

不動産競売事件の入札のルールが変わりました。

- 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）

令和6年（ヌ）第20号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、評価書に加え、評価書の「補充書」があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 30 分 場 所 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 9 時 45 分 場 所 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 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

2 所 在 糸満市字兼城門原
地 番 293 番
地 目 山林
地 積 189 平方メートル
(現況)
地 目 原野一部宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号292番）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】

・本件土地の一部（約114.9平方メートル）を所有者、B、C、D、Eが売却対象外建物（家屋番号292番）の敷地として占有している。B、C、D、Eの占有権原は使用借権と認められる。

・その余を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2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



11

物 件 目 録

2 所 在 糸満市字兼城門原
地 番 293番
地 目 山林
地 積 189平方メートル
(現況)
地 目 原野一部宅地



令和 6 年(ヌ)第 20 号
令和 6 年 8 月 30 日受理
令和 年 月 日提出
6.12.25

現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 具 志 恒 則

(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 糸満市字兼城門原

地 番 292番

地 目 畑

地 積 397平方メートル

所有者 A

2 所 在 糸満市字兼城門原

地 番 293番

地 目 山林

地 積 189平方メートル

所有者 A

3 所 在 糸満市字兼城 292番地、293番地

家屋 番号 292番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 89.04平方メートル

共有者 A 持分8分の1

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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 原野(物件1, 2)	
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(A) ☒ その他の者(B, C, D, E) 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 上記土地所有者が物件1, 2の一部を雑草・雑木の繁茂する原野の状態で占有している。 ☒ 「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	☒ 「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件3	
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(B, D) ☐ 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。 ☐ 「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	☒ 工作物1, 工作物2 ※別紙「土地建物位置関係図」のとおり ☒ 外壁コンクリートに一部クラックが認められる。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (285.7㎡)	
占有者		☐ 債務者 ☒ (B, C, D, E)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成13年 7月26日 (登記記録上の物件3の新築日)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

■糸満市農業委員会の農地等の現況に係る照会に対する調査結果は次のとおり。

- ・物件 1, 2 はいずれも農振地域外に存在し, 現況地目は非農地である。
- ・買受けを希望する者は, 買受適格証明書の提出は不要である。
- ・転用許可等の有無・・・有（平成 12 年 10 月 26 日付けで農地法第 5 条 1 項 6 号により転用目的を住宅とする許可）

■物件 2 は東側で, 市道に接している（評価人調査）。

(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
■ B (物件3の共有者)	1 物件1の一部に、亡夫が生前山羊小屋を設置して利用もしていましたが、亡くなった後は放置しているため周りが原野の状態になっています。 2 物件3の建物は、私がDと共に居宅として使用しています。 雨漏りやシロアリ被害はありません。
■ 沖縄県土木建築部南部 土木事務所	1 物件1，2の各土地は、地すべり防止区域内にあります。そのため同物件に関して、住宅造成、家屋の新築、土採取等の行為をする場合には、沖縄県知事の許可が必要となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月30日 10:00-10:10	当庁	農業委員会に対し照会書送付 (6. 9. 17調査結果受領)
6年9月9日 15:50-16:10	物件所在地	物件確認, 占有者から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
6年9月18日 14:00-14:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
6年11月27日 9:00-9:10	当庁	沖縄県土木建築部南部土木事務所職員から聴取(電話)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

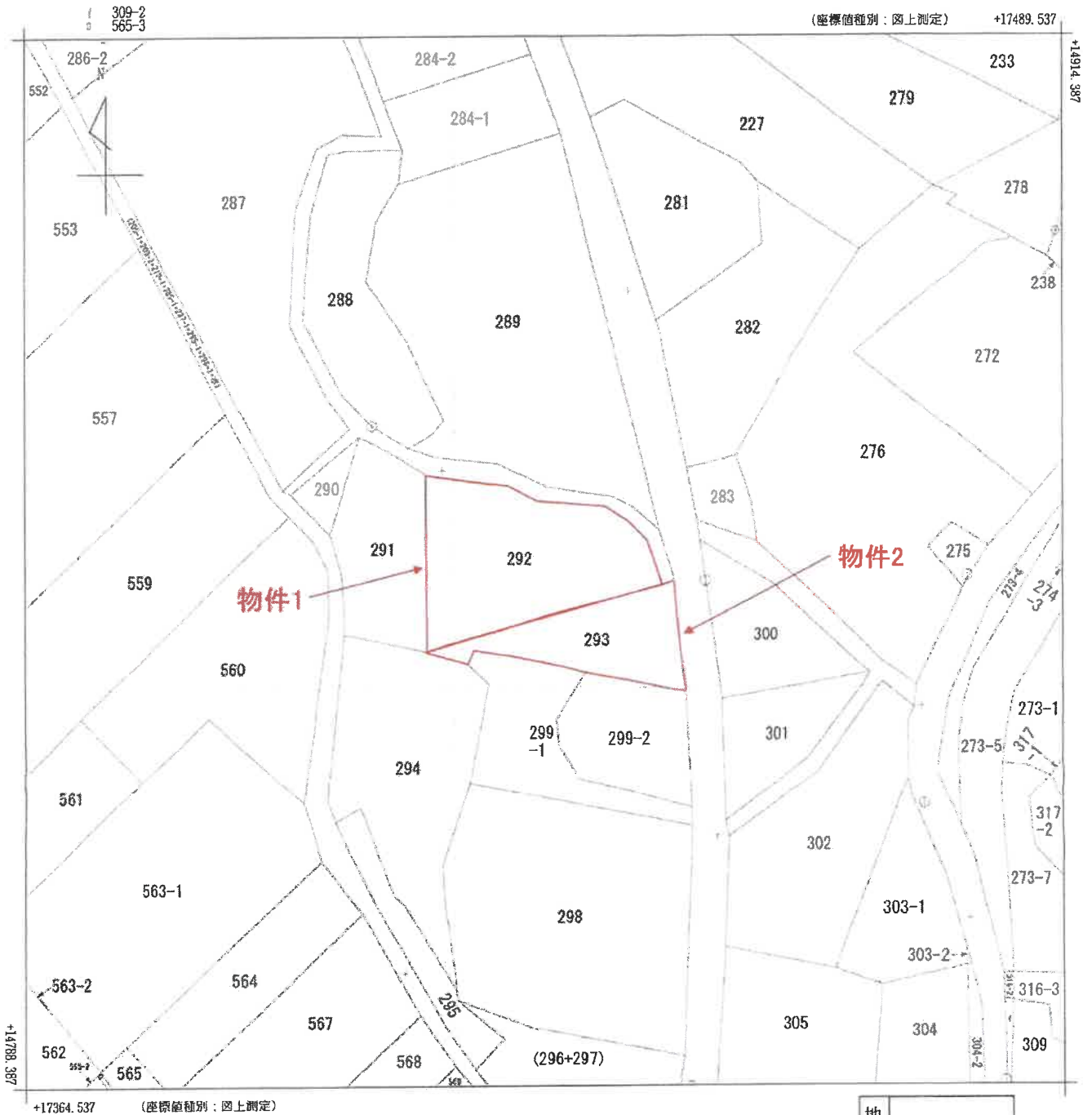
☒ 令和 6年 9月18日
目的物件は不在かつ無施錠であったので, 立会人Fを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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 写



地番区域見出
宇兼城

請 求 分	所 在	糸満市宇兼城門原				地 番	292番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方法務局管轄)

令和6年7月23日

大津地方法務局

地図整理番号：M27393

登記官

A3→A4に縮小

(1/1)

登記年月日：平成13年8月10日

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。
(那覇地方法務局管轄)
令和6年7月23日 大津地方法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

292番

建物の所在

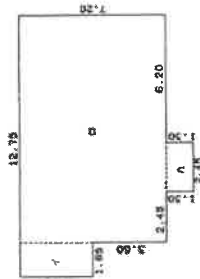
糸満市字兼城292、293番地

H24-4
H23-3
H35-1

A4に縮小

物件3

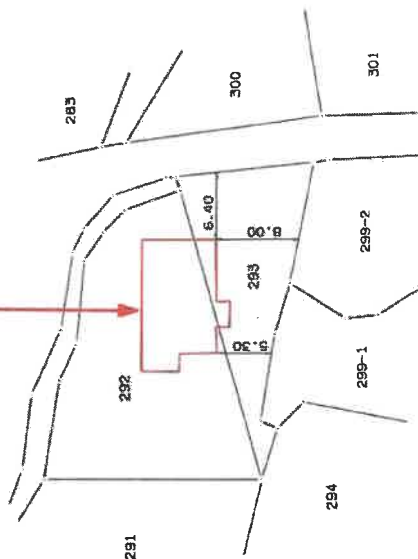
1階



求積表

イ	1.65 X 3.60	=	5.9400
ロ	7.20 X 11.10	=	79.9200
ハ	1.30 X 2.45	=	3.1850
計			89.0450
原面積			89.04 m ²

物件3



(目録表12)

平成13年8月10日登記

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

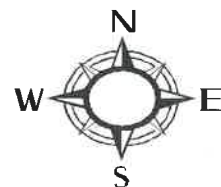
1/500

(百系士建築調査士会連合会附紙)

150779

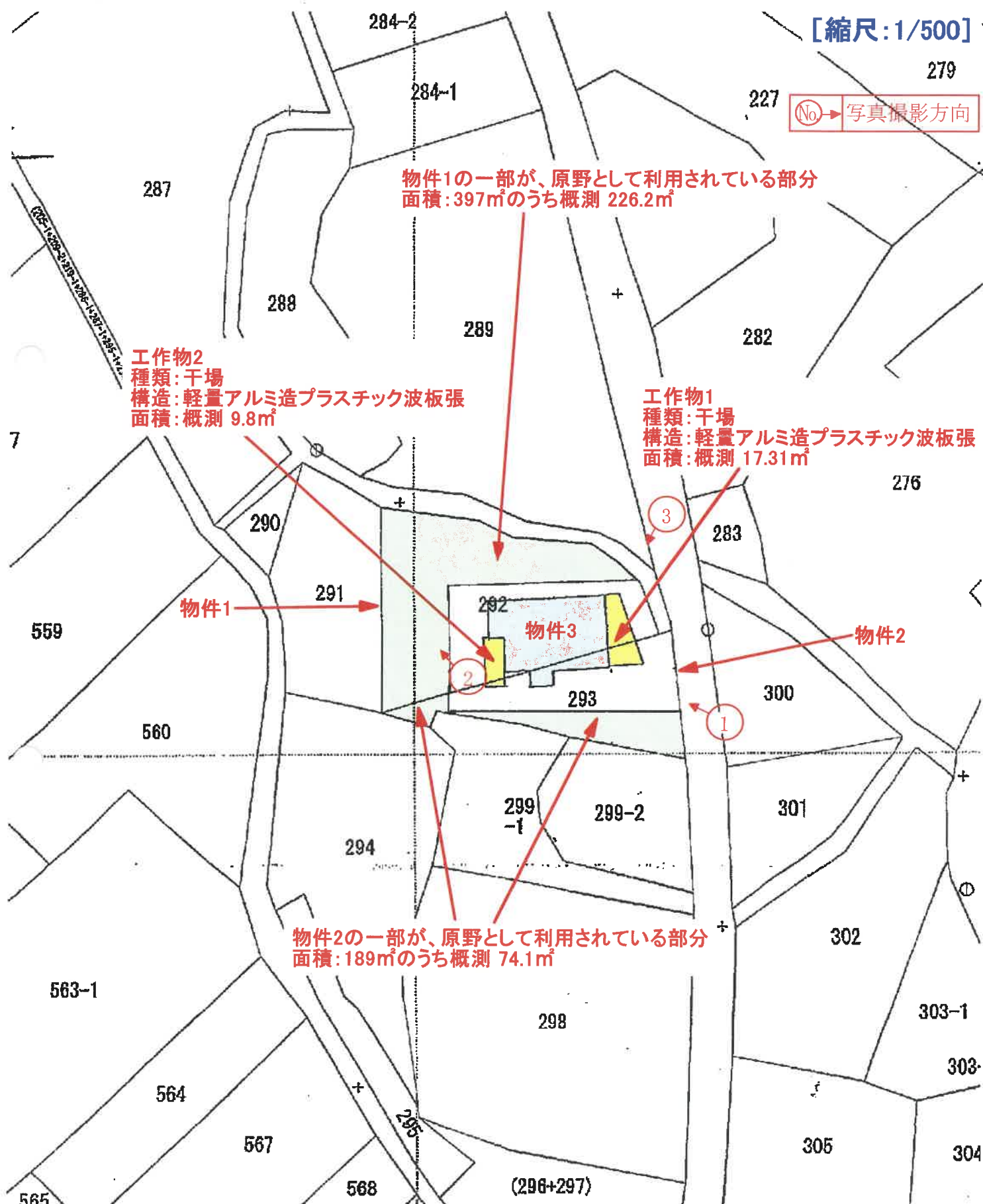
地図整理番号：M27394

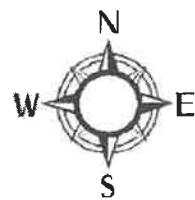
土地建物位置関係図



[縮尺:1/500]

(No) → 写真撮影方向





建物間取図





1

物件1(原野部分)



2



3

干場(工作物2)



4

物件3の室内



5

同上



6

物件3の室内



7

物件3 (外壁コンクリートのクラック)



8

副本

令和 6 年 (又) 第 20 号
令和 6 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 2 月 20 日 評 価
令和 7 年 6 月 10 日 補充評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(補充書・物件 2)

評価人 不動産鑑定士
宇 久 信 正 印

令和 6 年(ヌ)第 20 号事件の各物件について、土地を個別に売却することを前提とした場合の評価額は以下のとおりである。

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 2 (土地)	金 2,390,000 円

第 2 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 目的土地

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
物件 2 物件 3 の建物敷地	60,500	0.50	114.9	0.90	3,128,000
物件 2 原野	60,500	0.30	74.1	—	1,345,000
計					4,473,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価公示 糸満-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$85,100 \text{ 円/㎡} \times 101.7/100 \times 100/100 \times 100/143 = 60,500 \text{ 円/㎡}$

*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である。

*標準化補正：なし。

*地域格差　：街路条件 1.10、環境条件 1.30 を考慮した。

イ 個 別 格 差： 2 (物件 3 の建物敷地)・・・形状 0.50

2 (原野)・・・造成費用等 0.30

ウ 地　　　　　積： 概測数量による。

エ 建付減価補正率：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地価格については土地利用権等価格を控除し、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
物件 2 物件 3 の建物敷地	3, 128, 000	0. 25 法定地上権	782, 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 25%と査定した。

② 内訳価格

物件 番号	土地価格 (円) (1①オ) 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
物件 2 物件 3 の建物 敷地	3, 128, 000	－782, 000	1. 00	0. 70	0. 80	1, 310, 000
物件 2 原野	1, 345, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	1, 080, 000
計						2, 390, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市 場 性 修 正：法定地上権付建物の存する底地であることから、市場性が劣る。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第3 参考価格資料

地価公示価格 糸満-3

所 在：糸満市字兼城上原 764 番 25

価 格：85,100 円/㎡（対前年年間変動率+4.0%）

位 置：「西崎入口」停の南東方、約 1.3 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：219 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ丘陵の住宅地域

以 上 4 頁

副本

令和 6 年 (又) 第 20 号
令和 6 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 2 月 20 日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宇 久 信 正 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,230,000 円
物件2 (土地)	金 3,750,000 円
物件3 (建物)	金 990,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 物件1、2の内訳価格は物件1、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3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事前に物件に立ち入ることができないこと、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も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

1 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字兼城門原 292 番 畑 397 m ² 所有者 A	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字兼城門原 293 番 山林 189 m ² 所有者 A	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糸満市字兼城 292 番地、293 番地 292 番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 89.04 m ² 所有者 A 持分 8 分の 1	同 上
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件 3 の建物敷地として利用されている。 ・物件 1 の一部が原野 (概測 226.2 m²) として利用されている。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照		
2	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件 3 の建物敷地として利用されている。 ・物件 2 の一部が原野 (概測 74.1 m²) として利用されている。		

	利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
3	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿床面積を採用して評価した。 ・所有者が居宅として利用している。 ・工作物 1、2 が現存するが、構造及び規模等を考慮し、物件 3 建物に含めて評価した。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
住 居 表 示	未実施

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 (道路距離)	最寄バス停「糸満小学校前」の北方、道路距離約 880m (徒歩約 11 分)	
付近の状況	糸満市のほぼ中西部に所在する。糸満市役所の北東方約 2.0km (道路距離) に存し、市立糸満小学校の北方約 600m (道路距離) に位置する。 周辺は、一般住宅や未利用地、原野等の混在する地域である。 なお、現在、当該地域環境等が変化する特段の要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の 規制等 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	586.00 m ² (物件1、2 合計) 不整形 約 13.4m 約 30.3m
接面道路の状況	東側幅員約 4.3m 市道に接面する。 (建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書記載のとおり」。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	・物件1、2 土地は、地すべり防止区域内に存するため、再建築する際には、沖縄県南部土木事務所の維持管理班に許可申請の届等が必要である。 ・公図上では、物件1 の北側に里道が見られるが現況では、里道の確認が不明なため中間画地と判断した。 ・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事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成13年7月26日(新築) 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約26年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：ラフトン吹付等ほか 内 壁：合板、タイル等ほか 床 ：畳、フローリング、タイル等ほか 天 井：不燃ボード、合板、バスリブ等ほか 設 備：電気設備、給排水設備等 その他：なし
床面積(現況)	「第3 目的物件記載のとおり」
現況用途等	現況用途：居宅 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
保守管理の状態	普通
専有部分の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 土地 (物件1、2)

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=オ
1 物件3の建物敷地	59,900	0.80	170.8	0.90	7,366,000
1 原野	59,900	0.30	226.2	—	4,065,000
小 計					11,431,000
2 物件3の建物敷地	59,900	0.80	114.9	0.90	4,955,000
2 原野	59,900	0.30	74.1	—	1,332,000
小 計					6,287,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価公示 糸満-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$81,800 \text{ 円/㎡} \times 104.7/100 \times 100/100 \times 100/143 = 59,900 \text{ 円/㎡}$$

*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である。

*標準化補正 : なし。

*地域格差 : 街路条件 1.10、環境条件 1.30 を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 1 (物件3の建物敷地)・・・形状 0.80

1 (原野)・・・造成費用等 0.30

2 (物件3の建物敷地)・・・形状 0.80

2 (原野) . . . 造成費用等 0.30

ウ 地 積： 概測数量による。

エ 建付減価補正率：敷地の有効利用の程度及び建物の経過年数等を考慮して、
10%の減価修正を行った。

② 建物（物件3）

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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	246,000	89.04	0.364	7,973,000

イ 現況延床面積：登記数量及び概測数量を採用。

ウ 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。

$$\text{物件3：} \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.520 \times 0.700 \div 0.364$$

項 目	物件区分
n：経過年数	物件3 24年
o：残存耐用年数	26年
N：経済的全耐用年数	50年
q：観察減価法による補正率	△30%

(注) 観察減価法による補正率は、建物の経過年数、維持管理の状態等を考慮して減価率を上記の通り査定した。

エ 持分割合：登記数量を採用した。

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 物件3の建物敷地	7,366,000	0.25 法定地上権	1,842,000
2 物件3の建物敷地	4,955,000	0.25 法定地上権	1,239,000
		計	3,081,000

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25%と査定した。

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	持分割合 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1 物件3の建物敷地	7,366,000	-1,842,000	—	1.00	0.90	0.80	3,980,000
1 原野	4,065,000	—	—	1.00	1.00	0.80	3,250,000
				物件1の合計			7,230,000
2 物件3の建物敷地	4,955,000	-1,239,000	—	1.00	0.90	0.80	2,680,000
2 原野	1,332,000	—	—	1.00	1.00	0.80	1,070,000
				物件2の合計			3,750,000
3	7,973,000	+3,081,000	1/8	1.00	0.90	0.80	990,000
一括価格 (合計)							11,970,000

ウ 持 分 割 合：登記数量を採用した。

エ 占有減価修正：修正の必要がない。

オ 市場性修正：建物については、持分 $1/8$ の評価であり、建物敷地、建物ともに市場修正を行った。

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載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

地価公示価格 糸満-3

所 在：糸満市字兼城上原 764 番 25

価 格：81,800 円/㎡（推定年間変動率+4.0%）

位 置：「西崎入口」停の南東方約 1.3 km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：219 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員約 6.0m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100）

地域の概要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ丘陵の住宅地域

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

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

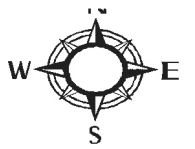
7 写真撮影位置図

8 仮名一覧表

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上 11 頁

物件位置図



[縮尺: 1/10000]

