

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）

令和7年（ケ）第6号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件現況調査報告書及び評価書には、物件1と物件2が掲載されていますが、本件は物件2のみの売却であり、物件1、2の一括売却ではありませんので、ご注意ください。

本件評価書には、物件2にかかる「補充書」があります。
ご確認ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月17日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 7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11月11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）
2	14, 420, 000 11, 536, 000		2, 884, 000	178, 146	0



物 件 目 録

2 所 在 南城市知念字安座真 1 2 4 5 番地 建物番号安座真
ムーンライト・テラス

家屋 番号 1 2 4 5 番の 1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 6 4 平方メートル
2 階 1 1 8 . 4 3 平方メートル
3 階 1 0 3 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番1245番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

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

2 所 在 南城市知念字安座真 1245番地 建物番号安座真
ムーンライト・テラス

家屋 番号 1245番の1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 63.64平方メートル
2階 118.43平方メートル
3階 103.60平方メートル



令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 3 月 1 2 日受理
令和 年 月 日提出
7.4.30

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 | 南城市知念字安座真マチザチ原 |
| | 地 番 | 1 2 4 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南城市知念字安座真 1 2 4 5 番地 建物番号安座真
ムーンライト・テラス |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 5 番の 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 6 4 平方メートル
2 階 1 1 8 . 4 3 平方メートル
3 階 1 0 3 . 6 0 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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 本物件は東側で国道に接する(評価人調査)。		
建物	物件2		
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： 構造： 床面積：		
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 ペンション(空き室) として占有している。 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			
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		
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1は、物件2の敷地として利用されており、物件2の敷地は物件1のみです。 2 物件2は、約4年前まではペンションとして営業していましたが、新型コロナウイルスの影響を受け、現在は一部を私が居宅として使用し、一部の部屋は使用していません。室内で犬を1匹飼っています。 シロアリ被害はありませんが、窓側から雨の吹き込むことがあります。また、2階の業務用エアコンは故障しており使用できません。屋上に電気温水器が3台設置されていましたが現在は1台のみ使用が可能な状態です。1階の駐車場にある自動車2台は私が置いていますが、1台は故障しています。

(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、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件建物は経年相当の劣化以外に各部屋でカビが発生していると思われる箇所や汚損箇所、ドアの腐食や壁紙の剥がれ等が見られ、建物全体の維持管理状態は芳しくない。
- 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。

(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3月24日 16：00－16：30	物件所在地	物件確認，不在，写真撮影（外観）
7年4月3日 10：00－11：30	物件所在地	立入調査，所有者と面談のうえ占有調査，写真撮影
7年4月4日 10：00－10：10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(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。

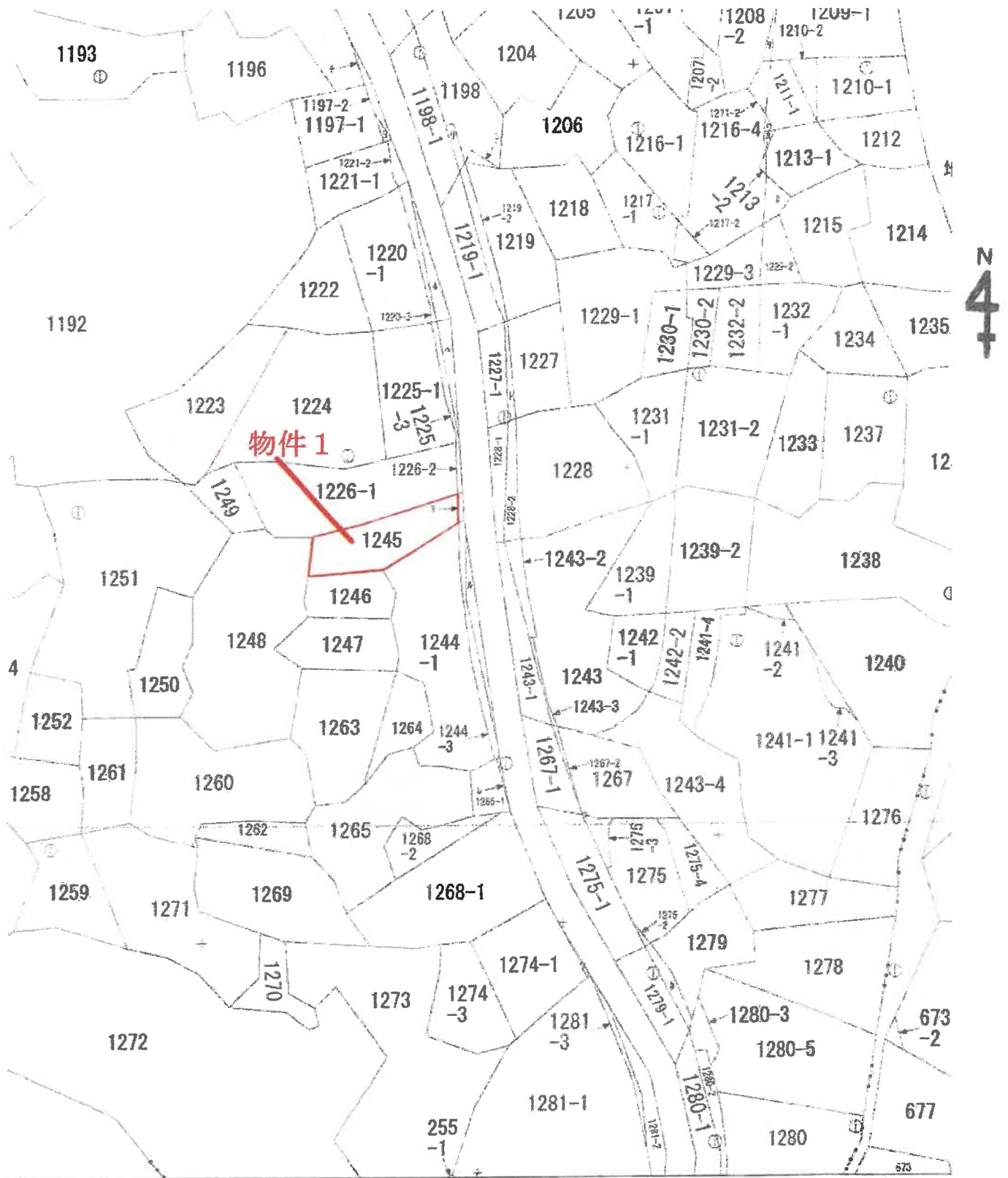
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



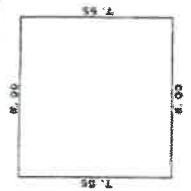
1/1000

建物図面 各階平面図

図面番号 1245番の1
 建物の所在 島尻県知念村平安座貫1245番地
 沖縄県南城市知念
 地籍番号 D23

各階平面図

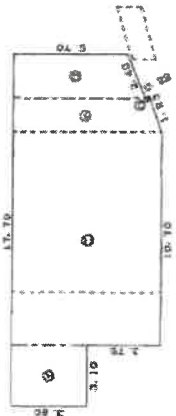
1階



求積表

① 8.00 x 7.55 = 60.4000
 ② (1.20 + 1.25) x 2.65/2 = 3.24825
 合計 63.64825
 床面積 63.64㎡

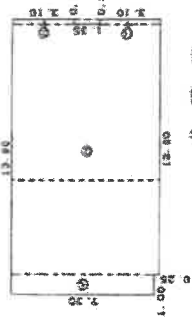
2階



求積表

① 3.80 x 3.10 = 11.7800
 ② 6.65 x 5.70 = 37.9050
 ③ 0.24 x 0.10/2 = 0.0120
 ④ 7.55 x 10.70 = 80.7550
 ⑤ 7.55 x 6.88 = 52.1240
 合計 103.5760
 床面積 103.58㎡

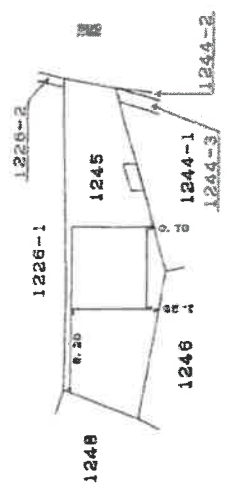
3階



求積表

① 1.00 x 7.30 = 7.3000
 ② 12.55 x 7.55 = 94.7525
 ③ 0.26 x 3.10 = 0.7750
 ④ 0.26 x 3.10 = 0.7750
 合計 103.6025
 床面積 103.60㎡

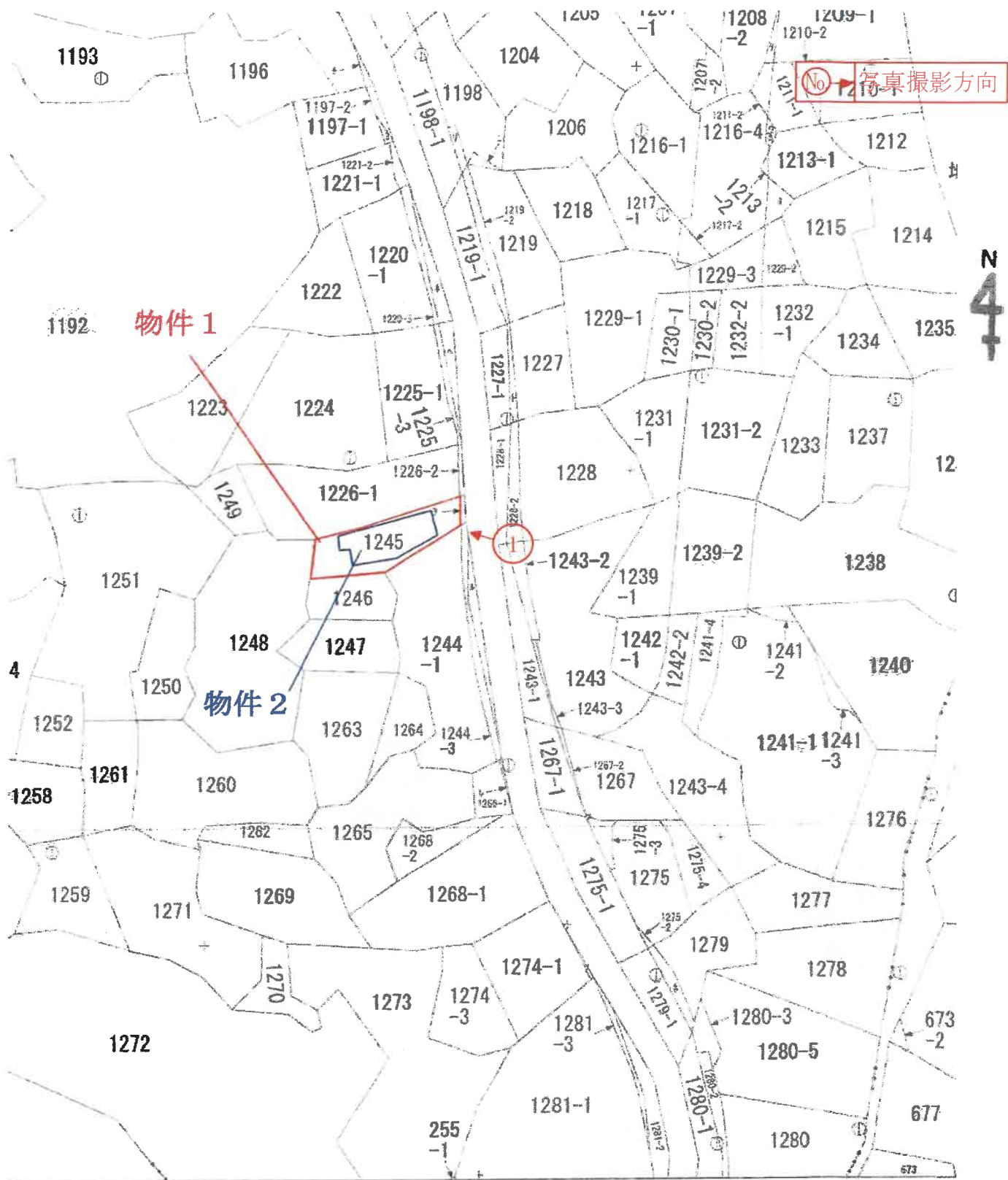
1/250



1/500
 平成五年三月三日

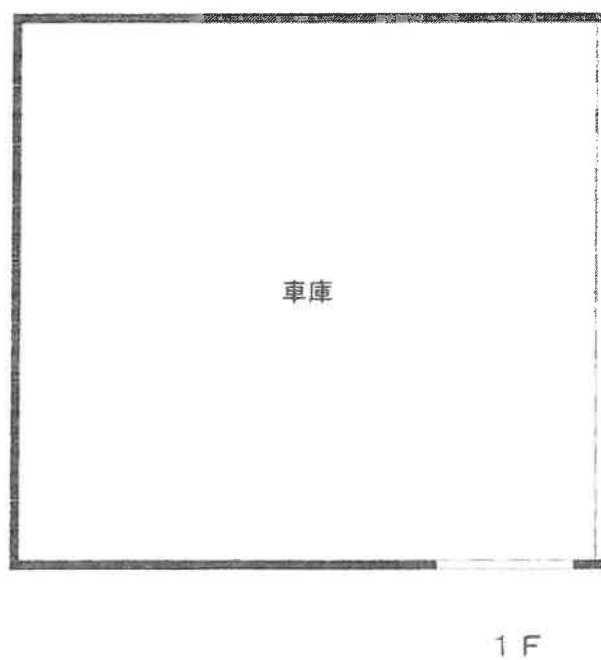
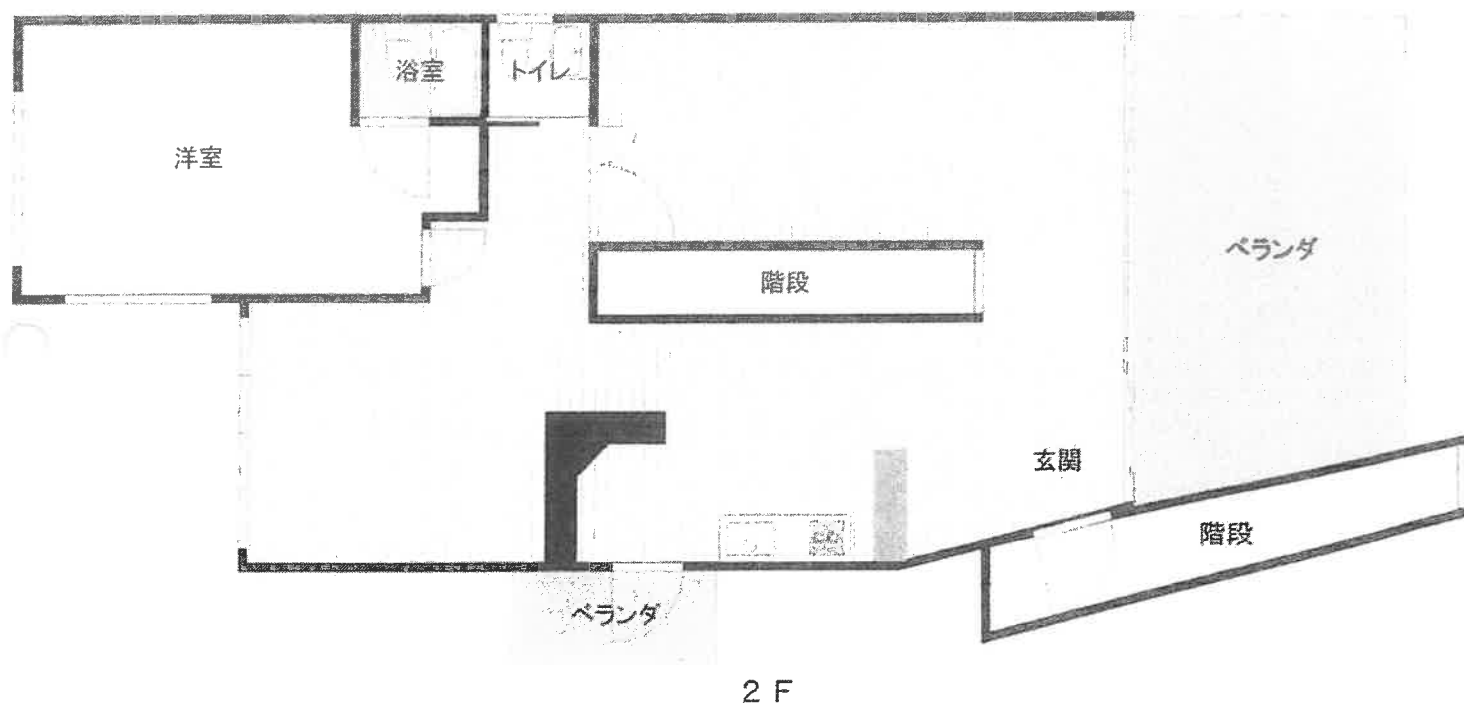
A 3版からA 4版へ縮小

土地建物位置関係図

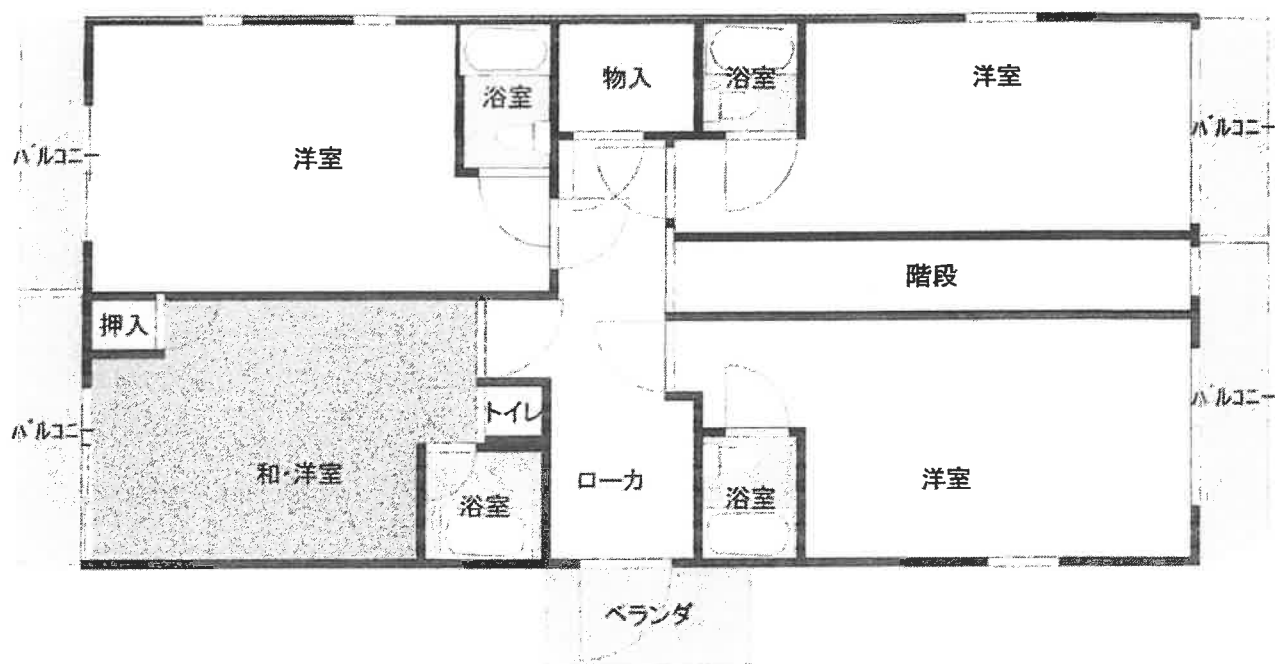


1/1000

建物間取図



建物間取図



3 F

物件2



1

物件1

物件2 (1階)



2

物件2(2階)



3

物件2の室内(2階)



4

物件2の室内(2階)



5

同上



6

物件2の室内(3階)



7

同上



8

物件2の室内(3階)



9

物件2の室内(カビと思われる箇所)



10

物件2の室内(壁紙が剥がれた箇所)



11

同上(ドアの腐食部分)



12

副
本

令和7年(ケ)第6号
令和7年4月3日現地調査
令和7年5月7日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金18,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,090,000円
物件2（建物）	金16,020,000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 地目 地積	南城市知念字安座真マチザチ原 1 2 4 5 番 宅地 2 5 0 . 0 7 m ²	下記特記事項の通り
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南城市知念字安座真 1 2 4 5 番地 建物番号安座真ムーンライト・テラス 1 2 4 5 番の 1 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 : 63.64m ² 、2 階 : 118.43m ² 3 階 : 103.60m ²	下記特記事項の通り
番号	特記事項		
1	・物件 1 は物件 2 建物の敷地である。 ・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね一致するので、公簿地積を採用して評価した。 ・国道（3 3 1 号）に接面している。 ・東に向かって傾斜している。西側土地は 5 m 以上高くなっている。		
2	・数量については公簿と現地における状況がおおむね一致する。 ・建物所有者が一部居宅として使用し占有している。（詳細は現況調査報告書参照）現地を観察すると、旅館閉店後、建物の維持管理の状況が劣っている。（評価の点で考慮する。） ・特にシロアリの被害はないが、窓から雨が吹き込むことがある。 ・屋上の電気温水器三台のうち、一台のみ使用可能である。 ・二階の業務用エアコンは故障している。（詳細は現況調査報告書参照）		
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	最寄バス停「海洋レジャーセンター前」停留所の北方約30m（徒歩約1分）	
付 近 の 状 況	付近には、国道331号があり、那覇市と南城市を連結する主要な幹線道路の西側に位置している。国道に接面している戸建てを中心とする住宅地域で系統連続性に優れており、景観が良好である。旅館も見受けられる、中小規模の一般戸建て住宅の多い地域である。地域は、幅員約12mの道路が配置されており、街路や画地の配置状況はやや曲線が中心である。総じて住環境は良好な地域である。なお、現在、当該地域において特別な地域要因の変化は認められず、今後も現状を維持したままで推移するものと予測される。	
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)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接道関係 そ の 他	250.07㎡ 概ね台形地 約6m 約32m 国道と等高に接面する（下記接面道路の状況参照） 建物と一体で擁壁あり
接面道路の状況	主たる道路は東側であり、国道（331号）（建築基準法第42条第1項の「道路」に該当）に面している。物件と周辺の土地としては、西側土地が約5m高く面している。	
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。周辺は原野に隣接する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり ない あり
特 記 事 項	現地調査及び官公署における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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿記載）：平成15年11月27日 新築 経過年数：22年 経済的残存耐用年数：28年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：アクリルリシン吹き付け 内 壁：木造、クロス等 天 井：化粧合板、打放ち、クロス張り 床 ：コンクリート土間うち放ち、フローリング、長尺シート、タイルほか 設 備：給排水、電気設備 その他：一階は駐車場である。
床面積（現況）	数量については公簿と現地における状況がおおむね一致する。公簿床面積を採用し評価した。
現 況 用 途 等	現況用途：旅館仕様で一部居宅として利用している。 間 取 り：後添「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	普通
建物の利用状況	所有者が一部居宅、一部空き家として利用し占有している。
特 記 事 項	第3の特記事項記載の通り。

② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向・消費税の課税等を検討し、標準的な建築費に比準して算出し、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た減価修正を行って建物の価額を求めた。特に、1 階が屋内駐車場であることは、再調達原価で考慮した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延 床面積 (㎡) キ	現価率 ク	建物の価額 (円) ケ＝カ×キ×ク
2	197,000	285.67	0.336	18,909,000

キ 現況床面積：登記床面積によって評価した。

ク 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、これに現況等を考慮し、維持管理の状況が劣るためこれを、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。

$$\text{物件 2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.56 \times 0.6 \div 0.336$$

項 目 \ 物件区分	物件 2
n：経過年数	22 年
o：残存耐用年数	28 年
N：経済的全耐用年数	50 年
q：観察減価法による補正率	△40%

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 番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 コ		土地利用権等価格 (円) サ=オ×コ
1	3,734,000	法定地上権	0.30	1,120,000

コ 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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

以上の結果を受けて、まず物件1については土地から土地利用権等価格を控除し、物件2については建物にその土地利用権等価格を加算する。

次に、建物の占有状況を考慮し、さらに物件自体の特性等による市場性並びに前述の競売市場の特殊性を考慮した修正を施して首題の評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価 格 (円) シ(オ・ケ)	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) サ	占有減 価修正 ス	市場性 修正 セ	競売市 場修正 ソ	評 価 額 (円) (シ±サ)×ス×セ ×ソ
1	3,734,000	-1,120,000	/	1.00	0.80	2,090,000
2	18,909,000	+1,120,000	1.00	1.00	0.80	16,020,000
計	22,643,000			一括価格		18,110,000

ス 占有減価補正率: 必要なし

セ 市場性修正率 : 特になし

ソ 競売市場修正率: 前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

基準地価格 南城（県）－5

所 在：南城市知念字知念下知念田原630番2

価 格：21,300円／㎡（対前年比+6.5%）

位 置：「知念」バス停近接

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：256㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスなし

接 面 街 路：南側幅員約5m市道、背面道路

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途指定なし

（建ぺい率70%，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既成住宅地域

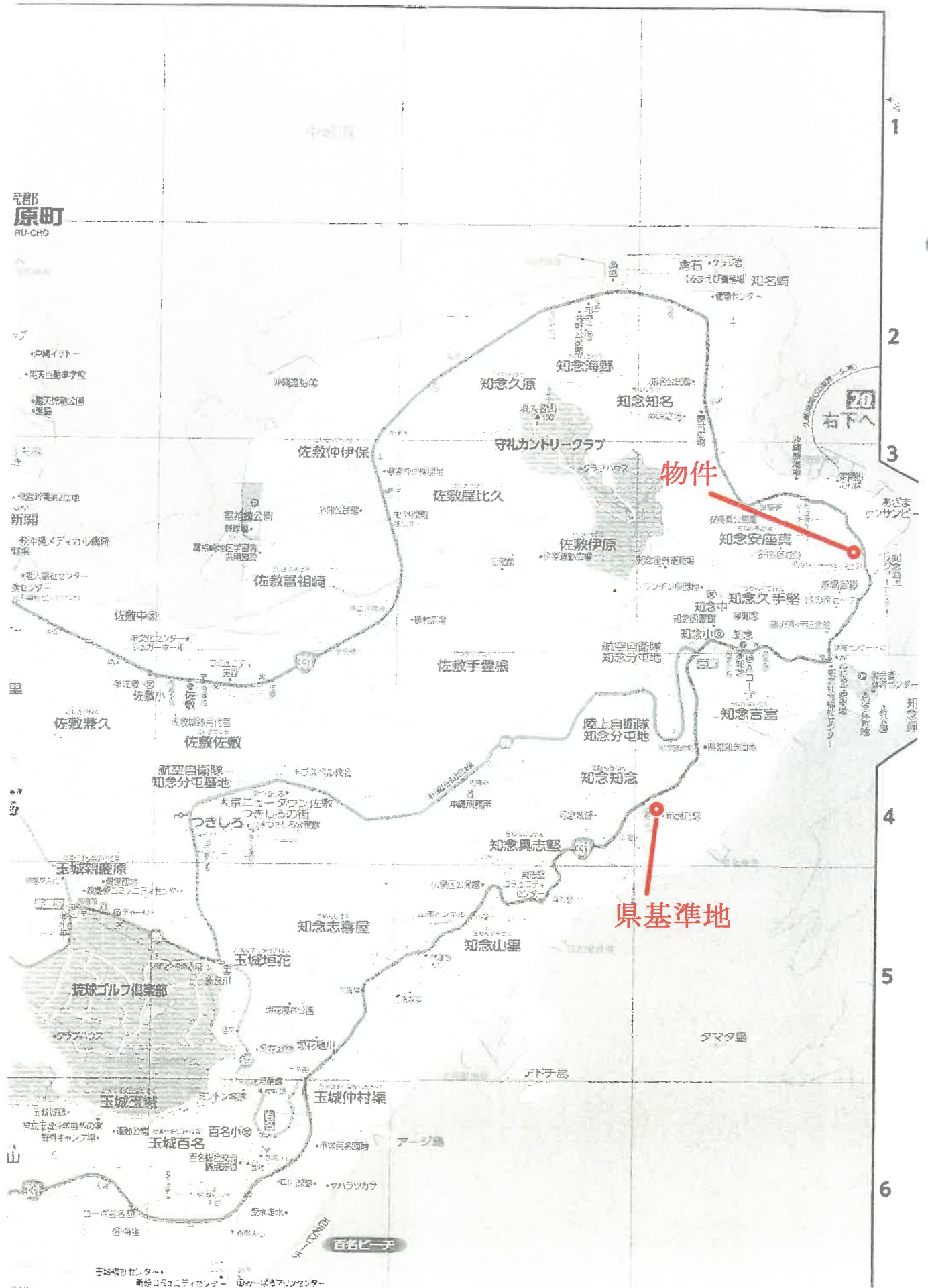
第7 附属資料

1. 所在位置図
2. 公図（写）
3. 建物図面・各階平面図（写）
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図
6. 現況写真

（B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



補充書

令和 7 年（ケ） 第 6 号
令和 7 年 9 月 3 0 日 補充評価

那覇地方裁判所 御中

補 充 書

(物件 2 のみの売却)

令和 7 年 5 月 7 日付提出致しました平成 7 年（ケ）第 6 号につきまして、下記のとおり補充致します。

評価人 松永力也

第 1. 評価額（物件 2 のみの個別売却価格）

物件番号	評 価 額	類 型	特記事項
物件 2	金 14, 420, 000 円	敷地利用権付建物	

物件 2 は敷地利用権（法定地上権）付建物の価格である。

第 2 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1（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 補 正 率 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ× エ
1	23,700	0.70	250.07	0.90	3,734,000

ア 標準画地価格：地価調査地「南城市（県）－5」の基準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 21,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{90} \div 23,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時 点 修 正：標準価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

$$\begin{array}{l} \text{*標準化補正：} \quad \text{二方路 1} + \text{方位（南）3} = 4 \\ 1.04 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{*地 域 格 差：} \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.90 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{イ 個 別 格 差：} \text{傾斜あり} \\ 0.70 \end{array}$$

ウ 地 積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：△10% 将来の取壊し費用等を考慮した。

② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向・消費税の課税等を検討し、標準的な建築費に比準して算出し、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た減価修正を行って建物の価格を求めた。特に、1 階が屋内駐車場であることは、再調達原価で考慮した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延 床面積 (㎡) キ	現価率 ク	建物の価格 (円) ケ＝カ×キ×ク
2	197,000	285.67	0.336	18,909,000

キ 現況床面積：登記床面積によって評価した。

ク 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、これに現況等を考慮し、維持管理の状況が劣るためこれを、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。

$$\text{物件 2 : } \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.56 \times 0.6 \div 0.336$$

項 目 \ 物件区分	物件 2
n：経過年数	22 年
o：残存耐用年数	28 年
N：経済的全耐用年数	50 年
q：観察減価法による補正率	△40%

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 番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 コ		土地利用権等価格 (円) サ＝オ×コ
1	3,734,000	法定地上権	0.30	1,120,000

コ 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30%と査定した。

② 土地利用権付建物の価格

以上の結果を受けて、物件2について建物にその土地利用権等価格を加算する。

次に、建物の占有状況を考慮し、さらに物件自体の特性（単独の売却である）等による市場性並びに前述の競売市場の特殊性を考慮した修正を施して首題の評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価 格 (円) シ(オ・ケ)	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) サ	占有減 価修正 ス	市場性 修正 セ	競売市 場修正 ソ	評 価 額 (円) (シ±サ)×ス×セ ×ソ
2	18,909,000	+1,120,000	1.00	0.90	0.80	14,420,000

ス 占有減価補正率：必要なし

セ 市場性修正率：敷地権付建物単独の売却による減価 -10%

ソ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

基準地価格 南城（県）－5

所 在：南城市知念字知念下知念田原630番2

価 格：21,300円/㎡（対前年比+6.5%）

位 置：「知念」バス停近接

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：256㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスなし

接 面 街 路：南側幅員約5m市道、背面道路

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途指定なし

（建ぺい率70%，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既成住宅地域

以 上