

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 令和 7 年 10 月 1 日 午後 1 時 10 分 場 所 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 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）
1	450,800 360,640		90,160	9,964	0

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 米子市大篠津町字中原ノ三 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 9 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年12月20日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 尾 暢 郎

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

本件所有者が、更地の状態で、占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

北東側隣地(4480番3)を除き、隣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

1	所 在	米子市大篠津町字中原ノ三
	地 番	4 4 8 0 番 2
	地 目	宅地
	地 積	2 8 9 . 0 0 平方メートル



令和6年(ヌ)第 9号
令和6年 6月18日受理
令和6年 8月 6日提出

現況調査報告書

(物件1)

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

1	所 在	米子市大篠津町字中原ノ三
	地 番	4 4 8 0 番 2
	地 目	宅地
	地 積	2 8 9 . 0 0 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示		『物件目録』のとおりに表示する。					
住 居 表 示		(住居表示未実施)					
土 地		物件 1					
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 ） □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」のとおりに表示する。）						
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 物件1の占有関係は、現況から2枚目記載のとおり認めた。
なお、物件1土地は更地であるが、土が盛られている箇所がある。
- 2 物件1土地の北西側隣地(4478番5)は、公図では用悪水路となっているが、現況では舗装された幅員1.8メートルの道になっている。また、南東側は細い形状となって南東側の市道へと延びており、約1メートル面している。ただし、現況では草木が生い茂っている状態であるため、この市道に面する部分の土地の範囲は目視では確認できなかった。
- 3 北東側隣地4480番3にコンクリートブロック塀が設置されているため、この部分の境界は概ね明瞭である。その他の隣地との間には、境界を示すものがないため、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 6年 7月 9日(火) 12:30-12:35	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 6年 7月17日(水) 10:30-10:45	物件所在地	土地の範囲, 境界, 利用状況等の調査 (評価人同行) 写真撮影

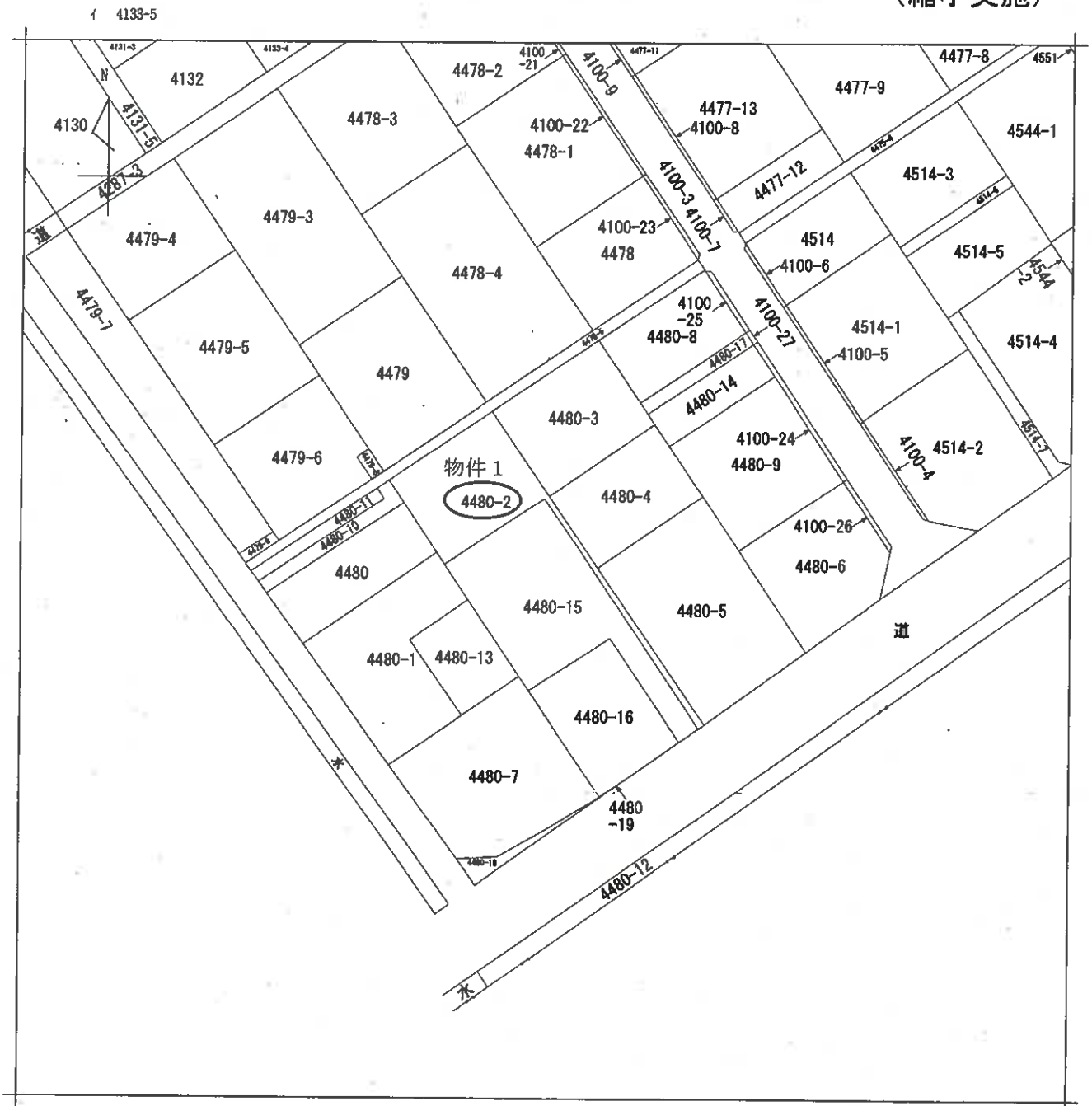
(特記事項)

- ☐ 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

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所 在	米子市大篠津町字中原ノ三				地 番	4480番2			
出力縮	1/600	精度区		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)			補記事項		

請求番号 : 10-1
(1/1)

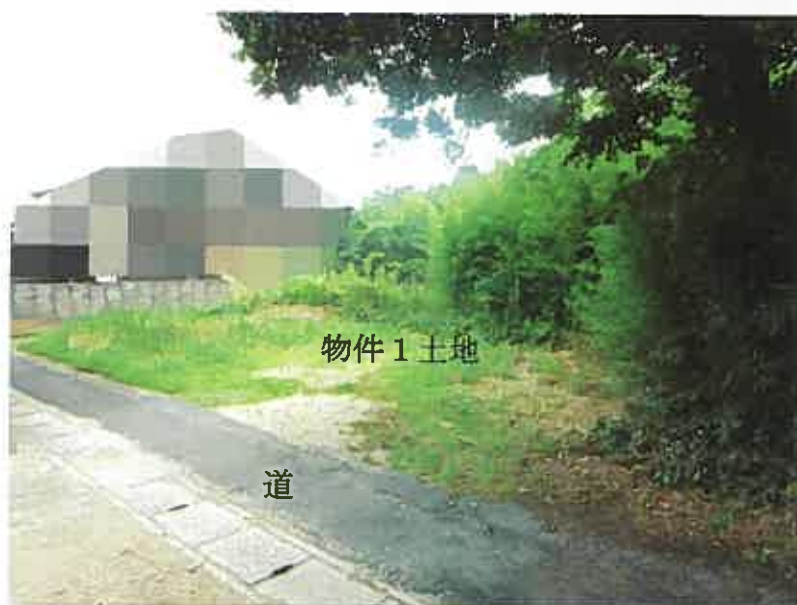
(枚目)

糖尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

①



②





事件番号 令和6年(ヌ)第9号
物件番号 1

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 6 年（ 又 ） 第 9 号

令和 6 年 7 月 17 日 現 地 調 査

令和 6 年 8 月 7 日 評 価

鳥取地方裁判所 米子支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
牧 野 光 照

第1 評価額

一括価格	
金920,000円	
内訳価格	
物件番号 1 (土地)	金920,000円

- ① 一括価格は、上記各不動産について、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、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
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

番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
1 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	米子市大篠津町字中原ノ三 4480番2 宅地 289.00m ²	
	所 地 地 地 在 番 目 積		
	所 地 地 地 在 番 目 積		
	所 地 地 地 在 番 目 積		
	所 地 地 地 在 番 目 積		
地積合計		289.00m ²	

番号	特 記 事 項

位置・交通 (およその道路距離)	JR境線 「大篠津町」駅 南西 方 約780m 「美保中学校前」バス停 西 方 近接
付近の状況	戸建住宅を標準とする住宅地域で、空地、ほぼ平坦な雑木林が見られ、中学校が介在する。
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：市街化調整区域 用途地域：指定無 建ぺい率：70% 容積率：400% 防火規制：無 その他の規制：
画地条件 (間口：接道長さ) (奥行：最大奥行)	地積：289.00㎡ 間口：約17m 奥行：約15m 形状：ほぼ長方形 接面状況：中間画地 その他：ほぼ平坦地
接面道路	北西側、幅員1.8m、用悪水路、舗装有、道路とほぼ等高 いわゆる赤道状態であり、側溝が整備されている
土地の利用状況及び隣地の状況等	現 状：空地 隣 地：住宅 目的外建物：無
供給処理施設	上水道：前面道路に本管 有 ガス配管：前面道路に本管 無 下水道：前面道路に本管 無 (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	- 道路幅員が4m未満であるため、建築の際にはセットバックの必要がある可能性があるが、競落人の建築予定によって行政当局の指導が必要と思われる。 - 南東方市道まで、およそ幅1m、長さ40mの通路状部分があるが、雑木等が茂っており、視認困難である。 - 部分的に盛土があり、雑草、雑木が茂っており、相当の伐採整理を行わなければ本来の宅地利用は困難と思われる。

第5 評価額算出の過程

物件 番号	標準画地価格	個別格差	地積(㎡)	更 地 価 額 (万円未満四捨五入)
1	11,800円/㎡	× 0.54	× 289.00	= 1,840,000円
			×	=
			×	=
計			289.00	1,840,000円

物件 番号	上記更地価額	建付減価 修 正	占有減価 修 正	持分割合	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1	1,840,000円	× 1.00	× 1.00	$\times \frac{100}{100}$	× 1.00	× 0.50	= 920,000円
				$\times \frac{}{100}$			=
				$\times \frac{}{100}$			=
計	1,840,000円						920,000円

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、周辺取引事例等を検討の上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
米子(県)－16	15,700円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{132}$	= 11,800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 : 必要無し。
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較考量の上、格差率を査定した。

個別格差

要 因	率
伐採整理費要	0.75
不整形	0.90
幅員が狭く市道ではない	0.80
相乗積	0.54

建付減価修正 必要無し。

占有減価修正 必要無し。

市場性修正 必要無し。

競売市場修正 2頁記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上査定した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地の概要

番 号 : 米子(県)ー16
所 在 : 米子市大崎字作兵衛川北葭津境1568番5
位 置 : 和田浜駅、南西方1.6km
価 格 : 15,700円/㎡
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 598㎡
接 面 街 路 : 南西側、5m市道
供給処理施設 : 水道
用 途 指 定 等 : 指定無(市街化調整区域)
建ぺい率 70%
容 積 率 400%
地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

(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格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 付属資料

位置図
周辺概況図(正本のみに添付)
公図(法務局備付)

位置図



物件1

大蔵津町

美保中

大蔵津町

美保中

蔵津

蔵津神社

地価調査基準地
米子(県)-16

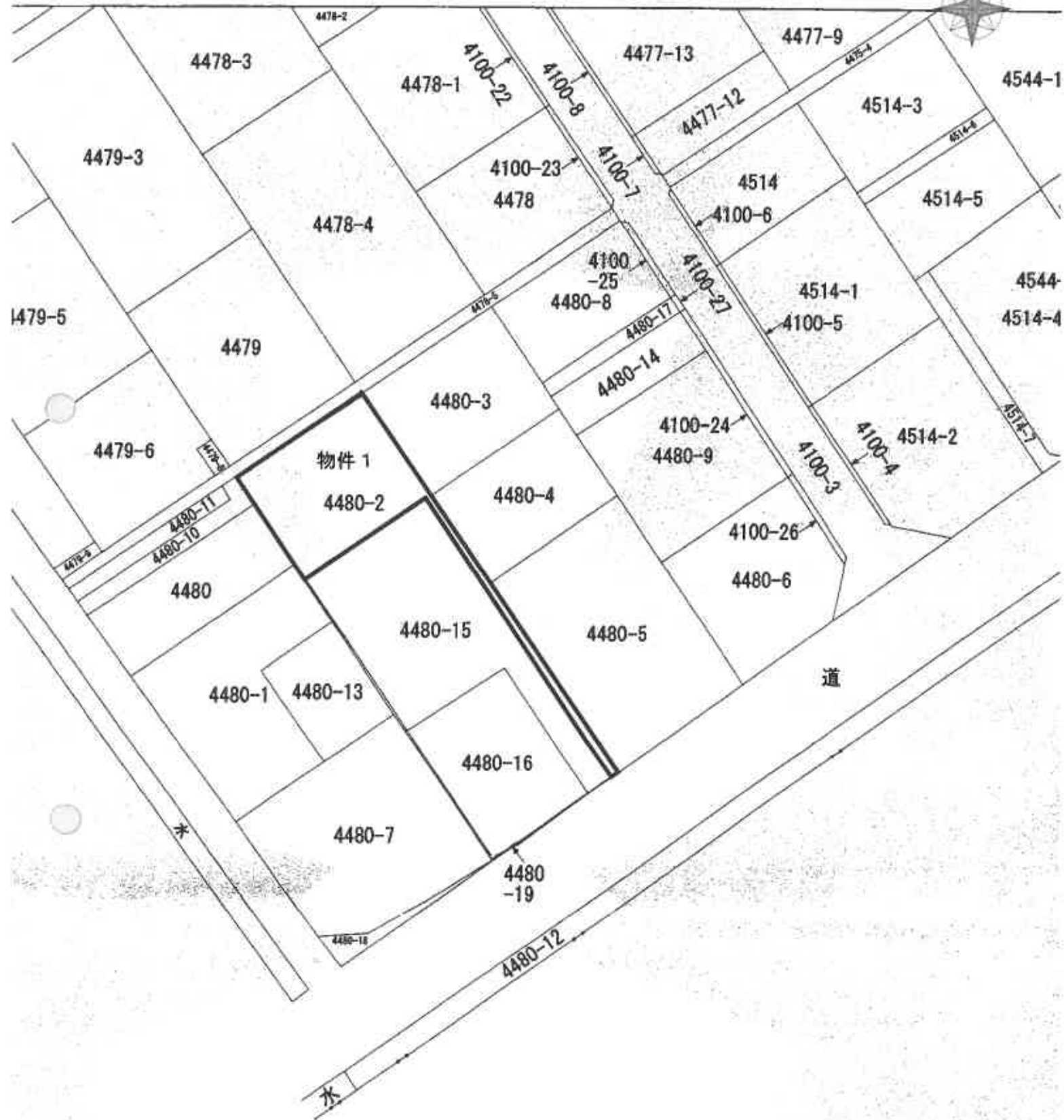
蔵津保育園

ゼンリン電子地図を使用して作成

公 図

約1/600

N



1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
2位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

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。