

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 場 所 令和 8 年 10 月 8 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 10 月 28 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 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）
3～10	2,655,800 2,124,640	一括	531,160	490,829	0
3	416,500				
4	9,800				
5	392,000				
6	19,600				
7	323,400				
8	406,700				
9	205,800				
10	882,000				
備考	・ 物件 7 の売却基準価額の内訳（建物 3 1 万 8 5 0 0 円、工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等 4 9 0 0 円） ・ 物件 1 0 の売却基準価額の内訳（建物 8 7 万 2 2 0 0 円、工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等 9 8 0 0 円）				

物 件 目 録

3	所 在	八頭郡八頭町富枝字下山根
	地 番	2 6 7 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 7 0 2. 5 4 平方メートル
4	所 在	八頭郡八頭町富枝字揚佐
	地 番	2 9 6 番 3
	地 目	宅地
	地 積	3 5. 2 7 平方メートル
5	所 在	八頭郡八頭町富枝字揚佐
	地 番	2 9 7 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 5 9 5. 0 8 平方メートル
6	所 在	八頭郡八頭町富枝字揚佐
	地 番	2 9 7 番 7
	地 目	宅地
	地 積	8 6. 2 3 平方メートル
7	所 在	八頭郡八頭町富枝字下山根 2 6 7 番地 1
	家屋 番号	2 6 7 番 1
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 286.80 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 55.88 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 2

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 10.20 平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等目録は別紙のとおり)

8 所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1

家屋 番号 267番1の2

種 類 保育室・休憩室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 419.10 平方メートル

(現況)

種 類 作業場

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.00 平方メートル

(現況)

種 類 便所・物置

床 面 積 約 20 平方メートル

9 所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根 267 番地 1、260 番地

家屋 番号 267 番 1 の 3

種 類 食堂

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 226.80 平方メートル

10 所 在 八頭郡八頭町富枝字揚佐 297 番地 1、297 番地 7
八頭郡八頭町富枝字下山根 267 番地 1、260 番地、
259 番地

家屋 番号 297 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 553.45 平方メートル
2 階 148.83 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 寄宿舍

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 101.87平方メートル
2階 122.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 122.24平方メートル
2階 122.24平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等目録は別紙のとおり)

機械器具等目録(工場抵当法第2条, その他工場供用物件)

【物件7】

所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1

家屋番号 267番1

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	工業用ミシン	鋼製	1	株式会社卓輝工業	不明	SP78Z-CCL
2	ミシン	鋼製	1	JUKI株式会社	不明	MO-3916
3	切断機	鋼製	1	株式会社大三商会	昭和62年4月	TN-FH
4	ミシン	鋼製	7	JUKI株式会社	不明	不明
5	プレス機	鋼製	1	株式会社神戸電器工業所	昭和48年4月	YP-CR

【物件10】

所 在 八頭郡八頭町富枝字揚佐297番地1、297番地7

八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1、260番地、259番地

家屋番号 297番1

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	自動裁断機	鋼製	1	株式会社エヌシーエー	不明	モデル SR・8
2	切断機(衣類用)	鋼製	1	Lectra(詳細不明)	不明	不明
3	油圧式裁断機	鋼製	1	株式会社飯野鉄工所	不明	不明
4	自動裁断機	鋼製	1	株式会社ミツボシ	不明	P-CAM161
5	切断機(衣類用)	鋼製	1	Lectra(詳細不明)	平成7年7月	VT2500
6	プレス機	鋼製	1	株式会社神戸電器工業所	昭和54年	TOP3-8
7	工業用ミシン(ドイツ製)	鋼製	1	PFAFF(詳細不明)	不明	3568 1/12
8	繊維用裁断機	鋼製	1	株式会社エヌシーエー	平成元年3月	EBX-D-1

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3～10】

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3～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～9】

本件所有者が占有している。

【物件番号10】

- ・ 附属建物符号1（寄宿舍）部分につき、A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。
- ・ 上記以外の部分につき、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3～6】

各土地、売却対象外の土地（地番259番）及び隣地（地番267番4）との境界が不明確である。

【物件番号9、10】

- ・ 本件各建物のために、その敷地（地番259番、地積421.81平方メートル所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり。

《 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 | 八頭郡八頭町富枝字下山根 |
| | 地 番 | 2 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 2. 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 番 | 2 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5. 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 5. 0 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6. 2 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 八頭郡八頭町富枝字下山根 2 6 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 7 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 286.80 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 55.88 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 2

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 10.20 平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等目録は別紙のとおり)

8 所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1

家屋 番号 267番1の2

種 類 保育室・休憩室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 419.10 平方メートル

(現況)

種 類 作業場

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.00 平方メートル

(現況)

種 類 便所・物置

床 面 積 約 20 平方メートル

9 所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根 267 番地 1、260 番地

家屋 番号 267 番 1 の 3

種 類 食堂

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 226.80 平方メートル

10 所 在 八頭郡八頭町富枝字揚佐 297 番地 1、297 番地 7
八頭郡八頭町富枝字下山根 267 番地 1、260 番地、
259 番地

家屋 番号 297 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 553.45 平方メートル
2 階 148.83 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 寄宿舍

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 101.87平方メートル
2階 122.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 122.24平方メートル
2階 122.24平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等目録は別紙のとおり)

機械器具等目録(工場抵当法第2条, その他工場供用物件)

【物件7】

所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1

家屋番号 267番1

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	工業用ミシン	鋼製	1	株式会社卓輝工業	不明	SP78Z-CCL
2	ミシン	鋼製	1	JUKI株式会社	不明	MO-3916
3	切断機	鋼製	1	株式会社大三商会	昭和62年4月	TN-FH
4	ミシン	鋼製	7	JUKI株式会社	不明	不明
5	プレス機	鋼製	1	株式会社神戸電器工業所	昭和48年4月	YP-CR

【物件10】

所 在 八頭郡八頭町富枝字揚佐297番地1、297番地7

八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1、260番地、259番地

家屋番号 297番1

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	自動裁断機	鋼製	1	株式会社エヌシーエー	不明	モデル SR・8
2	切断機(衣類用)	鋼製	1	Lectra(詳細不明)	不明	不明
3	油圧式裁断機	鋼製	1	株式会社飯野鉄工所	不明	不明
4	自動裁断機	鋼製	1	株式会社ミツボシ	不明	P-CAM161
5	切断機(衣類用)	鋼製	1	Lectra(詳細不明)	平成7年7月	VT2500
6	プレス機	鋼製	1	株式会社神戸電器工業所	昭和54年	TOP3-8
7	工業用ミシン(ドイツ製)	鋼製	1	PFAFF(詳細不明)	不明	3568 1/12
8	繊維用裁断機	鋼製	1	株式会社エヌシーエー	平成元年3月	EBX-D-1

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 3 ～ 10)

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 | 八頭郡八頭町富枝字下山根 |
| | 地 | 番 | 2 6 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0 2. 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 2 9 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5. 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 2 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 9 5. 0 8 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字揚佐 |
| | 地 | 番 | 2 9 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6. 2 3 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 八頭郡八頭町富枝字下山根 2 6 7 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 2 6 7 番 1 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 286.80 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 55.88 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 10.20 平方メートル

8 所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根 267 番地 1

家屋 番号 267 番 1 の 2

種 類 保育室・休憩室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 419.10 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.00 平方メートル

9 所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根 267 番地 1、260 番地

物 件 目 録

家屋 番号 267 番 1 の 3
種 類 食堂
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 226.80 平方メートル

10 所 在 八頭郡八頭町富枝字揚佐 297 番地 1、297 番地 7
八頭郡八頭町富枝字下山根 267 番地 1、260 番地、
259 番地

家屋 番号 297 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 553.45 平方メートル
2 階 148.83 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 寄宿舍
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 101.87 平方メートル
2 階 122.24 平方メートル

機械器具等目録(工場抵当法第2条, その他工場供用物件)

【物件7】

所 在 八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1

家屋番号 267番1

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	工業用ミシン	鋼製	1	株式会社卓輝工業	不明	SP78Z-CCL
2	ミシン	鋼製	1	JUKI株式会社	不明	MO-3916
3	切断機	鋼製	1	株式会社大三商会	昭和62年4月	TN-FH
4	ミシン	鋼製	7	JUKI株式会社	不明	不明
5	プレス機	鋼製	1	株式会社神戸電器工業所	昭和48年4月	YP-CR

【物件10】

所 在 八頭郡八頭町富枝字揚佐297番地1、297番地7

八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1、260番地、259番地

家屋番号 297番1

(上記建物備付)

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号(型式)
1	自動裁断機	鋼製	1	株式会社エヌシーエー	不明	モデル SR・8
2	切断機(衣類用)	鋼製	1	Lectra(詳細不明)	不明	不明
3	油圧式裁断機	鋼製	1	株式会社飯野鉄工所	不明	不明
4	自動裁断機	鋼製	1	株式会社ミツボシ	不明	P-CAM161
5	切断機(衣類用)	鋼製	1	Lectra(詳細不明)	平成7年7月	VT2500
6	プレス機	鋼製	1	株式会社神戸電器工業所	昭和54年	TOP3-8
7	工業用ミシン(ドイツ製)	鋼製	1	PFAFF(詳細不明)	不明	3568 1/12
8	繊維用裁断機	鋼製	1	株式会社エヌシーエー	平成元年3月	EBX-D-1

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3、4、5、6	
現況地目	☒ 宅地 (物件3、4、5、6) ☐ 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7、8、9、10	
種類、構造及び床面積の概略	* 後記「その他の事項」欄に記載	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者が物件7建物を工場・倉庫・便所として使用している 建物所有者が物件8建物を作業場・便所・物置として使用している 建物所有者が物件9建物を食堂として使用している 建物所有者が物件10建物の主である建物を工場・事務所として使用している その他の者が物件10建物の附属建物符号1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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件10 附属建物符号1 (寄宿舍)の全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(☒ A (占有者) ☒ C (所有者会社の取締役))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 4年 1月ころから	
最初の 契約等	契約日	明確な契約なし	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし	
	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	毎金 円 (毎 限り 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件9、10 関係)

所	在	八頭郡八頭町富枝字下山根	
地	番	2 5 9 番	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	4 2 1 . 8 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約	平方メートル)
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ B)
そ の 他 の 事 項		物理的に建っている建物は物件 9、10のそれぞれ一部分であるが、本目的外土地は物件 3～6 土地と合わせて一体利用されている。	

■関係人(□ (建物所有者) ■B(目的外土地所有者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		令和 2年 1月 1日			
最初の契約等	契約日	令和 2年 1月 1日			
	期間	令和 2年 1月 1日から ☒ 令和 2年12月31日まで 1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 7年 1月 1日から ☒ 令和 7年12月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし			
	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()			
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()			
	地代・支払時期等 毎月 金20,000円 (1～6月分を6月25日限り、7～12月分を12月25日限り支払う)				
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)			
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)			
特約等					
地代滞納		☐ ない ☒ ある (令和 7年11月11日現在 金480,000円)			
契約解除		☒ ない ☐ ある ()			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()			
その他					

執行官の意見 ■上記のとおり □「執行官の意見」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

そ の 他 の 事 項

【各建物の種類、構造及び床面積の概略】

(物件7)

- 公簿上の記載とほぼ同一である（主である建物、附属建物符号2につき）
- 公簿上の記載と次の点異なる（附属建物符号1につき）
 - 種 類：倉庫
 - 構 造：
 - 床面積

(物件8)

- 公簿上の記載とほぼ同一である
- 公簿上の記載と次の点異なる（主である建物につき）
 - 種 類：作業場
 - 構 造：
 - 床面積：
- 公簿上の記載と次の点異なる（附属建物符号1につき）
 - 種 類：便所・物置
 - 構 造：
 - 床面積：約20平方メートル

(物件9)

- 公簿上の記載とほぼ同一である
- 公簿上の記載と次の点異なる
 - 種 類：
 - 構 造：
 - 床面積：

(物件10)

- 公簿上の記載とほぼ同一である
- 公簿上の記載と次の点異なる（主である建物につき）
 - 種 類：工場・事務所
 - 構 造：
 - 床面積：
- 公簿上の記載と次の点異なる（附属建物符号1につき）
 - 種 類：
 - 構 造：
 - 床面積：1階 122.24平方メートル
2階 122.24平方メートル（同一）

(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
■ C (本件各物件の所有者会社の取締役)	1 私は各物件の所有者会社の取締役です。亡くなった代表取締役役に会社の全ての決定権がありましたので、私は名義だけの役員ではば従業員の立場でした。各建物では所有者会社が繊維製品の加工場等として使用していましたが、代表取締役が体調を崩してから、会社は経営できなくなくなり、令和5年12月に廃業しました。現在は機械、器具、備品、用品、書類等がそのままの状態に残されています。 2 寄宿舍(物件10附属建物符号1)で、代表取締役の知人Aが住んでいることは承知しています。
■ A (物件10附属建物符号1の占有者)	私は各物件の所有者会社の代表取締役の知人でした。代表取締役が生前に寄宿舍の空いている部屋に住んでも良いということで令和4年1月ごろから住み始めました。当初は従業員とともに住んでいましたが、会社が廃業した後は私が一人で住んでいます。代表取締役からは土地の草刈りや用事をするなどで無償で住まわせてもらっていました。現在も無償で住んでいます。 土地に駐車している軽自動車2台は私のものです。出ていく時は2台とも乗って出ます。
■ B (目的外土地所有者)	1 私は本件各建物のうち、物件9、10が一部建っている259番土地の所有者です。この土地は元々、私の兄が所有していたもので工場等が建っていた時から兄が各建物の所有者会社に貸していました。兄は平成17年に亡くなり、私が相続人として令和3年に相続登記をしましたが、その間も相続人(法定相続人)間で、この土地を貸していました。令和2年1月1日に私の名義で同会社と締結した土地賃貸借契約書がありますので、その写しを提出します。 2 地代は月額金2万円で、毎年1月～6月分を6月25日までに、7月～12月分を12月25日までに支払う約定ですが、令和5年6月19日(令和5年1月～6月分)を最後に地代は支払われていません。なお、現時点において、賃貸借契約は解除していません。

(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

(土地の利用、占有状況等について)

物件3、4、5、6土地は目的外土地(259番)と合わせて一体となって、物件7、8、9、10建物の敷地として利用されている。それぞれの建物が建っている土地の位置関係については、別紙「土地建物位置関係図」を参照。なお、目的外土地は前記のとおり、賃借しているものである。

(建物の利用・状態、占有状況等について)

- (1) 物件7建物の主である建物の床タイルは全面的に剥がれており、雨漏りがある。また、使用できないと思われるミシンや機械器具、棚・机等が置かれており、物置状態である。
- (2) 物件8主である建物の種類は「保育室・休憩室」であるところ、ミシン等が置かれており、作業場として使用されていたようである。
- (3) 物件9建物は、食堂・休憩室として使用されていたようであり、更衣ロッカー、テーブル等が置かれている。
- (4) 物件10主である建物は、主に工場であるが、2階部分及びその階下にあたる1階部分が事務所等の仕様になっている。工場部分には各所にかなりの雨漏りがあり、バケツで雨水を受けている状態である。

物件10附属建物符号1は寄宿舍であるが、Aが住居として使用している。なお、その占有権原は使用借に基づくものである。1階物置部分が増築されている。脱衣室の床板が腐朽している。

- (5) 別紙「建物間取図」のとおり、物件7と物件8及び物件8と物件10とは、壁が一部取り払われて戸が造られており、それぞれの建物とは行き来ができる状態であるが、屋根・壁・基礎は別であるため、建物が合体しているとは認められなかった。

(土地建物の設備等について)

各物件は主に工場として使用されていたことから、電柱や受水槽、ポンプ室の設備や工作物の物置等がある。

(接面道路について)

建物敷地の接面道路のうち、現状において道路との出入りに使用されているのは、南側の幅員約13メートルの国道及び北東側の約5メートルの県道である。西側は町道に面しているが出入りには使用されていない。南東側にも水路及び道があるが、この部分も出入りには使用されていない。

(境界について)

前記、国道、県道、町道との境界は概ね明瞭であり、東側の「道+水」の部分には水路の側溝があるため、この部分の境界についても概ね明瞭である。北西側の267番4土地には境界を示すものがないため、この部分の境界は不明である。本件各土地及び目的外土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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年10月17日(金) 11:35-11:59	物件所在地	外観による占有調査 土地の範囲・形状、接面道路調査 写真撮影
令和 7年10月17日(金) 12:04-12:12	Cの自宅 (物件所在地近く)	Cに占有関係等について聴取
令和 7年10月30日(木) 8:31-8:40	鳥取地方法務局	隣接地等の登記事項調査
令和 7年10月30日(木) 13:20-15:00	物件所在地	A、Cに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年11月 5日(水) 15:30-15:38	執行官室	Bに土地賃貸借契約内容等について電話聴取
令和 7年11月 7日(金) 10:00-12:35	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年11月12日(水) 9:10-10:45	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 を立ち会わせ、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

登記年月日：昭和48年5月19日

公川

昭和48年5月19日登記

建物階平図

92462 図面 267-1

家屋番号

267-1

題物の所在

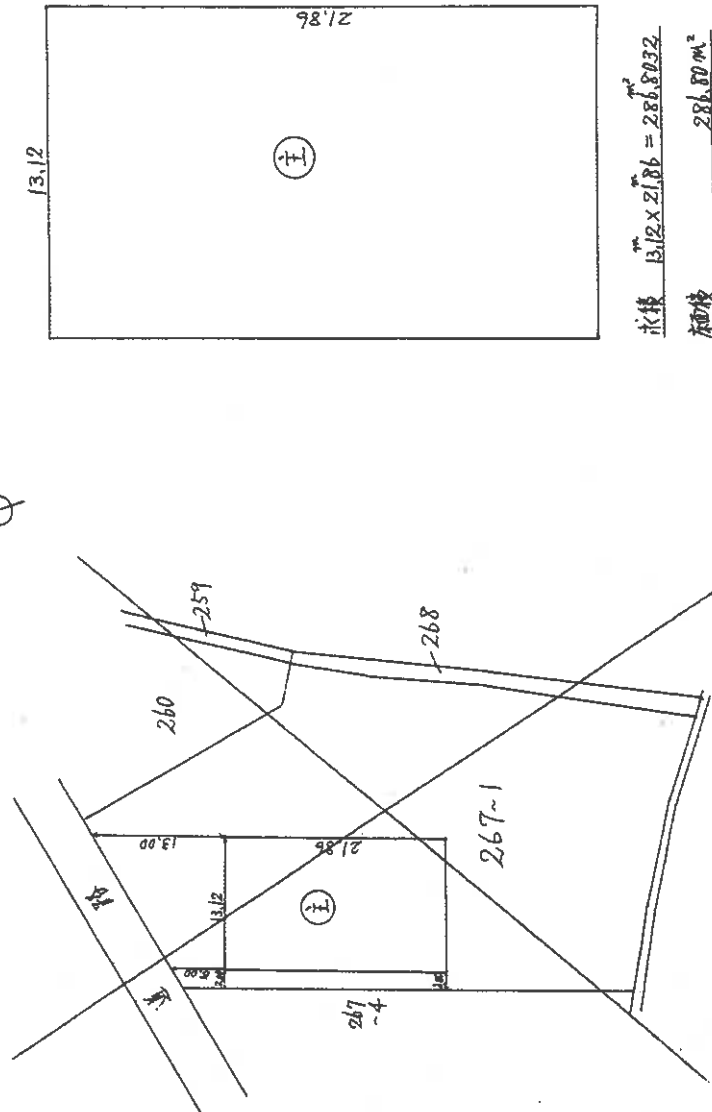
八頭郡八頭町大字宮枝字山根 267-1

八頭郡八頭町

昭和48年5月15日 製作
昭和48年5月15日 製作

主 地 主 氏 名

甲 種 人



面積 $13.12 \times 21.86 = 286.8032$
面積 286.80 m^2

(為取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 $\frac{1}{500}$ $\frac{1}{200}$

公用

登記年月日：昭和49年12月24日

92463

昭和49年12月24日登記

建築物階平面図

家屋番号

267-1

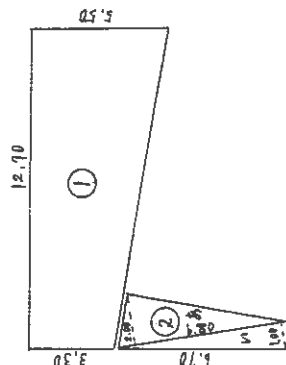
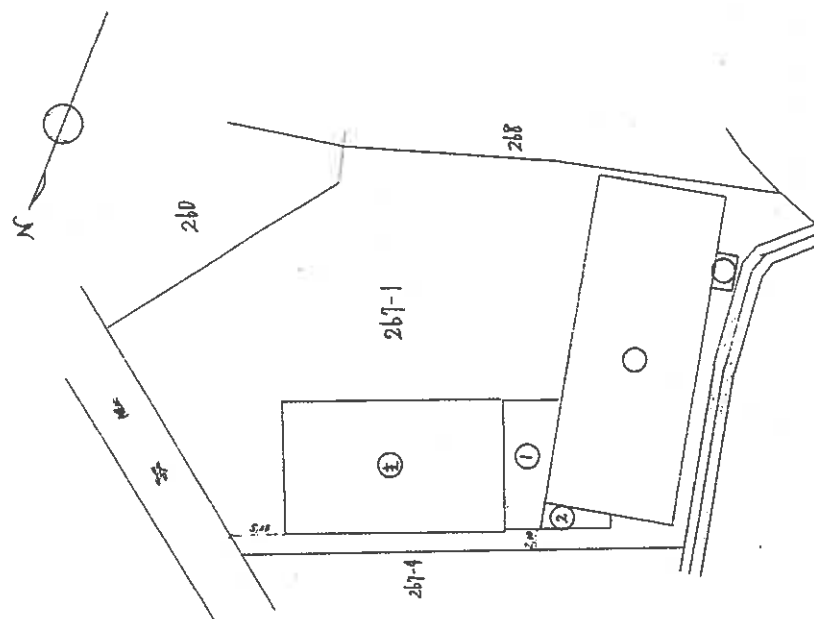
建物の所在
大野郡大東町大字山下根

八頭郡八頭町

昭和四十九年十二月四日

製作年月日
昭和49年12月18日

作者
土橋実樹主



① 水積 $12.70 \times \frac{3.30 + 1.00}{2} = 55.88$

床面積 55.88 m^2

② 水積 $6.80 \times 2.00 = 13.60$

計 $6.80 \times 1.00 = 6.80$
2除 20.40
床面積 10.20 m^2

申請人

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 $1/500$ $1/200$

登記年月日：昭和49年12月24日

昭和49年12月24日登記

92464

建物階各

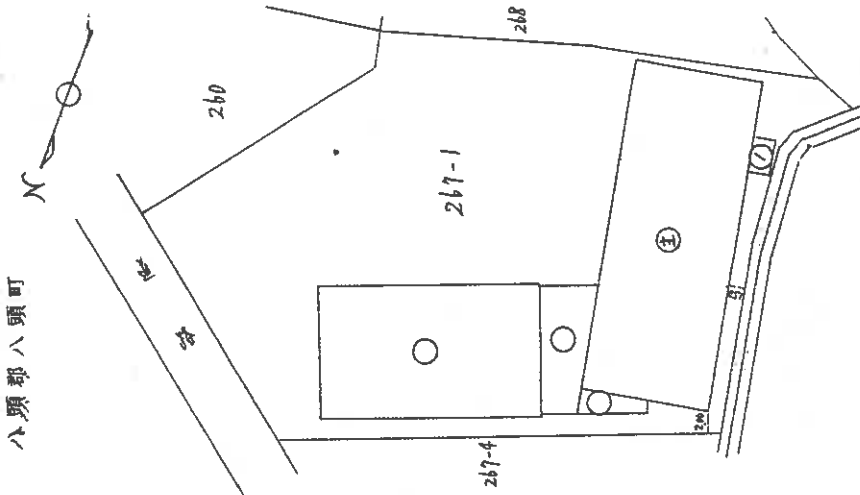
図面図面図

家屋番号

267-102

建物の所在
八頭郡八頭町
八頭部八頭大字富枝字下山根1

八頭郡八頭町



33.00



① 2.00 3.50

① 水鏡 $33.00 \times 12.70 = 419.10$

床面積 419.10 m^2

① 水鏡 $3.50 \times 2.00 = 7.00$

床面積 7.00 m^2

申請人

(為取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200

公用

登記年月日：昭和60年12月18日

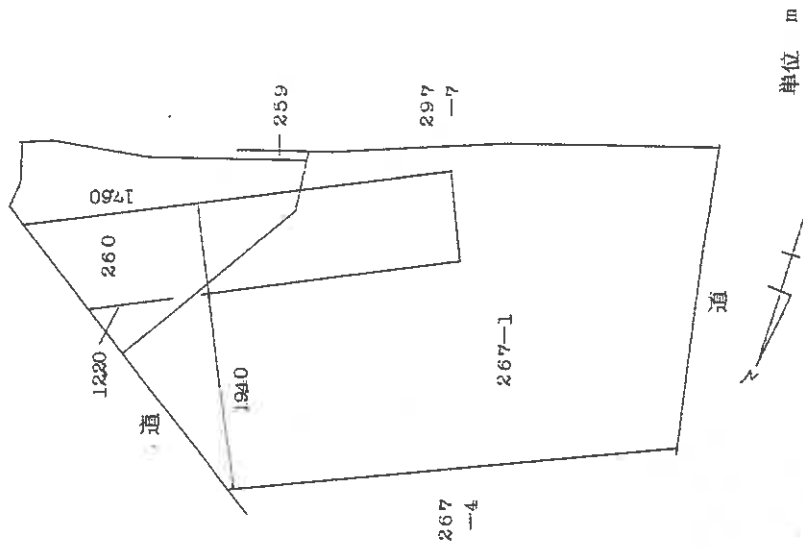
各 階 平 面 図 昭和60年12月18日登記 92465

建 物 図 面

家屋番号 267番1の3

建物の所在 八頭郡八頭町大字富校字下山根267番地1、260番地

八頭郡八頭町



床面積

9.00 x 25.20 = 226.8000
計 226.8000
226.80

製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

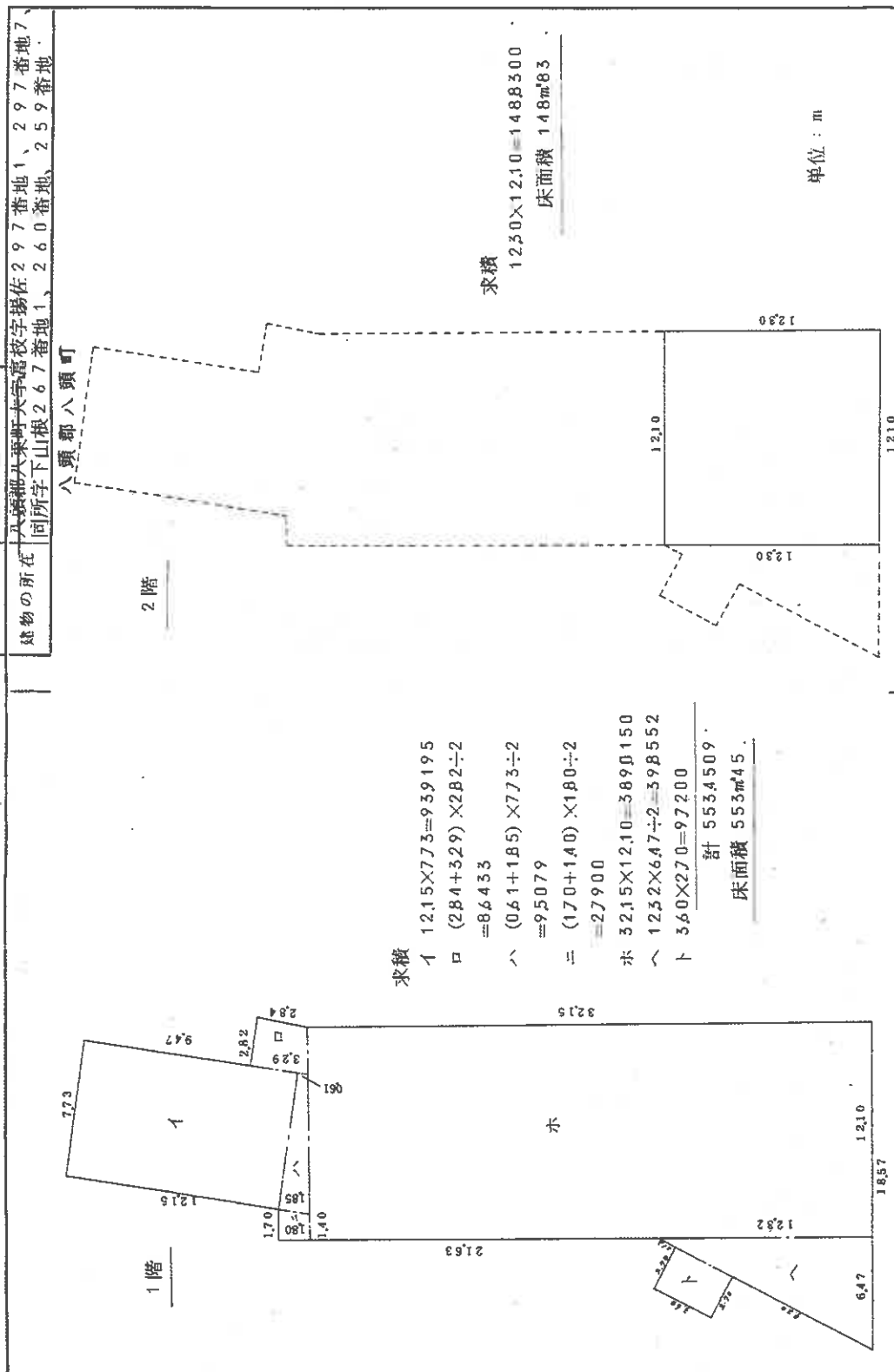
登記年月日：平成11年11月8日

平成11年11月8日登記

92469

建物図面
各階平面図

家屋番号	297番1
建物の所在	八頭郡八頭町大字遠校字場佐297番地1、297番地7、 同所字下山根267番地1、260番地、259番地



求積

- 1 $12.15 \times 7.73 = 93.9195$
- $(2.84 + 3.29) \times 2.82 \div 2 = 8.6433$
- △ $(0.61 + 1.85) \times 7.73 \div 2 = 9.5079$
- ＝ $(1.70 + 1.40) \times 1.80 \div 2 = 2.7900$
- ホ $32.15 \times 12.10 = 389.0150$
- ヘ $12.32 \times 6.47 \div 2 = 39.8552$
- ト $3.60 \times 2.70 = 9.7200$

計 553.4509
床面積 553㎡45

求積

$12.30 \times 12.10 = 148.8300$
床面積 148㎡83

単位：m

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(海抜図)

92470

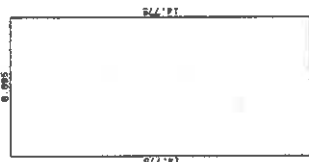
各階平面圖

面圖
圖面
物平
階
建各

1番292

八戸市大森大字松枝字畑佐297番地1、297番地7、
同所字下山根267番地1、260番地、259番地

付属建物 符号-1



12

表 續

14.775 × 6.895 =	101.873625
合計	101.873625
床面積	101.87 ㎡

2階

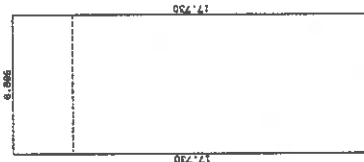
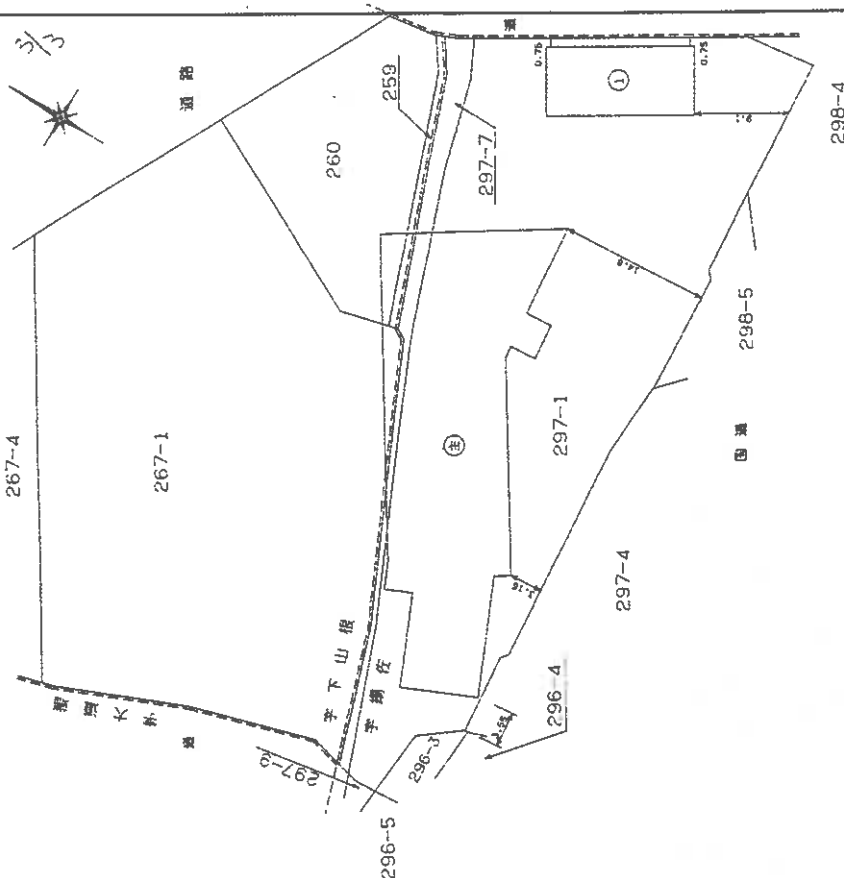


表 續

17.730 × 6.895 =	122.248350
合計	122.248350
床面積	122.24 m ²



八頭郡八頭町

作者：

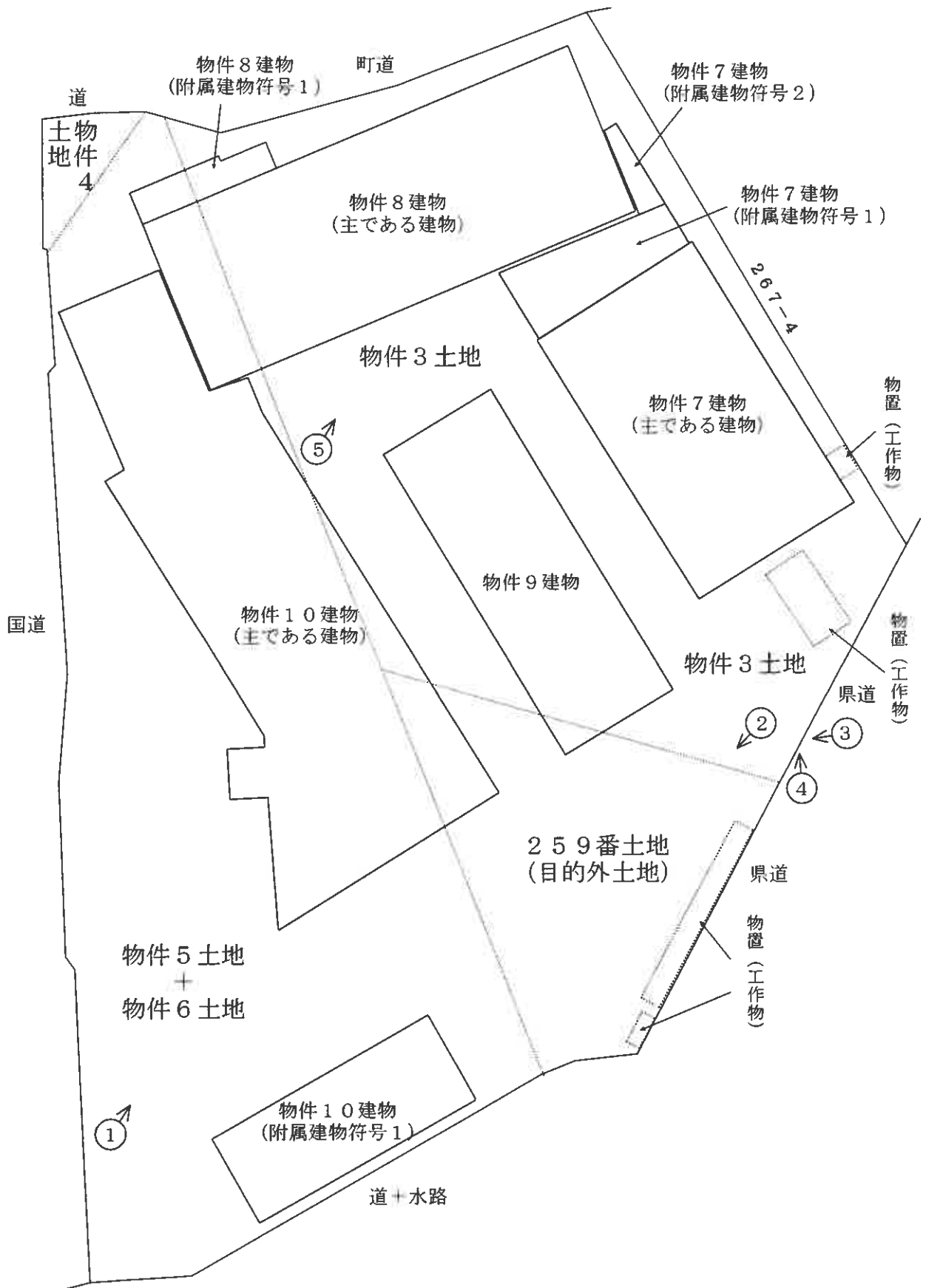
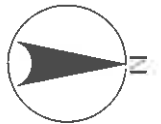
申請人

縮尺 250

縮尺 500

土地建物位置関係図

①～⑤写真撮影場所



建物間取図

⑥～⑨写真撮影場所



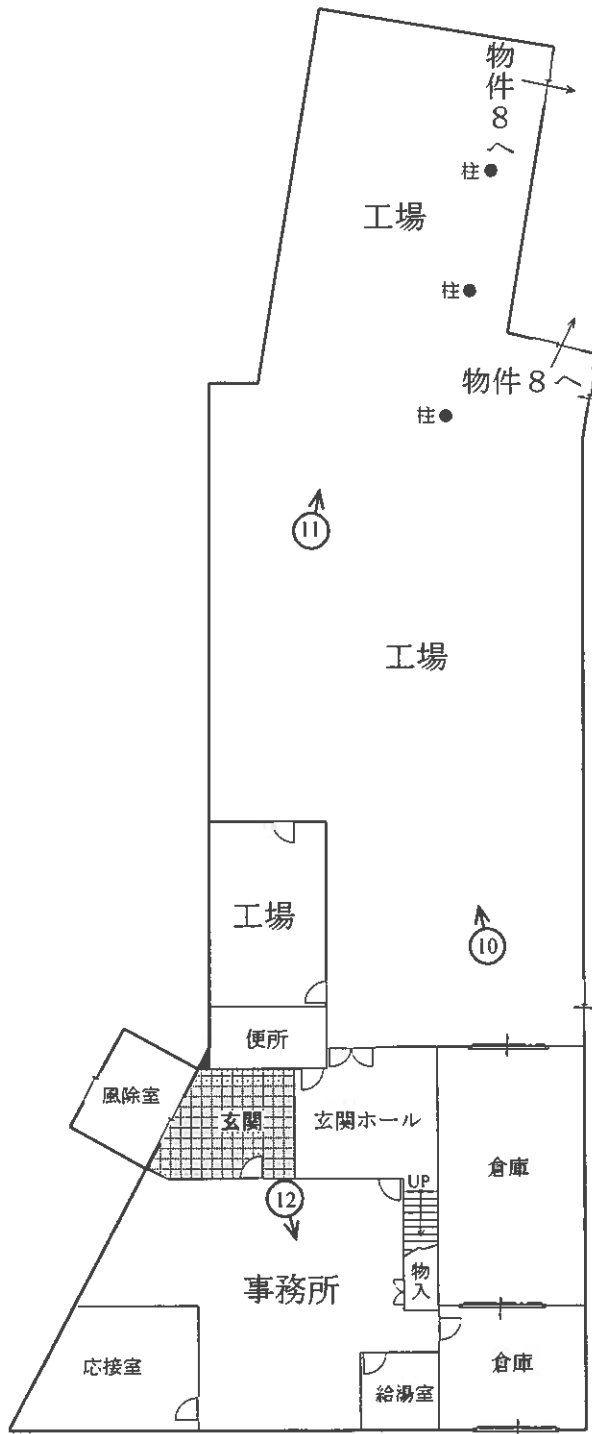
建物間取図

(物件10)
(主である建物)

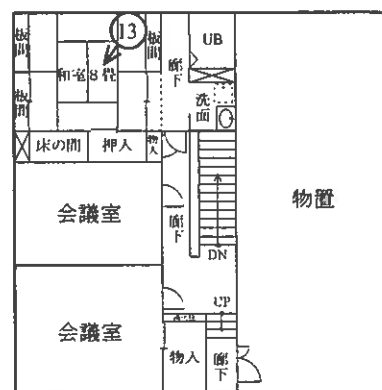


⑩～⑬写真撮影場所

1階



2階



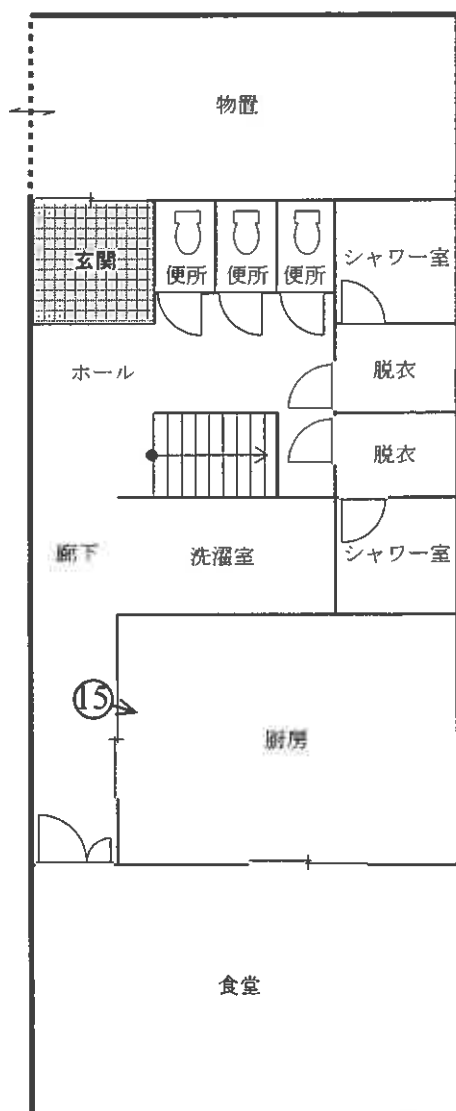
建物間取図

(物件 10)
(附属建物符号 1)

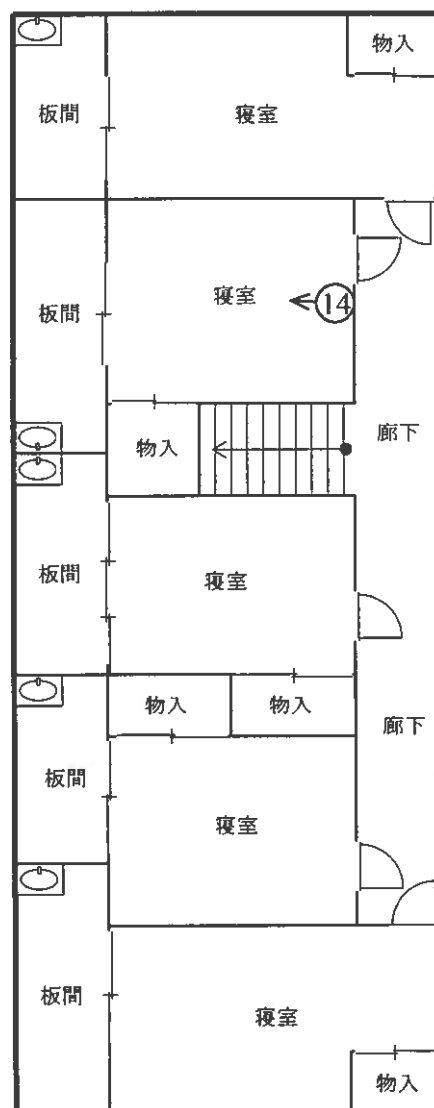


⑮⑯写真撮影場所

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥

物件 7
主である建物



⑦

物件7
附属建物符号1



⑧

物件8
主である建物



⑨

物件9



⑩

物件10 主である建物



⑪

物件10 主である建物



⑫

物件10 主である建物



⑬

物件10 主である建物



⑭

物件10 附属建物符号1



⑮

物件10 附属建物符号1



事件番号

令和7年(ケ)第13号

物件番号 3~10



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5,420,000円	
内訳価格	
物件番号3 (土地)	金850,000円
物件番号4 (土地)	金20,000円
物件番号5 (土地)	金800,000円
物件番号6 (土地)	金40,000円
物件番号7 (建物)	金650,000円
物件番号7 (機械器具等)	金10,000円
物件番号8 (建物)	金830,000円
物件番号9 (建物)	金420,000円
物件番号10 (建物)	金1,780,000円
物件番号10 (機械器具等)	金20,000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。
- 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。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
3 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	八頭郡八頭町富枝字下山根 267番1 宅地 1,702.54㎡	
4 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	八頭郡八頭町富枝字揚佐 296番3 宅地 35.27㎡	
5 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	八頭郡八頭町富枝字揚佐 297番1 宅地 1,595.08㎡	
6 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	八頭郡八頭町富枝字揚佐 297番7 宅地 86.23㎡	
7 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八頭郡八頭町富枝字下山根267 番地1 267番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 286.80㎡	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 55.88㎡	倉庫
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 便所 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 10.20㎡	

8 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1 267番1の2 保育室・休憩室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 419.10m ²	作業場
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 便所 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 7.00m ²	便所・物置 約20m ²
9 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1、260番地 267番1の3 食堂 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 226.80m ²	
10 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八頭郡八頭町富枝字揚佐297番地1、297番地7 八頭郡八頭町富枝字下山根267番地1、260番地、259番地 297番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 553.45m ² 2階 148.83m ² 702.28m ²	工場・事務所
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 寄宿舎 木造瓦葺2階建 1階 101.87m ² 2階 122.24m ² 224.11m ²	1階 122.24m ² 2階 122.24m ² 244.48m 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 3～6

位置・交通 (およその道路距離)	若桜鉄道 丹比 駅 東方約 550 m 富枝 バス停 東方約 60 m																		
付近の状況	国道沿いに農家住宅、事業所、農地等がみられる地域。																		
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：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：																		
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：3,419.12㎡ 接道状況：四方路地 間口：約83m その他：ほぼ平坦地 奥行：約60m 形状：不整形																		
接面道路 の状況	南側，幅員 約13m 国道，舗装有，道路とほぼ等高 北東側，幅員 約5m 県道，舗装有，道路とほぼ等高 東側，幅員 約2m 赤道，舗装有，道路とほぼ等高 西側，幅員 約3m 町道，舗装有，道路とほぼ等高																		
土地の利用 状況等	現 状：後記対象建物が存する。 目的外建物：無																		
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3～6土地は目的外土地（259番）と一体利用されている。 【目的外土地の概況】 <table border="1"> <tr> <td>所在・地番</td><td>八頭郡八頭町富枝字下山根259番</td></tr> <tr> <td>地目</td><td>宅地</td></tr> <tr> <td>地積</td><td>421.81㎡</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>賃借権</td></tr> <tr> <td>現在の契約等</td><td>令和7年1月1日～令和7年12月31日（1年間）</td></tr> <tr> <td>地代・支払時期等</td><td>毎月金20,000円（1～6月分を6月25日限り、7～12月分を12月25日限り支払う）</td></tr> <tr> <td>地代前払</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>敷金・保証金</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>地代滞納</td><td>令和7年11月11日現在 金480,000円</td></tr> </table>	所在・地番	八頭郡八頭町富枝字下山根259番	地目	宅地	地積	421.81㎡	占有権原	賃借権	現在の契約等	令和7年1月1日～令和7年12月31日（1年間）	地代・支払時期等	毎月金20,000円（1～6月分を6月25日限り、7～12月分を12月25日限り支払う）	地代前払	なし	敷金・保証金	なし	地代滞納	令和7年11月11日現在 金480,000円
所在・地番	八頭郡八頭町富枝字下山根259番																		
地目	宅地																		
地積	421.81㎡																		
占有権原	賃借権																		
現在の契約等	令和7年1月1日～令和7年12月31日（1年間）																		
地代・支払時期等	毎月金20,000円（1～6月分を6月25日限り、7～12月分を12月25日限り支払う）																		
地代前払	なし																		
敷金・保証金	なし																		
地代滞納	令和7年11月11日現在 金480,000円																		

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 7

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 昭和48年4月 経過年数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備 : 電気、給排水 等 その他 :
床面積(現況)	286.80㎡
現況用途等	現況用途 : 工場 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	老朽化が激しく、床のタイルは全面的に剥がれており、雨漏りがある。 建物内に機械器具等があり、工場供用物件として確認した。これらの作動状況は不明であることから動産としての処分価格を査定した。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 7

区 分	附属建物 符号：1
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：昭和49年12月 経過年数：約 51 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備：電気 等 その他：
床面積（現況）	55.88㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 7

区 分	附属建物 符号：2
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：昭和49年12月 経過年数：約 51 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 設 備：電気、給排水 等 その他：
床面積（現況）	10.20㎡
現況用途等	現況用途：便所 間 取 り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	老朽化が激しく、便所としての利用は困難とみられる。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 8

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：昭和49年12月 経過年数：約 51 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備：電気、給排水 等 その他：
床面積（現況）	419.10㎡
現況用途等	現況用途：作業場 間 取 り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 8

区 分	附属建物 符号：1
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：昭和49年12月 経過年数：約 51 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 設 備：電気、給排水 等 その他：
床面積（現況）	約20㎡
現況用途等	現況用途：便所・物置 間 取 り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	老朽化が激しく、便所部分の利用は困難とみられる。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 9

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 昭和60年12月 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 設 備 : 電気、給排水 等 その他 :
床面積(現況)	226.80㎡
現況用途等	現況用途 : 食堂 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 10

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：平成1年10月 経過年数：約 36 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 設 備：電気、給排水 等 その他：
床面積（現況）	702.28㎡
現況用途等	現況用途：工場・事務所 間 取 り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	主に工場であるが、2階部分及びその階下にあたる1階部分が事務所等の仕様になっている。 工場部分には各所に雨漏りがある。 建物内に機械器具等があり、工場供用物件として確認した。これらの作動状況は不明であることから動産としての処分価格を査定した。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 10

区 分	附属建物 符号：1
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：平成10年7月 経過年数：約 27 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 設 備：電気、給排水 等 その他：
床面積（現況）	244.48㎡
現況用途等	現況用途：寄宿舍 間 取 り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり（使用借権に基づく第三者が居宅として利用している。）
特 記 事 項	脱衣所の床が腐朽している。

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 3～6、目的外土地

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)
3	9,500円/㎡	× 0.60	× 1,702.54㎡	× 0.70	= 6,790,000円
4	9,500円/㎡	× 0.60	× 35.27㎡	× 0.70	= 140,000円
5	9,500円/㎡	× 0.60	× 1,595.08㎡	× 0.70	= 6,360,000円
6	9,500円/㎡	× 0.60	× 86.23㎡	× 0.70	= 340,000円
目的外 土地	9,500円/㎡	× 0.60	× 421.81㎡	× 0.70	= 1,680,000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5-2	10,500円/㎡	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	= 9,500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 : 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
規模過大	0.60
形状	0.97
四方路	1.03
相 乗 積	0.60

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

本件は、老朽化して維持管理状態が劣る工場等の敷地であり、特別な建付減価を要すると判断した。

1-2. 建物 物件番号 7～10

物件 番号	再調達原価 *d	現況延床面積	現価率 *e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
7 (主である 建物)	160,000円/㎡	× 286.80㎡	× 0.02	= 920,000円
7 (符号:1)	100,000円/㎡	× 55.88㎡	× 0.02	= 110,000円
7 (符号:2)	100,000円/㎡	× 10.20㎡	× 0.02	= 20,000円
7 機械器具等	機械器具等【物件7】のとおり			= 50,000円
8 (主である 建物)	160,000円/㎡	× 419.10㎡	× 0.02	= 1,340,000円
8 (符号:1)	100,000円/㎡	× 20.00㎡	× 0.02	= 40,000円
9	150,000円/㎡	× 226.80㎡	× 0.02	= 680,000円
10 (主である 建物)	200,000円/㎡	× 702.28㎡	× 0.02	= 2,810,000円
10 (符号:1)	180,000円/㎡	× 244.48㎡	× 0.03	= 1,320,000円
10 機械器具等	機械器具等【物件10】のとおり			= 80,000円

- *d 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。
- *e 現価率 : 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査定した。

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 基づく方法に よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
7 (主である 建物)	53年	0年	0.03	定率法	0.03	× 0.70	= 0.02
7 (符号:1)	51年	0年	0.03	定率法	0.03	× 0.70	= 0.02
7 (符号:2)	51年	0年	0.03	定率法	0.03	× 0.70	= 0.02
8 (主である 建物)	51年	0年	0.03	定率法	0.03	× 0.70	= 0.02
8 (符号:1)	51年	0年	0.03	定率法	0.03	× 0.70	= 0.02
9	40年	0年	0.03	定率法	0.03	× 0.70	= 0.02
10 (主である 建物)	36年	0年	0.03	定率法	0.03	× 0.70	= 0.02
10 (符号:1)	27年	3年	0.03	定率法	0.0426	× 0.70	= 0.03

機械器具等（工場抵当法2条、その他工場供用物件）

【物件7】

No.	種 類	構造	個数又は 延長	製作者の 氏名又は 名称	製造 年月日	記号 番号 (型式)	取得金額 (円)	取得 時期	その他
1	工業用ミシン	鋼製	1	株式会社 卓輝工業	不明	SP78Z -CCL	不明	不明	
2	ミシン	鋼製	1	JUKI株式 会社	不明	MO-3916	不明	不明	
3	切断機	鋼製	1	株式会社 大三商会	昭和62年 4月	TN-FH	不明	不明	
4	ミシン	鋼製	7	JUKI株式 会社	不明	不明	不明	不明	
5	プレス機	鋼製	1	株式会社 神戸電器 工業所	昭和48年 4月	YP-CR	不明	不明	

No.	耐用 年数	経過 年数	残存 年数	残価率	手法	耐用 年数法	観察 減価法	現価率	価格 (円)
1		不明	不明				×		10,000
2		不明	不明				×		10,000
3		不明	不明				×		10,000
4		不明	不明				×		10,000
5		不明	不明				×		10,000
合 計									50,000

機械器具等（工場抵当法2条、その他工場供用物件）

【物件10】

No.	種 類	構造	個数又は 延長	製作者の 氏名又は 名称	製造 年月日	記号 番号	取得金額 (円)	取得 時期	その他
1	自動裁断機	鋼製	1	株式会社 エヌシー エー	不明	モデル SR・8	不明	不明	
2	切断機（衣類 用）	鋼製	1	Lectra （詳細不 明）	不明	不明	不明	不明	
3	油圧式裁断機	鋼製	1	株式会社 飯野鉄工 所	不明	不明	不明	不明	
4	自動裁断機	鋼製	1	株式会社 ミツボシ	不明	P-CAM161	不明	不明	
5	切断機（衣類 用）	鋼製	1	Lectra （詳細不 明）	平成7年 7月	VT2500	不明	不明	
6	プレス機	鋼製	1	株式会社 神戸電器 工業所	昭和54年	TOP3-8	不明	不明	
7	工業用ミシン （ドイツ製）	鋼製	1	PFAFF（詳 細不明）	不明	3568 1/12	不明	不明	
8	繊維用裁断機	鋼製	1	株式会社 エヌシー エー	平成元年 3月	EBX-D-1	不明	不明	

No.	耐用 年数	経過 年数	残存 年数	残価率	手法	耐用 年数法	観察 減価法	現価率	価額 (円)
1		不明	不明				×		10,000
2		不明	不明				×		10,000
3		不明	不明				×		10,000
4		不明	不明				×		10,000
5		不明	不明				×		10,000
6		不明	不明				×		10,000
7		不明	不明				×		10,000
8		不明	不明				×		10,000
合 計									80,000

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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)
3	6,790,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,400,000円
4	140,000円	× 0.50	法定地上権	= 70,000円
5	6,360,000円	× 0.50	法定地上権	= 3,180,000円
6	340,000円	× 0.50	法定地上権	= 170,000円
目的外 土地	1,680,000円	× 0.40	賃借権	= 670,000円
合計				7,490,000円

物件7～10各建物の土地利用権等価格を建築面積割合によって、以下のとおり判定した。

物件 番号	建築面積	全体建築面積	土地利用権等 価格合計	土地利用権等価格 (万円未満四捨五入)
7 (建物)	352.88㎡	÷ 1,694.47㎡	× 7,490,000円	= 1,560,000円
8 (建物)	439.10㎡	÷ 1,694.47㎡	× 7,490,000円	= 1,940,000円
9 (建物)	226.80㎡	÷ 1,694.47㎡	× 7,490,000円	= 1,000,000円
10 (建物)	675.69㎡	÷ 1,694.47㎡	× 7,490,000円	= 2,990,000円
合計				7,490,000円

物件 番号	基礎となる価格 (1-1.①)(1-2.②)	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	評 価 額 (万円未満四捨五入)
3 (土地)	(6,790,000円 - 3,400,000円)			× 0.5	× 0.5	= 850,000円
4 (土地)	(140,000円 - 70,000円)					= 20,000円
5 (土地)	(6,360,000円 - 3,180,000円)					= 800,000円
6 (土地)	(340,000円 - 170,000円)					= 40,000円
7 (建物)	(1,050,000円 + 1,560,000円)		× 1.00			= 650,000円
7 機械器 具等	50,000円					= 10,000円
8 (建物)	(1,380,000円 + 1,940,000円)		× 1.00			= 830,000円
9 (建物)	(680,000円 + 1,000,000円)		× 1.00			= 420,000円
10 (建物)	(4,130,000円 + 2,990,000円)		× 1.00			= 1,780,000円
10 機械器 具等	80,000円					= 20,000円
一括価格(上記合計)						= 5,420,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし

* g 市場性修正 : 老朽化して維持管理状態が劣る工場であること、借地を含むこと等による市場性の減退を考量のうえ査定した。

* 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。

第6 参考価格資料

* 地価調査基準地

番 号 : 八頭5-2
所 在 : 鳥取県八頭郡八頭町北山字下柳縄手60番8
位 置 : 丹比駅 150m
価 格 : 10,500円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 207㎡
接 面 街 路 : 東側 10.5m 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 : 一般住宅、小売店舗等の混在する地域

(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

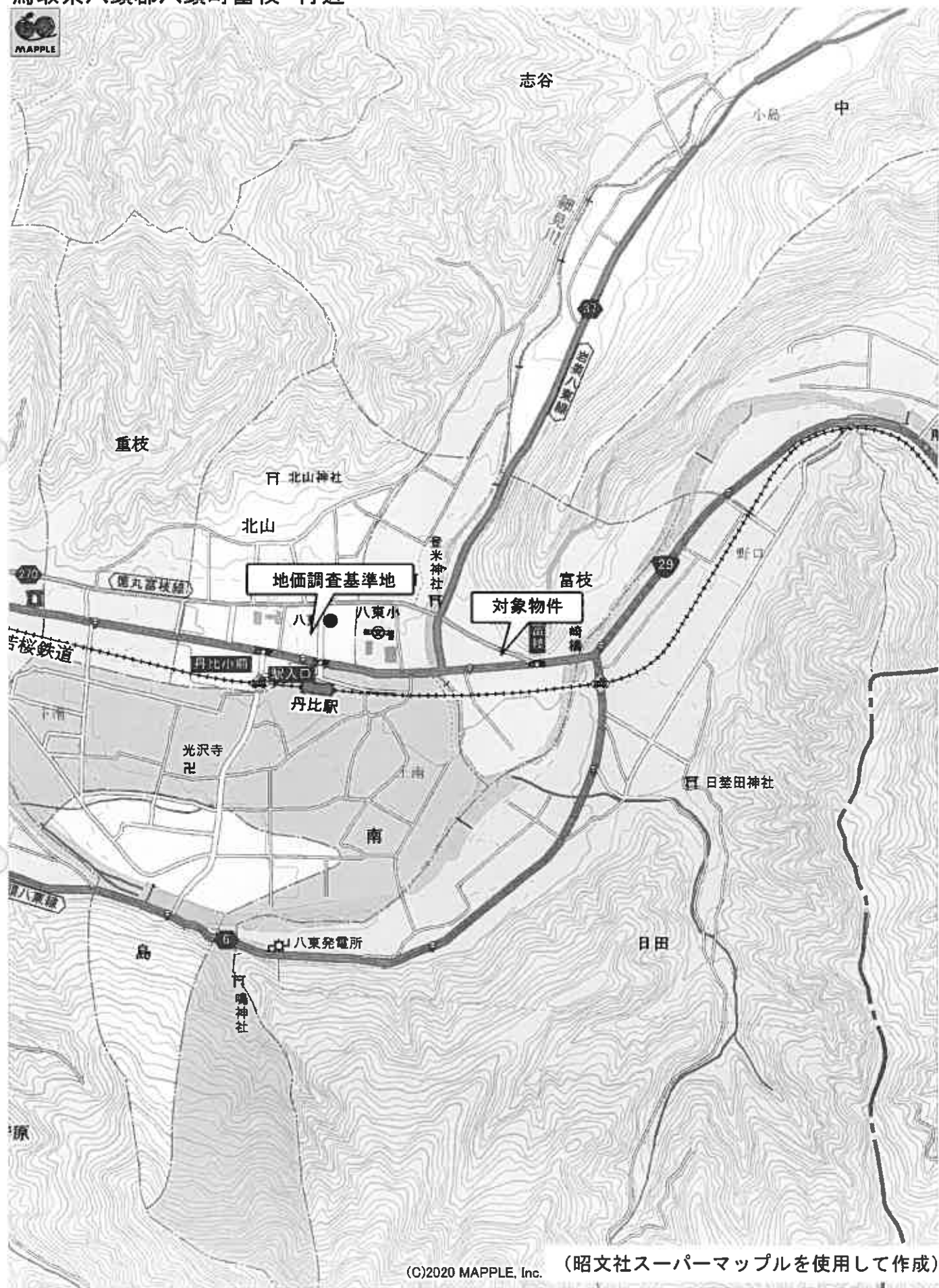
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

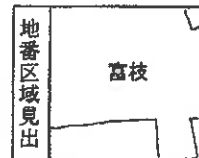
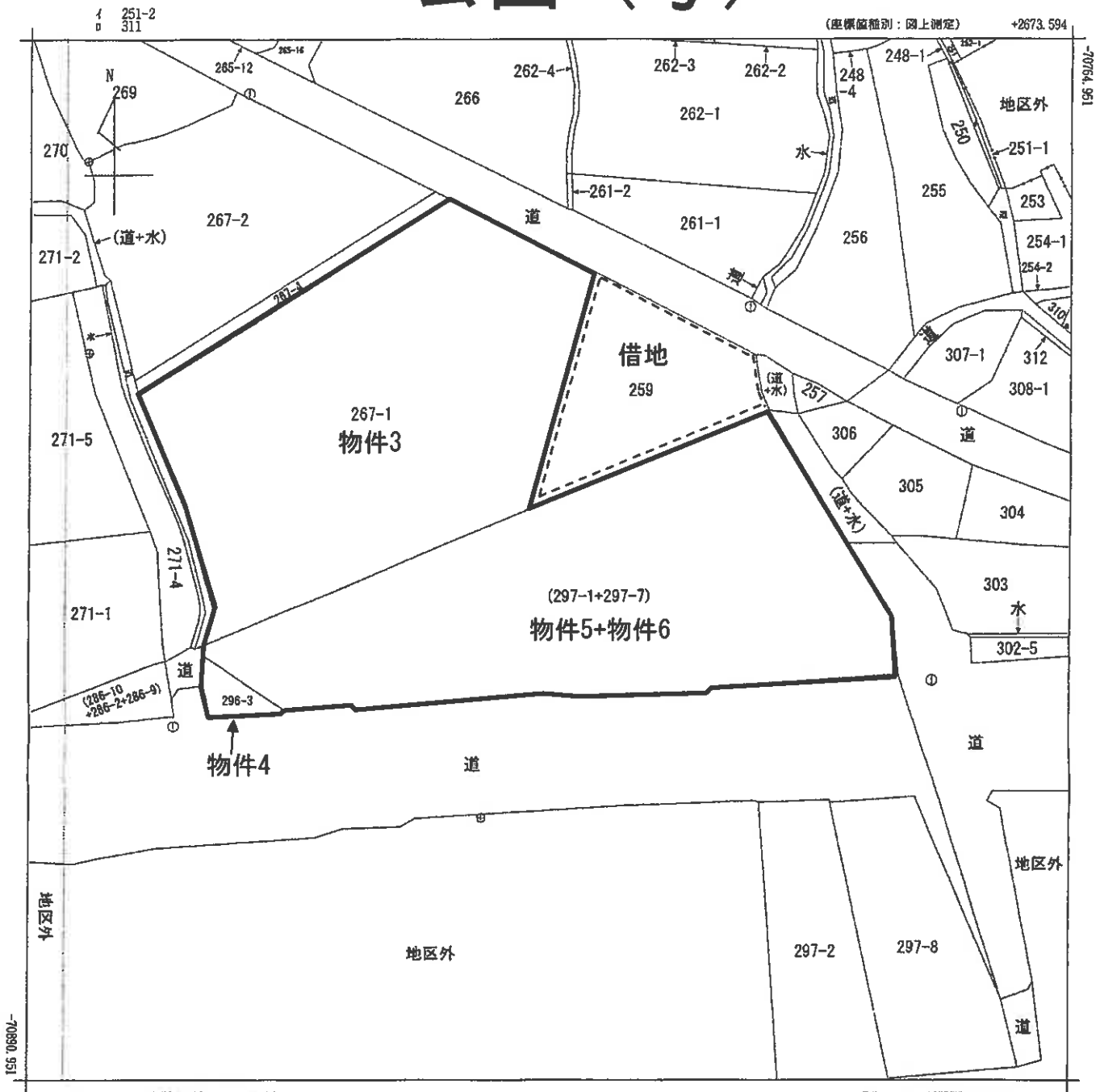
鳥取県八頭郡八頭町富枝 付近



(昭文社スーパーマッフルを使用して作成)

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 134度21分41秒 北緯 35度21分42秒

公図 (写)



請求部	所 在	八頭郡八頭町富枝字揚佐					地 番	297番1		
出力縮	1/500	精度区	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					備付年月日 (原図)			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。

(鳥取地方務局管轄)

令和7年7月9日

東京法務局中野出張所

地図整理番号:M24181

登記官

(1/1)

(縮小実施)

建物図面（物件7）

昭和四十八年五月七日

作製年月日

昭和48年5月15日

作製者

作製者

92462 建物 各階平面図 267-1

昭和48年5月19日登記

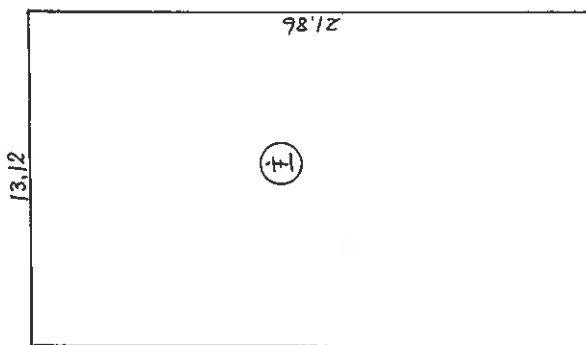
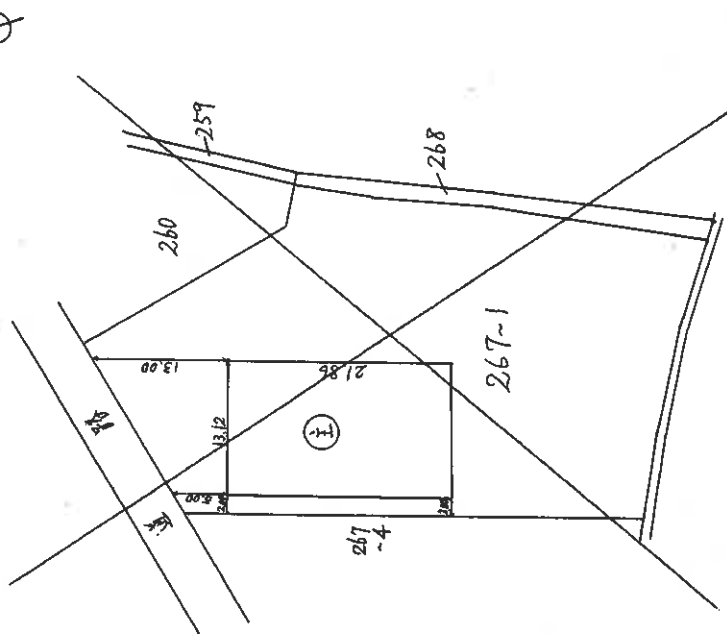
267-1

家屋番号

八頭郡八頭町大字番枝字下山根 267-1

建物の所在

八頭郡八頭町



$$\text{水積} \quad 13.12 \times 21.86 = 286.8032$$

$$\text{床面積} \quad 286.80 \text{ m}^2$$

(鳥取県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200

(縮小実施)

建物図面（物件7）

登記年月日：昭和49年12月24日

92463

昭和49年12月24日登記

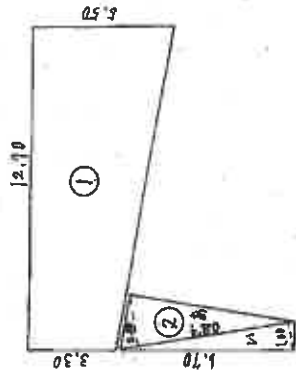
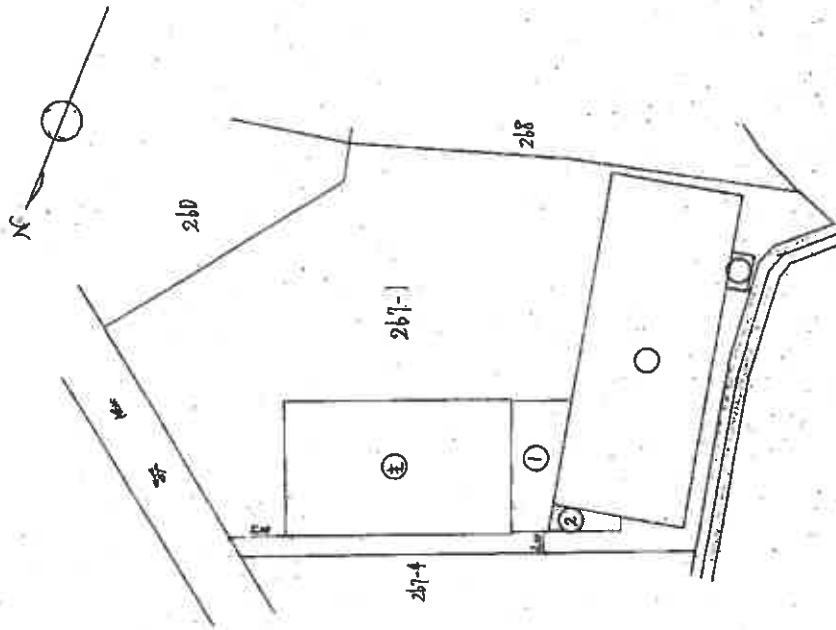
号
番
屋
家

267-1

物 平 面 圖

建物の所在	大野郡大東町大野高等学校山下根 ²⁶⁹⁻¹
-------	----------------------------------

八頭郡八頭町



① 求積 $12.70 \times \frac{130 + 5.50}{2} = 56.88$

床面積	55.88 m ²
-----	----------------------

② 求積

20.40	10.20
-------	-------

床面積 10.20㎡

(縮小実施)

(烏取県土地家屋調査士会 紙)

縮	尺	$\frac{1}{500}$	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------	-----------------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(忠取地方法務局管轄)

全第7年7月9日

東京法務局中野出張所

제출기간 종료

本图编号: N24177

建物図面 (物件8)

登記年月日：昭和49年12月24日

昭和49年12月24日登記

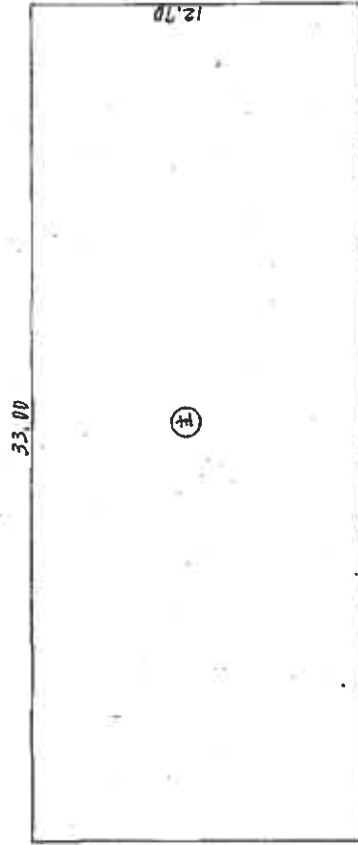
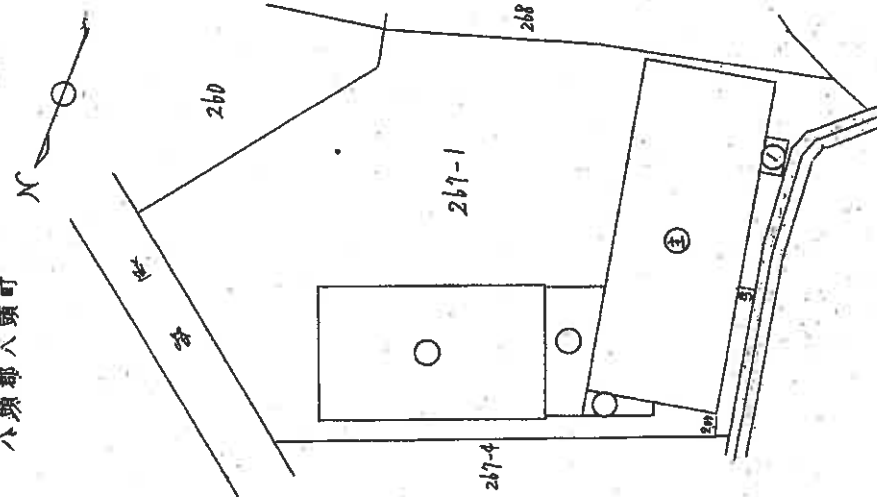
92464

→ 平面図

建物階平面図

家屋番号	267-102
建物の所在	八頭郡八頭町 八頭部八頭大字富枝字下山根 267-1

八頭郡八頭町



① 2.00
3.50

② 水浸	$33.00 \times 12.70 = 419.10$
床面積	419.10 m^2
① 水浸	$3.50 \times 2.00 = 7.00$
床面積	7.00 m^2

縮尺 1/500 1/200

(鳥取県土地家屋調査士会 用紙)

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(鳥取県地方建設局 作成)

令和7年7月9日

鳥取県地方建設局 作成

登記簿

地図整理番号：N24178

建物図面（物件9）

登記年月日：昭和60年12月18日

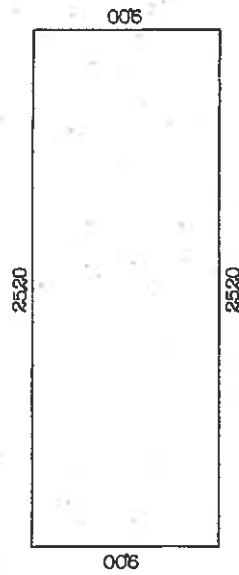
昭和60年12月18日登記 92465
各階平面図

建物図面
各階平面図

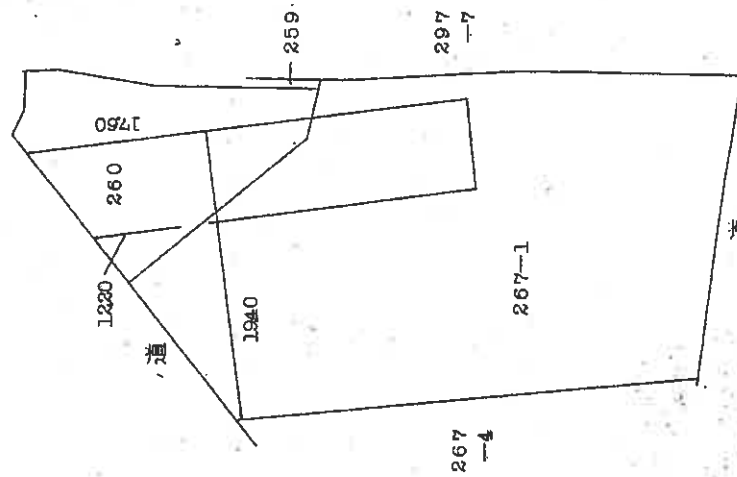
家屋番号 267番1の3

建物の所在 八頭郡八頭町大字富枝字下山根267番地1、260番地

八頭郡八頭町



※※床面積※※
9.00×25.20＝226.8000
計 226.8000
226.80



道

単位：m

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

（縮小実施）

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
（鳥取地方広域局管轄）

令和7年7月9日

東京法務局中野出張所

登記簿

地図整理番号：M24179

建物図面（物件10）

登記年月日：平成14年11月8日

平成14年11月8日登記

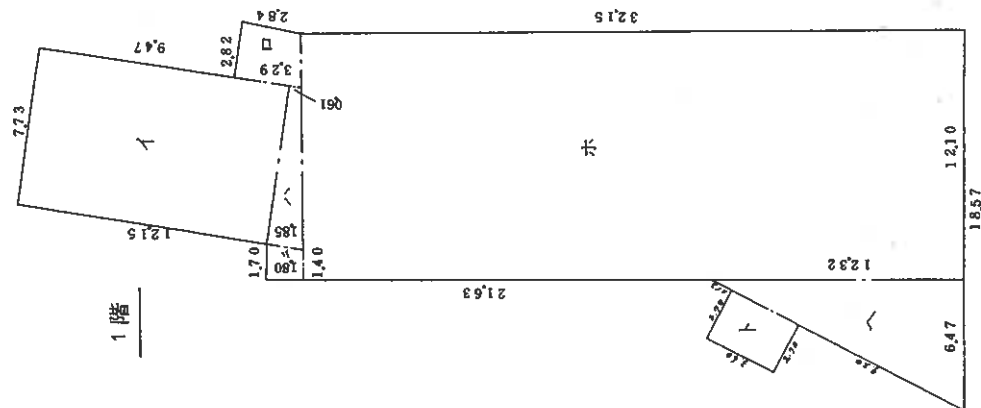
各階平面図

92469

家屋番号 297番1

建物図面
各階平面図

建物の所在 八頭郡八栗町大字富校字揚佐297番地1、297番地7、
同所字下山根267番地1、260番地、259番地



求積

- 1 $12.15 \times 7.73 = 93.9195$
- $(2.84 + 3.29) \times 2.82 \div 2 = 8.6433$
- △ $(0.61 + 1.85) \times 7.73 \div 2 = 9.5079$
- ＝ $(1.70 + 1.40) \times 1.80 \div 2 = 2.7900$
- ホ $3.215 \times 12.10 = 38.90150$
- △ $12.32 \times 6.47 \div 2 = 39.8552$
- ト $3.60 \times 2.70 = 9.7200$

計 553.4509
床面積 553㎡45

2階

求積

- $12.30 \times 12.10 = 148.8300$
- 床面積 148㎡83

単位：m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

（縮小実施）

建物図面（物件10）

登記年月日：平成10年8月21日

平成10年8月21日登記

92470

圖面
平階
各

建各階物面圖

297番1

六頭部八支砂大子區校字解在297番地1、297番地7、
同所字下山根267番地1、260番地、259番地

T E M P L A T E

12

22

表 續 六

14.775 × 6.895 =	101.873625
合計	101.873625
床面積	101.87 m ²

表續六

17.730 × 6.895 =	122.248350
合計	122.248350
床面積	122.24 m²

作者

申請人

縮尺	250
----	-----

縮尺 1/500

(縮小実施)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鳥取地方法務局管轄)

令和7年7月9日

東京法務局中野出張所

總編者

地图整理番号：M24180

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。