

お 知 ら せ

本件は、物件番号2の建物だけの売却です。
敷地である物件番号1の土地は、売却していません。

次のとおり評価書が2冊あります。

- 1 物件番号1、2について一括売却を前提とした評価書
- 2 物件番号1、2について個別売却を前提とした補充評価書

金沢地方裁判所不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

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10日 午前 8時30分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月24日 午前10時00分 場 所 金沢地方裁判所開札場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 8年 7月 8日 午前 9時45分 場 所 金沢地方裁判所 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 8年 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25日 午後 3時00分まで |
| 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 5月22日から当庁競売物件閲覧室に備え置きます。 入札がなかった場合, 特別売却を実施しません (特別売却の受付は, 期間中, 午前10時から午後3時まで)。 | |



物 件 目 録

2 所 在 金沢市小立野一丁目 352番地

家屋 番号 352番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.28平方メートル
2階 57.96平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月20日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番352番)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 金沢市小立野一丁目 352番地

家屋 番号 352番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.28平方メートル

2階 57.96平方メートル



令和7年(ヌ)第30号
令和8年2月2日受理
令和8年3月5日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 赤尾和義

(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 | 金沢市小立野一丁目 |
| | 地 番 | 352番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市小立野一丁目 352番地 |
| | 家屋 番号 | 352番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.28平方メートル 2階 57.96平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 金沢市小立野一丁目22番2号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 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 checked="" 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 | 「その他の事項」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 border="0" 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 居宅 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 | 「その他の事項」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" 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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | { | 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| { | 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | | |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

その他の事項

- ・物件1 土地について
 - 1 公図上、本件土地に隣接する地番496番土地は、登記記録上の地目が公衆用道路で、所有者は金沢市である。
 - 2 簡易物置がある（土地建物位置関係図参照）。
- ・物件2 建物について
 - 1 工作物として、風除室及び物干場がある（間取図参照）。
 - 2 2階階段付近の壁に穴がある（写真⑦参照）。

以上

(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 |
| ■法務局(本局)の交付 窓口職員 | 本件土地には地積測量図の備付けがありません。 (令和8年2月17日に聴取) |
| ■所有者 | 1 私は、本件土地、建物の所有者です。 2 現在、本件建物には、私が居住しています。 3 本件建物内において、犬、猫等のペットを飼っていません。 4 本件建物につき、雨漏りはありません。 5 本件土地の境界について、隣地所有者と争いはありません。 (令和8年2月20日に聴取) |

(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 |
| 8年2月2日(月) | 執行官室(郵便) | 金沢市役所に固定資産評価情報開示申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付) |
| 8年2月4日(水) 8:30-8:35 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> から聴取 |
| 8年2月6日(金) | 執行官室(郵便) | 所有者に立入調査通知書送付(郵券110円) |
| 8年2月17日(火) 8:40-8:50 | 法務局(本局) | 登記事項証明書取寄 公図等閲覧, 登記事項要約書取寄(隣地関係) |
| 8年2月20日(金) 10:00-10:35 | 物件所在地 | 立入調査(全室) 占有調査 写真撮影 所有者から聴取 評価人同行 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

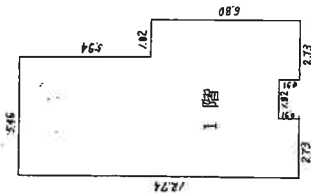
各階平面図

233161

建物各階平面図

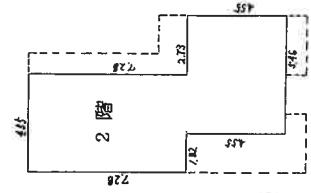
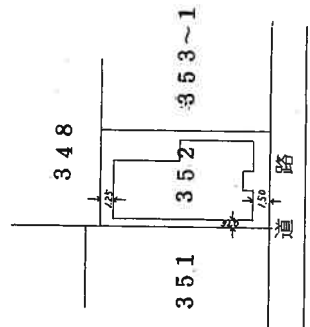
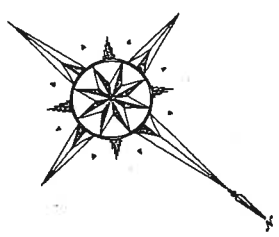
352

建物の所在 金沢市小立野1丁目352番地



- 1階面積計算
- ✓ $5.46 \times 5.94 = 32,4324$
 - ✓ $7.28 \times 5.89 = 42,8792$
 - ✓ $2.73 \times 0.91 = 2,4843$
 - ✓ $2.73 \times 0.91 = 2,4843$
 - 80,2802

床面積 80,28 m² ✓



- 2階面積計算
- ✓ $4.55 \times 7.28 = 33,1240$
 - ✓ $5.46 \times 4.55 = 24,8430$
 - 57,9670

床面積 57,96 m² ✓

(目録連 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

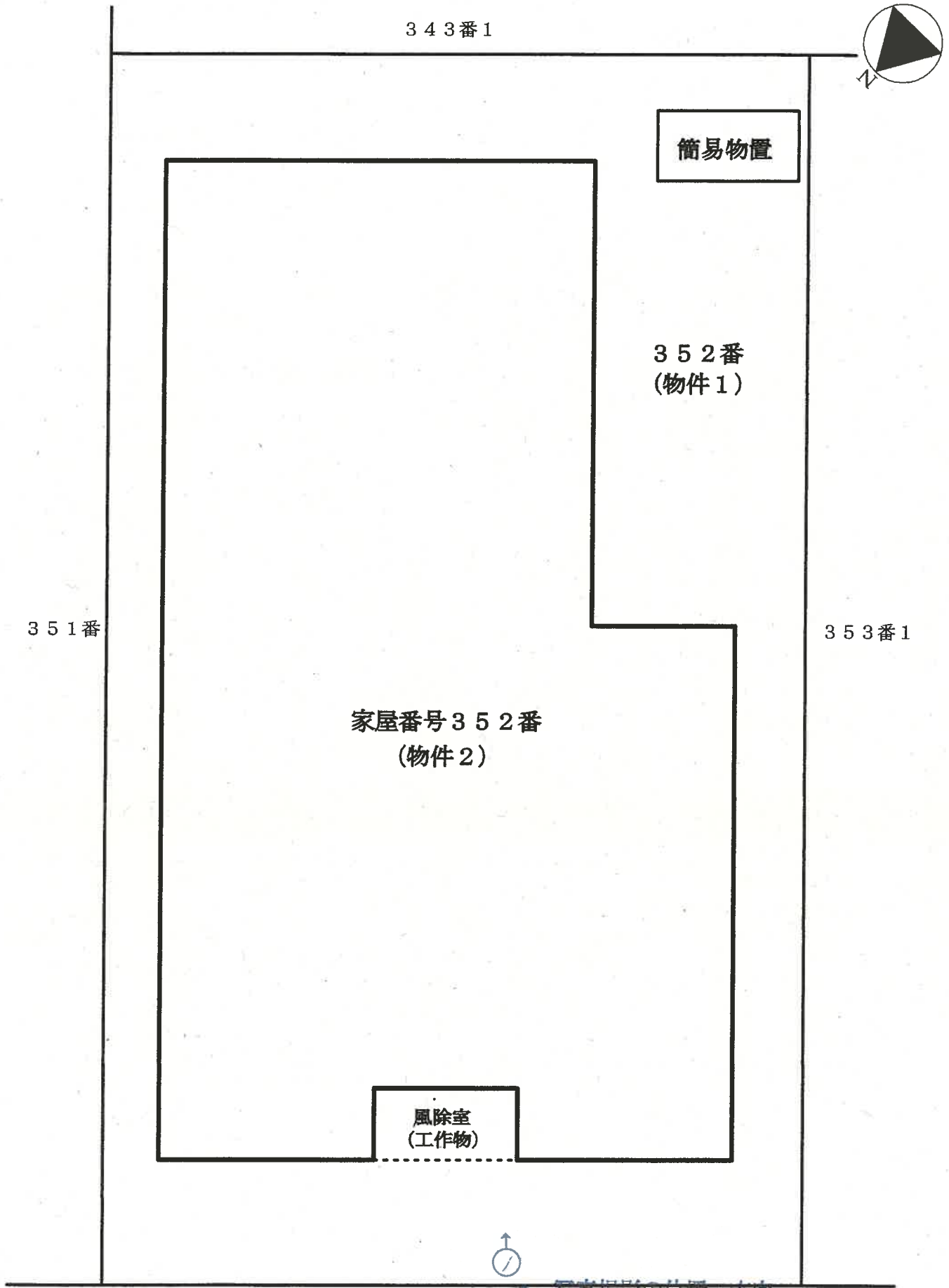
縮尺 1/500

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

53、10、27

公用

土地建物位置関係図



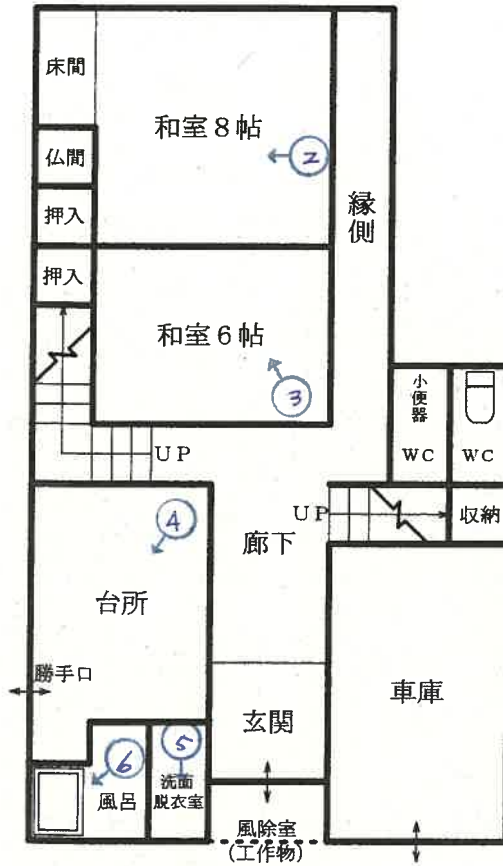
※当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

間 取 図

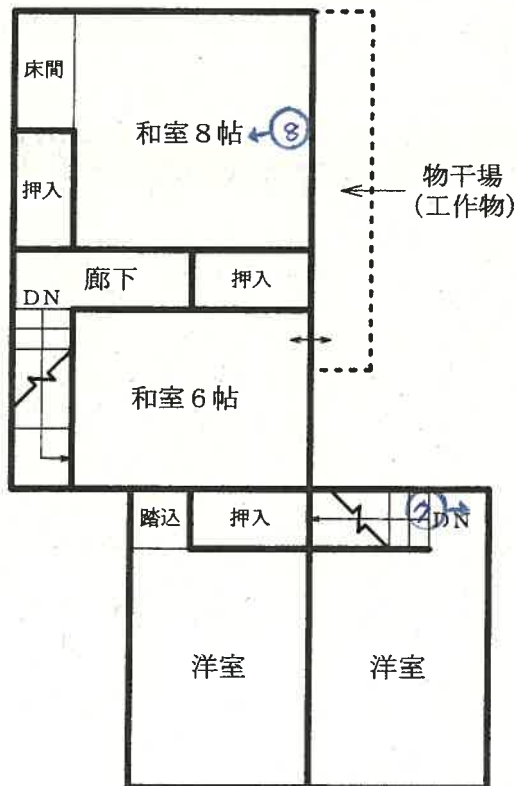
物件 2



1 階



2 階



↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

※当該図面は現地における認識及び資料に基づき作成した概略図であり、必ずしも正確なものではない。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和7年（ヌ）第30号
令和8年2月20日現地調査
令和8年3月17日評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中村 聡

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金9,480,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金4,310,000円 |
| 物件2 (建物) | 金5,170,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類及び品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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、民事執行法第58条第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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|----|------------------------------------|---|-----|
| 1 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 金沢市小立野一丁目 3 5 2 番 目 宅地 積 135.53m ² | |
| 2 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 金沢市小立野一丁目3 5 2 番地 3 5 2 番 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 80.28m ² 2階 57.96m ² 延床面積：138.24m ² | |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 2 | 物件2建物に物干場等があり、物件2建物に含めて評価した。 | | |

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1）

| | | | | | | | |
|--|---|-------|------|-----------|----------|--------|--------|
| 位置・交通 | I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南東方・道路距離約5.7km 最寄バス停「小立野一丁目」の南東方・約250m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照） | | | | | | |
| 付近の状況 | 戸建住宅等が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域 | | | | | | |
| 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種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 - その他の規制 15m高度地区 | | | | | | |
| 画地条件等 | 規模 135.53㎡ 形状 長方形 間口：奥行 約8.7m：約15.5m その他 - | | | | | | |
| 接面道路の状況 | 接面方位 | 幅員(m) | 道路種類 | 建築基準法上の道路 | 高低差(対道路) | 介在公共物等 | セットバック |
| | 北西 | 7.0 | 市道 | 該当 | 等高 | 無 | - |
| 土地の利用状況等 | 物件2建物の敷地として利用されている（別添「土地建物位置関係図」参照）。 | | | | | | |
| 供給処理施設 | 上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは敷地内までの引込みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込みがない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。 なお、供給処理施設については、地下埋設管ルートを目視できず詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。 | | | | | | |
| 土壌汚染等 | 現地調査から土壌汚染の存在の可能性は低いと考えられる。ただし専門家の調査結果に基づいていないため確定的なものではない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 | | | | | | |
| 特記事項 | 駐車場は屋内に1台分ある。 敷地内の南側に簡易物置が存する。 | | | | | | |

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| | |
|-----------------------------|--|
| <p>建築時期及び経済的 残存耐用年数</p> | <p>建築年月日（登記記載） 昭和39年8月30日 新築 昭和53年9月13日 増築 経過年数 約62年 経済的残存耐用年数 0年</p> |
| <p>仕 様</p> | <p>構造 木造 屋根 瓦葺き 外壁 タイル張り等 内装 ビニールクロス等 天井 ボード等 床 フローリング、畳等 設備 電気・給排水・衛生設備 その他 シャッター</p> |
| <p>床面積（現況）</p> | <p>「第3 目的物件」記載のとおり</p> |
| <p>現況用途等</p> | <p>現況用途 戸建住宅 間取り 別添「間取図」のとおり</p> |
| <p>品 等</p> | <p>普通</p> |
| <p>保守管理の状態</p> | <p>普通</p> |
| <p>建物の利用状況</p> | <p>現況調査報告書の記載のとおり</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <p>アスベスト等の有害物質の使用状況については不明である。</p> <p>建物に附属する設備については動作確認を行っていないため、使用の可否については不明である。</p> <p>建物の内、道路側の五割程度（台所、車庫等がある辺りの1、2階部分）は昭和53年9月の増築によると推定される。</p> |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/m ²) ア | 個別 格差 イ | 地積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------|---------------------------|
| 1 | 101,000 | 1.00 | 135.53 | 0.90 | 12,310,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢-6

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 103,000\text{円/m}^2 & \times 102/100 & \times 100/102 & \times 100/102 & \doteq 101,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正：方位の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：格差はないと判断した。

ウ 地 積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-------------------------|
| 2 | 180,000 | 138.24 | 0.05 | 1,240,000 |

ウ 現価率

現地調査時での状態から、既に経済的耐用年数を経過しており、市場性が減退していることや、維持管理の状態から、主として観察減価法により、現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

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求めた。

① 土地利用権等価格

| 物件 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1 | 12,310,000 | 0.5 | 法定地上権 | 6,150,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ | 占有 減価 修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売 市場 修正 オ | 評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | 12,310,000 | -6,150,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 4,310,000 |
| 2 | 1,240,000 | 6,150,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 5,170,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 9,480,000 |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

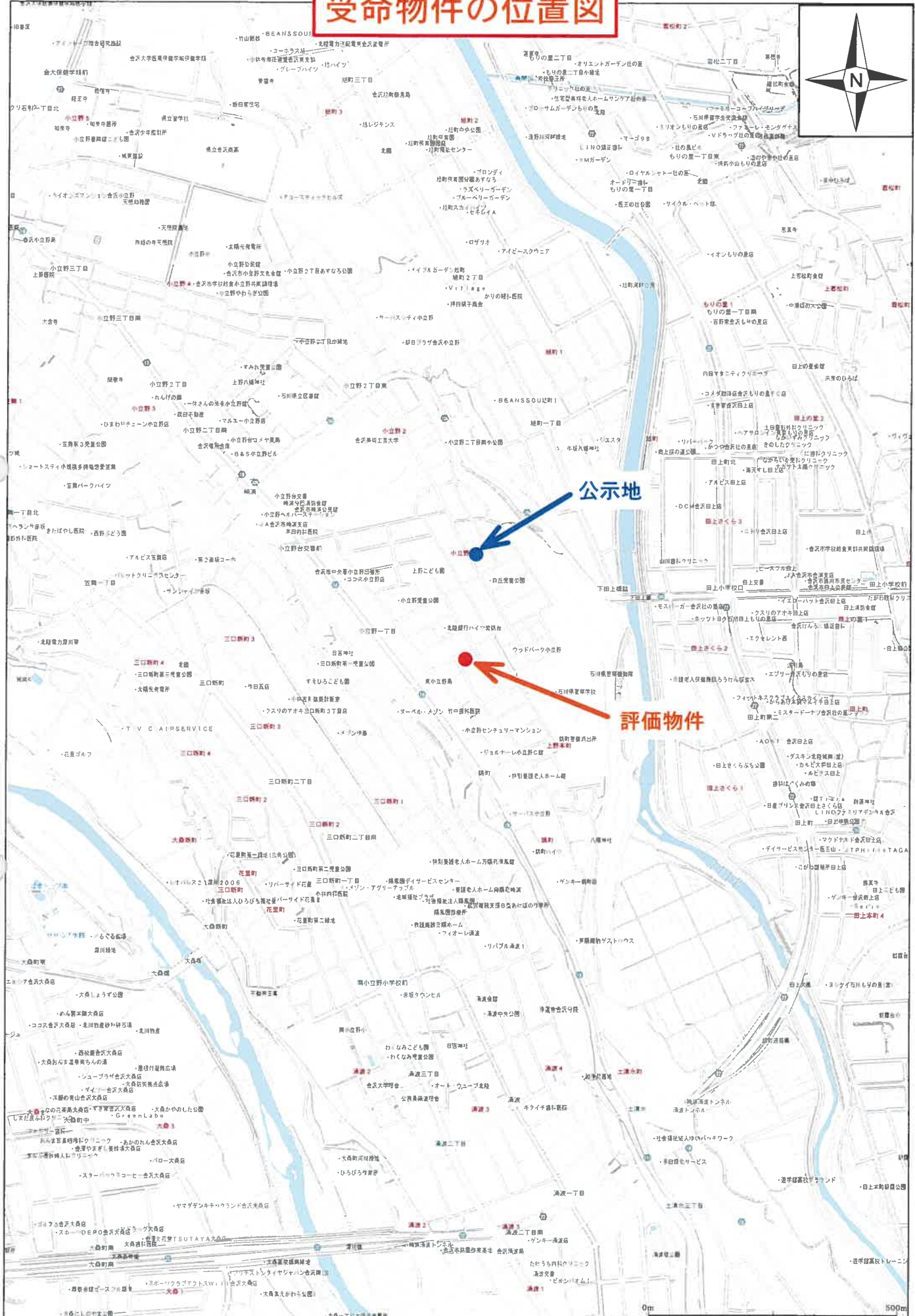
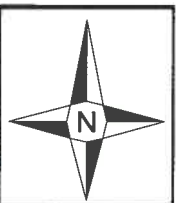
| | |
|-----------|---|
| 公 示 地 | 金沢－6 |
| 所 在 | 石川県金沢市小立野1丁目130番 |
| 価 格 | 103,000円/m ² |
| 位 置 | IRいしかわ鉄道線 金沢駅から南東方へ約5,700m |
| 価 格 時 点 | 令和7年1月1日 |
| 地 積 | 198m ² |
| 供給処理施設 | ガス、水道、下水 |
| 接 面 街 路 | 南西 6.0m 市道 |
| 用 途 指 定 等 | 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%) |
| 地 域 の 概 要 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域 |

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

受命物件の位置図



公示地

評価物件

補充評価書

金沢地方裁判所 御中

評価人 不動産鑑定士
中村 聡

令和7年（ヌ）第30号事件において、令和8年3月17日付で評価しました評価書につき、
下記の内容を補充致します。

I. 補充による評価額

| 評 価 額 | |
|---------|--------------|
| 物件1（土地） | 金 3,440,000円 |
| 物件2（建物） | 金 4,130,000円 |

II. 補充の理由

- (1) 前回評価においては、物件1及び物件2について一括売却することを前提とした場合の各々の価格を査定したが、本件では物件1の土地と物件2の建物をそれぞれ個別に売却することを前提とした場合の価格を求めるものである。

評価額の判定

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て、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

| 物件番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1 | 12,310,000 | 0.5 | 法定地上権 | 6,150,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。

② 評価額

| 物件番号 | 基礎となる価格 (円) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ | 占有 減価 修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売 市場 修正 オ | 評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ |
|------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | 12,310,000 | -6,150,000 | 1.0 | 0.8 | 0.7 | 3,440,000 |
| 2 | 1,240,000 | 6,150,000 | 1.0 | 0.8 | 0.7 | 4,130,000 |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：個別売却を前提とした場合、各物件は市場性が制約されることとなるため、当該事情を踏まえ、市場性修正率を-20%と査定した。

オ 競売市場修正：令和8年3月17日付評価書「第2 評価の条件」記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以上