

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 令和 7 年 6 月 5 日 午後 1 時 10 分 場 所 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 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）
1～6	3,040,000 2,432,000	一括	608,000	110,803	0
1	220,000				
2	160,000				
3	420,000				
4	650,000				
5	310,000				
6	1,280,000				

物 件 目 録

1 所 在 東伯郡琴浦町大字金屋字八橋野
地 番 1 番 8
地 目 宅地
地 積 517.58 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野
地 番 455 番 358
地 目 宅地
地 積 378.56 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野
地 番 455 番 367
地 目 宅地
地 積 911.96 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野 455 番地 358
家屋 番号 455 番 358 の 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 117.90 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約205平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地358、455番地367

家屋 番号 455番358の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.84平方メートル

(現況)

床 面 積 約105平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

共有者 B 持分7分の2

6 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地367

家屋 番号 455番367

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 360.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約24平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1～6】

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1～6】

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2, 3】

物件5建物敷地部分につき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。

【物件番号4, 6】

東和サークル株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

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2, 3】

隣地（地番455番448, 455番447）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。

物 件 目 録

- 1 所 在 東伯郡琴浦町大字金屋字八橋野
地 番 1 番 8
地 目 宅地
地 積 517.58 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野
地 番 455 番 358
地 目 宅地
地 積 378.56 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野
地 番 455 番 367
地 目 宅地
地 積 911.96 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野 455 番地 358
家屋 番号 455 番 358 の 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 117.90 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約205平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地358、455番地367

家屋 番号 455番358の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.84平方メートル

(現況)

床 面 積 約105平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

共有者 B 持分7分の2

6 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地367

家屋 番号 455番367

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 360.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約 24 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産

令和 6年(ケ)第 23号
令和 6年10月17日受理
令和 7年 1月24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 東伯郡琴浦町大字金屋字八橋野
地 番 1 番 8
地 目 宅地
地 積 517.58 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野
地 番 455 番 358
地 目 宅地
地 積 378.56 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野
地 番 455 番 367
地 目 宅地
地 積 911.96 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野 455 番地 358
家屋 番号 455 番 358 の 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 117.90 平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

5 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地358、455番地367

家屋 番号 455番358の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分7分の5

共有者 B 持分7分の2

6 所 在 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地367

家屋 番号 455番367

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 360.58平方メートル

所有者 亡A相続財産

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、2、3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2、3) ☐ 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	☒ 亡A相続財産 (土地所有者) ☒ B 亡A相続財産が本各土地に下記各建物を所有し、占有している 上記両名が物件2、3土地に下記物件5建物を所有 (共有) 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4、5、6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 物件6につき、公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 物件4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) ☒ 床面積：約205平方メートル ☒ 物件5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) ☒ 床面積：約105平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない (物件6につき) ☒ ある 未登記附属建物1 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約24平方メートル 種 類：倉庫 構 造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約6平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (共有者B) ☒ 東和サークル株式会社 Bが物件5建物を住居 (空き家) として使用している 東和サークル株式会社が物件4、6建物を工場 (空き建物) 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2, 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件5建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年 7月 1日 (贈与による所有権一部取得年月日)	
最初の契約日	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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 金 円 (毎 限り 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4, 6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■東和サークル株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場	
関係人(☐ (占有者) ■B (Aの妻))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和59年10月17日 (占有者会社の成立年月日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (Aの妻、 物件5建物の共有者)	1 私は物件5建物の共有者です。もう一人の共有者であったAは、私の夫です。物件5建物では私と夫が住んでいましたが、令和4年6月に夫が亡くなった後に私は引っ越し、現在は空き家です。なお、夫婦ですので私が建物の共有者となってから土地を使用することについて、地代等を支払っていたことはありません。 2 物件4、6建物は、夫が代表者である「東和サークル株式会社」が主に自動車整備工場として使用していました。整備工場をしていたのは物件6建物で、物件4建物は主に事務所や作業場として使用していました。夫が亡くなってから会社は廃業し、誰も使用していません。 3 物件4、6建物は工場と言っても主に自動車整備工場ですので、工場内にある設備は自動車整備に使用するものばかりで、特殊な機械はありません。工場内にある機械・設備・備品等の全ては「東和サークル株式会社」が所有するものです。また、物件6建物内にあるトラックは同会社の所有名義で、その他工場や敷地内にある軽・自動車も廃車するために同会社が引き取って置いているものです。 4 夫が所有する各工場を同会社が使用していたころは、夫と同会社との間で家賃等のやり取りがあったかもしれませんが、夫が亡くなった後は会社は廃業し、夫の相続人も相続放棄していますので、現在は家賃等の金銭のやり取りはありません。 5 これら工場・居宅の敷地（物件1、2、3）の南西側隣地455番448と455番447も夫が所有していたものですので、これら隣地との境界は分かりません。なお、南西側にあるプレハブ小屋は夫が設置したものです。

(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

(占有関係等について)

- 1 物件1、2、3土地は一体となって、物件4、5、6建物の敷地として利用されている。なお、物理的には物件4、5建物は物件2、3土地に、物件6建物は物件1、3土地の上に建っている。
- 2 物件4、6建物の所有者は「亡A相続財産」で主である建物が工場であるが、Aが唯一の役員（代表者）である「東和サークル株式会社」が各建物を使用していた。令和4年6月21日にAが亡くなったことで以後同会社は廃業し、現在は使用されていない。
- 3 物件5建物の所有者(共有者)は「亡A相続財産」とBで、現在は空き家である。

(各建物の状態等について)

- 1 物件4、6建物には事務所や物置等があるが、事務所等と建物の天井とには空間があり、事務所等は簡易な造りである。また、物件6建物にある事務所はプレハブである。建物は基本的に鉄骨柱、屋根、壁だけの枠組みの造りであり、経年相応の劣化を除き、目視による限り工場として使用するに当たっては特段の不具合は見受けられなかった。
- 2 物件5建物は木造の居宅で、屋根の棟瓦が浮いている状態であり屋根の修繕が必要である。また、外壁に亀裂があるなど建築後相当期間が経過していること、修繕がなされていないことから、建物全体がかなり傷んでいる。

(残置物等について)

- 1 物件4建物の種類は工場であるが、主に事務所・作業場・物置として使用され、工場としては使用されていなかったものと思われ、工場抵当法第2条の機械器具等は存在せず、「東和サークル株式会社」が所有するものと思われる事務機器・備品・事務用品等が残置されている。
- 2 物件6建物は自動車整備工場として使用されていたようであり、自動車整備用の二柱リフト・タイヤ交換機・エアーコンプレッサー・ドリル・カッティング機等の機械器具が置かれているが、特殊な機械器具はなく、これらの機械器具は事務所内に存在した税務関係書類から「東和サークル株式会社」が所有するものであると思われる。それによれば、本件建物の所有者は「亡A相続財産」であることから、工場抵当法第2条の機械器具等は存在しない。また、物件6建物内に「東和サークル株式会社」が所有する（車検証より）貨物用普通自動車（鳥取100さ1398）、ナンバープレートのない軽自動車・原動機付自転車、同建物の周りには「東和サークル株式会社」が所有するものと思われる洗車機・ナンバープレートのない軽自動車2台・車検切れの軽・自動車3台が置かれている。
- 3 物件5建物は居宅であるが、すでに空き家となっており、エアコン・カーテン等のわずかな動産が残置されているだけである。

(接面道路、境界について)

- 1 本件各建物敷地の接面道路は、北西側の幅員約6.7メートルの町道である。
- 2 物件1土地の北東側隣地1番83とは、物件1土地にコンクリート擁壁が造られているため、この部分の境界は概ね明瞭である。物件1、3土地の南東側隣地455番339との間にも物件1、3土地にコンクリート擁壁があるため、この部分の境界についても概ね明瞭である。その他、本件各建物敷地の南西側の各隣地（455番448、455番447）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。

(その他)

- 1 物件3土地の南西側に一部かかってプレハブ小屋が置かれている。なお、プレハブ小屋は既製品であり、コンクリートブロックの上に簡易な方法で固定されて置かれているものであり、建物とは認め難く動産であると認めた。なお、所有者は「亡A相続財産」であるものと思われる。
- 2 物件3土地の南角付近に工場からの排水を溜めるためのものと思われる枧がある。

(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10月22日(火) 7:01- 7:10	物件所在地	外観による物件の特定 外観による占有調査 写真撮影
令和 6年11月11日(月) 12:30-15:14	物件所在地	関係人Bに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年12月 4日(水) 9:25-12:03	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年12月 4日(水) 13:40-14:02	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査

(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。

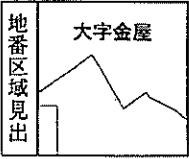
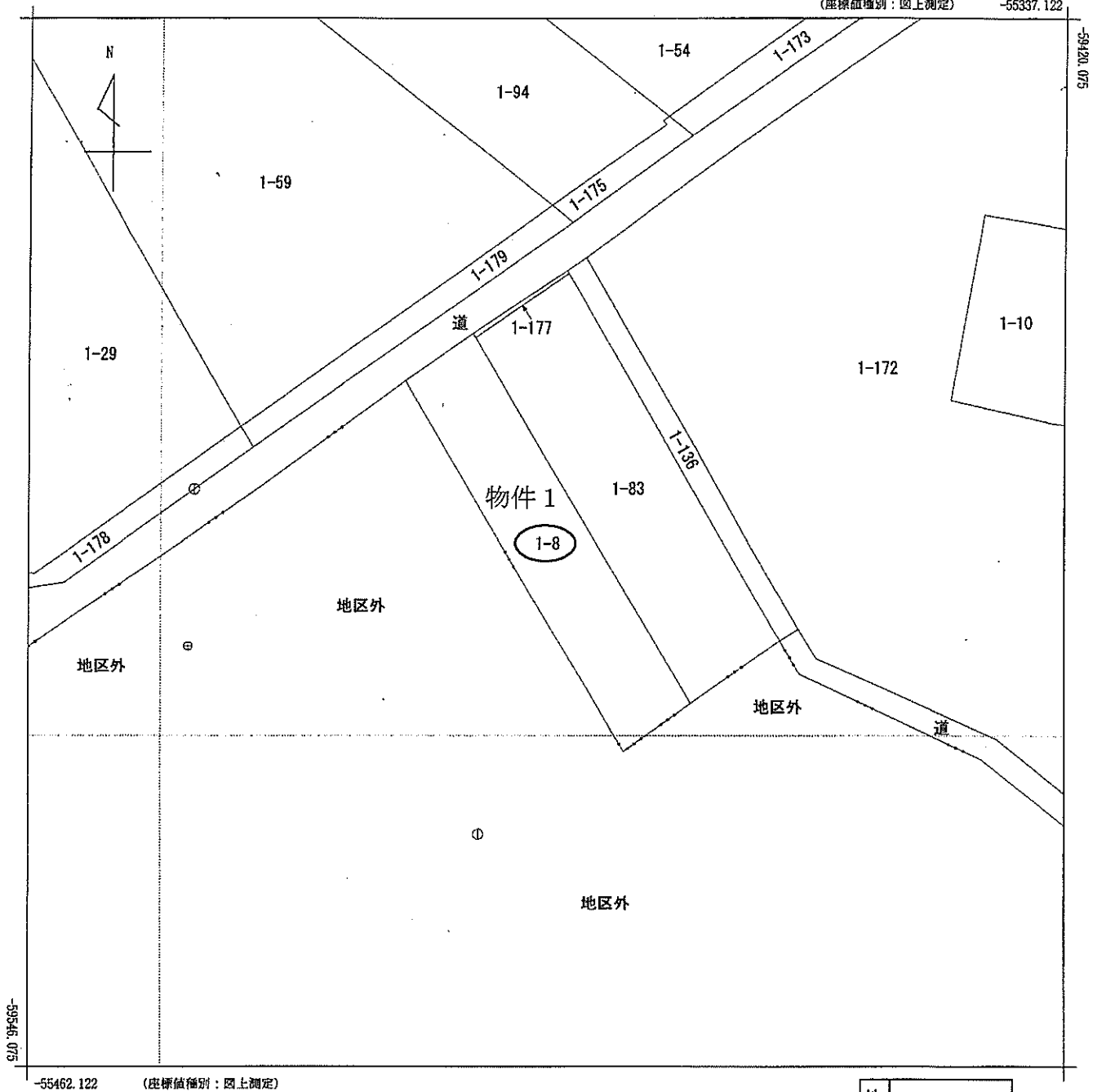
☐

(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)

(座標値種別：図上測定) -55337.122

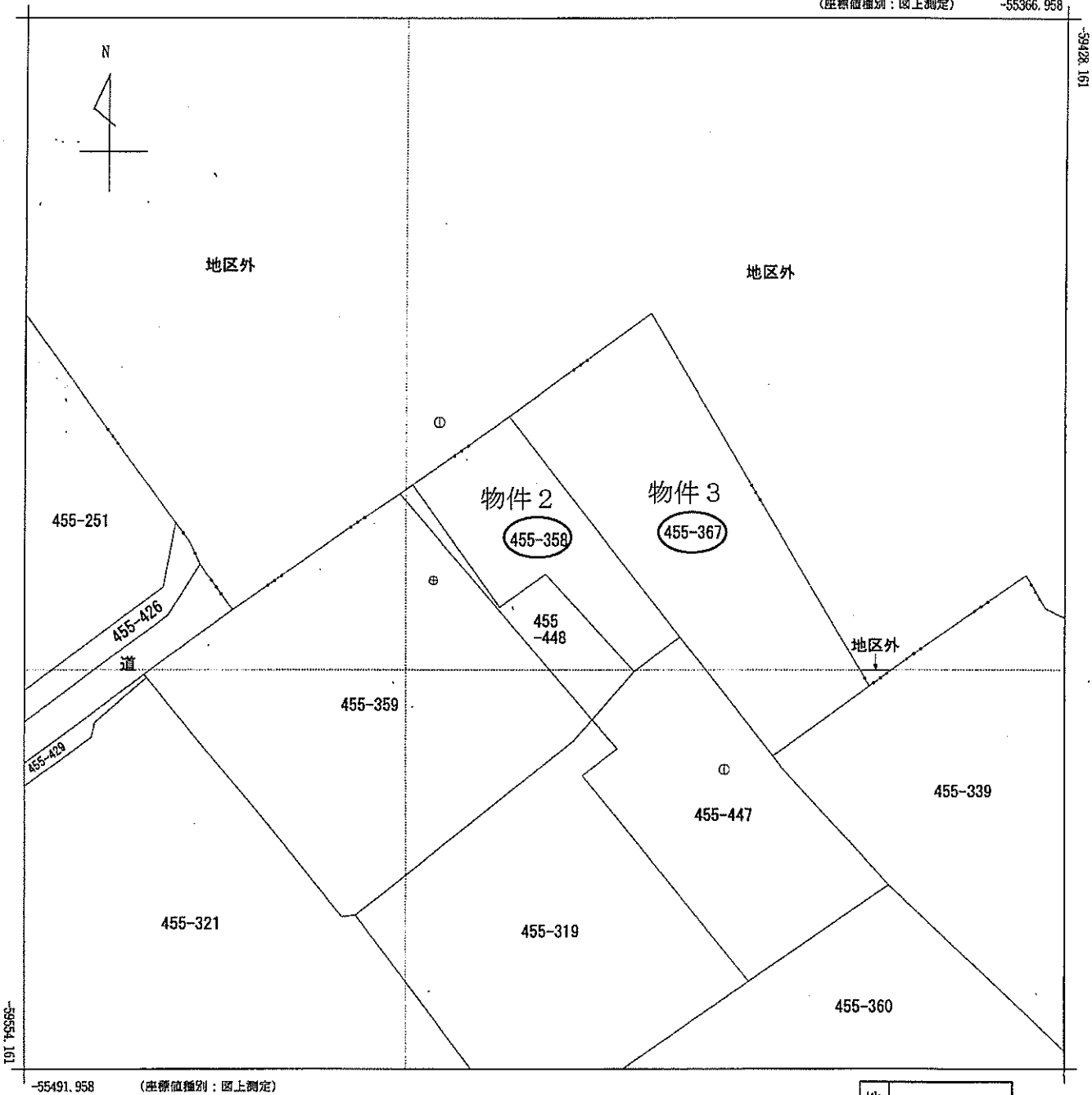


請求部	所在	東伯郡琴浦町大字金屋字八橋野				地番	1番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

(公図の写し)

(縮小実施)

(座標値種別：図上測定) -55366.958



地番区域見出
大字杉下

請求部	所在	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野				地番	455番358			
出力縮尺	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)			補記事項		

公用

登記年月日：昭和50年9月17日

建物平面図

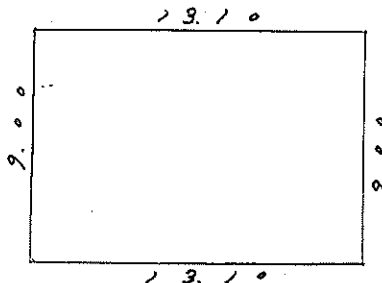
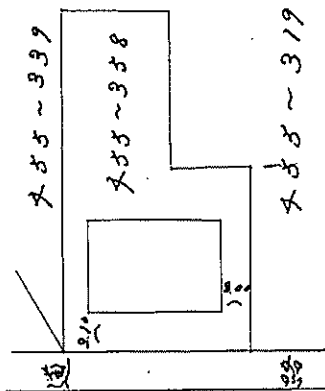
昭和50年9月17日登記

705212

家屋番号 7555 ~ 35801

建物の所在 東伯郡琴浦町 東伯郡東伯町大字八幡野258-3580

製作年月日 昭和五拾年九月壹貳日 製作者



求積 9.00 X 13.10 = 117.90

床面積 117.90 ㎡

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500 1/200 1/100

公用

登記年月日：平成12年1月31日

705213

各階平面図

平成12年1月31日登記

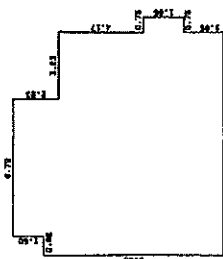
家屋番号 455番3558の2

建物図面

各階平面図

建物の所在 東伯郡東伯町大字杉下字八幡野455番地358・455番地367

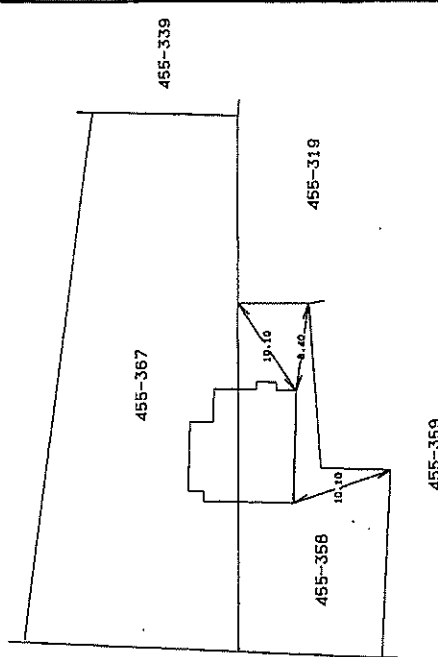
東伯郡東伯町



1 階



1-8



町道

求積表

1.50 x 6.72	= 10.0800
0.72 x 7.62	= 5.5272
4.12 x 10.87	= 44.7376
1.92 x 11.62	= 22.3824
1.95 x 10.87	= 21.1965
合計	104.8406
床面積	104.84 m ²

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

1月17日作成

(鳥取県土地家屋調査士会館)

縮尺 1/500

公用

登記年月日：昭和56年1月19日

705216

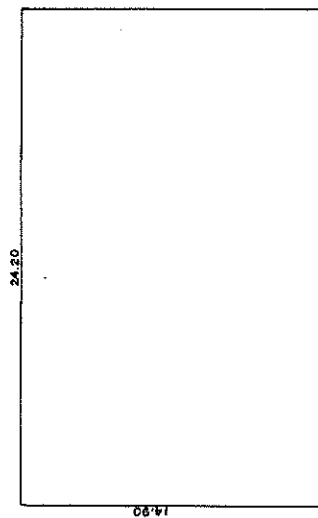
各階平面図

昭和56年1月19日登記

家屋番号 455番 867

建物図面
各階平面図

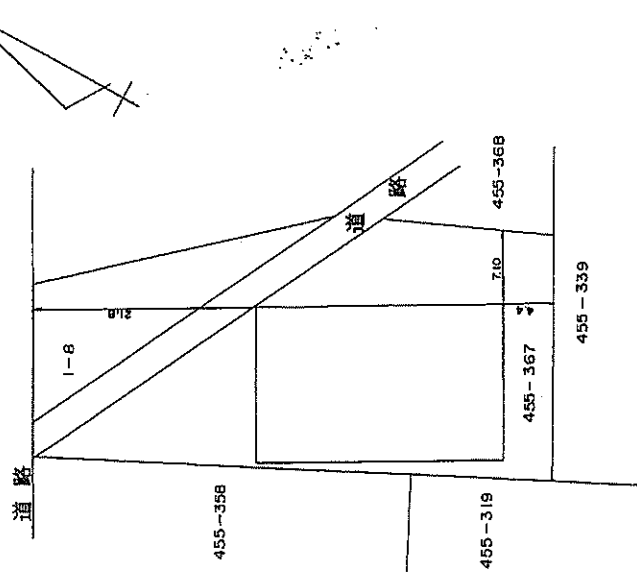
建物の所在 東伯郡東伯町大字杉下字八幡野 455番地 867
東伯郡琴浦町



求積

$$24.20 \times 14.90 = 360.5800$$

床面積 360.58 m²



(単位 メートル)

測量器具 エスロンテープ

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

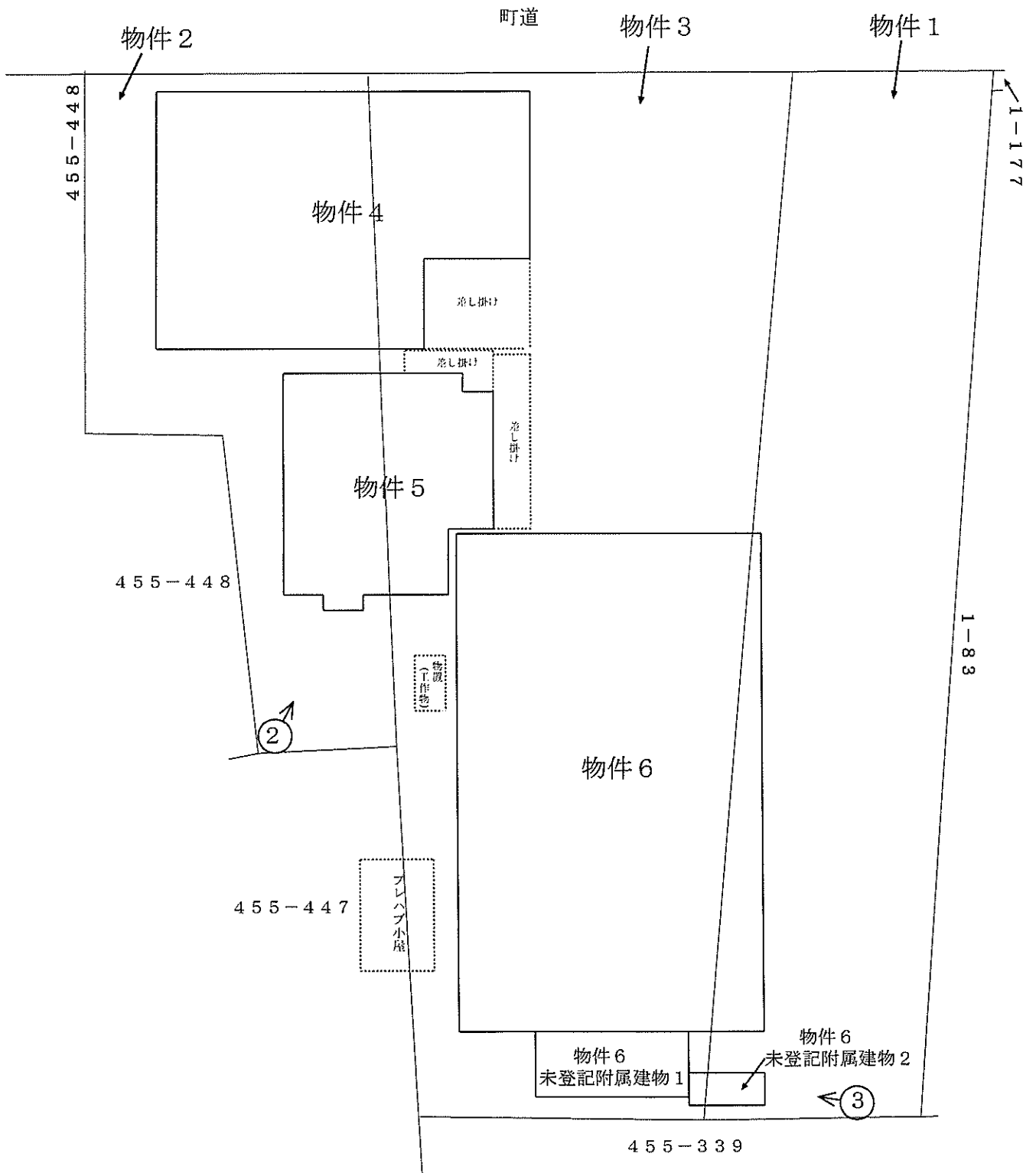
(建設部土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図

①②③写真撮影場所



①



(物件 4, 5)

The floor plan shows a building with several rooms and a central corridor. The rooms are labeled as follows:

- 工場 (Factory):** Located in the top-left, top-right, and bottom-left sections.
- 物置 (上部も物置) (Warehouse):** Located in the top-right corner.
- 事務室 (Office):** Located in the middle-right section.
- 給湯室 (Bathhouse):** Located in the bottom-right section.
- 差し掛け (進入路) (Entrance):** Located in the top-left corner, indicated by a dashed line and arrows.

Numbered points of interest are marked with circles and arrows:

- ④:** Located in the bottom-left factory area, pointing towards the bottom-right.
- ⑤:** Located in the top-right factory area, pointing towards the top-right.

The plan also includes architectural details such as doors, windows, and a central vertical structure in the bottom-left factory area.

2F

差し掛け物置

物入

洋室

浴室

脱衣

壁なし

土間

コンクリート

勝手口

土間

コンクリート

勝手口

ダイニング

キッチン

勝手口

玄関

押入

和室8畳

和室6畳

廊下

押入

便所

勝手口

床の間

6

7

(15 枚目)

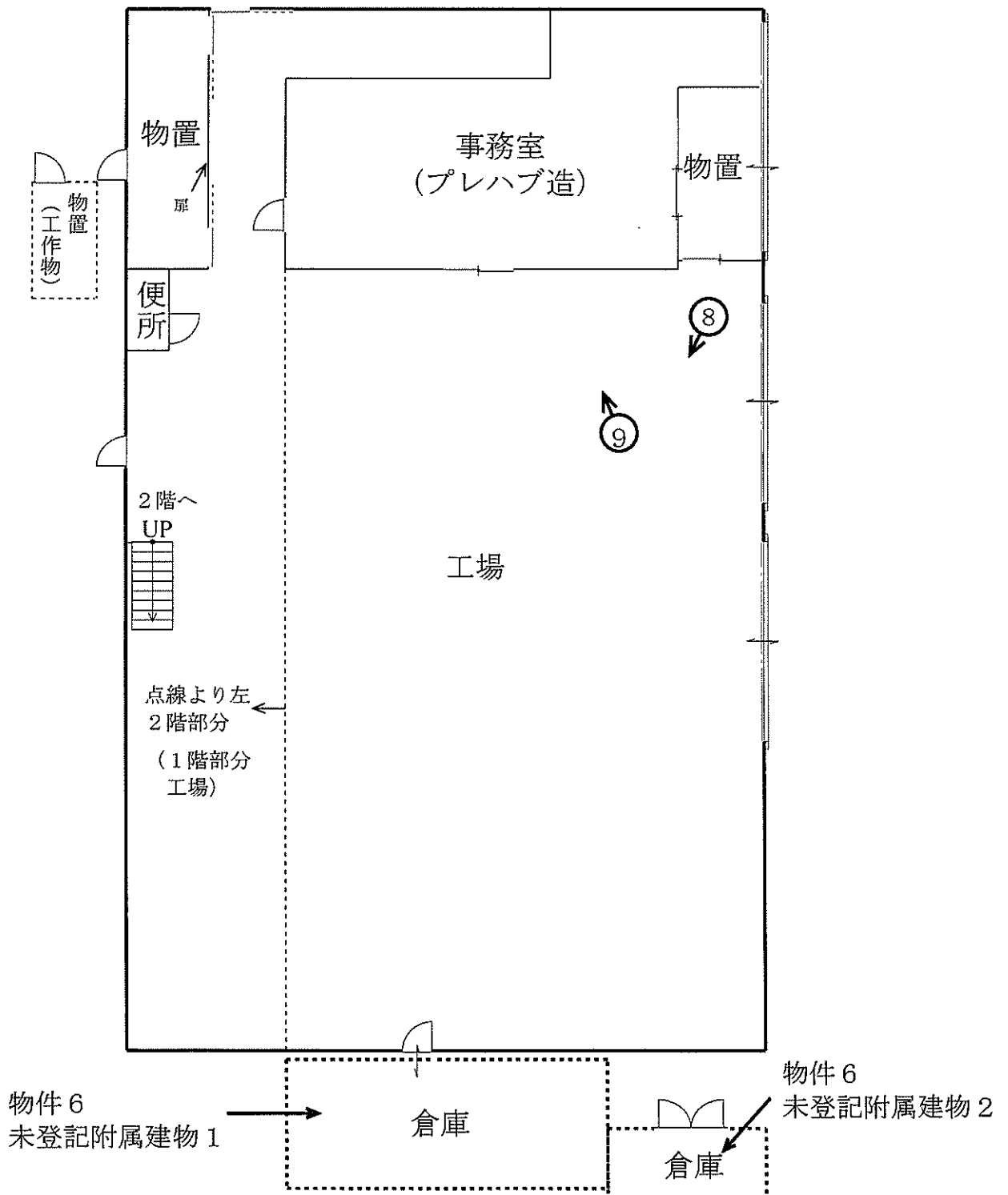
建物間取図

(物件 6)

⑧⑨写真撮影場所



物件 6
主である建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



事件番号

令和6年(ケ)第23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 23 号
令和 6 年 11 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 20 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3,040,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金220,000円
物件番号2(土地)	金160,000円
物件番号3(土地)	金420,000円
物件番号4(建物)	金650,000円
物件番号5(建物)	金310,000円
物件番号6(建物)	金1,280,000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 地 地 地 在 番 目 積	東伯郡琴浦町大字金屋字八橋野 1番8 宅地 517.58m ²	
2 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野 455番358 宅地 378.56m ²	
3 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野 455番367 宅地 911.96m ²	
4 (建物)	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地358 455番358の1 工場 軽量鉄骨造スレート葺平家建 117.90m ² 延 117.90m ²	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地358, 455番地367 約 205.00m ² 延 約 205.00m ²
5 (建物)	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地358, 455番地367 455番358の2 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 104.84m ² 延 104.84m ²	約 105.00m ² 延 約 105.00m ²

6 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地367 455番367 工場 鉄骨造スレート葺平家建 360.58㎡ 延 360.58㎡	東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番地367, 大字金屋字八橋野1番地8 延
	附 属 建 物 符 種 号 種 構 類 構 床 造 面 積		未登記附属建物No.1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 24.00㎡ 延 約 24.00㎡
	符 種 号 種 構 類 構 床 造 面 積		未登記附属建物No.2 倉庫 コンクリートブロック造スレート葺平家建 約 6.00㎡ 延 約 6.00㎡

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・2・3)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 浦安 駅 南東 方 約 6.3 km 平和 バス停 南東 方 約 140 m
付 近 の 状 況	琴浦町の黒ボク台地に広がる農地の中に畜産施設や農家住宅が点在する地域である。
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : 建 蔽 率 : 容 積 率 : 防 火 規 制 :
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 1,808.10m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 45.0m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 51.0m 形 状 : 不整形
接 面 道 路 状 況	北西 側, 幅員約 6.3m 町道, 舗装有, 道路との高低差 ±0~+1.0m
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	専用水道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無 (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ゐる場合や、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	北東側擁壁に設置された排水用パイプが隣接地(所在及び地番: 東伯郡琴浦町大字金屋字八橋野1番83)にはみ出ている可能性がある。 水道は平和集落が管理する専用水道(現在簡易水道)が引き込まれている。隣接地等を経由して引き込まれていると思うとのことである。 擁壁の一部にヒビが見られる。 物件番号3土地と隣接地(所在及び地番: 東伯郡琴浦町大字杉下字八橋野455番447)とに跨がってプレハブ小屋が置かれている。 北角付近に看板が設置されている。 一部埋立地であると思われるが、コンクリートガラ等は混入していないと思うとのことである。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化・保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。

2. 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）：昭和50年8月 増改築有（年月不詳） 経過年数：約 49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： 軽量鉄骨造、平家建 屋 根： スレート葺 設 備： その他： 差掛
床面積（現況）	約 205.00㎡ 延 約 205.00㎡
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、関係法人が占有管理している。
特記事項	スレート材が使用されていると思われる。アスベスト含有の可能性はある。 関係者によれば、増改築時期は不明とのことである。 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 5）

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50年8月 増改築時期：平成11年10月 外 経過年数：約 49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： 木造、平家建 屋 根： 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他： 非水洗、差掛、庇
床面積（現況）	約 105.00㎡ 延 約 105.00㎡
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」のとおり。
品 等	やや劣る
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、所有者が占有管理している。
特 記 事 項	給湯設備はないとのことである。 浴室部分に僅少の増築がある。20年位前に増築したとのことである。 外壁に傷みが見られる。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 6）

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56年1月 増改築時期：平成20年頃 経過年数：約 44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、平家建 屋 根：スレート葺 設 備： その他：非水洗、物置（木造ビニール板葺、基礎無）
床面積（現況）	360.58㎡ 延 360.58㎡
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、関係法人が占有管理している。
特 記 事 項	スレート材が使用されていると思われる。アスベスト含有の可能性はある。 関係者によれば、15・16年位前に一部事務所に改築したとのことであり、前記のとおりとした。 中2階があり、主にタイヤ置き場として使用されている。 建物の南角付近及び南東角付近に工場からの排水を溜めるためと思われる枡が設置されている。 外壁に傷みが見られる。 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 6 未登記附属建物No.1）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（関係者談）：平成20年頃 増改築無 経過年数：約 16年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：鉄骨造、平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備： その他：
床面積（現況）	約 24.00㎡ 延 約 24.00㎡
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	普通
建物の利用状況	現地調査日時点では、関係法人が占有管理している。
特 記 事 項	関係者によれば、15・16年位前に建築したとのことであり、 前記のとおりとした。 経済的残存耐用年数は、主である建物と同一とした。 主である建物の外壁を一部利用している。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号 6 未登記附属建物No.2）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（関係者談）：平成20年頃 増改築無 経過年数：約 16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：スレート葺 設 備： その他：
床面積（現況）	約 6.00㎡ 延 約 6.00㎡
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	普通
建物の利用状況	現地調査日時点では、関係法人が占有管理している。
特 記 事 項	関係者によれば、15・16年位前に建築したとのことであり、前記のとおりとした。 スレート材が使用されていると思われる。聞き取りした建築時であれば、アスベスト含有の可能性は少ない。 経済的残存耐用年数は、主である建物と同一とした。

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・2・3）

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	4,300円/㎡	× 0.71	× 517.58㎡	× 0.80	= 1,260,000円
2			× 378.56㎡	× 0.80	= 920,000円
3			× 911.96㎡	× 0.80	= 2,230,000円
計			= 1,808.10㎡		= 4,410,000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
		$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	=

- ◇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
地積過大	0.85
奥行逡減	0.95
不整形	0.93
擁壁の状態	0.95
相乗積	0.71

*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 4・5・6)

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	170,000円/㎡	× 205.00㎡	× 0.040	= 1,390,000円
5主	154,000円/㎡	× 105.00㎡	× 0.045	= 730,000円
6主	140,000円/㎡	× 360.58㎡	× 0.040	= 2,020,000円
6未登記附属No.1	130,000円/㎡	× 24.00㎡	× 0.040	= 120,000円
6未登記附属No.2	150,000円/㎡	× 6.00㎡	× 0.040	= 40,000円
計				= 4,300,000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	49年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.80	= 0.040
5主	49年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.90	= 0.045
6主	44年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.80	= 0.040
6未登記附属No.1	16年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.80	= 0.040
6未登記附属No.2	16年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 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. 建物の土地利用割合

建物へ配分する土地利用割合を査定する。

土地建物位置関係図を参考に、各建物(附属建物を含む)の建築面積を各土地に配分する。

物件 番号	1 (土地)	2 (土地)	3 (土地)	合計建築面積	備 考
4 (建物)		136.75㎡	68.25㎡	= 205.00㎡	
5 (建物)		59.83㎡	45.17㎡	= 105.00㎡	
6 (建物)	27.50㎡		333.08㎡	= 360.58㎡	主である建物
			24.00㎡	= 24.00㎡	未登記附属建物No.1
	3.75㎡		2.25㎡	= 6.00㎡	未登記附属建物No.2
計	31.25㎡	196.58㎡	472.75㎡	= 700.58㎡	

建物が土地を利用する割合を次のとおり査定した。

物件 番号	1 (土地)	2 (土地)	3 (土地)
4 (建物)		0.696	0.144
5 (建物)		0.304	0.096
6 (建物)	1.000		0.760
計	1.000	1.000	1.000

2-2. 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1-1.①)	物件 番号	利用 割合	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 (土地)	1,260,000円	6 (建物)	1.000	× 0.50	法定地上権	= 630,000円
2 (土地)	920,000円	4 (建物)	0.696	× 0.50	法定地上権	= 320,000円
		5 (建物)	0.304	× 0.50	法定地上権	= 140,000円
3 (土地)	2,230,000円	4 (建物)	0.144	× 0.50	法定地上権	= 160,000円
		5 (建物)	0.096	× 0.10	場所的利益	= 20,000円
		6 (建物)	0.760	× 0.50	法定地上権	= 850,000円
計	4,410,000円					= 2,120,000円

2-3. 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 (2-2. 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	(1,260,000円	— 630,000円)		× 0.70	× 0.5	= 220,000円
2	(920,000円	— 460,000円)				= 160,000円
3	(2,230,000円	— 1,030,000円)				= 420,000円
4	(1,390,000円	+ 480,000円)	× 1.00			= 650,000円
5	(730,000円	+ 160,000円)	× 1.00			= 310,000円
6	(2,020,000円 120,000円 40,000円	+ 1,480,000円)	× 1.00			= 1,280,000円
一括価格(上記合計)						= 3,040,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 古い工場及び居宅とその敷地であり、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

* 地価公示標準地

番 号 : 標準とすべき地価公示標準地等はない。

所 在 :

位 置 :

価 格 :

価 格 時 点 :

地 積 :

接 面 街 路 :

供給処理施設 :

用 途 地 域 :

地 域 の 概 要 :

(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)

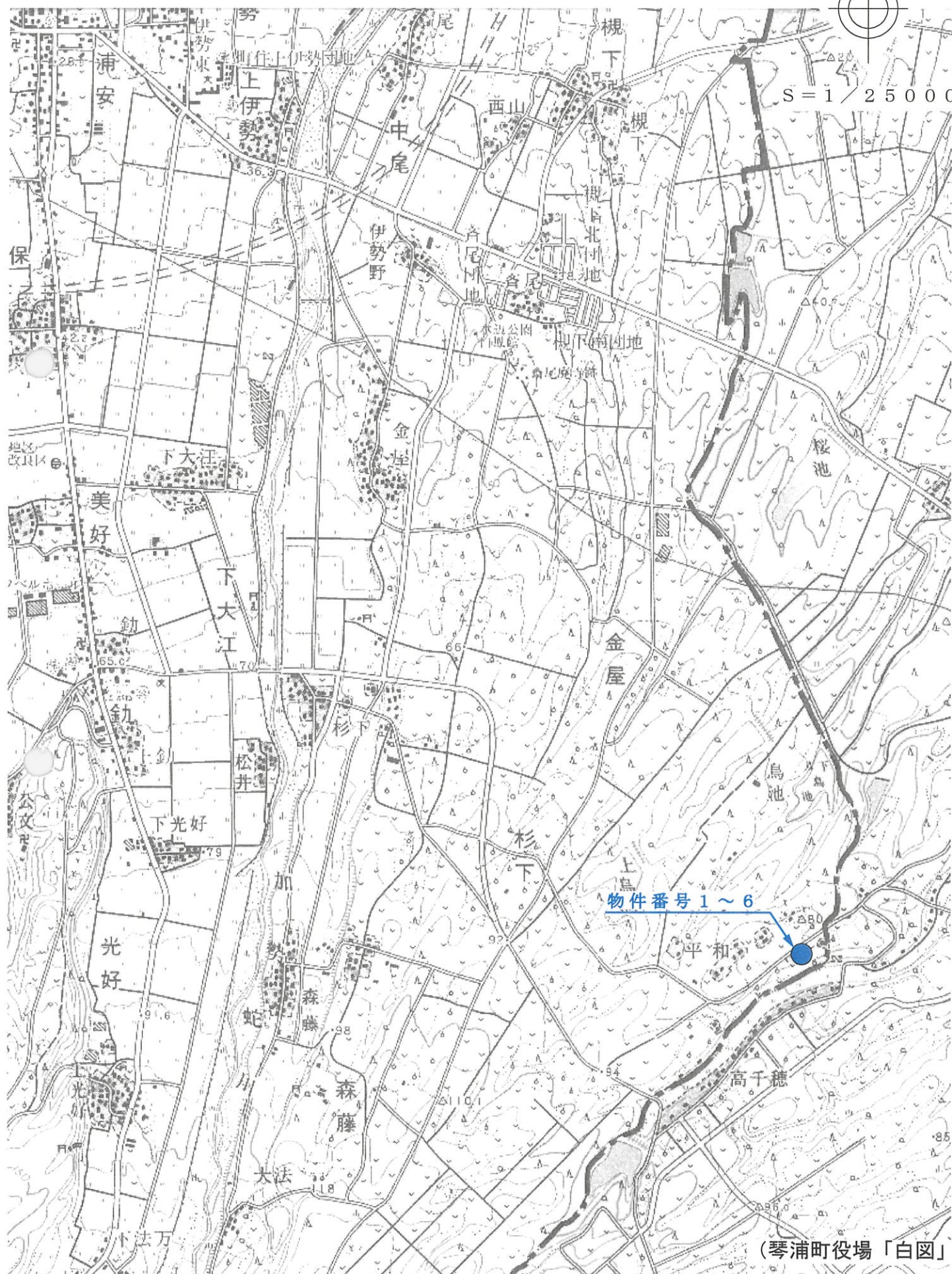
建物図面 (法務局備付)

土地建物位置関係図

位置図



S = 1 / 25000



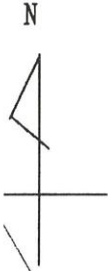
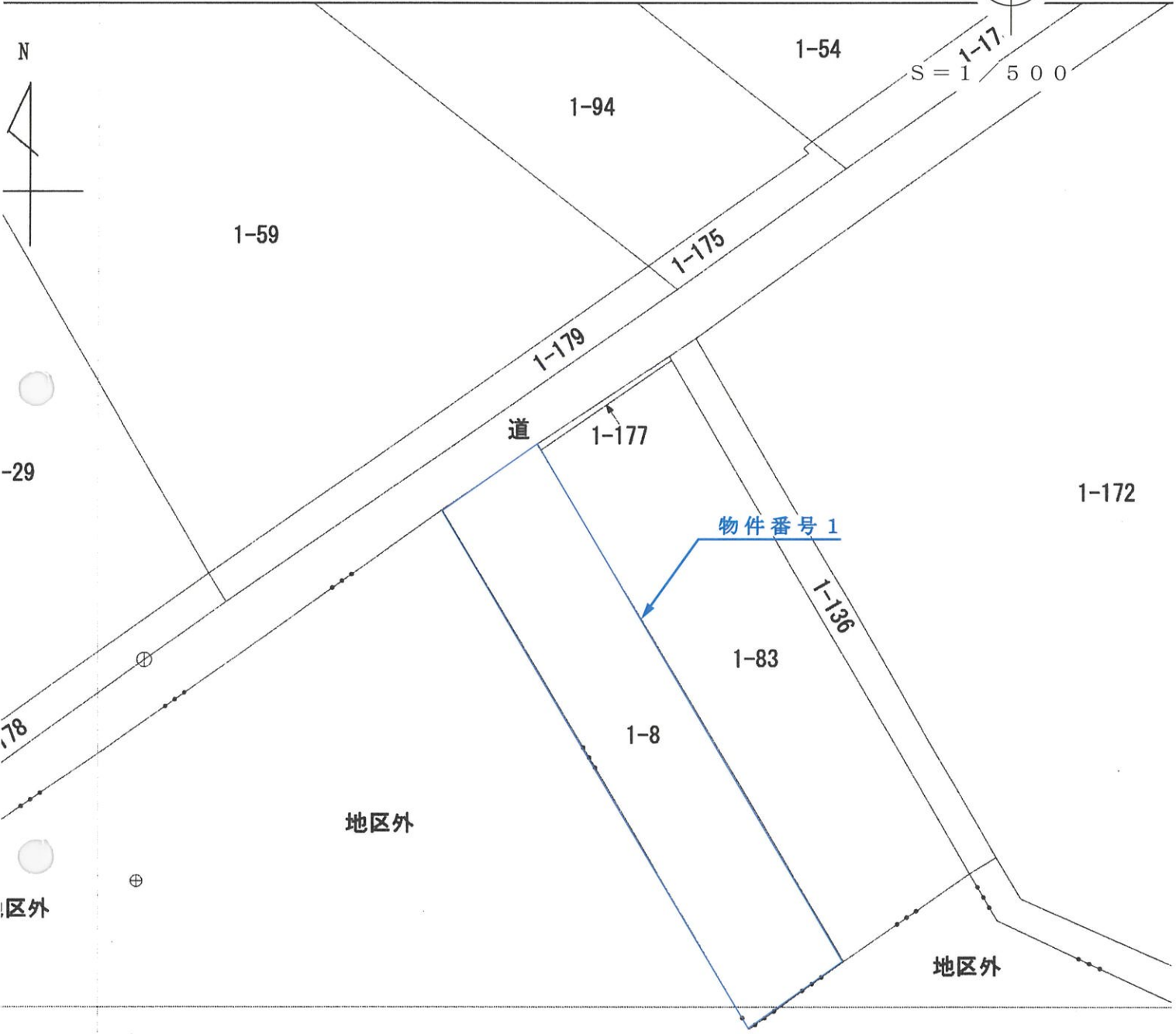
(琴浦町役場「白図」)

公 図

124/10/22



値種別：図上



-29

178

地区外

地区外

⊕

地区外

物件番号 1

1-83

1-8

1-136

道

1-177

1-179

1-175

1-94

1-54

S = 1

500

1-172

地区外



S = 1 / 5 0 0

地区外

地区外

物件番号 2 ・ 3

455-358

455-367

455-448

地区外

455-359

455-339

455-447

-321

455-319

455-360

(別：図上測定)

地番区域見

大字杉下

登記年月日：昭和50年9月17日

建物図面

建物平面図

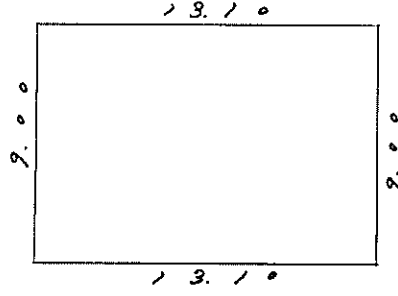
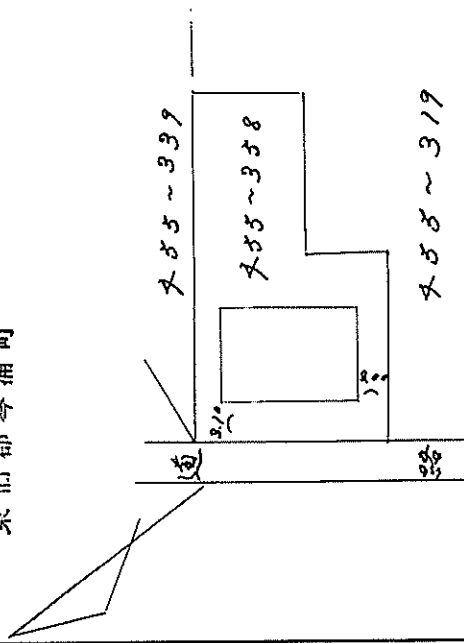
705212

家屋番号 7555 ~ 35801

昭和50年9月17日登記

物件番号 4

建物の所在 東京都東区大田区下谷八幡新358-358
東伯都夢浦町



水 積 9.00 X 9.00 = 81.00

床面積 81.00 ㎡

作 製 年 月 日
昭和五拾年九月壹貳日

作 製 者
人

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/500 1/200

(縮小実施)

面
因
物
建

物件番号 5

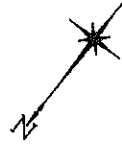
平成12年1月31日登記

455番358の2

東伯郡東伯野大字杉下字八橋野455番地358・455番地367

東伯郡琴浦町

面圖
圖面
物階
建各



1-8

無
上

455-367

455-339

455-319

455-358

表箱式

1.50 x 6.72	=	10.0800	
0.73 x 7.64	=	5.5772	
4.17 x 10.87	=	45.3279	
1.95 x 11.62	=	22.6590	
1.95 x 10.87	=	21.1965	
合計		104.8406	床面積 104.84 m ²

床面積 104.84 m²

申請人

縮尺

250

100

500

(烏取學士地家國調查士会片)

(縮小実施)

登記年月日：昭和56年1月19日

建物図面

705216

各階平面図

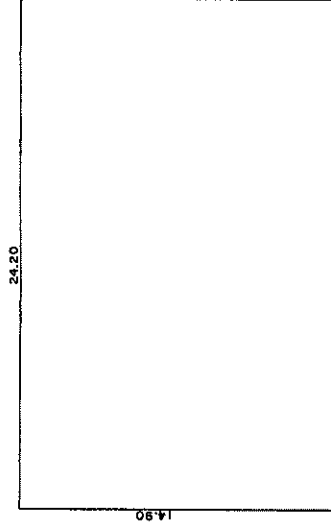
昭和56年1月19日登記

家屋番号 455番867

建物図面
各階平面図

物件番号 6

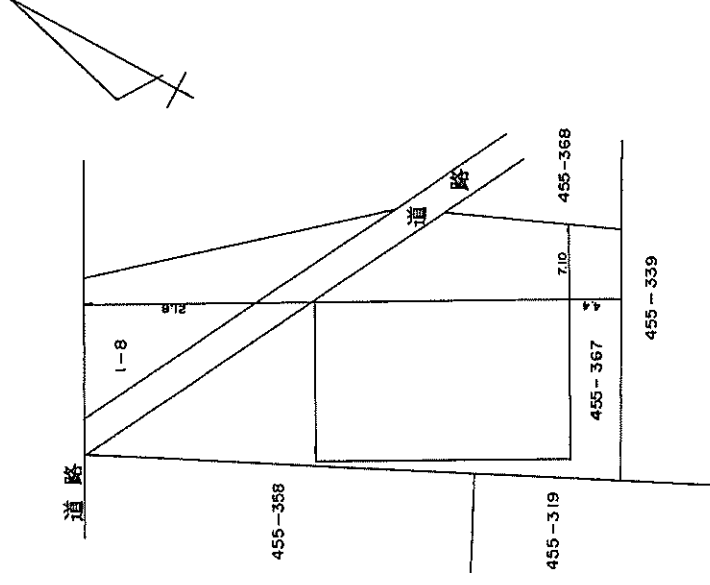
建物の所在 東伯郡東伯野大字杉下字八橋野455番地867
東伯郡琴浦町



求積

$$24.20 \times 14.90 = 860.5800$$

床面積 860.58 m²



(単位 メートル)

測量器具 エスロンテープ

製作者	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

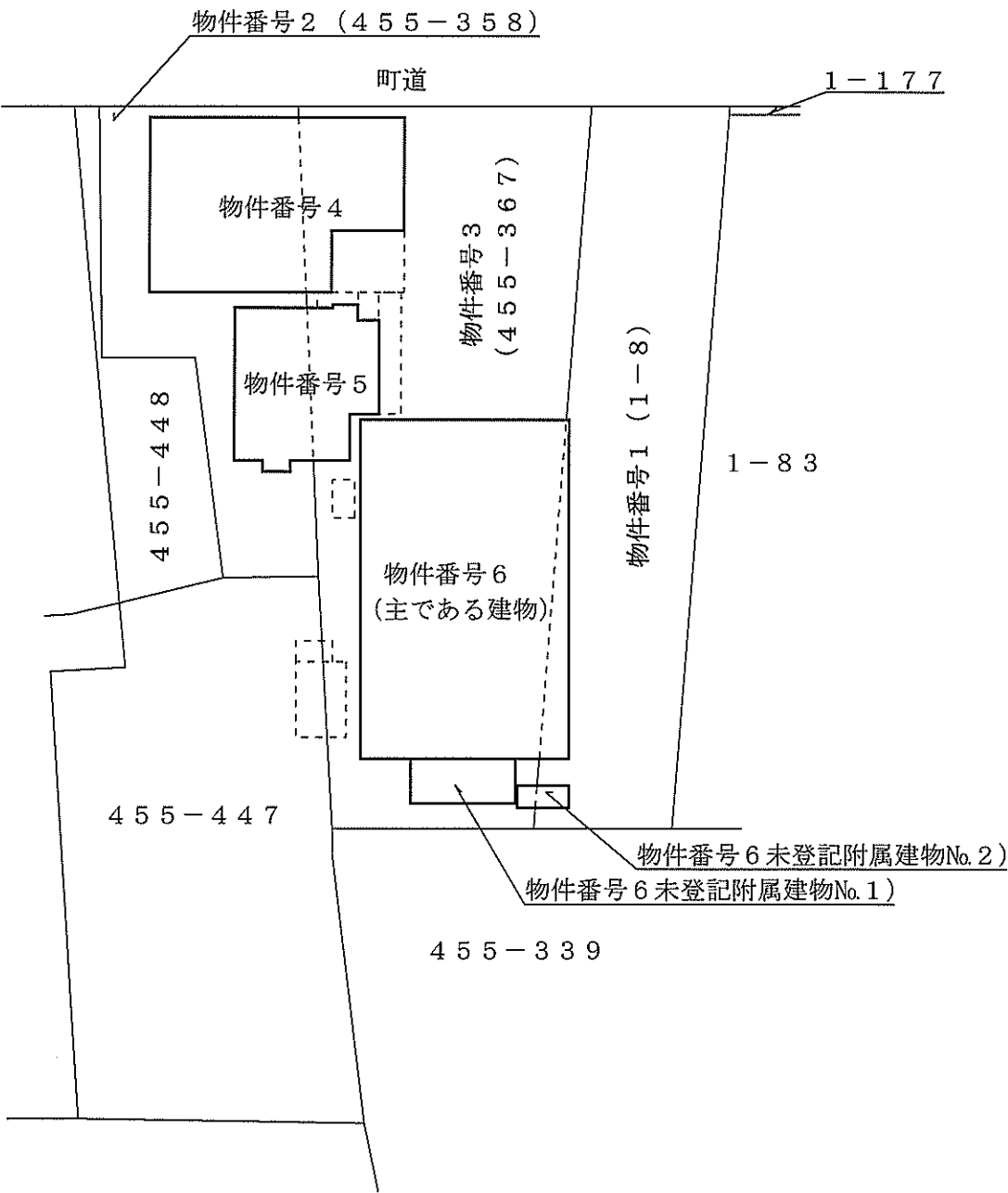
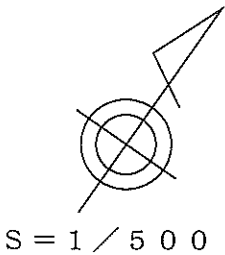
申請人	
-----	--

--

縮尺	1/500
----	-------

土地建物位置関係図

物件番号 1 ～ 6



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、当該土地上にどういふ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。