令和　８年（ケ）第　　７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,570,000 6,856,000		1,714,000	109,019	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　米子市米原四丁目３９５番地

建物の名称　　アルファスマート米原Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　米原四丁目３９５番の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７１．８２平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　米子市米原四丁目３９５番

地　　目　　宅地

地　　積　　３１５４．７５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　５４７１３２分の７４４９

令和　8年（ケ）第　　7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】

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

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】

・管理費等の滞納あり。

・売却基準価額は，滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《　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　　７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　米子市米原四丁目３９５番地

建物の名称　　アルファスマート米原Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　米原四丁目３９５番の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７１．８２平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　米子市米原四丁目３９５番

地　　目　　宅地

地　　積　　３１５４．７５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　５４７１３２分の７４４９

令和　８年(ケ)第　　７号
令和　８年　６月２４日受理
令和　８年　８月　５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　　７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　米子市米原四丁目３９５番地

建物の名称　　アルファスマート米原Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　米原四丁目３９５番の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７１．８２平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　米子市米原四丁目３９５番

地　　目　　宅地

地　　積　　３１５４．７５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　５４７１３２分の７４４９

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	米子市米原四丁目６番３５－５０３号
建物	物件１
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（□主たる建物　□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 上記の者が本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
管理費等の状況	■以下のとおり（月額） 管理費　　８，２００円 修繕積立金　　７，４００円 災害積立金　　３００円 水道料金(使用量に応じた料金) ＊本物件所有者につき 駐車料金　　６，０００円 令和　８年　７月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和６年１２月分～ 令和８年８月分まで 合計 金５８８，５７１円 （内訳）管理費　金１７２，２００円 修繕積立金 金１５５，４００円 災害積立金　金６，３００円 駐車料金　金１２６，０００円 水道料金　金７０，４８５円 遅延損害金　金５８，１８６円 ＊　また、上記以降の滞納管理費等を合わせて買受人にその支払義務がある。
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１　）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号　１　）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■　A （所有者）	このマンション（物件１）には、私と子供が住んでいます。 マンションですので構造的に傷んでいる箇所はありませんし、室内の設備についても特に不具合はありません。
■管理会社　担当者	管理費、修繕積立金の滞納金は当然のことながら、災害積立金、水道料金、駐車料金の滞納金及びそれらの滞納金にかかる遅延損害金についても区分所有者の特定承継人に対して請求することができる旨が管理規約に規定されていますので、これらすべての滞納金等について本競売で所有者となった方に支払っていただきます。

（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）

本物件の占有関係は、 関係人の陳述及び現況から２枚目記載のとおり認めた。

（建物内の状態について）

室内は衣類・ぬいぐるみ・クッション・雑貨品等が足の踏み場がないほど各所に散乱していた。ただし、食品・飲料等のゴミはないため、異臭はなく、部屋・廊下等に大きな汚れはないものと思われる。

（滞納管理費等の承継について）

前記のとおり、令和８年７月３１日現在における管理費等の滞納金及びそれらに対する遅延損害金は金５８８，５７１円である。また、それ以後に生じる滞納金等を合わせて、買受人にそれらの支払い義務があることに注意を要する。

（設備，管理形態等について）

⑴ 区分所有建物の総戸数： ７２戸
⑵ 管理組合 アルファスマート米原Ⅲ管理組合
⑶ 管理の状況 管理人室あり 月～金曜日の午前１０時～午後４時の日勤
⑷ 大規模修繕 なし
⑸ エレベーター １基
⑹ 駐車場 平面駐車場７４台 現在空きなし

（接面道路について）

本件敷地の接面道路は、北西側の舗装された水路（歩道となっている。）を含んだ幅員約８．５メートルの市道及び水路を挟んだ北東側の幅員約５．５メートルの市道である。なお、南東側にも道が存在するが、本件敷地に塀が設置されているため、この部分は出入りができない。

（境界について）

各所に境界標が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。

（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 7月 9日(木) 9：00－ 9：38	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 8年 7月10日(金) 17：00	執行官室	管理会社へ管理費等について照会（後日回答あり）
令和 8年 7月21日(火) 13：00－13：05	執行官室	所有者に占有関係等について電話聴取 （調査延期）
令和 8年 7月31日(金) 9：22－ 9：26	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 7月31日(金) 9：55－10：15	物件所在地	所有者に面談 立入調査（評価人同行） 写真撮影
令和 8年 8月 4日(火) 10：15－10：20	執行官室	管理会社へ管理費等の回答について補充照会

（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。

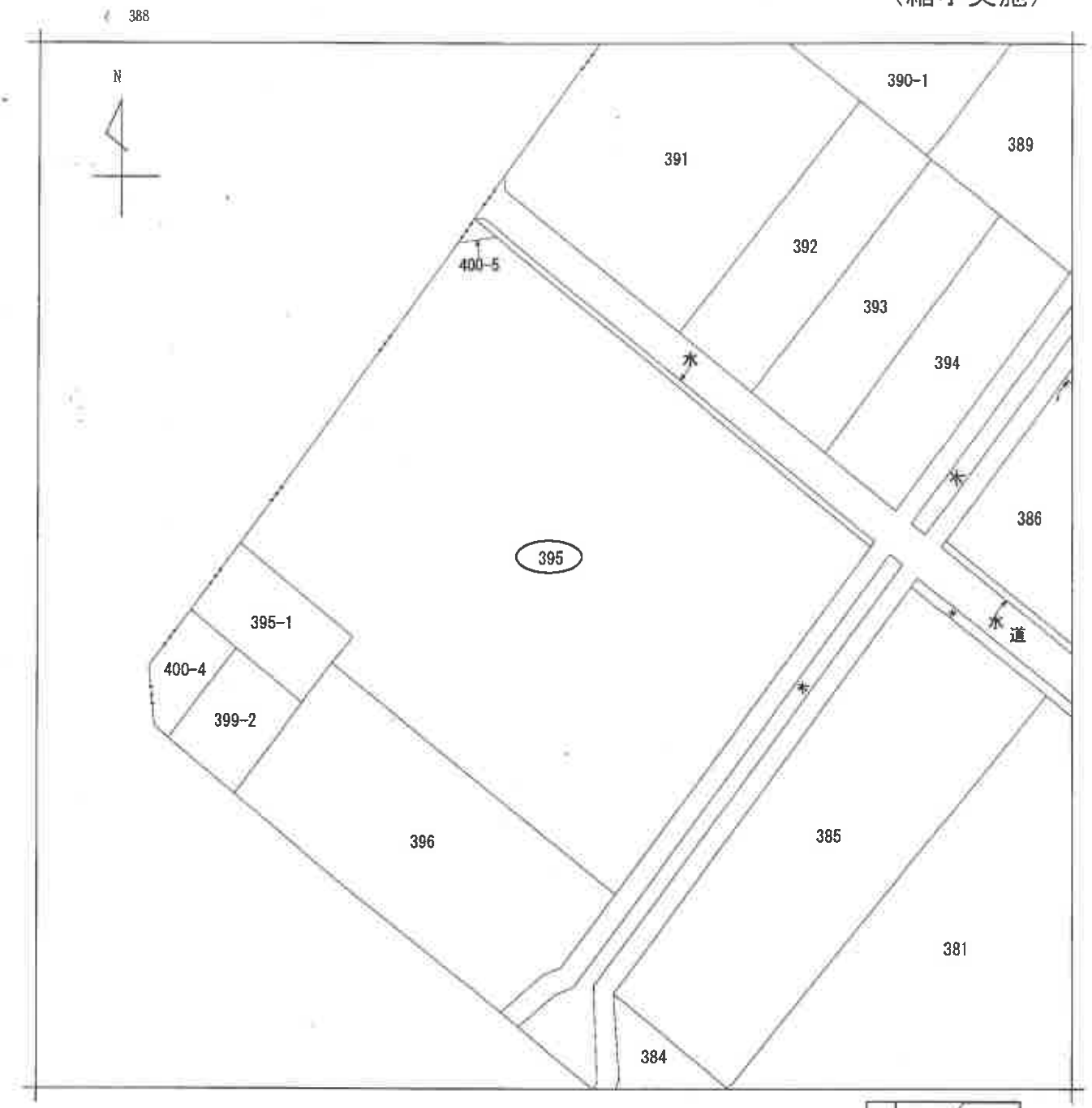
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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）



請求部分	所在	米子市米原四丁目				地番	395番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年1月20日			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：2-1
(1/1)

公用

（6 枚目）

公用

登記年月日：平成27年6月15日

地番	395 395-1
土地の所在	米子市米原四丁目

地積測量図

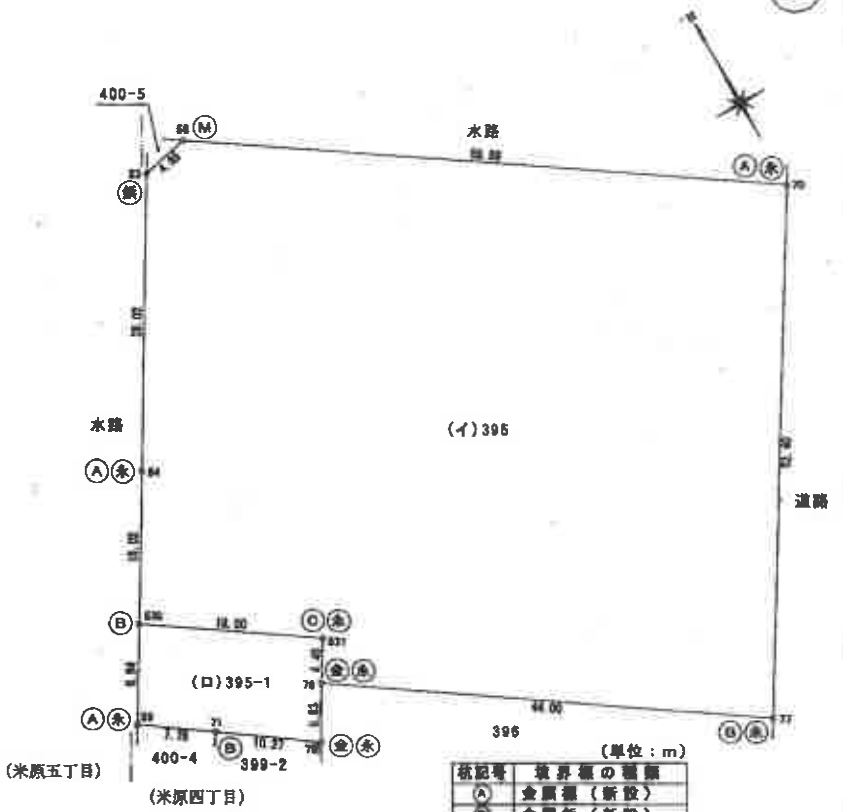
地図番号　１２６－６３

1/2

座標求積表

地番	(イ)395		
測点	X n	Y n	$\{X_{n+1}-X_{n-1}\}Y_n$
70	-61373.252	-90833.398	-7057936.691396
58	-61340.215	-90882.155	-2909046.899395
53	-61341.243	-90886.900	2357242.638400
54	-61366.151	-90901.794	3434087.973732
530	-61379.021	-90909.572	2084283.810184
531	-61389.188	-90894.718	1268072.210818
78	-61392.972	-90897.061	2611381.665469
77	-61417.917	-90880.811	-1781775.102920
		倍面積	6309.514872
		面積	3154.7574360
		地積	3154.75
		坪数	954.3141

地番	(ロ)395-1		
測点	X n	Y n	$\{X_{n+1}-X_{n-1}\}Y_n$
531	-61389.188	-90894.718	-1268072.210818
530	-61379.021	-90909.572	-150182.612944
55	-61387.536	-90914.719	1183709.641380
71	-61392.041	-90908.389	951083.585718
79	-61397.908	-90900.022	84627.920482
78	-61392.972	-90897.061	-600803.107410
		倍面積	363.196408
		面積	181.5982040
		地積	181.59
		坪数	54.9334
合計			3336.3556400



杭記号	境界標の種類
Ⓐ	金属標（新設）
Ⓑ	金属鋲（新設）
Ⓒ	金属標（既存）
Ⓓ	金属鋲（既存）
Ⓒ	コンクリート杭（新設）
Ⓜ	マーキング（新設）
Ⓐ	永久杭

平面直角座標系の番号	Ⅴ系
測量年月日	平成２７年６月３日
報告書番号	２７２００００

作成者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/500

（平成　２７年　６月　５日作成）

（７枚目）

（縮小実施）

請求番号：2-2

公用

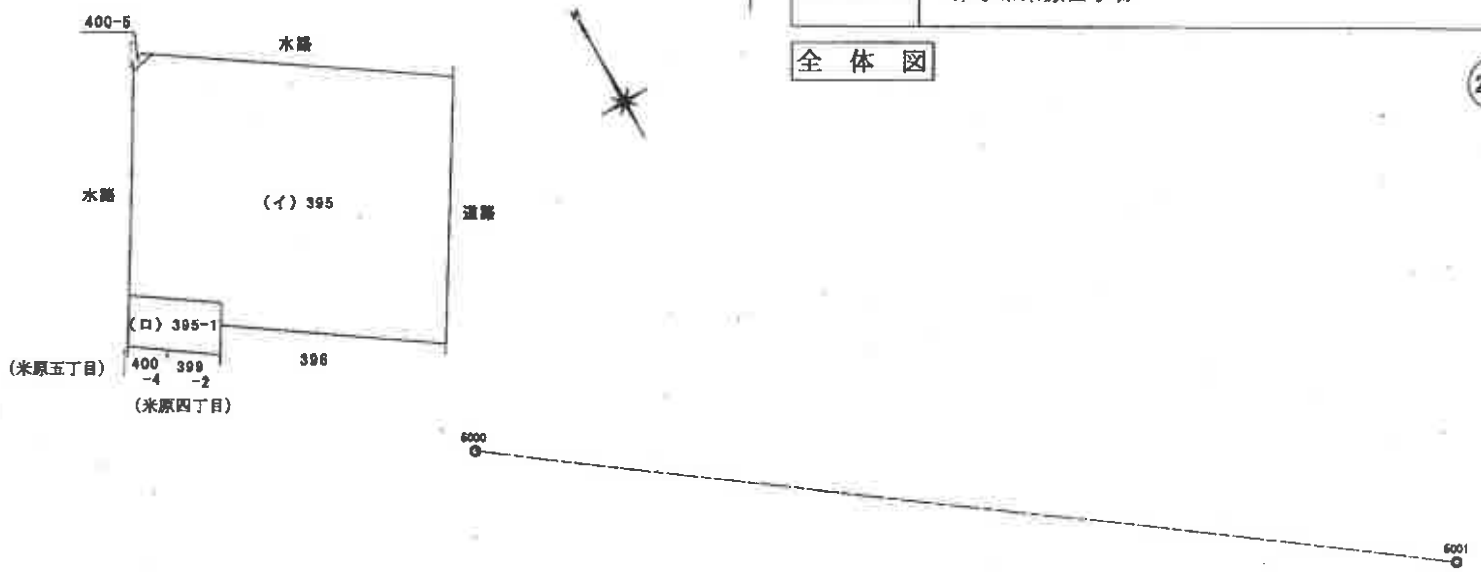
登記年月日：平成27年6月15日

地番	395 395-1
土地の所在	米子市米原四丁目

地積測量図

全体図

(2/2)



引照点			
基準点			
点名及び備考		X	Y
5000 (街区多角点 No.10898) 金属標 永久杭		-61438.974	-90866.132
5001 (街区多角点 No.10897) 金属標 永久杭		-61552.963	-90710.774

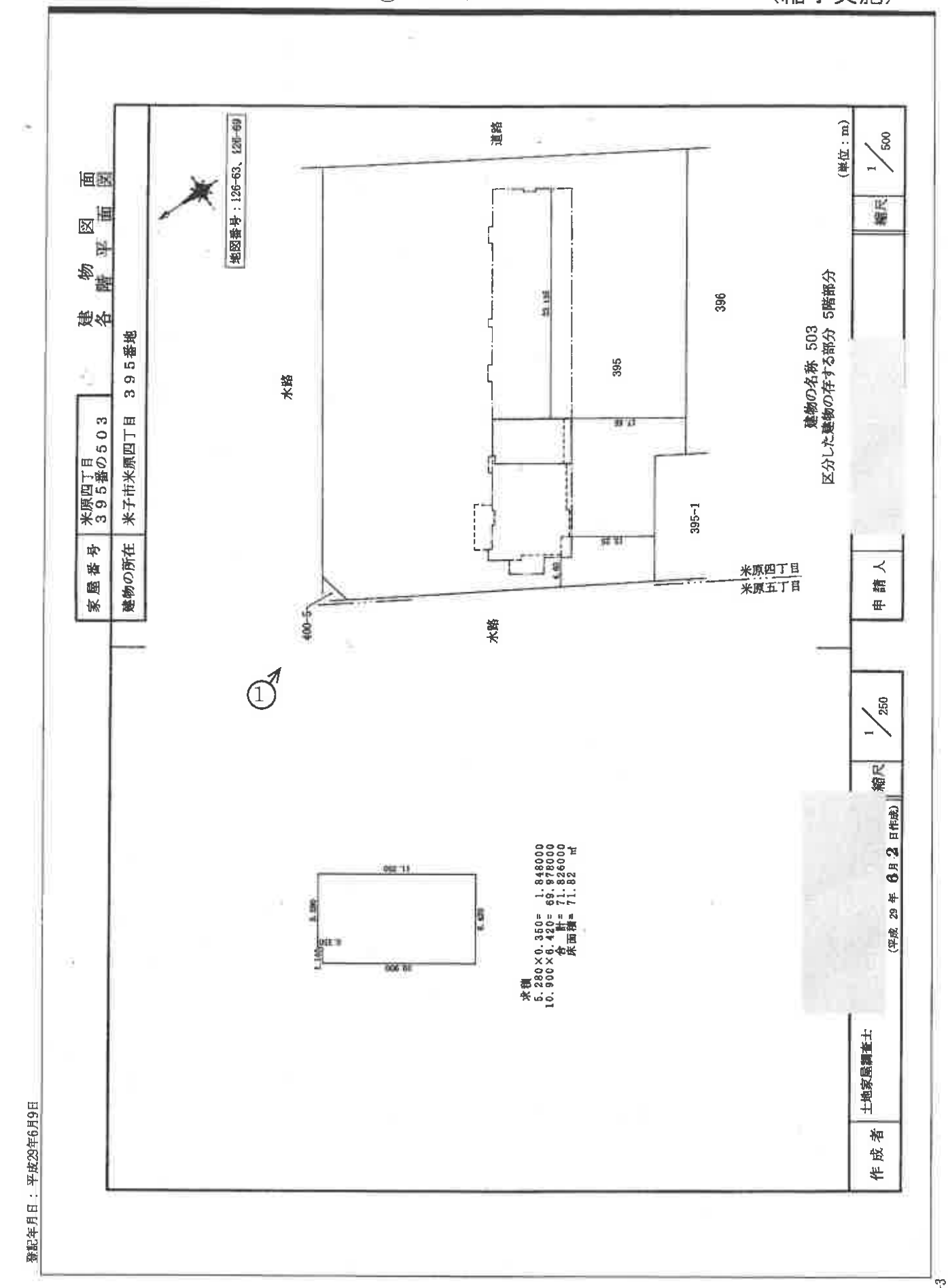
角度及び距離				角度及び距離			
器械点	視準点	角度	距離	器械点	視準点	角度	距離
5000	5001	0-00-00	192.690	5001	5000	0-00-00	192.690
	70	260-12-30	73.422		70	19-25-28	217.560
	58	224-30-58	100.050		58	14-52-42	273.190
	53	221-44-05	99.913		53	13-58-31	275.401
	54	207-38-26	81.086		54	8-05-37	267.184
	55	190-21-52	70.757		55	2-46-43	262.601
	71	191-43-59	63.153		71	2-53-18	254.848
	79	194-08-19	53.174		79	3-02-38	244.599
	78	199-49-02	55.432		78	4-23-21	245.560
	77	247-54-48	21.718		77	5-43-18	201.862
	530	197-48-21	74.036		530	4-55-00	264.152
	531	203-52-06	57.409		531	5-24-44	246.287

作成者	土地家屋調査士	27.6.5 (平成 年 月 日作成)	申請人		縮尺	1/1000

（8枚目）

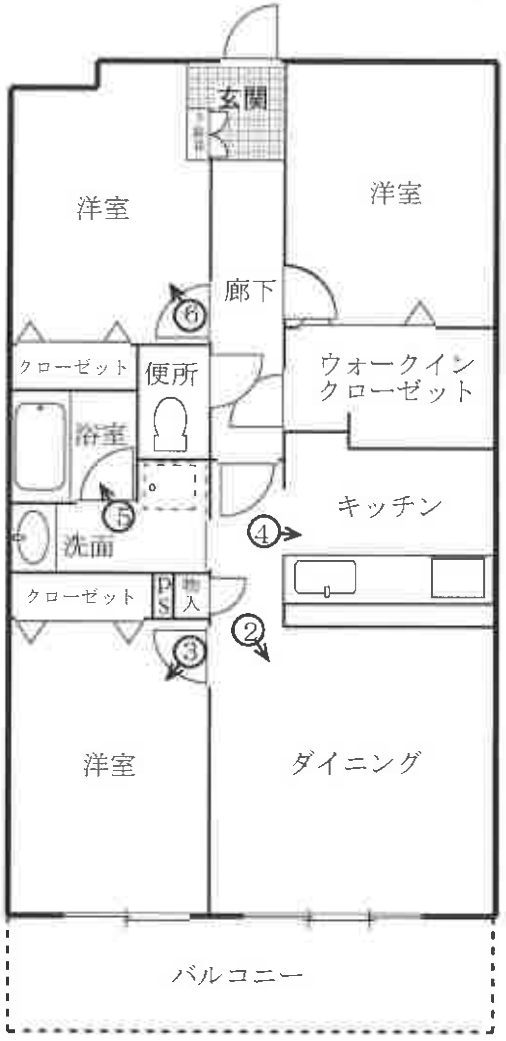
（縮小実施）

請求番号：2-2


建物各階平面図
家屋番号　米原四丁目３９５番の５０３
建物の所在　米子市米原四丁目　３９５番地
地図番号：126-63、126-69
道路
水路
水路
396
395
395-1
400-5
米原四丁目
米原五丁目
建物の名称 503
区分した建物の存する部分 5階部分
（単位：m）
縮尺 1/500
縮尺 1/250
申請人
作成者
土地家屋調査士
（平成 29 年 6月 2 日作成）
登記年月日：平成29年6月9日
公用
請求番号：2-3

建物間取図

②～⑥写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号　　令和8年(ケ)第7号

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　7　号
令和8年7月31日　現　地　調　査
令和8年8月5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 ）
前 田　六 仁

第１　評価額

物件番号	評　価　額
1	金8,570,000円

（注）買受人が負担すべき滞納管理費等がある場合には、上記評価額は当該滞納管理費等控除相当の修正を行った評価額である。
また、買受人が負担すべき敷金等がある場合は、当該敷金控除前の評価額である。

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。従って、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、瑕疵担保責任がないこと)等の特殊性を反映させた価格とする。

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	登記簿	現況
	（一棟の建物の表示） 所在 建物の名称 構造 床面積	 米子市米原四丁目395番地 アルファスマート米原Ⅲ 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1階　224.53㎡ 2階　617.62㎡ 3階　617.62㎡ 4階　617.62㎡ 5階　617.62㎡ 6階　626.50㎡ 7階　626.50㎡ 8階　626.50㎡ 9階　626.50㎡ 10階　626.50㎡ 延　5,827.51㎡	
1	（敷地権の目的である土地の表示） 土地の符号 所在及び地番 地目 地積	 1 米子市米原四丁目395番 宅地 3,154.75㎡	
	（専有部分の建物の表示） 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 （敷地権の表示） 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	 米原四丁目　395番の503 503 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 5　階部分　71.82㎡ 1 所有権 547,132 分の　7,449	

番号	特記事項
1	令和8年7月31日現在における管理費等の滞納金及びそれらに対する遅延損害金は588,571円である。詳細については現況調査報告書を参照。

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

位置・交通 （およその道路距離）	ＪＲ山陰本線　　米子　　駅 北西 方約　3.2 km 北高入口　　バス停 南西 方約　250 m
付近の状況	県道両三柳西福原線背後から米川までの地域。大規模な画地が多く、分譲マンション、賃貸マンション、事業所等が見られる。
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：市街化区域 用途地域：準工業地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：無 その他の規制：―
画地条件 （間口＝接道長さ） （奥行＝最大奥行）	地積：3,154.75㎡　　接道状況：三方路地 間口：約 48m　　その他：ほぼ平坦地 奥行：約 62m 形状：ほぼ長方形
接面道路の状況	北西 側，幅員　8.5m　市道，　舗装有，道路とほぼ等高。 北東 側，幅員　5.0m　市道，　舗装有，道路とほぼ等高。 ※1：　南東側にも幅員約2.3mの舗装道路（道路より0～1m高い）があるが、敷地とはフェンスで遮断されている。
土地の利用状況等	現　　状：本件マンションの敷地 目的外建物：無
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：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	特になし。

2．建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファスマート米原Ⅲ
建物の用途	共同住宅　（総戸数　72　戸）
建築時期及び残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：平成29年4月 経過年数：約　9　年 経済的残存耐用年数：約　41　年
構造	鉄筋コンクリート造10階建
仕様	屋　根：陸屋根 外　壁：磁器質モザイクタイル等 その他：エレベーター1基，駐車場(敷地内74台),1住戸あたり1台分の無料駐車場あり
設備等	上水道・下水道・プロパンガス・電気
建物の品等	普通
管理の形態保守の状況等	管理組合：有（法人格：無）　名称：アルファスマート米原Ⅲ管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：(株)穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人日勤(月～金曜日の午前10時～午後4時) (管理人室：　有)
管理の状況	普通
特記事項	特になし。

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位置・床面積	5階部分 （　503号　） 主要開口部の方位：玄関　北東　向き バルコニー　南西　向き
床　面　積	71.82㎡　（ 登記面積 ）
間　取　り	３ＬＤＫ・住居
仕　　様	天　井　：クロス貼り等 床　：塩化ビニールフローリング等 内　壁　：クロス貼り等 設　備　：電気、給排水、衛生、ガス等 その他　：ー
維持管理の状態	やや劣る （建物内の状態については現況調査報告書参照。）
管理費等	管　理　費　：　8,200円(月額) 修繕積立金　：　7,400円(月額) 災害積立金　：　300円(月額) 水道料金(使用量に応じた料金) 滞　納　額　：有　588,571円　（令和8年7月31日現在 ） 本物件所有者につき　駐車料金：　6,000円(月額)
専有部分の利用状況等	所有者が居住している。
特記事項	特になし。

第５　評価額算出の過程

１．積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算（ 試算 ）価格を求める。

１－１．建物価格

再調達原価 ＊a	専有部分 床面積	現価率 ＊b	建物価格 ① （万円未満四捨五入）
285,000円/㎡	× 71.82㎡	× 0.575	≒ 11,770,000円

＊a 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（ 専有面積当たり ）。

＊b 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。

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
9年	41年	0.05	定率法	0.57471	× 1.00	≒ 0.575

※1：観察減価の要はない。

１－２．敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 *c	個別格差 *d	地　積	建付減価補正 *e	敷地権割合 *f	敷地権価格 ②（万円未満四捨五入）
45,200円/㎡	× 1.05	×3,154.75㎡	× 0.97	$\times\frac{7,449}{547,132}$	≒ 1,980,000円

＊c 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、周辺の取引事例を検討のうえ査定した。

＜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
米子(県)－12	44,700円/㎡	$\times\frac{101}{100}$	$\times\frac{100}{102}$	$\times\frac{100}{98}$	≒ 45,200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：　方位
◇地域格差　：　街路条件，交通接近条件，環境条件，行政的条件等を比較考量のうえ格差率を査定した。

＊d 個別格差

要　因	率
三方路	1.05
相乗積	1.05

＊e 建付減価補正：　建物と敷地との適応状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

＊f 敷地権割合：　３ページ記載の敷地権の持分割合。

１－３．積算価格（敷地権付建物価格）

建物価格と敷地権価格を合算し、階層別、位置別、品等等に基づく個別格差率を乗じて、積算価格を次の通り試算した。

建物価格（1-1.①）	敷地権価格（1-2.②）	個別格差 *g	積算価格③（万円未満四捨五入）
（ 11,770,000円	＋ 1,980,000円）	× 0.99	≒ 13,610,000円

＊g 個別格差

階層別格差	0.99
位置別格差	1.00
品等格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.99

2. 評価額の決定

基本評価額をもとに、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等の減価修正を行って評価額を決定した。

基本評価額 *h	占有減価修正 *i	市場性修正 *j	競売市場修正 *k	滞納管理費等減価修正 *l	評価額（万円未満四捨五入）
13,610,000円	×1.00	×1.00	×0.70	× 0.90	≒ 8,570,000円

*h 基本評価額 ： P.8 1-3③積算価格

*i 占有減価修正 ： 必要なし

*j 市場性修正 ： 必要なし

*k 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慮した。

*l 滞納管理費等減価修正 ： 代金納付時までの平均的スケジュールを考慮し、管理費等滞納額を基準として査定した。

第６　参考価格資料

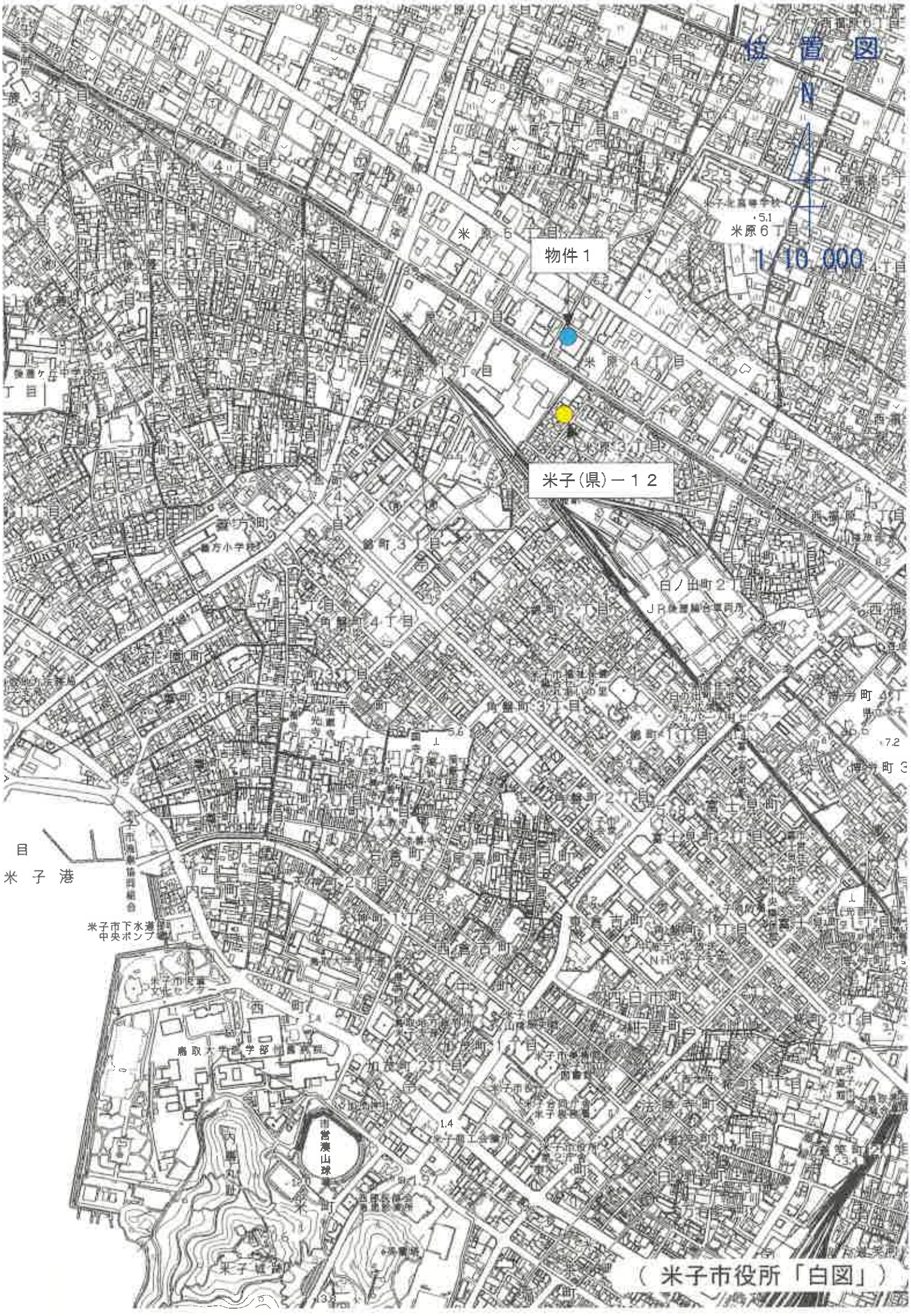
＊地価調査基準地の概要

番　　号 ： 米子(県)－12
所　　在 ： 米子市米原３丁目1705番2
位　　置 ： 後藤駅北東方250m
価　　格 ： 44,700円/㎡
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 233㎡
接面街路 ： 南東6m市道
供給処理施設 ： 水道・下水
用途地域 ： 第１種住居地域
　　建ペイ率　　60%
　　容積率　　200%
地域の概況 ： 住宅、アパート等が混在する利便性の良い住宅地域

（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。

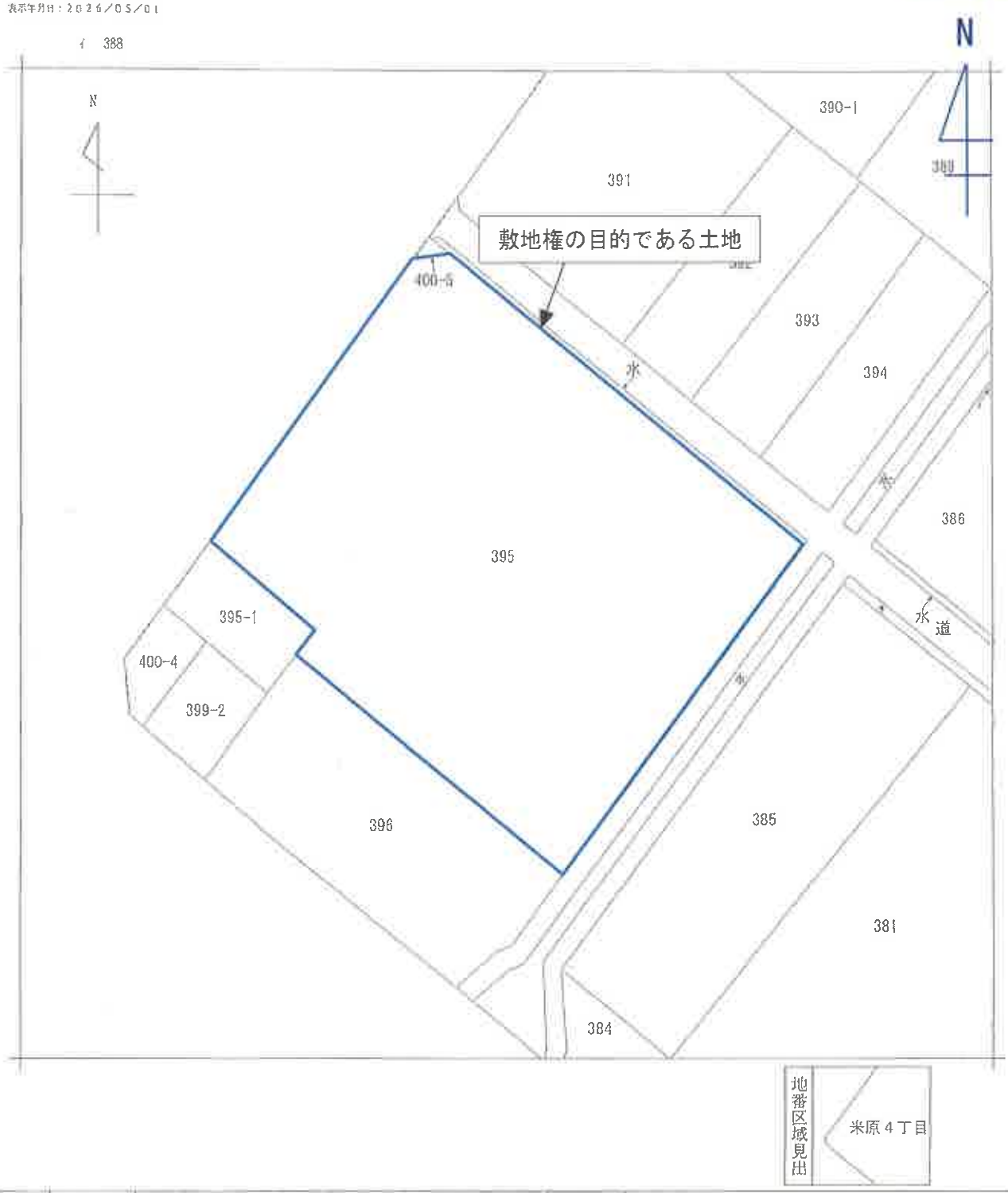
第７　附属資料

位置図
周辺概況図（ 正本のみ添付 ）
公図（ 法務局備付 ）
地積測量図（ 法務局備付 ）
建物図面・各階平面図（ 法務局備付 ）


位置図
N
1/10,000
物件１
米子(県)－１２
米原６丁目
米原５丁目
米原４丁目
米原３丁目
米原７丁目
角盤町３丁目
角盤町４丁目
角盤町２丁目
角盤町１丁目
白ノ出町２丁目
JR伯備線
JR山陰本線
米子港
米子市下水道中央ポンプ場
鳥取大学医学部
加茂町２丁目
加茂町１丁目
富士見町
富士見町２丁目
四日市町
東倉吉町
西倉吉町
天神町１丁目
天神町２丁目
米子城跡
（米子市役所「白図」）

公　図

表示年月日：２０２６／０５／０１



請求部分	所在	米子市米原四丁目				地番	395番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年1月20日			備付年月日(原図)				補記事項	

(1/1)

（縮小実施）

地番	395 395-1
土地の所在	米子市米原四丁目

地図番号　１２６－６３

地積測量図

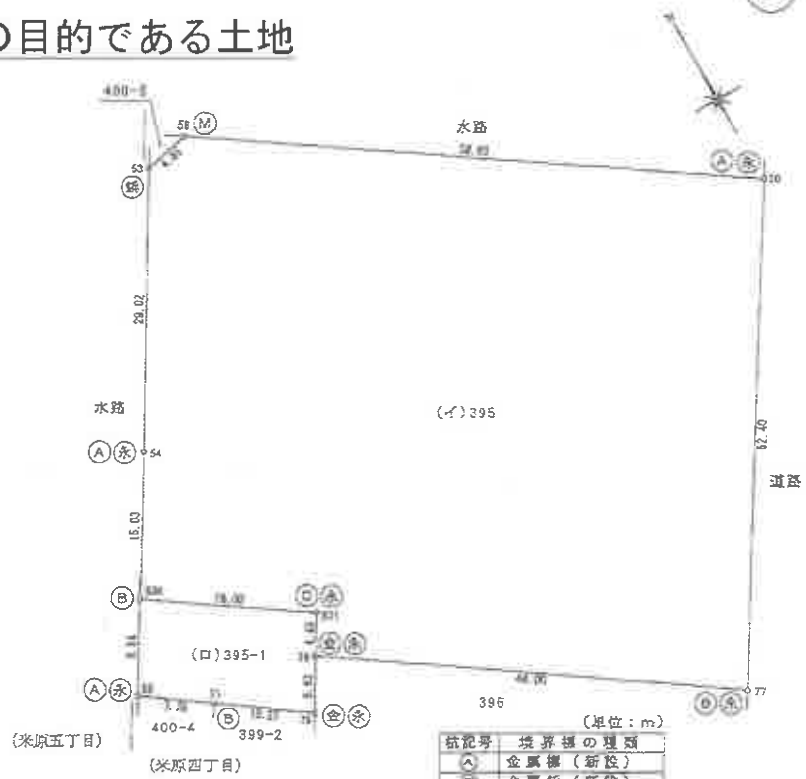
1/2

敷地権の目的である土地

座標求積表

地番	(イ)395		
測点	Xn	Yn	$\{X_{n-1}-X_{n-1}\}Y_n$
70	-61373.252	-90833.398	-7057936.691396
58	-61340.215	-90882.155	-2909046.899395
53	-61341.243	-90886.900	2357242.638400
54	-61366.151	-90901.794	3434087.973732
530	-61379.021	-90909.572	2094283.810164
531	-61389.188	-90894.718	1268072.210818
78	-61392.972	-90897.061	2611381.665469
77	-61417.917	-90860.811	-1781775.192920
		倍面積	6309.514872
		面積	3154.7574360
		地積	3154.75
		坪数	954.3141

地番	(ロ)395-1		
測点	Xn	Yn	$\{X_{n-1}-X_{n-1}\}Y_n$
531	-61389.188	-90894.718	-1268072.210818
530	-61379.021	-90909.572	-150182.612944
55	-61387.536	-90914.719	1183709.641380
71	-61392.041	-90908.389	951083.565718
79	-61397.998	-90900.022	84627.920482
78	-61392.972	-90897.061	-800803.107410
		倍面積	363.196408
		面積	181.5982040
		地積	181.59
		坪数	54.9334
合計			3336.3556400



(単位：m)

杭記号	境界標の種類
A	金属標（新設）
B	金属鋲（新設）
金	金属標（既存）
鋲	金属鋲（既存）
C	コンクリート杭（新設）
M	マーキング（新設）
永	永久杭

平面直角座標系の番号	Ⅴ系
測量年月日	平成２７年６月３日
測量者番号	２７２０００

作成者	住所 [redacted] 土地調査士 [redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（平成　２７年　６月　５日作成）

作成日 2026/05/19

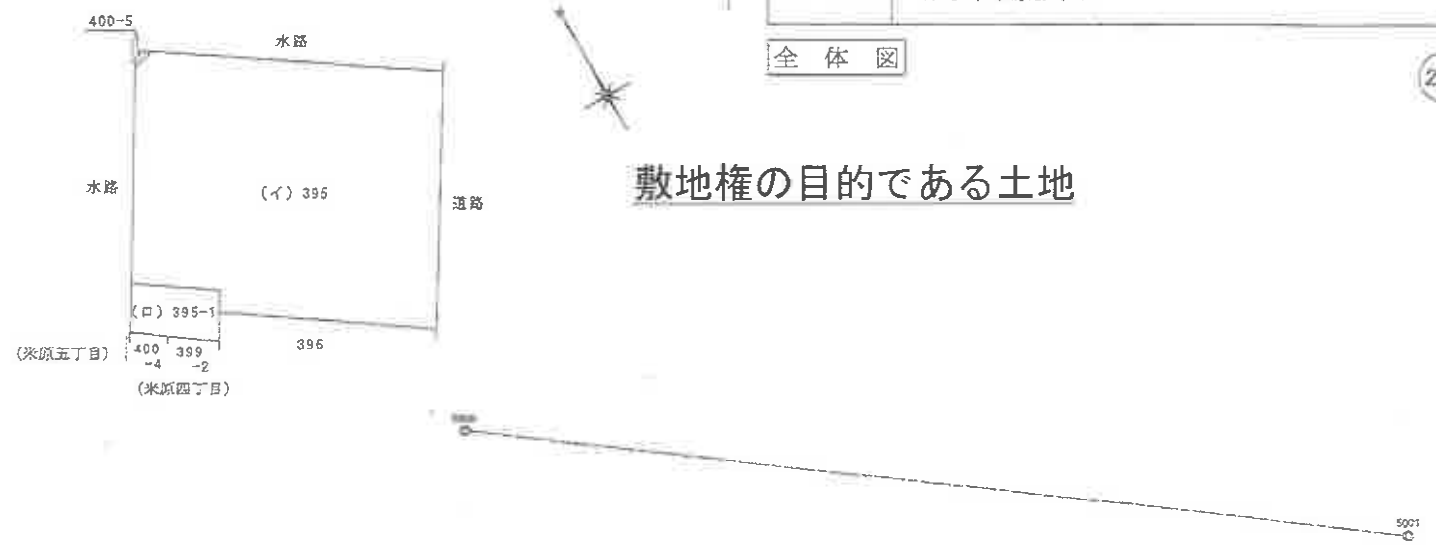
（縮小実施）

地番	395 395-1
土地の所在	米子市米原四丁目

地積測量図

全体図

2/2



敷地権の目的である土地

引照点			
基準点			
点名及び備考		X	Y
5000 (街区多角点 No.10898) 金属標 永久杭		-61438.974	-90866.132
5001 (街区多角点 No.10897) 金属標 永久杭		-61552.963	-90710.774

角度及び距離				角度及び距離			
器械点	視準点	角度	距離	器械点	視準点	角度	距離
5000	5001	0-00-00	192.690	5001	5000	0-00-00	192.690
	70	260-12-30	73.422		70	19-25-28	217.560
	58	224-30-58	100.050		58	14-52-42	273.190
	53	221-44-05	99.913		53	13-58-31	275.401
	54	207-38-26	81.086		54	8-05-37	257.184
	55	190-21-52	70.757		55	2-46-43	252.601
	71	191-43-59	63.153		71	2-53-18	254.848
	79	194-08-19	53.174		79	3-02-38	244.599
	78	199-49-02	55.432		78	4-23-21	245.550
	77	247-54-48	21.718		77	5-43-18	201.882
	530	197-48-21	74.036		530	4-55-00	264.152
	531	203-52-05	57.409		531	5-24-44	246.287

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	27.6.5 (平成 年 月 日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

作成年月日：2026/05/19

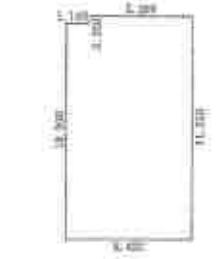
（縮小実施）

家屋番号	米原四丁目 ３９５番の５０３
建物の所在	米子市米原四丁目　３９５番地

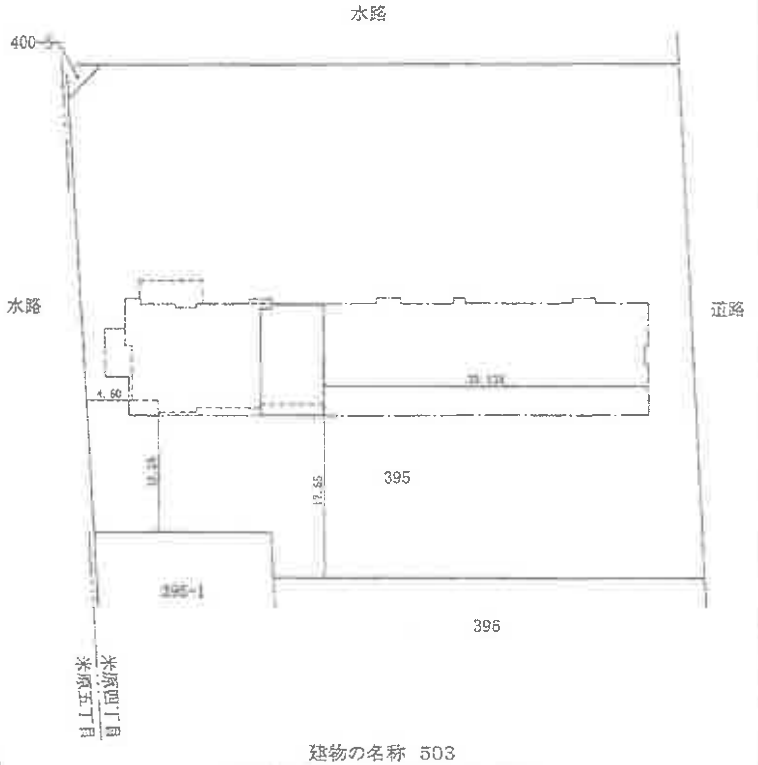
建物図面
各階平面図

物件１

地図番号：126-63、126-69



求積
5.280×0.350=　1.848000
10.930×6.420=　69.978000
合　計=　71.826000
床面積=　71.82　㎡



建物の名称　503
区分した建物の存する部分　5階部分

（単位：m）

作成者	土地家屋調査士 [redacted] （平成 29 年 6月 2 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（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。