

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 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 5 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 5 日 午後 1 時 10 分 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 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 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 7 年 5 月 7 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）
1～3	6,230,000 4,984,000	一括	1,246,000	1,121,848	0
1	1,080,000				
2	780,000				
3	4,370,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出
 地 番 1 3 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 8 . 6 4 平方メートル

- 2 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出
 地 番 1 0 4 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5 3 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出 1 0 4 0 番地 1、1 3 8 2 番地 1
 家屋 番号 1 0 4 0 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 6 6 6 . 9 9 平方メートル
 2 階 6 2 8 . 2 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 デイサービスセンター・診療所
 床 面 積 1 階 6 7 2 . 7 5 平方メートル
 2 階 6 2 8 . 2 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 機械室

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 48.75 平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.56 平方メートル

(現況)

(不存在)

物 件 明 細 書

令和 6年 8月28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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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1、2】

物件番号1の土地と物件番号2の土地との境界が不明確である。

【物件番号1】

隣地（地番1382番2、地番1381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

- 1 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出
 地 番 1 3 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 8 . 6 4 平方メートル

- 2 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出
 地 番 1 0 4 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5 3 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出 1 0 4 0 番地 1、1 3 8 2 番地 1
 家屋 番号 1 0 4 0 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 6 6 6 . 9 9 平方メートル
 2 階 6 2 8 . 2 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 デイサービスセンター・診療所
 床 面 積 1 階 6 7 2 . 7 5 平方メートル
 2 階 6 2 8 . 2 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 機械室

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 48.75 平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.56 平方メートル

(現況)

(不存在)

令和6年(ケ)第 15号
令和6年 6月 7日受理
令和6年 8月 1日提出

現況調査報告書

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

- 1 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出
 地 番 1 3 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 8. 6 4 平方メートル

- 2 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出
 地 番 1 0 4 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5 3. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 鳥取市鹿野町今市字走出 1 0 4 0 番地 1、1 3 8 2 番地 1
 家屋 番号 1 0 4 0 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 6 6 6. 9 9 平方メートル
 2 階 6 2 8. 2 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 機械室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 4 8. 7 5 平方メートル
 符 号 2

物 件 目 録

種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	9.56 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, 2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主である建物 ☒ 附属建物) 主である建物の種類につき、 ☒ デイサービスセンター・診療所 主である建物の 1 階につき、 ☒ 床面積：672.75 平方メートル 附属建物符号 2 につき、滅失しており存在しない			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物をデイサービスセンター・診療所 (空き建物) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日			
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
■ A (土地建物所有者)	1 私は本件土地建物の所有者です。この建物では当初、亡父が診療所を営っていました。父が診療所を廃業した後の平成25年から私が代表者である「株式会社おしどり」が建物の1階を改装して、通所介護施設（デイサービスセンター）として使用していました。ただし、当会社は令和5年8月に廃業しましたので、現在は誰もこの土地建物を使用していません。 なお、2階部分はデイサービスセンターとしては使用していませんでしたので、当時の診療所のままです。 2 建物（主である建物）には雨漏りがありましたので、2年ほど前に陸屋根の半分ほどを修理しましたが、未だ雨漏りがあります。 3 物件1土地の北東角付近にコンクリート擁壁があり、この擁壁までが本件建物敷地であるように見えますが、北東側隣地1382番2は私が父から相続して所有する畑であり、この畑も含めて本件建物敷地（建物は建っていない。）になっています。
■ 株式会社おしどりの破産管財人弁護士	1 本件建物の1階部分には「株式会社おしどり」の物が残っています。今後、破産財団として処分等をする予定です。なお、残置物がありますが、同会社は本件建物を使用していないので、未だ同会社が本件建物を占有しているとは考えません。

(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3枚目記載のとおり認めた。
なお、物件1, 2土地は一体となって物件3建物の敷地として利用されている。
また、本件建物の占有者であった「株式会社おしどり」は、すでに廃業し破産手続を行っているところであり、本件建物1階部分には同会社が所有する残置物があるものの、継続して使用借権等に基づく占有をしているものとは認められず、同会社の占有は本件建物所有者の占有補助者としての占有であるものと認めた。
- 2 本件建物は、当初診療所として建てられたものを1階のみを改装し、1階をデイサービスセンターとして使用していた。したがって、2階部分は診療所のままの状態である。
- 3 附属建物符号2は滅失しており存在しないが、コンクリート基礎が一部残っている。
- 4 本件建物の2階には多数の雨漏りがある。
- 5 物件1土地の北東側にコンクリート擁壁が造られているが、Aの陳述にもあるとおり、一見すれば本件建物の敷地であるようであるが、同人が所有する北東側隣地1382番2を含めて擁壁が造られている。なお、同隣地部分には本件建物は建っていない。
- 6 隣地との境界について、物件1土地の北東側隣地1382番2とは、前記のとおり本件建物敷地として一体利用されているため、この部分の境界は不明である。物件1土地の北西側隣地1381番2との間には一部擁壁があるものの、その他の部分には境界を示すものはないため、この部分の境界についても不明である。本件建物敷地の南西側隣地(1039番12, 1039番1, 1040番3)との間には、コンクリートブロック塀または鉄柵が設置されているため、この部分の境界は概ね明瞭である。本件建物敷地の東側(1378番)、西側(1383番)のそれぞれ水路である部分及び南側の市道との境界は明瞭である。
- 7 本件建物敷地の接面道路は、南側の幅員約15メートルの市道である。また、物件1土地の西側にも水路(1383番)を挟んで幅員約5メートルの市道(1384番)があり、この部分からも出入りができる。
- 8 附属建物符号1の隣りにキュービクル(高圧受変電設備)、電柱がある。また、物件1土地の南西角にも電柱が設置されている。
- 9 主である建物1, 2階の間取りは、別紙「建物間取図」のとおりである。なお、附属建物符号1は間仕切りがないため、見取図は作成していない。

(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 6月12日(水) 6:30 - 6:37	物件所在地	土地の範囲の調査 未登記建物の有無調査 写真撮影
令和 6年 6月27日(木) 8:31 - 8:36	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 6年 6月28日(金) 9:00 - 11:00	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

(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。

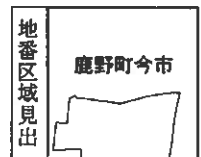
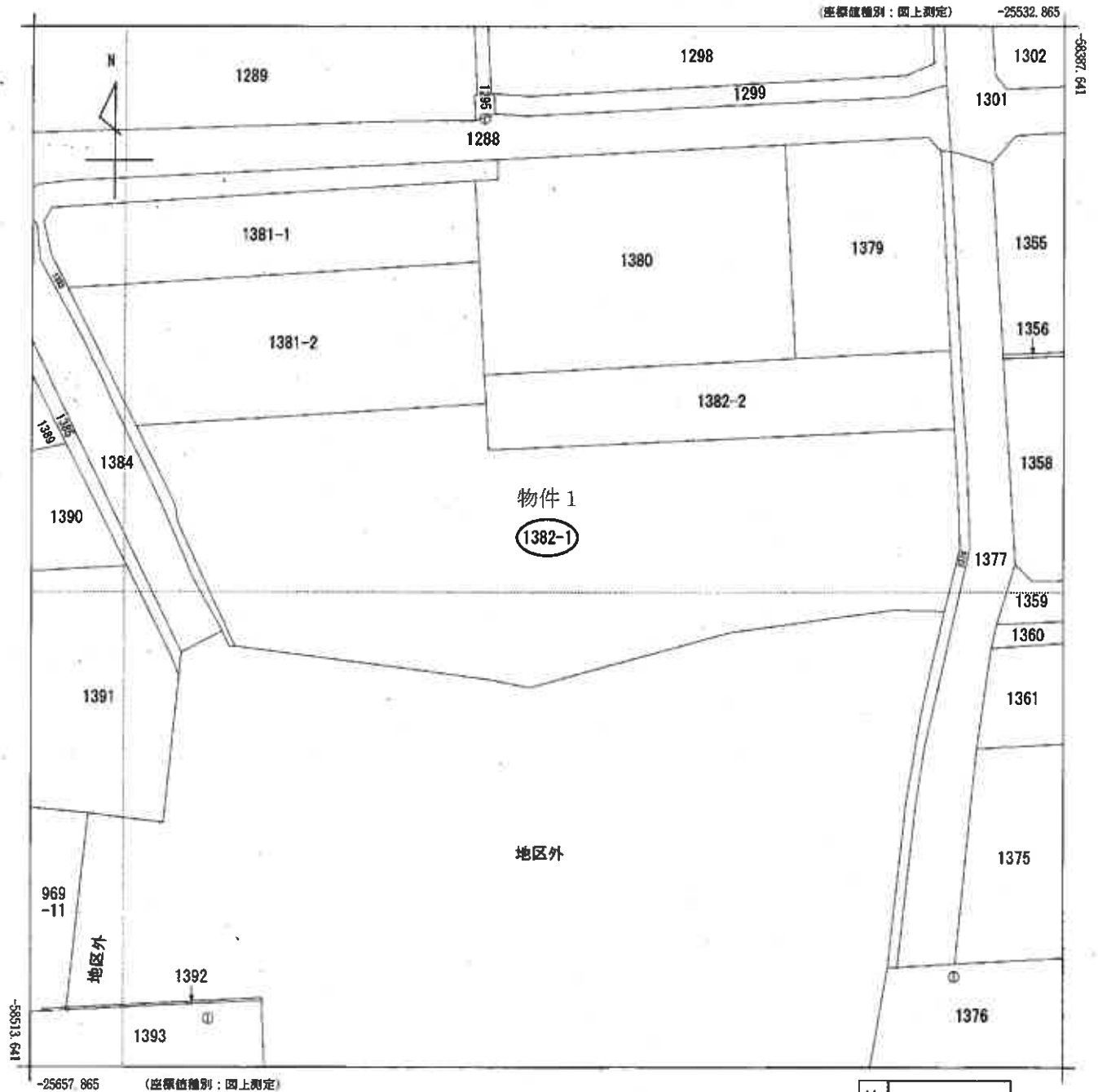
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

(縮小実施)



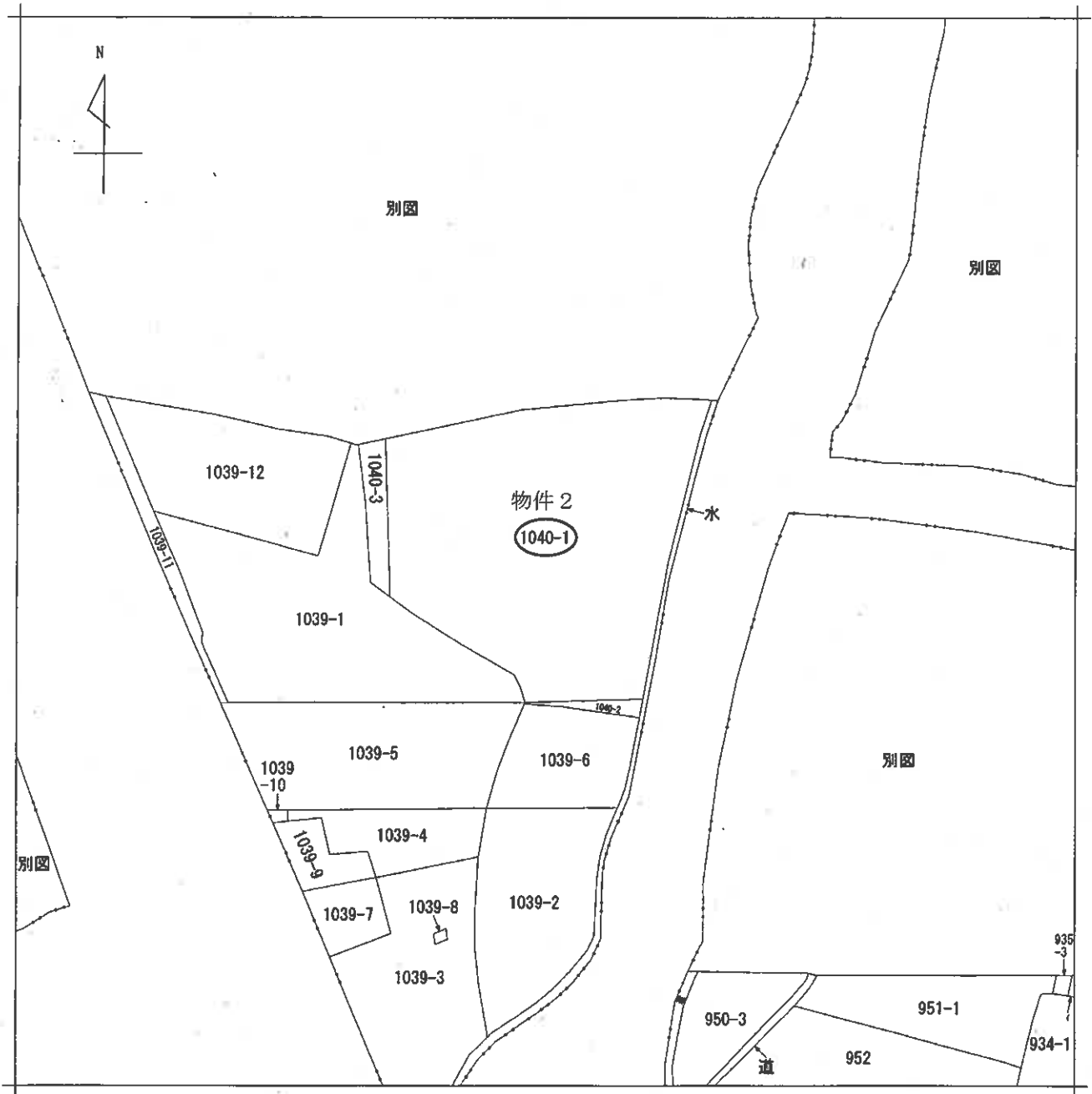
請求部	所在	鳥取市鹿野町今市字走出				地番	1382番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成8年6月17日			補記事項		

請求番号：30-1
(1/1)

(公図の写し)

(縮小実施)

イ 936-3



A 鹿野町今

請 求 部 分	所 在					鳥取市鹿野町今市字走出					地 番	1040番1				
出 力 縮	1/600		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	明治24年7月					備 付 年 月 日 (原 図)						補 記 事 項				

請求番号：30-2
(1/1)

(8 枚目)

公用

公用

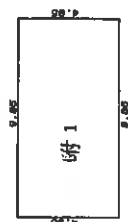
平成3年12月3日登記各階平面図

各階平面圖
各階剖面圖

1040-1

1382-1
1040番地1-1038番地2
気海郡鹿野町大字今市字走出

鳥取市鹿野町



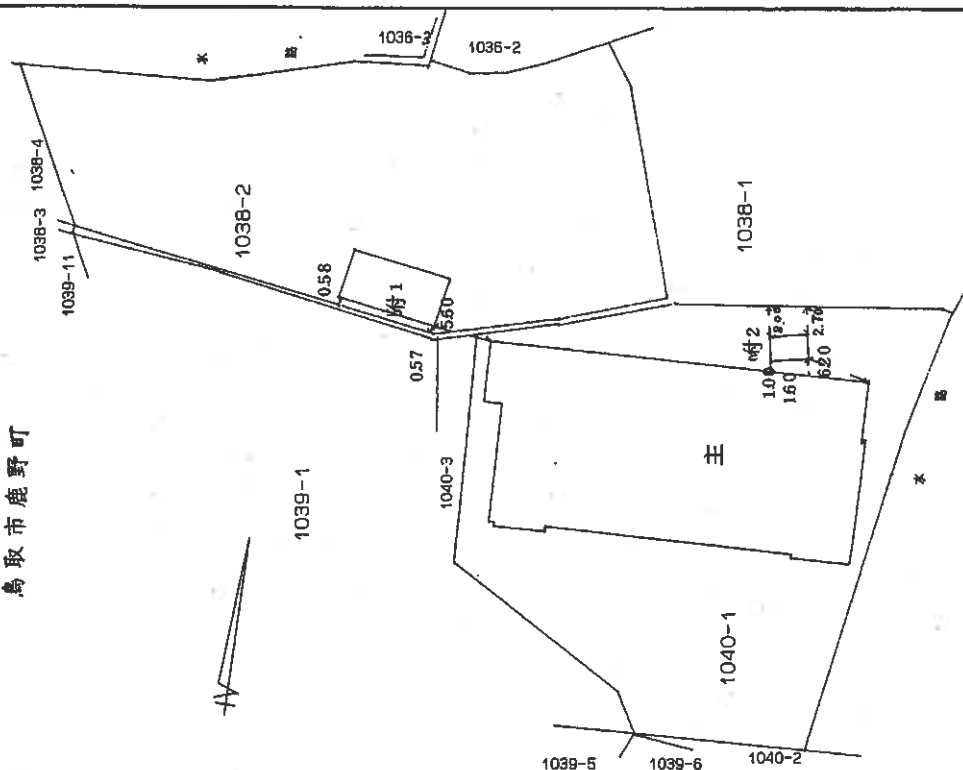
一、雲

面積計算表	
$9.85 \times 4.95 =$	48.7675
床面積	48.75 m ²



附 2

面積計算表	
3.75 x 2.55 =	9.5625
床面積	9.5625
	9.56 m ²



作 製 者 土地家元圖書社

申請人

1/250
精尺

縮尺 $\frac{1}{500}$

(鳥取県土地家屋調査士会月紙)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和50年12月3日

86610

昭和50年12月3日登録，階 平 面 図

建築物 各階平面図

家屋番号 1040-1

建築物の所在 気高郡鹿野町大字今市字走出巻〇四〇番地宅，1382-1

鳥取市鹿野町

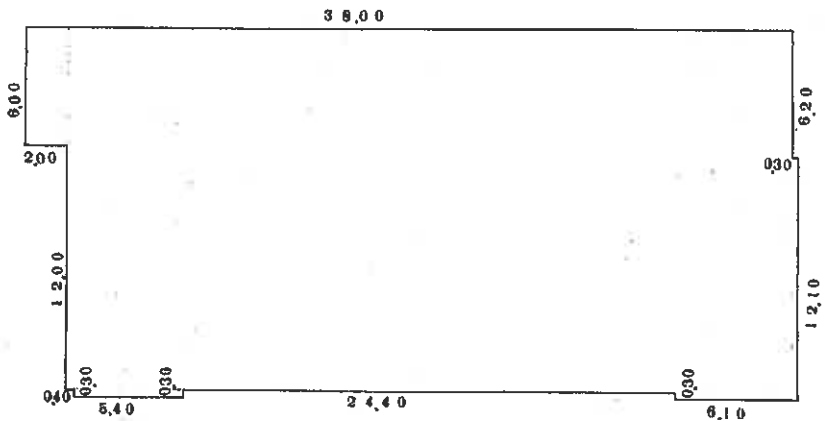
一 階

求 積

6.00×2.00= 12.0000
36.00×18.00=648.0000
5.40×0.30= 1.6200
6.10×0.30= 1.8300
11.80×0.30= 3.5400
合 計 666.9900

床 面 積 666.99㎡

1/2



単位：メートル

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(鳥取県土地調査士会館)

公用

登記年月日：昭和56年12月3日

86611

昭和56年12月3日登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

1040-I

建物の所在
兵庫県鹿野町大字今市字走出巻〇四〇番地巻,13A2-1

鳥取市鹿野町

二階

求積

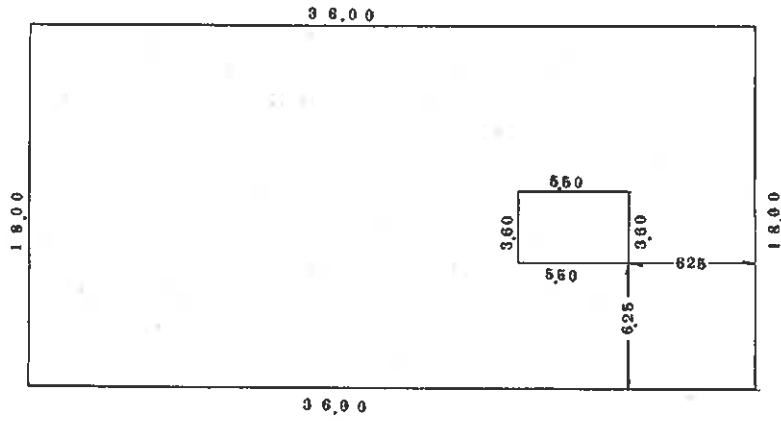
$$36.00 \times 18.00 = 648.0000$$

$$5.50 \times 3.60 = 198.000$$

$$648.0000 - 198.000 = 628.2000$$

床面積 628.20㎡

2/2



単位：メートル

作製者
土勘

縮尺
1/250

申請人

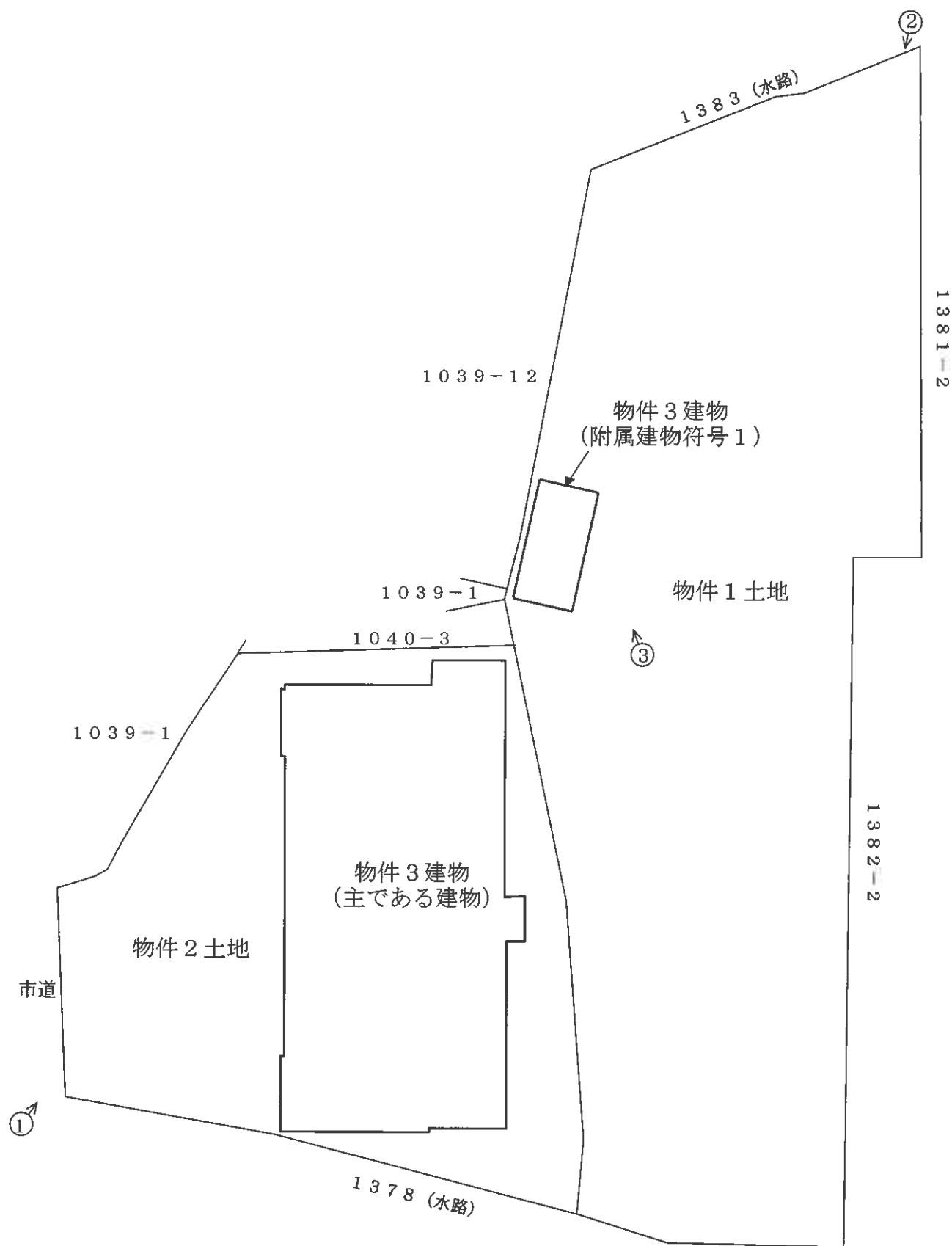
縮尺
1/250

(鳥取県土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図



①②③写真撮影場所



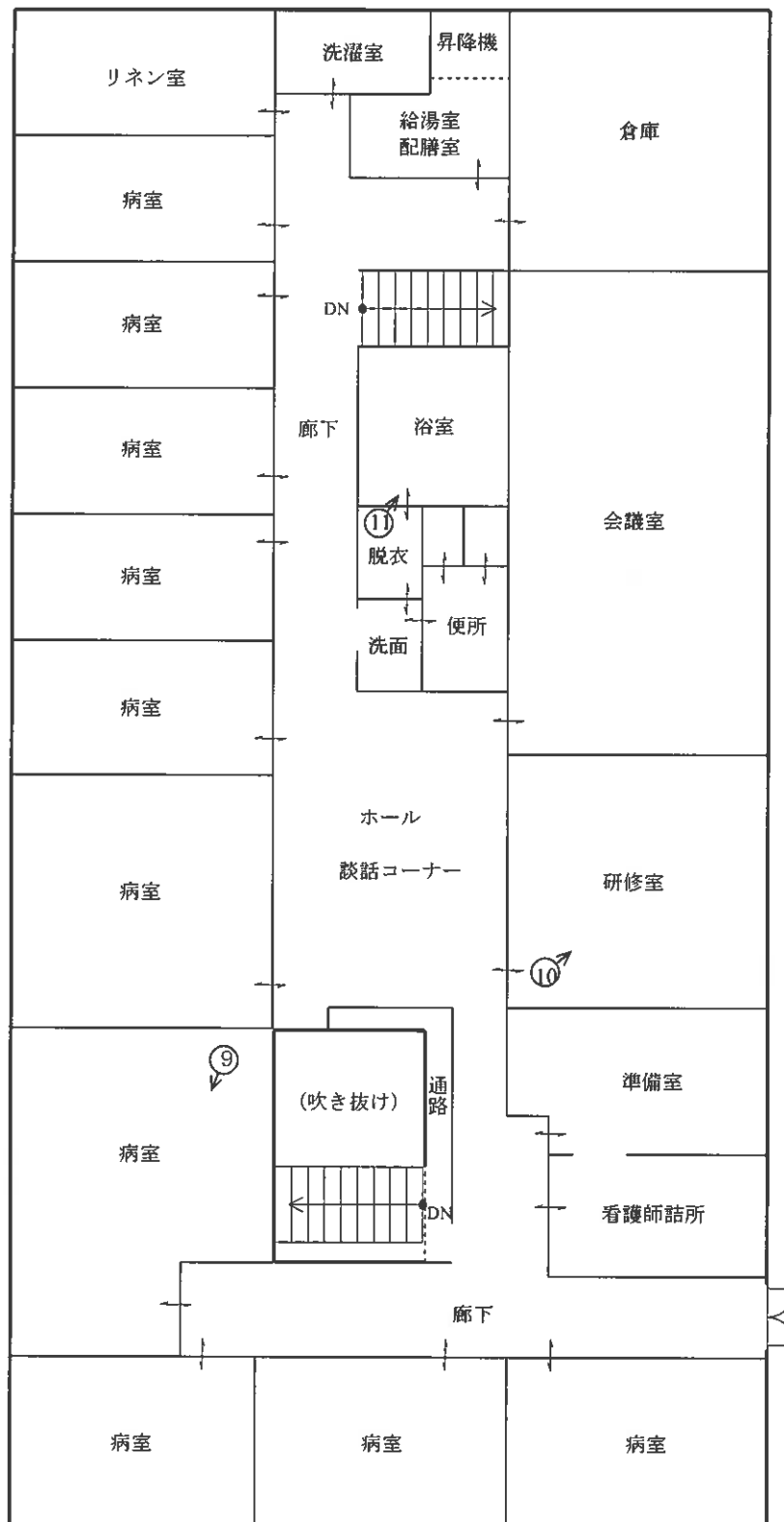
建物間取図

(主である建物)

⑨～⑪写真撮影場所



2階



(17枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



事件番号

令和6年(ケ)第15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（ケ）第15号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年2月18日 評価（2回目）

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書（再）

評価人（不動産鑑定士）

松本 周造



第1 評価額

一括価格	
金6,230,000円	
内訳価格	
物件番号1（土地）	金1,080,000円
物件番号2（土地）	金780,000円
物件番号3（建物）	金4,370,000円

- ① 一括価格は、上記各物件について、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。
- ③ 土地の内訳価格： 土地価格から建物のための土地利用権等価格を控除した価格。
建物の内訳価格： 建物価格に土地利用権等価格を加算した価格。

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
1 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市鹿野町今市字走出 1382番1 宅地 1,998.64㎡	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市鹿野町今市字走出 1040番1 宅地 1,453.00㎡	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市鹿野町今市字走出1040番 地1、1382番地1 1040番1 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根2階 建 1階 666.99㎡ 2階 628.20㎡ 延 1,295.19㎡ 1 機械室 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 48.75㎡ 2 機械室 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 9.56㎡	デイサービスセンター・診療所 1階 672.75㎡ 2階 628.20㎡ 延 1,300.95㎡ 滅失しており存在しない

物件 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 1・2

位置・交通 (およその道路距離)	J R山陰本線 浜村 駅 南方約 4.5 km 今市 バス停 東方約 20 m
付近の状況	一般住宅、店舗、医院等が建ち並ぶ地域。
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： 建蔽率：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：3,451.64㎡ 接道状況：二方路地 間口：約17m その他： 奥行：約65m 形状：不整形
接面道路 の状況	南側，幅員 15m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 西側，幅員 5m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 (西側道路との間には幅約0.8mの水路あり) ※東側道路は高低差と水路介在により利用困難であり、二方路地と判定した。
土地の利用 状況等	現 状：後記対象建物が存する。 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	目的外の北東側隣地(1382番2)を含めた北側に擁壁が設置されており、現況では目的外土地(1382番2)と一体となっている。 鳥取市温泉事業の配湯設備があるが、買受人が配湯を受けるためには改めて分担金を納入しなければならない。 北側一部が埋蔵文化財包蔵地に含まれる。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時(登記簿記載) : 昭和56年11月 経過年数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年 ※経済的残存耐用年数については平成25年の改装を考慮した。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造2階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水 等 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 672.75㎡ 2階 628.20㎡ 延 1,300.95㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : デイサービスセンター・診療所 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者がデイサービスセンター・診療所(空家)として使用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特 記 事 項	当初診療所として建てられたものを1階のみ改装し、1階をデイサービスセンターとして使用していた。2階部分は診療所のままの状態である。 2階には多数の雨漏りがある。 屋上への垂直梯子があるが、2階西側テラス部分に工事現場用足場で組まれた屋上への階段が残されている。

区 分	附属建物 符号：1
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 昭和56年11月 経過年数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 設 備： その他：
床面積(現況)	48.75㎡
現況用途等	現況用途：機械室 間 取 り：間仕切りなし
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	主である建物と同じ
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

1-1. 土地 物件番号 1・2

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	建付減価 補正 *c	建付地価格① (万円未満四捨五入)
1	15,100円/㎡	× 0.53	× 1,998.64㎡	× 0.90	= 14,400,000円
2	15,100円/㎡	× 0.53	× 1,453.00㎡	× 0.90	= 10,470,000円
計					24,870,000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
鳥取-30	15,200円/㎡	$\times \frac{99.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 15,100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 : 必要なし

◇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
規模過大	0.60
形状	0.90
二方路	1.01
一部埋蔵文化財包蔵地	0.97
相 乗 積	0.53

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

1-2. 建物 物件番号 3

物件 番号	再調達原価 *d	現況延床面積	現価率 *e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
3 (主である 建物)	240,000円/㎡	× 1,300.95㎡	× 0.053	= 16,550,000円
3 (附属建 物符号1)	70,000円/㎡	× 48.75㎡	× 0.035	= 120,000円
計				16,670,000円

*d 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費。

*e 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	手 法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
3 (主である 建物)	43年	7年	0.05	定率法	0.07605	× 0.70	= 0.053
3 (附属建 物符号1)	43年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.70	= 0.035

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

2-1. 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1-1.①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ③ (万円未満四捨五入)
1	14,400,000円	× 0.50	法定地上権	= 7,200,000円
2	10,470,000円	× 0.50	法定地上権	= 5,240,000円
計				12,440,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1-1.①)(1-2.②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2-1.③)	占有減 価修正 *f	市場性 修 正 *g	競売市 場修正 *h	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(14,400,000円 - 7,200,000円)	/		× 0.5	× 0.3	= 1,080,000円
2 (土地)	(10,470,000円 - 5,240,000円)					= 780,000円
3 (建物)	(16,670,000円 + 12,440,000円)		× 1.0			= 4,370,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 6,230,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし

* g 市場性修正 : 特殊用途の大規模物件であること等を考量のうえ査定した。

* h 競売市場修正 : 2 ページ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受けの申出がなかった事実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 : 鳥取-30
所 在 : 鳥取県鳥取市鹿野町鹿野字出合1153番8
位 置 : 浜村駅 6,200m
価 格 : 15,200円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 254㎡
接 面 街 路 : 北側 5m 市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 非線引都市計画区域
建蔽率 70%
容積率 400%
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか公営住宅も見られる住宅地域

(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

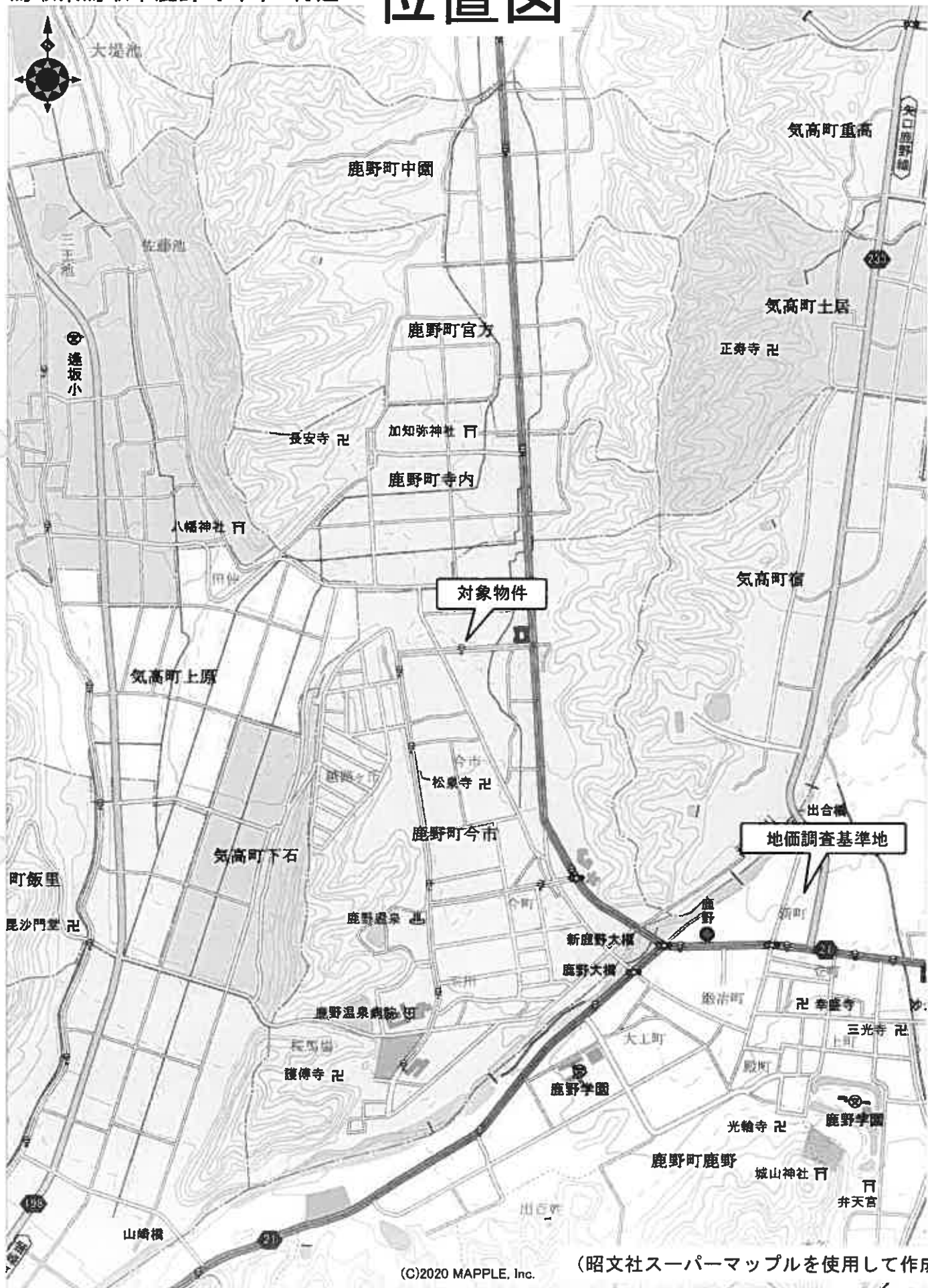
周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

鳥取県鳥取市鹿野町今市 付近

位置図



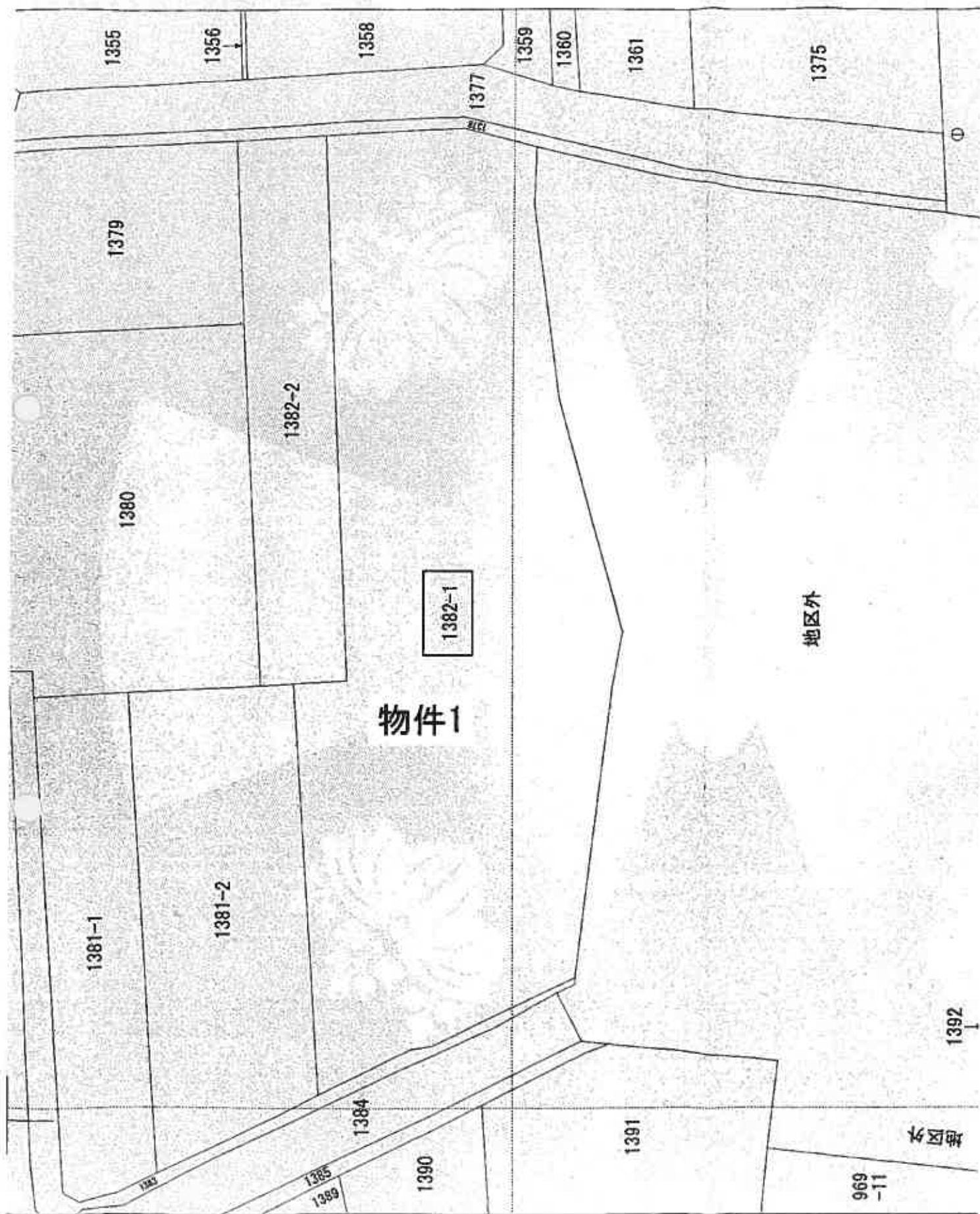
1 : 15,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

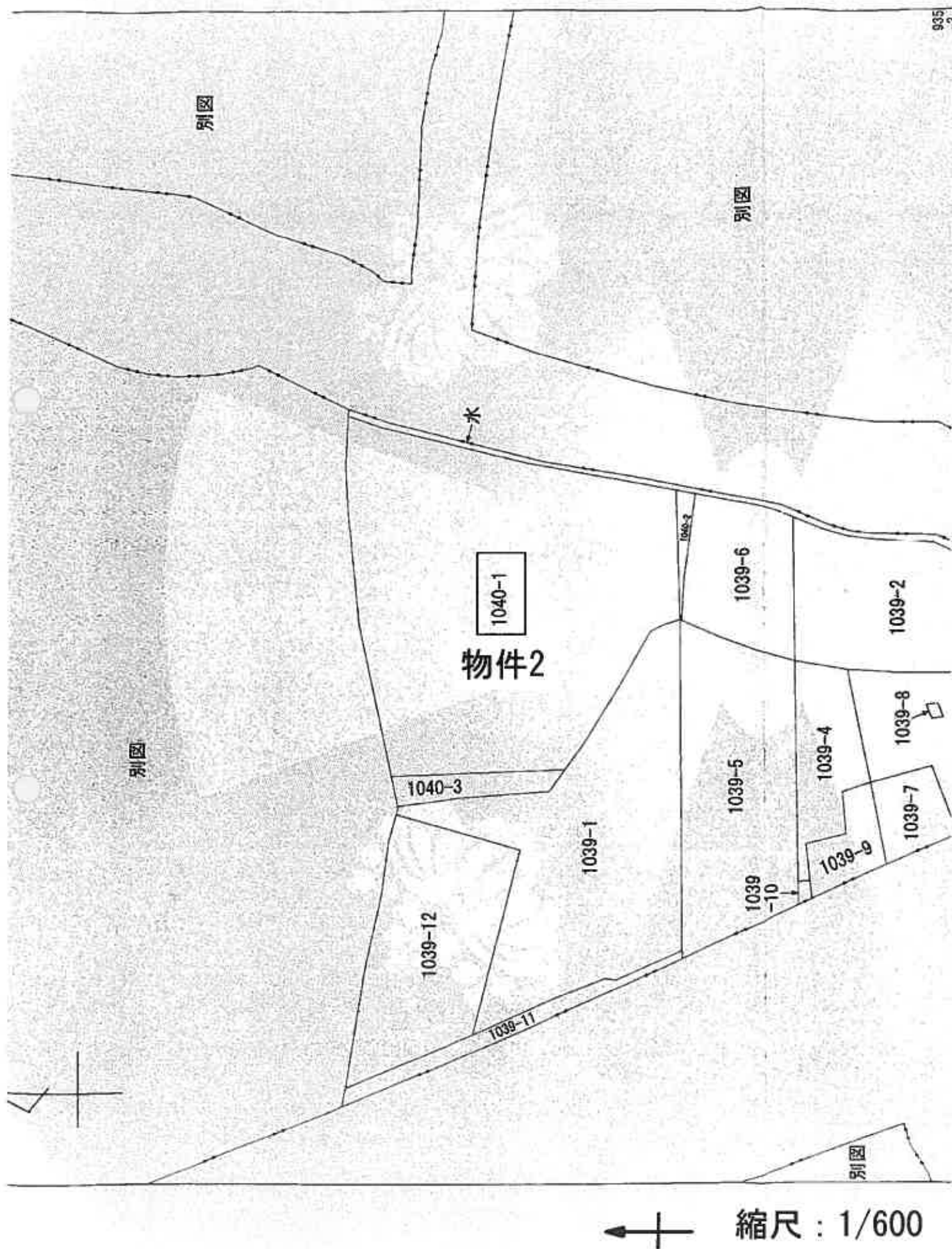
地図上の1センチは 約 150 メートル

公図 (写)



縮尺 : 1/500

公図 (写)



建物図面

登記年月日：平成3年12月3日

86612

平成3年12月3日登記各階平面図

面圖
圖面
物平
階
建各

1040-1

建物の所在
気高郡鹿野町大字今市字走出1040番地、1038番地、1322-1

鳥取市鹿野町



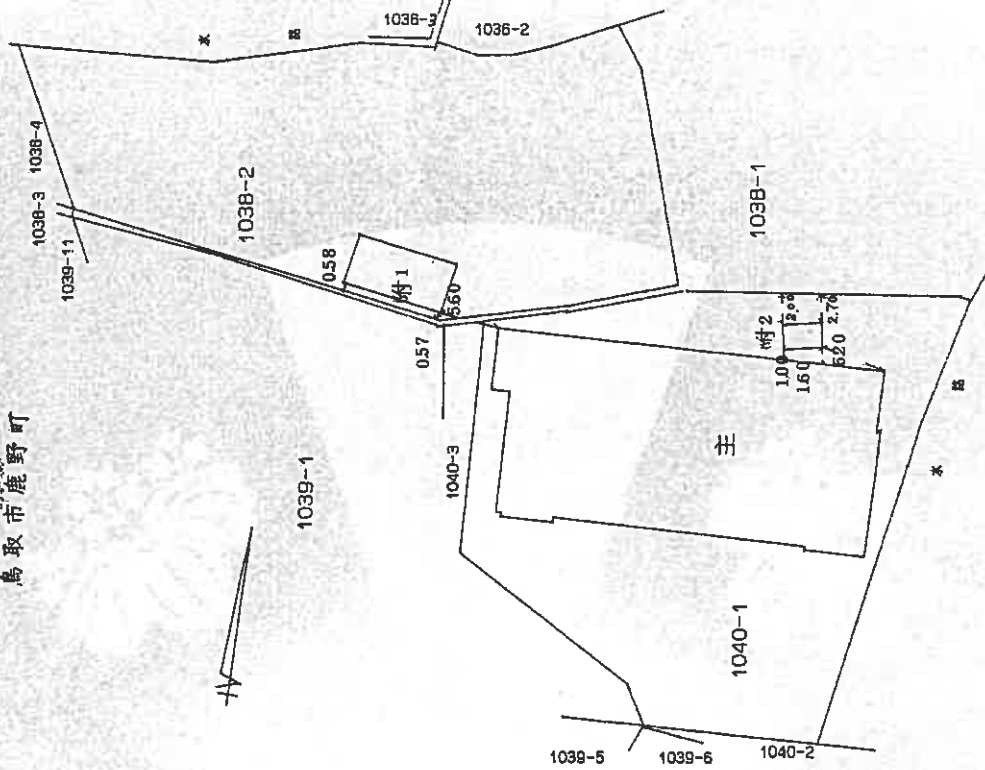
一、

面積計算表	
9.85 x 4.95 =	48.7575
床面積	48.7575



附 2

面積計算表	
$3.75 \times 2.55 =$	9.5625
	9.5625
床面積	9.56 ㎡



作者

250
糖尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(鳥取県土地家屋調査士会用品)

(縮小実施)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年5月24日 鳥取地方方法務局

令和6年5月28日

島取地方法務局

登記官

請求番号: 25-3

建物図面

登記年月日：昭和56年12月3日

86610

昭和56年12月3日登録，階平面図

建物図面
各階平面図

登録番号 1040-1

建物の所在 京都府船場町大字今市字走出形〇四〇番地巻，1342-1

鳥取市鹿野町

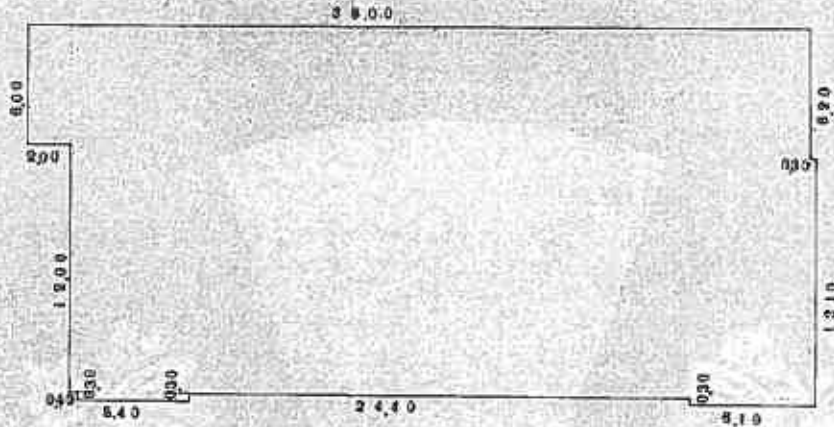
一階

求積

600×200= 120000
3600×1800=6480000
540×080= 16200
610×080= 18800
1180×080= 35400
合計 6669900

床面積 666.99㎡

1/2



単位：メートル

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(鳥取県土地審判所登記士会保証)

(縮小実施)

これは図面に記録されている内容を正確に示した図面である。
令和6年5月24日 鳥取地方建設局

登記簿

建物図面

登記年月日：昭和56年12月3日

86611

昭和56年12月3日登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1040-1

建物の所在 大阪府東淀川区大字今市字走出西〇四〇番地港, 1342-1

大阪市東淀川区

2/2

二階

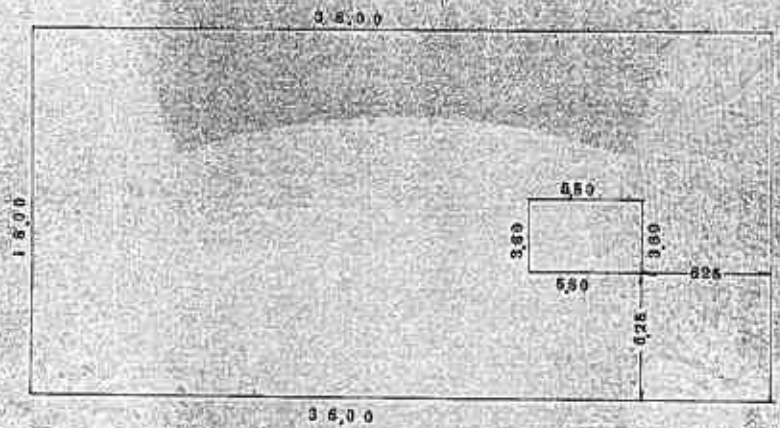
求積

36.00×18.00=648.0000

5.50×3.80= 198.0000

648.0000-198.0000=628.2000

床面積 628.20㎡



単位：メートル

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

(縮小実施)

これは図面に記載されている内容と異なることを証明した書類である。
令和6年5月24日 建設地方建設局

建設局

(2/2)

請求番号 25-4

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。

事件番号

令和6年(ケ)第15号



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6年（ケ）第15号
令和6年6月28日 現地調査
令和6年8月5日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

松本 周造 印

第1 評価額

一括価格	
金14,590,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金2,530,000円
物件番号2 (土地)	金1,840,000円
物件番号3 (建物)	金10,220,000円

- ① 一括価格は、上記各物件について、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。
- ③ 土地の内訳価格： 土地価格から建物のための土地利用権等価格を控除した価格。
建物の内訳価格： 建物価格に土地利用権等価格を加算した価格。

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
1 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市鹿野町今市字走出 1382番1 宅地 1,998.64㎡	
2 (土地)	所 在 地 番 地 目 地 積	鳥取市鹿野町今市字走出 1040番1 宅地 1,453.00㎡	
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市鹿野町今市字走出1040番 地1、1382番地1 1040番1 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根2階 建 1階 666.99㎡ 2階 628.20㎡ 延 1,295.19㎡ 1 機械室 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 48.75㎡ 2 機械室 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 9.56㎡	デイサービスセンター・診療所 1階 672.75㎡ 2階 628.20㎡ 延 1,300.95㎡ 滅失しており存在しない

物件 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 1・2

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R 山陰本線 浜村 駅 南 方 約 4.5 km 今市 バス停 東 方 約 20 m
付近の状況	一般住宅、店舗、医院等が建ち並ぶ地域。
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： 建 蔽 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：3,451.64㎡ 接道状況：二方路地 間 口：約17m その他： 奥 行：約65m 形 状：不整形
接 面 道 路 の 状 況	南 側，幅員 15m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 西 側，幅員 5m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 (西側道路との間には幅約0.8mの水路あり) ※東側道路は高低差と水路介在により利用困難であり、二方路地と判定した。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状：後記対象建物が存する。 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	目的外の北東側隣地(1382番2)を含めた北側に擁壁が設置されており、現況では目的外土地(1382番2)と一体となっている。 鳥取市温泉事業の配湯設備があるが、買受人が配湯を受けるためには改めて分担金を納入しなければならない。 北側一部が埋蔵文化財包蔵地に含まれる。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 3

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築時(登記簿記載) : 昭和56年11月 経過年数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年 ※経済的残存耐用年数については平成25年の改装を考慮した。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造2階建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : 電気、給排水 等 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 672.75m ² 2階 628.20m ² 延 1,300.95m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : デイサービスセンター・診療所 間 取 り : 現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者がデイサービスセンター・診療所（空家）として使用しており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特 記 事 項	当初診療所として建てられたものを1階のみ改装し、1階をデイサービスセンターとして使用していた。2階部分は診療所のままの状態である。 2階には多数の雨漏りがある。 屋上への垂直梯子があるが、2階西側テラス部分に工事現場用足場で組まれた屋上への階段が残されている。

区 分	附属建物 符号：1
建築時期及び 残存耐用年数	建築時(登記簿記載) : 昭和56年11月 経過年数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造平家建 屋 根 : 陸屋根 設 備 : その他 :
床面積(現況)	48.75㎡
現況用途等	現況用途 : 機械室 間 取 り : 間仕切りなし
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	主である建物と同じ
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

1-1. 土地 物件番号 1・2

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 *a	個別格差 *b	地 積	建付減価 補正 *c	建付地価格 ① (万円未満四捨五入)
1	15,200円/㎡	× 0.53	× 1,998.64㎡	× 0.90	= 14,490,000円
2	15,200円/㎡	× 0.53	× 1,453.00㎡	× 0.90	= 10,530,000円
計					25,020,000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
鳥取-30	15,400円/㎡	$\times \frac{98.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 15,200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 : 必要なし

◇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
規模過大	0.60
形状	0.90
二方路	1.01
一部埋蔵文化財包蔵地	0.97
相 乗 積	0.53

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

1-2. 建物 物件番号 3

物件 番号	再調達原価 *d	現況延床面積	現価率 *e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
3 (主である 建物)	240,000円/㎡	× 1,300.95㎡	× 0.053	= 16,550,000円
3 (附属建 物符号1)	70,000円/㎡	× 48.75㎡	× 0.035	= 120,000円
計				16,670,000円

*d 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費。

*e 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	手 法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
3 (主である 建物)	43年	7年	0.05	定率法	0.07605	× 0.70	= 0.053
3 (附属建 物符号1)	43年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.70	= 0.035

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

2-1. 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1-1.①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ③ (万円未満四捨五入)
1	14,490,000円	× 0.50	法定地上権	= 7,250,000円
2	10,530,000円	× 0.50	法定地上権	= 5,270,000円
計				12,520,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1-1.①)(1-2.②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2-1.③)	占有減 価修正 * f	市場性 修 正 * g	競売市 場修正 * h	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(14,490,000円 - 7,250,000円)		/	× 0.7	× 0.5	= 2,530,000円
2 (土地)	(10,530,000円 - 5,270,000円)					= 1,840,000円
3 (建物)	(16,670,000円 + 12,520,000円)	× 1.0				= 10,220,000円
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 14,590,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし

* g 市場性修正 : 特殊用途の大規模物件であること等を考量のうえ査定した。

* h 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 : 鳥取-30
所 在 : 鳥取県鳥取市鹿野町鹿野字出合1153番8
位 置 : 浜村駅 6,200m
価 格 : 15,400円/㎡
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 254㎡
接 面 街 路 : 北側 5m 市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 非線引都市計画区域
建蔽率 70%
容積率 400%
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか公営住宅も見られる住宅地域

(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

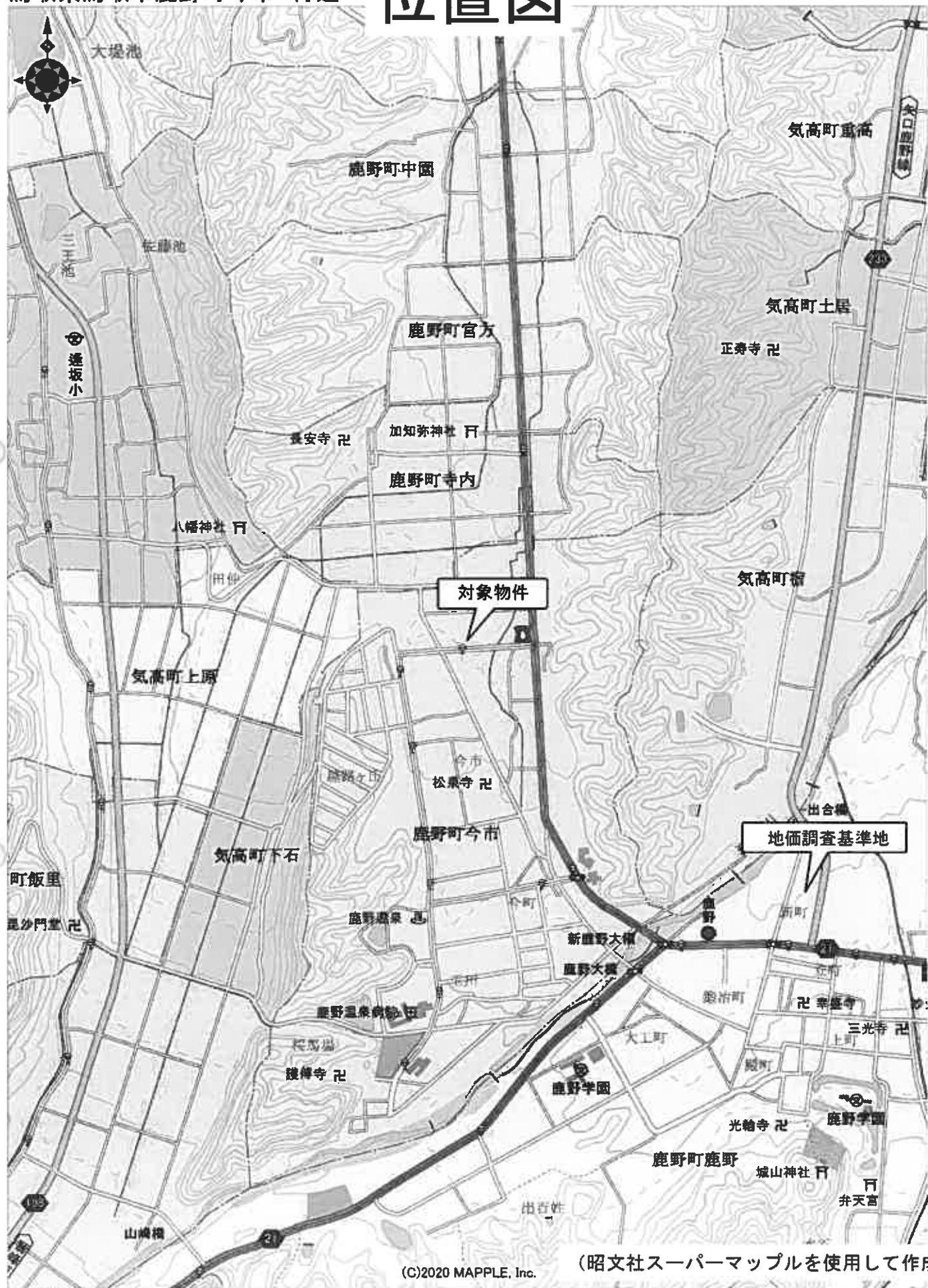
周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

鳥取県鳥取市鹿野町今市 付近

位置図



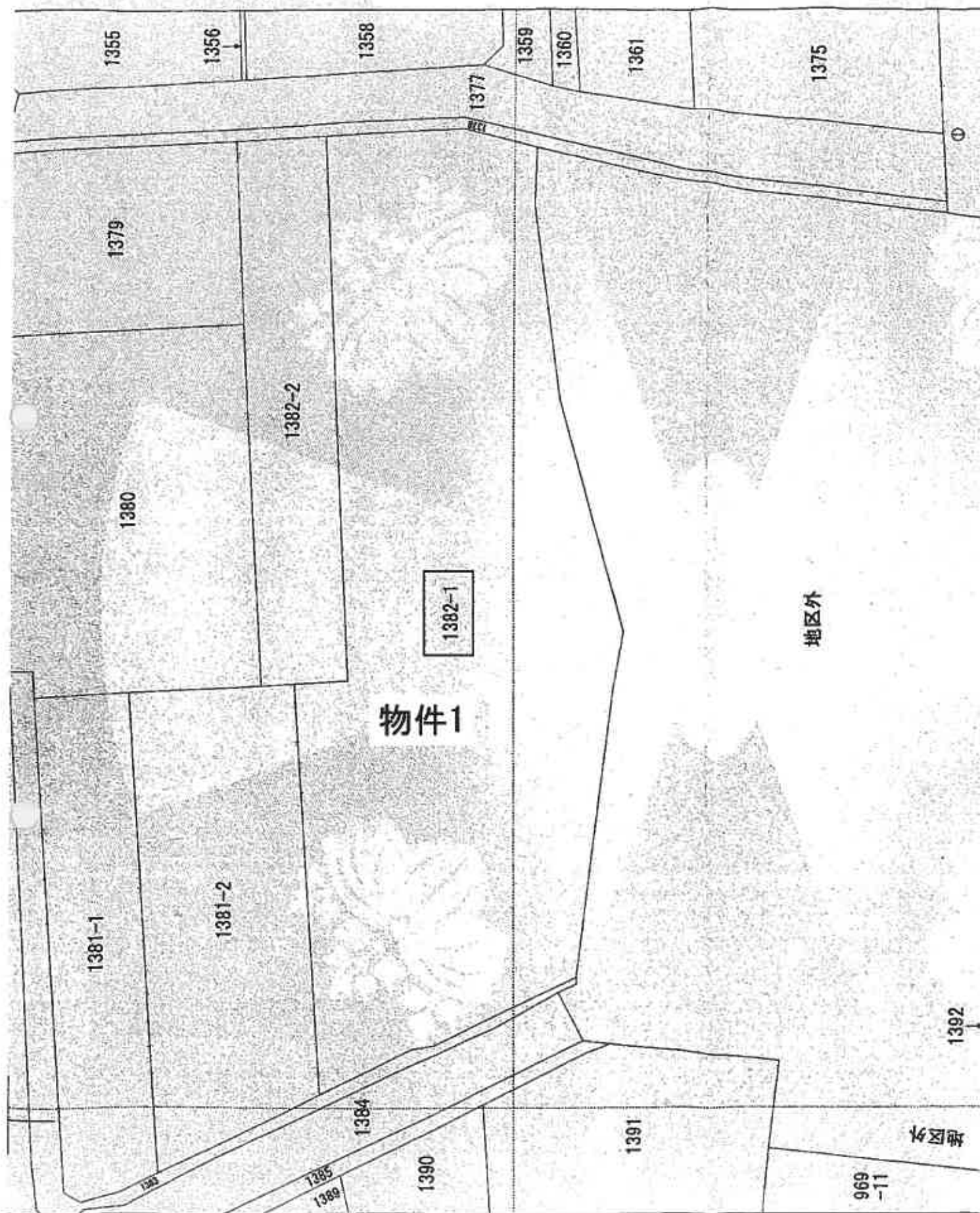
1:15,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

(昭文社スーパーマップルを使用して作成)

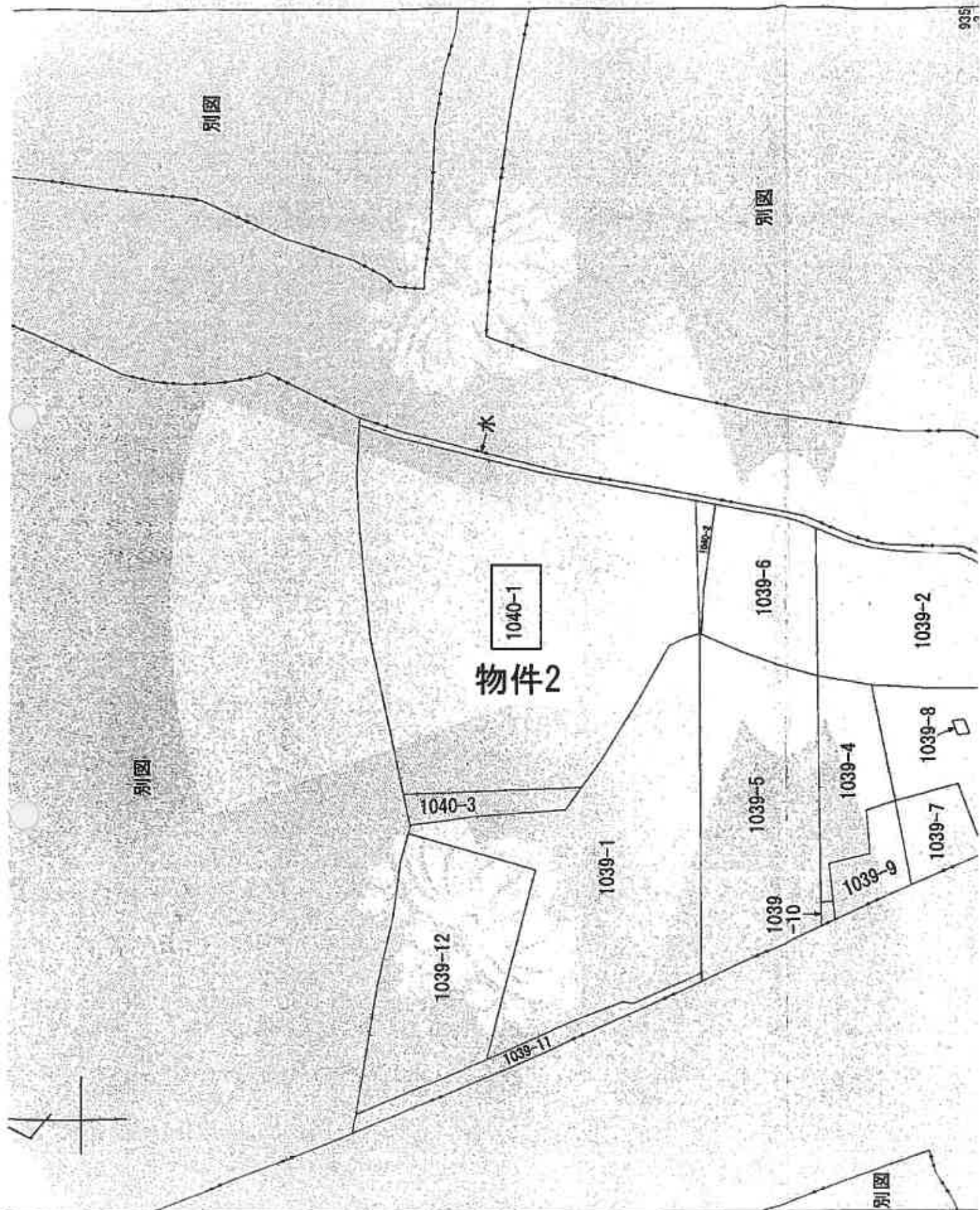
地図上の1センチは 約 150 メートル

公図 (写)



縮尺 : 1/500

公図 (写)



縮尺 : 1/600

建物図面

登記年月日：平成3年12月3日

86612

平成3年12月3日登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1040-1

建物の所在 新潟県新潟市中央区1040番地1-1038番地2-3P1-1

鳥取市鹿野町



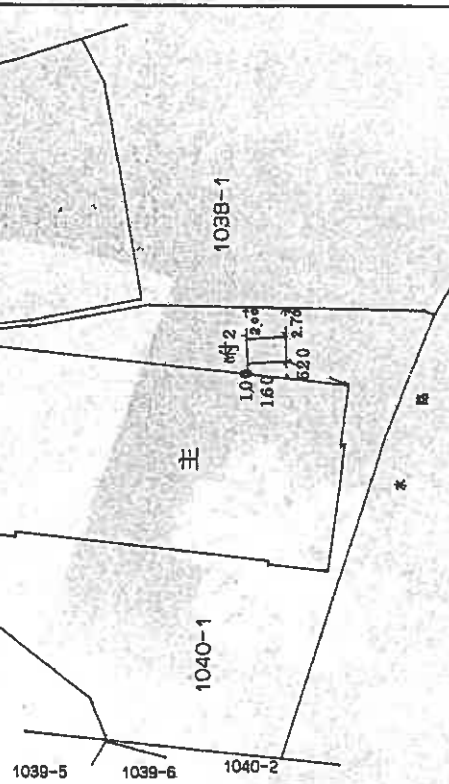
附 1

面積計算表	
9.85 x 4.85 =	48.7575
床面積	48.75 m ²



附 2

面積計算表	
3.75 x 2.55 =	9.5625
床面積	9.56 m ²



(縮小実施)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会館蔵)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年5月24日 鳥取地方建設局

登記官

請求番号：25-3

建物図面

登記年月日：昭和56年12月3日

85610

昭和56年12月3日登録、階平面図

建物図面
各階平面図

1040-1

建物番号
1040-1
建物の所在
気高郡鹿野町大字今市字走出畑〇四〇番地番、1322-1

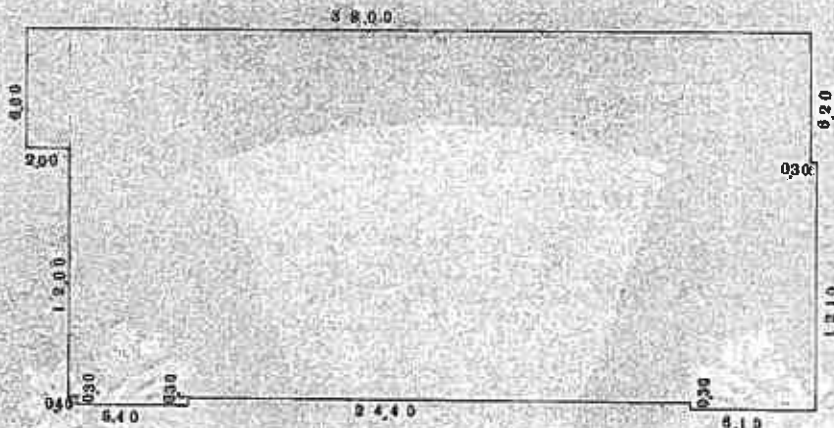
鳥取市鹿野町

全階

求積

6.00×2.00= 12.0000
26.00×18.00=648.0000
5.40×0.30= 1.6200
6.10×0.30= 1.8300
15.80×0.30= 4.7400
合計 666.9900

床面積 666.99㎡



単位：メートル

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(縮小実施)

(鳥取県土地建物課課長(事務用印))

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年5月24日 鳥取地方裁判所 登記簿

図案番号：25-4 (1/2)

建物図面

登記年月日：昭和56年12月3日

86611

昭和56年12月3日登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1040-1

住所の所在 大阪府東淀川区大塚字走出西〇四〇番地、1322-1

大阪市東淀川区

二階

求積

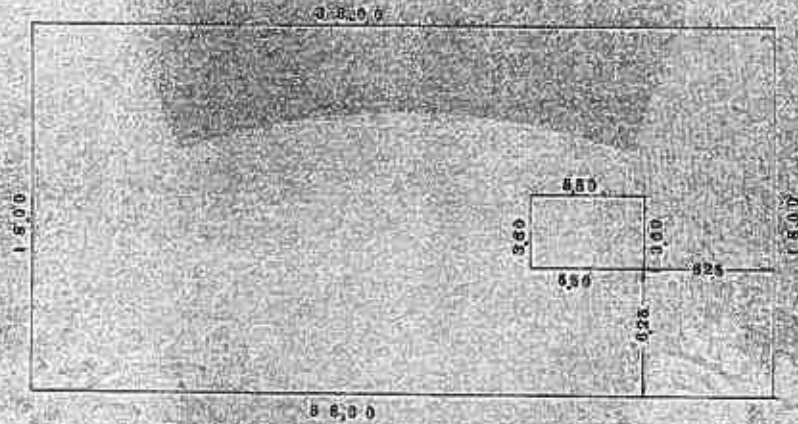
8600×1800=6480000

550×880=198000

6480000+198000=6282000

床面積 62820㎡

1/2



単位：メートル

作成者

細尺

申請人

縮尺 1/250

(縮小実施)

これは図面に記録されている内容と証明した書類である。
令和6年5月24日 東淀川区役所

登記簿

(2/2)

請求番号：25-4

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。