

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 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 令和 8 年 11 月 12 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 12 月 2 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,542,000 2,833,600		708,400	70,741	0

物 件 目 録

1	所 在	東伯郡琴浦町大字笹津字小婦計
	地 番	1 0 5 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	3 1 8 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 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】

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】

- ・ 西側の太陽光発電設備の設置場所部分につき有限会社技建が占有している。
 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
- ・ 上記以外の部分につき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】

隣地（地番107番2、地番107番5及び地番107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

1	所 在	東伯郡琴浦町大字飽津字小婦計
	地 番	1 0 5 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	3 1 8 7 平方メートル

令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 3 月 9 日受理
令和 8 年 5 月 1 5 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	東伯郡琴浦町大字筧津字小婦計
	地	番	1 0 5 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	3 1 8 7 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
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 ） ☐ 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 ☒ 土地所有者が資材置き場として占有している ☒ その他の者が太陽光発電設備を設置し、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	
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1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1 西側の太陽光発電設備の設置場所	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社技建	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 太陽光発電設備の設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者) ■A(所有者会社代表者))の陳述 ■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 6月 1日	
最初の	契約日	平成29年 6月 1日	
契約等	期間	平成29年 6月 1日から ☒ 平成49年 7月31日まで 20年2か月間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成29年 6月 1日から ☒ 平成49年 7月31日まで 20年2か月間 ☐ 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80,000円 (毎年 5月末日限り、当年6月1日～翌年5月31日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件土地所有者会社 代表者)	1 本件土地では所有者会社が碎石、砂利等の資材置き場として使用していましたが、会社は廃業しましたので現在は使用していません。資材や生コンクリートで造ったコンクリート塊を残置しています。このコンクリート塊は本件土地の擁壁として使用したり、販売していました。 2 本件土地の西側は有限会社技建に太陽光発電設備の設置を目的として賃貸しています。賃貸借契約書は破産管財人に渡していますので、そちらから受け取ってください。
■ B (本件土地の占有者会社 代表者)	1 有限会社技建が本件土地の西側を太陽光発電設備の設置を目的として借りています。賃貸借契約書を提出します。 2 賃貸借契約書の賃借範囲の図面はソーラーパネルが設置されている場所です。実際は北西側に太陽光発電設備のパワーコンディショナ置き場やソーラーパネルからパワーコンディショナに通じる配線・配管が地中に埋設されていますのでソーラーパネルが設置されている付近から西側までの全部を借りています。

(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 本件土地の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件土地の西側部分を有限会社技建が太陽光発電設備の設置を目的として賃借し使用している。その範囲については、関係人Bの陳述及び現況から、本件土地西側から約32メートルまでの範囲である。
- 3 本件土地には、賃借会社が所有するソーラーパネル、パワーコンディショナ等の太陽光発電設備があり、パワーコンディショナを囲うための鉄パイプとビニール板の屋根・壁で造られた簡易な工作物がある。また、賃借範囲の地中には配線・配管が埋設されているとのことである。その他は所有者会社のコンクリート塊や資材が残置されている。
- 4 本件土地の接面道路は東側の水路（側溝）を挟んだ幅員約3.9メートルの町道である。また、西側にも幅員約3.6メートルの町道に面しているが、現状ではコンクリート塊が置かれているため、この部分を出入りすることはできない。
- 5 本件土地の北側隣地104番2との間には水路が、104番1との間にはコンクリート塀が設置されているため、これら北側隣地との境界は概ね明瞭である。南側には本件土地にコンクリート塊が置かれているが、境界より下がって置かれているものと思われ、南側各隣地との境界は不明である。
- 6 本件土地南西角付近に送電用電柱1本、支線1条が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

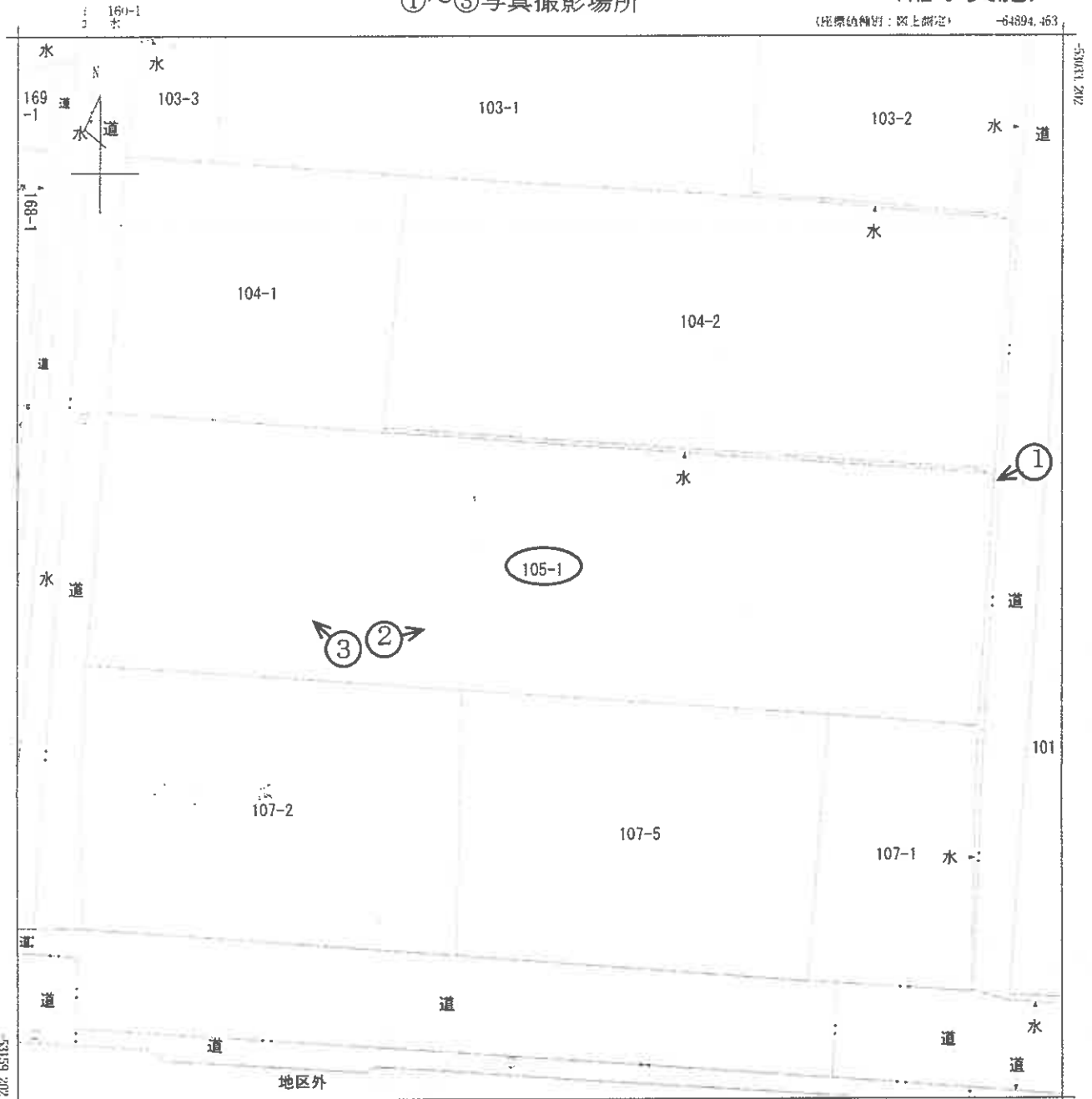
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8年 3月19日(木) 7:40—7:48	物件所在地	占有状況の調査 接面道路調査 写真撮影
令和 8年 4月 6日(月) 10:40—11:19	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 4月 8日(水) 14:05—14:10	執行官室	関係人Bに占有関係等について電話聴取 (後日、賃貸借契約書を受領)
令和 8年 4月13日(月) 11:30—11:35	執行官室	関係人Aに土地の利用状況等について電話聴取
令和 8年 5月13日(水) 10:15—10:20	執行官室	賃貸借契約内容等について電話聴取
令和 8年 5月13日(水) 14:00—14:13	鳥取地方法務局	占有者会社の登記事項調査
(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)

①～③写真撮影場所

(縮小実施)



地番区域見出
大字籠津

請求部	所在	東伯郡琴浦町大字籠津字小堀計					地番	105番1		
出力縮	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					備付年月日(原図)	平成6年12月16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。

(鳥取地方方法務局倉吉支局管轄)

令和8年5月13日

鳥取地方方法務局

請求番号: 12-1

登記官

(1/1)

公用

①



②



③

パワーコンディショナ置き場（工作物）



事件番号

令和8年(ケ)第3号

副

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（ケ）第 3 号
令和 8 年 4 月 6 日現地調査
令和 8 年 5 月 22 日評 価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

谷口 敬雄

第1 評価額

一括価格	
金5,060,000円	
内訳価格	
物件番号1	金5,060,000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。
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 地 地 地 在 番 目 積	東伯郡琴浦町大字筥津字小婦計 105番1 雑種地 3,187.00m ²	

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)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 赤碕 駅 北 西 方 約 2.1 km 筈津 バス停 北 東 方 約 600 m
付 近 の 状 況	琴浦町北西方の海岸寄りに位置し、国道沿いに工場、事業所等が見られる地域である。
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 記載無 建 蔽 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無指定
画 地 条 件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地 積 : 3,187.00m ² 間 口 : 約 30.0m 奥 行 : 約 107.0m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況 : 二方路地 そ の 他 : ほぼ平坦地
接 の 面 道 路 の 状 況	東 側, 幅員約 3.9m 町道, 舗装有, 道路との高低差 ±0.0~+0.4m 西 側, 幅員約 3.6m 町道, 舗装有, 道路とほぼ等高 ※ 東側・西側道路は、法定外道路である。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 雑種地 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 無 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有(汚水枡有) (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	元田が造成されているが、盛土の材料に何が使用されているかは不明である。擁壁はコンクリートブロック等を利用しており、施工は劣る。地上に多くのコンクリートブロックが野積みされ、そのほかの廃材等も見受けられる。以前は碎石、砂等の資材置場として利用されていたようである。 西側の一部(約960m ² (約30m×約32m), 960m ² ÷3,187m ² ≒約30%)は、第三者が賃借し、太陽光発電設備を設置している。南西角付近に送電用電柱1本・支線1条が設置されている。 東側道町道と目的土地との間には水路(幅約0.3m)が介在しており、その水路の一部(延長約20m)は暗渠化され、開渠部分には排水パイプが設置されている。西側町道下に排水管を設置し、水路に排水していると思われる。町道・水路の占用許可を受けてるかどうかは不明である。 目的土地近くに敷設されている上水道の配水管は、口径が小さく利用できないとのことである。 3,000m ² 以上の土地の形質を変更しようとする者は、着工する日の30日前に、県に届出をする必要がある(土壤汚染対策法第4条)。

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	3,400円/㎡	× 0.92	× 3,187.00㎡	× 0.94	× 0.90	× 0.6	= 5,060,000円
一括価格(上記合計)			= 3,187.00㎡				= 5,060,000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。

＜地価公示標準地価格からの規準＞

番 号	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
		$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{100}{\quad}$	$\times \frac{100}{\quad}$	=

◇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
二方路	1.02
残置物あり	0.90
相乗積	0.92

*c 占有減価修正 : 太陽光発電設備の占有割合を30%、賃借権割合を20%として、占有減価修正を行った。

*d 市場性修正 : 擁壁の施工が不十分なこと、コンクリートブロックが野積みされていること、一部に土地利用権が設定されていること等から、市場性の減退を考慮した。

*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。

第6 参考価格資料

*地価公示標準地

番 号 : 規準とすべき地価公示標準地等はない。
所 在 :
位 置 :
価 格 :
価 格 時 点 :
地 積 :
接 面 街 路 :
供 給 処 理 施 設 :
用 途 地 域 :

地 域 の 概 要 :

(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格であり、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

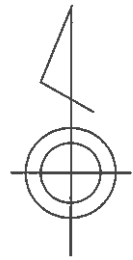
位置図

周辺概況図（正本のみに添付）

公図（法務局備付）

地積測量図（法務局備付）

位置図



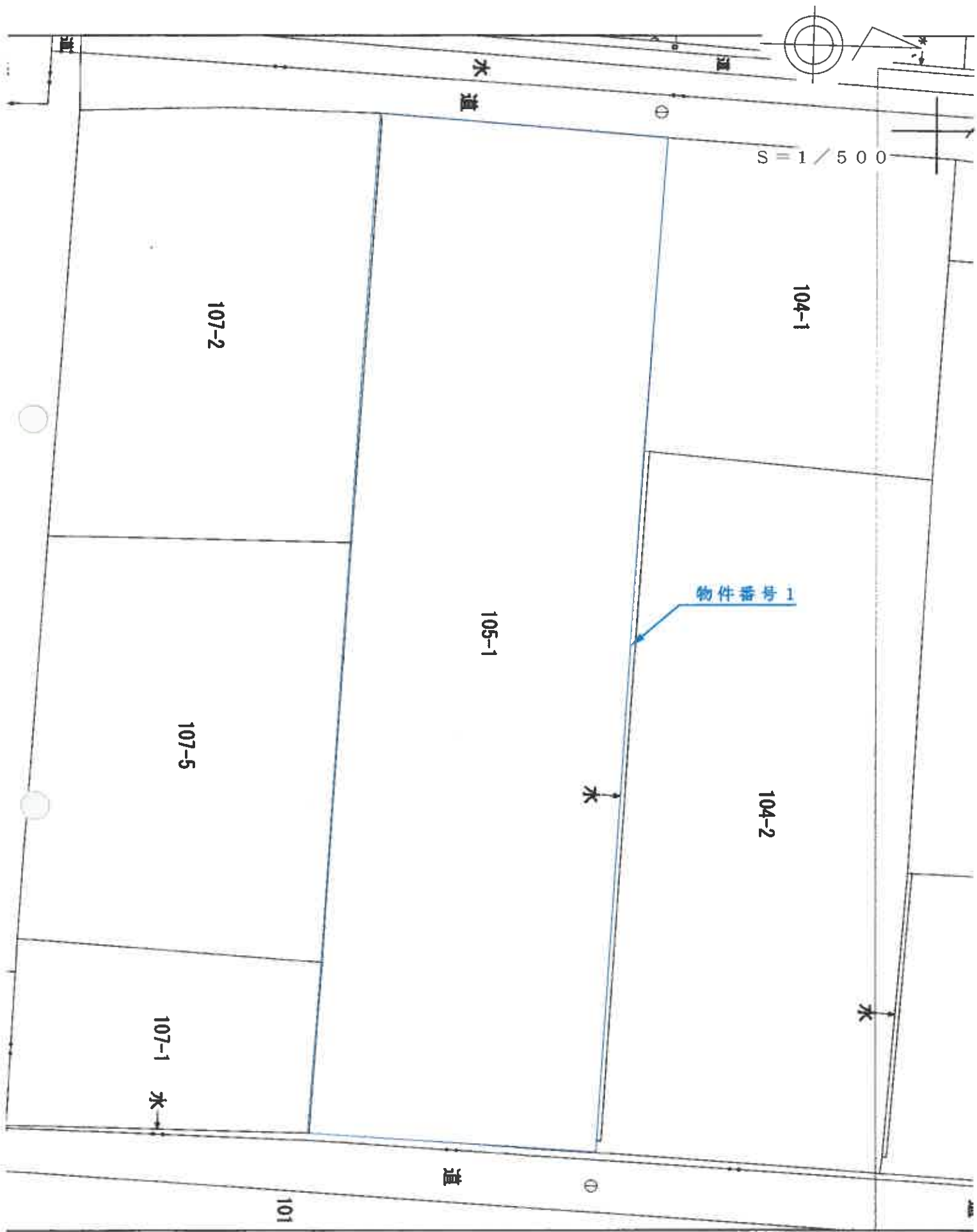
$S = 1 \ 2 \ 5 \ 0 \ 0 \ 0$

物件番号 1



(琴浦町役場「白図」)

図 公



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、当該土地上にどうい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。