

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 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 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 場 所	令和 8年 8月 5日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 25日 午前10時00分 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 米子市大篠津町字下り灘
778番4
宅地
185.12平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 米子市大篠津町字下り灘
778番5
宅地
94.31平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 米子市大篠津町字下り灘
779番3
宅地
416.52平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 米子市大篠津町字下り灘
779番4
宅地
224.54平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種 | 在
番号
類 | 米子市大篠津町字下り灘779番地3、779番地4
779番3
居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 118.95平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 約136平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約22平方メートル

6 所 在 米子市大篠津町字下り灘778番地5、778番地4

家屋 番号 778番5

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.37平方メートル

物件明細書

令和 8年 5月27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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、3】

本件所有者が占有している。

A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2、4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5、6】

有限会社アクアが占有している。同社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

なし

《 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 | 所 在 | 米子市大篠津町字下り灘 |
| | 地 番 | 778番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市大篠津町字下り灘 |
| | 地 番 | 778番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米子市大篠津町字下り灘 |
| | 地 番 | 779番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 416.52平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米子市大篠津町字下り灘 |
| | 地 番 | 779番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.54平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米子市大篠津町字下り灘779番地3、779番地4 |
| | 家屋 番号 | 779番3 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 118.95平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
床 面 積 約136平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約22平方メートル

6 所 在 米子市大篠津町字下り灘778番地5、778番地4

家屋 番号 778番5
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 40.37平方メートル



令和 7年(ケ)第 17号
令和 7年12月 4日受理
令和 8年 3月12日提出

現況調査報告書

(物件1～6)

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 米子市大篠津町字下り灘
地 番 778番4
地 目 宅地
地 積 185.12平方メートル
所有者 B

- 2 所 在 米子市大篠津町字下り灘
地 番 778番5
地 目 宅地
地 積 94.31平方メートル
所有者 A

- 3 所 在 米子市大篠津町字下り灘
地 番 779番3
地 目 宅地
地 積 416.52平方メートル
所有者 B

- 4 所 在 米子市大篠津町字下り灘
地 番 779番4
地 目 宅地
地 積 224.54平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 米子市大篠津町字下り灘779番地3、779番地4

家屋 番号 779番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 118.95平方メートル

所有者 A

6 所 在 米子市大篠津町字下り灘778番地5、778番地4

家屋 番号 778番5

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.37平方メートル

所有者 A

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、3、4												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3、4) <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												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> A(物件2、4土地所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B(物件1、3土地所有者) Aが物件3、4土地上に物件5建物を所有し、占有している Aが物件1、2土地上に物件6建物を所有し、占有している Aが物件1、3土地上に工作物(物置)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5、6												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 物件6建物につき、公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 物件5建物につき、公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約136平方メートル												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない(物件6) <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件5) <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">未登記附属建物</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約22平方メートル </td> </tr> </table>			未登記附属建物	種類: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約22平方メートル								
未登記附属建物	種類: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約22平方メートル												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アクア (物件5につき) 有限会社アクアが物件5建物を事務所・車庫として使用している (物件6につき) 有限会社アクアが物件6建物を事務所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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">平成</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">平成</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1につき、物件6建物の敷地部分 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3につき、物件5建物の敷地部分 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1、3の工作物(物置)の敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
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、物件1、3土地所有者Bの父) <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14年4月22日(物件1、3土地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 期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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 □ 年 月 日まで 年間 □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 全 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5、6 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"/> 有限会社アクア
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
■関係人(■A(占有者会社代表者、物件5、6建物所有者 <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	物件5につき、平成8年7月ころ 物件6につき、平成元年6月ころ
最初の契約等	契約日 明確な契約なし 期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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 □ 年 月 日まで 年間 □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 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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

(5 枚目)

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</p> <p>((1) 物件 2、4 土地所有者 (2) 物件 5、6 建物所有者 (3) 物件 5、6 建物占有者会社代表者 (4) 物件 1、3 土地所有者の父)</p>	<p>(電話聴取)</p> <p>1 私は物件 2、4 土地及び物件 5、6 建物の所有者です。また、物件 5、6 建物を使用している有限会社アクアの代表者です。物件 1、3 土地の所有者は私の子 B です。</p> <p>2 物件 5 建物は当初居宅で私と家族が住んでいました。その後、私個人が事務所として使用するために一部改装しました。物件 6 建物は当初から私個人が事務所として使用するために建てたものです。平成 8 年 7 月ころに有限会社アクアの本店を移転し、物件 5、6 を使用することになりました。同会社はすでに廃業し破産手続きが終わっています。</p> <p>3 物件 1、3 土地は私の亡父が所有していたものを平成 14 年 4 月 22 日に私の子 B へ遺贈されたものです。物件 1、2 土地に物件 6 建物が、物件 3、4 土地に物件 5 建物が建っており、私の物置（工作物）がありますが、B が所有する物件 1、3 土地の使用について、地代の授受はありません。</p> <p>4 物件 5 建物の北側に隣接している車庫は私が建てたものです。物件 5 建物の南側にある木造の物置（工作物）は私の亡父が約 70 年前に造ったものです。父が亡くなった後は私が物置として使用していましたが、屋根や壁が剥がれ、朽ち果てています。</p> <p>5 物件 5、6 建物内にある事務備品・用品、その他の物は全て有限会社アクアの物です。また、物件 1、2、3、4 土地や物置（工作物）にあるソーラーパネルや建築資材、その他の物やゴミなども全て同会社の物です。</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

(占有関係等について)

各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から3～5枚目記載のとおり認めた。

なお、前記のとおり、物件5建物は物件3、4土地に、物件6建物は物件1、2土地に建っている。これら土地は一体となって利用されている。

(物件5建物について)

物件5建物は当初、居宅として建てられたものが改築され、居宅兼事務所として使用されるようになった。現在は占有者会社の廃業により使用されておらず、事務備品・用品、その他動産類が残置されている状態である。経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。

(物件6建物について)

物件6建物の種類は事務所であるが、床が土間コンクリートであり、物置のようである。経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。占有者会社の動産類が残置されている。

(未登記建物、工作物について)

物件5建物に接して車庫が建てられており、基礎・壁・屋根から建物であるものと認められ、その位置関係及び用途から物件5建物の未登記附属建物であるものと認めた。

また、物件1、3土地にまたがって木造の物置が造られている。関係人Aによれば、亡父が約70年前に造ったものであるとのことである。本物置は基礎が一応にあるもののコンクリートブロックの上に木造の柱を乗せただけの簡易な造りであり、屋根・壁においてもトタンで覆われているだけの簡易な造りである。約70年前の建築当初においては建物として登記することができた可能性はあるが原状では屋根や壁が大きく剥がれており建物とは認め難い、したがって本物置は工作物であり、物件1、3土地の定着物である。

(接面道路について)

本件各建物敷地の接面道路は北東側の幅員約6メートルの市道及び南東側の幅員約2.5メートルの公衆用道路である。

(境界について)

本件各建物敷地と隣地との間にはコンクリートブロック塀が設置されており、境界は概ね明瞭である。

(その他)

- 1 本件各建物敷地の南西角に電柱1本、南東側にケーブルテレビの電柱1本、支線1条、電柱1本が設置されている。
- 2 本件各建物敷地に産業廃棄物であるソーラーパネル、給湯機、建築資材等が多く残置されている。また、前記の工作物(物置)があり、その内部にも産業廃棄物が多く残置されている。なお、これら工作物、動産類、産業廃棄物について、関係人Aによれば、全て有限会社アクアの所有物であるとのことである。

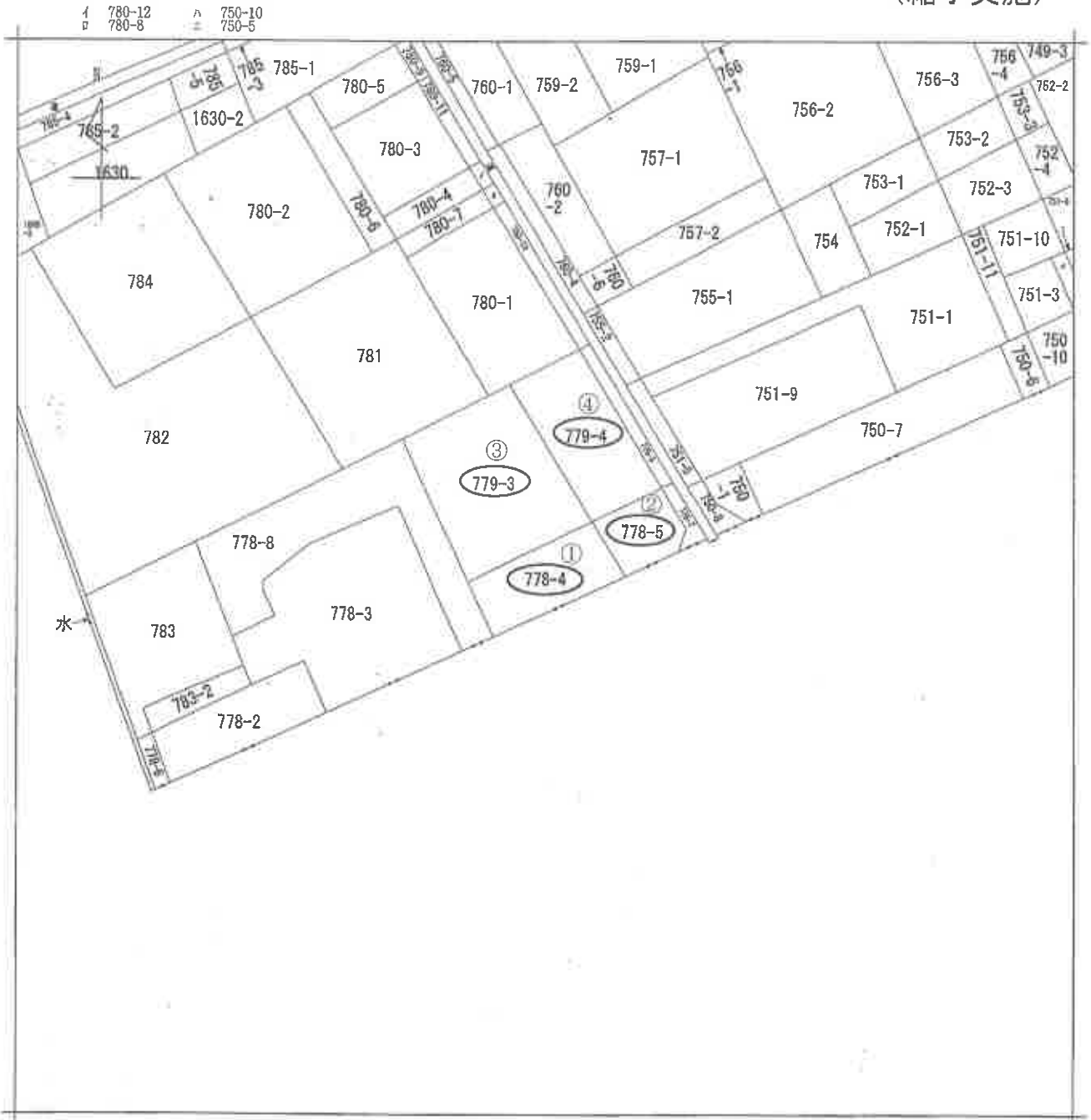
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年12月16日(火) 11:58-12:16	物件所在地	外観による占有調査 土地の範囲、境界調査 写真撮影
令和 8年 1月 7日(水) 9:45- 9:55	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 1月21日(水) 15:03-15:08	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査、建物登記の有無調査
令和 8年 1月28日(水) 9:20-10:26	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 3月 3日(火) 9:33- 9:50	執行官室	関係人Aに占有関係、未登記建物等について電話聴取
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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
大篠津町

請求部	所在	米子市大篠津町字下り灘			地番	778番4		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				

請求番号：8-9
(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成8年1月19日

132890 各階平面図 建物区画面図

平成8年1月19日登記

家屋番号 778-3	建物区画面図
建物の所在 米子市木縁津町字下り窪 778-5 778-6 778-7	各階平面図

6.89 x 4.89 = 40.3754

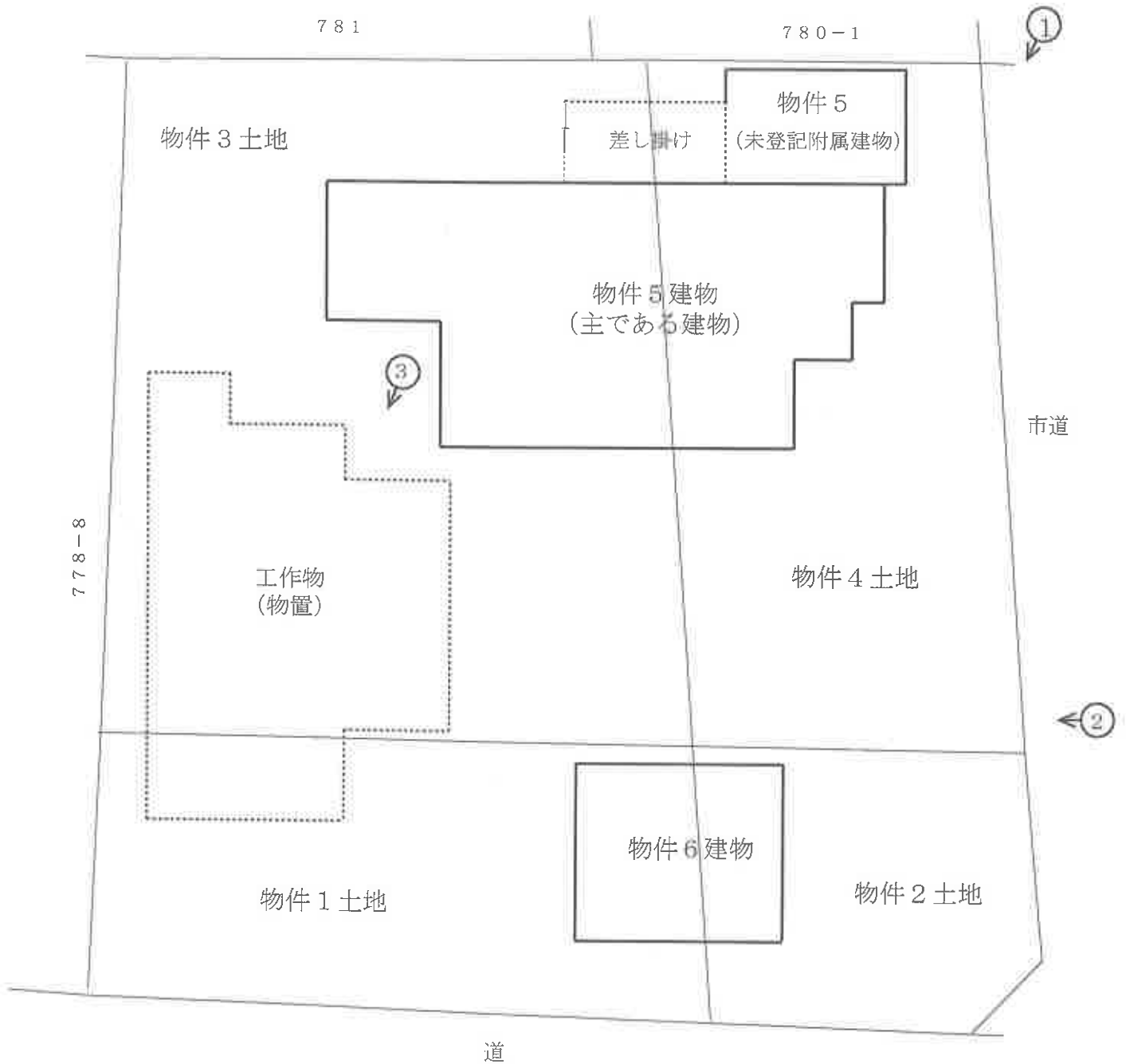
米子市 403754

作製者 土地家屋調査士				
	縮尺	縮尺	縮尺	縮尺
	申請人			

土地建物位置関係図



①～③写真撮影場所

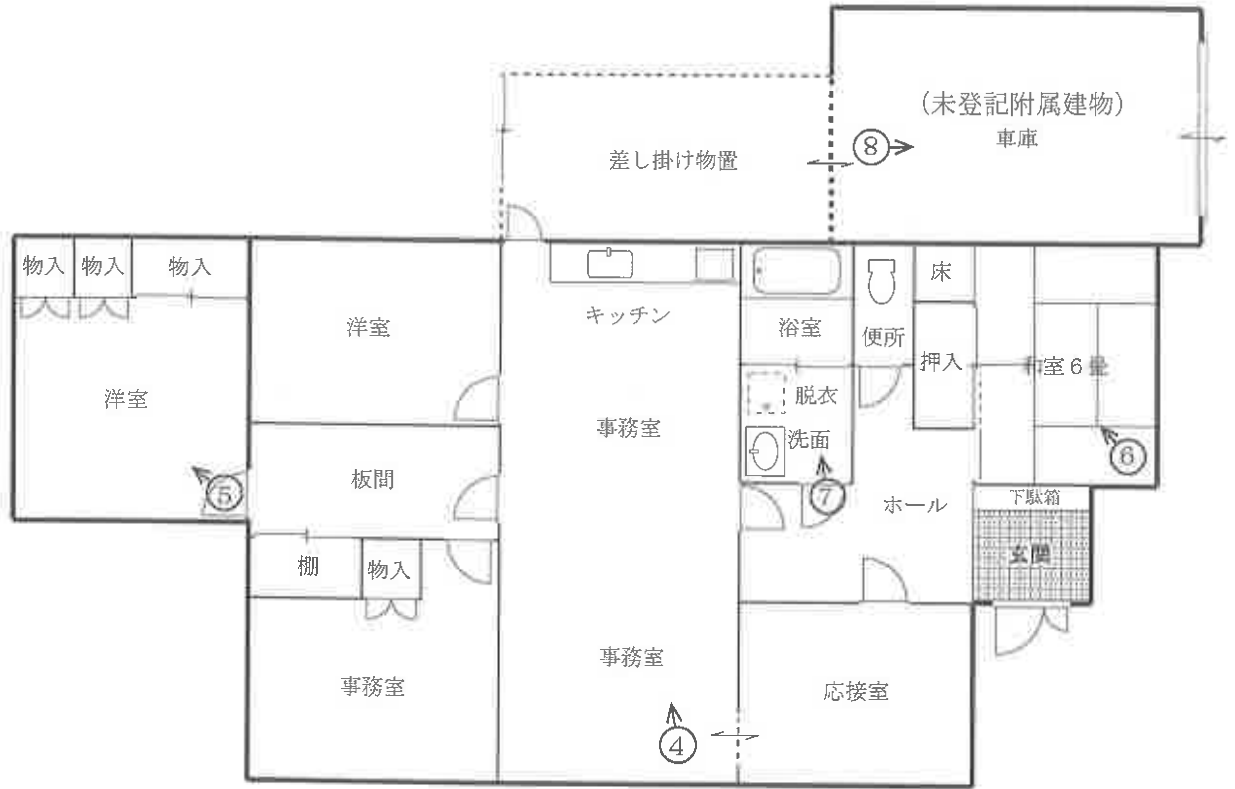


建物間取図

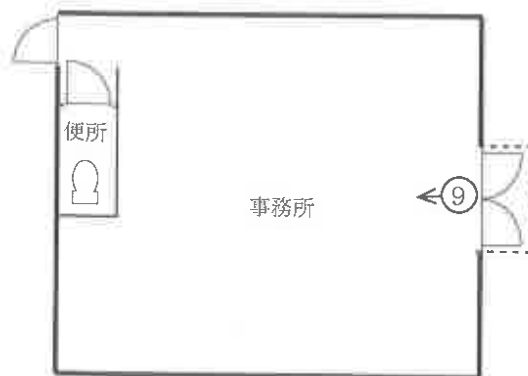
④～⑨写真撮影場所



物件 5



物件 6



(13 枚目)

①



②



③



④

物件 5



⑤

物件 5
増築部分



⑥

物件 5



⑦

物件 5



⑧

物件 5
未登記附属建物(車庫)



⑨

物件 6





事件番号 令和7年(ケ)第17号

物件番号 1～6

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17号

令和8年1月28日 現地調査

令和8年3月18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2,920,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金450,000円
物件番号2 (土地)	金130,000円
物件番号3 (土地)	金1,000,000円
物件番号4 (土地)	金300,000円
物件番号5 (建物)	金830,000円
物件番号6 (建物)	金210,000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 在番目積	米子市大篠津町字下り灘 778番4 宅地 185.12m ²	
2 (土地)	所在地 在番目積	米子市大篠津町字下り灘 778番5 宅地 94.31m ²	
3 (土地)	所在地 在番目積	米子市大篠津町字下り灘 779番3 宅地 416.52m ²	
4 (土地)	所在地 在番目積	米子市大篠津町字下り灘 779番4 宅地 224.54m ²	
5 (建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	米子市大篠津町字下り灘 779番地3, 779番地4 779番3 居宅 木造、スレート葺、平家建 118.95m ²	居宅事務所 136m ² 未登記附属建物 車庫、22m ² 木造、平家建 亜鉛メッキ鋼板葺
6 (建物)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	米子市大篠津町字下り灘 778番地5, 778番地4 778番5 事務所 木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建 40.37m ²	
物件番号	特 記 事 項		
※ 5 5	物件1～6は、一体的に利用されている。 現況の種類、床面積は登記簿と異なり、現況は標記の通り。 未登記附属建物がある。		

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 1~4)

位置・交通 (およその道路距離)	JR境線 大篠津町駅 北東方 約1km 体育館前バス停 北東方 約1.5km
付近の状況	戸建住宅を標準とする古くからの住宅地域で、小規模事業所も見られる。
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：市街化調整区域 用途地域：指定無 建ぺい率：70% 容積率：400% 防火規制：無
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：920.49㎡ 接道状況：角地 間口：約32m その他：ほぼ平坦地 奥行：約31m 形状：ほぼ正方形
接面道路の状況	北東側、幅員6m、市道、舗装有、道路とほぼ等高 南東側、幅員2.5m、道路、舗装有、道路とほぼ等高
土地の利用状況等	現 状：物件5及び物件6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：無 (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"> 物件5は、物件3, 4の上であり、物件6は物件1, 2の上にある。 物件1, 3の所有者は地上建物(物件5, 6)と異なるが地代の授受は無く、使用借権が発生していると見做して評価する。 当地域の一般的な不動産市場において市場性の高い利用形態は戸建住宅の敷地と思われるが、目的土地は地積過大で、市街化調整区域であるため適切規模への分割は困難が伴う。 簡易な木造の工作物があるが(以前は物置的と思われる)、屋根あるいは壁の損傷が大きく、現状では建物とは認められない。 産業廃棄物(建築資材等)が多く残置されており、所有者は廃棄し破産手続済であるため、所有者による廃棄は困難と思われる。

2. 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(登記記載) : 昭和51年4月28日 経過年数 : 約 50年 経済的残存耐用年数 : 約 0年 経済的耐用年数は既に経過している
仕 様	構 造 : 木造、平家建 屋 根 : スレート葺 設 備 : その他 : トイレは水洗式
床面積(現況)	136㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅・事務所・車庫 間 取 り : 現況調査報告書の間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	第三者(物件5所有者が代表者である法人で破産手続済)が使用借権として占有しているとされているが、現況は空き家状態であり、評価に影響を与える第三者占有は無い。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3頁記載の未登記附属建物(主として車庫利用)があるが、経済的交換価値は認められない。 ・ 占有者(廃業し破産手続済)が所有する事務用品等が多く残置されているが、所有者による廃棄は困難と思われる。物件6についても同様。

2. 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(登記記載) : 平成1年6月10日 経過年数 : 約 37年 経済的残存耐用年数 : 約 0年 経済的耐用年数は既に経過している
仕 様	構造 : 木造、平家建 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 設備 : その他 : トイレは水洗式
床面積(現況)	40.37㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所 間取り : 現況調査報告書の間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	第三者(物件6所有者が代表者である法人で破産手続済)が使用借権として占有しているとされているが、現況は空き家状態であり、評価に影響を与える第三者占有は無い。
特 記 事 項	

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 1~4)

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	12,000円/㎡	× 0.71	× 185.12㎡	× 0.90	= 1,420,000円
2			× 94.31㎡		= 720,000円
3			× 416.52㎡		= 3,190,000円
4			× 224.54㎡		= 1,720,000円
計			920.49㎡		7,050,000円

ア. 標準画地価格

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
該当無		× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	=

イ. 個別格差

要 因	率
地積過大	0.70
角地	1.02
相乗積	0.71

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 5）

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)
5	150,000円/m ²	× 136.00m ²	× 0.050	= 1,020,000円
6	130,000円/m ²	× 40.37m ²	× 0.050	= 260,000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
5	50年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 1.00	= 0.050
6	37年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 1.00	= 0.050
						×	=

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	1,420,000円	× 0.10	使用借権	= 140,000円
2	720,000円	× 0.50	法定地上権	= 360,000円
3	3,190,000円	× 0.10	使用借権	= 320,000円
4	1,720,000円	× 0.50	法定地上権	= 860,000円
計	7,050,000円			1,680,000円

各建物の敷土地利用権については、各建物の敷地の地番は明確であるが、物件1~4は一体的に利用されており、筆界によって利用形態が異なるわけではないため、建物の床面積によって敷土地利用権合計を配分する。

物件5の床面積=主たる建物+附属建物=136㎡+22㎡= 158㎡

物件番号	1階床面積	土地利用権等配分額 (万円未満四捨五入)
5	158.00㎡	1,340,000円
6	40.37㎡	340,000円
計	198.37㎡	1,680,000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)	1,420,000円	-140,000円	/	$\times \frac{100}{100}$	× 0.70	× 0.50	= 450,000円
2 (土地)	720,000円	-360,000円		$\times \frac{100}{100}$			= 130,000円
3 (土地)	3,190,000円	-320,000円		$\times \frac{100}{100}$			= 1,000,000円
4 (土地)	1,720,000円	-860,000円		$\times \frac{100}{100}$			= 300,000円
5 (建物)	1,020,000円	+1,340,000円	× 1.00	$\times \frac{100}{100}$			= 830,000円
6 (建物)	260,000円	+340,000円		$\times \frac{100}{100}$	= 210,000円		
一括価額 (上記合計)							2,920,000円

ウ. 占有減価修正 必要なし。

オ. 市場性修正 敷地にも建物内部にも産業廃棄物を含む多くの残置物が有り、所有者による撤去に困難が伴うと予測されるため、市場性が阻害されると判断した。

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

地価公示標準地の概要

番 号 規準とすべき地価公示標準地等は無い
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)
土地建物位置関係図

位置図



佐斐神町

大篠津町

小坂新育園
物件1~6

大篠津町

諏訪神社

山手新田神社

大篠津町

雲龍寺

大篠津小

大篠津橋

大篠津駅

登記年月日：昭和51年5月6日

132892

各建

建物平面図

昭和51年5月6日登記

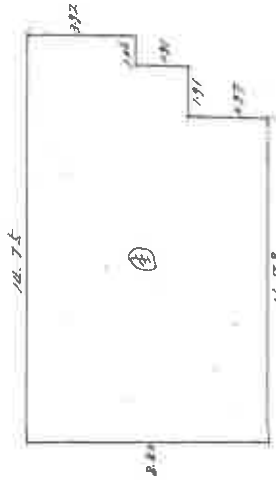
家屋番号 779~3

建物の所在 赤十字大森澤町字下0番 779~3 779~4

物件番号5

各建物平面図

建物平面図



各建物計算表

$$\begin{aligned}
 &14.75 \times 3.92 = 57.8200 \text{ m}^2 \\
 &(14.75 - 1.06) \times 1.91 = 26.1479 \\
 &11.78 \times 2.97 = 34.9866 \\
 &118.9545 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

床面積 118.95

寸法 1/100 尺

縮小実施

縮尺 1/100

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

昭和51年5月3日 作製 昭和51年5月6日 作製

申請人

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。
令和7年10月30日 鳥取地方法務局米子支局 登記官

登記年月日：平成8年1月19日

132890

各階平面図

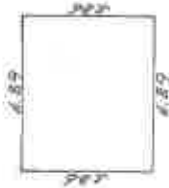
平成8年1月19日登記

建物階平面図

家屋番号
778-5

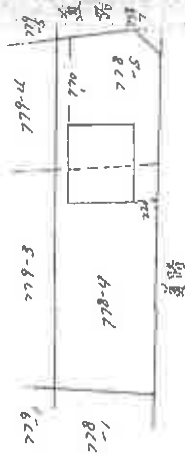
建物の所在
米子市大森津町宮下1番地 778-5. 778-4

物件番号 6



$$6.89 \times 5.86 = 40.3754$$

床面積 40㎡37



作製者 土地家屋調査士

(専業系土地家屋調査士会所属)

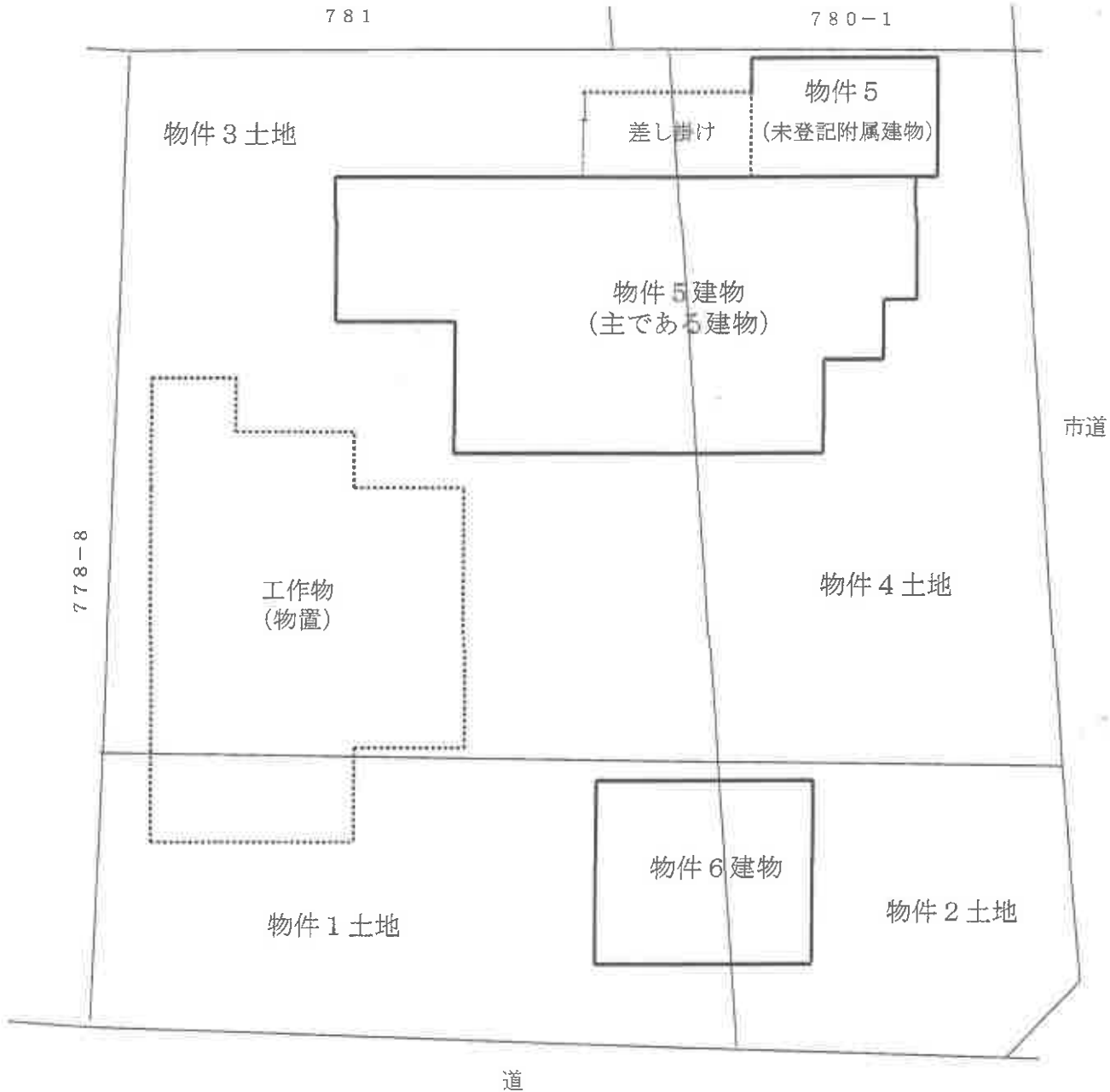
縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/50

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。
令和7年10月30日 鳥取地方建設局米子支局 登記官

土地建物位置関係図



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。