

## 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 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 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   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷                       |
|   | 地 番   | 9 5 7 番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 2 4 3 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地              |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の1                            |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 80. 43 平方メートル<br>2階 74. 58 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地              |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の2                            |
|   | 種 類   | 倉庫                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 15. 99 平方メートル<br>2階 15. 99 平方メートル |
| 4 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地              |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の4                            |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 48. 32 平方メートル<br>2階 45. 09 平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 5月26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1～4】

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

【物件番号1】

本件土地(の一部)につき、売却対象外の建物(家屋番号947番)のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

---

### 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(債務者)、B及び有限会社綿谷商店が占有している。同社の清算人は、本件所有者(債務者)である。

【物件番号3】

本件所有者(債務者)が占有している。

【物件番号2、4】

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。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

#### 《 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   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷                               |
|   | 地 番   | 9 5 7 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 4 3 平方メートル                                 |
| 2 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の 1                                   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 4 3 平方メートル<br>2 階 7 4 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の 2                                   |
|   | 種 類   | 倉庫   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 5 . 9 9 平方メートル<br>2 階 1 5 . 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の 4                                   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 3 2 平方メートル<br>2 階 4 5 . 0 9 平方メートル |



令和 8年(ヌ)第 1号  
令和 8年 3月 6日受理  
令和 8年 5月 7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   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷                               |
|   | 地 番   | 9 5 7 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 4 3 平方メートル                                 |
| 2 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の 1                                   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 4 3 平方メートル<br>2 階 7 4 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の 2                                   |
|   | 種 類   | 倉庫   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 5 . 9 9 平方メートル<br>2 階 1 5 . 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 在   | 西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 9 5 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 9 5 7 番の 4                                   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 3 2 平方メートル<br>2 階 4 5 . 0 9 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が本土地上に物件2、3、4建物を所有し、占有している その他の者が本土地上に目的外建物を所有し、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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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2、3、4														
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;"> <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 建物所有者が物件3建物を倉庫として使用している その他の者が物件2、4建物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)														
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;"> <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2、4 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"/> B
-----	
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"/>
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (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"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年 3月16日 (Aの各建物の所有権取得年月日)
最初の契約等	契約日 明確な契約なし
契約等	期間 <del>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</del>
更新の種類別	<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 <del>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</del>
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	<del>毎 <input checked="" type="checkbox"/> 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/>前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/>相殺 ( 分 円)</del>
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所在	西伯郡大山町御来屋957番地
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 957番
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 寄宿舍
構造	木造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 44.10平方メートル 2階 33.60平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( 有限会社綿谷商店 ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 44年 2月 1日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物の敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社綿谷商店
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 (所有者、占有者会社清算人) <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	平成29年 3月16日 (Aの物件1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	<del>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</del>
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	<del>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</del>
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	<del>毎 全 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/>前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/>相殺 ( 分 円)</del>
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

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1、2、3、4の所有者、目的外建物所有者会社の清算人)</p>	<p>1 私は物件1、2、3、4の所有者です。また、物件1土地に建っている寄宿舍（目的外建物）の所有者会社の清算人です。 物件2と4は廊下で繋がっています。物件2と物件4には私の母Bが住んでいます。親子ですの当然に家賃のやり取りはありません。 寄宿舍（目的外建物）の所有者会社はすでに廃業しており、物件1土地に寄宿舍（目的外建物）が建っていることについて地代のやり取りはありません。</p> <p>2 物件2は建築後60年以上前に、物件4は昭和49年に建ったものですのでかなり傷んでおり、両建物ともに雨漏りがあります。</p> <p>3 物件2内で母が小型犬一匹を飼っています。</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2～5枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件1土地は物件2、3、4及び目的外建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2建物は南東側（玄関側）の屋根・軒先が傷んでおり歪んでいる。この部分には雨漏りがあり2階板間ではバケツで雨水を受けている。また壁が剥がれており隙間が生じている。全体的に床にたわみがり、建築後相当期間が経過しているとともに適切な修繕がなされていないため、かなり傷んでいる。物件4建物についても2階廊下部分に雨漏りがありバケツで雨水を受けている(写真⑨参照)。同じく全体的に床にたわみがあり、建築後相当期間が経過しているとともに適切な修繕がなされていないため、かなり傷んでいる。物件3建物は蔵であるが傷みが激しく使用できる状態ではない。
- 4 物件1土地の接面道路は南東側の幅員約7.5メートル、南西側の幅員約13.5メートル、北西側の幅員約9.5メートルのいずれも町道である。
- 5 物件1土地の南東側及び南西側の町道に面する部分は物件2、3、4及び目的外建物が土地いっぱい建っているため、この部分の境界は概ね明瞭である。北東側についても物件2、4及び目的外建物が土地いっぱい建っているため、隣地961番との境界についても概ね明瞭である。北西側隣地1003番2（所有者：国 地目：雑種地）とは境界を示すものがないため、この部分の境界は不明である。
- 6 物件1土地の南西角付近に消火栓、ホース格納箱がある。
- 7 物件2建物の1階軒先が町道にはみ出しているものと思われる。

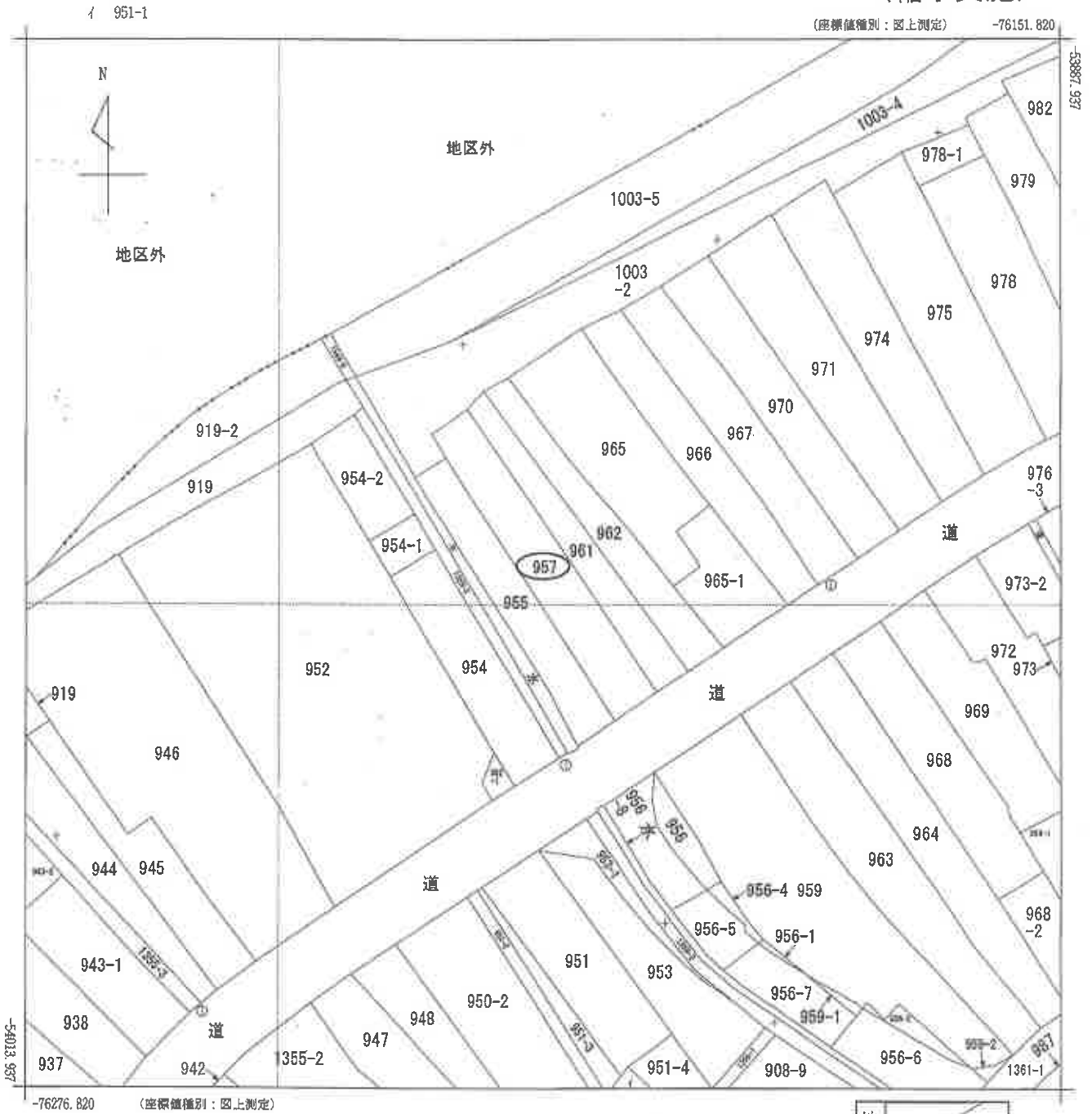
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 16:48-16:55	物件所在地	外観による占有調査 建物の同一性の調査 写真撮影
令和 8年 3月19日(木) 8:52-8:57	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 4月 9日(木) 10:25-12:00	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) 7:15-7:18	物件所在地	境界調査
令和 8年 5月 7日(木) 8:55-9:00	鳥取地方法務局 米子支局	目的外建物の登記事項調査
<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 を立ち会わせ、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)



請求部	所在	西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷			地番	957番	
出力縮尺	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(原図)	昭和38年6月6日		補事項

請求番号：3-1  
(1/1)

(9 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和49年5月1日

628081

建築物各階

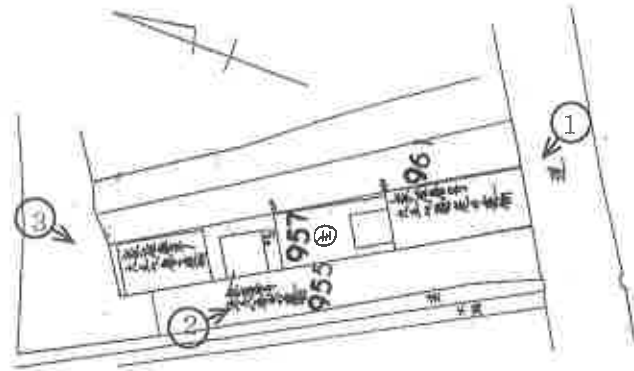
平面図

家屋番号 957番の4

建物の所在 西伯郡大山村 末屋松崎屋敷1丁番地  
西伯郡大山村

昭和49年5月/日登記

作製年月日 昭和49年4月14日	作者 地家屋調査士	申請人
---------------------	--------------	-----



(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和49年5月1日

628082

各階平面図

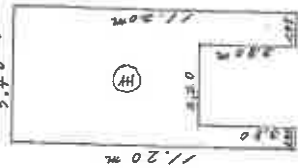
957番の4.

建築物の所在  
西宮市加古川大字清来屋茅松崎屋敷957番地  
西池部式山町

昭和49年5月1日登記

製作年月日 昭和四十九年四月十日	製作者 北條屋調装士	申請人
---------------------	---------------	-----

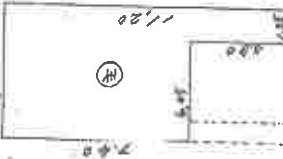
走廊  
5.40 m



$$\begin{aligned}
 7.40 \times 5.40 &= 39.96 \\
 3.80 \times 0.85 &= 3.23 \\
 3.80 \times 1.35 &= 5.13 \\
 \hline
 &計 48.32
 \end{aligned}$$

床面積 48.32 m<sup>2</sup>

走廊  
5.40 m



$$\begin{aligned}
 7.40 \times 5.40 &= 39.96 \\
 3.80 \times 1.35 &= 5.13 \\
 \hline
 &計 45.09
 \end{aligned}$$

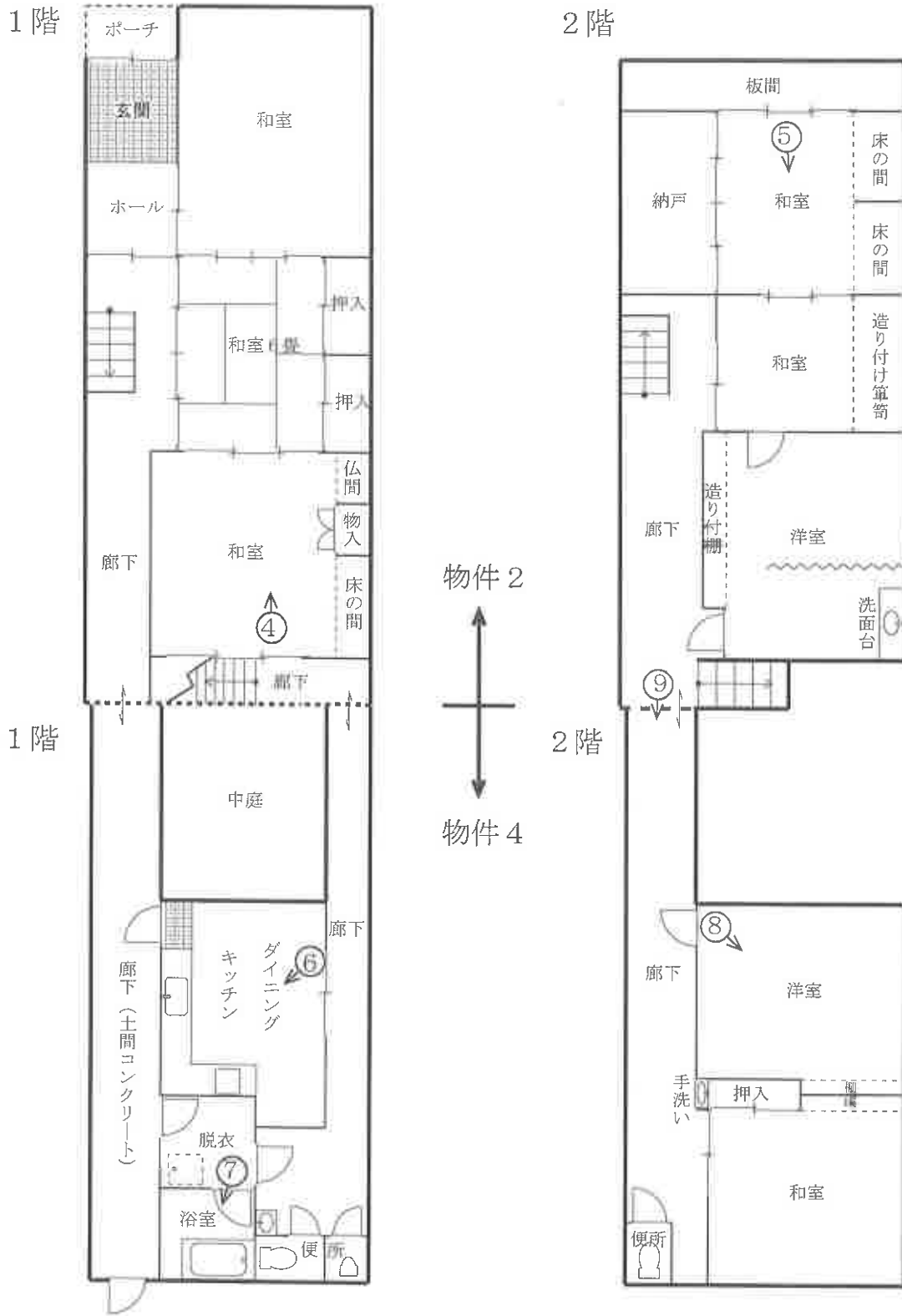
床面積 45.09 m<sup>2</sup>

縮尺 1/200

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

# 建物間取図

④～⑨写真撮影場所



\* 物件3は間仕切りが無い為、間取図は作成していない。

①  
物件2



②



③



④

物件2  
1階



⑤

物件2  
2階



⑥

物件4  
1階



⑦

物件 4  
1階



⑧

物件 4  
2階



⑨

雨漏り

物件 4  
2階



事件番号

令和8年(又)第1号

副

# 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 1 号  
令和 8 年 4 月 9 日 現地 調査  
令和 8 年 5 月 15 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）

谷口 敬雄

## 第1 評価額

一括価格	
金1,160,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金540,000円
物件番号2(建物)	金330,000円
物件番号3(建物)	金80,000円
物件番号4(建物)	金210,000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 在番目積	西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 957番 宅地 243.00m <sup>2</sup>	
2 (建物)	所家屋番 種屋番 構種 床面 積積	西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷957番地 957番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 80.43m <sup>2</sup> 2階 74.58m <sup>2</sup> <hr/> 延 155.01m <sup>2</sup>	<hr/> 延
3 (建物)	所家屋番 種屋番 構種 床面 積積	西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷957番地 957番の2 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 15.99m <sup>2</sup> 2階 15.99m <sup>2</sup> <hr/> 延 31.98m <sup>2</sup>	<hr/> 延
4 (建物)	所家屋番 種屋番 構種 床面 積積	西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷957番地 957番の4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 48.32m <sup>2</sup> 2階 45.09m <sup>2</sup> <hr/> 延 93.41m <sup>2</sup>	<hr/> 延
目的外 (建物)	所家屋番 種屋番 構種 床面 積積	西伯郡大山町御来屋 957番地 957番 寄宿舍 木造瓦葺2階建 1階 44.10m <sup>2</sup> 2階 33.60m <sup>2</sup> <hr/> 延 77.70m <sup>2</sup>	居宅 <hr/> 延

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)

<b>位置・交通</b> <small>(およその道路距離)</small>	JR山陰本線 名和駅北東方 約 450 m 大山町役場前 バス停 西方 約 450 m
<b>付近の状況</b>	旧名和町の中心的住宅地域で、海岸沿いに多くの住宅や店舗兼住宅が建ち並ぶ。
<b>主な公法上の規制等</b> <small>(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)</small>	都市計画区分 : 都市計画区域外 用途地域 : 建蔽率 : 容積率 : 防火規制 :
<b>画地条件</b> <small>(間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)</small>	地積 : 243.00m <sup>2</sup> 接道状況 : 三方路地 間口 : 約 6.5m                      その他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 41.0m 形状 : ほぼ長方形
<b>接面道路の状況</b>	南東側, 幅員約 7.5m 町道, 舗装有, 道路とほぼ等高 南西側, 幅員約 13.5m 町道, 舗装有, 道路との高低差 0.0~△0.1m 北西側, 幅員約 9.5m 町道, 舗装有, 道路とほぼ等高
<b>土地の利用状況等</b>	現 状 : 後記目的建物等が存する。 目的外建物 : 有
<b>供給処理施設</b>	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 有(汚水枡有、建物未接続) <small>(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。</small>
<b>特記事項</b>	目的土地の北西側は公図の形状と異なっているが、境界は不明とのことである。境界杭かどうか分からないが、付近にコンクリート杭が設置されている。 北西側町道と目的土地との間には公有地(所在地番:西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷1003番2)の一部が介在すると思われる。また、当該公有地に目的外建物や設備がはみ出ているおそれがある。 南西角付近に消火栓・ホース格納箱が設置されている。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化、保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。

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	<p>建築時（所有者談）：昭和41年頃                  増改築有（年月不詳）                  経過年数：約 60年                  経済的残存耐用年数：約 0年                  ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。</p>						
仕 様	<p>構 造： 木造、2階建                  屋 根： 瓦葺                  設 備：                  その他： 坪庭</p>						
床面積（現況）	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">1階</td> <td style="text-align: right;">80.43㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td style="text-align: right;">74.58㎡</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">延</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">155.01㎡</td> </tr> </table>	1階	80.43㎡	2階	74.58㎡	延	155.01㎡
1階	80.43㎡						
2階	74.58㎡						
延	155.01㎡						
現況用途等	<p>現況用途：居宅                  間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。</p>						
品 等	普通						
保守管理の状態	劣る						
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者の家族が居住している。						
特 記 事 項	<p>物件番号4建物と接続している。                  建築時は60年以上前とのことであり、昭和41年頃とした。                  屋根・外壁が傷んでいる。雨漏りの跡がある。                  室内で犬が飼育されている。                  1階の軒先が南東側町道に若干はみ出していると思われる。</p>						

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（所有者談）：昭和41年頃 増改築有無不詳 経過年数：約 60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 15.99㎡ 2階 15.99㎡ 延 31.98㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り： <del>現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。</del>
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が占有管理している。
特記事項	建築時は60年以上前とのことであり、昭和41年頃とした。 外壁等が傷んでる。

2. 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49年1月 増改築有（年月不詳） 経過年数：約 52年 経済的残存耐用年数：約 0年 ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。
仕 様	構 造： 木造、2階建 屋 根： 瓦葺 設 備： 家庭用自然冷媒CO <sub>2</sub> ヒートポンプ給湯機  その他： 水洗（浄化槽）
床面積（現況）	1階 48.32㎡ 2階 45.09㎡ <hr/> 延 93.41㎡
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」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者の家族が居住している。
特記事項	物件番号2建物と接続している。 雨漏りの跡がある。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 目的外 ）

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2月 増改築有（年月不詳） 経過年数：約 57年 経済的残存耐用年数：約 0年 ※増改築部分を含めた一括減価が妥当と判断した。
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 44.10m <sup>2</sup> 2階 33.60m <sup>2</sup> <hr/> 延 77.70m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間取り： <del>現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。</del>
品 等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者とその家族が居住している。
特 記 事 項	

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	10,300円/㎡	× 1.01	× 103.50㎡	× 0.70	= 750,000円
1-B			× 20.57㎡	× 0.70	= 150,000円
1-C			× 62.18㎡	× 0.70	= 450,000円
1-D			× 56.75㎡	× 0.70	= 410,000円
計			= 243.00㎡		= 1,760,000円

※各建物の建築面積に基づき、上記のとお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	80.43㎡	103.50㎡	1-A
3	15.99㎡	20.57㎡	1-B
4	48.32㎡	62.18㎡	1-C
目的外	44.10㎡	56.75㎡	1-D
計	188.84㎡	243.00㎡	

\*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
		× $\frac{\quad}{100}$	× $\frac{100}{\quad}$	× $\frac{100}{\quad}$	=

- ◇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
下水道	0.98
三方路	1.03
相乗積	1.01

\*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

1-2. 建物 (物件番号 2・3・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)
2	147,000円/㎡	× 155.01㎡	× 0.010	= 230,000円
3	230,000円/㎡	× 31.98㎡	× 0.010	= 70,000円
4	158,000円/㎡	× 93.41㎡	× 0.010	= 150,000円
計				= 450,000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	60年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.20	= 0.010
3	60年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.20	= 0.010
4	52年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.20	= 0.010

## 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-A	750,000円	× 0.50	法定地上権	= 380,000円
1-B	150,000円	× 0.50	法定地上権	= 80,000円
1-C	450,000円	× 0.50	法定地上権	= 230,000円
1-D	410,000円	× 0.20	使用借権	= 80,000円
計	1,760,000円			= 770,000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-A (土地)	( 750,000円	- 380,000円 )	/	× 0.90	× 0.6	= 200,000円
1-B (土地)	( 150,000円	- 80,000円 )				= 40,000円
1-C (土地)	( 450,000円	- 230,000円 )				= 120,000円
1-D (土地)	( 410,000円	- 80,000円 )				= 180,000円
2 (建物)	( 230,000円	+ 380,000円 )	× 1.00			= 330,000円
3 (建物)	( 70,000円	+ 80,000円 )		= 80,000円		
4 (建物)	( 150,000円	+ 230,000円 )		= 210,000円		
一括価格(上記合計)						= 1,160,000円

\* f 占有減価修正 必要なし。

\* g 市場性修正 目的土地上に目的外建物が存することによる市場性の減退を考慮した。

\* 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 規準とすべき地価公示標準地等はない。  
所在  
位置  
価格  
価格時点  
地積  
接面街路  
供給処理施設  
用途地域

地域の概要

(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)

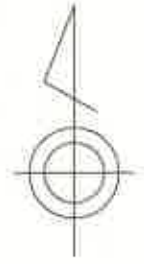
公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

土地建物位置関係図

# 位置図



S = 1 / 25000

物件番号1~4・目的外建物

御来



(大山町役場「白図」)

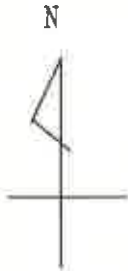
# 公 図

年月日：2026/04/10

イ 951-1

(座標値種)

S = 1 / 500



地区外

地区外

1003-5

1003-2

971

970

物件番号 1

965

966

967

919-2

919

954-2

954-1

957

961

962

965-1

955

952

954

道

919

946

道

943-2

944

945

956-8

956

956-4 959

956-5

956-1

943-1

1355-3

951

953

956-7

959-1

938

道

950-2

951-3

951-4

951-4

908-9

937

942

1355-2

947

948

イ

登記年月日：昭和49年5月1日

# 建物図面

628081

建物階

図面

物件番号 4 (1/2)

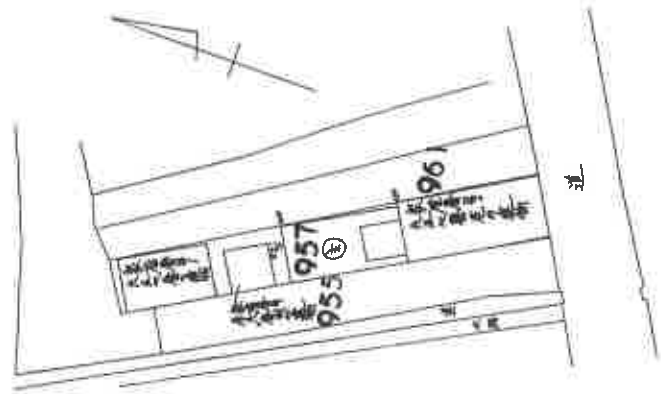
957番の4

昭和49年5月/日登記

家屋番号

建物の所在  
 田代郡赤松町御茶屋字松崎957番地  
 田代郡大山町

製作年月日 昭和四十九年四月十日	製作者
申請人	



(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和49年5月1日

# 建物図面

物件番号 4 (2/2)

628082

家屋番号 957番の4

建物の所在 西甘郡池田町御茶屋字松崎屋敷95番地  
豊伯町天山町

建各階平面図

昭和49年5月1日登記

製作年月日 昭和四十九年四月十日	製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
$7.40 \times 5.40 = 39.96$ $3.80 \times 0.85 = 3.23$ $3.80 \times 1.35 = 5.13$ <u>計 48.32</u> 床面積 48.32 $m^2$	$7.40 \times 5.40 = 39.96$ $3.80 \times 1.35 = 5.13$ <u>計 45.09</u> 床面積 45.09 $m^2$	

縮尺 1/200

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

# 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。