

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた
不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 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。

※ (入札書等の請求及び入札方法に関する問合せ先)

期間入札の公告

令和 8年 6月 9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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 6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 目 録

- 9 所 在 国頭郡本部町字山里後屋比久原
地 番 1419番1
地 目 原野
地 積 3084平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地・一部原野
- 13 所 在 国頭郡本部町字山里後屋比久原
地 番 1472番5
地 目 原野
地 積 48平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 14 所 在 国頭郡本部町字山里1419番地1
家屋 番号 1419番1
種 類 事務所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 99.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

1 不動産の表示

【物件番号9, 13, 14】

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9, 13, 14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9, 13, 14】

本件所有者が占有している。同人所有の下記売却対象外未登記建物が物件番号9
土地上に存在する。

① 種 類：厨房・倉庫

構 造：ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約55平方メートル

② 種 類：店舗

構 造：トレーラーハウス

床面積：2-1 約10平方メートル

2-2 約20平方メートル

2-3 約10平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9】

隣地との境界が不明確である。



《 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。



物 件 目 録

- 9 所 在 国頭郡本部町字山里後屋比久原
地 番 1 4 1 9 番 1
地 目 原野
地 積 3 0 8 4 平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地・一部原野
- 1 3 所 在 国頭郡本部町字山里後屋比久原
地 番 1 4 7 2 番 5
地 目 原野
地 積 4 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 1 4 所 在 国頭郡本部町字山里 1 4 1 9 番地 1
家屋 番号 1 4 1 9 番 1
種 類 事務所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 9 9 . 0 0 平方メートル



令和 6年(ケ)第 1 号
令和 6年 5月 7日受理
令和 6年 8月 22日提出

現況調査報告書

(物件9, 13, 14)

那覇地方裁判所名護支部
執行官 新田 浩史

(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

- | | | |
|----|-------|-------------------|
| 9 | 所 在 | 国頭郡本部町字山里後屋比久原 |
| | 地 番 | 1419番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3084平方メートル |
| 13 | 所 在 | 国頭郡本部町字山里後屋比久原 |
| | 地 番 | 1472番5 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 48平方メートル |
| 14 | 所 在 | 国頭郡本部町字山里1419番地1 |
| | 家屋 番号 | 1419番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 99.00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 9, 13
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地・一部原野（物件9） <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件13） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（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、一部原野の状態で、その余の部分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 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	接面道路：道路に接面する。物件9の一部は、傾斜のある原野であり、密生した雑草や灌木等のために立ち入りが困難であり、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としない。ただし、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見あたらない。
建 物	物件 14
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 { 種 類： <input type="checkbox"/> ある { 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 空事務所 の状態で占有している。 <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 { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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

目的外建物の概況 (物件 9 関係)		
1	所 在	国頭郡本部町字山里1419番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 厨房・倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	概測55平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和 元年10月 日ころ <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	
2 の 1 ～ 3	所 在	国頭郡本部町字山里1419番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" 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	トレーラーハウス
	床面積 (概略)	2-1 概測10平方メートル 2-2 概測20平方メートル 2-3 概測10平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成29年10月 日ころ <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

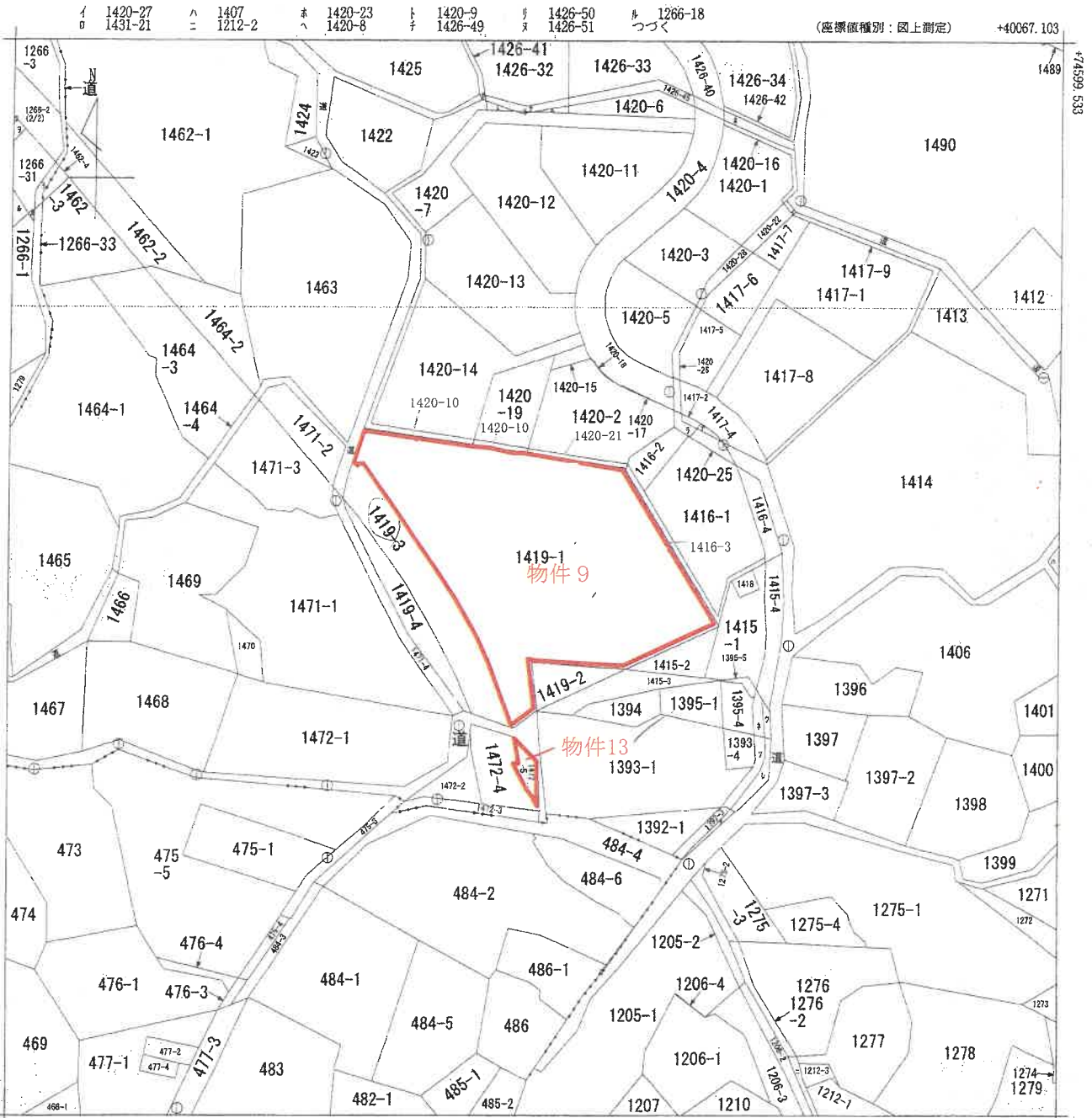
(関係人の陳述等用)

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	目的外建物1及び2について、現在誰にも使用させていません。

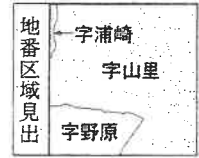
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 5月 9日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年 5月 23日 13:10-14:00	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, 所有者の妻と面談
6年 6月 20日 12:40-15:10	物件所在地	物件特定(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 立入調査, 所有者の妻と面談
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 6月 20日 上記物件は不在で施錠されていたので, 所有者の妻が持参した鍵で解錠し, 同人を立ち合わ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



+39817.103 (座標値種別: 図上測定)



請求分	所在	国頭郡本部町字山里後屋比久原				地番	1419番1	
出力尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和43年3月			備付年月日(原図)	昭和51年4月6日		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。
 (那覇地方務局名護支局管轄)
 令和6年2月5日
 那覇地方務局

請求番号: 22-2
 (1/2)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

登記年月日：平成28年10月21日

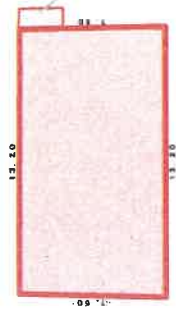
建築物図面

1419番1

家屋番号

建築物の所在
国頭郡本部町字山里1419番地1

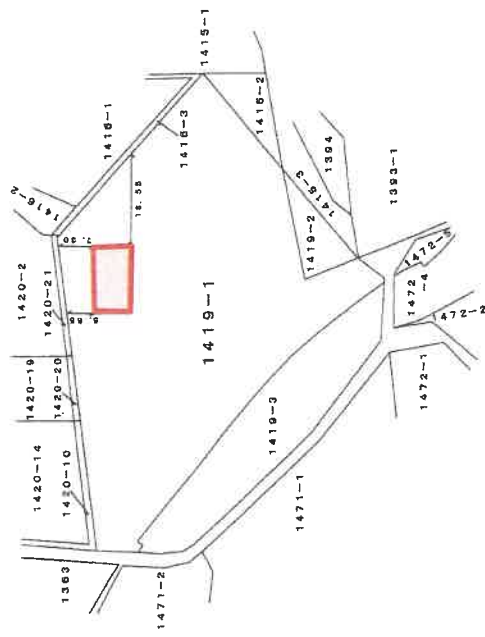
各階平面図



附属工作物
木造物置
概測2㎡

求積表

1	7.500 x 13.200 =	99.000000
	床面積	99.00㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

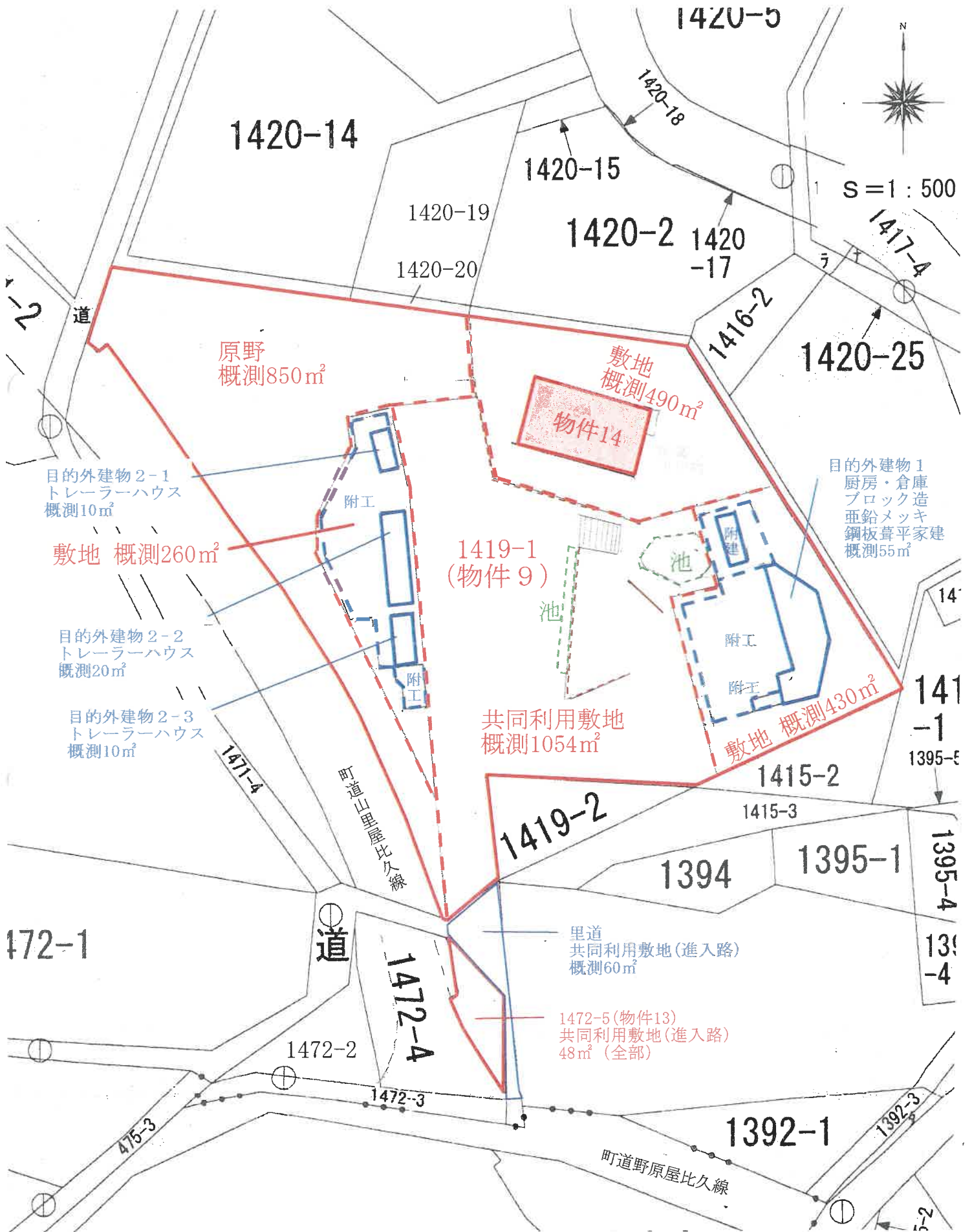
縮尺 1/1000

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。
(那覇地方方法務局名義受局管轄)
令和6年2月5日 那覇地方方法務局

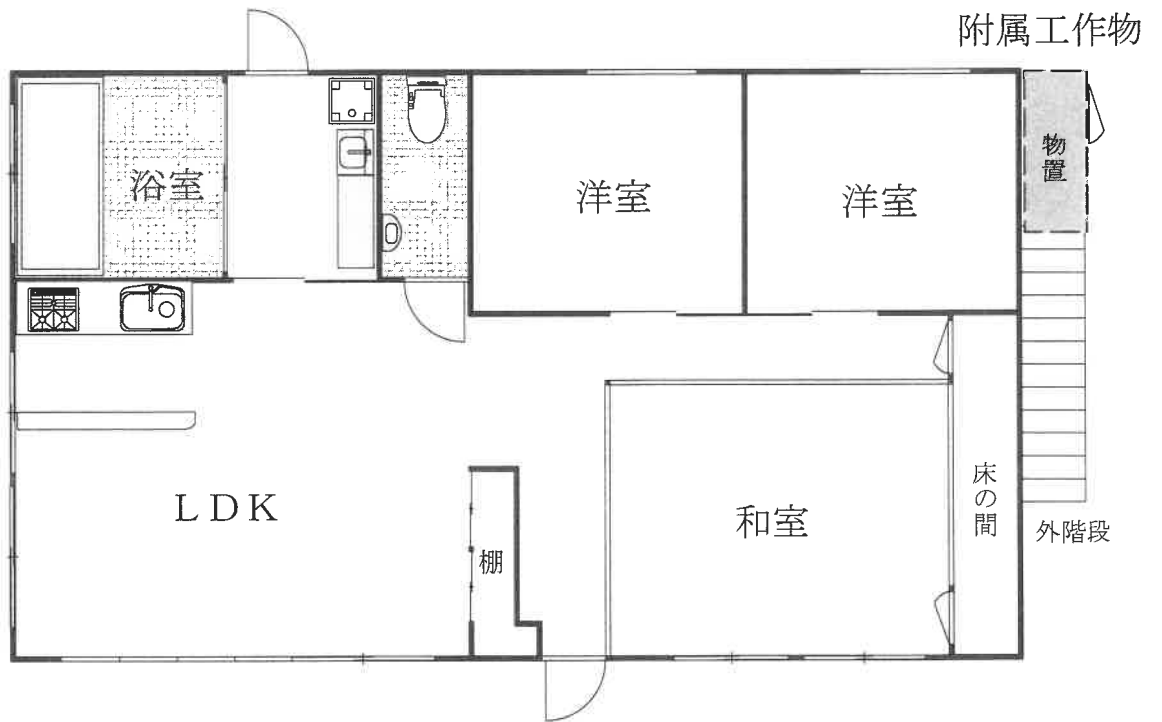
この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(7枚目)

土地建物位置関係図



間取図 (物件14)



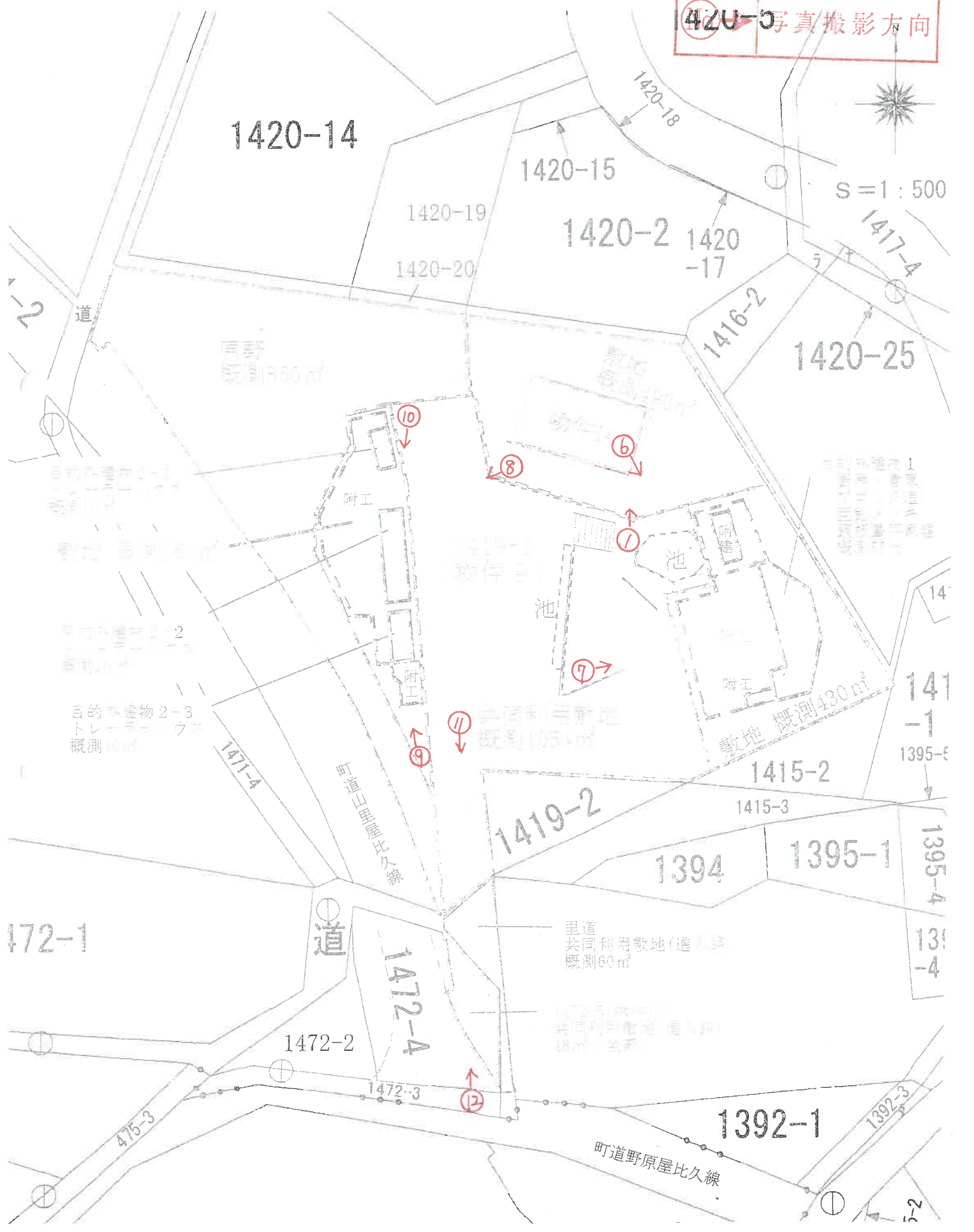
S=1:100

土地建物位置関係図

1420-3 写真撮影方向



S=1:500



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部



5

目的外建物1



6

目的外建物1



7

目的外建物2



8

(14 枚目)

目的外建物2



9

目的外建物2



10

物件9から物件13に向かって撮影



11

物件13付近の状況



12

副本

令和 6 年 (ケ) 第 1 号
令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 6 月 20 日 調 査
令和 6 年 10 月 10 日 評 価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書

(物件9, 13, 14)

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

一括価格	
金 24,590,000 円	
内訳価格	
物件9 (土地)	金 19,160,000 円
物件13 (土地)	金 270,000 円
物件14 (建物)	金 5,160,000 円

- 1 一括価格は、物件9、13、14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9の内訳価格は物件14建物等のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14建物の内訳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
9	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡本部町字山里後屋比久原 1419番1 原野 3084 m ²	「特記事項」 のとおり
13	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡本部町字山里後屋比久原 1472番5 原野 48 m ²	「特記事項」 のとおり
14	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡本部町字山里1419番地1 1419番1 事務所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 99.00 m ²	「特記事項」 のとおり

物件 番号	特 記 事 項
9, 13	<ul style="list-style-type: none"> ・現況は物件9土地が一部宅地・一部原野であり、物件13土地は宅地である。 ・数量について、物件9土地は現地の状況や建物の配置等のほか、一部は傾斜のある地勢の原野で、雑草や雑木等が密生するため立ち入りが困難であり、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としない。但し、法務局に備え付けている地図(不動産登記法第14条第1項)等と齟齬する事情は見あたらないため、登記地積を採用して評価した。物件13土地についても同様に齟齬する事情は見あたらないため、登記地積を採用して評価した。 ・物件9土地の原野部分概測850㎡を除く宅地部分のうち、概測490㎡が物件14建物の敷地に利用されているほか、概測430㎡が目的外建物1(種類:厨房・倉庫、構造:ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:概測55㎡)の敷地、概測260㎡が目的外建物2(トレーラーハウス、目的外建物2-1の面積概測10㎡、目的外建物2-2の面積概測20㎡、目的外建物2-3の面積概測10㎡)の敷地に利用され、概測1054㎡が共同で敷地に利用されている。 ・物件13土地の全部が物件14建物及び目的外建物1並びに目的外建物2の敷地に共同で利用されている。なお、物件9土地と物件13土地の間にある里道概測60㎡も同様に利用されている。
14	<ul style="list-style-type: none"> ・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、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね一致するので、登記床面積を採用して評価した。 ・簡易な附属工作物(木造物置,概測2㎡)が存する。
住 居 表 示	「未実地」

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9，13）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「浜元」の東方, 約1.5km (徒歩約19分)	
付近の状況	<p>本部町の西部, 本部町役場の北方約1.5km, 本部町民体育館の南東方約750m(何れも直線距離)に位置し, 周辺は戸建住宅のほか, 空地, 原野等も見られる。</p> <p>街路は町道野原屋比久線等が配置され, 当該物件付近より国道449号へ約1.5km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, 今後もほぼ現状のままで推移するものと予測される。</p>	
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 自然公園法 森林法 その他	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% なし 普通地域 物件9の原野部分は普通林 *その他の部分は伐採済み 本部町景観計画:一般地区
画地条件	<p>地積 : 3132 m² (登記地積の合計)</p> <p>形状 : 不整形</p> <p>間口 : 約92.0m</p> <p>奥行 : 0~約50.0m</p> <p>地勢 : ・宅地部分は概ね南向け緩傾斜地であり, 一部で約2mの土地内高低差を有する。 ・原野部分は概ね西向け急傾斜地。</p> <p>その他 : ・宅地部分は接面する町道より高さ2~5mの擁壁, 傾斜を介し接面する町道より15m程度高く位置する。 ・北側及び北東側隣接地より2~3m低く位置する。</p>	
接面道路の状況	南西側 幅員 約 5.5 m 舗装 町道 (建築基準法第42条第1項1号) *公図上で北西側に存する里道の現況は確認できない。	
土地の利用状況等	物件14建物及び目的外建物1並びに目的外建物2の敷地に利用されている。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」記載の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし	
特記事項	<p>・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。</p> <p>・本部町教育委員会からの回答によると, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。</p> <p>・一部で立ち入りが困難なため, 残置物等の有無は不明である。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件14）

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)：平成15年9月10日 新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル 内 壁：クロス貼り, 角壁タイル, 石張りほか 床：ビニールクロス, 畳, 石張りほか 天 井：クロス貼り, 板張りほか 設 備：電気設備, 給水設備ほか その他：特になし
床 面 積	「第3目的物件」記載のとおり。
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：後添付「間取図」参照
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：概ね普通
保守管理の状態	概ね普通(経年相応の劣化等が確認される。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・簡易な附属工作物が存する。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9, 13 (土地)

目的土地の建付地価格等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	面積割合 エ	建付減価 オ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ×オ≒ a
9	13,800	0.81	3084.00	490.00 / 3084.00	0.90	4,929,000
				430.00 / 3084.00	0.90	4,326,000
				260.00 / 3084.00	0.90	2,616,000
				1054.00 / 3084.00	0.90	10,603,000
				850 / 3084.00	—	9,501,000
	合計					31,975,000
13	13,800	0.81	48.00	—	0.90	483,000

ア 標準画地価格 : 地価公示標準地 「本部-1」 の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,700\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & \rightleftharpoons & 13,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 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 : 1.00 (補正なし)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{* 地 域 格 差 : 街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \\ & & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & \rightleftharpoons & 1.16 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差 : 方位} & & \text{形状} & & \text{地勢} & & \text{眺望} & & \\ & & 1.01 & \times & 0.95 & \times & 0.80 & \times & 1.05 & \rightleftharpoons & 0.81 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 面 積 割 合 : 概測面積の割合を採用した。

オ 建 付 減 価 : 所在する建物の築年数及び敷地との適応の状態, 将来的な取り壊し費用の発生等を勘案した。

② 物件14（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/㎡) ア	品等修正 イ	床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≐b
14	162,000	1.10	99.00	0.280	4,940,000

イ 品 等 修 正 : 使用資材は標準的なものよりやや優り, 上記の修正が相当と判断した。

ウ 床 面 積 : 登記数量を採用した。

エ 現 価 率 : 減価修正にあたっては, 耐用年数法に基づく方法のうち定額法を採用し, それにより求めた現価率を基本として, これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件14} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.400 \times 0.700 \div 0.280$$

項 目	物件区分	物件14
n : 経過年数		21年
o : 経済的残存耐用年数		14年
q : 観察減価法による補正率		△ 30

(注1) 観察減価法による補正率を、建物の経過年数、保守管理の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

(注2) 附属工作物について、簡易であり建物価格本体のなかで考慮した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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 各建物敷地の土地利用権等価格

物件番号	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
9	物件14建物	4,929,000	0.25 法定地上権 1,232,000
	目的外建物1	4,326,000	0.10 場所的利益 433,000
	目的外建物2	2,616,000	0.10 場所的利益 262,000
			合計 1,927,000

イ 土地利用権等割合： 物件14建物に対応する土地利用権等を法定地上権、目的外建物に対応する土地利用権をそれぞれ場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 物件14建物に対応する共同利用敷地部分の土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア(a)	床面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ≒c
9	10,603,000	99.00 / 194.00	0.25 法定地上権	1,353,000
13	483,000	99.00 / 194.00	0.25 法定地上権	62,000
			合計	1,415,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

③ 目的外建物1に対応する共同利用敷地部分の土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア(a)	床面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ≒c
9	10,603,000	55.00 / 194.00	0.10 場所的利益	301,000
13	483,000	55.00 / 194.00	0.10 場所的利益	14,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

④ 目的外建物2に対応する共同利用敷地部分の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア(a)	床面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ÷c
9	10,603,000	40.00 / 194.00	0.10 場所的利益	219,000
13	483,000	40.00 / 194.00	0.10 場所的利益	10,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

⑤ 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
9	31,975,000	① -1,927,000 ② -1,353,000 ③ -301,000 ④ -219,000	/	0.85	0.80	19,160,000
13	483,000	② -62,000 ③ -14,000 ④ -10,000	/	0.85	0.80	270,000
14	4,940,000	① +1,232,000 ② +1,415,000	1.00	0.85	0.80	5,160,000
一括価格(合計)						24,590,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 現状で里道を敷地に利用している事のほか、目的外建物が所在する事等による市場性の低下を勘案した。

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 本部-1

所 在：国頭郡本部町字浜元浜元原47番

住居表示 「未実施」

価 格：15,700円/㎡ (対前年変動率 + 2.6%)

位 置：「浜元」停の東方約130m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道, 下水

接面街路：北側幅員約5.5m 町道

用途指定等：無指定 (建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要：農家住宅, 一般住宅が混在する既成住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図 (写し)
- 3 建物図面・各階平面図 (写し)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図
- 6 現況写真

(BIT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

