

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7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

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 7月 27日 午前 8時30分から 令和 8年 8月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 25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 7月 6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 | 米子市祇園町二丁目 |
| | 地 番 | 175番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市祇園町二丁目175番地4 |
| | 家屋 番号 | 175番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.99平方メートル
2階 27.45平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約74.00平方メートル
2階 約43.00平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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、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2】

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】

各隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番174番）の一部が、本件建物の一部の敷地となっている。その敷地利用権はない。

《 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 米子市祇園町二丁目
地 番 175番4
地 目 宅地
地 積 178.70平方メートル
- 2 所 在 米子市祇園町二丁目175番地4
家屋 番号 175番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート・鉄板葺2階建
床 面 積 1階 62.99平方メートル
2階 27.45平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約74.00平方メートル
2階 約43.00平方メートル



令和 8年(又)第 2号
令和 8年 2月27日受理
令和 8年 4月28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 | 米子市祇園町二丁目 |
| | 地 番 | 175番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市祇園町二丁目175番地4 |
| | 家屋 番号 | 175番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.99平方メートル
2階 27.45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
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	
建 物	物件 2
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異なる(■主である建物 □附属建物) □種 類: ■構 造:木造瓦葺2階建 ■床面積:1階 約74平方メートル 2階 約43平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □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 □「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)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

目的外土地の概況(物件2 関係)	
所在地	米子市祇園町二丁目
地番	174番
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	19平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (物件2所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	不明
最初の契約日	年 月 日
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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■「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
■ A (土地建物所有者)	<p>1 この建物には私と夫の二人で住んでいます。</p> <p>2 この建物は亡父が建て、その後母が相続し、私が母から贈与を受けて所有しています。父が建物を増築しましたが、いつ増築したのかは覚えていません。</p> <p>3 建物はかなり古く、床にたみみがあるなど、かなり傷んでいます。令和8年1月6日の地震で1階南角側の和室4.5畳の部屋の襖が開閉できなくなり、入ることができません。</p> <p>4 増築部分が174番土地にかかって建っているとのことですが、そのような場所に他人の土地があることは知りませんでした。昔からその部分は庭や駐車スペースとして利用しており、この建物の敷地であると思っていました。父も他人の土地に建物を増築することはないと思うので知らなかったと思います。</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。
- 2 本件建物は増築されている。令和8年1月6に発生した地震の影響で1階南東角側の和室4、5畳の襖が開閉できなくなったとのことであり、襖を開けようとしが全く開かなかつた。その部分は増築部分に当たり、建物の歪みか地盤の沈下が疑われる。その他建物は建築後相当期間が経過しているとともに定期的な修繕もなされておらず、床のたわみなどかなり傷んでいる。
- 3 本件建物敷地に入り込むような形で174番土地があり、本件建物の増築部分がかかって建っている。現況では同隣地は本件土地と合わせて本件建物の敷地として一体利用されている。登記事項によれば所有者はBであり、大正9年5月15日に家督相続により所有権を取得している。地目は田である。同所有者の住所は現在では存在しない地名であり、当該目的外土地の所有者等の陳述を得ることはできなかった。同土地の範囲や位置関係は不明であり、公図や建物図面を参考に別紙「土地建物位置関係図」を作成したが明確なものではない。目的外土地上に本件建物の一部が建っていることについて、賃貸借や使用貸借等の契約はないものと思われることから、その占有権原は何ら権限のないものであるものと認めた。
- 4 本件土地の接面道路は北東側の175番6（所有者：鳥取県 地目：宅地）の公衆用道路である。なお、評価人によれば同公衆用道路は建築基準法上の道路ではないとのことである。詳細は評価書を参照されたい。
- 5 各隣地との境界が不明であることから明らかではないが、本件土地の北・北西側隣地175番との間にはコンクリートブロック塀があり、南西・南・南東側（170番、171番、172番、173番等）は高くなってコンクリート擁壁がある。それらの塀や擁壁のある位置が本件土地の範囲であるものとして、別紙「土地建物位置関係図」のとおり本件土地の範囲・形状であるものとした。ただし、その範囲・形状は法務局の公図及び地積測量図とは大きく異なるものである（公図と地積測量図とも大きく異なる）。塀や擁壁の位置が境界であるとの確証はないため、各隣地との境界は不明である。

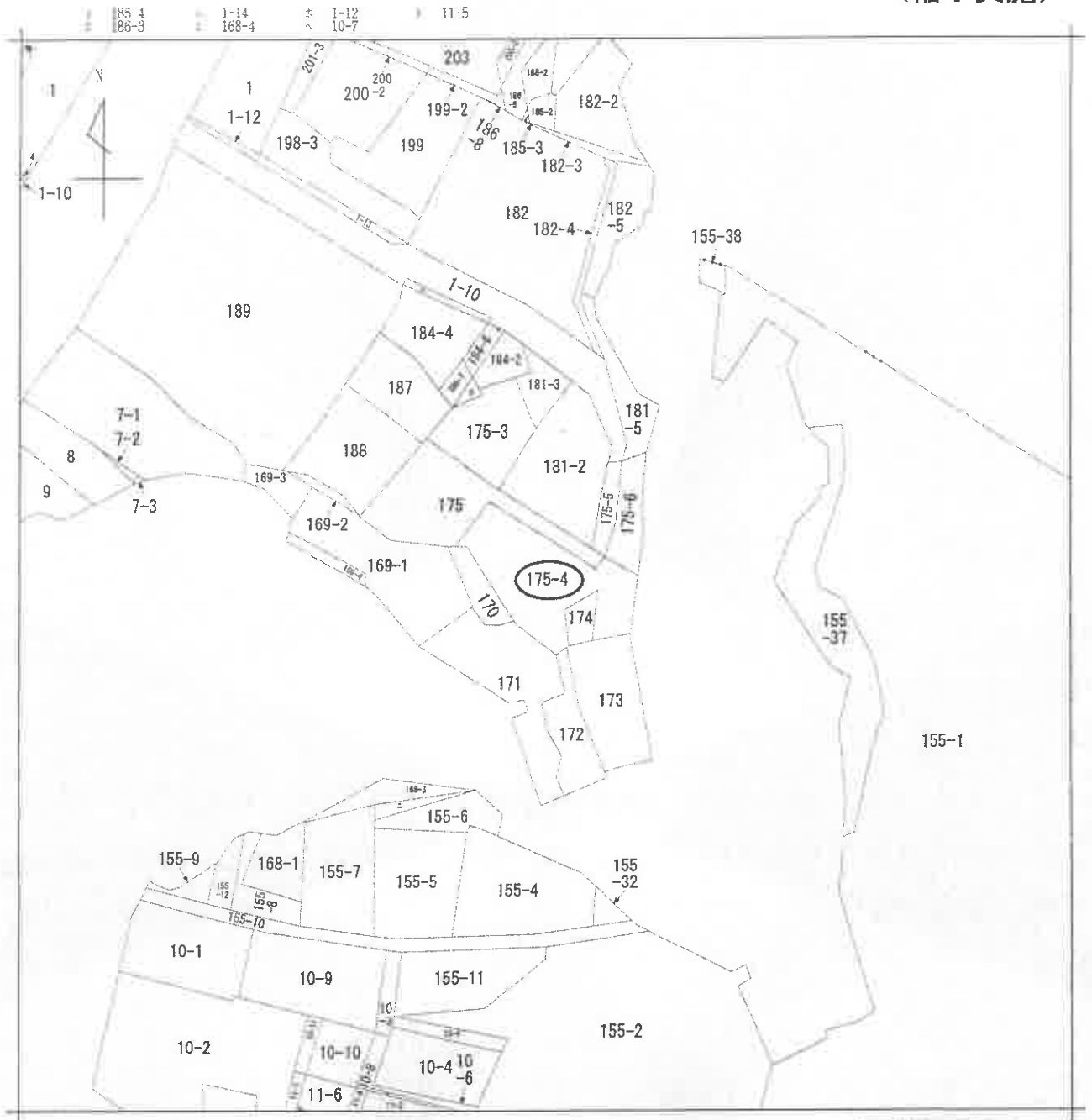
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3月12日(木) 8:42-8:45	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 8年 3月12日(木) 9:05-9:10	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 3月31日(火) 9:50-10:22	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 土地の範囲・境界調査 写真撮影
令和 8年 4月 3日(金) 10:05-10:10	執行官室	関係人Aに占有関係等について電話聴取
令和 8年 4月15日(水) 9:55-10:40	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 4月20日(月) 8:57-9:20	物件所在地	土地の範囲・形状・境界調査 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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在		米子市祇園町二丁目			地番	175番4		
出縮	力尺	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)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鳥取地方法務局米子支局管轄)

令和8年4月16日

鳥取地方法務局

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

公用

登記年月日：昭和49年12月6日

135904 ② 175

地番 175-4
175-5
175-6

175

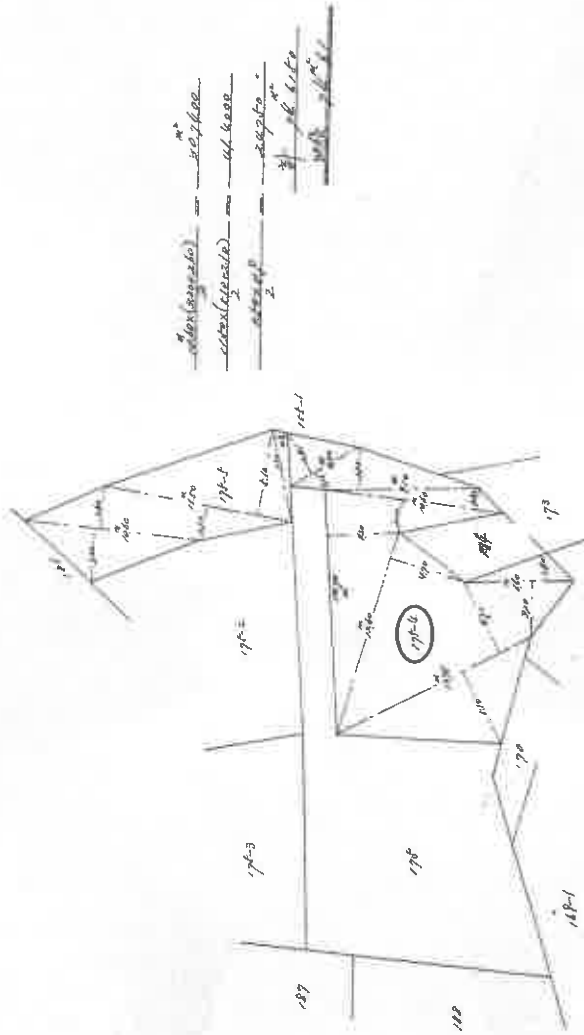
土地の所在 米子市松園町2丁目

土地積測量図

昭和49年12月6日登記

作製者	土屋國雄父子
作製年月日	昭和49年12月5日

1753.2.10
(195-5 1:100)



175-3
175-4
175-5
175-6
175-7
175-8
175-9
175-10
175-11
175-12
175-13
175-14
175-15
175-16
175-17
175-18
175-19
175-20
175-21
175-22
175-23
175-24
175-25
175-26
175-27
175-28
175-29
175-30
175-31
175-32
175-33
175-34
175-35
175-36
175-37
175-38
175-39
175-40
175-41
175-42
175-43
175-44
175-45
175-46
175-47
175-48
175-49
175-50

175-3	26.000
175-4	1.070
175-5	2.470
175-6	20.170
175-7	2.610
175-8	62.460
175-9	16.500
計	128.280

平板測量 エスロンテープ使用

縮尺 1/1000

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

公用

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。
(鳥取県地方事務局長 支店 菅野)

令和8年4月16日 鳥取県地方事務所 登記官

登記年月日：昭和49年12月20日

136307

昭和49年12月20日登記

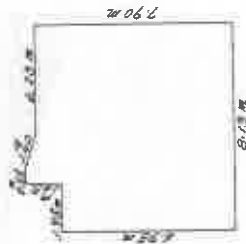
建築物階平面図

家屋番号 175-4
建築物の所在 米津松園町2丁目 175-4

各階平面図

建物図面

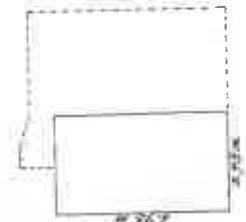
1階



求積

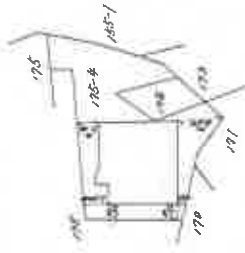
$(6.13 \times 6.13) \div 2 = 0.6250$
 $0.95 \times 6.13 = 5.8710$
 $6.95 \times 6.13 = 42.5975$
計 49.0935
求積 42.99 ㎡

2階



求積

$6.25 \times 5.87 = 27.4525$
求積 27.45 ㎡



製作年月日 昭和49年12月	製作者 土家屋調査士	申請人
-------------------	---------------	-----

スロリテール使用

(為取土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

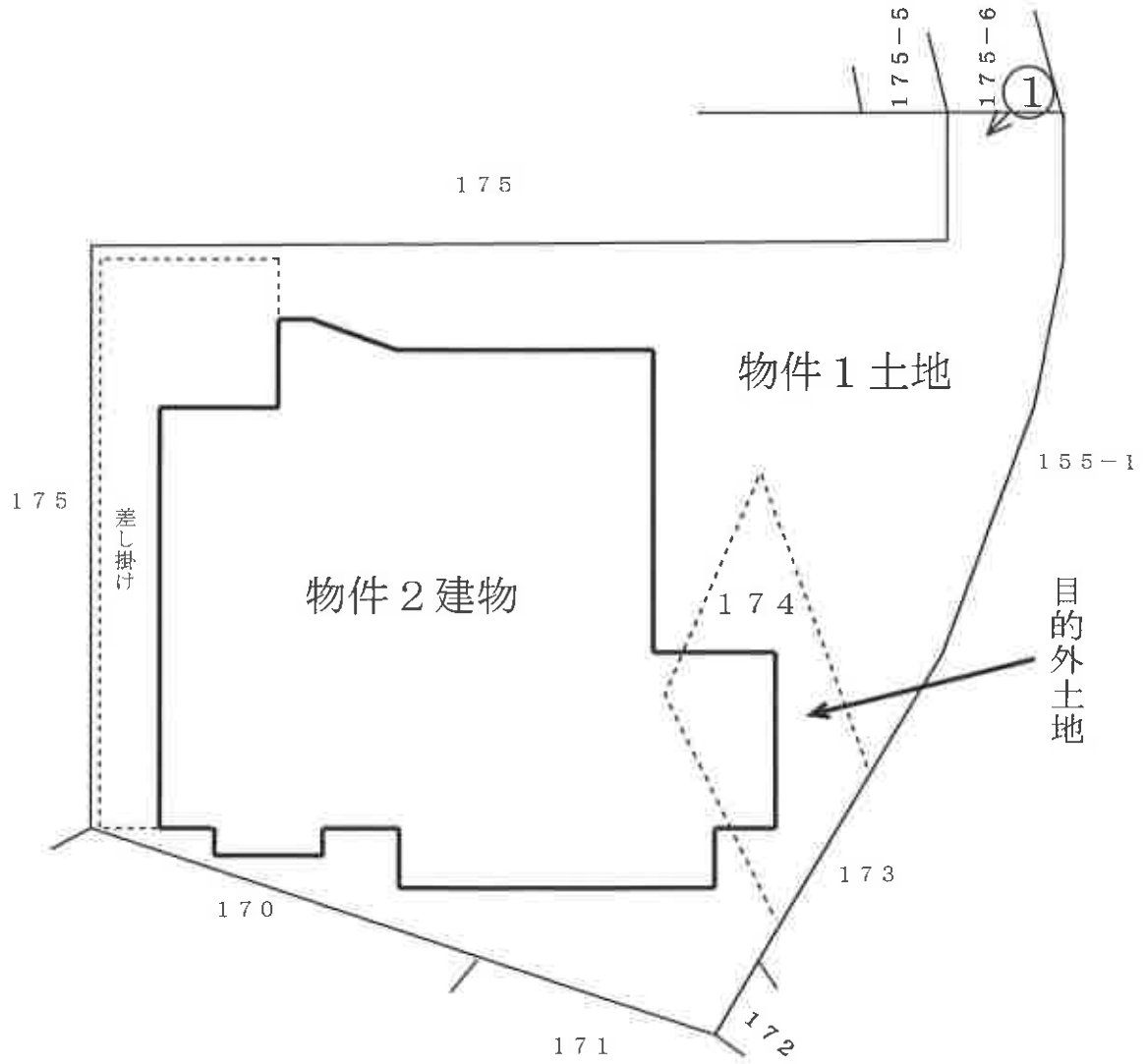
公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(為取地方法務局長官印)

令和8年4月16日 為取地方法務局 登記官

土地建物位置関係図

①写真撮影場所

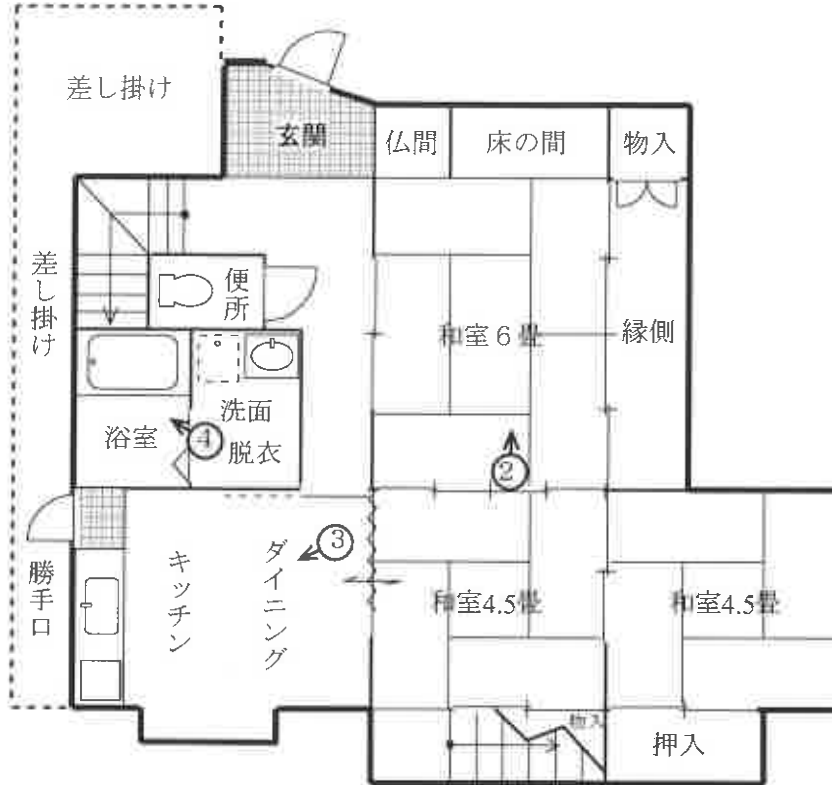


建物間取図

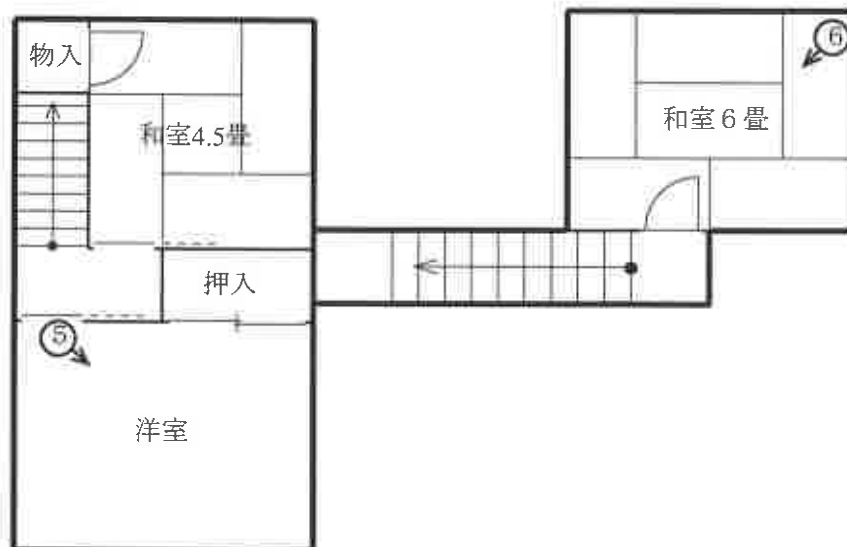


②～⑥写真撮影場所

1階



2階



(1 | 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和8年(又)第2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8年（又）第2号
令和8年4月15日 現地調査
令和8年5月8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）

村上 保雄

第1 評価額

一括価格	
金700,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金250,000円
物件番号2 (建物)	金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 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	米子市祇園町二丁目 175番4 宅地 178.70m ²	
2 (建物)	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	米子市祇園町二丁目175番地4 175番4 居宅 木造スレート・鉄板葺2階建 1階 62.99m ² 2階 27.45m ² <hr/> 延 90.44m ²	木造・瓦葺2階建 1階 約74m ² 2階 約43m ² <hr/> 約117m ²
(附属 建物)	符 種 構 床 面 号 類 造 積		

物件番号	特記事項
2	時期は不明であるが、1階・2階とも増築されている。 但し、相当年数が経過していることは建物の状態から推測される。

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

位置・交通 (およその道路距離)	J R山陰本線 米子 駅 南西方約 1400 m 祇園町 バス停 北東方約 270 m
付近の状況	愛宕山の西側の裾野に位置する住居系地域であり、狭隘道路に沿って一般戸建住宅等が存している現況である。
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：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：無 その他の規制：一部(土砂災害特別警戒区域) その他(土砂災害警戒区域)
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：178.70㎡ 接道状況：中間画地 間口：約3.0m その他：ほぼ平坦地 奥行：約15.0m 形状：不整形
接面道路の状況	北側，幅員 4.0m その他，舗装有，道路とほぼ等高
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 (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	物件2の敷地として利用されている。 敷地の北側は接面道路を含め、土砂災害特別警戒区域に指定されているため、再建築は不可能である。 北側接面道路は建築基準法上の道路ではないため(法定外道路)、この点においても再建築は不可能である。 建物敷地の一部にB所有の件外土地が存するが、全くの無権限であり、無断使用と思われる。

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49年12月新築 経過年数 : 約 51 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 特になし その他 : トイレは水洗式
床面積(現況)	1階 約74m ² 2階 約43m ² 延 約117m ²
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	やや劣る
建物の利用状況	所有者とその家族が居住若しくは使用しており、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	経年劣化のうえに、R8.1.6発生地震のため一部の襖の開閉が出来ないなど、傷みが各所に見られる。

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

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	20,900円/m ²	× 0.36	× 178.70m ²	× 0.90	≒ 1,210,000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 -3	24,000円/m ²	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{115}$	≒ 20,900円/m ²

◇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
不整形	0.90
土砂災害特別警戒区域含む	0.50
接面道路(建築基準法の道路ではない)	0.80
相乗積	0.36

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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	150,000円/m ²	×117.00m ²	× 0.026	≒ 460,000円
計				460,000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を考慮。

*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	51年	1年	0.05	定率法	0.05297	× 0.50	≒ 0.026

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	1,210,000円	× 0.50	法定地上権	≒ 610,000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)	(1,210,000円	- 610,000円)	/	× 0.70	× 0.6	≒ 250,000円
2 (建物)	(460,000円	+ 610,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 700,000円

- * f 占有減価修正 : 必要なし
- * g 市場性修正 : ①一部土砂災害特別警戒区域に指定されており再建築は不可能であること、②接面道路が建築基準法上の道路ではないこと、③建物が無権限の土地上に存していることを考慮して30%の減価が相当と判断した。
- * 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。

第6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 米子-3
 所 在 : 米子市灘町2丁目129番外
 位 置 : 米子駅北西方2000m
 価 格 : 24,000円/m²
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 197m²
 接 面 街 路 : 西側 4m 市道
 供給処理施設 : 水道・ガス・下水
 用 途 地 域 : 近隣商業地域
 建 蔽 率 80%
 容 積 率 300%
 地 域 の 概 要 : 小規模な住宅等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

公図(法務局備付)

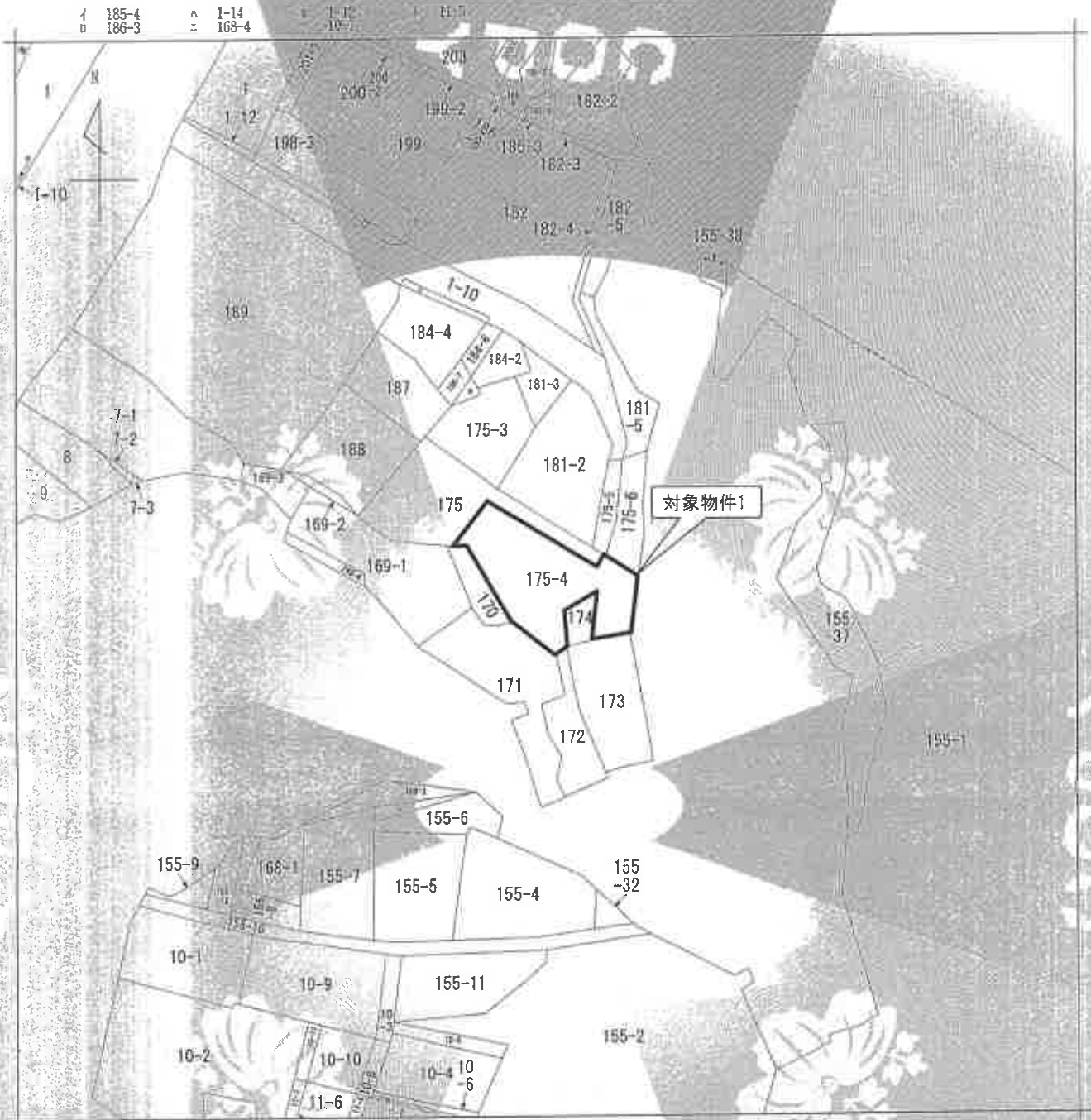
建物図面(法務局備付)



位置図



公図 (写)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を所定した不動産登記簿所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられていた図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	米子市萩原町二丁目		地 番	175番4	
出 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 文 号	種 類	地籍台帳上の図面	
作 成 年 月 日			測 定 日 付 (局 誌)	種 類	白土地籍簿附属地図	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を記載した図面である。
 (鳥取地方務局米子支局管轄)
 令和8年1月27日
 東京法務局管

(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。