

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 7 年 5 月 7 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 2 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 5 月 7 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)
1～3	4,500,000 3,600,000	一括	900,000	31,078	0
1	230,000				
2	200,000				
3	4,070,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 糸満市字座波古島原
地 番 1 2 8 6 番 7
地 目 宅地
地 積 4 2 . 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 糸満市字座波古島原
地 番 1 2 8 6 番 8
地 目 宅地
地 積 1 8 . 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 糸満市字座波古島原
地 番 1 2 8 6 番 9
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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1～3】

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 糸満市字座波古島原1286番

設定日 平成29年9月22日

目 的 通行及び水道管の埋設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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, 2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番1286番, 1286番10）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号3】

地番1286番5、1286番6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 糸満市字座波古島原
 地 番 1 2 8 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 2 . 6 4 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

2 所 在 糸満市字座波古島原
 地 番 1 2 8 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 8 . 8 5 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

3 所 在 糸満市字座波古島原
 地 番 1 2 8 6 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 3 1 . 9 3 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 30 号
令和 6 年 11 月 6 日受理
令和 年 月 日提出
7. 1. 28

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 | 糸満市字座波古島原 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 6 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 糸満市字座波古島原 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 6 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 . 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 糸満市字座波古島原 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 6 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 1 . 9 3 平方メートル |

(土地用)

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)					付近
土地	物件１，２，３					
現況地目	☒ 宅地（物件３） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件１，２） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が物件３を更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が物件１，２を通路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	☒ 「その他の事項」のとおり（３枚目）					
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

そ の 他 の 事 項

■物件1について、以下の地役権設定が存する。

1 目 的 通行及び水道管の埋設

範 囲 全部

要役地 糸満市字座波古島原1286番

2 目 的 通行

範 囲 全部

要役地 糸満市字座波古島原1286番10

■物件2について、以下の地役権設定が存する。

目 的 通行

範 囲 全部

要役地 糸満市字座波古島原1286番10

■物件3について、以下の要役地地役権設定が存する。

承役地 糸満市字座波古島原1286番5，同所1286番6

目 的 通行

範 囲 全部

■本物件は東側で、県道に接している（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
■ C (隣接建物の借主)	1 私は、隣地（地番 1 2 8 6 番）にある建物の 1 階を借りて、就労支援施設を運営している者です。 2 物件 1 及び物件 2 の土地は、私が建物を借りた当時から隣地（地番 1 2 8 6 番）にある駐車場への出入りのため使用させてもらっています。 3 私どもが使用している駐車場の一部が物件 3 の土地にはみ出しているということですが、駐車場として使用を始めた当初から物件 3 と駐車場の間にロープが張られており、そこまでは使用可能と理解していましたがロープが物件 3 にはみ出しているということであれば駐車場所を隣地（地番 1 2 8 6 番）側に寄せて自動車を止めたいと思います。
■ D (隣地所有者の妻)	1 私は、地番 1 2 8 6 番 5, 同番 6, 同番 1 0 の各土地所有者の妻です。 2 道路から私どもの敷地（地番 1 2 8 6 番 1 0）への出入りのため、物件 1, 物件 2 の土地及び夫名義の土地（地番 1 2 8 6 番 5, 地番 1 2 8 6 番 6）を通行していますが、通行するにあたって物件 1, 2 の所有者とはお互いに通行料のやりとりはありません。
■ B (隣地所有者)	1 私は、物件 1 に隣接する地番 1 2 8 6 番の土地所有者です。 2 私が所有する土地のために物件 1 の土地に通行等の地役権が設定されているということですが、詳しいことは分かりません。 3 私所有の土地内駐車場を建物借主の C に駐車場として利用させていますが、その駐車場への出入りのため物件 1 の土地を通行することに関して同物件の所有者とは通行料のやりとりはなく自由に通行しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙図面及び添付写真のとおりである。
- 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。
- 3 本件所有会社の住所を訪ねたが、同所有会社は存在しないことから代表者等への調査はできなかった。

(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11月12日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
6年11月25日 15:50-16:20	物件所在地	物件確認, 隣接建物の借主から聴取(口頭), 写真撮影
6年12月10日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査, 隣地所有者の妻から聴取(口頭), 写真撮影
6年12月10日 15:30-15:50	物件所在地	隣地所有者から聴取(口頭)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

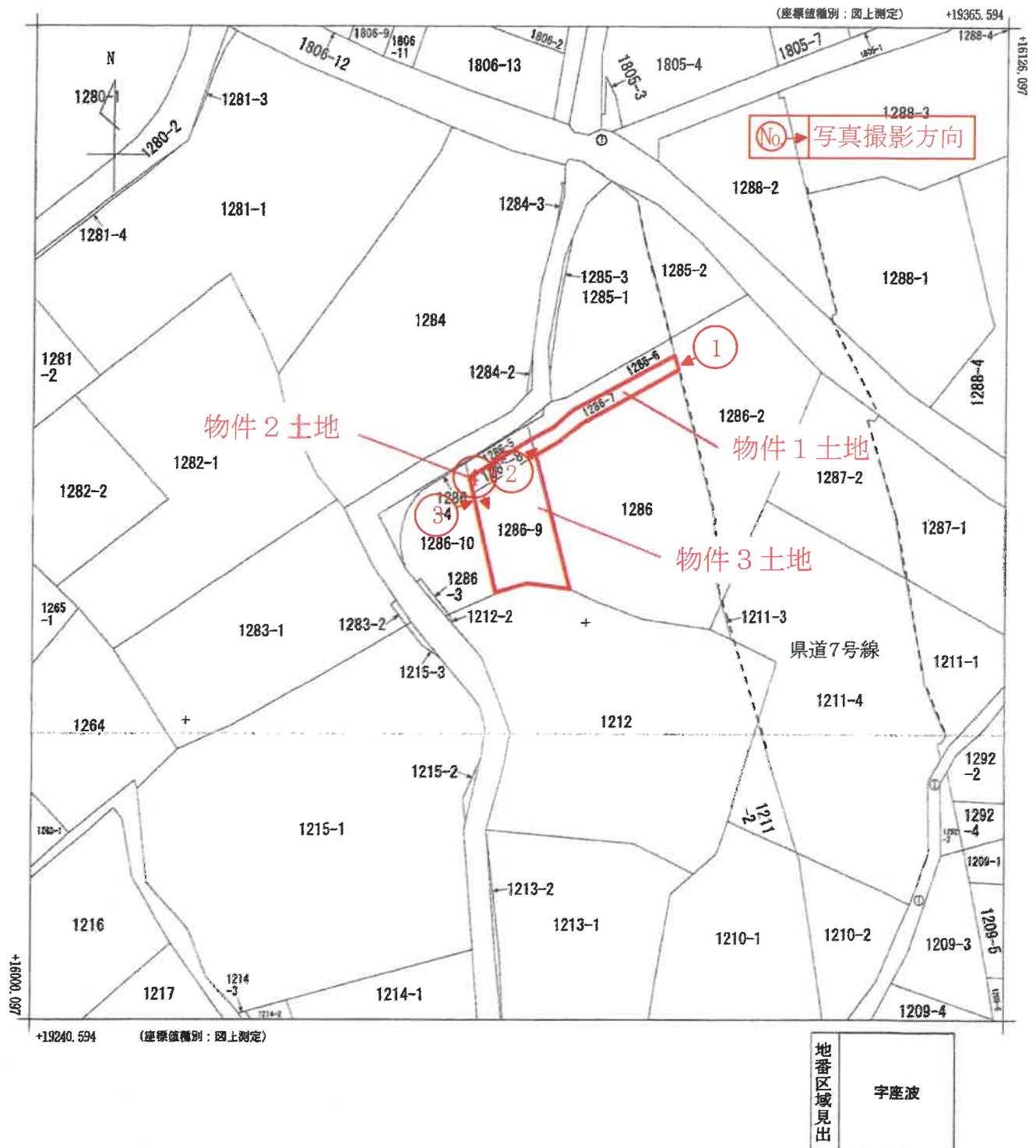
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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



請求部	所在	糸満市宇座波古島原				地番	1286番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	XV	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月7日
那覇地方事務局

地図整理番号：M34052 登記官
(1/1)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(7枚目)

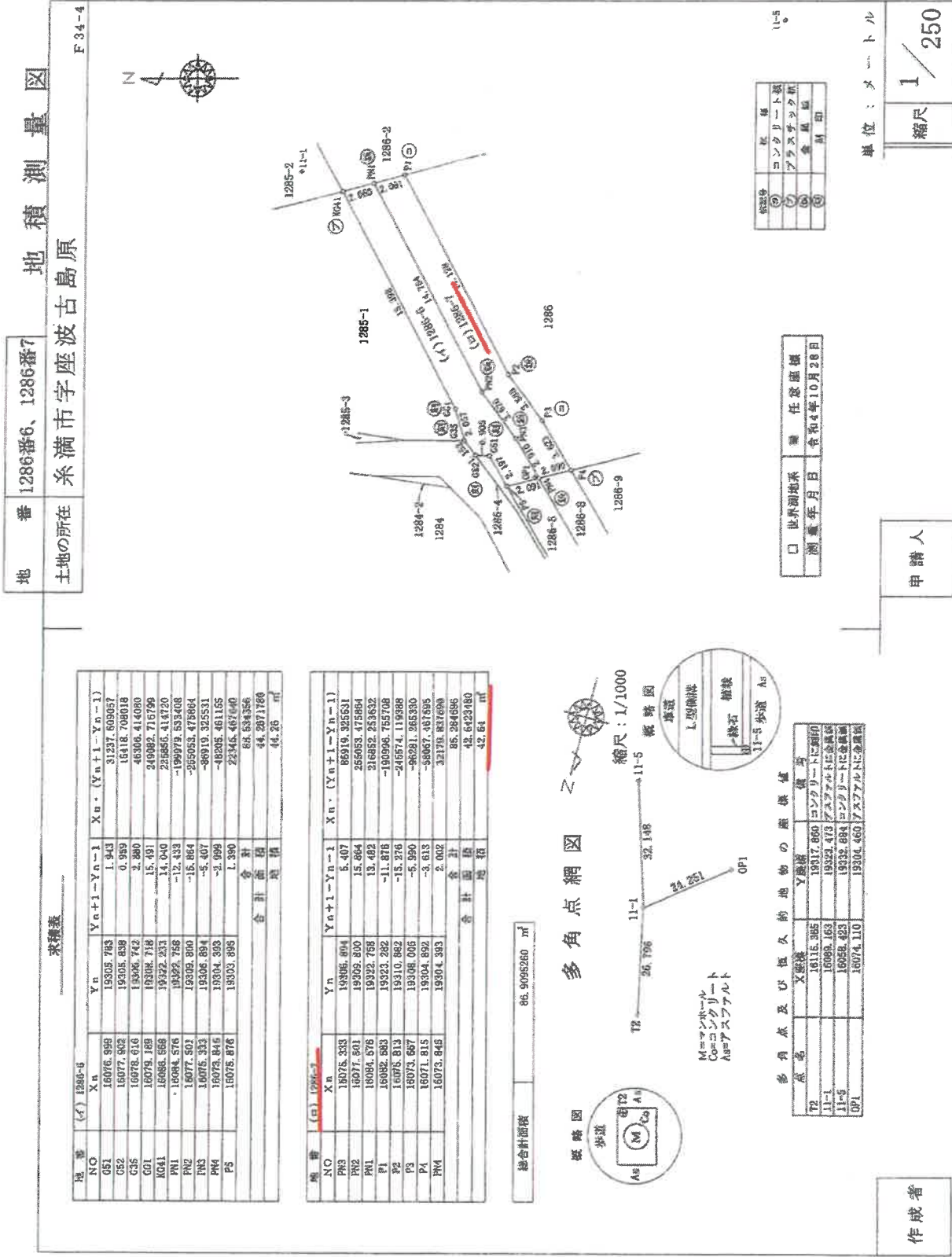
登記年月日：令和4年11月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月12日 那覇地方方法務局

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(8 枚目)

請求番号：48-1



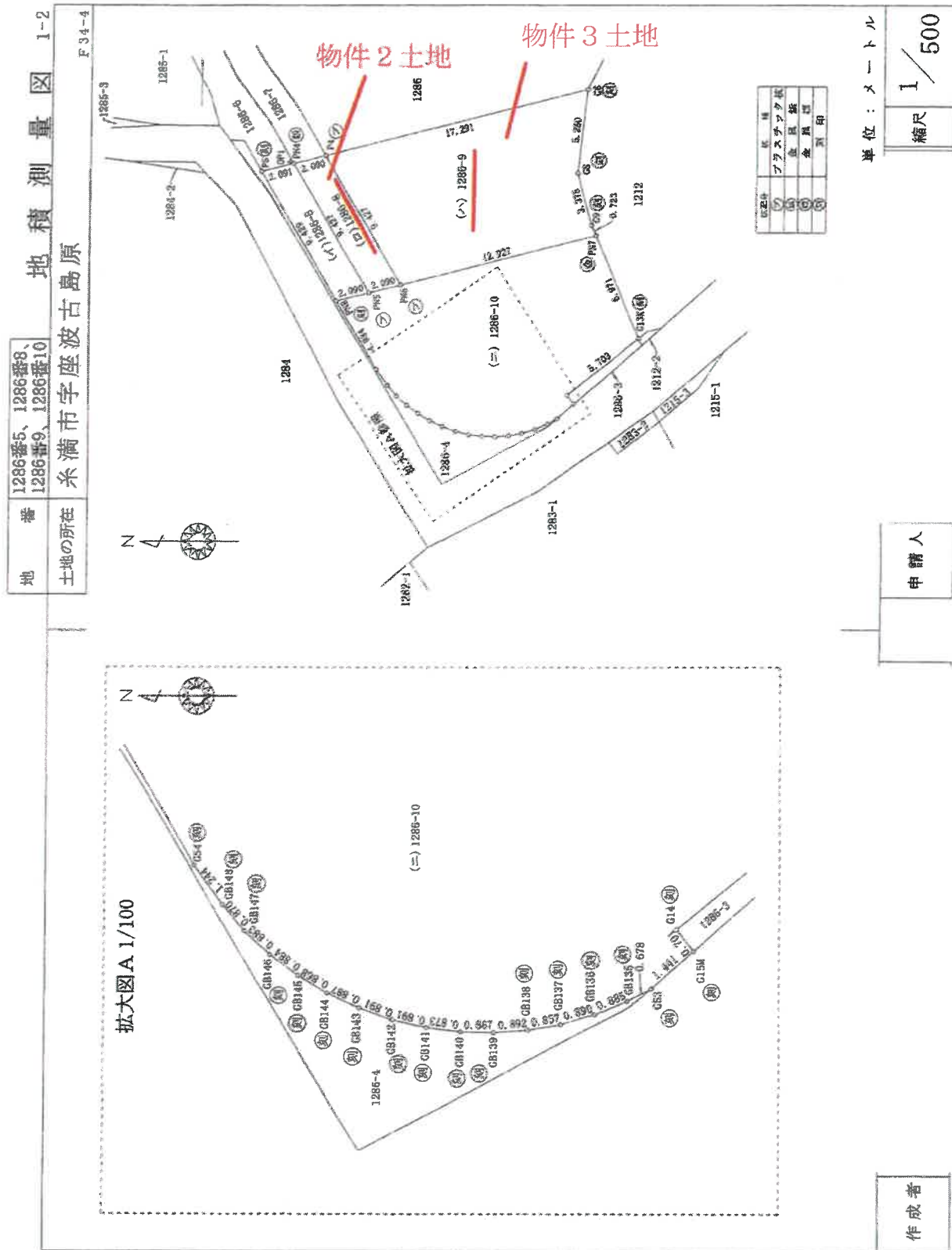
公用

登記年月日：令和4年11月28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6年11月12日 那覇地方方法務局

この図面はA 3サイズをA 4サイズへ縮小しています。

(9 枚目)



請求番号: 48-2

登記年月日：令和4年11月28日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月12日 那覇地方方法務局

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(10 枚目)

請求番号：46-2

地 番 1286番8、1286番9、1286番10
土地の所在 糸満市字座波古島原 2-2
F 34-4

求積表

地番	(イ) 1286-5	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO		16076.876	19303.895	8.601	139268.69476
P5		16073.846	19304.393	-7.604	-122225.51780
PN4		16068.025	19296.291	-8.601	-138299.84426
PN5		16071.055	19295.792	7.604	122204.30220
PN6				合計	37.710291
				合計面積	18.65 m ²

地番	(ロ) 1286-8	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO		16074.845	19304.393	8.601	139261.14085
PN4		16071.815	19304.692	-7.603	-123194.00946
PN5		16068.025	19296.790	-8.601	-139192.23995
PN6		16069.025	19285.291	7.603	122172.79705
				合計	37.704480
				合計面積	18.6522400

地番	(ハ) 1286-9	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO		16071.815	19304.892	12.257	196610.08205
P4		16065.023	19309.017	-1.093	-17548.14013
PN		16065.699	19303.799	-8.478	-136119.39832
PN7		16064.784	19300.639	-3.923	-63014.791700
PN6		16064.111	19299.874	-3.749	-60188.098509
		16066.995	19286.790	5.018	80634.186010
				合計	263.663445
				合計面積	131.93 m ²

単位：メートル

縮尺 1/500

□ 世界測地系 冊 任意座標
測量年月日 令和4年10月28日

申請人

地番	(ニ) 1286-10	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1) Xn
NO		16056.829	19288.419	-1.864	-30296.831656
CS3		16057.428	19288.089	-0.458	-16581.671456
CS135		16058.248	19287.754	-0.597	-9426.188418
CS136		16059.099	19287.502	-0.390	-6261.048610
CS137		16059.345	19287.364	-0.201	-3228.048945
CS138		16060.835	19287.301	-0.046	-738.168410
CS140		16061.702	19287.318	0.123	1975.580346
CS141		16062.569	19287.424	0.399	4402.701311
CS142		16063.439	19287.617	0.403	7019.27427
CS143		16064.278	19287.917	0.378	10601.604641
CS144		16065.090	19288.295	0.322	13005.455760
CS145		16065.826	19288.739	0.904	15487.455284
CS146		16066.541	19289.259	1.119	17878.49379
CS147		16067.190	19289.858	1.252	20132.189070
CS148		16067.763	19290.512	1.551	25537.878713
CS4		16068.507	19291.509	5.280	84841.716860
PN6		16071.055	19295.792	4.782	76461.785010
PN5		16068.025	19296.291	0.998	16096.856950
PN6		16065.995	19295.799	3.583	57608.043085
PN7		16064.411	19299.874	-3.330	-63461.288330
CS4		16061.710	19293.499	-3.968	-64002.445390
CS4		16056.170	19289.908	-4.107	-65942.690190
CS14		16055.730	19289.353	-1.496	-24019.385544
				合計	306.663943
				合計面積	153.33 m ²

総合面積 322.9710795 m²

多角点網図

縮尺：1/1000



物件1



1

物件2



2

物件3



3

同上



4

副 本

令和 6 年（ケ）第 30 号
令和 6 年 12 月 10 日 調 査
令和 7 年 2 月 14 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金 4,500,000 円			
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	230,000	円
物件2（土地）	金	200,000	円
物件3（土地）	金	4,070,000	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。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字座波古島原 1286番7 宅 地 42.64 m ²	「特記事項」 のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字座波古島原 1286番8 宅 地 18.85 m ²	「特記事項」 のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字座波古島原 1286番9 宅 地 131.93 m ²	「特記事項」 のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	・数量については、現地の状況により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図(不動産登記法第14条第1項)と現地における状況が概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。 ・物件1の現況地目は雑種地であり、地役権設定(①目的:通行及び水道管の埋設, 範囲:全部, 要役地:糸満市字座波古島原1286番 ②目的:通行, 範囲:全部, 要役地:糸満市字座波古島原1286番10)が登記されている。 ・物件2の現況地目は雑種地であり、地役権設定(目的:通行, 範囲:全部, 要役地:糸満市字座波古島原1286番10)が登記されている。 ・物件3は要役地地役権(承役地:糸満市字座波古島原1286番5, 同所1286番6, 目的:通行, 範囲:全部)が登記されている。 *1286番5:18.85m², 1286番6:44.26m²		
住 居 表 示	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	最寄バス停「賀数」の南方, 約210m	
付 近 の 状 況	糸満市の北部, 糸満市役所の北東方約3.6km, 兼城中学校の南東方約70m(何れも直線距離)、県道7号線沿いに位置し, 周辺は一般住宅のほか, 店舗兼住宅, 空地, 畑等も見られる既成住宅地域である。 上記県道は, 当該物件付近より県道82号線と交差する賀数北交差点へ約850mで接続する。なお, 地域環境等が大きく変化する要因等はなく, 今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 則 等 (道路の幅員 等の個別的な規 則を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化調整区域 60% 200% なし 自己用住宅の立地緩和区域内 糸満市風景づくり計画: 東部エリア
接面道路の状況	東側 幅員約 21 m 舗装 県道 に等高に接面 建築基準法第42条第1項1号	
画 地 条 件	地積(合計) : 193.42 m² 形 状 : 不整形(路地状敷地) 路地状部分 (通路部分) : 間口約2m、奥行約31m 有効宅地部分 (更地部分) : 東西約9m、南北約15m 地 勢 : 概ね平坦 そ の 他 : 特になし	
土地の利用状況等	・所有者が物件1及び2を通路の状態で, 物件3を更地の状態で占有している。 ・利用内容の詳細については「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし	
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は認められなかった。 ・糸満市教育委員会より, 周知の埋蔵文化財包蔵地「座波古島遺跡」の範囲内にあると回答を得た。 ・通路部分の間口等は評価人による簡易な測定の結果であり, 確定には専門家による測量等が必要と思われる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地等の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	55,300	0.30	42.64	707,000
2	55,300	0.30	18.85	313,000
3	55,300	0.80	131.93	5,837,000
承役地 1286番5	55,300	0.30	18.85	313,000
承役地 1286番6	55,300	0.30	44.26	734,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地 「糸満-6」 の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,500\text{円/㎡} & \times & \frac{106.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{81} & \div & 55,300\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 標準化補正：} & \text{方位} & & \text{二方路} & & \text{セットバック} & & \text{箇所} \\ & 1.02 & \times & 1.01 & \times & 0.98 & \div & 1.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 0.90 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 1.00 \div 0.81 \end{array}$$

イ 個 別 格 差

$$\begin{array}{ccccccc} \text{物件1, 2} & \text{：} & \text{方位} & & \text{形状} & & \text{その他} \\ & & 1.00 & \times & 0.30 & \times & 1.00 \div 0.30 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{物件3} & \text{：} & \text{方位} & & \text{袋地} & & \text{その他} \\ & & 1.00 & \times & 0.80 & \times & 1.00 \div 0.80 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{承役地} & \text{：} & \text{方位} & & \text{形状} & & \text{その他} \\ & & 1.00 & \times & 0.30 & \times & 1.00 \div 0.30 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

2. 評価額の判定

物件1は地役権価格を控除し、物件2は地役権価格の控除は行わず、物件3は地役権価格を加算して、さらに競売市場修正等を施し、下記のとおり評価額を求めた。

① 地役権の価格

物件 番号	更地価格(円) ア(1エ)	地役権の割合 イ	地役権の価格(円) ア×イ÷ウ
1	707,000	0.50	354,000
2	313,000	—	—
承役地 1286番5	313,000	0.50	157,000
承役地 1286番6	734,000	0.50	367,000

イ 地役権の割合： 地役権設定の目的、範囲、態様等を勘案し、その割合を上記の通り査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1エ)	地役権の価格 (円) イ(①ウ)	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	707,000	-354,000		0.80	0.80	230,000
2	313,000	—		0.80	0.80	200,000
3	5,837,000	+157,000 +367,000		0.80	0.80	4,070,000
一括価格(合計)						4,500,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 埋蔵文化財包蔵地であり、建築等の際には試掘調査が必要な事等を勘案した。

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

地価公示価格：糸満－6

所 在：糸満市字座波当原 1 1 4 番

住 居 表 示：「未実施」

価 格：42,500円/㎡（対前年変動率 + 6.0 %）

位 置：「座波」停の北西方約150m

価 格 時 点：令和 6年1月1日

地 積：415㎡

供給処理施設：上水道, 下水道

接 面 街 路：南東側幅員約 2.5m 道路, 背面道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%, 容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅, 農家住宅が混在する住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 地積測量図（写し）
- 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

