令和　８年（ケ）第　　５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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１１月３０日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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　９年　１月　５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１１月　９日から当庁地裁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, 460, 000 5, 968, 000	一括	1, 492, 000	101, 017	0
1	1, 590, 000				
2	5, 870, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　5号

物件目録

1　所　　在　米子市淀江町佐陀字東割山

　　地　　番　２１５５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２１３．９０平方メートル

2　所　　在　米子市淀江町佐陀字東割山２１５５番地１

　　家屋　番号　２１５５番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１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
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。

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　米子市淀江町佐陀字東割山

　　地　　番　　２１５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１３．９０平方メートル

２　所　　在　　米子市淀江町佐陀字東割山２１５５番地１

　　家屋　番号　　２１５５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和　８年(ケ)第　　５号
令和　８年　６月２６日受理
令和　８年　８月　３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

令和　8年（ケ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　　米子市淀江町佐陀字東割山

　　地　　番　　２１５５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１３．９０平方メートル

2　所　　在　　米子市淀江町佐陀字東割山２１５５番地１

　　家屋　番号　　２１５５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

（１枚目）

（土地・建物用）

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 □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
■ A （所有者　　）	1　この建物には私と妻、子の５人で住んでいます。室内で小型犬１匹を飼っています。 2　建物には特に不具合はありません。土地の西側にあるプレハブは私個人が仕事場として使っています。 3　建物にはヒートポンプ給湯器が備え付けられています。これは建物が建った時からあるもので買い取りです。 屋根にソーラーパネルがあり、太陽光発電設備が備え付けられています。これは買い取りではなく、建物が建って１年後くらいに業者が来て、「無償で太陽光発電設備を設置する。当社が売電をする。電気代が安くなる。」とのことで設置したものです。業者には料金を支払っていません。電気代は中国電力に支払っています。契約期間は１０年か１５年だったと思いますが、詳しいシステムや契約内容は分かりません。 4　北側と北東側の境界について、それぞれにある側溝までが私の土地ではなく、側溝より内側に境界標が設置されており、この境界標のある位置が境界です。法務局の公図では私の土地が北側の水路（側溝）に面しているとのことですが、先に述べたのとおり、境界標の位置が境界であり、水路（側溝）は移設されたのかもしれません。

（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　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。また、室内で小型犬１匹が飼われているが、特に動物臭や犬による壁・床等の損傷個所も見受けられなかった。

3　本件建物には太陽光発電設備が備え付けられている。契約内容が不明であるため明らかではないが本件土地建物の買受人が当然に太陽光発電設備を使用できるものではないものと思われる。

4　本件土地の接面道路は、北東（隅切り）及び西側（幅員約４．５メートル）の市道である。

5　本件土地の敷地には砂利が敷かれ、北側及び北東側には側溝（水路）があり、砂利が側溝まで及んでいたため、側溝までが本件土地であるものと思われた（写真③参照）。ところが、側溝の内側の北西角、北東角、東角（辺の北側）に境界標が設置されていたため、境界標の位置が市道との境界である。南東角及び南西角の境界標は土に埋もれているためか確認できなかったが、コンクリトブロック塀が設置されているため、各隣地との境界は明瞭である。

6　本件土地西側にプレハブ（約３．７×２．０）が置かれている。簡易な造りの木造の物置がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 7月 1日(水) 16：43－16：46	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 7月16日(木) 12：22－12：54	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 7月16日(木) 15：28－15：52	物件所在地	全戸不在（評価人同行） 境界調査 写真撮影、差し置手紙投函
令和 8年 7月17日(金) 10：35－10：40	執行官室	所有者Aに占有関係等について電話聴取
令和 8年 7月31日(金) 15：15－15：45	物件所在地	所有者Aに面談 立入調査（評価人同行） 写真撮影

（特記事項）

□　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。

□　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　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

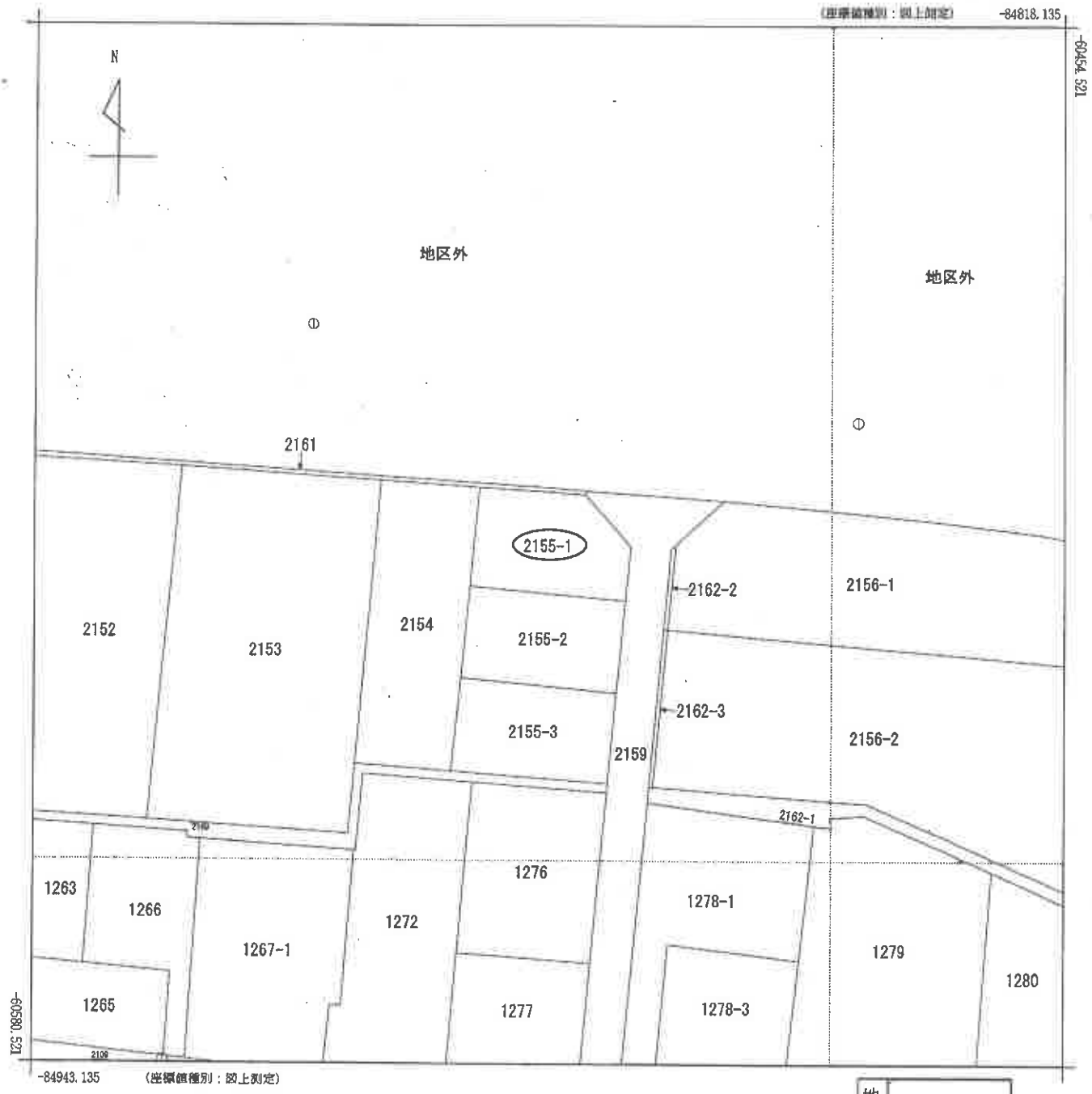
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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）



請求部分	所在	米子市淀江町佐陀字東割山				地番	2155番1		
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)	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：22-2
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成28年9月14日

地番	２１５５番１～３
土地の所在	米子市淀江町佐陀字東割山

地積測量図

地図番号：Ｄ３４－３②

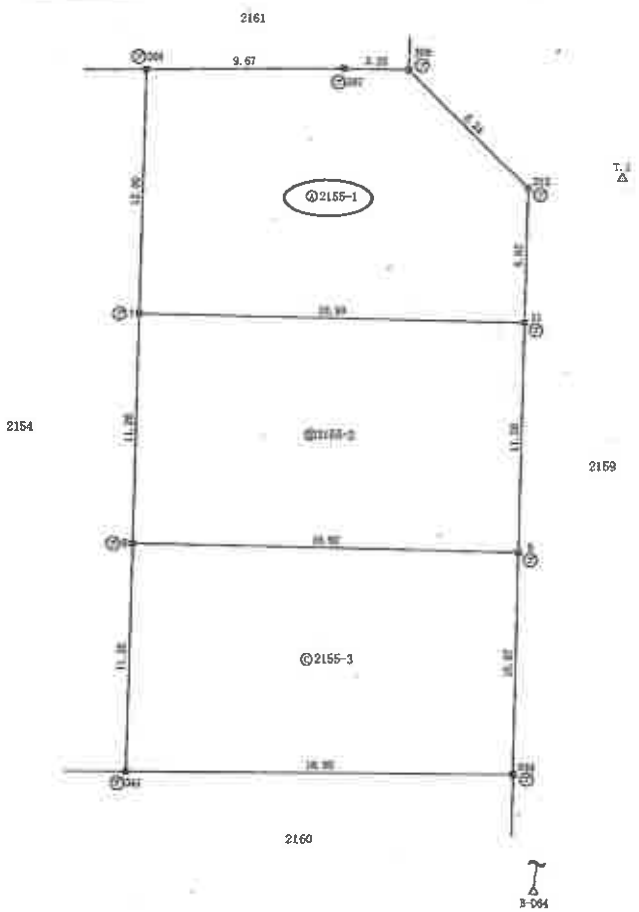
基準点配置図S=1/1000



基準点	基準点種	X座標	Y座標	距離	備考
B-D64	金属標	-60055.194	-64275.937		地積測量参考点
B-D65	金属標	-60038.889	-64300.324	80.210	地積測量参考点
T.1	〃	-60017.917	-64306.179	69.964	新設基準点

筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	B-D64	B-D65	80.210	0°00'00"
T.1			69.964	271°57'53"
	T.1	B-D64	69.964	0°00'00"
304			23.953	95°48'35"
341			37.975	32°43'17"

測量年月日	平成28年 8月24日
座標系	Ｖ系
測地系	世界測地系



境界点	境界標の種類
⑦	プラスチック杭
⑦	アルミプレート

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/1000	申請人		縮尺	1/250

（平成 28 年 8 月 25

（単位：m）

（縮小実施）

（ 1 枚目 ）

請求番号：22-3 (1/2)

公用

登記年月日：平成28年9月14日

地番	２１５５番１～３
土地の所在	米子市淀江町佐陀字東割山

地積測量図

地図番号：Ｄ３４－３②

求積表

地番	① 2155-1			
測点名	境界標種(新・既設)	X座標	Y座標	距離	永続性の有無
304	プラスチック杭 (新)	-60510.587	-84889.108	9.67	有
307	プラスチック杭 〃	-60511.207	-84879.448	3.20	有
308	プラスチック杭 〃	-60511.492	-84876.256	8.24	有
313	プラスチック杭 〃	-60517.700	-84870.823	6.63	有
11	プラスチック杭 〃	-60524.309	-84871.445	18.90	有
7	プラスチック杭 〃	-60522.536	-84890.263	12.60	有
計算方法				2F=Σ(Yn(Xn+1)-(Xn-1))	
面積				213.9081795	
地積				213.90 ㎡	
坪数				64.70 坪	

地番	② 2155-2			
測点名	境界標種(新・既設)	X座標	Y座標	距離	永続性の有無
7	プラスチック杭 (新)	-60522.536	-84890.263	18.90	有
11	プラスチック杭 〃	-60524.309	-84871.445	11.26	有
9	プラスチック杭 〃	-60535.522	-84872.501	18.92	有
8	プラスチック杭 〃	-60533.748	-84891.346	11.26	有
計算方法				2F=Σ(Yn(Xn+1)-(Xn-1))	
面積				213.0449520	
地積				213.04 ㎡	
坪数				64.44 坪	

地番	③ 2155-3			
測点名	境界標種(新・既設)	X座標	Y座標	距離	永続性の有無
8	プラスチック杭 (新)	-60533.748	-84891.346	18.92	有
9	プラスチック杭 〃	-60535.522	-84872.501	10.97	有
344	アルミプレート 〃	-60546.448	-84873.530	18.95	有
341	アルミプレート 〃	-60544.959	-84892.429	11.26	有
計算方法				2F=Σ(Yn(Xn+1)-(Xn-1))	
面積				210.6075960	
地積				210.60 ㎡	
坪数				63.70 坪	

総合計面積	637.5607275 ㎡

作成者	土地家屋調査士 (平成 28 年 8 月 25 日)		申請人		

（単位：m）

（縮小実施）

（８枚目）

請求番号：22-3

公用

登記年月日：平成30年3月14日

各　階　平　面　図

家屋番号	2155番1
建物の所在	米子市淀江町佐陀字東割山　２１５５番地１

建　物　図　面

1　階



求　積　表

5.460	× 3.640	=	18.874400
5.460	× 5.005	=	27.327300
3.640	× 2.275	=	8.281000
	合　計		55.482700
	床面積		55.48㎡

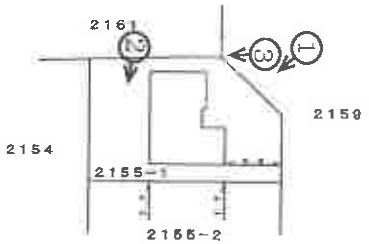
2　階



求　積　表

5.005	× 3.640	=	18.218200
5.460	× 4.550	=	24.843000
3.640	× 2.730	=	9.937200
	合　計		52.998400
	床面積		52.99㎡

N



作成者	平成30年　3月10日作成）	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

①②③ 写真撮影場所

（縮小実施）

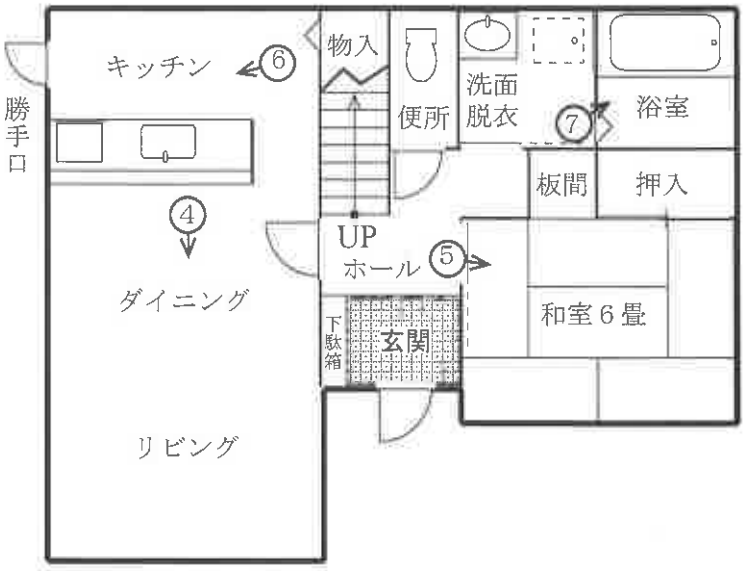
（9枚目）

請求番号：22-4

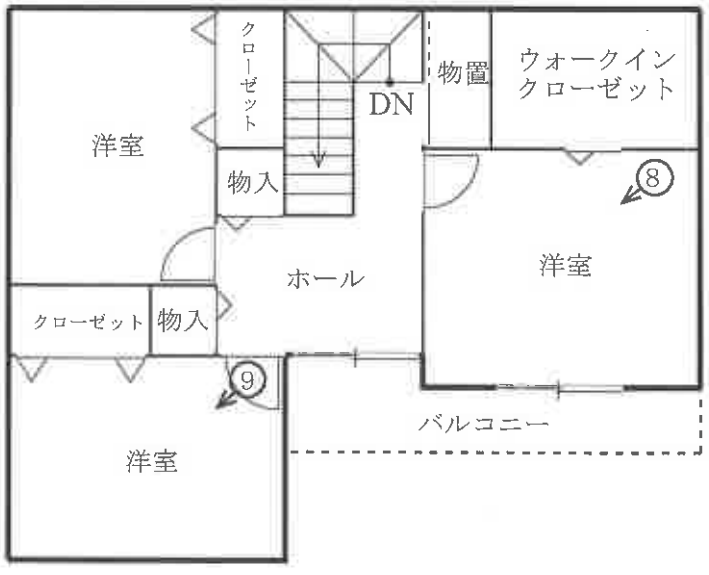
建物間取図

④～⑨写真撮影場所

1階



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



事件番号　　令和8年(ケ)第5号

副

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５号
令和8年7月31日　現地調査
令和8年8月7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）
徳永　猛

第１　評価額

一　括　価　格	
金7,460,000円	
内　訳　価　格	
物件番号１（土地）	金1,590,000円
物件番号２（建物）	金5,870,000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	米子市淀江町佐陀字東割山 2155番1 宅地 213.90㎡	
2 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	米子市淀江町佐陀字東割山2155番地1 2155番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 1階　55.48㎡ 2階　52.99㎡ 延　108.47㎡	

物件番号	特記事項

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)	ＪＲ山陰本線　伯耆大山　駅 北東 方 約　3.6 km 佐陀浜入口　バス停 北東 方 約　310 m
付近の状況	旧淀江町の西北部、中小規模の一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ利便性の高い住宅団地。大型商業施設等の並ぶエリアに近く、北側は松林に囲まれた美保湾にも近く、閑静な街並みが形成されている。
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 ： 非線引都市計画区域 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 ：
画地条件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地積 ： 213.90㎡　　接道状況 ： 中間画地 間口 ： 約 12m　　その他 ： ほぼ平坦地 奥行 ： 約 19m 形状 ： ほぼ長方形
接面道路の状況	東　側，幅員　4.5m　市道，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 ：
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	北側市道との間に、国土交通省の土地が介在するため、角地ではなく、中間画地として評価した。

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 ）　：平成30年3月 経過年数　　：約　8　年 経済的残存耐用年数　：約　22　年
仕　　様	構　造：木造、２階建 屋　根：合金メッキ鋼板ぶき 設　備：電気給湯器 その他：トイレは水洗、バルコニー等
床面積（現況）	1階　55.48㎡ 2階　52.99㎡ 延　108.47㎡
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	現地調査時点では所有者とその家族が居住しており、第三者による占有及び賃貸借関係はない。
特記事項	・本件はオール電化。 ・室内に重要な欠陥箇所は見当たらなかった。また、小型犬が一匹飼育されているが、動物臭や引っ掻き傷は認められなかった。 ・敷地内にプレハブの物置（動産）等が設置されている。

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	27,300円/㎡	× 1.01	× 213.90㎡	× 0.90	= 5,310,000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
米子(県)-14	27,000円/㎡	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 27,300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，行政的条件等を考量のうえ格差率を査定した。

＊b 個別格差

要　因	率
方位	1.01
相乗積	1.01

＊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	160,000円/㎡	× 108.47㎡	× 0.41	= 7,120,000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	8年	22年	0.05	定率法	0.46	× 0.90	= 0.41

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	5,310,000円	× 0.50	法定地上権	＝ 2,660,000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)	(5,310,000円	－ 2,660,000円)		× 1.00	× 0.6	＝ 1,590,000円
2 (建物)	(7,120,000円	＋ 2,660,000円)	× 1.00			＝ 5,870,000円
一括価格（上記合計）						＝ 7,460,000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：米子(県)-14
所　　在：米子市淀江町佐陀字汐除外浜982番21
位　　置：伯耆大山駅3.4km
価　　格：27,000円/㎡
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：201㎡
接面街路：北側 6m 市道
供給処理施設：水道・下水
用途地域：非線引都市計画区域
　　建蔽率　　70%
　　容積率　　400%
地域の概要：一般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。

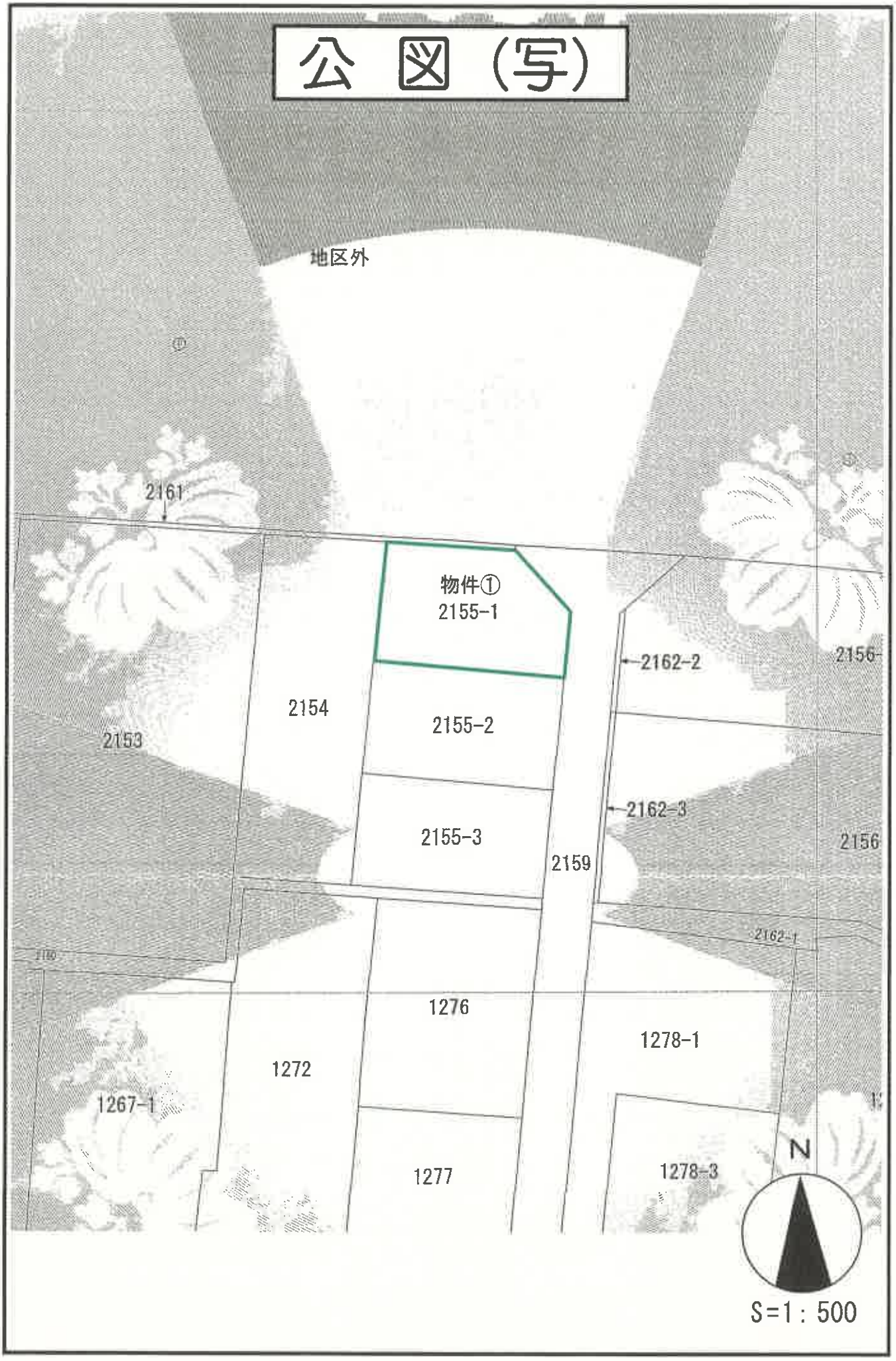
第７　附属資料

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)

位　置　図

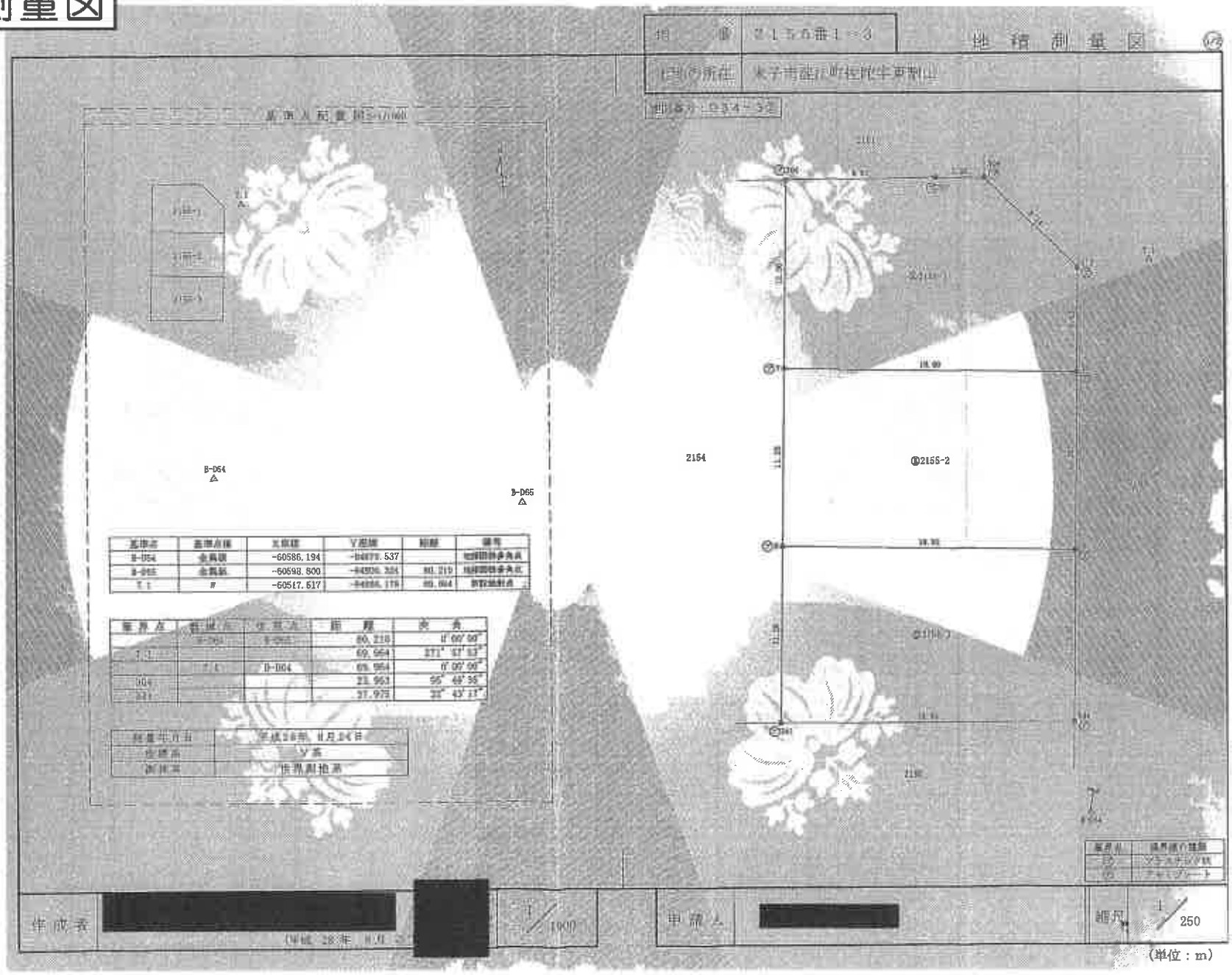


公図（写）


地区外
2161
物件①
2155-1
2162-2
2156
2154
2155-2
2153
2162-3
2155-3
2156
2159
2162-1
1276
1278-1
1272
1267-1
1277
1278-3
N
S=1：500

地積測量図

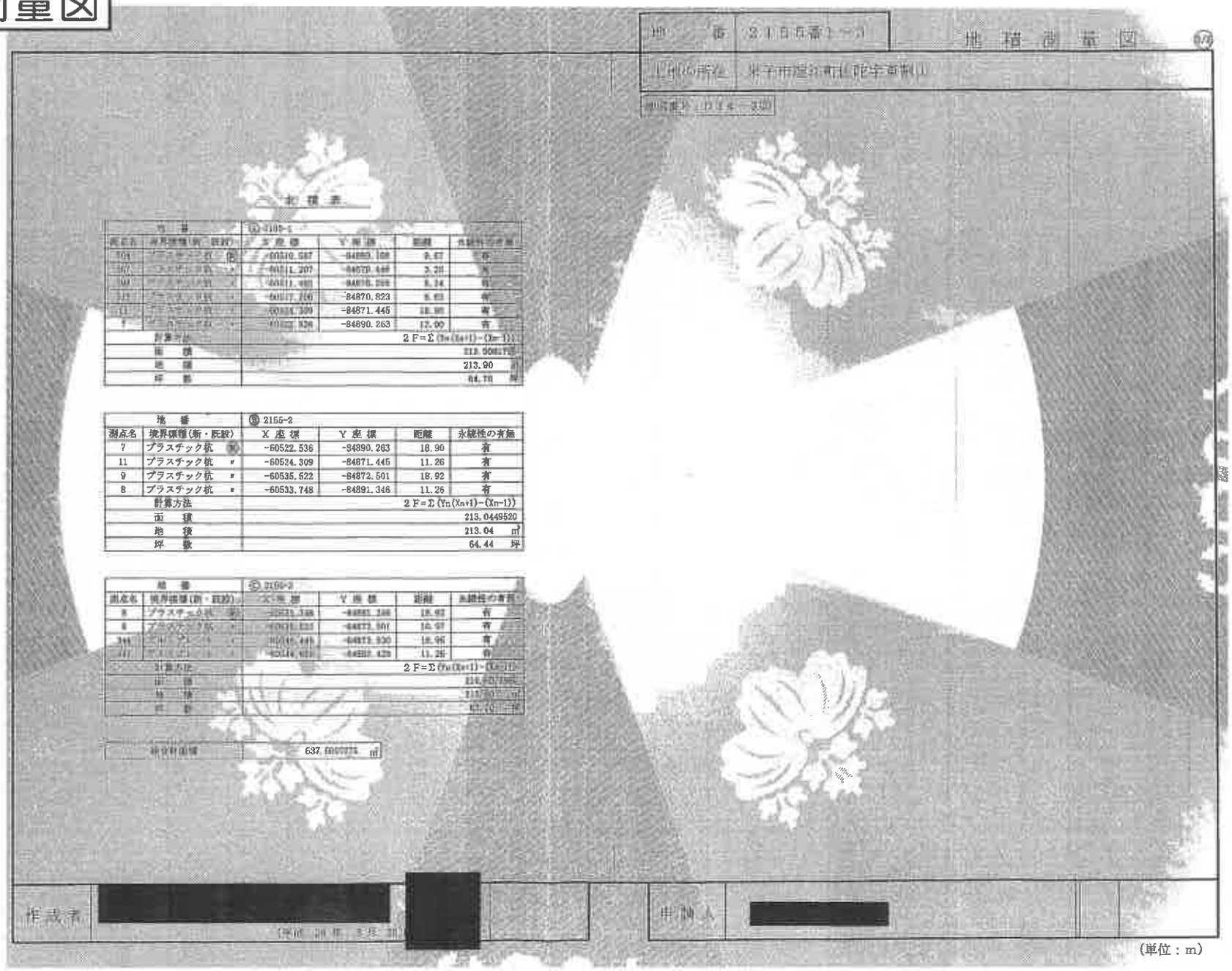
（物件①）



（縮小実施）

地積測量図

（物件①）

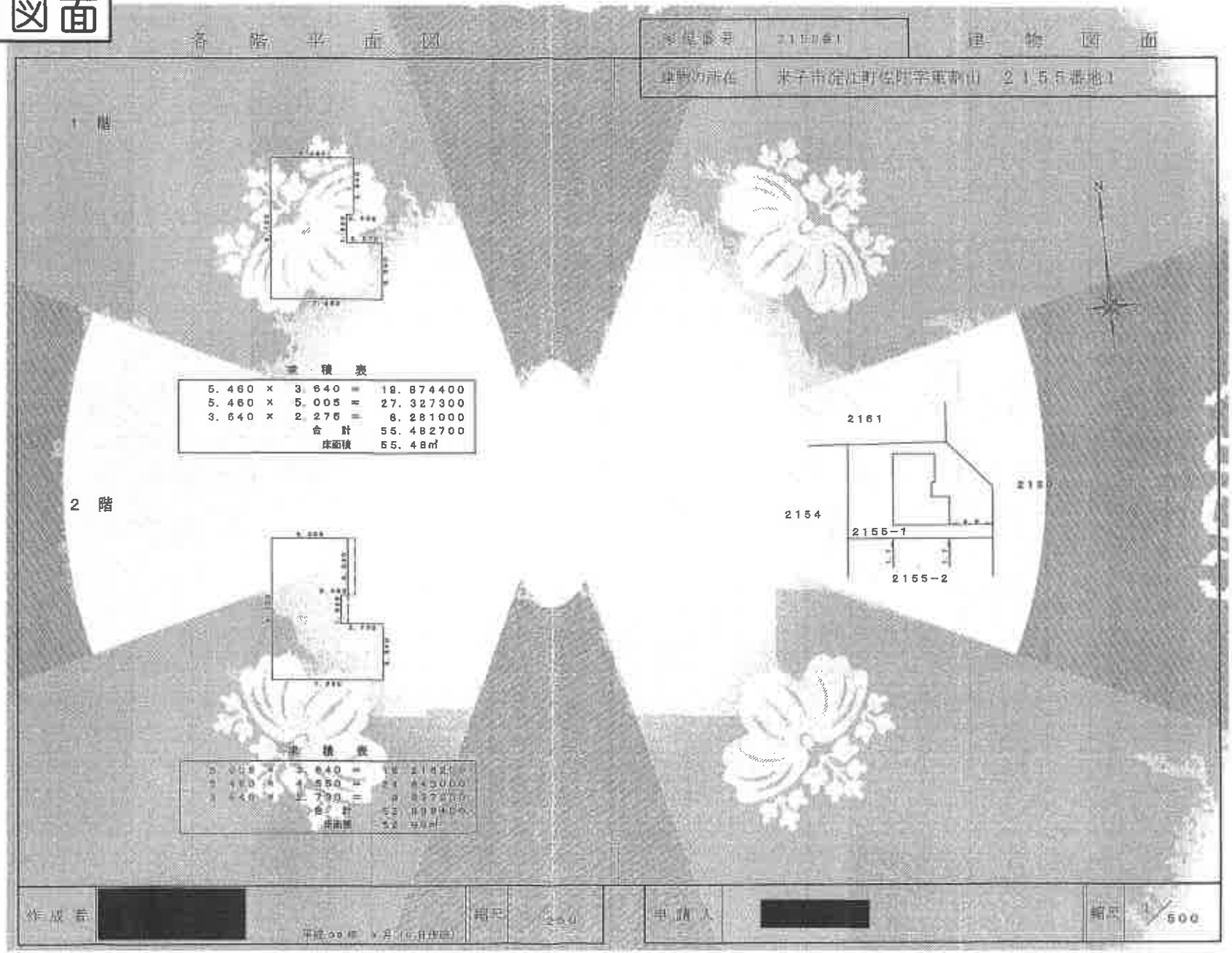


（単位：m）

（縮小実施）

建物図面

（物件②）



（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となる設備であり、当該土地上にどういう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動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。