

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 1日
鳥取地方裁判所米子支部
裁判所書記官 溝 口 由利子

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 7年 9月22日 午前 8時30分から 令和 7年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月21日 午前10時00分 鳥取地方裁判所米子支部
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 7年 9月 1日から当庁地裁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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7,8	430,000 344,000	一括	86,000	9,991	0
7	280,000				
8	150,000				
備考					

物 件 目 録

- 7 所 在 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏
地 番 4 0 6 番 1
地 目 田
地 積 3 0 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 8 所 在 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏
地 番 4 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 9 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 27 日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

1 不動産の表示

【物件番号 7, 8】

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 7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

有限会社シンコウ産業が占有している。同社所有の売却対象外の未登記建物（種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 110 平方メートル）が本件土地上に存在する。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 8】

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 7】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 406 番 1）の登記が存在する。

本件土地と隣接する各土地との境界が不明確である。

【物件番号 8】

本件土地の一部は、物件番号 7 の土地への通行のため利用されている。

本件土地と隣接する各土地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

- 7 所 在 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏
地 番 4 0 6 番 1
地 目 田
地 積 3 0 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 8 所 在 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏
地 番 4 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 9 9 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 2 号
令和 7 年 2 月 2 6 日受理
令和 7 年 4 月 1 5 日提出

現況調査報告書

(物件 7、8)

鳥取地方裁判所米子支部

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

7 所 在 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏

地 番 4 0 6 番 1

地 目 田

地 積 3 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

8 所 在 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏

地 番 4 0 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 3 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり	
住 居 表 示	(住居表示未実施)	
土 地	物件 7、8	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 7、8) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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 (共有者) ☒ その他の者 ☒ その他の者が物件 7 土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ その他の者が物件 8 土地を公道との出入りのための通行に使用している ☒ 土地所有者が物件 8 土地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 [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

目的外建物の概況 (物件7 関係)	
所 在	日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 1 1 0 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社シンコウ産業) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 2 4 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (有限会社シンコウ産業) ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件7、8 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件7につき、目的外建物敷地部分 ☒ 物件8につき、目的外建物と公道との出入りのための通行部分	
占有者		☐ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 (物件7につき) ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 通行 (物件8につき)	
☒ 関係人(☒ B (占有者会社代表者、物件7、8共有者) ☐ ()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		平成24年ころ	
最初の	契約日	明確な契約なし	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件7、8土地共有者、目的外建物所有者会社代表者)	1 物件7と8の境界は分かりませんが、この土地に建っている建物は私が代表者である有限会社シンコウ産業が平成24年ころにまず車庫を建て、その1～2年後に東側を増築して倉庫にしました。現在も同会社が倉庫として使用しています。私ともう一人の共有者である母Aの土地上に同会社の建物が建っていることについて、地代等の金銭のやり取りはありません。 2 西側の公道から物件8の南側に沿って物件7へとほぼ一直線でコンクリートブロック塀が設置されていますが、これは南側隣地407番1所有者との話し合いで塀を造ったものであり、現実の土地の形状・範囲・境界とは異なっていると思います。

(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 各物件の占有関係は、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。
なお、前記のとおり、物件 7 土地の登記地目は「田」であるが、目的外建物が建っていることから、現況地目は「宅地」である。また、物件 8 土地は目的外建物と公道との出入りのために目的外建物所有者によって一部通行のために使用されているが、更地の状態である。
- 2 物件 7 土地に建物が建っているが、当該目的外建物は本競売対象物件ではない。
- 3 関係人の陳述にもあるとおり、現況では物件 7、8 土地の南側はほぼ一直線にコンクリートブロック塀が設置されているものの、両土地の形状はほぼ公図のとおりであるものと思われ、現況のコンクリートブロック塀が南側隣地 407 番 1 との境界ではない。
- 4 物件 7 土地の東側に焼却炉がある。
物件 8 土地に土管、廃タイヤが置かれている。
- 5 接面道路は物件 8 土地西側の幅員約 6 メートルの公衆用道路である。
- 6 物件 7、8 土地と各隣地との間には境界を示すものがないため（前記のとおり、南側隣地との塀は境界ではない）、各隣地との境界は不明である。
- 7 物件 7 土地と同じ所在である建物（家屋番号 406 番 1）の登記が存在するが、現況では当該建物は存在しない。

(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 3月 6日(木) 16:06-16:10	物件所在地	土地の利用状況の調査 写真撮影
令和 7年 3月26日(水) 11:36-11:55	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 3月26日(水) 13:30-13:50	鳥取地方法務局 米子支局	目的外建物の登記の有無調査 本件各土地上の建物登記の有無調査 隣接地の登記事項調査

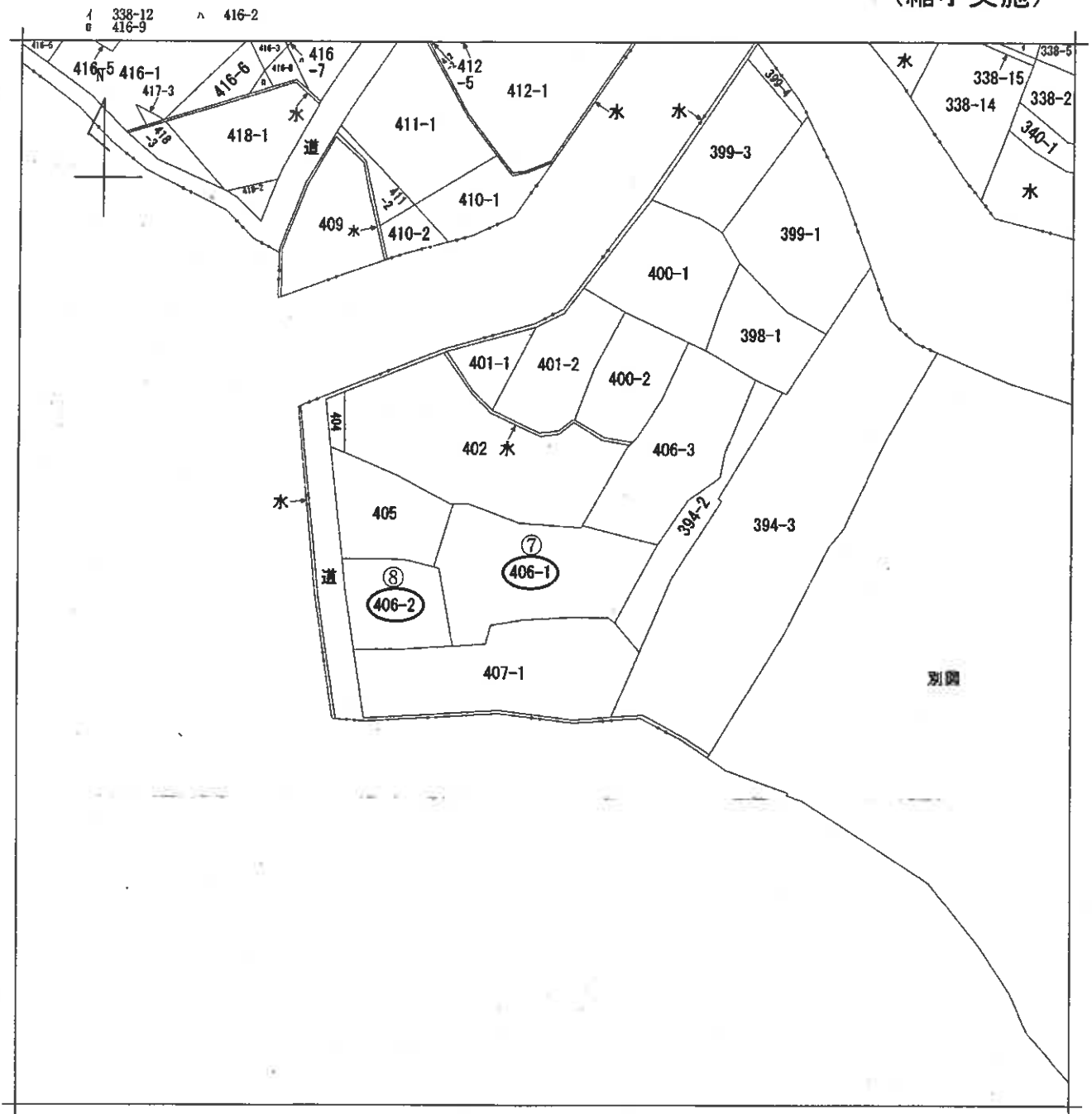
(特記事項)

- ☐ 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

(公図の写し)

(縮小実施)

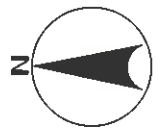


請求部	所在	日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏				地番	406番1		
出力	1/600	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				備考 年月日 (原図)			補記 事項		

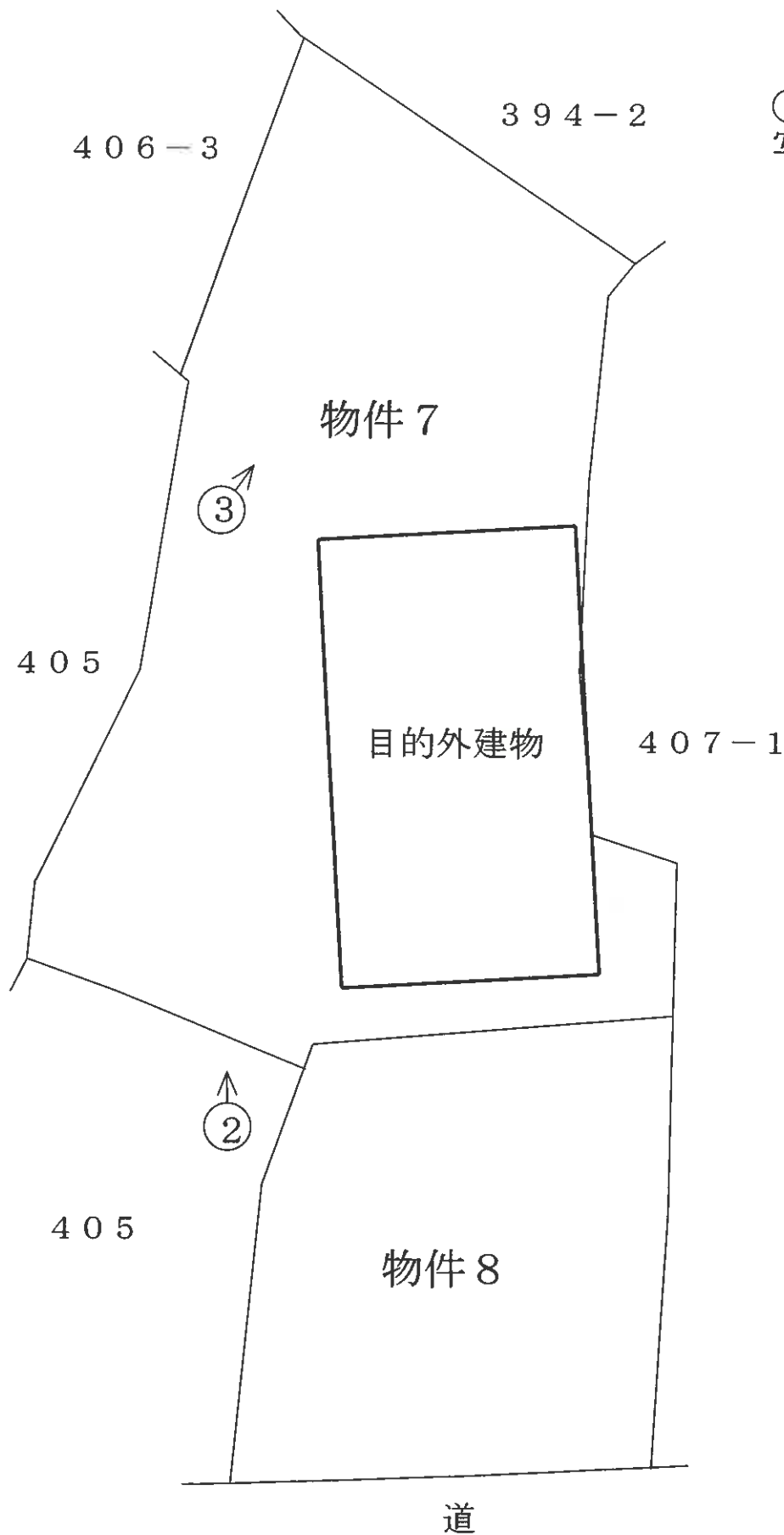
請求番号：3-25
(1/1)

(8 枚目)

土地建物位置関係図



①②③
写真撮影場所



①



②



③



事件番号

令和7年(ヌ)第2号

評 価 書

(物件7・8)

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 2 号
令和 7 年 3 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 22 日 評 価

鳥取地方裁判所 米子支部 御中

評 価 書

(物件 7 ・ 8)

評価人 (不動産鑑定士)

前 田 六 仁

第1 評価額

一括価格	
金430,000円	
内訳価格	
物件番号7 (土地)	金280,000円
物件番号8 (土地)	金150,000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
7	所 地 地 地	在 番 目 積 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏 406番 1 田 304m ²	宅地
8	所 地 地 地	在 番 目 積 日野郡日野町黒坂字客大明神ノ裏 406番2 宅地 163.99m ²	

番号	特 記 事 項
1	物件7、8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。 目的外建物の概要は次のとおり。 倉庫、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約110m²

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 7・8

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 伯備線 黒坂 駅 北 方 約 700 m 公民館前(町営) バス停 北 方 約 350 m
付 近 の 状 況	J R 伯備線北側の戸建住宅を主とし、農地も見られる住宅地域
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : ー 建 ぺ い 率 : ー 容 積 率 : ー 防 火 規 制 : ー その他の規制 : ー
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 467.99m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 13.0m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 40.0m 形 状 : やや不整形
接 面 道 路 の 状 況	西 側 約 6.0m 県道 , 舗装有, 道路とほぼ等高。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 物件7が目的外建物の敷地 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コル場合や、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	なし

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 7・8

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)
7・8	6,000円/㎡	× 0.79	× 467.99㎡	× 0.70	= 1,550,000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
日野(県)-1	6,600円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{108}$	= 6,000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 : 方位

◇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
地積過大	0.95
形状	0.97
奥行逓減	0.88
奥行長大	0.97
相 乗 積	0.79

*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

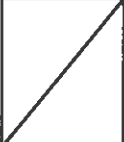
物件 番号	建付地価格 (1-1.①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ③ (万円未満四捨五入)
7・8	1,550,000円	× 0.20	使用借権	= 310,000円

※1： 土地利用権等の及ぶ範囲について

目的外建物は、物件7の土地に建てられているが、当該建物の用途は業務用の倉庫である。資材、器具等の運搬には道路の接面する物件8の土地に駐車場、資材等の仮置き場等のスペースが必要であり、それらのことも考慮して目的外建物は背後の物件7の土地に建てられたものと推察される。

このようなことを考量した結果、目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲は、物件7の土地のみならず物件8の土地にも及ぶと判断して土地利用権等の価格を査定した。

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	評 価 額 (万円未満四捨五入)
7・8	(1,550,000円	－ 310,000円)		× 0.70	× 0.5	= 430,000円

※1： 各物件の評価額

・物件7

$$430,000円 \times 304m^2 \div 467.99m^2 = 280,000円$$

・物件8

$$430,000円 \times 163.99m^2 \div 467.99m^2 = 150,000円$$

* 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。3頁特記事項の目的外建物が存す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。

第6 参考価格資料

* 地価調査基準地

番 号 : 日野(県)-1

所 在 : 日野町黒坂字榎町西裏1195番

位 置 : 黒坂駅北450m

価 格 : 6,600円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 191㎡

接 面 街 路 : 東側5.5m 県道

供給処理施設 : 水道・下水

用 途 地 域 : 都市計画区域外

建ペイ率 —

容 積 率 —

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

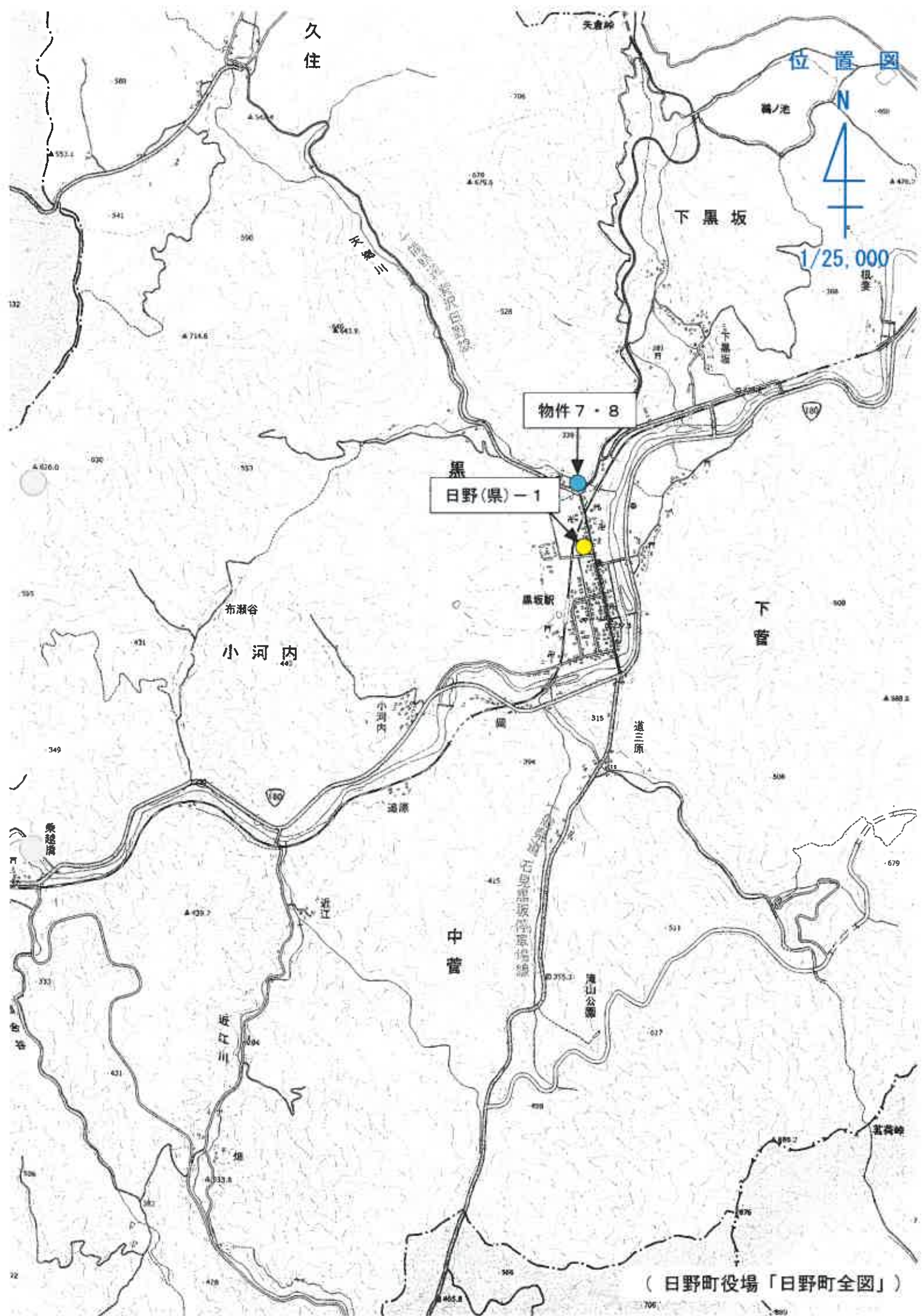
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

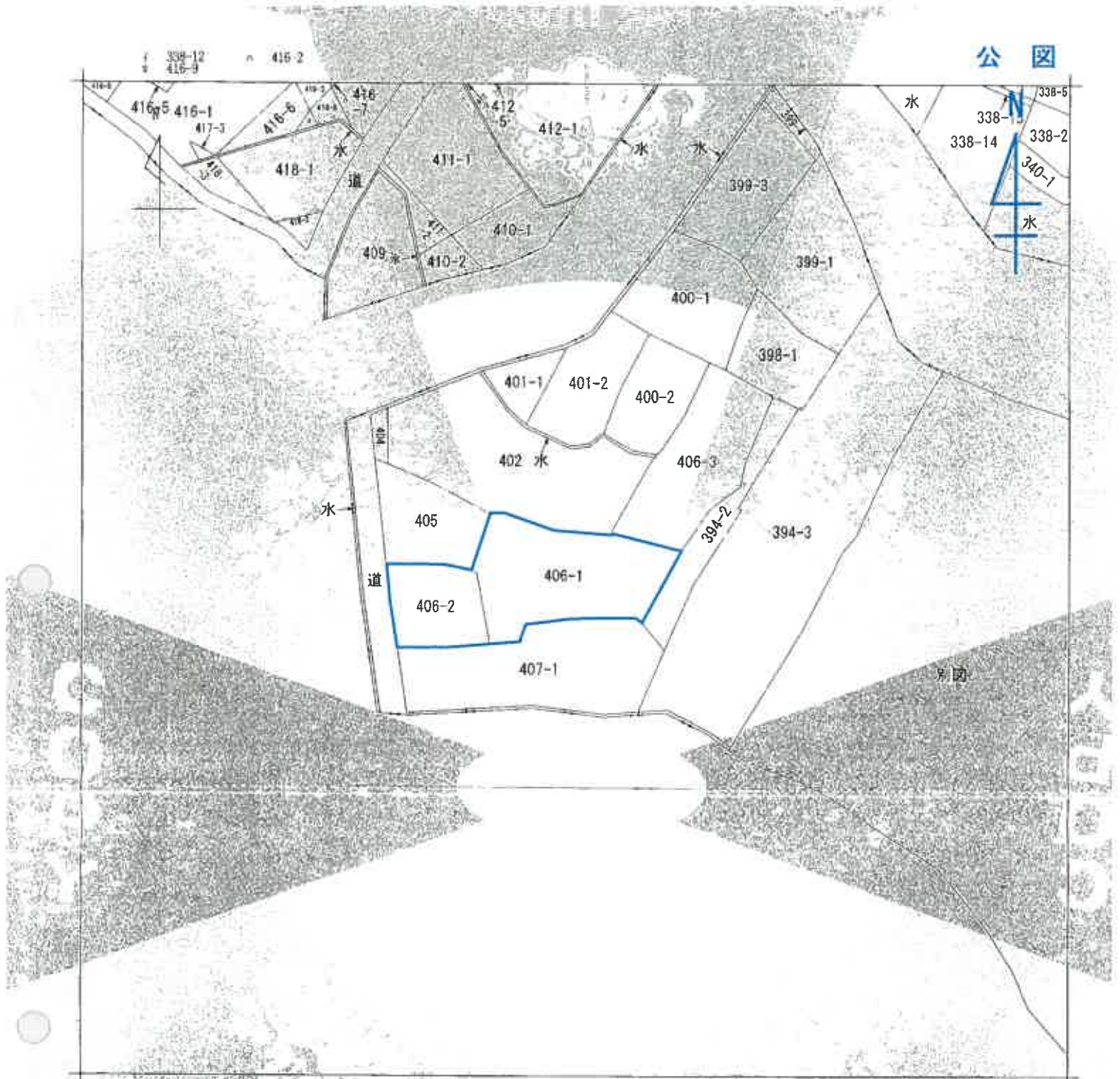
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)



(日野町役場「日野町全図」)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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られている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在地	日野郡日野町黒坂字客大町神ノ裏				地番	406番1		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		図面 番号又は 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					補正 年月日 (原図)	備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

(鳥取地方法務局米子支局管轄)

令和6年12月27日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：14-8

(1/1)

(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。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、汚水枋の設置、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。