

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 8年 4月14日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月10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 8年 4月14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

1 所在 うるま市字高江洲大堀田原
地番 993番5
地目 宅地
地積 265.72平方メートル

2 所在 うるま市字高江洲 993番地5
家屋番号 993番5
種類 居宅
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建
床面積 1階 83.62平方メートル
2階 38.73平方メートル

(現況)

構造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根3階建
床面積 1階 約30.70平方メートル
2階 83.62平方メートル
3階 38.73平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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, 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1, 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

【物件番号1】

地番993番1を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 うるま市字高江洲大堀田原
地 番 993番5
地 目 宅地
地 積 265.72平方メートル
- 2 所 在 うるま市字高江洲 993番地5
家屋 番号 993番5
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 83.62平方メートル
2階 38.73平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 約30.70平方メートル
2階 83.62平方メートル
3階 38.73平方メートル



令和 7年(ケ)第 56 号
令和 7年 8月20日受理
令和 7年 11月20日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

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 | うるま市字高江洲大堀田原 |
| | 地 番 | 993番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | うるま市字高江洲 993番地5 |
| | 家屋 番号 | 993番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.62平方メートル
2階 38.73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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
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	公道に至るため、目的外土地(地番993番1)に地役権を設定し、通路として利用している。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 概算30.70㎡増築														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table 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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table 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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

(関係人の陳述等用)

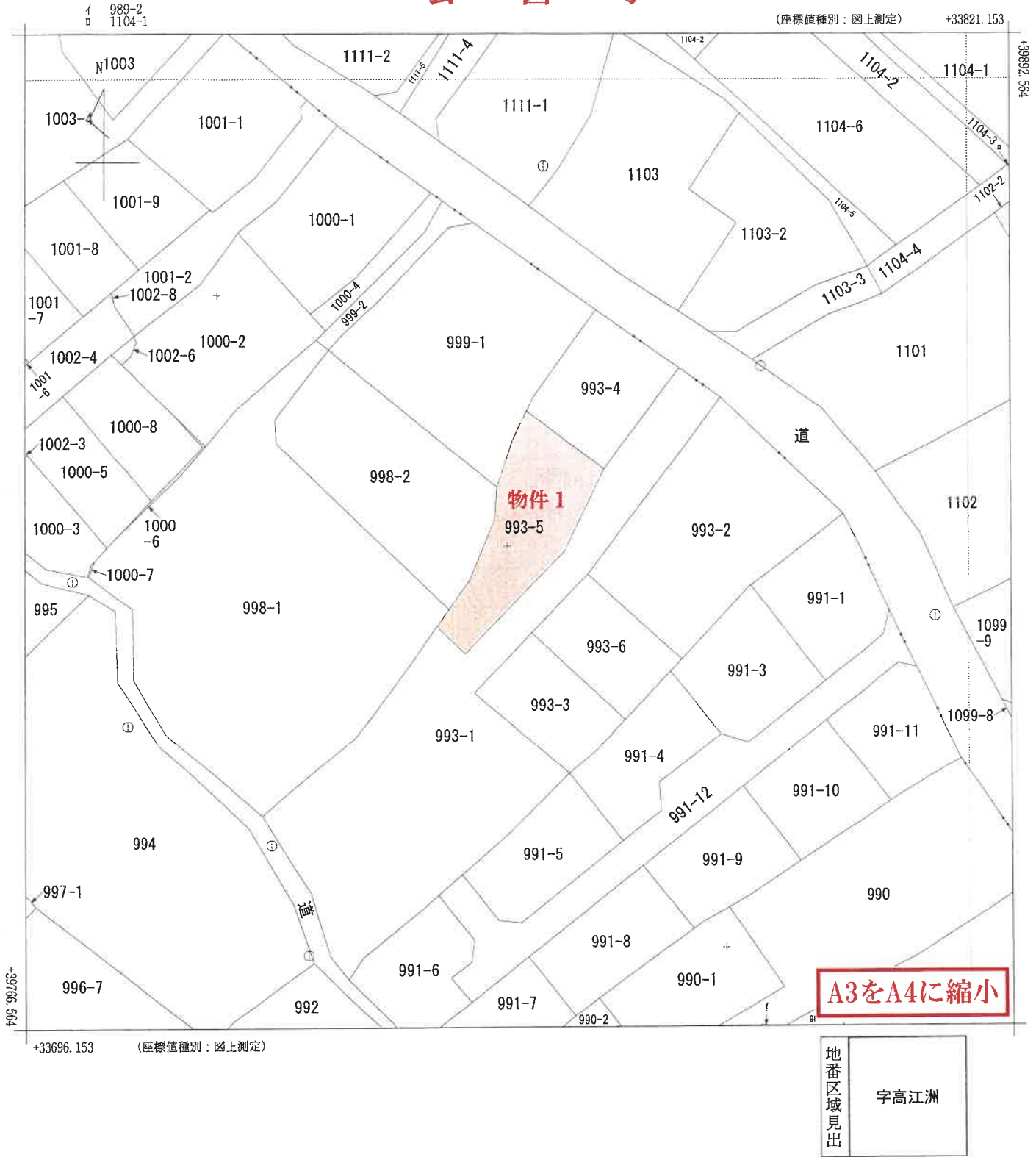
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	本件建物には、私が、妻、子2人の計4人で居住しています。 公道に至るため、目的外土地（地番993番1）に地役権を設定し、通路として利用していますが、特に通行料等の支払いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月25日 8:30-8:50	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
7年 9月 8日 10:30-10:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月 6日 11:00-11:10	物件所在地	所有者と面談、所有者が鍵の持参を失念し、立入調査できず
7年10月 7日 11:20-12:00	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者と面談
7年11月 5日 14:00-14:10	執行官室	所有者から電話聴取
年 月 日 :-		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
字高江洲

請求部	所在	うるま市字高江洲大堀田原	地番	993番5	
出力縮	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)国調法19-5指定		種類	地籍図	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項

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。

(那覇地方務局沖縄支局管轄)

令和7年6月13日

那覇地方務局

請求番号：40-1

登記官

(1/1)

(枚目)

登記年月日：平成6年4月8日

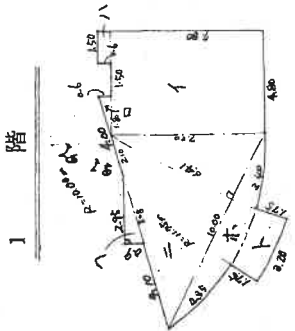
992409

各階平面図

家屋番号 993番5

建物の所在 埼玉県川口市高洲993番地5

建物図面図
各階平面図



求積

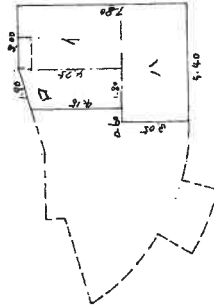
$$\begin{aligned} \text{イ} & 4.80 \times 7.20 = 34.5600 \\ \text{ロ} & 1.80 \times 0.60 \times 1 / 2 = 0.5400 \\ \text{ハ} & 1.50 \times 0.60 = 0.9000 \\ \text{ニ} & 10.00 \times 6.41 \times 1 / 2 = 32.0500 \\ \text{ホ} & \frac{\pi \times 20.00^2 \times 60^\circ}{4 \times 360^\circ} - 10.00 \times 8.66 \times 4 \\ & 1 / 2 = 9.0598 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \theta_1 &= 60.00^\circ \quad R=10.00 \\ \theta_2 &= 15.36^\circ \quad R=11.05 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ヘ} & 2.95 \times 0.90 \times 1/2 = 1.3275 \\ \text{ト} & \frac{\pi \times (23.50^2 - 20.00^2)}{4 \times 360^\circ} \times 15^\circ - 36^\circ - 14^\circ \\ & = 5.1829 \end{aligned}$$

計 83.6202
床面積 83.62 ㎡

2階



求積

$$\begin{aligned} \text{イ} & 3.00 \times 4.75 = 14.2500 \\ \text{ロ} & (4.15 + 4.75) \times 1 / 2 \times 1.80 \\ & = 8.0100 \\ \text{ハ} & 5.40 \times 3.05 = 16.4700 \end{aligned}$$

計 38.7300
床面積 38.73 ㎡

H 6.4.8

道路

999-1

993-4

998-2

993-5

998-1

物件1

993-3

993-1

6

A.8

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

製作者

(日調建12)

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。

(那覇地方務局沖縄支庁管轄)

令和7年6月13日

那覇地方務局

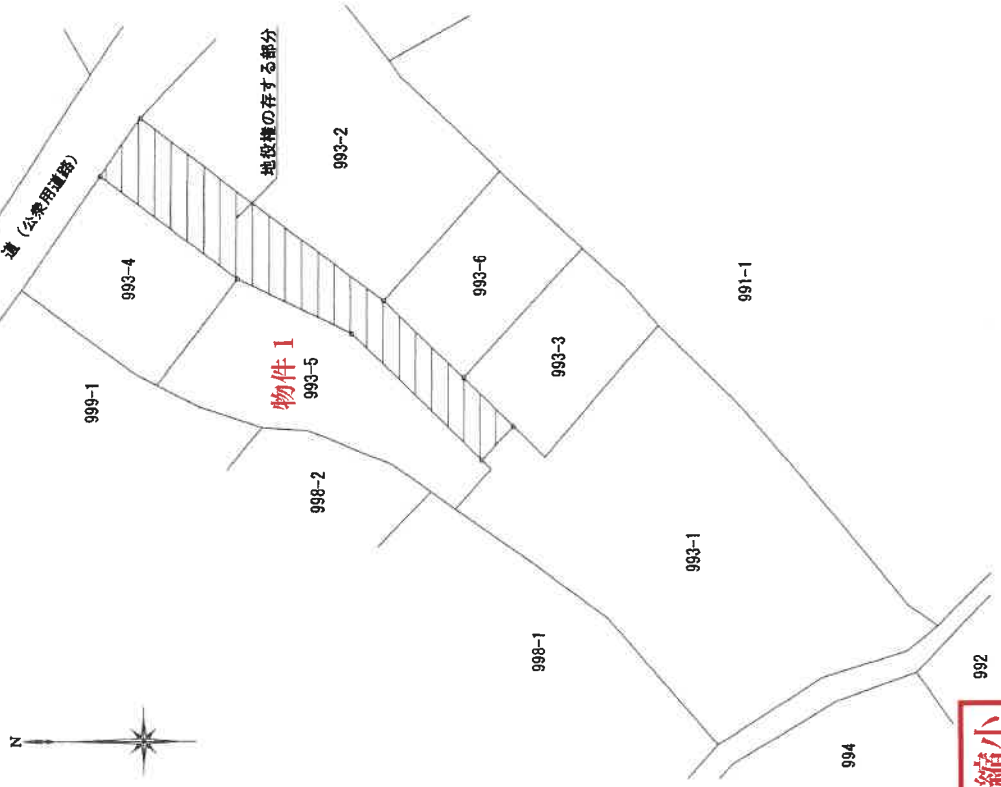
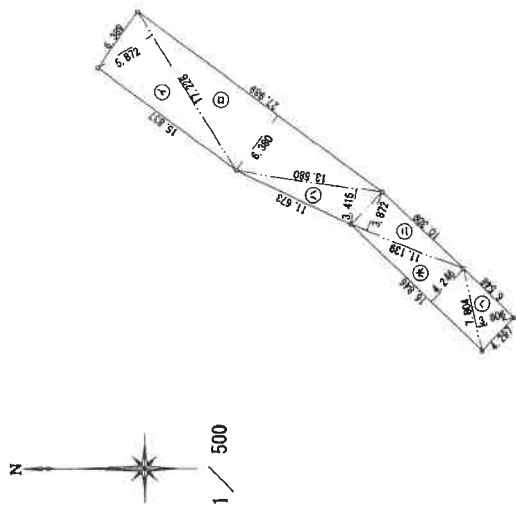
登記官

(6枚目)

地役権図面

承役地の地番 993番1
 承役地の所在 うるま市字高江洲大堀田原

地役権の存する部分



地役権の存する部分の求積

地番	NO	底辺	高さ	積面積	地積
993-1	イ	17.226	5.872	101.151072	
	ロ	27.989	6.380	178.568820	
	ハ	13.580	3.415	46.375700	
	ニ	11.139	3.872	43.130208	
	ホ	16.846	4.246	71.528116	
	ヘ	7.804	3.606	28.141224	
	合計		468.896140	234.4480700	234.44
					m ²

A3をA4に縮小

申請人 (地役権設定者)
 令和元年 9月3日 作成

縮尺 1 / 500

地役権者

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。
 (那覇地方務局沖縄支局管理)
 令和7年11月4日 那覇地方務局 登記官

土地建物位置関係図



物件2 建物現況

構造：鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根3階建

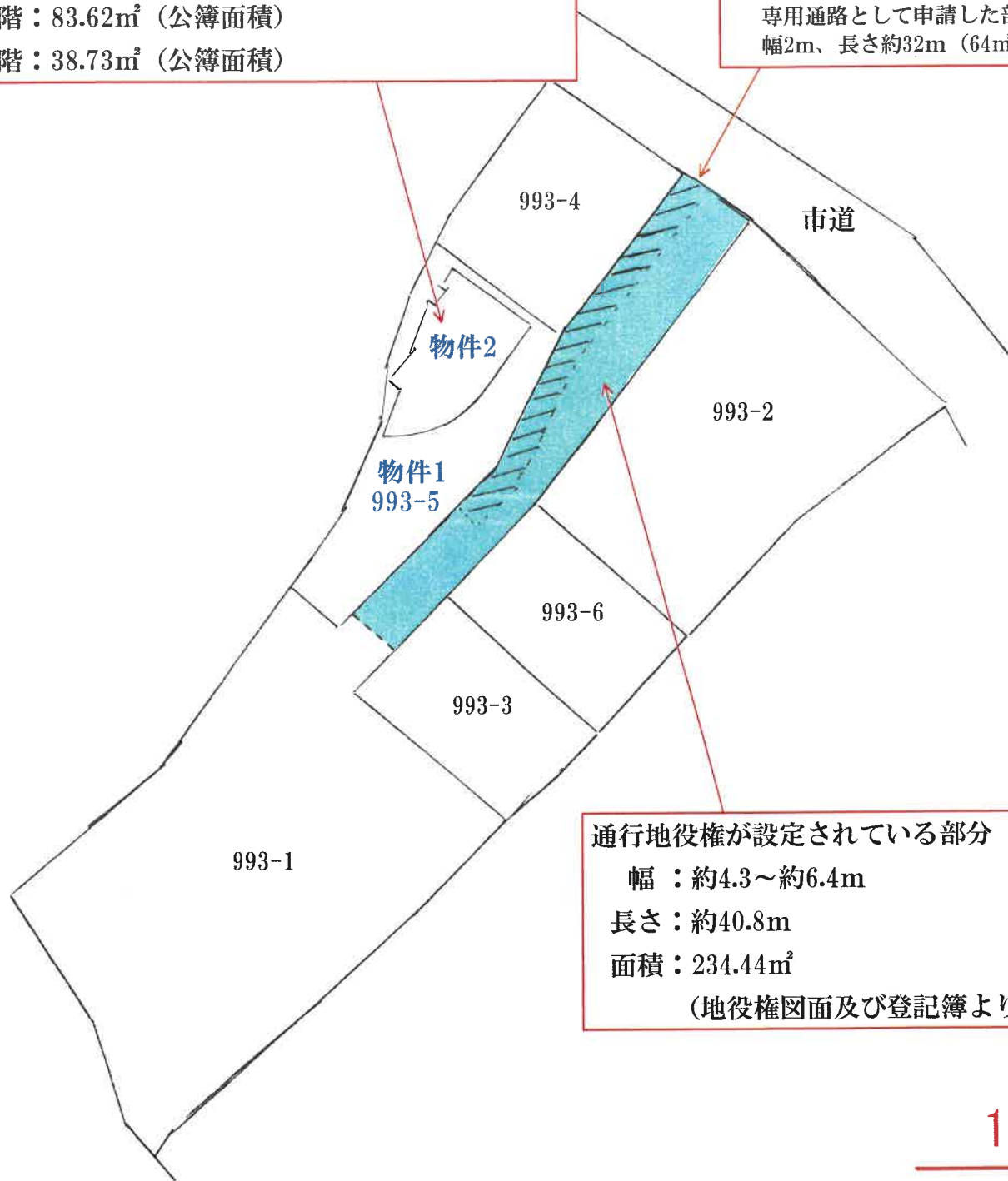
1階：30.70㎡（概測面積） ← 増築部分

2階：83.62㎡（公簿面積）

3階：38.73㎡（公簿面積）

※斜線部分

物件2の建築時にうるま市役所に
専用通路として申請した部分
幅2m、長さ約32m（64㎡：概測）



通行地役権が設定されている部分

幅：約4.3～約6.4m

長さ：約40.8m

面積：234.44㎡

（地役権図面及び登記簿より）

※上記の建物の配置は概測の結果であり、測量結果ではない。

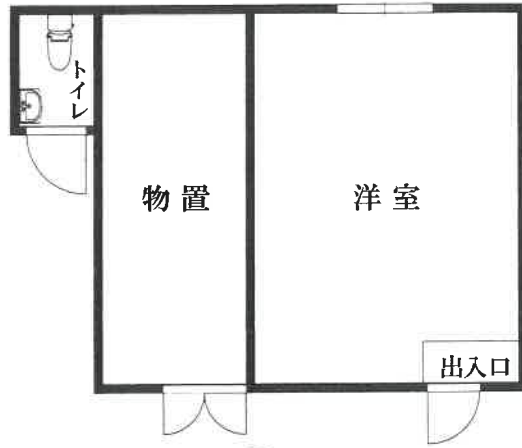
なお、地役権部分は、法務局備付の「地役権図面」によるものである。

また、専用通路部分の面積及び配置は、建築計画概要書により把握した。

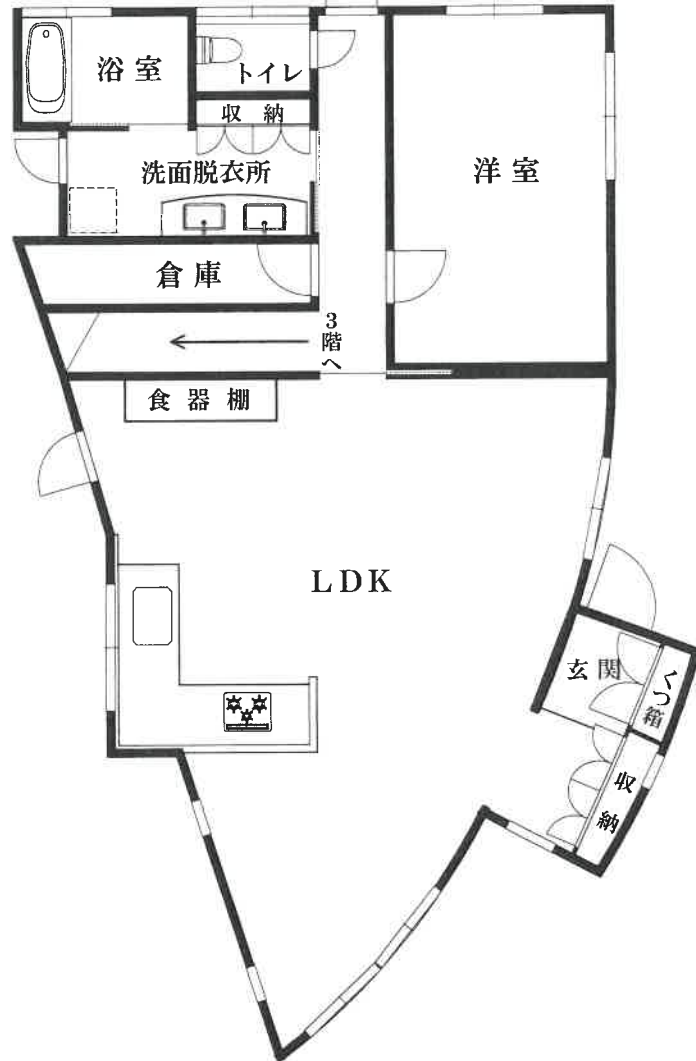
建物間取図



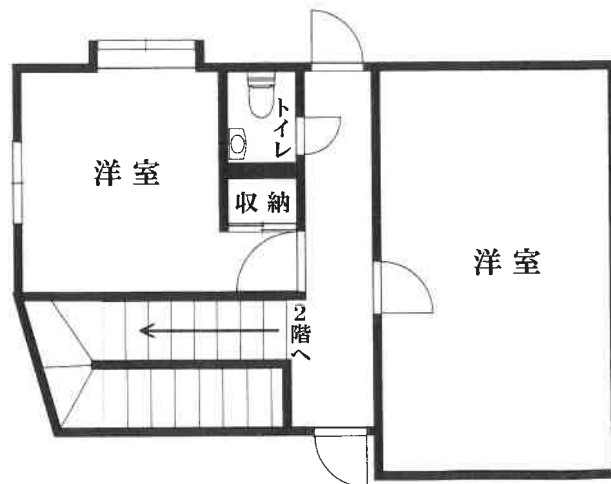
1 階
※増築部分



2 階



3 階





1



2



3



4



5



6

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 7 年 10 月 7 日 現地調査
令和 7 年 11 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
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,460,000 円
物件2 (建物)	金 10,890,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	うるま市字高江洲大堀田原 993番5 宅地 265.72 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	うるま市字高江洲993番地5 993番5 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式 2階建 1階：83.62 m ² 2階：38.73 m ²	構造：鉄筋コンクリート・ 軽量鉄骨造陸屋根3階建 床面積： 1階・・・30.70 m ² （概測） 2階・・・83.62 m ² 3階・・・38.73 m ²
番号	特記事項		
1	特になし		
2	<p>もともとは鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建の建物であったが、高床の部分に建物を増築したため現在は、鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根3階建になっている。</p> <p>1階部分の軽量鉄骨造 30.70 m²（概測）が増築である。</p> <p>建物は、新築時に幅約2m、長さ約32mの専用通路を公道との接続路として建築許可を受けている。落札者は、建物の再建築の際には同様に専用通路を確保する必要がある。</p> <p>（別添「土地建物位置関係図」・「建物間取図」参照）</p>		
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）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「志林川バス停」の北西方約310m（道路距離）。 (徒歩約4分)	
付近の状況	<p>近隣地域は、うるま市のやや南西寄りの字高江洲に存する。戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。</p> <p>主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・赤道小学校・・・・・・・・・・約1.1km（道路距離） ・サンエー赤道ショッピングタウン・約470m（道路距離） 	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし うるま市景観計画 新築、増築、改築もしくは移転の場合、高さ10m以上又は建築面積が500㎡以上のものは届け出が必要
画地条件	<p>地積：265.72㎡ 形状：ほぼ整形地 間口：約29.5m（通行地役権が設定されている通路の接面延長） 奥行：約11.0m（接面部分の概ね中央の奥行） 地勢：傾斜地 通路との高低差：概ね等高（通行地役権が設定されている通路） 接面状況：中間画地</p>	
環境条件	日照・通風：普通 嫌悪施設の有無：特になし	
接面道路の状況	<p>北東側で幅員約5.2mの市道（アスファルト舗装、歩道無）に通行地役権が設定されている通路を介して接面している。</p> <p>上記道路は、建築基準法第42条第1項1号の道路である。</p> <p>南東側で幅員約4.3m～6.4mの通行地役権が設定されている通路（コンクリート舗装、歩道無）に概ね等高に接面している。</p> <p>上記道路は、建築基準法上の道路ではない。</p> <p>なお、物件2の建築申請時に、専用通路として幅約2m長さ約32m（64㎡、概測）の部分を公道への接続としている。（別添「土地建物位置関係図」参照）</p>	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 利用内容の詳細及び建物の配置については「現況調査報告書」並びに「土地建物位置関係図」記載のとおり。	
供給処理施設	<p>上水道あり 都市ガスなし（プロパンガス） 下水道うるま市下水道課によると市道には下水管が配置されているが、当該道路より約3m程度宅盤が低いため市道の下水管に接続できるか不明とのことである。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、関連資料等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ず、 ・埋蔵文化財については、うるま市教育委員会へ照会したところ「該当なし」との回答があり、現場調査においても文化財の端緒は見られず、可能性は殆ど無いと判断した。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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6年4月2日新築 経過年数 約31.5年 経済的残存耐用年数 約18.5年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート下地樹脂吹付 内 壁：コンクリート打放し、クロス貼り、タイル等 床 ：フローリング、コンクリート、タイル等 天 井：クロス、コンクリート下地ペンキ塗り等 設 備：電気設備、給排水設備 その他：特に無
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：別添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：やや上位（コンクリート打放し） 施工状態：普通
保守管理の状態	普通：経年相応の維持管理であると判断する。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	1階（増築部分）には室内に犬がいた（常時室内飼育されているかは不明）。また、2及び3階には猫が複数見られた。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	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	57,200	0.86	265.72	1.00	13,071,000

ア 標準画地価格 標準地「うるま-5」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{106.8}{100} & \times & \frac{100}{104.0} & \times & \frac{100}{105.1} & \equiv & 57,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$8.1\% \div 12 \times 10 \text{ ヲ月} \equiv 6.8\%$$

* 標準化補正 : 方位 1.02 (南東)、角地 1.02 を相乗積して 1.04 と査定した。

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件
 $1.02 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.00 \equiv 1.051$

イ 個別格差 : 公道との接続部分が自己所有地でないこと 0.90、系統連続性 0.98、通路の勾配 0.99、下水に接続できるか不明であること 0.99 を相乗積して 0.86 と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 概ね最有効使用の状態にあり特に必要なし。

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。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	延床面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	246,000	1.00	153.05	0.240	9,036,000

イ 品 等 修 正 : 2 階及び 3 階の品等はやや上位であるが、1 階部分は下位であり、相殺して普通と判断した。

ウ 延 床 面 積 : 現況面積を採用。

エ 現 価 率 :

i. 躯体

$$(1 - 0.10) \times 50\% \times \left(\frac{18.5 \text{ 年}}{50 \text{ 年}} \right) \approx 0.167$$

ii. 仕上

$$(1 - 0.10) \times 35\% \times \left(\frac{0 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right) = 0.000$$

iii. 設備

$$(1 - 0.10) \times 15\% \times \left(\frac{0 \text{ 年}}{15 \text{ 年}} \right) = 0.000$$

iv. 合計

$$0.10 + 0.167 + 0.000 + 0.000 = 0.267$$

(1) 観察減価

本件建物は、経年相応の維持管理であるが、建物の規模が現在のファミリータイプの規模よりも大きく、需要者がやや限定されると判断し観察減価を 10% 施す。

(2) 現価率

$$0.267 \times (1.0 - 0.10) \approx 0.240$$

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	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	13,071,000	0.35 法定地上権	4,575,000

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
1	13,071,000	-4,575,000		0.95	0.80	6,460,000
2	9,036,000	+4,575,000		1.00	0.80	10,890,000
一括価格(合計)						17,350,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：公道との接続路が自己所有地でないことから当該土地に建物の建て替えを行う際に専用通路の確保が必要となるため市場性が低下する。

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

地価公示価格 うるま-5

所 在：うるま市字高江洲西繁多原 929 番 2

価 格：58,500 円/m²（対前年変動率+8.1%）

位 置：「志林川停」の南東方、道路距離 270m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：321 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東幅員約 7.0m市道、南東側道

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

（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多く空地も混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図
- 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 地役権図面
- 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

