

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)

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

令和7年(ケ)第40502号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、令和5年提出の現況調査報告書に加え、令和8年提出の現況調査報告書もあります。

期間入札の公告

令和 8年 7月 7日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

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 29日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 12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 9月 2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 7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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 石垣市字大浜高田原 |
| | 地 番 | 453番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石垣市字大浜453番地57 |
| | 家屋 番号 | 453番57 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 91.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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

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 | 石垣市字大浜高田原 |
| | 地 番 | 4 5 3 番 5 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石垣市字大浜4 5 3 番地5 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 3 番 5 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 2 6 平方メートル |



令和 5年(ケ)第 2 号

令和 5年 5月31日受理

令和 5年 7月19日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所石垣支部

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

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 石垣市字大浜高田原 |
| | 地 番 | 4 5 3 番 5 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石垣市字大浜4 5 3 番地5 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 3 番 5 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 2 6 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"/> 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 <input type="checkbox"/>													
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	接面道路：道路と接面する。													
建 物	物件 2													
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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <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 上記の者が本建物に荷物を置いて占有している。 <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	庇のコンクリートの欠落等が見受けられる。													
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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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 checked="" 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													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 本件建物の郵便ポスト及び同建物内の床などの状況から長い間出入りがないものと思料される。

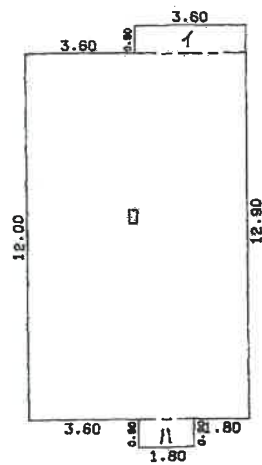
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 5月31日 13:00-13:10	那覇地方法務局	謄本等入手
5年 6月12日 9:20-9:30 9:50-10:20	石垣市役所 物件所在地	航空写真等入手 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 不在(所有者あて連絡要請文投かん)
5年 7月 7日 13:00-14:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
<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 5年 7月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人源河達徳を立ち会わせ, 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

405145 各階平面図

物件 2



求積表

1	0.90 x 3.60	=	3.2400
2	12.00 x 7.20	=	86.4000
3	0.90 x 1.80	=	1.6200
	合計		91.2600
	床面積		91.26 m ²

作製者

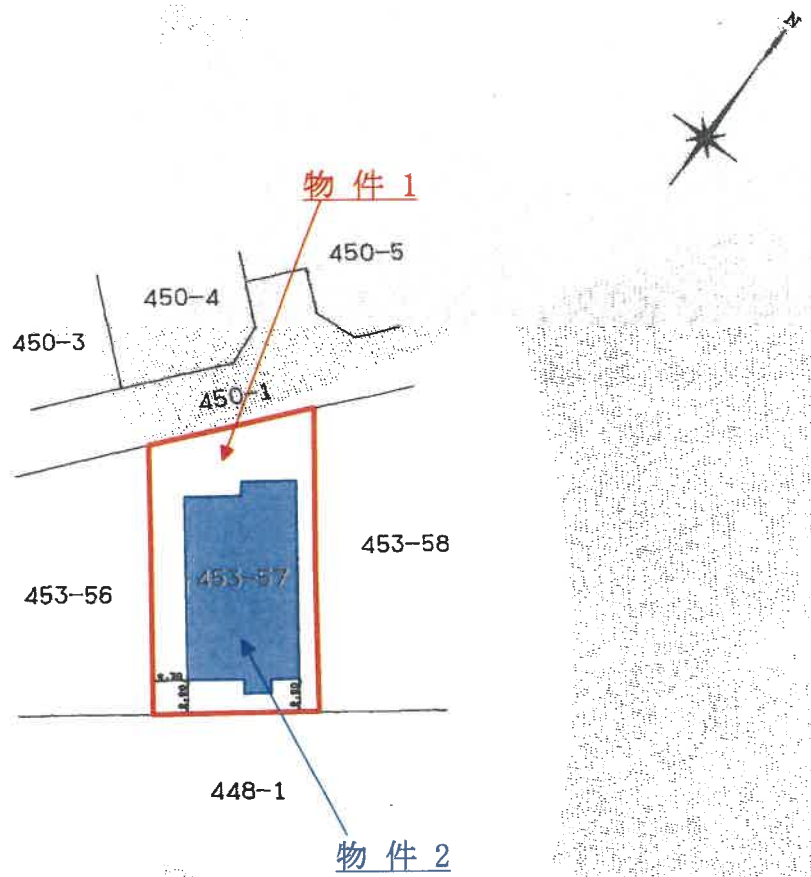
縮尺

1/250

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号	453番57
------	--------

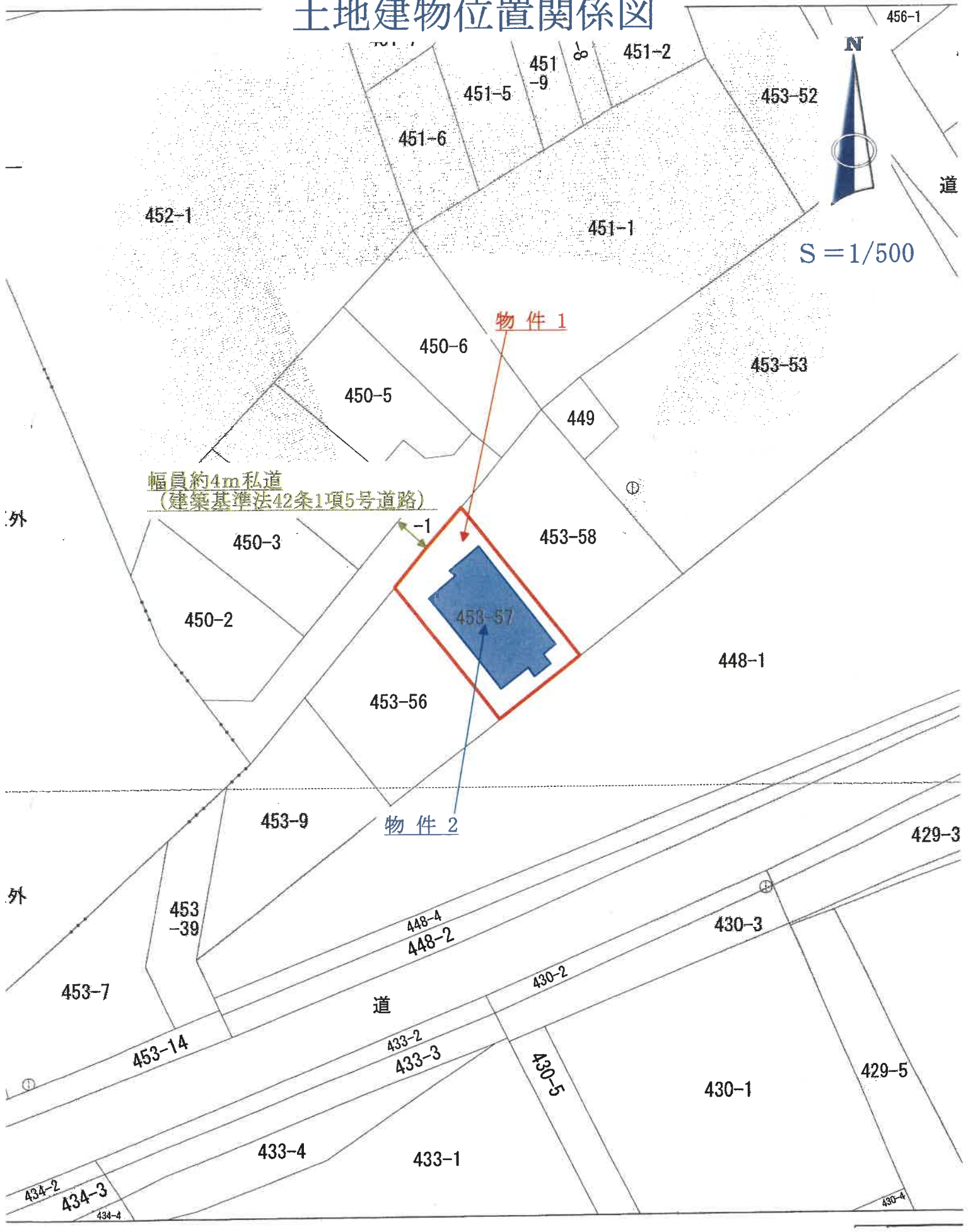
建物の所在	石垣市宇大浜 453番地57	C5 54-1・54-3
-------	----------------	--------------



H19.7.31

申請人		縮尺 1/500
-----	--	----------

土地建物位置関係図



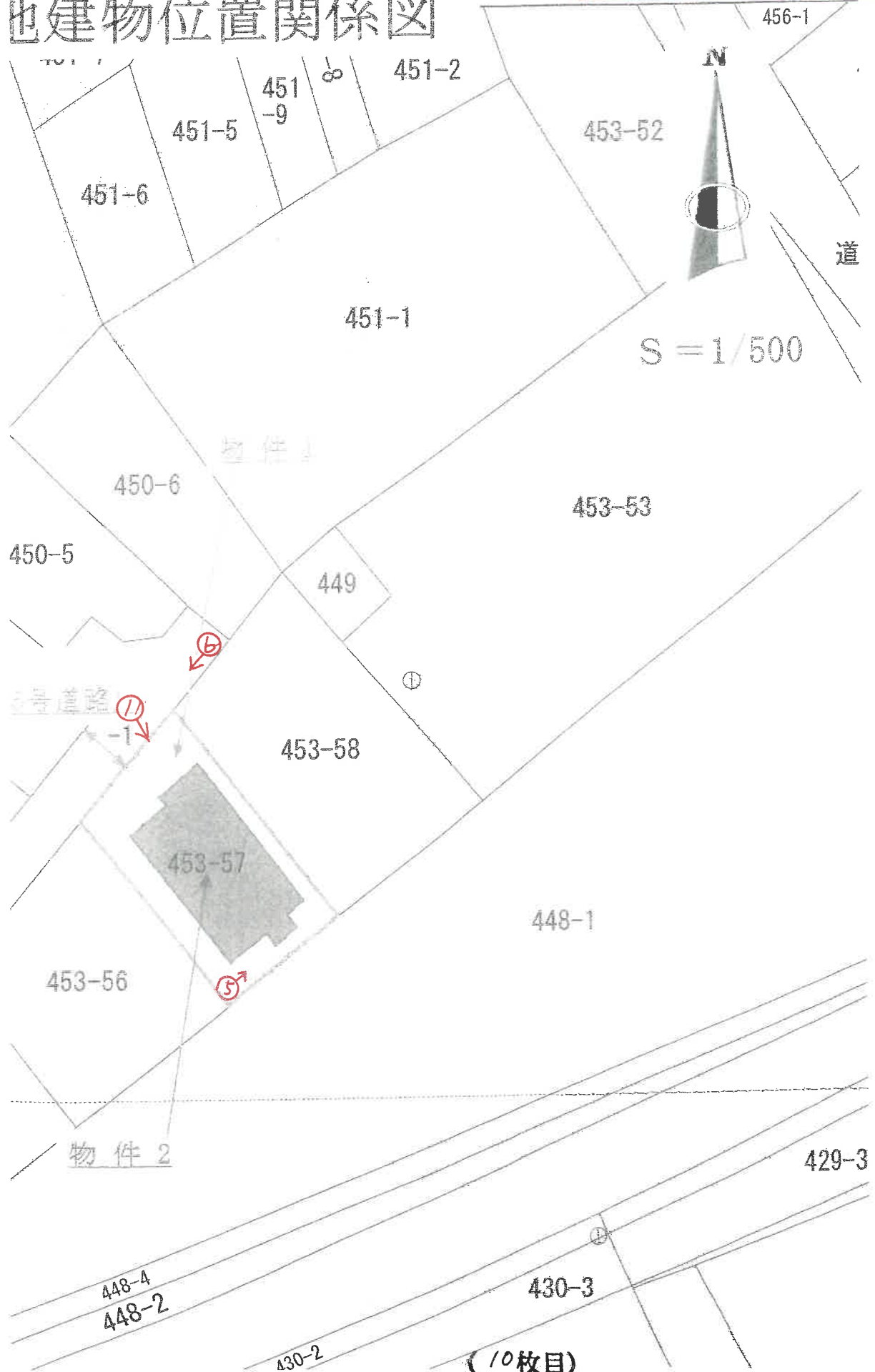
間取図

物件 2



No → 写真撮影方向

建物位置関係図



本件建物全景



1

本件建物内部



2

(// 枚目)

本件建物内部



3

同上



4

本件建物玄関(接面道路の反対側)の状況



5

接面道路の状況



6

令和 7年(ケ)第40502号
令和 7年11月18日受理
令和 8年 1月 7日提出

現況調査報告書

那 覇 地 方 裁 判 所
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

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 石垣市字大浜高田原 |
| | 地 番 | 453番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石垣市字大浜453番地57 |
| | 家屋 番号 | 453番57 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 91.26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"/> 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 <input type="checkbox"/>														
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	接面道路：道路と接面する。														
建 物	物件 2														
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 空家の状態で 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	庇のコンクリートの欠落等が見受けられる。														
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 checked="" 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

(その他の事項用)

その他の事項

- 本件建物関係人の陳述及び同建物内の床などの状況から長い間出入りがないものと思料される。

(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)

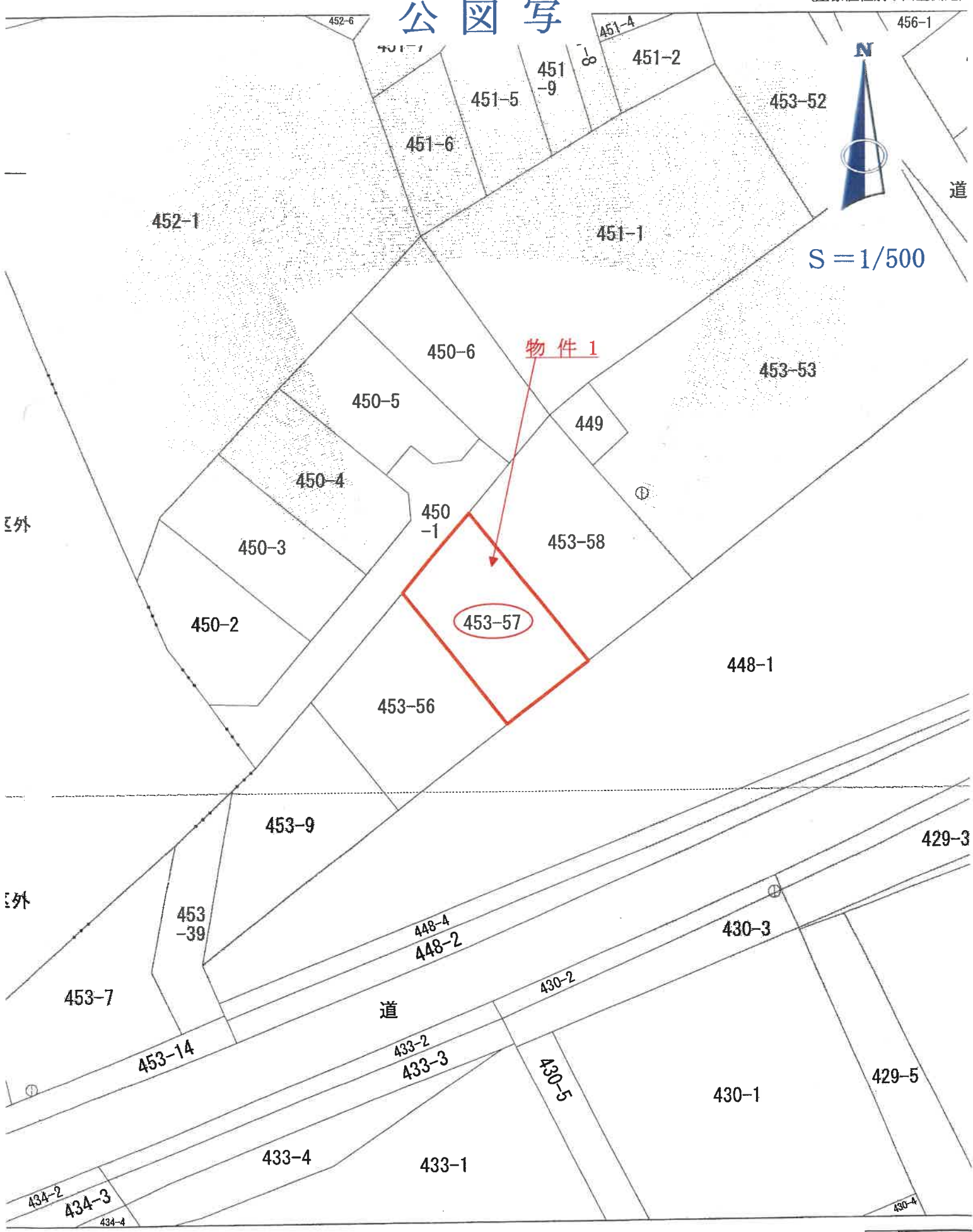
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (亡Bの息子)	父は、当時入院していた病気が原因で、本件建物内で亡くなりました。 現在、本件建物内に居住している者はありません。
<input type="checkbox"/> ()	

(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11月19日 13:00-13:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年12月3日 9:50-10:30	物件所在地	写真撮影, 立入調査, 亡Bの息子と面談
<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 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>		

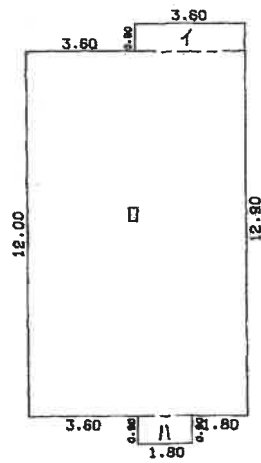
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写



405145 各階平面図

物件 2



求積表

イ	0.90 × 3.60	=	3.2400
ロ	12.00 × 7.20	=	86.4000
ハ	0.90 × 1.80	=	1.6200
	合計		91.2600
	床面積		91.26 m ²

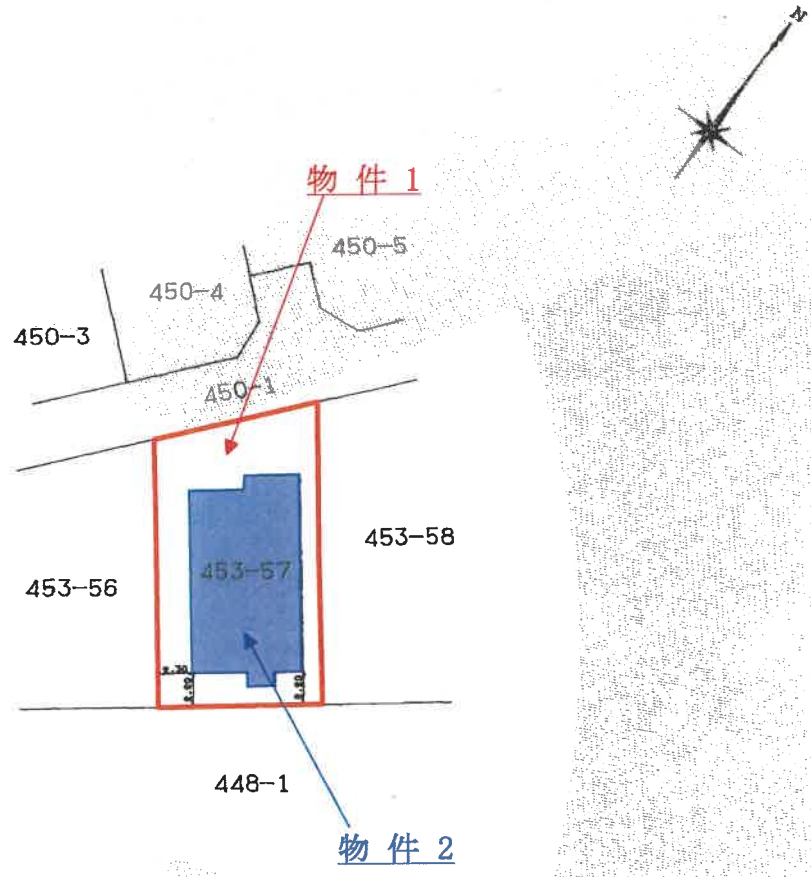
作製者

縮尺 1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	453番57
------	--------

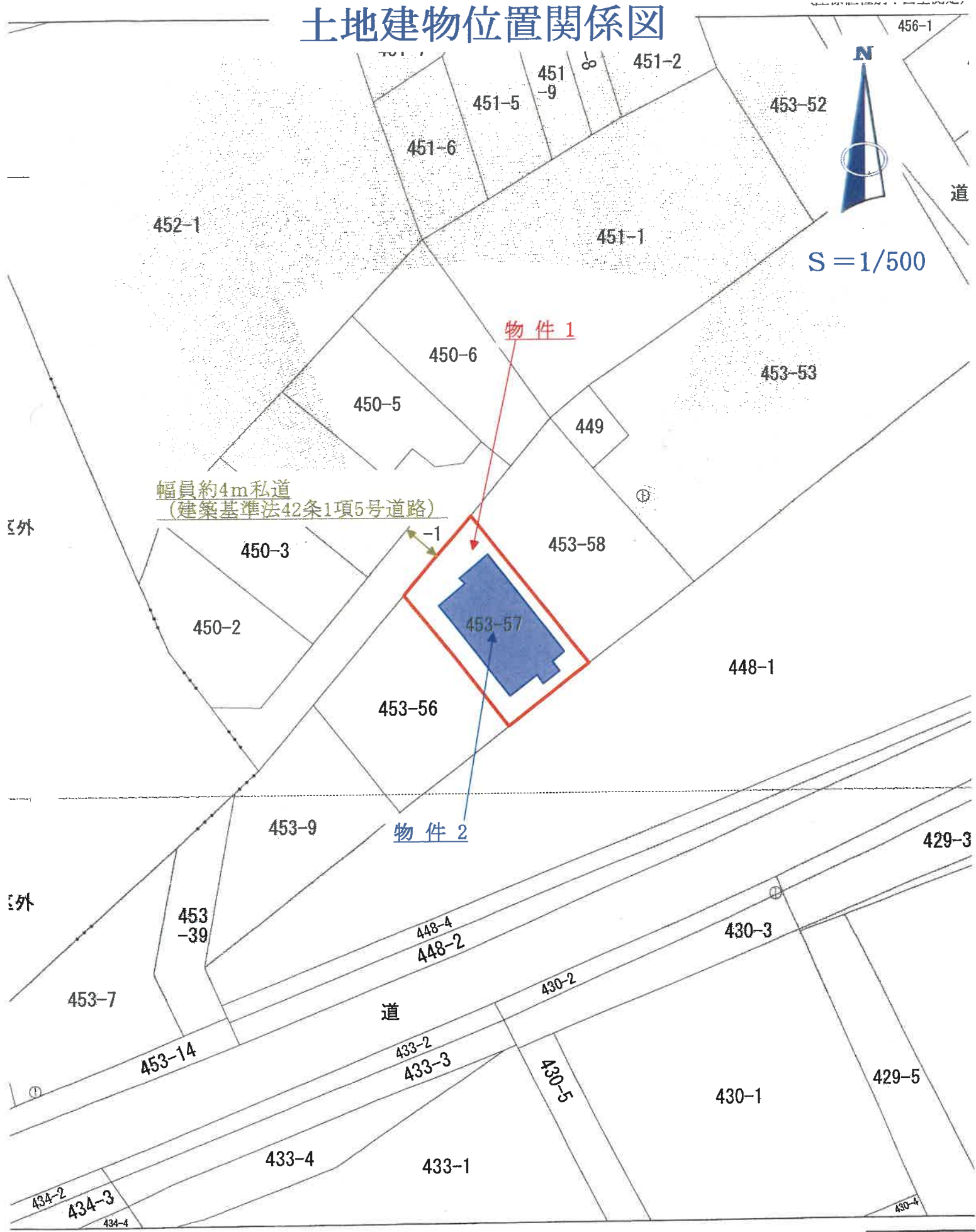
建物の所在	石垣市宇大浜 453番地57	C5 54-1-54-3
-------	----------------	--------------



H9.7.31

申請人		縮尺 1/500
-----	--	----------

土地建物位置関係図



間取図

物件 2



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

(12 枚目)

玄関方向へ向かう通路に状況



5

接面道路の状況



6



令和7年(ケ)第40502号
令和7年12月3日 現地調査
令和8年1月15日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,540,000 円
物件2 (建物)	金 5,490,000 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、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	石垣市字大浜高田原 453番57 宅地 199.01m ²	特記事項記載 のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	石垣市字大浜453番地57 453番57 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 91.26m ²	同上
番号	特記事項		
1	地積については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の数量を採用して評価した。		
2	床面積については、現地の状況により正確には確認できないが、法務局備え付けの建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の数量を採用して評価した。		
住居表示	未実施		

本頁以下余白

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)	徳洲会病院前バス停の北東方約150m（徒歩約2分）	
付近の状況	石垣市の南部に位置し、近隣地域は国道背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 立地適正化計画〔居住誘導区域内（第1種住居地域の範囲）、都市機能誘導区域外〕
画地条件	地積：199.01㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約11m 奥行：約19m 地勢：平坦地 接道：中間画地	
接面道路の状況	北西側 幅員4m私道（建築基準法第42条第1項第5号道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事者等からの聴取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認められず、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、ないことを確認した。 ・第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）と近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）に跨っており、第1種住居地域が過半を占める。 ・南東側隣接地との間に1.5～2m程度の高低差がある。 	

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(登記記載)：平成9年7月31日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹き付け仕上 内 壁：化粧合板、クロス貼り、タイル貼り等 天 井：クロス貼り、大高天井等 床 ：フローリング、畳、タイル敷き等 設 備：電気設備、給排水、衛生設備等 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：居宅 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	室内に雨漏りによる被害は確認できなかったが、白蟻による被害と見られる箇所が確認された。また、内壁のタイルにひび割れ箇所が見られ、外壁のコンクリートにもひび割れ箇所が見られた。以上より、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空家の状態で占有している。
特 記 事 項	対象物件について、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。 ・本建物所有者の関係者の陳述によれば、本建物所有者は以前、病気で入院していたが、退院後、その病気が原因で本建物内で亡くなったとのことである。

第5 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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	63,300	0.99	199.01	0.95	11,850,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 石垣-3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$68,800\text{円/m}^2 \times 104.2/100 \times 100/102 \times 100/111 = 63,300\text{円/m}^2$$

◇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：方位 角地 標準化補正率

$$1.01 \times 1.01 = 1.02$$

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$1.06 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.11$$

イ 個別格差：方位 隣接地との高低差 個別格差

$$1.00 \times 0.99 = 0.99$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.95 (将来における取壊し、更地化費用等を考慮して建付減価率を-5%と査定した。)

本頁以下余白

(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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正等 イ			
2	246,000	1.10	91.26	0.141	ア×イ×ウ×エ=オ 3,480,000

イ 品等修正等：離島地域特有の建築費水準を勘案して、+10%の修正を行った。

ウ 現況床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 22 \text{年} / 50 \text{年} = 0.209$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 2 \text{年} / 30 \text{年} = 0.022$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 0 \text{年} / 15 \text{年} = 0$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.281$
- ⑤ 観察減価：0.500 (保守管理の状態を考慮して-50%と査定した。)
- ⑥ 現価率： $④ \times ⑤ = 0.141$

本頁以下余白

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) (1 (1) オ) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
		イ		
1	11,850,000	0.35	法定地上権	4,150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権原を法定地上権と判定し、権利割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ、1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) 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
2	3,480,000	+4,150,000	1.00	0.90	0.80	5,490,000
一括価格 (合計)						11,030,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：建物所有者が本建物内で病気が原因で亡くなったとのことであるが、関係者の陳述や現地調査からは本物件がいわゆる「事故物件」に該当する事実は確認できなかった。しかし、土地、建物からそれぞれ-10%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

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 [石垣-3]

所 在：石垣市字平得西原129番3

住 居 表 示：一

価 格：68,800円/㎡（対前年比+20.3%）

位 置：「中央運動公園入口」停の南西方約200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西7m市道、南西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種低層住居専用地域（50、100）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面
- 5 各階平面図
- 6 間取図
- 7 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

位置図

