

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 31 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 29 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 8 月 10 日から当庁地裁書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,250,000 7,400,000	一括	1,850,000	470,916	0
1	3,950,000				
2	3,980,000				
3	1,320,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 境港市昭和町
 地 番 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 9 6 1. 1 0 平方メートル

- 2 所 在 境港市昭和町 7 番地 7
 家屋 番号 7 番 7
 種 類 冷凍倉庫・工場
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 1 3 5. 4 9 平方メートル
 2 階 1 0 9. 2 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 2 2 0 0 平方メートル
 2 階 1 0 9. 2 0 平方メートル

- 3 所 在 境港市昭和町 7 番地 7
 家屋 番号 7 番 7 の 2
 種 類 冷凍倉庫
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 0 2 6. 8 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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1～3】

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1～3】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番7番6)との境界が不明確である。

《 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 境港市昭和町
 地 番 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4961.10 平方メートル

- 2 所 在 境港市昭和町 7 番地 7
 家屋 番号 7 番 7
 種 類 冷凍倉庫・工場
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2135.49 平方メートル
 2 階 109.20 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 2200 平方メートル
 2 階 109.20 平方メートル

- 3 所 在 境港市昭和町 7 番地 7
 家屋 番号 7 番 7 の 2
 種 類 冷凍倉庫
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1026.87 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 13 号
令和 8 年 2 月 5 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 | 境港市昭和町 |
| | 地 番 | 7番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4961.10平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 境港市昭和町7番地7 |
| | 家屋 番号 | 7番7 |
| | 種 類 | 冷凍倉庫・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2135.49平方メートル
2階 109.20平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 3 | 所 在 | 境港市昭和町7番地7 |
| | 家屋 番号 | 7番7の2 |
| | 種 類 | 冷凍倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1026.87平方メートル |

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 各物件の占有関係は、現況から2枚目記載のとおり認めた。
なお、債務者兼所有者会社はすでに廃業しており、土地建物は利用されていない。
- 2 物件2建物は建築後相当期間が経過しているとともに、壁や屋根が各所で損壊している。北東側は壁がほとんどなく(写真⑥参照)、西側は屋根・壁ともにかなり損壊している。物件3建物についても建築後相当期間が経過しておりかなり傷んでいる。西側においては、屋根が損壊し崩れた壁が市道に落ちている(写真②参照)。
- 3 物件2建物の登記の種類は冷凍倉庫・工場であるところ、工場抵当法第2条にかかる機械・器具、その他工場の用に供する物は存在しない。各冷凍室については設備や動産ではなく建物である。
- 4 物件1土地の東側にコンクリート造の受水槽と思われるものが2つある。敷地内に高圧変電設備がある。
- 5 物件1土地は全体的に地盤が沈下しており、東側の受水槽及び出入口にあるコンクリートの門が地盤沈下で傾いている。
- 6 物件1土地の接面道路は、南・南東側の幅員約11メートル及び西側の幅員約11メートルのいずれも市道である。
- 7 市道に面する部分の境界は明瞭である。東側隣地7番5にはコンクリートブロックが設置されており、この部分の境界は概ね明瞭である。北側隣地7番6には簡易な木造の塀や垣根があるが、明確な境界を示すものではないため、この部分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 2月 5日(木) 14:11-14:25	物件所在地	外観による占有調査 境界調査 写真撮影
令和 8年 3月 5日(木) 12:10-12:15	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 3日(金) 12:05-13:10 13:50-15:35	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 5月 1日(金) 7:10-7:15	物件所在地	立入調査

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 8年 4月 3日
目的物件のうち、物件2建物の事務室部分は施錠されていたので、破産管財人から預かった鍵を使用して建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公用

登記年月日：昭和48年4月25日

309171

⑦

土地所在図

地積測量図

昭和48年4月25日登記

地番	7-7
土地の所在	滝沢市昭和町

作製年月日	昭和48年4月16日	作製者
-------	------------	-----



作製者

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/3000

公用

登記年月日：昭和48年4月25日

309172

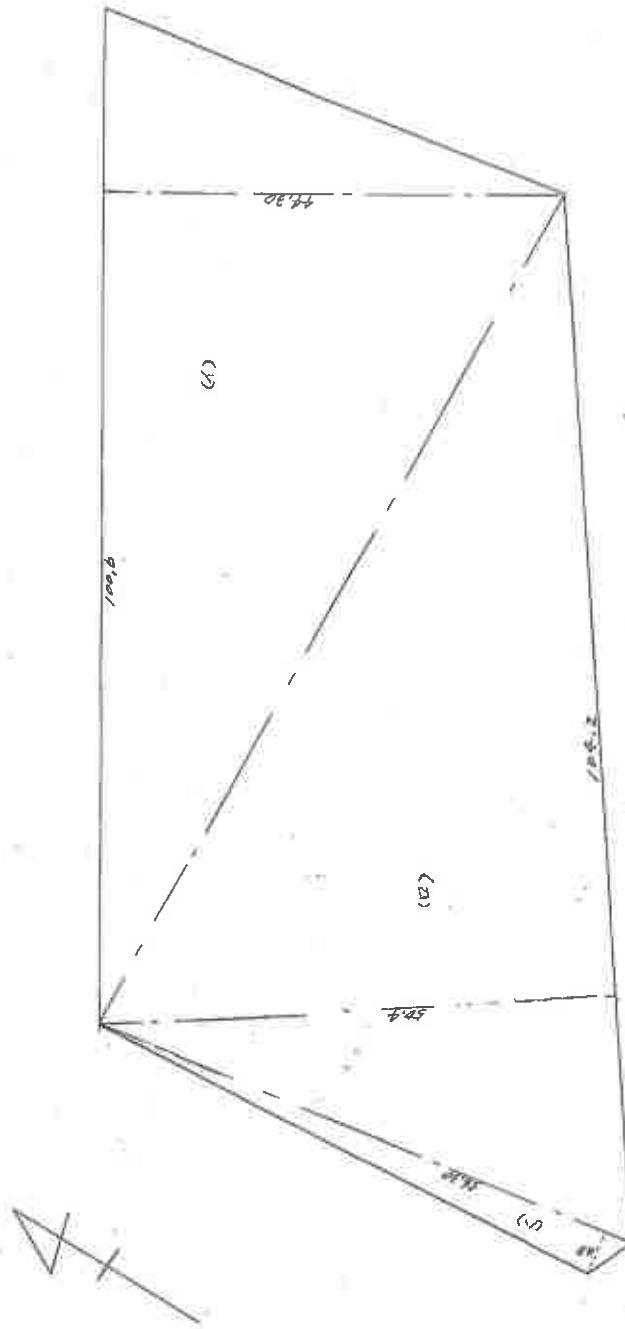
②

地番	7~7
土地の所在	堺市昭和所

地積測量図

昭和48年4月25日登記

作製年	昭和48年
作製月	4月
作製日	16日
作製者	



区画	高さ	幅	面積
イ	100.6	44.3	4456.58
ロ	106.2	50.4	5351.68
入	56.3	38	2139.4
計			7922.20
面積			49617.10

製図人

(為取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

公用

建 物 面 积

七卷

境港市昭和町 7番地7

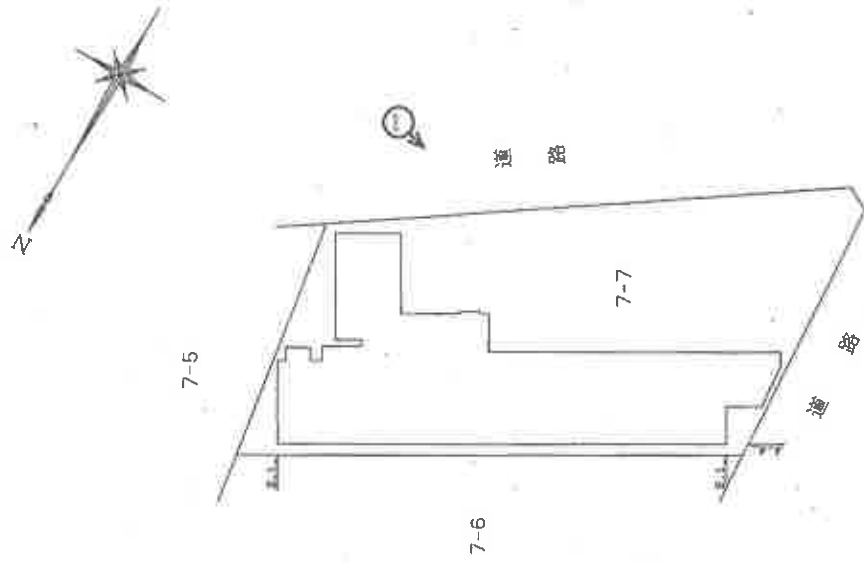


7.50	×	96.34	×	7.70	÷	564.80000
95.54	×	99.34	×	7.70	÷	118.75000
1.16	×	99.34	×	7.70	÷	12.57000
2.60	×	4.95	×	7.70	÷	153.25500
1.81	×	90.50	×	7.70	÷	32.47200
0.99	×	32.80	×	7.70	÷	32.75000
1.31	×	25.10	×	7.70	÷	156.52000
15.64	×	30.10	×	7.70	÷	201.28680
0.50	×	4.20	×	7.70	÷	21.10000
合計					2136.49140	
所定額					2135.49 円	

合計	2135.49140	2.10000
床面積	2135.49 ㎡	



18.20 x 6.00 = 109.2000
合計 109.2000
床面積 109.20 ㎡



土
製者

2月10日作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和53年12月11日

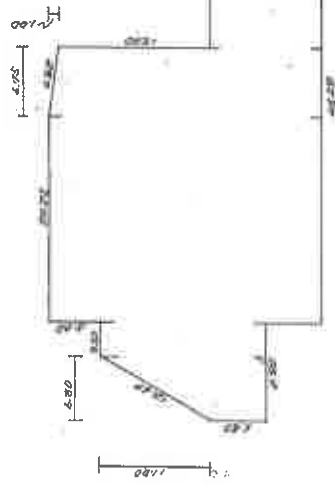
昭和53年12月11日登記

309738 各階平面図

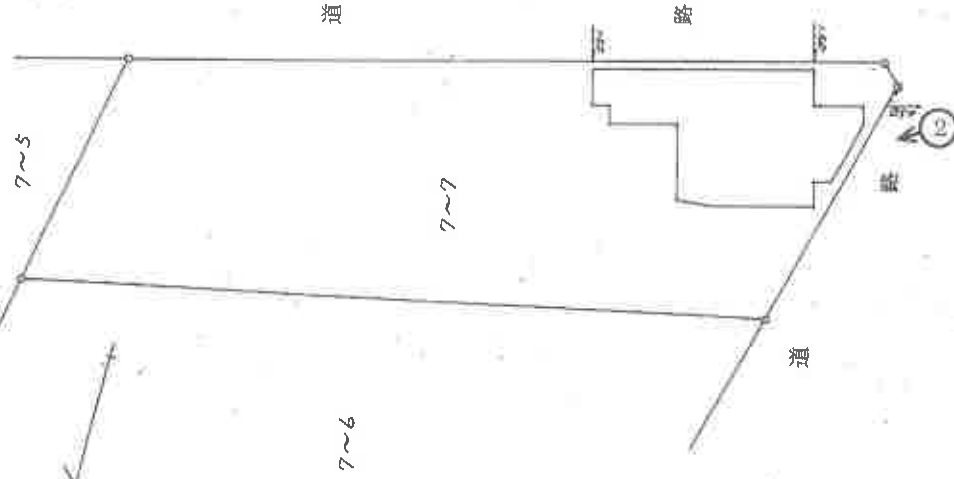
建物平面図

家屋番号 7番7の2

建物の所在 境港市昭和町7番地7



$$\begin{aligned}
 (16.50 + 5.50) \times 6.30 \times 1/2 &= 69.3000 \\
 16.50 \times 3.50 &= 57.7500 \\
 27.00 \times 20.25 &= 546.7500 \\
 (27.00 + 26.00) \times 6.75 \times 1/2 &= 178.8750 \\
 11.00 \times 13.48 &= 148.2800 \\
 7.20 \times 3.60 &= 2.59200 \\
 \hline
 &10268750 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



製作者 土

縮尺 1/500

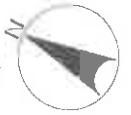
2月 9日作製

申請人

縮尺 1/1000

建物間取図

③～⑨写真撮影場所



物件 2
1 階

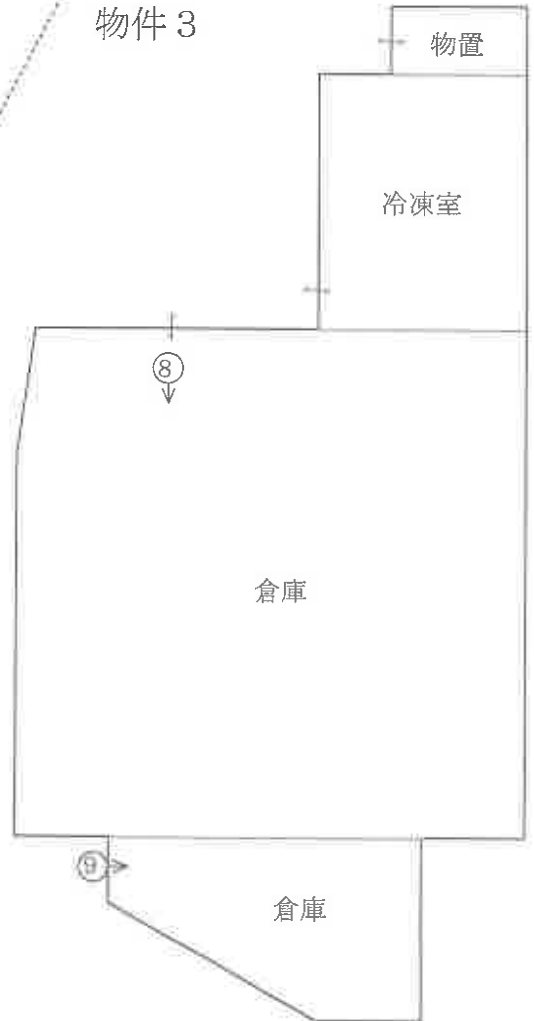


物件 2
2 階



階段
1 階へ

物件 3



①



②

崩れた壁が市道に落ちている



③

屋根・壁の損壊



④



⑤



⑥

壁の損壊



⑦



⑧



⑨





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 13 号
令和 8 年 4 月 3 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 19 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)

馬 野 好 雅

第 1 評価額

一 括 価 格	
金9,250,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1(土地)	金3,950,000円
物件番号2(建物)	金3,980,000円
物件番号3(建物)	金1,320,000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 番 地 目 地 積	境港市昭和町 7番7 宅地 4,961.10m ²	
2 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	境港市昭和町7番地7 7番7 冷凍倉庫・工場 鉄骨造スレート葺2階建 1階 2,135.49m ² 2階 109.20m ² 延 2,244.69m ²	1階 約 2,200.00m ² 2階 109.20m ² 延 約 2,309.20m ²
3 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	境港市昭和町7番地7 7番7の2 冷凍倉庫 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1,026.87m ²	

物件 番号	特 記 事 項
2	1階部分が増築されている。
2, 3	工場抵当法第2条に規定する機械・器具は存しない。

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 境 線 境 港 駅 東 方 約 2.7 km ダイレックス境港店前 バス停 東 方 約 700 m
付 近 の 状 況	水産関連の事業所、工場等が見られる臨海工業地域
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 : 工業専用地域 建 蔽 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無指定 そ の 他 : 臨港地区
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 4,961.10m ² 接道状況 : 角地 間 口 : 約 110m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 48m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	南 東 側, 幅員約 11.0m 市道, 舗装有, 道路とほぼ等高 西 側, 幅員約 11.0m 市道, 舗装有, 道路とほぼ等高
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 後記目的建物が存する。 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 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、役所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	・ 供給処理施設について、前面道路には上記のほか工業用水道も配管されている。 ・ 道路脇に植栽された樹木の枝葉が道路側へ越境している。 ・ コンクリート製の門が傾いていることから、地盤沈下の可能性がある。

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48年12月 増改築時期：平成4年1月 外 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：鉄骨造、2階建 屋 根：スレート葺 設 備：電気、給排水 その他：
床面積（現況）	1階 約2,200.00㎡ 2階 109.20㎡ 延 約2,309.20㎡
現況用途等	現況用途：冷凍倉庫・工場 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	劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では空き家である。
特 記 事 項	・冷凍庫については、使用可能か否かは不明である。 ・外壁材や天井材、屋根材の剥落・消失箇所が散見される。 ・建築時期から判断すると、建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合していない可能性がある。 ・建築時期や構造等を考慮すると、建材等にアスベストが含有している可能性が高い。詳細については専門調査機関の調査が必要である。

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53年12月 増改築無 経過年数：約 47年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：鉄骨造、平家建 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 設 備：電気、給排水 その他：
床面積（現況）	1,026.87㎡
現況用途等	現況用途：冷凍倉庫 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	現地調査日時点では空き家である。
特 記 事 項	・建物全体の損傷が著しく、特に西側部分においては外壁材が崩落し、一部が市道上に飛散している。 ・冷凍庫については、使用可能か否かは不明である。 ・建築時期から判断すると、建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合していない可能性が高い。 ・建築時期や構造等を考慮すると、建材等にアスベストが含有している可能性が高い。詳細については専門調査機関の調査が必要である。

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-A	6,200円/㎡	× 1.02	× 3,382.36㎡	× 0.60	= 12,830,000円
1-B			× 1,578.74㎡		= 5,990,000円
計			= 4,961.10㎡		= 18,820,000円

※ 各建物の建築面積に基づき、上記の通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	2,200.00㎡	3,382.36㎡	1-A
3	1,026.87㎡	1,578.74㎡	1-B
計	3,226.87㎡	4,961.10㎡	

* 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。

<地価調査基準地価格からの規準>

番 号	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
境港(県)9-1	6,100円/㎡	$\times \frac{102}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 6,200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
角地	1.02
相乗積	1.02

* c 建付減価補正 : 建物の老朽化が著しいことを考慮のうえ、査定した。

1-2. 建物

物件番号 2・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)
2	165,000円/㎡	× 2,309.20㎡	× 0.008	= 3,050,000円
3	145,000円/㎡	× 1,026.87㎡	× 0.001	= 150,000円
計				= 3,200,000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	52年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.15	= 0.008
3	47年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.01	= 0.001

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	12,830,000円	×	0.50 法定地上権	= 6,420,000円
1-B	5,990,000円	×	0.50 法定地上権	= 3,000,000円
計	18,820,000円			= 9,420,000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)	(18,820,000円	－ 9,420,000円)	× 1.00	× 0.70	× 0.6	= 3,950,000円
2 (建物)	(3,050,000円	＋ 6,420,000円)				= 3,980,000円
3 (建物)	(150,000円	＋ 3,000,000円)				= 1,320,000円
一括価格(上記合計)						= 9,250,000円

* f 占有減価修正 必要なし。

* g 市場性修正 地盤沈下の可能性に加え、老朽化した工場に対する市場性の減退を考慮のうえ査定した。

* 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

* 地価調査基準地

番	号	境港(県)9-1
所	在	境港市昭和町34番
位	置	境港駅3.1km
価	格	6,100円/㎡
価 格 時 点		令和7年7月1日
地	積	10,974㎡
接 面 街 路		南東20m道路
供給処理施設		水道
用 途 地 域		工業専用地域
		建 蔽 率 60%
		容 積 率 200%
地 域 の 概 要		中規模の水産関連工場、倉庫等の集まる臨海工業地域

(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)

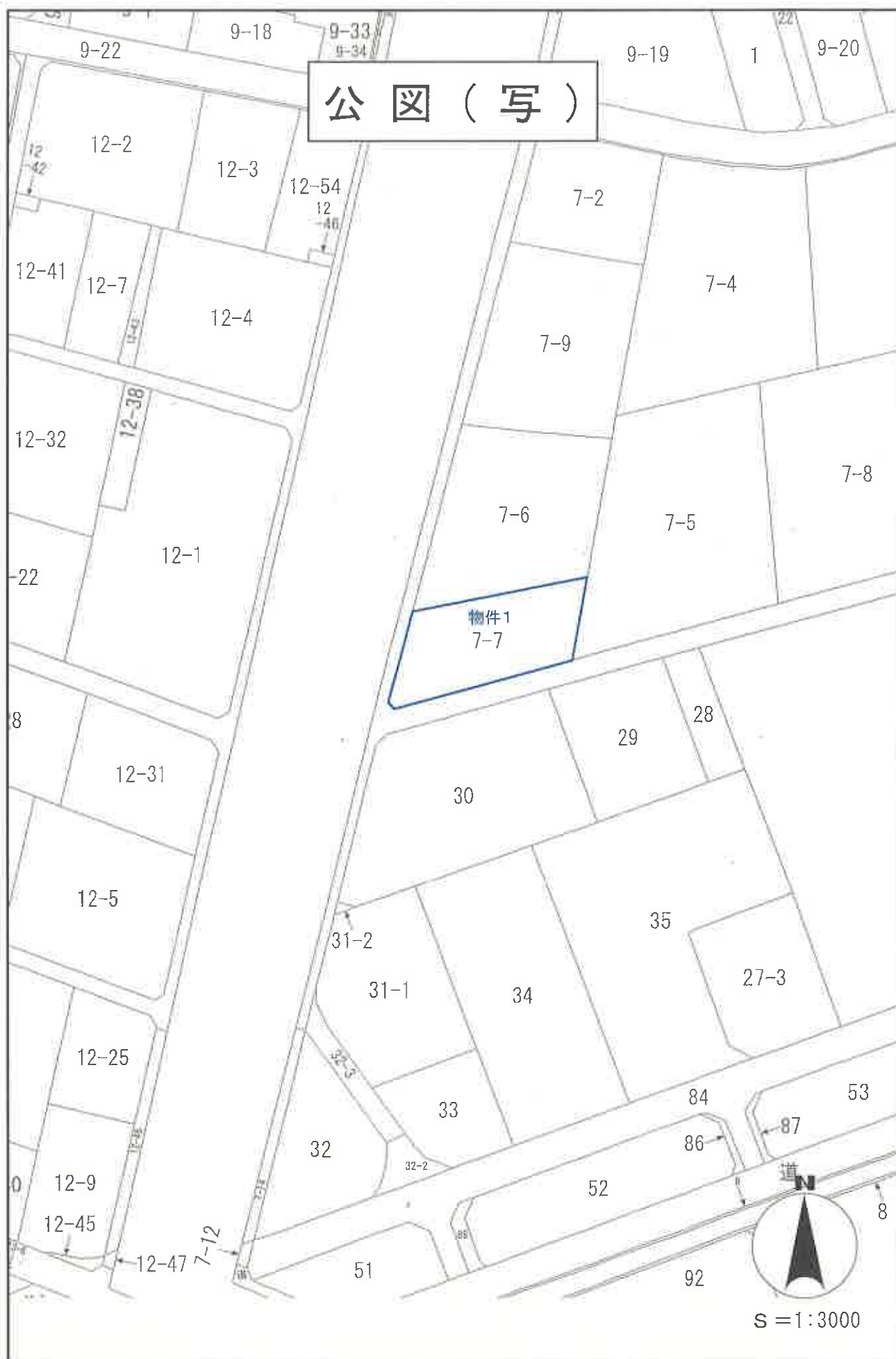
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

[illegible]

(出典：境港市全図)

公 図 (写)



地積測量図

(物件 1)

309171

⑦

エヌエフエス

昭和48年4月25日登記

地積測量図

地番	7-7
土地の所在	境港市昭和町



昭和48年4月16日	作製年月日
作製者	

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/2000

(縮小実施)

(物件 1)



地 蚤

土地の所在

昭和48年4月25日登記



縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(縮小実施)

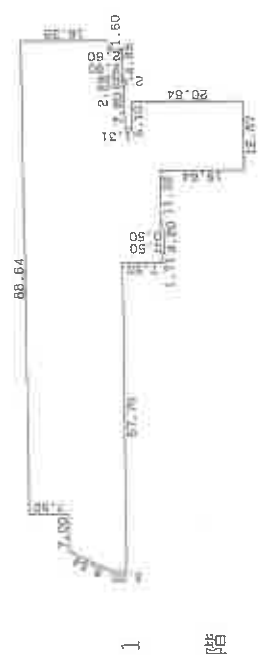
建物図面
(物件2)

平成4年2月17日登記

309737 各階平面図

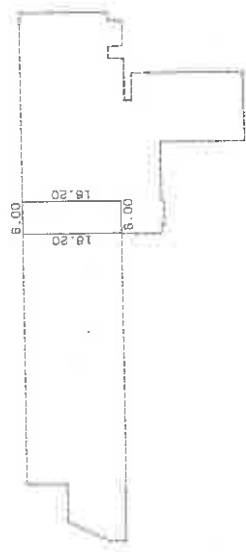
建物図面
各階平面図

家屋番号	7番7
建物の所在	境港市昭和町 7番地7



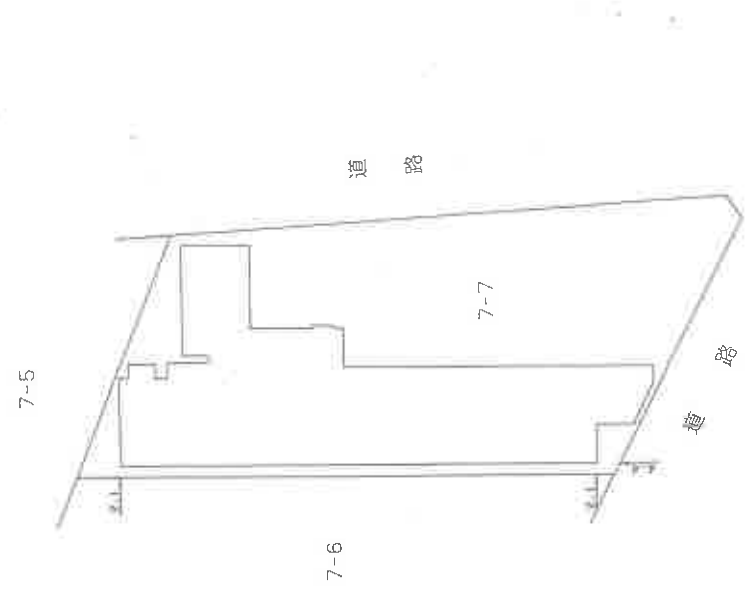
求積表

7.50 x 88.64	= 664.80000
95.64 x 99.34	= 750.67300
1.19 x 99.34	= 118.21460
2.60 x 4.95	= 12.87000
1.81 x 90.50	= 163.90500
0.99 x 32.80	= 32.47200
1.31 x 25.00	= 32.75000
5.20 x 30.10	= 156.52000
15.84 x 12.67	= 201.28680
0.50 x 4.20	= 2.10000
合計	2135.49140
床面積	2135.49 m ²



求積表

18.20 x 6.00	= 109.2000
合計	109.2000
床面積	109.20 m ²



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

4年 2月 10日作製

作製者

(鳥取県土地家屋調査士会館)

(縮小実施)

建物図面

(物件3)

309738

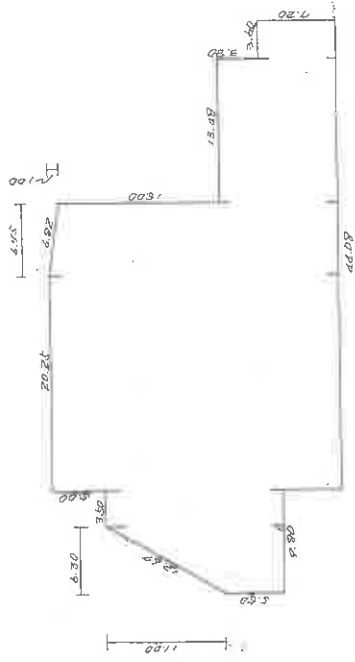
各階平面図

昭和53年12月11日登記

建物図面

7番7の2

家の番号
建物の所在
境港市昭和町7番地7



7~6

7~7

道

道

路

路

作製者

縮尺 1/500

(昭和53年12月7日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(鳥取県土地家屋調査士会館)

(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ない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。