

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	日 時 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	日 時 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	3,710,000 2,968,000		742,000	50,261	3,350
</					

物 件 目 録

1	所 在	鳥取市吉方温泉四丁目
	地 番	400 番 16
	地 目	宅地
	地 積	150.40 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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】

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】

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。

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	鳥取市吉方温泉四丁目
	地 番	400番16
	地 目	宅地
	地 積	150.40平方メートル

令和 6年(ケ)第 33号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 3月 5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	鳥取市吉方温泉四丁目
	地	番	400番16
	地	目	宅地
	地	積	150.40平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示実施なし)
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日
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）
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

- 1 本件土地の占有関係は、現況から2枚目記載のとおり認めた。なお、本件土地所有者へ占有関係等についての照会書を送付したが、回答は得られなかった。
- 2 本件土地は更地であるが、本件土地に設置するものであったと思われる鉄柵・柵のコンクリート土台が置かれており、その他ソファ等粗大ゴミが置かれている。ただし、現況によれば第三者の占有は窺えなかったため、これらは本件土地所有者の物であるものと思われる。
- 3 本件土地の南東角辺りの形状が公図とは異なり、地積測量図（一部屈折している）のとおりである。
- 4 本件土地は角地であり、接面道路は北側の幅員6メートル及び西側の幅員約4メートルの市道である。
- 5 本件土地には地積測量図に記載されているとおりの境界標が各所に設置されていたため、各隣地との境界は明瞭である。
- 6 南東角辺りに電柱1本、支線1条が設置されている。

(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 2月17日(月) 8:32ー8:43	鳥取地方法務局	隣接地等の登記事項調査
令和 7年 2月17日(月) 13:10ー13:28	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 7年 2月17日(月) 17:00	執行官室	所有者へ占有関係等について照会書送付(回答なし)

(特記事項)

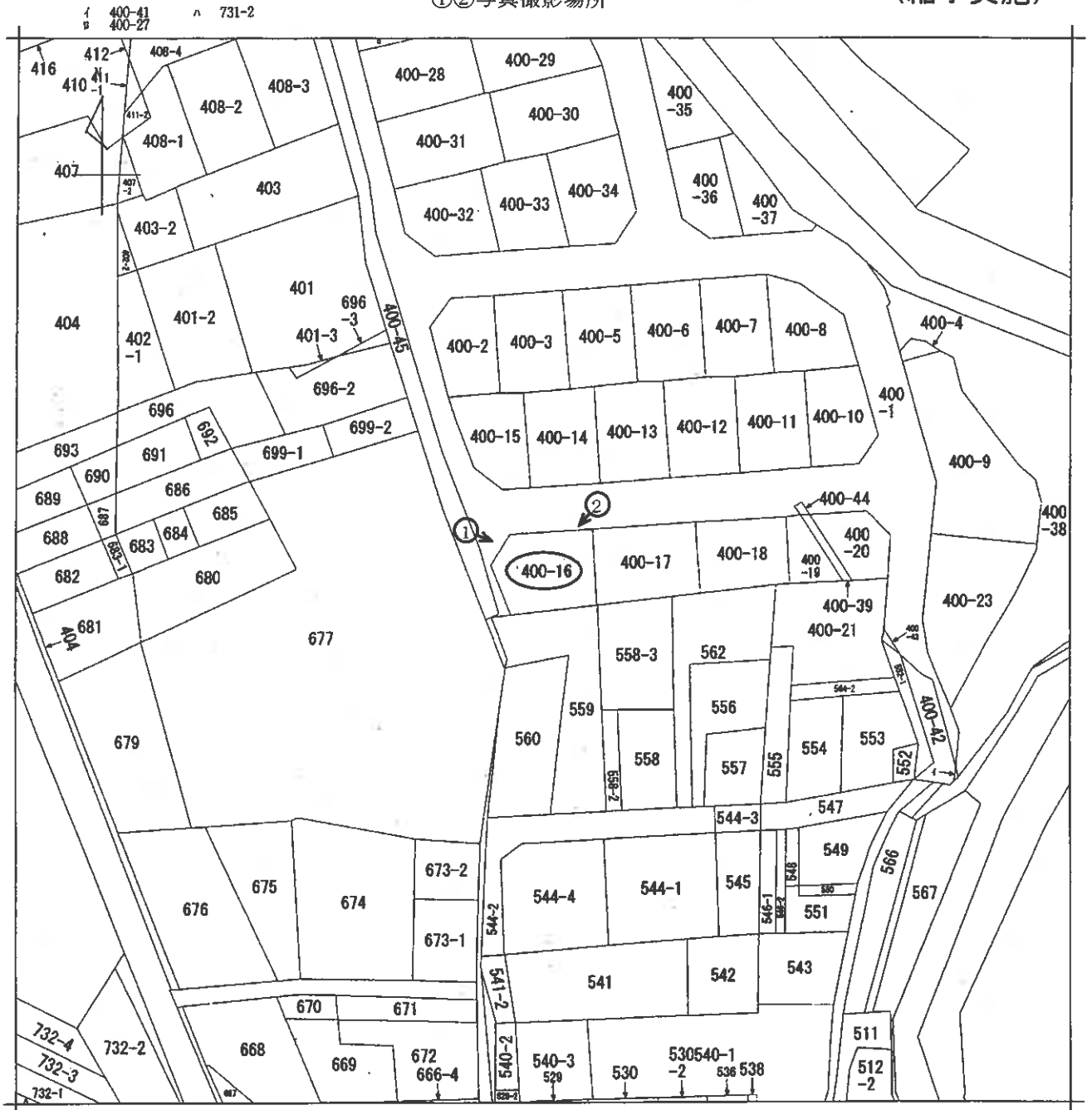
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

①②写真撮影場所

(縮小実施)



地番区域見出し
吉方温泉4丁目

請 求 部	所 在	鳥取市吉方温泉四丁目				地 番	400番16			
出 力 縮	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：4-1
(1/1)

(5枚目)

公用

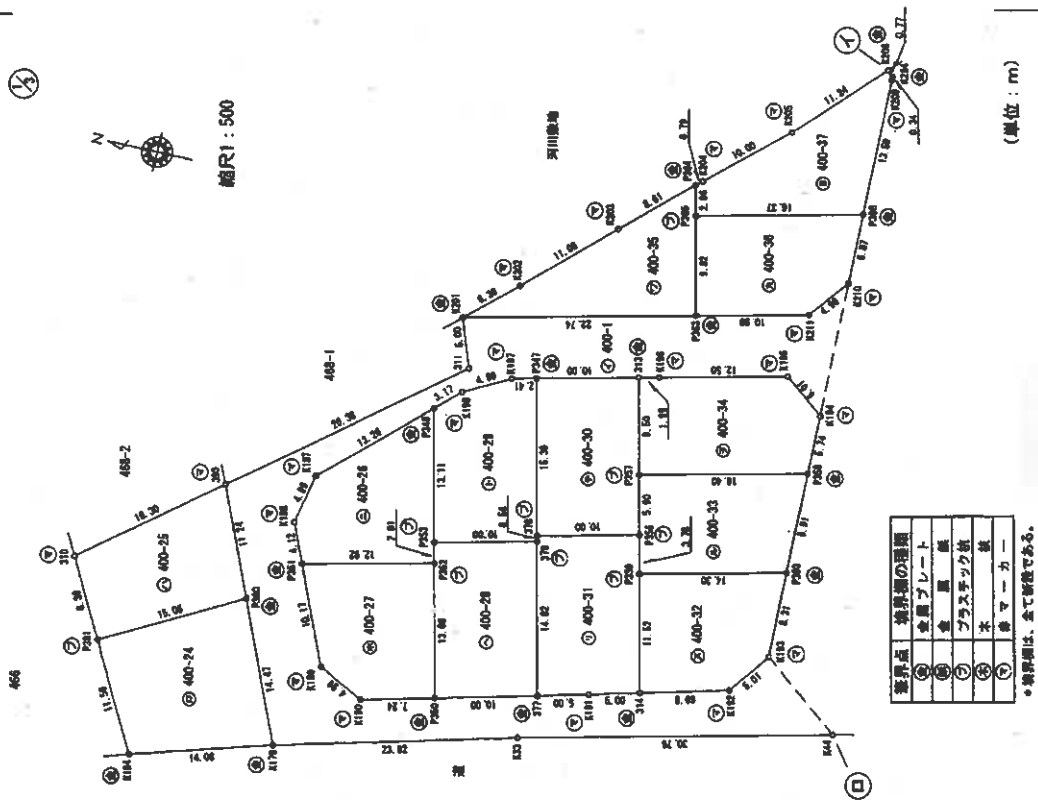
公用

登記年月日：令和2年2月12日

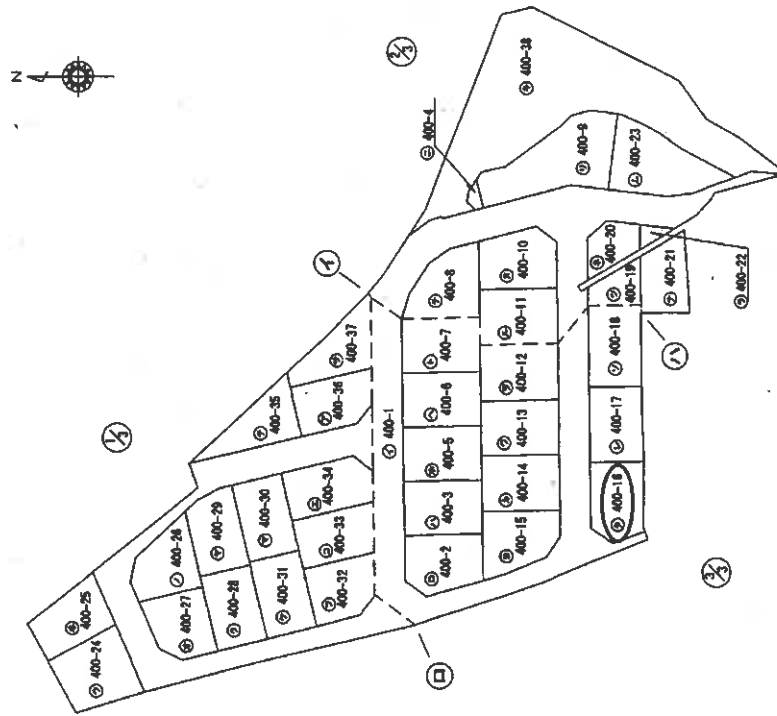
地積測量図

1/9

地番	400-1ないし400-38
土地の所在	鳥取市吉方温泉四丁目



全体図



(単位：m)

作成者

土地家屋調査士

(令和2年1月21日作成)

申請人

縮尺 1/1000

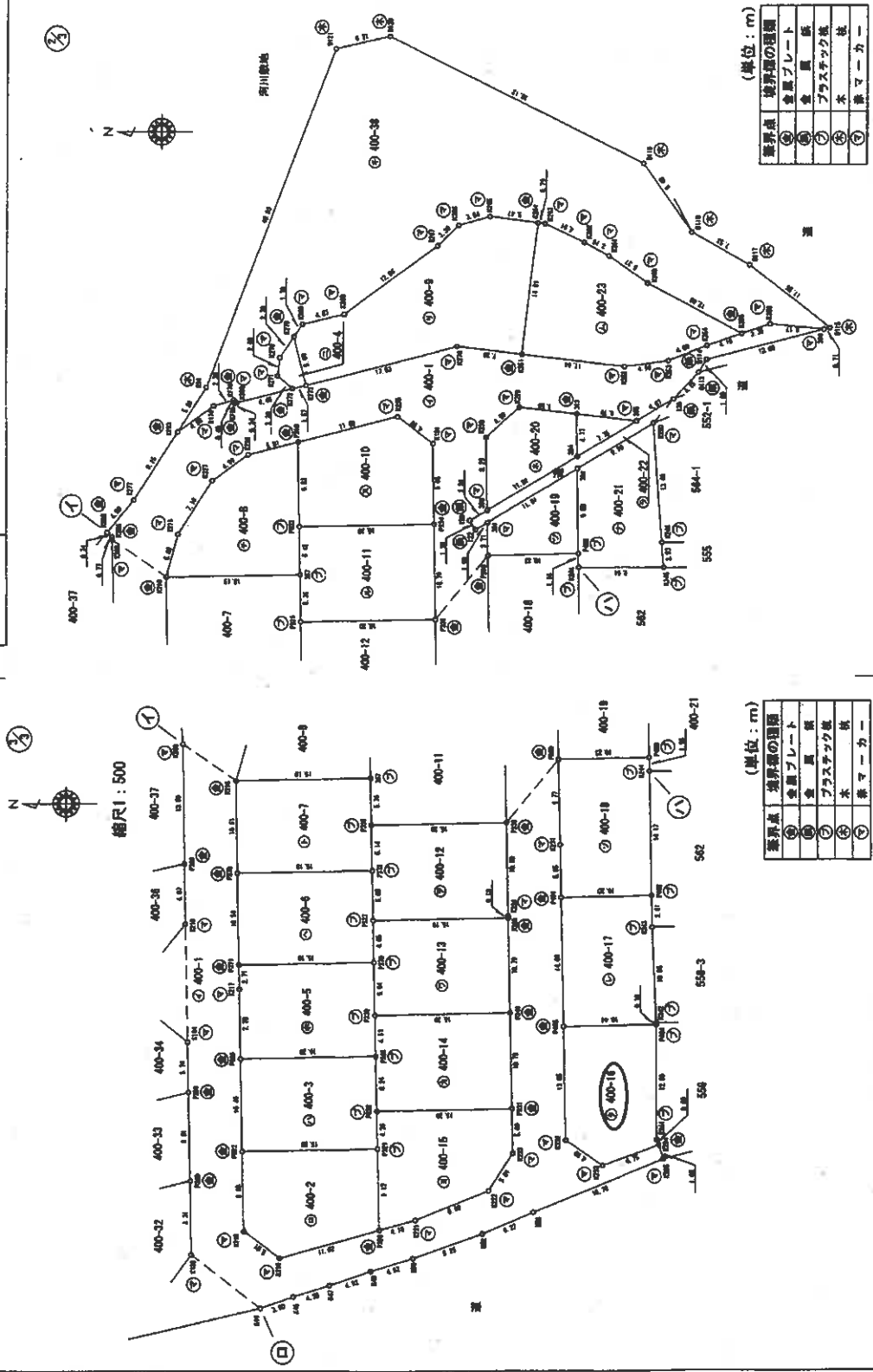
公用

登記年月日：令和2年2月12日

地積測量図

2/9

地番	400-1ないし400-38
土地の所在	鳥取市吉方温泉園丁目



作成者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/500

(令和2年1月21日作成)

登記年月日：令和2年2月12日

地積測量圖

5/9

地番 400-1ないし400-38

土地の所在
鳥取市吉方温泉因丁目

場 所	400-13		Yn	Yn-1-Yn-1	In - (Yn-1 - Yn-1)
	an	Zn			
P330	-684.0	585	-53.8	271	-5.437
P340	-5355.5	769	-5528.0	0.0	11.051
P338	-14008.0	404	-8517.2	0.538	-1892.82
P337	-684.0	405	-8517.481	-5.107	2171.71
P370	-14008.448		-8522.332	-10.796	61252.64
				歩 数	0.228, 227.782
			合 計		184, 1113910
				場	184, 11

[illegible]

地 帶	⑤ 400-15	Yn	Yn-1	Yn-1	Σn = (Yn-1 + Yn-2)
NO	Yn				
P212	-56540.771	-8339.070	-4.514		56537.04954
P217	-48140.319	-8543.319	-13.719		76484.195118
P310	-55548.906	-1553.400	-7.007		48158.346012
P221	-56548.923	-1653.855	4.453		-311784.857118
P222	-56561.920	-1517.006	3.520		-154552.364539
P223	-56564.057	-1543.050	6.102		-810297.715374
P231	-56558.872	-8538.918	4.752		-146640.867002
			合計		-522 423780
			⑤ 計 画 地 帯		141.21159415
					131.31

項目	40-100 円	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
M0	-65591 812	-6539 481	-13 023	734004 479731
M1	-65692 022	-6542 440	-11 805	737177 319070
M2	-65694 145	-6545 278	-9 643	307176 414239
M3	-65712 883	-6542 983	2 884	-183023 417088
M4	-65772 278	-6542 412	11 568	-114866 527349
M5	-65771 753	-6539 417	12 341	-725312 881555
P404			合計	-3001 8015519
			合計	150 4075126

地 點	站 名	X_n	Y_n	$Y_n - Y_n'$	$X_n - (Y_n - Y_n')$
	K177	-56640.767	-4176.953	-1.104	42421.068768
	K274	-56557.760	-4176.621	3.452	-186237.317576
	K261	-56665.102	-4176.501	13.470	-722238.767664
	K264	-56666.889	-4441.722	15.418	-872146.294602
	K265	-56671.840	-4441.083	-0.265	14868.710275
	K214	-56567.840	-4442.057	-3.271	116501.047908
	K267	-56676.102	-4444.354	4.145	562465.115540
	K248	-56546.102	-4772.000	-8.755	465650.330010
	K269	-56549.550	-4773.100	-1.116	142168.802250
	K270	-56545.340	-4774.517	-0.844	566875.950640
合 計					-51.670033
檢 驗 值					200.78601165
檢 驗 限					250.76

編號	NO	NO	Yn	Yn-1	Yn-1	Yn - (Yn-1 - Yn-1)
	P019	565350	882	-0.488	340	689.172
	P212	565440	047	-0.488	892	1008.11
	P314	565533	243	-0.418	636	568274
	K101	565578	001	-0.488	555	539054
	K225	-565651	118	-0.483	818	568274
				合計		-58.4882
						152010
						-105.118
						507848
				合計		-328
						13623
				合計		184.188111E
						84.10

	400-11	No.	Yn	Yn-1-Yn-2	Yn · Yn-1 · Yn-2
P333		-11340 047	-9486 892	-5 131	351 203 219 602
P337		-25540 134	-8501 117	-10 794	41 0294 200390
P338		-25540 224	-8508 686	-5 113	282400 183312
P339		-25555 473	-8508 430	11 060	-42 4817 424140
P334		-25555 243	-8498 036	10 530	-566976 150794
			合計		-328 224574
			合計		184 1122070

場	NO	400-12	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
	P335	-66940.2342	-5.736	382594.123152
	P372	-66840.408	-11.829	610252.867245
	P337	-66840.408	-49.1748	336148.571182
	P338	-66655.604	0.444	-25110.626176
	K214	-65566.001	-85.171337	-810517.112765
	P376	-66552.473	-8596.430	-566406.182473
合計			-328.225455	104.1174525
合			0.0000	62.61

著作

土地家園園藝士

令和 2 年 1 月 21 日作成)

申請人

正解

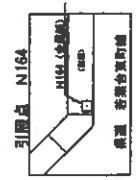
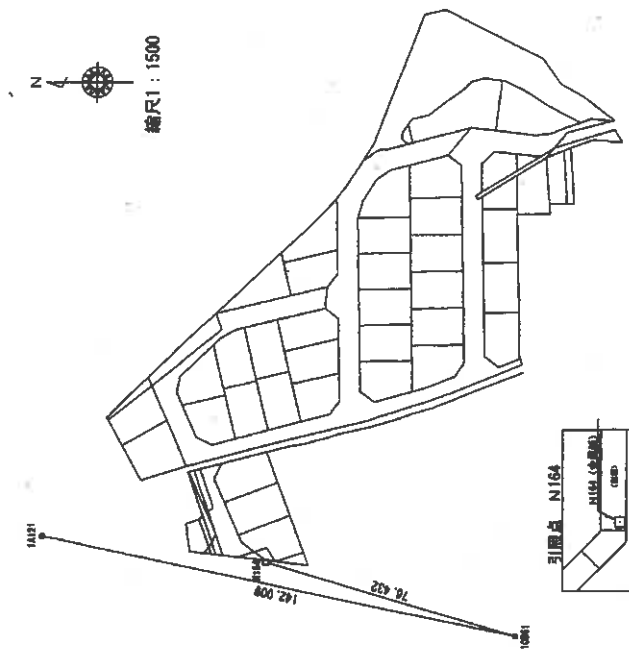
登記年月日：令和2年2月12日

9/9

地積測量図

地番	400-1ないし400-38
土地の所在	鳥取市吉方温泉四丁目

基準点位置図



既知点の名称及び座標値

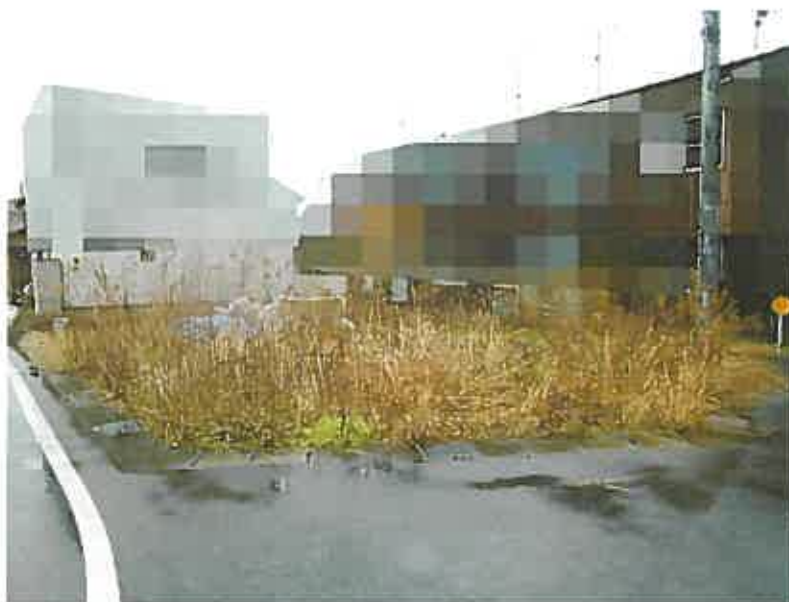
点名	座標値	X	Y	座標
新設点 1A121	全周値	-5412.355	-5514.598	
新設点 1B131	全周値	-5671.204	-5411.385	
N164	全周値	-5448.038	-5402.294	

測量年月日	令和2年1月14日
測量員	佐藤 誠 (測量士2011) V系

作成者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/
-----	---------	-----	--	----	----

(令和2年1月21日作成)

①



②



③

鉄柵・粗大ゴミ



事件番号 令和6年(ケ)第33号



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 33 号
令和 7 年 2 月 17 日現地調査
令和 7 年 2 月 25 日評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

吉田 幹男

第1 評価額

評 価 額	
物件番号1	金3,710,000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。

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おこなうものであり、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 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市吉方温泉四丁目 400番16 宅地 150.40平方メートル	

--	--

第4 目的物件の位置・環境等

(物件番号 1)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 鳥取 駅 南 東 方 約 1300 m 吉方四区 バス停 北 東 方 約 75 m
付 近 の 状 況	6年前に分譲住宅として開発された地区にあり、中規模住宅が整然と立ち並ぶ一般住宅地域である。
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 : 市街化区域 用 途 地 域 : 第1種住居地域 建 蔽 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 準防火地域
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 150.40㎡ 接道状況 : 角地 間 口 : 約 13.0m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 11.0m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 状 況	北 側, 幅員約 6.0m 市道, 舗装有道路とほぼ等高 西 側, 幅員約 2.0m 市道, 舗装有道路とほぼ等高
土 地 の 利 用 状 況	現 状 : 宅地ながら雑草が生い茂る雑種地状の土地 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 有 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	

第5 評価額算出の過程

物件 番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	占有減 価修正 *c	市場性 修 正 *d	競売市 場修正 *e	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1	50,900円/㎡	0.97	× 150.40㎡	×1.00	×1.00	×50	= 3,710,000円
——括価格——							= 3,710,000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

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
鳥取(県)-6	51,900円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	= 50,900円/㎡

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件条件、行政的条件等を考慮のうえ、格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
接面道路	1.02
雑種地状	0.95
相乗積	0.97

*c 占有減価修正 : 必要なし

*d 市場性修正 : 必要なし。

*e 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 : 鳥取(県)-6
所 在 : 鳥取市吉方温泉3丁目423番
位 置 : 鳥取駅1.1km
価 格 : 51,900円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 121㎡
接 面 街 路 : 南6m市道
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
用 途 地 域 : 1住居
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域。

第7 附属資料

位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図写

地積測量図(法務局備付)

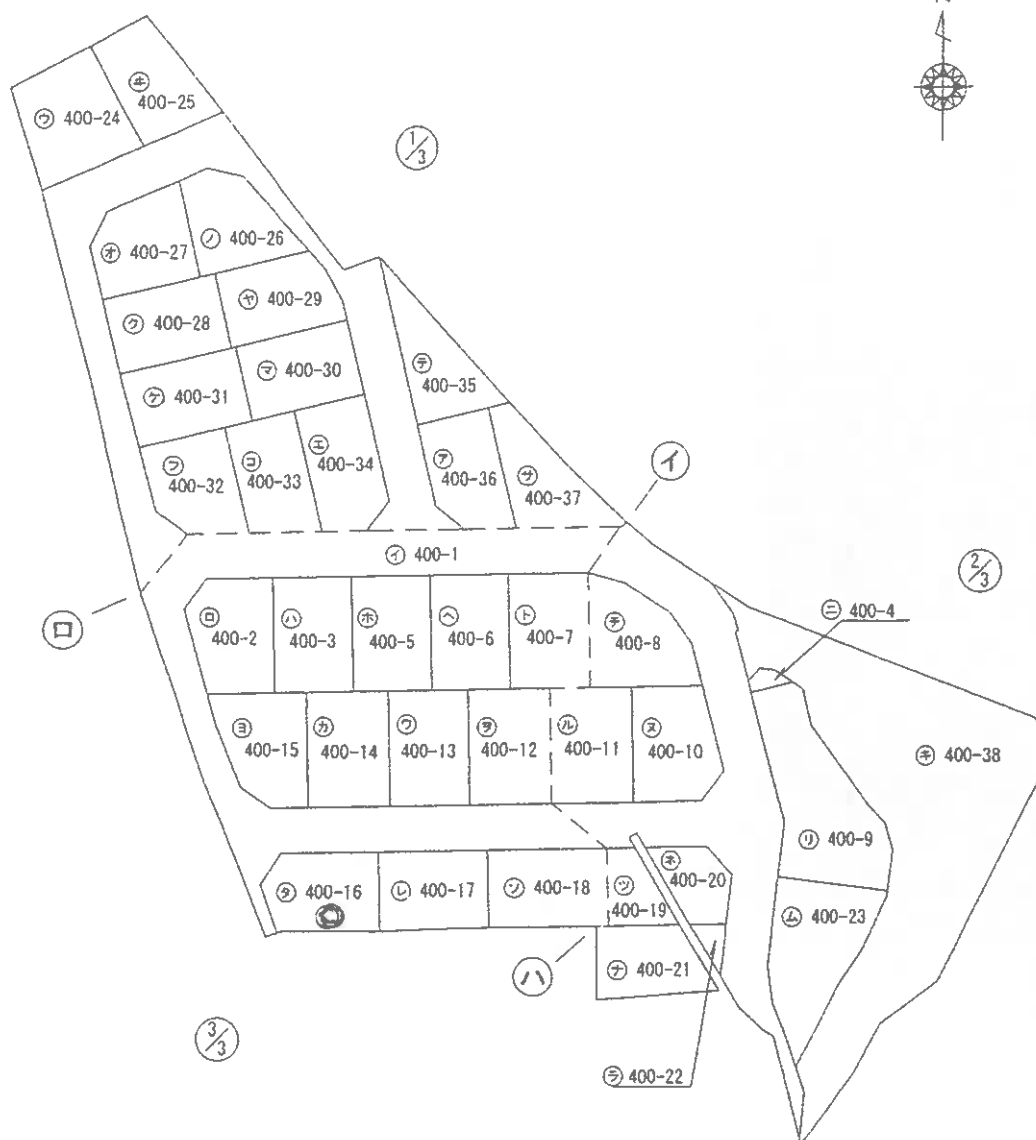
位置図



公図写し



地積測量図



地番	㊟ 400-16			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P403	-56561.812	-8529.591	-13.023	736604.477676
K232	-56562.022	-8542.440	-15.685	887175.315070
K233	-56566.140	-8545.276	-0.543	30715.414020
K234	-56572.492	-8542.983	2.864	-162023.617088
K241	-56572.278	-8542.412	13.566	-767459.523348
P404	-56572.255	-8529.417	12.821	-725312.881355
			合 計	-300.815025
			合 計 面 積	150.4075125
			地 積	150.40 m ²

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。