

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)

## 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 うるま市石川東恩納青木原

地 番 1071番

地 目 畑

地 積 1093平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

2 所 在 うるま市石川東恩納青木原

地 番 1071番3

地 目 畑

地 積 141平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路、一部宅地

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

4 所 在 うるま市石川東恩納 1071番地

家屋 番号 1071番の3

種 類 共同住宅



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 84.18平方メートル  
2階 43.29平方メートル

共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の1  
共有者 C 持分5分の1  
共有者 D 持分5分の1  
共有者 E 持分5分の1



## 物件明細書

令和 7年12月 3日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

---

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4】

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】

賃借権

範囲 別紙図面表示の「目的外建物1の敷地部分」  
(概測308.8平方メートル)

賃借人 Hほか

期限 定めなし

賃料 年90,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。上記賃借人所有の目的外建物(家屋番号1071番)が本件土地上に存在する。

【物件番号1】

賃借権

範囲 別紙図面表示の「目的外建物2の敷地部分」  
(概測279.6平方メートル)

賃借人 J

期限 定めなし

賃料 年63,000円

賃料前払 なし



敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。上記賃借人所有の目的外建物（家屋番号1071番の2）が本件土地上に存在する。

【物件番号4】

賃借権

範囲 101号室

賃借人 L

期限 令和9年6月20日

賃料 月35,000円

賃料前払 なし

敷金 35,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号4】

賃借権

範囲 102号室

賃借人 M

期限 令和7年11月30日

賃料 月35,000円

賃料前払 なし

敷金 70,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4】

上記3欄記載部分及び下記記載部分を除き、本件共有者らが占有している。

【物件番号1】

Nが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。同人所有の目的外建物（家屋番号1049番）が本件土地上（概測33.9平方メートル）に存在する。

【物件番号1】

Pが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。同人所有の目的外建物（家屋番号1061番）が本件土地上（概測71.8平方メートル）に存在する。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項



【物件番号1, 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 うるま市石川東恩納青木原

地 番 1071番

地 目 畑

地 積 1093平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

2 所 在 うるま市石川東恩納青木原

地 番 1071番3

地 目 畑

地 積 141平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路、一部宅地

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

4 所 在 うるま市石川東恩納 1071番地

家屋 番号 1071番の3

種 類 共同住宅



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 84.18平方メートル  
2階 43.29平方メートル

共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の1  
共有者 C 持分5分の1  
共有者 D 持分5分の1  
共有者 E 持分5分の1



# 土地建物位置関係図

物件1、2、4



	物件4の敷地部分	311.9㎡ (概測)
	目的外建物1の敷地部分	308.8㎡ (概測) (308.2㎡ (物件1) + 0.6㎡ (物件2))
	目的外建物2の敷地部分	279.6㎡ (概測)
	目的外建物3の敷地が越境している部分	33.9㎡ (概測)
	目的外建物4の敷地が越境している部分	71.8㎡ (概測)

1  
500

※上記の物件4及び目的外建物1及び2の敷地面積並びに建物の配置は概測の結果であり、測量結果ではない。また、目的外建物3及び4の敷地の越境部分並びに道路潰地等の面積や電柱の配置も同様である。

令和 7年(ケ)第 41 号  
令和 7年 7月25日受理  
令和 7年 9月25日提出

# 現況調査報告書

(物件1、2、4)

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 うるま市石川東恩納青木原  
地 番 1071番  
地 目 畑  
地 積 1093平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の1  
共有者 C 持分5分の1  
共有者 D 持分5分の1  
共有者 E 持分5分の1
- 2 所 在 うるま市石川東恩納青木原  
地 番 1071番3  
地 目 畑  
地 積 141平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の1  
共有者 C 持分5分の1  
共有者 D 持分5分の1  
共有者 E 持分5分の1
- 4 所 在 うるま市石川東恩納 1071番地  
家屋 番号 107.1番の3  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 84.18平方メートル  
2階 43.29平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の1  
共有者 C 持分5分の1  
共有者 D 持分5分の1  
共有者 E 持分5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」														
<b>土 地</b>	物件 1、2														
現況地目	■一部宅地、一部公衆用道路（物件1） ■一部公衆用道路、一部宅地（物件2）														
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"/> 土地共有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 物件1の土地のうち、一部を上記その他の者が目的外建物を所有し、その余を上記土地共有者らが下記建物を所有及び公衆用道路として、物件2の土地のうち、一部を上記その他の者が目的外建物を所有し、その余を上記土地共有者らが公衆用道路として各占有している。 <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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															
<b>建 物</b>	物件 4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物共有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を共同住宅として使用している。 <input checked="" 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; margin-left: 10px;"> <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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (目的外建物1の敷地部分 概測308.8㎡ (308.2 (物件1) + 0.6 (物件2)))
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡父Iの相続人Hら
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■土地共有者A、C、D ■H(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和46年8月25日
最初の契約等	契約日 昭和46年8月25日
契約等	期間 昭和46年8月25日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎年金90,000円 (毎年3月15日限り 当年度分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期、契約日、期間の始期は、目的外建物1の登記上の新築日付とした。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (目的外建物2の敷地部分 概測279.6㎡)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> J
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■土地共有者A、C、D ■J(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和47年月日不詳
最初の契約日	昭和47年月日不詳
契約等期間	昭和47年月日不詳から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎年金63,000円 (毎年3月15日限り 当年度分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期、契約日、期間の始期は、目的外建物2の登記上の新築日付とした。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (目的外建物3の敷地部分 概測33.9㎡)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> N
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■土地共有者A、C、D ■O(占有者Nの夫))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和45年10月7日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 円 (毎月 日限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期は、目的外建物3の登記上の新築日付とした。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (目的外建物4の敷地部分 概測71.8㎡)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> P
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■土地共有者A、C、D ■P(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和51年2月13日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 円 (毎月 日限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期は、目的外建物4の登記上の新築日付とした。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 現在の契約	占有 権原	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
4	■101号室 L	■居 □事 □店 □倉 □他	平25・6・21 自令7・6・21 至令9・6・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 35,000円 ■敷 □保 35,000円	(共益費月額1,000円)
4	■102号室 M	■居 □事 □店 □倉 □他	平19・12・1 自令5・12・1 至令7・11・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 35,000円 ■敷 □保 70,000円	(共益費月額1,000円)
4	■2階部分 共有者ら（空家）	■居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	平成 . . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	平成 . . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	平成 . . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物 1 の概況 (物件 1、2 関係)	
所 在	うるま市石川東恩納1071番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> 1071番 <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床面積 (概略)	1階 79.55㎡ 2階 41.59㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡父 I の相続人 H ら) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年8月25日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (相続人 H らの亡父 I) <input type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物2の概況 (物件 1 関係)	
所 在	うるま市石川東恩納1071番地
家 屋 番 号	■1071番の2 □
種 類	■居宅・車庫 □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3階建
床面積 (概略)	1階 44.10㎡ 2階 148.21㎡ 3階 44.10㎡
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (J) □不明
建 築 時 期	■昭和47年月日不詳 □不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (Jの亡父K) □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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物3の概況 (物件 1 関係)	
所 在	うるま市石川東恩納1049番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> 1049番 <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
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)	73.09㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (N) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和45年10月7日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Nの夫O) <input type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物4の概況 (物件 1 関係)	
所 在	うるま市石川東恩納1061番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> 1061番 <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
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)	99.56㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (P) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和51年2月13日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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

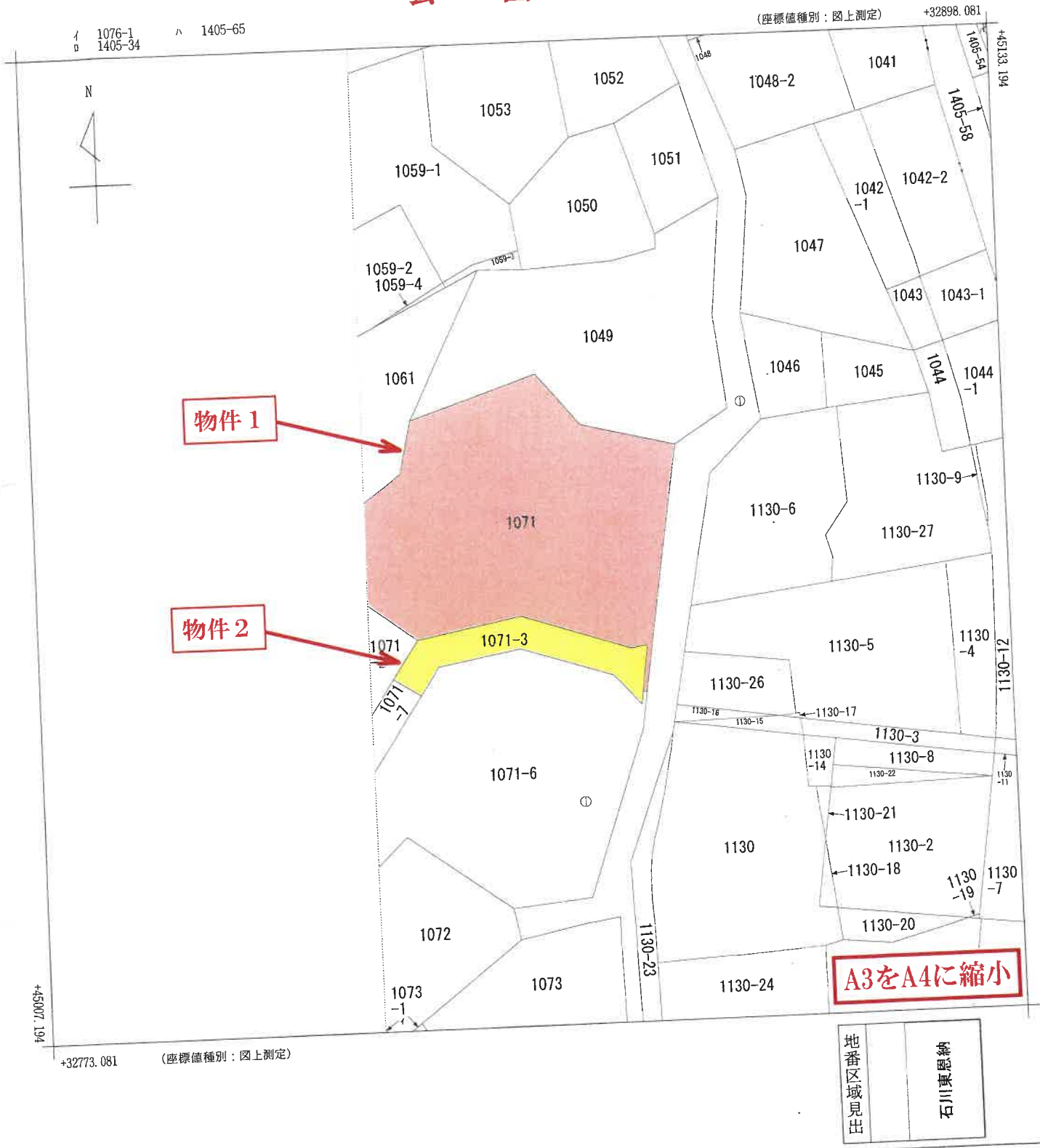
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人代理人	<p>目的外建物1、2の敷地利用権につき、物件1、2の土地の前々所有者の亡父Fが、目的外建物1の前所有者亡I、目的外建物2の前所有者亡Kとの間で占有者及び占有権原（物件1、2関係）記載のとおり賃貸していますが、亡父Fと亡I、亡Kとはそれぞれ親戚とのことなので、契約書は作成せず、口頭で契約を締結したと聞いています。その件については、相手方からも同様の認識だと思えます。</p> <p>目的外建物3、4の敷地が物件1の土地に越境しているとのことですが、亡父F（前々所有者）や亡兄G（前所有者）からもそのようなことは聞いたことがなく、今回初めて聞きました。</p> <p>物件4の建物の占有状況につき、占有者及び占有権原（物件3関係）記載のとおりです。</p>
■ 相手方C、D	上記申立人の陳述と同様です。
■ 占有者H	目的外建物1の敷地利用権につき、上記申立人の陳述と同様です。亡父Iの相続人は私の他に複数人いますが、遺産分割は未了のままです。
■ 占有者J	目的外建物2の敷地利用権につき、上記申立人の陳述と同様です。
■ 占有者Nの夫O	<p>私は目的外建物3の前所有者で、同建物の現所有者の夫ですが、同建物の敷地については、私がよく把握しています。</p> <p>同建物の敷地が物件1の土地に越境しているとのことですが、そのようなことは今回初めて聞きました。</p> <p>同建物を建てるときに、測定のうえ、境界に塀を設置しているので、越境はしていないと思います。</p>
■ 占有者P	目的外建物4の敷地が物件1の土地に越境しているとのことですが、そのようなことは今回初めて聞きました。
■ 占有者L、M	物件4の建物の占有状況につき、上記申立人の陳述と同様です。

(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
7年 7月28日 14:30-14:50	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 7月29日 13:30-13:40	執行官室	申立人代理人から電話聴取
7年 8月 1日 15:30-15:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 8月 5日 10:30-10:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 8月12日 11:50-12:50	物件所在地	物件特定、写真撮影、申立人、占有者L、Mと面談
7年 8月13日 11:30-11:40	執行官室	占有者Jから電話聴取
7年 8月15日 16:30-16:40	執行官室	占有者Hから電話聴取
7年 8月16日 15:20-15:30	執行官室	相手方Cから電話聴取
7年 8月18日 15:00-15:10	執行官室	相手方Dから電話聴取
7年 9月 9日 14:00-14:10 14:30-14:40	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 占有者Pと面談、占有者Nに対する要請書投函
7年 9月10日 10:00-10:10	執行官室	占有者Nの夫Oから電話聴取
<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>		

(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



請求部	所在	うるま市石川東恩納青木原		地番	1071番				
出力縮尺	1/500	精度区分	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	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		

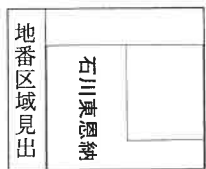
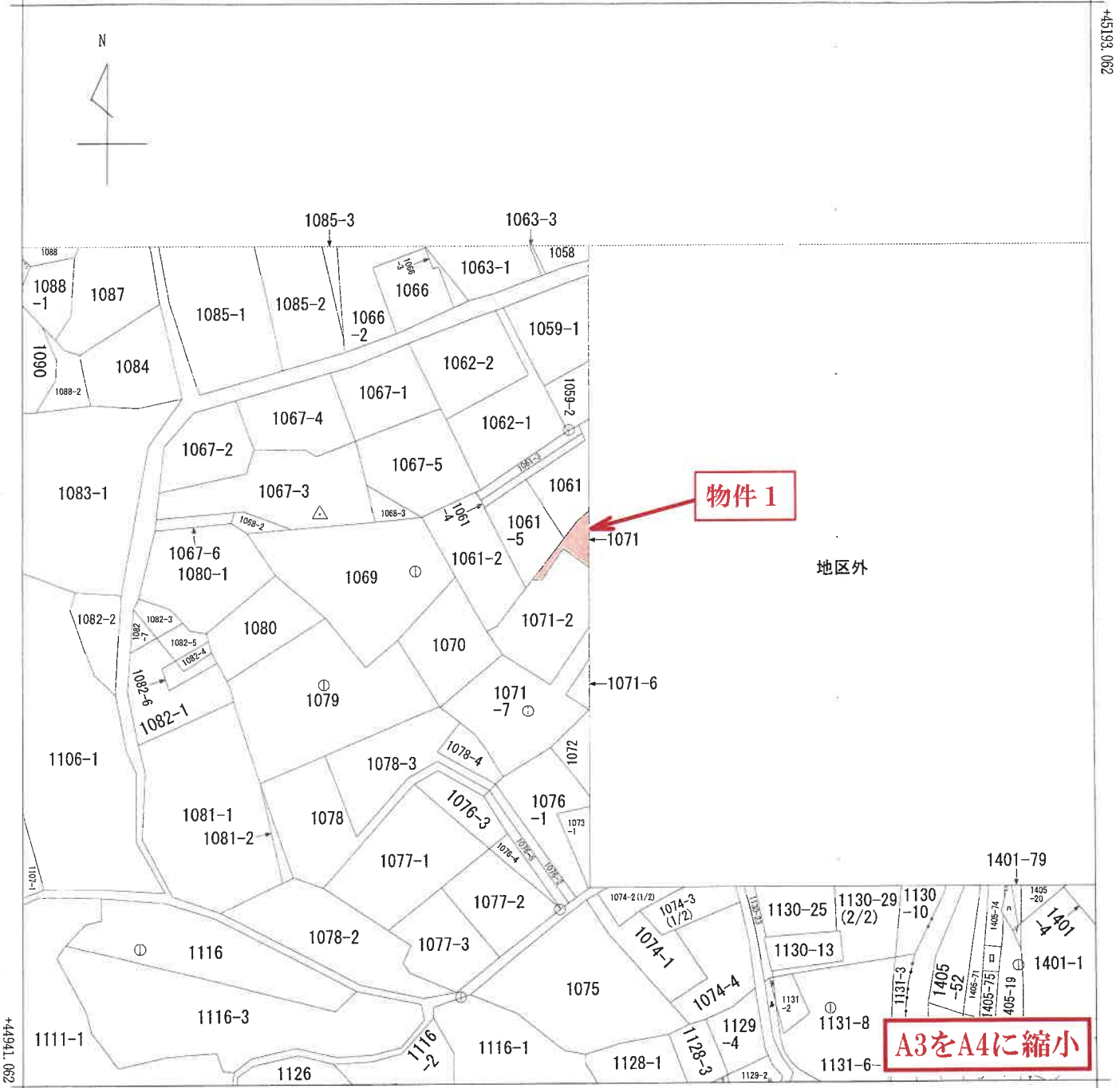
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月21日  
那覇地方方法務局沖繩支局  
登記官

# 公 図 写

イ 1401-6    ハ 1405-77    ホ 1406-156    ト 1406-32    リ 1129-3    ル 1131-9  
 □ 1405-73    ニ 1405-78    ヘ 1406-274    チ 1406-33    レ 1131-7    ヲ つづく

(座標値種別：図上測定)    +32934.042



請求部	所在	うるま市石川東恩納青木原				地番	1071番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月21日  
 那覇地方務局沖縄支局  
 登記官

請求番号：7-1  
 (2/3)

(15枚目)

7 1128  
7 1090

登記年月日：令和7年4月25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。  
令和7年5月21日 那覇地方法務局沖縄支局 登記官

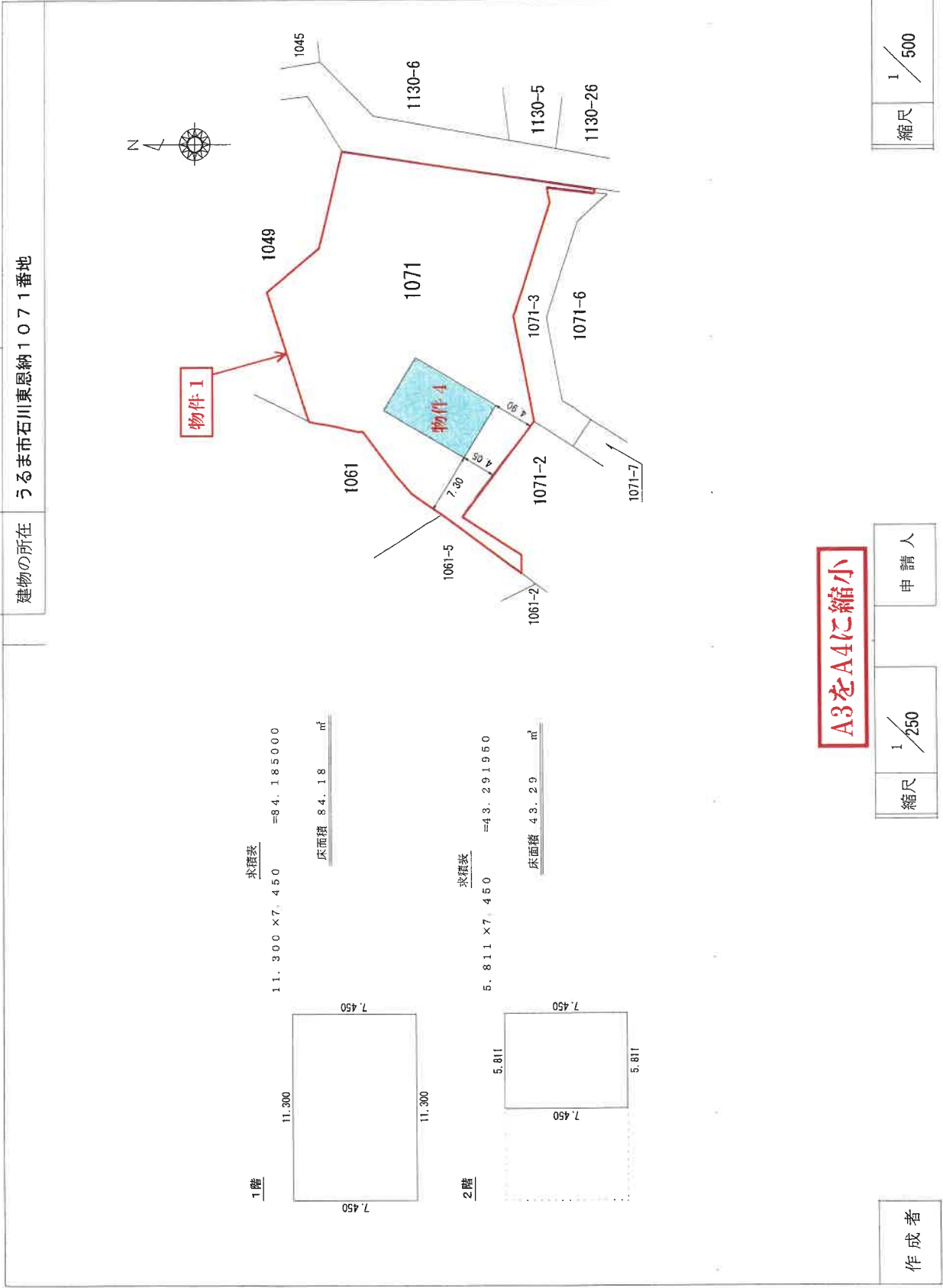
(17枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号 1071番の3






建物の所在 うるま市石川東恩納1071番地



# 土地建物位置関係図

物件1、2、4



	物件4の敷地部分	311.9㎡ (概測)
	目的外建物1の敷地部分 (308.2㎡ (物件1) + 0.6㎡ (物件2))	308.8㎡ (概測)
	目的外建物2の敷地部分	279.6㎡ (概測)
	目的外建物3の敷地が越境している部分	33.9㎡ (概測)
	目的外建物4の敷地が越境している部分	71.8㎡ (概測)

1  
500

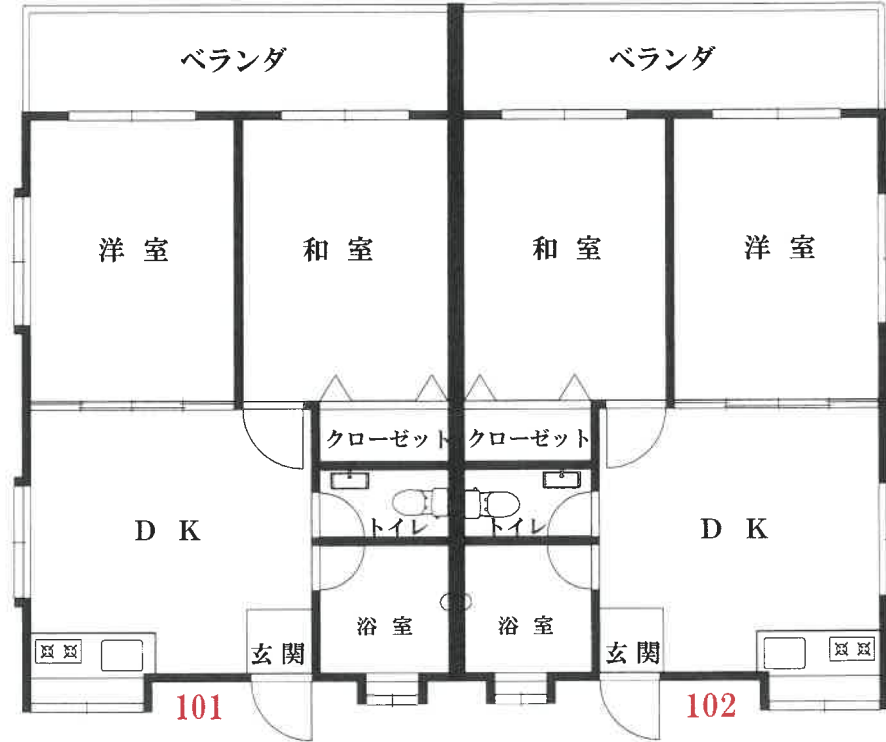
※上記の物件4及び目的外建物1及び2の敷地面積並びに建物の配置は概測の結果であり、測量結果ではない。また、目的外建物3及び4の敷地の越境部分並びに道路潰地等の面積や電柱の配置も同様である。

# 建物間取図

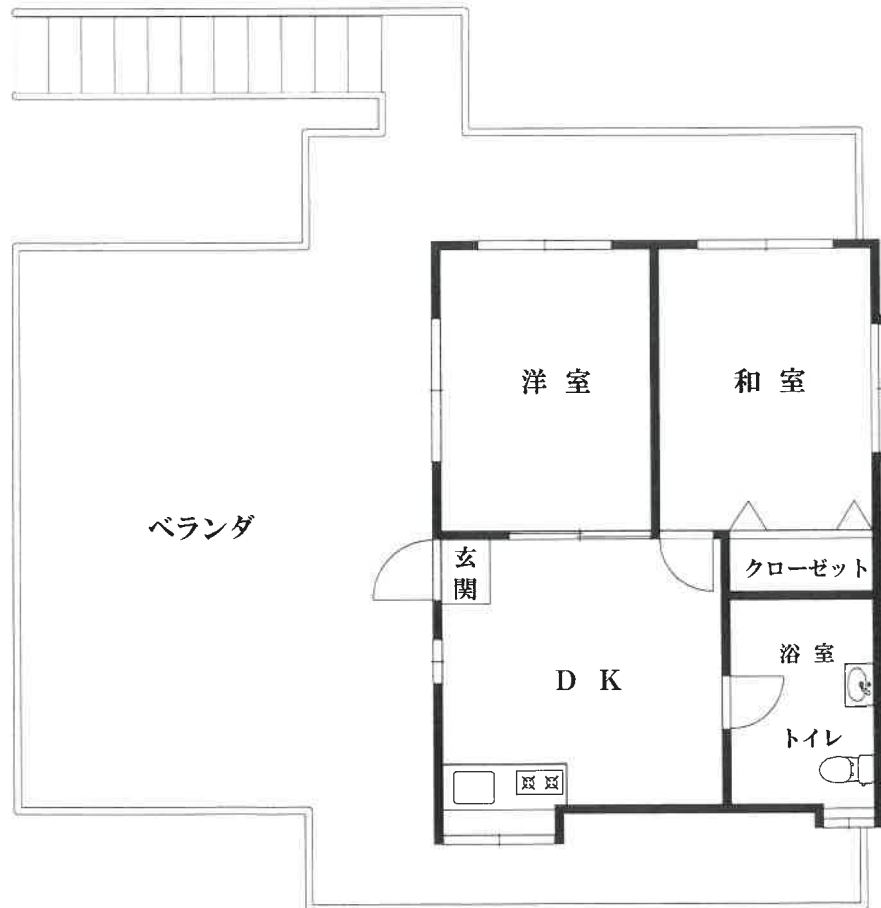
物件 4



1階



2階



(19枚目)

目的外建物



1

目的外建物



2

目的外建物



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 41 号  
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 2 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1、2、4)

評価人 不動産鑑定士  
大 嶺 克 成 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,890,000 円
物件2 (土地)	金 150,000 円
物件4 (建物)	金 10,210,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、4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4及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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）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	うるま市石川東恩納青木原 1071番 畑 1,093㎡	現況地目：一部宅地、 一部公衆用道路等 特記事項参照
2	所在地番 地目 地積	うるま市石川東恩納青木原 1071番3 畑 141㎡	現況地目：一部公衆用 道路、一部宅地等 特記事項参照
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	うるま市石川東恩納1071番地 1071番の3 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階：84.18㎡ 2階：43.29㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>当該土地は、以下のとおり区分される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○物件4の敷地部分：311.9㎡（概測）</li> <li>○目的外建物1の敷地部分：308.2㎡（概測）</li> <li>○目的外建物2の敷地部分：279.6㎡（概測）</li> <li>○目的外建物3の敷地が越境している部分：33.9㎡（概測）</li> <li>○目的外建物4の敷地が越境している部分：71.8㎡（概測）</li> <li>○敷地内通路部分：84.8㎡（概測）</li> <li>○道路潰地部分：2.8㎡（概測）</li> </ul> <p style="text-align: right;">計 1,093㎡</p> <p>別添「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」参照</p>		
2	<p>当該土地は、以下のとおり区分される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○位置指定道路（公衆用道路）部分：140.4㎡（概測）</li> <li>○目的外建物1の敷地部分：0.6㎡（概測）</li> </ul> <p style="text-align: right;">計 141㎡</p> <p>別添「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」参照</p>		
4	特になし		
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及び2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「美原入口」停留所の南方約210m（徒歩約3分）			
付近の状況	<p>東恩納（南）交差点の北西方約60mに位置する。          当該地域は、県道背後に形成された戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり周辺には未利用地や畑も散在する。          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"> <li>・伊波小学校・・・・・・・・・・約1.6km（道路距離）</li> <li>・サンエーV21食品館東恩納店・・・・約670m（道路距離）</li> </ul>			
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 未指定地域 指定建ぺい率60% 指定容積率200% なし 特定用途制限地域(景観保全地区)		
画地条件	項目	物件1	物件2	一体画地
	地積	1093.00㎡	141.00㎡	1,234.00㎡
	形状	やや不整形	不整形	不整形
	間口	約31.5m	約6.5m	約33.5m
	奥行	約40.0m	約21.7m（平均奥行）	約40.0m
	地勢 その他	傾斜地 道路潰地、隣地の越境等が存する	傾斜地 位置指定道路となっている	傾斜地 道路潰地、隣地の越境等が存し、一部位置指定道路である
接面道路の状況	東側において幅員約4.0mの市道（アスファルト舗装：歩道無）に0m～約2.0m高く接面している。 (建築基準法第42条第1項第1号道路である。)			
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は、物件4建物、目的外建物1、目的外建物2、目的外建物3、目的外建物4の敷地及び道路として利用されている。</li> <li>・物件2は、位置指定道路及び目的外建物1の敷地の一部として利用されている。</li> </ul> <p>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」及び「土地建物位置関係図」記載のとおり。</p>			
供給処理施設	上水道あり 都市ガスなし（プロパンガス） 下水道あり			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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は認められなかった。</li> <li>・うるま市教育委員会文化財課への照会によると、周知の埋蔵文化財等について「可能性あり」との回答があった。周辺を含む現場調査においては、文化財に関して端緒等は見られなかった。平成12年に物件4を建築する際の基礎工事においてもそのような要因が見られないことなど総合的見地から、当該要因の影響は小さいものと判断した。</li> </ul>			

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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12年3月30日(新築) 増築年月日 平成13年2月2日 経過年数 約25.5年 経済的残存耐用年数 約24.5年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：樹脂吹付等 内 壁：板張り、タイル等 床：フローリング、タイル等 天 井：敷目張り、化粧ボード等 設 備：電気設備、給排水設備 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：共同住宅 間取り：別添「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	特に経年以上の劣化は見られない
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

## 3. 目的物件4の敷地の状況

所 在 街路条件	物件1及び物件2地内 南側において幅員約4.0mの位置指定道路に概ね等高に接面している。 ※建築基準法第42条第1項第5号道路である。
画地条件	南東側において幅員約4.0mの敷地内通路に約0.6m高く接面している。(建築基準法上の道路ではない。) 地積：311.9㎡(概測) 形状：ほぼ整形
その他	間口・奥行：間口約9.2m・奥行約18.5m 上記土地の概況及び利用状況等(物件1及び2)参照 (別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照)

## 第5 目的外建物1及び2の敷地の状況物件

### 1. 目的外建物1の敷地

所在 街路条件	<p>物件1及び物件2地内</p> <p>東側において幅員約4.0mの市道（アスファルト舗装：歩道無）に約0.5m～約2.0m高く接面している。</p> <p>（建築基準法第42条第1項第1号道路である。）</p> <p>南西側において幅員約4.0mの位置指定道路に約0m～約2.0m高く接面している。</p> <p>（建築基準法第42条第1項第5号道路である。）</p> <p>北西側において幅員約4.0mの敷地内通路に等高に接面している。</p> <p>（建築基準法上の道路ではない。）</p>
画地条件	<p>地積：308.8㎡（概測）</p> <p>内訳（物件1部分約308.2㎡、物件2部分約0.6㎡）</p> <p>形状：ほぼ台形</p> <p>間口・奥行：間口約21.5m・奥行約14.0m</p>
その他	<p>上記土地の概況及び利用状況等（物件1及び2）参照</p> <p>（別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照）</p>
<p>目的外建物1の公簿記載の内容</p> <p>築年月日：昭和46年8月25日新築</p> <p>家屋番号：1071番</p> <p>種類：居宅</p> <p>構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建</p> <p>床面積：1階79.55㎡、2階41.59㎡</p>	
<p>土地利用権の概況</p>	
占有権原	賃借権
占有開始時期	昭和46年8月25日
数量	308.8㎡（概測）：物件1部分約308.2㎡、物件2部分約0.6㎡
使用目的	建物の敷地として
賃料	毎年金90,000円（毎年3月15日限り当年分支払）
敷金・保証金	ない

## 2. 目的外建物2の敷地

所 在 街路条件	物件1地内 東側において幅員約4.0mの市道に概ね等高に接面している。 (建築基準法第42条第1項第1号道路である。)
画地条件	南東側において幅員約4.0mの敷地内通路に等高に接面している。 (建築基準法上の道路ではない。)
その他	地積：279.6㎡(概測) 形状：不整形 間口・奥行：間口約4.8m・奥行約31.5m 上記土地の概況及び利用状況等(物件1及び2)参照 (別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照)
<p>目的外建物2の公簿記載の内容</p> <p>築年月日：昭和47年月日不詳新築</p> <p>家屋番号：1071番の2</p> <p>種類：居宅・車庫</p> <p>構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建</p> <p>床面積：1階44.10㎡、2階148.21㎡、3階44.10㎡</p>	
土地利用権の概況	
占有権原	賃借権
占有開始時期	昭和47年月日不詳
数量	279.6㎡(概測)
使用目的	建物の敷地として
賃料	毎年金63,000円(毎年3月15日限り当年分支払)
敷金・保証金	ない

## 第6 評価額算出の過程

受命物件は、貸家及びその敷地、貸地部分、敷地内通路部分、位置指定道路部分等各種の用途に利用されている物件である。本件においては土地を区分して評価を行うこととし、積算価格により評価額を決定する。なお貸家部分は収益還元法の余地はあるものの、建物は2階建てであり土地の規模に比して建物規模が小さく有効利用されていないため適用を断念した。

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

物件1土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	区分	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
1	物件4敷地	31,500	1.04	311.9	0.95	9,707,000
1	目的外建物1敷地	31,500	1.04	308.2	0.95	9,592,000
1	目的外建物2敷地	31,500	0.94	279.6	0.95	7,865,000
1	敷地内通路部分	31,500	0.60 (注1)	84.8	1.00	1,603,000
1	道路潰地部分	31,500	0.05	2.8	1.00	4,000
1	隣接敷地から越境 されている部分	31,500	0.0 (注2)	105.7	1.00	0
計						28,771,000

(注1) 敷地内通路部分は、隣接敷地への統合が比較的容易であることを考慮した。

(注2) 隣接敷地からの越境部分は、経済価値の算出が困難と判断した。

#### ② 物件2 (土地)

物件2土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	区分	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
2	位置指定道路部分	31,500	0.05	140.4	1.00	221,000

2	目的外建物1敷地	31,500	1.04	0.6	1.00	20,000
計						241,000

ア 標準画地価格：公示地「うるま-3」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 104.7 & & 100 & & 100 & & \\ 35,200 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{103} & \times & \frac{\quad}{113.6} & \equiv & 31,500 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

\* 時点修正：標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$7.0\% \div 12 \times 8 \text{ ヵ月} \equiv 4.7\%$$

\* 標準化補正：方位、+3（方位：南）

\* 地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件

$$1.03 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.05 \equiv 1.136$$

イ 個別格差：以下のとおり査定する。

① 物件1に係る個別格差率

区分	個別格差率
物件4敷地	方位+3、角地+1を相乗積して1.04と査定した。
目的外建物1敷地	方位+1、三方路+3を相乗積して1.04と査定した。
目的外建物2敷地	方位+1、角地+1、形状-8を相乗積して0.94と査定した。
敷地内通路部分	0.60と査定した。（注1）
道路潰地	0.05と査定した。
隣接敷地から越境されている部分	0.0（注2）

（注1）敷地内通路部分は、隣接敷地への統合が比較的容易であることを考慮した。

（注2）隣接敷地からの越境部分は、経済価値の算出が困難と判断した。

※物件1に電柱が存する事については、撤去が可能であり、面積が僅少であるため評価上影響ないと判断した。

②物件2に係る個別格差率

区分	個別格差率
位置指定道路部分	0.05 と査定した。
目的外建物1敷地部分	方位+1、三方路+3を相乗積して1.04と査定した。

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。

③ 物件4（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 <sup>2</sup> ) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
4	222,000	1.00	127.47	0.331	9,367,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：公簿数量を採用。

エ 現 価 率：

i. 躯体

$$(1 - 0.10) \times 50\% \times \left( \frac{24.5 \text{年}}{50 \text{年}} \right) \approx 0.221$$

ii. 仕上

$$(1 - 0.10) \times 35\% \times \left( \frac{4.5 \text{年}}{30 \text{年}} \right) \approx 0.047$$

iii. 設備

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

iv. 合計

$$0.10 + 0.221 + 0.047 + 0.000 = 0.368$$

(1) 観察減価

本件建物は、築後約25.5年と経過年数が古いいため市場性の減価が認められるため以下のとおり10%の観察減価を施す。

(2) 現価率

$$0.368 \times (1.0 - 0.10) \approx 0.331$$

## 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

#### i. 物件 1

区分	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
物件 4 建物 敷地部分	9,707,000	0.35	法定地上権	3,397,000
目的外建物 1 敷地部分	9,592,000	0.30	借地権	2,878,000
目的外建物 2 敷地部分	7,865,000	0.30	借地権	2,360,000
小計				8,635,000

#### ii. 物件 2

区分	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
目的外建物 1 敷地部分	20,000	0.30	借地権	6,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権及び借地権と判定し、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, 1 ③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	28,771,000	-8,635,000		0.80	0.80	12,890,000
2	241,000	-6,000		0.80	0.80	150,000
4	9,367,000	+3,397,000		1.00	0.80	10,210,000
一括価格 (合計)						23,250,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件 1 の一部に借地権の設定があり、借地権者が複数であり更地への復帰可能性が低いことから市場性の減価が必要であると判断した。また物件 2 についてもほとんどが位置指定道路であり市場性は低いため市場性減価を行う。

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7 参考価格資料

地価公示価格 うるま-3

所 在：沖縄県うるま市石川東恩納長嶺原 752 番 2

価 格：35,200 円/m<sup>2</sup> (対前年変動率+7.0%)

位 置：「美原入口」停南西方約 200m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：358 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南 4.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第一種住居地域  
(建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要：中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域

## 第8 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 建物間取図
- 6 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

