

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 7 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 1 2 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午後 1 時 1 0 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 8 年 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 7 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8,9	1,886,500 1,509,200	一括	377,300	170,892	0
8	1,617,000				
9	269,500				

物 件 目 録

8 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津

地 番 4 0 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 0 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津

地 番 4 0 9 番 6

地 目 雑種地

地 積 1 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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8, 9】

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

【物件番号8, 9】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号408番1／末尾別紙「土地建物位置関係図」記載の「目的外建物No.2」）のために法定地上権が成立する。

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

【物件番号8, 9】

売却対象外の未登記建物（末尾別紙「土地建物位置関係図」記載の「目的外建物No.1」）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8, 9】

物件8の南側と西側を除き、東側隣地（地番408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

8 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津

地 番 4 0 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 0 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津

地 番 4 0 9 番 6

地 目 雑種地

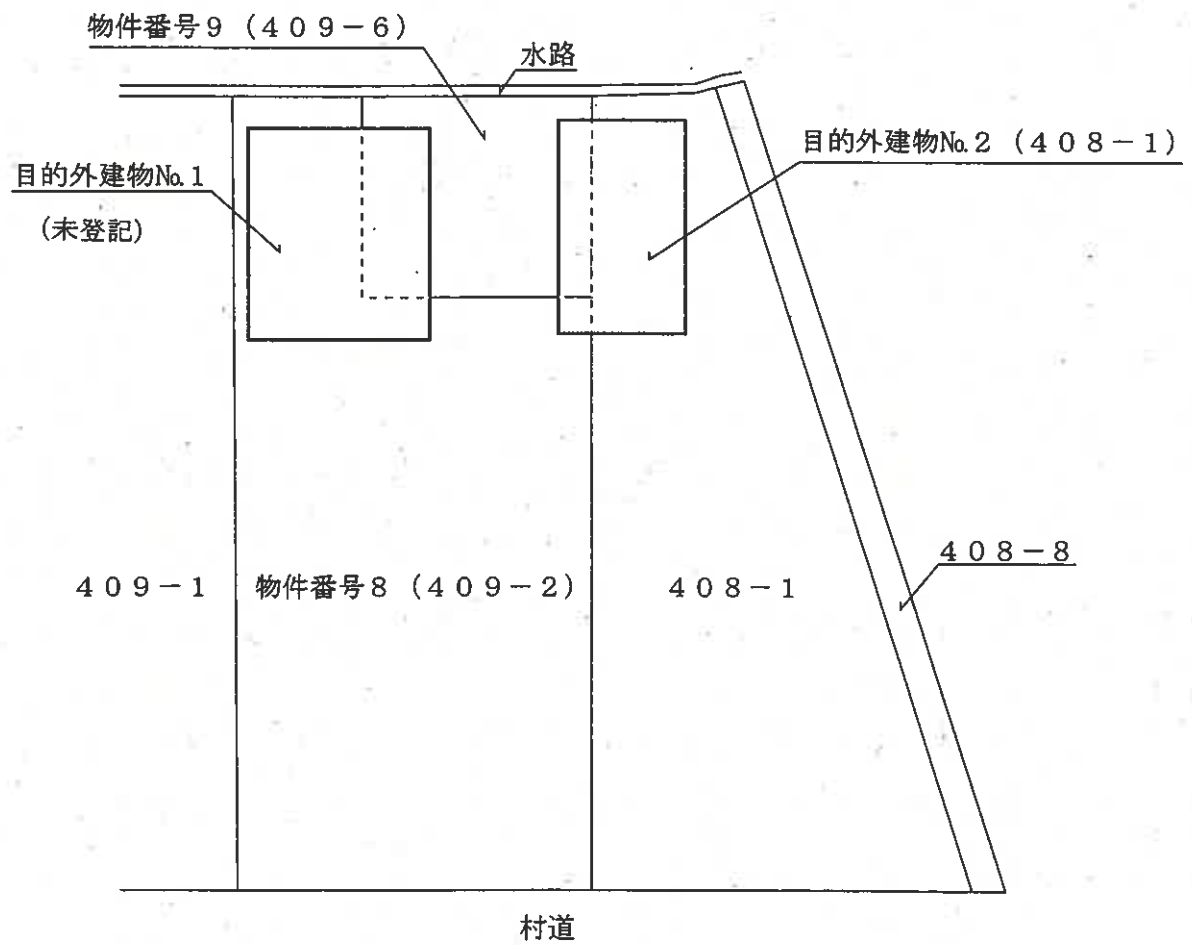
地 積 1 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



土地建物位置関係図



令和 6 年(ケ)第 6 号
令和 6 年 6 月 4 日受理
令和 6 年 1 0 月 1 0 日提出

現況調査報告書

(物件 8, 9)

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

8 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津
地 番 4 0 9 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 0 3 3 平方メートル
共有者 B 持分 4 分の 2
共有者 C 持分 4 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1

9 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津
地 番 4 0 9 番 6
地 目 雑種地
地 積 1 9 7 平方メートル
共有者 B 持分 4 分の 2
共有者 C 持分 4 分の 1
共有者 D 持分 4 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8，9
現況地目	☒ 宅地（物件8，9） ☐ 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	☒ B，C，D（亡A相続人） ☒ 有限会社清栄 ☒ B，C，Dが本土地上に，下記目的外建物1，2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 ☒ 有限会社清栄が太陽光発電設備の用地として占有している ☒ 「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

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件8, 9 関係)		
1	所 在	西伯郡日吉津村大字日吉津 409番2, 409番6
	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	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約168平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ B, C, D ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	物件8, 9の所有者は代位登記により亡Aの相続人としてB, C, Dが登記されていることから, 本目的外建物の所有者についても同人らとした。	
2	所 在	西伯郡日吉津村大字日吉津 408番1, 409番2, 409番6
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 408番1
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約118平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ B, C, D ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年 9月18日 (建物新築年月日) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの父) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	物件8, 9の所有者は代位登記により亡Aの相続人としてB, C, Dが登記されていることから, 本目的外建物の所有者についても同人らとした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 太陽光発電設備の設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社清栄	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 太陽光発電設備の用地	
☒ 関係人(☐ (占有者者) ☒ C(物件8 共有者, 亡Aの子))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26年ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
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	
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
☒ C (物件8, 9共有者, 亡Aの子)	1 物件8, 9は父のAが所有していました。父は令和5年に亡くなり、相続による代位登記で私達親族が所有者となりました。 2 物件8, 9の東隣りの土地(408番1)についても父が所有するものです。父はこれら3筆の土地を分け隔てなく、一体の土地として利用していました。 3 これら一体の土地の北側に2棟の倉庫があり、東側の倉庫(目的外建物②)は登記があるようですが、西側の倉庫(目的外建物①)は、東側の倉庫を建てた時期と同じころに父が他の場所から移設して建てたものです。 4 令和3年ころに父が同会社の取締役を解任させられて、第三者が役員や代表者になるなど、亡祖父や父が営んできた会社が祖父と父の意思に反して第三者が入り込んで来ました。 5 これら一体の土地にある太陽光発電設備は「有限会社清栄」が平成26年ころに設置したものです。設置当時に同会社が父に地代を支払っていたかは分かりませんが、少なくとも前述のとおり、同会社の役員が第三者となつてからは、この太陽光発電設備が土地を使用していることについて、父に地代が支払われたことはありません。 なお、この太陽光発電設備は近くの火災で電線が焼失しているため、使用できる状態ではありません。 6 主に408番1土地にある貨車は会社のものではなく、父の物です。

(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 8, 9 土地及び東隣りの隣地 409 番 1 土地の 3 筆が一体となって、目的外建物①及び②、太陽光発電設備の用地として利用されている。なお、同隣地の所有者は A である。
- 2 別紙「土地建物位置関係図」のとおり、目的外建物①は物件 8, 9 土地上に建っており、目的外建物②は物件 8, 9 及び東側隣地 408 番 1 に建っている。なお、目的外建物②は登記があり、その所在が 408 番地 1 となっているが、評価人とともに近隣地を含めて土地を簡易計測した結果、前記のとおり、3 筆の土地上に建っているものと認めた。
また、太陽光発電設備についても、物件 8 と東側隣地 408 番 1 とに設置されている。なお、太陽光発電設備の掲示板には「発電事業者：有限会社清栄」「運転開始年月日：2014 年 8 月 20 日」と記されていた。
- 3 目的外建物①は未登記であり、目的外建物②は登記がなされているが、両建物の所有者は亡 A であったところ、物件 8, 9 については代位登記により、亡 A の相続人として B, C, D が所有者として登記されている。そのことから、各目的外建物の所有者についても B, C, D であるものとした。
- 4 接面道路は南側の幅員約 4.5 メートルの村道であるところ、物件 8 と村道との間には柵が設置されているとともに、前記のとおり、太陽光発電設備があるため、物件 8 の北側及び物件 9 に至るためには、東側隣地 408 番 1 を通る必要がある。
- 5 目的外建物①には、産業廃棄物が多量に置かれている。なお、建物の造りが倉庫であり、一方（間口）には壁がないため、これら産業廃棄物は土地に置かれているようでもある。
また、主に東側隣地 408 番 1 に置かれている貨車は、一部物件 8 にもかかって置かれているものと思われる。
- 6 南側の村道及び西側隣地との間には鉄柵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

(調査経過用)

調査の経過

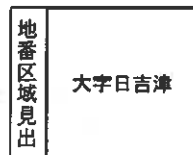
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 6月18日(火) 16:52-17:00	物件所在地	各土地の利用状況の調査 写真撮影
令和 6年 7月19日(金) 9:00- 9:05	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 6年 7月19日(金) 9:58-12:15	物件所在地	関係人Cに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年10月 3日(木) 11:10-11:12	鳥取地方法務局 米子支局	目的外建物の登記事項調査

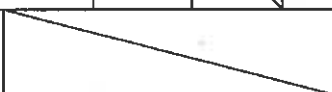
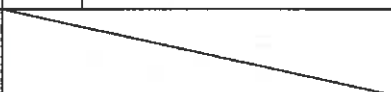
(特記事項)

- ☐ 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

(縮小実施)



請求部	所在地 西伯郡日吉津村大字日吉津				地番 409番6					
出力縮尺	1/500	精度区		座標系 番号 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)	昭和47年12月1日			補記事項	

(8 枚目)

登記年月日：平成6年7月15日

平成6年7月15日登記

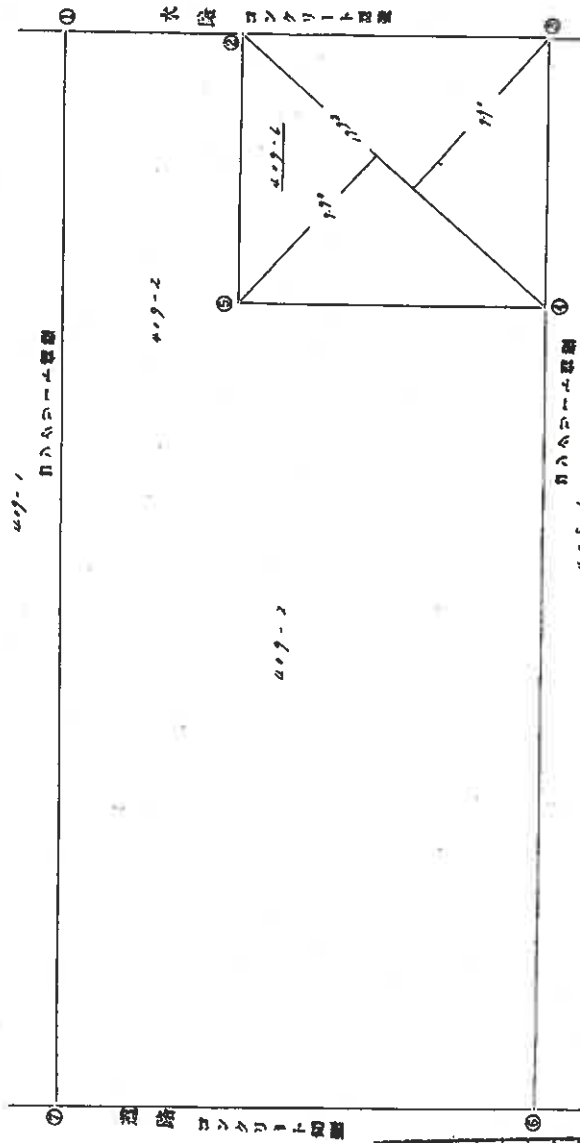
302124

地積測量図

② 409-2 ②

地番 409-2-6

土地の所在 西伯郡の古津新大倉町を界



地積計算表

求積	409番6			
符号	底辺	高さ	併	面積
1	1.111	1.111	1.111	1.111
2	1.111	1.111	1.111	1.111
3				
計				3.322
1/2				1.661
地積				1.661

地番	409番2
公積	1.111
総計	1.111
残地	1.111
地積	1.111

平板エスロンテープ使用

境界	境界線の種類
④	プラスチック杭
⑤	金属標
⑥	金属標
⑦	コンクリート柱に交差

作製者 土地測量調査士

(鳥取県土地測量調査士会所属)

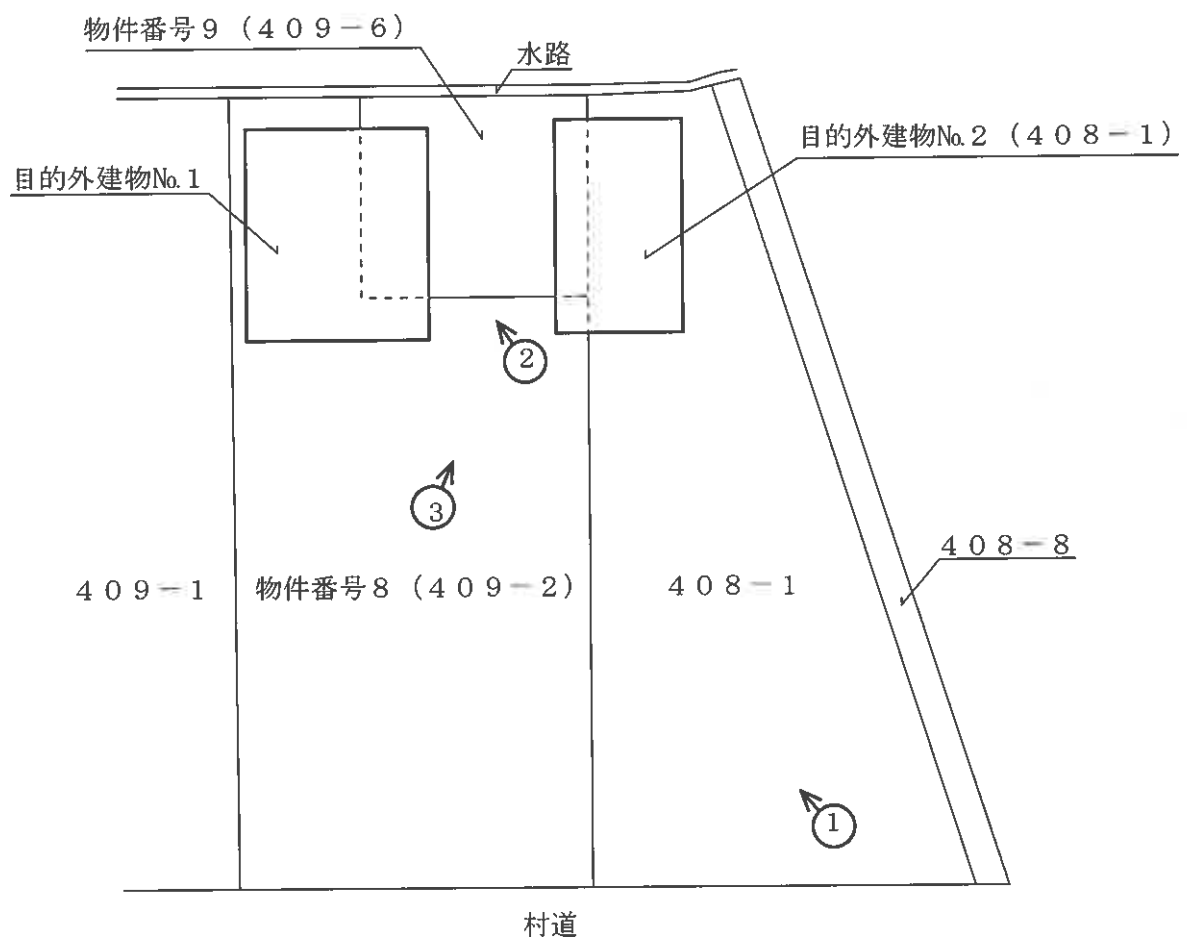
平成6年7月13日作成

申請人

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

①②③写真撮影場所



①



②

目的外建物①



③

目的外建物①



目的外建物②

令和 6 年(ケ)第 6 号
令和 6 年 1 2 月 1 8 日受理
令和 7 年 2 月 2 1 日提出

現況調査報告書(補充)

(物件 8, 9)

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

8 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津

地 番 4 0 9 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 0 3 3 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 2

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

9 所 在 西伯郡日吉津村大字日吉津

地 番 4 0 9 番 6

地 目 雑種地

地 積 1 9 7 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 2

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

執行官の意見

令和6年10月10日提出の現況調査報告書（物件8、9）において補充現況調査が命ぜられ、補充現況調査を実施した結果、目的外建物1の所有者を以下のとおり訂正する。

1 日吉津村役場において入手した関係書類について

(1) 令和3年7月15日付「不動産売買契約書」

(内容)

買主：エーアールエー有限会社

売主：有限会社清栄

売買物件の表示：①未登記物件 ②所在 鳥取県西伯郡日吉津村大字日吉津 ③番地 409番6 地上建物 ④建物 鉄骨Aスレ葺 ⑤地積 168㎡

(2) 家屋所有申告書

(内容)

現所有者：エーアールエー有限会社

旧所有者：有限会社清栄

(3) 納税証明書

(内容)

納税義務者：エーアールエー有限会社

納付状況：令和4年、5年度につき納付済み

2 エーアールエー有限会社の代表者代表取締役（前記売買契約締結時）Eの陳述（電話聴取）について

(1) 私は平成29年から令和6年までエーアールエー有限会社の代表取締役でした。現在も相談役として同社に関与しています。鳥取県西伯郡日吉津村大字日吉津409番6の土地にある建物（目的外建物1）は令和3年7月15日にエーアールエー有限会社が有限会社清栄から買い受けたものです。売買契約書を作成していますし、買い受けた後の固定資産税も同社が納税しています。

(2) 当該建物の購入から現在まで、土地の所有者に地代等の金銭を支払ったことはありません。

3 目的外建物1の所有者について

当初の現況調査においては、物件8、9の所有者（目的外建物1の前記売買の時点）及び目的外建物2（登記あり）の所有者がAであったこと、またAの相続人からの陳述により、目的外建物1の所有者を亡Aの相続人としたが、補充調査により前記の関係書類及びEの陳述を得たため、目的外建物1の所有者をエーアールエー有限会社とし、その敷地である物件8、9土地の占有権原を使用貸借による占有であるものと認めた。

したがって、令和6年10月10日提出の現況調査報告書（物件8、9）のうち、以下のとおり訂正する（当初報告書の2、3枚目を訂正。補充報告書の「占有者及び占有権原」を追加）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8, 9
現況地目	☒ 宅地(物件8, 9) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
形状	☒ 公図(当初報告書に添付)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	☒ エーアールエー有限会社 ☒ B、C、D(亡A相続人) ☒ 有限会社清栄 ☒ エーアールエー有限会社が本土地上に、下記目的外建物1を所有し、占有している ☒ B、C、Dが本土地上に、下記目的外建物2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 ☒ 有限会社清栄が太陽光発電設備の用地として占有している ☒ 『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(当初報告書に添付)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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 8, 9 関係)		
1	所 在	西伯郡日吉津村大字日吉津 409番2, 409番6
	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	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約168平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ エーアールエー有限会社 ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成7年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	西伯郡日吉津村大字日吉津 408番1, 409番2, 409番6
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 408番1
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約118平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ B, C, D ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年 9月18日 (建物新築年月日) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		物件8, 9の所有者は代位登記により亡Aの相続人としてB, C, Dが登記されていることから, 本目的外建物の所有者についても同人らとした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件8、9関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物1の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ エーアールエー有限会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ E (占有者会社の元代表者、現相談役) ☐ ())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3年7月15日	
最初の契約日	年 月 日		
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	
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

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 1月16日(木) 16:42-16:58	日吉津村役場 住民課	目的外建物1の所有者等の調査
令和 7年 2月 5日(水) 13:25-13:39	執行官室	Eから目的外建物1の売買等について電話聴取

(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

令和 6 年 (ケ) 第 6 号 (8 ・ 9)
令和 6 年 7 月 19 日 現 地 調 査
令和 6 年 10 月 25 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)

谷口 敬雄

第1 評価額

一括価格	
金3,850,000円	
内訳価格	
物件番号8(土地)	金3,300,000円
物件番号9(土地)	金550,000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。
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。

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	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 8・9)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 伯耆大山 駅 北 方 約 1.5 km 日吉津 バス停 南東 方 約 250 m
付 近 の 状 況	県道沿いを中心に多くの住宅が建ち並ぶ住宅地域の背後に農地が広がる地域である。
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：市街化調整区域 用途地域：記載無 建 蔽 率：70% 容 積 率：400% 防 火 規 制：無指定 そ の 他：都市計画法第34条第11号条例の規定に基づく指定区域外 ※ 市街化調整区域内の物件であり、原則として建物の建築、居住者の交替あるいは用途の変更については、都市計画法上の許可が必要である。
画 地 条 件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積：1,230.00㎡ 接道状況：中間画地 間 口：約 23.0m そ の 他：ほぼ平坦地 奥 行：約 52.0m 形 状：ほぼ長方形
接 面 道 路 状 況	南 側，幅員約 4.5m 村道，舗装有，道路とほぼ等高
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状：後記目的外建物が存する。 目的外建物：有
供 給 処 理 施 設	上 水 道：無 ガ ス 配 管：無 下 水 道：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	隣接地(所在・地番：西伯郡日吉津村大字日吉津408番1)に置かれた貨車(基礎無)の一部が物件番号8土地にはみ出ていると思われる。 ネットフェンスが設置されている。 元田を埋め立てた雑種地であるが、埋め立てた材料、コンクリートガラ等の混入の有無は不明とのことである。 物件番号8土地に占める目的外建物No.1の敷地面積を170㎡(≒119㎡÷0.7)、目的外建物No.2の敷地面積を7㎡(≒5㎡÷0.7)、物件番号9土地に占める目的外建物No.1の敷地面積を70㎡(≒49㎡÷0.7)、目的外建物No.2の敷地面積を37㎡(≒26㎡÷0.7)と査定した。物件番号8土地の村道側南方は、太陽光発電設備が設置されており、設置されている面積を目的外建物No.1・2の敷地面積を控除した部分と査定した。

2. 建物の概況及び利用状況 (目的外建物No.1)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時(関係者談) : 昭和60年頃 増改築有無不詳 経過年数 : 約 39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 : スレート葺 設 備 : その他 :
床 面 積 (現 況)	約 168.00㎡ 延 約 168.00㎡
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	
保守管理の状態	
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が占有管理している。
特 記 事 項	建築時は、関係者からの聞き取りである。 課税庁の証明書では、建築時は「平成7年1月新築」となっている。県担当課での調査によれば、建築確認年月日は「平成7年7月7日」となっている。 廃棄物と思われるものが残置する。 図上で計測したところ、物件番号8土地の約119㎡、物件番号9土地の約49㎡を占有している。 なお、課税上の所有者とは異なるが、目的外建物No.1の所有者は、目的外建物No.2と同一と判断した。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化・保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。

2. 建物の概況及び利用状況 (目的外建物No.2)

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9月 増改築有無不詳 経過年数 : 約 39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 : スレート葺 設 備 : その他 :
床面積(現況)	約 118.00㎡ 延 約 118.00㎡
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	
保守管理の状態	
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が占有管理している。
特 記 事 項	図上で計測したところ、物件番号8土地の約5㎡、物件番号9土地の約26㎡を占有している。 土地の建付減価補正率は、建物の老朽化・保守管理の状態等を考慮して、6頁のとおり査定した。

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 8・9)

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)
8-1	16,000円/㎡	× 0.74	× 856.00㎡	× 1.00	= 10,140,000円
8-2			× 170.00㎡	× 0.80	= 1,610,000円
8-3			× 7.00㎡	× 0.80	= 70,000円
9-1			× 90.00㎡	× 1.00	= 1,070,000円
9-2			× 70.00㎡	× 0.80	= 660,000円
9-3			× 37.00㎡	× 0.80	= 350,000円
計			= 1,230.00㎡		= 13,900,000円

※目的外建物の敷地面積を下記のとおり、配分した。

配分後番号	目的外建物	敷地面積
8-1	No.1・2以外	856.00㎡
8-2	No.1	170.00㎡
8-3	No.2	7.00㎡
9-1	No.1・2以外	90.00㎡
9-2	No.1	70.00㎡
9-3	No.2	37.00㎡
計		1,230.00㎡

*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
 <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
日吉津-2	19,800円/㎡	× $\frac{101}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{125}$	= 16,000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 : 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
地積過大	0.80
上下水道	0.92
相乗積	0.74

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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)
8-1	10,140,000円	×	0.20	使用借権 = 2,030,000円
8-2	1,610,000円	×	0.20	場所的利益 = 320,000円
8-3	70,000円	×	0.50	法定地上権 = 40,000円
9-1	1,070,000円	×	0.20	使用借権 = 210,000円
9-2	660,000円	×	0.20	場所的利益 = 130,000円
9-3	350,000円	×	0.50	法定地上権 = 180,000円
計	13,900,000円			= 2,910,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

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)
8-1 (土地)	(10,140,000円	— 2,030,000円)	/	× 0.70	× 0.5	= 2,840,000円
8-2 (土地)	(1,610,000円	— 320,000円)				= 450,000円
8-3 (土地)	(70,000円	— 40,000円)				= 10,000円
9-1 (土地)	(1,070,000円	— 210,000円)				= 300,000円
9-2 (土地)	(660,000円	— 130,000円)				= 190,000円
9-3 (土地)	(350,000円	— 180,000円)				= 60,000円
一括価格(上記合計)						= 3,850,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 土地利用権付建物2棟が存し、そのほかに太陽光発電設備が設置されていることによる市場性の減退を考慮した。

* 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

* 地価公示標準地

番 号 : 日吉津一 2
所 在 : 日吉津村大字今吉 2 8 1 番 2 外
位 置 : J R 山陰本線伯耆大山北西方 3. 3 km
価 格 : 19, 800 円 / m²
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 334 m²
接 面 街 路 : 北東 3. 5 m 村道
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 市街化調整区域
建 蔽 率 70 %
容 積 率 400 %
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域

(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)

建物図面 (法務局備付)

土地建物位置関係図

位置図

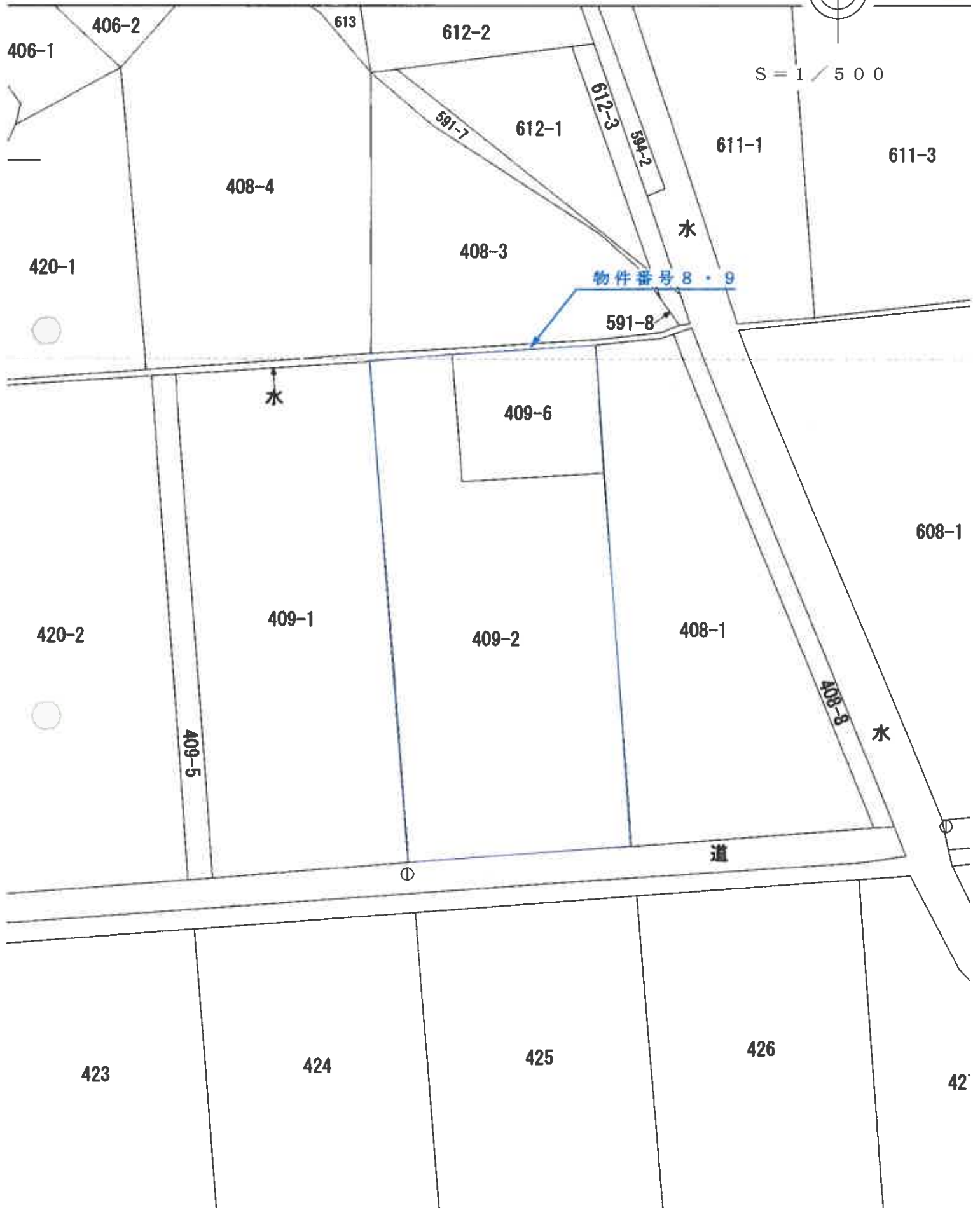


公 図

06/11



S = 1 / 500



登記年月日：平成6年7月15日

地積測量図

302124

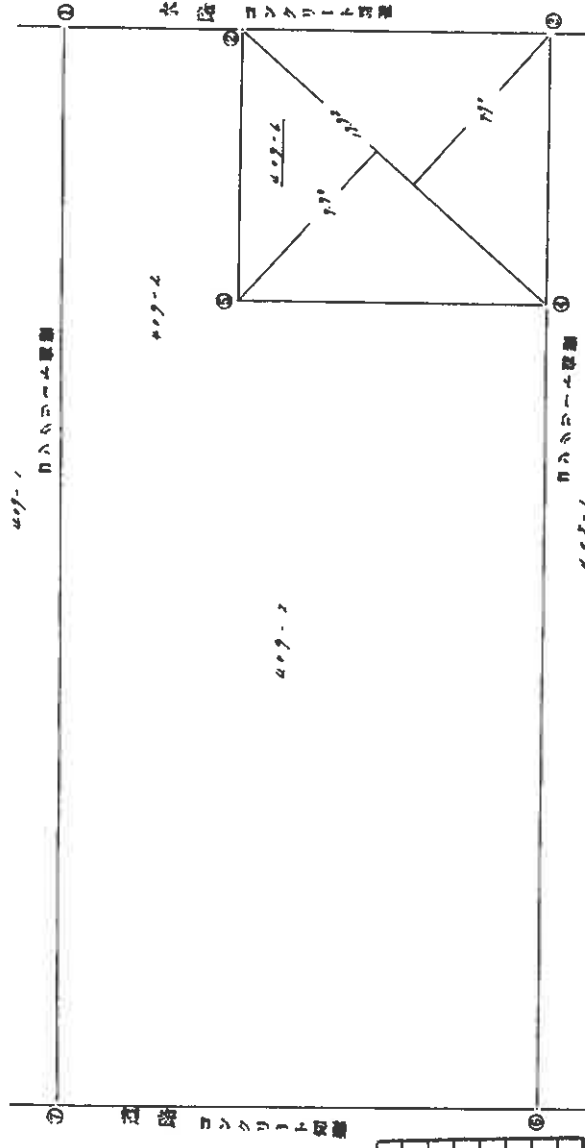
平成6年7月15日登記

地積測量図

地番 409-2-1-1

土地の所在 西伯郡 白旗町 大字 字 環

物件番号 8・9



地積計算表

求積 符号	地積 m ²	延床積 m ²	面積積 m ²
1	1,000	1,000	1,000
2	1,000	1,000	1,000
3	1,000	1,000	1,000
計	3,000	3,000	3,000
1/2	1,500	1,500	1,500
地積	1,500	1,500	1,500

平坂エスロンテール使用

地番	409-2-1-1
公簿	1,000
総計	1,000
残地積	1,000
地積	1,000

境界線の種類	境界線の種類
④ プラスチック杭	④ プラスチック杭
⑤ 金風標	⑤ 金風標
⑥ 金風標	⑥ 金風標
⑦ コンクリート基礎	⑦ コンクリート基礎

作製者

平成6年7月13日作製

申請人

縮尺 1/250

(鳥取県土地家屋調査士会館)

登記年月日：昭和60年11月6日

建物図面

303835

各階平面図

昭和60年11月6日登記

建物図面

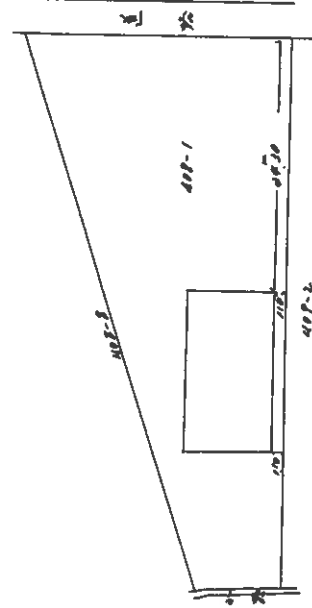
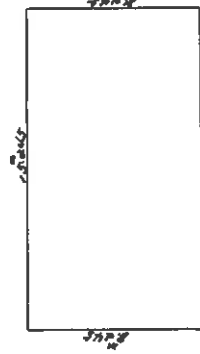
408-1

家屋番号

建物の所在
西伯郡日高町大字田代

408-1

目的外建物No. 2



12.44m x 12.44m = 155.5045

面積 155.5045

作製者

日作製

縮尺 1/50

申請人

縮尺

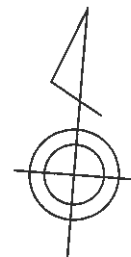
1/50

(建設業士地家屋調査士会印紙)

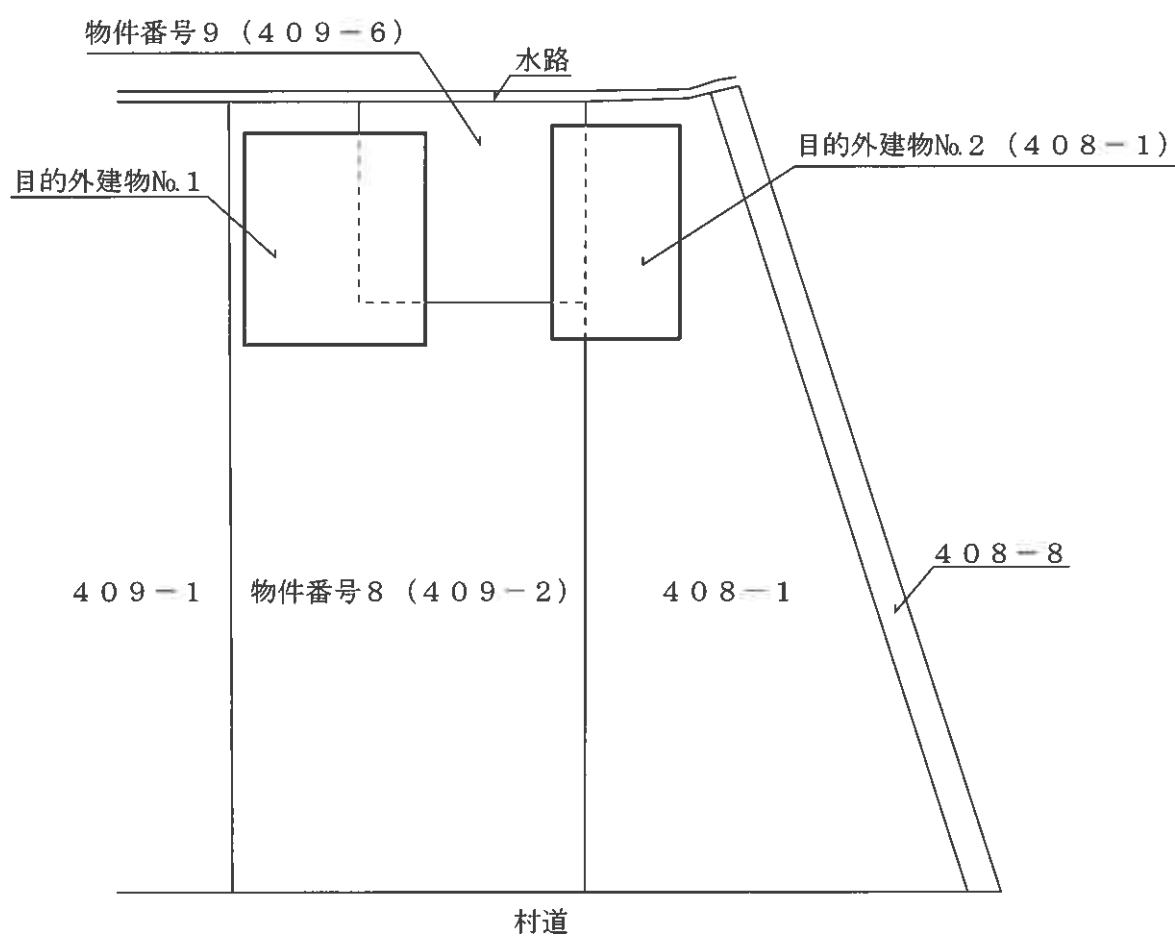
(縮小実施)

土地建物位置関係図

物件番号 8・9・目的外建物



S = 1 / 500



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ふ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。

令和6年(ケ)第6号(8・9)
令和6年7月19日現地調査
令和6年10月25日評価
令和7年3月5日補充

鳥取地方裁判所米子支部 御中

評価書(補充)

令和6年(ケ)第6号(8・9)不動産競売事件に関する評価書につき、不備を訂正し、本評価書(補充;P5-1)を以てご報告いたします。

評価人(不動産鑑定士)

谷口 敬雄

2. 建物の概況及び利用状況 (目的外建物No.1)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時(課税台帳) : 平成7年頃 増改築有無不詳 経過年数 : 約 29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 : スレート葺 設 備 : その他 :
床 面 積 (現 況)	約 168.00㎡ 延 約 168.00㎡
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	
保守管理の状態	
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が占有管理している。
特 記 事 項	令和7年2月21日付で執行官から提出された現況調査報告書(補充)の結果を受けて、令和6年10月25日に提出した評価書について、次のとおり訂正する。 5-1 ページ 「建築時期及び残存耐用年数」欄は、現況調査報告書に基づき「建築時」・「経過年数」を前記のとおり訂正した。「特記事項」欄に記載した「なお、課税上の所有者とは異なるが、目的外建物No.1の所有者は、目的外建物No.2と同一と判断した。」を、「目的外建物No.1の所有者は、エーアールエー有限会社と判断した。」に訂正する。 7 ページ 「2-1. 土地利用権等価格」の物件番号8-2及び9-2の「土地利用権等割合」に記載した土地利用権をそれぞれ「場所的利益」から「使用借権」に訂正する。 なお、建付地価格に乗じる割合に異同はなく、「土地利用権等価格」及び「評価額」に変更はない。

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。