

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 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22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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3,4☆	470,000 376,000	一括	94,000	12,698	0
3	110,000				
4	360,000				

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-----|----------------|
| ☆ 3 | 所 在 | 鳥取市国府町法花寺字前田 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 1 1 7 平方メートル |
| ☆ 4 | 所 在 | 鳥取市国府町法花寺字前田 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 7 7 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月15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3, 4】

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

【物件番号3】

本件土地の一部につき、下記の売却対象外の建物（未登記）のために法定地上権
が成立する。

記

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約26平方メートル

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約42平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3, 4】

賃借権

範 囲 目的外建物敷地部分を除く全部

賃借人 B

期 限 令和3年6月1日から令和13年5月31日まで

賃 料 年1万9552円

賃料前払 毎年3月末限り、当年6月分から翌年5月分まで

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

目的外建物敷地部分につき本件所有者が占有している。

【物件番号3, 4】

目的外建物敷地部分を除きBが占有している。

【物件番号3】

下記のとおり、売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

記

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約26平方メートル

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約42平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番115番2, 112番1, 112番2, 114番2, 114番3, 114番4, 114番1）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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 3 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字前田 |
| | 地 | 番 | 1 1 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字前田 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 7 7 1 平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 1号
令和 7年 6月12日受理
令和 7年 8月27日提出

現況調査報告書

(物件3、4)

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

3	所 在	鳥取市国府町法花寺字前田
	地 番	1 1 5 番 1
	地 目	田
	地 積	1 1 1 7 平方メートル
4	所 在	鳥取市国府町法花寺字前田
	地 番	1 1 6 番
	地 目	田
	地 積	3 7 7 1 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	(農地)
土地	物件３、４
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 田（物件３、４） ☐ 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 ☒ 土地所有者が物件３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 ☒ その他の者が物件３、４土地を飼料作物を耕作し、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	物件３土地上に、下記目的外建物が建っているが、目的外建物は農地として使用するうえで必要な農耕器具等を保管するための簡易な造りの物置である。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
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 ■飼料作物の耕作	
■関係人(■ B (占有者) ■ A (所有者))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	令和 3年 6月 1日	
最初の契約日	令和 3年 5月25日 (農業委員会の許可年月日)	
契約等	期間	令和 3年 6月 1日から ■令和 13年 5月31日まで 10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	令和 3年 6月 1日から ■令和 13年 5月31日まで 10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	毎年 金19,552円 (毎年 3月末限り、当年6月～翌年5月分 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	
上記地代は、農業委員会の関係書類に記載されている年間1,000平方メートル当たり金4,000円に基づいて、本土地の登記地積を掛けて算定した金額である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件3 関係)		
1	所 在	鳥取市国府町法花寺字前田 1 1 5 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 2 6 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	鳥取市国府町法花寺字前田 1 1 5 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 4 2 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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 (各土地所有者、 目的外建物所有者)	1 物件3、4は亡父Cから私と母が相続し、さらに亡母から私が相続したもので、稲作をしていた時期はありましたが、現在はBに牛の飼料を作るために貸しています。契約内容は農業委員会に届け出ていますので、Bが持っている農業委員会の書類のとおりです。地代は別の田も含めて貸しているため、合算で年間46,387円を毎年3月末に貰っています。一筆当たりの地代は分かりませんが、年間1,000平方メートル当たり金4,000円です。ただし、地代の計算が登記の地積に基づくものかどうかは分かりませんし、土地を耕してもらっていることで助かっていますので、Bから貰っている地代に間違いはありません。 2 物件3にあるそれぞれの物置は、亡父Cが建てたもので、現在は私が所有しています。農機具等を収納するための物置です。
■ B (各土地占有者)	1 物件3、4は令和3年6月1日から、Aから借りて私が飼育している牛のための飼料を作っています。借りている田は他にもあり、全て農業委員会に届け出ています。契約内容が記載されている農業委員会の書類を提示します。なお、地代は借りている全ての田を合算して、毎年3月末に当年1年分の金46,387円をAに支払っています。地代は年間1,000平方メートル当たり金4,000円です。登記の地積からの計算では金額が合わないとのことですが、登記の地積を基準にしていないものと思われる。 2 農地を耕作するうえで、水路の維持管理を名目として、年間100平方メートル当たり金70円の水利費をこれら地域の方で集めています。
■ 鳥取市農業員会 担当者	本件土地の農地地域については土地改良区は関与していません。したがって、耕作するうえでの整備や水路の管理等については、その地域の方々で行っているようです。

(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 各土地の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～4枚目記載のとおり認めた。
なお、前記目的外建物1, 2は農耕器具等を収納する物置であり、簡易な造りものである。
- 2 各土地の地代について、当事者間では齟齬はないが、Bから提示のあった農業委員会への届け出関係の書類に記載されている平方メートル当たりの単価を登記地積から算定したところ金額に僅かな齟齬がある。ただし、当事者間で地代が合致していること、僅かな誤差であること、他の田の地代も含まれていることから、前記の地代は登記地積から算定した地代を記載している。
- 3 物件4の北側は公衆用道路に面している。物件3は北側に115番2(所有者:国 地目:田)の狭小な土地が介在しているが、当該土地の範囲や境界が不明であり、一見すれば物件3と一体になっている。
- 4 物件3の北側隣地との境界は不明である。また、東側各隣地との間には囲障等の境界を示すものがないため、この部分の境界も不明である。その他の部分の物件3、4土地と各隣地とには、畔や道があるため、境界は概ね明瞭である。

(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 7年 6月23日(月) 16:20-16:27	物件所在地	土地の用途、範囲、境界調査 写真撮影
令和 7年 6月26日(木) 8:36- 8:41	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 7月15日(火) 12:10-12:37	物件所在地	目的外建物の調査 写真撮影
令和 7年 7月23日(水) 10:00-10:10	物件所在地	Bに面談 賃貸借契約内容等について聴取
令和 7年 8月 4日(月) 14:25-14:28	執行官室	鳥取市農業委員会へ賦課金等の有無について電話聴取
令和 7年 8月 8日(金) 10:08-10:10	執行官室	Aに地代について電話聴取
令和 7年 8月15日(金) 17:12-17:15	執行官室	Bに水路の維持管理費について電話聴取

(特記事項)

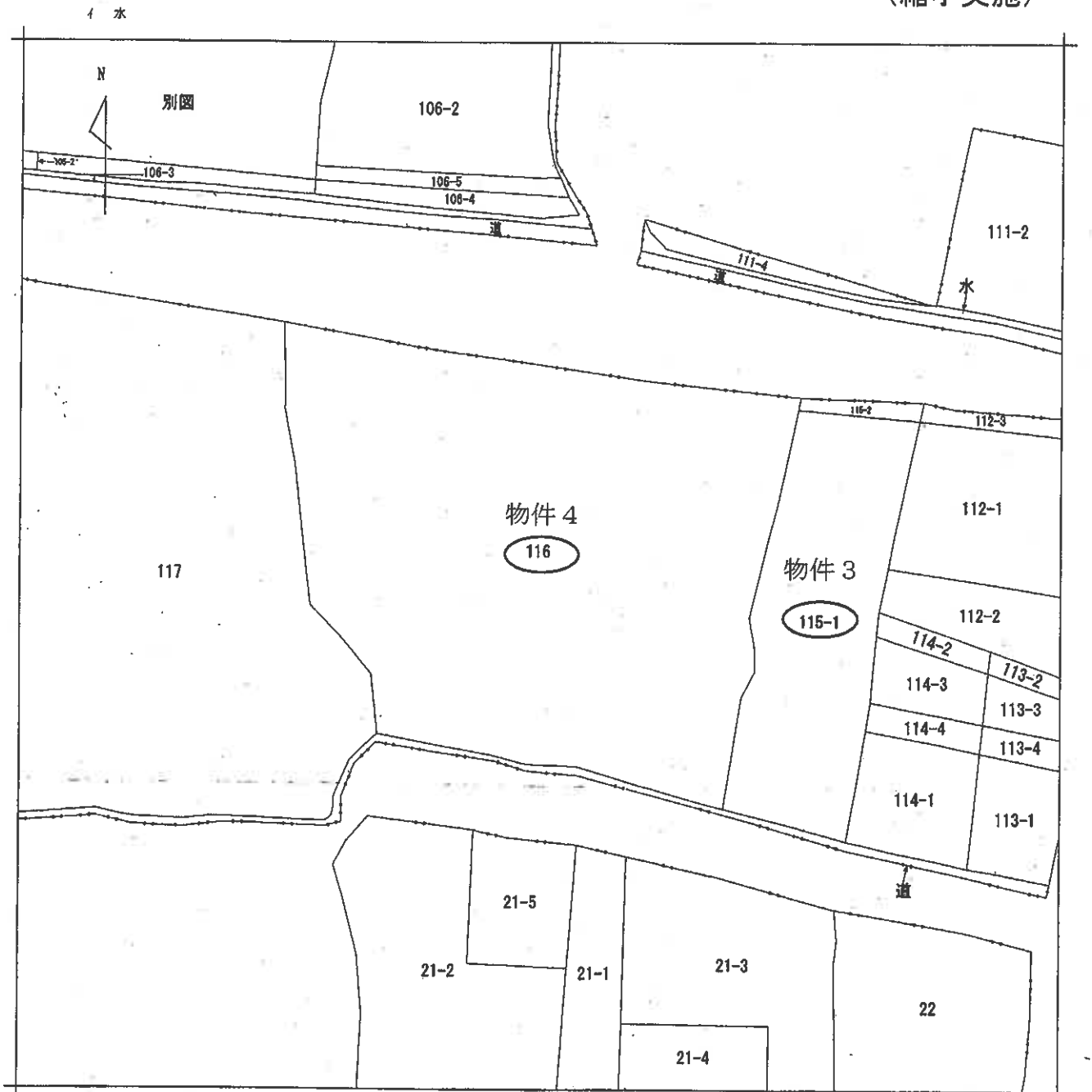
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所在	鳥取市国府町法花寺字前田				地番	116番		
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	明治23年11月30日			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号 : 24-2
(1/1)

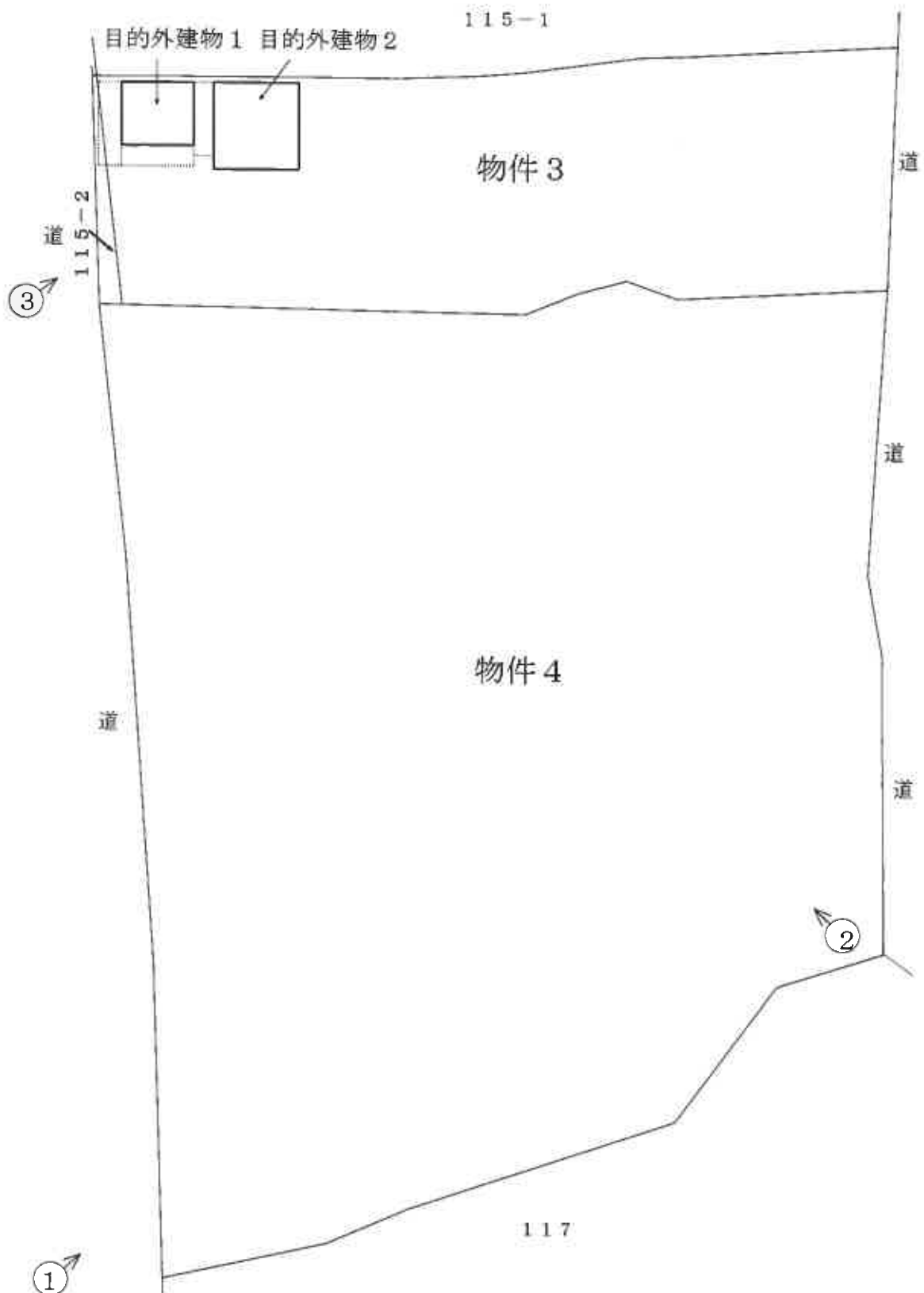
(8 枚目)

公用

土地建物位置関係図

(物件 3、4)

①～③写真撮影場所



①



②



③





事件番号 令和7年(ヌ)第1号
物件番号 3, 4

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(ヌ)第1号

令和7年7月3日 現地調査
令和7年9月2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470,000円	
内訳価格	
物件番号 3	金110,000円
物件番号 4	金360,000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。

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

番号	所在地	登記簿上	現況
3	所在地 在番 地目 地積	鳥取市国府町法花寺字前田 115番1 田 1,117㎡	
4	所在地 在番 地目 地積	鳥取市国府町法花寺字前田 116番 田 3,771㎡	
	所在地 在番 地目 地積		
	所在地 在番 地目 地積		
	所在地 在番 地目 地積		
地積合計		4,888㎡	

番号	特記事項

位置・交通 (およその道路距離)	JR因美線 津ノ井駅の 北東方 約2.7km 法花寺集落の西方近接地
付近の状況	古くからの集落に近接し、平坦な農地が広がる地域。 宅地転用される期待性は比較的低い。
主な公法上の 規制等 (個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分：市街化調整区域 用途地域：指定無 建ぺい率：70% 容積率：400% 防火規制：無 農振法の規制：農業振興地域内の農用地区域 その他の規制：買受適格証明書が必要 土地改良事業区域外
画地条件 (間口：接道長さ) (奥行：最大奥行)	地積：4,888㎡ 間口：約93m 奥行：約61m 形状：ほぼ長方形 接面状況：中間画地 その他：ほぼ平坦地
接面道路	北側、幅員4～6m、市道、舗装有、道路より約0.3m低い
自然的条件	地 勢：ほぼ平坦 日 照：良好 灌 溉 排 水：普通 土 壌 の 状 態：普通 耕 作 の 難 易：良好
土地の利用 状況及び 隣地の状況等	現況利用：大部分は牛の飼料を耕作し、一部は物置の敷地 隣地の状況：農地あるいは宅地 目的外建物：有(下記参照)
供給処理施設	上水道：前面道路に本管 有 ガス配管：前面道路に本管 無 下水道：前面道路に本管 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	・ 物件3の北東部に、次の二つの目的外建物がある(所有者及び占有者は土地と同じで、農耕器具等を保管する簡易な物置)。 未登記、木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建、約26㎡ 未登記、木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建、約42㎡ ・ 下記のとおり賃借されている(農業経営基盤強化促進法による農業委員会へ届け有り)。 賃料は、年間1000㎡当り4000円とされ(他物件と併せて賃貸借されている)、敷金等一時金の授受は無い。 水路維持管理を名目とする水利費(年間100㎡当り70円)を当地域に支払っている。

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 c	占 有 減価率 d	持 分 割 合 e	市場性 修正率 f	競売市場 修 正 率 g	評 価 額 (万円未満四捨五入) $a \times b \times c \times d \times e \times f \times g$
3	500円/㎡	1.00	1,117㎡	0.40	$\frac{100}{100}$	0.95	0.50	110,000円
4			3,771㎡	0.40	$\frac{100}{100}$			360,000円
					$\frac{100}{100}$			
					$\frac{100}{100}$			
					$\frac{100}{100}$			
					$\frac{100}{100}$			
上記合計(一括価額)			4,888㎡					470,000円

a. 標準画地価格

周辺取引事例、農業収益性等を検討の上標準画地価格を査定した。
規準とすべき地価公示標準地あるいは地価調査基準地は無い。

b. 個別格差

要 因	率
相乗積	1.00

d. 占有減価率

農業委員会に届けられた賃借人がいるため。

f. 市場性修正率

目的外建物の存在は市場性を阻害する。

g. 競売市場修正率

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 参考資料

特に無し。

第7 付属資料

位置図
周辺概況図(正本のみに添付)
公図
土地建物位置関係図

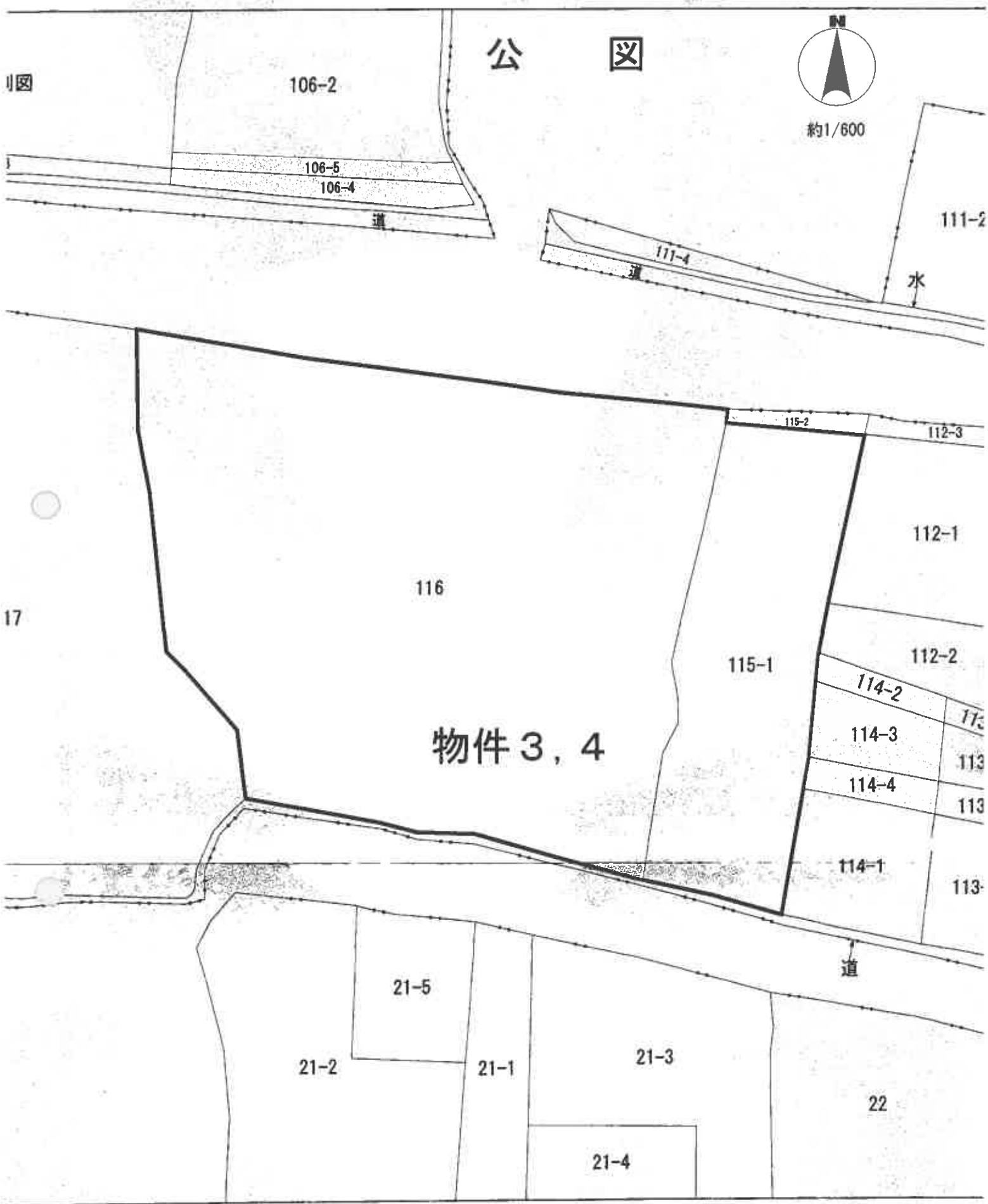
位置図



ゼンリン電子地図を使用して作成

200m

©2011 ZENRIN CO., LTD.

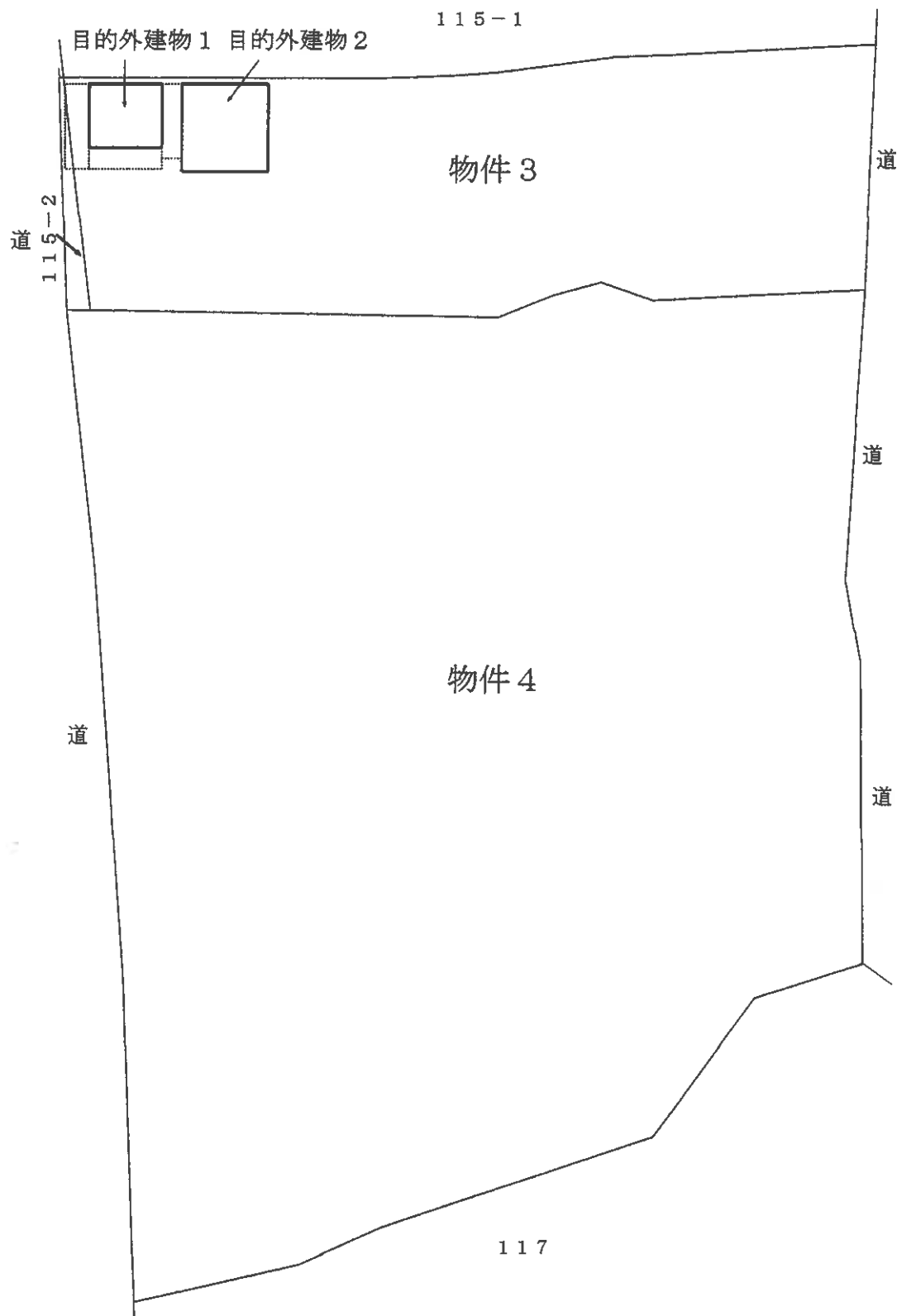


土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
 図の位置及び形状の概略を記載した図面です。



土地建物位置関係図

(物件 3、4)



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となる設備であり、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

■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。