

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 | 米子市青木字沢田 |
| | 地 番 | 238番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市青木字沢田 |
| | 地 番 | 239番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市青木字沢田239番地1、238番地1 |
| | 家屋 番号 | 239番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 95.23平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 6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3】

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

【物件番号1、2】

北西側隣地(648番2)及び西側隣地(239番5)を除き、各隣地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 | 米子市青木字沢田 |
| | 地 番 | 238番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市青木字沢田 |
| | 地 番 | 239番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市青木字沢田239番地1、238番地1 |
| | 家屋 番号 | 239番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 95.23平方メートル |



令和 7年(ケ)第 20号
令和 8年 1月21日受理
令和 8年 4月 3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 | 米子市青木字沢田 |
| | 地 番 | 238番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市青木字沢田 |
| | 地 番 | 239番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市青木字沢田239番地1、238番地1 |
| | 家屋 番号 | 239番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 95.23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)														
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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															
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が異なる(<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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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

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)</p>	<p>1 この建物では家族と住んでいましたが、現在は私一人が住んでいます。</p> <p>2 建物には住むうえでの欠陥や不具合はありません。建物に給湯機が備え付けられています。</p> <p>3 建物敷地の北西・西側にはコンクリート擁壁やコンクリートブロック塀があります。北西側隣地648番2及び西側隣地239番5にあるコンクリート擁壁は同隣地の所有者が土砂が流れ込まないように造ったもので、この位置が同隣地との境界です。その他の北西側隣地は使われていない赤道で、私がこの土地を購入した時には土砂が流れ込んで来ていましたので業者に頼んでコンクリートブロック塀を造りました。その際、正確な境界は意識していませんでしたので、このコンクリートブロック塀の位置が境界であるとは思っていません。</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

- 1 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
なお、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。
- 2 建物には目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
- 3 建物敷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。
- 4 本件建物敷地と各隣地との境界について、北西側隣地648番2及び西側隣地239番5との間にはコンクリート擁壁があり、当該擁壁の形状が公図及び地積測量図と概ね合致することから、この部分の境界は概ね明瞭である。
その他の北西側の隣地は道であるところ、現状では道は存在せず雑種地のようなものである。この部分にはコンクリートブロック塀が設置されているが、公図及び地積測量図とはその形状が異なっており、また関係人の陳述からも当該塀の位置が境界とは認められず、この部分の境界は不明である。そのため、当該塀の一部が道にかかって設置されている可能性がある。
東側隣地239番2は現況ではあたかも本件建物敷地のようなものであるが、本件建物敷地の範囲は概ね法務局備え付けの建物図面のとおりであり、同隣地との境界は不明である。

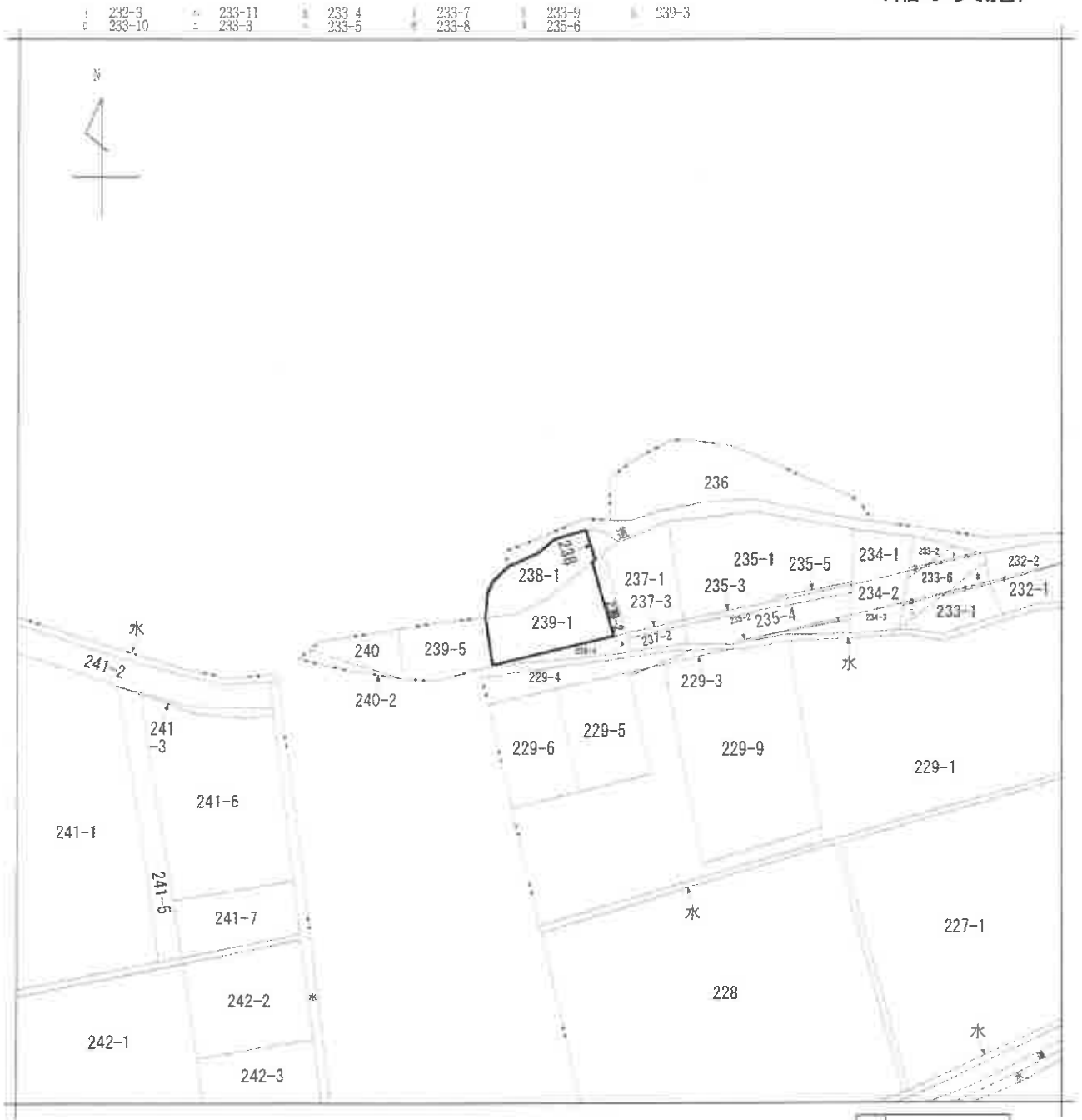
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8年 2月16日(月) 8:25-8:29	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 8年 2月27日(金) 9:26-9:31	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27日(金) 13:20-13:47	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 境界調査、写真撮影 差し置き手紙投函
令和 8年 3月 3日(火) 12:10-12:15	執行官室	所有者から架電あり、占有関係等について電話聴取
令和 8年 3月24日(火) 10:50-11:59	物件所在地	関係人に面談 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 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

(公図の写し)

(縮小実施)



地番区域見出し
青木

請求部分	所在	米子市青木字沢田			地番	238番1		
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				備付年月日(原図)			補事項	

請求番号: 2-2
(1/1)

(6 枚目)



公用

登記年月日 令和3年7月9日

地積測量図

地番 238番1
土地の所在 米子市青木字沢田
地割番号 1-10

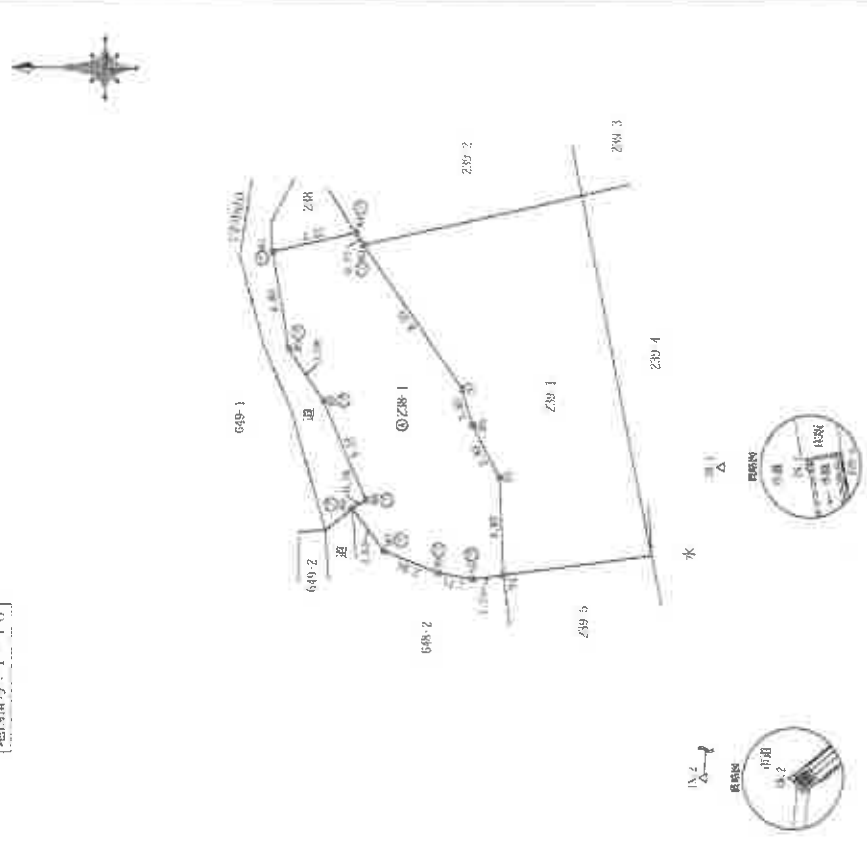
求積表

地点名	境界距離(新・旧値)	X座標	Y座標	距離	水陸道の有無
83	プラスチック杭	68820.437	87826.419	0.71	有
84	プラスチック杭	68820.036	87857.825	4.22	有
85	プラスチック杭	68815.906	87868.747	4.80	有
86	プラスチック杭	68816.702	87861.480	3.08	有
87	プラスチック杭	68818.488	87866.025	5.27	有
88	プラスチック杭	68820.517	87870.814	0.78	有
89	プラスチック杭	68819.954	87871.270	2.63	有
90	プラスチック杭	68821.147	87873.370	2.94	有
91	プラスチック杭	68824.279	87874.472	1.71	有
92	プラスチック杭	68825.967	87874.783	1.53	有
94	プラスチック杭	68827.490	87874.582	4.63	有
95		68827.272	87869.747	2.87	
96		68825.935	87867.198	3.87	
97		68821.273	87861.404	8.35	
計量方法					2 F 2 (In(Mu)) (Gr 1)
測 程		105.67	10		
地 積					
計 数					31.96 坪

引当品	有無	X座標	Y座標	距離	備考
IN 1	金庫	68828.465	87869.210	100.090	68SSB点設置
IN 2	金庫	68831.183	87867.783		

測量点	測量点座標	測量点	測量点
IN 1	111.2	IN 2	111.2
IN 1	111.2	IN 2	111.2
IN 1	111.2	IN 2	111.2

測量年月日 令和 3年 6月 7日
 測量者 住友(株)測量部(測量士による測量(縮小法))



申請人

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

(単位: m)

公用

登記年月日：令和3年7月9日

地積測量図

地番 239番1

土地の所在 米子市青木字沢田

地図番号：J-10

求積表

測点名	測点の種類(新・旧)	X座標	Y座標	距離	系統線の有無
42	金属板	68871.280	87856.007	11.30	
43	メラスタック	68870.437	87868.419	8.49	有
47		68825.375	87865.604	1.87	
48		68825.435	87667.158	2.87	
49		68827.272	87869.747	4.93	
54		68827.494	87874.632	7.44	
55	金属板	68834.874	87873.806	17.96	
計算方法					2P-2C(No.1)-(No.1))
面積					143.9620650
地積					143.96
坪数					43.54

測点名	X座標	Y座標	距離	備考
41	68846.365	87667.219	100.699	CRS基点(旧)
42	68833.183	87667.785		

測点名	座標点	座標	距離	備考
40	旧	100.699	0.000	CRS基点(旧)
41	旧	5.177	5.177	
42	旧	51.923	51.923	

測量年月日 令和3年6月7日
 座標系 任意(行方型法によるCRS測距法)



境界点	境界線の種類
④	金属板
⑤	メラスタック

申請人

北地家防備作上

作成者

令和3年7月1日

縮尺 1/250

(単位：m)

公用

登記年月日：令和3年10月26日

各階平面図

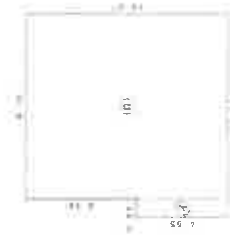
建築物図面

家屋番号

239番1

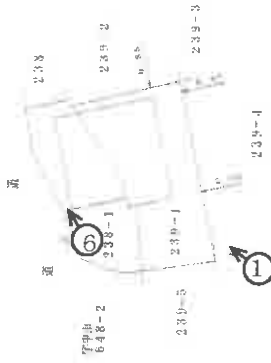
建築物の所在

和：雨宮町字新田 1丁目番地1-2 五州事務所



階	0.91	4.97	
2F	9.10	10.41	
計			4.1405
			91.0910
			96.2315

床面積 96.23 m²



報告書 No. 2111303

作成者
上野 潤希子

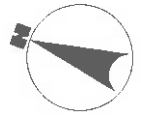
(令和3年10月26日作成)

縮尺

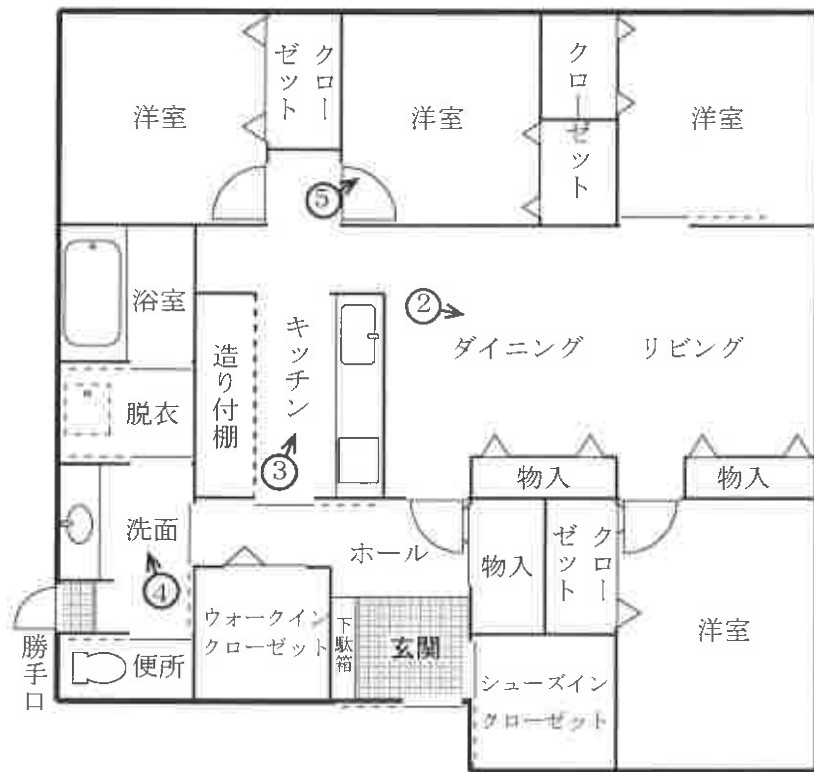
申請人

縮尺

建物間取図



②～⑤写真撮影場所



(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥

北西側の道
境界不明のブロック塀
物件1土地





事件番号 令和7年(ケ)第20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20号

令和8年3月24日 現地調査
令和8年4月2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6,120,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1 (土地)	金280,000円
物件番号2 (土地)	金380,000円
物件番号3 (建物)	金5,460,000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
1 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市青木字沢田 238番1 宅地 105.67m ²	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市青木字沢田 239番1 宅地 143.96m ²	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
3 (建物)	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	米子市青木字沢田 239番地1, 238番地1 239番1 居宅 木造、スレートぶき、平家建 95.23m ²	

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)

位置・交通 (およその道路距離)	JR山陰本線 米子駅 南東方 約6.8km 青木橋バス停 南東方 約360m
付近の状況	一般住宅、農家住宅、農地、空地等が混在する古くからの住宅地域で、谷筋に近似する地勢であり、街路整備等の町並みは旧態依然としている。
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：第2種低層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：無
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：249.63㎡ 間口：約17m 奥行：約15m 形状：ほぼ台形 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4m、市道、舗装有 全体的に道路より約0.6m高いが、駐車スペースは等高
土地の利用状況等	現 状：居宅(物件3)の敷地 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	<ul style="list-style-type: none"> 北～北西側の傾斜地から土砂流入の可能性がある(コンクリート擁壁は設置されている)。 上記隣地あるいは北東側の隣地境界線がやや不明である(上記と併せて現況調査報告書参照)。 以前に南側の河川が氾濫したことがある(詳細時期不詳)。

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(登記記載) : 令和3年10月21日 経過年数 : 約 4年 経済的残存耐用年数 : 約 26年
仕 様	構 造 : 木造、平家建 屋 根 : スレートぶき 設 備 : その他 : トイレは水洗式(下水道接続)。
床面積(現況)	95.23㎡
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	<ul style="list-style-type: none">・ オール電化。・ 電気給湯器有り。

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 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	建付地価額 (万円未満四捨五入)
1	14,800円/㎡	× 0.80	× 105.67㎡	× 0.90	= 1,130,000円
2			× 143.96㎡		= 1,530,000円
			×		=
計			249.63㎡		2,660,000円

ア. 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上、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
米子(県) - 1	27,900円/㎡	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{102}$	× $\frac{100}{185}$	= 14,800円/㎡

- ◇ 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 : 道路方位。
- ◇ 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上、格差率を査定。

イ. 個別格差

要 因	率
隣接傾斜地から土砂流入の可能性	0.80
.....	
.....	
.....	
.....	
相乗積	0.80

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 3）

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)
3	150,000円/m ²	× 95.23m ²	× 0.671	= 9,580,000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
3	4年	26年	0.05	定率法	0.67070	× 1.00	= 0.671
						×	=
						×	=

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

物件番号	建付地価額 (1-1)	土地利用権等割合		土地利用権等価額 (万円未満四捨五入)
1	1,130,000円	× 0.50	法定地上権	= 570,000円
2	1,530,000円	× 0.50	法定地上権	= 770,000円
		×		=
計	2,660,000円			1,340,000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)
1 (土地)	1,130,000円	-570,000円	/	$\times \frac{100}{100}$	× 1.00	× 0.50	= 280,000円
2	1,530,000円	-770,000円		$\times \frac{100}{100}$			= 380,000円
				$\times \frac{\quad}{100}$			=
3 (建物)	9,580,000円	+1,340,000円	× 1.00	$\times \frac{100}{100}$	× 1.00	× 0.50	= 5,460,000円
				$\times \frac{\quad}{100}$			=
一括価額 (上記合計)							6,120,000円

ウ. 占有減価修正 : 必要なし。

オ. 市場性修正 : 特に無。

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

地価調査基準地の概要

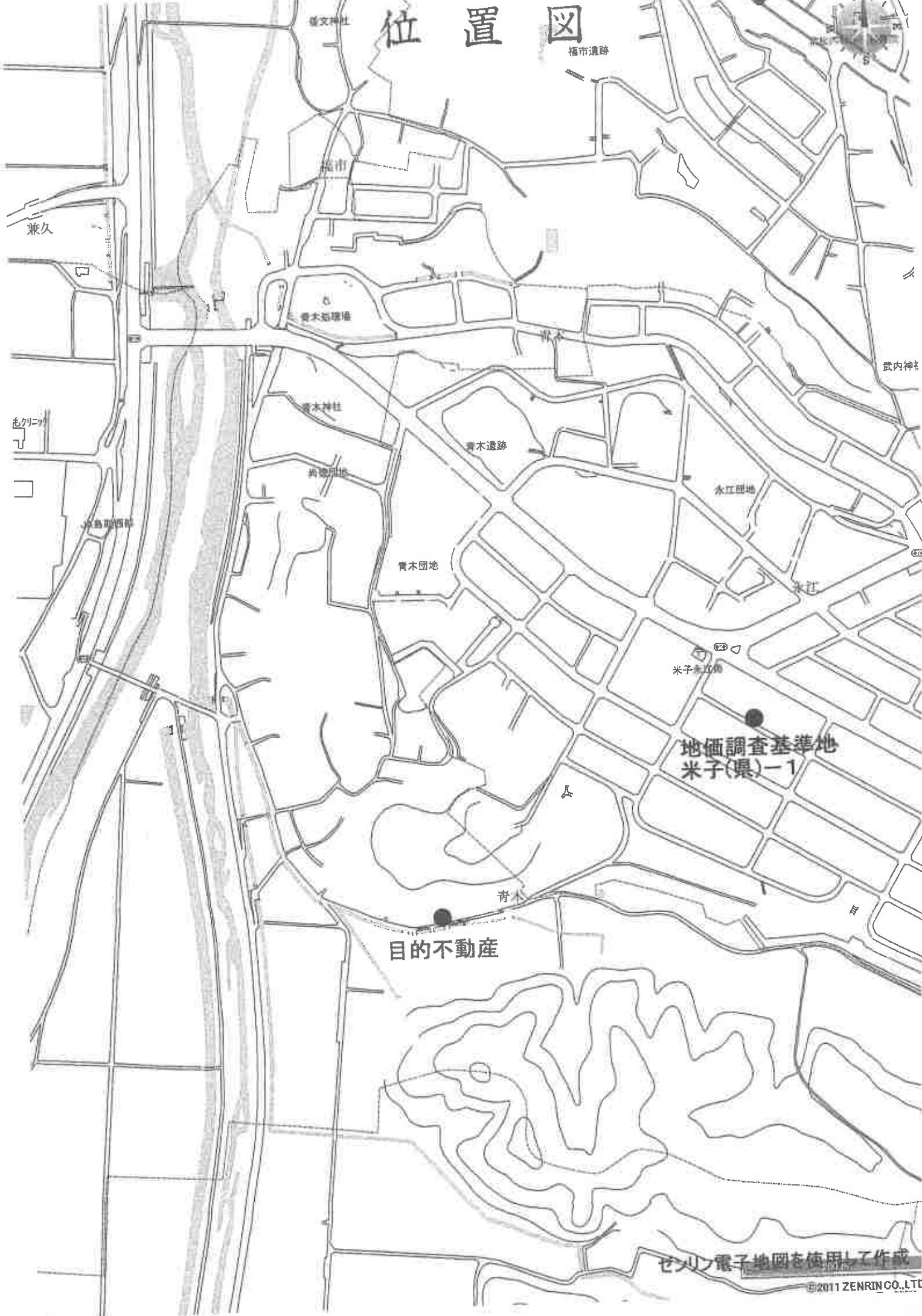
番 号 : 米子(県)ー 1
所 在 : 米子市永江352番
位 置 : JR山陰本線米子駅、南東方6.4km
価 格 : 27,900円/m²
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 289m²
接 面 街 路 : 南西側、6m市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 第1種低層住居専用地域
 建ぺい率 50%
 容 積 率 80%
地 域 の 概 要 : 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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)

位置図



皇文神社

福市遺跡

福市

兼久

青木石塚

武内神社

青木神社

青木遺跡

毛刈

新築地

永江団地

青島町

青木団地

永江

米子駅前

地価調査基準地
米子(県)ー1

青木

目的不動産

イ 232-3
ロ 233-10

ハ 233-11
ニ 233-3

ホ 233-4
ヘ 233-5

ト 233-7
チ 233-8

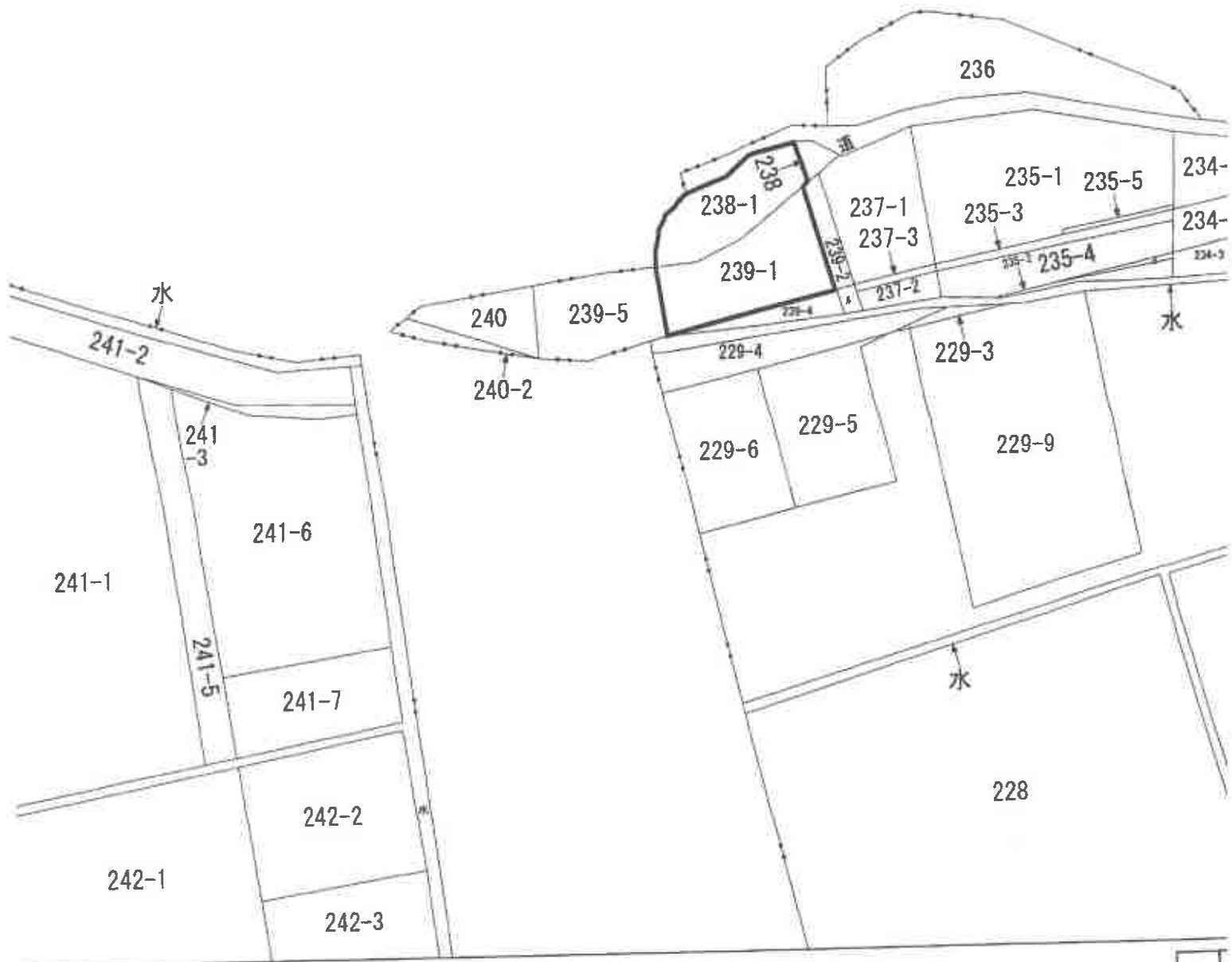
ヲ 233-9
ヌ 235-6

ル 239-3



約1/600

公 図



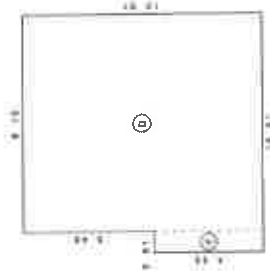
地番区域見出

各階平面図

家屋番号 239番1

建物図面

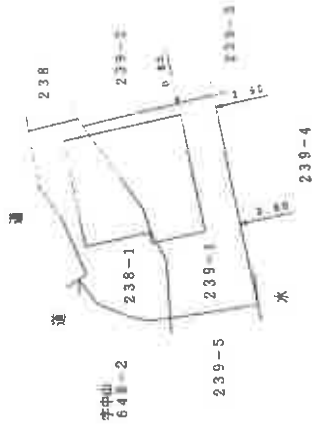
建物の所在 木子市青木字尿田 239番地1、238番地1



求積表

㊦	0.91	×	4.55	=	4.1405
㊧	9.10	×	10.01	=	91.0910
計					95.2315

床面積 95.23 m²



報告書 No : 2101401

縮小実施

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作成者

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。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。