

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

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 7年 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1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 8月12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, 4	14, 500, 000 11, 600, 000	一括	2, 900, 000	393, 091	0
1	4, 570, 000				
3	6, 810, 000				
4	3, 120, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 倉吉市生田字大畑
地 番 7 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 9 3 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 倉吉市生田字大畑 7 1 2 番地 2
家屋 番号 7 1 2 番 2 の 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 1 . 9 7 平方メートル
2 階 2 0 8 . 6 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 7 2 . 8 0 平方メートル
2 階 4 3 . 2 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 2 4 2 平方メートル
2 階 4 3 . 2 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 便所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 2 平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 倉吉市生田字大畑 7 1 2 番地 2

家屋 番号 7 1 2 番 2 の 2

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積
1 階 1 1 7 . 3 9 平方メートル
2 階 1 2 1 . 2 5 平方メートル
3 階 9 2 . 0 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 3, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 3, 4】

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 倉吉市生田字大畑
地 番 7 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 9 3. 0 0 平方メートル
- 3 所 在 倉吉市生田字大畑 7 1 2 番地 2
家屋 番号 7 1 2 番 2 の 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 1. 9 7 平方メートル
2 階 2 0 8. 6 9 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 3
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 7 2. 8 0 平方メートル
2 階 4 3. 2 0 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 2 4 2 平方メートル
2 階 4 3. 2 0 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 便所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 2 平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 倉吉市生田字大畑 7 1 2 番地 2

家屋 番号 7 1 2 番 2 の 2

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積
1 階 1 1 7 . 3 9 平方メートル
2 階 1 2 1 . 2 5 平方メートル
3 階 9 2 . 0 9 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 1 号
令和 7 年 4 月 7 日受理
令和 7 年 6 月 3 日提出

現況調査報告書

(物件 1、3、4)

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 倉吉市生田字大畑
地 番 7 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 9 3 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 倉吉市生田字大畑 7 1 2 番地 2
家屋 番号 7 1 2 番 2 の 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 1 . 9 7 平方メートル
2 階 2 0 8 . 6 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 7 2 . 8 0 平方メートル
2 階 4 3 . 2 0 平方メートル
- 4 所 在 倉吉市生田字大畑 7 1 2 番地 2
家屋 番号 7 1 2 番 2 の 2
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 1 1 7 . 3 9 平方メートル
2 階 1 2 1 . 2 5 平方メートル
3 階 9 2 . 0 9 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 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3、4			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 物件4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異なる(☐ 主である建物 ☒ 附属建物) 附属建物符号3 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約242平方メートル 2階 43.20平方メートル(同一)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：便所 構造：木造スレート葺平家建 (未登記) 床面積：約2平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類：便所 構造：木造スレート葺平家建 (未登記) 床面積：約2平方メートル
{	種類：便所 構造：木造スレート葺平家建 (未登記) 床面積：約2平方メートル			
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3建物を倉庫・事務所として使用している 上記の者が物件4建物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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

執行官の意見

(占有関係等について)

- 1 債務者会社本店所在地及び債務者会社代表者の住所地宛へ現況調査実施通知書を送付したが、調査の立ち会いはなかった。
- 2 物件3建物内は土木建築関係の設備、機器、材木等が置かれ、物件4建物内には事務備品・用品書類等が置かれているが、現に債務者会社が事業として使用している様子はなかった。なお、郵便物が定期的に建物内へ取り込まれていたり、債務者の会社の旗が掲げられている時もあったため、債務者会社代表者が時々出入りしているものと思われる。
- 3 敷地内に自動車（小型貨物、鳥取400す8955）が停められており、自動車検査証の使用者は債務者会社、所有者は別会社（販売会社）となっていたが、販売会社へ照会したところ「すでにローンは完済されているため、同自動車の所有者は債務者会社である。」とのことであった。また軽自動車（貨物、鳥取480す5711）が停められており、軽自動車検査協会へ所有者の照会を行ったところ、債務者会社の所有である旨の回答を得た。

(各建物の状態等について)

- 1 物件3建物の附属建物符号1の南東側が増築されている。
- 2 物件3建物の附属建物符号1と物件4建物との間に便所があるが、基礎等があり建物であるものと認められた。なお、便所は物件4建物に接して建てられているが、物件4とは通じておらず、その用途から物件3建物のための便所であるものと認められ、物件3建物の未登記附属建物であるものと認めた。
- 3 物件3、4建物は経年相応の劣化を除き、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、境界について)

物件1土地の接面道路は、東側の水路（幅約0.8メートル）を挟んだ幅員約4.5メートルの公衆用道路（715番5）である。

境界について、南東角に境界が設置されている。その他の境界標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の設置や水路に面していることから、各隣地との境界は概ね明瞭である。

(その他)

敷地内に動産であるプレハブの物置が4台、仮設トイレ2基、トラックの荷台部分、冷蔵庫、ガスボンベ、屋根瓦等が置かれている。

敷地の北東角付近に電柱1本支線1条、北側中央付近に電柱1本が設置されている。また、北東角付近に旗用ポールが設置されている。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 4月17日(木) 14:27-14:33	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 7年 5月 2日(金) 9:45-10:40	物件所在地	物件1、3につき、立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 5月 2日(金) 12:00-12:20	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 5月12日(月) 17:00	執行官室	軽自動車の所有者照会(回答あり)
令和 7年 5月12日(月) 15:00-15:40	物件所在地	物件4につき、立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 5月23日(金) 11:05-11:10	執行官室	自動車の所有者照会

(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 7年 5月12日
物件4建物は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

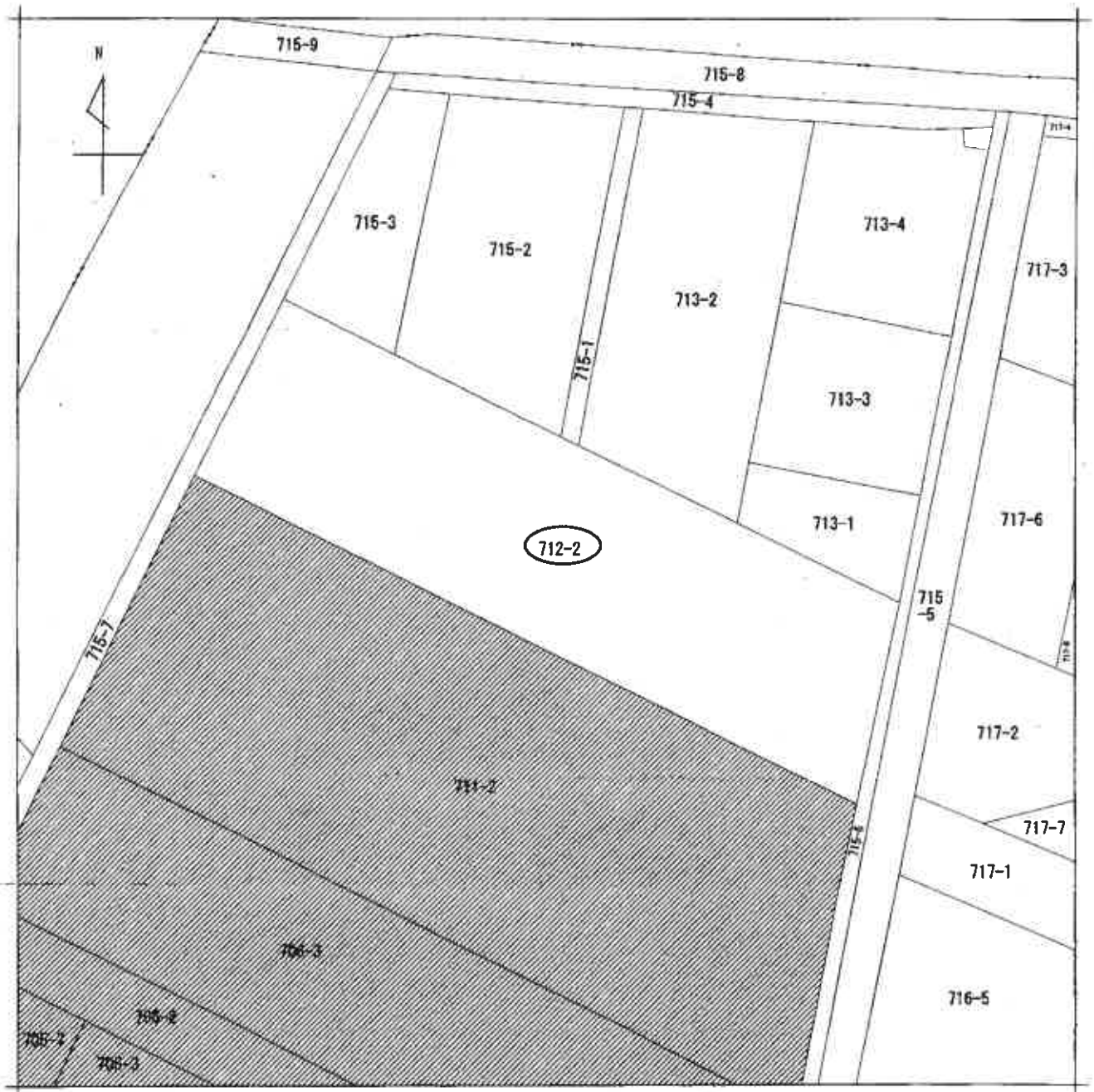
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

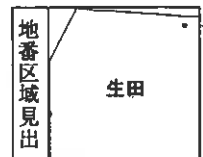
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	倉吉市生田字大畑				地番	712番2			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号：1-1
(1/1)

(5 枚目)

公図

登記年月日：平成8年10月7日

公用

平成8年10月7日登記
建物図面図
各階平面図

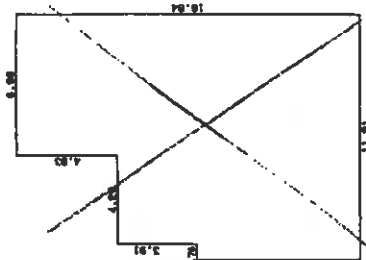
005670 各階平面図

家屋番号 712番2号

建物の所在 倉吉市生田字大畑712番地2

1 階

主たる建物

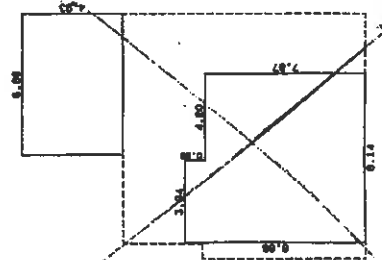


求積表

$0.76 \times 8.00 = 6.0800$
 $4.26 \times 11.81 = 50.7358$
 $6.89 \times 16.84 = 116.0278$
合計 172.8442
床面積 172.84 ㎡

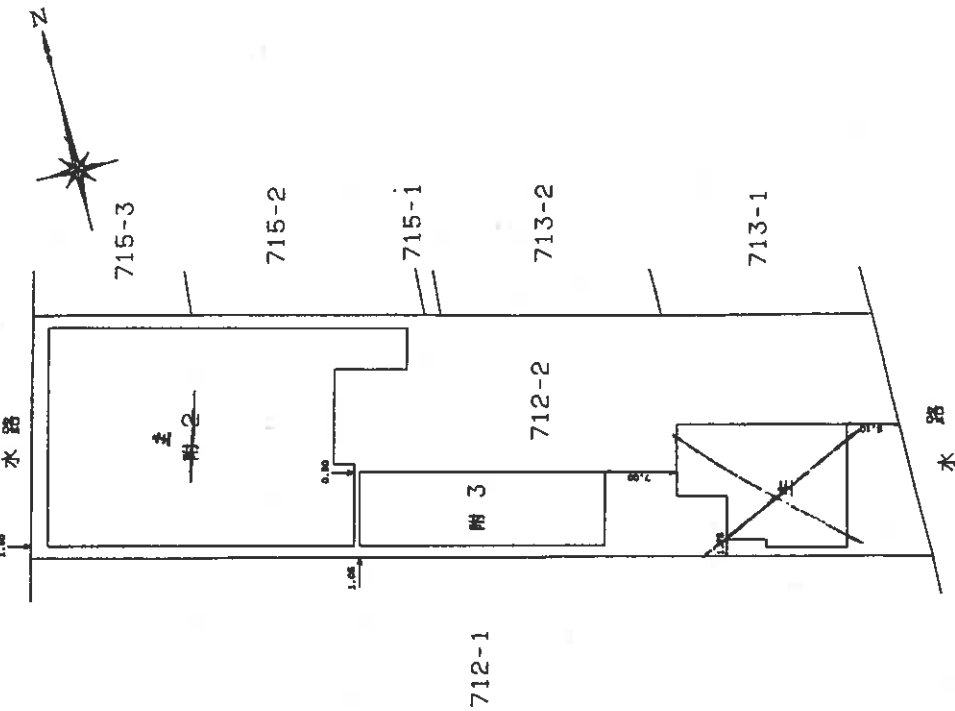
2 階

主たる建物



求積表

$3.84 \times 8.96 = 34.8084$
 $4.20 \times 7.87 = 33.0540$
 $6.89 \times 4.83 = 33.2677$
合計 101.9301
床面積 101.93 ㎡



作製者 土地

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(縮小実施工事関係)

登記年月日：平成8年10月7日

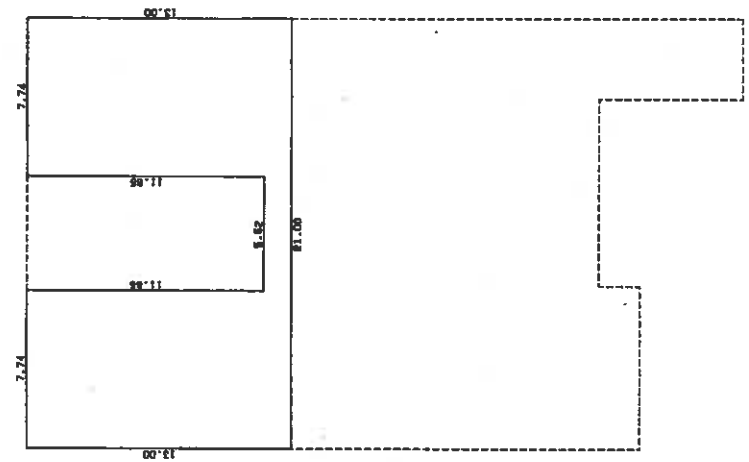
005671 各階平面図

平成8年10月7日登記
建物平面図

家屋番号	712番2号
建物の所在	倉吉市生田字大畑712番地2

主たる建物
附属建物-2

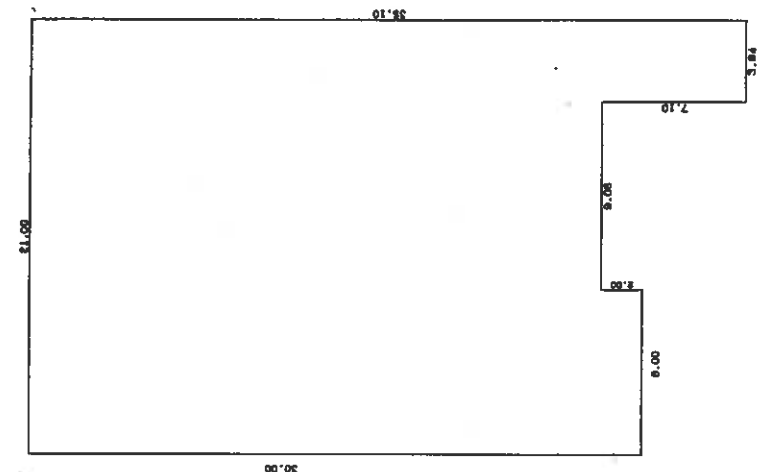
主たる建物
附属建物-2



求積費

$7.74 \times 13.00 = 100.6200$
$5.52 \times 1.35 = 7.4520$
$7.74 \times 13.00 = 100.6200$
合計 208.6920
取価額 208.69 円

2 階



求積費

$8.00 \times 30.00 = 240.0000$
$9.06 \times 28.00 = 253.6800$
$3.94 \times 35.10 = 138.2940$
合計 631.9740
取価額 631.97 円

1 階

作製者	土井
-----	----

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

公用

登記年月日：平成8年10月7日

平成8年10月7日登記
建物図面
各階平面図

005672 各階平面図

家屋番号 712番2号

建物の所在 倉吉市生田字大畑712番地2

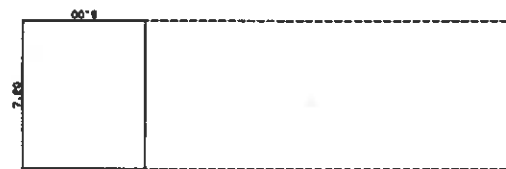
2/2

附属建物 3

附属建物 3

2 階

1 階



求積表

$$7.20 \times 6.00 = 43.2000$$

床面積 43.20 ㎡

求積表

$$7.20 \times 24.00 = 172.8000$$

床面積 172.80 ㎡

作製者 土

縮尺 1/250
日作製

申請人

縮尺 1/250

倉吉市生田字大畑712番地2

登記年月日：平成10年11月13日

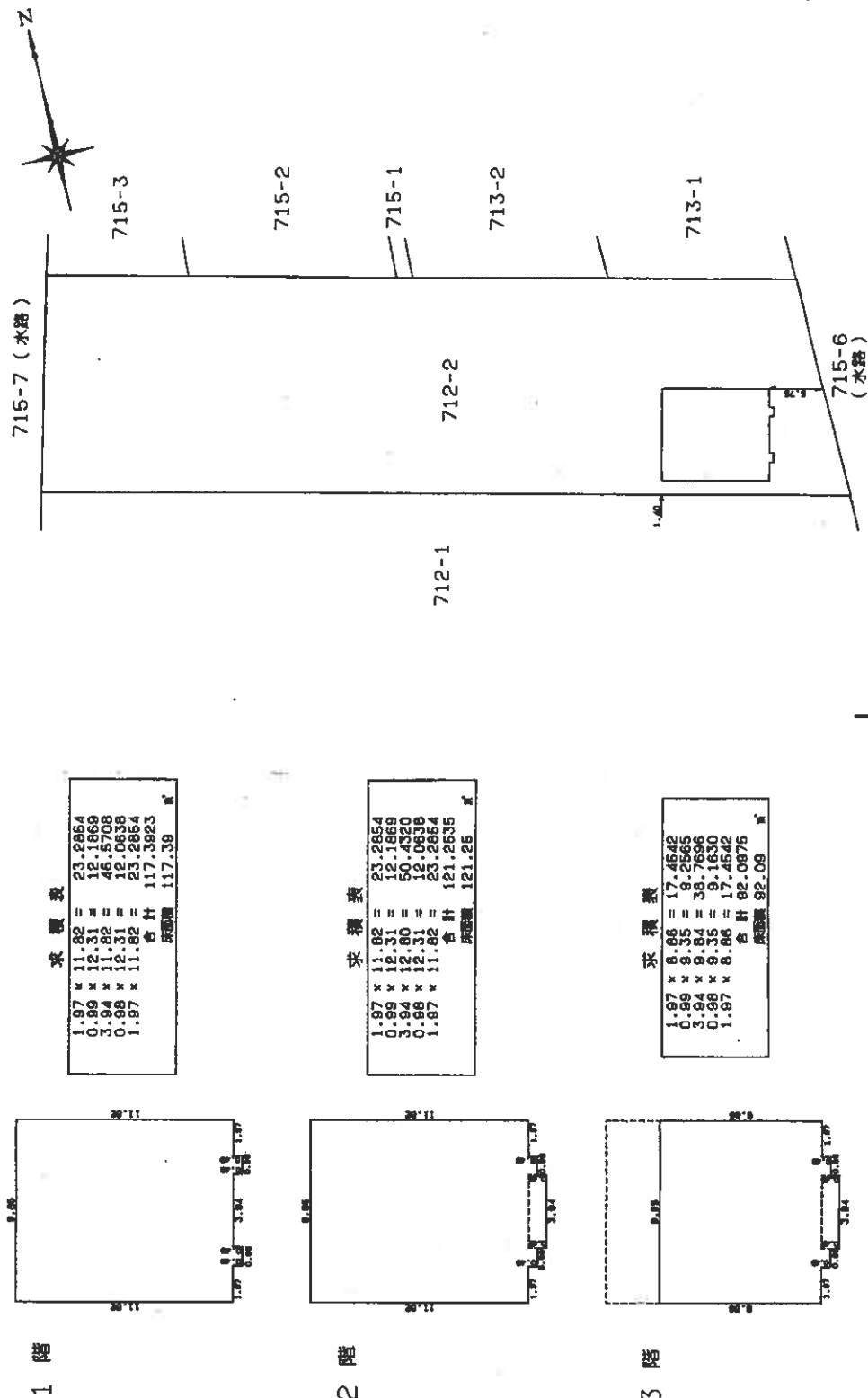
公用

005673各階平面図

平成10年11月13日登記
建物図面
各階平面図

家屋番号 712番2の2

建物の所在 倉吉市生田字大畑712番地2



求積表

1.97 × 11.82 =	23.2854
0.99 × 12.31 =	12.1869
3.94 × 11.82 =	46.5708
0.98 × 12.31 =	12.0638
1.97 × 11.82 =	23.2854
合計	117.3923
面積	117.39 m ²

求積表

1.97 × 11.82 =	23.2854
0.99 × 12.31 =	12.1869
3.94 × 12.80 =	50.4320
0.98 × 12.31 =	12.0638
1.97 × 11.82 =	23.2854
合計	121.2535
面積	121.25 m ²

求積表

1.97 × 8.88 =	17.4542
0.99 × 9.35 =	9.2565
3.94 × 9.34 =	36.7696
0.98 × 9.35 =	9.1630
1.97 × 8.88 =	17.4542
合計	82.0975
面積	82.09 m ²

作製者 土岐

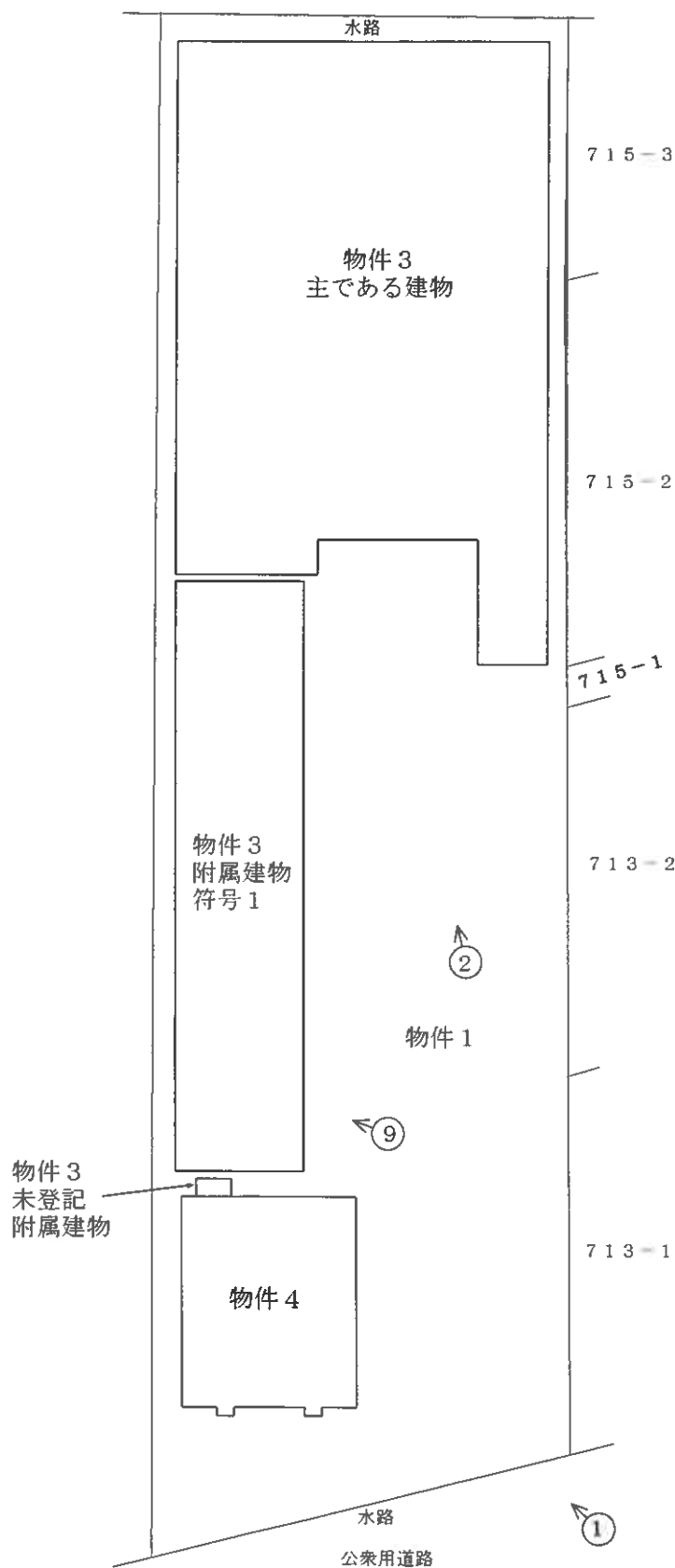
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

①②⑨写真撮影場所



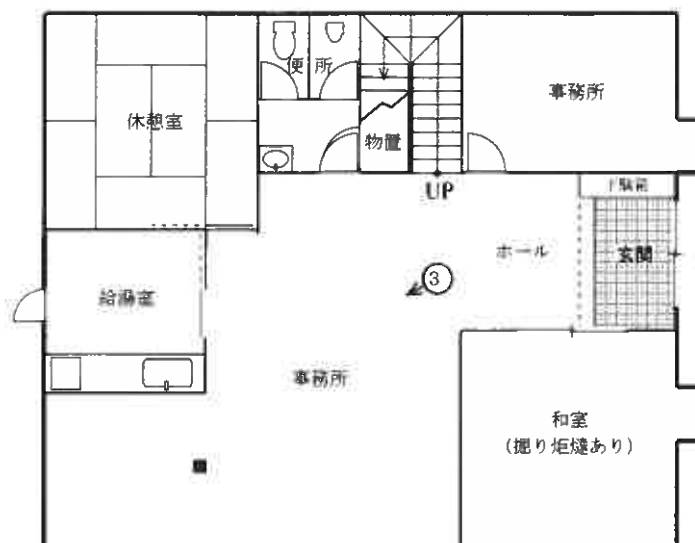
(物件4)

建物間取図

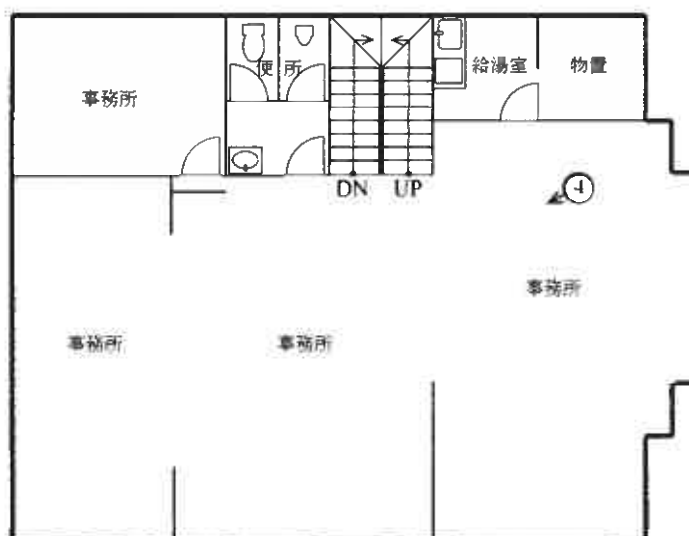
③～⑤写真撮影場所



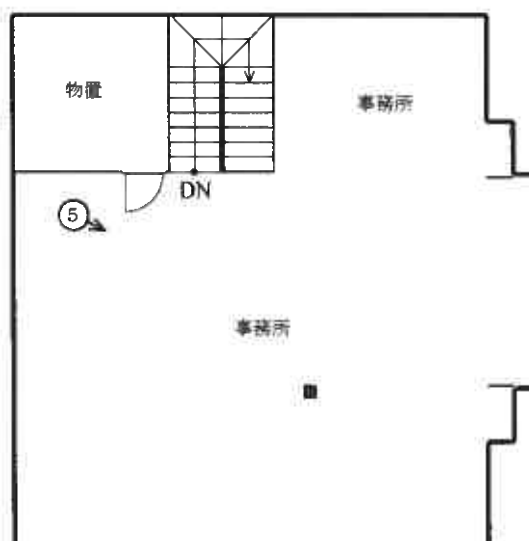
1階



2階



3階



(11 枚目)

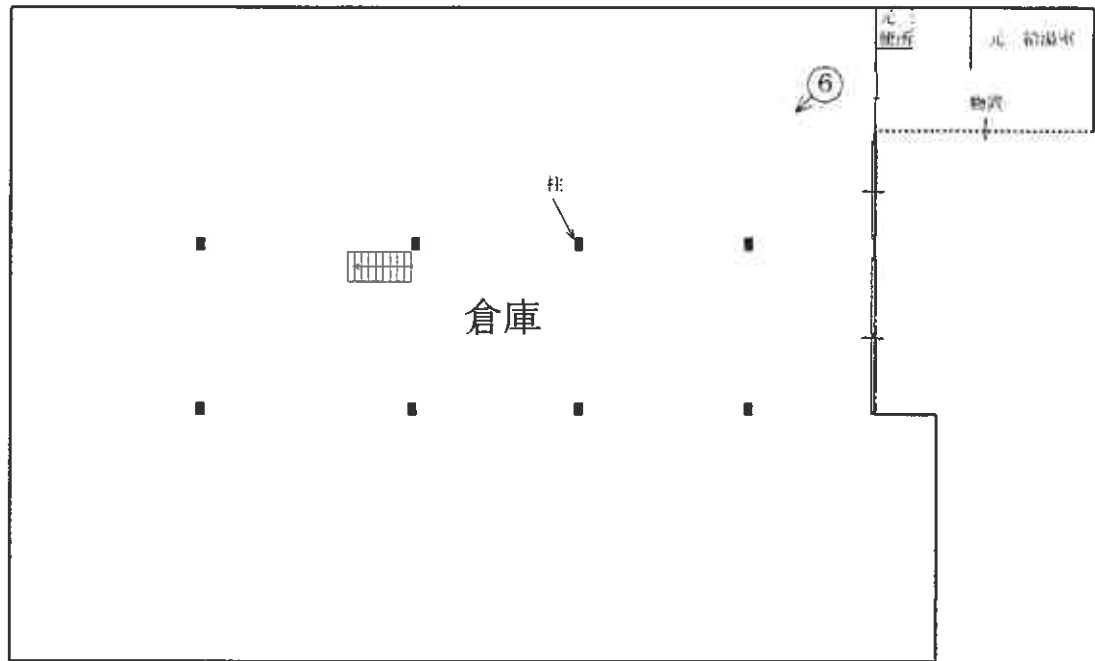
建物間取図

(物件3
主である建物)

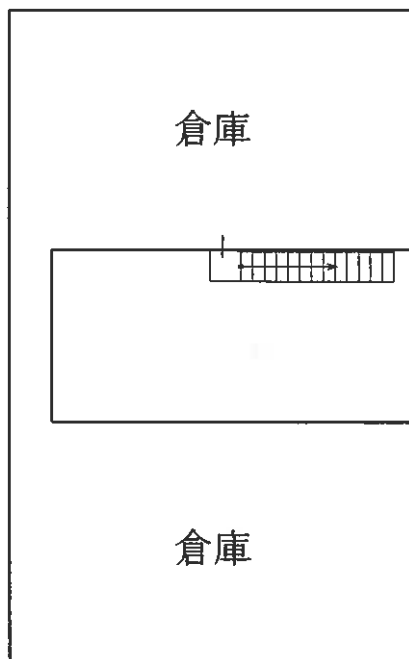
⑥写真撮影場所



1階



2階



建物間取図

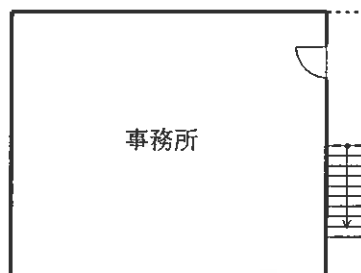
(物件 3
附属建物 符号 1)



⑦⑧写真撮影場所

1 階

2 階



(物件 3 未登記附属建物)

①

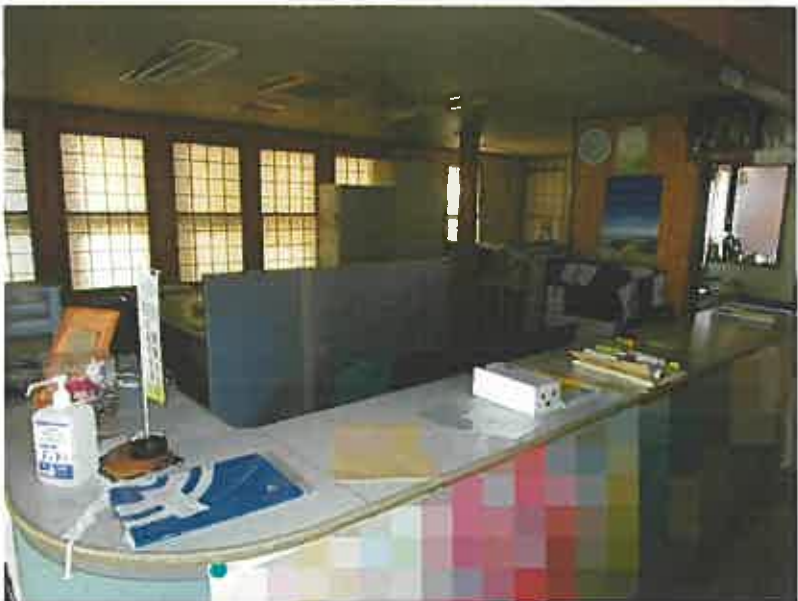


②



③

物件
4
1階



④

物件 4
2 階



⑤

物件 4
3 階



⑥

物件 3
主である建物
1 階



⑦

物件3 附属建物 1階倉庫



⑧

物件3 附属建物 1階事務所



⑨

物件3 未登記附属建物(便所)
物件3 附属建物 増築部分



事件番号

令和7年(ケ)第1号



評 価 書

(物件 1 ・ 3 ・ 4)

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 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 日 評価

鳥取地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件 1 ・ 3 ・ 4)

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,500,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金4,570,000円
物件番号 3 (建物)	金6,810,000円
物件番号 4 (建物)	金3,120,000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 目 積	倉吉市生田字大畑 712番2 宅地 1,993.00m ²	
3 (建物)	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 【 附 属 建 物 】 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	倉吉市生田字大畑712番地2 712番2の1 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 631.97m ² 2階 208.69m ² 延 840.66m ² 3 倉庫・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 172.80m ² 2階 43.20m ² 延 216.00m ² 未登記 便所 木造スレート葺平家建 約2m ²	 1階 241.92m ² 2階 43.20m ² 延 285.12m ²
4 (建物)	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	倉吉市生田字大畑712番地2 712番2の2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 117.39m ² 2階 121.25m ² 3階 92.09m ² 延 330.73m ²	

番号	特 記 事 項
1	物件1の土地は、物件3及び物件4の建物の敷地の用に供されている。
2	各物件の占有関係、物件1の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件3及び物件4の建物の現況、間取り等は、現況調査報告書の執行官の意見及び建物間取図のとおりである。
3	物件3の未登記附属建物は、小規模で簡易な建物である。経過年数、利用現況等も考量し、経済価値はないと判断した。

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 倉吉 駅 南西 方 約 7.1 km 生田日ノ丸前 バス停 西 方 約 50 m
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を主とし、事業所、農地等も見られる住宅地域
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 指定無 建 ペ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 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 : 1,993.00㎡ 接道状況 : 二方路地 間 口 : 約 24.0m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 85.0m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	東 側 , 幅 員 約 5.3m 市道 , 舗装有 , 道路と等高。 西 側 , 幅 員 約 3m 農道 , 舗装有 , 道路より約-0.5m。 ※1 : 西側道路は建築基準法上の道路ではない。
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 (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	※1 : 建物敷地以外の土地は、物件4の建物の東側及び北側がアスファルト舗装、それ以外の部分の殆どがコンクリート舗装となっている。

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55年6月 経過年数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年 ※1: 建築当初は、1階604.00㎡、2階208.69㎡だったものを、昭和56年9月1日に1階部分を27.97㎡増築して現在に至る。
仕 様	構 造 : 鉄骨造2階建 屋 根 : スレート葺 設 備 : ー その他 : ー ※1 : 天井 : なし 内壁 : なし 床 : コンクリート
床 面 積 (現 況)	1階 631.97㎡ 2階 208.69㎡ 延 840.66㎡
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」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が倉庫(空き家)として使用しており、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	特になし

3. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

区 分	附属建物 (符号 3)
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時(登記簿記載) : 平成3年10月 経過年数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備 : ー その他 : ー ※1 : 天井 : 1階なし、2階ボード張り 内壁 : 1階なし、2階プリント合板 床 : 1階コンクリート、2階塩ビシート
床 面 積 (現 況)	1階 241.92m ² 2階 43.20m ² 延 285.12m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 倉庫・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	所有者が倉庫・事務所(空き家)として使用しており、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	特になし

4. 建物の概況及び利用状況 物件番号 4

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10年11月 経過年数 : 約 27 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
仕 様	構 造 : 木造3階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備 : ー その他 : ー ※1 : 天井 : クロス貼り等 内壁 : クロス貼り等 床 : フローリグ等
床面積(現況)	1階 117.39㎡ 2階 121.25㎡ 3階 92.09㎡ 延 330.73㎡
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	所有者が事務所(空き家)として使用しており、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	特になし

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	18,800円/㎡	× 0.58	× 1,993㎡	× 0.70	= 15,210,000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
倉吉(県)-8	17,300円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{92}$	= 18,800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 : 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

要 因	率
規模	0.85
奥行逓減	0.77
奥行長大	0.87
方位	1.01
相 乗 積	0.58

*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 3 (主である建物)

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	74,000円/㎡	× 840.66㎡	× 0.094	= 5,850,000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	45年	7.0年	0.00	定額法	0.13462	× 0.70	= 0.094

※1 : 観察減価については、経済的減価(付近の不動産との比較における市場性の減退)に留意した。

1-3. 建物 物件番号 3 (附属建物(符号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	70,000円/㎡	× 285.12㎡	× 0.120	= 2,400,000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	34年	7.0年	0.00	定額法	0.17199	× 0.70	= 0.120

※1 : 観察減価については、経済的減価(付近の不動産との比較における市場性の減退)に留意した。

1-4. 建物 物件番号 4

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)
4	120,000円/㎡	× 330.73㎡	× 0.139	= 5,520,000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
4	27年	8.0年	0.00	定額法	0.23188	× 0.60	= 0.139

※ 1 : 観察減価については、機能的減価(設備の不足(エレベーターなし))、経済的減価(付近の不動産との比較における市場性の減退)に留意した。

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	15,210,000円	× 0.40	法定地上権	= 6,080,000円

※1: 各建物に対応する土地利用権等価格

・物件3

$$6,080,000円 \times 873.89m^2 \div 991.28m^2 = 5,360,000円$$

注1: 873.89㎡は、物件3の主である建物及び符号3の建物の1階床面積の合計。

注2: 991.28㎡は、物件3の主である建物及び符号3の建物並びに物件4の建物の1階床面積の合計。

・物件4

$$6,080,000円 \times 117.39m^2 \div 991.28m^2 = 720,000円$$

注3: 117.39㎡は、物件4の主である建物の1階床面積。

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) (1-3.②)(1-4.②)	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)	(15,210,000円	－ 6,080,000円)	/	× 1.00	× 0.5	= 4,570,000円	
3 (建物)	(8,250,000円	＋ 5,360,000円)				× 1.00	= 6,810,000円
4 (建物)	(5,520,000円	＋ 720,000円)				× 1.00	= 3,120,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 14,500,000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 : 倉吉(県)-8
所 在 : 倉吉市北野字下河原44番17
位 置 : 倉吉駅南西7.2 k m
価 格 : 17,300円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 157㎡
接 面 街 路 : 南西側4m 市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 指定無
建ペイ率 70%
容 積 率 400%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

(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。

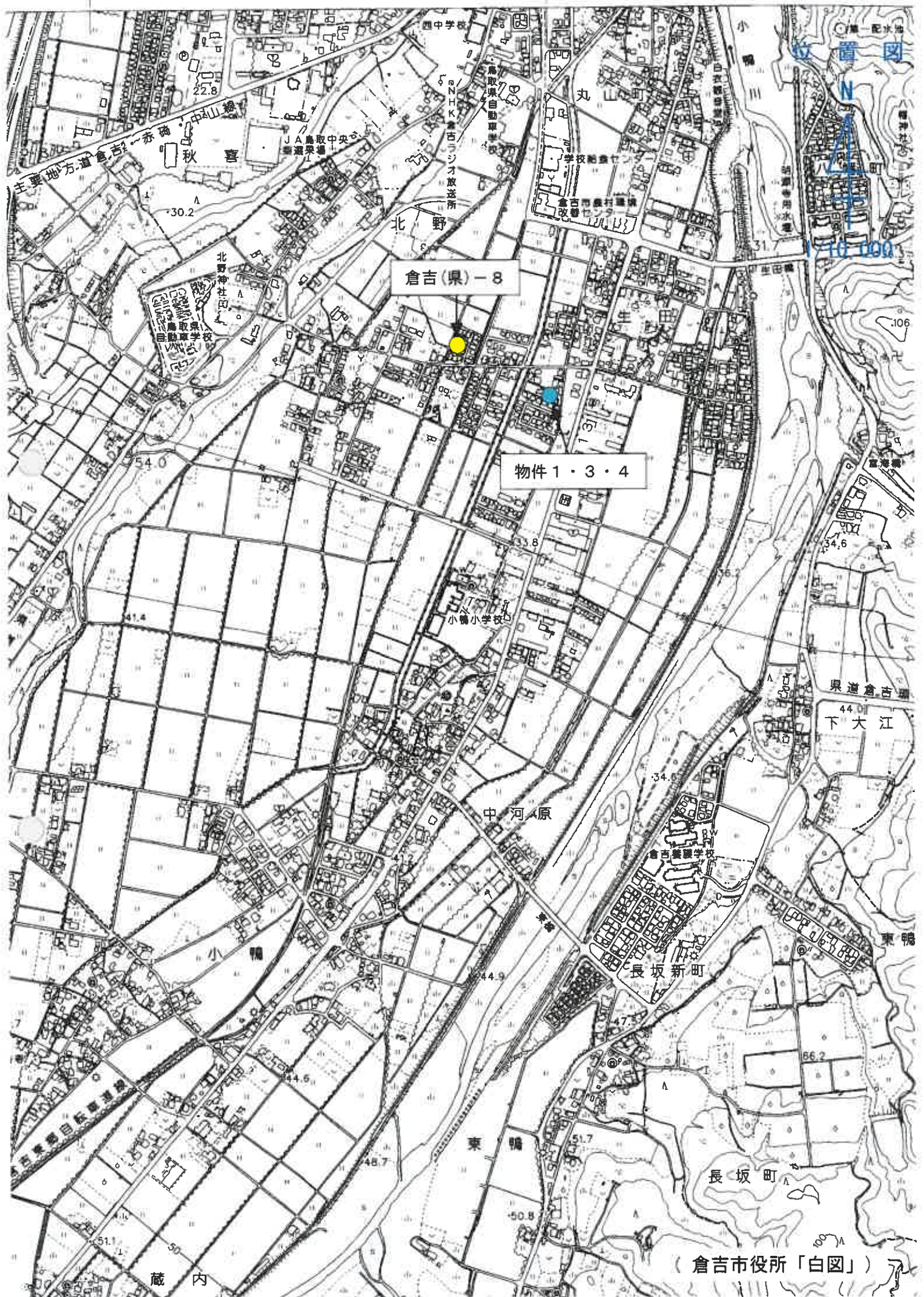
第 7 附属資料

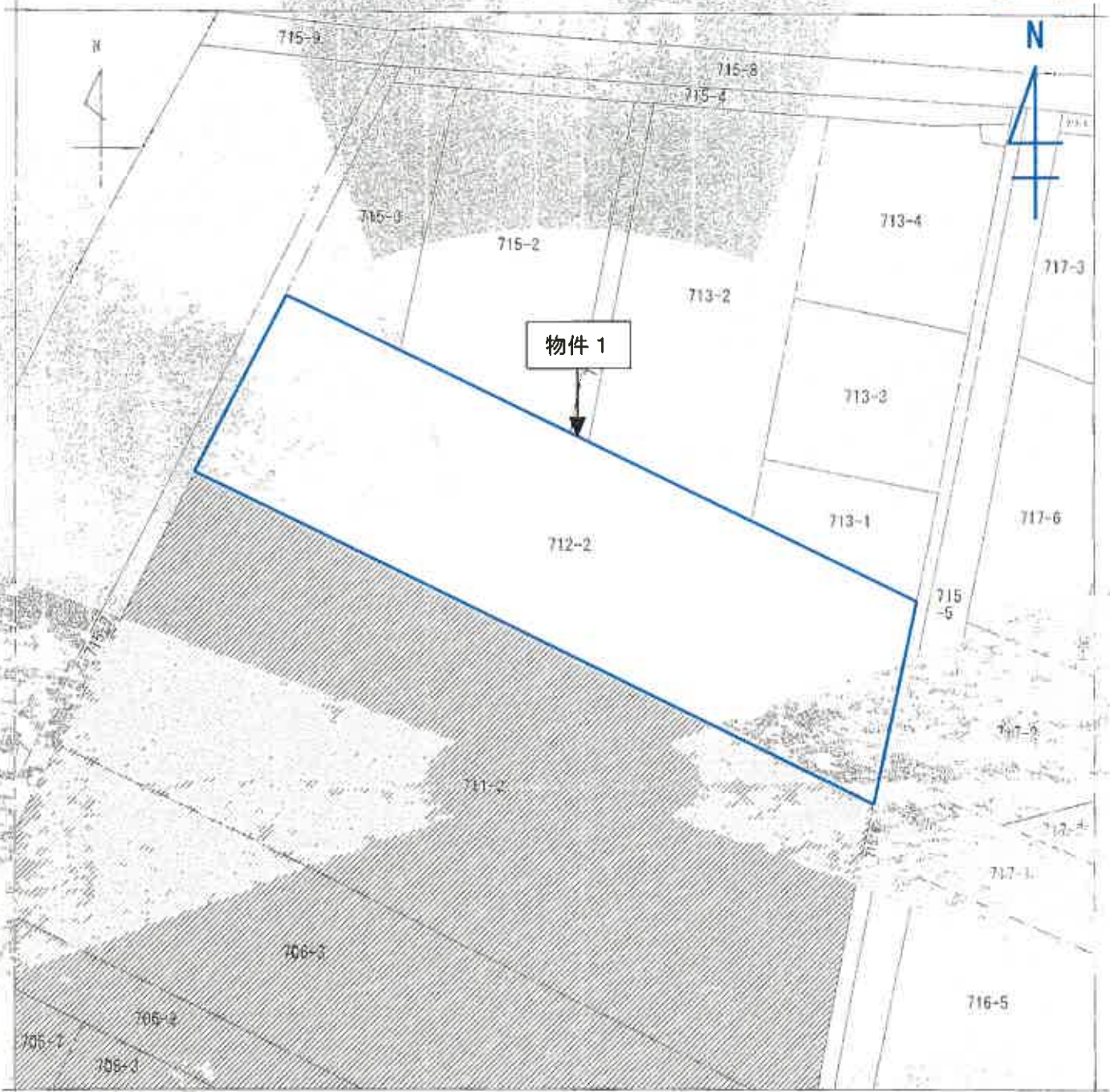
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

建物図面・各階平面図(法務局備付)





〔注〕地籍に於ける図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法改正の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして補え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 〔記〕斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



図面番号	所在地	倉吉市生田字大畑			地番	712番2	
出方欄	1/500	精度区分	測量系番号又は記号	図面	地籍に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日			縮尺	縮尺	縮尺	縮尺	縮尺

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

(鳥取地方方法務局倉吉支局管轄)

令和7年2月26日

鳥取地方方法務局

地図整理番号：机1597

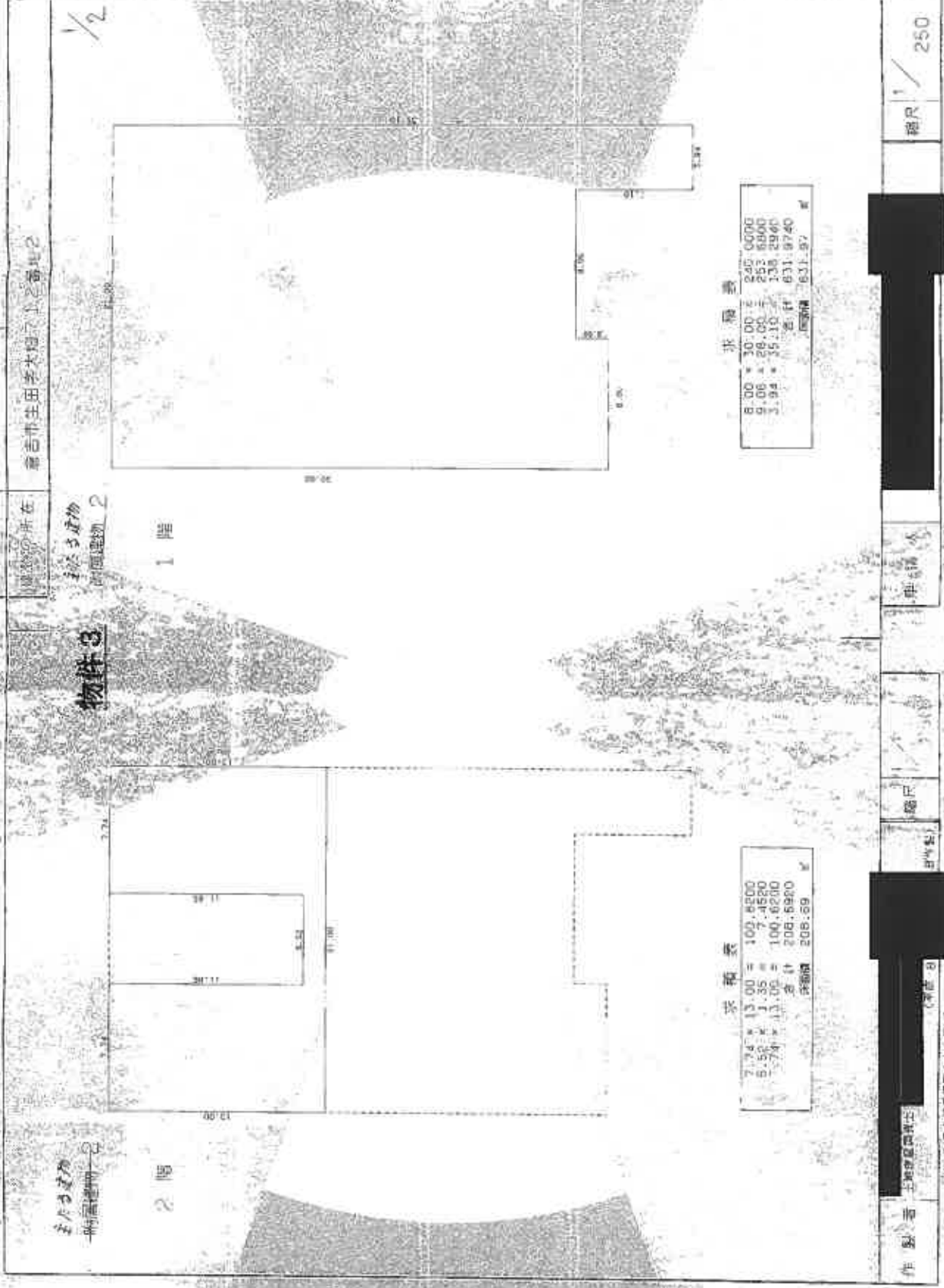
(1/1)

(縮小実施)

005671 各階平面図

712番2

平成8年10月7日登記
建物平面図



床面積

7.74 × 13.00 =	100.6200
5.54 × 1.35 =	7.4790
7.74 × 13.00 =	100.6200
合計	208.7390
床面積	208.69

床面積

8.00 × 10.00 =	80.0000
9.06 × 28.00 =	253.6800
3.94 × 15.10 =	59.4940
合計	631.8740
床面積	631.87

作製者 土庫建設株式会社

縮尺 1/250

中核部

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(本図面は登記簿記載の図面である)
令和7年7月24日 登記簿記載

005672 各階平面図

平城元年10月7日發記

212

卷之五

100

物料 3

12

七

 $\frac{2}{2}$

略述

POST	DATE
7	20
8	00
9	00
0	00
1	00

總 經 銷

7 20 + 13 00 = 24 9200

現地調査に基づく修正)

0-3000

三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

10

9

59

10

五

154

10

250

(縮小実施)

005670 各階平面図

平成18年10月7日登記
建物各階平面図

建物番号：712番2号

所在地：森田市生田字大施丁1-2番地2

1 地



面積表

0.28 × 6.09 =	6.308
4.28 × 11.91 =	50.916
6.09 × 10.04 =	116.036
合計	173.260
注：面積	173.26

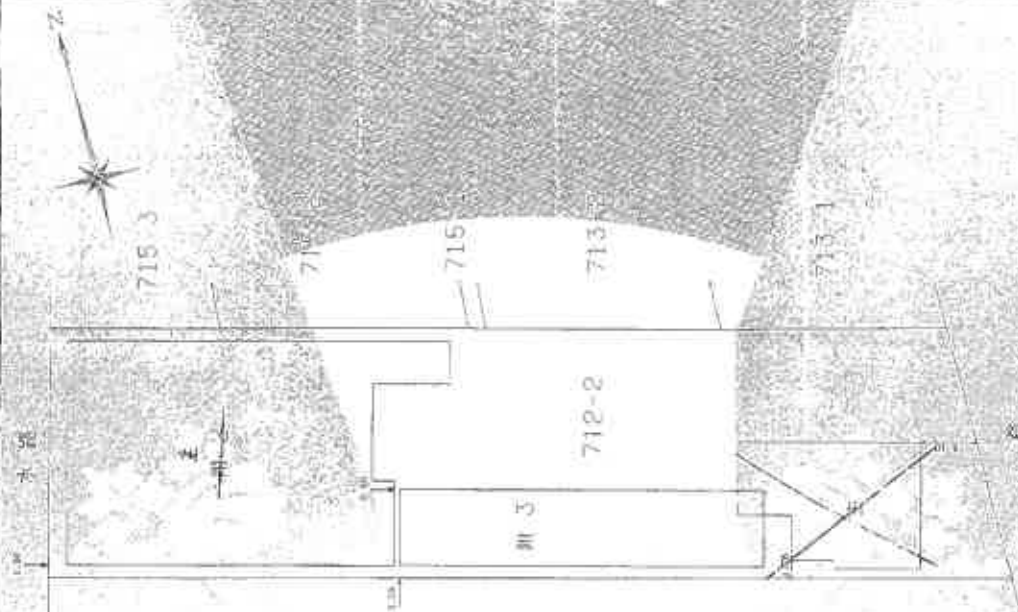
2 建



面積表

3.94 × 6.09 =	24.006
4.28 × 7.97 =	34.116
6.69 × 4.93 =	33.003
合計	91.125
注：面積	91.13

物件3



作成者：森田市測量士会
作成日：平成18年10月7日

建物番号：712番2号

縮尺：500

(森田市測量士会図面)

(縮小実施)

005673 各階平面図

712番202

産物と所在

一、



一、
 二、
 三、

1.97	1.92	1.85	1.78	1.71	1.64	1.57	1.50	1.43	1.36	1.29	1.22	1.15	1.08	1.01	0.94	0.87	0.80	0.73	0.66	0.59	0.52	0.45	0.38	0.31	0.24	0.17	0.10	0.03	0.00
1.97	1.92	1.85	1.78	1.71	1.64	1.57	1.50	1.43	1.36	1.29	1.22	1.15	1.08	1.01	0.94	0.87	0.80	0.73	0.66	0.59	0.52	0.45	0.38	0.31	0.24	0.17	0.10	0.03	0.00

總計	117,323
附屬公司	117,323

100



2000

1. 0.99	11.02	25.2854
2. 0.99	12.31	18.2068
3. 0.94	13.00	50.4320
4. 0.98	12.31	18.0638
5. 0.97	11.02	25.2854
	總計	121.8535
	每張	181.25

[illegible]

100



聚
隱
館

[illegible]

2004年12月

(現地調査に基づき修正)

陈西亭

王健的电子邮箱

100

人 類 學 刊

2

17

(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。