

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 8 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 1 0 月 1 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 8 日 午後 1 時 1 0 分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 9 月 2 8 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）
1～4	812,000 649,600	一括	162,400	33,414	0
1	378,000				
2	231,000				
3	56,000				
4	147,000				

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
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
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
2 階 4 5 . 0 9 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 9 4 7 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 | 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
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
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
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
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
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
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	☒ 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 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 ☒ 「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、3、4	
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■ B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
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	 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし 	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □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	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		 毎 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

(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	☐ ない (未登記) ☒ 957番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社綿谷商店) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 44年 2月 1日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 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		☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社綿谷商店	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (所有者、占有者会社清算人) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
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		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 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	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ 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		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (物件1、2、3、4の所有者、目的外建物所有者会社の清算人)	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。 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。 3 物件2内で母が小型犬一匹を飼っています。

(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

- 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に建っているため、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に建っているため、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

(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 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。

☐ 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

登記年月日：昭和49年5月1日

628081

家屋番号 957番の4

建物名

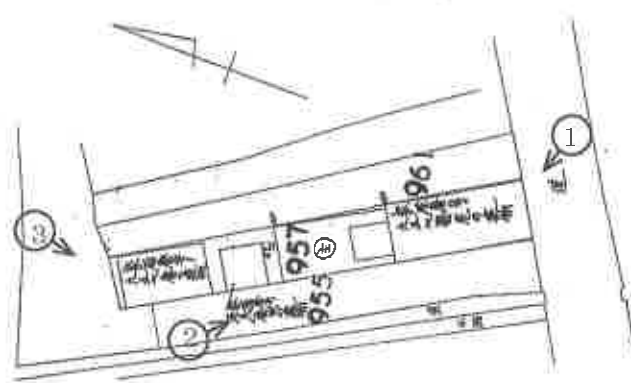
図面図 昭和49年5月1日登記

建物の所在 西伯郡大山町 957番の4 957番の4 957番の4

製作年月日 昭和49年4月5日

製作者 土地家屋調査士

申請人



縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

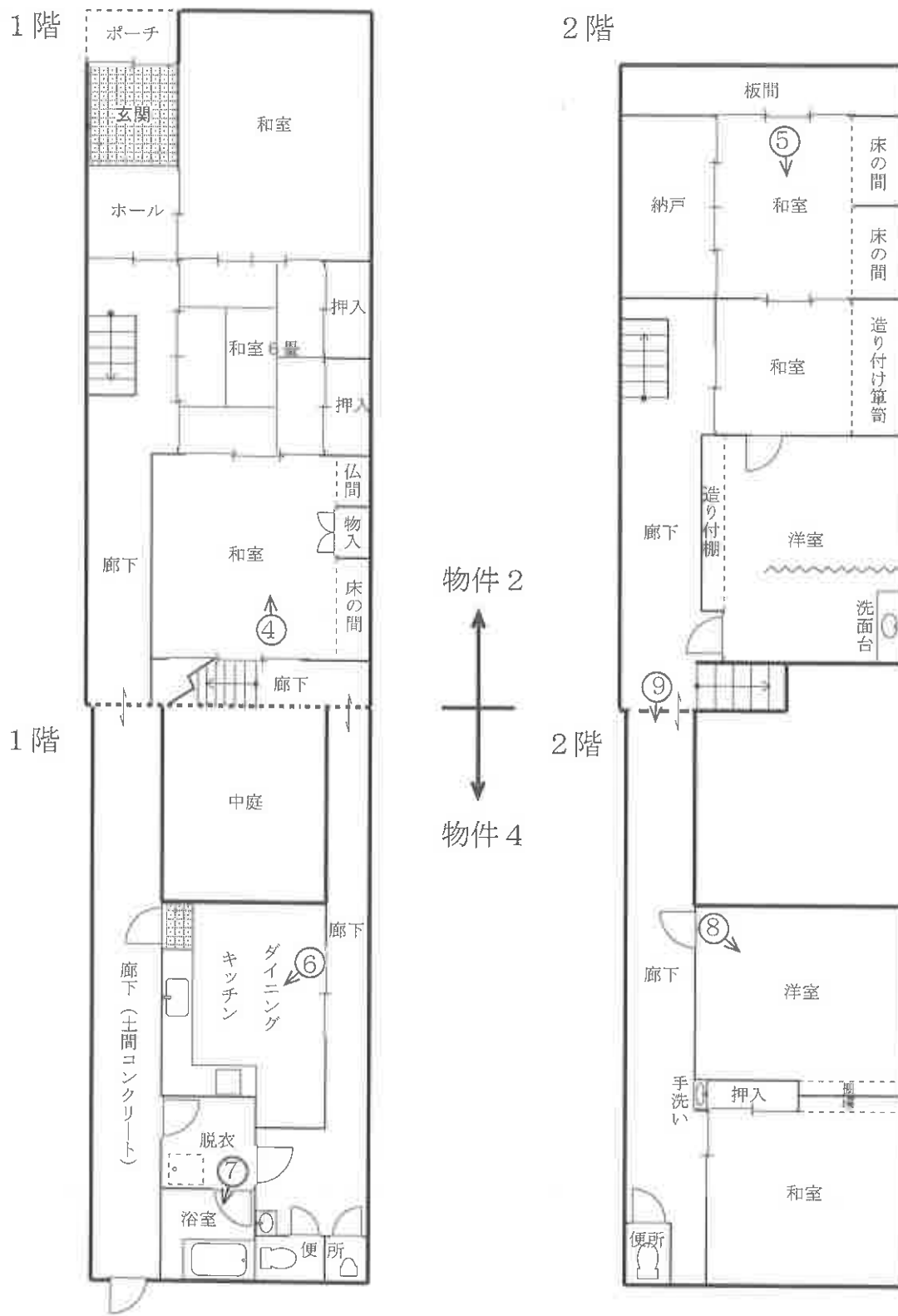
(烏取果土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

(11 枚目)

建物間取図

④～⑨写真撮影場所



* 物件 3 は間仕切りが無い、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 番 地 地 目 地 積	西伯郡大山町御来屋字松崎屋敷 957番 宅地 243.00m ²	
2 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 種 類 構 構 造 床 面 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 ² 2階 74.58m ² 延 155.01m ²	 延
3 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 種 類 構 構 造 床 面 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 ² 2階 15.99m ² 延 31.98m ²	 延
4 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 種 類 構 構 造 床 面 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 ² 2階 45.09m ² 延 93.41m ²	 延
目的 外 (建物)	所 在 番 家 屋 号 種 種 類 構 構 造 床 面 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 ² 2階 33.60m ² 延 77.70m ²	居宅 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)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 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
付 近 の 状 況	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。
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : 建 蔽 率 : 容 積 率 : 防 火 規 制 :
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 243.00m ² 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
接 面 道 路 の 状 況	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
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 後記目的建物等が存する。 目的外建物 : 有
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有 (汚水枡有、建物未接続) (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	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	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。						
仕 様	構 造： 木造、2階建 屋 根： 瓦葺 設 備： その他： 坪庭						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>80.43㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>74.58㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>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	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。						

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：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 ₂ 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㎡ 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 ² 2階 33.60m ² 延 77.70m 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」のとおり。
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
		$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{100}{\quad}$	$\times \frac{100}{\quad}$	=

- ◇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

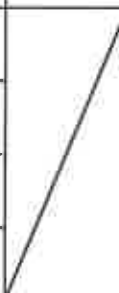
2. 評価額の決定

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


$$S = 1 / 2 \ 5 \ 0 \ 0 \ 0$$


(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

967

966

物件番号 1

965

962

961

957

955

965-1

954-2

954-1

919

919-2

952

954

道

道

946

919

944

945

943-2

943-1

1355-3

938

937

942

道

1355-2

947

948

950-2

951

953

951-2

951-3

951-4

908-9

956-7

959-1

956-1

956-4

959

956-5

956-8

956

956-1

956-2

956-3

956-4

956-5

956-6

956-7

956-8

956-9

956-10

956-11

956-12

956-13

956-14

956-15

956-16

956-17

956-18

956-19

956-20

登記年月日：昭和49年5月1日

建物図面

628081

家屋番号	957番の4
------	--------

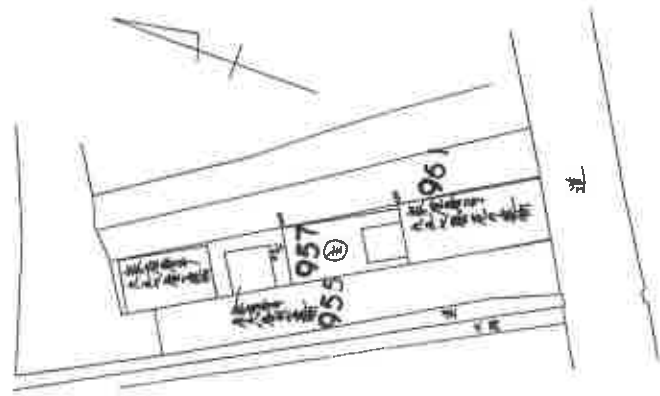
建物階面図

物件番号4 (1/2)

昭和49年5月/日登記

建物の所在	西伯郡大山村東馬場字松崎957番地 西伯郡大山村
-------	-----------------------------

製作年月日	昭和49年4月20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

628082

物件番号 4 (2 / 2)

家屋番号 957番の4

建物の所在 西宮市加古川市新末屋字松城屋敷957番地

西伯郡大山町

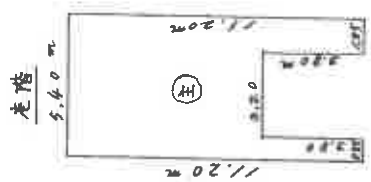
建 各 階 平 面 図

昭和49年5月1日登記

作 製 年 月 日
昭和49年4月20日

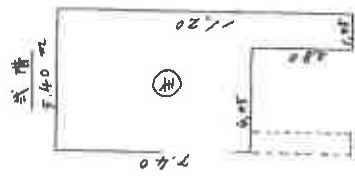
作 製 者
[Redacted]

申 請 人
[Redacted]



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

床面積 48.32 m^2



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

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。