

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ください。

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 8年 4月21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 8年 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月21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 8年 6月10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 8年 4月21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) |
| 1 | 210,000 168,000 | | 42,000 | 8,598 | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 上記記載の税額は、物件全体（持分負担分ではない）に課される税額である。 | | | | |
| | | | | | |

物 件 目 録

1 所 在 東伯郡琴浦町大字赤碕字智光寺谷
地 番 4 4 8 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 8 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月25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】

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】

本件土地の一部につき、亡B相続人が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約106平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 隣地（地番448番5、448番10）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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智光寺谷
地 番 4 4 8 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 8 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

令和 7年(又)第 6号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年10月16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智光寺谷
地 番 4 4 8 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 8 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

(目的外建物用〈単独〉)

| 目的外建物の概況 (物件1 関係) | |
|-------------------|---|
| 所在地 | 東伯郡琴浦町大字赤碕字智光寺谷448番地8 |
| 家屋番号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床面積(概略) | 約106平方メートル |
| 所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 亡B相続人 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建築時期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| 建築者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見

(占有関係等について)

本売却対象物件は、物件1土地の持分2分の1に対するものである。

物件1土地には、未登記の建物が存在する。

物件1土地の所有者の経緯について、物件1土地の登記記録から、本件債務者Aの父Bが昭和59年に所有者となった。その後、Bの相続、Bの妻等の相続があり、現在の所有者はA及びAの兄弟の共有である。ただし、これらは本件申立債権者による法定相続での代位登記によるものである。

物件1土地上に建つ未登記建物についての固定資産公課証明書によれば、納税義務者はAの父となっていることから、Aの父が所有していたものと思われる。当該未登記建物には誰も住んでおらず、関係人からの陳述も得ることができなかったことから、相続関係が不明であり、同建物の現所有者は不明である。そのため、所有者の表示を亡B相続人とした。なお、同建物の物件1土地に対する占有権原については、同建物の所有者が不明であるところ、物件1土地と同建物の所有者が同一であれば所有権に基づく占有となり、所有者が異なることになれば、地代の授受はないものと思われるため、使用借権に基づく占有である。いずれにしても、同建物は本件の売却対象物件ではなく、目的外建物である。

(接面道路、境界について)

物件1土地の接面道路は東側の幅員約3メートルの公衆用道路である。

境界標については唯一、物件1土地の南東角に設置されていた。その他の部分には草木が生い茂っている状態であり、境界標その他境界を示すものを確認できなかったため、公衆用道路の部分を除いて、各隣地との境界は不明である。

(その他)

目的外建物の西・南西側の土地部分は傾斜地となっており、草木が生い茂っている状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|-------------------------------|-----------------|---------------------|
| 令和 7年 9月22日(月) 19:03-19:06 | 物件所在地 | 建物の存否確認 写真撮影 |
| 令和 7年10月 2日(木) 9:20-10:25 | 物件所在地 | 立入調査(評価人同行) 写真撮影 |
| 令和 7年10月 2日(木) 11:45-11:55 | 鳥取地方法務局 倉吉支局 | 隣接地の登記事項等調査 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

(特記事項)

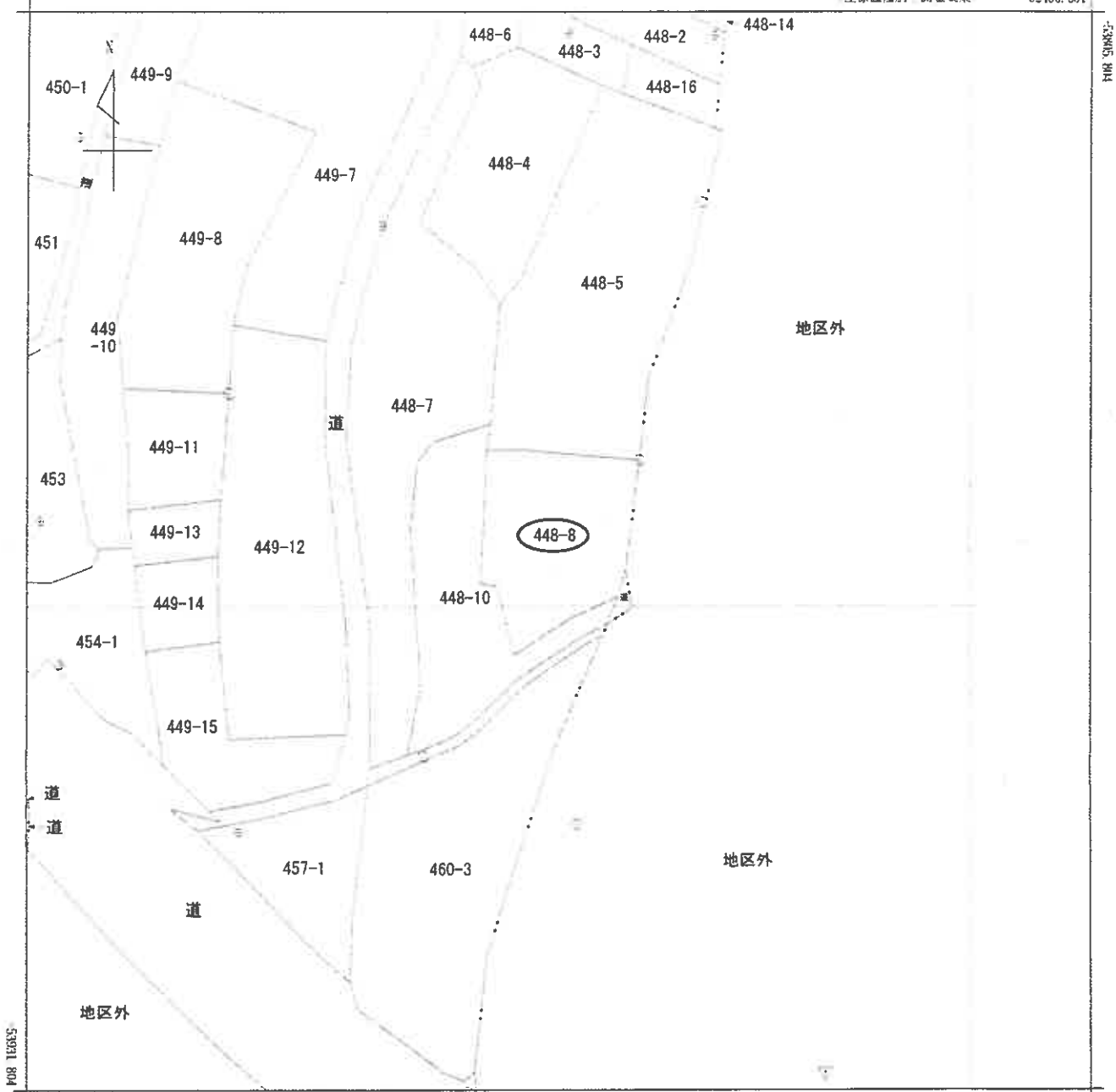
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

座標値種別 測量成果 -62460.801



-62585.801 (座標値種別: 測量成果)

地番区域見出
大字赤碓

| | | | | | | | | | | |
|-------|--------------------|------|----|-----------|-------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 東伯郡琴浦町大字赤碓字智光寺谷 | | | | | 地番 | 448番8 | | | |
| 出力尺 | 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19年2月 | | | 備付年月日(原図) | 平成22年12月15日 | | | 補記事項 | | |

請求番号: 7-3
(1/1)

公用

(6枚目)

900470 昭和53年5月19日

昭和53年5月19日登記

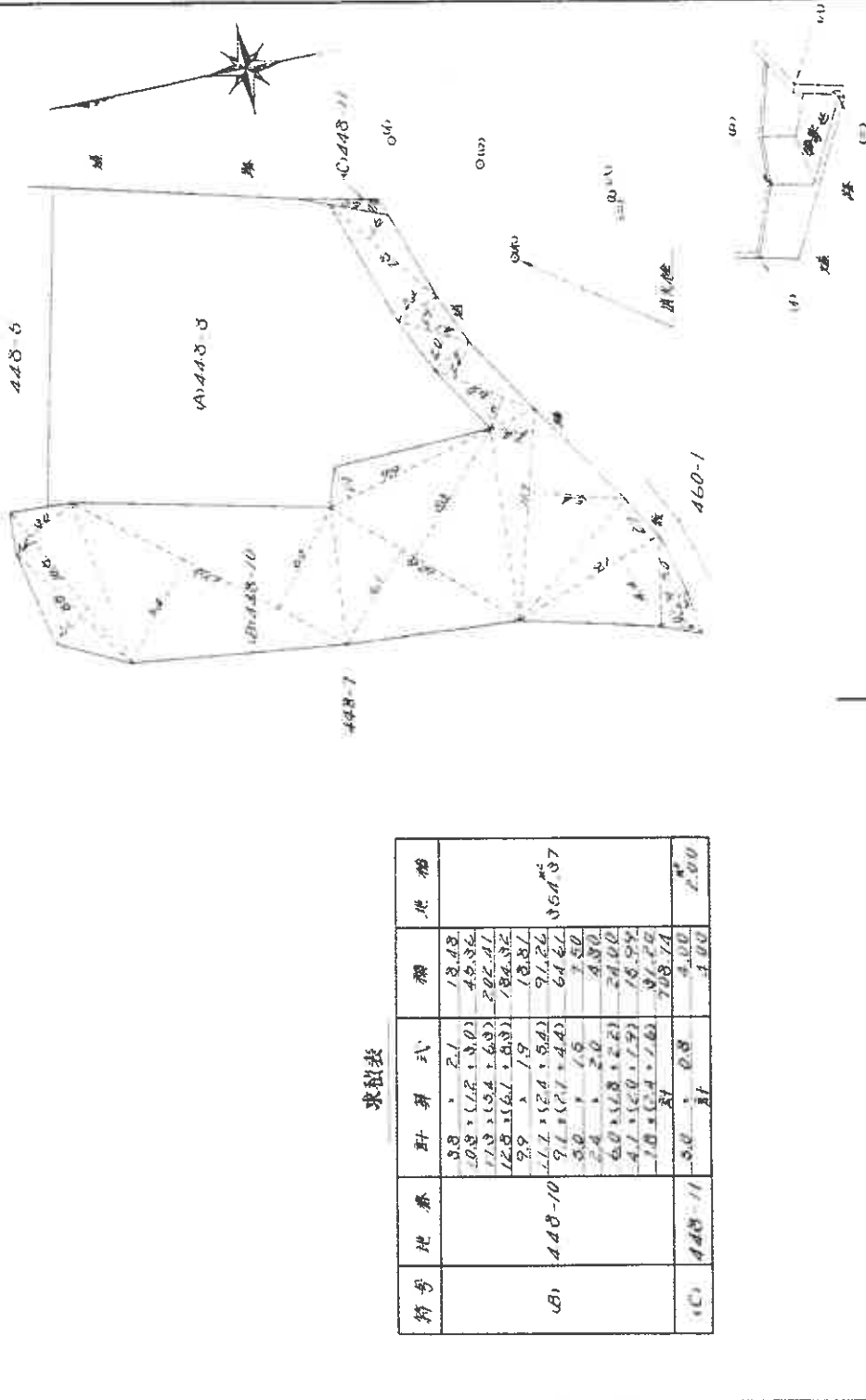
地積測量図

①448-8 ②448-9 ③448-10-11

④448-10 ⑤448-11

土地所有者 東柏郡赤松町大字赤松字長花町林

東柏郡赤松町



求積表

| 符号 | 地番 | 計算式 | 積 | 地積 |
|----|--------|---------------------------|--------|--------|
| B) | 448-10 | 38×2.1 | 12.48 | 35.137 |
| | | $20.8 \times (2.2 + 3.0)$ | 45.36 | |
| | | $17.8 \times (2.4 + 3.0)$ | 202.41 | |
| | | $12.8 \times (2.1 + 3.0)$ | 184.32 | |
| | | 9.9×1.9 | 18.81 | |
| | | $11.1 \times (2.4 + 3.4)$ | 91.26 | |
| | | $9.1 \times (2.1 + 3.4)$ | 64.61 | |
| | | 5.0×1.6 | 7.50 | |
| | | 2.4×2.0 | 4.80 | |
| | | $6.0 \times (2.8 + 2.2)$ | 24.00 | |
| C) | 448-11 | $4.1 \times (2.0 + 1.9)$ | 16.99 | 2.00 |
| | | $1.0 \times (2.4 + 1.6)$ | 9.60 | |
| | | 2.1×0.8 | 1.68 | |

昭和53年5月19日
(測量) (登記)

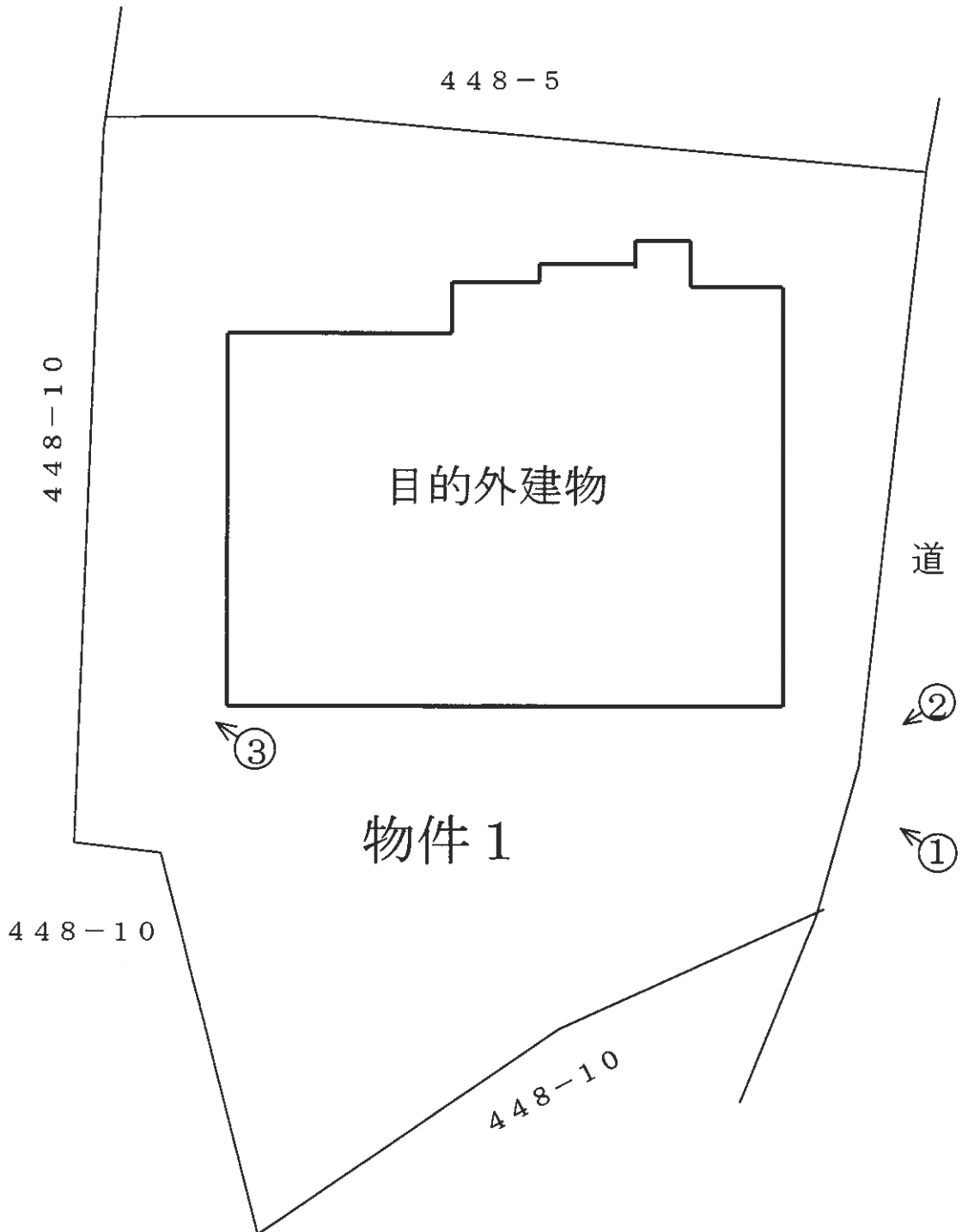
申請人

製作者 土地家
東柏郡赤松町

(東柏郡土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図

①②③写真撮影場所



①



②



③

土地が低く、傾斜地になっている。



事件番号

令和7年(又)第6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7年(又)第6号
令和7年10月2日 現地調査
令和7年10月22日 評価

鳥取地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第1 評価額

| |
|-----------|
| 評 価 額 |
| 金300,000円 |

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）に担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
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 | 所在地 地地地 | 在番 目積 東伯郡琴浦町大字赤碕字智光寺谷 448番8 宅地 328.99㎡ | |

| 番号 | 特記事項 |
|----|--|
| 1 | <p>物件1の土地の接面道路、隣地との境界等、当該土地上にある目的外建物の種類・構造等、目的外建物の土地利用権等については、現況調査報告書の執行官の意見のとおりである。</p> <p>なお、目的外建物の種類・構造等は以下のとおりである。</p> <p>また、目的外建物の土地利用権については、場所的利益として評価を行う。</p> <p>その根拠は、令和7年度固定資産名寄帳証明書によれば、本件土地及び目的外建物の記載があり、納税義務者B、連帯納税義務者はA外1名となっているため、土地建物の所有者はA外1名の共有であると推定され、そのうちのAの土地の持分のみが競売に付されていることから、法定地上権は成立しないと考えられるからである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物 <ul style="list-style-type: none"> 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：106.76㎡ |

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) | J R山陰本線 赤碕 駅 東方約 1.3 km 赤碕中央 バス停 北西方約 250 m |
| 付近の状況 | 畑地、未利用地の中に一般住宅が介在する国道9号背後の丘陵の住宅地域 |
| 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 その他の規制：－ |
| 画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行) | 地積：328.99㎡ 接道状況：中間画地 間口：約16.0m その他：ほぼ平坦地 奥行：約18.0m 形状：ほぼ整形地 目的外建物の敷地以外の西側及び北側並びに南側の三角地部分は竹藪となっている。 |
| 接面道路の状況 | 東側 約 3.0m 町道，舗装有，目的外建物と道路と間はほぼ等高。 ※1：接面道路は建築基準法第42条第2項道路。 ※2：目的外建物の敷地及びその西側並びに北側は道路より約0.5m低い。また、南側の竹藪も約0.5m低く、南西側へ傾斜している。 |
| 土地の利用状況等 | 現 状：目的外建物の敷地等 目的外建物：有(3頁特記事項のとおり。) |
| 供給処理施設 | 上水道：有 ガス配管：無 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、通常のコスト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 | ※1：利用の現況から、目的外建物の敷地の南側三角地約60㎡(15m×8m÷2)の竹藪には土地利用権は及ばないと判断した。 |

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

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 | 11,900円/m ² | × 0.88 | × 328.99m ² | × 0.60 | = 2,070,000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 |
|---------|------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| 琴浦(県)-4 | 13,700円/m ² | × $\frac{99.5}{100}$ | × $\frac{100}{100}$ | × $\frac{100}{115}$ | = 11,900円/m ² |

- ◇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 |
|--------------|------|
| 道路幅員(セットバック) | 0.98 |
| 方位 | 1.01 |
| 形状 | 0.98 |
| 高低差 | 0.95 |
| 地勢 | 0.95 |
| 相乗積 | 0.88 |

※1: 接面道路沿いの状況等から、接面道路は建築基準法第42条第2項道路と同等であると推定して個別格差率を査定した。

- * c 建付減価補正 : 目的外建物の老朽化の程度・経済的残存耐用年数、取り壊し費用等を考慮した。

2. 評価額の決定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、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. 土地利用権等価格

| 物件番号 | 建付地価格 (1-1.①) | 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 | 2,070,000円 | 下記参照 | = 340,000円 |

※1： 土地利用権等価格

土地利用権は場所的利益。その範囲は竹藪部分60㎡を除く268.99㎡。

$$2,070,000円 \times 268.99㎡ / 328.99㎡ \times 0.20 = 340,000円$$

2-2. 評価額

| 物件番号 | 基礎となる価格 (1-1.①) | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (2-1.③) | 占有減 価修正 *f | 市場性 修正 *g | 競売市 場修正 *h | 持分 割合 *i | 評価額 (万円未満四捨五入) |
|------|--------------------|--------------------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|
| 1 | (2,070,000円 | - 340,000円) | / | × 0.70 | × 0.5 | × 1/2 | = 300,000円 |

- * f 占有減価修正 : 必要なし

- * g 市場性修正 : 本件は土地利用権等負担付土地である。その上、共有持分の一部のみの差押である。3頁特記事項の目的外建物が存し、かつ、共有持分の一部の物件であるため、市場が大幅に限定されて需要が著しく減少することが推測される。このことに留意して市場性修正を行った。

- * 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。

- * i 持分割合 : 持分2分の1

第6 参考価格資料

* 地価調査基準地

番 号 : 琴浦(県)-4
 所 在 : 琴浦町大字赤碕字東條1519番
 位 置 : 赤碕駅北東方1.5km
 価 格 : 13,700円/㎡
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 312㎡
 接 面 街 路 : 北6m 県道
 供給処理施設 : 水道・下水
 用 途 地 域 : 指定無
 建ペイ率 70%
 容 積 率 400%
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い海岸沿い既成住宅地域

(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)

地籍図(法務局備付)

目的外建物配置図

位置図

N



1/10,000

石の浜



(琴浦町役場「琴浦町都市計画総括図」)

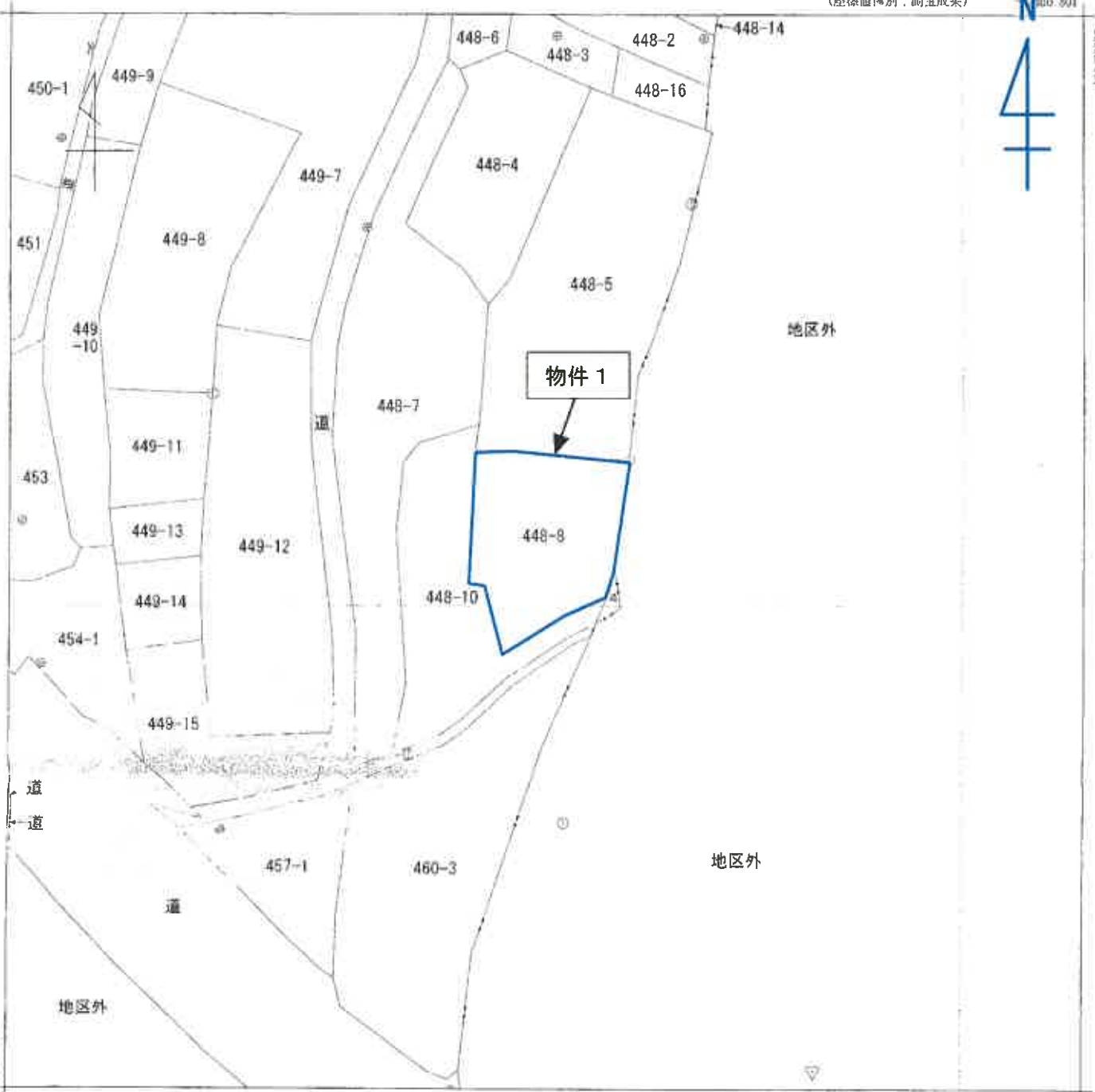
地籍図

(座標値採別：測量成果)

60.801



53805.804



-62565.801 (座標値採別：測量成果)



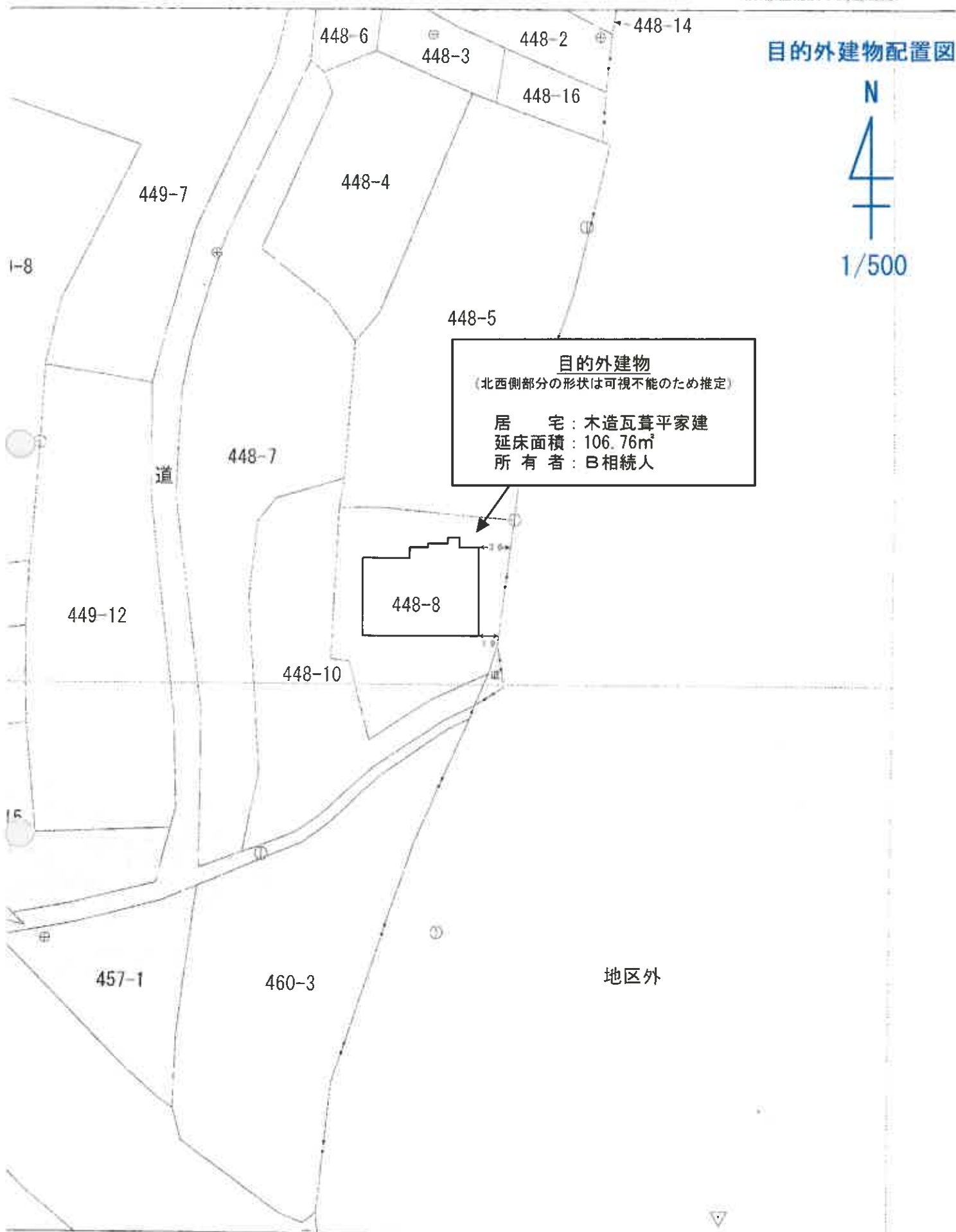
| | | | | | | | | | |
|-------|---------|-----------------|----|-----------|-------------|----|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 東伯郡琴浦町大字赤碓字智充寺谷 | | | | 地番 | 448番8 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成19年2月 | | | 備付年月日(原簿) | 平成22年12月15日 | | 補記事項 | | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鳥取地方法務局倉吉支局管轄)
令和7年8月21日
東京法務局



目的外建物配置図



目的外建物
 (北西側部分の形状は可視不能のため推定)
 居 宅：木造瓦葺平家建
 延床面積：106.76㎡
 所 有 者：B相続人

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。