

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

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12月 9日 午前 8時30分から 令和 7年12月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月18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 8年 1月 7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11月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,450,000 1,160,000	一括	290,000	25,548	0
1	1,270,000				
2	180,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字土居 |
| | 地 | 番 | 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 3 1 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字土居 |
| | 地 | 番 | 5 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

鳥取地方裁判所民事部

裁判所書記官 影 山 真 吾

1 不動産の表示

【物件番号1, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡B相続人が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号1】

下記のとおり、売却対象外建物が本件土地上に存在する。

記

主である建物(家屋番号 10番)

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床面積 1階 約182平方メートル

2階 約34平方メートル

附属建物符号1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床面積 1 階 約 20 平方メートル
2 階 約 20 平方メートル

附属建物符号 5

種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺平屋建
床面積 約 12 平方メートル

附属建物符号 2 から 4, 6 から 8 は滅失しており、存在しない。

未登記附属建物 1

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床面積 1 階 約 38 平方メートル
2 階 約 29 平方メートル

未登記附属建物 2

種 類 物置
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約 36 平方メートル

未登記附属建物 3

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約 9 平方メートル

未登記附属建物 4

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約 7 平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 180 番, 地番 182 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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字土居 |
| | 地 | 番 | 59番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1031.40平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字土居 |
| | 地 | 番 | 59番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 148平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 1号
令和 7年 6月12日受理
令和 7年 8月27日提出

現況調査報告書

(物件1、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

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字土居 |
| | 地 | 番 | 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 3 1. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鳥取市国府町法花寺字土居 |
| | 地 | 番 | 5 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 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１、２
現況地目	■宅地（物件１） □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 ■その他の者が物件１土地に、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 ■土地所有者が物件２土地を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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	鳥取市国府町法花寺字土居59番地
家 屋 番 号	■ない (未登記) ■10番
種 類	下記、その他の事項のとおり
構 造	下記、その他の事項のとおり
床 面 積 (概 略)	下記、その他の事項のとおり
所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者 (亡B相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	☐ 現所有者 ■その他の者 (亡B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	【登記のあるもの】 (主である建物) 種 類: 居宅 構 造: 木造セメント瓦葺2階建 床面積: 1階 約182平方メートル 2階 約34平方メートル (附属建物符号1) (附属建物符号5) 種 類: 倉庫 種 類: 倉庫 構 造: 土蔵造瓦葺2階建 構 造: 土蔵造瓦葺平家建 床面積: 1階 約20平方メートル 床面積: 約12平方メートル 2階 約20平方メートル * 附属建物符号2、3、4、6、7、8は滅失しており、存在しない。 【登記のないもの】 (未登記附属建物1) (未登記附属建物2) 種 類: 居宅 種 類: 物置 構 造: 木造瓦葺2階建 構 造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 床面積: 1階 約38平方メートル 平家建 2階 約29平方メートル 床面積: 約36平方メートル (未登記附属建物3) (未登記附属建物4) 種 類: 物置 種 類: 物置 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約9平方メートル 床面積: 約7平方メートル

(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1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡B相続人	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☒ A (物件1所有者))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		平成16年10月30日 (Aの共有持分権取得年月日)	
最初の 契約等	契約日	明確な契約なし	
	期間	 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし 	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐期間の定めなし 	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	 毎 金 円 (毎 限り 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

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1、2土地所有者、 目的外建物所有者亡Bの 孫)	1 物件1、2土地は私の祖父である亡Bが所有していたものを父が相続しその後亡父から私と母が相続して、最後に亡母から私が持分を相続しました。現在は私一人が所有しています。 2 私が住んでいる建物（目的外建物）に登記があることは知りませんでした。登記にある複数の建物は約100年前に建てられたものと思われます。登記にある建物のうち、居宅（主である建物）は2階が増築されていたり幾度も改築されていますが、当初からある居宅です。牛舎があった場所の記憶はありますが、形状や面積、用途が変わっていますので、居宅（主である建物）を除いては、登記にある建物が残っているのか、どれであるのかは分かりません。 3 物件2土地は草木が生い茂っている状態の更地です。東側の山林（180、182番）も私が所有するもので、境界や土地の範囲も分かりません。

(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

(占有状況等について)

物件1、2の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～4枚目記載のとおり認めた。

なお、物件2の地目は雑種地であり、草木が生い茂っている状態で建物は建っていないが、物件1と接しており、主要な出入口も物件1と同様であるため、物件1と物件2は合わせて一体利用されているものと認めた。

(目的外建物について)

物件1には表題部登記のみの「家屋番号10」の建物が存在する。物件1所有者Aによれば、当該建物の表題部登記の所有者はAの祖父B名義であるとのことである。法務局には当該建物の建物図面・各階平面図が備え付けられていないことから、各建物が建つ位置関係が不明であるとともに、約100年前に建てられた建物の登記であることから、建物の存否・同一性等を確認する必要がある。そこで、簡易計測及び現況調査を行ったところ、主である建物（居宅）の1階は概ね登記の床面積と合致するとともに関係人Aの陳述及び現況から、2階が増築されているなどの改築が繰り返されているものの、登記の主である建物（居宅）と同一性が認められ、主である建物（居宅）は現存しているものと認めた。その他の附属建物については、概ね種類・構造・床面積・建築時期等が一致する建物（附属建物符号1、5）については現存するものと認め、明らかに相違する建物（附属建物符号2、3、4、6、7、8）については滅失しているものと認めた。その他現存する建物については居宅（主である建物）の未登記附属建物（1、2、3、4）であると認めた。

(境界について)

各隣地との境界について、物件1と物件2との境界は不明である。東側隣地182番、180番はAが所有する山林であり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。その他隣地との間にはコンクリート擁壁・ブロック、石垣があるため、その他隣地との境界は概ね明瞭である。

(接面道路等について)

物件1の接面道路は南西側にある幅員約2メートルの道（北西に伸びる）である。また、物件1の北側にも通路があり、コンクリート舗装された水路を通して北側の道へも出入りすることができる。

(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 6月23日(月) 16:40-16:47	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 7年 6月26日(木) 8:31- 8:36	鳥取地方法務局	隣接地、目的外建物等の登記事項調査
令和 7年 7月 3日(木) 9:50-11:40	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
令和 7年 7月15日(火) 13:10-13:40	物件所在地	立入調査 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

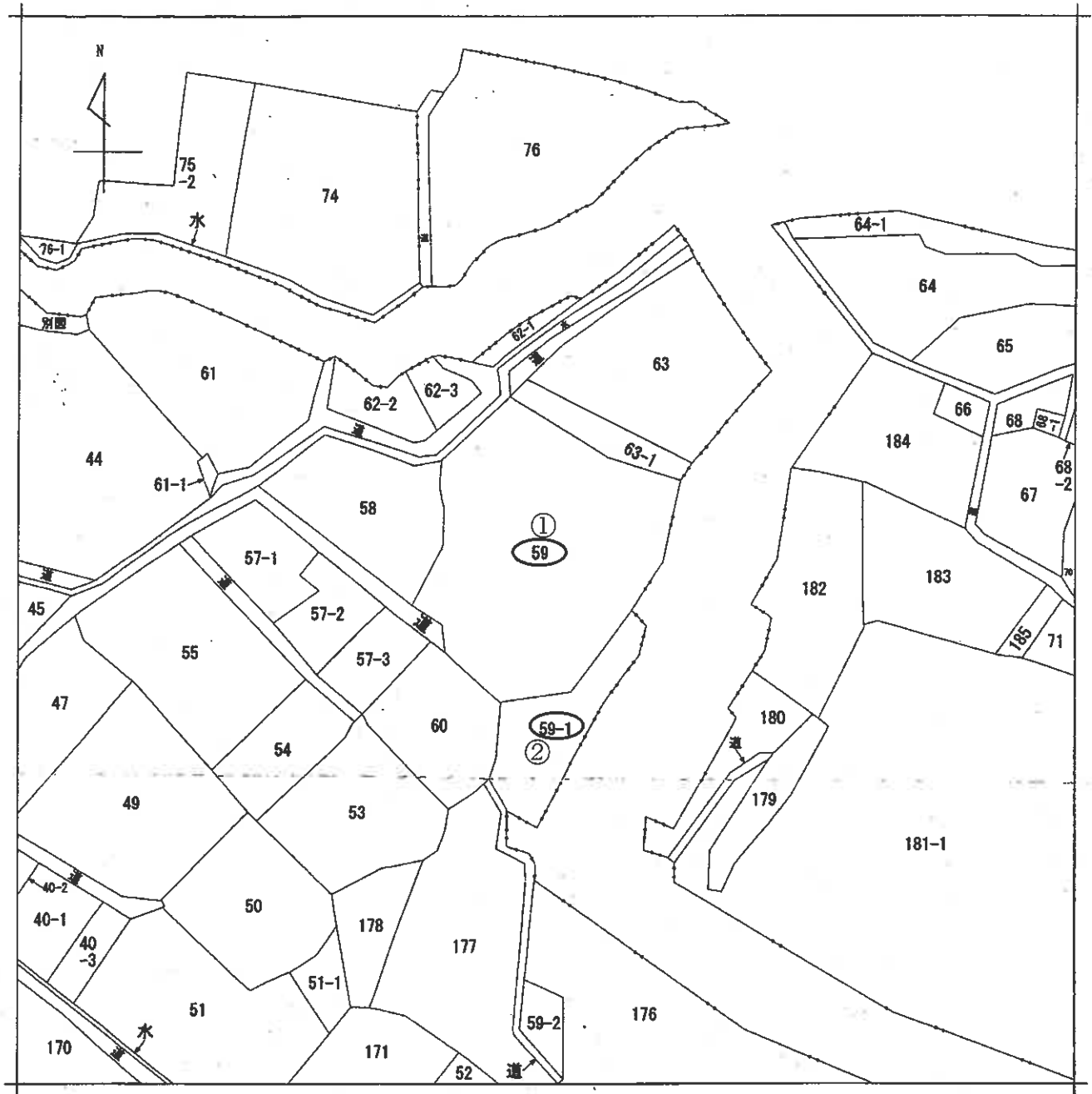
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所在	鳥取市国府町法花寺字土居				地番	59番		
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23年11月30日			備付年月日 (原図)		補記事項			

請求番号：24-1
(1/1)

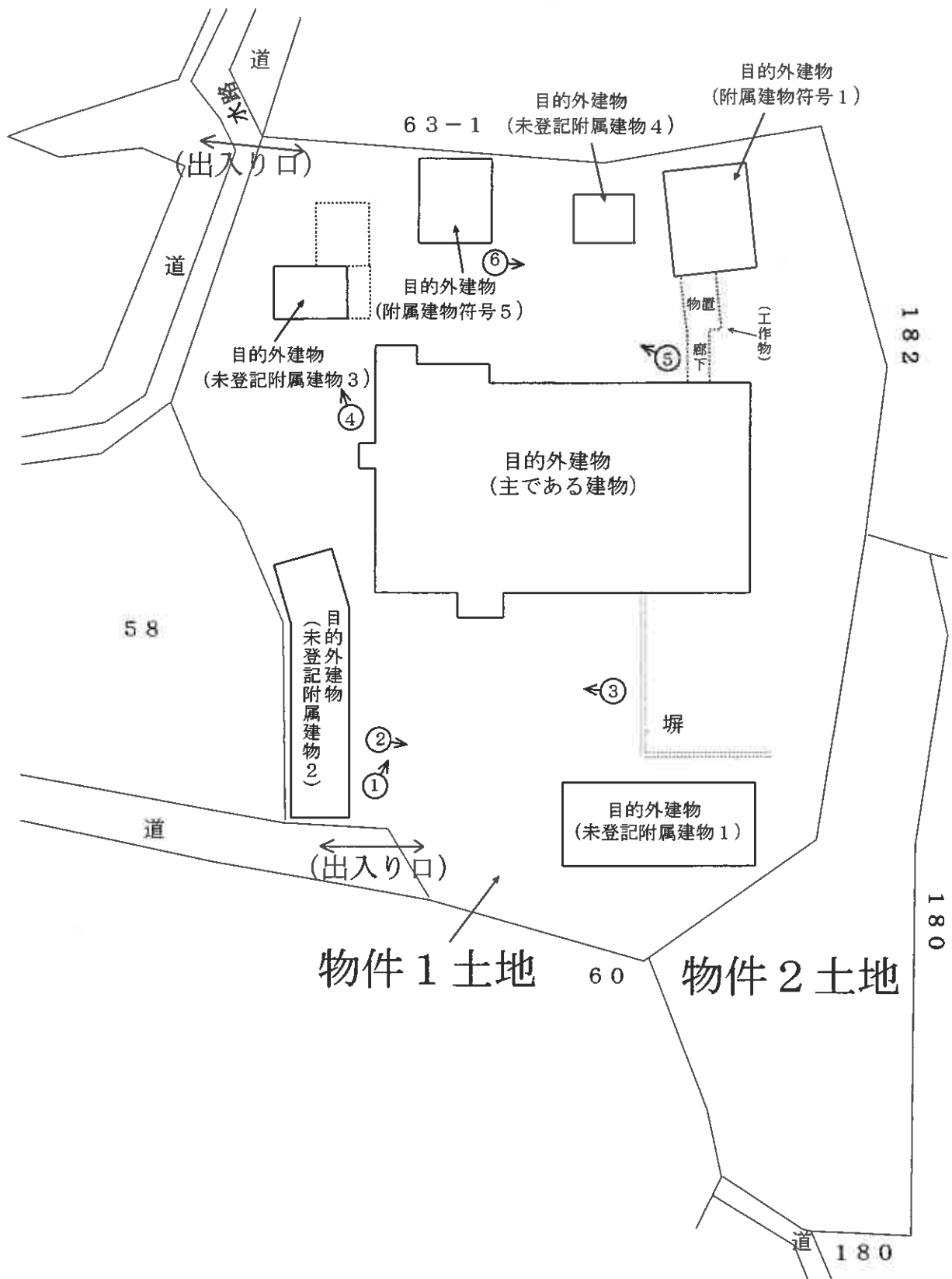
(8 枚目)

公用

土地建物位置関係図



①~⑥写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥





事件番号 令和7年(ヌ)第1号

物件番号 1, 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（ヌ）第 1 号

令和 7 年 7 月 3 日 現地調査

令和 7 年 9 月 2 日 評価

鳥取地方裁判所 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1,450,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金1,270,000円
物件番号 2 (土地)	金180,000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
1 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市国府町法花寺字土居 59番 宅地 1,031.40m ²	
2 (土地)	所 地 地 地 在 番 目 積	鳥取市国府町法花寺字土居 59番1 雑種地 148m ²	
	所 地 地 地 在 番 目 積		
	所 地 地 地 在 番 目 積		
	所 地 地 地 在 番 目 積		
地積合計		1,179.40m ²	

番号	特 記 事 項
1	地上には、後記のとおり目的外建物がある。

位置・交通 (およその道路距離)	JR因美線 津ノ井駅の北東方 約2.8km 因幡万葉歴史館バス停の南方 約680m
付近の状況	農家住宅が多く見られる古くからの集落で、周辺は農地が広がる。 街路網は旧態依然とし、山林に近接するため部分的に傾斜が生じている地域。
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：特に無
画地条件 (間口：接道長さ) (奥行：最大奥行)	地積：1,179.40㎡ 間口：約2m 奥行：約25m 形状：概ね、縦35m、横35m程度の不整形地 接面状況：下記参照 その他：ほぼ平坦地
接面道路	南西側の幅員約2mの簡易舗装市道(法花寺7号線)に幅員分だけ等高に接面。 北西側の幅員約3mの舗装市道(法花寺5号線)に接面するが約3m高く車両の出入りは困難。この市道への歩行通路がある。 いずれの市道も道路位置指定に関しては未判定(市当局談)。
土地の利用状況及び隣地の状況等	現 状：居宅(倉庫含む)の敷地 隣 地：住宅、山林(環境を阻害する施設無) 目的外建物：有(次頁参照)
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 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	・ 物件2は、草木が茂る雑種地で、宅地利用にはやや困難。 ・ 東側隣接地(182番、180番)は概して山林状で、目的土地との境界は不詳。

以下の目的外建物がある。
所有者は、土地所有者を含めて複数。
所在は全て： 鳥取市国府町法花寺字土居59番地

■家屋番号 10番

[主である建物]

種 類 : 居宅
構 造 : 木造、セメント瓦葺、2階建
床面積 : 1階約182㎡、2階約34㎡

[附属建物符号1]

種 類 : 倉庫
構 造 : 土蔵造、瓦葺、2階建
床面積 : 1階約20㎡、2階約20㎡

[附属建物符号5]

種 類 : 倉庫
構 造 : 土蔵造、瓦葺、平家建
床面積 : 約12㎡

なお、附属建物符号2, 3, 4, 6, 7, 8は現存しない。

■未登記附属建物 1

種 類 : 居宅
構 造 : 木造、瓦葺、2階建
床面積 : 1階約38㎡、2階約29㎡

■未登記附属建物 2

種 類 : 物置
構 造 : 木造、瓦・亜鉛メッキ鋼板葺、平家建
床面積 : 約36㎡

■未登記附属建物 3

種 類 : 物置
構 造 : 木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建
床面積 : 約9㎡

■未登記附属建物 4

種 類 : 物置
構 造 : 木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建
床面積 : 約7㎡

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(㎡)	更 地 価 額 (万円未満四捨五入)
1	8,050円/㎡	× 0.68	× 1,031.40	= 5,650,000円
2			× 148	= 810,000円
			×	=
計			1,179.40	6,460,000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)
1	5,650,000円	× 0.90	× 0.50	× $\frac{100}{100}$	× 1.00	× 0.50	= 1,270,000円
2	810,000円			× $\frac{100}{100}$			= 180,000円
				× $\frac{\quad}{100}$			=
計	6,460,000円						1,450,000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		× $\frac{\quad}{100}$	× $\frac{100}{\quad}$	× $\frac{100}{\quad}$	=

- ◇ 時 点 修 正 :
- ◇ 標 準 化 補 正 :
- ◇ 地 域 格 差 :

個別格差

要 因	率
やや不整形	0.95
物件2は宅地利用やや困難	0.90
間口小	0.80
相乗積	0.68

建付減価修正

更地に比べて市場性が劣る

占有減価修正

競落された場合法定地上権が発生すると見做した

市場性修正

必要無し。

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ない
所	在	:	
位	置	:	
価	格	:	
価	格	時	点
地	積	:	
接	面	街	路
供	給	処	理
用	途	指	定
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)
土地建物位置関係図

位置図



国府町庁

国府中

国府町中郷

JA島取いなば

国府町法花寺

国府町町屋

物件1,2

いちごハウス

白壁神社

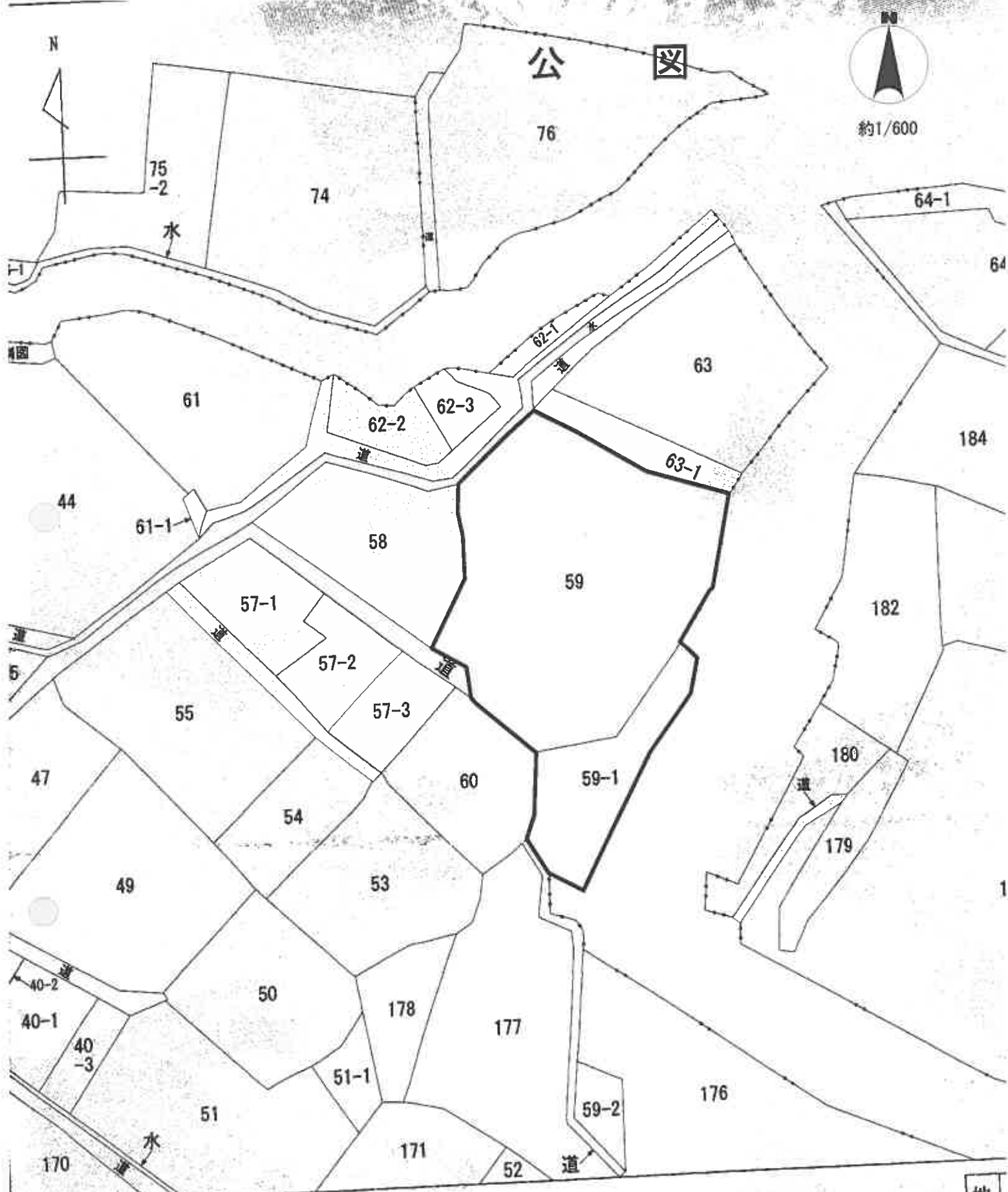
国府町三代寺

漁村建設

ゼンリン電子地図を使用して作成

200 m

©2011 ZENRIN CO., LTD.



地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

地 番 59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。