

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日に売却実施処分された分から制度が変わりました。

- 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を受けた個人・法人は、買受人となれません。

今回の入札開始分から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

1 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。

2 **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。

3 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。

陳述書の記載についての注意

☐	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 (注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
--------------------------	--

□のチェックは該当する者（買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がいる場合のみ行い、該当する者がいない場合には□にチェックをしないでください。

チェックを入れた場合は、別紙の「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要になります（陳述書の提出は必要）。

該当事項の記載が終了したら、必要書類のみを提出してください。

（入札方法に関する問い合わせ）

那覇地方裁判所執行官室 ☎098-833-1422

令和7年（ケ）第30602号（物件1，4，6）

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、現況調査報告書9枚目の「訂正書面」1枚があります。

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。	



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 宮古島市平良字西仲宗根不佐手

地 番 353番2

地 目 雑種地

地 積 255平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 宮古島市平良字西仲宗根不佐手

地 番 354番3

地 目 雑種地

地 積 247平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 宮古島市平良字西仲宗根 353番地2, 354番地

家屋 番号 353番2の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 95.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリート造コンクリート屋根平家建

床 面 積 概則19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月16日

那覇地方裁判所平良支部

裁判所書記官 上 盛 恭 児

1 不動産の表示

【物件番号1, 4, 6】

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1, 4, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4, 6】

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 宮古島市平良字西仲宗根不佐手

地 番 3 5 3 番 2

地 目 雑種地

地 積 2 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 宮古島市平良字西仲宗根不佐手

地 番 3 5 4 番 3

地 目 雑種地

地 積 2 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 宮古島市平良字西仲宗根 3 5 3 番地 2, 3 5 4 番地

家屋 番号 3 5 3 番 2 の 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 9 5 . 5 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリート造コンクリート屋根平家建

床 面 積 概測 1 9 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 2 号
令和 6 年 6 月 28 日受理
令和 6 年 8 月 20 日提出

現況調査報告書

(物件 1、4、6)

那覇地方裁判所平良支部
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 | 宮古島市平良字西仲宗根不佐手 |
| | 地 番 | 3 5 3 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮古島市平良字西仲宗根不佐手 |
| | 地 番 | 3 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 7 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 宮古島市平良字西仲宗根 3 5 3 番地 2, 3 5 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 3 番 2 の 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 | 9 5 . 5 6 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、4				
現況地目	☒ 宅地(物件 1、4) ☐ (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					
建物	物件 6				
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が異なる(☐ 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:車庫 構造:コンクリート造コンクリート屋根平家建 床面積:概則19平方メートル }				
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 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	天井に複数の雨漏りが見受けられる。				
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

(関係人の陳述等用)

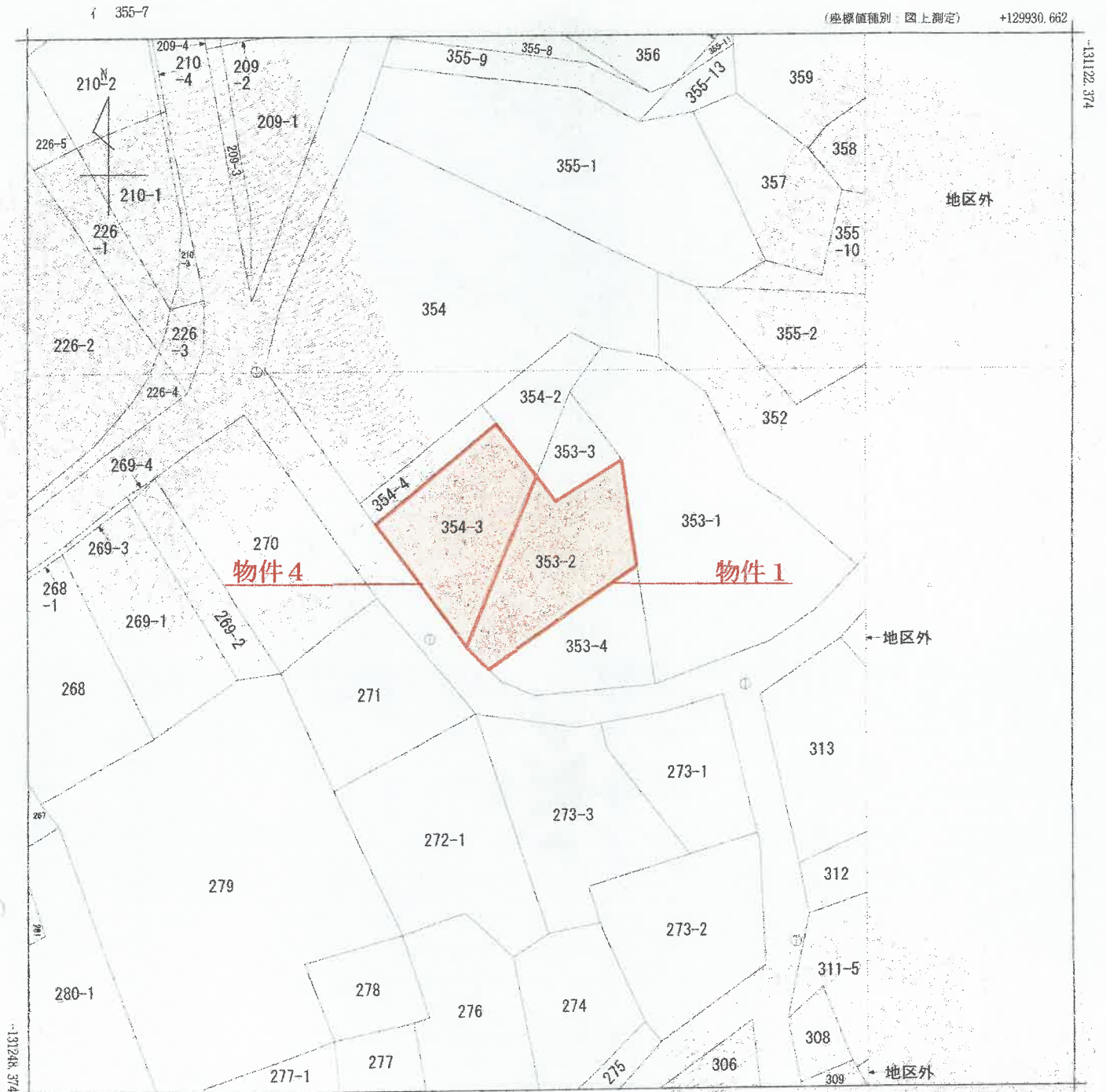
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ 所有者	本件建物は、私と妻が居住しています。

(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 7 月 1 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 7 月 2 日 11 : 00 - 11 : 10 11 : 30 - 11 : 40	那覇地方法務局 執行官室	地積測量図等入手 宮古島市農業委員会に照会書作成・送付
6 年 7 月 17 日 10 : 00 - 10 : 50	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者と面談
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

[公図写]



+129805.662 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(miyakojima2008.par)による修正がされています。

平良字西仲宗根
 地番区域見出

請求部	所在	宮古島市平良字西仲宗根不佐手				地番	353番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日(原図)	平成21年8月11日			補記事項	

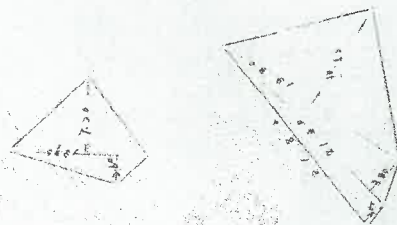
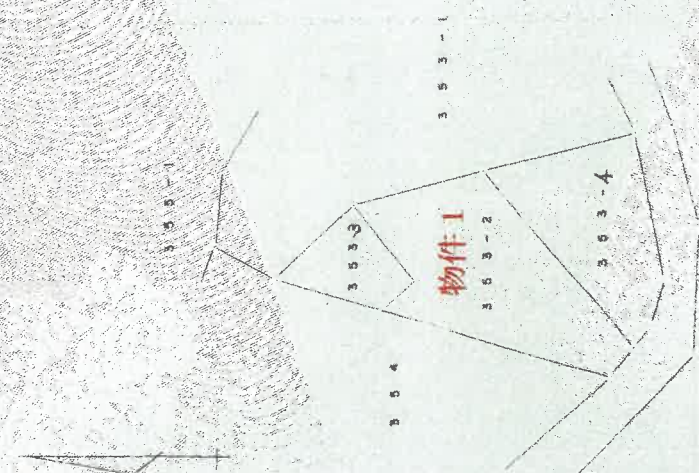
[地積測量図]

登記年月日：昭和55年2月25日

前 353-2後・新 353-2, -3, -4 地積測量図 55.2.25

117726

地番	353-3-4 353-2
土地の所在	平泉市 西仲宗根不佐手 富古島市平良



求 積

353-3
13.90 x (7.20 + 2.50) ÷ 2 = 6.81

地 積 6.81

353-4
21.80 x 2.80 = 60.94
21.80 x 3.80 = 82.92
19.80 x 1.05 = 20.79
23.43 x 0.67 = 15.67
60.94 + 82.92 + 20.79 + 15.67 = 180.32

地 積 171.67

353-2
6.95 x 0.00 = 0.00
1.88 x 7.67 = 14.41
2.55 x 2.2 = 5.61

地 積 25.02

(日加納)

(日加納)

作製者	土地家屋調査士	5年2月10日(作製)	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	-------------	-----	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

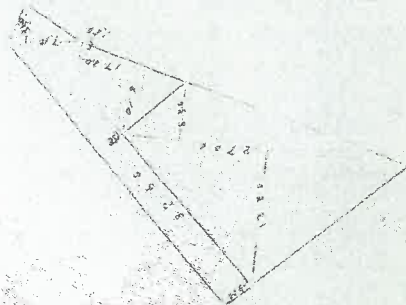
A3→A4に縮小

[地積測量図]

前 354 後・新 354, 354-2, -3 855.2.25

地積測量図

地番	354-2-3
土地の所在	西仲宗根不佐手



求 積

354-2
 $5.250 \times (3.00 + 1.50) \div 2 = 11.250$
 $7.200 \times (6.10 + 1.50) \div 2 = 24.850$
 $7.100 \times 3.50 = 24.850$
 $5.303 \times 3.47 = 18.407$

地 積

354-3
 $2.700 \times (1.200 + 3.50) \div 2 = 2.470$

地 積

354
 $5.160 \times (1.51 + 2.4705) \div 2 = 11.228$

地 積

354-2
 $5.160 \times (1.51 + 2.4705) \div 2 = 11.228$

縮尺 1/500

申請人

昭和58年2月19日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

S54.1.19 各階平面図 407292

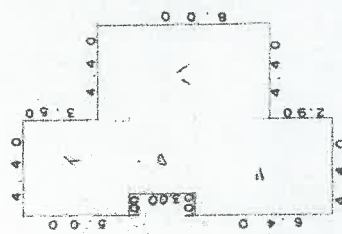
建各 物平 圖面 圖面

家庭番号

圖 外資の所の建物

富古島市平良

2-50-2
2-50-1



我

(1)	5	0	0	x	4	4	0	=	2	2	0	0
(2)	3	4	0	x	3	0	0	=	1	0	2	0
(3)	8	0	0	x	4	4	0	=	5	5	2	0
(4)	5	4	0	x	4	4	0	=	3	3	1	0
									=	3	5	5

底面 9 5 5 5 6

(目錄表 12)

作者

士地蘭士

WORLD

縮尺 $1/250$

人
體
母

2

箱尺 1800

(市村文正書藏)

(日) 水本十次郎 著 田嶋金重 译

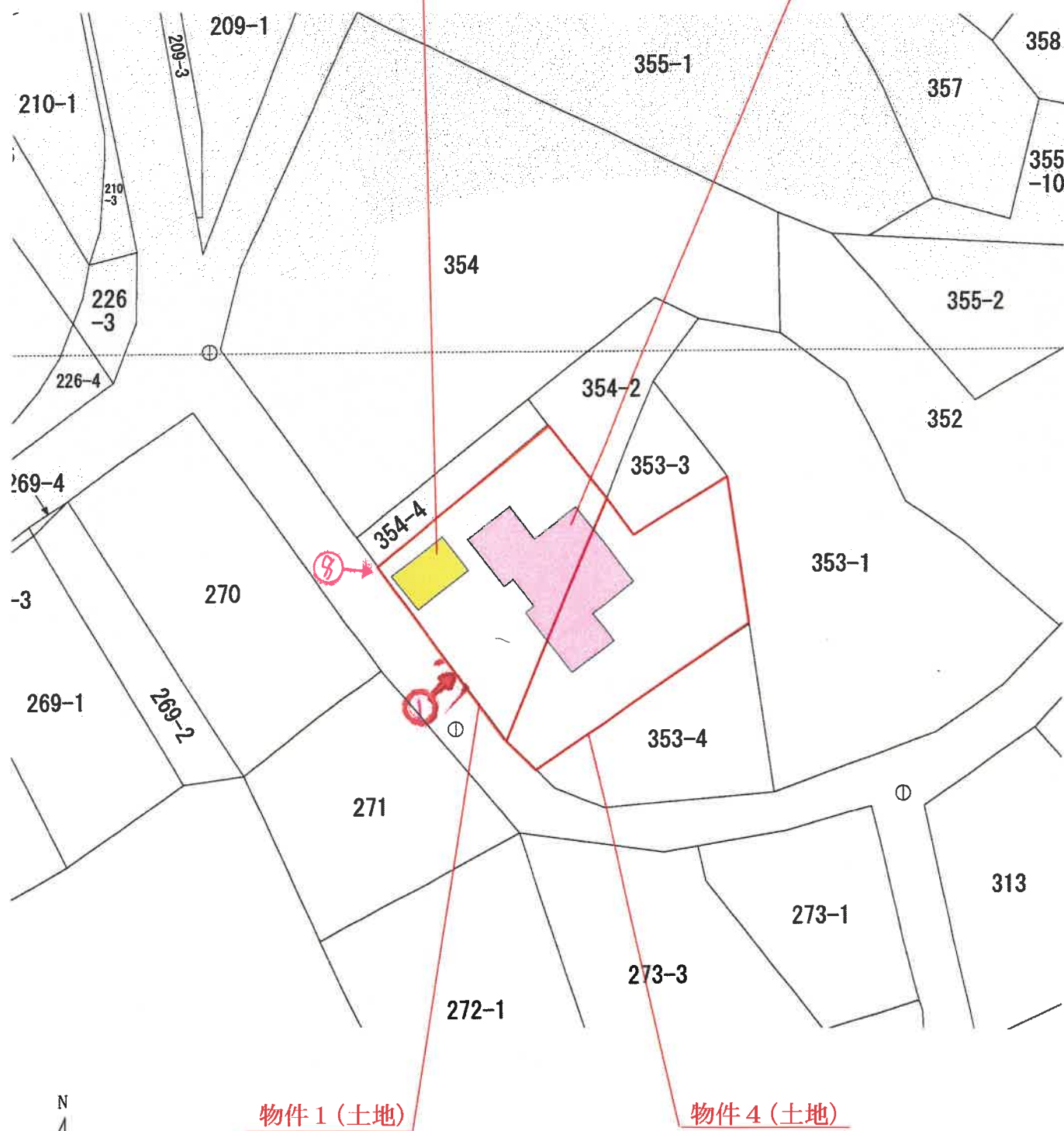
A3→A4に縮小

[土地建物位置関係図]

物件 6 附属建物

コンクリート造コンクリート屋根平家建
車庫
概測19m²

物件 6 (建物)



N
縮尺 1/500

(9 枚目)

No → 写真撮影方向

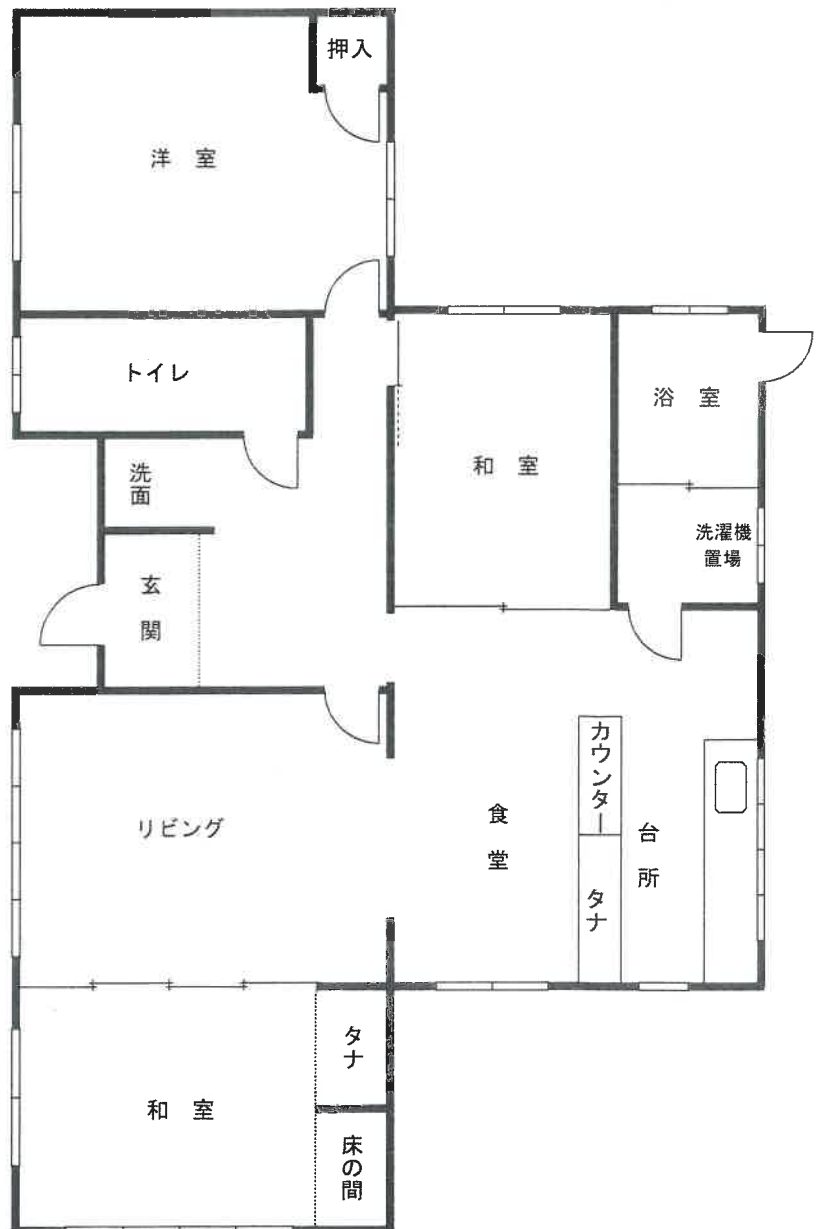
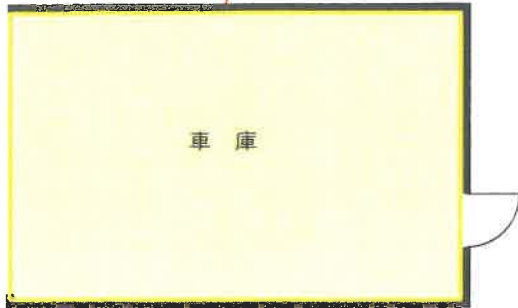
[建物間取図]

物件 6



附属建物

コンクリート造コンクリート屋根平家建
車庫
概測19㎡





1

物件の室内 (②~⑦)



2

(// 枚目)



3



4



5



6



7



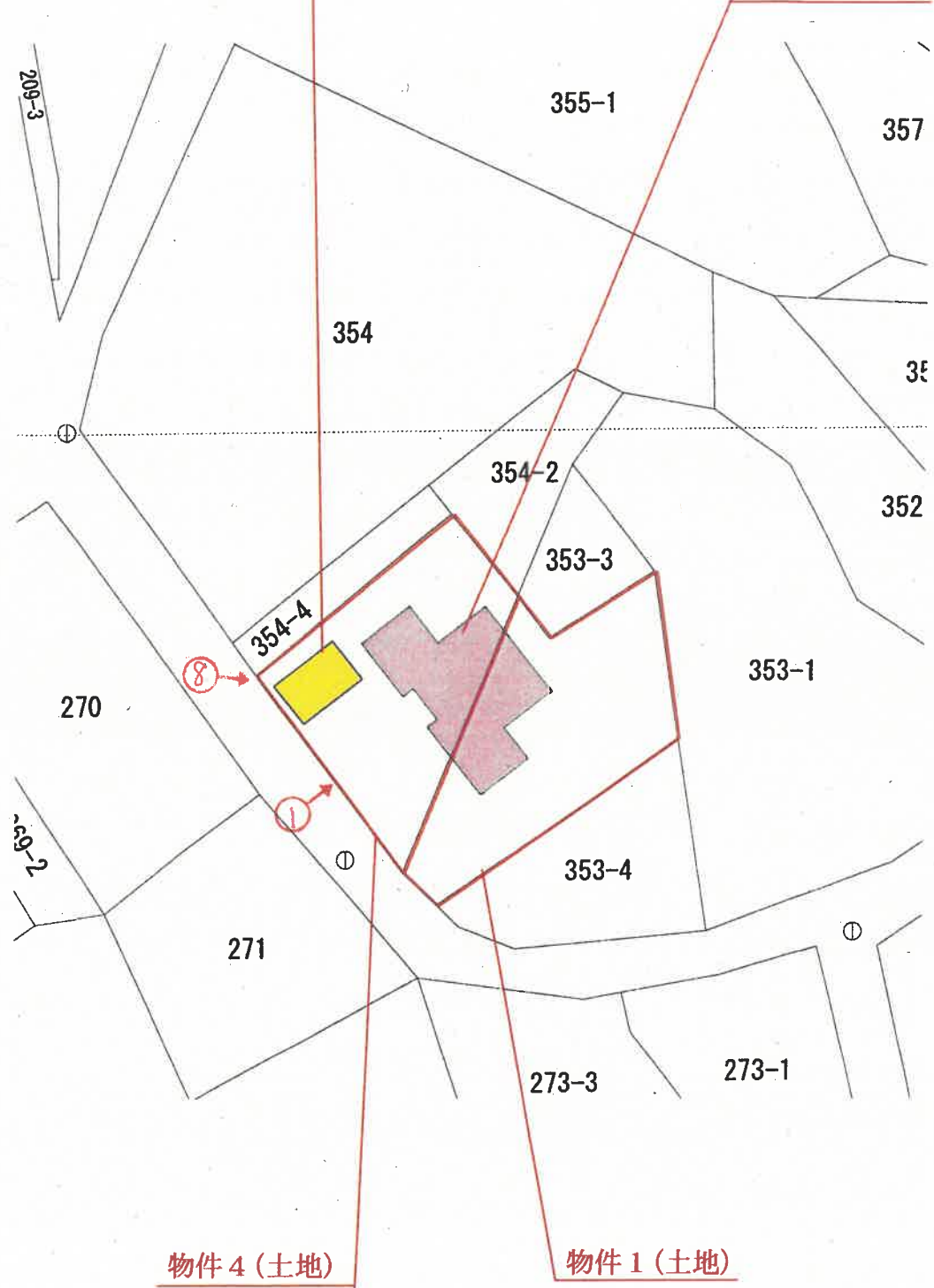
8

[土地建物位置関係図]

物件 6 附属建物

コンクリート造コンクリート屋根平家建
車庫
概測19m²

物件 6 (建物)



N
縮尺 1/500

(9枚目)

(No) → 写真撮影方向

9枚目を上記のとおり
訂正する。 執行官

副 本

令 和 6 年 (ケ) 第 2 号
令 和 6 年 7 月 17 日現地調査
令 和 6 年 8 月 20 日評 価

那覇地方裁判所平良支部 御中

評 価 書

(物件 1・4・6)

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,090,000 円		
内 訳 価 格	物件 1 (土地)	金 2,950,000 円
	物件 4 (土地)	金 2,860,000 円
	物件 6 (建物)	金 4,280,000 円

- 1 一括価格は、物件 1， 4， 6 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， 4 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 の価格は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）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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宮古島市平良字西仲宗根不佐手 353 番 2 雑種地 255 m ²	「特記事項」 記載のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	宮古島市平良字西仲宗根不佐手 354 番 3 雑種地 247 m ²	同上
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮古島市平良字西仲宗根 353 番地 2、 354 番地 353 番 2 の 1 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 95.56 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1, 4	・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、登記所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地積を採用して評価した。 ・現況地目は、宅地と判定		
6	・未登記の附属建物（車庫）あり。		
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・4）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「平良」停の北西方道路距離約220m（徒歩約3分） (別添位置図参照)	
付近の状況	受命物件は、宮古島の中央部付近、平良港交差点の北東方約600m（直線距離）に存する。当該物件の近隣地域は、やや起伏のある地勢に戸建住宅が多いほか、未利用地や駐車場等も混在する地域である。なお、当面は地域環境等が大きく変化する要因はないが、都市計画道路の整備が予定されており、将来的には補助幹線沿い地域として利用度が高まっていくものと予測する。	
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 的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 宮古島市景観計画 当該物件内を通過する都市計画道路（幅員17m） が予定されている。
画地条件	地積：502㎡（合計） 形状：やや不整形 間口：約22m 奥行：約28m 地勢：概ね平坦地	
接面道路の状況	南西側 幅員約3～5m舗装市道（建築基準法上の道路ではない） ※物件内に都市計画道路が予定されており、残地部分にて建築基準法上の接道要件を満たす可能性がある。	
土地の 利用状況等	物件1・4土地は、一体として物件6建物の敷地として利用されている。権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設 (前面道路の状況)	上水道あり、都市ガスなし、下水道あり	
特記事項	・現地調査及び官公署からの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なかった。 ・宮古島市教育委員会によれば当該物件は周知の遺跡「保里遺跡」の範囲内にあり、開発等を行う際には文化財保護法に基づく申請手続等が必要とのこと。 ・宮古島市都市計画課によれば上記都市計画道路は、事業認可はなされているが具体的な実施時期は未定で線形も未確定とのこと。 ・ブロック塀が隣地境界とややずれている部分がある。	

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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) 昭和 53 年 12 月 25 日 経過年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：プリント合板、クロスほか 床：畳、フローリングほか 天 井：プリント合板、化粧ボード、ペイント仕上ほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか 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：専用住宅（3LDK） 間 取 り：後添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態は“やや劣る”と判定した。 （壁・天井の一部に雨漏り跡が見られる。床板のたわみが一部に見られる。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・未登記の附属建物（コンクリート造コンクリート屋根平家建、車庫、概測 19 m ² ）あり。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、4（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・土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷(A)
1	29,100	0.79	255	0.90	5,276,000
4	29,100	0.79	247	0.90	5,110,000

ア 標準画地価格 基準地「宮古島(県)ー1」の標準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 35,700 \text{ 円/㎡} \times & \frac{104.4}{100} \times & \frac{100}{101} \times & \frac{100}{127} \times & \div 29,100 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

*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：1.01（方位＋1%）

*地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.20 \times 1.01 \times 1.05 \times 1.00 \div 1.27$

イ 個 別 格 差： 方位 形状 行政 その他 個別格差
 $1.01 \times 0.97 \times 0.90 \times 0.90 \div 0.79$

※行政：都市計画道路予定地としての利用制限を考慮した。

※その他：周知の遺跡の範囲内にある点を考慮した。

ウ 地 積： 登記面積。

エ 建付減価補正率：建物の状況及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 6（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、建物の価格を求めた。附属工作物については、簡易な造りのものであることから、直接に現在価値を査定した。

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)
6	242,000	95.56	0.090	2,081,000
附属建物	—	19	—	150,000
合計				2,231,000

$$\text{ア 再調達原価} : \begin{array}{ccc} \text{標準的単価} & \text{補正率} & \text{再調達原価} \\ 210,000 \text{ 円/㎡} & \times 1.15 & \div 242,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

※建物の品等のほか、離島地域特有の建築費水準を勘案したうえで補正率を判定した。

イ 現況延床面積：登記面積

ウ 現 価 率：

$$\text{物件 6} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.100 \times 0.90 \div 0.090$$

項目	物件区分 物件 6
n：経過年数	45 年
o：残存耐用年数	5 年
q：観察減価法による補正率	△10%

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、更に競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

区分	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)
物件 1	5,276,000	0.30	法定地上権	1,583,000
物件 4	5,110,000	0.30	法定地上権	1,533,000
合計				3,116,000

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、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(A・B)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ(C)	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	5,276,000	-1,583,000		1.00	0.80	2,950,000
4	5,110,000	-1,533,000		1.00	0.80	2,860,000
6	2,231,000	+3,116,000	1.00	1.00	0.80	4,280,000
一括価格(合計)						10,090,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

オ 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

地価調査価格 宮古島（県）－1

所 在：宮古島市平良字西仲宗根染地 112 番 1

価 格：35,700 円/㎡（対前年変動率＋4.1%）

位 置：「平良」停の北西方、道路距離 410m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：267 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約 3.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域

第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 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]



[scale: 1/15,000]

物件 1, 4, 6

宮古島(県) - 1