

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

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 6月 22日 午前 8時 30分から 令和 8年 6月 29日 午後 5時 00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1日 午後 1時 10分 場 所 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 21日 午前 10時 00分 場 所 鳥取地方裁判所米子支部
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 1日から当庁地裁書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 境港市花町
地 番 189番
地 目 宅地
地 積 261.15平方メートル
- 2 所 在 境港市花町189番地
家屋 番号 189番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.19平方メートル
2階 33.55平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12平方メートル

物件明細書

令和 8年 4月23日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西村 哲 弥

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

【物件番号1】

隣地(地番188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 境港市花町
地 番 189番
地 目 宅地
地 積 261.15平方メートル
- 2 所 在 境港市花町189番地
家屋 番号 189番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.19平方メートル
2階 33.55平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12平方メートル



令和 7年(又)第 9号
令和 8年 1月 6日受理
令和 8年 2月 16日提出

現況調査報告書

鳥取地方裁判所米子支部

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 | 境港市花町 |
| | 地 番 | 189番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 境港市花町189番地 |
| | 家屋 番号 | 189番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.19平方メートル
2階 33.55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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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:車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約12平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:車庫		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約12平方メートル						
{	種類:車庫														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約12平方メートル														
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・車庫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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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 (所有者)	<p>この建物には私が一人で住んでいる。ただし、体調が思わしくないためほとんど施設で暮らしている。調子の良い時に時々帰って来ている。</p> <p>車庫（未登記附属建物）は当時この土地建物の共有者である両親が建てたものである。車庫にある自動車は私のものであるが乗っていない。</p> <p>隣地との境界はコンクリートブロック塀の所であると思うが詳しいことは知らない。</p> <p>この土地建物を売りに出しているがなかなか売れない。</p> <p>執行官が今回訪問に来た理由がよく分からない。</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 本件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。
- 3 本件土地の北西側にコンクリートブロック塀が設置されており、その位置が本件土地の範囲であるものと思われた(写真③参照)。しかしながら、法務局備え付けの公図及び建物図面ではその部分の形状が大きく異なっていた。北西側隣地188番の墓地とには境界標が設置されていないため境界は不明であった。公図及び建物図面における本件土地の範囲及び形状を否定し、コンクリートブロック塀の位置が北西側隣地188番との境界であるとする理由がないことから、本件土地の範囲及び形状は公図記載のとおりであるものと認めた。そのため、北西側隣地188番にある墓石の一部が本件土地に入り込んでいるものと思われる。
- 4 前記3のとおり北西側部分の境界は不明である。その他隣地(187番5、187番)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。
- 5 本件土地の接面道路は南東側の幅員約2.5メートルの公衆用道路である。なお、南西側にも幅員約1.4メートルの公衆用道路に面しているが本件土地にコンクリートブロック塀があるため出入りはできない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

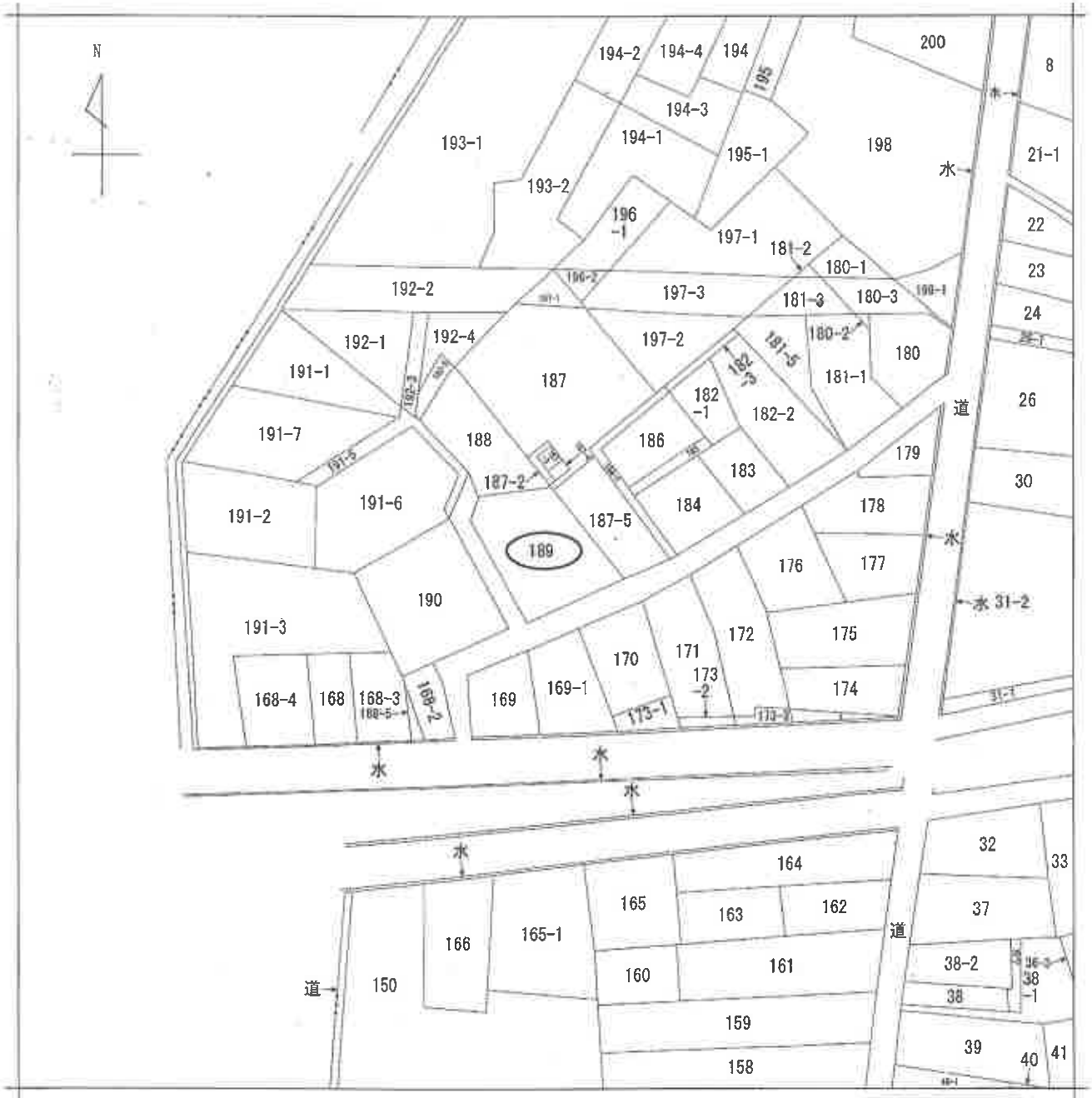
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8年 1月16日(金) 11:20-11:24	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 8年 2月 5日(木) 12:20-12:28	鳥取地方法務局 米子支部	隣地の登記事項調査
令和 8年 2月 5日(木) 14:58-16:02	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

イ 173-4



請求部	所在	境港市花町		地番	189番	
出力尺	1/600	精度分	座番は	番号又	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備行年月日(原図)	昭和55年1月7日	補記項	旧土地台帳附属地図

請求番号：9-3
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和55年11月28日

公用

昭和55年11月28日登記

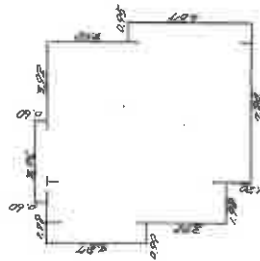
建物図面
名称 平面図

322307 各階平面図

家屋番号 / 89番

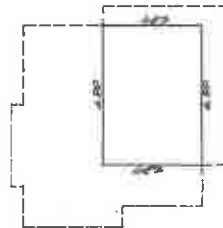
建物の所在 横港市花町ノ89番地

1階

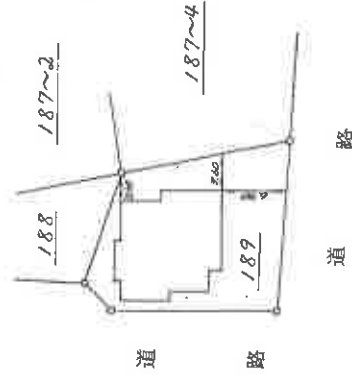
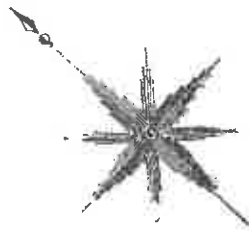


0.60	X	3.96	=	2.3760
4.87	X	0.99	=	4.8213
8.79	X	1.98	=	17.4042
9.99	X	6.89	=	68.8311
6.07	X	0.95	=	5.7665
				99.1991 m

2階



4.87 X 6.89 = 33.5543 m²



作製者 土地家屋調査士

(昭和55年)

(東京国土調査士会印)

縮尺 1/250

申請人

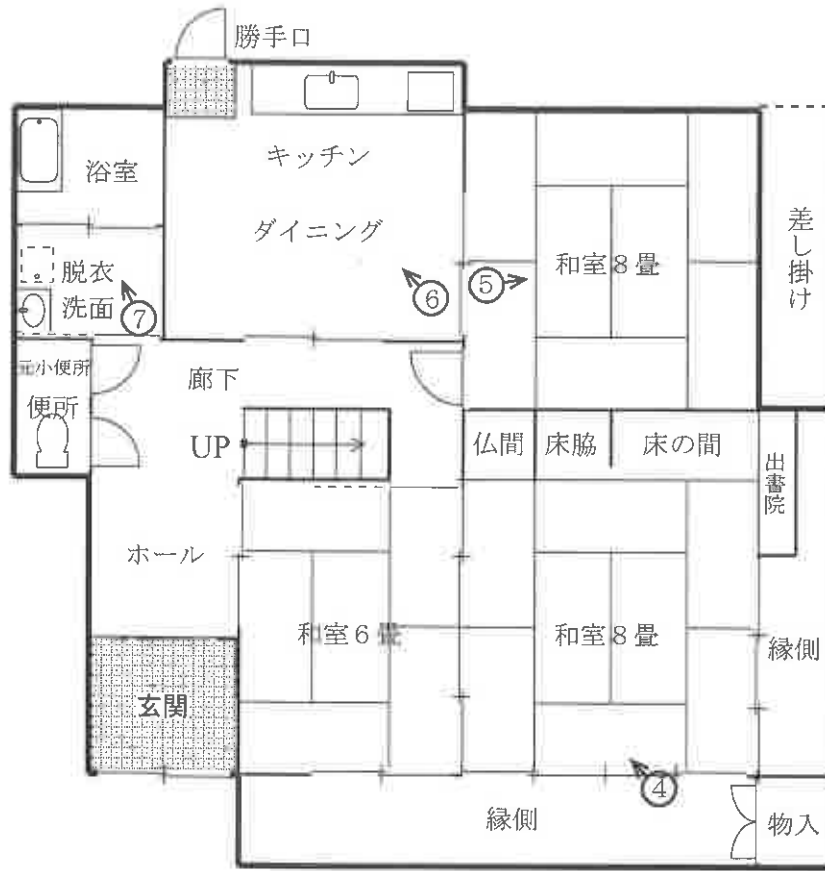
縮尺 1/500

建物間取図



④～⑧写真撮影場所

1階



2階

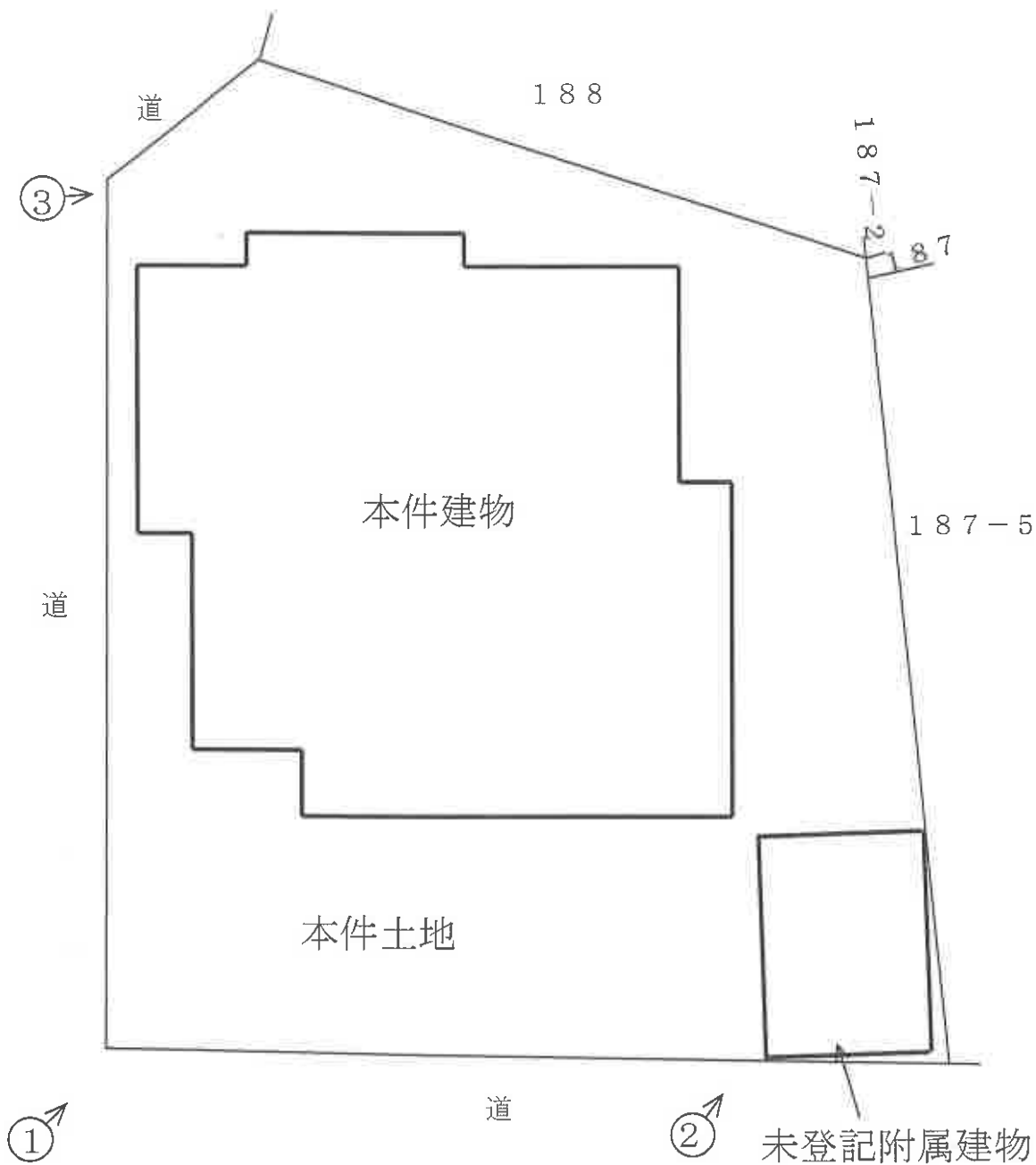


(8 枚目)

土地建物位置関係図



①～③写真撮影場所



①



②

未登記附属建物（車庫）



③

コンクリートブロック塀はほぼ直角であり、
公図・建物図面の形状と異なる。



④



⑤



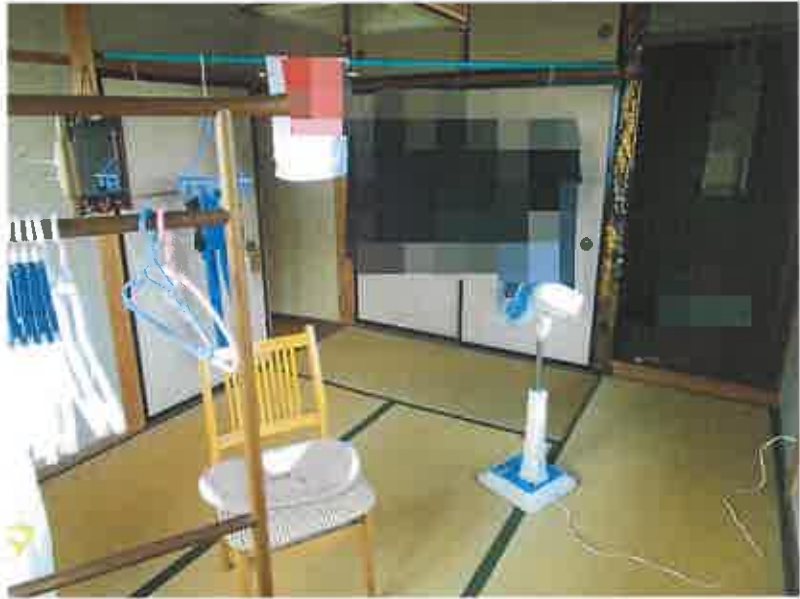
⑥



⑦



⑧



⑨

未登記附属建物（車庫）



事件番号

令和7年(又)第9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7年(又)第9号
令和8年2月5日 現地調査
令和8年2月13日 評価

鳥取地方裁判所米子支部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

村上 保雄

第1 評価額

一括価格	
金2,380,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金900,000円
物件番号2 (建物)	金1,480,000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 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)に担保責任がないこと)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 在番 目積	境港市花町 189番 宅地 261.15m ²	
2 (建物)	所家屋番 種構床面 号類造積	境港市花町189番地 189番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 99.19m ² 2階 33.55m ² <hr/> 延 132.74m ²	
(附属 建物)	符種構 床面 号類造積		未登記 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 約12m ²

物件番号	特記事項
2	主たる建物の南東側に未登記の車庫が1棟存しており、付属建物と判断した。

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 境線 境港 駅 東方約 1900 m 境港警察署前 バス停 北東方約 500 m
付近の状況	境台場公園の西側に位置する住居系地域であり、狹隘道路に沿って一般戸建住宅・未利用地が存している現況である。
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 : 準防火地域 その他の規制 : 特になし
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積 : 261.15㎡ 接道状況 : 角地 間口 : 約 15.0m その他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 17.0m 形状 : ほぼ整形地
接面道路の状況	南東側, 幅員 2.5m その他, 舗装有, 道路とほぼ等高 南西側, 幅員 1.4m その他, 舗装有, 道路とほぼ等高
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の敷地として利用されている。 北西側にブロック塀が存しこれが隣地との境界と思われたが、公図並びに建物図面の形状との相違が見られた。この点につき、現場で精査したところ、ブロック塀が隣地を取り込んで設置されているものと判断した。 南東側・南西側の両道路は境港市の管理道路ではあるが、市道認定はなされていない。但し、建築基準法上は2項道路となっており、再建築は可能である。 本件物件番号1は角地ではあるが、接面道路が狭いことから増加は無いものと判断した。

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) : 昭和55年11月新築 経過年数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 特になし その他 : トイレは水洗式
床面積(現況)	1階 99.19㎡ 2階 33.55㎡ 延 132.74㎡
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	所有者が居住若しくは使用しており、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	未登記付属建物である車庫は、築後相当年数経過していることから、経済的価値は無いものと判断した。

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	12,500円/m ²	× 1.02	× 261.15m ²	× 0.90	≒ 3,000,000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
境港 -3	14,700円/m ²	× $\frac{99}{100}$	× $\frac{100}{101}$	× $\frac{100}{115}$	≒ 12,500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
方位	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	150,000円/m ²	×132.74m ²	× 0.048	≒ 960,000円
計				960,000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を考慮。

*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	45年	3年	0.05	定率法	0.0603	× 0.80	≒ 0.048

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	3,000,000円	× 0.50	法定地上権	≒ 1,500,000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)	(3,000,000円	- 1,500,000円)	/	× 1.00	× 0.6	≒ 900,000円
2 (建物)	(960,000円	+ 1,500,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 2,380,000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

* 地価公示標準地

番 号 : 境港一3
所 在 : 境港市花町146番
位 置 : 境港駅東方1900m
価 格 : 14,700円/m²
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 251m²
接 面 街 路 : 東側 3.5m 市道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 第1種中高層住居専用地域
 建 蔽 率 60%
 容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(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

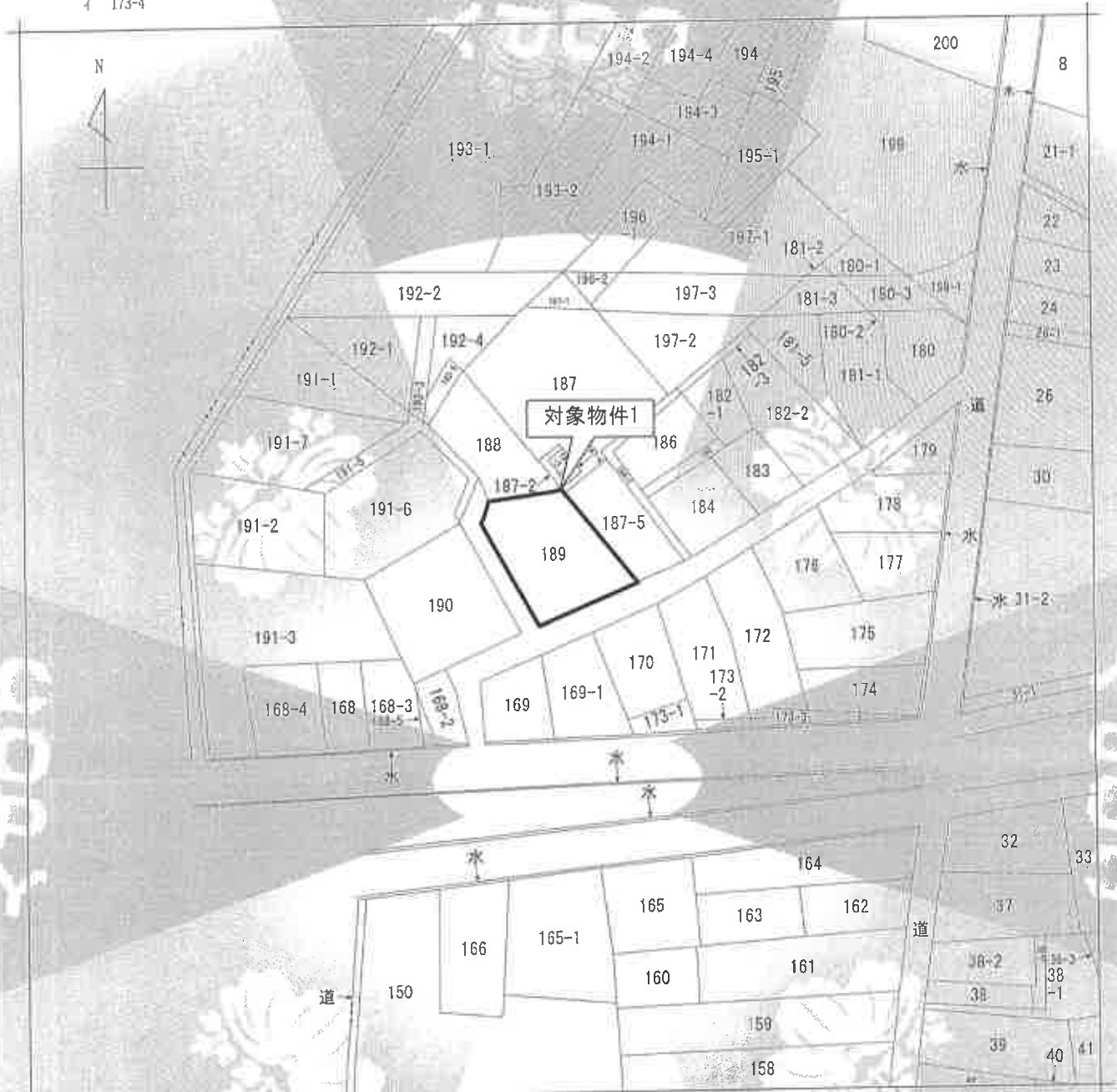
位置図

公図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

公図 (写)

4 173-4



〔注〕地籍に関する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面です。土地の位置及び形状は正確な記載を要するものではありません。



請求部	所在	横浜市花町		地番	189番
出力尺	1/600	精度		座標系又は記号	
作成年月日		備付年月日(原図)	2021年11月7日	冊数	1冊
分類			旧土地台帳附属地図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (鳥取地方税務局米子支局管轄)

(縮小実施)

令和7年11月27日
 東京法務局港出張所



登記年月日：昭和58年11月28日

建物図面

昭和55年11月28日登記

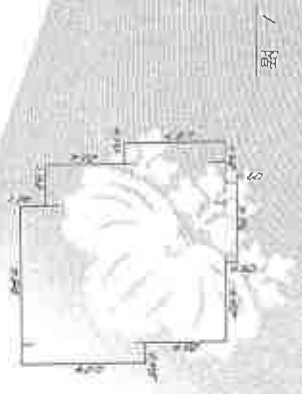
家屋番号 189番

建物図面

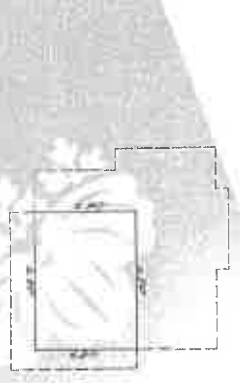
建物の所在 短港市花町189番地

322307 各階平面図

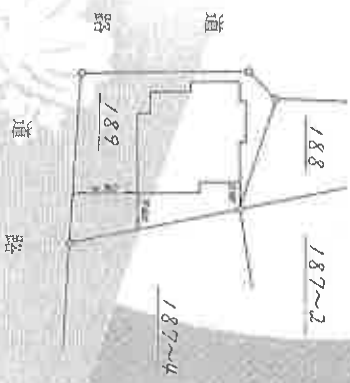
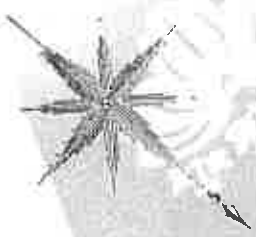
これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
(意取地方法務局米子支店管轄)
昭和7年11月27日 東京法務局港出支所 登記官



0.60	X	3.96	=	2.37.60
4.87	X	0.99	=	4.82.13
8.79	X	1.98	=	17.40.42
9.99	X	6.89	=	68.83.11
6.07	X	0.95	=	57.66.5
				99.19.91 ㎡



4.87 X 6.89 = 33.54.3 ㎡



製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(俣野町、本町、三軒、四軒、五軒、六軒、七軒、八軒、九軒、十軒、十一軒、十二軒、十三軒、十四軒、十五軒、十六軒、十七軒、十八軒、十九軒、二十軒、二十一軒、二十二軒、二十三軒、二十四軒、二十五軒、二十六軒、二十七軒、二十八軒、二十九軒、三十軒、三十一軒、三十二軒、三十三軒、三十四軒、三十五軒、三十六軒、三十七軒、三十八軒、三十九軒、四十軒、四十一軒、四十二軒、四十三軒、四十四軒、四十五軒、四十六軒、四十七軒、四十八軒、四十九軒、五十軒、五十一軒、五十二軒、五十三軒、五十四軒、五十五軒、五十六軒、五十七軒、五十八軒、五十九軒、六十軒、六十一軒、六十二軒、六十三軒、六十四軒、六十五軒、六十六軒、六十七軒、六十八軒、六十九軒、七十軒、七十一軒、七十二軒、七十三軒、七十四軒、七十五軒、七十六軒、七十七軒、七十八軒、七十九軒、八十軒、八十一軒、八十二軒、八十三軒、八十四軒、八十五軒、八十六軒、八十七軒、八十八軒、八十九軒、九十軒、九十一軒、九十二軒、九十三軒、九十四軒、九十五軒、九十六軒、九十七軒、九十八軒、九十九軒、百軒)

地図整理番号：K54757

(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。