

## 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 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 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   | 倉吉市福吉町二丁目                |
|   | 地 番   | 1 4 7 8 番 2 1            |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 9 9 . 0 0 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 倉吉市福吉町二丁目 1 4 7 8 番地 2 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 4 7 8 番 2 1            |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建           |
|   | 床 面 積 | 4 6 . 3 7 平方メートル         |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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, 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   | 倉吉市福吉町二丁目                |
|   | 地 番   | 1 4 7 8 番 2 1            |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 9 9 . 0 0 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 倉吉市福吉町二丁目 1 4 7 8 番地 2 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 4 7 8 番 2 1            |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建           |
|   | 床 面 積 | 4 6 . 3 7 平方メートル         |

令和 8年(ケ)第 6号  
令和 8年 4月16日受理  
令和 8年 5月21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   | 倉吉市福吉町二丁目                |
|   | 地 番   | 1 4 7 8 番 2 1            |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 9 9 . 0 0 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 倉吉市福吉町二丁目 1 4 7 8 番地 2 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 4 7 8 番 2 1            |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建           |
|   | 床 面 積 | 4 6 . 3 7 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <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2														
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;"> <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(空き家)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;"> <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
<p>■ A (土地建物所有者)</p>	<p>1 私はこの建物が建ってから住んでいましたが、事情があつてすでに引越しています。実際住んでいたのは1年ほどです。現在は誰も住んでいません。家財道具等の必要な物は持ち出しています。エアコンとウォーターサーバーが残っていますが、これは弁護士から持ち出さないようにとされているため置いています。</p> <p>2 建物は建った時から洋室の西側の壁・床辺りに水滴が付きます。これは湿気や結露ではなく、外部から雨水が入り込んでいるからだと思います。また、サンルームにも雨水が入り込みコンクリート床に水が溜まります。</p> <p>3 建物にヒートポンプ給湯機が設置されています。これはリース物件ではありません。</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 関係人の陳述では洋室の西側の床・壁に雨水が入り込むとのことである。現況においては水滴やシミ等は確認できなかったが、その箇所によればコンクリート基礎と外壁との間から雨水が入り込んでいる可能性がある。サンルーフの雨水の侵入については基礎や壁との設置方法に問題があるものと思われる。
- 3 本件土地の接面道路は南東側の幅員約12メートルの国道である。また、北東側にも幅員約3メートルの市道に面しているが、国道側に車止めが設置されている。
- 4 各隣地との間には境界標が設置されているため、境界は明瞭である。
- 5 本件土地南側に引き込み用電柱が設置されている。
- 6 建物敷地はコンクリート舗装されておらず、砂利が敷かれている。

(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 4月30日(木) 11:24-11:29	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 8年 5月 7日(木) 12:02-12:05	執行官室	関係人に占有関係等について電話聴取
令和 8年 5月18日(月) 15:40-16:26	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 8年 5月18日(月) 16:40-16:45	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査
<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>		

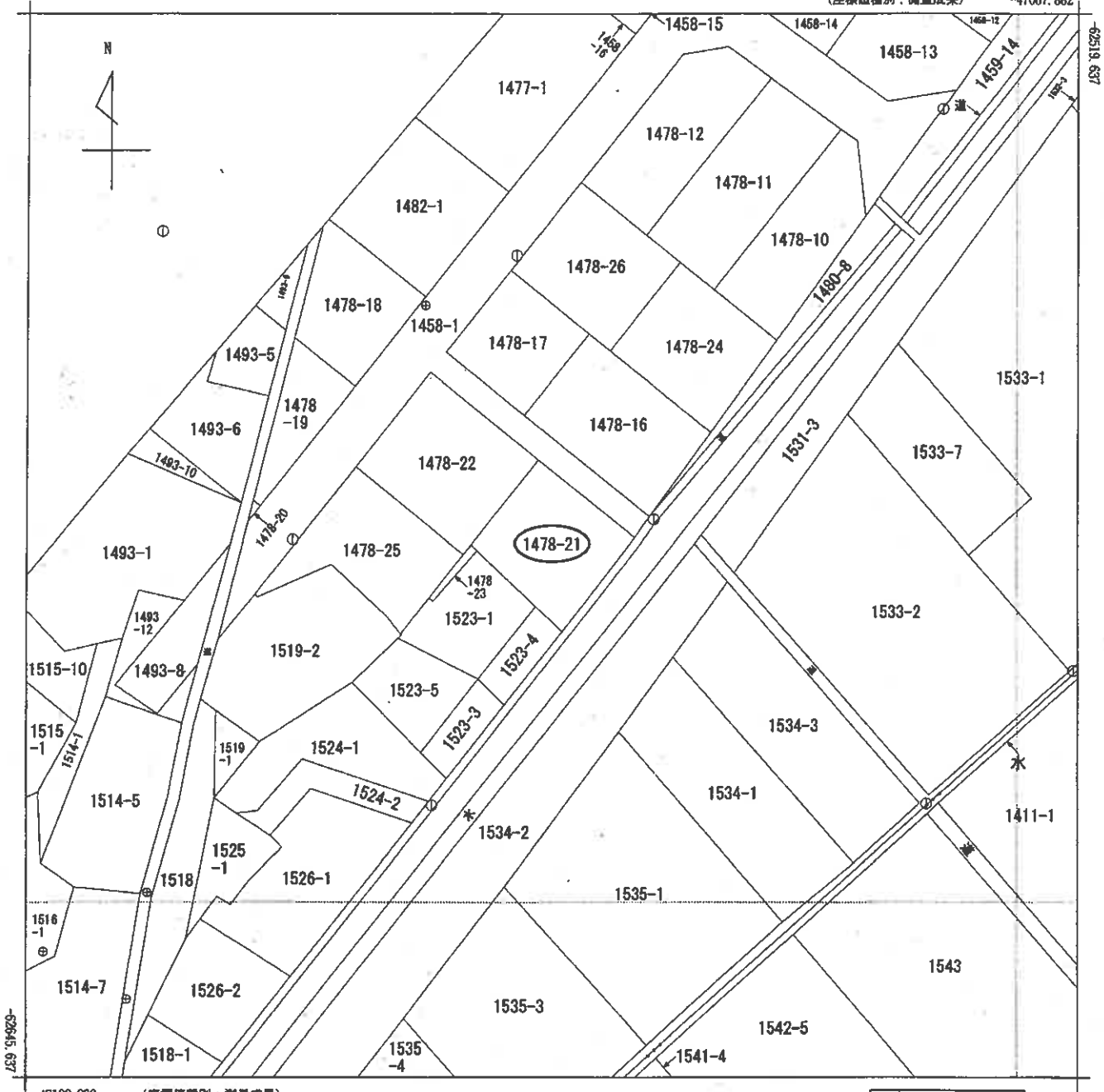
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

(座標値種別：測量成果)

-47067.882



-47192.882 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
福吉町2丁目  
越殿町

請求分	所在	倉吉市福吉町二丁目			地番	1478番21				
出縮	力尺	1/500	精度区	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	地籍図
作成年月日	平成30年3月30日			備付年月日(原図)	令和3年7月30日		補記事項			

請求番号：10-1

(1/1)

(6枚目)

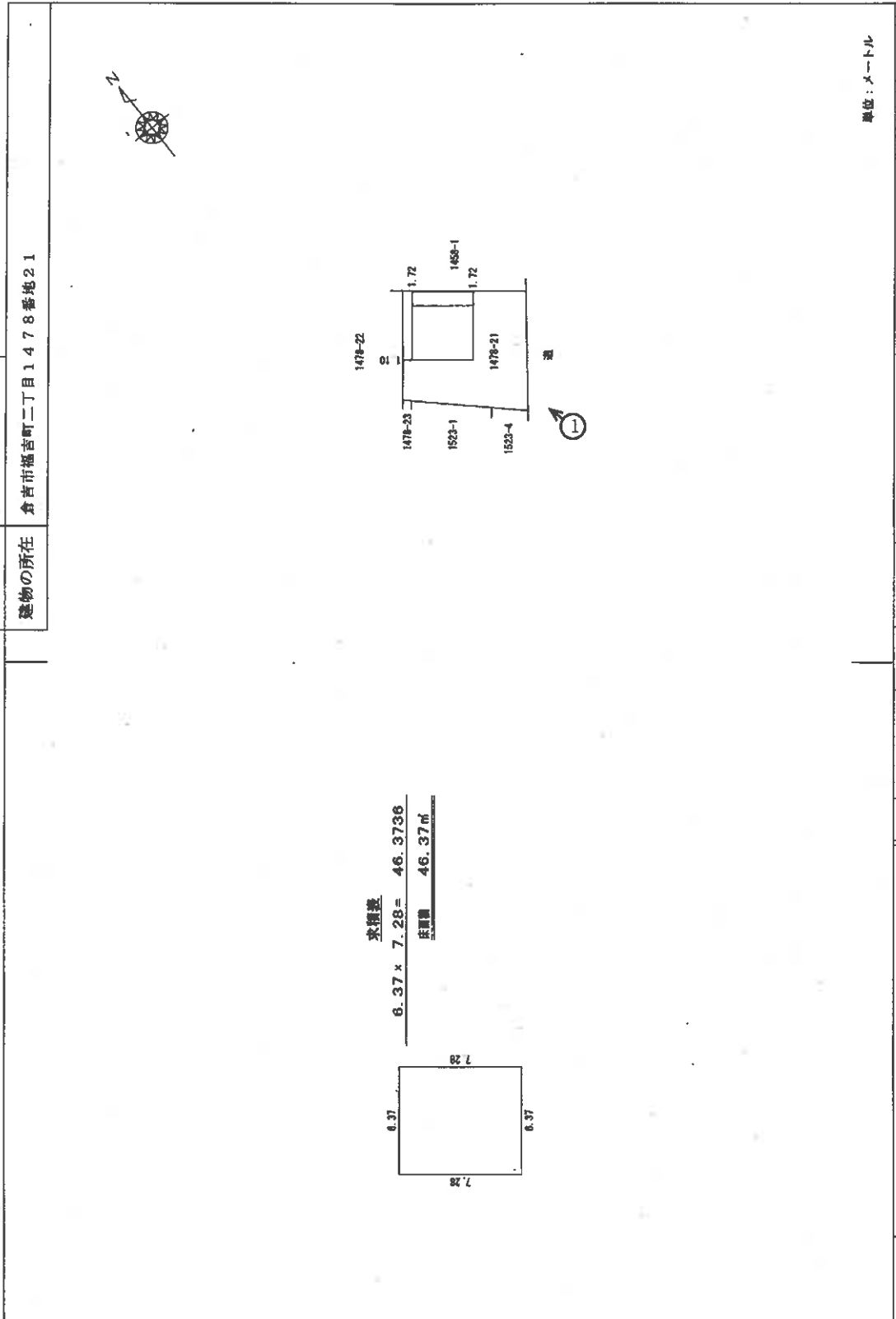
公用

建物各階平面図

家屋番号	1478-21
建物の所在	倉吉市福吉町二丁目1478番地21

各階平面図

登記年月日：令和5年11月15日



作成者	土地調査士 家屋
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

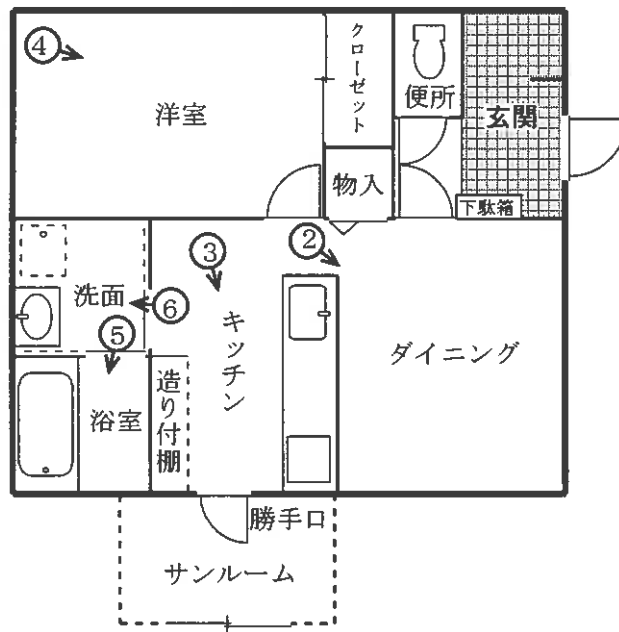
(令和5年11月14日作成)

公用

# 建物間取図



②～⑥写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和8年(ケ)第6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8年（ケ）第6号  
令和8年5月18日 現地調査  
令和8年5月25日 評価

鳥取地方裁判所 民事部 御中

# 評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金5,840,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1 (土地)	金1,660,000円
物件番号2 (建物)	金4,180,000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 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 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)に担保責任がないこと)等の特殊性を反映させた価格とする。
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 在番 目積	倉吉市福吉町二丁目 1478番1 宅地 199.00㎡	
2 (建物)	所家屋番 種号 構類 床面 積	倉吉市福吉町二丁目1478番地21 1478番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 46.37㎡	

番号	特記事項
1 2	物件1の土地は物件2の建物の敷地の用に供されている。 各物件の占有関係、物件1の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件2の建物の現況、間取り等は、現況調査報告書の執行官の意見及び建物間取図のとおりである。

#### 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 倉吉 駅 南西方約 5.1 km 福吉町 バス停 北西方約 500 m
付近の状況	中規模一般住宅を主とし、デイサービス等の福祉施設も見られる国道沿いの住宅地域。
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 : 第1種住居地域 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 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 : 199.00㎡ 接道状況 : 角地 間口 : 約 13.5m その他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 15m 形状 : ほぼ長方形
接面道路の状況	南東側, 幅員 13m 国道, 舗装有, 道路と等高。 北東側, 幅員 3m 道路, 舗装有, 道路と等高。
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、通常のコスト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	特になし

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) : 令和5年11月 経過年数 : 約 3 年 経済的残存耐用年数 : 約 20 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 設 備 : ー その他 : ー ※1 : 外壁 : サイディング 天井 : クロス貼り等 内壁 : クロス貼り等 床 : フローリング等
床面積(現況)	46.37㎡
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	所有者が住居(空き家)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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現況調査報告書執行官の意見2のとおり、洋室西側の床・壁に雨水が入り込んでいる可能性がある。また、サンルームにも雨水の侵入が生じている。</li> <li>2. 洋室西側のコンクリート基礎と外壁及び外壁と内壁との隙間の点検、補修とサンルームの雨水侵入の原因の確認、補修を行う必要がある。</li> </ol>

## 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	23,500円/m <sup>2</sup>	× 1.04	× 199.00m <sup>2</sup>	× 0.95	= 4,620,000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)-2	23,900円/m <sup>2</sup>	× $\frac{99.5}{100}$	× $\frac{100}{101}$	× $\frac{100}{100}$	= 23,500円/m <sup>2</sup>

◇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
方位	1.02
角地	1.02
相 乗 積	1.04

\*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	220,000円/m <sup>2</sup>	× 46.37m <sup>2</sup>	× 0.502	= 5,120,000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	3年	20.0年	0.05	定率法	0.71687	× 0.70	= 0.502

※1 : 観察減価については、物理的要因及び経済的要因による減価が生じている。

1. 物理的減価は、5頁特記事項のとおりである。
2. 経済的減価は、対象建物は46.37m<sup>2</sup>、1LDKの小規模な建物であり、100m<sup>2</sup>、3LDK程度の標準的な建物に比べて市場性が劣ると判断した。

## 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	4,620,000円	× 0.40	法定地上権	= 1,850,000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)	( 4,620,000円	- 1,850,000円)	/	× 1.00	× 0.60	= 1,660,000円
2 (建物)	( 5,120,000円	+ 1,850,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 5,840,000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)-2  
所 在 : 倉吉市余戸谷町3141番6  
位 置 : 倉吉駅南西5.3km  
価 格 : 23,900円/m<sup>2</sup>  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 259m<sup>2</sup>  
接 面 街 路 : 東4.5m 市道  
供給処理施設 : 水道・下水  
用 途 地 域 : 第1種住居地域  
建ペイ率 60%  
容 積 率 200%  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

(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

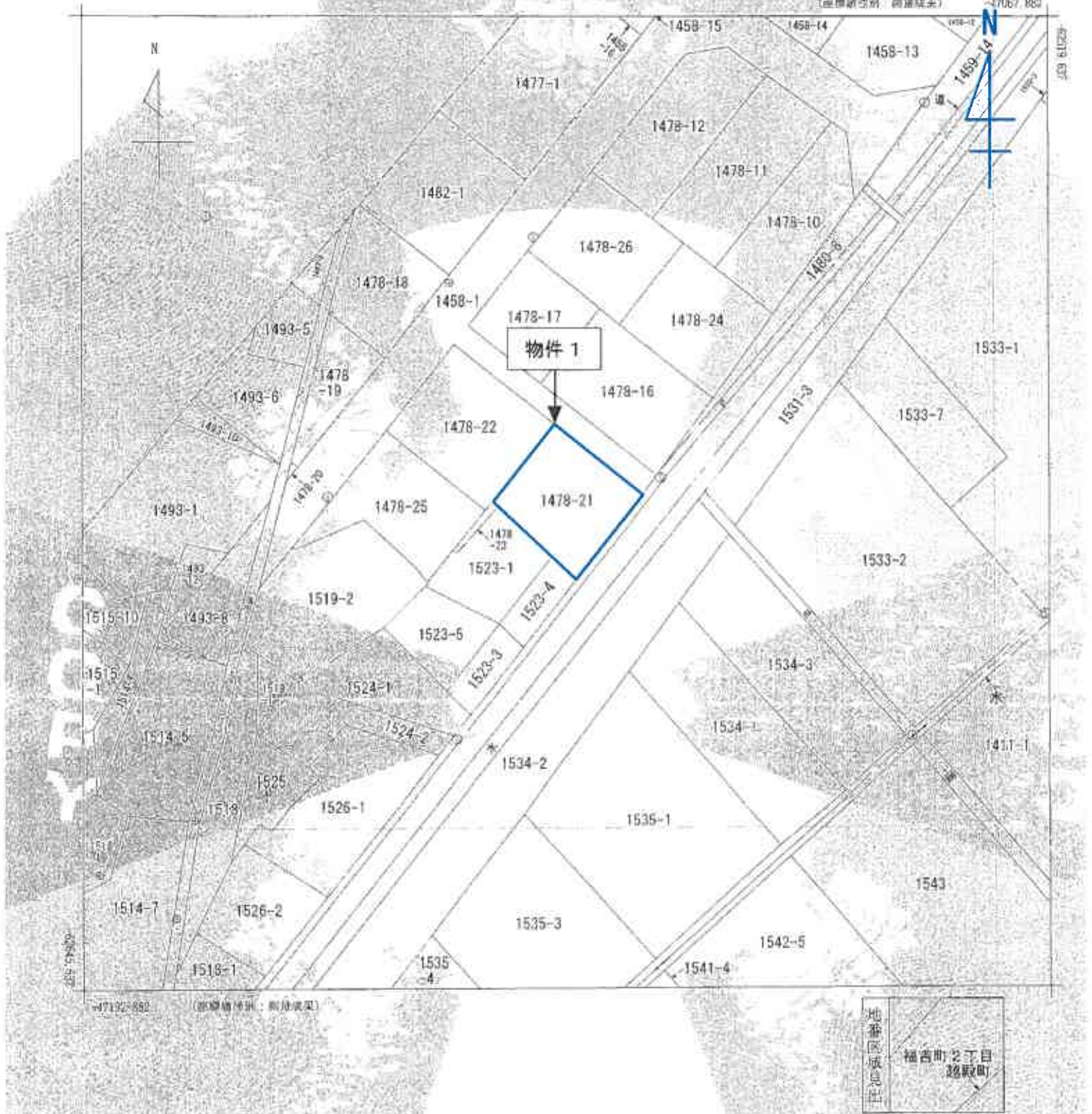
位置図  
周辺概況図(正本のみに添付)  
地籍図(法務局備付)  
建物図面・各階平面図(法務局備付)



地籍図

(縮小実施)

47067.88



47192.882 (縮小実施)



通分	所在	倉吉市福吉町二丁目			地番	1478番21			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 符号 母記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	平成30年3月30日			縮尺 年月日 (原図)	令和3年7月30日		補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鳥取地方法務局倉吉支局管轄)

令和8年2月24日

東京法務局

地図整理番号: 497760

登記官



登記年月日：令和5年11月15日

これは図面に記録されている内容と一致しない内容を含む場合があります。  
(公取地方法務局合同登記部)

令和5年2月24日 東京市役所

登記簿

建築物各階平面図

登記番号 1478-21  
建築物所在 名古屋市瑞穂区 丁15-4-7-8番地21

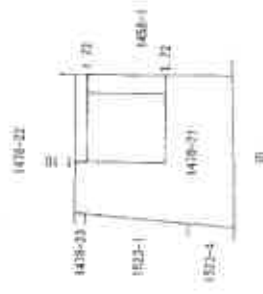
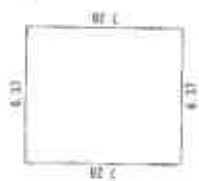
物件2

各階平面図

求積率

$6.37 \times 7.28 = 46.3736$

床面積 46.37㎡



単位：メートル

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者 北浦 誠士郎  
登録年月日 令和5年11月14日

(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。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。