

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 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 5 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 5 日 午後 1 時 10 分 鳥取地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 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 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 5 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 840, 000 1, 472, 000	一括	368, 000	48, 242	0
1	270, 000				
2	1, 570, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 倉吉市上福田字谷奥
 地 番 4 2 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 7 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 倉吉市上福田字谷奥 4 2 3 番地 1
 家屋 番号 4 2 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 6 8 . 2 9 平方メートル
 2階 6 9 . 5 2 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 6 8 . 2 9 平方メートル
 2階 6 9 . 5 2 平方メートル
 3階 約 2 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年11月11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

【物件番号1】

- ・ 隣地（地番419番、地番424番、地番423番2）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番419番）を通行のため無償で利用している。

《 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 倉吉市上福田字谷奥
 地 番 4 2 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 7. 9 8 平方メートル

- 2 所 在 倉吉市上福田字谷奥 4 2 3 番地 1
 家屋 番号 4 2 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8. 2 9 平方メートル
 2 階 6 9. 5 2 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 6 8. 2 9 平方メートル
 2 階 6 9. 5 2 平方メートル
 3 階 約 2 4 平方メートル

令和6年(ケ)第 24号
令和6年10月 2日受理
令和6年10月29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 | 倉吉市上福田字谷奥 |
| | 地 番 | 4 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉吉市上福田字谷奥 4 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 2 9 平方メートル
2 階 6 9. 5 2 平方メートル |

(2 枚目)

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 この建物では私が住んでいましたが、仕事の都合ですでに引っ越しています。仏壇や家財道具等の物が一部残っていますが、片付けるつもりでいます。 2 建物内部には住むうえでの不具合はありませんが、ベランダ下の軒部分に大きなハチの巣があり、それを駆除した際に軒の天井板を外したため、穴が空いています (写真⑨参照) 3 建物の2階上部へ上がる階段があり、屋根裏部分を利用した洋室があります。これは、建物を建築した時からあるものです。 4 本件土地は東側に面して道路があるように見えますが、本件土地と道路との間には、Bさんが所有する土地(419番)が介在しているため、本件土地は道路には面していません。そのため、本件土地の前所有者であった私の亡父が本件建物が建つ前にあった建物を建てる際に当時の419番土地の所有者であるBさんの亡親族から、無償で借りて本件土地と419番土地とを合わせて建物敷地として使用することになりました。その後、私が本件土地と当時あった建物を購入し、平成5～6年に本件建物を建て替えた際にも、今までどおり本件土地と419番土地とを合わせて建物敷地として使用し続けました。この建て替えに際して、Bさんにあらためて419番土地を使用することの承諾は得ていません。なお、本件土地建物を任意で売却しようと不動産会社に相談した時がありましたが、本件土地が道路に面していないことから、売れないと言われました。そのため、Bさんに419番土地の売却や利用等について話しをするために連絡を取りましたが、話しはまとまりませんでした。これまで419番土地を使用していることについて、Bさんから何か言われたことはありません。 5 前述の419番土地がどの部分にあるのか、本件土地のその接する部分における境界についても分かりません。
■ B (東側隣地419番所有者)	私はこの辺りの土地を相続して複数所有しています。執行官から照会があり、公図を見て419番土地を所有していることを初めて知りました。相続したものですので、本件土地所有者が自己の建物敷地として使用していることの経緯などは一切分かりません。 なお、競売で所有者となった方には、現時点においては契約内容が折り合えばこの419番土地を売却しても良いと考えています。

(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 本件建物の内部は経年相応の劣化のほか、目視による限り特段の不具合は見受けられなかった。
ただし、関係人の陳述にあるとおり、2階ベランダ下の軒（天井部分）にハチの巣を駆除した際に生じた破損箇所がある（写真⑨参照）。また、玄関ポーチの天井にも雨漏りによる破損箇所がある。
- 3 本件建物は物件目録では2階建てであるところ、2階からさらに上部へ上がるための階段が造られ屋根裏を利用した洋室が存在する。この洋室部分の最高内法高さが明らかに1.4メートルを超えているため、床面積に算入すべき部分（階段部分を含む。）であるものと認めた。そのため、本件建物は3階建てである。なお、3階の階段を上がった右側部分には物置があるが、単に床があるのみで、柱や梁がむき出しの状態であることから、この部分は床面積に算入しない屋根裏物置である。
- 4 本件土地の東側は一見、舗装された道路に面しているものと思われるが、公図のとおり東側の道と本件土地との間には419番土地（地目：畑）が介在しているため、本件建物敷地は無道路地である（北東角の一点のみ道に接する）。評価人が入手した本件建物の建築確認関係書類には、419番土地を合わせて一体画地として本件建物が建築されているようであり、接面道路として東側の道が建築基準法第42条2項道路となっている。ただし、関係人らの陳述によれば、419番土地の貸借関係は明確にはなく、現状では本件土地建物所有者は419番土地を使用する権限はないものと思われる。したがって、本競売による買受人は当然には419番土地を使用できるものではないことに注意を要する。
- 5 本件土地の北東側にステンレス製の差し掛け物置（約3.0×1.5メートル）、プレハブ物置（約3.0×2.5メートル）が、南東側にカーポート（約3.4×2.8メートル）がある。
- 6 前記のとおり、東側隣地419番との境界は不明である。南側隣地424番との間にはコンクリートブロック塀があるが、当該塀は直線に設置されており、この部分の形状が公図・建物図面とは異なる。そのため、本件土地のこの部分の範囲は不明確であり、境界も不明である。西側隣地421との間にはコンクリートブロック塀が設置されており、この部分の境界は概ね明瞭である。北側隣地のうち、420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が、423番2との間にはコンクリートブロック塀が一部しかないため、この隣地部分の境界は不明である。

（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

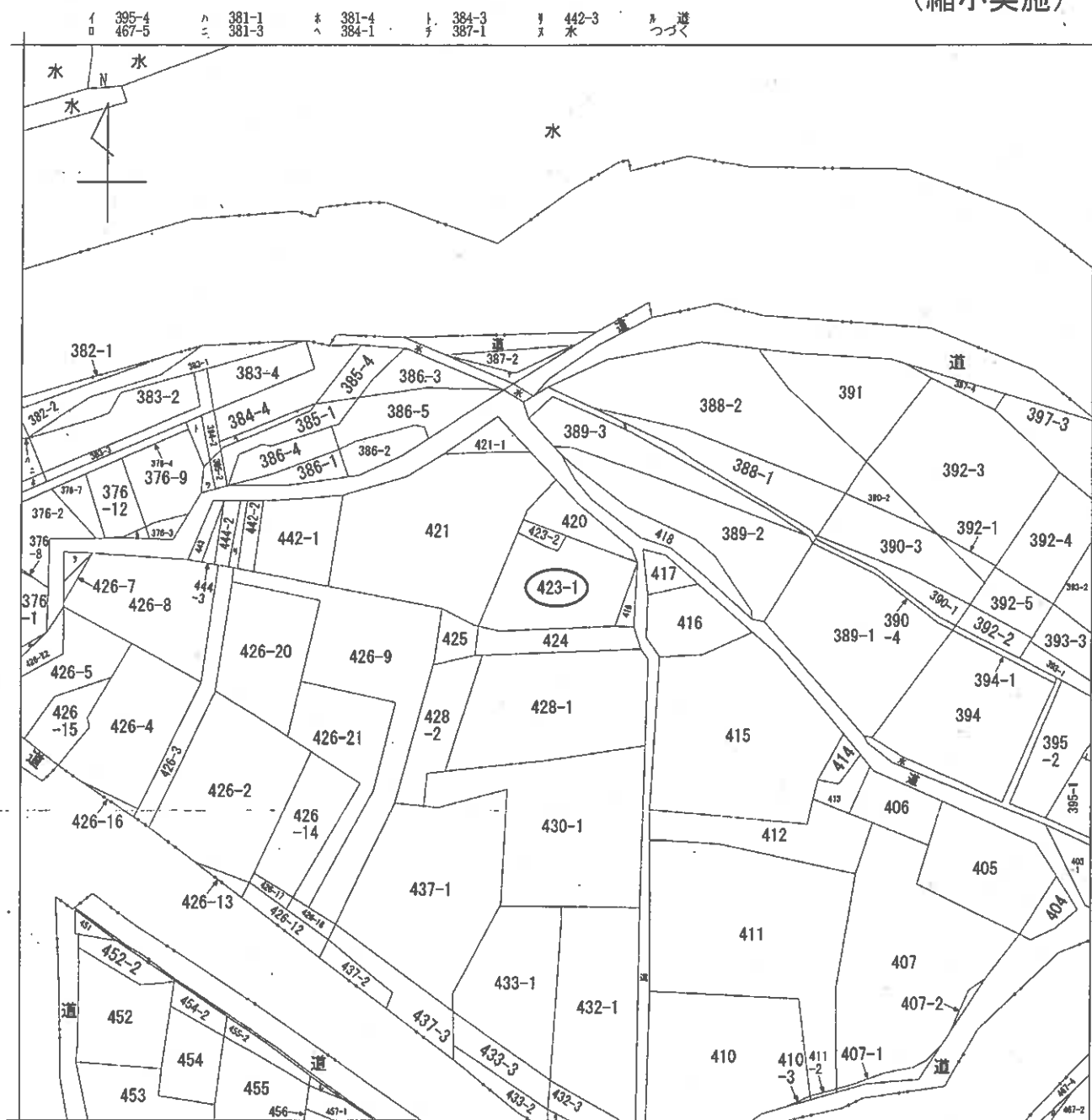
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年10月10日(木) 7:00—7:05	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 6年10月18日(金) 9:05—9:10	鳥取地方法務局 倉吉支局	隣接地の登記事項調査
令和 6年10月18日(金) 9:50—11:03	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和 6年10月23日(水) 9:45—9:51	執行官室	関係人Bに土地利用等について電話聴取

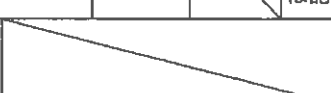
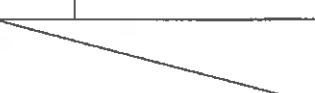
(特記事項)

- ☐ 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

(縮小実施)



請 部 分	所 在	倉吉市上福田字谷奥					地 番	423番1		
出 縮 力 尺	1/600	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号：2-7
(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成6年12月20日

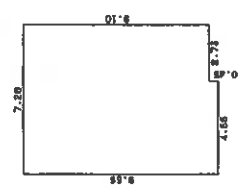
016808 各階平面図

家屋番号 423番1

平成6年12月20日登記
建物図面
各階平面図

建物の所在 倉吉市上福田字谷奥423番地1

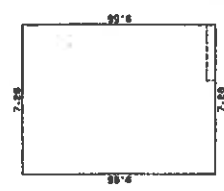
1 階



求積表

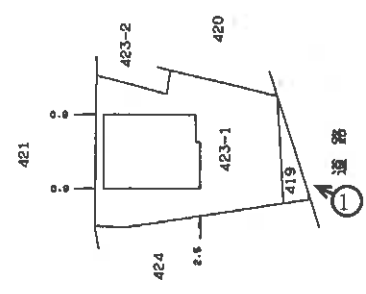
$4.55 \times 9.55 = 43.4525$
 $2.73 \times 9.10 = 24.8430$
合計 68.2955
床面積 68.29 m^2

2 階



求積表

$7.28 \times 9.55 = 69.5240$
合計 69.5240
床面積 69.52 m^2



作製者 土地家屋調査士

使用器具：ISCONデーブ

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

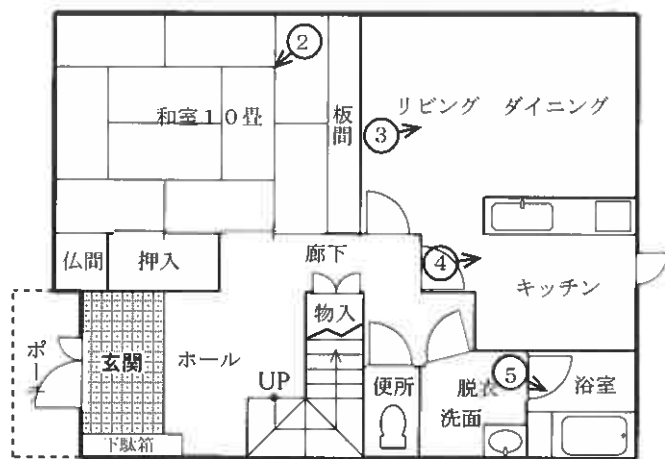
(縮尺は土地家屋調査士作成)

建物間取図

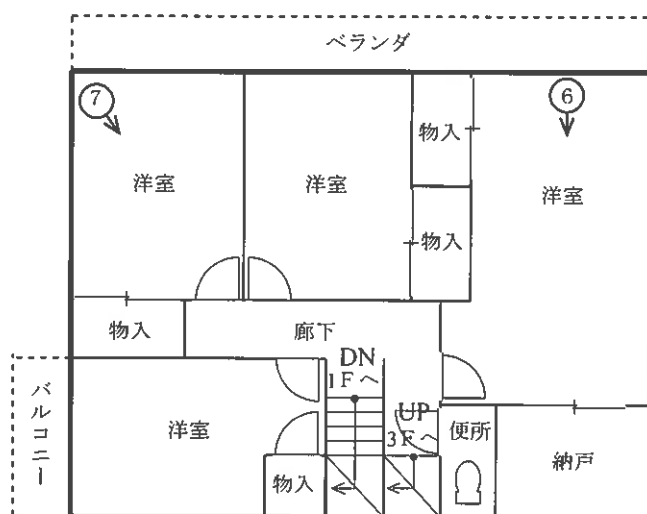
②～⑧写真撮影場所



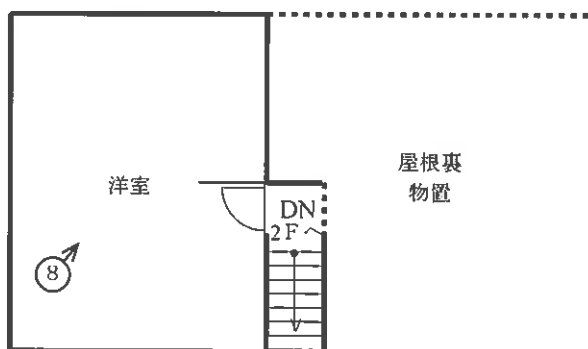
1階



2階



3階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



事件番号 令和6年(ケ)第24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24号
令和6年10月18日 現地調査
令和6年10月30日 評価

鳥取地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

前 田 六 仁

第1 評価額

一括価格	
金1,840,000円	
内訳価格	
物件番号1 (土地)	金270,000円
物件番号2 (建物)	金1,570,000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 地 地 地 在 番 目 積	倉吉市上福田字谷奥 423番1 宅地 217.98m ²	
2 (建物)	所 家 種 構 床 屋 番 面 号 類 造 積	倉吉市上福田字谷奥423番地1 423番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 68.29m ² 2階 69.52m ² 延 137.81m ²	木造スレート葺3階建 1階 68.29m ² 2階 69.52m ² 3階 24.48m ² 延 162.29m ²

番号	特 記 事 項
1 2	物件1の土地は物件2の建物の敷地の用に供されている。 各物件の占有関係、物件1の土地の接面道路状況、隣接地との境界、物件2の建物の現況、間取り等は、現況調査報告書の執行官の意見及び建物間取図のとおりである。

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 山陰本線 倉吉 駅 南西 方 約 11.8 km 上福田 バス停 北西 方 約 200 m
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅が混在する古くからの集落
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 ペ い 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 : 217.98㎡ 接道状況 : 無道路地 た て : 約 10.0m その他 : ほぼ平坦地 よ こ : 約 16.5m 形 状 : ほぼ台形 ※1 : 北東角だけが下記の道路に接する。
接 面 道 路 の 状 況	東 側 , 幅 員 2.2m 道路 , 舗装有 , 道路と等高。 ※1 : 上記は東側隣接地(419番, 26㎡)との一体画地(243.98㎡)の接面道路。 ※2 : 当該接面道路は建築基準法第42条第2項道路。
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 (ただし、下水道には接続せず浄化槽を使用。) (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に当該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	※1 : 建築計画概要書によれば、物件2の建物は物件1の土地と東側隣接地との一体画地(243.98㎡ : 間口約11m×奥行約20.5m)に建てられるものとして建築確認申請がなされている。

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6年12月 経過年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：スレート葺 設 備：浄化槽 その他：－ ※1：天井：敷目張り天井、クロス貼り等 内壁：ジュラク壁、クロス貼り等 床：タタミ、フローリング等
床 面 積（現 況）	1階 68.29㎡ 2階 69.52㎡ 3階 24.48㎡ 延 162.29㎡
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	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅(空き家)として使用しており、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	※1：2階南側ベランダ(9.55m×0.9m)は、雨水の浸水による雨漏りで劣化が酷く、ハチの巣駆除のため軒の天井板に穴が空いている。また、玄関ポーチの天井にも雨漏りによる破損箇所が見られる。 ※2：現況調査報告書の執行官の意見5に記載する工作物については、市場価値はないと判断した。

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	7,100円/㎡	× 0.83	× 217.98㎡	× 0.70	= 900,000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
倉吉(県)-7	9,600円/㎡	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{135}$	= 7,100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
街路(幅員, 系統及び連続性)	0.94
無道路地	0.88
相 乗 積	0.83

*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	240,000円/㎡	× 162.29㎡	× 0.071	= 2,770,000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	7.0年	0.05	定率法	0.0884	× 0.80	= 0.071

※ 1 : 観察減価については、物理的減価(ベランダの一部の破損等)及び経済的減価(近隣地域の動向)に留意した。

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	900,000円	× 0.40	法定地上権	= 360,000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)	(900,000円	－ 360,000円)		× 1.00	× 0.5	= 270,000円
2 (建物)	(2,770,000円	＋ 360,000円)				× 1.00
一 括 価 格 (上 記 合 計)						= 1,840,000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 : 倉吉(県)-7
所 在 : 倉吉市横田字今橋440番7
位 置 : 倉吉駅南西8.5 k m
価 格 : 9,600円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 283㎡
接 面 街 路 : 北西側7m 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
建ペイ率 70%
容 積 率 400%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

(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。

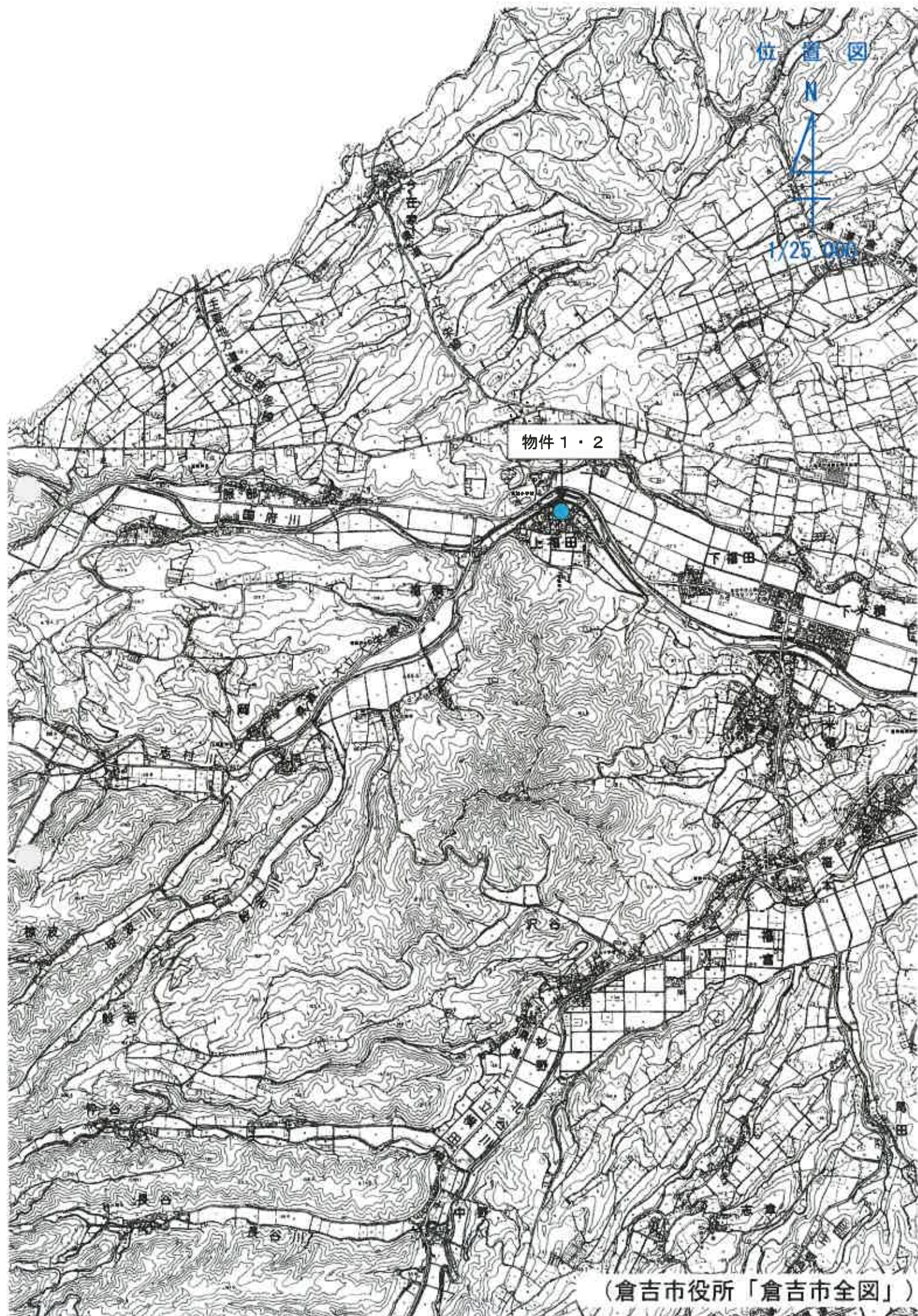
第7 附属資料

位置図

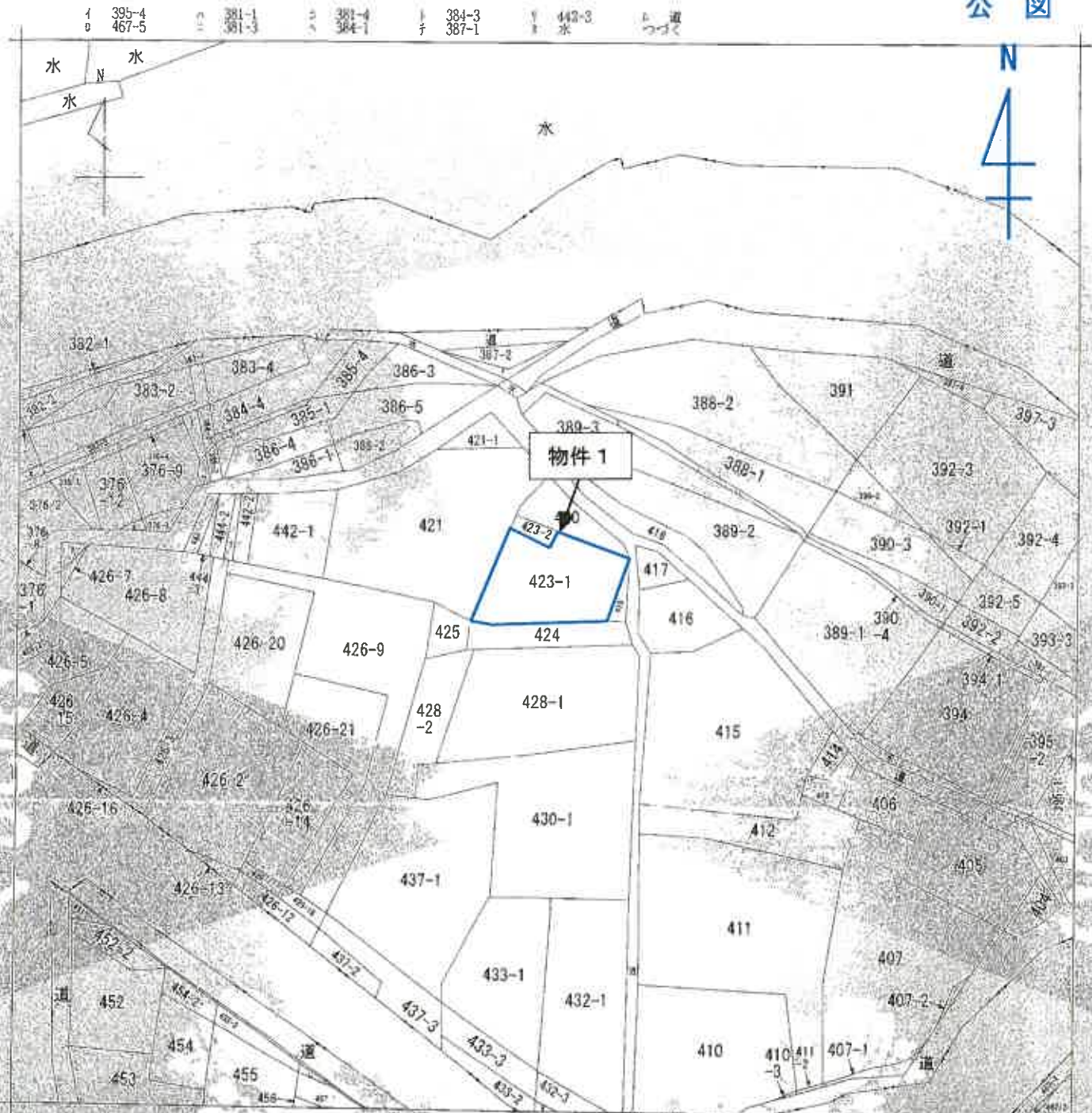
周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

建物図面・各階平面図(法務局備付を現地調査を元に修正)



(倉吉市役所「倉吉市全図」)



(注) 地図に示す土地は、土地の区画を明確にした土地所有登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている。この地図は、土地の位置及び形状の概略を記載したものである。



納付金 部分	所 在	宮古市上福田字谷巻			地 番	423番1			
面積 ㎡	1,680	地 区	谷 巻	座標系 は記号	分類	地籍に準ずる図面		種類	土地台帳別添地図
作 成 年月日				施 行 年月日 (原図)			施 記 事項		

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。

令和6年8月13日
鳥取地方広務局宮古支局
登記官

016808 各階平面図

平成26年12月20日登記
建物平面図

建物番号 423番1

建物の所在 高崎市上郷田字谷地423番地1

物件2



求積表

$4.55 \times 9.55 = 43.4525$
 $2.73 \times 9.10 = 24.8430$
合計 68.2955
床面積 68.29 m^2

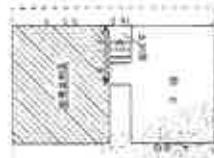
2階



求積表

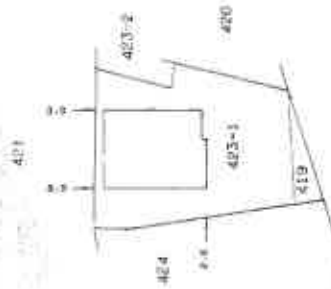
$7.25 \times 9.55 = 69.5240$
合計 69.5240
床面積 69.52 m^2

3階



求積表

$5.90 \times 9.55 = 56.2450$
 $0.21 \times 9.55 = 2.0055$
 $0.51 \times 2.4 = 1.224$
合計 59.4745
床面積 59.47 m^2



(現地調査に基づき修正)

※888号に記入済み

縮尺 1/500

(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、汚水枀の設置、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。