

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	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 | 米子市東福原三丁目 |
| | 地 番 | 488番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 570平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 米子市東福原三丁目 |
| | 地 番 | 488番3 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 103平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| | 家屋 番号 | 488番2の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.10平方メートル
2階 49.97平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| | 家屋 番号 | 488番2の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |

物 件 目 録

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 70.10平方メートル
2階 49.97平方メートル |
| 5 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| 家屋 番号 | 488番2の3 |
| 種 類 | 共同住宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 65.74平方メートル
2階 49.97平方メートル |
| 6 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| 家屋 番号 | 488番2の4 |
| 種 類 | 共同住宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 65.74平方メートル
2階 49.97平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月20日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 長 山 泰 弘

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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5】

賃借権

範 囲 5-1号室部分
賃貸人 本件所有者
賃借人 C
期 限 令和8年9月30日
賃 料 月額3万4000円
敷 金 12万円

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 5-2号室部分
賃借人 本件所有者
賃借人 D
期 限 令和8年6月15日
賃 料 月額3万5000円
敷 金 7万円

賃借人Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

【物件番号6】

賃借権

範 囲 6-1号室部分
賃貸人 本件所有者



賃借人 E
期 限 令和8年4月14日
賃 料 月額4万円
敷 金 8万円

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 6-2号室部分
賃貸人 本件所有者
賃借人 F
期 限 令和8年6月30日
賃 料 月額4万円
敷 金 8万円

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1, 2】

A（債務者の代表者）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。

【物件番号3, 4】

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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 米子市東福原三丁目 |
| | 地 番 | 488番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 570平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 米子市東福原三丁目 |
| | 地 番 | 488番3 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 103平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| | 家屋 番号 | 488番2の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.10平方メートル
2階 49.97平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| | 家屋 番号 | 488番2の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |



物 件 目 録

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 70.10平方メートル
2階 49.97平方メートル |
| 5 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| 家屋 番号 | 488番2の3 |
| 種 類 | 共同住宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 65.74平方メートル
2階 49.97平方メートル |
| 6 所 在 | 米子市東福原三丁目488番地2 |
| 家屋 番号 | 488番2の4 |
| 種 類 | 共同住宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 65.74平方メートル
2階 49.97平方メートル |



令和 7年(ケ)第 19号
令和 8年 1月16日受理
令和 8年 3月24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 米子市東福原三丁目
地 番 488番2
地 目 田
地 積 570平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 米子市東福原三丁目
地 番 488番3
地 目 田
地 積 103平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 米子市東福原三丁目488番地2
家屋 番号 488番2の1
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.10平方メートル
2階 49.97平方メートル
所有者 有限会社大周商事
- 4 所 在 米子市東福原三丁目488番地2
家屋 番号 488番2の2
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 70.10平方メートル
2階 49.97平方メートル

所有者 有限会社大周商事

5 所 在 米子市東福原三丁目488番地2

家屋 番号 488番2の3

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.74平方メートル
2階 49.97平方メートル

所有者 有限会社大周商事

6 所 在 米子市東福原三丁目488番地2

家屋 番号 488番2の4

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.74平方メートル
2階 49.97平方メートル

所有者 有限会社大周商事

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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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)														
建物	物件3、4、5、6														
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 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 物件3、4建物所有者が物件3、4建物を共同住宅(空き家)として使用している Cが物件5建物のうち、5-1号室を住居として使用している。 Dが物件5建物のうち、5-2号室を住居として使用している。 Eが物件6建物のうち、6-1号室を住居として使用している。 Fが物件6建物のうち、6-2号室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)														
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

占有者及び占有権原 (物件1、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"/> 有限会社大周商事
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"/>
■関係人(■A(占有者会社代表者、物件1、2所有者の弟) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□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	昭和55年12月28日 (物件1、2所有者の所有権取得年月日)
最初の契約日	明確な契約なし
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 <input checked="" type="checkbox"/>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 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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5-1号室部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5-2号室部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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"/> <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者会社代表者) C(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者会社代表者) D(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 5年10月 1日	平成19年 6月16日
最初の契約等	契約日	平成 5年 9月29日
	期間	平成 5年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成 6年 9月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" 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	令和 7年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 9月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 7年 6月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 6月15日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金34,000円 (毎月 当月3日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金35,000円 (毎月 末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金120,000円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金70,000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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6-1号室部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6-2号室部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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"/> <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者会社代表者) E(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者会社代表者) F(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成14年 4月15日	平成 8年 7月 1日
最初の契約等	契約日	平成14年 4月15日
	期間	平成14年 4月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成15年 4月14日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" 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	令和 7年 4月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月14日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	期間	令和 6年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 6月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金40,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金40,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金80,000円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金80,000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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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

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 (物件3～5所有者会社 代表者、物件1, 2所 有者の弟)</p>	<p>1 私は物件3～6建物の所有者会社の代表者です。物件1、2土地の所有者は私の姉です。</p> <p>2 物件1、2土地に物件3～6建物が建っていることについて、地代等の金銭の授受はありません。</p> <p>3 物件3～6建物は昭和47年に建ったものですので、かなり老朽しており、物件3、4については傷みが著しく賃貸できる状態ではありません。物件5、6についてもかなり傷んでおり修繕しなければならない箇所が多くありますが、現在のところは古くから借りている人が住んでくれています。</p> <p>賃借人との契約内容については、一部賃料を減額しているところがありますが提出した賃貸借契約書のとおりです。なお、Cとの賃貸借契約について、当初Cの母との契約で始まりましたが、Cの母が亡くなった後は、当初の契約をCが相続して引き継いだものと理解しています。</p> <p>4 賃借人の対応については執行官をお願いします。空き家部分については鍵が見つかりませんので、解錠のうえ立ち入って調査してください。</p>
<p>■ C (5-1号室の賃借人)</p>	<p>この部屋は当初私の母が賃借人となって平成5年10月1日から私と2人で住み始めました。母は平成22年に亡くなり、私が相続をして引き続き住んでいます。母が預け入れていた敷金についても私が引き継いで預け入れているものです。</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(1/2)

(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3～6枚目記載のとおり認めた。

なお、物件3～6建物は、いわゆる「二戸一住宅」であり、1棟について独立した住居が二戸ある。これら住居には号室がないため、仮称として、物件番号にいずれも間口がら右側を1号室、左側を2号室(3-1、3-2、4-1、4-2、5-1、5-2、6-1、6-2号室)と付けた。

(賃借権の対抗力、引き受け等について)

物件5、6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16年10月21日であるところ、5-2号室の賃借人の占有開始日は平成19年6月16日であることから、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。

6-1号室の賃借人の占有開始日は平成14年4月15日、6-2号室の賃借人の占有開始日は平成8年7月1日であることから、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。

5-1号室の賃借人は当初Cの母であり、その占有開始日は平成5年10月1日であった。平成2年にCの母が亡くなったとのことであり、Cは賃借権を相続して引き続き居住しているものである。したがって、Cの賃借権は買受人に対抗できるものと思われる。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3、4建物は空き家であるが、建築後相当期間が経過しているとともに、修繕がなされておらず、雨漏りや床のたわみ、また3-1号室においては体感できるほどの傾き(東側へ)があるなど、住居として使用できる状態ではない。また、物件5、6建物においても賃貸中ではあるが、ボイラー室部分のブロック塀が崩れ、部屋全体に床のたわみがあるなど、十分な修繕がなされていない状態である。

(土地の利用状況等について)

物件1、2土地は一体となって物件3～6建物の敷地として利用されている。なお、物件2土地は主に通路となっており、その幅員は約3.4メートルであるが、東側に舗装された水路があり、その部分を合わせると幅員は約4.2メートルである。

物件1、2土地の登記地目は「田」であるところ、米子市農業委員会の農地等の現況に係る回答によれば、物件1、2ともに「現況地目は非農地、昭和46年1月28日に農地法第4条の転用許可済、入札に際する買受適格証明書は不要」とのことである。

(接面道路等について)

公図では本件各建物敷地の南側の道との間に488番4土地(私有地の田)が介在している。これにつき、米子市役所に確認したところ、道は市道であり、また建築基準法第42条2項道路とのことであるが、同土地(488番4)を含んだものであるのかは不明であった。しかしながら、同土地は物件1土地から物件2土地とともに分筆されたものであり、その位置・形状・地積等から同土地のみを利用するために分筆されたものとは考えられず、道を拡張するために分筆されたものと思われる。物件2土地の地積測量図では同土地の記載はなく、道路に接面している。これらから、同土地は道となっているものと思われる。なお、仮に道ではないとし通行を妨げる旨の主張があったとしても、前記のとおり、同土地は物件1から分筆されたものであるため、本件建物敷地が袋地となった場合においても、同土地に対して囲繞地通行権があることになり、同土地を通行できるものである。

本件各建物敷地の接面道路(同土地を含む)は、南側の幅員約4メートルの市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見(2/2)

(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1、2土地に電柱がそれぞれ1本設置されている。

建物敷地内に自転車置き場(軽量鉄鋼造)があり、廃自転車が多数残置されている。

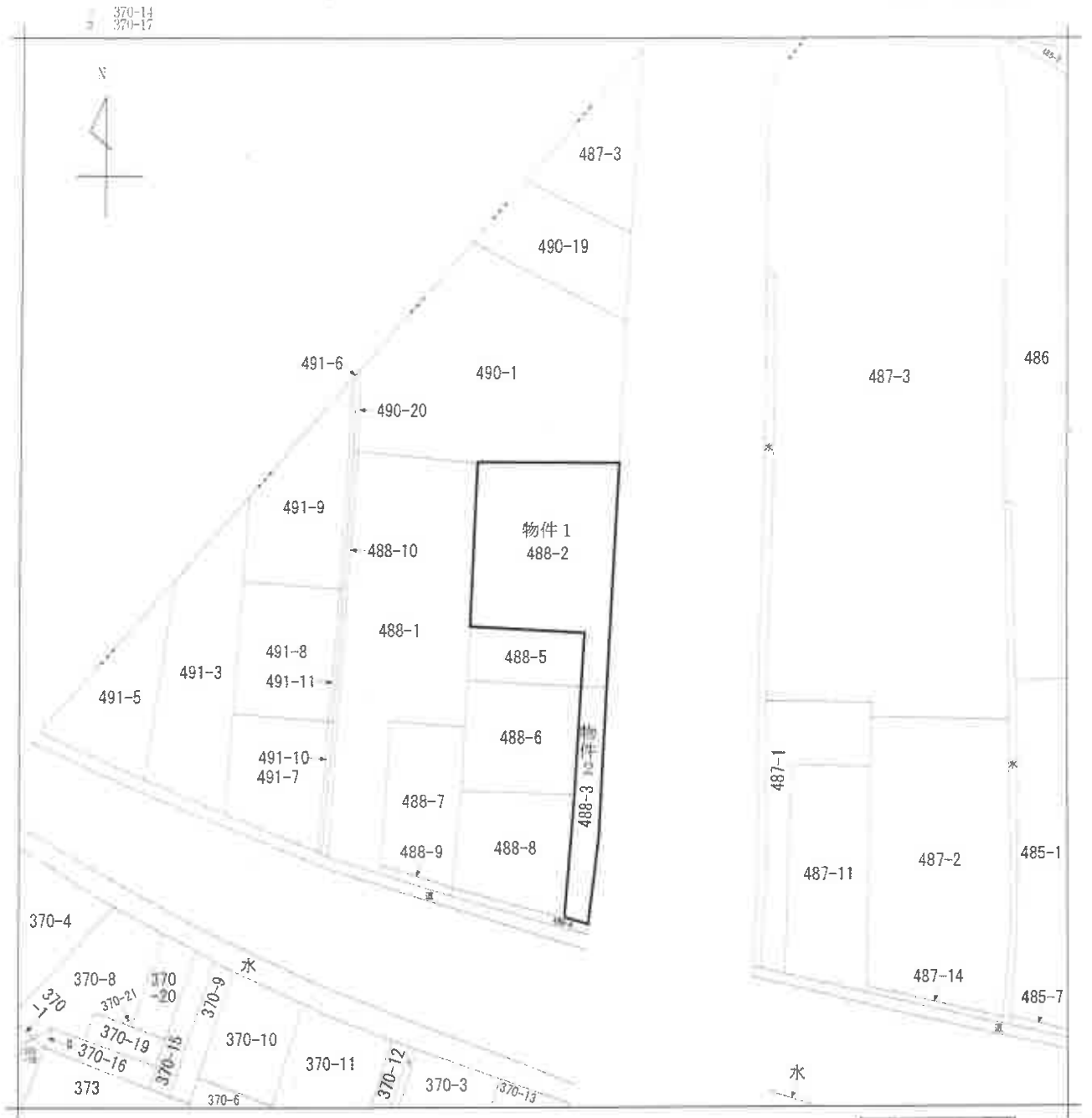
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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23日(金) 12:42-12:50	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10日(火) 11:42-11:47	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16日(月) 10:50-11:25	物件所在地	Aに面談、賃貸借契約書取得 外観による建物の状態等調査(評価人同行) 境界調査、写真撮影
令和 8年 3月 5日(木) 9:00-10:02	物件所在地	C、D、Fに面談 物件5、6の立入調査 写真撮影
令和 8年 3月 5日(木) 13:00-13:52	物件所在地	物件3、4の立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 3月11日(水) 8:32-8:37	執行官室	Eに占有関係、室内の状態等について電話聴取
令和 8年 3月19日(木) 13:12-13:20	米子市建築相談課 米子市建築企画課	建築基準法上の道路調査 市道等について調査
<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

(公図の写し)

(縮小実施)



請求分	所在	米子市東福原三丁目		地番	488番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備考 番号 は記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		備付年月日 (原図)		補記事項		

請求番号：6-1
(1/1)

(1 枚目)



公用

登記年月日：昭和44年3月20日

187395 ② 488-2 ⑤

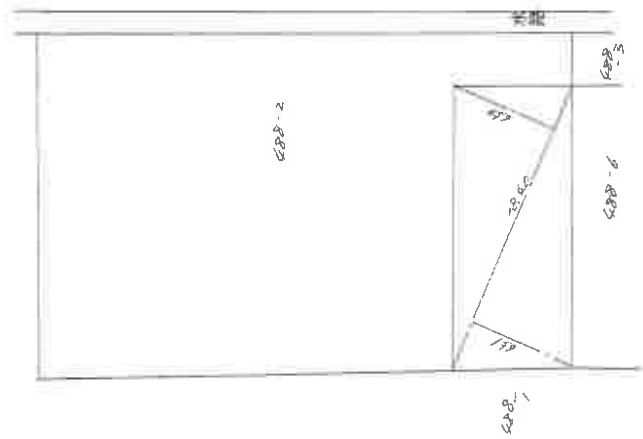
土地積測量図

昭和44年3月20日登記

地番	488-2
土地の所在	米子市東福原字新田直重助田 東福原3丁目

製作年月日	昭和44年3月14日
製者	市役所測量課

申請人



表積

488-2	35.80
488-6	25.80
488-1	25.80
488-3	25.80
488-4	25.80
合計	178.00

地積 178.00

平板測繪
エスロンテープ使用

縮尺 1/300

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

公用

登記年月日：昭和44年3月20日

187396

② 488-3

⑦

488-3
488-6

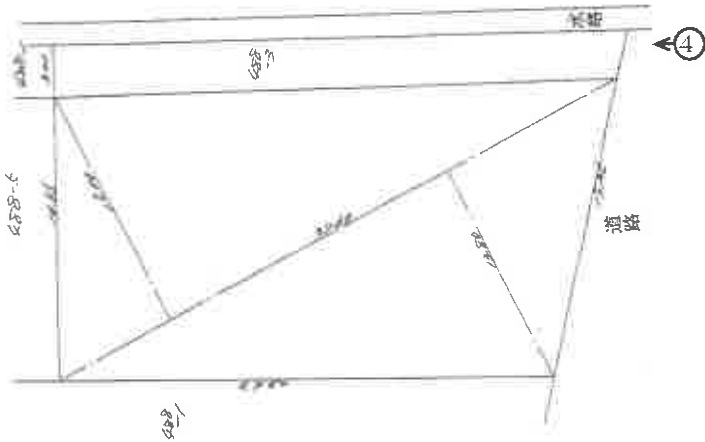
土地積測量
所在地積測量

昭和44年3月20日算記

土地の所在
米市東橋余字前田並重カサ田
東福原3丁目

製作年月日
昭和44年3月19日
製作者
土橋家屋調査

申請人



863.10.5

(488-6 分筆)

宗簿
3780 x 1500 = 5670000
3780 x 1380 = 5216400
12
5670000
5216400
4453600

平板測量
エスロンテープ使用

縮尺 1/300

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

公用

登記年月日：平成14年10月28日

187622

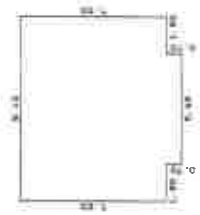
各階平面図

平成14年10月28日登記

建物図面図

家屋番号 488番2の1

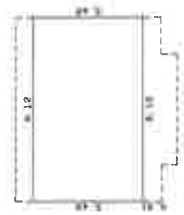
建物の所在 米子市東福原三丁目 488番地2



1階

求積表

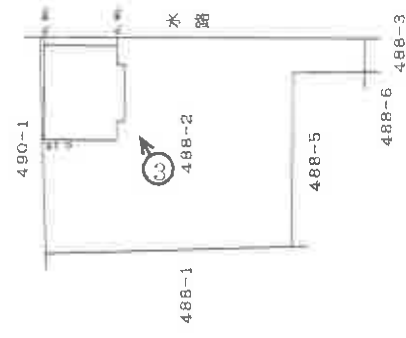
9.12 X 7.23=	66.9376
5.48 X 0.76=	4.1648
合計	70.1024
床面積	70.10㎡



2階

求積表

5.48 X 9.12=	49.9776
床面積	49.97㎡



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250 (半紙 14号 10月 40号作製)

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印紙)

公用

登記年月日：平成14年10月28日

187623

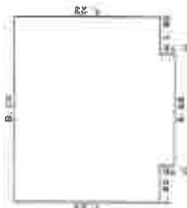
各階平面図

平成14年10月28日登記

建物平面図

家屋番号 488番2の2

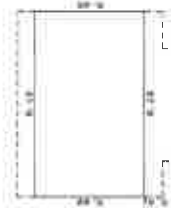
建物の所在 米子市東福原三丁目 488番地2



1階

求積表

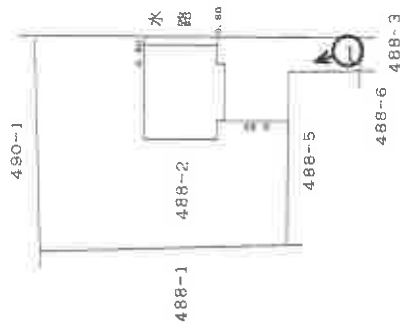
9.12 x 7.23 =	65.9376
5.48 x 0.76 =	4.1648
合計	70.1024
床面積	70.10㎡



2階

求積表

5.48 x 9.12 =	49.9776
床面積	49.97㎡



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)

公用

登記年月日：平成14年10月28日

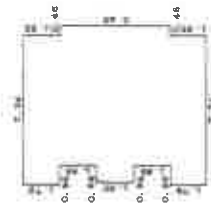
平成14年10月28日登記

187624 各階平面図

建築物各階平面図

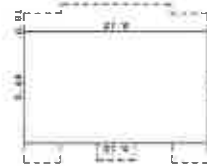
家屋番号 488番2の3

建物の所在 米子市東福原三丁目 488番地2



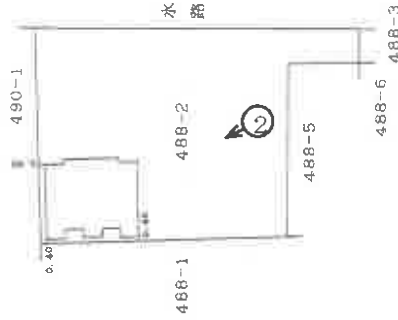
求積表

0.79 x	1.79㎡
6.39 x	9.12㎡
1.85 x	0.84㎡
5.48 x	0.46㎡
0.95 x	1.78㎡
合計	65.743㎡
床面積	65.74㎡



求積表

5.48 x	9.12㎡
床面積	49.9776㎡



作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印紙)

公用

登記年月日：平成14年10月28日

建築物図面

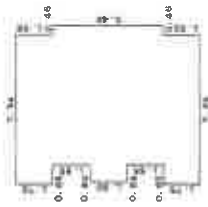
平成14年10月28日登記

各階平面図

187625

家屋番号 488番2の4

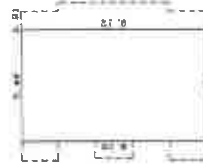
建築物の所在 米子市東福原三丁目 488番地2



1階

求積表

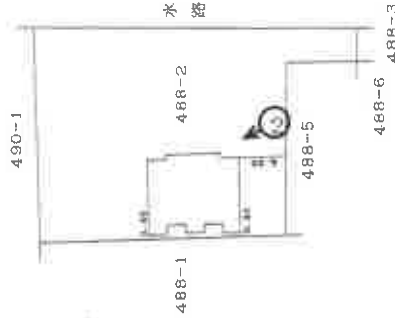
0.95 x 1.79=	1.7005
6.39 x 9.12=	58.2768
1.85 x 0.84=	1.5540
5.48 x 0.46=	2.5208
0.95 x 1.78=	1.6910
合計	65.7431
床面積	65.74㎡



2階

求積表

5.48 x 9.12=	49.9776
床面積	49.97㎡



製作者 土地家屋調査士

(平成14年10月26日作成)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

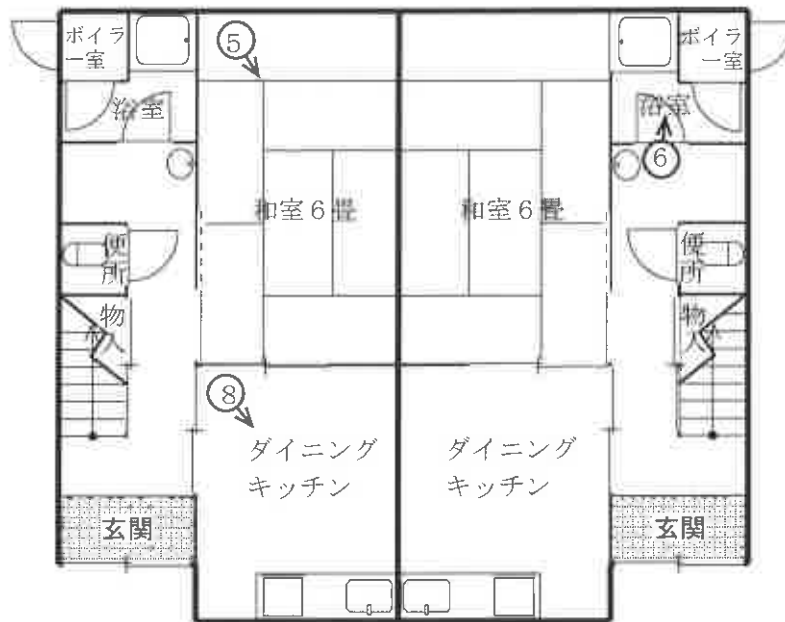
(鳥取県土地家屋調査士会印紙)

建物間取図
(物件 3、4)



⑤～⑧写真撮影場所

1階

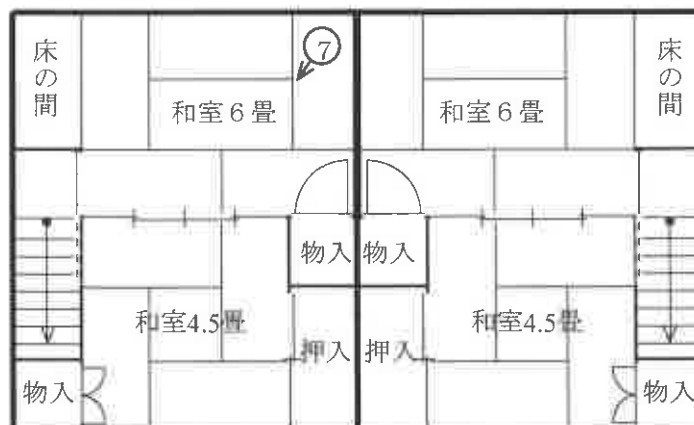


3-2号室
4-2号室



3-1号室
4-1号室

2階



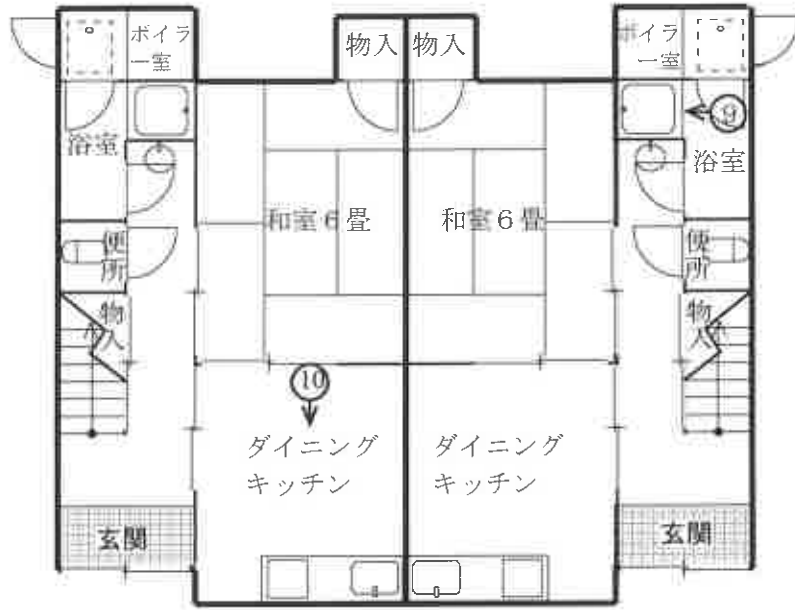
建物間取図

(物件 5、6)

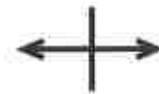


⑨～⑩写真撮影場所

1階

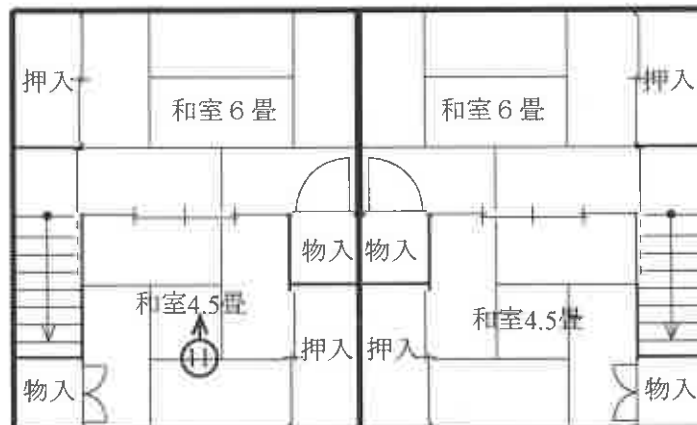


5-2号室
6-2号室



5-1号室
6-1号室

2階



(19 枚目)

①



②



③



④



⑤

物件3内



⑥

物件3内



⑦

物件3内



⑧

物件4内



⑨

物件5内



⑩

物件6内



⑪

物件6内



事件番号 令和7年(ケ)第19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19号
令和8年3月5日 現地調査
令和8年3月25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）

前 田 六 仁

第1 評価額

一括価格	
金5,170,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金3,680,000円
物件番号2 (土地)	金660,000円
物件番号3 (建物)	金290,000円
物件番号4 (建物)	金290,000円
物件番号5 (建物)	金150,000円
物件番号6 (建物)	金100,000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。
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)に担保責任がないこと)等の特殊性を反映させた価格とする。
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	米子市東福原三丁目 488番2 田 570m ²	宅地
2 (土地)	所在地 地積	米子市東福原三丁目 488番3 田 103m ²	宅地
3 (建物)	所家屋番 種号 構類 床面 積	米子市東福原三丁目488番地2 488番2の1 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 70.10m ² 2階 49.97m ² 延 120.07m ²	
4 (建物)	所家屋番 種号 構類 床面 積	米子市東福原三丁目488番地2 488番2の2 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 70.10m ² 2階 49.97m ² 延 120.07m ²	
5 (建物)	所家屋番 種号 構類 床面 積	米子市東福原三丁目488番地2 488番2の3 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 65.74m ² 2階 49.97m ² 延 115.71m ²	
6 (建物)	所家屋番 種号 構類 床面 積	米子市東福原三丁目488番地2 488番2の4 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 65.74m ² 2階 49.97m ² 延 115.71m ²	

番号	特記事項
1	物件1の土地の大部分は、物件3～6の建物の敷地、物件1の南東側一部と物件2の土地は、進入路となっている。
2	物件1、2の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件3～6の建物の物件1、2の土地に対する土地利用権、物件3～6の建物の占有関係、建物の現況、間取り等は、現況調査報告書の執行官の意見及び建物間取図のとおりである。

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 北東方約 2.9 km 天満屋前 バス停 北東方約 200 m
付近の状況	一般住宅のほか、医院、事業所等が混在する県道皆生西原線背後の混在住宅地域。
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 【物件1の殆ど】 【物件1の南東側一部・物件2】 用途地域：近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 60% 容積率：200% 200% 防火規制：無 無 その他の規制：－ ー
画地条件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地積：673㎡ 接道状況：中間画地 間口：約3.4m その他：ほぼ平坦地 奥行：約65.0m 形状：旗竿地 ※1：進入路の長さは約40m、未舗装で水たまりができるような箇所多数。
接面道路の状況	南西側、幅員 約4m 市道、舗装有、道路とほぼ等高。 ※1：建築基準法第42条2項道路。
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（公共下水道を利用していない。汲み取り。） (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	特になし。

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47年 月日不詳新築 経過年数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	1階 70.10㎡ 2階 49.97㎡ 延 120.07㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取り : 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空き家であり、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	※1 : 現況調査報告書の執行官の意見(建物の状態等について)のとおりである。市場価値は認められない。

3. 建物の概況及び利用状況 物件番号 4

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47年 月日不詳新築 経過年数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	1階 70.10㎡ 2階 49.97㎡ 延 120.07㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取り : 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空き家であり、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	※1 : 現況調査報告書の執行官の意見(建物の状態等について)のとおりである。市場価値は認められない。

4. 建物の概況及び利用状況 物件番号 5

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47年 月日不詳新築 経過年数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	1階 65.74㎡ 2階 49.97㎡ 延 115.71㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり、5-1号室部分に賃借人C、5-2号室部分に賃借人Dが居住している。
特 記 事 項	※1 : 現況調査報告書執行官の意見(建物の状態等について)のとおりである。賃貸中の建物ではあるが市場価値はない。 ※2 : 買受人に引き継がれる敷金、5-1号室部分の120,000円を評価額から控除することに留意する。

5. 建物の概況及び利用状況 物件番号 6

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47年 月日不詳新築 経過年数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	1階 65.74㎡ 2階 49.97㎡ 延 115.71㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取り : 現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり、6-1号室部分に賃借人E、6-2号室部分に賃借人Fが居住している。
特 記 事 項	※1 : 現況調査報告書執行官の意見(建物の状態等について)のとおりである。賃貸中の建物ではあるが市場価値はない。 ※2 : 買受人に引き継がれる敷金、6-1号室部分の80,000円、6-2号室部分の80,000円を評価額から控除することに留意する。

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・2	36,100円/㎡	× 0.62	× 673㎡	× 0.60	= 9,040,000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	51,500円/㎡	× $\frac{100.3}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{143}$	= 36,100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 : 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
旗竿地	0.62
相乗積	0.62

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態、解体費用等を考慮した。

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	135,000円/㎡	× 120.07㎡	× 0.0005	= 10,000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	53年	0年	0.01	定率法	0.01	× 0.05	= 0.0005

※1 : 観察減価については、維持管理が不良であること、間取りも旧式であること等から、経年減価に加えて市場価値が殆どないことに留意して補正を行った。

1-3. 建物 物件番号 4

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)
4	135,000円/m ²	× 120.07m ²	× 0.0005	= 10,000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
4	53年	0年	0.01	定率法	0.01	× 0.05	= 0.0005

※1 : 観察減価については、維持管理が不良であること、間取りも旧式であること等から、経年減価に加えて市場価値が殆どないことに留意して補正を行った。

1-4. 建物 物件番号 5

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)
5	135,000円/m ²	× 115.71m ²	× 0.0005	= 10,000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
5	53年	0年	0.01	定率法	0.01	× 0.05	= 0.0005

※1 ； 観察減価については、維持管理が不良であること、間取りも旧式であること等から、経年減価に加えて市場価値が殆どないことに留意して補正を行った。

1-5. 建物 物件番号 6

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)
6	135,000円/m ²	× 115.71m ²	× 0.0005	= 10,000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
6	53年	0年	0.01	定率法	0.01	× 0.05	= 0.0005

※1 観察減価については、維持管理が不良であること、間取りも旧式であること等から、経年減価に加えて市場価値が殆どないことに留意して補正を行った。

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・2	9,040,000円	× 0.20	使用借権	= 1,810,000円

※1: 物件3～6の建物の土地利用権等価格

・物件3

$$1,810,000円 \times 70.10m^2 \div 271.68m^2 = 470,000円$$

・物件4

$$1,810,000円 \times 70.10m^2 \div 271.68m^2 = 470,000円$$

・物件5

$$1,810,000円 \times 65.74m^2 \div 271.68m^2 = 440,000円$$

・物件6

$$1,810,000円 \times 65.74m^2 \div 271.68m^2 = 430,000円$$

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)(1-3.②)(1-4.②)(1-5.②)	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	敷金 控除 *i	評価額 (万円未満四捨五入)
1・2 (土地)	(9,040,000円	- 1,810,000円)	/	× 1.00	× 0.6	/	= 4,340,000円
3 (建物)	(10,000円	+ 470,000円)	× 1.00			/	= 290,000円
4 (建物)	(10,000円	+ 470,000円)	× 1.00			/	= 290,000円
5 (建物)	(10,000円	+ 440,000円)	× 1.00			120,000円	= 150,000円
6 (建物)	(10,000円	+ 430,000円)	× 1.00			160,000円	= 100,000円
一括価格(上記合計)							= 5,170,000円

※1: 物件1,2の土地の内訳価格

・物件1

$$4,340,000円 \times 570m^2 \div 673m^2 = 3,680,000円$$

・物件2

$$4,340,000円 \times 103m^2 \div 673m^2 = 660,000円$$

- * 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。
- * i 敷金控除 : 買受人に引き継がれる敷金を控除した。

第6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 米子-5
 所 在 : 米子市西福原4丁目252番
 位 置 : 米子駅北2.8km
 価 格 : 51,500円/㎡
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 242㎡
 接 面 街 路 : 北西8.5m市道
 供給処理施設 : 水道・下水
 用 途 地 域 : 第1種住居地域
 建ペイ率 60%
 容 積 率 200%
 地域の概要 : 一般住宅、共同住宅、事業所の混在する住宅地域

(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)
 建物図面・各階平面図(法務局備付)



米子-5

物件1~6

(米子市役所「白図」)

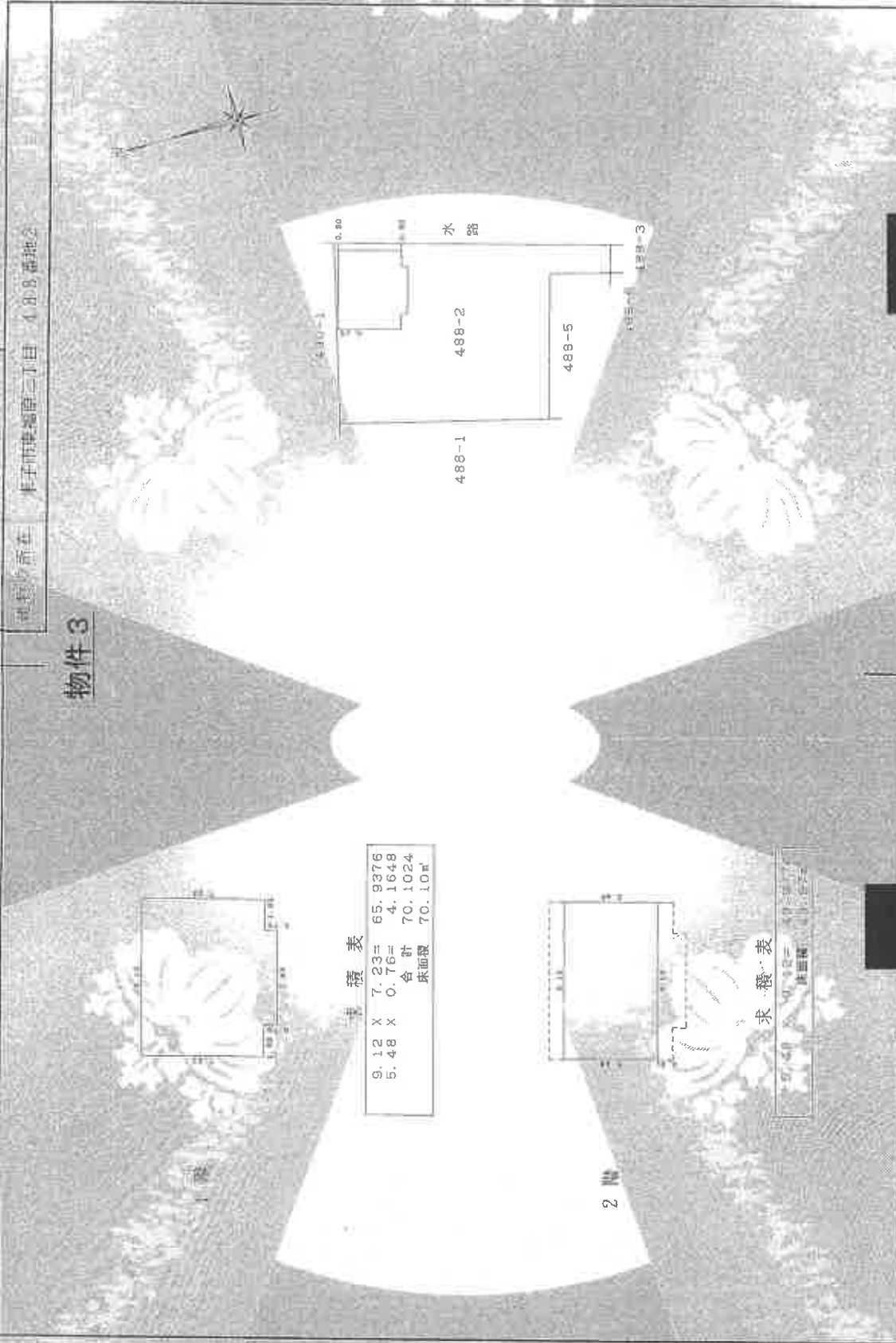
各階平面図

登記簿番号 187622

建物平面図

登記簿番号	187622
所在地	千葉県千葉市中央区

物件3



面積表

9.12 X 7.23	=	65.9376
5.48 X 0.76	=	4.1648
合計		70.1024
床面積		70.10㎡

求積表

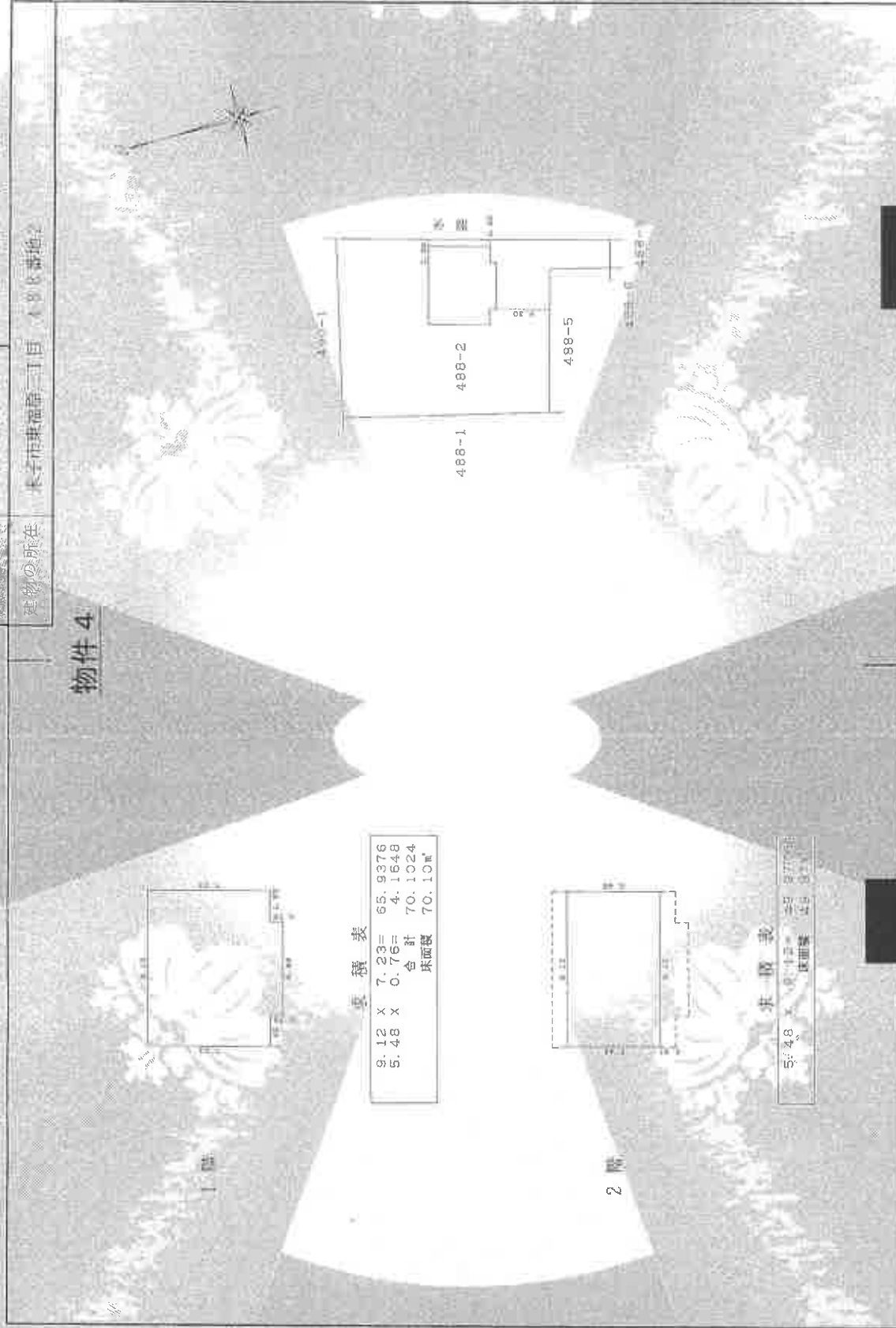
9.12 X 7.23	=	65.9376
5.48 X 0.76	=	4.1648
合計		70.1024
床面積		70.10㎡

縮小実施 1/100

(縮小実施)

187623

各階平面図



平成17年10月13日登記

488番地

建物の所在 東京都東福寺三丁目AのB番地

建物平面図

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

申請日 17年10月13日

縮尺 1/500

(縮小実施)

登記年月日 令和7年11月14日

187624

各階平面図

建物平面図

平成17年10月28日登記

登記番号 488-2-003

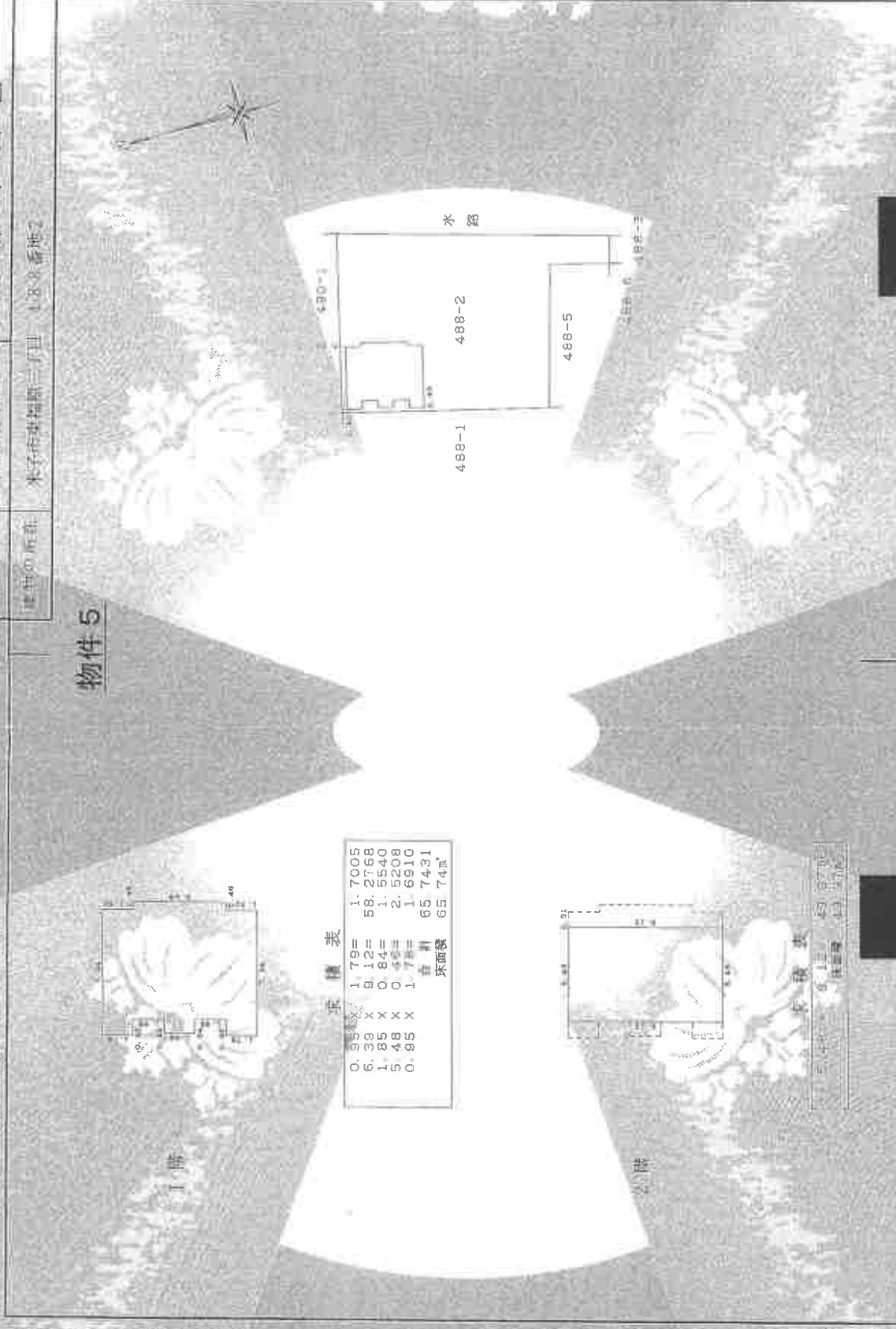
物件の所在 米子市東福部二丁目 187624

物件5



求積表

0.95	1.79	1.7005
6.39	0.12	58.2758
1.85	0.84	1.5520
5.48	0.75	2.5208
0.95	1.75	1.6910
	合計	65.7431
	床面積	65.74㎡



物件5 187624 10月28日登記

登記簿 488-2-003

面積 65.74㎡

縮小率 500

(縮小実施)

これは図面に記録された内容です。
 (鳥取地方税务局米子支局電算)

令和7年11月14日

東京法務

地図整理番号: NS4475

登記年月日 平成17年10月28日

137625

各階平面図

平成17年10月28日登記

建物図面

用途 住宅用
用途 住宅用
用途 住宅用

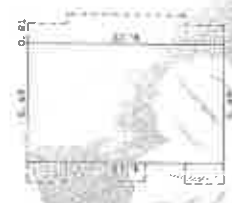
所在地 北子布康福三丁目108番地2

物件6



床積表

0.33	X	1.79	=	1.7005
6.33	X	9.12	=	58.2768
1.85	X	0.84	=	1.5540
5.48	X	0.46	=	2.5208
0.95	X	1.78	=	1.6910
合計				65.7431
床面積				65.74㎡



床積表

0.33	X	1.79	=	1.7005
6.33	X	9.12	=	58.2768
1.85	X	0.84	=	1.5540
5.48	X	0.46	=	2.5208
0.95	X	1.78	=	1.6910
合計				65.7431
床面積				65.74㎡

水路

488-2

488-5

488-1



作成者	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 国土院
作成日	平成17年10月28日
申請人	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 国土院
備考	500

(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、汚水枡の設置、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。