

本件の売却基準価額について

鳥取地方裁判所

本件の売却基準価額は、補充評価・再評価等を経ることなく、民事執行規則30条の3第1項に基づく裁判官の裁量によって決定されたものです。

したがいまして、補充評価書や再評価書等、現在の売却基準価額算定の根拠を示す書類は全くありませんが、本ファイルに綴られている期間入札等の公告書(写)の2ページ目に記載された売却基準価額が正当なものですから、入札(又は買受申出。以下、両者をあわせて単に「買受の申出」と言います)にあたりましては、評価書記載の金額を売却基準価額と誤解なさいませんようご注意願います。

なお、後日、売却基準価額を勘違いして高い価額で買受の申出をしたので買受の申出を撤回したいと申し出られても、落札価格を読み違えて高く入札した場合との区別がつきませんから、撤回の申出は決して認められませんので申し添えます。

以上

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月15日 午前 8時30分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月14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 7年 3月25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 | 鳥取市若葉台南三丁目 |
| | 地 番 | 39番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市若葉台南三丁目39番地 |
| | 家屋 番号 | 39番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.15平方メートル
2階 63.98平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年11月20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 | 鳥取市若葉台南三丁目 |
| | 地 番 | 39番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市若葉台南三丁目39番地 |
| | 家屋 番号 | 39番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.15平方メートル
2階 63.98平方メートル |

令和6年(ケ)第 26号
令和6年10月 7日受理
令和6年11月 8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 | 鳥取市若葉台南三丁目 |
| | 地 番 | 39番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥取市若葉台南三丁目39番地 |
| | 家屋 番号 | 39番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.15平方メートル
2階 63.98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 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
■ A (土地建物所有者)	<p>1 この建物には、私と家族が住んでいます。</p> <p>2 建物には住むうえでの不具合は特にありません。ただし、猫を1匹飼っているため、壁紙や柱等に引っ掻き傷があります。また、玄関の天井に雨漏りのシミが付いています。</p> <p>3 土地の四隅に境界標があり、コンクリート塀もありますので、境界は明確です。</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 建物には経年相応の劣化があり、廊下床のたわみ、玄関天井に雨漏りのシミ、便所の戸の建て付けが悪い等の傷みがある。また、室内で猫1匹が飼われており、壁紙や柱等に引っ掻き傷がある。
- 3 各隣地との境界について、北西角、南東角に境界標と思われる鋳を確認した。また、各隣地との間にはコンクリート擁壁・塀があるため、境界は明瞭である。
- 4 本件土地の接面道路は、西側の幅員6メートルの市道である。なお、東側にも市道に面しているがこの部分は擁壁があつて本件土地が高くなっているため、出入りには使用されていない。

(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 6年10月23日(水) 17:38-17:41	物件所在地	外観による占有調査
令和 6年11月 1日(金) 8:50- 8:57	鳥取地方法務局	隣接地の登記事項調査
令和 6年11月 1日(金) 13:47-14:51	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)

- 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。
-

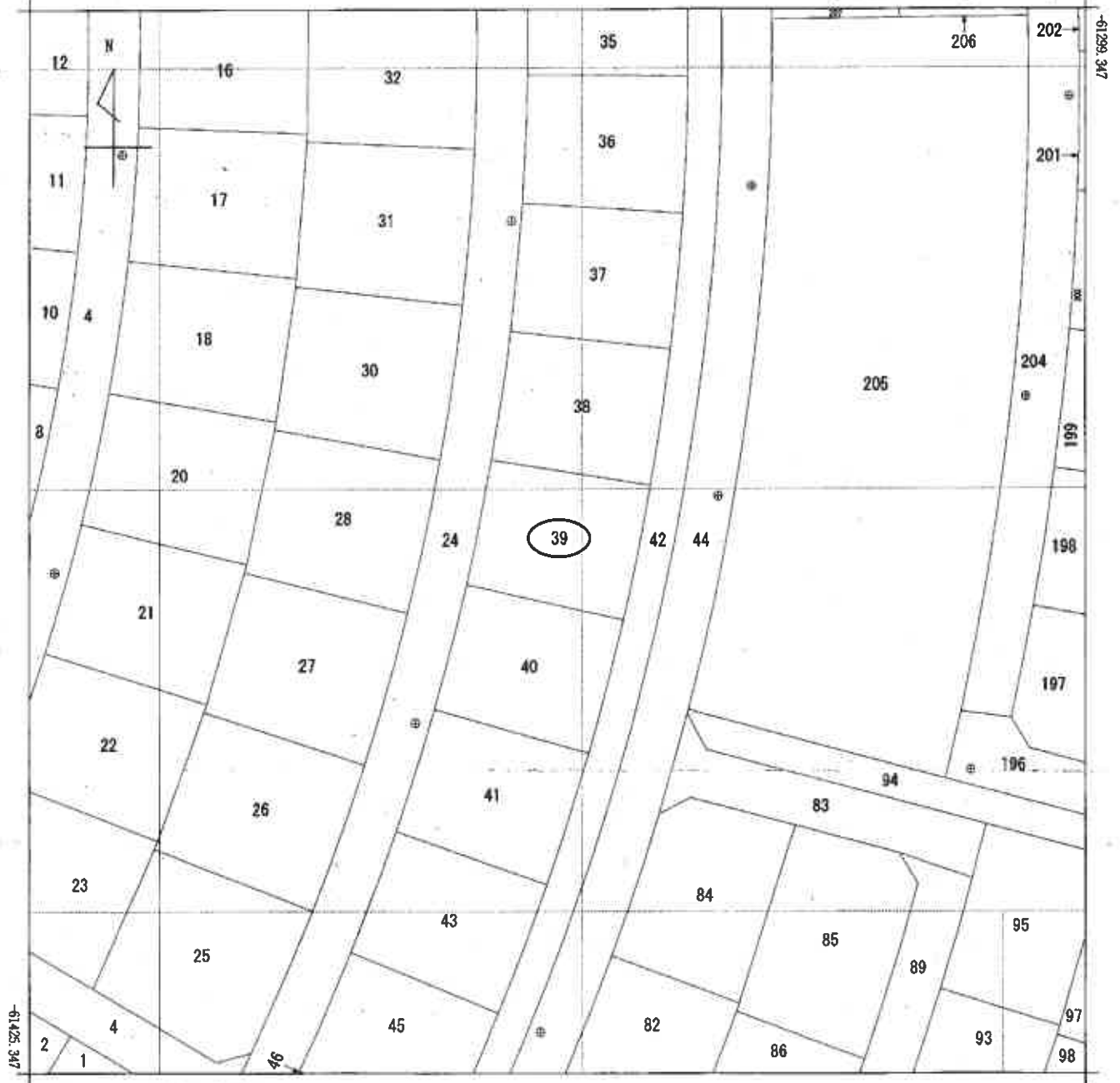
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)

(座標値種別：測量成果)

-6087 248



-6212.248

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
若葉台南3丁目

請求部	所在	鳥取市若葉台南三丁目				地番	39番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年6月25日			備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：4-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成7年3月9日

平成7年3月9日登記

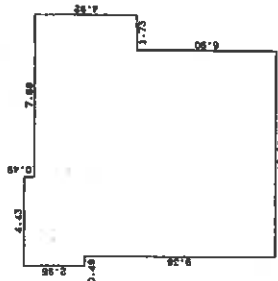
75806

各階平面図

建築物各階平面図

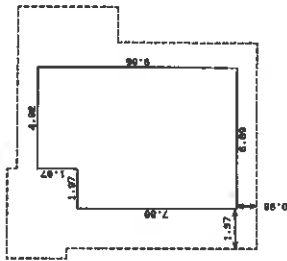
家屋番号 39番

建築物の所在 鳥取市若葉台南3丁目39番地



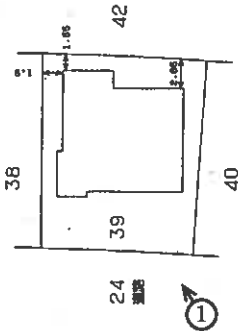
求積表

0.49 x 4.43	=	2.1707
2.46 x 12.31	=	30.2826
2.46 x 11.82	=	29.0772
6.90 x 10.09	=	69.6210
合計		131.1515
床面積		131.15 ㎡



求積表

1.97 x 4.92	=	9.6924
7.88 x 6.89	=	54.2932
合計		63.9856
床面積		63.98 ㎡



作製者 土

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

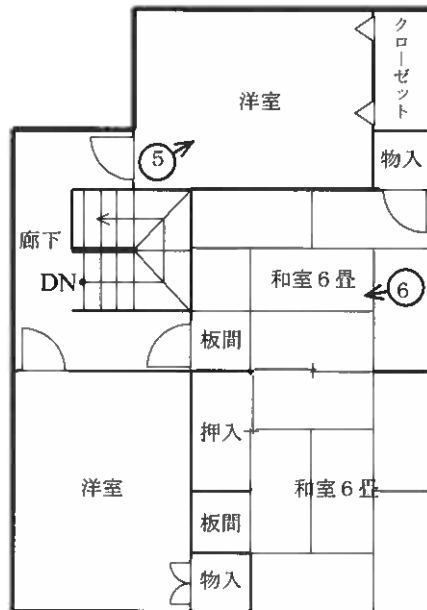
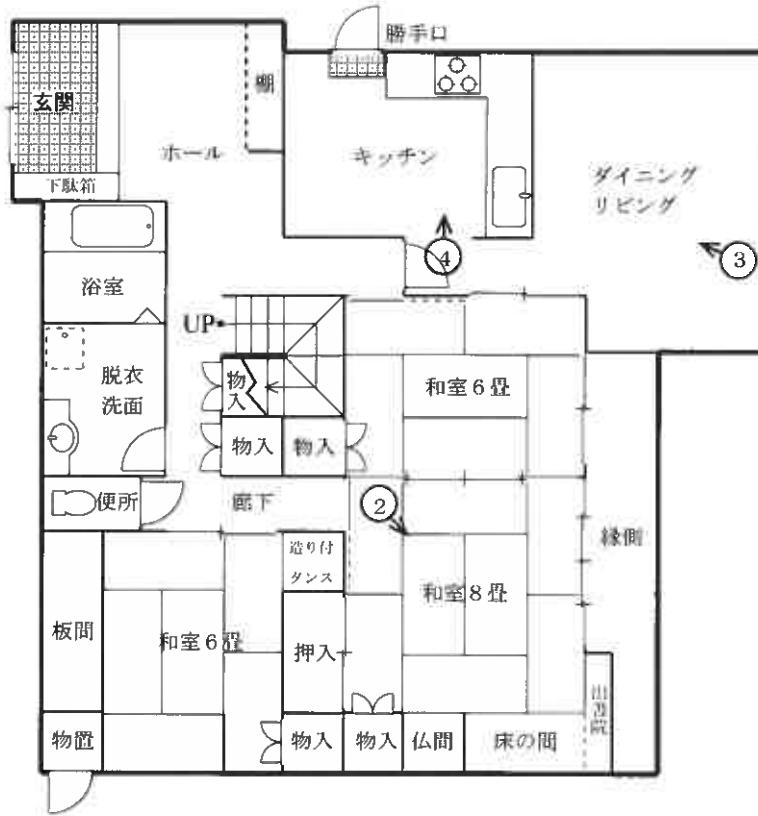
縮尺 1/500

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

建物間取図



②～⑥写真撮影場所



(8 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号 令和6年(ケ)第26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6年(ケ)第26号
令和6年11月1日 現地調査
令和6年11月18日 評価

鳥取地方裁判所 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

小谷 学

第1 評価額

一括価格	
金7,500,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金3,350,000円
物件番号2 (建物)	金4,150,000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 地地地 在番 目積	鳥取市若葉台南三丁目 39番 宅地 297.80㎡	
2 (建物)	所家屋番 種屋番 構種 床面 在号 類 造 積	鳥取市若葉台南三丁目39番地 39番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 131.15㎡ 2階 63.98㎡ 延 195.13㎡	

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)	JR因美線 津ノ井 駅 南東方約 3.1 km 若葉台南二丁目 バス停 南東方約 300 m
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な郊外の住宅地域
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：市街化区域 用途地域：第1種低層住居専用地域 建ぺい率：50% 容積率：80% 防火規制：無 その他の規制：鳥取新都市地区地区計画
画地条件 (間口=接道長さ) (奥行=最大奥行)	地積：297.80m ² 接道状況：二方路地 間口：約16m 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	西側，幅員 6m 市道，舗装有，道路とほぼ等高。 東側，幅員 10m 市道 舗装有，道路との高低差約+1.5m
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：有 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	ガス配管は、簡易ガスである。

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) : 平成7年2月 経過年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 設 備 : 電気・石油給湯器(エコフィール) その他 : 水洗(下水道接続)
床面積(現況)	1階 131.15m ² 2階 63.98m ² 延 195.13m ²
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者とその家族が居住しており、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	玄関天井部に軒下からの雨の吹き込みによる染みがある。 廊下、脱衣洗面室等の一部にたわみがある。 浴室の水回りについて補修がある(補修に伴い、ホールにクロス貼りがなされていない箇所あり)。 室内でねこが飼育されている。

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	40,500円/m ²	× 1.03	× 297.80m ²	× 0.90	= 11,180,000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
鳥取(県) -39	40,500円/m ²	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 40,500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 : 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
二方路	1.03
相乗積	1.03

*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	× 195.13m ²	× 0.045	= 1,320,000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	30年	0年	0.05	定率法	0.05	× 0.90	= 0.045

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)
		× 0.50	法定地上権	
1	11,180,000円	× 0.50	法定地上権	= 5,590,000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)	(11,180,000円	- 5,590,000円)	/	× 1.00	× 0.6	= 3,350,000円
2 (建物)	(1,320,000円	+ 5,590,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 7,500,000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) - 39
所 在 : 鳥取県鳥取市若葉台南3丁目241番
位 置 : 津ノ井駅 南東方3km
価 格 : 40,500円/m²
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 283m²
接 面 街 路 : 西側 6 m 市道
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
用 途 地 域 : 第1種低層住居専用地域
建 蔽 率 50%
容 積 率 80%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な郊外の住宅地域

(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

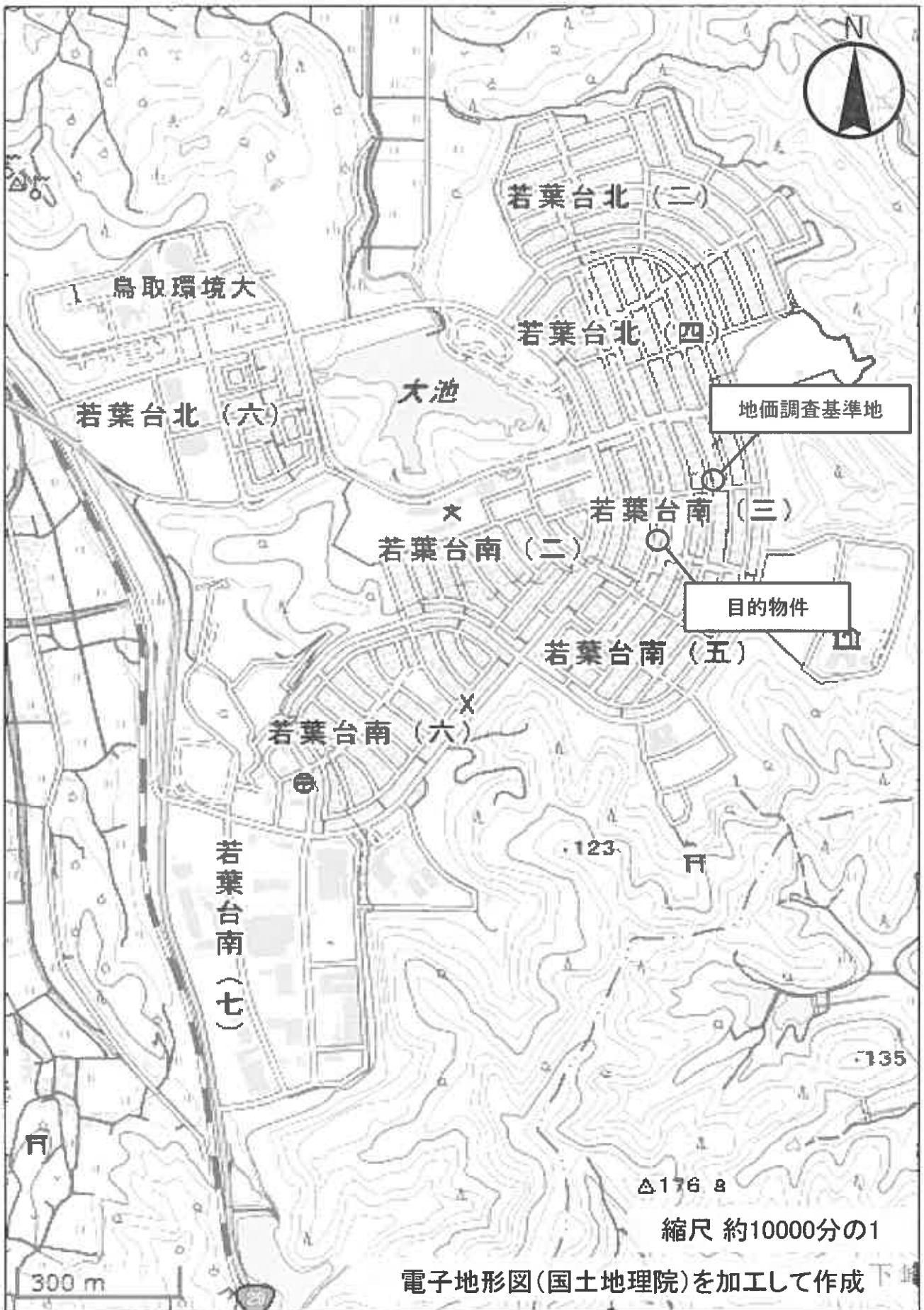
位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

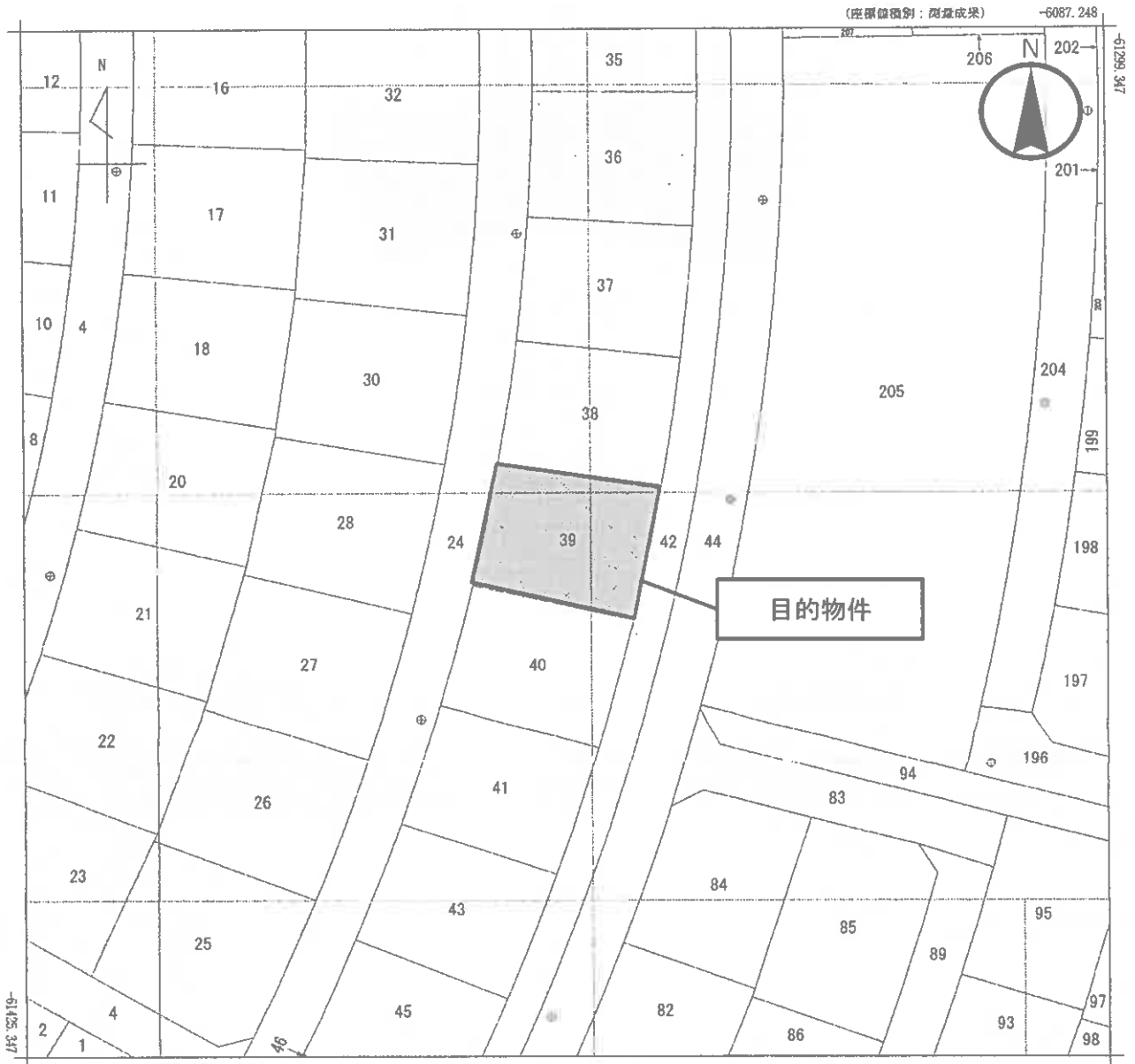
位置図



縮尺 約10000分の1

電子地形図(国土地理院)を加工して作成 下

公 図



地番区域見出
若葉台南3丁目

請求部	所在	鳥取市若葉台南三丁目				地番	39番		
出力尺	1/500	精度分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年6月25日			備付年月日(原図)				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。

令和6年8月19日
鳥取地方方法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官



縮小実施

建物図面

登記年月日：平成7年3月9日

平成7年3月9日登記

75806

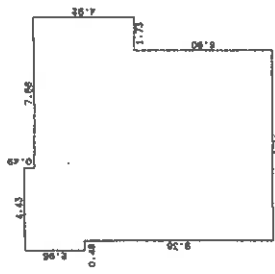
各階平面図

家屋番号 39番

建物の所在 鳳取市若葉台南3丁目39番地

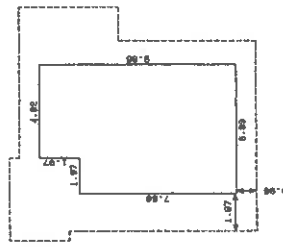
建各階平面図

面図



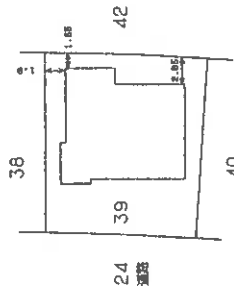
求積表

0.49 x 4.43 =	2.1707
2.46 x 12.31 =	30.2826
2.46 x 11.62 =	28.5772
6.90 x 10.09 =	69.6210
合計	131.1515
床面積	131.15 ㎡



求積表

1.97 x 4.92 =	9.6924
7.88 x 6.69 =	54.2932
合計	63.9856
床面積	63.98 ㎡



縮小実施

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日 鳥取県方法務局

登記官

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。