

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）

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）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 9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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月21日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 2月12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12月 9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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,640,000 1,312,000		328,000	10,798	0



物 件 目 録

- 1 所 在 宜野湾市野嵩四丁目
地 番 1720番1
地 目 宅地
地 積 625.98平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1】

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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・約160.25平方メートルをG及びHの相続人らが売却対象外建物(家屋番号1720番1)を所有して占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。
- ・所有者不明の未登記売却対象外建物(種類:居宅,構造:木造・コンクリートブロック造トタン葺平家建,床面積:約74平方メートル,未登記附属建物,種類:物置,構造:鉄筋コンクリートブロック造トタン葺平家建,床面積:約86平方メートル)が本件土地上に存在する。
- ・その余を本件土地共有者A及び売却対象外の共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり,買受人は,当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。）



物 件 目 録

- 1 所 在 宜野湾市野嵩四丁目
地 番 1720番1
地 目 宅地
地 積 625.98平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分6分の1



令和 6年(ヌ)第 6号
令和 6年 8月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.4-1

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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 宜野湾市野嵩四丁目
地 番 1720番1
地 目 宅地
地 積 625.98平方メートル
共有者 A 持分6分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宜野湾市野嵩四丁目13番21号	付近
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 本土地の一部は公衆用道路として使用されている。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 本物件の北西側で接する道路は、建築基準法42条2項道路（評価人調査）。	
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	
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）	
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 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (約160.25㎡)	
占有者		☐ 債務者 ☒ G及びHの相続人	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ G(占有者) ☒ I(占有者の義娘))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15年 2月14日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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

目的外建物 1 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	宜野湾市野嵩四丁目 1720 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1720 番 1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	87.36 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (G 及び H の相続人ら) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 55 年 4 月 15 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物 2 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	宜野湾市野嵩四丁目 1720 番地 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造・コンクリートブロック造トタン葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 7.4 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 同建物の附属建物 家屋番号 なし (未登記) 種 類 物置 構 造 鉄筋コンクリートブロック造トタン葺平家建 床 面 積 約 8.6 m ²

(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
■ G (占有者)	1 私は、家屋番号1720番1（目的外建物1）の所有者で、本件土地の一部を敷地として利用している者です。 2 私が所有する建物は、平成15年2月14日に前所有者である亡Bから購入し、現在まで住宅として使用しています。 私は、当初から土地付き建物の購入と考えていましたが、亡Bが応じてくれなかったため建物だけの所有者となっています。 3 亡Bと亡妻Hは兄妹という関係もあり、地代のやりとりは当初からありませんでした。また、土地所有者であるAから請求されたこともありません。 4 本件土地にある他の建物（目的外建物2）は現在誰も住んでいません。同建物では、以前不自然死がありました。 5 本件土地には5年以上前から放置された車両が1台ありますが、これはAらの所有する自動車です。
■ I (占有者の義娘)	1 Gは私の亡母Hの夫です。 2 家屋番号1720番1（目的外建物1）は、共有持分権者であった母Hが亡くなった後はG及び私を含む相続人が共有していることになります。 3 義父Gの陳述のとおり、本件土地を賃料等の対価なく無償で使用しています。 4 本件土地内に建っている建物（目的外建物2）の所有者は、Aだと思いますがよく分かりません。また、その向かい側に建っている建物（目的外建物2の附属建物）は、元ヤギ小屋として利用されていたと記憶しています。 5 義父Gが建物（目的外建物2）内で不自然死があった旨話しているようですが、私が子供のころおじが亡くなった記憶はありますが、それが不自然死だったのかどうかは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
土地の形状は簡易な計測により認定したものであり、正確な地積や範囲は専門家による測量が必要である。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。
債務者宛二度照会書を送付したが、同債務者から期限内に回答がなく連絡も取れないため目的外建物2、同附属建物の所有者は不明であるが関係人の陳述等からAら土地共有者と思われる。
- 3 関係人は、目的外建物2で不自然死があった旨陳述するが、30年から40年も経過していると思われるため事実関係を確認することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月6日 12:00-12:30	物件所在地	物件確認, 目的外建物1の所有者から聴取(口頭), 写真撮影
6年9月9日 9:50-11:00	物件所在地	立入調査, 目的外建物1の所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
6年9月11日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行官室	関係人あて照会書送付
6年10月7日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年10月7日 11:00-11:10	那覇地方裁判所執行官室	債務者あて照会書送付 (回答なし)
6年12月19日 13:30-13:40	那覇地方裁判所執行官室	債務者あて照会書送付 (回答なし)
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。

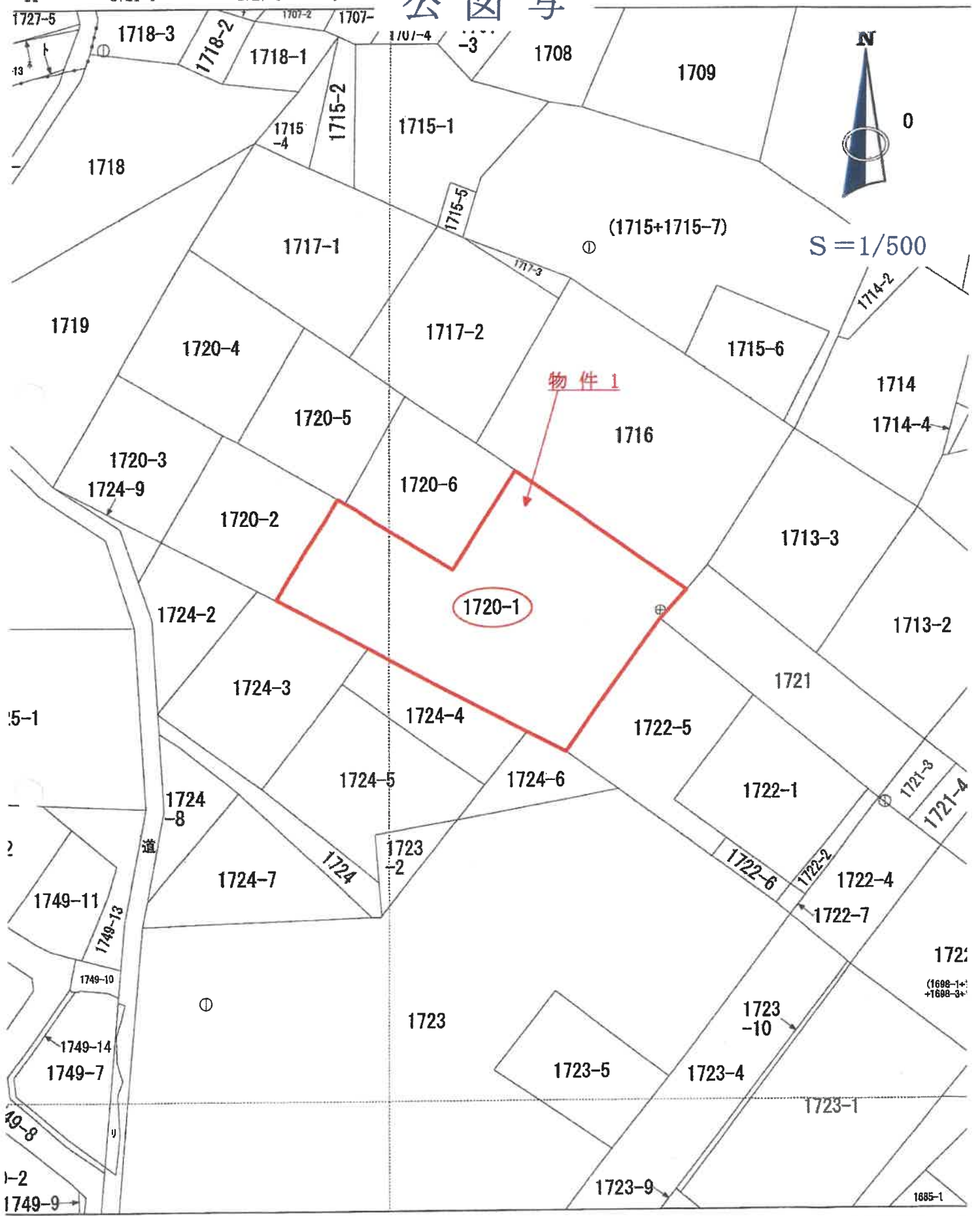
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

写図公



土地建物位置関係図

1727-5 1718-3 1718-2 1718-1 1707-4 1708 1709 1715-1 1715-2 1715-4 1715-5 1717-1 1717-3 1717-5 1719 1720-4 1720-5 1720-3 1724-9 1720-2 1724-2 1724-3 1724-4 1724-5 1724-6 1722-1 1721 1713-3 1713-2 1714-4 1716 1715-7 1715-6 1715-3 1715-4 1715-5 1715-6 1715-7 1715-8 1715-9 1715-10 1715-11 1715-12 1715-13 1715-14 1715-15 1715-16 1715-17 1715-18 1715-19 1715-20 1715-21 1715-22 1715-23 1715-24 1715-25 1715-26 1715-27 1715-28 1715-29 1715-30 1715-31 1715-32 1715-33 1715-34 1715-35 1715-36 1715-37 1715-38 1715-39 1715-40 1715-41 1715-42 1715-43 1715-44 1715-45 1715-46 1715-47 1715-48 1715-49 1715-50 1715-51 1715-52 1715-53 1715-54 1715-55 1715-56 1715-57 1715-58 1715-59 1715-60 1715-61 1715-62 1715-63 1715-64 1715-65 1715-66 1715-67 1715-68 1715-69 1715-70 1715-71 1715-72 1715-73 1715-74 1715-75 1715-76 1715-77 1715-78 1715-79 1715-80 1715-81 1715-82 1715-83 1715-84 1715-85 1715-86 1715-87 1715-88 1715-89 1715-90 1715-91 1715-92 1715-93 1715-94 1715-95 1715-96 1715-97 1715-98 1715-99 1715-100

幅員約3.1m私道
(建築基準法42条2項道路)

物件1のうち、私道の一部
となっている部分
2m² (概測)

目的外建物2
家屋番号：なし (未登記)
種類：居宅
構造：木造・コンクリートブロック造
トタン葺平家建
床面積：74m² (概測)

物件1
物件1のうち、目的外建物1の敷地
として利用されている部分
160.25m² (概測)

目的外建物1
家屋番号：1720番1
種類：居宅
構造：鉄筋コンクリートブロック造
陸屋根平家建
床面積：87.36m² (登記上)

目的外建物2の附属建物
家屋番号：なし (未登記)
種類：物置
構造：鉄筋コンクリートブロック造
トタン葺平家建
床面積：86m² (概測)

S = 1/500

写真撮影方向

1723 1723-5 1723-4 1723-1 1723-9 1723-10 1723-11 1723-12 1723-13 1723-14 1723-15 1723-16 1723-17 1723-18 1723-19 1723-20 1723-21 1723-22 1723-23 1723-24 1723-25 1723-26 1723-27 1723-28 1723-29 1723-30 1723-31 1723-32 1723-33 1723-34 1723-35 1723-36 1723-37 1723-38 1723-39 1723-40 1723-41 1723-42 1723-43 1723-44 1723-45 1723-46 1723-47 1723-48 1723-49 1723-50 1723-51 1723-52 1723-53 1723-54 1723-55 1723-56 1723-57 1723-58 1723-59 1723-60 1723-61 1723-62 1723-63 1723-64 1723-65 1723-66 1723-67 1723-68 1723-69 1723-70 1723-71 1723-72 1723-73 1723-74 1723-75 1723-76 1723-77 1723-78 1723-79 1723-80 1723-81 1723-82 1723-83 1723-84 1723-85 1723-86 1723-87 1723-88 1723-89 1723-90 1723-91 1723-92 1723-93 1723-94 1723-95 1723-96 1723-97 1723-98 1723-99 1723-100



目的外建物2



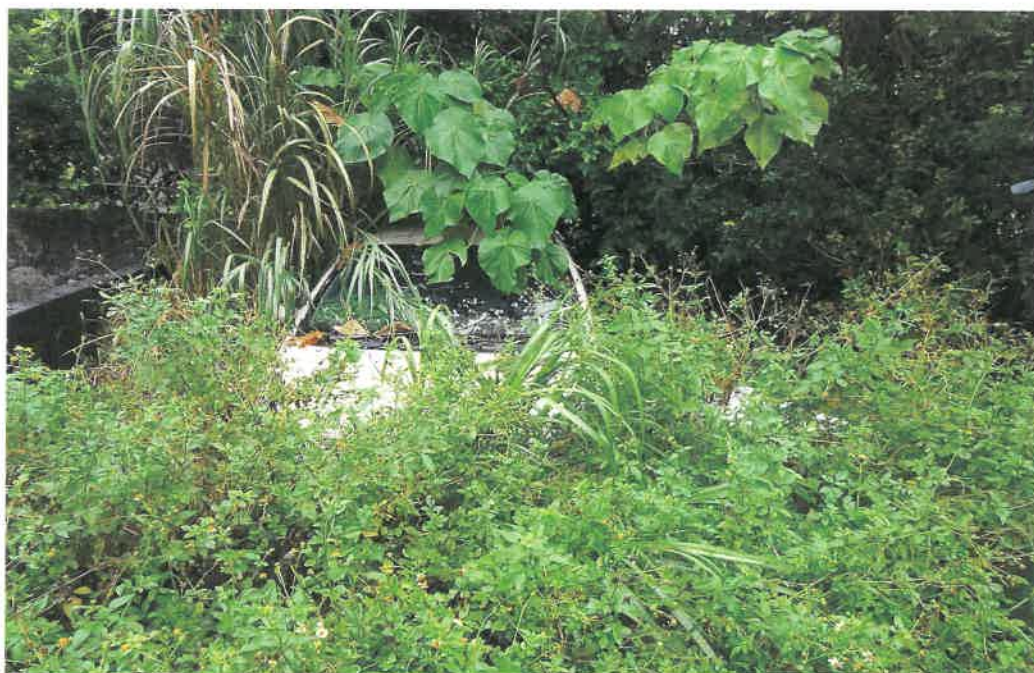
目的外建物2の附属建物



3

物件1

物件1内に放置された自動車



4



令和 6 年 (又) 第 6 号
令和 6 年 9 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 18 日 評価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1, 6 4 0, 0 0 0 円

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。

本頁以下余白

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 宜野湾市野嵩4丁目 地番 1720番1 地目 宅地 地積 625.98㎡ 共有者 A 持分6分の1		特記事項記載 のとおり
特記事項			
・地積については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の数量を採用して評価した。 ・公簿上の記載と次の点が異なる。 現況地目：宅地・公衆用道路 ・本土地上には下記の目的外建物が存する。（「土地建物位置関係図」参照） 目的外建物1 所 在：宜野湾市野嵩4丁目1720番地1 家屋番号：1720番1 種 類：居宅 構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：87.36㎡（登記上） 所 有 者：本件土地共有者（債務者）以外の者（G及びHの相続人ら） 建築時期：昭和55年4月15日新築（登記上） 建 築 者：不明 目的外建物2 所 在：宜野湾市野嵩4丁目1720番地1 家屋番号：ない（未登記） 種 類：居宅 構 造：木造・コンクリートブロック造トタン葺平家建 床面積：74㎡（概測） 所 有 者：不明〔関係人の陳述によれば、本件土地共有者（債務者）Aと思われるとのことである。〕 建築時期：不明			

建 築 者：不明

目的外建物 2 の附属建物

家屋番号：ない（未登記）

種 類：物置（関係人の陳述によれば、元はヤギ小屋として利用されていたことである。）

構 造：鉄筋コンクリートブロック造トタン葺平家建

床 面 積：86㎡（概測）

・ 関係人の陳述によれば、前記目的外建物 2 で、以前、不自然死があったとのことである。

・ 本土地上に放置車両が 1 台存する。

・ 本件の対象物件は本件土地共有者（債務者）の持分 6 分の 1 である。

住居
表示

宜野湾市野嵩 4 丁目 13 番 21 号

本頁以下余白

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (道路距離)	「普天間」バス停の北東方約710m（徒歩約9分）	
付近の状況	宜野湾市の北東部に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	地積：625.98㎡ 形状：不整形 間口：2m、奥行：35m 接道：中間画地	
接面道路の状況	北西側 幅員3.1m私道（建築基準法第42条第2項道路）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	・土地共有者（A）及び土地共有者以外の者（G及びHの相続人）が本土地上に前記目的外建物1、2を所有し、占有している。〔土地共有者以外の者（G及びHの相続人）の占有権原については「現況調査報告書」参照。〕 ・本土地の一部が公衆用道路として使用されている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：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事実認められず、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、ないことを確認した。 ・宜野湾市建築指導課で確認したところ、物件1上には目的外建物1、目的外建物2及び目的外建物2の附属建物の計3棟の建物が建っているが、間口が狭いこと等もあり、将来建替えの際には本土地上に建築できる建物は1棟のみになる可能性があるとのことである。 ・関係人の陳述によれば、本土地上にある目的外建物2で、以前、不自然死があったとのことである。 ・本土地上に放置車両が1台存する。	

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

目的土地の評価額を下記のとおり求めた。

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	土地利用権 等割合控除 オ	持分割合 カ
1	77,200	0.70	625.98	0.92	(1-0.10)	1/6

市場性 修 正 キ	競売市場 修 正 ク	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ×ク
0.44	0.80	1,640,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの比準）

地価公示 宜野湾-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 102,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103.7/100 & \times 100/100 & \times 100/137 & = 77,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：標準価格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：1.00(方位±0%)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$1.04 \times 1.03 \times 1.28 \times 1.00 = 1.37$$

イ 個別格差：方位 形状 間口狭小 規模 一部私道 個別格差

$$1.00 \times 0.95 \times 0.77 \times 0.97 \times 0.99 = 0.70$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.92（将来における取壊し、更地化費用等を考慮して建付減価率を8%と査定した。）

オ 土地利用権等割合控除：土地利用権原を目的外建物1については、使用借権、目的外建物2については、法定地上権は成立せず、場所的利益と判定し、その割合を使用借権、場所的利益ともに10%と査定し、建付地価格から控除すべき土地利用権等割合を10%と査定した。

カ 持分割合：土地共有者（債務者）の持分割合6分の1

キ 市場性修正：対抗力のない敷土地利用権（使用借権、場所的利益）の付着する土地の売却であること、本件対象物件が本件債務者の持分であること、土地上の建物で、以前、不自然死があったとのことで市場性が劣ることを考慮して、56%の市場性減価を行った。

ク 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。

本頁以下余白

第6 参考価格資料

地価公示価格〔宜野湾－2〕

所 在：宜野湾市野嵩3丁目1305番1

住 居 表 示：野嵩3－29－10

価 格：102,000円／㎡（対前年度比：＋11.1％）

位 置：野嵩一丁目停の北東方290m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：411㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西3.8m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 現況写真

（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

位置図

