令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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１１月３０日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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	日　時 場　所	令和　９年　１月　５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１１月　９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, 2	5, 320, 000 4, 256, 000	一括	1, 064, 000	202, 697	0
1	1, 220, 000				
2	4, 100, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　米子市加茂町二丁目

　　地　　番　　１５７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７．９６平方メートル

２　所　　在　　米子市加茂町二丁目１５７番地

　　家屋　番号　　１５７番

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造アルミニューム板葺３階建

　　床　面　積　　１階　５０．４４平方メートル
　　２階　５０．９２平方メートル
　　３階　５０．９２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　７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１，２】

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

３　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号２】

賃借権

範　囲　　３階部分
賃借人　　D
期　限　　令和１０年３月１３日
賃　料　　月額６万円（毎月　月末限り　翌月分払）
敷　金　　１２万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

４　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号２】

１階部分を本件債務者が占有している。
２階部分を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１５８番）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。

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　米子市加茂町二丁目

　　地　　番　　１５７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７．９６平方メートル

２　所　　在　　米子市加茂町二丁目１５７番地

　　家屋　番号　　１５７番

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造アルミニューム板葺３階建

　　床　面　積　　１階　５０．４４平方メートル
　　２階　５０．９２平方メートル
　　３階　５０．９２平方メートル

令和　８年(ケ)第　　２号
令和　８年　５月１４日受理
令和　８年　７月　９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

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　米子市加茂町二丁目

　　地　　番　　１５７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７．９６平方メートル

２　所　　在　　米子市加茂町二丁目１５７番地

　　家屋　番号　　１５７番

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造アルミニューム板葺３階建

　　床　面　積　　１階　５０．４４平方メートル
　　２階　５０．９２平方メートル
　　３階　５０．９２平方メートル

（土地・建物用）

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 □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 株式会社中海商興が本建物１階部分を店舗（空き店舗）として使用している 建物所有者が本建物２階部分を事務所（空き事務所）として使用している Dが本建物３階部分を事務所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 □ある　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	■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（２占））

占有者及び占有権原（物件２　関係）

占有範囲		□全部　■１階部分	□全部　■３階部分
占有者		■株式会社中海商興　□	□債務者　■D
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■B　（占有者会社代表者　）） □文書（□　）	■陳述（■D　（占有者　）） □文書（□　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		平成２９年ころ	平成２４年　３月１４日
最初の契約等	契約日	明確な契約なし	平成２４年　３月１４日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	平成２４年　３月１４日から ■平成２６年　３月１３日まで　２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	□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 □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	令和　８年　３月１４日から ■令和１０年　３月１３日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	■所有者　□その他（　）
	借主	■占有者　□その他（　）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月　金６０，０００円 （毎月　月末限り　翌月分払　） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない ■ある［■敷金　□保証金 金１２０，０００円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
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	■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
■ B （１階部分の占有者会社代表者、所有者Ａの孫　）	（電話聴取） 私は株式会社中海商興の代表者です。同会社がＩＲＯＮＢＡＳＥ（アイアンベース）の屋号で本件建物の１階部分を平成２９年ころから、トレーニングジムとして使用していました。同会社は令和８年１月に破産手続に入り、現在は１階部分を使用していません。本件建物の所有者Ａは同会社の取締役で私の祖母ですが、１階部分の貸し借りは無償でした。残置物がありますが、同会社は破産手続に入っていますので、私が処分などをすることはできません。
■ C （１階部分の占有者会社取締役、所有者Ａの親戚）	私は株式会社中海商興の取締役です。本件土地建物所有者Ａは同会社の取締役です。私とＡとは親戚関係です。Ａは調査に立ち会うことができないので、私が代わり立ち会います。同会社がＩＲＯＮＢＡＳＥ（アイアンベース）の屋号で本件建物の１階部分を令和７年１２月まで使用していました。同会社所有のトレーニング機器・器具類や天井に設置されていた空調設備などは破産手続において処分されました。２階部分は空室です。３階部分は賃貸されています。
■ D （３階部分の占有者　）	私は本件建物の３階部分を事務所として平成２４年３月１４日から賃借しています。賃貸借契約書がありますので写しを提出します。あらためて契約書を見ますと、契約更新に関する事項が記載されていませんが、自動更新で２年間の契約を現在まで繰り返しています。

（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

（占有関係等について）

１　本件建物１階部分は、株式会社中海商興が使用借で占有している。ただし、同会社は破産手続を開始しており、現在は１階部分を使用しておらず、備品等の動産が残置されている状態である。

２　２階部分は空室であり、残置物は存在しない。

３　３階部分はDが賃借し事務所として使用している。なお、当該賃貸借契約は自動更新により更新が繰り返され現在に至る。その占有開始日が平成２４年３月１４日であり、担保権設定日（令和６年３月２１日）より優先するため、買受人に対抗できる賃借権である。したがって、買受人は賃貸借契約を引き受けることとなり、原則として敷金の返還義務を負うことに注意を要する。

（本件建物の状態等について）

本件建物には目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。１階の天井に備え付けられていたと思われる空調設備が取り払われている。１階のシャワー室のためのものと思われる電気温水器が１階部分に置かれている。

（境界及び接面道路について）

本件土地の接面道路は北東側の県道である。

本件土地北西側の辺の２箇所に境界標が設置されている。南西側にコンクリートブロック塀が設置されている。そのため、隣地１５６番及び１６５番との境界は明瞭である。南東側隣地１５８番に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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 5月26日(火) 10：00－10：14	物件所在地	外観による占有調査
令和 8年 6月16日(火) 14：25－14：30	執行官室	Cに占有関係等について電話聴取
令和 8年 6月17日(水) 15：00－15：05	執行官室	Dに占有関係等について電話聴取
令和 8年 6月24日(水) 11：45－11：48	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 6月24日(水) 13：45－14：47	物件所在地	C、Dに面談 立入調査（評価人同行） 写真撮影
令和 8年 7月 1日(水) 10：10－10：15	執行官室	Bに占有関係等について電話聴取

（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　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

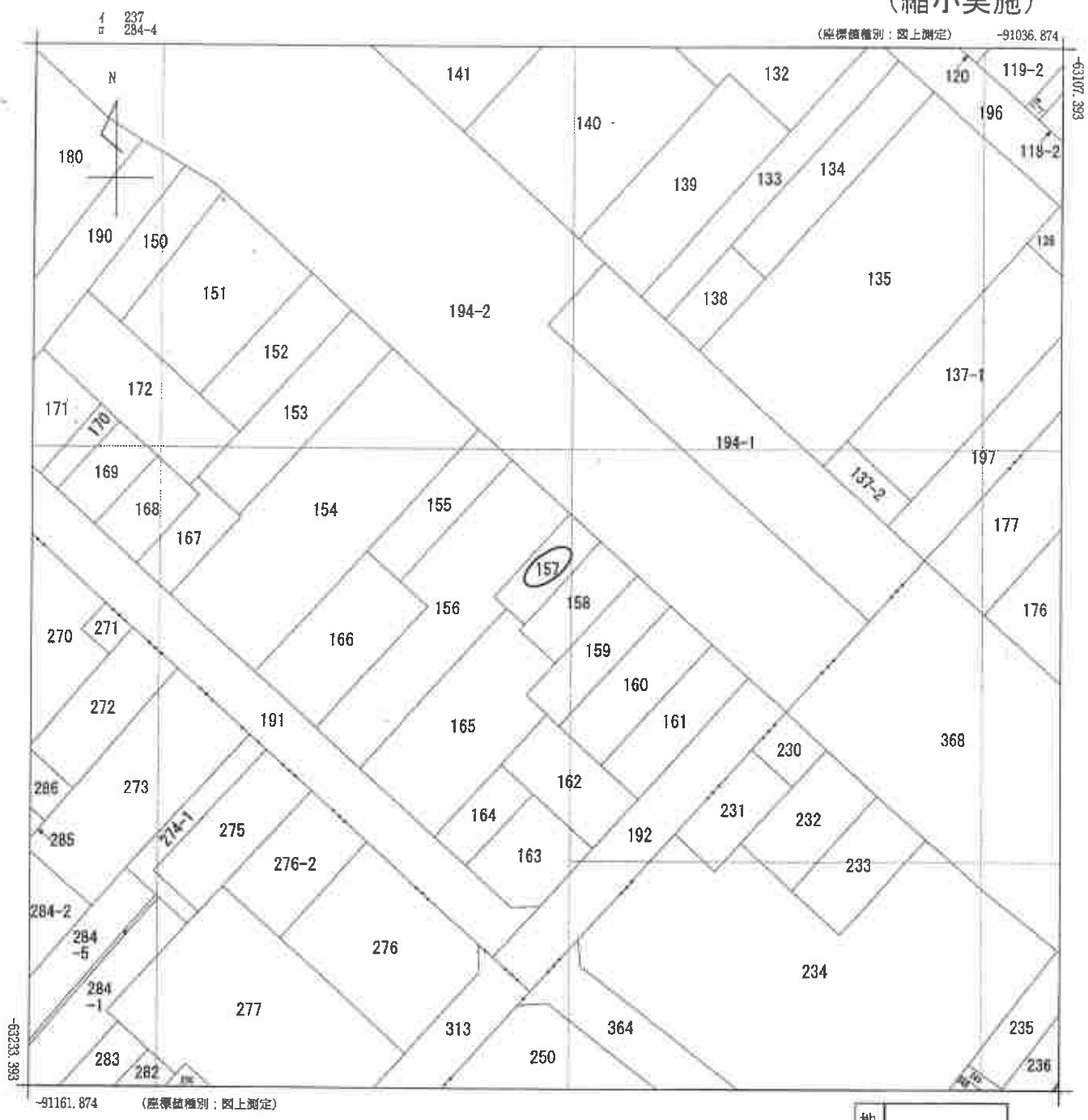
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（公図の写し）

（縮小実施）



地番区域見出：加茂町２丁目／久米町／東町

請求部分	所在	米子市加茂町二丁目				地番	157番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月10日			備付年月日(原図)	昭和58年6月8日			補記事項	

請求番号：11-2
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成15年5月9日

127192　各階平面図

家屋番号	１５７
建物の所在	米子市加茂町二丁目　１５７番地

建物図面
各階平面図

平成15年5月9日　登記

１　階



求積（１階）

1.25×0.245=0.30625
4.60×10.900=50.14000
50.44625

床面積　５０㎡４４

２．３階同型



求積（２．３階同型）

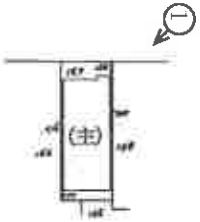
1.25×0.625=0.78125
4.60×10.900=50.14000
50.92125

床面積　５０㎡９２



道路　178-1

道路　178-2



作製者	土地家屋調査士

（平成１５年　５

（島根県土地家屋調査士会用紙）

縮尺　1／250

申請人

縮尺　1／500

（８枚目）

請求番号：11-3

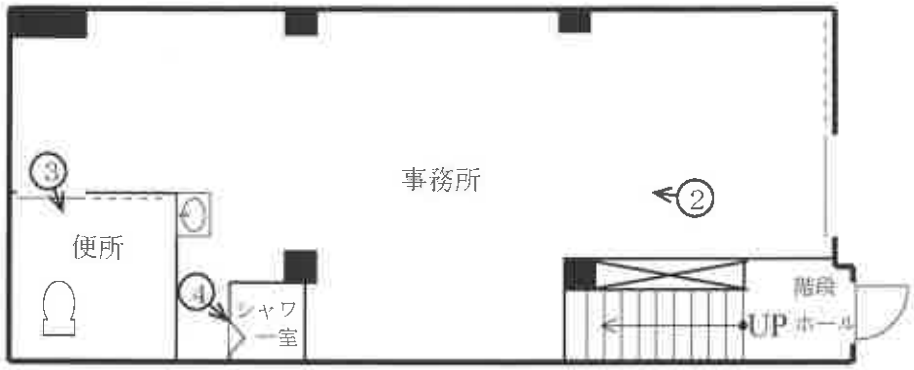
①写真撮影場所

（縮小実施）

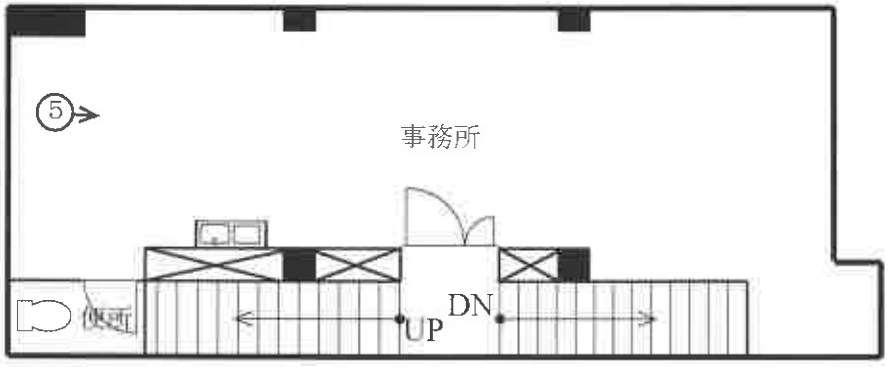
建物間取図

②～⑥写真撮影場所

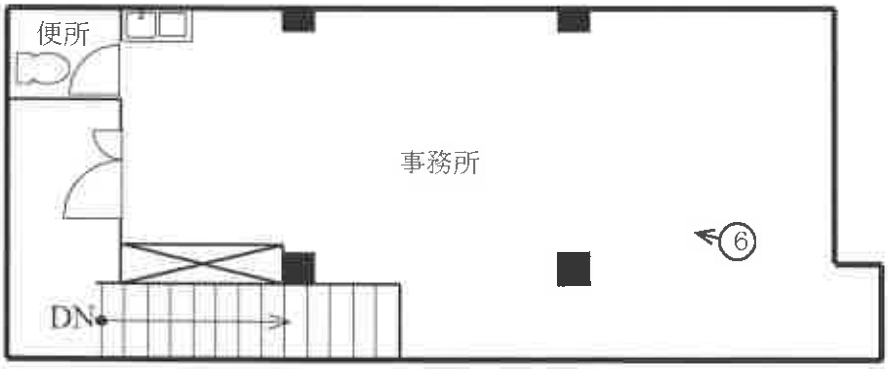
1階



2階



3階



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号　　令和8年(ケ)第2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（ケ）第2号
令和8年6月30日　現地調査
令和8年7月21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5,320,000円	
内　訳　価　格	
物件番号１（土地）	金1,220,000円
物件番号２（建物）	金4,100,000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 地番 地目 地積	米子市加茂町二丁目 157番 宅地 67.96㎡	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米子市加茂町二丁目157番地 157番 事務所 鉄骨造アルミニューム板葺３階建 １階　50.44㎡ ２階　50.92㎡ ３階　50.92㎡ 延　152.28㎡	
(附属建物)	符号 種類 構造 床面積		

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)	ＪＲ山陰本線　　米子　　駅　北西 方約　600 m 東町　　バス停　北西 方約　200 m
付近の状況	主要地方道「米子停車場線」（通称駅前通り）沿いの商業地域であり、事務所ビル・店舗等が建ち並んでいる。
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：商業地域 建蔽率：80％ 容積率：500％ 防火規制：準防火地域 その他の規制：土地区画整理事業区域
画地条件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地積：67.96㎡　　接道状況：中間画地 間口：約 5.0m　　その他：ほぼ平坦地 奥行：約 13.0m 形状：ほぼ長方形
接面道路の状況	北東 側，幅員　25.0m　　県道　，　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：有 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。

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）　：平成15年4月新築 経過年数　　：約　23　年 経済的残存耐用年数　：約　12　年
仕　　様	構　造：鉄骨造３階建 屋　根：アルミニューム板葺 設　備：特になし その他：トイレは水洗式
床面積（現況）	１階　　50.44㎡ ２階　　50.92㎡ ３階　　50.92㎡ 延　　152.28㎡
現況用途等	現況用途：事務所 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	１・２階は空室、３階部分のみＤと賃貸借契約を締結中であるが、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	１階部分の天井にエアコンを取り外した形跡が見られる。

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	82,300円/㎡	× 0.81	× 67.96㎡	× 0.90	≒ 4,080,000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 5－3	80,700円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	≒ 82,300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
地積過少	0.85
間口狭小	0.95
相乗積	0.81

＊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	250,000円/㎡	×152.28㎡	× 0.126	≒ 4,800,000円
計				4,800,000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	23年	12年	0.05	定率法	0.13965	× 0.90	≒ 0.126

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	4,080,000円	× 0.50	法定地上権	＝ 2,040,000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)	(4,080,000円	－ 2,040,000円)		× 1.00	× 0.6	≒ 1,220,000円
2 (建物)	(4,800,000円	＋ 2,040,000円)	× 1.00			≒ 4,100,000円
一括価格（上記合計）						＝ 5,320,000円

＊f　占有減価修正　　：必要なし

＊g　市場性修正　　：必要なし

＊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5－3
所　　在：米子市加茂町1丁目25番8外
位　　置：米子駅北西方850m
価　　格：80,700円/㎡
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：446㎡
接面街路：南東側 24m 国道
供給処理施設：水道・ガス・下水
用途地域：商業地域
　　建蔽率　80%
　　容積率　500%
地域の概要：事務所、銀行、店舗が建ち並ぶ商業地域

（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）

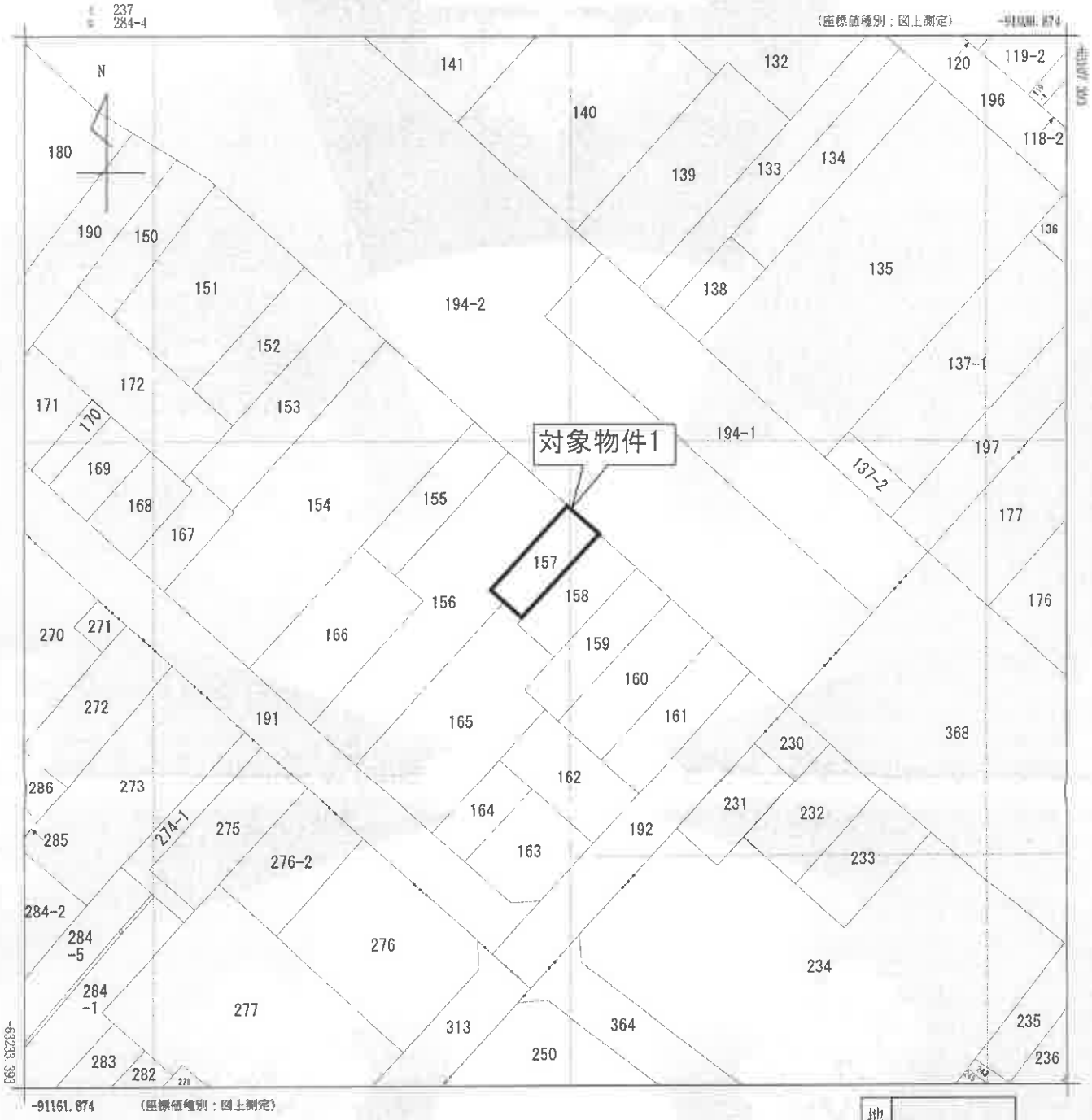
位置図



1：1,500 相当

地図上の1センチは 約 15 メートル

公図（写）



請求部分	所在	米子市加茂町二丁目				地番	157番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月10日			備付年月日(原図)	昭和58年6月8日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（縮小実施）

令和8年1月13日
鳥取地方法務局米子支局
登記官

[redacted]

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日　平成15年5月9日

建物図面

127192　各階平面図

家屋番号	１５７
建物の所在	米子市加茂町二丁目　１５７番地

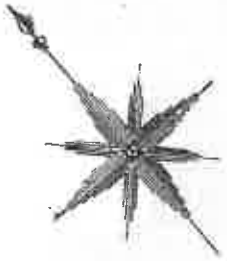
建物図面
~~各階平面図~~

平成15年5月9日　登記

１　階　　２．３階同型

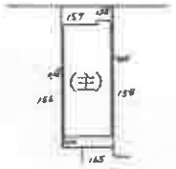






道路　176-1

道路　176-2



求積（１階）

1.25×0.245=0.30625
4.60×10.900=50.14000
50.44625

求積（２．３階同型）

1.25×0.625=0.78125
4.60×10.900=50.14000
50.92125

床面積　50㎡44

床面積　50㎡92

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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8年1月13日　鳥取地方法務局米子支局
登記官

[redacted]

請求番号：14-2

（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となる設備であり、当該土地上にどういう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動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。