

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 17 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 10 月 13 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2☆	160,000 128,000	一括	32,000	2,346	0
1	143,000				
2	17,000				

物 件 目 録

☆1 所 在 八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所

地 番 1 0 6 6 番 1

地 目 田

地 積 1 3 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆2 所 在 八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所

地 番 1 0 6 6 番 2

地 目 田

地 積 1 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 9 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, 2】

- ・ 物件番号 1 と物件番号 2 との境界が不明確である。
- ・ 現況は非農地であるが原状回復命令発令の見込みがある。

《 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 | 八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所 |
| | 地 番 | 1 0 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 3 6 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
-
- | | | |
|---|------|-----------------|
| 2 | 所 在 | 八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所 |
| | 地 番 | 1 0 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 5 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |

令和 8 年(ヌ)第 9 号
令和 8 年 5 月 19 日受理
令和 8 年 7 月 6 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 | 八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所 |
| | 地 | 番 | 1 0 6 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所 |
| | 地 | 番 | 1 0 6 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 5 9 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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1、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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 智頭町 教育委員会 教育課 課長	(電話聴取) 本件各土地に智頭町が関与することになった経緯、現在の使用占有状況等について智頭町の見解を以下のとおり述べます。 本件各土地に智頭町が関与することになったのは、本件所有者との間で平成26年7月1日～平成27年3月31日の間、智頭町が駐車場として使用する旨の土地賃貸借契約を締結しました。そして、所有者と合意のうえ、駐車場として使用できるように智頭町が畑に盛り土をし整地しました。 ところが、所有者が突然バリケードを設置し、駐車場として使用することを妨害したため、本契約は破綻し、智頭町は損害を被りました。 賃貸借契約では駐車場として使用する期間の限りにおいて農地転用許可を得ていました。 所有者の妨害行為により、賃貸借契約が破綻した以降、本件各土地は雑種地のような状態になっていますが、智頭町は本件各土地を使用占有していません。 本件各土地を農地へ原状回復する必要がある場合には、智頭町ではなく所有者に原状回復の義務があるものと考えます。
■ 智頭町農業委員会 担当者	(電話聴取) 本競売において回答した「農地等の現況に係る回答書」について、現況地目は非農地であるところ、競売における買受適格証明書が必要としていることについては、本件各土地は智頭町が駐車場として平成26年7月1日～平成27年3月31日限りにおいて使用することを条件で農地法第5条の転用許可をしていました。そのため、当該期間が経過した後は農地へ戻す必要がありました。ところが、長期間に渡って本件各土地は雑種地のような状態ですので、現況地目を非農地として回答しています。しかしながら、本件各土地は近々、鳥取県から農地へ原状回復命令が発せられるものと思われるため、本件各土地の所有権を取得するためには、農地法第3条の許可が必要となり、買い受けには買受適格証明書を要するものとして回答しています。

(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 物件1、2との境界は不明であり、一体として利用されている。現況では農地であったものが盛り土され、砂利が敷かれており、現況地目は雑種地である。
- 2 智頭町農業委員会からの回答及び陳述によれば、現況地目は非農地であるが、本件各土地は農地への現状回復義務があるものとして、買い受けには農地法第3条の許可及び買受適格証明書が必要であるとのことである。
- 3 農地への現状回復義務について、智頭町は本件各土地所有者がその義務を負っているとのことである。本件各土地所有者に対し現況調査の立ち会いを求めたが立ち会いはなく、書面にて農地への現状回復義務を誰が負うかについて照会したが回答を得られなかった。これらから、現況地目は雑種地であり、農地への現状回復がなされない可能性が高いながら、本各物件を買い受けるためには買受適格証明書及び農地法第3条の許可が必要となるものである。なお、原状回復義務が誰にあるのかは不明である。
- 4 物件1土地部分に残土と思われる土が置かれている（写真③参照）。
- 5 本件各土地の接面道路は、北東側の幅員約10メートルの町道である。
- 6 各隣地との境界について、西・北西側には公図では道があるが、通行のための道は存在しない。ただし、窪んだ土地部分が道であると思われ、この部分の境界は概ね明瞭である。南・南西側には水路に面しており、この部分の境界は明瞭である。東・北東側は公図では水路に面しているが、現況では水路は存在しない。ただし、水路と思われる部分が窪んでいるため、この部分の境界については概ね明瞭である。町道との境界は明瞭である。

(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 の 経 過

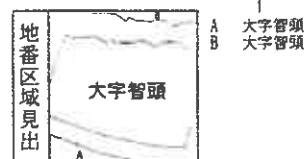
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 6月11日(木) 8:31—8:36	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査 5
令和 8年 6月11日(木) 9:35—10:15	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影 30
令和 8年 6月15日(月) 11:13—11:23	執行官室	智頭町農業委員会へ回答について電話聴取 10
令和 8年 6月23日(火) 10:35—10:55	執行官室	智頭町へ占有関係等について電話聴取 20
令和 8年 6月23日(火) 17:00	執行官室	所有者へ照会書送付(回答なし)

(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

(縮小実施)



請求部	所在	八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所				地番	1066番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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				備付年月日 (原図)	昭和55年1月7日		補記事項	

公用

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成17年7月20日

平成 年 月 日 登記

310601

地 番 1066-1, 1066-2

地 積 測 量 図

八頭郡喜頭町大字喜頭字ダシキ

平成 17 年 7 月 20 日 登記

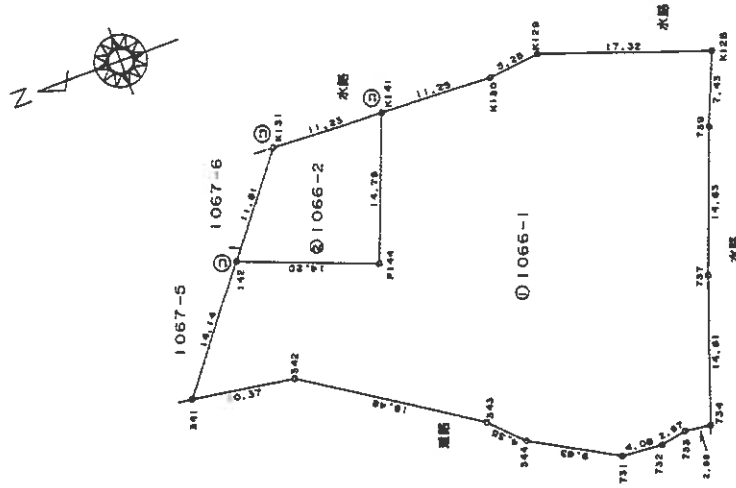
求積表

① 1066-1				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _n + Y _{n-1})	面積
341	97.324	99.195	-1236.508772	10.37
342	97.091	97.549	-1071.708667	19.48
343	70.771	86.889	-974.870555	4.35
344	97.726	83.774	-530.430032	9.53
731	98.325	79.056	-299.294825	4.08
732	55.254	78.729	9.172184	2.97
733	52.625	79.222	7.587500	2.99
734	50.058	78.689	671.377896	14.61
737	46.147	92.634	1239.104582	14.63
739	39.950	106.315	821.132300	7.43
K128	37.126	113.188	469.049884	17.32
K129	53.467	118.949	276.638258	5.25
K130	56.682	118.382	-2.288988	11.23
K141	69.917	118.810	-926.540084	14.79
P144	75.264	105.110	-651.635712	14.20
142	88.507	110.252	-523.518905	14.14
合 計			-2722.748948	
合 計			1361.3744730	
合 計			1361.37	m ²

② 1066-2				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _n + Y _{n-1})	面積
K141	69.917	118.910	1005.336543	11.23
K131	81.140	119.489	-702.510120	11.81
142	88.507	110.252	-1272.642183	14.20
P144	75.264	105.110	651.635712	14.79
合 計			-318.180018	
合 計			159.0900080	
合 計			159.09	m ²

合 計 面積	1520.4644820 m ²
--------	-----------------------------

測 量 年 度	測 量 値
① 1066-1	1361.3744730 m ²
② 1066-2	159.0900080 m ²



縮小点 境界線の縮小
② コンクリート杭

作 製 者 土地家屋調査士

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

(平成17年7月7日作成)

申 請 人

縮尺 1/500

①



②



③



事件番号

令和8年(ヌ)第9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 8 年（ 又 ） 第 9 号
令和 8 年 6 月 11 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 8 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160,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1	金143,000円
物件番号 2	金17,000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 土地改良費負担金等の引受債務がある場合は、上記評価額は、当該引受債務相当額を控除する前の評価額である。

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 番 地 目 地 積	八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ 所 1066番1 田 1,361m ²	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八頭郡智頭町大字智頭字ダンキ 所 1066番2 田 159m 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)	J R 因美線 智頭 駅 東方 約 1.4 km 上市場 集落 南方 近接
付 近 の 状 況	近隣地域は農家集落、公共施設等に隣接する農地地域である。農家集落等に近いが、宅地化の影響は弱い。
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 蔽 率 : ー 容 積 率 : ー 防 火 規 制 : ー 農振法上の規制 : 無 そ の 他 の 規 制 : 無
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 1,520㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 26m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 50m 形 状 : ほぼ整形地
自 然 的 条 件	地 勢 : 平坦 日 照 : 普通 灌 溉 排 水 : 劣る 土 壌 の 状 態 : 劣る 耕 作 の 難 易 : 劣る
接 面 道 路 の 状 況	北東 側 約10m 町道 , 舗装有, 道路とほぼ等高
土 地 の 利 用 状 況 等	現 況 利 用 : 空地 (雑種地) 目 的 外 建 物 : 無
特 記 事 項	「農地等の現況に係る回答書」によれば、現況地目は非農地、買受適格証明書は必要とされている。これについては「現況地目を非農地として回答したが、近々、鳥取県から原状回復命令が発せられるものと思われるため、本件各土地の所有権を取得するためには農地法第3条の許可が必要となり、買受適格証明書が必要。」とのことである。 なお、現況調査報告書のとおり、原状回復義務が誰にあるのかは不明である。 したがって、現況は雑種地であるが、農地への原状回復義務、農地法第3条の許可、買受適格証明書の存在を前提として、農地の価格水準に、本件における不明事項等を考慮して評価を行う。

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 (千円未満四捨五入)
1	350円/㎡	× 1.00	× 1,361㎡	×1.0	×0.5	× 0.6	≒ 143,000円
2	350円/㎡	× 1.00	× 159㎡				≒ 17,000円
一括価格(上記合計)							= 160,000円

*a 標準画地価格： 周辺地域の取引事例、農業収益性等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

*b 個別格差

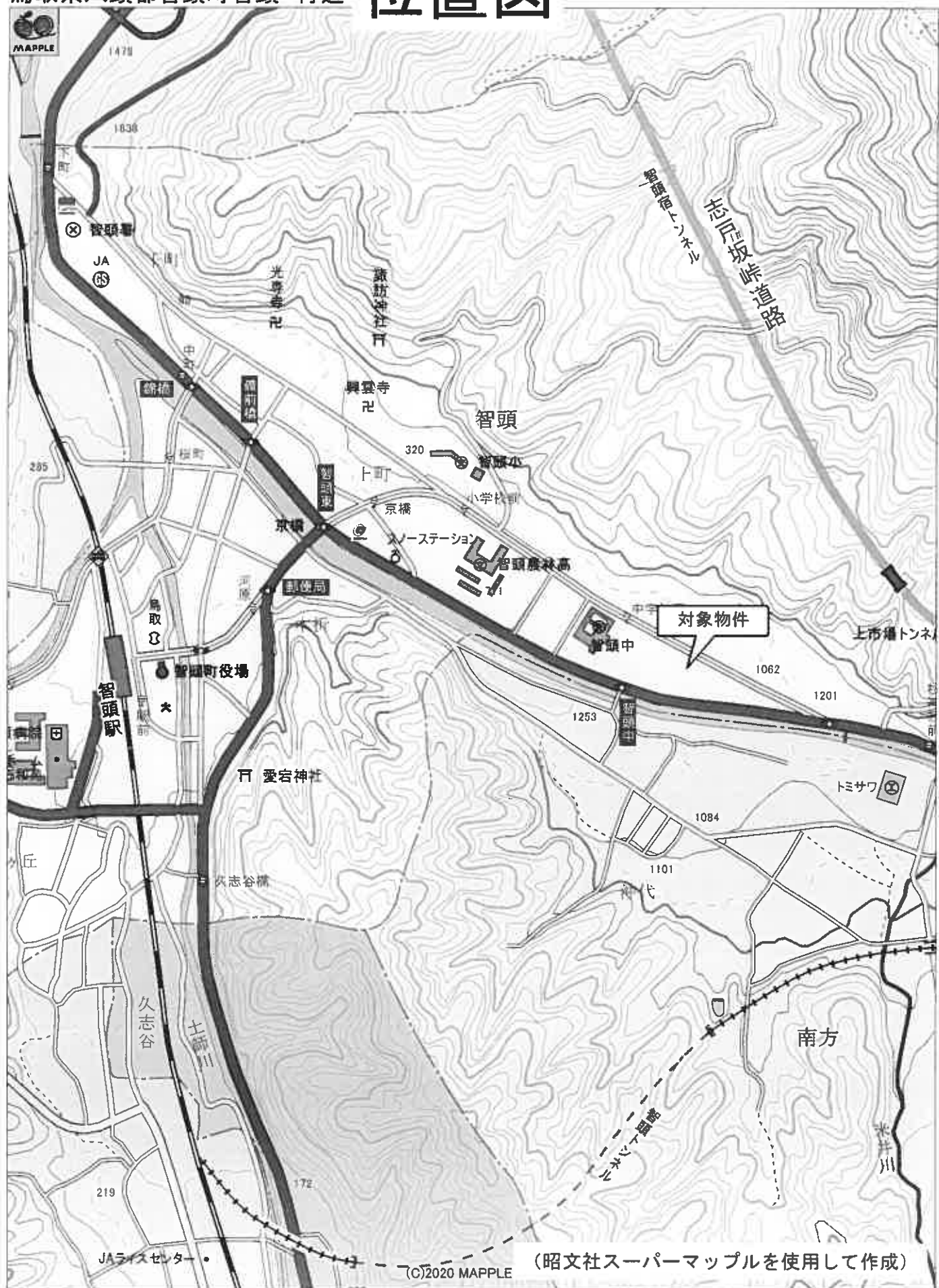
要 因	率
相 乗 積	1.00

*c 占有減価修正： 必要なし

*d 市場性修正： 原状回復義務、不明事項、農地復帰の可能性等を考量のうえ査定した。

*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。

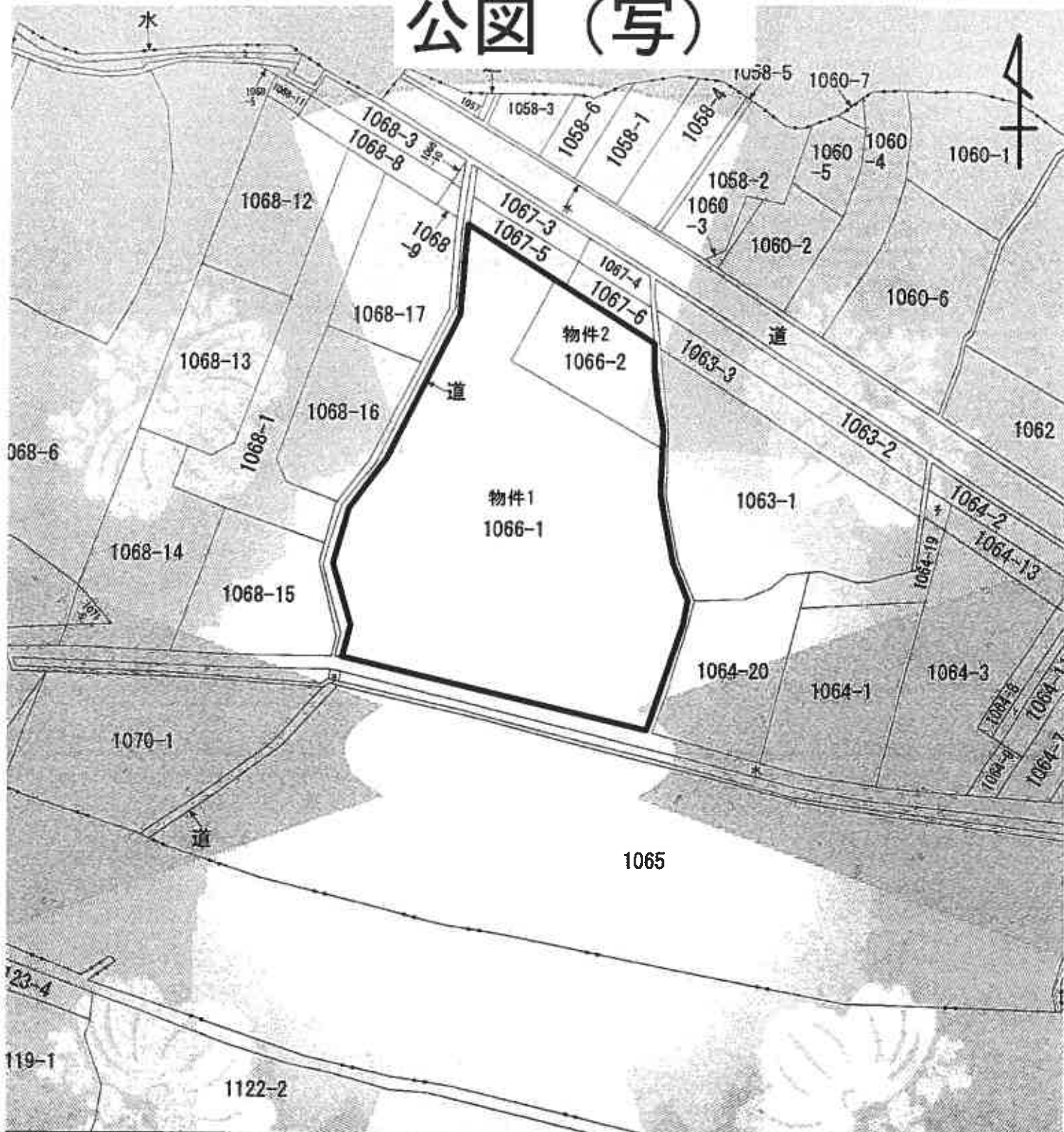
鳥取県八頭郡智頭町智頭 付近 位置図



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 134度14分 0秒 北緯 35度15分55秒

公図 (写)



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



縮尺 : 1/600

頭郡智頭町大字智頭字ダンキ所

地 番 1066番1

精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図

地積測量図

登記年月日：平成17年7月20日

平成 年 月 日 登記

310601

地 番

1066-1, 1066-2

地 積 測 量 図

土地の所在
八咫部智頭即大寺智頭サダンキ所

平成 17 年 7 月 20 日 登記

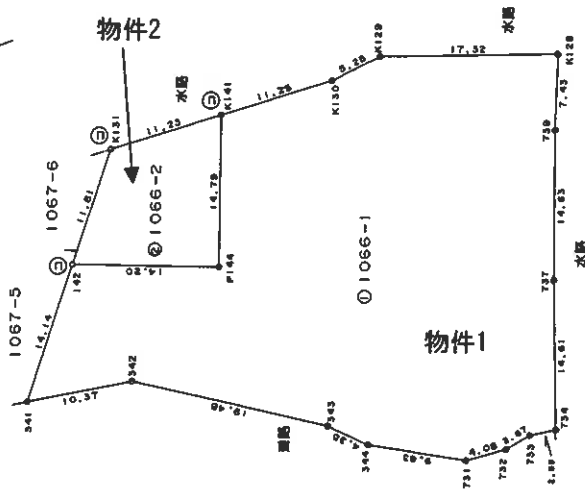
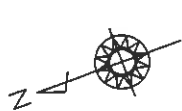
求積表

NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn + Y_{n-1})$	面積
341	97.324	99.195	-1236.308772	10.37
342	67.081	97.549	-1071.705867	19.48
343	70.771	86.888	-874.870525	4.35
344	67.726	83.774	-530.430032	9.83
731	59.325	79.056	-299.294625	4.08
732	55.254	78.729	9.172154	2.57
733	52.625	79.222	7.357500	2.59
734	50.058	78.869	671.377896	14.61
737	45.147	92.634	1239.104562	14.63
739	39.950	106.315	821.132300	7.43
K128	37.126	113.188	469.049884	17.32
K129	53.467	118.949	278.638258	5.25
K130	58.692	118.362	-2.288988	11.23
K141	69.917	118.910	-926.540084	14.79
P144	75.264	105.110	-551.635712	14.20
142	88.507	110.252	-523.518905	14.14
合 計			-2722.748946	
面積			1361.3744730	㎡

NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn + Y_{n-1})$	面積
K141	69.917	118.910	1009.336943	11.23
K131	61.140	119.489	-702.510120	11.81
142	88.507	110.252	-1272.642153	14.20
P144	75.264	105.110	651.635712	14.79
合 計			-318.180018	
面積			159.0900090	㎡

緑地計面積	1520.4644820	㎡
-------	--------------	---

NO	Xn	Yn	面積
① 1066-1			1361.3744730
② 1066-2			159.0900090



境界点	境界線の種類
③	コンクリート杭

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

(縮小実施)

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。