

2022年
第19号

KBネット

全国競売評価ネットワーク

目 次

あいさつ

代表理事挨拶	全国競売評価ネットワーク 代表理事	萩原 謙介	1
開催地挨拶	大阪競売不動産評価事務 研究会	橘 真里	3

特別寄稿

市場性修正アンケートのまとめ	企画委員長	大友 洋	
	同副委員長	足立 哲実	4

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	秋元 康男	17
企画委員会	委員長	大友 洋	22
広報委員会	委員長	野坂 啓介	24

寄 稿

民事執行のIT化の基盤となるもの			
函館地方裁判所 民事部総括 判事	進藤壮一郎	28	
仙台地方裁判所における不動産競売事件の実情について			
仙台地方裁判所 第4民事部 主任書記官	佐藤 圭	30	
東京地裁の不動産競売における売却スケジュールについて			
東京地方裁判所 民事第21部不動産売却係 主任書記官	平野 晃弘	32	
さいたま地方裁判所における不動産競売事件の実情等について			
さいたま地方裁判所 第3民事部不動産執行係 主任書記官	塩田俊一郎	34	
金沢地方裁判所における不動産執行事件の実情等について			
金沢地方裁判所 民事部 判事	吉川 健治	36	
競売手続期間短縮の取組			
大阪地方裁判所 第14民事部 主任書記官	田中浩一郎	38	
高松地方裁判所における不動産競売の実情等について			
高松地方裁判所 民事部 主任書記官	北村 義隆	40	
開札立会人から見た競売市場			
広島地方裁判所 民事第4部不動産執行係 主任書記官	三次 克志	42	
那覇地裁における不動産執行事件の実情等について			
那覇地方裁判所 民事第2部 部総括判事	福渡 裕貴	44	

ブロック報告

－札幌ブロック－

札幌競売不動産評価事務研究会	石川 雅啓	46
函館競売不動産評価事務研究会	本間 芳樹	47
旭川競売不動産評価事務研究会	世木澤 満	47
釧路競売不動産評価事務研究会	合田 修	48

－仙台ブロック－

仙台競売不動産評価事務研究会	菅原 史朗	49
福島競売不動産評価事務研究会	大久保元弘	51
山形競売不動産評価事務研究会	安孫子直樹	52
盛岡競売不動産評価事務研究会	細川 卓	53
秋田競売不動産評価事務研究会	戸澤 一喜	54
青森競売不動産評価事務研究会	駒木 功	56

－東京ブロック－

東京競売不動産評価事務研究会	岩下 剛佳	57
----------------	-------	----

東京地方裁判所立川支部評価事務研究会	原 寛人	60
横浜競売不動産評価事務研究会	大橋 政善	61
さいたま競売不動産評価事務研究会	伊勢 秀	62
千葉競売不動産評価事務研究会	福崎 隆一	64
水戸競売不動産評価事務研究会	宮本 正人	65
宇都宮競売不動産評価事務研究会	亀田 作	66
前橋競売不動産評価事務研究会	神林 宏明	68
静岡競売不動産評価事務研究会	田中 弘樹	69
山梨競売不動産評価事務研究会	鶴田 郁哉	71
長野競売不動産評価事務研究会	金子 和寛	72
新潟競売不動産評価事務研究会	近藤 伸二	74
－名古屋ブロック－		
名古屋競売不動産評価事務研究会	樋沢 武司	75
三重競売不動産評価事務研究会	岡原 康志	76
岐阜競売不動産評価事務研究会	荒山 徳統	77
福井競売不動産評価事務研究会	奥田 茂	78
金沢競売不動産評価事務研究会	武田 昭男	79
富山競売不動産評価事務研究会	宮川 裕司	80
－大阪ブロック－		
大阪競売不動産評価事務研究会	川上 修二	82
京都競売不動産評価事務研究会	西井 雅志	84
神戸競売不動産評価事務研究会	小林 照幸	86
奈良競売不動産評価事務研究会	中本 欽也	88
大津競売不動産評価事務研究会	小西 靖則	91
和歌山競売不動産評価事務研究会	藍畑 幾子	91
－高松ブロック－		
高松競売不動産評価事務研究会	清水 直樹	93
徳島競売不動産評価事務研究会	澤嶋 鉄哉	95
高知競売不動産評価事務研究会	清水 卓	96
松山競売不動産評価事務研究会	高月 新介	97
－広島ブロック－		
広島競売不動産評価事務研究会	高野 普吉	99
山口競売不動産評価事務研究会	原田 一雄	100
岡山競売評価研究会	林 陽一郎	101
鳥取競売不動産評価事務研究会	馬野 好雅	102
松江競売不動産評価事務研究会	清原 至	103
－福岡ブロック－		
福岡競売不動産評価事務研究会	岩隈 良弘	105
佐賀競売不動産評価事務研究会	市丸 亮介	106
長崎競売不動産評価事務研究会	渡辺 浩一	107
大分競売不動産評価事務研究会	日下部洋一	108
熊本競売不動産評価事務研究会	西川 毅彦	109
宮崎競売不動産評価事務研究会	古清水賢一	111
鹿児島競売不動産評価事務研究会	林川 信行	112
那覇競売不動産評価事務研究会	玉那覇兼雄	113

組織図

2021年度 全国競売評価ネットワーク組織図	115
------------------------	-----

事務局だより

事務局 江藤 和臣	118
-----------	-----

編集後記

広報委員会副委員長 坂井 慎一	120
-----------------	-----

広告掲載

民事法研究会	122
--------	-----

市場性修正アンケートのまとめ



1. はじめに

萩原代表理事より令和3年度に配布した市場性修正に関するアンケート調査結果について、もう一度まとめて欲しいとのご依頼がありましたので、ここで発表させていただきます。アンケート内容の検討、様式の作成、回答、成果品の作成にあたりまして多大なお力添えを頂戴致しました代表理事、委員会のメンバー（委員、専門委員、担当理事、事務局の皆様）、ご回答を頂きました各評価事務研究会会長様、担当者様には、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

2. 市場性修正率アンケート調査結果についての考察（足立哲実）

（1）全体の考察

ア. 今回アンケートの対象とした市場性修正については、各項目について適用数値（範囲）を詳細に取り決めている評価事務研究会がある一方、地域の事情や評価人の判断により個別に対応する等によって取り決めをしていない研究会もあり、その対応には幅が見られた。しかし、全体としては地域の事情に密接に関係する項目を中心に一定の取り決めをしている研究会がほとんどである。

イ. アンケートにあたって市場性修正の項目を【地域要因】、【個別的要因】、【不完全物件】に分類したが、これらの項目を市場性修正として評価書に反映させる場合のほか、地域要因や個別的要因、建付減価での考慮、あるいは標準価格に織り込むことなどにより市場性

修正以外の形で対応するケースが報告された。

（2）要因別の考察

ア. 項目の採用率

回答のあった46研究会における地域要因、個別的要因、不完全物件の各項目の採用率には差がある。採用率の多い項目、低い項目とその採用率は次のとおりである。

◎採用率の多い項目

- ・共有持分のみの土地（不完全物件）……………80%
- ・共有持分のみの建物（不完全物件）……………74%
- ・農地地域、林地地域内に存する農地、山林等の物件（地域要因）……………67%
- ・自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった土地（個別的要因）……………65%
- ・自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった物件（個別的要因）……………65%
- ・土壌汚染の可能性のある土地（個別的要因）……………63%
- ・遊技場、カラオケハウス、スーパー銭湯、特殊浴場、シティホテル、ラブホテル、病院等（個別的要因）……………63%
- ・借地権の付着する底地（不完全物件）……………63%

◎採用率の少ない項目

- ・ハザードマップ記載の各種区域・箇所等に存する物件（地域要因）……………13%
- ・高圧線下地である土地（個別的要因）……………24%
- ・需要が少ない地域内に存する広大な土地（個別的要因）……………26%

- ・大規模で総額が大きい建物（個別的要因）
……………30%
- ・そのままでは登記不可能な未完成建物が存
する土地（不完全物件）……………33%
- ・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
内等に存する物件（地域要因）……………33%
- ・土砂災害特別警戒区域内の物件（地域要因）
……………33%

なお、採用率の少ない項目についての不採用理由としては地域要因又は個別的要因で考慮する、評価人の判断によるなどの回答が多く見られた。

イ. 減価率の考察結果

減価率の最小値・最大値、平均値、最頻値について【地域要因】、【個別的要因】、【不完全物件】毎に考察する。

i 【地域要因】

a 最小値・最大値

項目に依らず採用された減価率の最小（最小減価率）は0%、最大（最大減価率）は50～60%に集中している。

b 平均値

項目に依らず最小減価率の平均は0～10%である。最大減価率の平均は30%台が多い。

c 最頻値

最小減価率の最頻値は0%である。最大減価率の最頻値は20%と30%が多いが、需要が少ない別荘地地域に存する物件、土砂災害特別警戒区域内の物件については50%であった。このうち別荘地地域に存する物件は前記bの最大減価率の平均でも39%と減価率が大きく、売却促進のため市場性修正率を大きく採っていることが伺える。

ii 【個別的要因】

a 最小値・最大値

項目に依らず最小減価率は0%である。一方、最大減価率は1項目を除き最低でも50%、中には80%を超えるものもあり、全体と

して前記【地域要因】に比較して採用している減価率は大きい。最大減価率の特に大きな項目と採用率は次のとおりである。

- ・土壌汚染の可能性のある土地（95%）
- ・自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった土地（80%）
- ・自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった物件（80%）

b 平均値

最小減価率の平均は10%以下が大半であるが、前記aの土壌汚染の可能性のある土地等の3項目については16%と突出して高い結果となった。また最大減価率の平均は各項目とも20%前半から40%前半で比較的30%台が多いが、前記aの3項目は平均値も41%、42%、43%と全体の中では高い。40%を超えた項目はこの3項目に加え、再建築が困難である土地（41%）があるが、これらの4項目は最小減価率の平均も高く、リスク回避と売却促進の観点から市場性修正率を大きく設定していることが伺える。

c 最頻値

最小減価率の最頻値は、自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった土地の30%を除き0%である。最大減価率の最頻値は項目に依らず20%～30%に集中しているが、再建築が困難である土地のみ50%である。

iii 【不完全物件】

a 最小値・最大値

最小減価率は項目に依らず0%である。最大減価率は最小でも50%、中には80%を超える項目もあり【個別的要因】と類似の傾向にある。最大減価率が80%を超える項目と採用率は次のとおりである。

- ・対抗力のない敷地利用権付建物（95%）
- ・敷地利用権のない建物（無権原又は不法占有）（95%）
- ・小作人等のいる農地（小作人等が買受の意思を示している場合）（90%）

・借地権の存否等の係争中の建物（80%）

b 平均値

最小減価率の平均が10%を超える項目が半分以上を占めており、【地域要因】、【個別的要因】に比較して最小値が高い特徴がある。最大減価率の平均は各項目とも20%台前半から40%台前半で比較的30%台が多く、概ね【個別的要因】と同じであるが、前記 a の減価の最大減価率が80%を超えた4項目については平均値も40%以上と高く、【個別的要因】と同様、リスク回避と売却促進の観点から市場性修正率を高く設定していることが伺える結果となっている。

c 最頻値

最小減価率の最頻値は敷地利用権のない建物（無権原又は不法占有）の30%を除き0%である。最大減価率の最頻値は項目に依らず30%である。全項目30%となった事情は不明であるが、【地域要因】、【個別的要因】でも最頻値に30%台の項目が多い事情と合わせ、減価の最大値として30%程度の水準が意識されているものと思われる。

3. 市場性修正に関する考察（大友洋）

市場性修正という概念が初めて公に登場したのは、平成14年7月に公表された「競売評価の主要論点」である。その中で市場性修正の概念は、『競売市場修正を行う直前に行う価格修正であって、当該物件自身に内在する特殊性等を考慮して、当該物件を一般のマーケットに流通させることができる価格を算出するために行うものであり、修正の内容は明確的限定的に行うこととする。』とされている。そして、「市場性修正」という名称については、『相当数の庁で「一般市場修正」と呼ばれる項目で減価が行われていたが、全国的には必ずしも一致せず、同じ内容の価格修正を別の概念で行っていた庁も少なくない。』が、『趣旨を明確にするために「市場性修正」との用語を用いることが相当とした。』とある。

「競売評価の主要論点」は平成13年頃から始まっ

た所謂「三庁会議」、「八庁会議」を経てまとめられたものである。当時は、執行裁判所毎に評価基準が定められ、あるいは、評価基準すら整備されていない執行裁判所もある中で、その個性の壁を乗り越えることは容易ではなく、ギリギリの攻防の末、奇跡的に合意された「鑑定評価の主要論点」であった。当時の様子は、全国競売評価ネットワークのホームページに掲載されている最高裁判所第一小法廷首席書記官（当時）佐藤満氏の「ネットワークの原点」に忠実かつ詳細に記述されているので、是非、ご一読いただきたい。「競売評価の主要論点」は1年余の時間をかけて難産の末に産み出されたが、必ずしも十分な時間が与えられていた訳ではなく、互いの主張を反映する内容にこだわりがあった側面もあって、表現が曖昧になっている箇所も多い。市場性修正の概念についてもこれだけではその本質が理解しづらい表現となっている。

時間が経過し、平成22年4月に公表されたのが、「競売不動産評価基準」である。競売不動産評価基準では、「市場性修正」について『競売不動産には、市場における需要が弱いことや汎用性が低いこと等により、売却が困難と予想される物件や、通常の方法で求めた評価額では売却までに長期間を要すると推測される物件がある。市場性修正は、不動産市場の有効需要が少ない場合や共有物件、自殺等のあった建物など、物件の個別的要因により有効需要が限定される場合などに、競売市場修正の前に行われる。』と記載されている。

言い換えれば、「市場性修正」は、一般市場において成立する価格（≒正常価格）を早期売却市場において成立する価格（≒早期売却価格・即売価格等）に修正するために行う。市場性を有する不動産については、一般市場において成立する価格（≒正常価格）≒早期売却市場において成立する価格（≒早期売却価格・即売価格等）となるので、「市場性修正」は不要となる。「市場性修正」が必要となる物件として例示されたものについて、必ず、「市場性修正」を行うということではなく、市場動向を調査・分析の上、市場滞留期間が長く

なるものと予想される場合において、「市場性修正」を行えばよい。

一括価格を求める場合には、評価単位（≒売却単位）毎に複数筆の土地、1筆の土地及び1棟の建物、1筆の土地及び複数棟の建物、複数筆の土地及び複数個の建物等について1個の不動産として競売市場で売却することを前提として評価額を求めることになる。市場性修正率は、原則として、当該1個の不動産を前提として判断することとなる。一括評価において、目的物件毎に市場性修正率が異なることは、原則としてはない。

個別的要因や不完全な不動産であることを理由として「市場性修正」を行う場合に、二重減価になるのではないかという指摘を受けることがある。例えば、無道路地であることを理由として個別格差補正を施した後に、無道路地を理由として「市場性修正」を行う場合がある。この場合に、個別格差として無道路地としての減価を行った後の価格は一般市場における無道路地としての評価額であり、この評価額は長期に亘る市場滞留期間を前提とした評価額である。無道路地を即売するには、更なる減価を考慮することが必要であり、これを「市場修正」の項目で考慮することにより、早期売却市場において成立する価格（≒早期売却価格・即売価格等）を求める。無道路地であることを理由として2度の補修正が行われるが、一方は一般市場において成立する価格（≒正常価格）を求めるための補正項目であり、一方は、早期売却市場において成立する価格（≒早期売却価格・即売価格等）を求めるための修正項目である。誤解を防ぐために、「市場修正」を行う理由として、無道路地である目的物件は、一般市場における通常の市場滞留期間が長期に及ぶことが通常である旨を記載する必要がある。競売市場は、早期売却市場の一種であるが、更に、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、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた競売市場修正を施して目的物件の評価額を求めることとなる。

競売不動産評価基準においては、『農地について市場性が低く、市場滞留期間が長期に亘ることが一般的であることから、地域の実情と必要に応じた「市場性修正」を行うことができる』旨、記載されているが、これは、基準が定められた当時の農地取引の実情を反映した記載内容であり、現状においては、優良農地について需要が認められ、「市場性修正」を要しない場合もあることに留意すべきである。

また、土壤汚染について、競売不動産評価基準においては、『蓋然性に関する基本的な調査を行い、その結果、蓋然性が低いと認められる場合には、その旨を記載し、状況に応じて「市場性修正」において考慮する。』等と記載があり、当該要因を土地の個別格差修正で考慮するのか、個別格差修正を行った上で、更に、市場性修正も行うのか、「市場性修正」のみで修正を行うのかが不明瞭な記載となっている。建物についても、目的建物内の残置物について、『建物等の評価としては原則として減価しないが、市場性修正で減価の要否について考慮することが可能である。』と記載されているが、観察減価法の適用の際に考慮することも可能ではないと思われる。アスベストが使用されている可能性がある建物について『「地域の実情等を勘案して評価する。』旨が記載されているのみで、評価上のどの段階でこれを勘案するかは記載されていない。

個人的な意見として「市場性修正」という用語は、鑑定評価において別の意味の用語として使用されていることもあることから、より直接的で誤解が生じにくい表現として「早期売却修正」という用語を使用してはいかかと思う。

第2回・市場性修正減価率アンケート調査結果

1-1 地域要因に基づく市場性修正減価率調査結果(最小値・最大値)

項 目	最小減価率～最大減価率
①農家集落地域・漁家集落地域・商業性を失いつつある地方の既存商業地域等衰退傾向を有する地域に存する物件	▲0% ～ ▲50%
②農地地域、林地地域内に存する農地、山林等の物件	▲0% ～ ▲50%
③需要が少ない別荘地地域に存する物件	▲0% ～ ▲60%
④市街化調整区域内の資材置場、重機置場等の物件	▲0% ～ ▲60%
⑤周知の埋蔵文化財包蔵地(高度利用が見込まれる地域について)に指定されている物件	▲0% ～ ▲50%
⑥土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域内等に存する物件	▲0% ～ ▲40%
⑦土砂災害特別警戒区域内の物件	▲0% ～ ▲50%
⑧ハザードマップ記載の各種区域・箇所等に存する物件	▲0% ～ ▲50%

1-2 地域要因に基づく市場性修正減価率調査結果(平均値)

項 目	平均減価率
①農家集落地域・漁家集落地域・商業性を失いつつある地方の既存商業地域等衰退傾向を有する地域に存する物件	▲6% ~ ▲28%
②農地地域、林地地域内に存する農地、山林等の物件	▲9% ~ ▲30%
③需要が少ない別荘地地域に存する物件	▲9% ~ ▲39%
④市街化調整区域内の資材置場、重機置場等の物件	▲10% ~ ▲37%
⑤周知の埋蔵文化財包蔵地(高度利用が見込まれる地域について)に指定されている物件	▲4% ~ ▲31%
⑥土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域内等に存する物件	▲3% ~ ▲23%
⑦土砂災害特別警戒区域内の物件	▲8% ~ ▲35%
⑧ハザードマップ記載の各種区域・箇所等に存する物件	▲0% ~ ▲38%

1-3 地域要因に基づく市場性修正減価率調査結果(最頻値)

項 目	最頻減価率
①農家集落地域・漁家集落地域・商業性を失いつつある地方の既存商業地域等衰退傾向を有する地域に存する物件	▲0% ～ ▲30%
②農地地域、林地地域内に存する農地、山林等の物件	▲0% ～ ▲30%
③需要が少ない別荘地地域に存する物件	▲0% ～ ▲50%
④市街化調整区域内の資材置場、重機置場等の物件	▲0% ～ ▲30%
⑤周知の埋蔵文化財包蔵地(高度利用が見込まれる地域について)に指定されている物件	▲0% ～ ▲30%
⑥土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域内等に存する物件	▲0% ～ ▲20%
⑦土砂災害特別警戒区域内の物件	▲0% ～ ▲50%
⑧ハザードマップ記載の各種区域・箇所等に存する物件	▲0% ～ ▲30%

2-1 個別的要因に基づく市場性修正減価率調査結果(最小値・最大値)

項 目		最小減価率～最大減価率
土地に係る要因	①高圧線下地である土地	▲0% ～ ▲30%
	②隣接地等を介して供給処理施設が敷設されている土地	▲0% ～ ▲50%
	③極端な小規模地及び不整形地、無道路地、带状地等の単独での有効利用が困難な土地	▲0% ～ ▲60%
	④需要が少ない地域内に存する広大な土地	▲0% ～ ▲50%
	⑤地下埋設物のある土地	▲0% ～ ▲50%
	⑥周知の埋蔵文化財包蔵地(高度利用が見込まれる地域について)に指定されている土地	▲0% ～ ▲50%
	⑦再建築が困難である土地	▲0% ～ ▲60%
	⑧土壌汚染の可能性のある土地	▲0% ～ ▲95%
	⑨碎石場、採石場	▲0% ～ ▲50%
	⑩墓地、墓地跡地	▲0% ～ ▲50%
	⑪自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった土地	▲0% ～ ▲80%
	⑫境界不分明で境界紛争の可能性のある土地	▲0% ～ ▲50%
	⑬無断転用された農地	▲0% ～ ▲50%
	⑭産業廃棄物または廃材等が不法投棄されたままの土地	▲0% ～ ▲70%
建物に係る要因	①地域環境に適合しない建物(過疎地の豪邸、マンション等)	▲0% ～ ▲50%
	②都市計画法上または建築基準法上の違反建築物、法令上の改善命令のある建物	▲0% ～ ▲70%
	③遊技場、カラオケハウス、スーパー銭湯、特殊浴場、シティホテル、ラブホテル、病院等	▲0% ～ ▲50%
	④工場、倉庫、ゴルフ場、リゾートホテル、パチンコ店等	▲0% ～ ▲60%
	⑤アスベスト(吹付)等の有害物質を使用した可能性の高い建物	▲0% ～ ▲50%
	⑥自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった物件	▲0% ～ ▲80%
	⑦大規模で総額が大きい建物	▲0% ～ ▲50%
	⑧建物内に相当の撤去費用負担が見込まれる残置物のある物件	▲0% ～ ▲50%

2-2 個別的要因に基づく市場性修正減価率調査結果(平均値)

項 目		平均減価率
土地に係る要因	①高圧線下地である土地	▲0% ~ ▲22%
	②隣接地等を介して供給処理施設が敷設されている土地	▲1% ~ ▲25%
	③極端な小規模地及び不整形地、無道路地、带状地等の単独での有効利用が困難な土地	▲7% ~ ▲37%
	④需要が少ない地域内に存する広大な土地	▲3% ~ ▲37%
	⑤地下埋設物のある土地	▲5% ~ ▲32%
	⑥周知の埋蔵文化財包蔵地(高度利用が見込まれる地域について)に指定されている土地	▲6% ~ ▲31%
	⑦再建築が困難である土地	▲10% ~ ▲41%
	⑧土壌汚染の可能性のある土地	▲9% ~ ▲41%
	⑨碎石場、採石場	▲5% ~ ▲31%
	⑩墓地、墓地跡地	▲9% ~ ▲38%
	⑪自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった土地	▲16% ~ ▲42%
	⑫境界不分明で境界紛争の可能性のある土地	▲6% ~ ▲30%
	⑬無断転用された農地	▲5% ~ ▲33%
	⑭産業廃棄物または廃材等が不法投棄されたままの土地	▲6% ~ ▲38%
建物に係る要因	①地域環境に適合しない建物(過疎地の豪邸、マンション等)	▲8% ~ ▲32%
	②都市計画法上または建築基準法上の違反建築物、法令上の改善命令のある建物	▲4% ~ ▲31%
	③遊技場、カラオケハウス、スーパー銭湯、特殊浴場、シティホテル、ラブホテル、病院等	▲6% ~ ▲33%
	④工場、倉庫、ゴルフ場、リゾートホテル、パチンコ店等	▲5% ~ ▲37%
	⑤アスベスト(吹付)等の有害物質を使用した可能性の高い建物	▲8% ~ ▲36%
	⑥自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった物件	▲16% ~ ▲43%
	⑦大規模で総額が大きい建物	▲8% ~ ▲36%
	⑧建物内に相当の撤去費用負担が見込まれる残置物のある物件	▲4% ~ ▲30%

2-3 個別的要因に基づく市場性修正減価率調査結果(最頻値)

項 目		最頻減価率		
土 地 に 係 る 要 因	①高圧線下地である土地	▲0%	～	▲20%
	②隣接地等を介して供給処理施設が敷設されている土地	▲0%	～	▲30%
	③極端な小規模地及び不整形地、無道路地、带状地等の単独での有効利用が困難な土地	▲0%	～	▲30%
	④需要が少ない地域内に存する広大な土地	▲0%	～	▲30%
	⑤地下埋設物のある土地	▲0%	～	▲30%
	⑥周知の埋蔵文化財包蔵地(高度利用が見込まれる地域について)に指定されている土地	▲0%	～	▲20%
	⑦再建築が困難である土地	▲0%	～	▲50%
	⑧土壌汚染の可能性のある土地	▲0%	～	▲30%
	⑨碎石場、採石場	▲0%	～	▲30%
	⑩墓地、墓地跡地	▲0%	～	▲30%
	⑪自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった土地	▲30%	～	▲30%
	⑫境界不分明で境界紛争の可能性のある土地	▲0%	～	▲30%
	⑬無断転用された農地	▲0%	～	▲30%
	⑭産業廃棄物または廃材等が不法投棄されたままの土地	▲0%	～	▲30%
建 物 に 係 る 要 因	①地域環境に適合しない建物(過疎地の豪邸、マンション等)	▲0%	～	▲30%
	②都市計画法上または建築基準法上の違反建築物、法令上の改善命令のある建物	▲0%	～	▲30%
	③遊技場、カラオケハウス、スーパー銭湯、特殊浴場、シティホテル、ラブホテル、病院等	▲0%	～	▲30%
	④工場、倉庫、ゴルフ場、リゾートホテル、パチンコ店等	▲0%	～	▲30%
	⑤アスベスト(吹付)等の有害物質を使用した可能性の高い建物	▲0%	～	▲30%
	⑥自殺・事故死・殺人等の事件・事故等のあった物件	▲0%	～	▲30%
	⑦大規模で総額が大きい建物	▲0%	～	▲30%
	⑧建物内に相当の撤去費用負担が見込まれる残置物のある物件	▲0%	～	▲30%

3-1 不完全物件の市場性修正減価率調査結果(最小値・最大値)

項 目		最小減価率～最大減価率
土地に係る要因	①借地権の付着する底地	▲0% ～ ▲70%
	②目的外建物が存する土地	▲0% ～ ▲60%
	③そのままでは登記不可能な未完成建物が存する土地	▲0% ～ ▲50%
	④隣地上の建物が越境して存する土地	▲0% ～ ▲50%
	⑤共有持分のみの土地	▲0% ～ ▲50%
	⑥権利関係が錯綜した土地	▲0% ～ ▲50%
	⑦目的外土地と一体化し一団地として機能する土地	▲0% ～ ▲50%
	⑧小作人等がいる農地(小作人等が買受の意思を示している場合)	▲0% ～ ▲90%
土地・建物に係る要因	①借地権付建物	▲0% ～ ▲50%
	②借地権の存否等の係争中の建物	▲0% ～ ▲80%
	③対抗力のない敷地利用権付建物	▲0% ～ ▲95%
	④敷地利用権のない建物(無権原又は不法占有)	▲0% ～ ▲95%
	⑤目的外建物が存する物件	▲0% ～ ▲50%
	⑥隣地に越境した建物部分を収去する可能性が高い物件	▲0% ～ ▲50%
	⑦共有持分のみの建物	▲0% ～ ▲50%
	⑧権利関係が錯綜した物件	▲0% ～ ▲50%
	⑨機能的関連性の低い複数建物で構成される物件	▲0% ～ ▲50%

3-2 不完全物件の市場性修正減価率調査結果(平均値)

項 目		平均減価率
土地に係る要因	①借地権の付着する底地	▲15% ~ ▲36%
	②目的外建物が存する土地	▲10% ~ ▲34%
	③そのままでは登記不可能な未完成建物が存する土地	▲6% ~ ▲30%
	④隣地上の建物が越境して存する土地	▲3% ~ ▲25%
	⑤共有持分のみの土地	▲13% ~ ▲33%
	⑥権利関係が錯綜した土地	▲6% ~ ▲34%
	⑦目的外土地と一体化し一団地として機能する土地	▲5% ~ ▲29%
	⑧小作人等がいる農地(小作人等が買受の意思を示している場合)	▲9% ~ ▲40%
土地・建物に係る要因	①借地権付建物	▲12% ~ ▲32%
	②借地権の存否等の係争中の建物	▲11% ~ ▲42%
	③対抗力のない敷地利用権付建物	▲15% ~ ▲40%
	④敷地利用権のない建物(無権原又は不法占有)	▲17% ~ ▲43%
	⑤目的外建物が存する物件	▲11% ~ ▲32%
	⑥隣地に越境した建物部分を収去する可能性が高い物件	▲6% ~ ▲31%
	⑦共有持分のみの建物	▲15% ~ ▲33%
	⑧権利関係が錯綜した物件	▲8% ~ ▲33%
	⑨機能的関連性の低い複数建物で構成される物件	▲4% ~ ▲30%

3-3 不完全物件の市場性修正減価率調査結果(最頻値)

項 目		最頻減価率
土地に係る要因	①借地権の付着する底地	▲0% ~ ▲30%
	②目的外建物が存する土地	▲0% ~ ▲30%
	③そのままでは登記不可能な未完成建物が存する土地	▲0% ~ ▲30%
	④隣地上の建物が越境して存する土地	▲0% ~ ▲30%
	⑤共有持分のみの土地	▲0% ~ ▲30%
	⑥権利関係が錯綜した土地	▲0% ~ ▲30%
	⑦目的外土地と一体化し一団地として機能する土地	▲0% ~ ▲30%
	⑧小作人等がいる農地(小作人等が買受の意思を示している場合)	▲0% ~ ▲30%
土地・建物に係る要因	①借地権付建物	▲0% ~ ▲30%
	②借地権の存否等の係争中の建物	▲0% ~ ▲30%
	③対抗力のない敷地利用権付建物	▲0% ~ ▲30%
	④敷地利用権のない建物(無権原又は不法占有)	▲30% ~ ▲30%
	⑤目的外建物が存する物件	▲0% ~ ▲30%
	⑥隣地に越境した建物部分を収去する可能性が高い物件	▲0% ~ ▲30%
	⑦共有持分のみの建物	▲0% ~ ▲30%
	⑧権利関係が錯綜した物件	▲0% ~ ▲30%
	⑨機能的関連性の低い複数建物で構成される物件	▲0% ~ ▲30%