

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 溝 口 由利子

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 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 場 所 令和 8年 7月 1日 午後 1時 10分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 7月 21日 午前 10時 00分 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 米子市富益町字新開八
地 番 1 1 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 4 0 平方メートル
持分 2 分 の 1

2 所 在 米子市富益町字新開八 1 1 7 番地 5
家屋 番号 1 1 7 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 8 0 平方メートル
2 階 5 2 . 6 6 平方メートル
持分 2 分 の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 3月31日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

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】

本件債務者(共有者A)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】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 米子市富益町字新開八
地 番 117番5
地 目 宅地
地 積 140.40平方メートル

持分2分の1

2 所 在 米子市富益町字新開八117番地5
家屋 番号 117番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.80平方メートル
2階 52.66平方メートル

持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 10号
令和 8年 1月 6日受理
令和 8年 2月 27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 米子市富益町字新開八
地 番 1 1 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 4 0 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 米子市富益町字新開八 1 1 7 番地 5
家屋 番号 1 1 7 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 4 . 8 0 平方メートル
2階 5 2 . 6 6 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

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(共有者) <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; 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"/> 建物共有者A <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

執行官の意見

- 1 各物件の占有関係は、現況から2枚目記載のとおり認めた。
なお、債務者兼土地建物共有者Aに対し、現況調査実施通知書及び物件所在地へ差し置き手紙にて再三に渡って調査立ち会いの通知をしたが、立ち会いを得ることができなかった。玄関内にはA宛ての郵便物が多数置かれていた。A以外の家族が居住している可能性もあったが、いずれにしても他の者はAの占有補助者としての占有である。なお、現況ではもう一人の共有者の居住は窺えず、登記記録上の住所が他所であることから、もう一人の共有者は居住していないものと思われる。
- 2 本件土地建物の競売対象は、それぞれAの持分2分の1に対するものである。
- 3 建内にはゴミや大量の動産類が置かれている。浴室・洗面が2階にあるため、その下に当たる1階キッチンの天井に水漏れまたは湿気によるシミがある。建物の東角の軒裏が剥がれて傷んでいる(写真⑥参照)。
- 4 土地にカーポート(約4.6×4.0メートル)がある。スチール製物置が置かれている。建物にヒートポンプ給湯機が備え付けられている。土地南東側にある植栽の枝が市道側にかなりはみ出している。
- 5 接面道路は北東・東・南東側の幅員6メートルの市道である。
- 6 各隣地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、境界は概ね明瞭である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

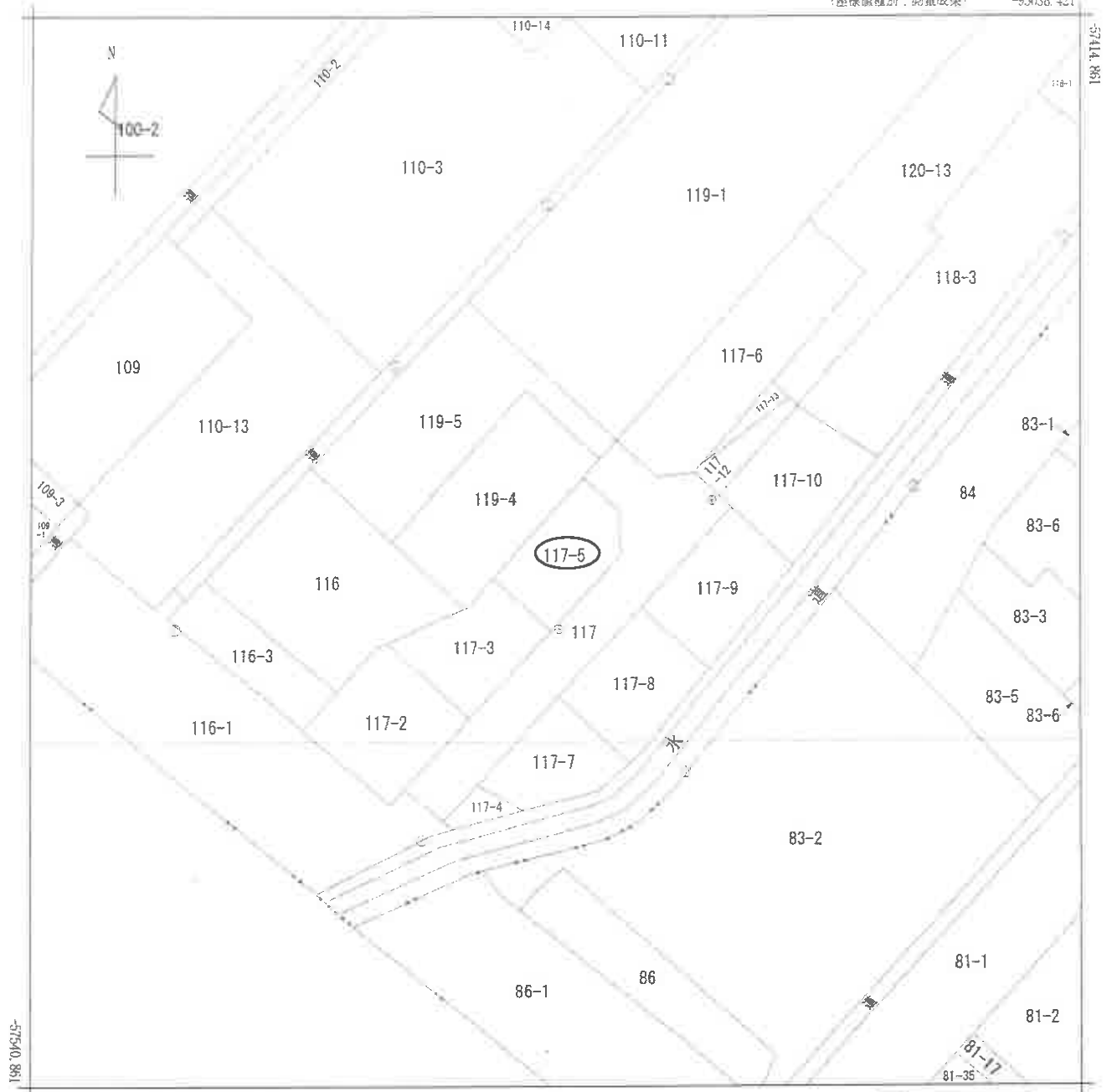
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8年 1月16日(金) 11:40-11:46	物件所在地	外観による占有調査 写真撮影
令和 8年 2月 5日(木) 10:56-11:10	物件所在地	全戸不在(評価人同行) 接面道路、境界調査 写真撮影
令和 8年 2月 5日(木) 12:28-12:35	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 8年 2月18日(水) 11:00-11:40	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠され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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月18日 目的物件は不在であったため、立会人を立ち合わせ、施錠されていなかった窓から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) -95038.421



-95163.421 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
富益町

請求部	所在	米子市富益町字新開八			地番	117番5	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成27年3月			備付年月日(原図)	平成29年6月15日		補記事項

請求番号：9-1
(1/1)

(5 枚目)

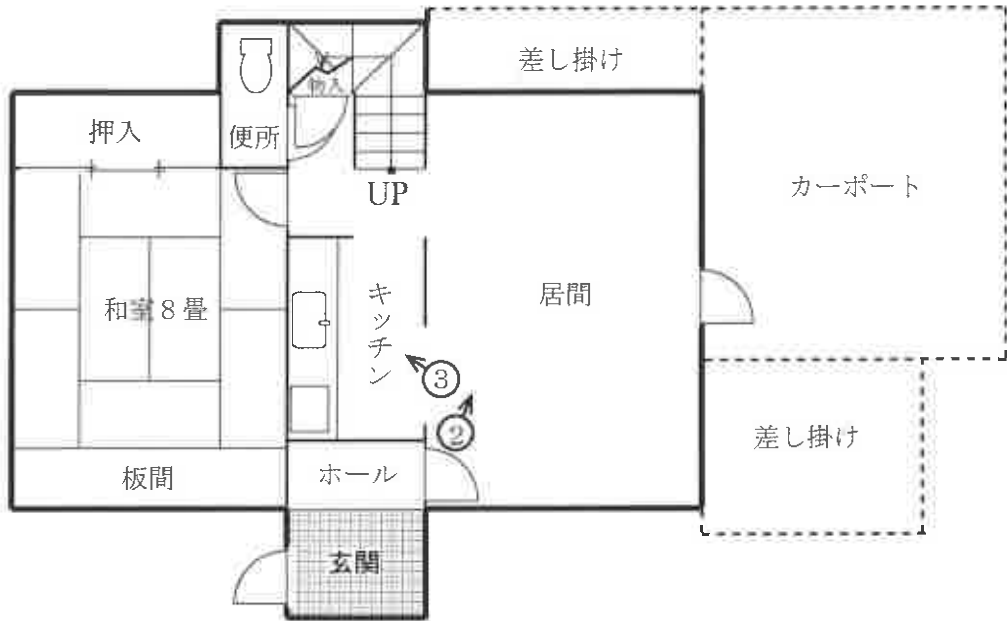


建物間取図

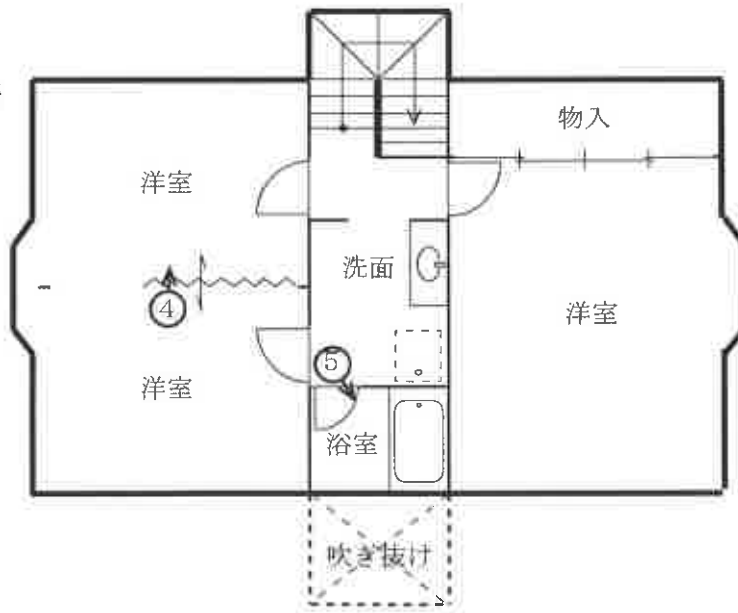
②～⑤写真撮影場所



1階



2階



(7 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥

軒裏の傷み



事件番号 令和7年(又)第10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10号
令和8年2月18日現地調査
令和8年3月3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)

谷口 敬雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金730,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1(土地)	金550,000円
物件番号2(建物)	金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)	所在地 在番 地積	米子市富益町字新開八 117番5 宅地 140.40㎡	
2 (建物)	所家屋番 種号 構面 床積	米子市富益町字新開八117番地5 117番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.80㎡ 2階 52.66㎡ <hr/> 延 107.46㎡	<hr/> 延

物件番号	特記事項
1 2	所有権持分2分の1が評価対象である。

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 境線 弓ヶ浜 駅 北西 方 約 1.7 km 福祉センター入口 バス停 北西 方 約 280 m
付近の状況	米子市郊外に開発された小規模住宅団地である。
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 : 工業地域 建蔽率 : 60% 容積率 : 200% 防火規制 : 無指定
画地条件 (間口 = 接道長さ) (奥行 = 最大奥行)	地積 : 140.40m ² 接道状況 : 準角地 間口 : 約 16.0m その他 : ほぼ平坦地 奥行 : 約 9.5m 形状 : ほぼ長方形
接面道路の状況	南東側, 幅員約 6.0m 市道, 舗装有, 道路との高低差 ±0m~+0.1m 北東側, 幅員約 6.0m 市道, 舗装有, 道路とほぼ等高
土地の利用状況等	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 : 無 (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	目的土地内にカーポート(W:約4.6m×D:約4.0m)が設置されている。 目的土地内にスチール物置(W:約2.2m×D:約1.2m、基礎無)が置かれている。 植栽が道路にはみ出ている。 近くに鉄塔が存する。

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）：昭和57年12月 増改築無 経過年数：約 43年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕様	構造：木造、2階建 屋根：スレート葺 設備：自然冷媒(CO ₂)ヒートポンプ給湯機 その他：水洗（浄化槽）、植栽、差掛、コンクリートブロック塀、カーポート
床面積（現況）	1階 54.80㎡ 2階 52.66㎡ 延 107.46㎡
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	劣る
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が居住している。
特記事項	軒天の傷み、基礎のクラックが認められる。 2階の風呂等の配管から、水漏れの可能性がある。 設備及び浄化槽については、所有者に確認ができない。

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	22,000円/m ²	× 1.04	× 140.40m ²	× 0.90	= 2,890,000円
計			= 140.40m ²		= 2,890,000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
米子-18	24,800円/m ²	× $\frac{103}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{116}$	= 22,000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 : 必要なし。
- ◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ、格差率を査定した。

*b 個別格差

要因	率
方位	1.02
準角地	1.02
相乗積	1.04

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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/㎡	× 107.46㎡	× 0.035	= 560,000円
計				= 560,000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	43年	0年	0.05	定率法	0.05000	× 0.70	= 0.035

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するとともに、持分割合を乗じ、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	2,890,000円	× 0.10	使用借権	= 290,000円
計	2,890,000円			= 290,000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	持分 割合	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)	(2,890,000円	- 290,000円)	/	× $\frac{1}{2}$	× 0.70	× 0.6	= 550,000円
2 (建物)	(560,000円	+ 290,000円)		× 1.00			× $\frac{1}{2}$
一括価格(上記合計)							= 730,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 土地・建物の所有権持分であり、市場性の減退を考慮した。

* 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 : 米子-18
所 在 : 米子市富益町字新開参39番30
位 置 : JR境線弓ヶ浜駅北東方1.2km
価 格 : 24,800円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 205㎡
接 面 街 路 : 北西6m市道
供給処理施設 : 水道
用 途 地 域 : 工業地域
建 蔽 率 60%
容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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

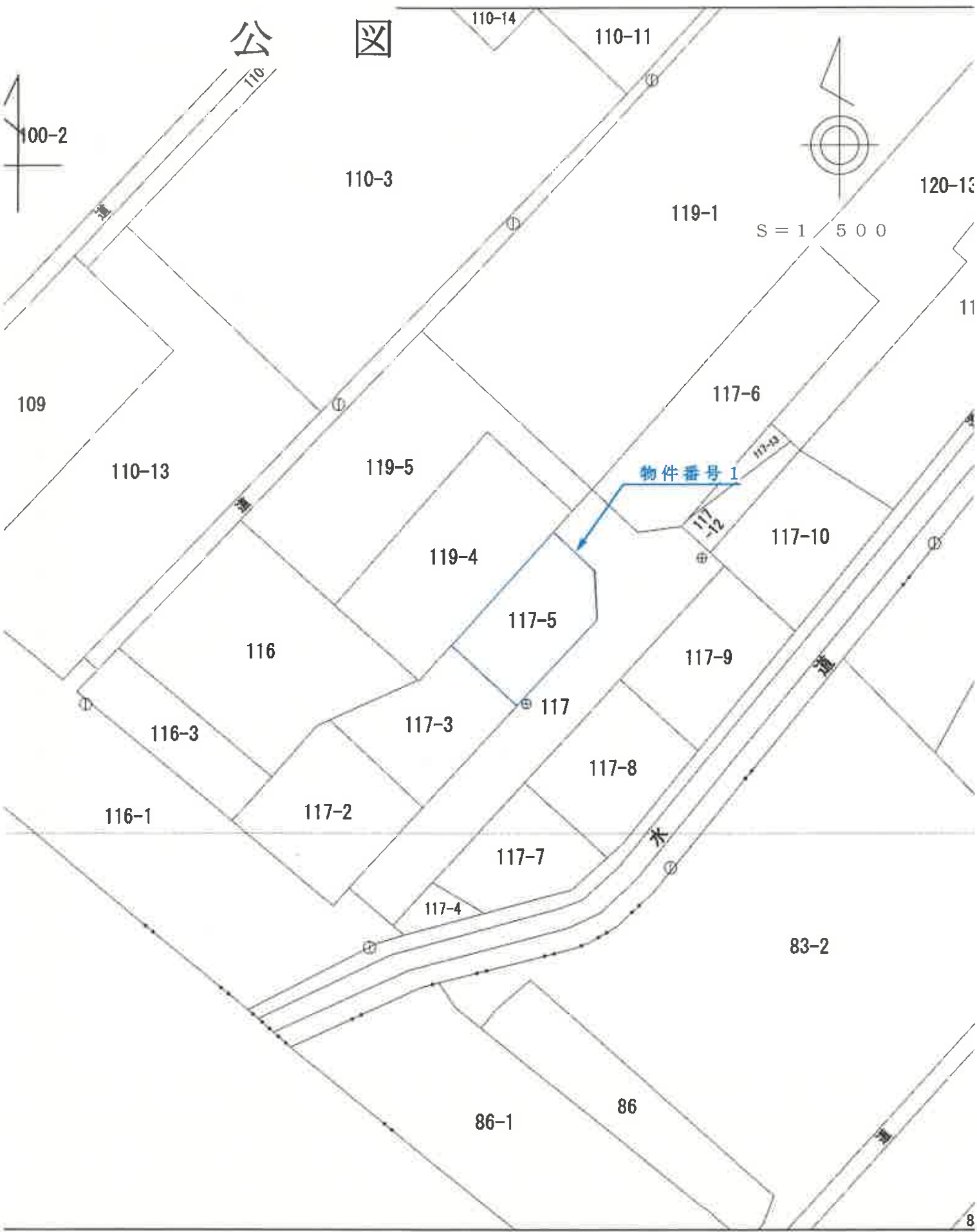
位置図



S=1/10000



(米子市役所「白図」)



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

富

登記年月日：昭和56年12月10日

156695



地積測量図

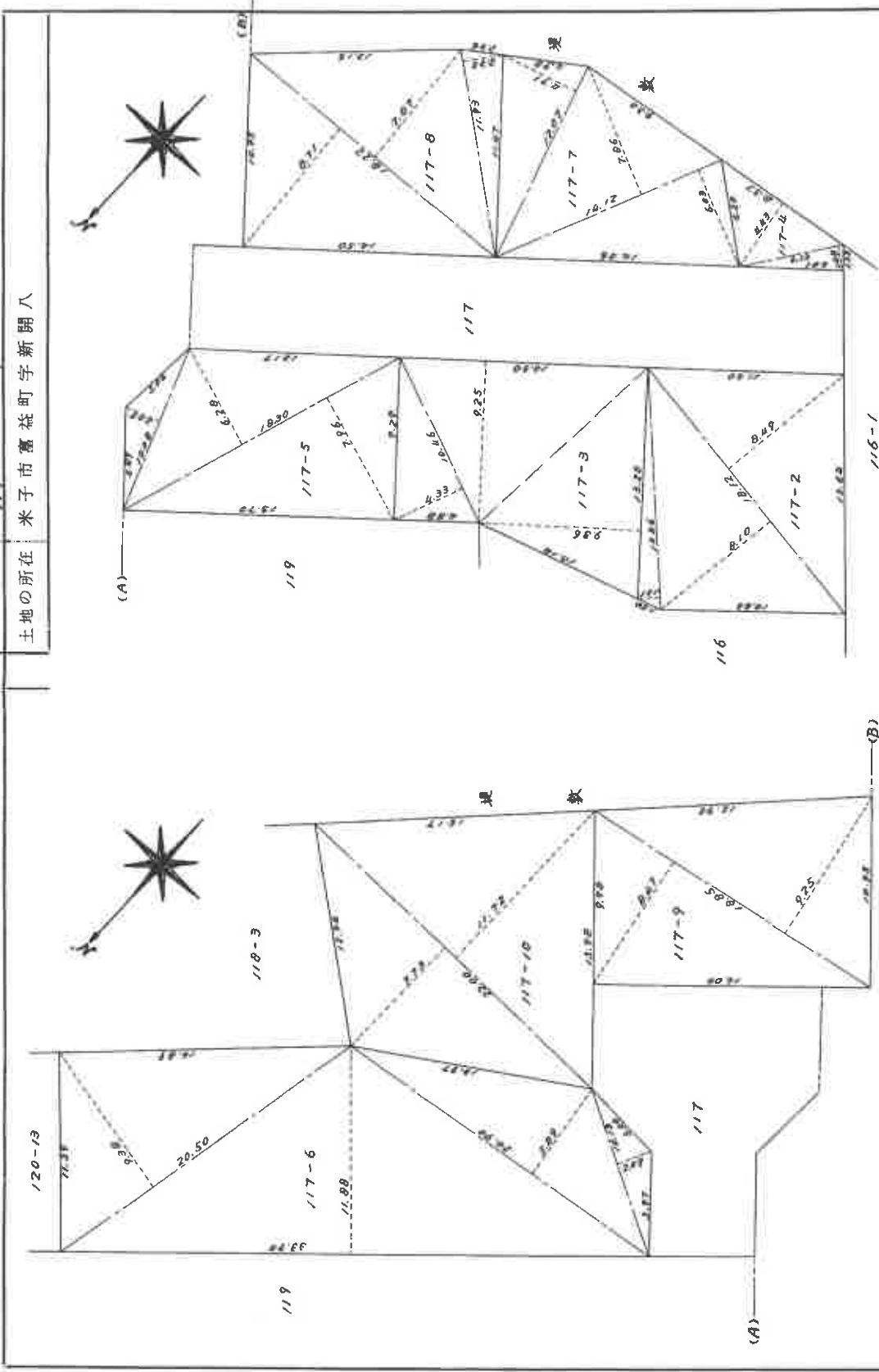
物件番号 1 (1/4)

③ 117 ④ 117. 117-2 ~ 117-13

昭和56年12月10日登記

地積測量図 1/2

土地の所在 米子市富益町字新開八



作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和56年11月25日作製)

(鳥取県土地家屋調査士会印)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

物件番号 1 (2 / 4)

(1) 平成29年6月15日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

156696

国調確認印

地積測量図

物件番号1 (3/4)

15/11

昭和56年12月10日登記

地積測量図 2/2

地番 117-2 ~ 117-10

土地の所在 米子市富益町字新開八

求積表		
底辺	高さ	倍面積
117-6		
10.13	2.09	21.1717
20.90	3.89	123.1010
33.90	11.80	402.7370
20.50	9.38	192.2960
計		739.2947
地積		369.66735
117-7		
14.12	6.03	85.1436
14.12	7.86	110.9832
12.07	4.71	56.8497
計		252.9765
地積		126.48825
117-8		
11.93	2.25	26.8425
18.22	7.87	143.3914
18.22	8.71	158.6862
計		328.9201
地積		164.46505
117-9		
18.85	9.25	174.3625
18.85	8.67	159.6595
計		334.0220
地積		167.0110
117-10		
22.00	11.72	257.840
22.00	7.73	170.660
計		427.500
地積		213.950

求積表		
底辺	高さ	倍面積
117-2		
18.12	8.49	153.8388
18.12	8.10	146.7720
13.86	1.31	18.1566
計		318.7674
地積		159.3837
117-3		
13.20	9.36	123.5520
14.30	9.25	132.2750
10.46	4.33	45.2918
計		301.1188
地積		150.5594
117-4		
6.13	1.48	9.0724
8.57	4.43	37.9651
計		47.0375
地積		23.51875
117-5		
18.30	7.96	145.6680
18.30	6.28	114.9240
18.08	2.05	20.6640
計		281.2560
地積		140.6280

作製者

申請人

縮尺

(昭和56年11月25日作製)

地積測量図

物件番号 1 (4/4)

(1) 平成29年6月15日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和57年12月14日

昭和57年12月14日登記

建物図面

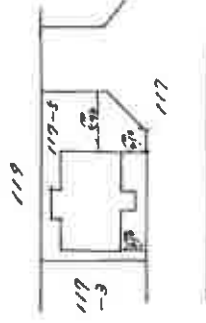
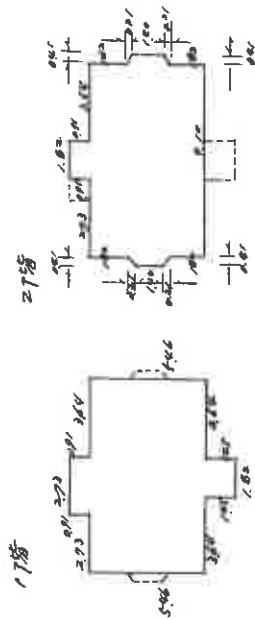
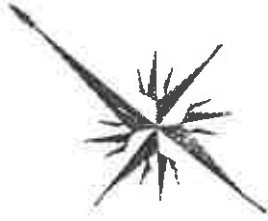
158470 各階平面図

建物図面

家屋番号 117-5

建物の所在 木子市富益町字新開八、117-5

物件番号 2



水積 1階

$2.73 \times 0.91 = 2.48603$
 $1.10 \times 5.66 = 6.2260$
 $1.82 \times 1.45 = 2.6390$
 計 = 11.35103

本面積 = 11.35103

水積 2階

$1.82 \times 0.91 = 1.6558$
 $(1.82 + 1.82) \times 0.41 \times 2 = 3.0008$
 計 = 4.6566

本面積 = 4.6566

工本二千円使用

作製者

申請人

縮尺

1/500

1/250

(鳥取県土木建築士会印)

(鳥取県土木建築士会印)

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。