

## 期間入札の公告

令和 8年 7月 6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 7月 27日 午前 8時30分から 令和 8年 8月 3日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 5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 場 所	令和 8年 8月 25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 7月 6日から当庁地裁書記官室に備え置きます。	



物 件 目 録

7 所 在 米子市大篠津町字茅原  
地 番 2964番  
地 目 畑  
地 積 561平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 米子市大篠津町字茅原  
地 番 2965番1  
地 目 雑種地  
地 積 845平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 27日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

---

---

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】

有限会社アクアが占有している。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。

隣地（地番2965番1）との境界が不明確である。

隣地（地番2963番1）との境界が不明確である。

【物件番号8】

隣地（地番2964番）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 米子市大篠津町字茅原

地 番 2964番

地 目 畑

地 積 5.61平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 米子市大篠津町字茅原

地 番 2965番1

地 目 雑種地

地 積 8.45平方メートル



令和 7年(ケ)第 17号  
令和 7年12月 4日受理  
令和 8年 3月12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 米子市大篠津町字茅原  
地 番 2964番  
地 目 畑  
地 積 561平方メートル  
所有者 A

8 所 在 米子市大篠津町字茅原  
地 番 2965番1  
地 目 雑種地  
地 積 845平方メートル  
所有者 有限会社アクア



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社アクア
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 産業廃棄物置き場
■関係人(■A(占有者会社代表者、物件7所有者) <input type="checkbox"/> )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年ころ
最初の契約日	明確な契約なし
契約等期間	<del>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</del>
更新の種類	<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	<del>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</del>
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	<del>毎 <input checked="" type="checkbox"/>金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/>前払( 分 円) <input type="checkbox"/>相殺( 分 円)</del>
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <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 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
■ A (物件7所有者、物件8 所有者会社代表者)	(電話聴取)  1 私は物件7の所有者で、物件8の所有者である有限会社アクアの代表者です。同会社はすでに破産手続きが終わっています。  2 物件7、8は合わせて有限会社アクアの建築資材置き場として使用していました。また、土地には請負工事の際に出た土砂やプレハブ、貨車、その他産業廃棄物などを置いています。同会社はすでに破産していますのでこれらの物を搬出したり、処分することはできません。

(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。
- 2 物件7の登記地目は畑であるところ、米子市農業委員会による「農地等の現況に係る回答書」によれば、「現況地目：非農地、農地法による転用許可不要、非農地証明済、買受適格証明書不要」とのことである。
- 3 物件7、8土地間の境界は不明であり一体となって使用されている。両土地には、プレハブ複数、貨車、コンテナ、焼却炉、土砂、その他大量の産業廃棄物が置かれている。そのため、これらの物を処分し整地するためには多額の費用を要するものと思われる。
- 4 物件7、8（一体として）の接面道路は、南東側の幅員約8.5メートル、西側の幅員約6メートルのいずれも市道である。
- 5 物件7の北東側隣地（2963番1）との間には境界を示すものがないため、この部分の境界は不明である。その他は道路または水路があるため、その他の部分の境界は概ね明瞭である。

(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 7年12月16日(火) 12:30-12:35	物件所在地	土地の範囲、境界調査 写真撮影
令和 8年 1月21日(水) 15:08-15:13	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 1月28日(水) 8:38-9:10	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 8年 3月 3日(火) 9:30-9:33	執行官室	関係人Aに占有関係等について電話聴取
(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 を立ち合わせ、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)

①～⑤写真撮影場所

(縮小実施)

4 3788



請求部	所在	米子市大篠津町茅原			地番	2964番		
出力縮	1/600	精度区分	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：8-12  
(1/1)

( 7 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成6年6月16日

131842

平成6年6月16日登記  
地積測量図

②2965

地番 2965-2

土地の所在 米子市 大森津町 字野原



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	借面積	地積
2965-2	1	12.1 X	5.5 =	66.55
	2	17.6 X	4.3 =	75.68
	3	9.9 X	2.6 =	25.74
	4	4.8 X	3.5 =	16.80
	5	8.8 X	1.8 =	15.84
	6	13.5 X	1.0 =	13.50
	7	27.4 X	1.7 =	46.58
	8	14.2 X	0.7 =	9.94
	9	9.7 X	2.2 =	21.34
	合計		291.97	
	面積		146.985	145 m <sup>2</sup>
2965-1	面積		991.73	991 m <sup>2</sup>
	合計		146.985	145 m <sup>2</sup>
	残地		845.745	845 m <sup>2</sup>

P	プラスチック板
B	金属板

作製者

申請人

尺 1 / 500

米子市役所建設部時設課 (平作 / 年 / 月 / 日 / 図 / 番)

①



②



③



④



⑤





事件番号 令和7年(ケ)第17号

物件番号 7, 8

# 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7年(ケ)第17号

令和8年1月28日 現地調査

令和8年3月18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3,960,000円	
内訳価格	
物件番号 7 (土地)	金1,580,000円
物件番号 8 (土地)	金2,380,000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
7 (土地)	所在地 地地 在番 目積	米子市大篠津町字茅原 2964番 畑 561m <sup>2</sup>	雑種地
8 (土地)	所在地 地地 在番 目積	米子市大篠津町字茅原 2965番1 雑種地 845m <sup>2</sup>	
	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		1,406m <sup>2</sup>	

番号	特記事項
※	2筆は一体的に利用されている。
※	2筆とも、鑑定評価上の現況地目は宅地。

位置・交通 (およその道路距離)	JR境線 大篠津町駅の 南西方 約420m 体育館前バス停の 北方 近接
付近の状況	空地が多く見られ、事業所、住宅が散見される地域。
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：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：1,406㎡ 間口：約44m 奥行：約35m 形状：ほぼ台形 接面状況：角地 その他：ほぼ平坦地
接面道路	南東側、幅員8.5m、市道、舗装有、道路とほぼ等高 西側、幅員6m、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：産業廃棄物置き場 隣 地：事業所、空地等 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件7についての農業委員会からの回答書は以下の通り。 現況は非農地、農業振興地域外、農用地区域外。 転用許可は不要(非農地証明済み)。</li> <li>・ 建物建築に対しては強い規制のある市街化調整区域である。 当地域の一般的不動産市場における市場性の高い利用形態は戸建住宅であるが、その利用のためには地積過大であり、適切規模に分割することは基本的に困難を伴う。</li> <li>・ 産業廃棄物が多く残置されており、所有者は破産手続き済みであり、所有者による廃棄整理は困難であることが予測される。</li> <li>・ 抵当権設定時の土地所有者と占有者は異なるが、使用借権が発生していると見做され、現状も地代の授受は無く、評価に影響を与える土地利用権は無いと判断した。</li> </ul>

## 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 <sup>2</sup> )	更地価額 (万円未満四捨五入)
7	15,500円/m <sup>2</sup>	× 0.52	× 561	= 4,520,000円
8			× 845	= 6,810,000円
			×	=
計			1,406.00	11,330,000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)
7	4,520,000円	× 1.00	× 1.00	× $\frac{100}{100}$	× 0.70	× 0.50	= 1,580,000円
8	6,810,000円			× $\frac{100}{100}$			= 2,380,000円
				× $\frac{100}{100}$			=
計	11,330,000円						3,960,000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		× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	=

- ◇ 時点修正 :
- ◇ 標準化補正 :
- ◇ 地域格差 :

個別格差

要 因	率
地積過大	0.50
角地	1.03
相乗積	0.52

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 産業廃棄物が多く残置されており、所有者による廃棄整理が困難なことが予測されるため市場性が阻害される。

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	:	規	準	と	す	べ	き	地	価	公	示	標	準	地	等	は	無	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	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)

# 位置図



物件7,8

大蔵津町

大蔵津町

大蔵津町駅

丸の内線

大蔵津町

丸の内線

丸の内線

ゼンリン電子地図を使用して作成

0m

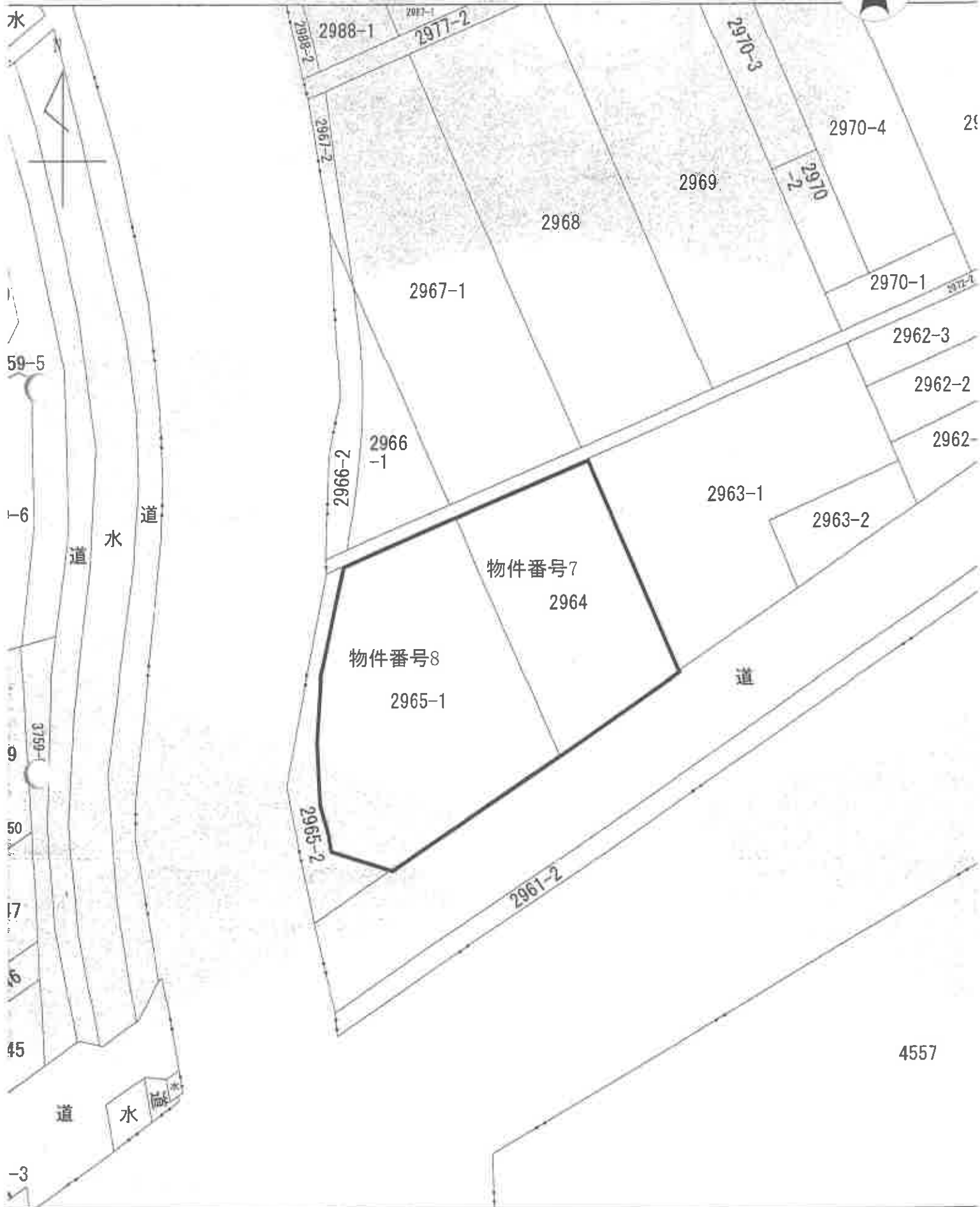
©2011 ZENRIN CO., LTD.

公 図

約1/600



4 3788



この図面は、土地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ている図面で、土地の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。