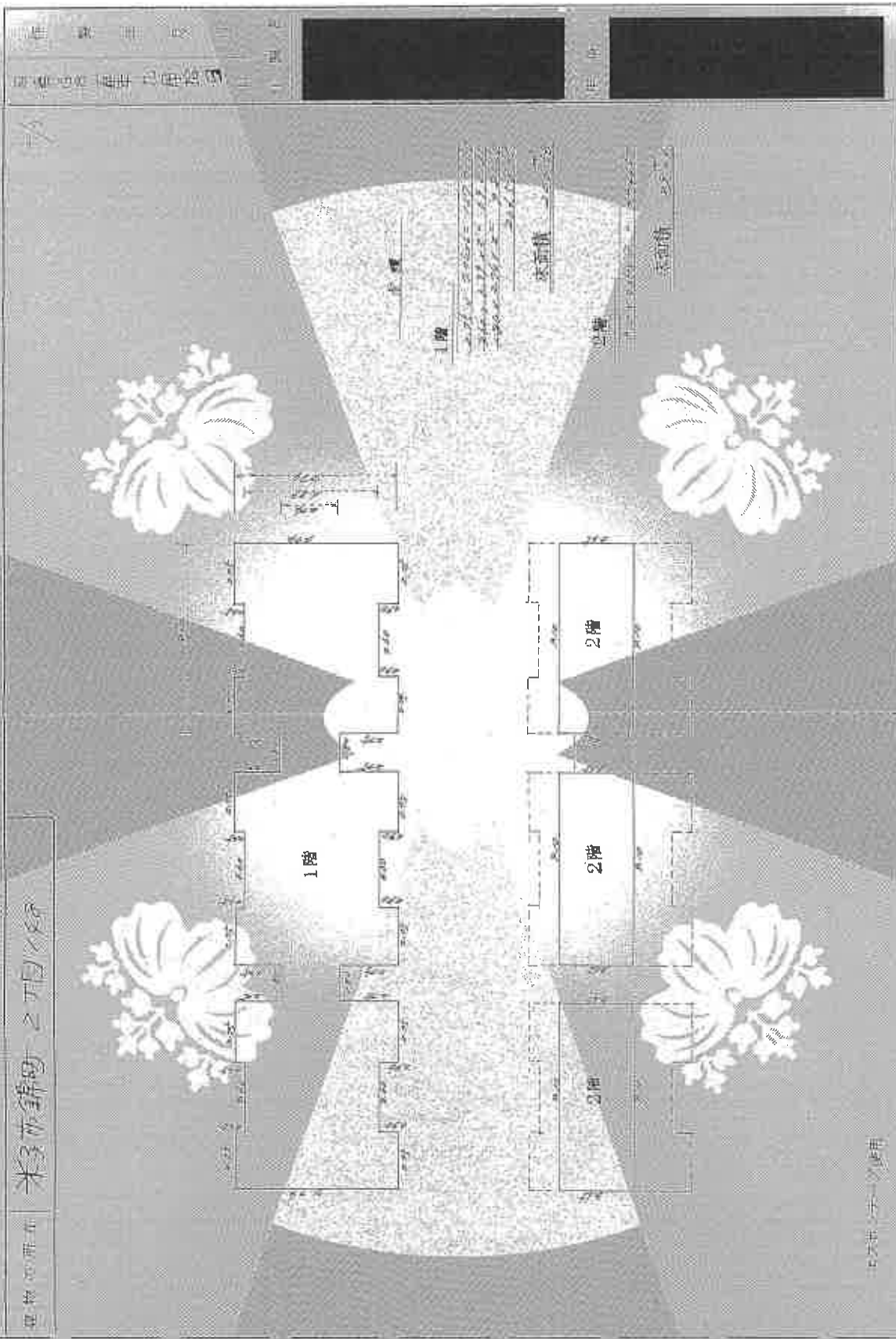
171624

1/200

米子市錦町2丁目1番地

昭和55年3月11日登記

許 借 手 印 図



同防衛庁建築研究所建築研究所

縮小実施

(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となる設備であり、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。