

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 31 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 29 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 8 月 10 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2	610,000 488,000		122,000	15,986	0

物 件 目 録

2 所 在 米子市日下字荒神前
地 番 1 4 5 番
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 7 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物件明細書

令和 8 年 7 月 2 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2】
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2】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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2】
隣地（地番145番2）との境界が不

《 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

2 所 在 米子市日下字荒神前
地 番 145番
地 目 宅地
地 積 224.78平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 7 年(ケ)第 15 号
令和 8 年 2 月 27 日受理
令和 8 年 4 月 20 日提出

現況調査報告書

(物件 2)

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

2	所	在	米子市日下字荒神前
	地	番	1 4 5 番
	地	目	宅地
	地	積	2 2 4 . 7 8 平方メートル

(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2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件2) ☐ 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)
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (所有者Aの子)	私は物件2土地の所有者Aの子です。父から聞いていることによれば、物件2がこのような変形な土地であることについて、物件2の南西隣りの145番3土地は物件2から分筆されたもので、両土地は元々一筆の土地でした。一筆の土地であったころの145番土地は南東隣りにある145番2土地と一体となって茅葺の居宅の敷地になっていました。その居宅の所有者は父の親族ですが、すでに取り壊されています。現在は両土地ともに更地で草木が生い茂っている状態です。元々の145番土地を南西隣りの145番3土地に分筆した理由は近隣住民から145番土地を譲ってほしいとの申し出がありましたが、145番土地の範囲が不明確であったことから、必要最小限の部分だけを売買することになり、このような分筆がなされたものです。 物件2の正確な範囲は分かりません。

(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枚目記載のとおり認めた。
- 2 関係人の陳述にあるとおり、諸事情等により物件2は公図のとおり形状となっている。土地の正確な範囲は不明であり、その形状からも利用目的には限りがあるものと思われる。現状は草木が生い茂っている状態である。
- 3 物件2の接面道路は北東側の幅員4メートルの公衆用道路である。
- 4 北西側隣地144番1、西・南西側隣地145番3、南側隣地143番2には、コンクリートブロック塀、コンクリート擁壁、石垣がそれぞれあるため、この部分の境界は概ね明瞭である。南東側隣地145番2とは一体となって利用されていたものであり、現況では両土地ともに草木が生い茂っている状態であり、この部分の境界は不明である。

(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 8年 3月12日(木) 7:40ー 7:44	物件所在地	土地の範囲調査 写真撮影
令和 8年 3月12日(木) 15:05ー15:10	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 4月 9日(木) 15:20ー15:38	物件所在地	関係人Bに面談 立入調査(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。

☐

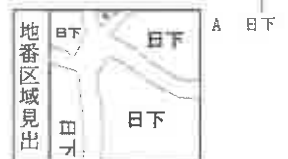
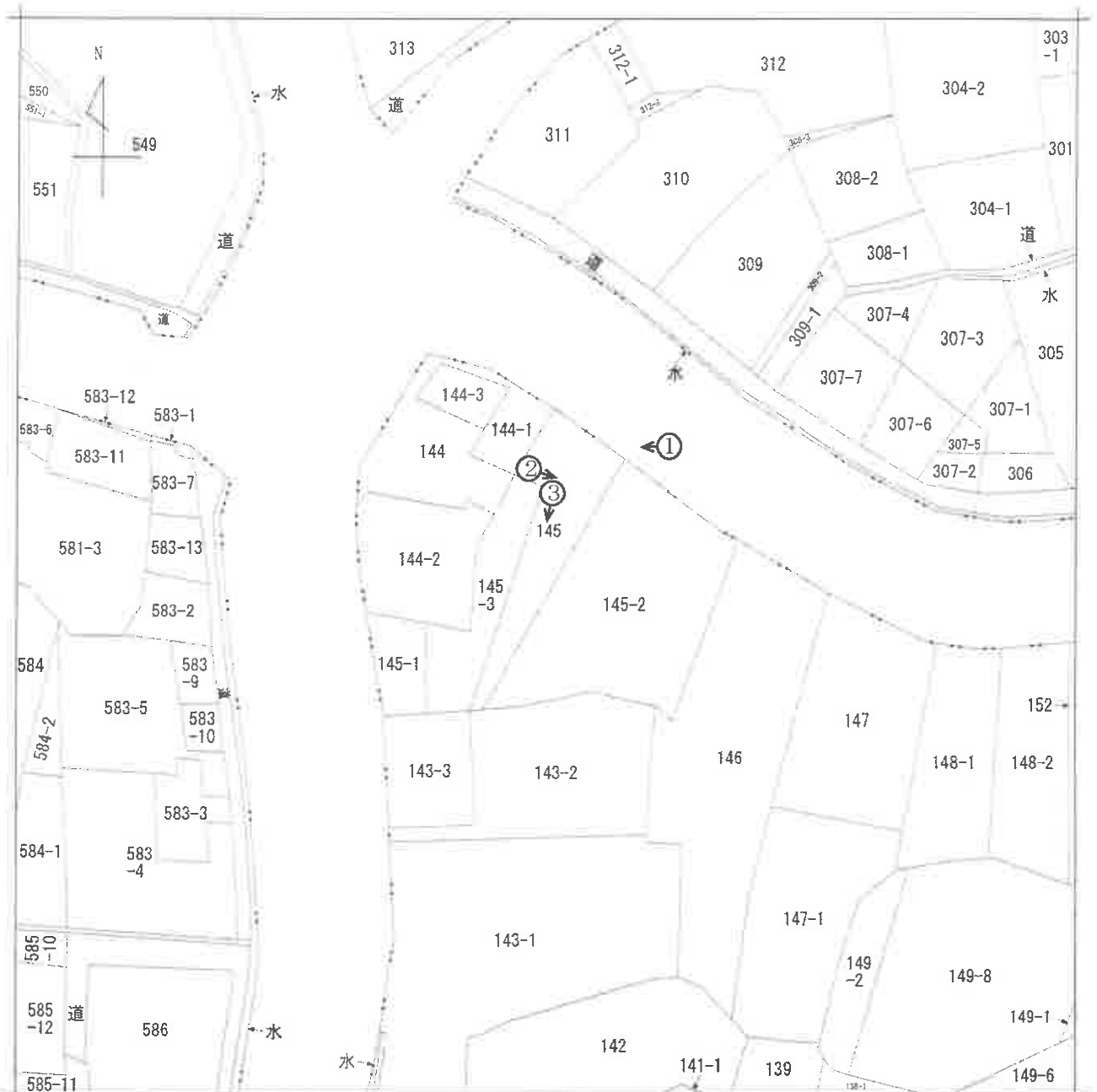
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(公図の写し)

①②③写真撮影場所

(縮小実施)



請求部	所在	米子市日下字荒神前				地番	145番		
出力縮	1/600	精度分	座標系又は 番号は記号	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：4-5
(1/1)

(6 枚目)

印刷

登記年月日：平成4年7月6日

136736

② 145 ③

平成4年7月6日登記

地積測量図

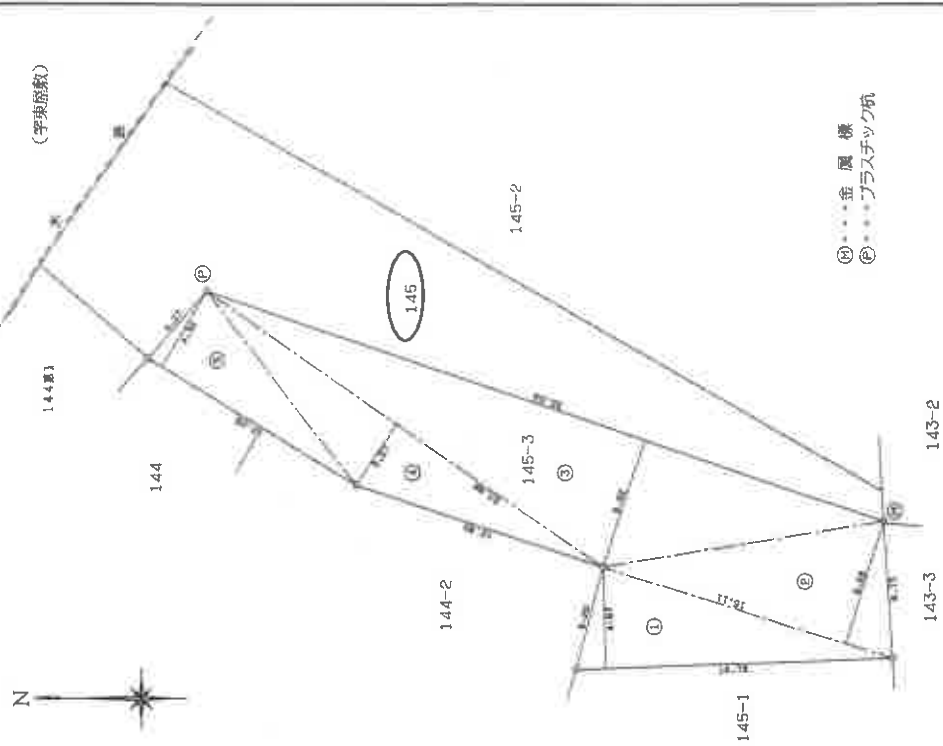
地番 145 145~3

土地の所在 米子市日下荒神前

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
145	1	15.78 x	4.97 =	78.426600	
-3	2	15.11 x	6.28 =	94.890800	
	3	35.55 x	6.52 =	231.786600	
	4	23.88 x	3.57 =	85.251600	
	5	12.05 x	4.30 =	51.815000	
	合計		542.170000		
	面積		271.0850000 m ²		271.08 m ²
	坪数		82.00		
145	公積		495.8677000 m ²		
	総計		271.0850000 m ²		
	残地		224.7827000 m ²		224.78 m ²
	坪数		67.99		

*使用機器名 JEC GEO STATION システム



作製者 土地家屋調査士

(兼取組土地家屋調査士会所属)

平成4年6月13日作成

申請人

縮尺 1/250

①

1 4 5 - 2



②



③



事件番号 令和7年(ケ)第15号
物件番号②



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 15 号
令和 8 年 4 月 9 日 現地調査
令和 8 年 4 月 24 日 評 価

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）
徳 永 猛

第1 評価額

物件番号	評 価 額
2 (土地)	金610,000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額を求めるものである。
従って、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額ではなく、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具合について、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額である。
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、現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 上	現 況
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市日下字荒神前 145番 宅地 224.78㎡	雑種地

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 2

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	(およその道路距離・付属資料位置図参照)			
付 近 の 状 況	市南東部、大山西麓のなだらかな丘陵地台地上の平野部に、古くから中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ熟成した既成住宅地域。			
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： 建蔽率： 容積率： 防火規制： その他の規制：			
画 地 条 件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	物件 2 224.78㎡ 間 口 約 12.0m 奥行最大 約 42.0m 形 状 不整形 接面状況 中間画地 地 勢 緩傾斜地			
接 面 道 路	北東側 約 4m 舗装有 市道 道路面より約0.4m高い			
土 地 の 利 用 等 状 況	現 状： 雑種地 隣 地： 一般住宅等 件外建物： 無			
供 給 処 理 施 設	上 水 道： 無(引き込み可) ガス配管： 無 下 水 道： 無(引き込み可) (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	・画地内は竹林や笹、雑草類の群生する未利用地。 ・元々は南東側隣地との一体の敷地内に、茅葺きの居宅が建っていた模様。			

第5 評価額算出の過程

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	エ. 市場性修正率 オ. 競売市場修正率 カ. 占有減価率	評 価 額 $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ$
2	12,000円/㎡	0.42	224.78㎡	エ. 0.90 オ. 0.60 カ. 1.00	≒ 610,000円

ア. 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うえ標準画地価格を査定した。

〈地価公示標準地価格等からの規準〉

番 号	地価公示価格等 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	規準とした価格 $a \times b \times c \times d$
		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	

- ◇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査定した。

イ. 個別格差

要 因	率
形状	0.70
伐開・除根の要	0.60
相乗積	0.42

エ. 市場性修正率 : 長期間放置された土地で、周辺環境等から利用用途面を考慮した。

オ. 競売市場修正率 : 2頁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。

カ. 占有減価率 : 必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示標準地等の概要

番 号 : 規準とすべき地価公示標準地等はない
所 在 :
位 置 :
価 格 :
価 格 時 点 :
地 積 :
接 面 街 路 :
供給処理施設 :
用 途 地 域 :

地 域 の 概 要 :

第7 付属資料の表示

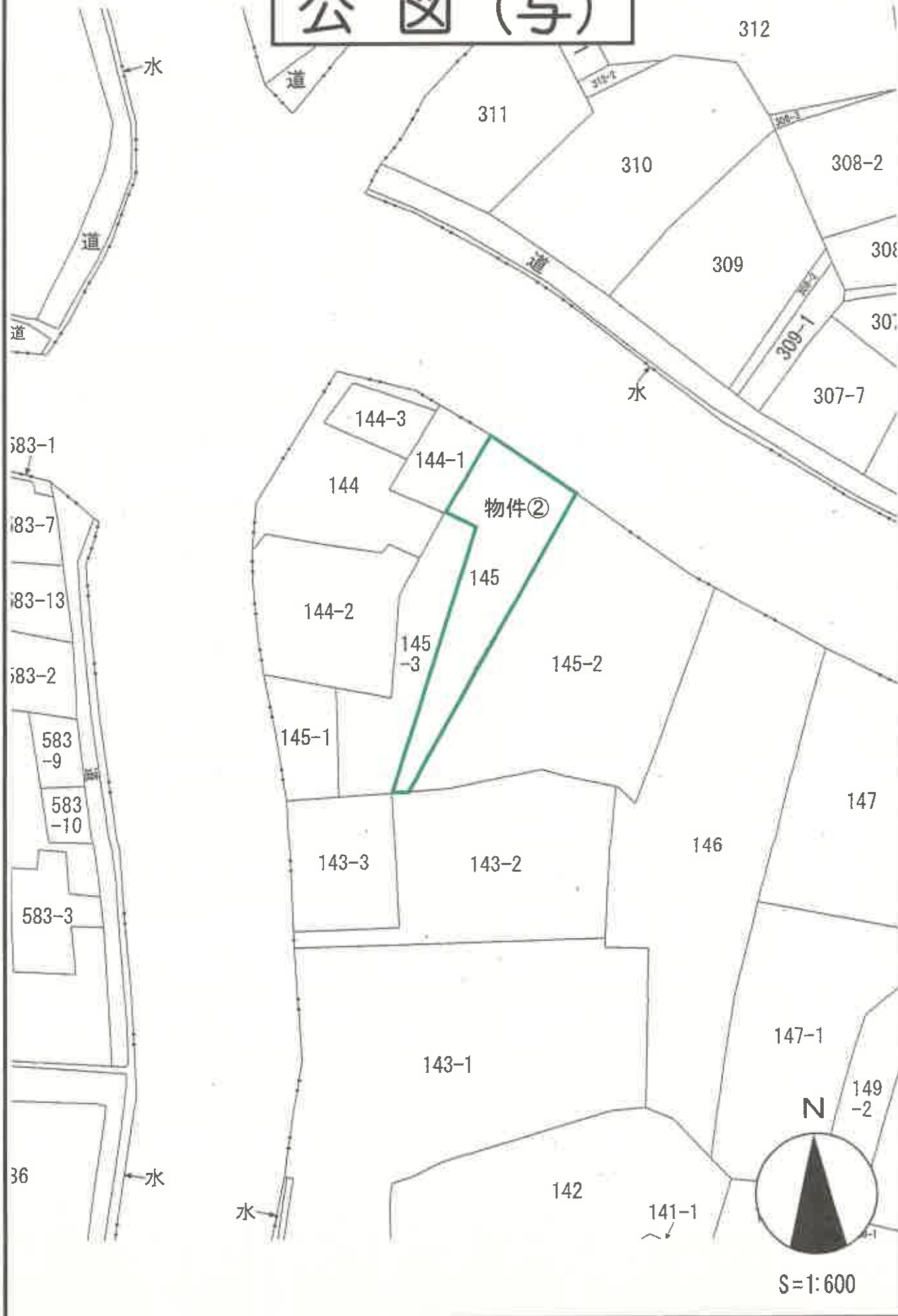
位置図
周辺概況図（正本のみに添付）
公図写し（法務局備付）
地積測量図（法務局備付）

位置図



(米子市役所「白図」)

公図(写)



地積測量図

136736

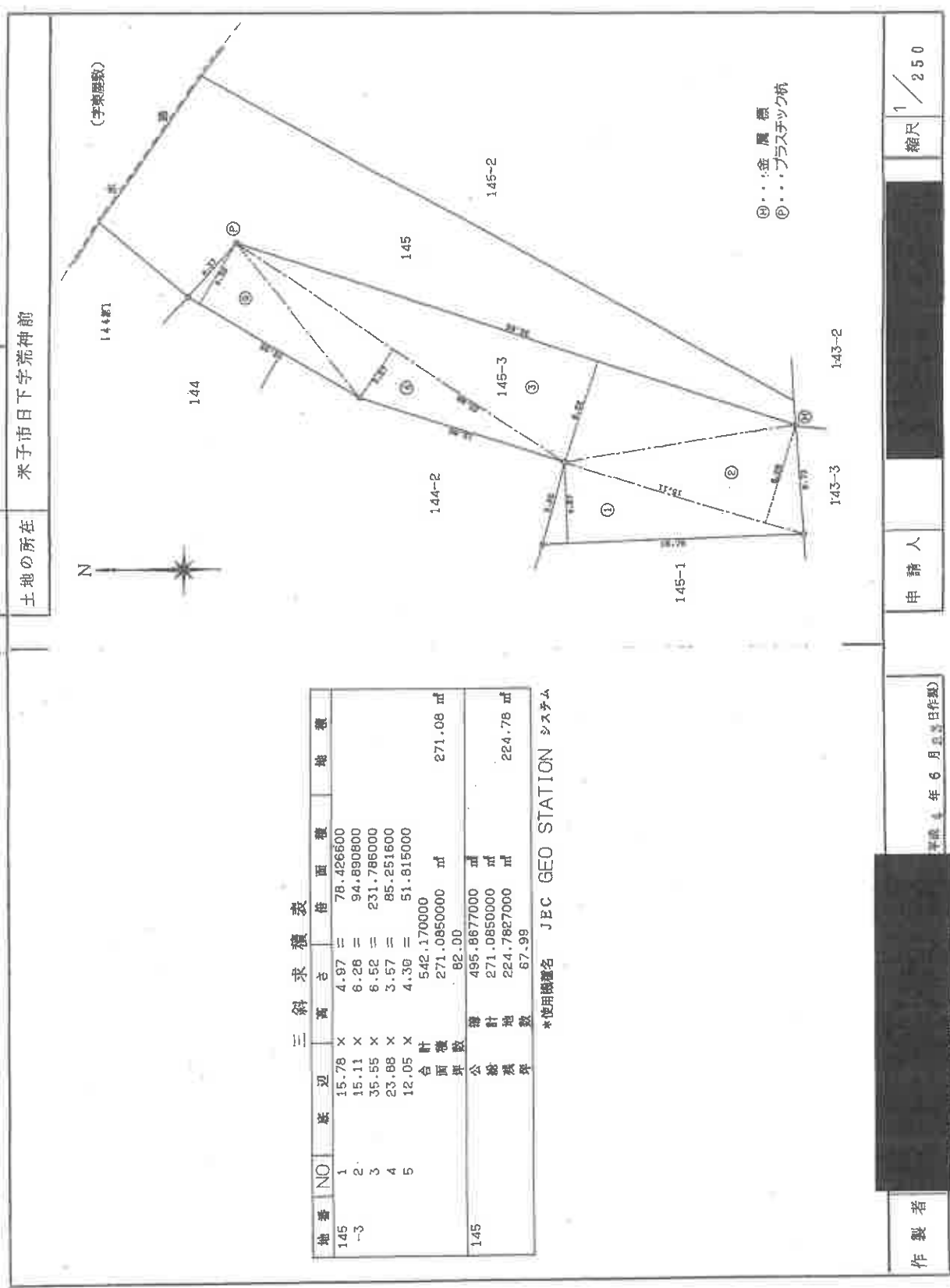
(物件②)

平成4年7月6日登記

②/45

地番	145-3
土地の所在	米子市日下荒神前

地積測量図



製作者		申請人		縮尺	1/250
-----	--	-----	--	----	-------

(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。