令和　８年（ケ）第　　６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, 2	2,500,000 2,000,000	一括	500,000	48,298	0
1	820,000				
2	1,680,000				
備考	初回（評価書）				

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　境港市栄町

　　地　　番　　９６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．８０平方メートル

２　所　　在　　境港市栄町９６番地２

　　家屋　番号　　９６番２

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　７９．９２平方メートル
　　２階　８５．３０平方メートル
　　３階　７２．８７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　３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１，２】
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
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】
なし

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、２階居宅部分及び３階部分は本件共有者Ａが占有している。
２階店舗部分は転借人Ｃが占有している。転貸人は有限会社よしうらであるところ、同社の占有権限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
【物件番号１】
南側隣地（地番１７０番２１）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　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　境港市栄町

　　地　　番　　９６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．８０平方メートル

２　所　　在　　境港市栄町９６番地２

　　家屋　番号　　９６番２

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　７９．９２平方メートル
　　２階　８５．３０平方メートル
　　３階　７２．８７平方メートル

令和　８年(ケ)第　　６号
令和　８年　６月３０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　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　境港市栄町

地　　番　９６番２

地　　目　宅地

地　　積　１３２．８０平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

2　所　　在　境港市栄町９６番地２

家屋　番号　９６番２

種　　類　居宅・店舗

構　　造　木造スレート葺３階建

床　面　積　１階　７９．９２平方メートル
２階　８５．３０平方メートル
３階　７２．８７平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

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	■土地共有者Ａ、Ｂ　　□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）
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	■建物共有者Ａ　　■有限会社よしうら　■Ｃ (1)　建物共有者Ａが本建物のうち、１階部分を店舗（空き店舗）として使用している (2)　建物共有者Ａが本建物のうち、２階居宅部分及び３階部分を住居として使用している (3)　「有限会社よしうら」が本建物のうち、２階店舗部分を店舗（転貸）として使用している (4)　Ｃが本建物のうち、２階店舗部分を店舗（転借）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）
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

占有者及び占有権原（物件２　関係）

占有範囲		□全部　■２階店舗部分	□全部　■２階店舗部分
占有者		□債務者　■有限会社よしうら	□債務者　■C
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（■A　（占有者会社代表者、物件２共有者　）） □文書（□　）	■陳述（■A　（転貸会社代表者、物件２共有者　）） ■文書（■店舗賃貸契約書　）
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　７年１２月　１日	令和　６年　５月　１日
最初の契約等	契約日	明確な契約なし	令和　６年　５月　１日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	令和　６年　５月　１日から ■令和　７年　４月３０日まで　１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　５月　１日から ■令和　９年　４月３０日まで　１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（共有者）　□その他（　）	□所有者　■その他（有限会社よしうら）
	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１１０，０００円 （毎月　２５日限り　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３００，０００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
■A （物件１、２共有者、有限会社よしうら　代表者）	1　私は物件１、２の共有者です。もう一人の共有者Ｂは私の母です。 物件２建物の１階部分では私個人が居酒屋を経営していましたが、令和７年７月に廃業しました。私個人の物が残っていますが不用品です。私は残置物を持ち出したり、処分することはできません。 ２階部分のうち、店舗部分では私が代表者である「有限会社よしうら」がスナックを経営していましたが、令和６年５月１日からＣに賃貸しています。賃貸借契約書がありますので提示します。更新を繰り返して現在もＣがスナックを経営しています。カラオケ設備などの備品についてはＣの所有物がありますが、基本的には射貫きの状態で貸しています。なお、「有限会社よしうら」が２階店舗部分を借りていることにつき、家賃等の金銭の授受はありません。 ２階居宅部分と３階部分では私と子供の２人が住んでいます。母Ｂは住んでいません。居宅部分を出て行かなければならなくなった場合は必要な物しか持ち出すことはできません。 2　建物３階の天井のクロスに亀裂があります。これは鳥取県西部地震（平成１２年発生）の際に生じたものです。２階部分への外階段は劣化で少し外側に傾いています。その他は直ぐに修繕しなければならない箇所はありません。 3　物件１土地の南側に細長い土地１７０番２１があり、私と母Ｂが共有していることは知っていますが、正確な土地の範囲は分かりません。ただしさらに南側の神社の駐車場（１７０番８）にコンクリートブロック塀があるため、その駐車場と物件１土地との間に１７０番２１土地があります。

（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

（建物の間取りについて）＊建物間取図を参照

１階部分は全部が店舗である。

２階部分は店舗と居宅である。店舗部分へは内階段から、居宅部分へは外階段を利用して出入りする。店舗と居宅との間には戸があり、行き来ができる状態ではあるが、現在は戸が封鎖されている。

３階部分は全部が居宅であり、２階居宅部分とは内部の階段で行き来をする。

（占有関係等について）

各物件の占有関係は，関係人の陳述及び現況から２、３枚目記載のとおり認めた。

２階店舗部分の占有関係について、物件１、２共有者はA、Bであるところ、Aが代表者、Bが取締役である「有限会社よしうら」が無償で借りており、現在は同会社がCに賃貸（転貸）している。なお、「有限会社よしうら」の占有権原は使用借権であり、買受人に対抗できない占有であることから、Cの賃借権（転借権）についても買受人には対抗できない占有である。

（建物の状態について）

建物３階の天井にクロスの亀裂が見受けられた。関係人によれば地震による影響とのことであるが、天井板のずれによるものと思われ、構造上には問題はないものと思われる。その他には経年相応による劣化を除き、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。

（接面道路について）

本件土地の接面道路は北側の幅員約７．６メートルの市道である。

（境界について）

南側には狭小な土地１７０番２１があり、あたかも本件土地と一体となって本件建物の敷地として利用されているようであるが（物理的には建物は建っていない）、同隣地は本競売対象物件ではない。同隣地との間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。

北側の辺２箇所に境界標を確認した。南側隣地１７０番２１とさらに南側の１７０番８土地との間には境界標が設置されている。また、西側隣地９４番１及び東側隣地１７０番１６、１７０番２０にはコンクリートブロックが設置されていることから、西・東側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) 8：55－ 9：00	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13日(月) 16：35－16：40	執行官室	Aに占有関係等について電話聴取
令和 8年 7月28日(火) 14：20－14：23	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28日(火) 15：20－16：50	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

（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	境港市栄町				地番	96番2		
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	法務局作成地図
作成年月日				備付年月日(原図)	令和8年2月20日	補記事項			

請求番号：13-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和8年2月20日

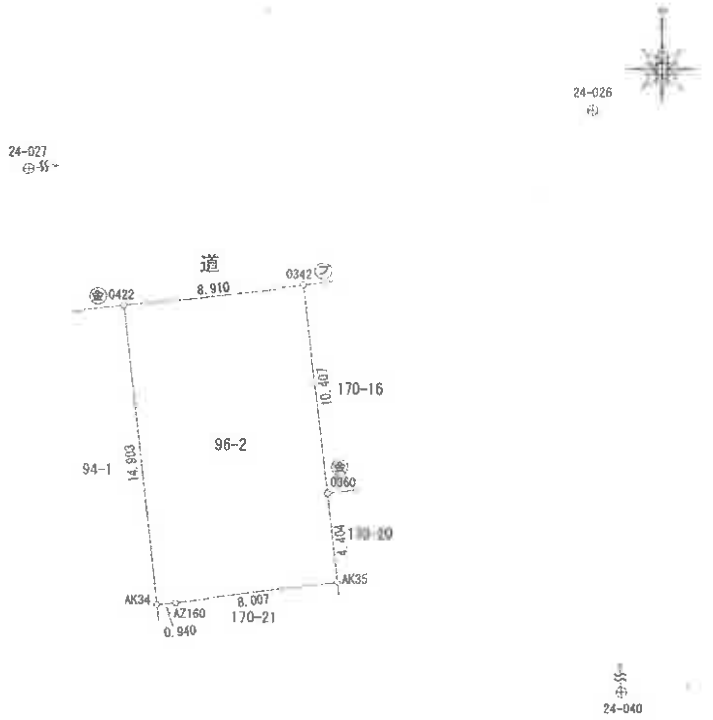
地番	96-2
土地の所在	境港市栄町

地積測量図

求積表

地番	96-2				
測点名	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	① × Y	辺長
0342	-49705.435	-100086.413	-9.301	930903.727313	8.910
0360	-49715.778	-100085.255	-14.720	1473254.953600	10.407
AK35	-49720.155	-100084.760	-5.433	543760.501080	4.404
AZ160	-49721.211	-100092.698	-1.136	113705.304928	8.007
AK34	-49721.291	-100093.635	14.734	-1474779.618090	0.940
0422	-49706.477	-100095.262	15.856	-1587110.474272	14.903
倍面積					265.605441
面積					132.8027205
地積					132.80㎡
坪数					40.17坪

点名	X座標	Y座標	備考
24-026	-49696.632	-100072.295	4級基準点
24-027	-49704.427	-100145.196	4級基準点
24-040	-49750.627	-100069.451	4級基準点



（単位：m）

記号	標識の種類
(コ)	コンクリート杭
(金)	金属プレート
(鉄)	金属鋲
(プ)	プラスチック杭
(ア)	アルミキャップ杭
(マ)	マーキング

座標系	平面直角第5系
測地系	世界測地系（測地成果2011）
測量年月日	令和7年11月20日

作業種別	土地家屋調査士	（令和 7 年 12 月 26 日作成）	計画機関	鳥取地方法務局（地図作成作業）	縮尺	1/250

（8枚目）

（縮小実施）

請求番号：13-2

公用

登記年月日：平成7年11月21日

平成7年11月21日登記

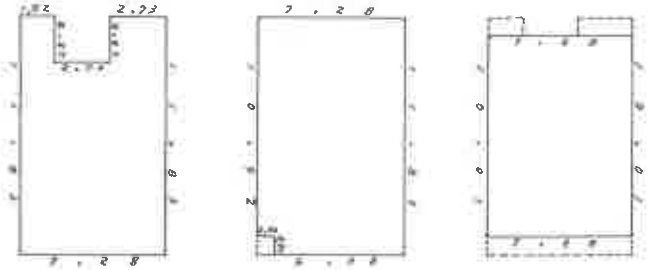
302543　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	96番2
建物の所在	境港市栄町96番地2

平面図

1階　　2階　　3階



1階求積

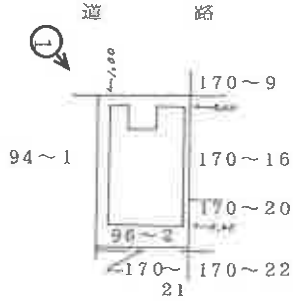
1・82×2・27＝4・1314
2・73×2・27＝6・1971
7・28×9・56＝69・5968
計＝79・9253
床面積＝79・92㎡

2階求積

7・28×10・92＝79・4976
6・38×0・91＝5・8058
計＝85・3034
床面積＝85・30㎡

3階求積

7・28×10・01＝72・8728
床面積＝72・87㎡



作製者	土地家屋調査士		縮尺	1／250	申請人
		H11月21日作製			

（鳥取県土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1／500

（9枚目）

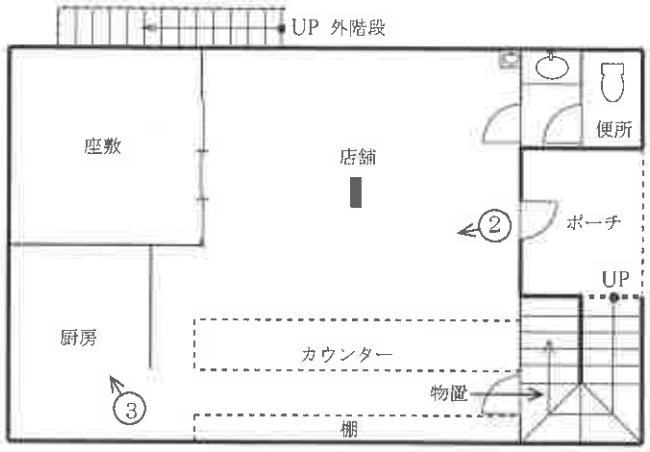
①写真撮影場所（縮小実施）

請求番号：13-3

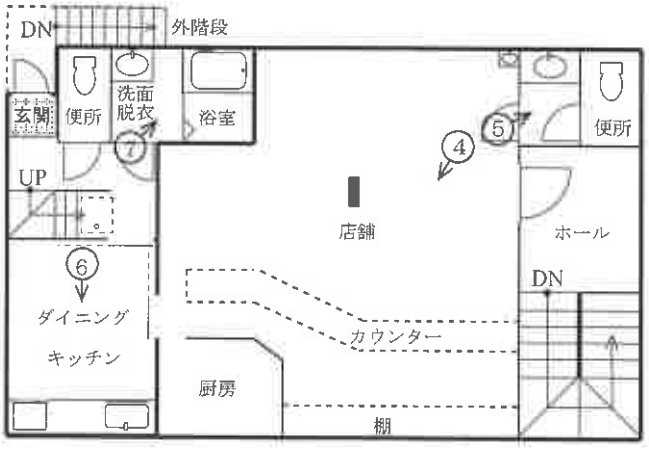
建物間取図

②～⑨写真撮影場所

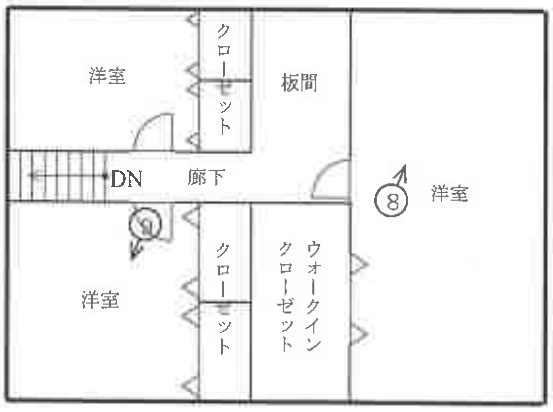
1階



2階



3階



①



②

1階店舗



③

1階店舗



④

2階店舗



⑤

2階店舗



⑥

2階居宅



⑦

2階居宅



⑧

3階居宅



⑨

3階居宅



事件番号　　令和8年(ケ)第6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6号
令和8年7月28日　現地調査
令和8年9月2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）
小谷　学

第１　評価額

一　括　価　格	
金2,500,000円	
内　訳　価　格	
物件番号１　　（土地）	金820,000円
物件番号２　　（建物）	金1,680,000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	境港市栄町 96番2 宅地 132.80㎡	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	境港市栄町96番地2 96番2 居宅・店舗 木造スレート葺3階建 １階　79.92㎡ ２階　85.30㎡ ３階　72.87㎡ 延　238.09㎡	

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境線　　境港　　駅 北東 方約　700 m 境港明治町　　バス停 北東 方約　500 m
付近の状況	店舗と戸建住宅等が混在して建ち並ぶ既成商業地域
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 ： 商業地域 建蔽率 ： 80％ 容積率 ： 400％ 防火規制 ： 準防火地域 その他の規制 ： 居住誘導区域・都市機能誘導区域
画地条件 （間口＝接道長さ） （奥行＝最大奥行）	地積 ： 132.80㎡　　接道状況 ： 中間画地 間口 ： 約 9m　　その他 ： ほぼ平坦地 奥行 ： 約 15m 形状 ： ほぼ長方形
接面道路の状況	北側，幅員　7.6m　市道，　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 ： 無 下水道 ： 有（引込なし） （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	南側隣接地（170番21）と一体利用されているが、目的外物件であり、当該隣接地との境界は不明となっている。 なお、当該隣接地は目的物件１と同様の共有となっており、地積は4.22㎡である。 下水道について、敷地内に桝があるが、引込みがされていない。

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7年11月 経過年数　：約　31　年 経済的残存耐用年数　：約　0　年
仕　　様	構　造：木造3階建 屋　根：スレート葺 設　備： その他：
床面積（現況）	1階　79.92㎡ 2階　85.30㎡ 3階　72.87㎡ 延　238.09㎡
現況用途等	現況用途：1階：店舗　2階：居宅・店舗　3階：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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特記事項	3階天井部のクロスに亀裂あり。

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	25,400円/㎡	× 0.90	× 132.80㎡	× 0.90	＝ 2,730,000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
境港(県) 5-1	20,300円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{80}$	＝ 25,400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
南側隣接地あり	0.95
下水道の状態	0.95
相乗積	0.90

＊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	150,000円/㎡	× 238.09㎡	× 0.040	= 1,430,000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	31年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.80	= 0.040

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	2,730,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,370,000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)	(2,730,000円	− 1,370,000円)		× 1.00	× 0.6	= 820,000円
2 (建物)	(1,430,000円	+ 1,370,000円)	× 1.00			= 1,680,000円
一括価格（上記合計）						= 2,500,000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：境港(県)5-1
所　　在：鳥取県境港市元町5番2
位　　置：境港駅　南東方1.3km
価　　格：20,300円/㎡
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：220㎡
接面街路：北東側 7.0m 市道
供給処理施設：水道・下水
用途地域：近隣商業地域
　　建蔽率　80%
　　容積率　300%
地域の概要：店舗、事務所等が見られる近隣商業地域

（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。

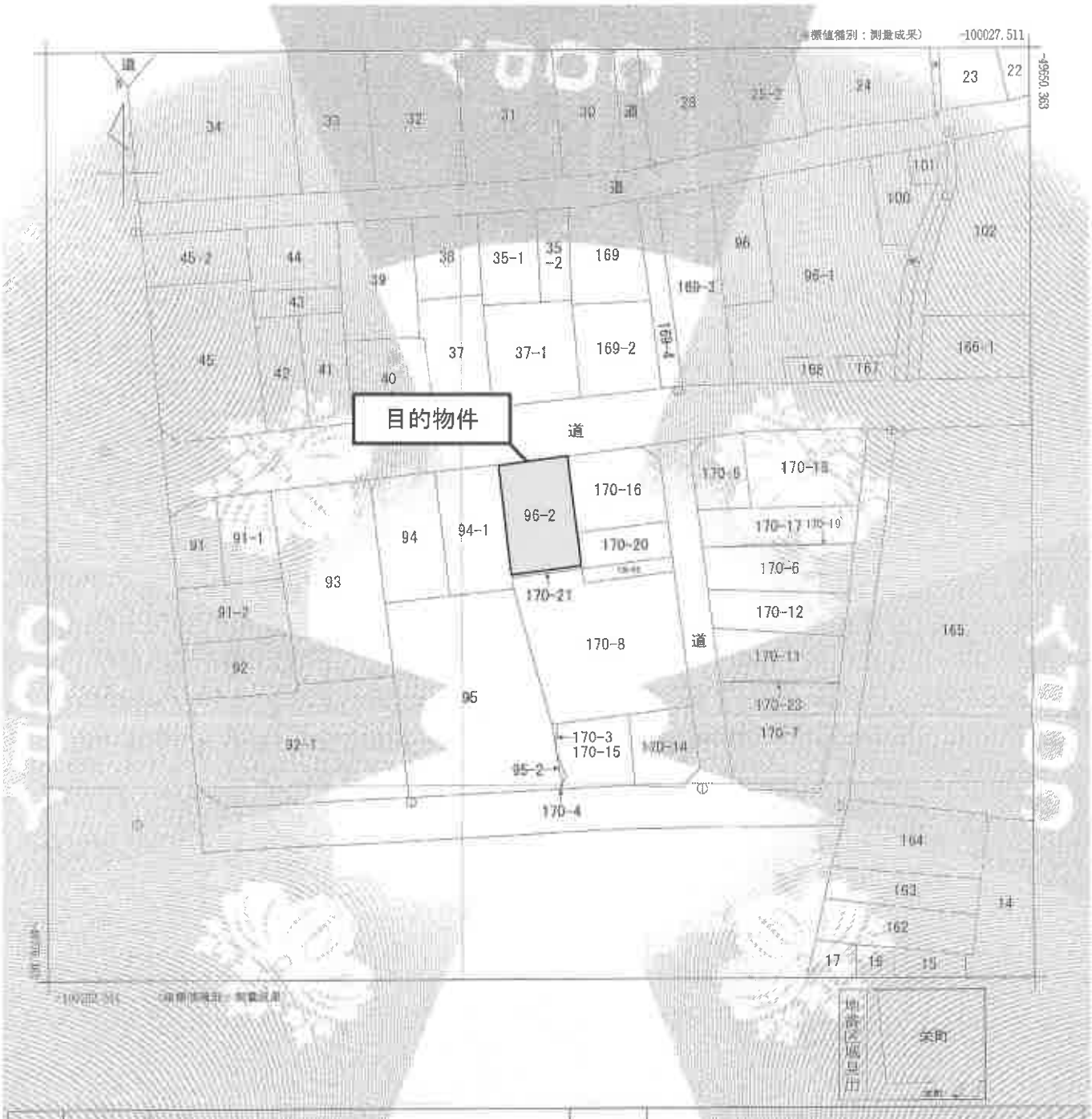
第７　附属資料

位置図
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


N
大江
長島
宇井
航空自衛隊高尾山分屯基地
日向浦
境港
目的物件
栄町
本町
相生町
入船町
東本町
東雲町
花町
中町
大正町
京町
駅
地価調査基準地
明治町
元町
湊町
馬場崎町
蓮池町
馬場崎町駅
市民会館
土道町
文化ホール
中野町
体育館
上道駅
300 m
縮尺 約10000分の1
電子地形図（国土地理院）を加工して作成

公　　図



調査	所在	境港市実町				地番	96番2		
地図縮尺	1:500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	0	分類	地図に準ずる	種類	法務局作成地図
作成年月日				備考	令和8年2月20日	処理			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

（鳥取地方法務局米子支局管轄）

令和8年5月19日

福岡法務局

[redacted]

地図整理番号：M86075

(1/1)

縮小実施

地積測量図

登記年月日：令和8年2月20日

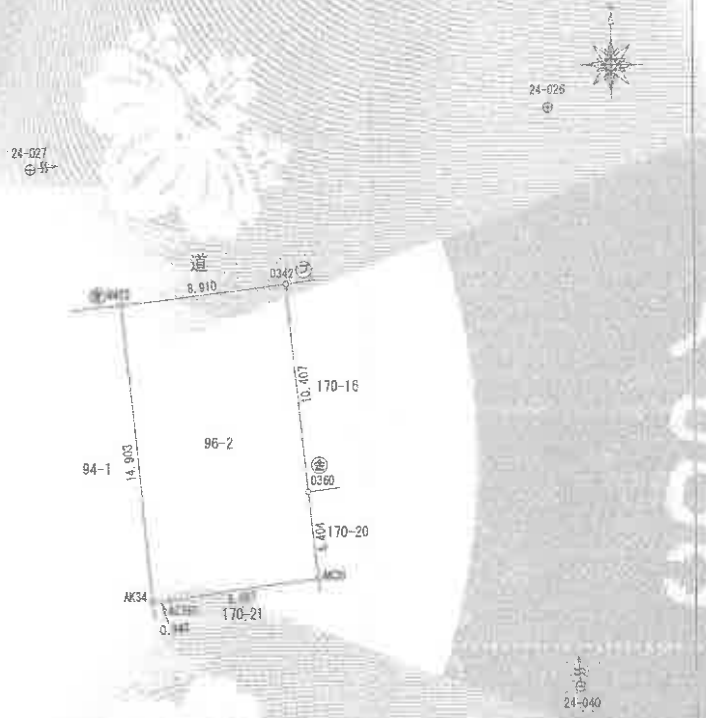
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鳥取地方法務局米子支局管轄）
令和8年5月19日　福岡法務局
登記官

地番	96-2
土地の所在	境港市栄町

求積表

地番：96-2					
測点名	X座標	Y座標	①：X(n+1)-X(n-1)	① × Y	辺長
0342	-49705.435	-100086.413	-9.301	930903.727313	8.910
0360	-49715.778	-100085.255	-14.720	1473254.953600	10.407
AK35	-49720.155	-100084.760	-5.433	543760.501080	4.404
AZ160	-49721.211	-100092.698	-1.136	113705.304928	8.007
AK34	-49721.291	-100093.635	14.734	-1474779.618090	0.940
0422	-49706.477	-100095.262	15.856	-1587110.474272	14.903
倍面積					265.605441
面　積					132.8027205
地　積					132.80㎡
坪　数					40.17坪

点　名	X座標	Y座標	備　考
24-026	-49696.632	-100072.295	4級基準点
24-027	-49704.427	-100145.196	4級基準点
24-040	-49750.627	-100069.451	4級基準点



座標系	V系
測地系	世界測地系（測地成果2011）
測量年月日	令和7年11月20日

（単位：m）

記号	標識の種類
(コ)	コンクリート杭
(金)	金属プレート
(鉄)	金属鉄
(プ)	プラスチック杭
(ア)	アルミキャップ杭
(マ)	マーキング

作業機関 [redacted]　計算機関 [redacted]　縮尺 1/500

地図整理番号：M86076

[redacted]

登記年月日：平成7年11月21日

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。
（鳥取地方法務局米子支局管轄）
令和8年5月19日　福岡法務局
登記官

建物図面

302543　各階平面図

平成7年11月21日登記　建物図面 各階平面図

家屋番号	96番2
建物の所在	境港市栄町96番地2

平面図

1階



2階



3階



1階求積

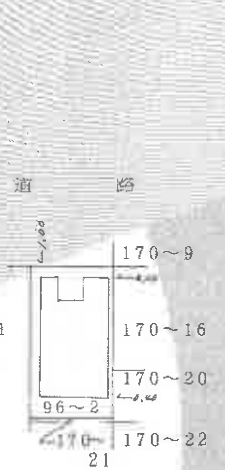
1.82×	2.27=	4.1314
2.73×	2.27=	6.1971
7.28×	9.56=	69.5968
	計 =	79.9253
	床面積=	79.92㎡

2階求積

7.28×10.92=		79.4976
6.38×	0.91=	5.8058
	計 =	85.3034
	床面積=	85.30㎡

3階求積

7.28×10.01=		72.8728
	床面積=	72.87㎡



作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

[redacted]

（縮小実施）

地図整理番号　M86077

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。