

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 1 2 日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

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 9 月 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 1 時 1 0 分 場 所 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 鳥取地方裁判所民事部
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 8 月 1 2 日から当庁民事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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	2,920,000 2,336,000		584,000	37,942	0

物 件 目 録

2	所 在	倉吉市生田字大畑
	地 番	7 1 7 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	2 9 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 中 村 千恵子

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】

本件土地の一部（廃品回収用コンテナの設置部分）につき、倉吉資源リサイクル事業協同組合が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地（地番716番5）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

2	所 在	倉吉市生田字大畑
	地 番	7 1 7 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	2 9 8 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 1 号
令和 7 年 4 月 7 日受理
令和 7 年 6 月 3 日提出

現況調査報告書

(物件 2)

鳥取地方裁判所

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	倉吉市生田字大畑
	地	番	7 1 7 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	2 9 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 ☒ 土地所有者が更地の状態で占有している ☒ その他の者が廃品回収用コンテナの設置場所として一部使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 廃品回収用コンテナの設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 倉吉資源リサイクル事業協同組合	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 廃品回収用コンテナの設置	
☒ 関係人(☒ 占有者組合の担当者 (占有者) ☐ ())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 5年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 7月 1日	
	期間	令和 5年 7月 1日から ☒ 令和 6年 6月30日まで 1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	令和 6年 7月 1日から ☒ 令和 7年 6月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金6,000円 (毎月 上旬限り 当月分支払) ☐ 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

執行官の意見

- 1 物件2の占有関係は、現況及び賃借人の陳述から2、3枚目記載のとおり認めた。
なお、物件2土地は主に更地の状態であるが、前記のとおり一部廃品回収用コンテナの設置のために使用されており、賃借人によれば廃品の持ち込みのために自動車を乗り入れることができる旨も賃貸借契約内容に含まれているとのことである。
- 2 物件2土地の接面道路は西側の幅員約4.5メートルの公衆用道路(715番5)である。なお、東側の水路(幅約2.5メートル)にコンクリートの架橋が設置されているため、東側の国道にも出入りができる。
- 3 各隣地との境界について、公衆用道路及び水路に面する部分との境界は概ね明瞭である。北側隣地(717番2、717番7)は水田であり、物件2土地より低くなってコンクリート擁壁があるため、この部分の境界についても概ね明瞭である。南側隣地(716番5)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。
- 4 南東側にケーブルテレビのものと思われる電柱が設置されている。また、南東角に木造の櫓のようなものが設置されている。

(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 7年 5月 2日(金) 10:40-10:59	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 7年 5月 2日(金) 12:20-12:25	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 6月 2日(金) 15:17-15:30	執行官室	倉吉資源リサイクル事業協同組合に賃貸借契約内容について電話聴取

(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 を立ち合わせ、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。
- ☐

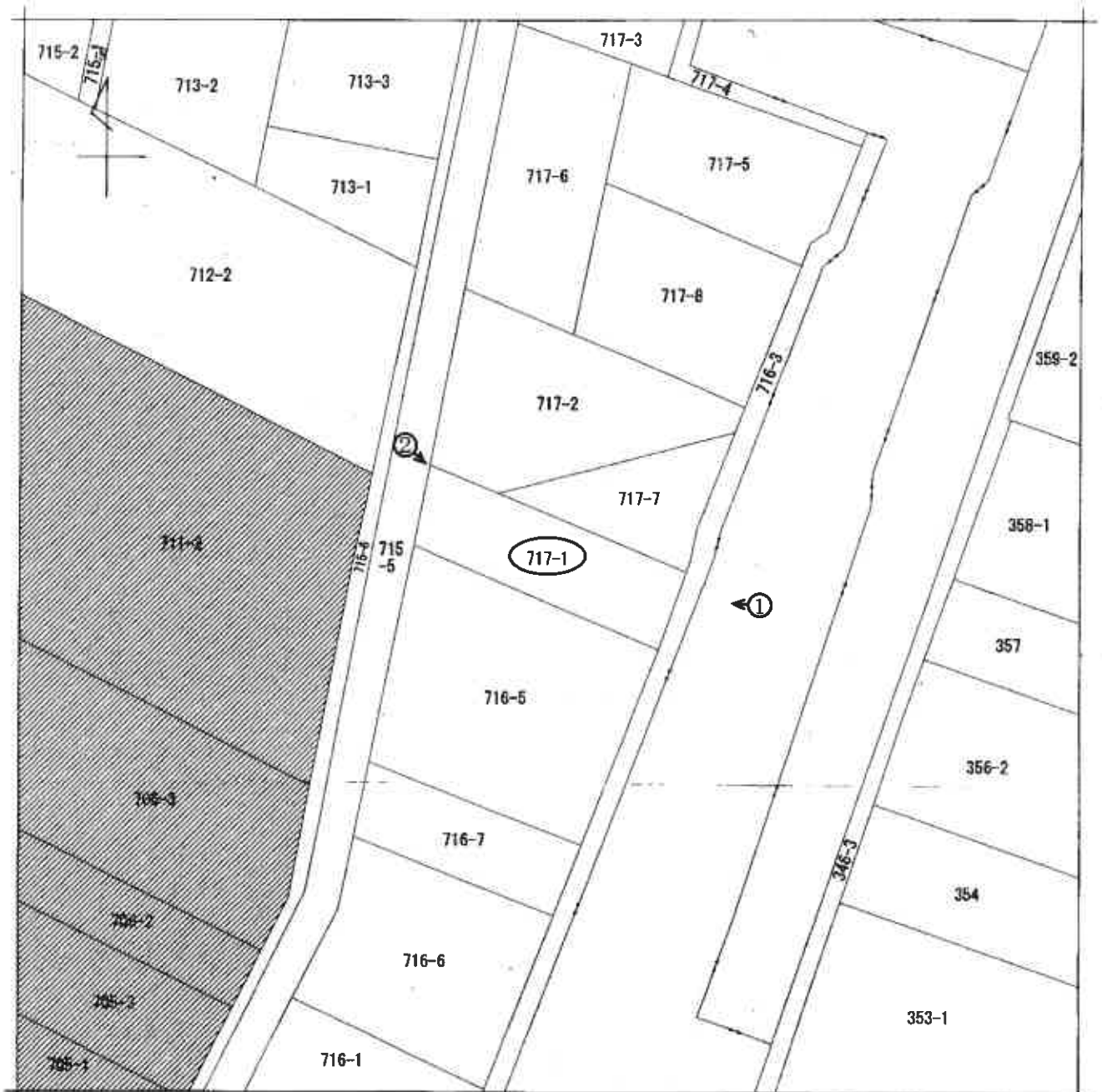
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

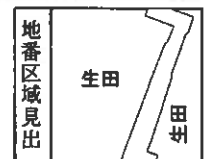
(公図の写し)

①②写真撮影場所

(縮小実施)



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	倉古市生田字大畑				地番	717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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：1-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

①

廃品回収用コンテナ



②



事件番号

令和7年(ケ)第1号

評 価 書

(物件 2)

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 1 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 日 評価

鳥取地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件 2)

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第 1 評価額

評 価 額
金2,920,000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格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、瑕疵担保責任がないこと）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。

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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 地 地 地 在 番 目 積	倉吉市生田字大畑 717番1 雑種地 298㎡	

物件 番号	特 記 事 項
1	物件2の現況、占有状況、接面道路状況、隣接地との境界等は現況調査報告書のとおりである。

第4 目的物件の位置・環境等

物件番号 2

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 倉吉 駅 南西 方 約 7.1 k m 生田日ノ丸前 バス停 南西 方 約 20 m
付 近 の 状 況	国道沿いに、医院、事業所、一般住宅等のほか、農地も見られる地域
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 : 非線引都市計画区域 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 : 298m ² 接道状況 : 二方路地 間 口 : 約 9.5m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 32m 形 状 : ほぼ長方形
接 の 面 道 路 の 状 況	東 側 約 10.5m 国道 , 舗装有, 道路とほぼ等高。 西 側 約 5.3m 市道 , 舗装有, 道路とほぼ等高。 ※1 : 国道との間には約1.5m下に幅約0.5mの水路介在。そのため、間口約5.3 m、奥行(幅)約2.5mのコンクリート橋が架設されている。
土 地 の 利 用 状 況	現 状 : 更地 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有 (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	※1 : 物件2全体がコンクリート舗装されている。 ※2 : 現況調査報告書3枚目に記載されている廃品回収用コンテナは、ヨコ約3.9m、タテ約2m、約7.8m ² の鉄製の工作物であり、四隅にブロックが置かれてその上に設置されている。

第5 評価額算出の過程

物件 番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	占有減 価修正 *c	市場性 修正 *d	競売市 場修正 *e	評 価 額 (万円未満四捨五入)
2	20,000円/㎡	× 0.98	× 298㎡	× 1.00	× 1.00	× 0.5	= 2,920,000円

*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討のうえ標準画地価格を査定した。

<地価調査基準地価格からの規準>

番 号	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
倉吉(県)-8	17,300円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{85}$	= 20,000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 : 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格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
奥行長大	0.93
二方路	1.05
相 乗 積	0.98

*c 占有減価修正 : 必要なし

*d 市場性修正 : 必要なし

*e 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

* 地価調査基準地

番 号 : 倉吉(県)-8

所 在 : 倉吉市北野字下河原44番17

位 置 : 倉吉駅南西7.2km

価 格 : 17,300円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 157㎡

接 面 街 路 : 南西側4m 市道

供給処理施設 : 水道・下水

用 途 地 域 : 指定無

建ぺい率 70%

容 積 率 400%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

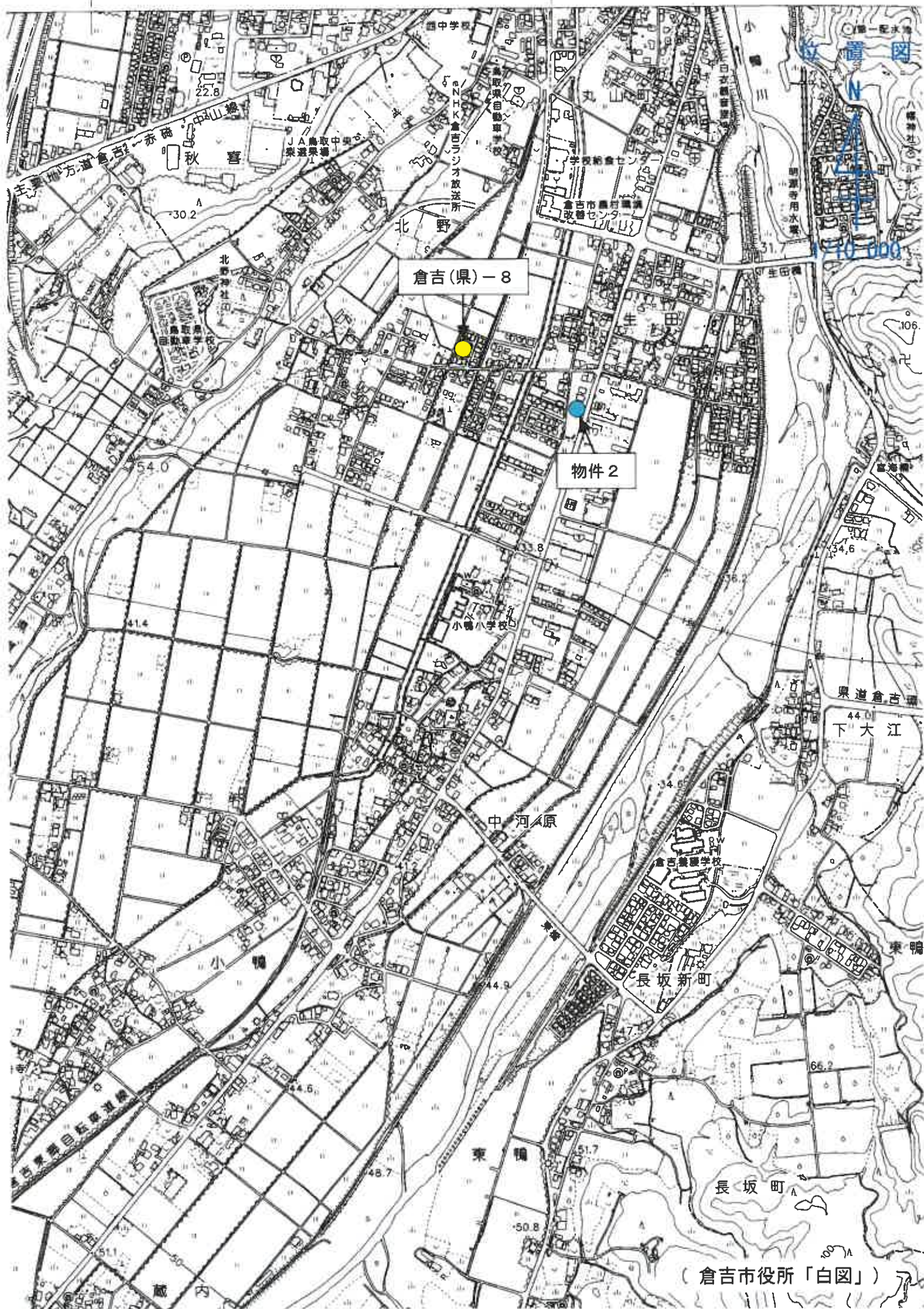
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格に
すぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価額であり、ここに掲げた価格とは、
その性質上異なる額である。

第7 附属資料

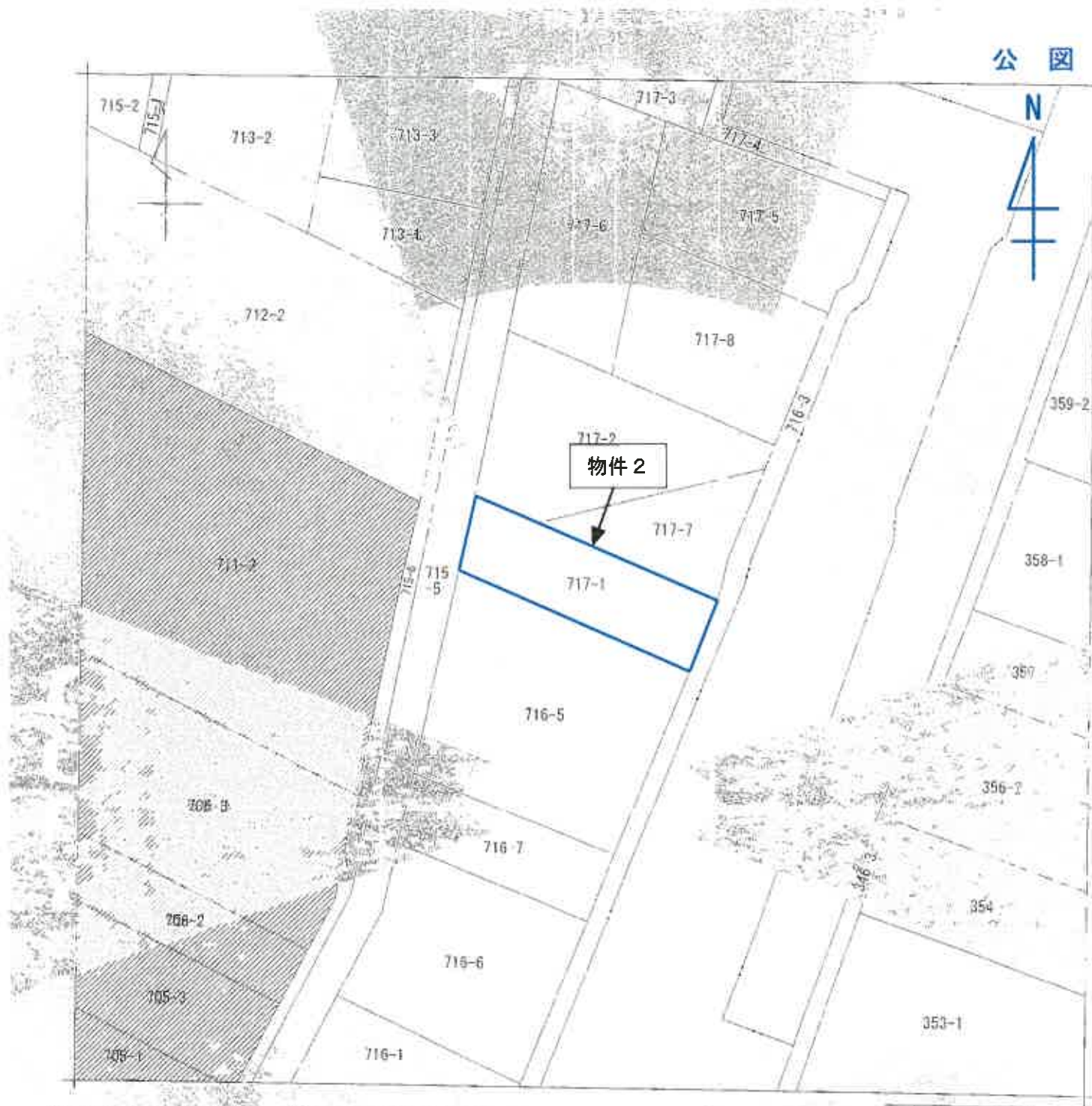
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)



(倉吉市役所「白図」)



(注) 地図に示す図面は、土地の図面を記載した土地登記簿の図面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られている図面であり、土地の位置及び形状の正確性を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、記載された部分です。



請求 番号	所在地 鹿角市生田字大畑				地番	717番1	
出力 1/500	種 区 分	座標 番号 又は 記号	知照 事項	地籍 関係 事項	種類	土地改良所在図	
作成 年月日			1000/01/26 (平成)		1000/01/26 (平成)		

これは地図に準ずる図面に記録された内容と同一の図面である。

(鳥取地方法務局倉吉支局管轄)

令和7年2月26日

鳥取地方法務局

地図整理番号：M11596

(1/1)

(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。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。