

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 11 月 18 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 12 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 7 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 11 月 18 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	1, 004, 500 803, 600	一括	200, 900	45, 496	0
1	465, 500				
2	539, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字東山 |
| | 地 番 | 1 8 6 5 番 4 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 9 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字東山 1 8 6 5 番地 4 9 |
| | 家屋 番号 | 1 8 6 5 番 4 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7 . 3 0 平方メートル
2 階 4 0 . 2 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字東山 |
| | 地 番 | 1 8 6 5 番 4 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 9 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字東山 1 8 6 5 番地 4 9 |
| | 家屋 番号 | 1 8 6 5 番 4 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7 . 3 0 平方メートル
2 階 4 0 . 2 3 平方メートル |

令和 6年(ヌ)第 10号
令和 6年 1月15日受理
令和 7年 2月18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 東伯郡琴浦町大字赤碕字東山
 地 番 1 8 6 5 番 4 9
 地 目 宅地
 地 積 2 9 9 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 東伯郡琴浦町大字赤碕字東山 1 8 6 5 番地 4 9
 家屋 番号 1 8 6 5 番 4 9
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 7 . 3 0 平方メートル
 2 階 4 0 . 2 3 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 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が異なる (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地建物所有者)	1 この建物には私が一人で住んでいます。電気は通っていますが、水道とガスは止まっています。 2 建物は建ってからかなり年月が経過していますし、修繕もしていませんのでかなり傷んでいます。 3 敷地内に駐車している軽自動車は私のものです。

(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

- 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 本件建物は建築後相当期間が経過しており、修繕もなされていないようであり、床に大きなたわみがあるなど、かなり劣化している。なお、水道の供給がないため、便所には排泄物が溜まっていた。
- 3 本件土地の接面道路は、東・南側（角地）のいずれも幅員約6メートルの町道である。
- 4 各隣地との間にはコンクリートブロック塀が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。
- 5 本件土地南西角に電柱1本、北東角に電柱2本が設置されている。
- 6 敷地内にAが所有する車検切れの軽自動車が1台駐車されている。

(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 7年 1月30日(木) 11:38-11:42	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 1月30日(木) 12:56-13:03	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 2月 7日(金) 13:25-14:20	物件所在地	Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影

(特記事項)

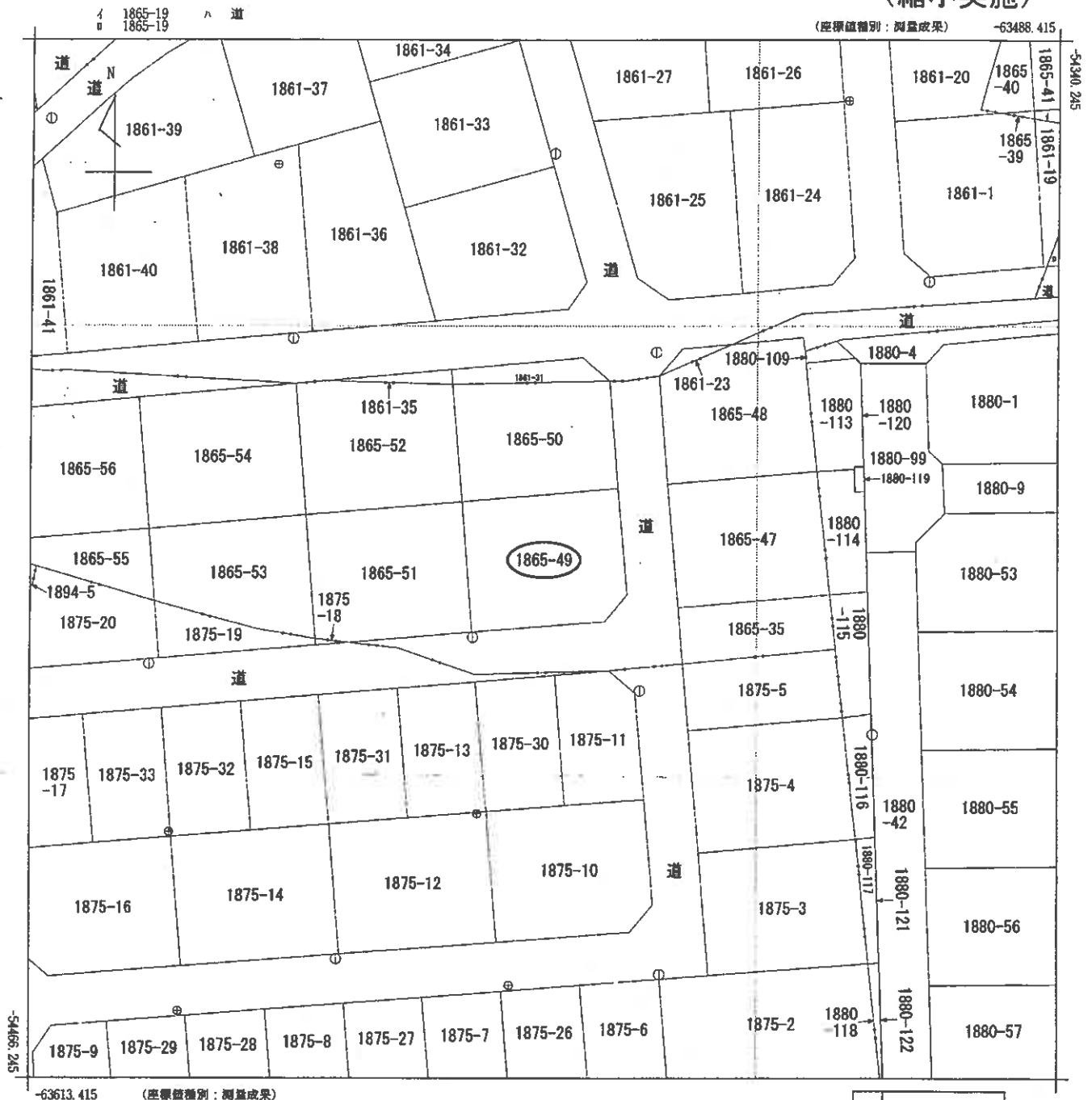
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(公図の写し)

(縮小実施)



地番区域見出
大字赤碓

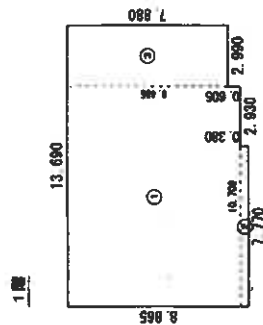
請求部	所在	東伯郡琴浦町大字赤碓字東山				地番	1865番49			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成15年3月			備付年月日(原図)	平成21年11月27日			補事項		

登記年月日：令和6年5月28日

各階平面図 建物図面 各階平面図

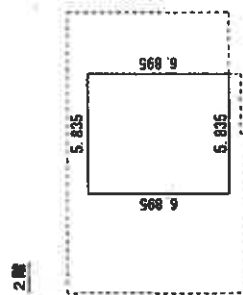
家屋番号 1865番49

建物の所在 東伯郡野瀬町大字赤碓字東山1865番地49



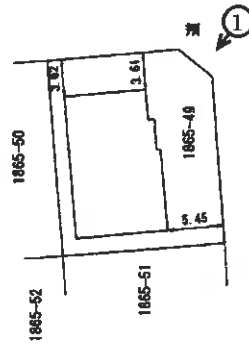
求積表

①	10.700	×	8.485	=	90.789500
②	1.170	×	0.330	=	2.852100
③	2.990	×	7.880	=	23.561200
計					117.303300
床面積					117.30 m ²



求積表

	5.835	×	6.895	=	40.23225
床面積					40.23 m ²



単位m

作成者

令和6年2月15日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

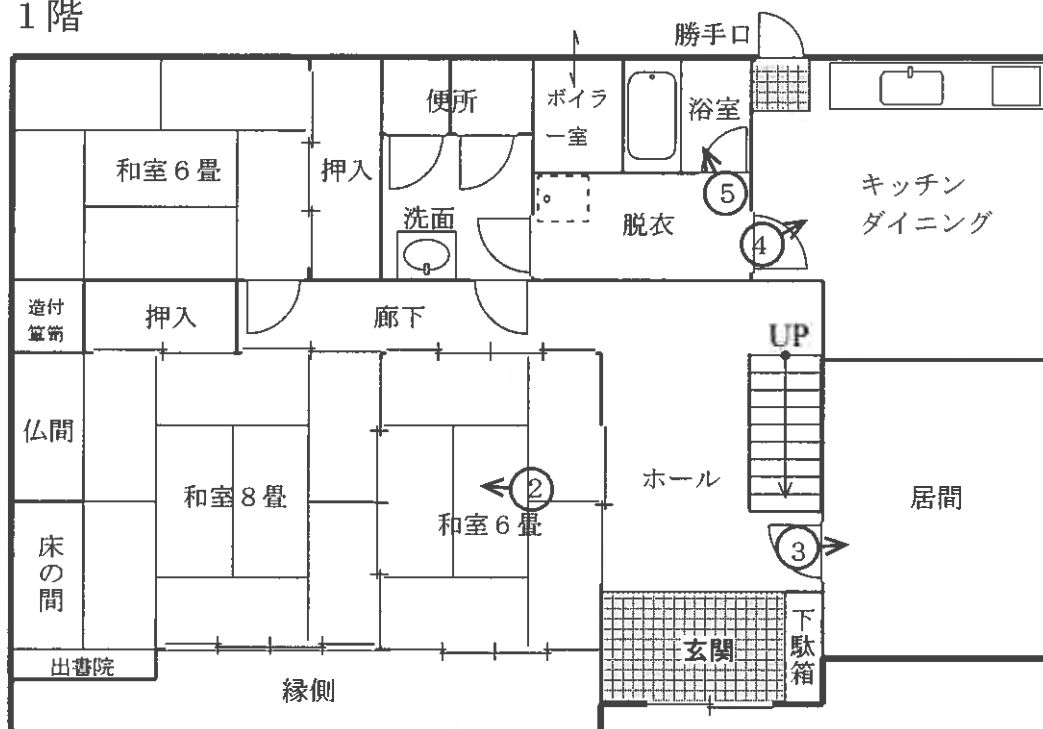
1/500

建物間取図

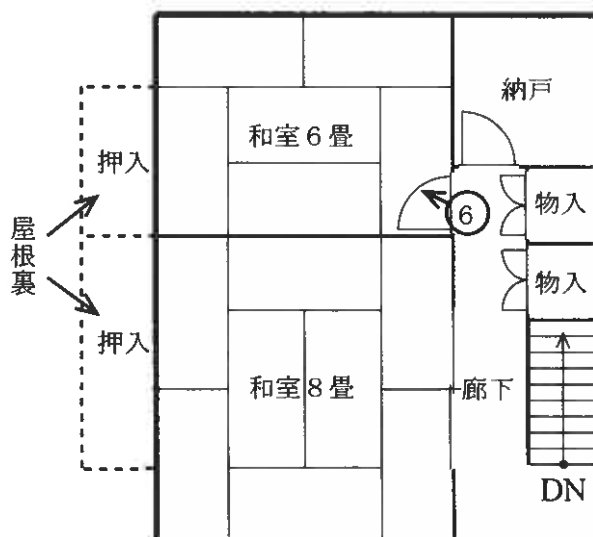


②～⑥写真撮影場所

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥





事件番号 令和6年(ヌ)第10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（ 又 ） 第 10 号

令和 7 年 2 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 21 日 評 価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
牧 野 光 照

第1 評価額

一括価格	
金2,050,000円	
内訳価格	
物件番号1（土地）	金950,000円
物件番号2（建物）	金1,100,000円

- ① 一括価格は、上記各不動産について、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、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 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 地 目 地 積	東伯郡琴浦町大字赤碕字東山 1865番49 宅地 299.34m ²	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
	所 在 地 番 地 目 地 積		
2 (建物)	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	東伯郡琴浦町大字赤碕字東山 1865番地49 1865番49 居宅 木造、かわらぶき、2階建 1階 117.30m ² 2階 40.23m ² 延 157.53m ²	

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 (およその道路距離)	JR山陰本線 赤碕駅 南方 約700m 扇町バス停 西方 約540m
付 近 の 状 況	近年宅地開発し分譲された、戸建住宅を標準とする区画整然とした住宅地域。
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 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積 : 299.34㎡ 接道状況 : 角地 間口 : 約 19m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 16m 形状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	南側、幅員6m、町道、舗装有、道路とほぼ等高 東側、幅員6m、町道、舗装有、道路とほぼ等高
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 居宅(物件2)の敷地 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 町当局から給水を止められており、敷地内あるいは建物内の配管が使用可能かどうかは不明(町談)。 ガス配管 : 無 下 水 道 : 有 敷地内に町当局により下水桝は設置されているが、建物には接続されていない。 (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	

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(登記記載) : 昭和54年月日不詳新築 経過年数 : 約 46年 経済的残存耐用年数 : 約 0年 経済的耐用年数は既に経過している
仕 様	構 造 : 木造、2階建 屋 根 : かわらぶき 設 備 : その他 : 水道の供給が無い。 トイレは排泄物が溜まっており、使用不可。
床 面 積 (現 況)	1階 117.30㎡ 2階 40.23㎡ 延 157.53㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が占有管理し、評価額に影響を与える第三者占有はない
特 記 事 項	・ 床に大きなたわみがあるなど、建物の劣化が生じている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価額

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額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 ウ 積	建付減価補正 エ	建付地価額 (万円未満四捨五入)
1	11,400円/㎡	× 1.04	× 299.34㎡	× 0.90	= 3,190,000円
			×		=
			×		=
計			299.34㎡		3,190,000円

ア. 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上、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
琴浦-3	17,700円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{152}$	= 11,400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 : 道路方位。

◇ 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上、格差率を査定。

イ. 個別格差

要 因	率
角地	1.02
道路方位	1.02
相乗積	1.04

エ. 建付減価補正 : 土地と建物の整合性、建物老朽化の程度等を考量の上査定した。

1-2. 建物（物件番号 2）

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価額 (万円未満四捨五入)
2	150,000円/㎡	× 157.53㎡	× 0.010	= 240,000円
		×	×	=
		×	×	—

ア. 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。

ウ. 現 価 率：実際の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判定。

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 よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
2	46年	0年	0.01	定率法	0.01000	× 1.00	= 0.010
						×	=
						×	=

(注) 建物の劣化程度が大きく、中古不動産市場においては特に市場性を低下させていると判断し、残価率を通常より低く判定した。

2. 評価額の決定

前記により求めた価額をもとに、土地については土地利用率等価額を控除し、建物については土地利用率等価額を加算し、必要に応じて持分割合を乗じ、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. 土地利用率等価額

物件 番号	建付地価額 (1-1)	土地利用率等割合		土地利用率等価額 (万円未満四捨五入)
1	3,190,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,600,000円
		×		=
		×		=
計	3,190,000円			1,600,000円

2-2. 内訳価額及び一括価額

物件 番号	基礎となる価額 (1-1)(1-2)	土地利用権等価額 の控除又は加算 (2-1)	占有減 価修正 (ウ)	持分割合 (エ)	市場性 修 正 (オ)	競売市 場修正 (カ)	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	3,190,000円	-1,600,000円		$\times \frac{100}{100}$	$\times 1.00$	$\times 0.60$	= 950,000円
				$\times \frac{\quad}{100}$			=
				$\times \frac{\quad}{100}$			=
2 (建物)	240,000円	+1,600,000円	$\times 1.00$	$\times \frac{100}{100}$			= 1,100,000円
				$\times \frac{\quad}{100}$			=
一括価額（上記合計）							2,050,000円

ウ. 占有減価修正 : 必要なし。

オ. 市場性修正 : 特に無。

カ. 競売市場修正 : 2頁記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上査定した。

第6 参考価格資料

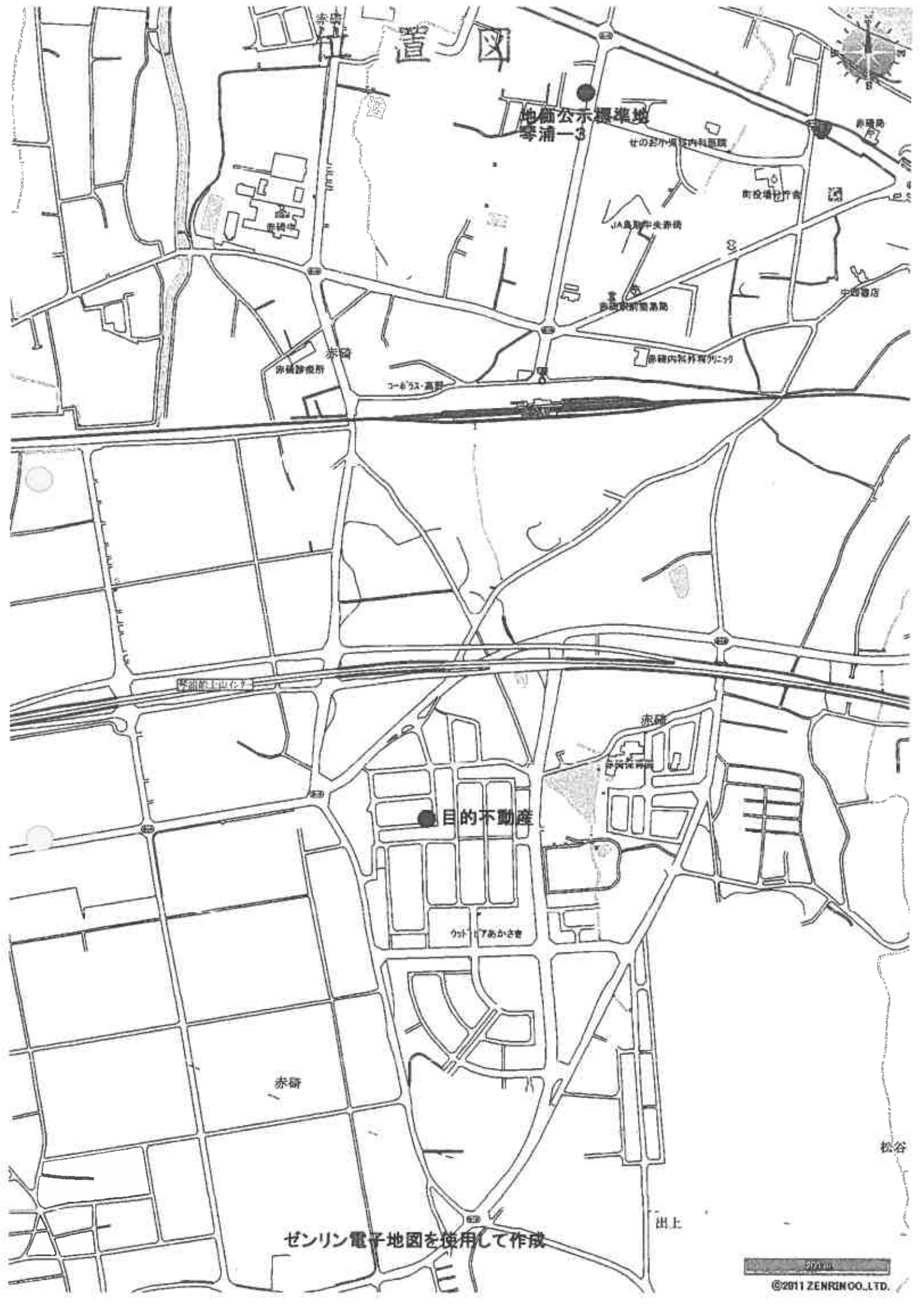
地価公示標準地の概要

番 号 : 琴浦 - 3
所 在 : 琴浦町大字赤碕字ヲナガケ1960番9
位 置 : 赤碕駅、北方450m
価 格 : 17,700円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 251㎡
接 面 街 路 : 東側、12m県道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 指定無
建ぺい率 70%
容 積 率 400%
地 域 の 概 要 : 一般住宅を標準とする住宅地域

(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、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 付属資料

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(法務局備付)



図置

地価公示標準地
等浦-3

せのお内科クリニック

町役場庁舎

JA島田中央青果

島田駅前郵便局

赤研内科外科クリニック

赤研診療所

コープささ・島田

島田駅

● 目的不動産

赤研

ウット・あかさき

赤研

松谷

出上

ゼンリン電子地図を使用して作成

200m

©2011 ZENRIN CO., LTD.

公 図

約1/500



(種別：測量成果)

地番区

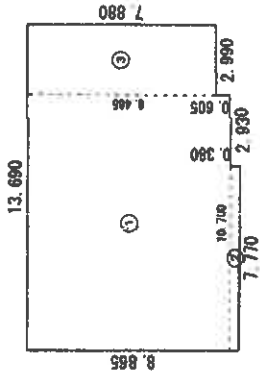
各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号	1865番49
建物の所在	東伯郡琴浦町大字赤碕字東山1865番地49

1階



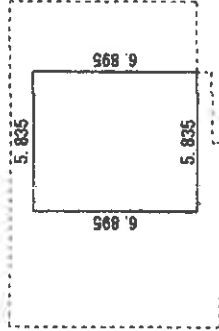
求積表

①	10.700 × 8.485	=	90.789500
②	7.770 × 0.380	=	2.952600
③	2.990 × 7.880	=	23.561200

計	117.303200
床面積	117.30 m ²

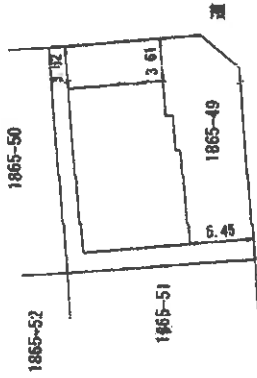


2階



求積表

	5.835 × 6.895	=	40.23225
床面積	40.23 m ²		



単位m

縮小実施

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	-1/250-		-1/500-

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。