

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。

したがって、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願います。

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 9 月 16 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 11 月 5 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 9 月 16 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, 2	3,689,000 2,951,200	一括	737,800	331	0
1	2,765,000				
2	924,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 6 0 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 6 0 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 3 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月16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, 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, 2】

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 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 6 0 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 6 0 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 3 5 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 28号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12月20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 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 6 0 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 6 0 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 3 5 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	(住居表示未実施)					
土地	物件 1, 2					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 1, 2) ☐ 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 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 各物件の占有関係は、現況から2枚目記載のとおり認めた。なお、関係人に対し現況調査実施通知書を送付したが、立ち会いは得られなかった。
- 2 物件1土地と物件2土地の間には水路(606番)が介在しているが、側溝程度のものであり、物件1, 2土地は一体土地として利用されている。
- 3 物件1土地には砂利が敷かれている部分がある。物件2土地は雑草が生い茂っている状態である。
- 4 物件1土地の北西側に焼却炉がある。また、北西角に電柱1本、支線1条が設置されており、北東角にも電柱が1本設置されている。
- 5 物件1土地の接面道路は、北側の幅員約13メートルの国道である。なお、物件1土地と国道との間には、公図では水路(606番)が介在しているが、現況では水路は存在しない。
なお、物件1土地の南側及び物件2土地の東・南側は公衆用道路に面しているが、各土地が約2.5～3メートル高くなって、コンクリート擁壁が造られていることから、この部分は出入りすることができない。
- 6 各隣地との境界について、西側隣地(603番2)は水田であり、物件1土地とは高低差があつて同隣地と接する部分の物件1土地は法面となっている。また、側溝があることからこの部分の境界は概ね明瞭である。
物件2土地の北側隣地(297番2, 297番8)との間には、境界の目印と思われるコンクリートブロックが置かれていることから、この部分の境界は概ね明瞭である。また、物件1土地と東側隣地297番2との間には水路(側溝)あるため、この部分の境界についても概ね明瞭である。
国道及び公衆用道路(608番)との境界は明瞭である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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12月 6日(金) 8 : 35ー 8 : 40	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 6年12月 6日(金) 9 : 45ー10 : 22	物件所在地	立入調査 写真撮影

(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

(4 枚目)

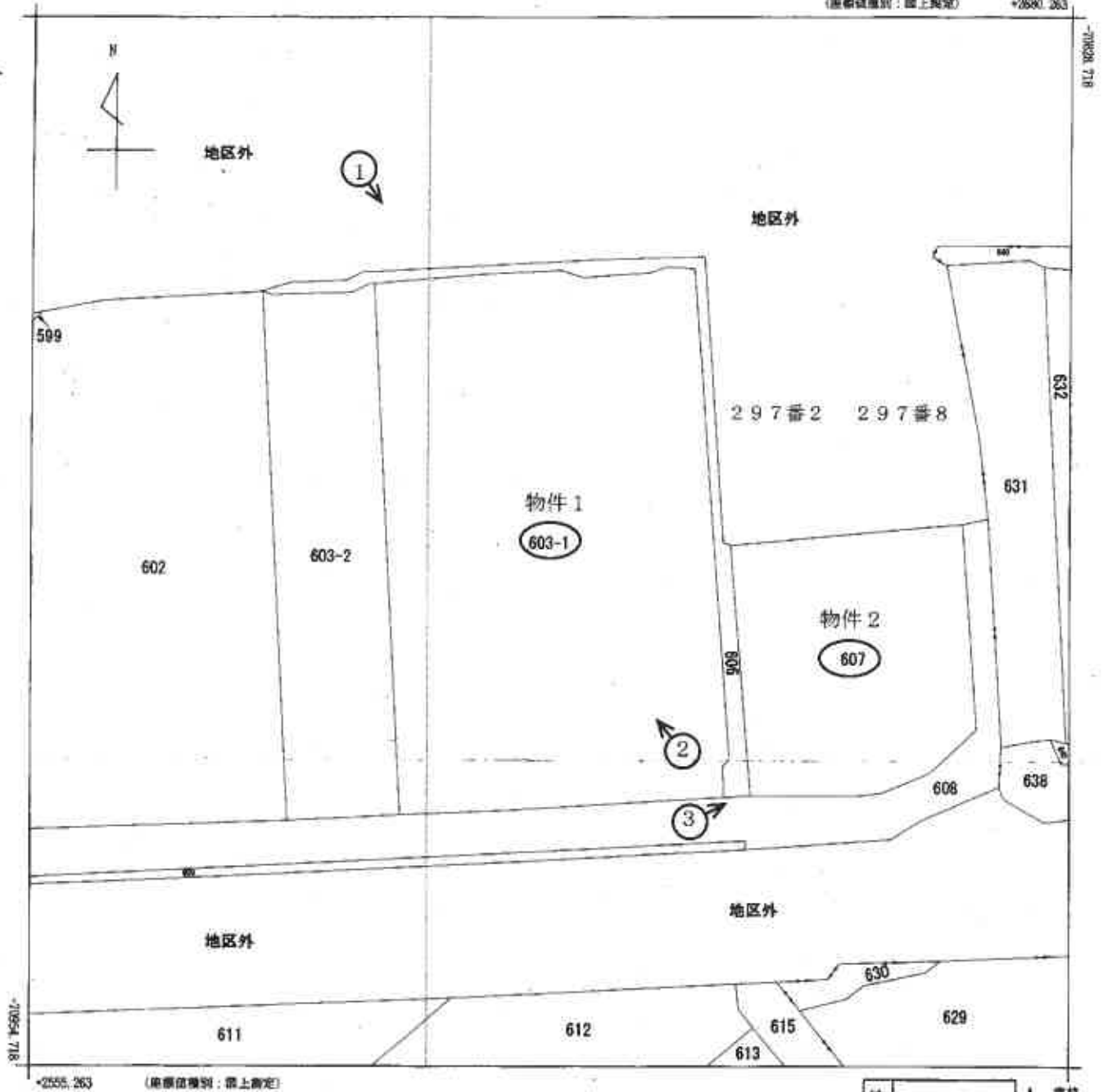
(公図の写し)

①～③写真撮影場所

(縮小実施)

(座標値単位：地上測定)

+2690.263



A 富枝

調 査 部 分	所 在 八頭郡八頭町富枝字揚佐					地 番 603番1			
出 力 尺 寸	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和63年5月17日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年7月22日		補 記 事 項	

①



②



③



事件番号 令和6年(ケ)第28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28号
令和6年12月11日 現地調査
令和6年12月27日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第 1 評価額

一 括 価 格	
金5,270,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1	金3,950,000円
物件番号2	金1,320,000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。従って、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、瑕疵担保責任がないこと)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	所 地 地 地 在 番 目 積	八頭郡八頭町富枝字揚佐 603番1 雑種地 2,505㎡	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	八頭郡八頭町富枝字揚佐 607番 雑種地 835㎡	

物件 番号	特 記 事 項
1	物件1、物件2の現況、占有状況、物件1と物件2との間の水路の状況、接面道路状況、隣接地との境界等は現況調査報告書のとおりである。

第4 目的物件の位置・環境等

物件番号 1・2

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	若桜鉄道 丹比 駅 東 方 約 650 m 丹比駅前 バス停 東 方 約 450 m
付 近 の 状 況	若桜鉄道丹比駅の東方500m辺りの国道29号と若桜鉄道軌道敷の間の地域で、農地の中に雑種地も介在する。
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 : ー 建 ぺ い 率 : ー 容 積 率 : ー 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : ー
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 3,340㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 39m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 64m 形 状 : L字型
接 面 道 路 況 の 状 況	北 側 約 13m 国道 , 舗装有, 道路とほぼ等高。 ※1: 東側、南側で幅員約3mの舗装農道に接するが、高低差が2.5m～3m。この部分からの出入は不可能。
土 地 の 利 用 等 状 況	現 状 : 更地 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 無 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	なし

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	4,500円/㎡	× 0.70	× 2,505㎡	× 1.00	× 1.00	× 0.5	= 3,950,000円
2			× 835㎡				= 1,320,000円
一括価格(上記合計)			= 3,340㎡				= 5,270,000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
八頭(県)-4	5,050円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{111}$	= 4,500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
規模過大	0.85
奥行逓減	0.95
形状	0.90
物件1と物件2との間に水路介在	0.96
相 乗 積	0.70

*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 : 八頭(県)-4
所 在 : 八頭町日田字向田426番3
位 置 : 丹比駅南東方1.3km
価 格 : 5,050円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 641㎡
接 面 街 路 : 南東側 8m 県道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 都市計画区域外
建ペイ率 —
容 積 率 —
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い古くからの住宅地域

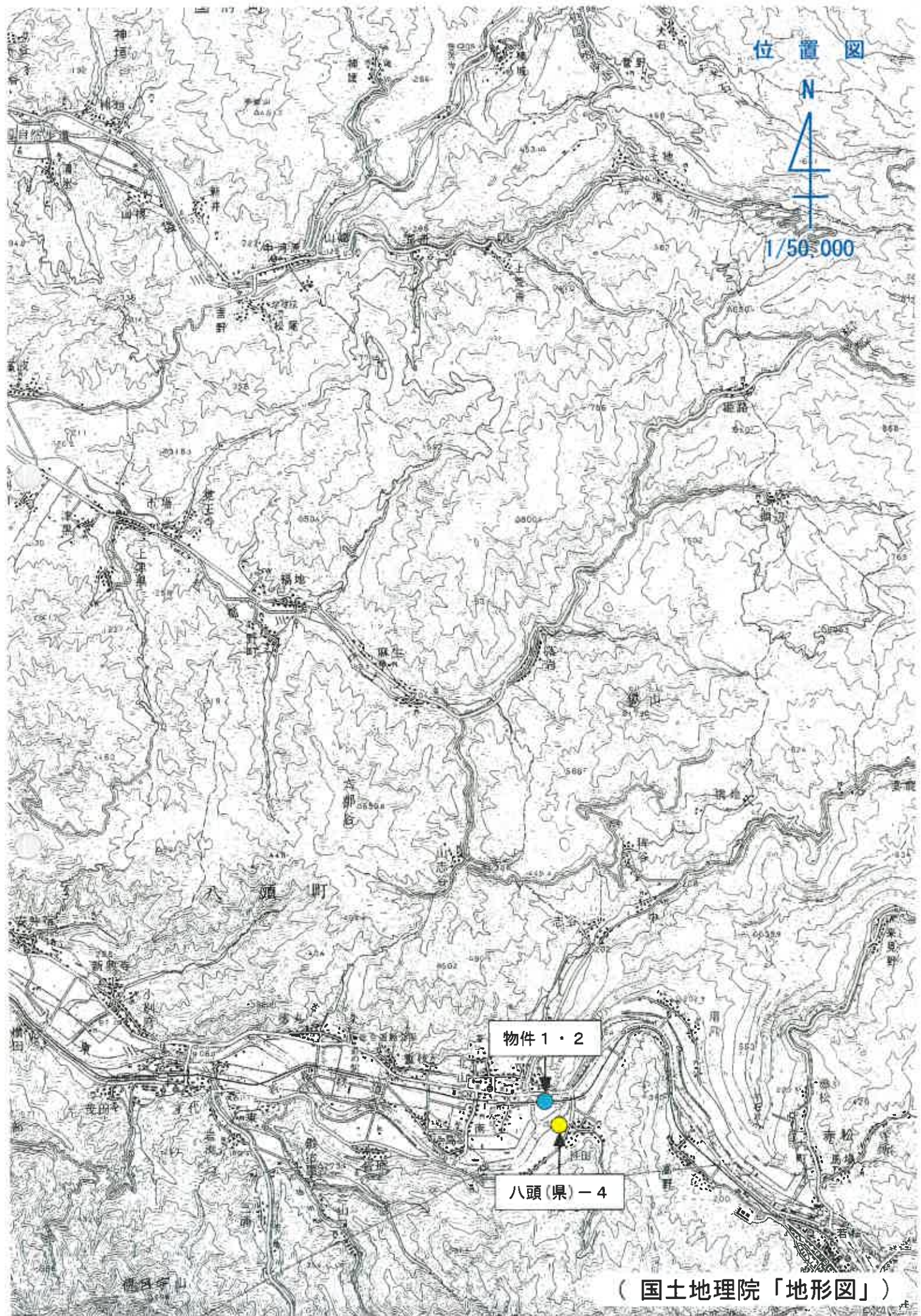
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格に
すぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、
その性質上異なる額である。

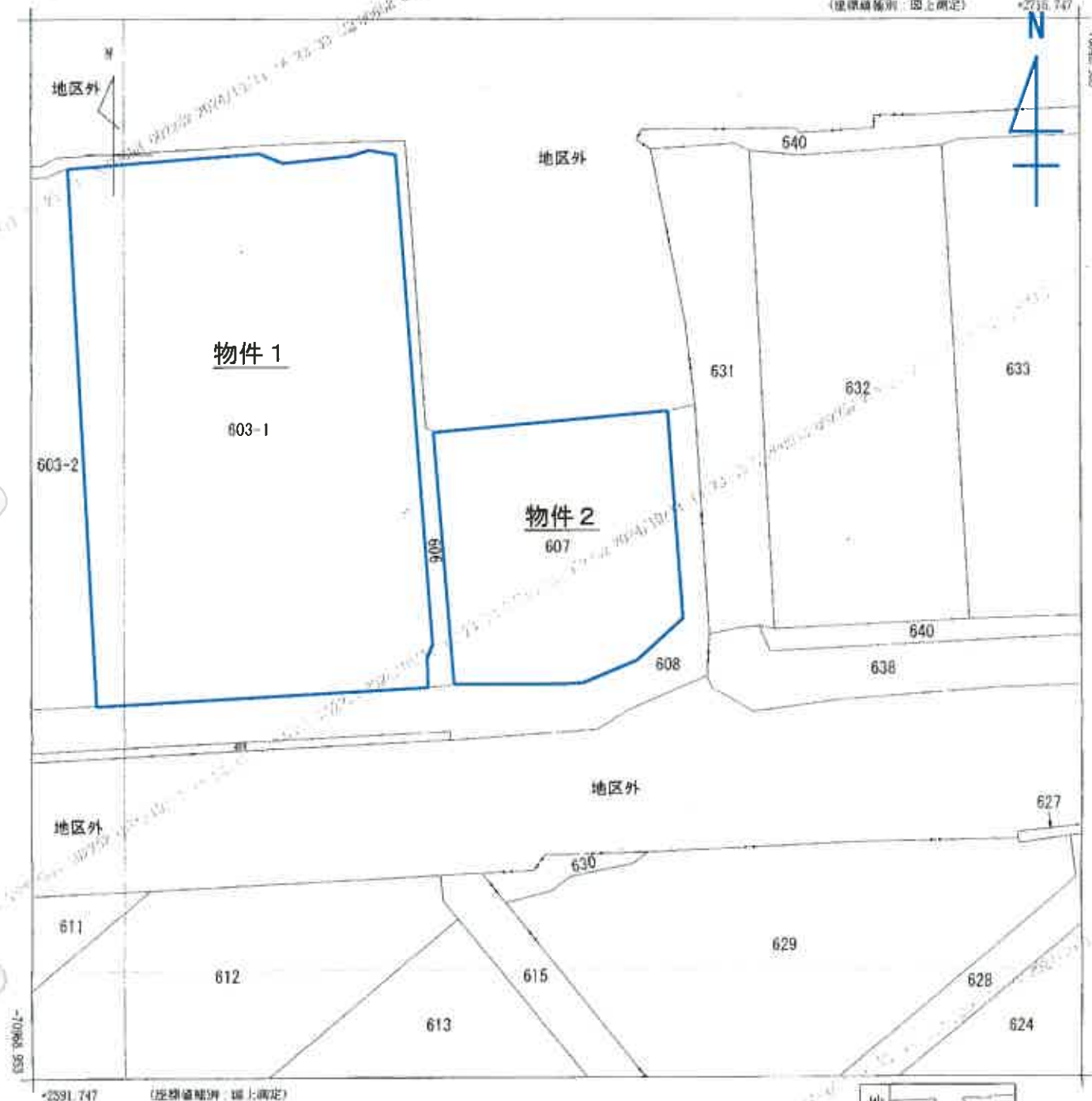
第7 附属資料

位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)





2591.747

(地籍図備考：図上測定)



請 求 分	所 在	八頭郡八頭町富枝字揚佐				地 番	607番			
出 縮	力 尺	1/500	精 度 分	甲 三	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和63年5月17日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年7月22日		補 事 記 項		

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。又、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。