

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた
不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供等を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に入札書ごとに下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票（個人の場合）

資格証明書（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

※（入札書等の請求及び入札方法に関する問合せ先）

那覇地方裁判所 執行官室 ☎098-833-1422（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 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 7月30日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月13日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 3日 午前 9時45分 那覇地方裁判所
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 7月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	39,740,000 31,792,000	一括	7,948,000	335,985	0
1	3,580,000				
2	36,160,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 国頭郡宜野座村字漢那浜原 |
| | 地 番 | 1 6 9 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 5 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡宜野座村字漢那1 6 9 0 番地1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 0 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 3 . 7 8 平方メートル
2階 1 2 2 . 7 2 平方メートル
3階 1 2 2 . 7 2 平方メートル
4階 1 2 2 . 7 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 2日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

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2】

賃借権

範 囲 402号室(1階トランクルーム含む)

賃借人 B

期 限 令和7年10月9日まで

賃 料 48,000円

賃料前払 なし

敷 金 48,000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・301号室(1階トランクルーム含む)につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・301号室及び402号室を除く部分につき、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



11

《 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 国頭郡宜野座村字漢那浜原
地 番 1 6 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 5 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 国頭郡宜野座村字漢那 1 6 9 0 番地 1
家屋 番号 1 6 9 0 番 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 2 3 . 7 8 平方メートル
2 階 1 2 2 . 7 2 平方メートル
3 階 1 2 2 . 7 2 平方メートル
4 階 1 2 2 . 7 2 平方メートル



令和 6年(ケ)第 2 号
令和 6年 4月 8日受理
令和 6年 7月 3日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

那覇地方裁判所名護支部
執行官 國吉正太

(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 | 国頭郡宜野座村字漢那浜原 |
| | 地 番 | 1 6 9 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 5 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡宜野座村字漢那 1 6 9 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 0 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 . 7 8 平方メートル
2 階 1 2 2 . 7 2 平方メートル
3 階 1 2 2 . 7 2 平方メートル
4 階 1 2 2 . 7 2 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	☒ 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	接面道路：道路に接面する。						
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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 共同住宅 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	■201号室（1階ト ランクルーム含む）	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	所有者（空家）	自 至	・ ・	・ ・				
2	■202号室（1階ト ランクルーム含む）	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	所有者（空家）	自 至	・ ・	・ ・				
2	■301号室（1階ト ランクルーム含む）	■居 □事 □店 □倉 □他	令6・1・4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 80,000円 ■敷 □保 80,000円	
	占有者A	自令6・1・4 至令8・1・3						
2	■302号室（1階ト ランクルーム含む）	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	所有者（空家）	自 至	・ ・	・ ・				
2	■401号室（1階ト ランクルーム含む）	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	所有者（空家）	自 至	・ ・	・ ・				
2	■402号室（1階ト ランクルーム含む）	■居 □事 □店 □倉 □他	平25・10・10	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 48,000円 ■敷 □保 48,000円	
	占有者B	自令5・10・10 至令7・10・9						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

屋上に太陽光パネルが見受けられるが、これにつき、建物所有者から返答が無く、立ち入ることも困難であり、また、本件建物は新築時の所有者から現在まで何度か異動していることからして、所有者、可動状況等は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者代表者	本建物の賃貸借関係は、管理会社に依頼しています。
■ 占有者 A	本建物の 301 号室を賃借して居住しています。
■ 占有者 B	本建物の 402 号室を賃借して居住しています。
■ 管理会社社員	敷金につき、402 号室の分は当社で預かっていますが、その他は、前管理会社より引き継いでいません。 各部屋に割り当てられた駐車場 1 台分の料金は家賃に含まれています。 屋上の太陽光パネルについては、関与していません。

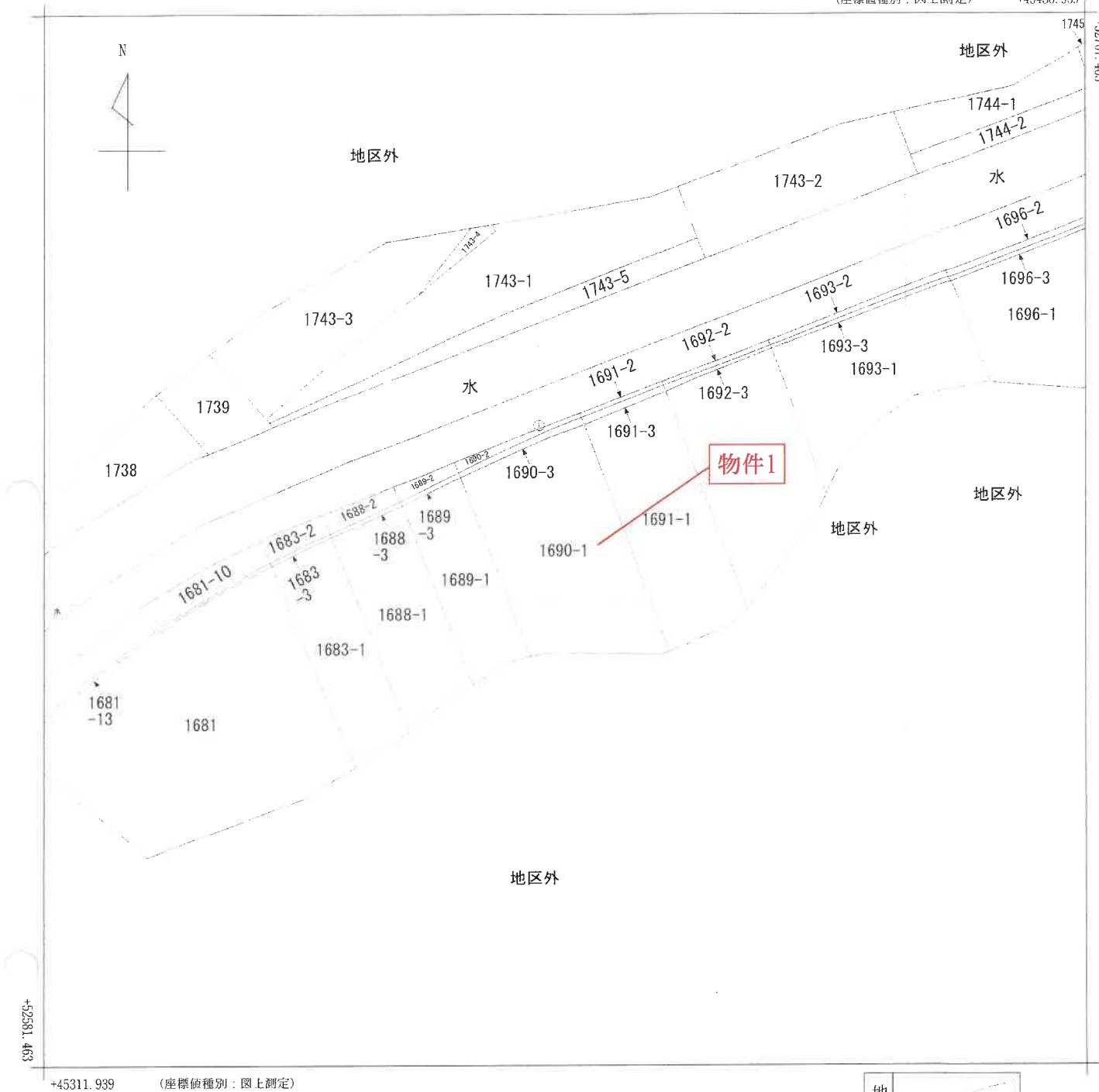
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 4月12日 9:00ー 9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年 4月18日 12:00ー12:20	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
6年 4月26日 11:00ー 11:10	執行官室	所有者に対する要請書作成・発送
6年 5月 1日 15:00ー15:10	北谷町上勢頭 管理会社	管理会社社員と面談、賃貸借契約書写し受領
6年 5月14日 15:30ー15:45	北谷町上勢頭 所有者代表者住所地	所有者代表者と面談
6年 5月28日 13:00ー 13:40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、占有者と面談
6年 6月 5日 14:00ー 14:05	北谷町上勢頭 所有者代表者住所地	不在
6年 6月 6日 09:00ー 09:10	執行官室	所有者に対する要請書作成・発送
(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 を立ち合わせ、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

対象不動産の公図写し

(座標値種別：図上測定) +45436.939



A3→A4に縮小



請求部分	所在	国頭郡宜野座村字漢那浜原					地番	1690番1			
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系 番号又は 記号	X 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	昭和49年12月				備付年月日 (原図)	平成2年2月23日			補記事項		

870263

419-10.22

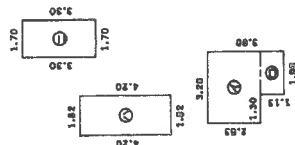
圖面平階各

家屋番号 1690番1

建筑物平面图

国頭郡宜野座村字漢那1690番地1

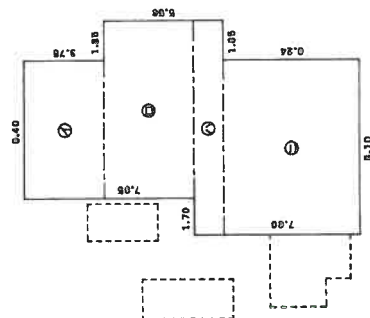
1階



求續喪

イ) □	2.53×1.13	3.28×1.98	8.2984 2.2374
ハ) 側れ	4.20×2.91	1.82×1.82	7.6440
ニ) 側れ	3.30×2.91	1.70×1.70	5.6100
合計			23.7898
床面積			23.78 m ²

2 階 - 4 階 (各階同型)



求積變

イ)	$3.75 \times 6.40 =$	24.0000
ロ)	$4.20 \times 8.25 =$	34.6500
ハ)	$1.36 \times 9.95 =$	13.5320
ニ)	$6.24 \times 8.10 =$	50.5440
	合計	122.7260
	除面積	122.72 m ²

(日 記 12)

单位: m

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺	500
----	-----

(日本) 土地家産調査士会連合会(用紙)

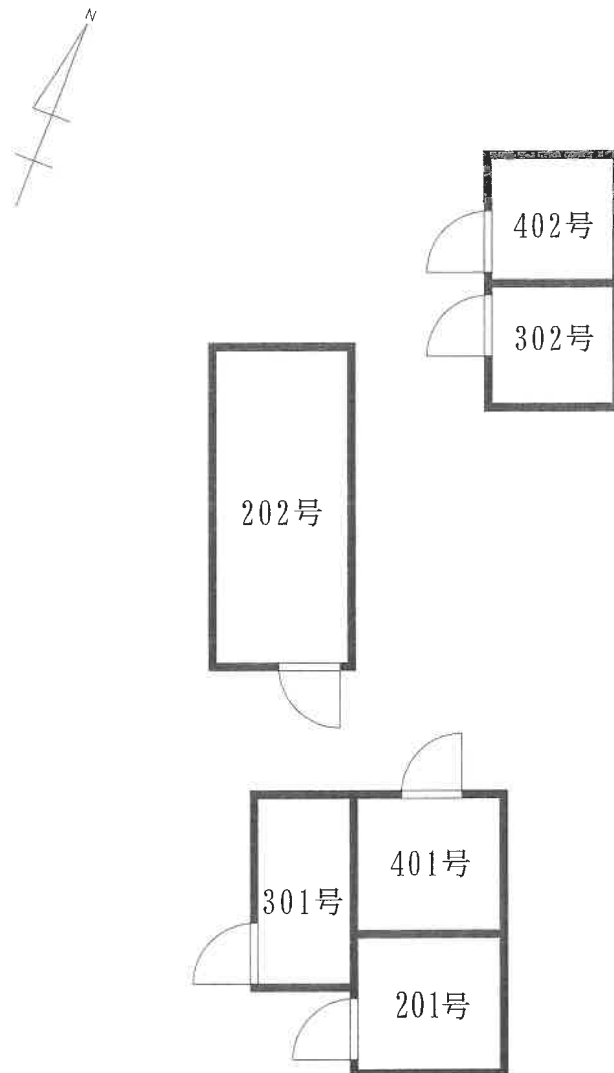
平成19年10月22日登記

土地建物位置関係図



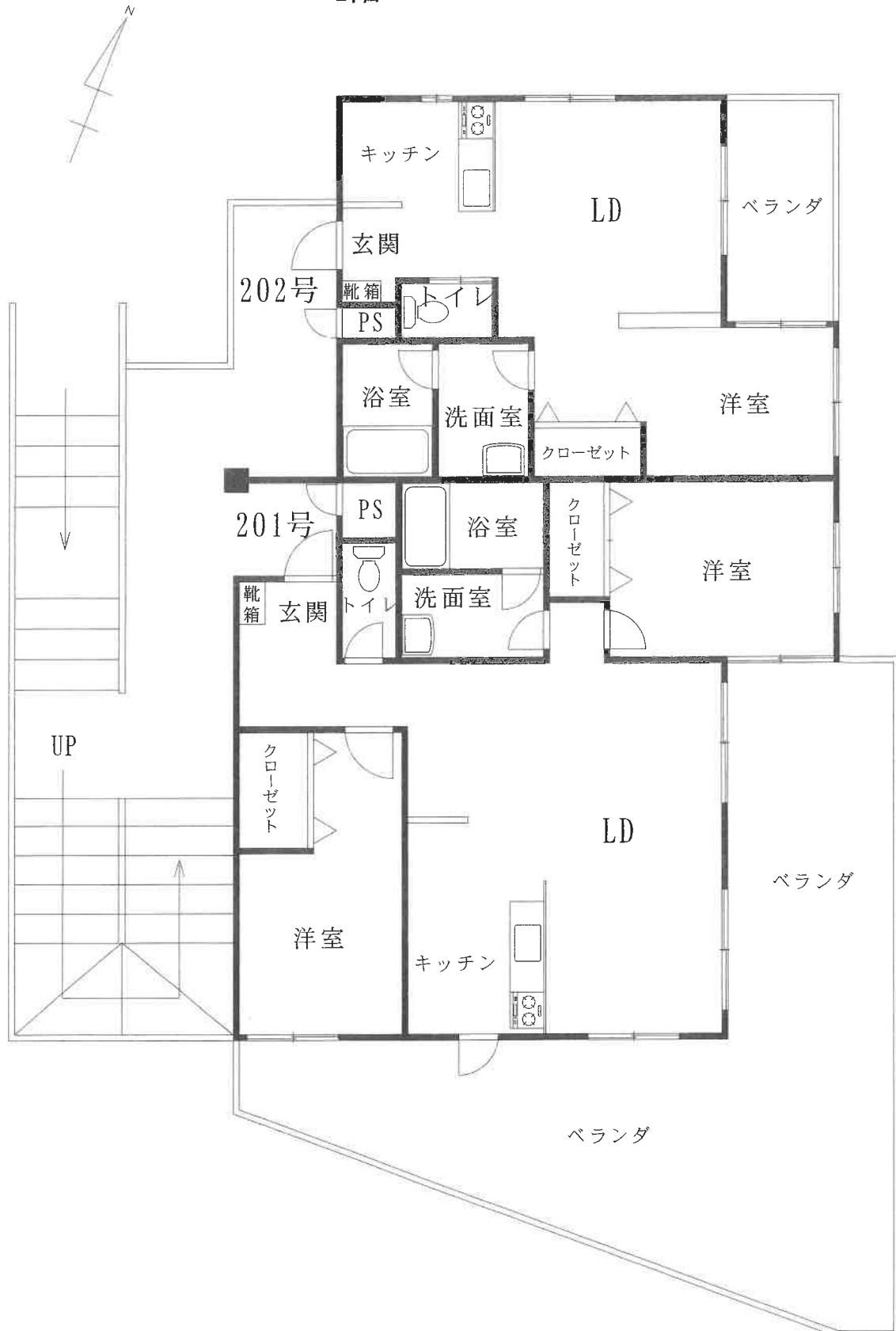
建 物 間 取 図

1階（トランクルーム）



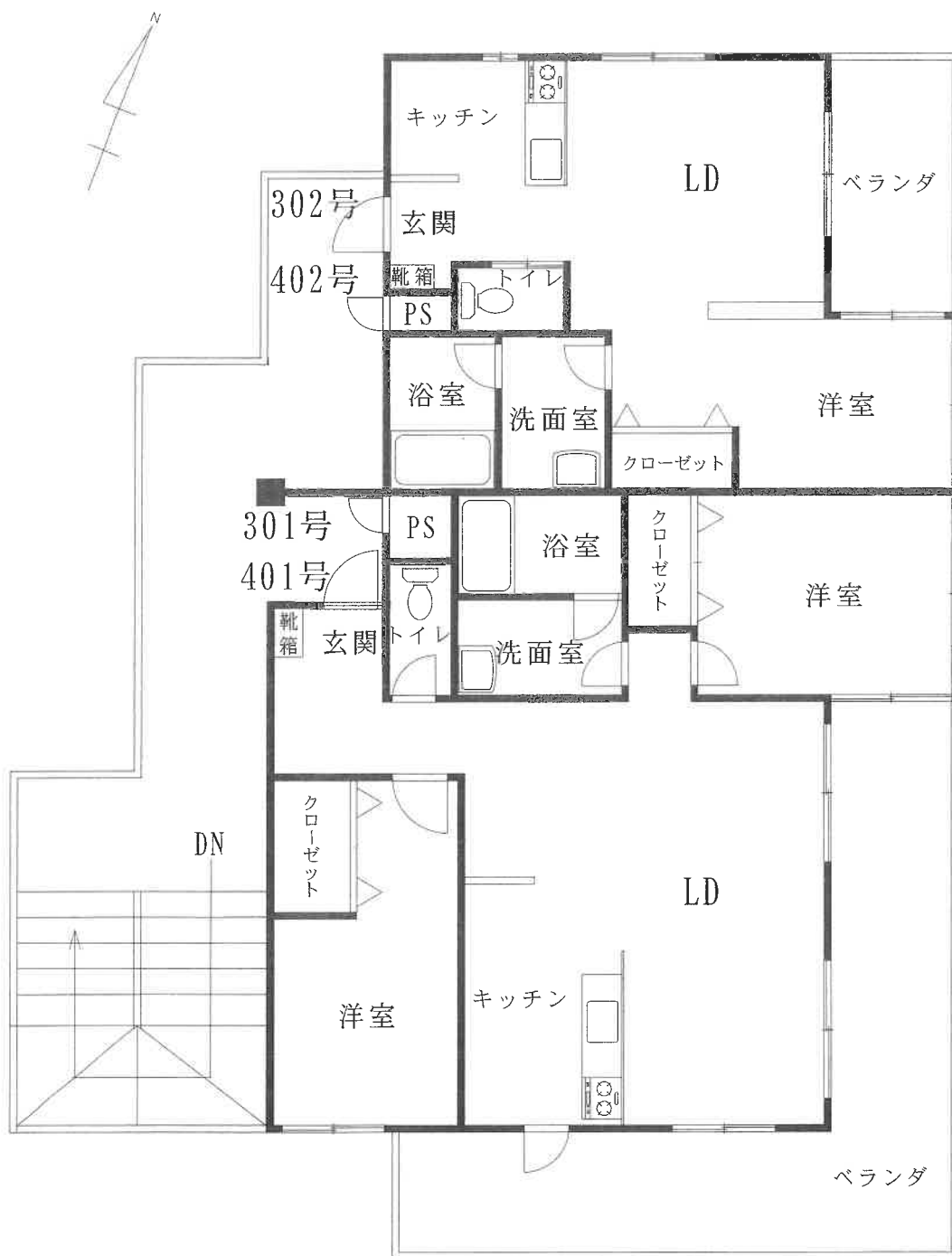
建 物 間 取 図

2階

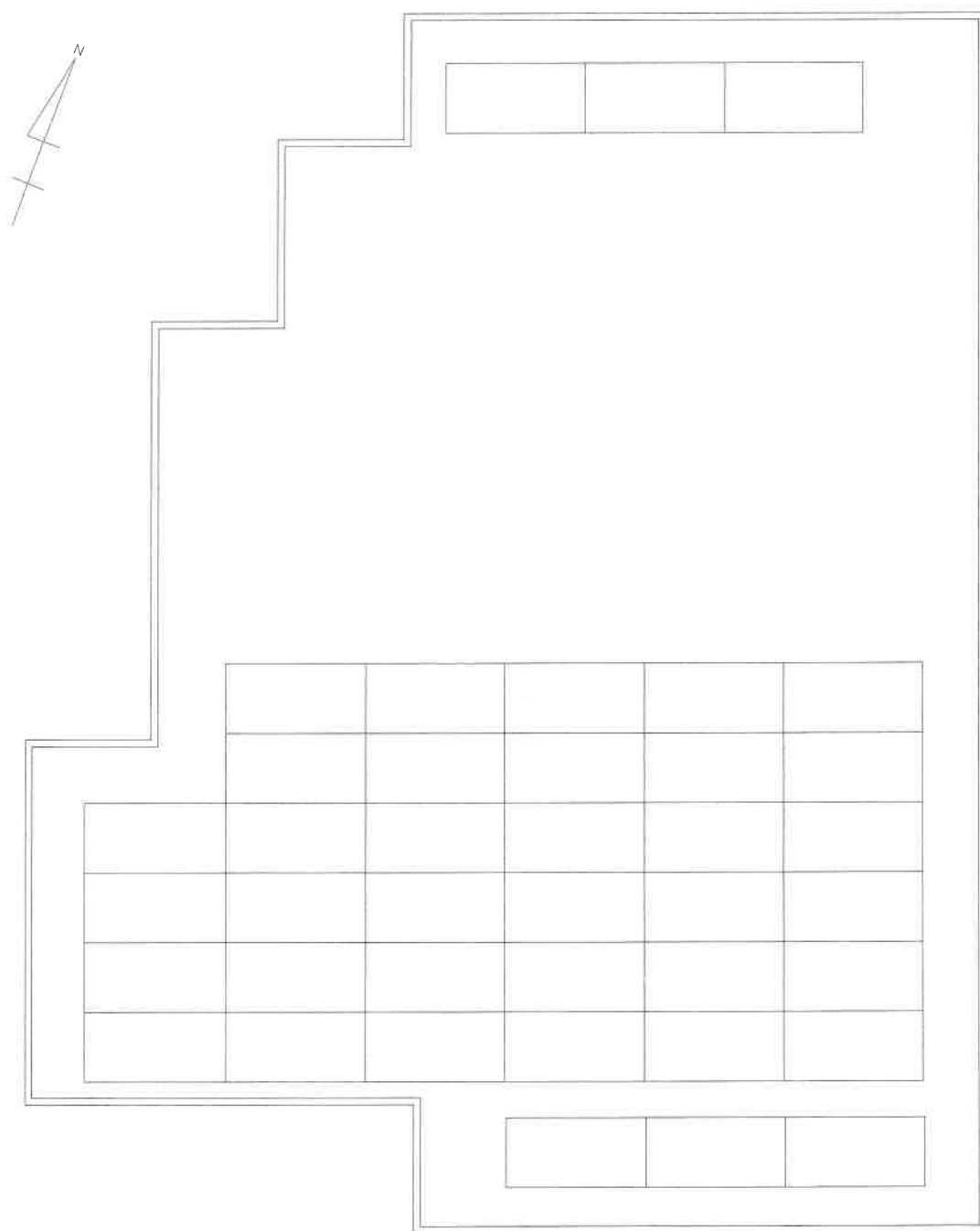


建 物 間 取 図

3階 4階（各階同型）



屋上の太陽光発電





1

物件 2 の室内 (1号) ②~⑤



2

14枚目)



3



4



5

物件 2 の室内(2号)⑥~⑩



6

(16枚目)



7



8



9

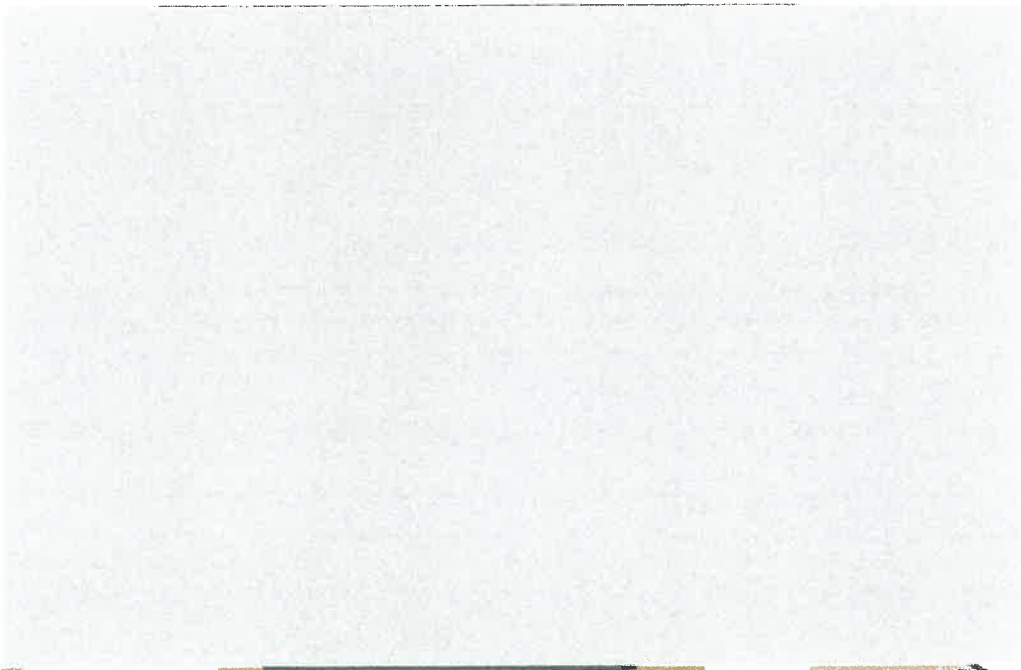


10

ト52716-6



11



12

副本

令和6年 (ケ) 第 2号

令和6年5月28日現況調査

令和6年7月 1日評 価

那覇地方裁判所 名護支部御中

評 価 書

(物件 1・2)

評価人 不動産鑑定士

仲本 兼徹 印

第1 評価額

一括価格	
金 39,740,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,580,000 円
物件2 (建物)	金 36,160,000 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 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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。
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、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）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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡宜野座村字漢那浜原 1690 番 1 宅地 415.03 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡宜野座村字漢那 1690 番地 1 1690 番 1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1 階 23.78 m ² 2 階 122.72 m ² 3 階 122.72 m ² 4 階 122.72 m ²	「同上」
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局に備え付けている公図及び航空写真等があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。尚、正確には別途実測が必要である。		
2	・本件建物に付帯設備（太陽光発電システム）が設置され、屋上にソーラーパネルが存在する。		
住居表示		未実地	

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・2)

位置・交通	最寄のバス停「道の駅ぎのざ停」の北東方道路距離約270m（徒歩約4分）（別添「位置図」参照）	
付近の状況	本件は宜野座村の南西部「道の駅ぎのざ」の北西方約285mに位置する。周辺は、一般住宅・共同住宅・空地のほか、金湾も近接する住宅地域となっている。尚、住環境等は大きく変化する要因はなく、今後もほぼ現状維持で推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画外 — — — — —
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 間口 最長奥行 その他	415.03㎡（登記地積） 台形状の画地 ほぼ平坦 約16.2m 約29m —
接面道路の状況	・北西側幅員約6m舗装道路（村道） ・接道関係：道路部分とは、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣地状況は、一般住宅・空地等が存在する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
特記事項	・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる可能性は低い。 ・埋蔵文化財については、宜野座村文化課文化財係への照会によると周知の埋蔵文化財の指定はないとのこと。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数等	建築年月日（登記記載） 平成 19 年 10 月 16 日 経過年数 約 17 年 経済的残存耐用年数 約 33 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 4 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付仕上げほか 内 壁：クロス貼りほか 天 井：クロス貼りほか 床 ：フローリングほか 設 備：電気設備・上下水道・プロパンガス・ガス乾燥機 トランクルーム その他：特記なし
床面積（現況）	1 階 23.78 m² 2 階 122.72 m² 3 階 122.72 m² 4 階 122.72 m² 合計 391.94 m²（登記記載の床面積とほぼ同様）
現況用途等	現況用途：共同住宅（トランクルーム付き 6 室） 間取り ：（後添「建物間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状況	普通：402 号室の天井のクロスの剥がれがある。また、経年に伴う磨耗や汚れ等も観察される。
建物の利用状況	物件 2 建物は、共同住宅として使用されている。 賃貸借契約等の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・ 4 階屋上の太陽光発電は、所有権の帰属及び売却後使用できるかは不明であるため太陽光発電は評価外とした。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格

1. 基礎となる価格

(1) 物件1（土地）

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝(A)
1	14,500	0.99	415.03	0.95	5,660,000

ア 標準画地価格（地価調査価格等からの規準）

地価調査基準地 （宜野座）県－2

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/105 \times 100/95 = 14,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：調査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（南）・三方路 1.05

◇地域格差：街路状況 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$

イ 個別格差：規模・形状等 方位（北西） 個別格差
 $0.99 \times 1.00 = 0.99$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：将来における建物の取り壊し費用及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件 2 (建物)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝(B)
2	222, 000	391. 94	0. 495	43, 070, 000

イ 現 価 率：

減価修正にあたっては、耐用年数法に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件 2 : } \frac{o}{n + o} \times (1 \pm q) = 0.660 \times 0.75 \div 0.495$$

項 目	物件区分 物件 2
n : 経過年数	17 年
o : 残存耐用年数	33 年
q : 観察減価法による補正率	Δ25%

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = (C)
1	5,660,000	0.25	法定地上権	1,420,000

イ 土地利用権等割合：物件 1 土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 25%と査定した。

(2) 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア (A・B)	土地利用権等 価格 (円) イ (C)	評 価 額 (円) ア±イ = (D)	価格 構成比 (a)
1	5,660,000	－1,420,000	4,240,000	9%
2	43,070,000	＋1,420,000	44,490,000	91%
計			48,730,000	

Ⅱ．収益価格の試算（直接還元法による）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	純収益（円） イ	家賃等補正 ウ	還元利回り エ	その他補正 オ	収益価格（円） イ÷ウ×エ×オ＝（E）
4,608,000	3,045,000	1.00	6%	1.00	50,750,000

ア 総収益：現行賃料を基に査定した。下表参照。

年間賃料収入	月額 384,000 円×12 ヶ月 ＝ 4,608,000 円
年間賃料収入 (空室部分の想定)	空室部分（4 部屋）の賃料は同タイプの賃料を参考にした。
その他の収入 (駐車場)	駐車場は 1 台無料
総 収 益	合計 4,608,000 円

目的物件に即した空室率 12% を控除の上、総収益を以下の通り査定した。

$$4,608,000 \times (1 - 0.12) = 4,060,000$$

イ 純収益：空室率控除後の諸経費率を総収益の 25% と査定し、下記のとおり純収益を査定した。

$$4,060,000 \times (1 - 0.25) = 3,045,000$$

ウ 家賃等補正：空室損及び地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素等を勘案し査定した。

エ 還元利回り：目的物件は建築後 17 年経過した建物であるが純収益は安定的かつ持続可能な水準として査定したことを勘案して、上記のとおり還元利回りを査定した。

オ その他補正率：当該建物の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ. 評価額の決定

積算価格：48,730,000

収益価格：50,750,000

以上のとおり、積算価格と収益価格を試算した。受命物件は、収益不動産であることを総合的に勘案して本件では、両試算価格の性格と評価の目的を勘案した結果、両者の価格が適当と判断し、調整後の価格を下記の通り査定した。これに各物件の積算価格の構成比により各物件の評価額を算出し、次に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 （a） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	その他の控除 減価（敷金等）円 カ	評価額（円） （ア×イ×ウ×エ× オ）－カ
1	49,740,000	9%	1.00	1.00	0.80	—	3,580,000
2		91%	1.00	1.00	0.80	－48,000	36,160,000
						物件１・２ 一括価格	39,740,000

ウ 占有減価修正：共同住宅(収益物件)であり、占有減価修正は不要。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

カ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

- 地価調査基準地価格【宜野座（県－2）】
 - 所 在：宜野座村字漠那村内 122 番 2
 - 価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日
 - 価 格：14,000 円/㎡（対前年変動率 13.8%）
 - 地 積：384 ㎡
 - 地 域 の 概 要：農家及び一般住宅が混在する地域
 - 接 面 街 路：西 5.5m 村道、三方路
 - 供給処理施設：水道、下水道
 - 位 置：漠那停 230m
 - 用 途 指 定 等：都市計画外

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

