

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

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 6月 22日 午前 8時 30分から 令和 8年 6月 29日 午後 5時 00分まで |
| 開札期日 | 日 時 場 所 令和 8年 7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 8年 7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 8年 6月 1日から当庁地裁書記官室に備え置きます。 | |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 米子市古豊千字屋敷ノ上 |
| | 地 | 番 | 159番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 777.48平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 5月 23日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 東 真 理

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】

売却対象外建物1（家屋番号159番の2（現況・床面積：1階約72平方メートル、2階約68平方メートル）、登記簿記載の附属建物（符号1、2）は現存しない。）、同2（未登記、種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約158平方メートル、2階約35平方メートル）、同3（未登記、種類：倉庫、構造：木造瓦葺平家建、床面積約35平方メートル）及び同4（未登記、種類：居宅・車庫、構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約85平方メートル）が、本件土地上に存在する。

売却対象外建物1～4の所有者は不明であるところ、各売却対象外建物の本件土地に対する占有権原は、使用借権と認められる。

なお、各売却対象外建物は、別紙土地建物位置関係図のとおり。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番159番2）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。



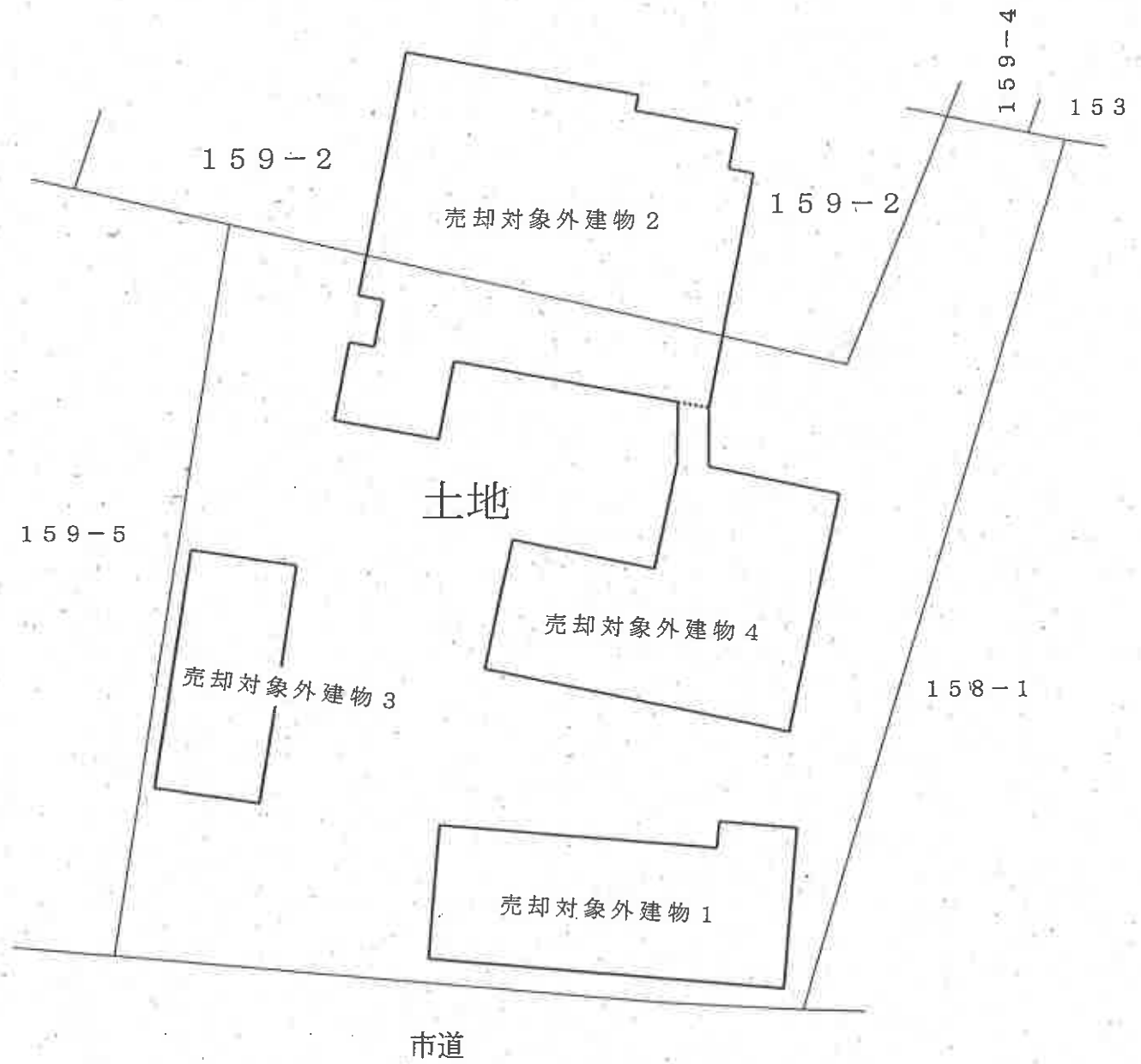
物 件 目 録

1 所 在 米子市古豊千字屋敷ノ上
地 番 159番
地 目 宅地
地 積 777.48平方メートル



土地建物位置関係図

別紙



令和6年(ヌ)第 4号
令和6年 3月19日受理
令和6年 4月26日提出

現況調査報告書

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 | 米子市古豊千字屋敷ノ上 |
| | 地 | 番 | 159番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 777.48平方メートル |

| | |
|------------|--|
| 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1 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1 関係) | | |
|-------------------|---|---|
| 1 | 所在地 | 米子市古豊千159番地 (登記記録のとおり記載) |
| | 家屋番号 | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 159番の2 |
| | 種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 (概略) | 1階 約72平方メートル 2階 約68平方メートル |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C相続人) <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築時期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和30年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡C) <input type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | 登記記録にある附属建物 (符号1, 2) は滅失しており存在しない。 | |
| 2 | 所在地 | 米子市古豊千字屋敷ノ上159番地 |
| | 家屋番号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 (概略) | 1階 約158平方メートル 2階 約35平方メートル |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続人) <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築時期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和45年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | 目的外建物2は、物件1土地及び東側隣地159番2に建っている (土地建物位置関係図参照)。 | |

(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1 関係) | | |
|-------------------|-------------|--|
| 3 | 所 在 | 米子市古豊千字屋敷ノ上159番地 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約35平方メートル |
| | 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続人) <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和55年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続人) <input type="checkbox"/> 不明 |
| | そ の 他 の 事 項 | |
| 4 | 所 在 | 米子市古豊千字屋敷ノ上159番地 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅・車庫 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約85平方メートル |
| | 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続人) <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和57年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係) | | |
|---------------------|--|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1の敷地部分 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物2, 3, 4の敷地部分 |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡C相続人 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡B相続人 |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨 | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A (物件1所有者)) <input type="checkbox"/> 文書(□) | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A (物件1所有者)) <input type="checkbox"/> 文書(□) |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成19年9月6日 (Aの物件1の共有持分権取得年月日) | 平成19年9月6日 (Aの物件1の共有持分権取得年月日) |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年 月 日 |
| | 期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 当事者 | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 賃料・支払時期 | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 |
| <p>■ A (物件1土地所有者)</p> | <p>1 この土地には次に述べるとおり、建物が建っています。</p> <p>(1) 土地の南西側にある居宅(目的外建物1)は、私の叔父(Aの父の弟)である亡Cが昭和30年ころに建てたものです。なお、その附属建物である炊事場・便所は取り壊されており存在しません。</p> <p>(2) 土地の東側にある居宅(目的外建物2)は、現在私が住んでいますが私の父である亡Bが昭和45年ころに建てたものです。登記に木造草葺平家建の居宅があるとのことですが、その登記にある建物は私の亡祖父が所有していたもので、それを取り壊して父が現在ある居宅を建てました。なお、この土地と東隣りにある土地(159番2)は、先祖代々から一体的にこれらの建物敷地として利用されていまして、この居宅は、この土地と東隣りにある土地とにまたがって建っています。</p> <p>(3) 土地の北西側にある倉庫(目的外建物3)は、父が昭和55年ころに建てたものです。</p> <p>(4) 土地の中程にある居宅・車庫(目的外建物4)は、父が昭和57年ころに車庫だけを建てました。その後、平成3年ころに私も一部資金を出しましたが、父が居宅部分を増築しました。なお、増築時に東側にある居宅(目的外建物2)の壁を一部取り払って、居宅・車庫の建物の居宅部分に通路を造り、両建物が行き来できるようにしました。</p> <p>2 物件1土地と東隣りにある土地(159番2)とは一体的に利用していますので、これらの土地との境界は分かりません。また、物件1土地の南東側が一部突出した形状になっていますが、東側にあるコンクリートブロック塀までがこの土地の範囲です。</p> |

(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2～5枚目記載のとおり認めた。
したがって、物件1土地は、目的外建物1、3、4及び目的外建物2の一部の敷地として利用されている。
なお、物件1土地所有者は、自己が各目的外建物の所有者であることを明確には示さなかった。また、相続関係も不明であることから、各目的外建物の物件1土地に対する占有権原は使用借によるものと認めた。
- 2 関係人の陳述及び現況から、登記記録にある「所在：米子市古豊千159番地 家屋番号：159番の1」の建物は滅失しており存在しない。また、目的外建物1の登記記録にある附属建物（符号1、2）は滅失しており存在しない。
- 3 物件1土地は、東隣の159番2土地と一体利用されているため、両土地との境界は不明である。物件1土地とその他の隣地との間には、概ねコンクリートブロック塀が設置されているため、その他の隣地との境界は概ね明瞭である。
- 4 物件1土地の接面道路は、西側の幅員4.5メートルの市道である。
- 5 物件1土地の南西角付近に電柱が1本設置されている。

(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 6年 3月21日(木) 12:20-12:24 | 物件所在地 | 外観による本件土地の利用状況の調査 写真撮影 |
| 令和 6年 4月 9日(火) 8:32- 8:42 | 鳥取地方法務局 米子支局 | 本件土地上の建物登記の調査, 隣接地の登記事項調査 |
| 令和 6年 4月 9日(火) 13:15-15:25 | 物件所在地 | 関係人 Aに面談 立入調査 (評価人同行) 写真撮影 |
| 令和 6年 4月22日(月) 17:30-17:45 | 物件所在地 | 本件土地の辺の簡易計測, 形状の調査 |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

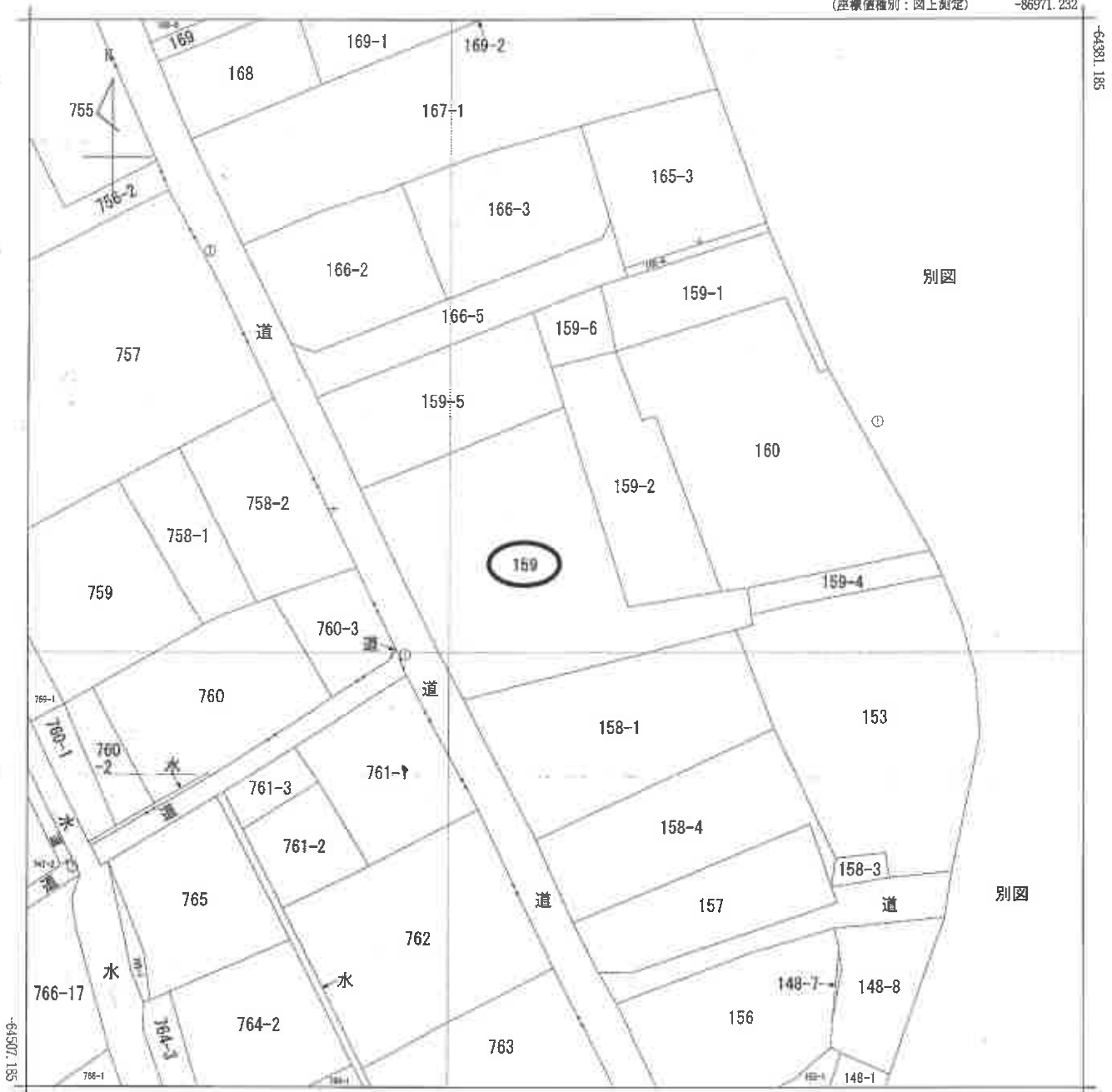
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

(座標値種別：図上測定)

-86971.232



-87096.232 (座標値種別：図上測定)



| | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|-----------|------------|----|--------------|--|
| 請求部 | 所在 | 米子市古豊千字屋敷ノ上 | | | 地番 | 159番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図(法第14条第1項) | |
| 作成年月日 | | | 測付年月日(原図) | 昭和41年2月28日 | | 補記事項 | |
| | | | | | | | |

請求番号：2-1
(1/1)

(9枚目)

登記年月日：昭和42年10月6日

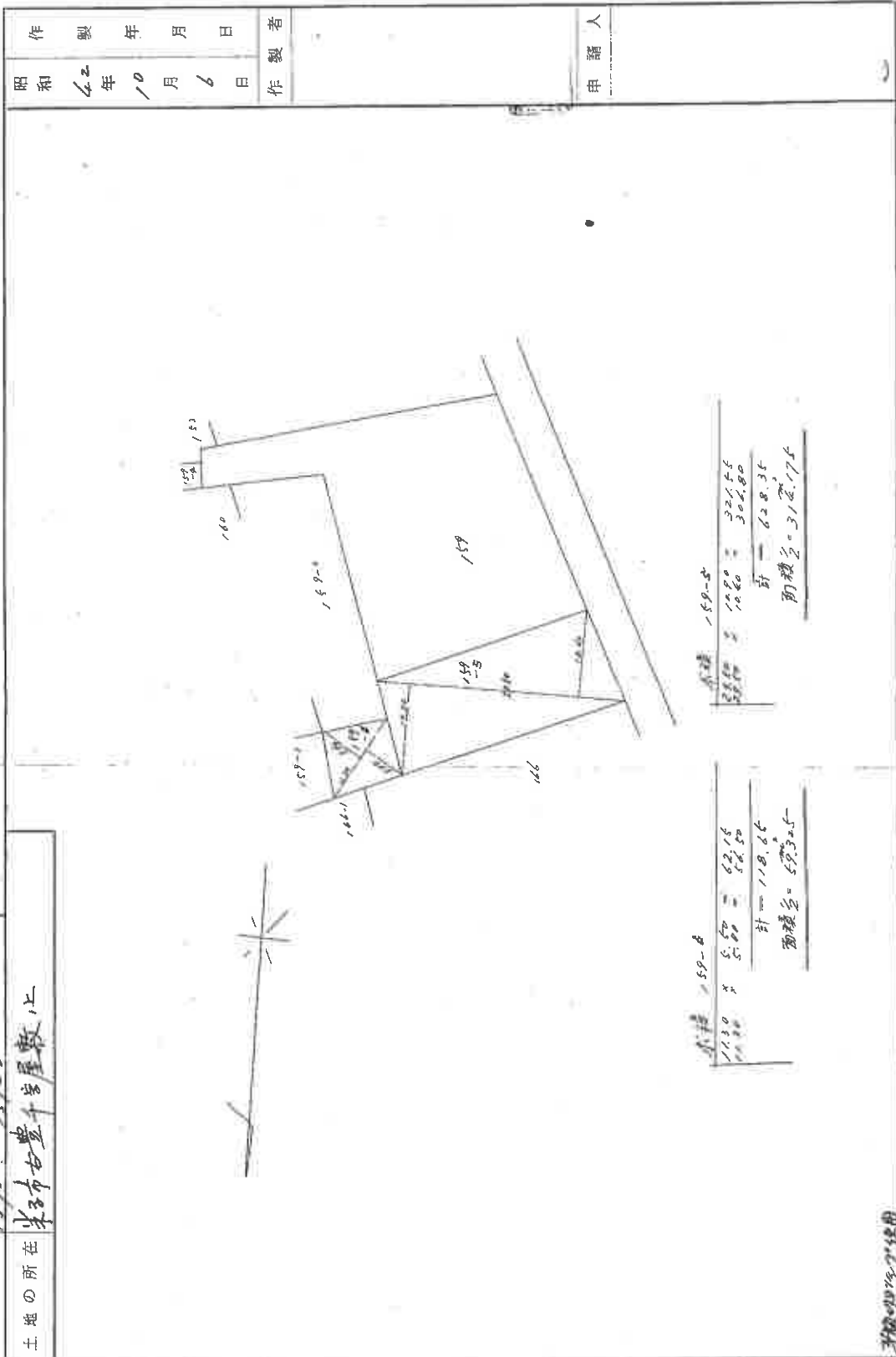
147988

② 159

土地積測在圖

昭和42年10月6日登記

| | |
|-------|-----------------------|
| 地番 | 159 159-5 159-6 |
| 土地の所在 | 米子市古豊十字屋敷止 |



| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和42年10月6日 |
| 作製者 | |

| | |
|-----|--|
| 申請人 | |
|-----|--|

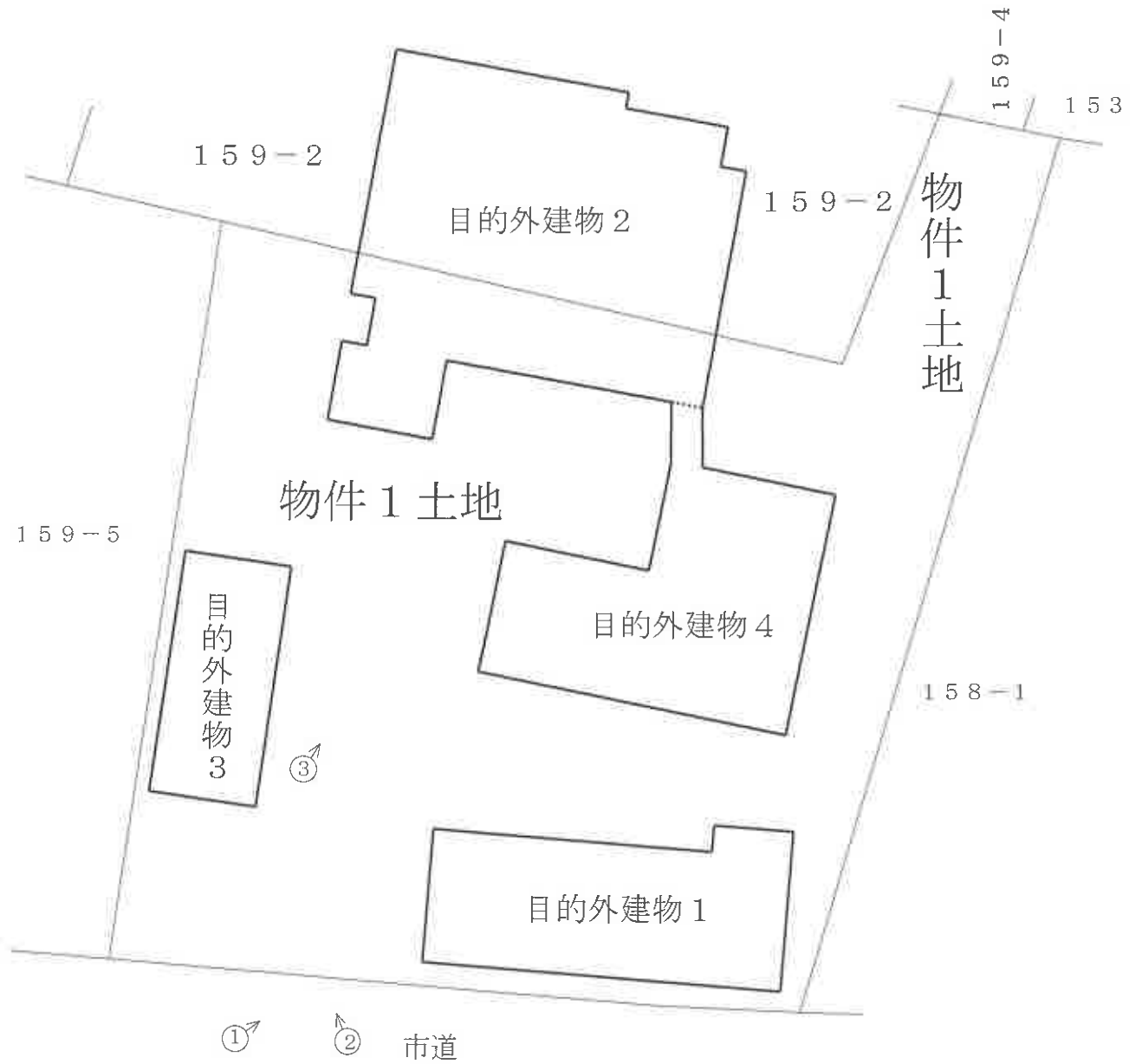
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



①～③写真撮影場所



①

目的外建物 1

目的外建物 →



②

目的外建物 3

→



③

目的外建物 2

目的外建物 4

→





事件番号 令和6年(又)第4号
評価 (2回目)

評価書 (再)

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4号

令和7年1月16日 現地調査
令和7年1月23日 評価(2回目)
(再訂正書)

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960,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件番号 1 (土地) | 金960,000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) | 所在地 地地 | 在番 目積 米子市古豊千字屋敷ノ上 159番 宅地 777.48㎡ | |
| | 所在地 地地 | 在番 目積 | |
| | 所在地 地地 | 在番 目積 | |
| | 所在地 地地 | 在番 目積 | |
| | 所在地 地地 | 在番 目積 | |
| 地積合計 | | 777.48㎡ | |

| 番号 | 特記事項 |
|----|--|
| | <p>地上には、後記のとおり、目的外建物がある。</p> <p>前回の期間入札において買い受けの申し出が無かった事実を考慮し、市場性を再検討して再評価した。</p> |

| | |
|--|---|
| 位置・交通 (およその道路距離) | JR山陰本線 伯耆大山 駅 南西方 約2.7km 豊田作業所前 バス停 北西方 約100m |
| 付近の状況 | 農家住宅、一般住宅が混在する古くからの住宅地域で、周辺には平坦な農地が広がる。 |
| 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：777.48㎡ 間口：約28m 奥行：約38m 形状：不整形 接面状況：中間画地 その他：ほぼ平坦地 |
| 接面道路 | 西側、幅員4.5m、市道、舗装有、道路とほぼ等高 |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 現 状：目的外建物(居宅、倉庫、車庫)の敷地 隣 地：住宅等(環境を阻害する施設無) 目的外建物の概要 目的外建物1 家屋番号159番2、居宅、木造、瓦葺、2階建 1階約72㎡、2階約68㎡ 登記簿記載の附属建物は現存しない 目的外建物2 未登記、居宅、木造、瓦葺、2階建 1階約158㎡、2階約35㎡ 目的外建物3 未登記、倉庫、木造、瓦葺、平家建、約35㎡ 目的外建物4 未登記、居宅・車庫、木造、平家建 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺、約85㎡ 目的外建物2は目的外土地にも跨っており、他の目的外建物は物件1の地上にある。 目的外建物の所有関係は不明な点があり(現況報告書参照)、目的土地と目的外建物は使用貸借の関係にあると見做して評価する。 |
| 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 有(地上建物には未接続) (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 | |

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(m ²) | 更地価額 (万円未満四捨五入) |
|------|------------------------|--------|---------------------|--------------------|
| 1 | 12,900円/m ² | × 0.72 | × 777.48 | = 7,220,000円 |
| | | | × | = |
| | | | × | = |
| 計 | | | 777.48 | 7,220,000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 | 7,220,000円 | × 0.90 | × 0.70 | × $\frac{100}{100}$ | × 0.70 | × 0.30 | = 960,000円 |
| | | | | × $\frac{\quad}{100}$ | | | = |
| | | | | × $\frac{\quad}{100}$ | | | = |
| 計 | 7,220,000円 | | | | | | 960,000円 |

標準画地価格

先評価時の周辺取引事例等を参考とした標準画地価格、及び、周辺の地価公示標準地の変動率を参考として査定した。

次の地価公示標準地は価格は直接には規準できなかったが、時点修正率を参考とした(令和7年1月1日時点の価格は未発表)。

番号 米子-16 (米子市今在家)
 価格 16,700円/m²(令和6年1月1日時点)
 変動率 -0.6%

前回標準価格

訂正標準価格

$$13,000\text{円/m}^2 \times (1 - \frac{0.006}{12} \times 9\text{ヶ月}) \div 12 \div 12 \div 12 = 12,900\text{円/m}^2$$

個別格差

| 要 因 | 率 |
|------|------|
| 規模過大 | 0.80 |
| 不整形 | 0.90 |
| | |
| | |
| 相乗積 | 0.72 |

建付減価修正

地上建物の存在により、更地に比べて市場性が阻害されている。

占有減価修正

本件は、土地利用権相当額の控除を含む。
 地上建物のための使用借権相当額を控除する必要があり、算式としては上記率を乗じる。

市場性修正

目的外建物があり、かつ、目的外建物の一つは目的外土地にも跨っており、競落人にとっては利用阻害度が高いと思われる、市場性が阻害されていると判断される。

競売市場修正

2頁記載の不動産競売市場の特殊性、前回の期間入札において買い受けの申し出が無かった事実を考量の上査定した。

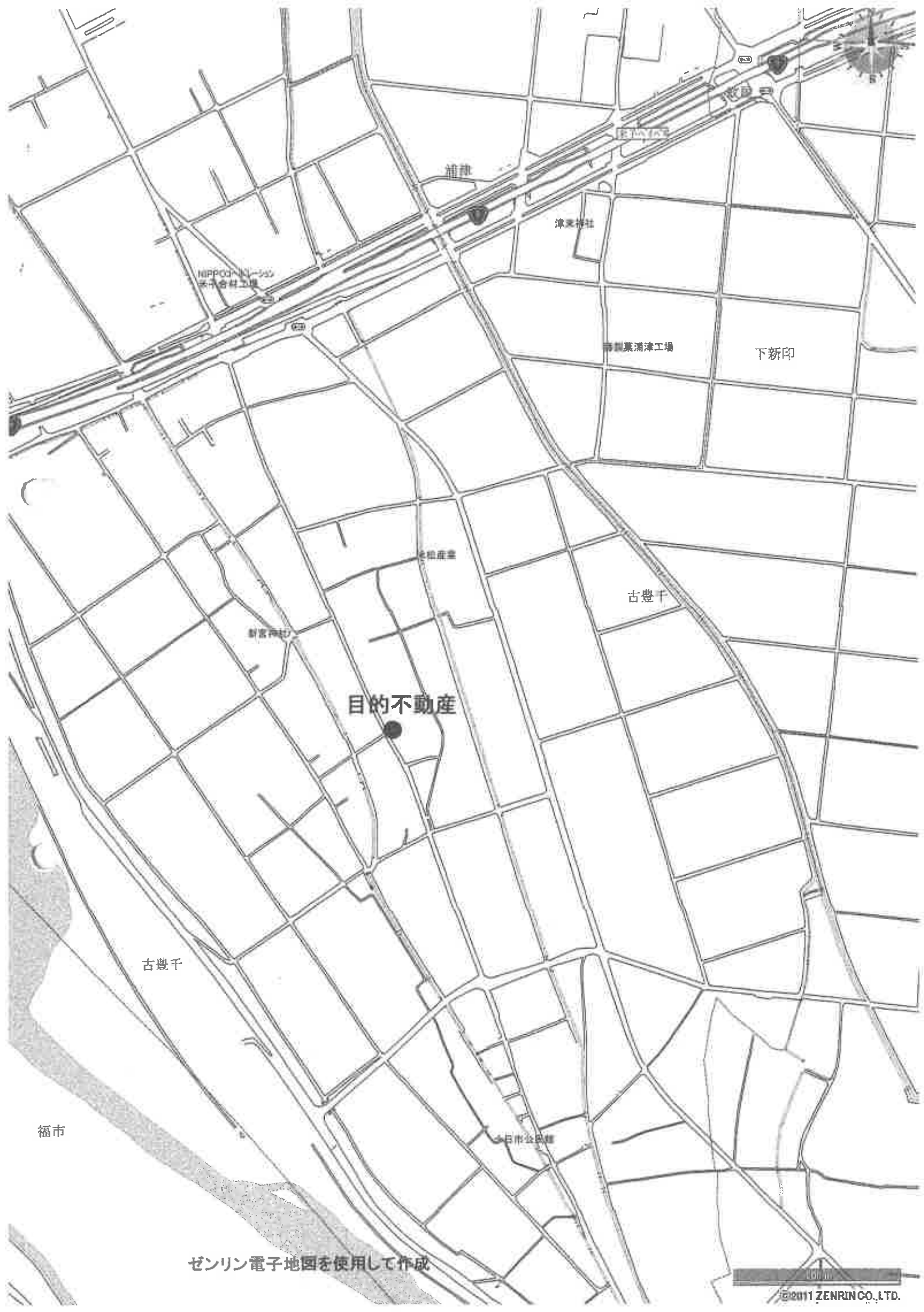
第6 参考価格資料

地価公示標準地の概要

番 号 : 該当無
所 在 :
位 置 :
価 格 :
価 格 時 点 :
地 積 :
接 面 街 路 :
供給処理施設 :
用途指定等 :
地域の概要 :

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)
土地建物位置関係図



NIPPONレーン
木下台村工場

浦津

津東神社

海軍薬浦津工場

下新印

老松産業

古豊千

新宮神社

目的不動産

古豊千

福市

今日市公民館

ゼンリン電子地図を使用して作成

0 100m
©2011 ZENRIN CO., LTD.

公図写し

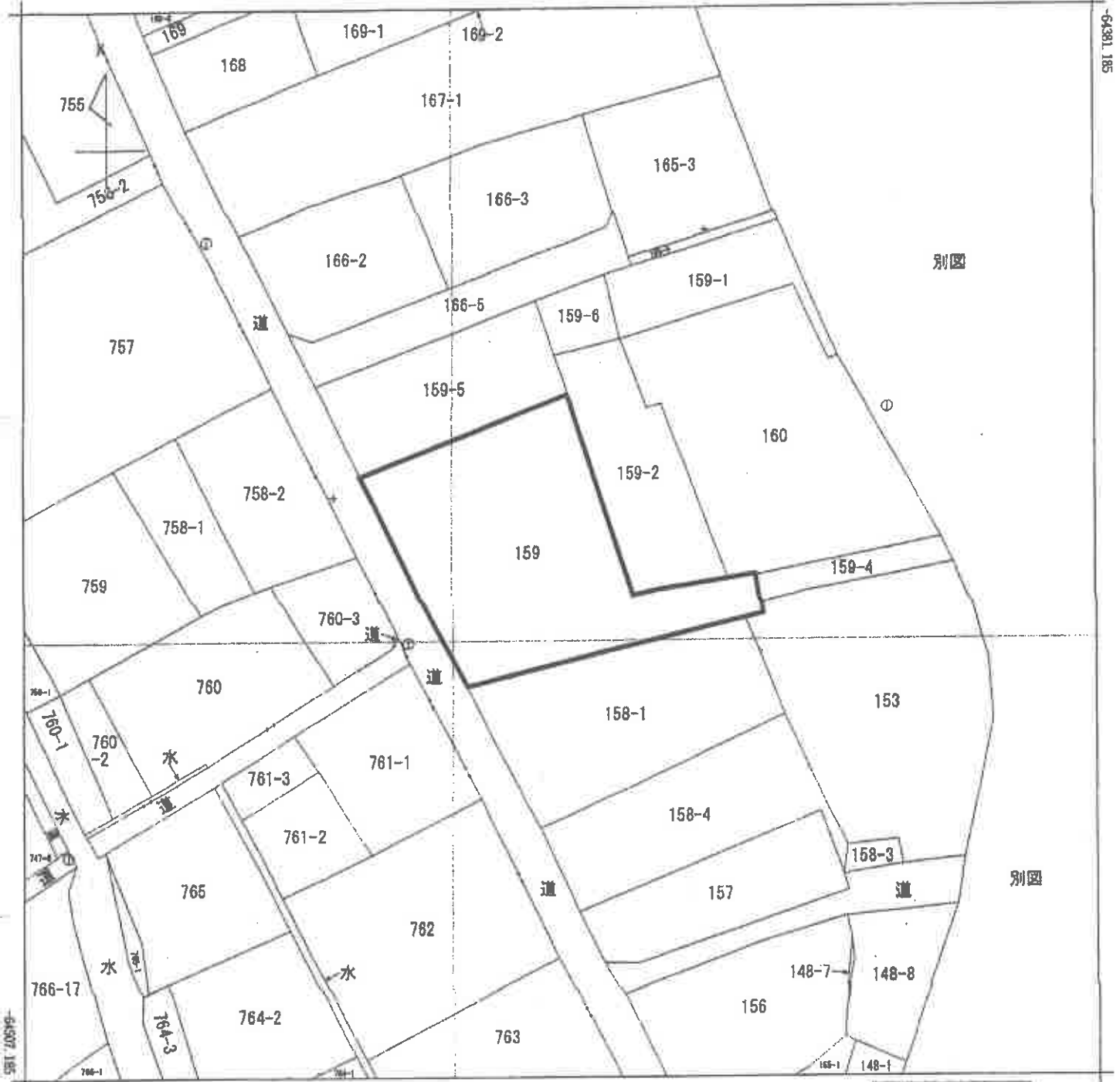
Non Scale
縮小実施



表示年月日：2024/02/16

(座標値種別：図上測定)

-86971.232



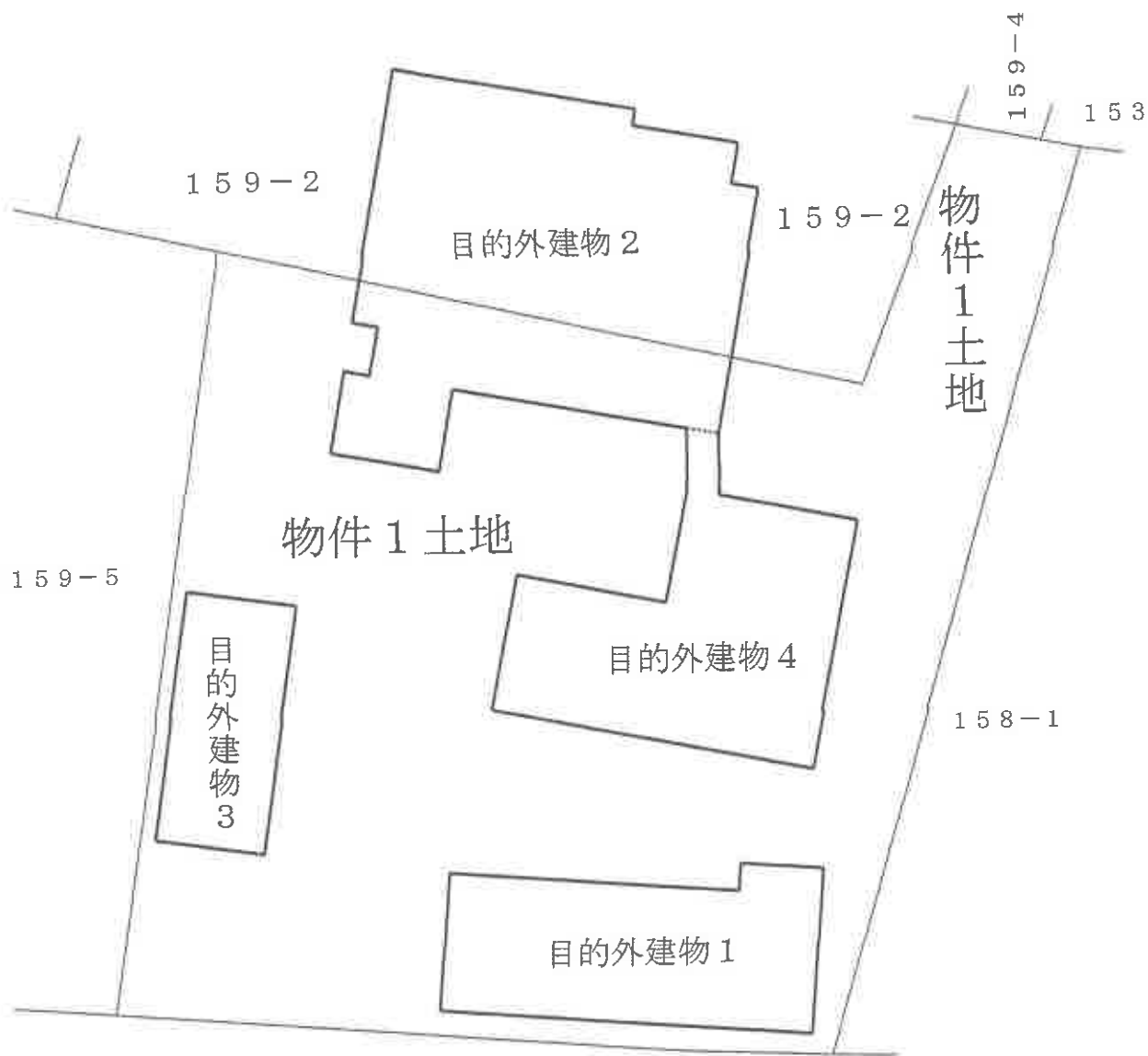
別図

別図

地番区域見出
古豊千

| | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|-----------|---|-----------|--------------|------|------|-----|
| 請求部 | 所在 | 米子市古豊千字屋敷ノ上 | | | | 地番 | 159番 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 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) | 昭和41年2月28日 | | 補記事項 | |

土地建物位置關係圖



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（又）第4号

令和6年4月9日 現地調査

令和6年4月30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1,610,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件番号 1 (土地) | 金1,610,000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) | 所在地 地積 | 米子市古豊千字屋敷ノ上 159番 宅地 777.48㎡ | |
| | 所在地 地積 | | |
| | 所在地 地積 | | |
| | 所在地 地積 | | |
| | 所在地 地積 | | |
| 地積合計 | | 777.48㎡ | |

| 番号 | 特記事項 |
|----|-----------------------|
| | 地上には、後記のとおり、目的外建物がある。 |

| | |
|--|---|
| 位置・交通 (およその道路距離) | JR山陰本線 伯耆大山 駅 南西方 約2.7km 豊田作業所前 バス停 北西方 約100m |
| 付近の状況 | 農家住宅、一般住宅が混在する古くからの住宅地域で、周辺には平坦な農地が広がる。 |
| 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：市街化調整区域であり、現状利用状況からは再建築の可能性はあると思われるが、再建築、大規模改修の際は行政当局の指導が必要と思われる。 |
| 画地条件 (間口：接道長さ) (奥行：最大奥行) | 地積：777.48㎡ 間口：約28m 奥行：約38m 形状：不整形 接面状況：中間画地 その他：ほぼ平坦地 |
| 接面道路 | 西側、幅員4.5m、市道、舗装有、道路とほぼ等高 |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 現 状：目的外建物(居宅、倉庫、車庫)の敷地 隣 地：住宅等(環境を阻害する施設無) 目的外建物の概要 目的外建物1 家屋番号159番2、居宅、木造、瓦葺、2階建 1階約72㎡、2階約68㎡ 登記簿記載の附属建物は現存しない 目的外建物2 未登記、居宅、木造、瓦葺、2階建 1階約158㎡、2階約35㎡ 目的外建物3 未登記、倉庫、木造、瓦葺、平家建、約35㎡ 目的外建物4 未登記、居宅・車庫、木造、平家建 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺、約85㎡ 目的外建物2は目的外土地にも跨っており、他の目的外建物は物件1の地上にある。 目的外建物の所有関係は不明な点があり(現況報告書参照)、目的土地と目的外建物は使用貸借の関係にあると見做して評価する。 |
| 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 有(地上建物には未接続) (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 | |

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(m ²) | 更地価額 (万円未満四捨五入) |
|------|------------------------|--------|---------------------|--------------------|
| 1 | 13,000円/m ² | × 0.72 | × 777.48 | = 7,280,000円 |
| | | | × | = |
| | | | × | = |
| 計 | | | 777.48 | 7,280,000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 | 7,280,000円 | × 0.90 | × 0.70 | × $\frac{100}{100}$ | × 0.70 | × 0.50 | = 1,610,000円 |
| | | | | × $\frac{100}{100}$ | | | = |
| | | | | × $\frac{100}{100}$ | | | = |
| 計 | 7,280,000円 | | | | | | 1,610,000円 |

標準画地価格 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 |
|-----|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|
| 該当無 | | × $\frac{100}{100}$ | × $\frac{100}{100}$ | × $\frac{100}{100}$ | = |

個別格差

| 要因 | 率 |
|------|------|
| 規模過大 | 0.80 |
| 不整形 | 0.90 |
| | |
| | |
| 相乗積 | 0.72 |

建付減価修正 地上建物の存在により、更地に比べて市場性が阻害されている。

占有減価修正 本件は、土地利用権相当額の控除を含む。
地上建物のための使用借権相当額を控除する必要があり、算式としては上記率を乗じる。

市場性修正 目的外建物があり、かつ、目的外建物の一つは目的外土地にも跨っており、競落人にとっては利用阻害度が高いと思われる、市場性が阻害されている。

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。

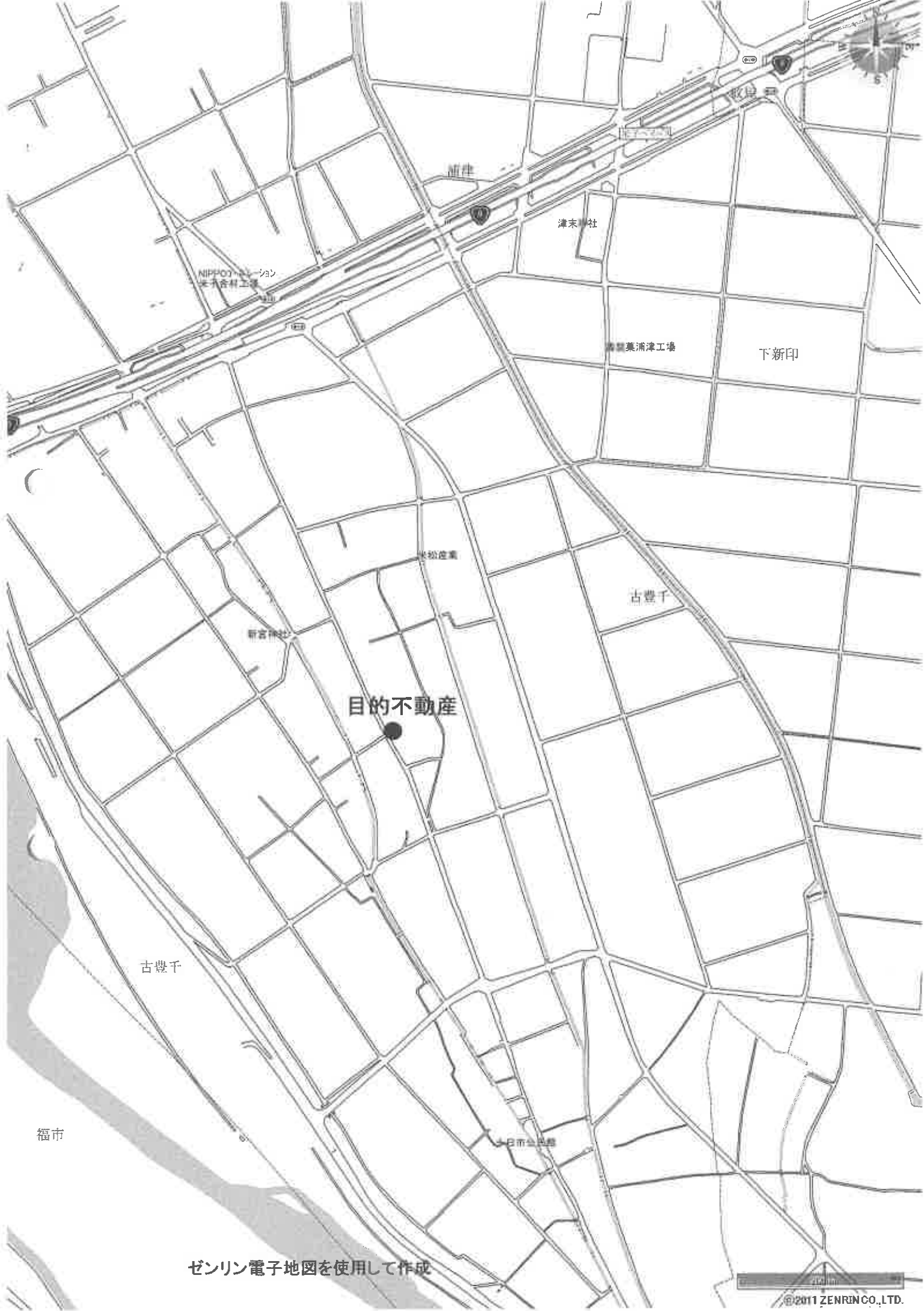
第6 参考価格資料

地価公示標準地の概要

| | | | |
|---|---|---|-----|
| 番 | 号 | ： | 該当無 |
| 所 | 在 | ： | |
| 位 | 置 | ： | |
| 価 | 格 | ： | |
| 価 | 時 | ： | |
| 地 | 積 | ： | |
| 接 | 街 | ： | |
| 面 | 路 | ： | |
| 供 | 施 | ： | |
| 給 | 設 | ： | |
| 用 | 等 | ： | |
| 途 | 指 | ： | |
| 指 | 定 | ： | |
| 定 | 等 | ： | |
| 地 | 域 | ： | |
| の | 概 | ： | |
| 概 | 要 | ： | |

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)
土地建物位置関係図



ゼンリン電子地図を使用して作成

公図写し

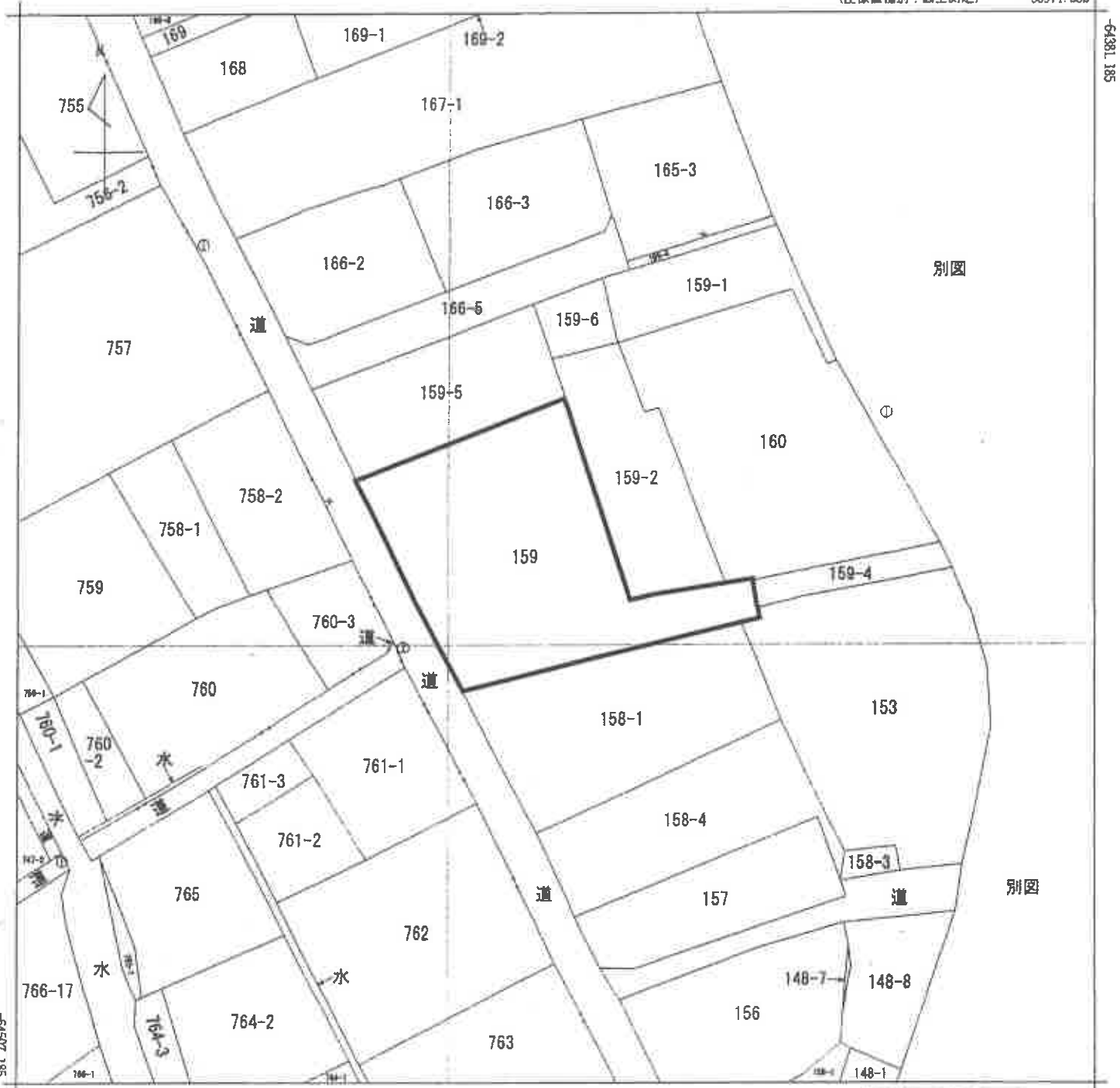
Non Scale
縮小実施



表示年月日: 2024/02/16

(座標値種別: 図上測定)

-86971.232



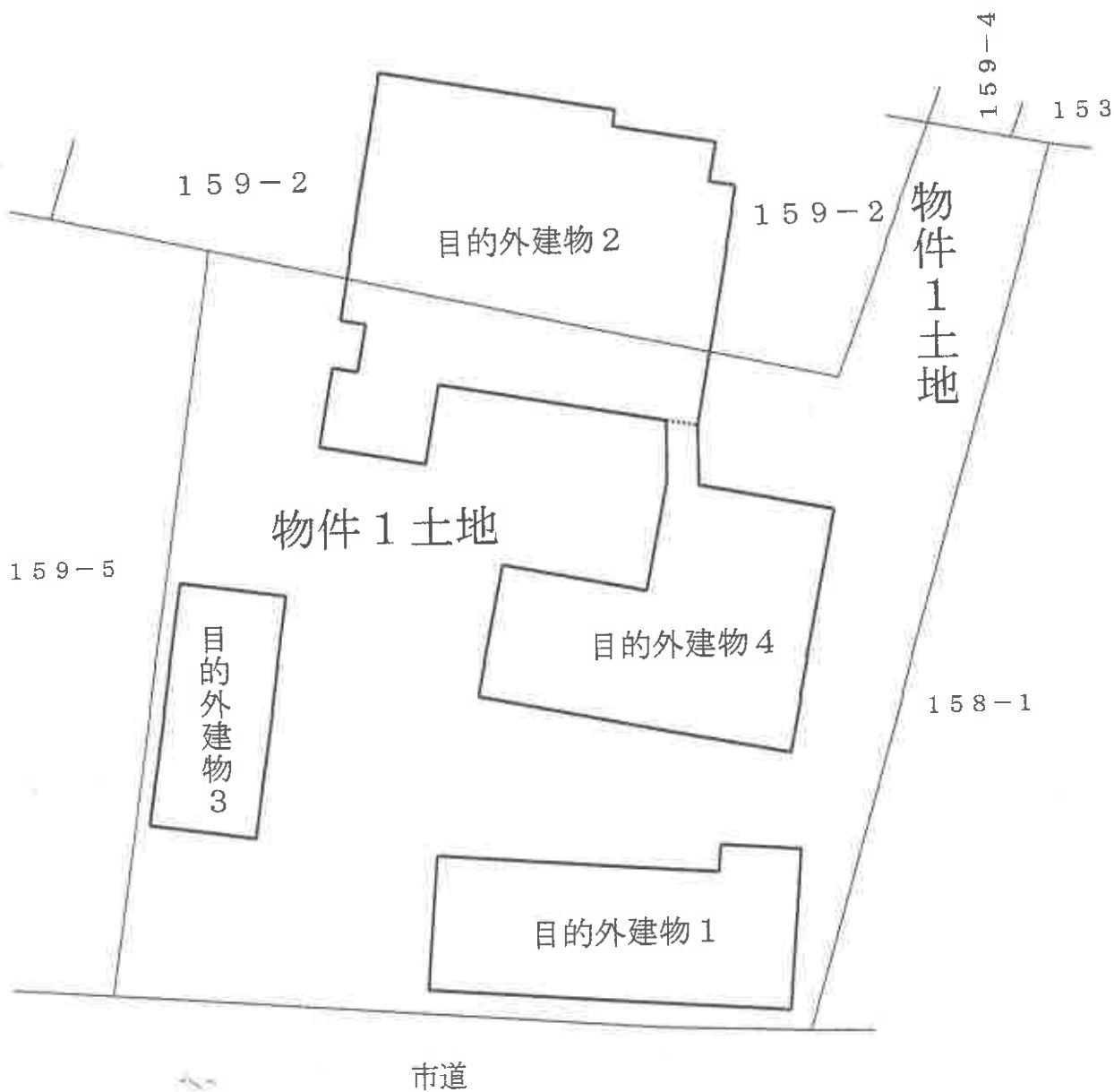
別図

別図

地番区域見出し
古豊千

| | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|-----------|---|-----------|--------------|------|------|-----|
| 請求部 | 所在 | 米子市古豊千字屋敷ノ上 | | | | 地番 | 159番 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 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) | 昭和41年2月28日 | | 補記事項 | |

土地建物位置關係圖



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。