

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 8年 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21日 午後 1時10分 場 所 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月10日 午前10時00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 4月21日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内 |
| | 地 番 | 227番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内 |
| | 地 番 | 227番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内227番地13、227番地
14 |
| | 家屋 番号 | 227番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 43.06平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3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】

各土地との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番229番、地番229番1)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 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内 |
| | 地 番 | 227番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内 |
| | 地 番 | 227番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内227番地13、227番地
14 |
| | 家屋 番号 | 227番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 43.06平方メートル |

令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年12月 1日受理
令和 8年 2月12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 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内 |
| | 地 番 | 227番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内 |
| | 地 番 | 227番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 倉吉市西倉吉町字城ノ内227番地13、227番地14 |
| | 家屋 番号 | 227番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 43.06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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)	<ol style="list-style-type: none">1 この建物には私と妻の2人が住んでいます。2 建物には住むうえでの不具合は特にありません。 室内で猫2匹を飼っています。3 建物に備え付けのヒートポンプ給湯機は建物を建てた時に取り付けたもので買い取りです。4 物件2土地の南西側の道に面している付近は法面のようにになっており、土が盛られています。5 敷地の南西側に冷蔵庫・ソファー・砂利等のゴミを置いています。

(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。
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。
- 2 建物には目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。なお、室内で猫2匹が飼われており1階納戸の扉に引っかき傷が、階段壁に猫がこすり付けたとする汚れがある。
- 3 物件2土地の南西(南)側の道に面している付近は法面のようになっており、土が盛られている。
- 4 物件1土地の北西(西)側にはタンス・椅子・コンクリートブロック・タイヤ等が置かれている。
また、物件2土地の南西(南)側には冷蔵庫・ソファ・砂利等の産業廃棄物が置かれている。
- 5 物件3建物敷地の接面道路は南東(東)側の幅員約3.6メートルの市道である。また、物件2土地の南西(南)側にも幅員2.4メートルの公衆用道路に面している。
- 6 市道及び公衆用道路との境界は明瞭である。
物件1土地の北東(北)側隣地227番12及び北西(西)側隣地229との間にはコンクリートブロック塀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。
物件2土地の北西(西)側隣地229番とには塀はなく、単に木杭が打たれているだけであり、この部分の境界は不明である。また、229番1との境界も不明である。
- 7 物件2土地の南東角に電柱が1本設置されている。

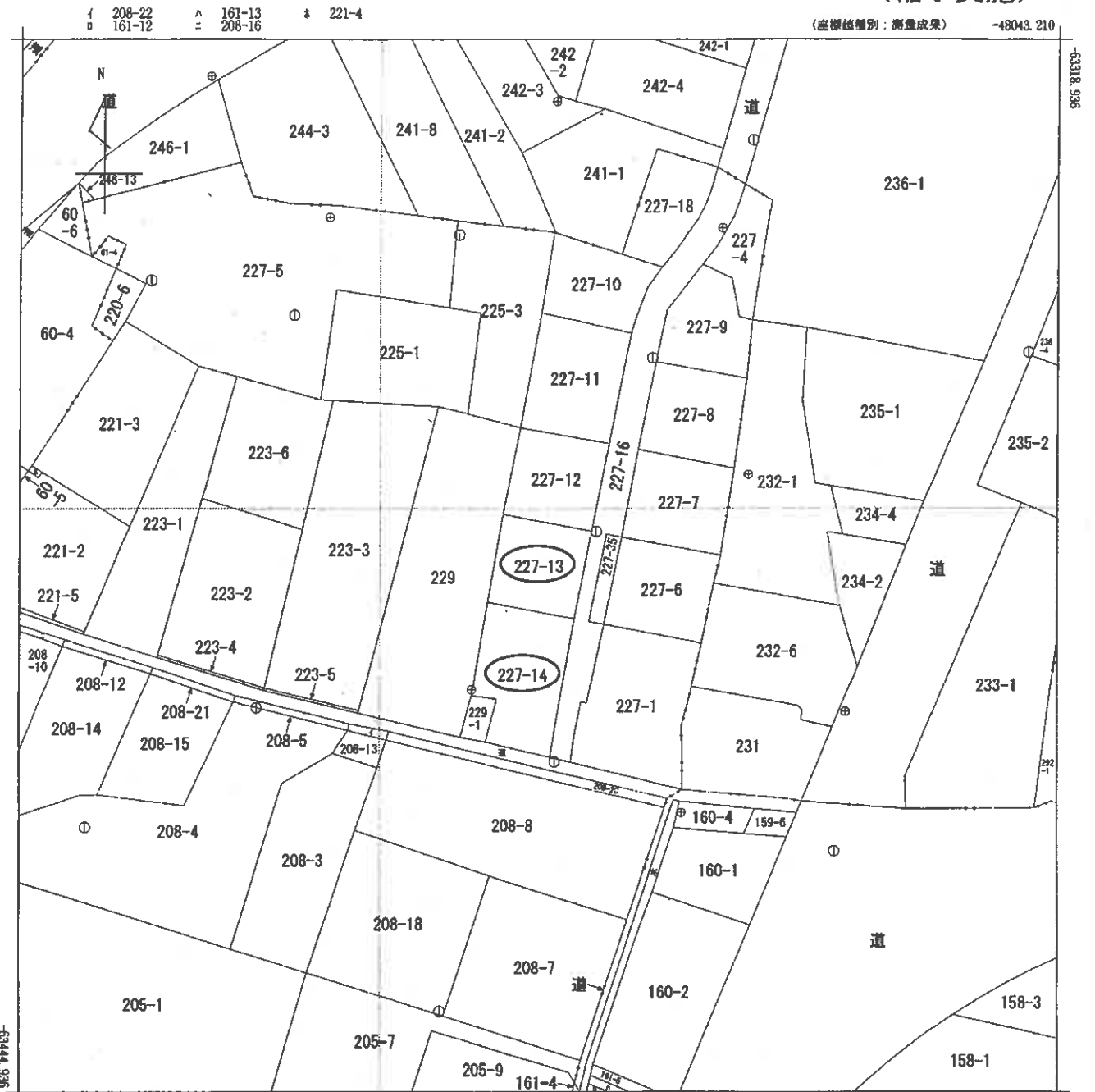
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年12月10日(水) 9:50-9:57	物件所在地	外観による占有調査 土地の範囲調査 写真撮影
令和 7年12月10日(水) 10:10-10:25	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣地の登記事項調査
令和 8年 1月15日(木) 10:45-11:10	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 境界調査、接面道路調査 写真撮影
令和 8年 1月27日(火) 9:53-10:40	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)



-48168.210 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
秋喜
西倉吉町
A 秋喜

請求部分	所在 倉吉市西倉吉町字城ノ内				地番	227番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成27年7月17日		補記事項		

請求番号：5-4
(1/1)

(6 枚目)

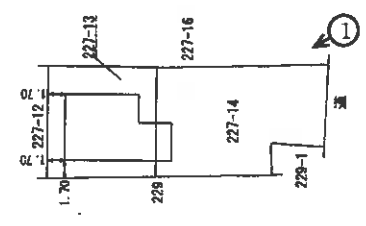
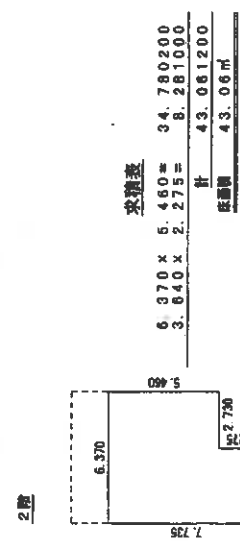
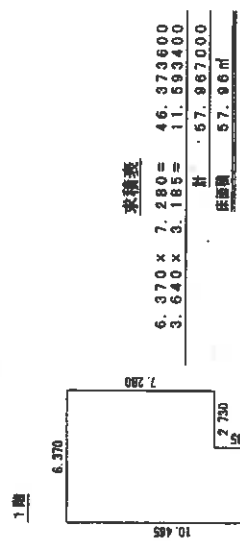
公用

公用

登記年月日：令和5年2月1日

家屋番号 227番13
 建築物の所在 倉吉市面倉吉町字城ノ内227番地13、227番地14

各階平面図



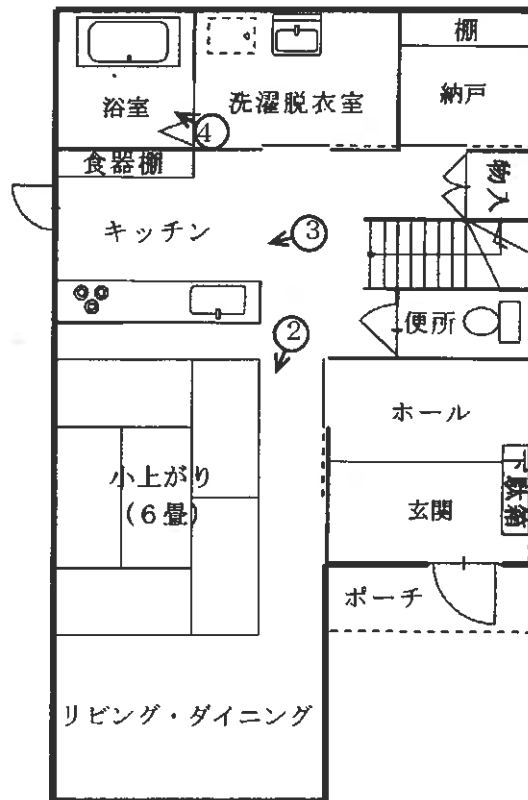
作成者 士地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------------	-------------	-----	-------------

建物間取図

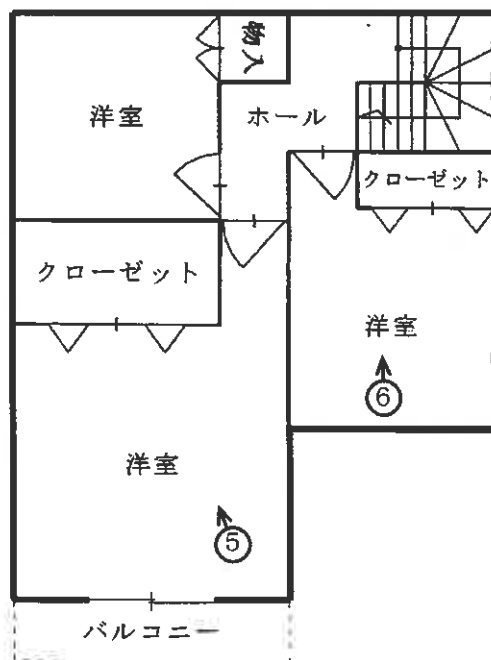


②～⑥写真撮影場所

1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号 令和7年(ケ)第19号

副

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19号
令和8年1月27日現地調査
令和8年2月24日評 価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人(不動産鑑定士)

谷口 敬雄

第1 評価額

一括価格	
金10,080,000円	
内訳価格	
物件番号1(土地)	金540,000円
物件番号2(土地)	金770,000円
物件番号3(建物)	金8,770,000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。
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 地 在 地 地 番 地 目 積	倉吉市西倉吉町字城ノ内 227番13 宅地 113.98m ²	
2 (土地)	所 地 在 地 地 番 地 目 積	倉吉市西倉吉町字城ノ内 227番14 宅地 160.90m ²	
3 (建物)	所 家 在 屋 屋 番 種 種 号 構 構 号 床 面 積	倉吉市西倉吉町字城ノ内227番地13, 227番地14 227番13 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 57.96m ² 2階 43.06m ² <hr/> 延 101.02m ²	<hr/> 延

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 <small>(およその道路距離)</small>	JR山陰本線 倉吉駅南西方 約 6.1 km 倉吉西高前 バス停南東方 約 170 m
付近の状況	倉吉市郊外に位置する台地の道路沿いに一般住宅、農地、空き地が混在する住宅地域である。
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	都市計画区分：非線引都市計画区域 用途地域：第1種住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：無指定
画地条件 <small>(間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)</small>	地積：274.88㎡ 接道状況：角地 間口：約27.0m その他：ほぼ平坦地 奥行：約11.0m 形状：やや不整形
接面道路の状況	南東側，幅員約 3.6m 市道，舗装有，道路とほぼ等高 南西側，幅員約 2.4m 道路，舗装有，道路との高低差 Δ1.3m～Δ2.0m ※ 南東側・南西側道路は、建築基準法第42条第2項道路である。
土地の利用状況	現 状：後記目的建物が存する。 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	南東側市道には、個人所有の市道敷(所在地番:倉吉市西倉吉町字城ノ内227番35,地目:公衆用道路)が一部含まれている。 南東角に中国電力ネットワーク株式会社所有の電柱1本が設置されている。 南東側道路と南西側道路とは高低差があり、幅約1.3mの階段が設置されている。目的土地の南西側は法面になっており、同法面が、がけ条例(鳥取県建築基準法施行条例 第3章 建築物の敷地に関する制限(がけ付近の建築物)第4条)による規制を受けるかどうか不明である。当該道路との高低差は目測である。 上下水道の引込が2箇所ある。家具等が目的土地内に置かれている。 周知の埋蔵文化財包蔵地である。 目的土地は、セットバックを要する。

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）：令和5年1月 増改築無 経過年数：約 3年 経済的残存耐用年数：約 27年
仕様	構造：木造、2階建 屋根：かわらぶき 設備：電磁調理器、家庭用自然冷媒CO2ヒートポンプ給湯機、換気システム その他：水洗（下水道接続）、バルコニー、コンクリートブロック塀
床面積（現況）	1階 57.96㎡ 2階 43.06㎡ 延 101.02㎡
現況用途等	現況用途：居宅 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	普通
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者とその家族が居住している。
特記事項	室内で猫が2匹飼育されている。1階納戸が猫の場所で、内壁に引っ掻き傷が見られる。部屋の角に猫が顔をこすりつけた跡がある。

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	17,100円/m ²	× 0.93	× 113.98m ²	× 1.00	= 1,810,000円
2			× 160.90m ²	× 1.00	= 2,560,000円
計			= 274.88m ²		= 4,370,000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)ー8	17,400円/m ²	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{101}$	× $\frac{100}{101}$	= 17,100円/m ²

- ◇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
やや不整形	0.97
方位	1.02
角地	1.01
一部法面	0.95
セットバック要	0.98
相乗積	0.93

* c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	171,000円/㎡	× 101.02㎡	× 0.719	= 12,420,000円
計				= 12,420,000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	3年	27年	0.05	定率法	0.74113	× 0.97	= 0.719

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	1,810,000円	× 0.50	法定地上権	= 910,000円
2	2,560,000円	× 0.50	法定地上権	= 1,280,000円
計	4,370,000円			= 2,190,000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)	(1,810,000円	- 910,000円)	/	× 1.00	× 0.6	= 540,000円
2 (土地)	(2,560,000円	- 1,280,000円)				= 770,000円
3 (建物)	(12,420,000円	+ 2,190,000円)	× 1.00			= 8,770,000円
一括価格(上記合計)						= 10,080,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 必要なし。

* 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 : 倉吉 (県) - 8
所 在 : 倉吉市北野字下河原 4 4 番 1 7
位 置 : J R 山陰本線倉吉駅南西方 7.2km
価 格 : 17,400円/m²
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 157m²
接 面 街 路 : 南西 4 m 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 : 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格であり、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)

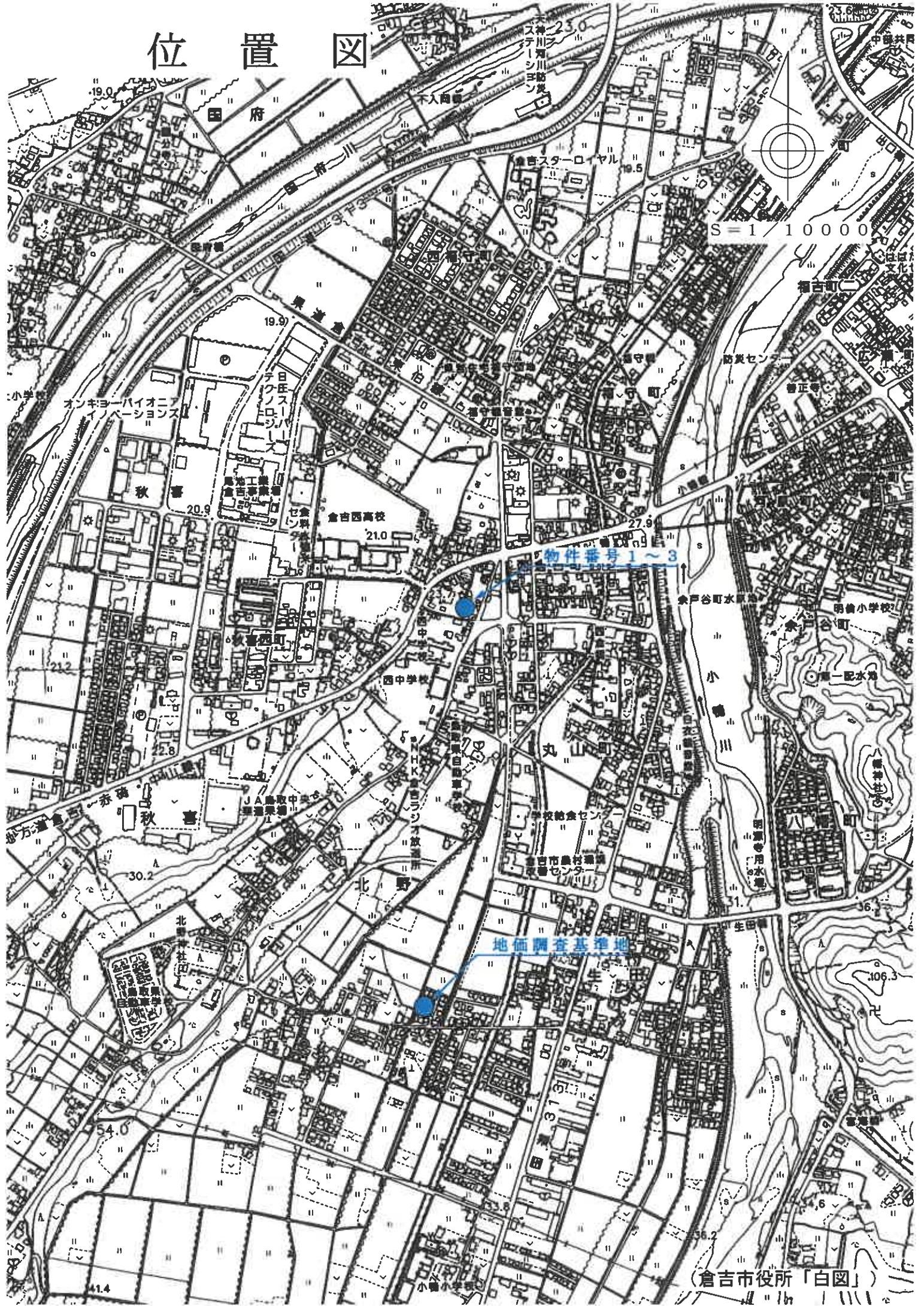
公図 (法務局備付)

地積測量図 (法務局備付)

建物図面 (法務局備付)

土地建物位置関係図

位置図



S=1/10000

物件番号1~3

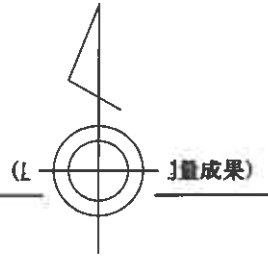
地価調査基準地

(倉吉市役所「白図」)

公 図

／09

22 221-4 木 水
13 二 236-4 ハ 161-6

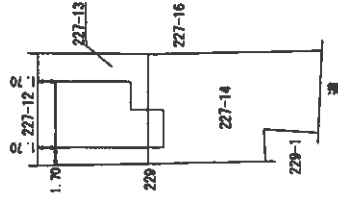
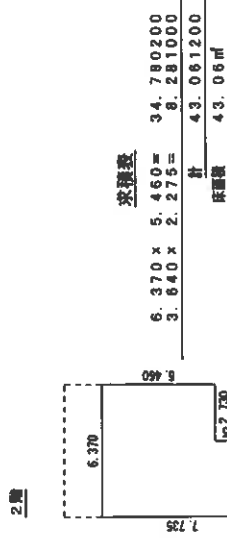
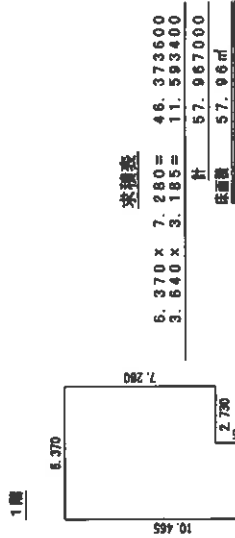


登記年月日：令和5年2月1日

建物図面

物件番号 3

各階平面図



建物図面

家屋番号 227番13

建物の所在 倉吉市西倉吉町字城ノ内227番地13、227番地14

作成者

(令和5年1月26日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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、当該土地上にどういふ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。