

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 2 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 0 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 8 日 午後 1 時 1 0 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 0 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 9 月 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 110, 000 5, 688, 000	一括	1, 422, 000	82, 325	0
1	1, 630, 000				
2	5, 480, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥取市桂見字西谷 |
| | 地 番 | 6 2 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市桂見字西谷 6 2 3 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 6 2 3 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 5 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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 | 鳥取市桂見字西谷 |
| | 地 番 | 6 2 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市桂見字西谷 6 2 3 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 6 2 3 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 5 9 平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 8 号
令和 8 年 5 月 21 日受理
令和 8 年 6 月 25 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 | 鳥取市桂見字西谷 |
| | 地 番 | 6 2 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市桂見字西谷 6 2 3 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 6 2 3 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 5 9 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が異なる(☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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 [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 この建物には私と妻の2人で住んでいます。室内で大型犬1匹、小型犬2匹を飼っています。 2 建物には住むうえでの不具合は特にありません。 建物にヒートポンプ給湯機が備え付けられています。建物が建った時からあるものでリースではありません。

(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

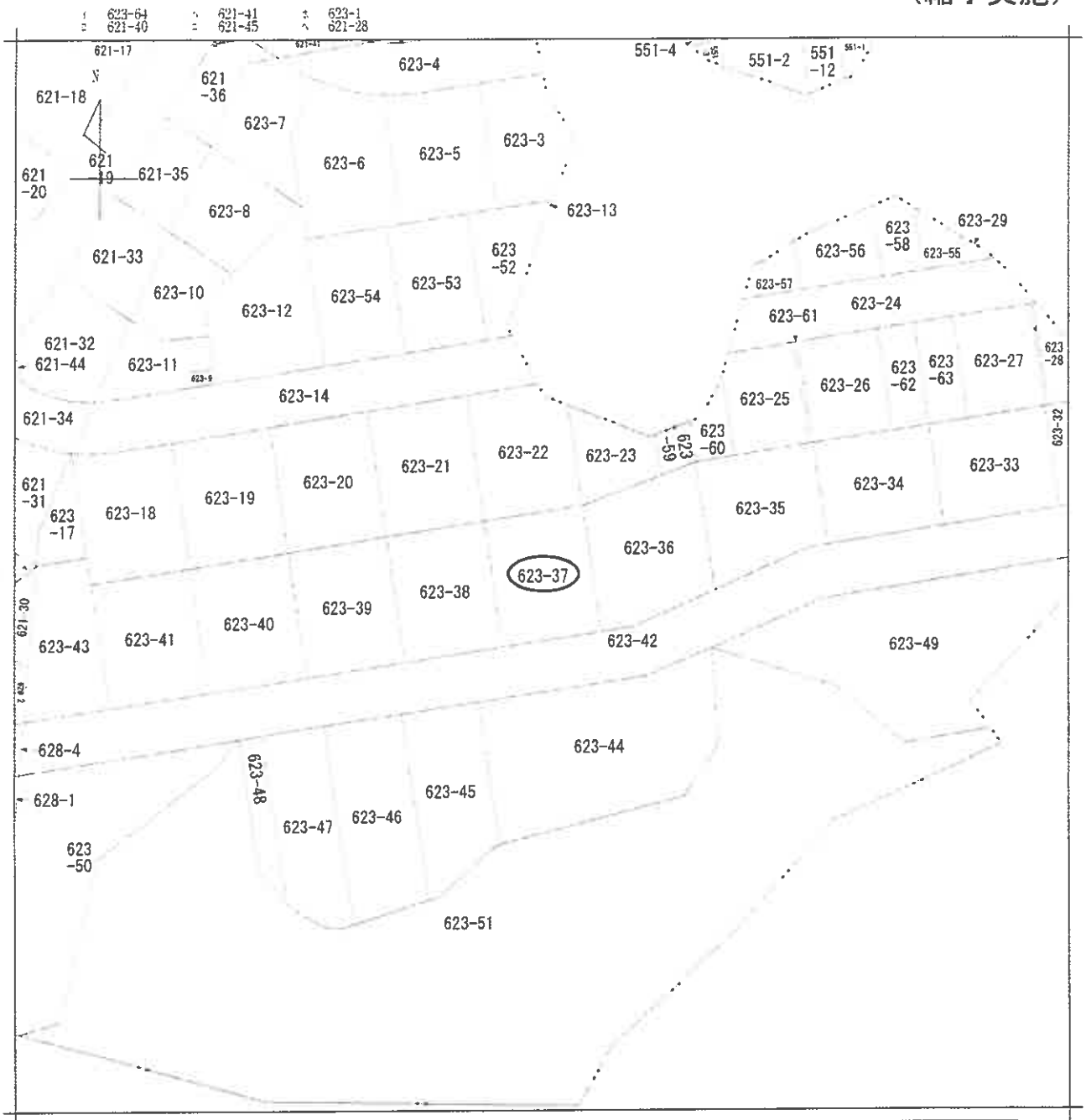
- 1 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 建物には目視による限り構造上の不具合は見受けられなかった。なお、室内で犬が飼われているが調査時において特別な動物臭はなく、床や壁などに大きな損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 本件土地の接面道路は南東・南側の幅員約6メートルの市道(623番42)である。
- 4 各所に境界標が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。
- 5 本件土地南東角に電柱が設置されている。カーポート(約5.8×3.0メートル)がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所在	鳥取市桂見字西谷				地番	623番37		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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	平成8年5月30日			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：14-1
(1/1)

公用

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成8年3月4日

平成8年3月4日登記

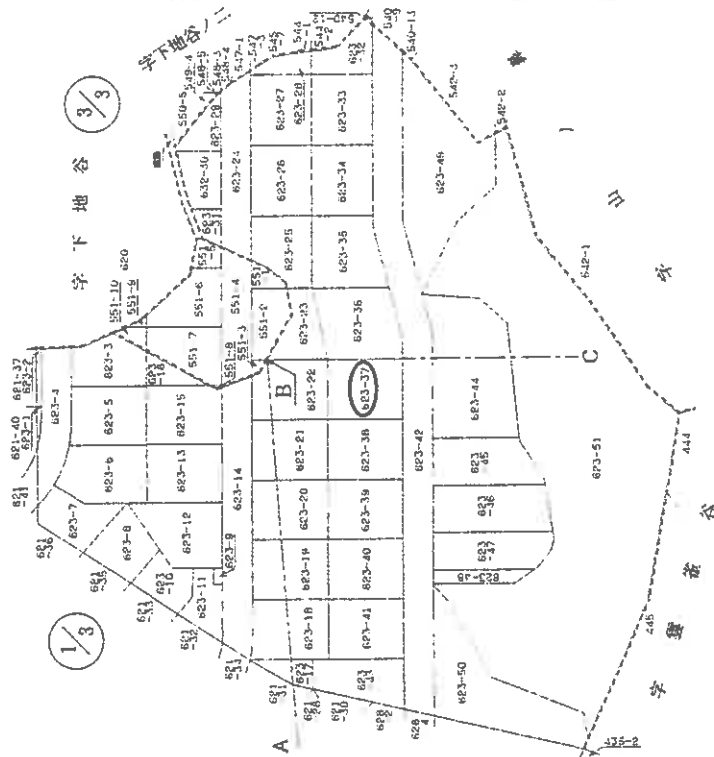
110586

地番：623-1~611
623-50
土地の所在：鳥取市桂見字西谷

図
地
積
測
量
図

(2)623

623-1/16
623-1/6
623-1/11



縮尺 1/1000

申請人

(平成8年3月4日作成)

製作者 土地家屋調査士

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

公用

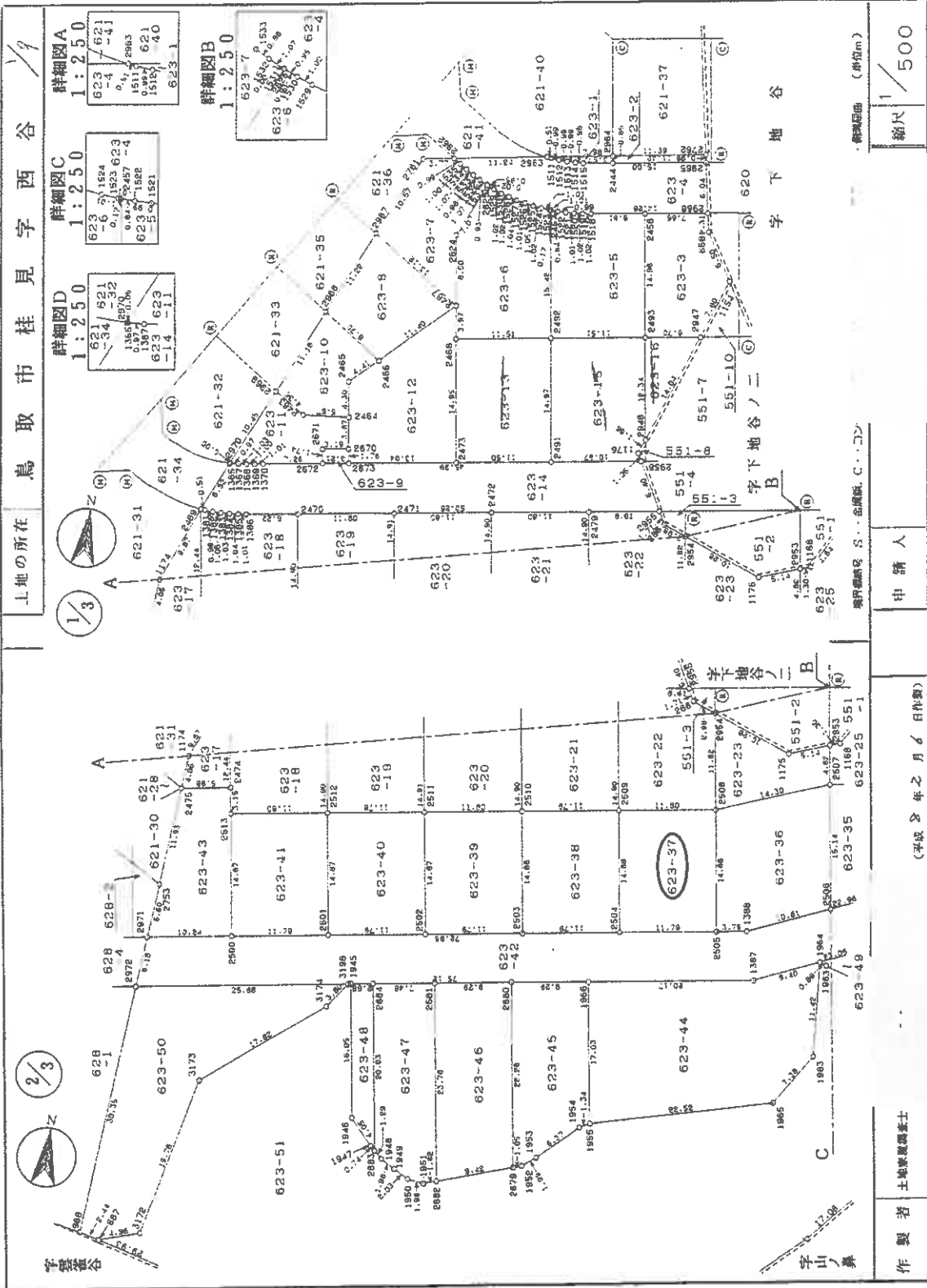
登記年月日：平成8年3月4日

平成 年 月 日登記

116587

地積測量図

地番 623-1~623-50



登記年月日：平成8年3月4日

公用

110593

平成一年 月 日 登記

地積測量図

鳥取市桂見字西谷

番 623-1~1351
623-50

土地の所在

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
623	2504	(R)	-35.756	-226.400		
38	2509	(C)	-21.541	-222.119	14.88	2504-2509
	2510	(C)	-16.156	-235.418	11.79	2509-2510
	2503	(R)	-32.408	-237.701	14.88	2510-2503
	2504	(R)	-35.756	-226.400	11.79	2503-2504
		倍面積	351.131086			
		面積	175.5655430		地積	175.56 m ²
		坪数	53.1085			
623	2503	(R)	-32.408	-237.701		
39	2510	(C)	-18.156	-233.418	14.88	2503-2510
	2511	(C)	-14.775	-244.728	11.80	2510-2511
	2502	(R)	-29.025	-246.000	14.87	2511-2502
	2503	(R)	-32.408	-237.701	11.79	2502-2503
		倍面積	351.135669			
		面積	175.5669346		地積	175.56 m ²
		坪数	53.1089			
623	2502	(R)	-29.025	-249.000		
40	2511	(C)	-14.775	-244.728	14.87	2502-2511
	2512	(C)	-11.394	-266.016	11.78	2511-2512
	2501	(R)	-25.636	-260.286	14.87	2512-2501
	2502	(R)	-29.025	-249.000	11.79	2501-2502
		倍面積	350.680184			
		面積	175.3400920		地積	175.34 m ²
		坪数	53.0403			
623	2501	(R)	-25.636	-260.286		
41	2512	(C)	-11.394	-266.016	14.87	2501-2512
	2513	(C)	-8.005	-267.321	11.80	2512-2513
	2500	(R)	-22.255	-271.601	14.87	2513-2500
	2501	(R)	-25.636	-260.286	11.79	2500-2501
		倍面積	361.077660			
		面積	175.5388300		地積	175.53 m ²
		坪数	53.1004			
623	2571	(C)	19.317	-281.418		
42	2572	(C)	-24.680	-284.503	6.18	2571-2572
	1587	(M)	46.263	-212.640	76.12	2572-1587
	1390	(M)	-47.081	-189.499	23.05	1587-1390
	2944	(C)	56.678	-157.510	33.39	1390-2944
	2945	(C)	-52.448	-150.605	8.09	2944-2945
	1389	(M)	-41.090	-188.557	39.61	2945-1389
	1388	(M)	-40.247	-211.603	22.96	1389-1388
	2971	(C)	-19.317	-281.418	72.98	1388-2971
		倍面積	1612.211111			
		面積	806.1065555		地積	806.10 m ²
		坪数	243.8469			

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
623	2520	(R)	49.726	-159.680		
33	2516	(C)	-38.211	-156.236	12.01	2520-2516
	2515	(C)	-34.192	-189.635	13.98	2516-2515
	2521	(R)	-45.718	-173.090	12.03	2515-2521
	2520	(R)	49.726	-159.680	13.99	2521-2520
		倍面積	336.542221			
		面積	168.2711105		地積	168.27 m ²
		坪数	50.9020			
623	2521	(R)	45.718	-173.090		
34	2515	(C)	-34.192	-169.635	12.03	2521-2515
	2514	(C)	-30.172	-183.043	13.99	2515-2514
	2522	(R)	-41.705	-186.485	12.03	2514-2522
	2521	(R)	45.718	-173.090	13.99	2522-2521
		倍面積	336.882449			
		面積	168.4412245		地積	168.44 m ²
		坪数	50.9534			
623	2522	(R)	41.705	-186.485		
35	2514	(C)	-30.172	-183.043	12.03	2522-2514
	2507	(C)	-26.117	-196.556	14.10	2514-2507
	2506	(R)	-40.628	-200.894	15.14	2507-2506
	1389	(M)	-41.090	-188.557	12.34	2506-1389
	2522	(R)	41.705	-186.485	2.16	1389-2522
		倍面積	376.824593			
		面積	188.4122965		地積	188.41 m ²
		坪数	56.9947			
623	2506	(R)	40.628	-200.894		
36	2507	(C)	-26.117	-196.556	15.14	2506-2507
	2508	(C)	-24.922	-210.813	14.30	2507-2508
	2505	(R)	-39.171	-215.101	14.88	2508-2505
	1388	(M)	-40.247	-211.603	3.76	2505-1388
	2506	(R)	40.628	-200.894	10.61	1388-2506
		倍面積	430.794842			
		面積	215.3974210		地積	215.39 m ²
		坪数	58.1577			
623	2505	(R)	39.171	-215.101		
37	2508	(C)	-24.922	-210.813	14.88	2505-2508
	2509	(C)	-21.541	-222.119	11.80	2508-2509
	2504	(R)	-35.756	-226.400	14.88	2509-2504
	2505	(R)	39.171	-215.101	11.79	2504-2505
		倍面積	351.112542			
		面積	175.5562710		地積	175.55 m ²
		坪数	53.1057			

境界線図 S...主線図, C...コングリット図, P...プラスチック図, R...金属図, M...鉄線図 (単位:m)

作製者 土地測量士

(鳥取県土地測量士会)

申請人

縮尺 1/

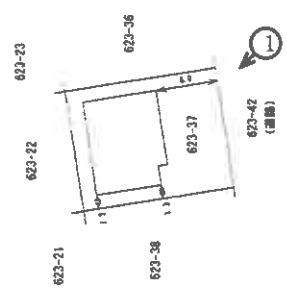
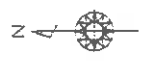
登記年月日：平成31年2月18日

各階平面図
建物図面
各階平面図

家屋番号	623番37
建物の所在	鳥取市桂見字西谷623番地37



求積表		
1	820 × 6.370	= 11.5934
7	280 × 7.280	= 52.9984
計		64.5918
床面積 64.59 m ²		



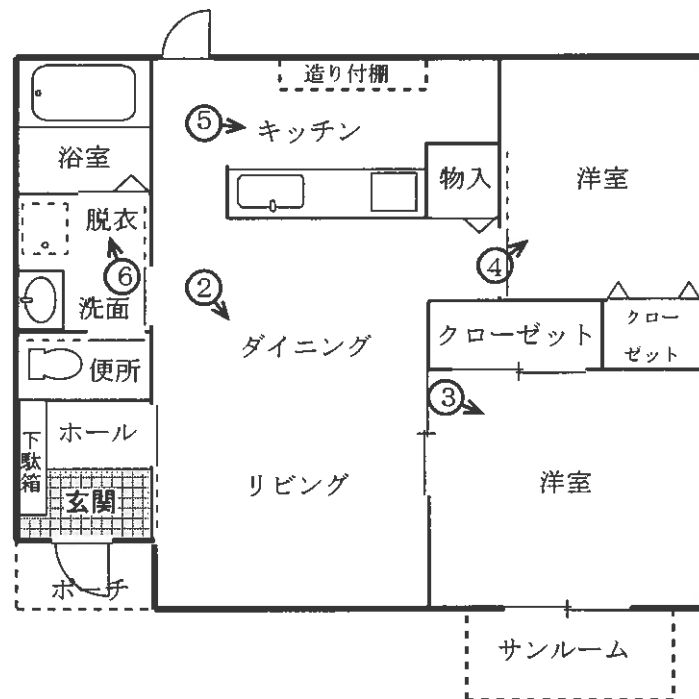
(単位：m)

作成者 土地調査士 家屋	平成 31 年 2 月 14 日作成	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



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和8年(ケ)第8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 8 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 7 月 8 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7,110,000円	
内 訳 価 格	
物件番号 1 (土地)	金1,630,000円
物件番号 2 (建物)	金5,480,000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	鳥取市桂見字西谷 623番37 宅地 175.55㎡	
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鳥取市桂見字西谷623番地37 623番37 居宅 木造かわらぶき平家建 64.59㎡	

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 湖山 駅 南西 方 約 2,800 m 農協前 バス停 南西 方 約 750 m
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域
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 : 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、 土砂災害が発生するおそれがある箇所 (急傾斜)
画 地 条 件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地 積 : 175.55m ² 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 12m その他 : 平坦地 奥 行 : 約 15m 形 状 : 長方形
接 面 道 路 の 状 況	南 側 , 幅員 6.0m 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	・南東端に電柱がある。相応の地代収入はあると思料され、またその位置等により特に減価とはしない。

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31年2月 経過年数 ： 約 7 年 経済的残存耐用年数 ： 約 23 年
仕 様	構 造 ： 木造平家建 屋 根 ： かわらぶき 設 備 ： 電気、給排水等 その他 ： トイレは水洗式
床 面 積（現 況）	64.59㎡
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	・カーポートが存する。 ・ヒートポンプ給湯器の備え付けがある。 ・室内犬が飼われていた^るようだが、それによる大きな損傷等は見受けられなかった。

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	32,000円/㎡	× 1.02	× 175.55㎡	× 0.95	≒ 5,440,000円
計			175.55㎡	—	5,440,000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) -34	21,000円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{65}$	≒ 32,000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
接面方位(南)	1.02
相 乗 積	1.02

*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	200,000円/㎡	× 64.59㎡	× 0.497	≒ 6,420,000円
計	—	—	—	6,420,000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
2	7年	23年	0.05	定率法	0.49708	× 1.00	≒ 0.497

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	5,440,000円	× 0.50	法定地上権	≒ 2,720,000円
計	5,440,000円	—		2,720,000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)	(5,440,000円	－ 2,720,000円)		× 1.00	× 0.6	÷ 1,630,000円
2 (建物)	(6,420,000円	＋ 2,720,000円)				× 1.00
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 7,110,000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)ー34
所 在 : 鳥取市里仁字畑崎村屋敷295番3外
位 置 : 鳥取駅西方3.4km
価 格 : 21,000円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 302㎡
接 面 街 路 : 北側7m 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 : 農家住宅が多い市街地近郊の住宅地域

(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

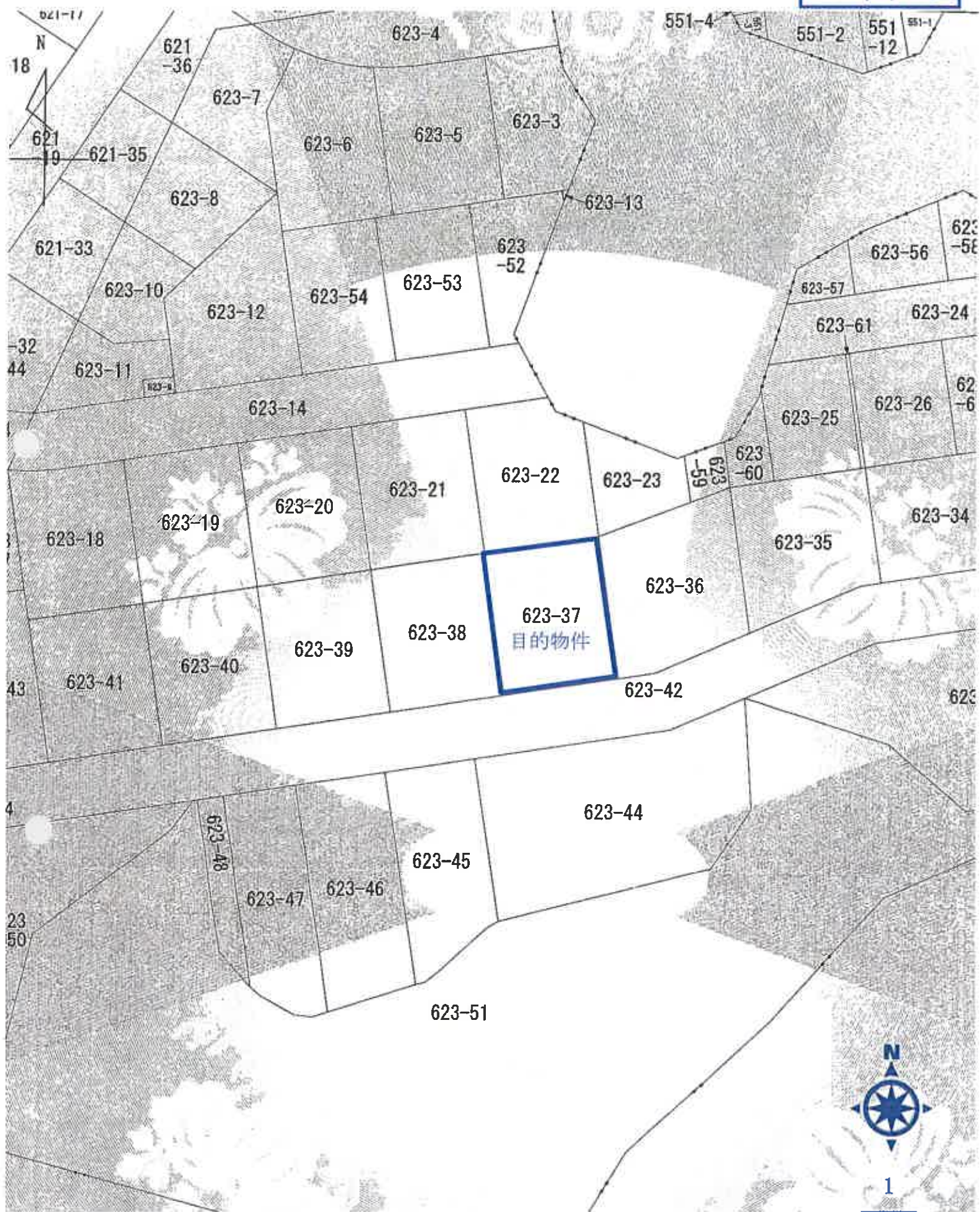
周辺概況図(正本のみに添付)

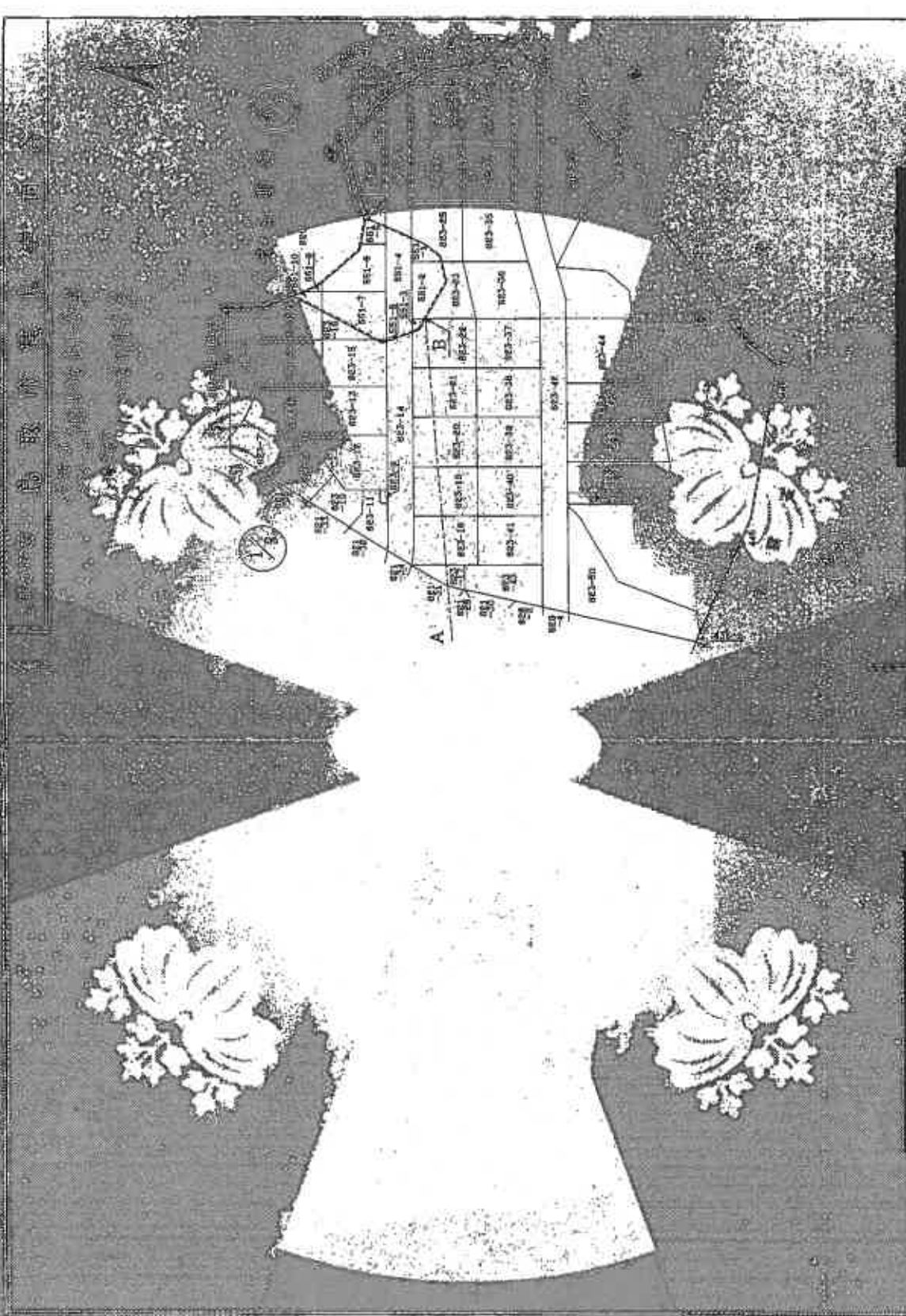
公図(法務局備付)

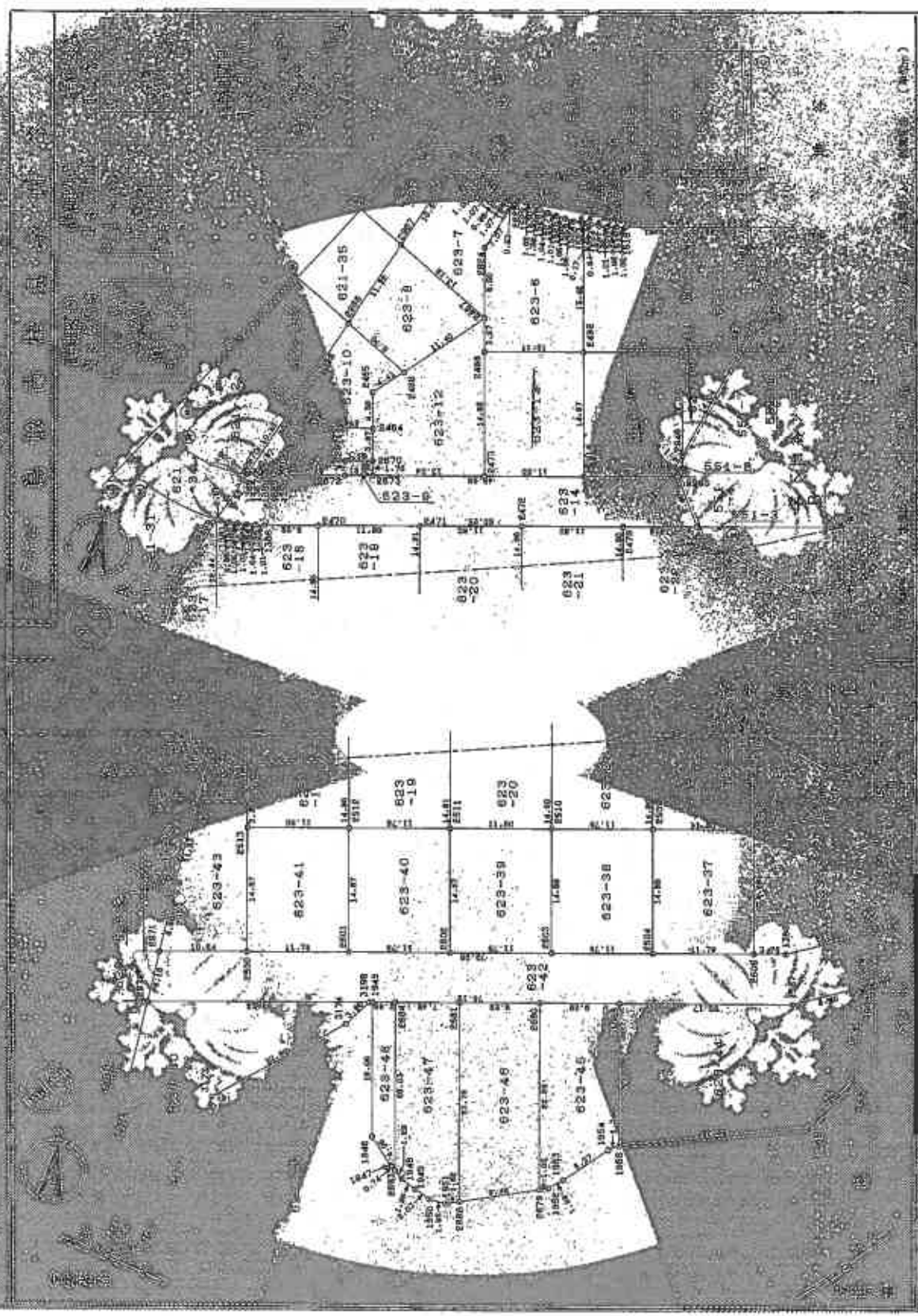
地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)









[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	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。