令和　８年（ケ）第　　８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　溝　口　由利子

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）
1～3	10,870,000 8,696,000	一括	2,174,000	124,572	0
1	2,050,000				
2	40,000				
3	8,780,000				
備考	初回（評価書）				

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　米子市河岡字西桜木

　　地　　番　　１５５番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．８３平方メートル

２　所　　在　　米子市河岡字西桜木

　　地　　番　　１５５番３８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６．２０平方メートル

３　所　　在　　米子市河岡字西桜木１５５番地１１

　　家屋　番号　　１５５番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８５．２９平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　９日
鳥取地方裁判所米子支部
裁判所書記官　溝　口　由利子

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
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号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
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。

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　米子市河岡字西桜木

　　地　　番　　１５５番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．８３平方メートル

２　所　　在　　米子市河岡字西桜木

　　地　　番　　１５５番３８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６．２０平方メートル

３　所　　在　　米子市河岡字西桜木１５５番地１１

　　家屋　番号　　１５５番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８５．２９平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

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

物　件　目　録

１　所　　在　　米子市河岡字西桜木

　　地　　番　　１５５番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．８３平方メートル

２　所　　在　　米子市河岡字西桜木

　　地　　番　　１５５番３８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６．２０平方メートル

３　所　　在　　米子市河岡字西桜木１５５番地１１

　　家屋　番号　　１５５番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８５．２９平方メートル
　　２階　３７．２６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、２
現況地目	■宅地（物件１　）　■公衆用道路（物件２　）　□　　（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 上記の者が物件１土地上に下記建物を所有し，占有している 物件２土地は公衆用道路として使用されている □「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３
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 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
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （土地建物所有者）	（電話聴取） 1　仕事の都合で調査には立ち会うことができない。鍵を預けるので建物内に立ち入って調査してほしい。 2　建物では以前まで家族と住んでいましたが、現在は私が一人で住んでいます。建物や設備には特に不具合はありません。ヒートポンプ給湯器は建物が建った時に備え付けたものでリース物件ではありません。ガスは引いておらず、オール電化です。

（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枚目記載のとおり認めた。
　前記のとおり、物件１土地は物件３建物の敷地として利用されており、物件２土地は公衆用道路として使用されている。なお、物件２土地が１５５番１土地とともに市道とならなかった経緯については不明である。物件２土地は舗装されておらず、砂利が敷かれている状態である。

2　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。

3　各隣地との境界について、物件１土地と北側隣地１５５番１２との境界として西側に境界標が設置されている。また、物件２土地と北側隣地１５５番３２との境界として東側に境界標が設置されている。物件１土地と北側隣地１５５番１２には塀等の囲障はなく、また、物件２土地と北側隣地１５５番３２との間にも囲障はないが、前記のとおり、境界標が２点あることから、これら隣地との境界は明瞭である。
　その他隣地との境界は確認できなかったが、各隣地との間にはコンクリートブロック塀またはコンクリート擁壁があるため、その他隣地との境界についても明瞭である。

4　本件建物敷地の接面道路は物件２土地（幅約３メートル）であり、物件２土地は幅員約６メートルの市道（１５５番１）に通じている。

5　物件１土地の北西角に電柱が設置されている。

（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21日(火) 16：35－16：40	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30日(木) 9：00－ 9：05	執行官室	所有者に占有関係等について電話聴取
令和 8年 7月31日(金) 12：15－12：20	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査 建物図面・各階平面図の請求
令和 8年 8月19日(水) 12：05－12：10	執行官室	所有者と現況調査実施について調整（電話）
令和 8年 8月27日(木) 8：50－ 9：45	物件所在地	立入調査（評価人同行） 写真撮影
令和 8年 8月31日(月) 9：15－ 9：20	執行官室	所有者へ建物、設備等の不具合の有無について電話聴取

（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　8年　8月２７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、所有者から預かった鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

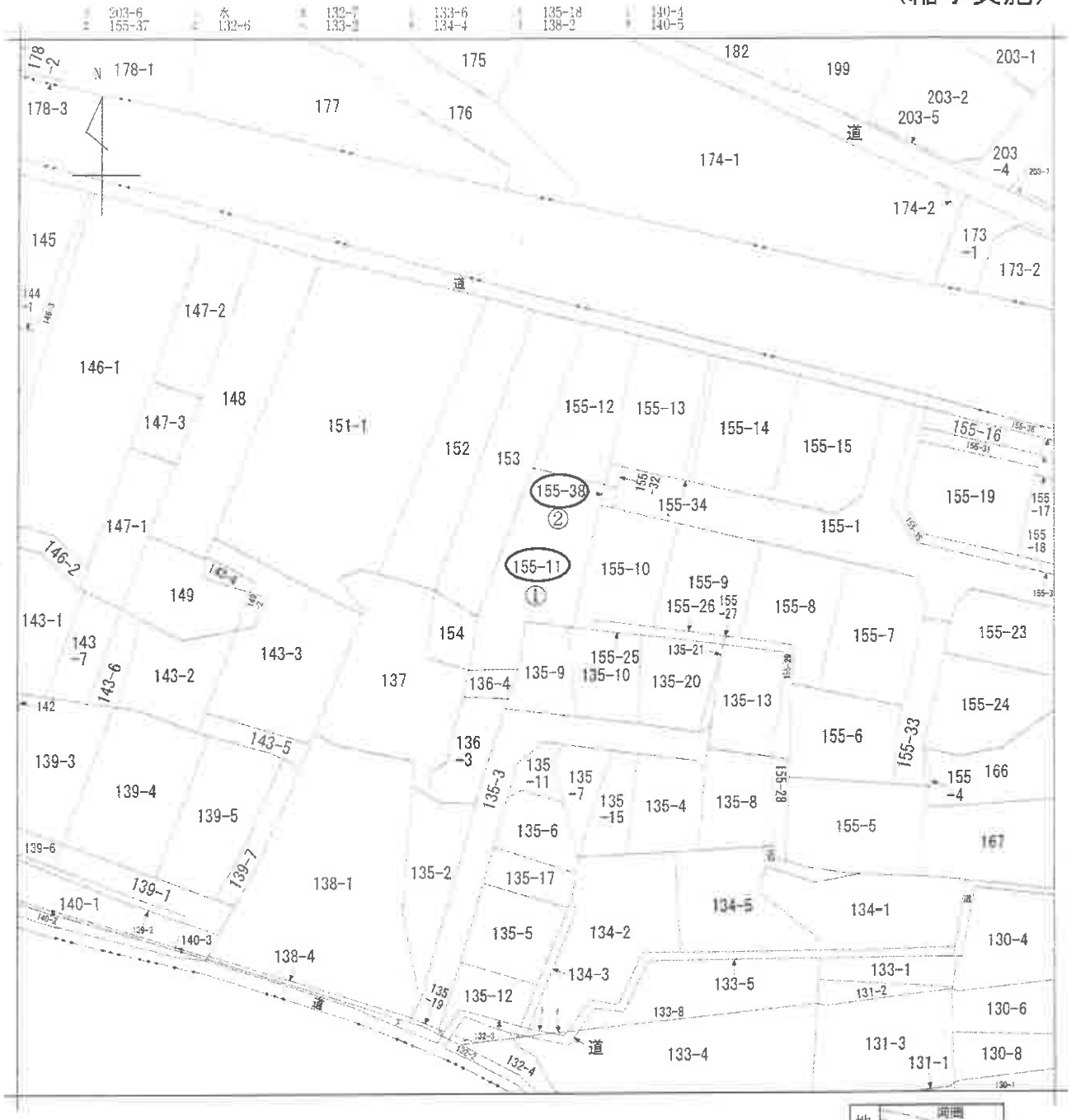
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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	米子市河岡字西桜木			地番	155番11		
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：6-1
(1/1)

公用

（ 6 枚目）

公用

登記年月日：平成8年1月31日

127969

②155-1

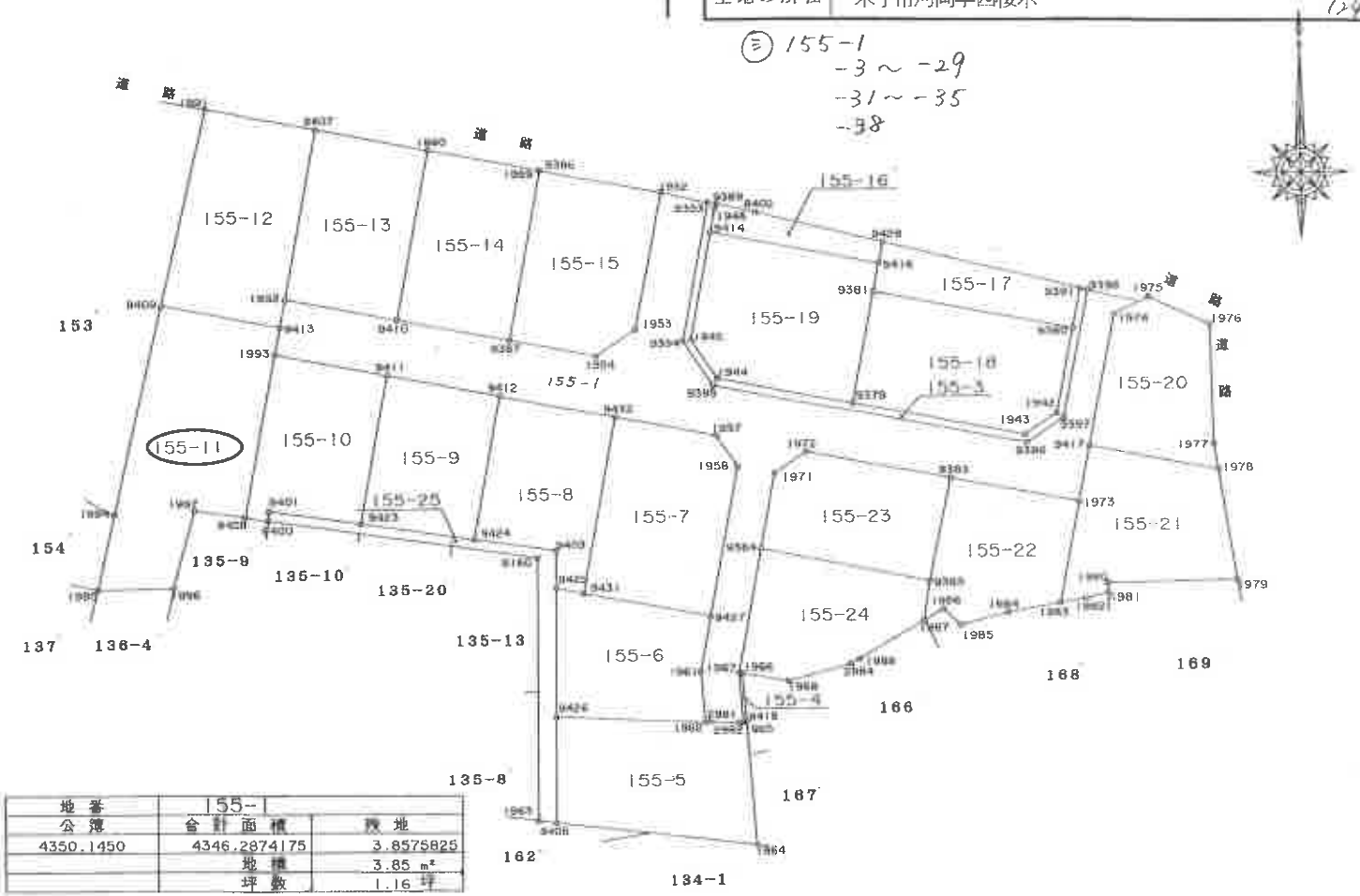
平成8年1月31日登記

地積測量図

地番	155-1, 155-3～155-29, 155-31～155-35, 155-38
土地の所在	米子市河岡字西桜木

1/24

③155-1
-3～-29
-31～-35
-38



地番	155-	
公簿	合計面積	残地
4350.1450	4346.2874175	3.8575825
	地積	3.85 ㎡
	坪数	1.16 坪

作製者	土地家屋調査士	7年12月23日作製	申請人	縮尺	1/500

（17枚目）

（縮小実施）

請求番号：6-2

(1/24)

公用

登記年月日：平成8年1月31日

127978

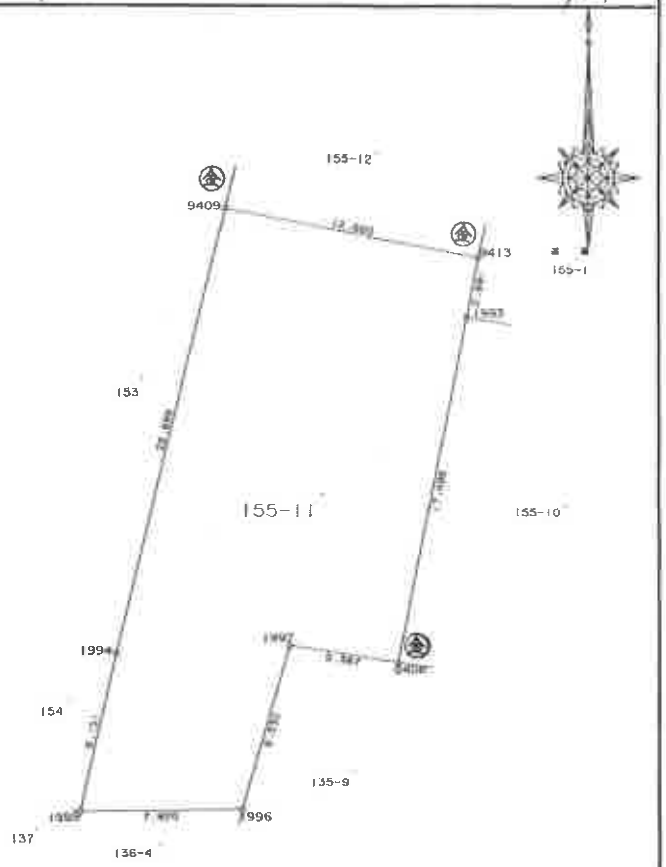
平成　年　月　日登記

地積測量図

地番	155-11
土地の所在	米子市河岡字西桜木

求積表

地番	155-11				
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
1995	-65925.065	-84126.606	6.108	-402670.297020	8.131
1996	-65924.968	-84118.687	10.254	-675994.621872	7.920
1997	-65916.764	-84116.352	7.662	-505054.245768	8.530
9408	-65917.569	-84111.025	8.641	-569593.713729	5.387
1993	-65900.390	-84107.711	3.880	-255693.513200	17.496
9413	-65897.453	-84107.145	-11.766	775349.431998	2.991
9409	-65895.071	-84119.477	-17.650	1163048.003150	12.560
1994	-65917.138	-84124.795	-7.129	469923.276802	22.699
			合計	-685.679639	
			面積	342.8398195	
			地積	342.83 ㎡	
			坪数	103.70 坪	



㊎ 金属標
㋮ プラスチック杭

作製者	土地家屋調査士	7年12月23日作製	申請人

縮尺 1/250

請求番号：6-2　(10/24)

（8枚目）

（縮小実施）

公用

登記年月日：平成12年1月14日

128002

②155-32　③

平成12年1月14日登記

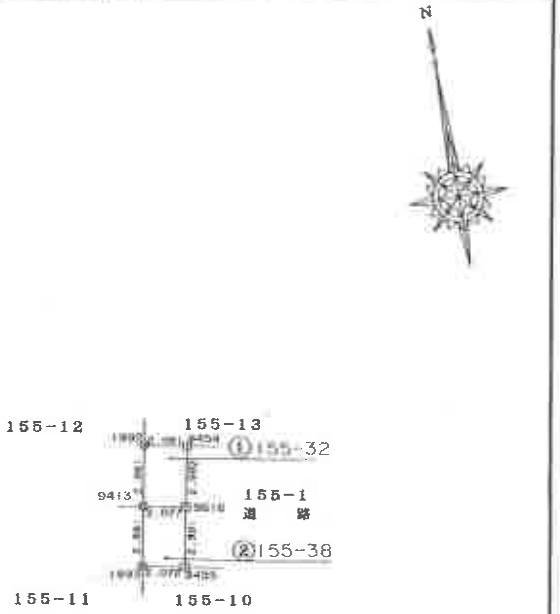
地積測量図

地番	155-32，155-38
土地の所在	米子市河岡字道桜木

求積表

地番	①155-32			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
9413	-65897.453	-84107.145	1.472	-97001.050816
9616	-65897.849	-84105.106	2.610	-171993.385890
9454	-65894.912	-84104.535	-1.472	96997.310464
1992	-65894.516	-84106.578	-2.610	171984.686760
			合計	-12.439482
			面積	6.2197410
			地積	6.21 ㎡
			坪数	1.88 坪

地番	②155-38			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1993	-65900.390	-84107.711	1.468	-96741.772520
9455	-65900.785	-84105.677	2.605	-171671.544925
9616	-65897.849	-84105.106	-1.468	96738.042332
9413	-65897.453	-84107.145	-2.605	171662.865065
			倉計	-12.410048
			面積	6.2050240
			地積	6.20 ㎡
			坪数	1.87 坪



作製者	土地家屋調査士

（平成12年1月13日作製）

申請人	

縮尺	1/250

（縮小実施）

（9枚目）

請求番号：6-3

公用

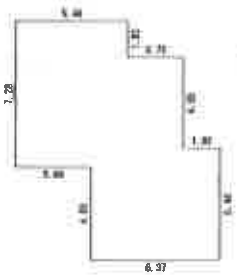
登記年月日：令和8年7月31日

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	155-11
建物の所在	米子市河岡字西桜木１５５番地11

1階



求積表

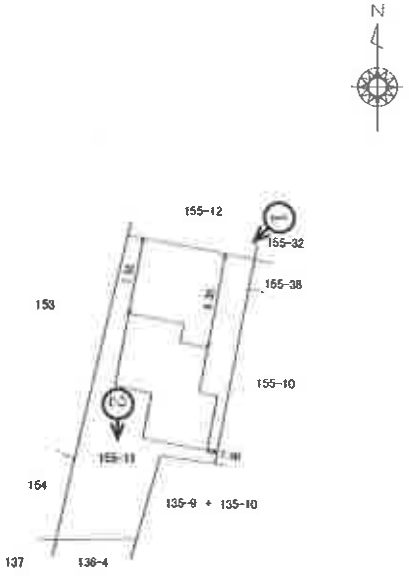
5.46 × 1.82 =	9.9372	
8.19 × 5.46 =	44.7174	
1.82 × 5.46 =	9.9372	
4.55 × 4.55 =	20.7025	
計	85.2943	
床面積	85.29㎡	

2階



求積表

4.55 × 2.73 =	12.4215	
0.91 × 1.82 =	1.6562	
3.64 × 6.37 =	23.1868	
計	37.2645	
床面積	37.26㎡	



作成者	土地家屋調査士	（令和 元 年 10 月 31 日作成）	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

請求番号：11-1

（10 枚目）

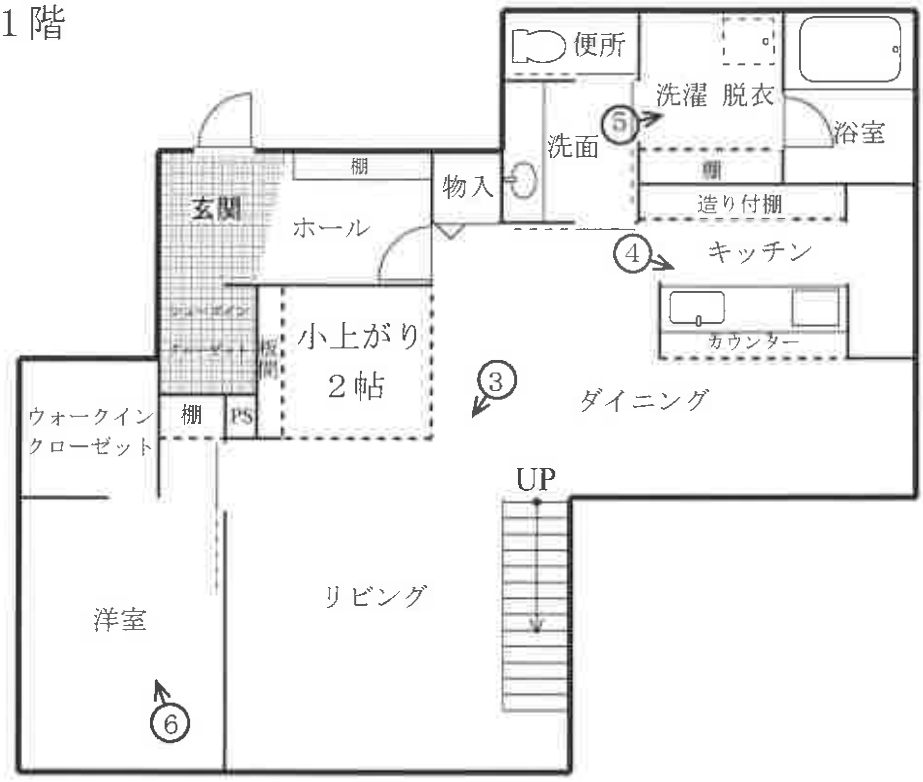
①② 写真撮影場所

（縮小実施）

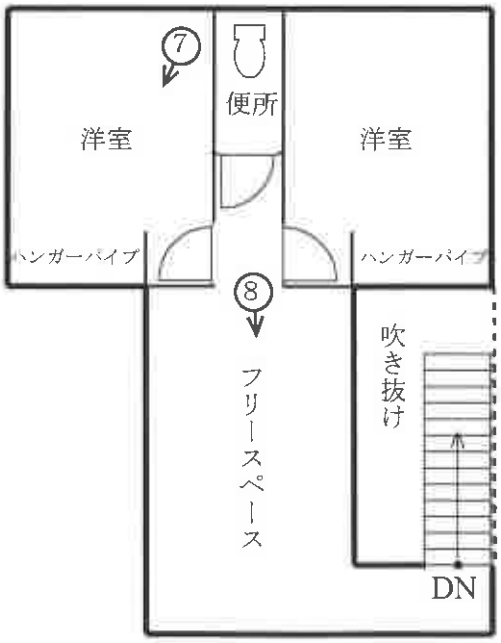
建物間取図

③～⑧写真撮影場所

1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



事件番号　　令和8年(ケ)第8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8号
令和8年8月27日現地調査
令和8年9月8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10,870,000円	
内　訳　価　格	
物件番号1(土地)	金2,050,000円
物件番号2(土地)	金40,000円
物件番号3(建物)	金8,780,000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 地番 地目 地積	米子市河岡字西桜木 155番11 宅地 342.83㎡	
2 (土地)	所在 地番 地目 地積	米子市河岡字西桜木 155番38 公衆用道路 6.20㎡	
3 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米子市河岡字西桜木155番地11 155番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階　85.29㎡ 2階　37.26㎡ 延　122.55㎡	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・2）

位置・交通 （およその道路距離）	ＪＲ山陰本線 伯耆大山 駅 南東 方　約 4.4 km 河岡　　バス停 東 方　約 600 m
付近の状況	県道背後に戸建住宅が建ち並ぶ、郊外の住宅地域。
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 ： 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 ： 349.03㎡　　接道状況 ： 中間画地 間　口 ： 約 3.0m　　その他 ： ほぼ平坦地 奥　行 ： 約 13.0m 形　状 ： 袋地
接面道路の状況	東 側，幅員約 6.0m 道路，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 ： 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	・北西角付近に中国電力所有の電柱が1本設置されている。 ・玄関付近に庭木が植えられている。 ・下水道は、民間業者が管理する集中浄化槽である。

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 ） ： 令和1年10月 増改築無 経過年数 ： 約 7年 経済的残存耐用年数 ： 約 23年
仕　　様	構　造： 木造、2階建 屋　根： 合金メッキ鋼板ぶき 設　備： 電気、給排水等 その他： 便所は水洗（下水道接続）
床面積（現況）	1階 85.29㎡ 2階 37.26㎡ 延 122.55㎡
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」の通り。
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が居住している。
特記事項	・オール電化仕様の住宅である。 ・外壁の換気口周辺において、目立った汚れが見られる。 ・関係者が不在のため、建物の不具合の有無等は確認できなかった。

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・2）

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	22,100円/㎡	× 0.90	× 342.83㎡	× 1.00	＝ 6,820,000円
2		× 0.50	× 6.20㎡		＝ 70,000円
計			＝ 349.03㎡		＝ 6,890,000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)-11	22,800円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{102}$	＝ 22,100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、行政的条件等を考量のうえ、格差率を査定した。

＊b　個別格差

物件番号 1

要　因	率
私道付宅地	0.90
相乗積	0.90

物件番号 2

要　因	率
私道	0.50
相乗積	0.50

＊c　建付減価補正　：　建物の老朽化の程度を考慮した結果、建付減価は不要と判断した。

１－２．建物　　（物件番号 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）
3	190,000円/㎡	× 122.55㎡	× 0.482	＝ 11,220,000円
計				＝ 11,220,000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
3	7年	23年	0.05	定率法	0.49708	× 0.97	＝ 0.482

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	6,820,000円	× 0.50	法定地上権	＝ 3,410,000円
2	70,000円	× 0.00		＝ 0円
計	6,890,000円			＝ 3,410,000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）	（ 6,820,000円	－ 3,410,000円 ）		× 1.00	× 0.6	＝ 2,050,000円
2（土地）	（ 70,000円	－ 0円 ）				＝ 40,000円
3（建物）	（ 11,220,000円	＋ 3,410,000円 ）	× 1.00			＝ 8,780,000円
一括価格（上記合計）						＝ 10,870,000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

＊地価調査基準地

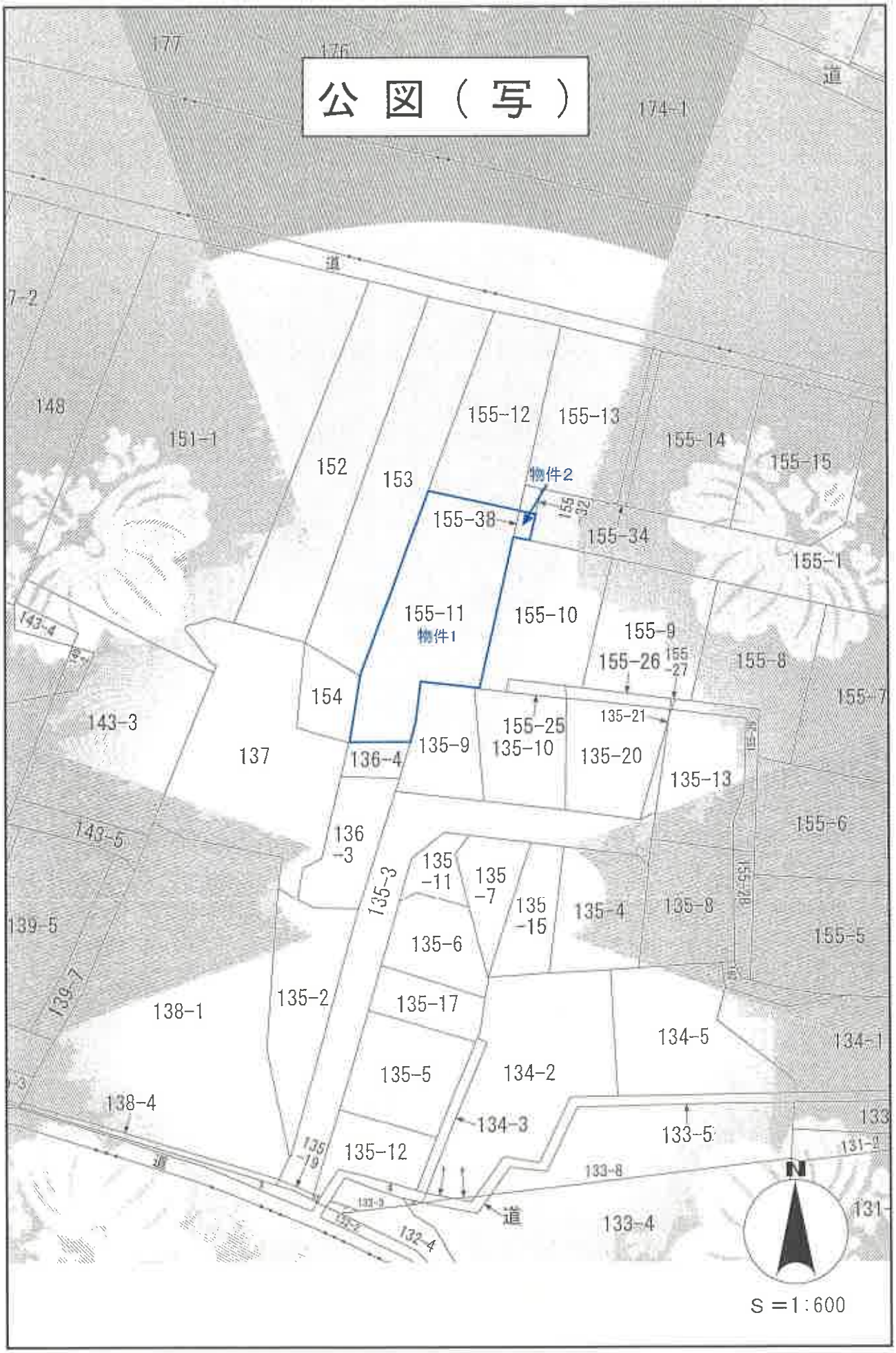
番	号	米子(県)-11
所	在	米子市尾高字石田尻788番17
位	置	伯耆大山駅3.7km
価	格	22,800円/㎡
価格時点		令和7年7月1日
地	積	174㎡
接面街路		南東6m道路
供給処理施設		水道・下水
用途地域		都市計画区域外
		建蔽率
		容積率
地域の概要		一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域

（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

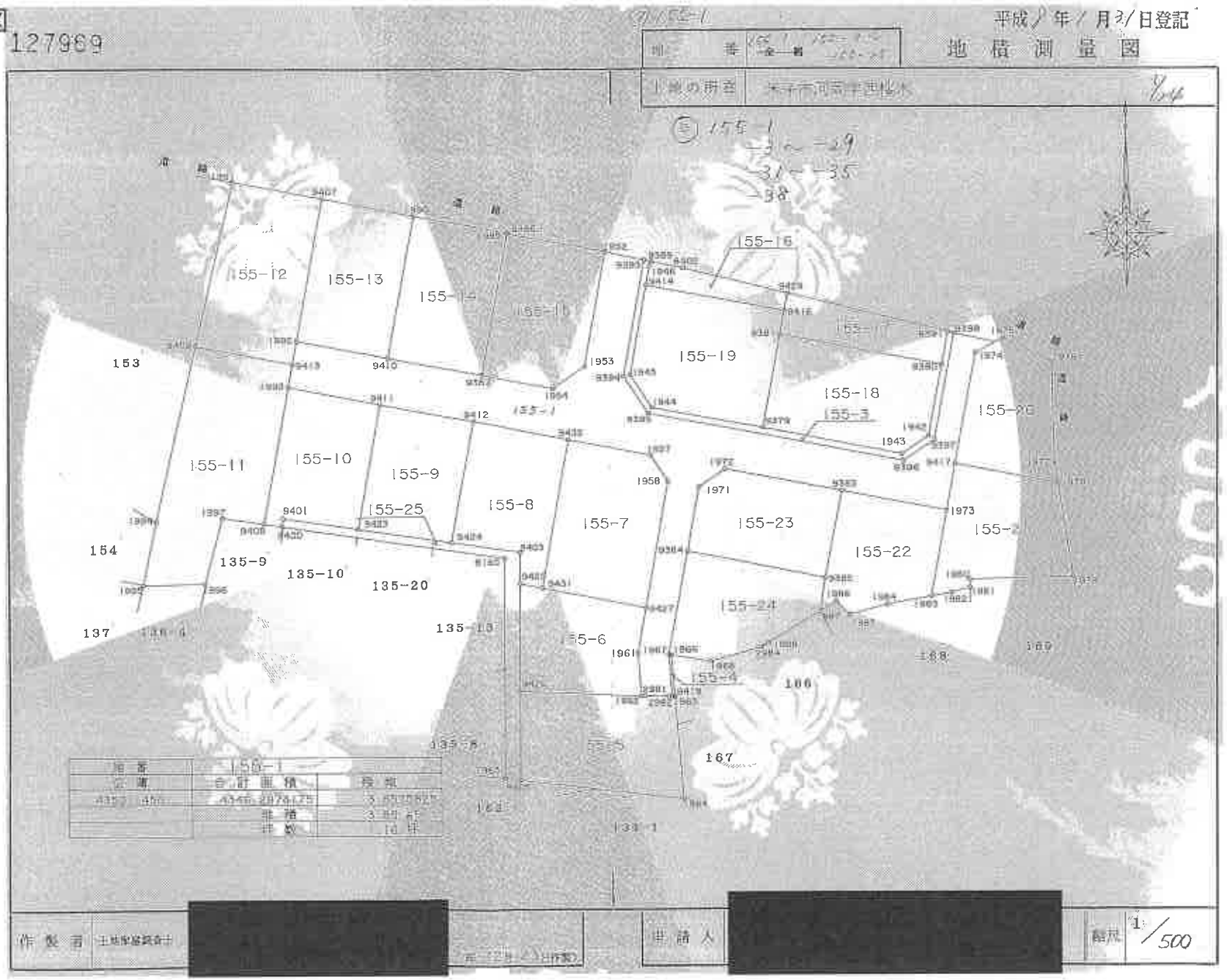
位置図
周辺概況図（正本のみに添付）
公図(法務局備付)
地積測量図(法務局備付)
建物図面(法務局備付)


位　置　図
地価調査基準地
目的物件
大神山神社
白仙小学校
日下水源池
浜
S＝1:10,000
（出典：米子市白図）


公図（写）
177
176
174-1
道
7-2
148
151-1
152
153
155-12
155-13
155-14
155-15
物件2
155-38
155-34
155-1
155-11
物件1
155-10
155-9
155-26
155-27
155-8
155-7
154
143-3
137
155-25
135-21
135-9
135-10
135-20
135-13
136-4
155-6
143-5
136-3
135-11
135-7
135-15
135-4
135-8
155-5
139-5
135-3
135-6
139-7
138-1
135-2
135-17
134-5
134-1
135-5
134-2
138-4
134-3
133-5
133
135-19
135-12
133-8
131-2
道
133-4
132-4
N
S＝1:600

地積測量図

（物件１）



（縮小実施）

地積測量図
（物件１）

127973

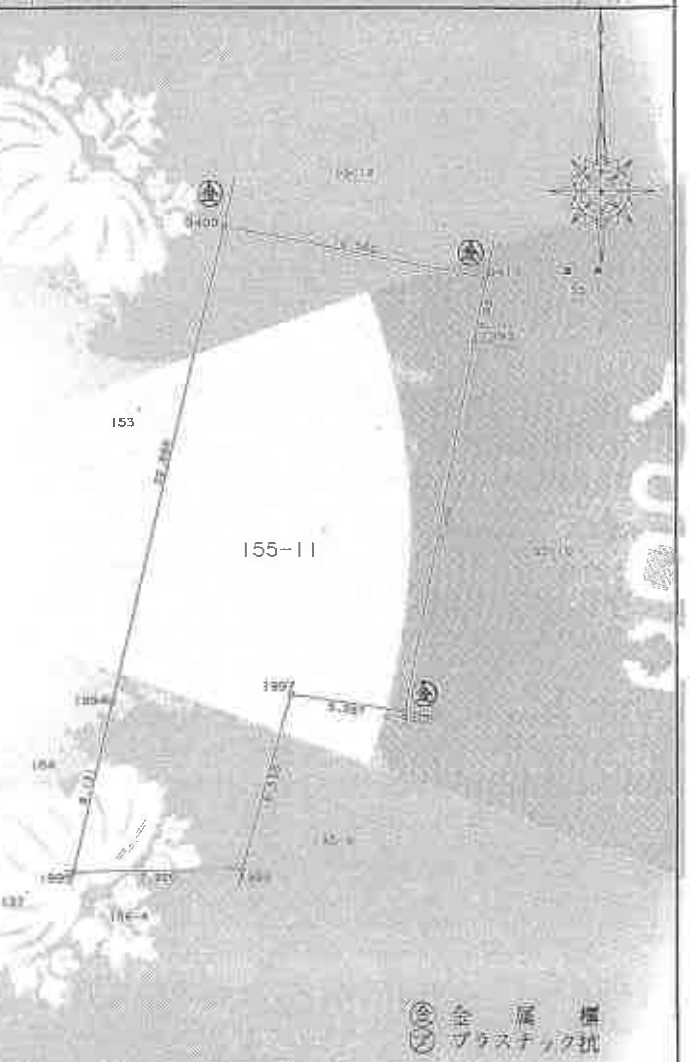
平成　年　月　日登記

地積測量図

地番	155-11
所在及び地方	米子市[redacted]

求積表

地番	155-11				
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
1995	-65935.065	-84126.606	6.108	-402670.397020	8.131
1996	-65924.956	-84118.687	10.254	-675994.621872	7.920
1997	-65916.764	-84116.352	7.662	-505054.245768	8.530
9408	-65917.569	-84111.025	8.641	-569593.713729	5.387
1993	-65900.390	-84107.711	3.880	-255693.513200	17.496
9413	-65897.453	-84107.145	-11.766	775349.431998	2.991
9409	-65895.071	-84119.477	-17.659	1163948.003180	12.560
1994	-65917.139	-84124.795	-7.129	469923.276802	22.698
			合計	-685.679639	
			面積	342.839819[illegible]	
			地積	342.83㎡	
			坪数	103.72坪	



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	年（サ）第[redacted]号	申請人 [redacted]	縮尺	1/250

（縮小実施）

地積測量図
（物件２）

128002

平成○年／月／日登記

地積測量図

地番	②155-38 ③
土地の所在	米沢市河渡字前堰木

土積表

地番	①155-32			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
9413	-65897.453	-84107.145	1.472	-97001.050616
9616	-65897.849	-84105.106	2.610	-171993.385890
9454	-65894.912	-84104.535	-1.472	96897.310464
1992	-65894.510	-84106.578	-2.610	171994.688760
			合計	-12.439482
			面積	6.2197410
			地積	6.21㎡
			坪数	1.88坪

地番	②155-38			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1993	-65900.350	-84107.711	1.468	-96748.772520
9455	-65900.751	-84105.677	2.605	-171662.544929
9616	-65897.849	-84105.106	-1.468	96781.045132
9413	-65897.453	-84107.145	-2.605	171993.385890
			合計	-0.110429
			面積	0.0552145
			地積	0.05㎡
			坪数	0.02坪



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（縮小実施）

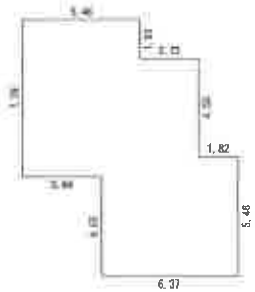
建物図面

（物件３）

各階平面図

家屋番号	155-11
建物の所在	米子市河岡字西桜木１５５番地11

1階



求積表

5.46 ×	1.82 =	9.9372
8.19 ×	5.46 =	44.7174
1.82 ×	5.46 =	9.9372
4.55 ×	4.55 =	20.7025
	計	85.2943
	床面積	85.29㎡

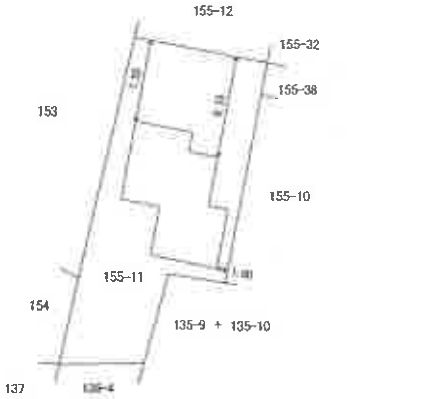
2階



求積表

4.55 ×	2.73 =	12.4215
0.91 ×	1.82 =	1.6562
3.64 ×	6.37 =	23.1868
	計	37.2645
	床面積	37.26㎡

建物図面 各階平面図



作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（令和 元年 10月 31日作成）

（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。