

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月17日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 牧 野 宏

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12月 8日 午前 8時30分から 令和 7年12月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月17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 8年 1月 6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 7年11月17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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 640, 000 1, 312, 000	一括	328, 000	29, 958	0
1	500, 000				
2	1, 140, 000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市夜見町字砂浜三 |
| | 地 番 | 3097番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市夜見町字砂浜三3097番地34 |
| | 家屋 番号 | 3097番34 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.62平方メートル
2階 53.78平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 牧 野 宏

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1, 2】

なし

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。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原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】

隣地(3097番35及び3097番33)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 | 米子市夜見町字砂浜三 |
| | 地 番 | 3097番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市夜見町字砂浜三3097番地34 |
| | 家屋 番号 | 3097番34 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.62平方メートル
2階 53.78平方メートル |



令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 7月24日受理
令和 7年 8月28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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 米子市夜見町字砂浜三 |
| | 地 番 | 3097番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市夜見町字砂浜三3097番地34 |
| | 家屋 番号 | 3097番34 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.62平方メートル
2階 53.78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	
執行官保管の返処分	■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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	令和 6年 4月ころ		
最初の契約等	契約日	明確な契約なし	
	期間	 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし 	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし 	
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金	円 (毎	限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (所有者Aの元妻、 占有者)</p>	<p>1 私はこの土地建物の所有者であるAの元妻です。令和6年4月ころまでAと私、子供達の家族で住んでいましたが、Aは引っ越して、現在は私と子供の3人で住んでいます。私がAに家賃などの金銭は支払っていません。</p> <p>2 建物には住むうえでの不具合は特にありません。ただし、室内にネズミがよく出るため、常に駆除剤を置いています。床下や屋根裏にいるようです。 2階の東側のバルコニーは床が傷んでいるため、使用できません。 建物にエコキュートが備え付けられており、使用できる状態です。</p> <p>3 東側隣地3097番35とその上に建っている建物は、私の父が所有するもので、公道との通路に当たる部分の本件土地に父が自動車が停めています。また、同隣地上に建つ建物にあった便所の汲み取りの便槽が本件土地にあります。また、同じ便所の通気口も本件土地にかかっているかもしれません。</p>

(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。
- 2 本件建物には経年相応による劣化を除き、目視による限り、構造上の不具合は見受けられなかった。ただし、軒裏の板が剥がれている箇所がある。なお、関係人の陳述にあるとおり、室内にネズミが多く出るとのことである。
- 3 本件土地の東側隣地3097番35上に建つ建物にあったとする便所の汲み取りのための便槽が本件土地に残っている(写真③参照)。また、この部分の本件土地と同隣地との境界が不明であることから明らかではないが、同建物から出ている通気口用の筒が本件土地にかかっている。若しくは本件建物のバルコニーの柱が同隣地にはみ出している可能性がある(写真③参照)。
- 4 各隣地との境界について、東側隣地3097番35及び北東側隣地3097番33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。北西側隣地3078番95、3078番93及び南西側隣地3097番との間には、コンクリートブロックが設置されているため、この部分の境界は概ね明瞭である。
- 5 本件土地の接面道路は、南東側の幅員4メートルの市道である。

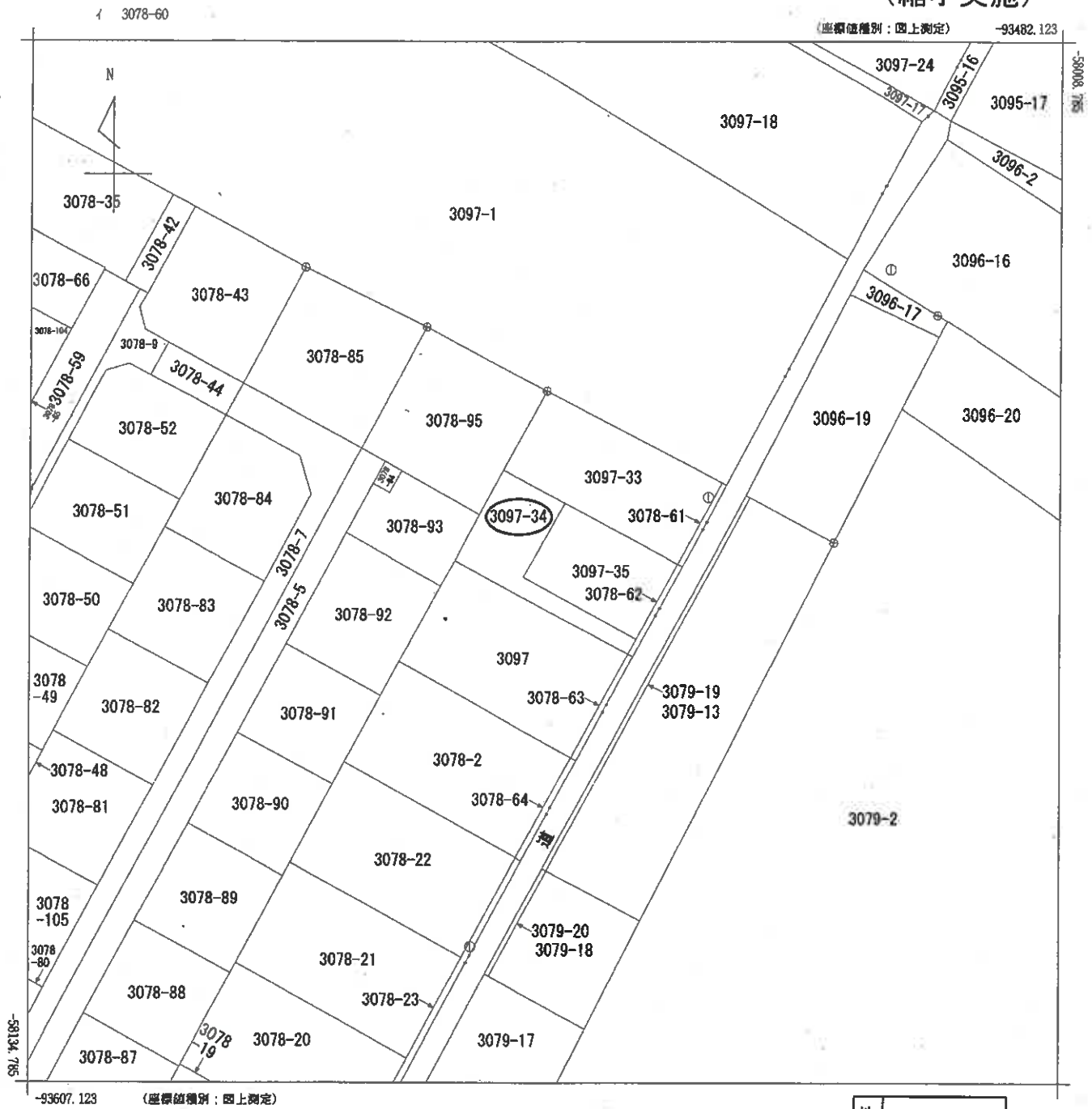
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 8月 6日(水) 16:48-16:52	物件所在地	外観による占有調査 境界調査 写真撮影
令和 7年 8月19日(火) 12:02-12:08	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 8月19日(火) 14:50-15:35	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)



地番区域見出
夜見町

請求部分	所在	米子市夜見町字砂浜三				地番	3097番34	
出縮力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	備付年月日(原図)	平成1年9月22日	補記事項		

請求番号: 11-4
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成3年7月19日

222813

平成3年7月19日登記
地積測量図

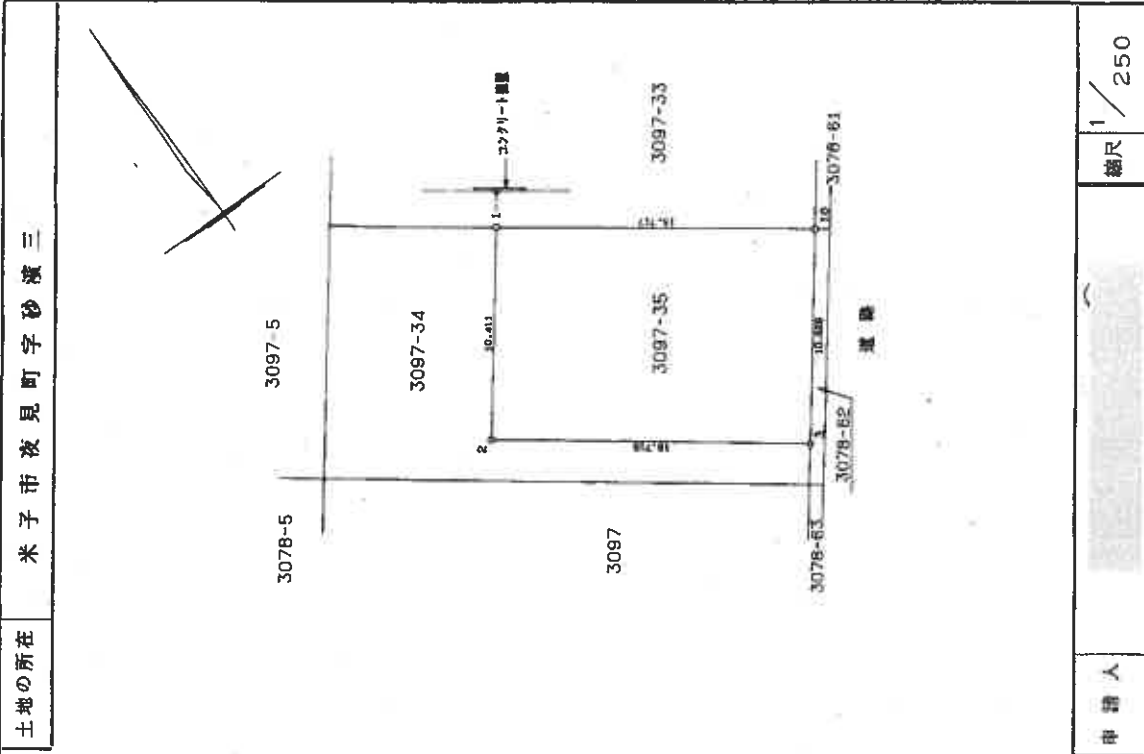
② 3097-34 ⑦
地番 3097-34
3097番35

土地の所在 米子市夜見町字砂濱三

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
3097-35	1	(御印,コシカサ)	11.832	-17.775	10.411	1- 2
	2	(ワササチ,ワササ)	3.431	-23.925	16.715	2- 3
	3	(御印,コシカサ)	-5.744	-11.166	10.529	3- 10
	10	(御印,コシカサ)	2.752	-4.946	15.717	10- 1
	1	()	11.832	-17.775	15.717	10- 1
3097-34		積面積	329.087393			
		面積	164.5436965		㎡	164.54
		公積	298.080680		㎡	
		合計	164.5436965		㎡	
		面積	133.5369835		㎡	133.53

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X2 - X1) (Y1 + Y2)$



申請人
縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士
平成3年7月18日作製
(鳥取県土地家屋調査士会所属)

公用

公用

登記年月日：平成3年11月20日

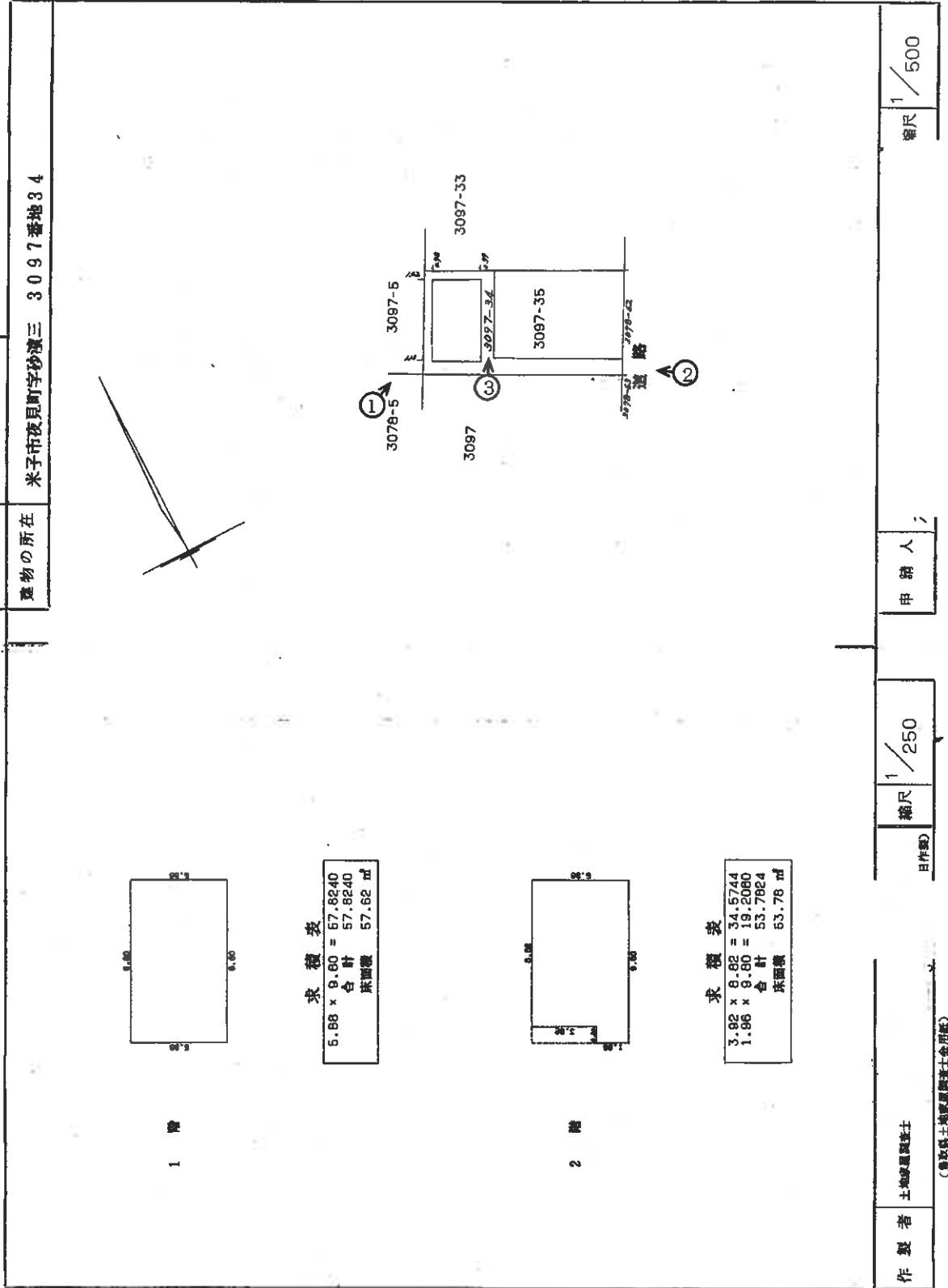
平成3年11月20日登記

224773

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	3097番34
建物の所在	米子市夜見町宇砂濱三 3097番地34



作製者 土地成屋調査士

(東京国土成屋調査士会所属)

日作製

縮尺 1/250

申請人

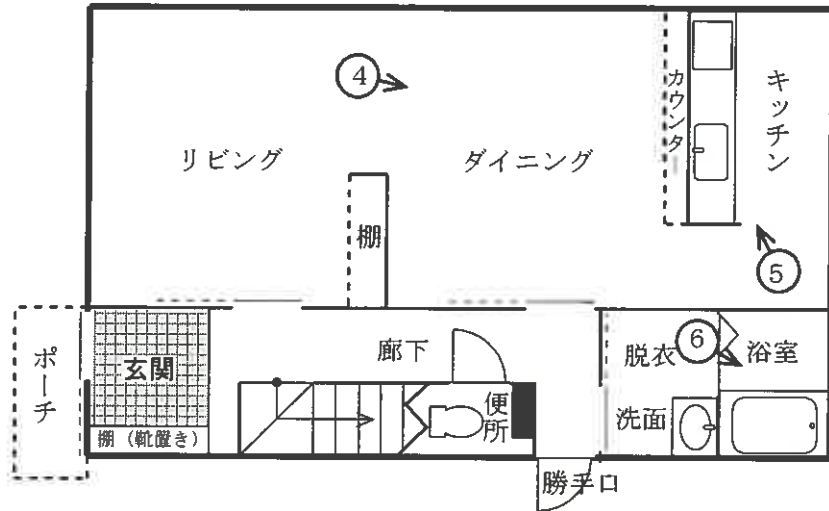
縮尺 1/500

建物間取図

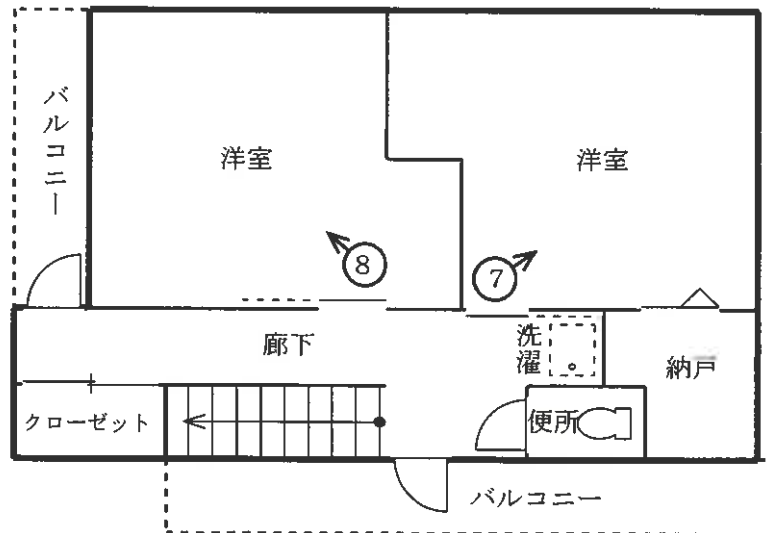


④～⑧写真撮影場所

1階



2階



(10 枚目)

①



②

本件建物



③

隣家の通気口用の筒
 本件建物のバルコニー柱
 隣家の便槽



④



⑤



⑥



⑦



⑧



事件番号 令和7年(ケ)第9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7年(ケ)第9号
令和7年8月19日現地調査
令和7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)

馬野好雅

第1 評価額

一括価格	
金1,640,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金500,000円
物件番号2(建物)	金1,140,000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 地積	米子市夜見町字砂浜三 3097番34 宅地 133.53m ²	
2 (建物)	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 積 面 積	米子市夜見町字砂浜三3097番地34 3097番34 居宅 木造瓦葺2階建 1階 57.62m ² 2階 53.78m ² <hr/> 延 111.40m ²	<hr/> 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)

位置・交通 <small>(およその道路距離)</small>	JR境線 弓ヶ浜駅 北東方 約 2 km 夜見二区 バス停 北東方 約 500 m
付近の状況	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 <small>(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)</small>	都市計画区分：市街化区域 用途地域：工業地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：無指定
画地条件 <small>(間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)</small>	地積：133.53㎡ 接道状況：中間画地 間口：約2.0m その他：ほぼ平坦地 奥行：約24.0m 形状：袋地
接面道路の状況	南東側、幅員約4.0m 市道、舗装有、道路とほぼ等高 ※上記道路は、建築基準法第42条第2項道路である。
土地の利用状況	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：無 <small>(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、通常のコスト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。</small>
特記事項	・東側隣地上の建物の便槽が本件土地に跨がっている。また、物件2の建物のバルコニーが同隣地にはみ出している可能性がある。 ・入口の角に電柱が設置されている。

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3年11月 増改築無 経過年数 : 約 34年 経済的残存耐用年数 : 約 6年
仕 様	構造 : 木造、2階建 屋根 : 瓦葺 設備 : 電気、給排水等 その他 : 便所は水洗(浄化槽)、バルコニー、エコキュート
床面積(現況)	1階 57.62㎡ 2階 53.78㎡ 延 111.40㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者の元妻及びその家族が居住している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和元年頃にリフォームされている。 ・ 東側のバルコニーは、老朽化が著しいため使用できない。 ・ 軒天に剥がれが見られる。 ・ 室内でネズミがよく出没するとのことである。 ・ オール電化住宅である。

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	21,400円/m ²	× 0.78	× 133.53m ²	× 0.90	= 2,010,000円
計			= 133.53m ²		= 2,010,000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。

<地価公示標準地価格からの規準>

番号	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
米子-18	24,800円/m ²	× $\frac{102}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{118}$	= 21,400円/m ²

- ◇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
方位	1.02
袋地	0.80
越境物あり	0.95
相乗積	0.78

* 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)

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	160,000円/m ²	× 111.40m ²	× 0.071	= 1,270,000円
計				= 1,270,000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	34年	6年	0.05	定率法	0.07837	× 0.90	= 0.071

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	2,010,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,010,000円
計	2,010,000円			= 1,010,000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)	(2,010,000円	- 1,010,000円)	/	× 1.00	× 0.5	= 500,000円
2 (建物)	(1,270,000円	+ 1,010,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 1,640,000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

* 地価公示標準地

番 号 : 米子-18
所 在 : 米子市富益町字新開参39番30
位 置 : 弓ヶ浜駅1.2km
価 格 : 24,800円/m²
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 205m²
接 面 街 路 : 北西6m市道
供給処理施設 : 水道
用 途 地 域 : 工業地域
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 戸建住宅が建ち並ぶ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



公 図 (写)

3097-18

3097-1

3078-43

3078-85

3078-44

3078-95

3096-1

3078-84

3097-33

3078-93

3097-34
物件2

3078-61

3078-83

3078-7
3078-5

3078-92

3097-35

3078-62

3097

3078-63

3079-19
3079-13

3078-91

3078-2

3078-64

3078-90

3078-22

3079-20
3079-18

3078-89

3078-21

3078-23

88

3078-19

3078-20

3079-17



S = 1 : 500

地積測量図

(物件1)

222813

② 3097-34 ③

平成3年7月19日登記
地積測量図

地番 3097-34
3097番35

土地の所在 米子市夜見町字砂濱三

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
3097-35	1	(銅印,コンクリート杭)	11.832	-17.775	10.411	1-
	2	(ガラス管杭)	3.431	-23.925	15.715	2-
	3	(銅印,コンクリート杭)	-5.744	-11.186	10.529	3-
	10	(銅印,コンクリート杭)	2.752	-4.946	15.717	10-
	1	()	11.832	-17.775	15.717	10-
面積			329.087393			
面積			164.5436965	㎡	地積	164.54 ㎡
3097-34	公積		298.080680	㎡		
	合計		164.5436965	㎡		
	残地		133.5369835	㎡		133.53 ㎡

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$



作製者 土地家屋調査士

平成 3 年 7 月 18日作成

申請人

縮尺 1/250

(岐阜県土地家屋調査士会印)

(縮小実施)

建物図面

(物件2)

224773

各階平面図

平成30年11月20日登記

建物図面
各階平面図

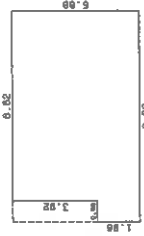
家屋番号	3097番34
建物の所在	米子市夜見町字砂濱三 3097番地34



1階

求積表

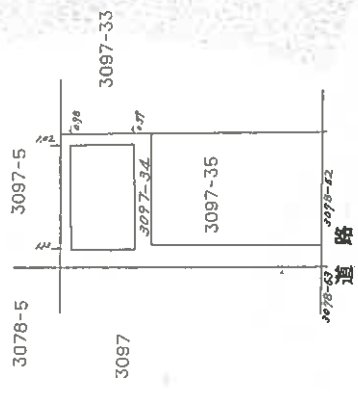
$5.88 \times 9.80 = 57.6240$
合計 57.6240
床面積 57.6240㎡



2階

求積表

$3.98 \times 8.82 = 34.5744$
$1.96 \times 9.80 = 19.2080$
合計 53.7824
床面積 53.7824㎡



製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会印)

(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、汚水枘の設置、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ない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。