

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月21日 午前 8時30分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月30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 8月19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 6月30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 | 鳥取市国府町町屋字川田 |
| | 地 番 | 830番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市国府町町屋字川田 830番地2 |
| | 家屋 番号 | 830番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.21平方メートル
2階 58.06平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 29.49平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8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

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 2】

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

なし

《 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 鳥取市国府町町屋字川田
地 番 830番2
地 目 宅地
地 積 362.67平方メートル
- 2 所 在 鳥取市国府町町屋字川田 830番地2
家屋 番号 830番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 103.21平方メートル
2階 58.06平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 29.49平方メートル

令和 8年(ケ)第 2号
令和 8年 3月 4日受理
令和 8年 4月 8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 鳥取市国府町町屋字川田
地 番 830番2
地 目 宅地
地 積 362.67平方メートル
- 2 所 在 鳥取市国府町町屋字川田 830番地2
家屋 番号 830番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 103.21平方メートル
2階 58.06平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 29.49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
現況地目	■宅地(物件1) □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2
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) □種類: □構造: □床面積:
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住居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 □ある [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	■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
<p>■ A (土地建物所有者)</p>	<p>1 この建物には私と妻の二人で住んでいます。</p> <p>2 建物には直ちに修繕しなければならない箇所は特にありません。私がこの建物で電気工事等の個人事業をしていました。居宅内や倉庫（附属建物）、敷地内に電気資材等の廃材が多くあります。この建物から出ていかなければならない時には、これら廃材や不用品は廃棄したり持ち出すことができないので、買受人において処分していただきたいです。</p> <p>3 建物に給湯機が備え付けられています。リース物件であり、あと2年ほどリース料が残っていますが支払うことはできません。現在のところはリース会社から引き取る旨の連絡はありません。</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

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 建物は経年相応の劣化があるとともに、主である建物及び附属建物のスレート葺屋根がかなり傷んでいる。室内は目視による限り直ちに修繕しなければならない箇所は見受けられなかった。
- 3 接面道路は北東側の幅員約6.5メートル（両側の側溝を含む。）の市道である。
- 4 境界標は設置されていないものの、各隣地との間にはコンクリート擁壁があるため、各隣地との境界は概ね明瞭である。
- 5 本件建物内及び附属建物内、敷地内に電気配線・資材等の廃材が多く置かれている。
- 6 本件土地の北角付近に看板（支柱）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13日(金) 11:28-11:32	物件所在地	外観による占有調査 境界調査 写真撮影
令和 8年 3月18日(水) 9:10-9:15	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 3月26日(木) 13:50-14:38	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>		

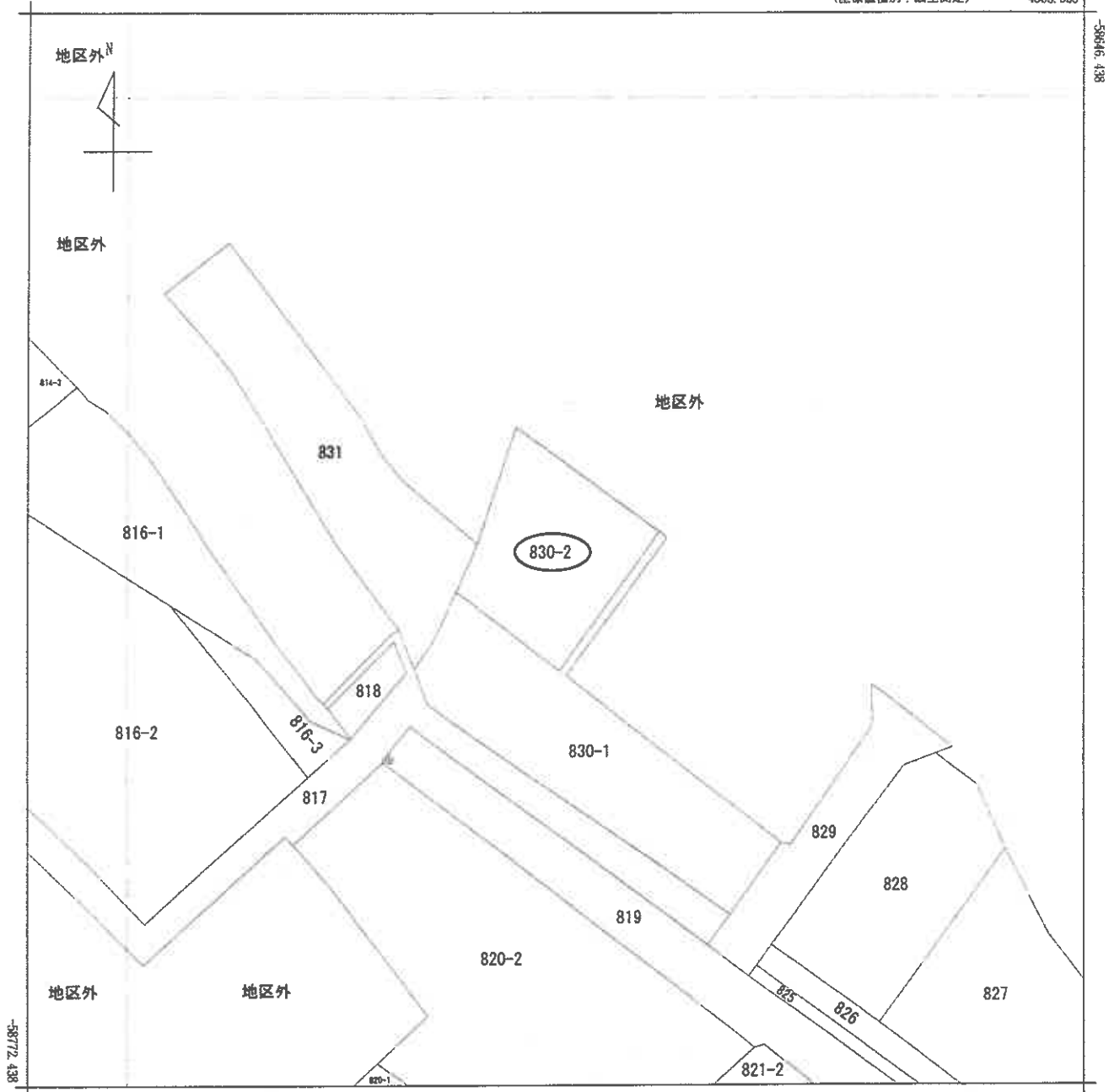
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

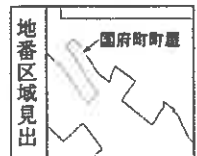
(座標値種別：図上測定)

-4583.523



-4708.523

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	鳥取市国府町町屋字川田				地番	830番2			
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	土地改良所在図
作成年月日	平成1年8月17日			備付年月日(原図)	平成1年8月24日			補記事項		

請求番号：10-2
(1/1)

公用

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成9年6月27日

平成9年6月7日登記

622900

7800

地積測量図

地番 830-2, 830-3
830-4, 830-1

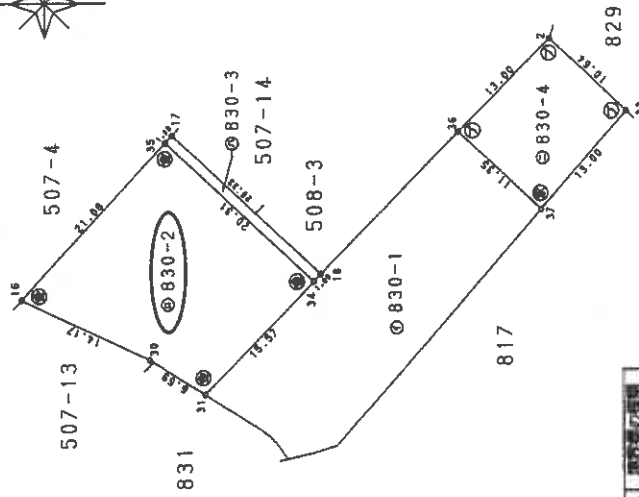
土地の所在 岩手県田舎町大字町屋字川田

鳥取市国府町

830-1)
830-3) 1/100
830-4)

座標法測量図

地番	座標	X座標	Y座標	辺長
830-1	34	2.640	6.766	15.57
	35	17.519	20.592	20.31
	16	31.955	5.218	21.08
	30	19.129	-0.810	14.17
	31	13.559	-4.342	6.59
総面積		-725.344818		362.67 m ²
面積		362.6724090		
面積		109.70		
830-2	17	15.834	21.321	20.33
	35	17.519	20.592	1.00
	34	2.640	6.766	20.31
	18	1.939	7.480	1.00
	総面積		-40.555172	
面積		20.3275860		
面積		6.14		
830-3	2	-20.973	30.676	10.64
	36	-11.837	21.427	13.00
	37	-20.093	13.636	11.35
	33	-28.711	23.370	13.00
	総面積		-285.823120	
面積		142.9115600		
面積		43.23		
830-4	公積			939.0000000
	面積			525.9115550
	面積			413.084450
面積				413.08



○	境界点
○	測量点
○	境界点
○	測量点

製作者 土地家屋調査士	6月23日作成	申請人	縮尺 1/500
-------------	---------	-----	----------

(鳥取県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成9年12月19日

平成9年12月19日登記

70393

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 830番2

建築物の所在 岩美郡田原町大字田原寺川田830番地 2

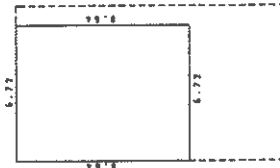
鳥取市国府町

1階

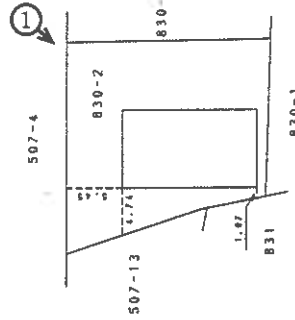
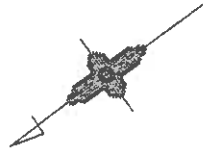


床面積
 $7.68 \times 7.68 = 58.9824$
 合計
 58.9824 m^2

2階



床面積
 $6.72 \times 6.72 = 45.1584$
 合計
 45.1584 m^2



作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

9年12月17日作成

(鳥取県土地家屋調査士会)

公用

登記年月日：平成10年2月26日

70394

平成10年2月26日登記
各階平面図

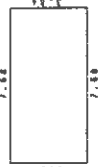
家屋番号 830番2

建築物各階平面図

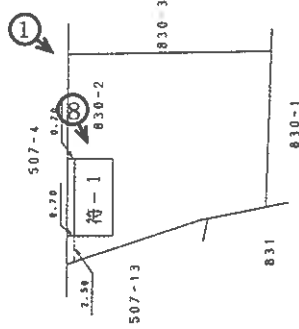
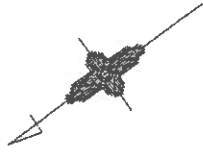
建物の所在 岩美郡田原町大字田原寺川田830番地2

鳥取市国府町

附属建物符号1



求積表
7.80 X 3.84 = 29.4912
合計 29.4912
床面積 29.49 m ²



作製者 土地家屋調査士

10年2月26日 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

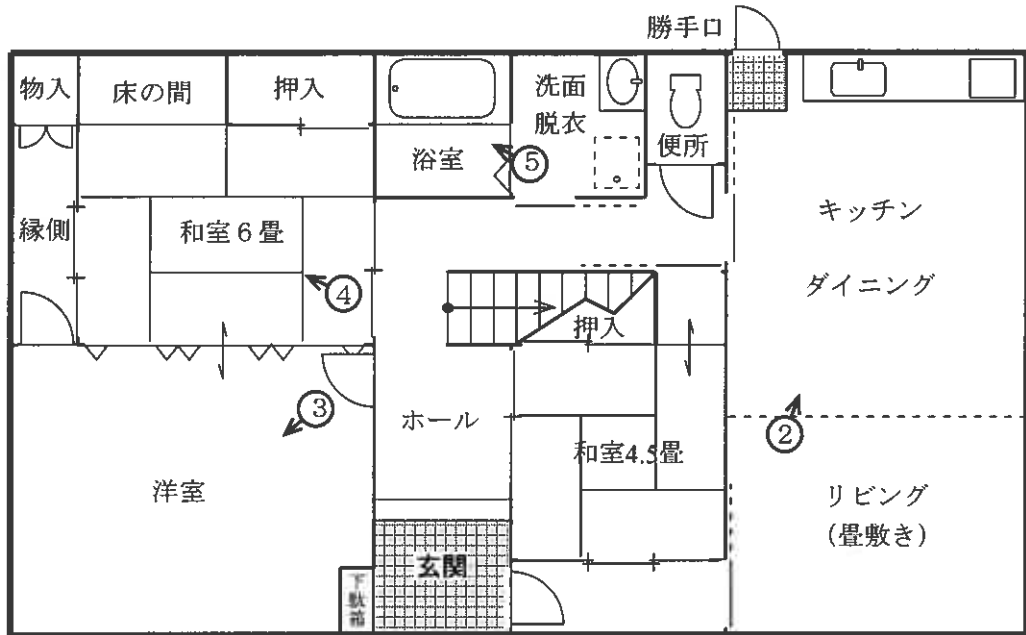
(鳥取県土地家屋調査士会印版)

建物間取図

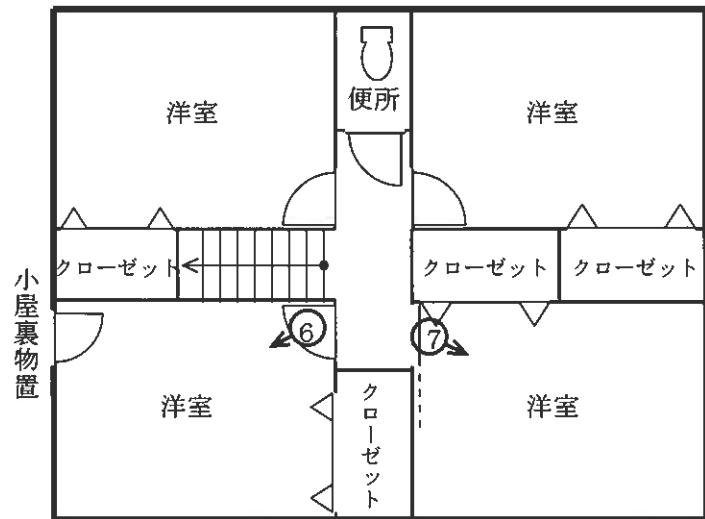


②～⑦写真撮影場所

1階



2階



* 附属建物符号1は、簡易な間仕切りがあるだけであるため、間取り図は作成していない。

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

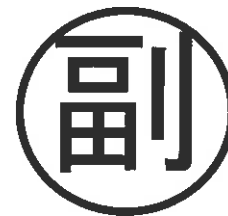


⑧



事件番号

令和8年(ケ)第2号



評 価 書

土地建物用評価書式

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8年(ケ)第2号
令和8年3月26日 現地調査
令和8年4月27日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

成瀬 智也

第1 評価額

一括価格	
金2,650,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金850,000円
物件番号2 (建物)	金1,800,000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 地目積	鳥取市国府町町屋字川田 830番2 宅地 362.67m ²	
2 (建物)	所 家屋番 種号 構類 床面造積	鳥取市国府町町屋字川田830番地2 830番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 103.21m ² 2階 58.06m ² 延 161.27m ²	
(附属 建物)	符 種号 構類 床面造積	1 倉庫 木造スレート葺平家建 1階 29.49m ²	

物件番号	特記事項
	特になし

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

位置・交通 (およその道路距離)	J R山陰本線 鳥取 駅 南東方約 6,000 m 麻生口 バス停 北西方約 150 m
付近の状況	一般住宅のほか農地もみられる地域
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 指定無 建 蔽 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 特定盛土等規制区域
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 362.67㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 21m その他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 20m 形 状 : ほぼ台形
接面道路 の 状 況	北東側, 幅員 6.5m 市道, 舗装有, 等高に接面
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	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の北西側を中心に、雑草類が繁茂している。 ・下水道は集落排水となる。

2. 建物の概況及び利用状況 物件番号 2

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）：平成9年12月 経過年数：約 28 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 設備：電気、給排水等 その他：トイレは水洗式
床面積（現況）	1階 103.21㎡ 2階 58.06㎡ 延 161.27㎡
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」の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居住
特記事項	・給湯器はリース物件となっている。

2. 建物の概況及び利用状況 物件 2-1

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) : 平成10年2月 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : スレート葺
床面積(現況)	29.49㎡
現況用途等	倉庫
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	居住者が使用
特 記 事 項	・ 主体及び屋根の劣化が見られる。

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

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	9,820円/㎡	× 1.00	× 362.67㎡	× 0.95	≒ 3,380,000円
計			362.67㎡	—	3,380,000円

*a 標準画地価格

<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(県) -38	12,100円/㎡	× $\frac{99}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{122}$	≒ 9,820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、行政的条件等を考慮のうえ、格差率を査定。

*b 個別格差

要因	率
特になし	
相乗積	1.00

*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 2

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)
2	180,000円/㎡	× 161.27㎡	× 0.061	≒ 1,770,000円
2-1	80,000円/㎡	× 29.49㎡	× 0.055	≒ 130,000円
計	—	—	—	1,900,000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
2	28年	2年	0.05	定率法	0.06105	× 1.00	= 0.061
2-1	28年	2年	0.05	定率法	0.06105	× 0.90	= 0.055

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	3,380,000円	× 0.50	法定地上権	≒ 1,690,000円
計	3,380,000円	—		1,690,000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)	(3,380,000円	— 1,690,000円)	/	× 1.00	× 0.5	≒ 850,000円
2 (建物)	(1,900,000円	+ 1,690,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 2,650,000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 : 鳥取(県) - 38
所 在 : 鳥取市国府町中郷字南土居287番4
位 置 : 鳥取駅南東方5.0km
価 格 : 12,100円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 384㎡
接 面 街 路 : 南東側5.5m 市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 市街化調整区域
建 蔽 率 70%
容 積 率 400%
地域の概要 : 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

(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)

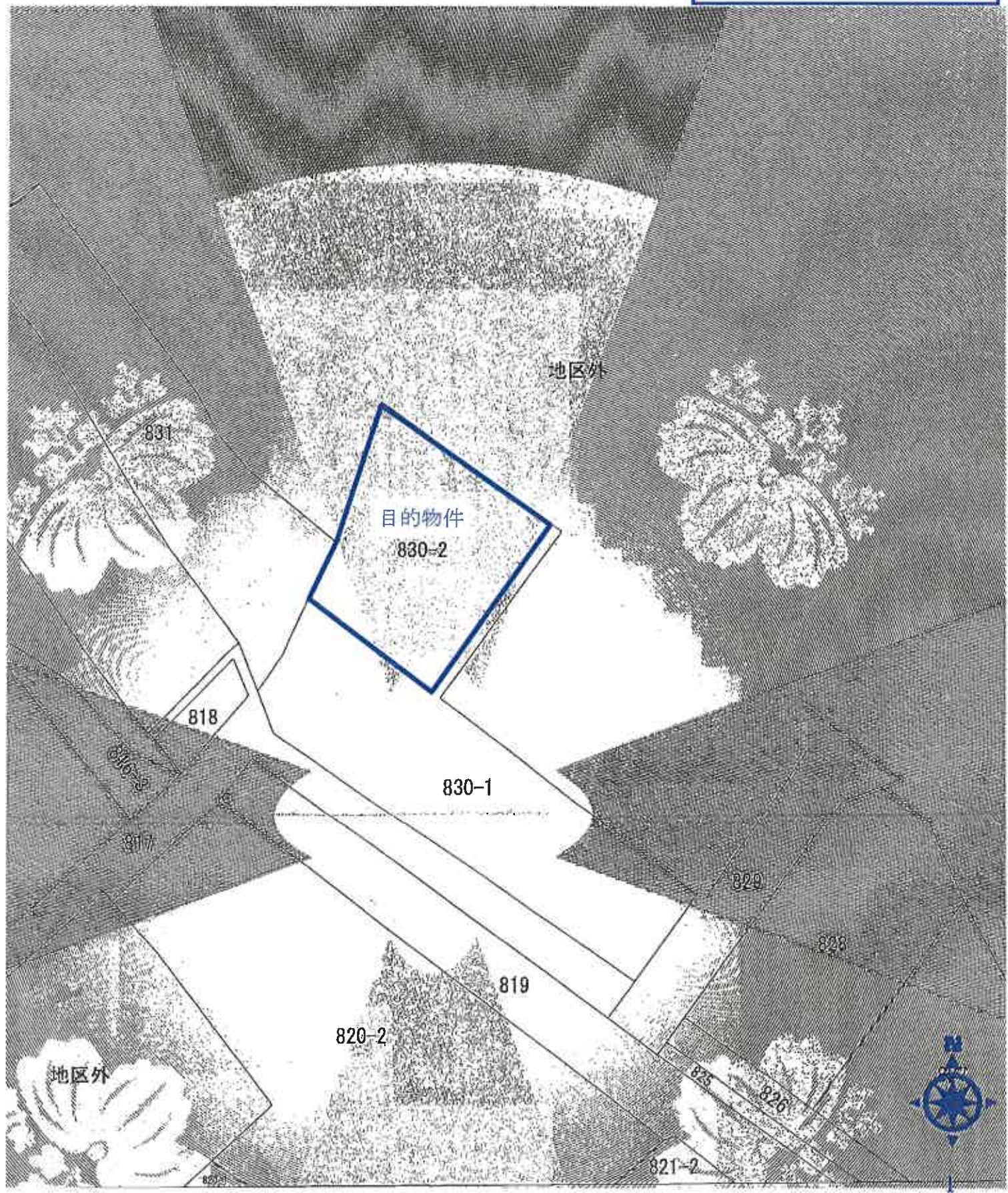
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

所在位置略図

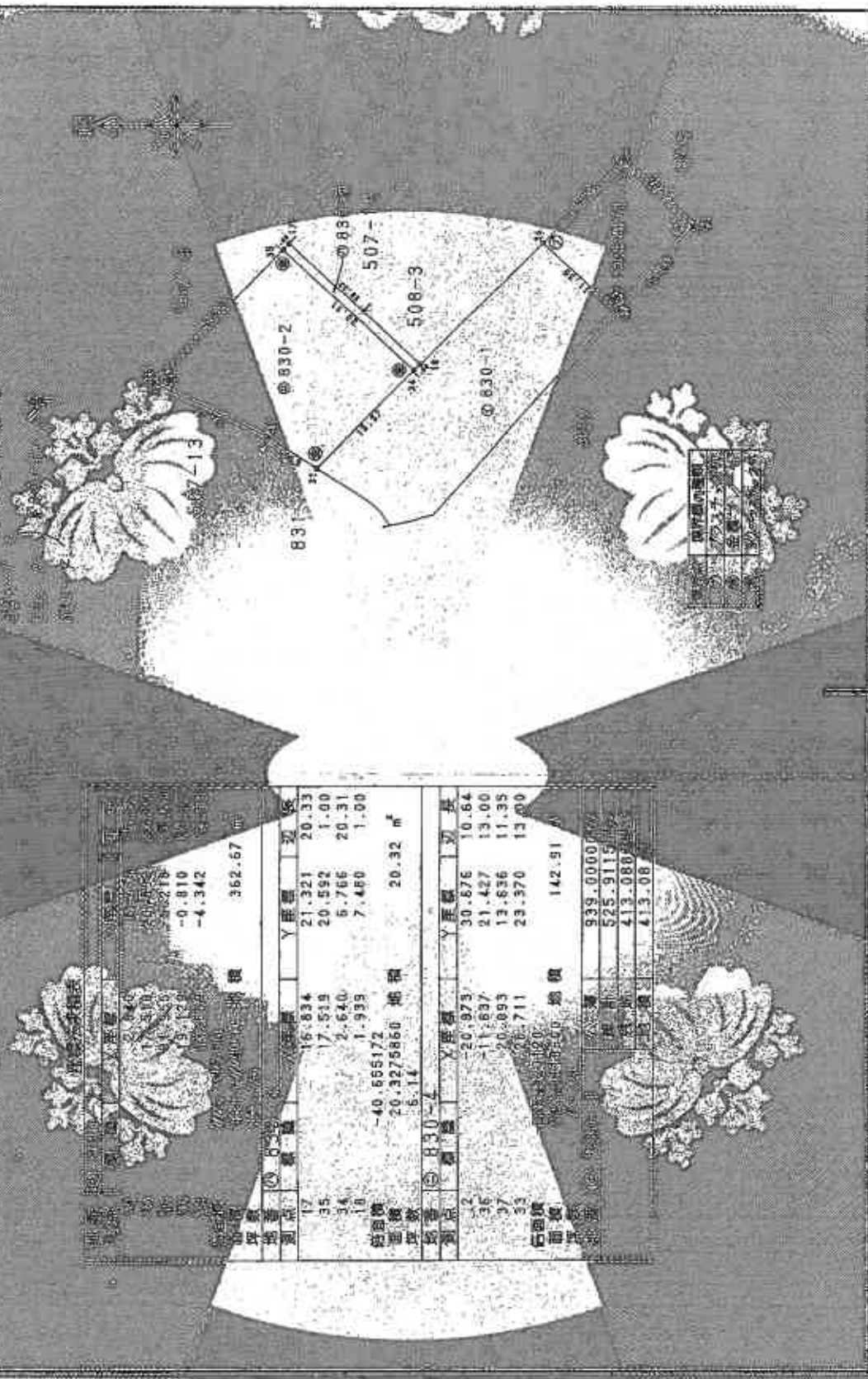


(鳥取市役所「白図」)



臺南市東區第一公墓

臺南市東區第一公墓



點號	X座標	Y座標	面積
17	16.834	21.321	20.33
35	17.519	20.592	1.00
34	2.640	6.766	20.31
18	1.939	7.480	1.00
總面積			362.67

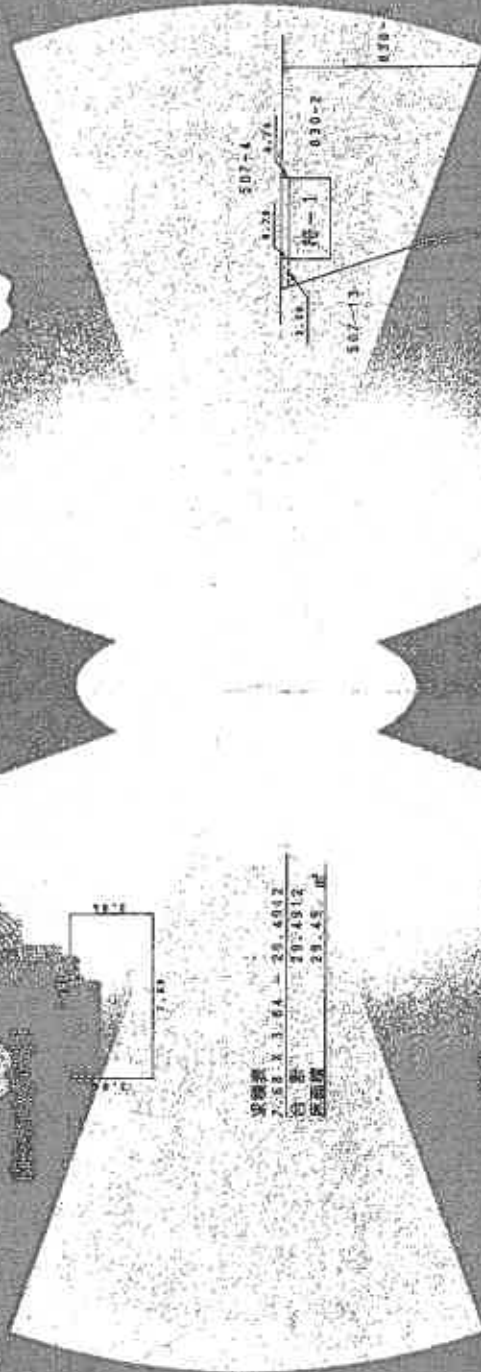
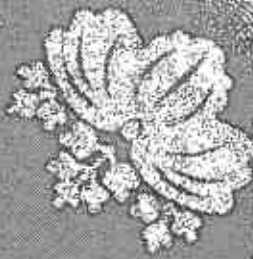
點號	X座標	Y座標	面積
1	20.973	30.876	10.64
2	11.637	21.427	13.00
37	20.893	13.636	11.35
33	26.711	23.370	13.00
總面積			48.00

點號	X座標	Y座標	面積
1	40.555172	20.3278860	20.32
總面積			20.32

點號	X座標	Y座標	面積
1	939.0000000	525.9115	413.088
總面積			413.08

1:100

中国国徽



总长度	29.40
总宽度	29.40
总高度	29.40
总重量	29.40

1:100

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となる設備であり、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。