

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 西村 哲 弥

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 (一棟の建物の表示)

所 在 米子市安倍字清水尻中178番地1

建物の名称 サーパス住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 178番1の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 米子市安倍字清水尻中178番1

地 目 宅地

地 積 2331.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 340250分の7612

物 件 明 細 書

令和 8年 4月22日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 米子市安倍字清水尻中178番地1

建物の名称 サーパス住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 178番1の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 米子市安倍字清水尻中178番1

地 目 宅地

地 積 2331.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 340250分の7612



令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年10月29日受理
令和 8年 1月 8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 (一棟の建物の表示)

所 在 米子市安倍字清水尻中178番地1

建物の名称 サーパス住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 178番1の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 米子市安倍字清水尻中178番1

地 目 宅地

地 積 2331.28平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 340250分の7612

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示なし)	
建 物	物件1	
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"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 9,400円 修繕積立金 11,400円 インターネット 使用料 2,835円 専有部警備料 570円 水道料金 (2か月分) (基本料金) 4,598円 *一定数量を超過した場合は超過分に 応じた水道料金が必要 駐車場使用料 3,000円	令和 7年12月24日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年11月分～ 令和7年12月分まで <u>合計 金381,253円</u> (内訳) 管理費 金122,200円 修繕積立金 金148,200円 インターネット 使用料 金36,855円 専有部警備料 金7,410円 水道料金 金27,588円 駐車場使用料 金39,000円 * また、上記以降の管理費等の滞納についても加算される。
管理費等照会先	サーパス住吉管理組合	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
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
■ A (所有者の元夫、元同居人)	(電話聴取) このマンションの所有者は、私の元妻です。現在、元妻は訳があつてこのマンションにはおりません。私は離婚後に引っ越し、荷物も持ち出していますので残っている物は元妻のものです。 調査に当たっては未だ私が鍵を持っていますので、鍵を送付します。

(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)

本物件の占有関係は、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、室内には主要な家財道具はなく、荷物を片づけている途中のような状態で動産類が存在する。

(建物内の状態について)

建物内は目視による限り、特段の不具合は見受けられなかった。

(接面道路について)

本件敷地の接面道路は、南西側の幅員4メートルの公衆用道路である。

(境界について)

本件敷地の北西・北東・南東角に境界標が設置されている。その他、隣地との間には柵が設置されており、境界は明瞭である。

(滞納管理費等の承継について)

前記のとおり、令和7年12月24日現在における管理費等の滞納金は金381,253円であるが、それ以後に生じる滞納金等を合わせて、買受人にその支払い義務があることに注意を要する。

(設備、管理形態等について)

- (1) 区分所有建物の総戸数： 45戸
- (2) 管理組合 サーパス住吉管理組合
- (3) 管理の状況 管理人室あり、月～金曜日の午前9時～午前12時の日勤
- (4) 大規模修繕 令和4年7月～令和5年1月に外壁・屋上防水等を主とした大規模修繕を実施
- (5) エレベーター 1基
- (6) 駐車場 平面駐車場47台 現在空きなし 月額3,000～5,000円

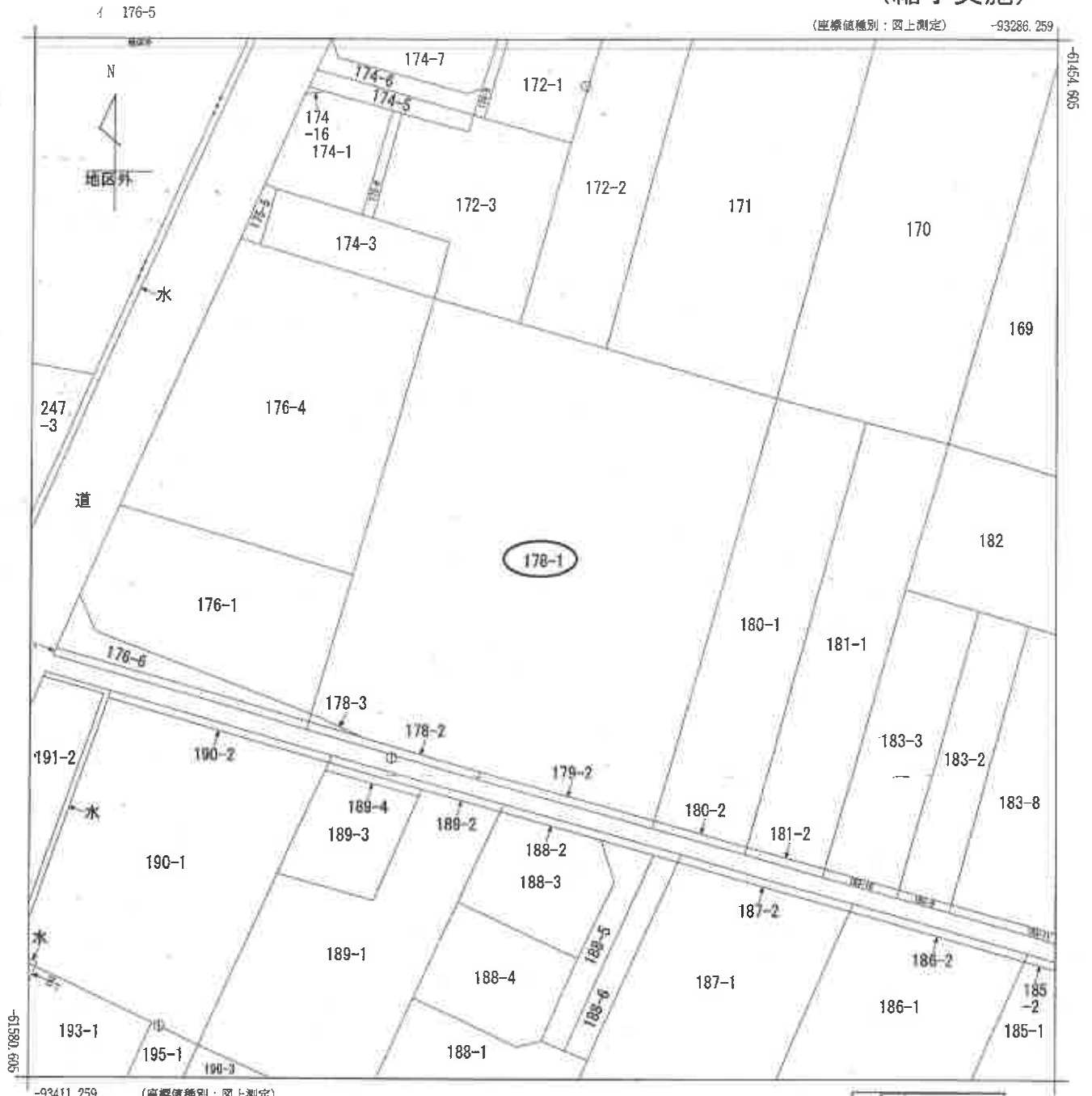
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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13日(木) 11:02-11:06	物件所在地	外観による占有調査 管理会社の調査 写真撮影
令和 7年11月14日(金) 17:00	執行官室	管理会社へ管理費等について照会(後日回答あり)
令和 7年11月26日(水) 11:51-12:09	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地等の登記事項調査
令和 7年11月26日(水) 13:25-13:51	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 接面道路・境界調査、写真撮影 差し置き書(調査協力依頼)
令和 7年12月 8日(月) 14:52-14:57	執行官室	関係人Aに占有関係等について電話聴取
令和 7年12月23日(火) 13:20-13:57	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年12月24日(水) 13:56-14:00	執行官室	管理会社へ管理費等の回答について補充照会
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月23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、関係人Aから預かった鍵を使用し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)



請求部分	所在 米子市安倍字清水尻中			地番	178番1			
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原簿)	昭和45年3月19日		補記事項	

請求番号：10-10
(1/1)



登記年月日：平成18年11月14日

102715

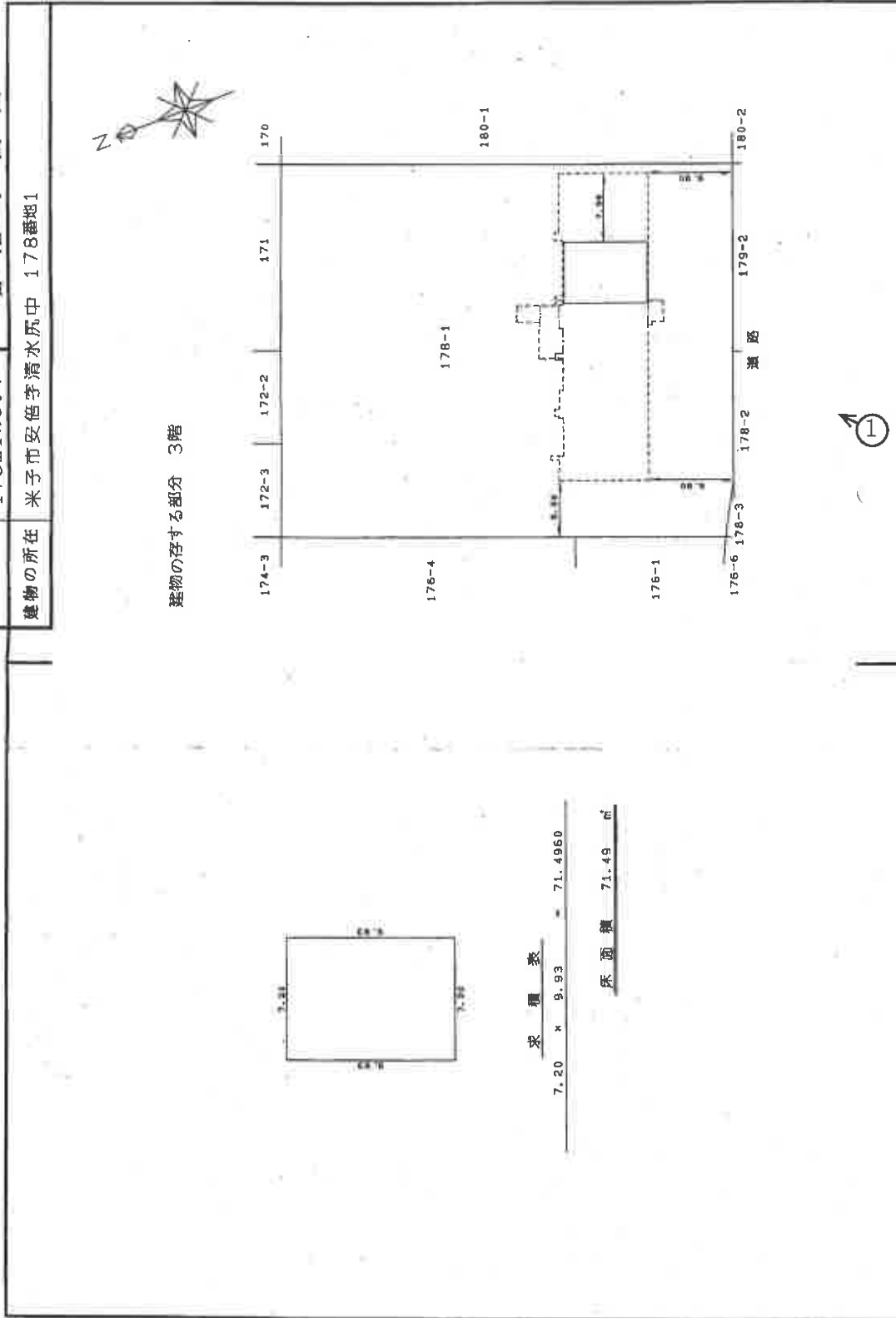
区分各階平面図

平成18年11月14日登記

区分建物図面

家屋番号 178番1の304

建物の所在 米子市安佐字清水尻中 178番地1



建物の存する部分 3階

求積表

$7.20 \times 9.93 = 71.4960$

床面積 71.49 ㎡

作成者

縮尺 1/250

10月27日作成

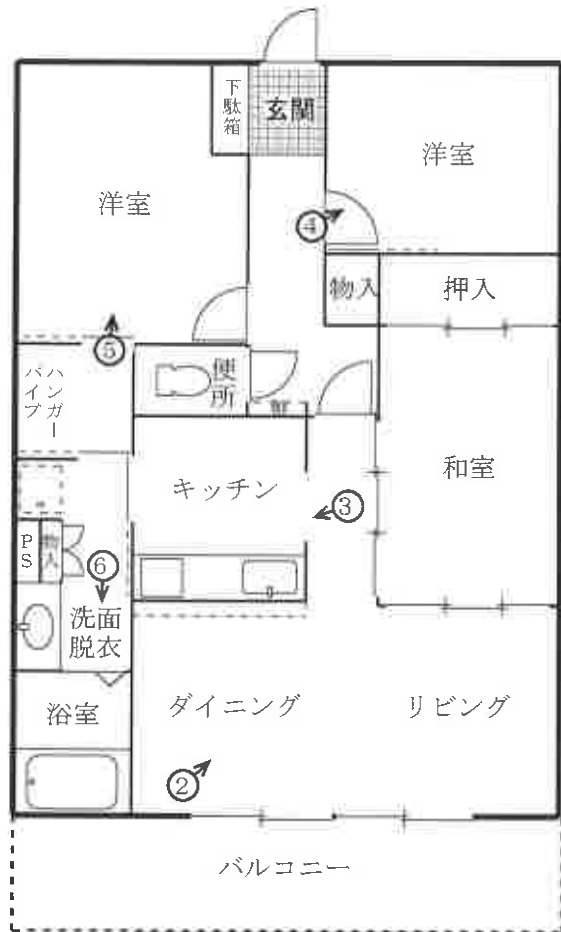
申請人

縮尺 1/500

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(ケ)第11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11号

令和7年12月23日 現地調査
令和8年1月9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

物件番号	評 価 額
1	金4,140,000円

(注) 買受人が負担すべき滞納管理費等がある場合には、上記評価額は、当該滞納管理費等控除相当の修正を行った評価額である。

買受人が負担すべき敷金等がある場合は、当該敷金控除前の評価額である。

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
	(一棟の建物の表示) 所在番地 建物の名称 構造 床面積	米子市安倍字清水尻中 178番地1 サーパス住吉 鉄筋コンクリート造、陸屋根、10階建 1階 400.27㎡ 2階 380.80㎡ 3階 380.33㎡ 4階 380.04㎡ 5階 380.04㎡ 6階 380.04㎡ 7階 380.04㎡ 8階 321.42㎡ 9階 321.42㎡ 10階 237.75㎡ 延 3,562.15㎡	目的外建物がある 家屋番号：178番1 物置 鉄骨造、平家建 亜鉛メッキ鋼板ぶき 56.16㎡
1	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	178番1の304 304号 居宅 鉄筋コンクリート造、1階建 3階部分 71.49㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積	1 米子市安倍字清水尻中 178番1 宅地 2,331.28㎡	
	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 340,250分の7,612	

物件番号	特 記 事 項
	上記目的外建物は、目的建物と同時期に建てられ、附属建物的な物置であり、全部事項証明書には規約設定共用部分と記載されている。

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

位置・交通 (およその道路距離)	JR境線 河崎口駅 南方 約2.3km 処理場前バス停 西方 約80m
付近の状況	量販店舗、マンション、事業所、駐車場、戸建住宅等が混在する地域。
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 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：無 その他の規制：
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：2,331.28㎡ 接道状況：中間画地 間口：約44m その他：ほぼ平坦地 奥行：約53m 形状：ほぼ長方形
接面道路の状況	南西側、幅員4m、市道、舗装有、道路とほぼ等高
土地の利用状況等	現状：本件マンションの敷地 目的外建物：3頁記載の物置有り
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	<ul style="list-style-type: none"> 目的外建物があるが、有用な附属建物的な機能を有しており、土地の利用度を阻害する要因ではないと判断される。 駐車場、駐輪場有り。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス住吉
建物の用途	共同住宅（総戸数 45 戸）
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記記載) : 平成18年10月24日 経過年数 : 約 19年 経済的残存耐用年数 : 約 26年
構造	鉄筋コンクリート造、10階建
仕様	屋根 : 陸屋根 その他 : エレベーター 1 基、駐車場(平面47台)、駐輪場有り。
設備等	
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 有 (名称 : サーパス住吉管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 穴吹コミュニティ 管理形態 : 管理人日勤 (管理人室 : 有)
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none">令和4年7月～令和5年1月に、外壁、屋上防水等を主とした大規模修繕を実施。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造、1階建														
位 置	3階部分 主要開口部の方位：南西向き														
床 面 積	71.49㎡（登記面積）														
間 取 り	現況調査報告書の「間取図」の通り														
仕 様	特に無														
維持管理の状態	普通														
管 理 費 等	<p style="text-align: right;">下記は月額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">管理費：</td> <td style="text-align: right;">9,400円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td style="text-align: right;">11,400円</td> </tr> <tr> <td>インターネット使用料：</td> <td style="text-align: right;">2,835円</td> </tr> <tr> <td>専有部警備料：</td> <td style="text-align: right;">570円</td> </tr> <tr> <td>水道料：</td> <td style="text-align: right;">2,299円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料：</td> <td style="text-align: right;">3,000円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,504円</td> </tr> </table> <p>滞納額：有 下記参照</p>	管理費：	9,400円	修繕積立金	11,400円	インターネット使用料：	2,835円	専有部警備料：	570円	水道料：	2,299円	駐車場使用料：	3,000円	合計	29,504円
管理費：	9,400円														
修繕積立金	11,400円														
インターネット使用料：	2,835円														
専有部警備料：	570円														
水道料：	2,299円														
駐車場使用料：	3,000円														
合計	29,504円														
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況空室であり、評価額に影響を与える第三者占有はない。														
特 記 事 項	<p>・滞納額の内訳（R6年11月分～R7年12月分、R7年12月24日現在）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">管理費：</td> <td style="text-align: right;">122,200円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金：</td> <td style="text-align: right;">148,200円</td> </tr> <tr> <td>インターネット使用料：</td> <td style="text-align: right;">36,855円</td> </tr> <tr> <td>専有部警備料：</td> <td style="text-align: right;">7,410円</td> </tr> <tr> <td>水道料：</td> <td style="text-align: right;">27,588円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料：</td> <td style="text-align: right;">39,000円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">381,253円</td> </tr> </table> <p>上記以降の管理費等の滞納についても加算するとされている。 上記月額水道料は、2ヶ月分の基本料(4598円)の内、1ヶ月分を計上。</p>	管理費：	122,200円	修繕積立金：	148,200円	インターネット使用料：	36,855円	専有部警備料：	7,410円	水道料：	27,588円	駐車場使用料：	39,000円	合計	381,253円
管理費：	122,200円														
修繕積立金：	148,200円														
インターネット使用料：	36,855円														
専有部警備料：	7,410円														
水道料：	27,588円														
駐車場使用料：	39,000円														
合計	381,253円														

第5 評価額算出の過程

1. 積算価額の試算

積算価額(試算価額) = 建物価額 + 敷地権価額

1-1. 建物価額

再調達原価	専有部分床面積	現価率	建物価額 (万円未満四捨五入)
250,000円/m ²	× 71.49m ²	× 0.282	= 5,040,000円

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(専有面積当たり)。

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。

経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	手法	a. 耐用年数による現価率	b. 観察減価による補正率	現価率 a×b
19年	26年	0.05	定率法	0.28228	× 1.00	= 0.282

1-2. 敷地権価額

敷地権の目的である土地の敷地権価額を次のとおり求めた。

標準画地価格	個別格差	地積(m ²)	建付減価補正	敷地権割合	敷地権価額 (万円未満四捨五入)
29,300円/m ²	× 1.00	× 2,331.28	× 1.00	× $\frac{7,612}{340,250}$	= 1,530,000円

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、周辺の取引事例等を検討の上査定した。

〈地価公示標準地価格からの規準〉

番号	地価公示価格 円/m ²	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格 円/m ²
米子-7	37,100	× $\frac{101}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{128}$	= 29,300

- ◇ 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：特に無し。
- ◇ 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上、格差率を査定。

個別格差

要因	率
相乗積	1.00

建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

1-3. 積算価額

建物価額 1-1	敷地権価額 1-2	個別格差	積算価額 (万円未満四捨五入)
(5,040,000円 + 1,530,000円)		× 1.00	= 6,570,000円

個別格差

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
品等格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

2. 評価額の判定

前記試算価額(積算価額)をもとに、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等を考慮した減価修正を行って評価額を決定した。

試算価額 1-3	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費 等減価修正	評 価 額 (万円未満四捨五入)
6,570,000円	× 1.00	× 1.00	× 0.70	× 0.90	= 4,140,000円

占有減価修正 : 特に無し

市場性修正 : 特に無し

競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等
減 価 修 正 : 競落代金納付時までの平均的スケジュールを考慮し、管理費等滞納額を基準として査定した。

①評価時点までの滞納額 = 381,253円

②今後6ヶ月の滞納予想額 = 29,504円 × 6ヶ月 = 177,024円

③基本評価額 = 6,570,000円

滞納率 = (① + ②) ÷ ③ = 0.085

∴評価指針による減価修正率 = 0.90

第6 参考価格資料

地価公示標準地の概要

番 号 : 米子-7
所 在 : 米子市旗ヶ崎8丁目1133番10「旗ヶ崎8-16-24」
位 置 : 米子駅の北西方3.7km
価 格 : 37,100円/m²
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 194m²
接 面 街 路 : 北側、4m市道
供給処理施設 : 水道・下水
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域
 建ぺい率 60%
 容積率 200%
地域の概要 : 戸建住宅を標準とする住宅地域。

(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 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)

位置図

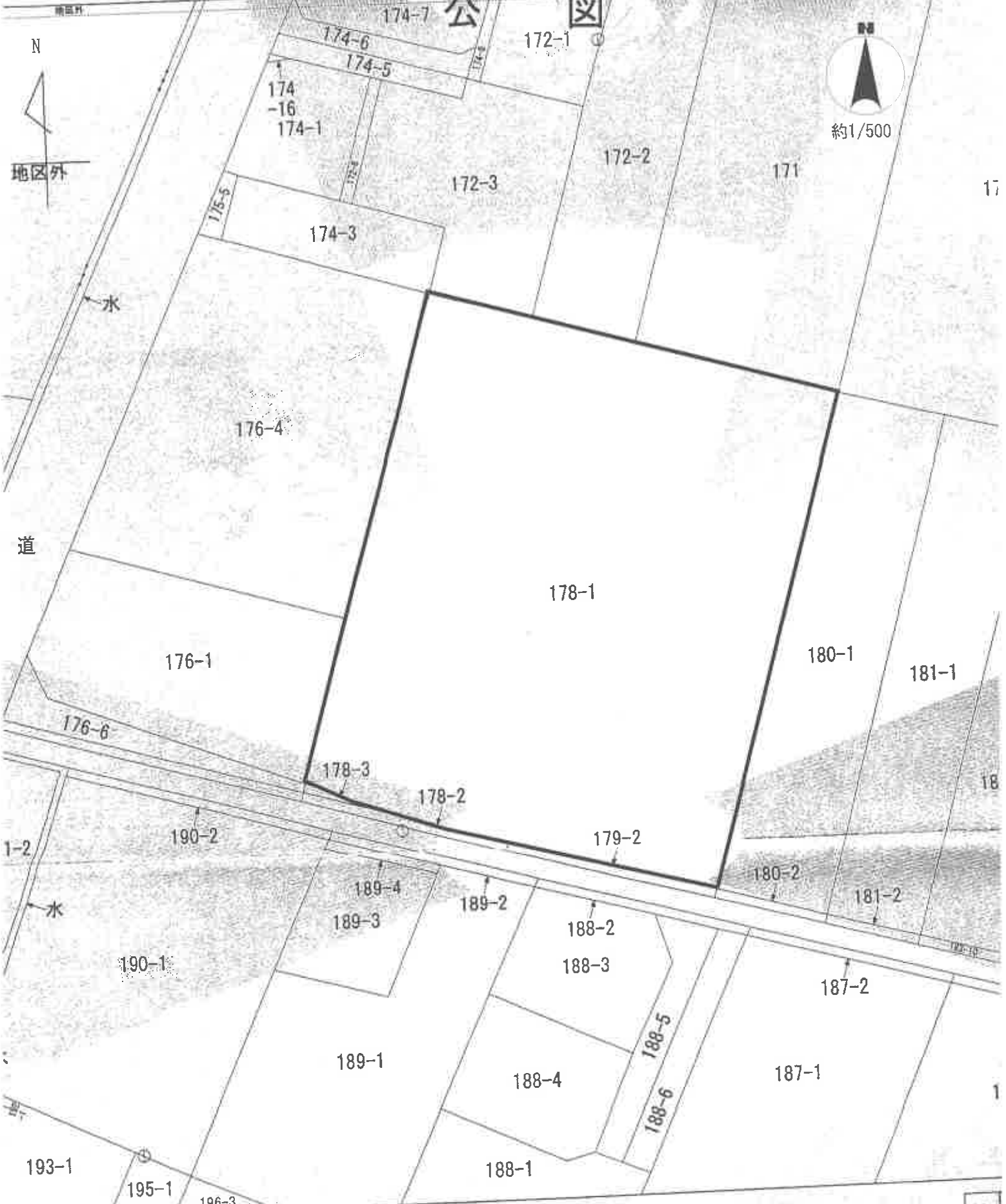
安倍



地価公示標準地
米子-7
第二双葉のイ

目的不動産

安倍



-93411.259 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

登記年月日：平成18年11月14日

102715

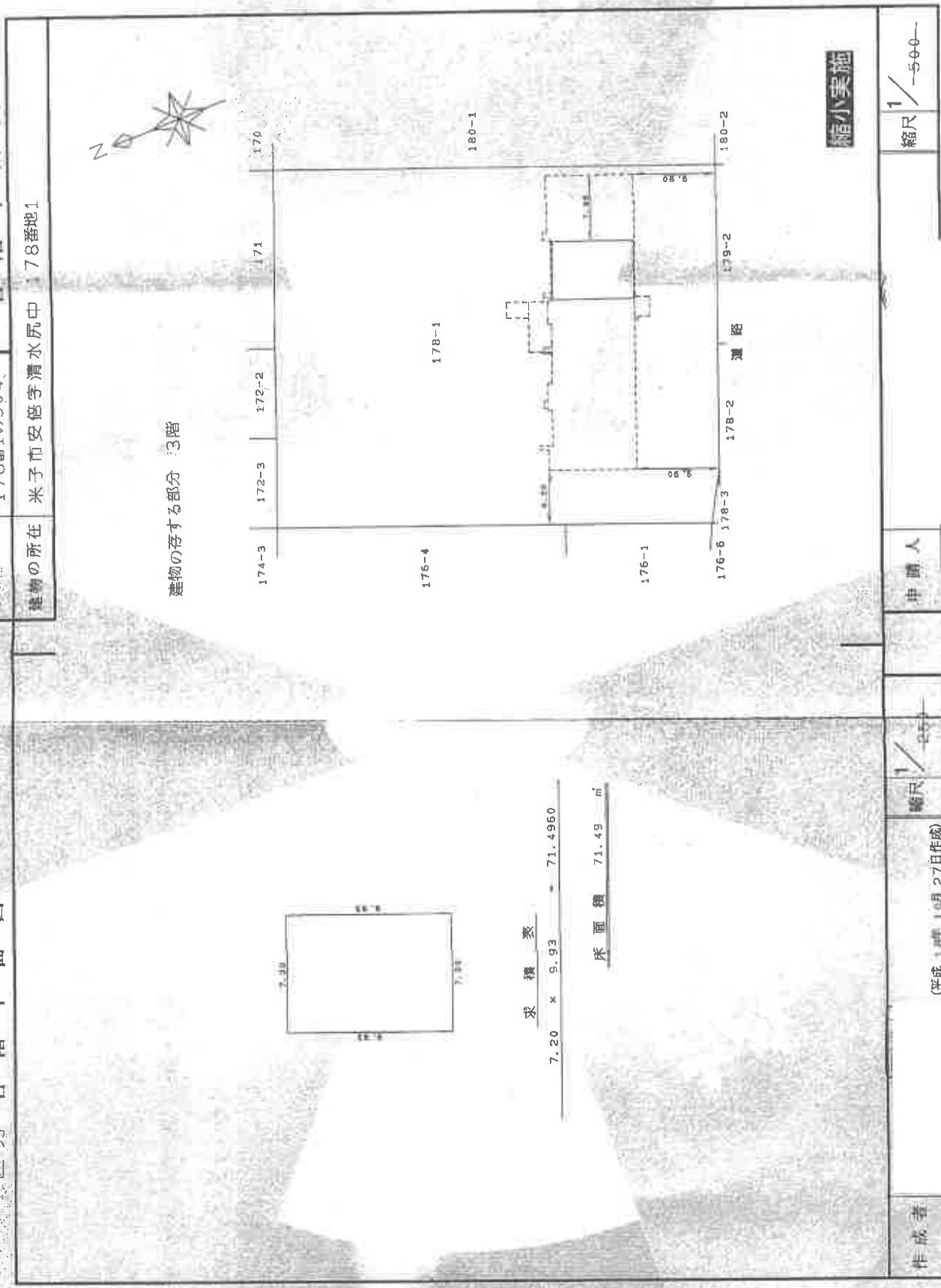
区分各階平面図

平成18年11月14日登記

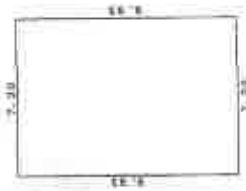
家屋番号 178番1の304

建物の所在 米子市安徳字清水尻中 178番地1

区分建物各階平面図



建物の存する部分 3階



求積表

7.20 x 9.93 = 71.4960

床面積 71.49 m²

作成者

(平成18年10月27日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

縮小実施

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鳥取地方事務所米子支局管轄)
令和7年8月20日 広島事務所

102702

各階平面図

平成18年11月14日登記

建築物平面図

登録番号 178番1

建物の所在 米子市安倍字清水尻中 178番地1

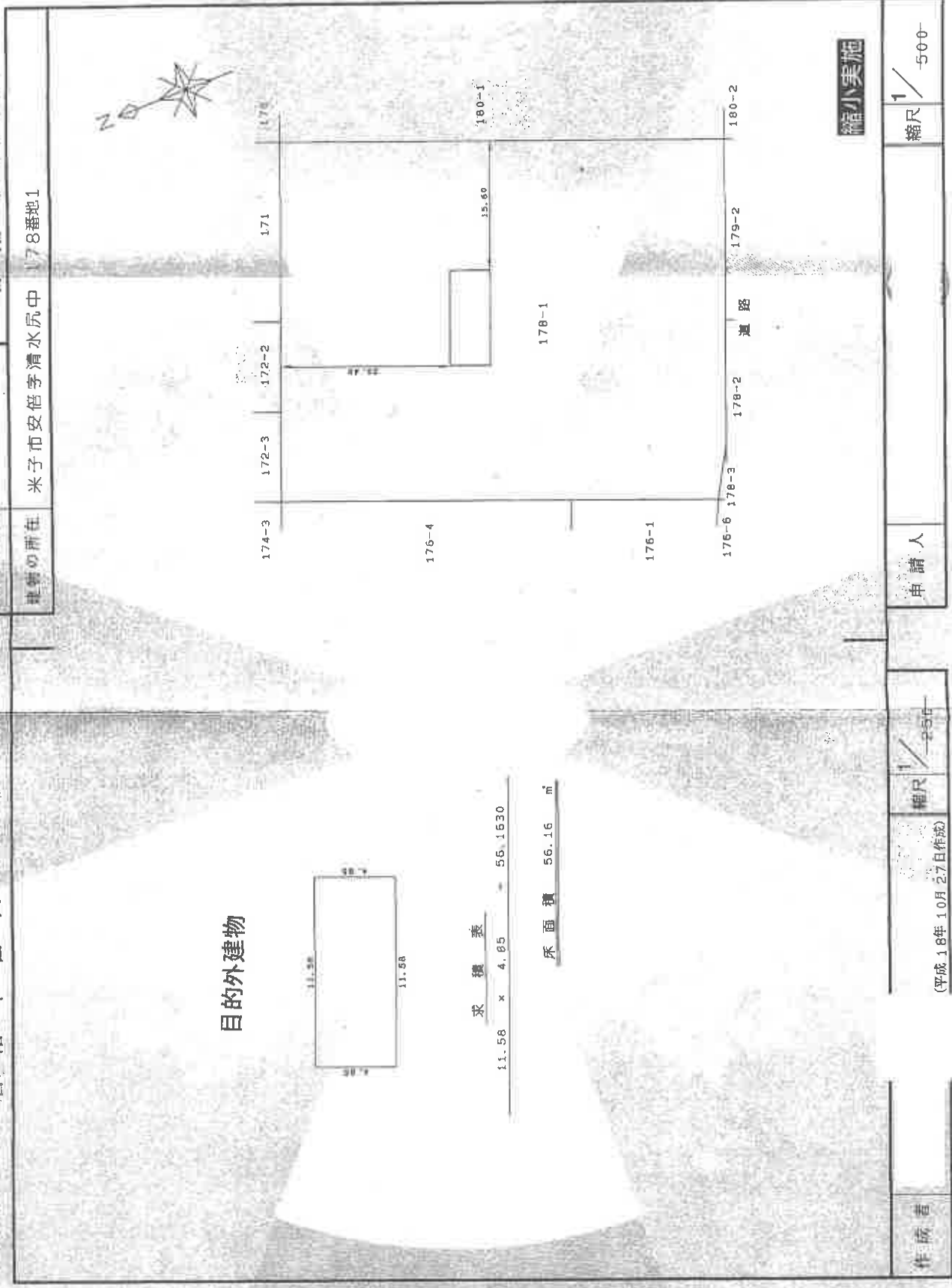
目的外建物



求積表

11.58 x 4.85 = 56.1630

床面積 56.16 m



縮小美施

申請人

縮尺 1/250

(平成18年10月27日作成)

作成者

米子市地籍課

これは図面に記録されている内容を証明する図面である
(倉取地方務局米子支局管轄)

令和7年8月20日 米子市地籍課

登記官

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。