

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 9月 8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 9月 29日 午前 8時30分から 令和 8年 10月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 10月 8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 10月 28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 9月 8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, 2	2, 185, 400 1, 748, 320	一括	437, 080	69, 667	0
1	2, 141, 300				
2	44, 100				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町岩渕字段方 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 1. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町岩渕字段方 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 4 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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

【物件番号1】

物件番号2、隣地（地番221番15、地番221番14、地番225番3）及び水路部分（東側の水路部分を除く。）との境界が不明確である。

【物件番号2】

- ・物件番号1、隣地（地番225番3）及び水路部分との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は通路として利用されている可能性がある。

《 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 | 八頭郡八頭町岩湊字段方 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 1. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町岩湊字段方 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 4 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |

令和 7 年(ケ)第 13 号
令和 7 年10月 3 日受理
令和 7 年11月 27 日提出

現況調査報告書

(物件 1、2)

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 | 八頭郡八頭町岩渕字段方 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 1. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町岩渕字段方 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 4 0 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	(住居表示実施なし)
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件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 ☒ 上記の者が物件1、2を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 保管開始日 地方裁判所 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
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。
- 2 物件1土地には東側の間口から中程までコンクリートが敷かれている(写真②参照)。その他の部分は雑草が生い茂っている状態である。また、東側の公衆用道路との間には水路があり、コンクリートの架橋(水路幅約1メートル、間口幅約13メートル)が設置されている。境界については、境界を示すものがないため、東側の水路部分を除き、各隣地との境界は不明である。接面道路は東側の幅員約3.5メートルの公衆用道路である。物件1土地北東側に電柱1本、支線1条が設置されている。
- 3 物件2土地は地目が用悪水路であるところ、南側隣地221番4と接する付近には同隣地のための細い側溝があるものの、物件2土地の主要な部分は雑草が生えておらず通路のような状態であり、物件2土地の西方面にある土地の出入りのための通行に使用されている可能性がある。そのため、公図にある用悪水路は存在しない。なお、前記の側溝が物件2土地に当たる可能性はある。物件2土地と各隣地との境界は不明である。

(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

[illegible]

(特記事項)

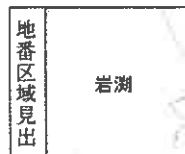
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

(縮小実施)

(座標値種別：国土測定)

-931.65^a(1/1)

公用

(5 枚目)

①



②



③



事件番号

令和7年(ケ)第13号
物件1, 2



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（ケ）第13号
令和7年11月7日 現地調査
令和7年12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）

松本 周造



第1 評価額

一括価格	
金4,460,000円	
内訳価格	
物件番号1（土地）	金4,370,000円
物件番号2（土地）	金90,000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	八頭郡八頭町岩淵字段方 221番1 宅地 1,991.29m ²	
2 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	八頭郡八頭町岩淵字段方 221番3 用悪水路 40m ²	雑種地

物件 番号	特 記 事 項

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 八東 駅 南東 方 約 750 m 上才代 バス停 南 方 約 160 m
付 近 の 状 況	近隣地域は、町道沿いに農家住宅等がみられる地域である。八頭町中心部からはやや離れた集落で、日常生活上の利便性はやや劣る。
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 : その他の規制 : 土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 2,031.29m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 39.5m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 62m 形 状 : やや不整形
接 面 道 路 の 状 況	東 側 約 3.5m 町道 , 舗装有, 道路とほぼ等高 ※ 町道との間に幅約1mの水路があり、幅約13mの床版が設置されている。水路の占用許可の有無については不明である。(買受人は占用許可の取得又は地位承継が必要となる。)
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 未利用 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 (引込なし) ガス配管 : 無 下 水 道 : 有 (引込なし) (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	物件1土地には東側間口から中間付近までコンクリートが敷かれており、その他の部分は雑草が生い茂っている。また、北東側敷地内に電柱1本、支線1条がある。 物件2土地の登記地目は「用悪水路」であり、南側隣地221番4と接する付近には同隣地のための細い側溝があるものの、主要な部分は雑草が生えておらず、何らかの通路として使用されている可能性がある。なお、前記側溝が物件2に含まれる可能性があるが、各隣地との境界は不明である。 八頭町教育委員会によると、本件土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれないが、周辺に遺跡があり、建築等にあたっては試掘調査が必要となるとのこと。

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	5,850円/㎡	× 0.75	× 1,991.29㎡	×1.00	×1.00	× 0.5	= 4,370,000円
2	5,850円/㎡	× 0.75	× 40.00㎡				= 90,000円
一括価格(上記合計)							= 4,460,000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-6	6,500円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	= 5,850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 : 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
形状	0.99
供給処理施設の状況	0.95
規模	0.80
相 乗 積	0.75

- *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-6
 所 在 : 鳥取県八頭郡八頭町新興寺字門田72番2外
 位 置 : 安部駅 1900m
 価 格 : 6,500円/㎡
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 831㎡
 接 面 街 路 : 北東側 4.5m 町道
 供給処理施設 : 水道・下水
 用 途 地 域 : 都市計画区域外
 建 蔽 率
 容 積 率
 地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い国道背後の既成住宅地域

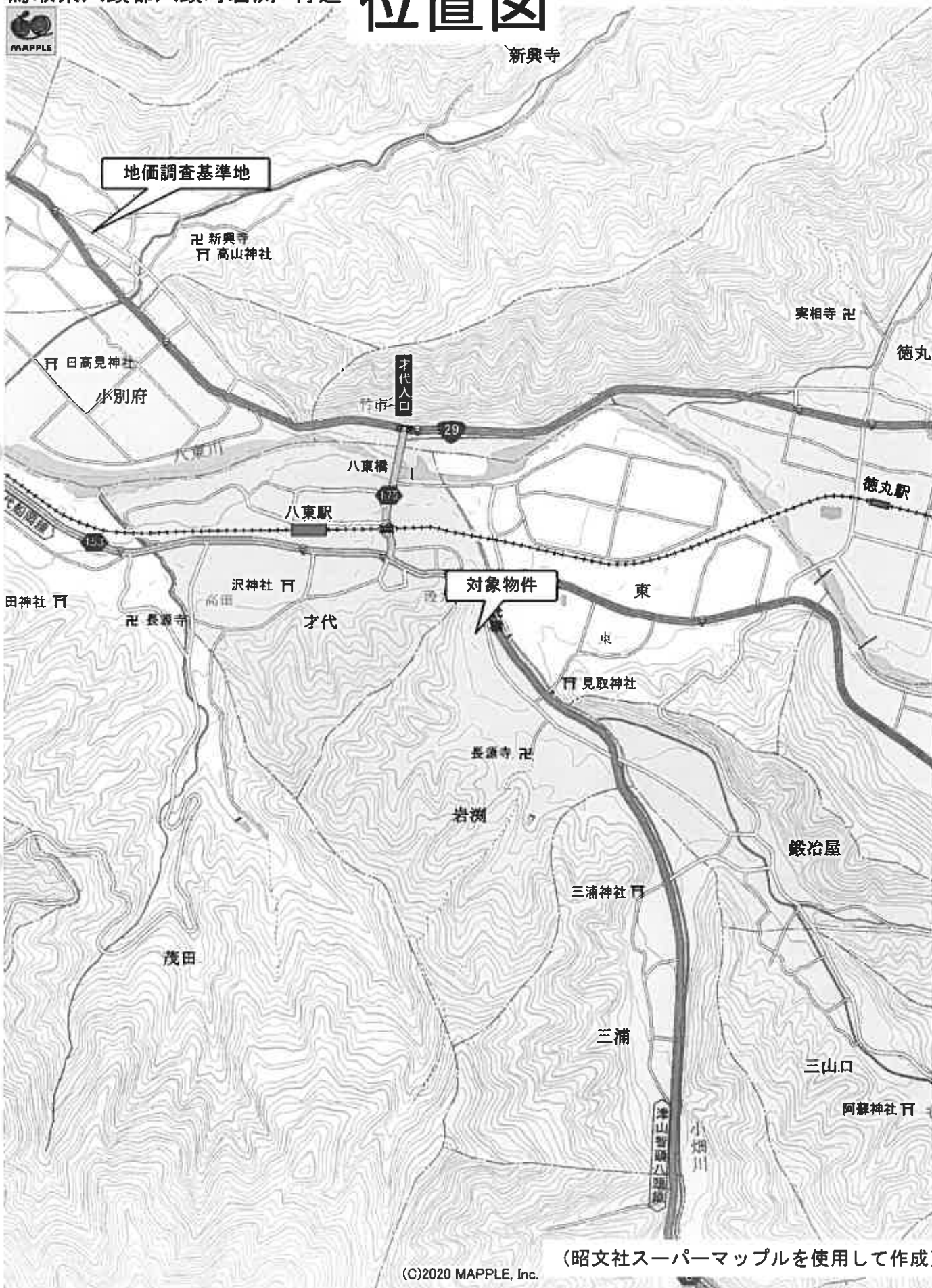
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

位置図
 周辺概況図(正本のみに添付)
 公図(法務局備付)

鳥取県八頭郡八頭町岩渕 付近

位置図

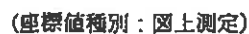


1 : 15,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 134度19分19秒 北緯 35度21分37秒

~~4~~

地番区域見出

岩渚

縮尺：1/500

地番 221番1

精 度 分 区	甲 三	座 標 系 又 番 号 記 号	V	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)	種 類	地 籍 図
---------	-----	-----------------	---	-----	-----------------------	-----	-------

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。