

本件の売却基準価額について

鳥取地方裁判所

本件の売却基準価額は、補充評価・再評価等を経ることなく、民事執行規則30条の3第1項に基づく裁判官の裁量によって決定されたものです。

したがいまして、補充評価書や再評価書等、現在の売却基準価額算定の根拠を示す書類は全くありませんが、本ファイルに綴られている期間入札等の公告書(写)の2ページ目に記載された売却基準価額が正当なものですから、入札(又は買受申出。以下、両者をあわせて単に「買受の申出」と言います)にあたりましては、評価書記載の金額を売却基準価額と誤解なさいませんようご注意ください。

なお、後日、売却基準価額を勘違いして高い価額で買受の申出をしたので買受の申出を撤回したいと申し出られても、落札価格を読み違えて高く入札した場合との区別がつきませんから、撤回の申出は決して認められませんので申し添えます。

以上

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

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 7 年 5 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 5 日 午後 1 時 10 分 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期 日 場 所	令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 鳥取地方裁判所民事部
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 7 年 5 月 7 日から当庁民事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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,448,000 12,358,400	一括	3,089,600	1,147,267	0
1	3,640,000				
2	10,136,000				
3	1,672,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平 |
| | 地 番 | 2 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 6 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平 2 7 2 番地 1、2 7 1 番地 2、2 7 3 番地 1、2 7 6 番地 4、2 7 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 2 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 8 . 1 2 平方メートル
2 階 6 3 8 . 1 2 平方メートル
3 階 1 9 9 . 7 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | ポンプ室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 . 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平 2 7 6 番地 4、2 7 6 番地 3、2 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 番 4 |
| | 種 類 | 作業場・倉庫 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 297.08平方メートル
	2階 97.88平方メートル

(現況)

種 類	倉庫
床 面 積	1階 約226平方メートル
	2階 97.88平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 23 日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

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

【物件番号 1 ～ 3】

賃借権

範 囲 物件 1 (物件 2 及び物件 3 の建物敷地部分を除く。) 部分
物件 2 及び物件 3 の建物全部

賃借人 鳥取部品株式会社

期 限 令和 7 年 4 月 30 日

賃 料 月 400,000 円

賃料前払 なし (支払期 毎月末日限り, 翌月分支払い)

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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 1】

物件 2 及び物件 3 の建物敷地部分は, 本件所有者が占有している。

物件 2 及び物件 3 の建物敷地部分を除く部分は, 鳥取部品株式会社が占有している。

【物件番号 2, 3】

鳥取部品株式会社が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平
 地 番 276番3
 地 目 宅地
 地 積 2946.65平方メートル

- 2 所 在 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平272番地1、271番地2、273番地1、276番地4、278番地1
 家屋 番号 272番1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 638.12平方メートル
 2階 638.12平方メートル
 3階 199.75平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 ポンプ室
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6.42平方メートル

- 3 所 在 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平276番地4、276番地3、273番地1
 家屋 番号 276番4
 種 類 作業場・倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 297.08 平方メートル
2 階 97.88 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 1 階 約 226 平方メートル
2 階 97.88 平方メートル

令和 6年(ケ)第 11号
令和 6年 6月13日受理
令和 6年 8月27日提出

現況調査報告書

鳥取地方裁判所

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 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平 |
| | 地 番 | 2 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 6. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平 2 7 2 番地 1、2 7 1 番地 2、2 7 3 番地 1、2 7 6 番地 4、2 7 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 2 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 8. 1 2 平方メートル
2 階 6 3 8. 1 2 平方メートル
3 階 1 9 9. 7 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | ポンプ室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平 2 7 6 番地 4、2 7 6 番地 3、2 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 番 4 |
| | 種 類 | 作業場・倉庫 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	297.08	平方メートル
	2階	97.88	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下記建物を所有し、占有している その他の者が建物敷地部分を除いて、主に駐車場として使用している ☒ 「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		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 物件 2 につき、公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 物件 3 につき、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： 倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積： 1 階 約 2 2 6 平方メートル 2 階 9 7 . 8 8 平方メートル (同一)		
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 上記の者が物件 2 建物を工場として、物件 3 建物を倉庫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1, 2, 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■鳥取部品株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ■物件1土地につき, 駐車場 ■物件2建物につき, 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■物件3建物につき, 倉庫	
■関係人(■ A (占有者会社代表者))の陳述／■提示文書(「建物賃貸借契約書(確認書)」)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年 5月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成15年 5月 1日	
	期間	平成15年 5月 1日から ■平成17年 4月30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	
現在の 契約等	期間	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	
	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	毎月 金400,000円(毎月 末日限り, 翌月分支払) ☐ 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

(4 枚目)

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占有者 会社代表者)	1 私は物件1, 2, 3を賃借している会社の代表者です。 2 物件2の建物は工場として、物件3建物は主に倉庫として、物件1土地は主に従業員・来客用の駐車場として使用しています。平成15年5月1日から賃借しており、平成23年9月21日付けであらためて賃貸借契約内容を確認した「賃貸借契約書(写し)」がありますので提出します。 3 物件2, 3建物内にある機械や機械器具, その他備品等の物は全て当社が所有するものです。当社が各物件を賃借した時には, 所有者会社の物は全くありませんでした。 4 物件1土地の東側の駐車場部分(物件3建物の南側)は, 当社が隣地276番7を賃借し, 合わせて駐車場として使用しています。 5 物件2建物の南西側にあるゴミ置き場・自転車置き場は, 当社が設置したものです。 6 工場内の機械器具等には企業秘密に関わるものがありますので, 掲載する写真はあらかじめ確認させてください。

(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3, 4枚目記載のとおり認めた。
なお、物件2, 3建物につき、占有者の占有開始日が平成15年5月1日であるところ、最先順位の担保権者の担保権設定登記が平成18年10月30日であるため、同賃借権は現契約の範囲内において、買受人に対抗できる賃借権である。
- 2 鳥取県中部地震（平成28年10月発生）の影響により、物件2建物の玄関先の地面に起伏や沈下があり（一部につき写真⑨参照）、物件2建物内工場部分の北西側コンクリート床に亀裂があり、その他、天井・内壁にも亀裂が生じている箇所がある。また、玄関や玄関を入った左側の事務所の天井に雨漏りによるシミがある。
- 3 物件3建物の東側は一部取り壊され改築されている。建物北側の外壁付近の地盤が沈下している部分がある。
なお、物件3建物西側の物件2建物と接する部分は、壁が取り払われており、互いの建物は行き来できる状態である。
- 4 物件2建物の南西側の物件1土地に占有者会社が設置した工作物であるゴミ置き場・自転車置き場が存在する。物件3建物の北東側の土地に電柱1本、支線1条が設置されている。物件3建物の西隣りに電柱が1本設置されている。物件3建物の西隣りに高圧受電設備（キュービクル）が設置されている。
- 5 物件2建物（工場）に存する機械器具等は全て占有者会社が所有し備え付けているものであるため工場抵当法第2条に該当する機械器具等はない。
- 6 物件1土地の接面道路は東側の幅員約5.5メートルの町道である。
- 7 物件1土地の建物敷地以外の部分は主に駐車場として使用されているが、東側の駐車場部分（物件3建物の南側）は、隣地276番7の土地を含めた駐車場となっている。したがって、同隣地部分は売却対象物件ではない。
- 8 各隣地との間には、コンクリートブロック塀・コンクリート擁壁・柵などが設置されているため、各隣地との境界は概ね明瞭である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

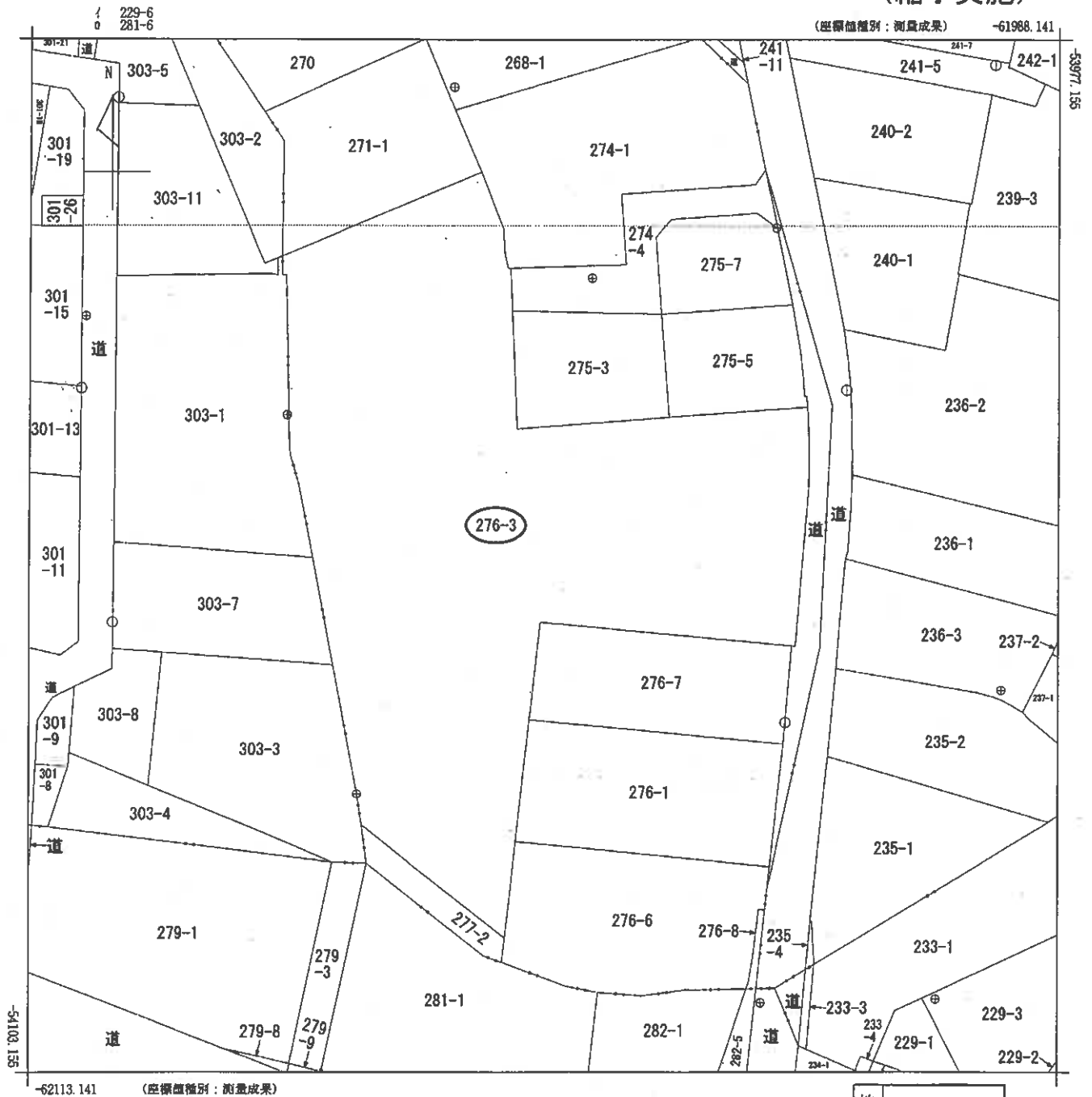
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 6月25日(火) 6:58- 7:04	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 6年 7月 8日(月) 11:45-11:55	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査 占有者会社の登記事項調査
令和 6年 7月 8日(月) 13:30-15:45	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年 7月24日(水) 11:05	物件所在地	関係人Aに現況調査報告書の写真内容の確認

(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

(縮小実施)



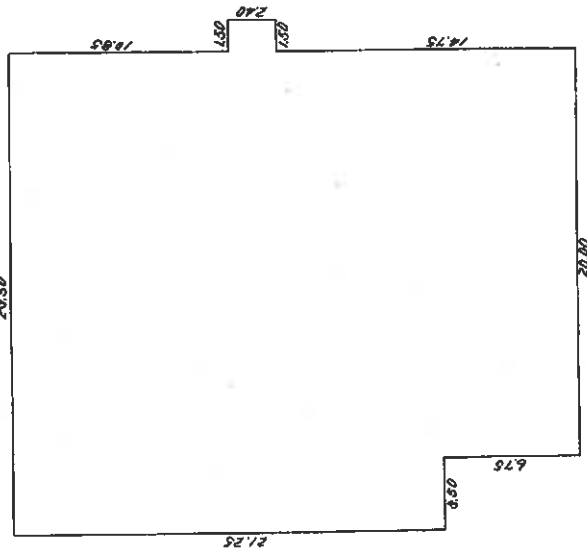
請求部	所在	東伯郡琴浦町大字赤碓字五輪東平				地番	276番3	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成 年月日	平成21年2月				備付 年月日 (原図)	平成23年2月9日		補記 事項

公用

建各階平面圖

建物の所在 東伯郡赤碓町大字赤碓五輪東平 272番地1, 271番地2, 273番地1
東伯郡琴浦町 276番地4, 278番地1

3450



23.50	X	21.25	=	499.3750
20.00	X	6.75	=	135.0000
1.50	X	2.40	=	3.7500
				<u>638.1250</u>
計				m ³

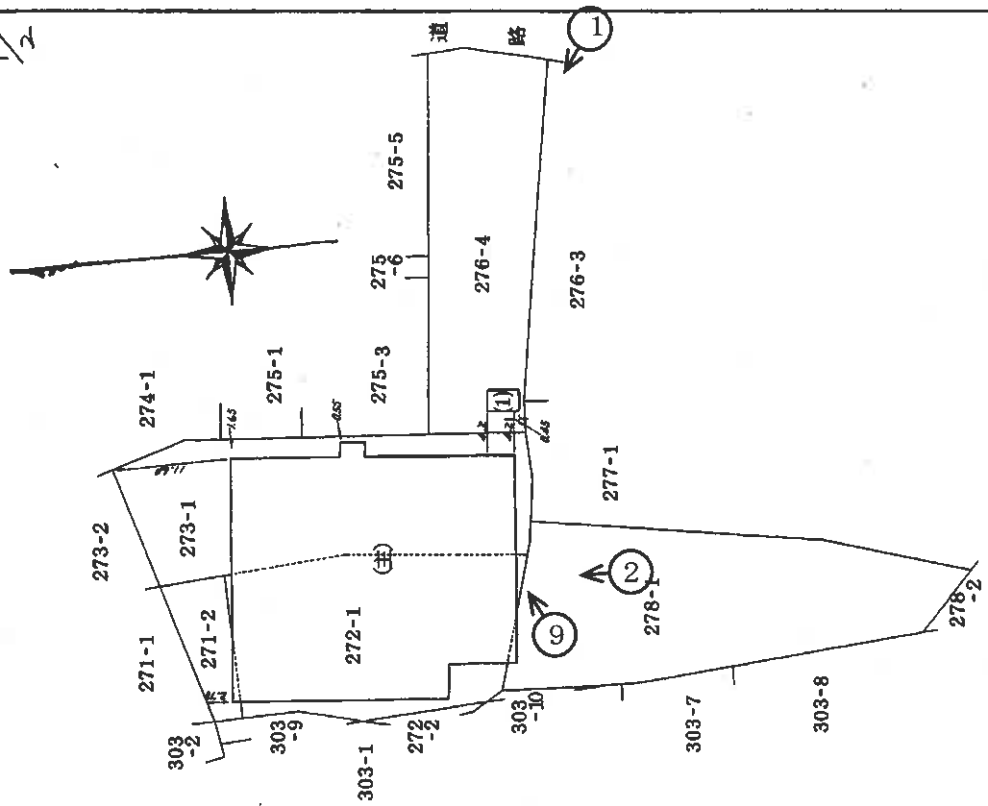
吉

月 10 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 500



(9 枚目)

圖面
平面
階各

903385 各階平面図

家 庭 番 号 272番1

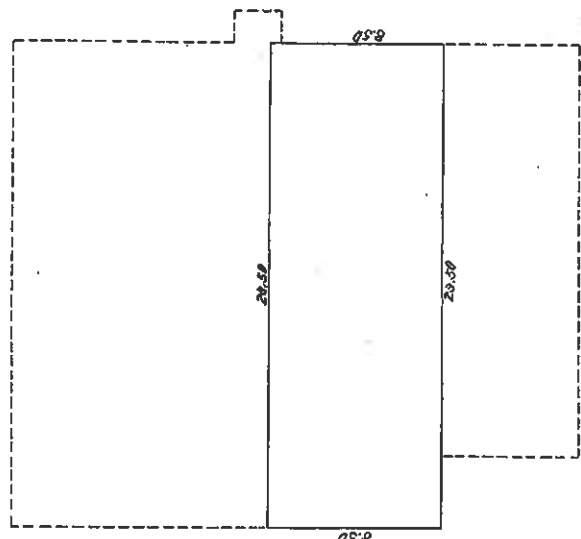
建物の所在
栗田町赤坂大字赤崎字五輪東平
東伯郎琴浦町
272番地1, 271番地2, 273²_西番地1
276番地4, 278番地1

(1) 付

(主) 参階



$$2.08 \times 3.09 = \underline{\underline{6.4272 \text{ m}^2}}$$



$$23.50 \times 8.50 = \underline{199.7500}^{\text{ct}}$$

士
作製者

縮尺 1/250

申請人

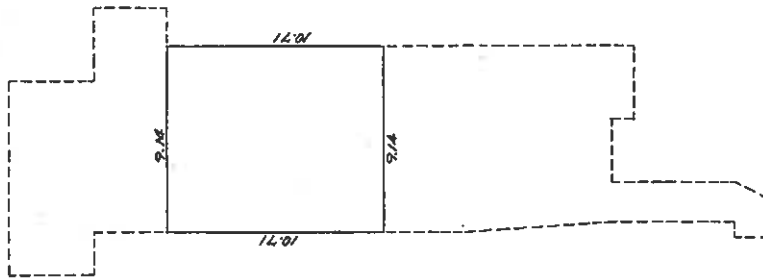
縮尺	1/250
----	-------

(為取與土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成5年7月22日

903389 各階平面図

式階



$$9.14 \times 10.71 = 97.8894$$

$$\begin{aligned} 9.33 \times 4.20 &= 39.1860 \\ 9.14 \times 18.15 &= 165.8910 \\ 1.86 \times 3.61 &= 6.7146 \\ (8.71+9.14) \times 7.51-2 &= 66.24175 \\ 3.65 \times 1.16 &= 4.2340 \\ 1.96 \times 6.08 &= 11.9168 \\ (1.84+2.67) \times 1.73-2 &= 3.90115 \\ \hline &297.0853 \end{aligned}$$

作製者

7月/6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

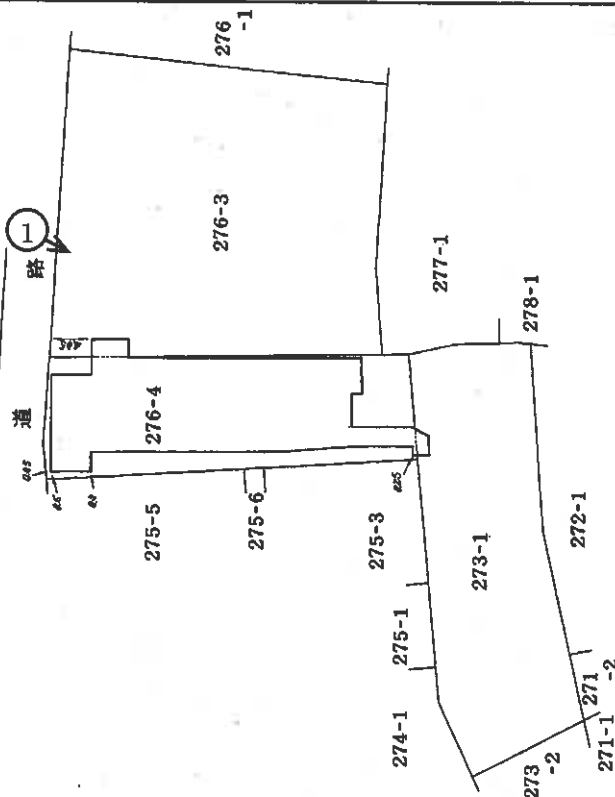
平成5年7月22日登記

家屋番号 276番4

建物の所在 東伯郡琴浦町 東伯郡高岡大字赤崎字五輪東平 276番地4, 276番地3, 273番地1

建築物図面

各階平面図



縮尺 1/500

建物見取図

(物件 2)

③～⑥写真撮影場所



1 階



3 階



2 階



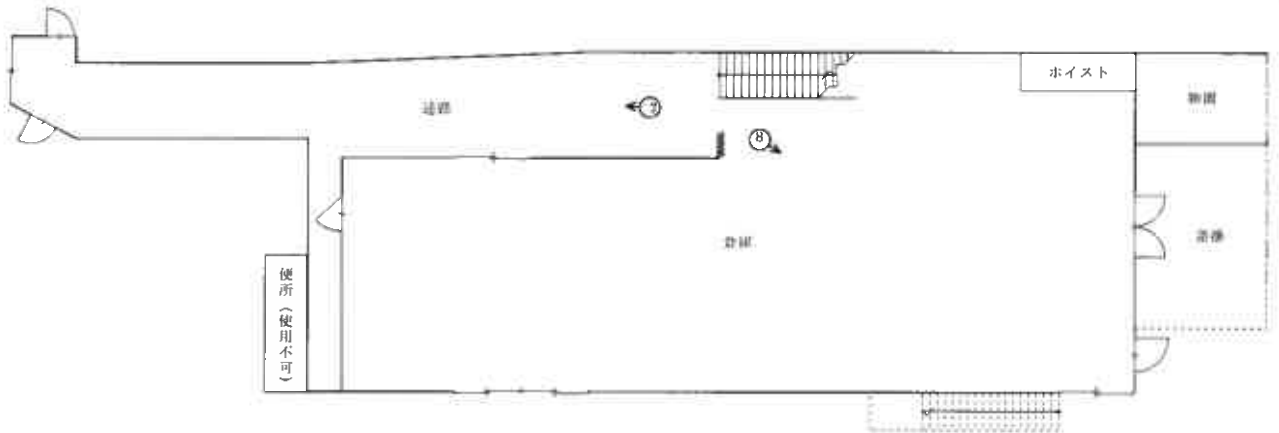
建物見取図

(物件 3)

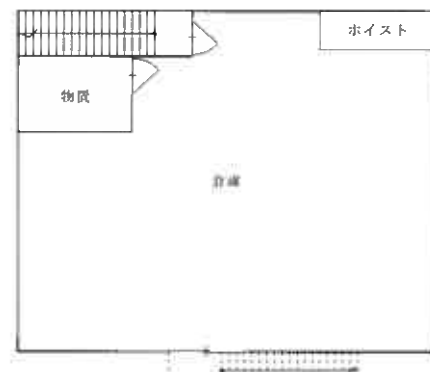
⑦⑧写真撮影場所



1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

地面の起伏・沈下





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 6 年（ケ）第 11 号
令和 6 年 7 月 8 日現地調査
令和 6 年 9 月 12 日評価

鳥取地方裁判所 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19,310,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金4,550,000円
物件番号2(建物)	金12,670,000円
物件番号3(建物)	金2,090,000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 地 地 地 目 積	東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平 276番3 宅地 2,946.65㎡	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 附 属 建 物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平272番 地1, 271番地2, 273番地1, 276番地4, 278番 地1 272番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 638.12㎡ 2階 638.12㎡ 3階 199.75㎡ 延 1,475.99㎡ 1 ポンプ室 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6.42㎡ 延 6.42㎡	東伯郡琴浦町大字赤碕 字五輪東平276番地3 延 延
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪東平276番 地4, 276番地3, 273番地1 276番4 作業場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 297.08㎡ 2階 97.88㎡ 延 394.96㎡	東伯郡琴浦町大字赤碕 字五輪東平276番地3 倉庫 1階 約 226.00㎡ 2階 97.88㎡ 延 約 323.88㎡

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 赤碕 駅 南 東 方 約 1.8 km 荒神町 バス停 北 東 方 約 120 m
付 近 の 状 況	旧赤碕町内の国道北側に一般住宅等が建ち並び、農地も混在する住宅地域である。
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 記載無 建 蔽 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無指定
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 2,946.65m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 29.0m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 63.0m 形 状 : 不整形
接 面 道 路 状 況	東 側, 幅員約 5.5m 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	下水道は隣接地(所在・地番:東伯郡琴浦町大字赤碕字五輪303番1)に汚水桝及び污水管が設置され、物件番号1土地へと引き込まれている。期間:平成19.1.1から平成28.12.31まで、使用料:15,000円/年で土地所有者と承諾書が作成されており、契約は自動更新とのことである。 町道沿いのコンクリートブロック塀にホース格納箱・消火栓がある。北側のコンクリートブロック塀に沿って、引き込み用電柱2本及び支線1条が設置されている。 南西側にゴミ置き場・自転車置き場(賃借人が設置)が設置されている。

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5年4月 増改築無 経過年数：約 31年 経済的残存耐用年数：約 4年
仕 様	構 造：鉄骨造、3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備：高圧受電設備（キュービクル） その他：水洗（下水道接続）、差掛、コンクリートブ ロック塀
床面積（現況）	1階 638.12㎡ 2階 638.12㎡ 3階 199.75㎡ 延 1,475.99㎡
現況用途等	現況用途：工場 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	やや劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、第三者が賃借している。
特 記 事 項	鳥取中部地震による地盤沈下（特に玄関周り）、天井や内壁 の損傷、1階床の盛り上がりが認められる。また、3階屋根 の重ね葺き、北側外壁の重ね張り、その他の外壁の塗装工 事は賃借人が行っている。 ポーチの屋根の防水措置を行ったが、現在も玄関に入って 左側の事務室は雨漏りがするとのことである。 賃借人によれば、アスベストは使用されていないと思うと のことである。 機械器具等は賃借している第三者の所有であり、工場抵当 法第2条に該当する機械器具等は存しない。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 2 符号1）

区 分	附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：平成5年4月 増改築無 経過年数：約 31年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造、平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他：
床面積（現況）	6.42㎡ 延 6.42㎡
現況用途等	現況用途：ポンプ室 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	現地調査日時点では、第三者が賃借している。
特記事項	消火ポンプが設置されている。 物件番号2建物の消火設備の一部であり、物件番号2建物の 評価において考慮する。

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）：昭和43年10月 増改築時期：昭和45年4月 外 経過年数：約 56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：鉄骨造、2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他：便所は使用不能、差掛
床面積（現況）	1階 約 226.00m ² 2階 97.88m ² 延 約 323.88m ²
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、第三者が賃借している。
特記事項	1階東側の一部は10年以上前に所有者により取り壊されている。 賃借人が一部内壁工事、間仕切りの設置工事等を行っている。 北側外壁付近は地盤沈下をしている。 賃借人によれば、アスベスト使用の有無は不明とのことである。

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-A	12,800円/㎡	× 0.67	× 2,181.67㎡	× 0.90	= 16,840,000円
1-B			× 764.98㎡	× 0.90	= 5,900,000円
計			= 2,946.65㎡		= 22,740,000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。

なお、建築面積は附属建物を含む。

建物物件番号	建築面積	敷地配分面積	配分後番号
2	644.54㎡	2,181.67㎡	1-A
3	226.00㎡	764.98㎡	1-B
計	870.54㎡	2,946.65㎡	

*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
琴浦(県)－4	14,100円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{109}$	= 12,800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
地盤の状態	0.97
地積過大	0.80
不整形	0.86
相乗積	0.67

*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)

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/㎡	× 1,475.99㎡	× 0.063	= 23,250,000円
3	200,000円/㎡	× 323.88㎡	× 0.035	= 2,270,000円
計				= 25,520,000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	4年	0.05	定率法	0.07041	× 0.90	= 0.063
3	56年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.70	= 0.035

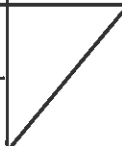
2. 評価額の決定

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	16,840,000円	× 0.50	法定地上権	= 8,420,000円
1-B	5,900,000円	× 0.50	法定地上権	= 2,950,000円
計	22,740,000円			= 11,370,000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-A (土地)	(16,840,000円	－ 8,420,000円)		× 0.80	× 0.5	= 3,370,000円
1-B (土地)	(5,900,000円	－ 2,950,000円)				= 1,180,000円
2 (建物)	(23,250,000円	＋ 8,420,000円)	× 1.00			= 12,670,000円
3 (建物)	(2,270,000円	＋ 2,950,000円)				= 2,090,000円
一括価格(上記合計)						= 19,310,000円

*f 占有減価修正 : 必要なし。

*g 市場性修正 : 工場とその敷地であり、通常の物件より需要が弱いことから、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

*地価調査基準地

番 号 : 琴浦(県) - 4
所 在 : 琴浦町大字赤碕字東條1519番
位 置 : JR山陰本線赤碕駅北東方1.5km
価 格 : 14,100円/㎡
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 312㎡
接 面 街 路 : 北6m県道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 非線引都市計画区域
建 蔽 率 70%
容 積 率 400%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い海岸沿いの既成住宅地域

(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

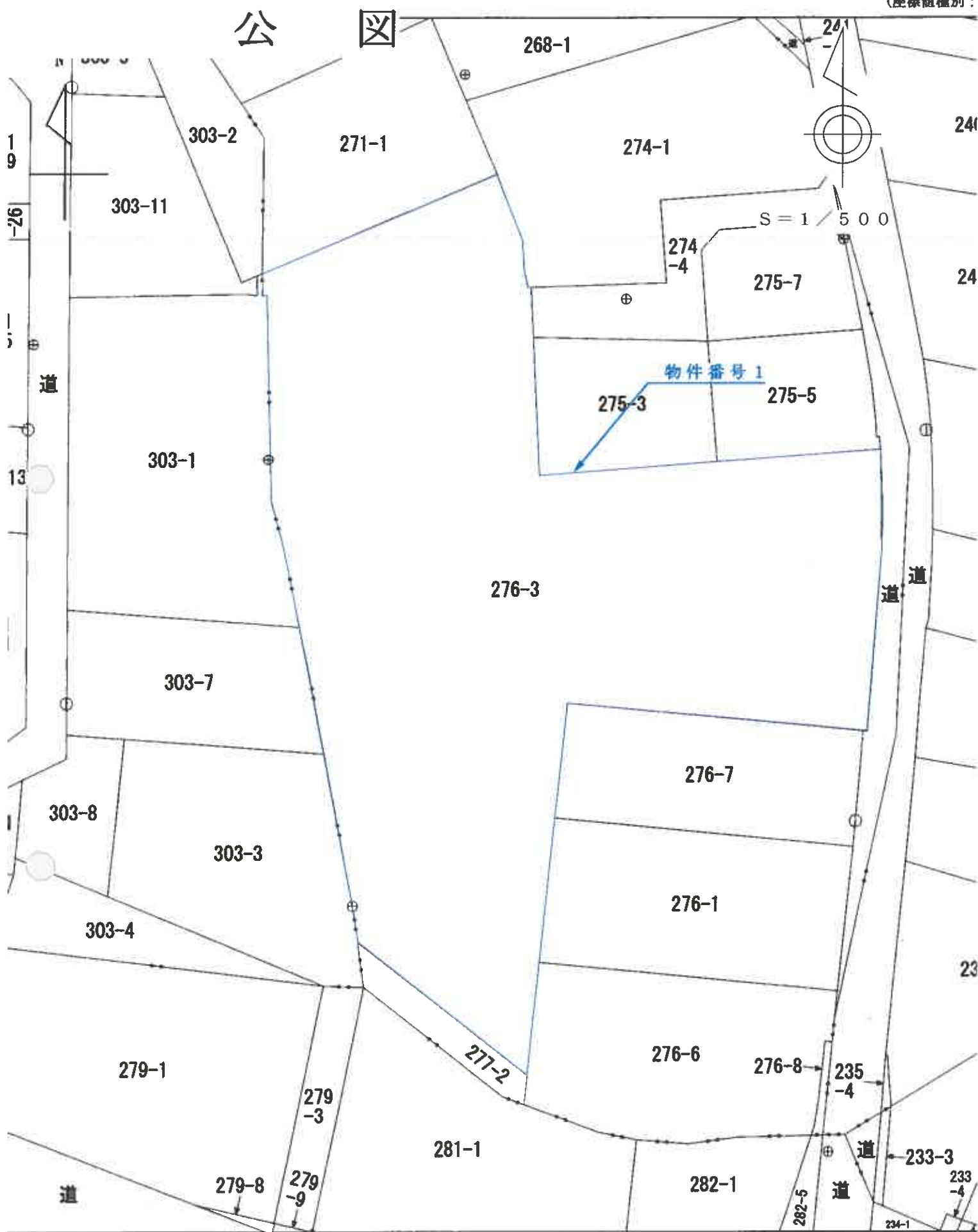
周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

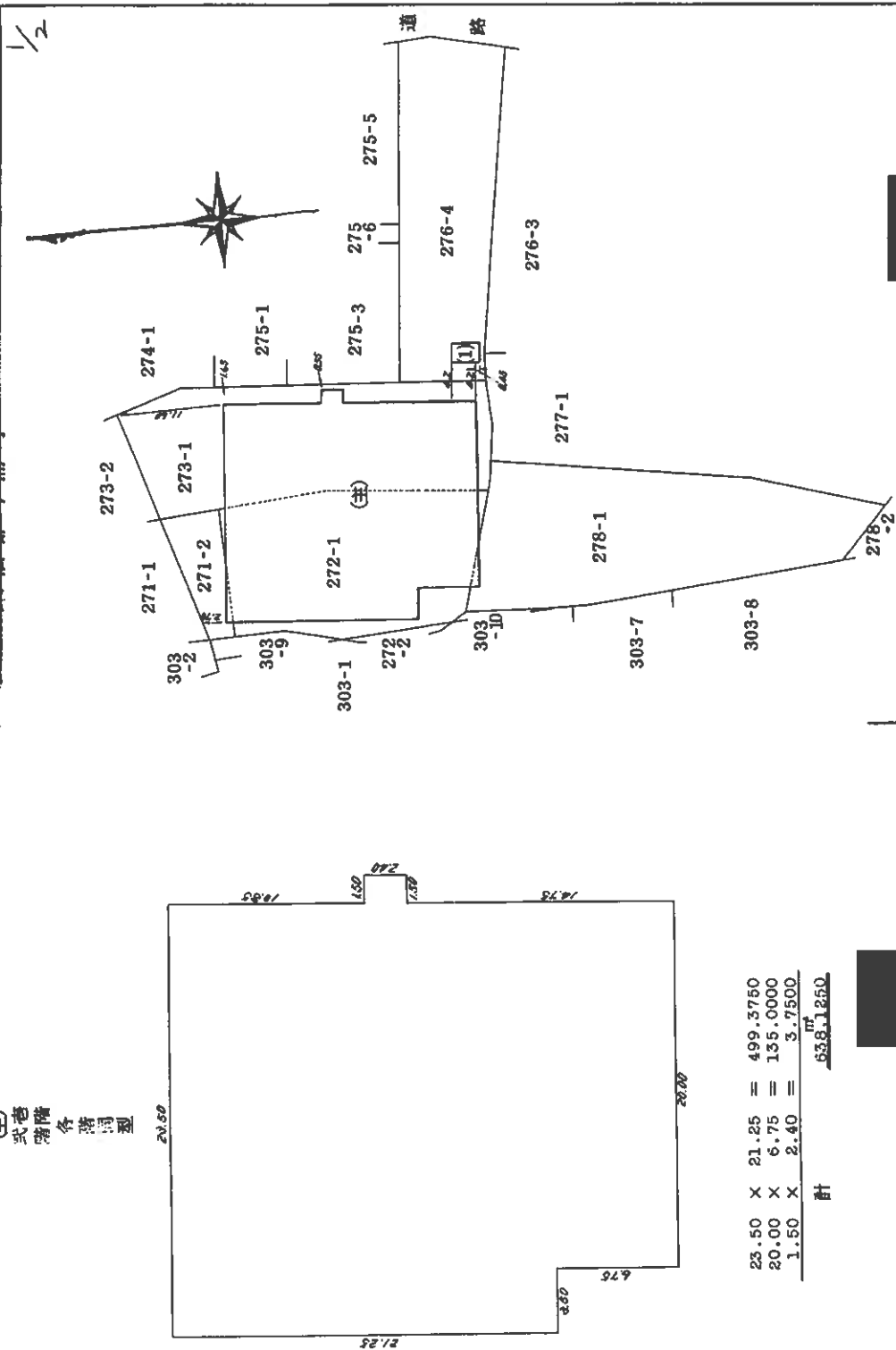
建物図面(法務局備付)

主地建物位置関係図



建物の所在 栗伯郡赤碓町大字赤碓字五輪東平 272番地1, 271番地2, 273番地1
276番地4, 278番地1
栗伯郡琴浦町

(主) 式各 隨 各 隨 同 型



23.50	X	21.25	=	499.3750
20.00	X	6.75	=	135.0000
1.50	X	2.40	=	3.7500
				<u>638.1250</u>
計				

五

63.8, 1

作者

縮尺 250

人請申

縮尺 500

(鳥取県土地家屋調査士会刊)

登記年月日：平成5年5月13日

建物図面

物件番号 2 (2/2)

903385

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 272番1

建 物 図 面 番 号

建物の所在 東京都赤松字五輪東平 271番地1, 271番地2, 273番地1, 276番地4, 278番地1

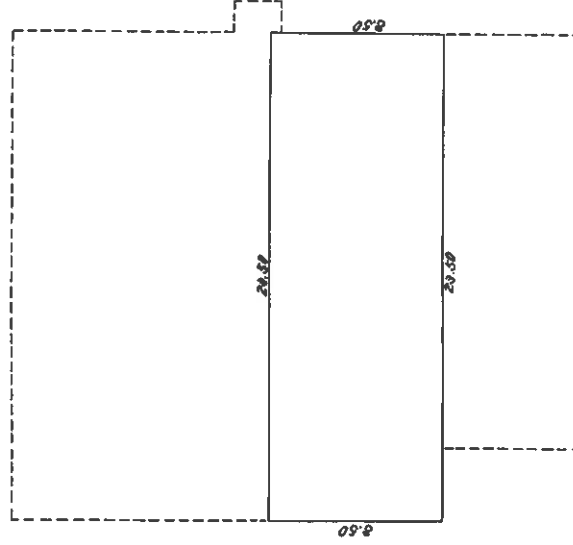
(付1)



$2.08 \times 3.09 = 6.4272 \text{ m}^2$

(主) 参 照

2/2



$23.50 \times 8.50 = 199.7500 \text{ m}^2$

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/250

(平成5年4月10日作成)

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

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、汚水枀の設置、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。