

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 令和 8 年 9 月 9 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 8 年 9 月 29 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 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 目 録

3 所 在 米子市日下字坂前
地 番 2 4 1 番 1
地 目 田
地 積 5 2 0 7 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3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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1469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

3 所 在 米子市日下字坂前

地 番 241番1

地 目 田

地 積 5207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 3)

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

3	所 在	米子市日下字坂前
	地 番	2 4 1 番 1
	地 目	田
	地 積	5 2 0 7 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3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件3) ☐ 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3土地の所有者Aの子です。父に代わって調査に立ち会います。 父から聞いていることは、物件3土地は元々水田でした。それを埋め立てて資材置き場として他人に貸していましたが、現在は誰にも貸しておらず父も利用していません。現地を見てみると借りていた人が放置したと思われる残土があるようです。埋め立ての際は近隣地の造成の際に出た土砂を埋めたと聞いています。

(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 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 物件3の登記地目は「田」であるところ、米子市農業委員会の回答書によれば、「現況地目：非農地、農地法第4条の転用許可：不要」とのことである。
- 3 物件3は一部コンクリート敷で整備されているが、盛り土や土砂が置かれている部分があり、全部が平地ではない。また、水田であったところ、近隣から出た土砂を埋めたとのことであり、地盤は緩いものと思われる。目視による限り地上に動産や産業廃棄物は見当たらなかった。地中に産業廃棄物やガラ等が埋もれているのかは不明である。
- 4 物件3はほぼ水路に囲まれており、水路に面する部分の境界は概ね明瞭である。南東側は一部道に面しているが道との正確な境界は不明である。なお、物件3の南西側水路との間に狭小な1469番土地が介在しており、所有者は物件3所有者と同一で地目は田である。当該土地は法面にあるものと思われるが、当該土地との境界は不明である。
- 5 *以下は6枚目の(公図の写し)を参照
接面道路は南側の幅員約4メートルの市道(1263番1)である。なお、物件3の市道部分の間口は公図(地図に準ずる図面)によれば約3メートルしかなく、また法面を考慮すれば通行できる部分はさらに短いものとなる。ただし、物件3の南東隣りには道があり、当該道は市道に通じている。当該道と市道とを合わせた間口部分は公図(地図に準ずる図面)によれば約5メートルあることから物件3の間口は狭いものの、道を通行することで市道との出入りができるものと思われる(写真③参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 7:48- 7:53	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) 15:10-15:15	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) 15:45-16:10	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 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。

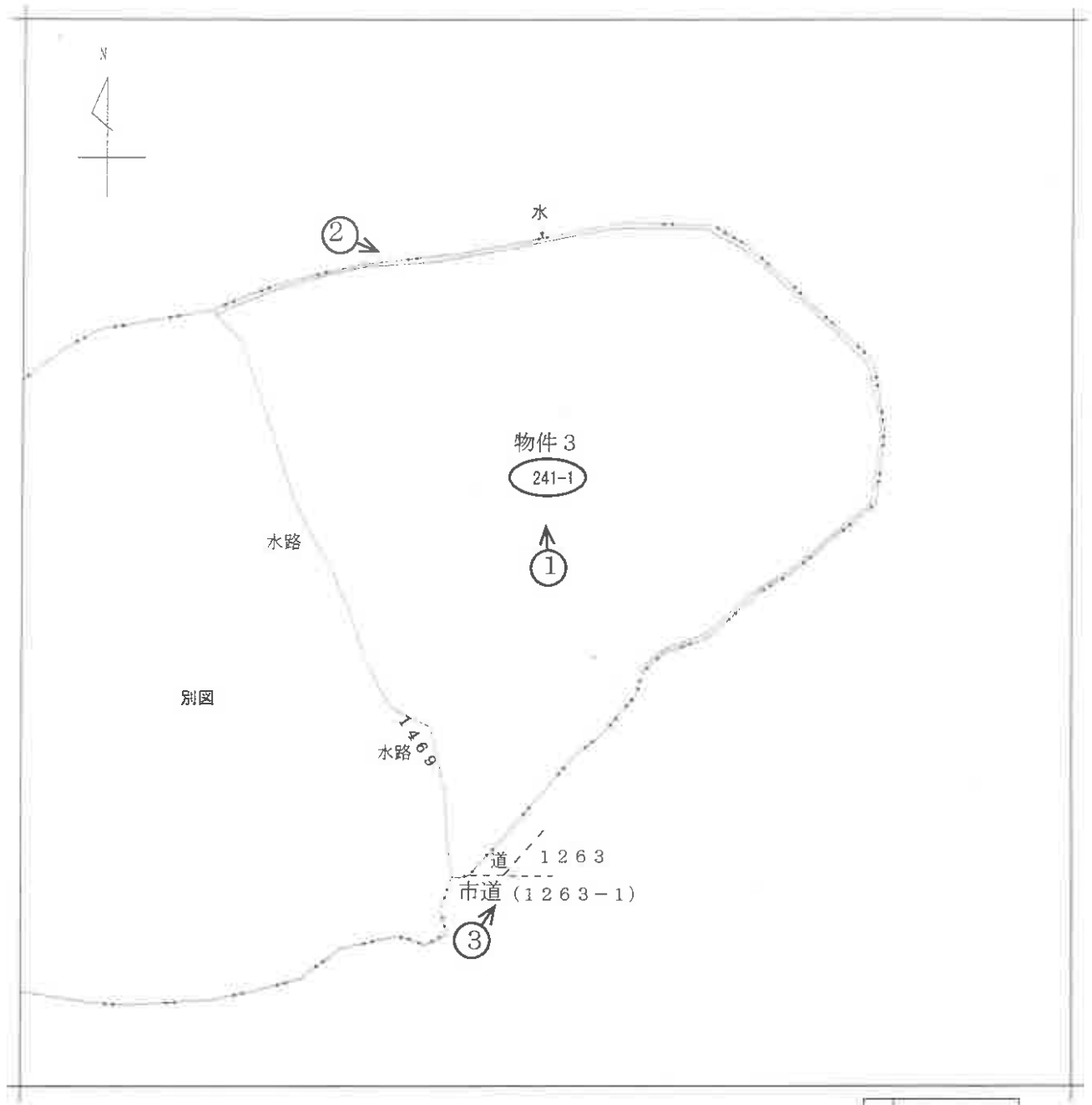
☐

(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)

①②③写真撮影場所

(縮小実施)



請求部	所在	米子市日下字坂前				地番	241番1		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	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：4-4
(1/1)

(6 枚目)

公用

①



②



③



事件番号 令和7年(ケ)第15号
物件番号③



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
3 (土地)	金1,100,000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
3 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	米子市日下字坂前 241番1 田 5,207㎡	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 3

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)			
	JR山陰本線 日下	伯耆大山駅 バス停	南東方 東方	約 6.0 km 約 980 m
付 近 の 状 況	大山の西麓、日下集落背後に広がる農地地域に続き、耕作放棄の荒れ地や緩斜面地にクヌギ類や竹林等が群生する原野状の地域。奥部の高台には鳥取県技術センターの施設も見られる。			
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： 都市計画区域外 用途地域： 農用地区域外 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 3	5,207㎡	間 口：約 3.0m 奥行最大：約 87.0m 形 状：不整形 接面状況：中間画地 地 勢：やゝ起伏あり	
接 面 道 路	南 側	約 4.0m	舗装有	市道 道路とほぼ等高
土 地 の 利 用 等 状 況	現 状：雑種地 隣 地：農地, 耕作放棄地, 原野等 件外建物：無			
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 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	・米子市農業委員会の回答(農委起第290号-2)によれば、転用許可は不要とのこと。 ・以前は資材置き場として賃貸されていたようだが、長年放置され現況は雑草等の繁茂する原野状を呈している。 ・コンクリート、土砂等が埋まり、盛土部分は、奥部高台の宅地開発の際に発生した残土処分地として利用されていた模様。 ・特定の部落の墓地なのか、共同墓地に隣接する。			

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 $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ$
3	700円/㎡	0.72	5,207.00㎡	エ. 0.70 オ. 0.60 カ. 1.00	≒ 1,100,000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上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	0.80
間口・奥行のバランス	0.90
相乗積	0.72

エ. 市場性修正率 : 需要の低い地域に属し、盛土や土砂等の地盤の状態、また接面道路や一部の隣接地との境界が不明な点等を考慮した。

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）

位置図

浅谷



物件③

産業創出支援館

配水池

日下第二水源池

上福万

石州府

石州府古蹟

石州府配水池

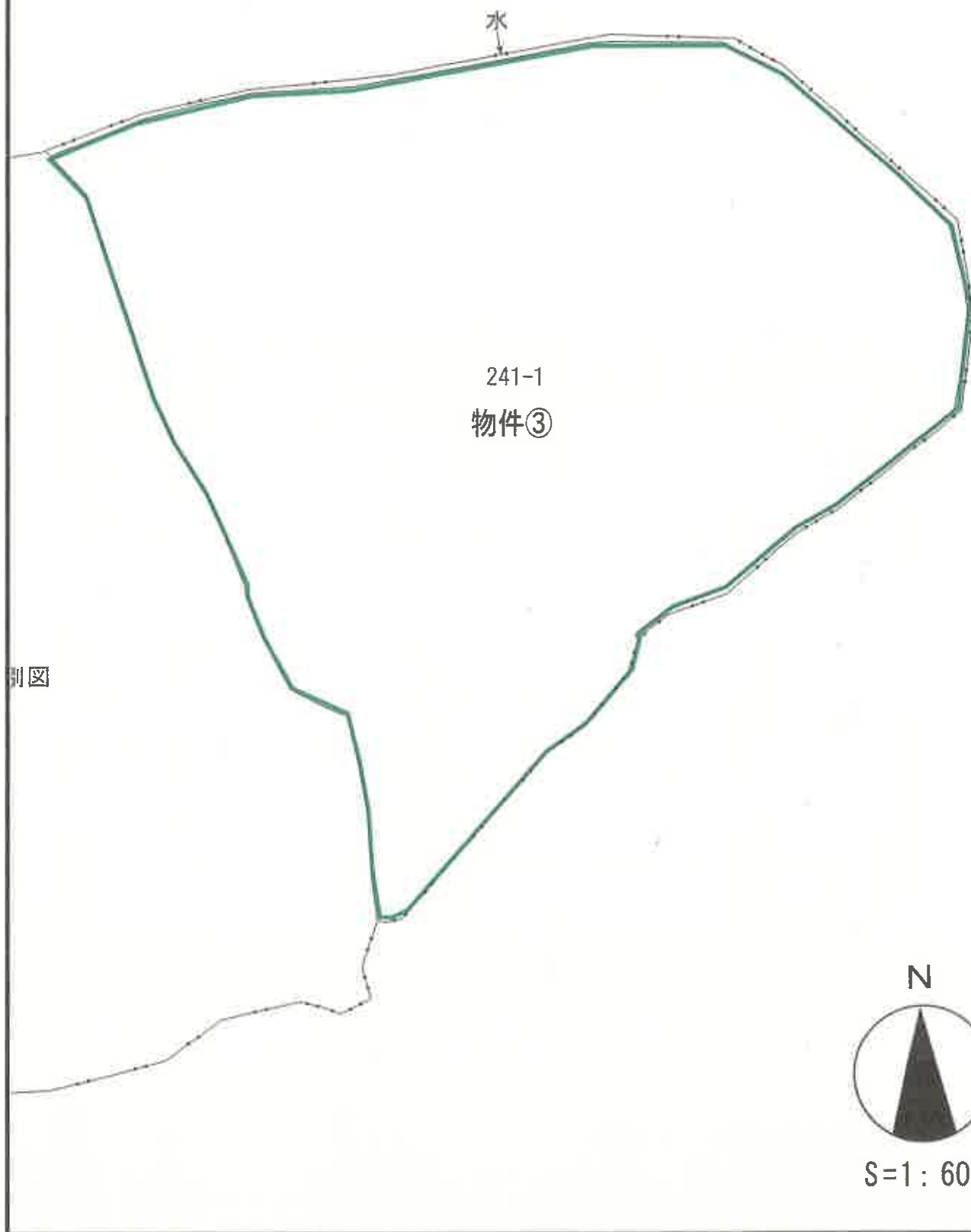
財ヶ池

N

S=1:10,000

(米子市役所「白図」)

公 図 (写)



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。