

令和2年4月1日に売却実施処分された分から制度が変わりました。

- 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を受けた個人・法人は、買受人となれません。

今回の入札開始分から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

1 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。

2 **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。

3 **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。

陳述書の記載についての注意

<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 (注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
--------------------------	--

□のチェックは該当する者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がいる場合のみ行い、該当する者がいない場合には□にチェックをしないでください。

チェックを入れた場合は、別紙の「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要になります(陳述書の提出は必要)。

該当事項の記載が終了したら、必要書類のみを提出してください。

(入札方法に関する問い合わせ)

那覇地方裁判所執行官室 ☎098-833-1422

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

1 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 5 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 7 番 9
地 目 原野
地 積 4 . 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 3 番 2
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 名護市宮里七丁目

地 番 3324番1

地 目 公衆用道路

地 積 58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 名護市宮里七丁目

地 番 3326番4

地 目 公衆用道路

地 積 30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 名護市宮里七丁目 3326番地5

家屋 番号 3326番5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 104.04平方メートル

2階 38.33平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

【物件番号7】

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3～6】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、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 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 5 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 7 番 9
地 目 原野
地 積 4 . 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 3 番 2
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 名護市宮里七丁目

地 番 3324番1

地 目 公衆用道路

地 積 58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 名護市宮里七丁目

地 番 3326番4

地 目 公衆用道路

地 積 30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 名護市宮里七丁目 3326番地5

家屋 番号 3326番5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 104.04平方メートル

2階 38.33平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年 9月 8日受理
令和 年 月 日提出
7.12.15

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 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2.6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 5 9. 5 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 7 番 9
地 目 原野
地 積 4. 9 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7. 4 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3 3 2 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 3 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3.3.2.4番1
地 目 公衆用道路
地 積 5.8平方メートル
共有者 A 持分2分の1

6 所 在 名護市宮里七丁目
地 番 3.3.2.6番4
地 目 公衆用道路
地 積 3.0平方メートル
共有者 A 持分2分の1

7 所 在 名護市宮里七丁目 3.3.2.6番地5
家屋 番号 3.3.2.6番5
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 104.04平方メートル
2階 38.33平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	名護市宮里七丁目6番53号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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															
建物	物件7														
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 居宅 として使用している。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電パネルが設置されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 附属工作物1, 2, 3, 4 ※別紙「土地建物位置関係図」記載のとおり														
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

その他の事項

■評価人の調査によると、
隣地（地番：3326番1）にある目的外建物（家屋番号：3326番1の2）は、物件7の建物の増築として建築確認を受けているが、現況は物件7の建物とは独立した建物として利用されており、建築基準法施行令1条1項の可分、不可分について各所轄官公署との調整が必要とのこと。

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件1及び物件2の各土地は、物件7の建物の敷地として利用しています。また、物件4から物件6の各土地は、私と隣地(地番33326番1)所有者Bが共同で通路として利用しています。</p> <p>2 物件7の建物は、私が妻子と共に居宅として使用しています。雨漏りやシロアリ被害はありません。玄関内で犬を1匹飼っています。 太陽光発電システムを設置してありますが、約1年前から売電も止めており使用していません。故障はしていないと思います。 太陽光発電システムは、銀行に支払いを続けており支払いが済むまでその所有者は銀行です。</p> <p>3 物件7の建物の玄関側に設置された庇(附属工作物1)は、私の兄Cが同建物を所有した平成19年以降に設置されたもので、その他の庇(附属工作物2)や庇(附属工作物3)、ウッドデッキ(附属工作物4)は、いつ頃設置されたのか分かりません。</p>
<p>■ 名護市建設土木課管理 係</p>	<p>1 物件4と物件6の間にある水路は、国又は県から当市に引き継がれた土地であり、現在、その水路の利用に関する記録等が残っていないため水路の使用権原は不明の状態です。再築にあたっては当市から同土地を購入するか、改めて占有するための許可が必要となります。</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

執行官の意見

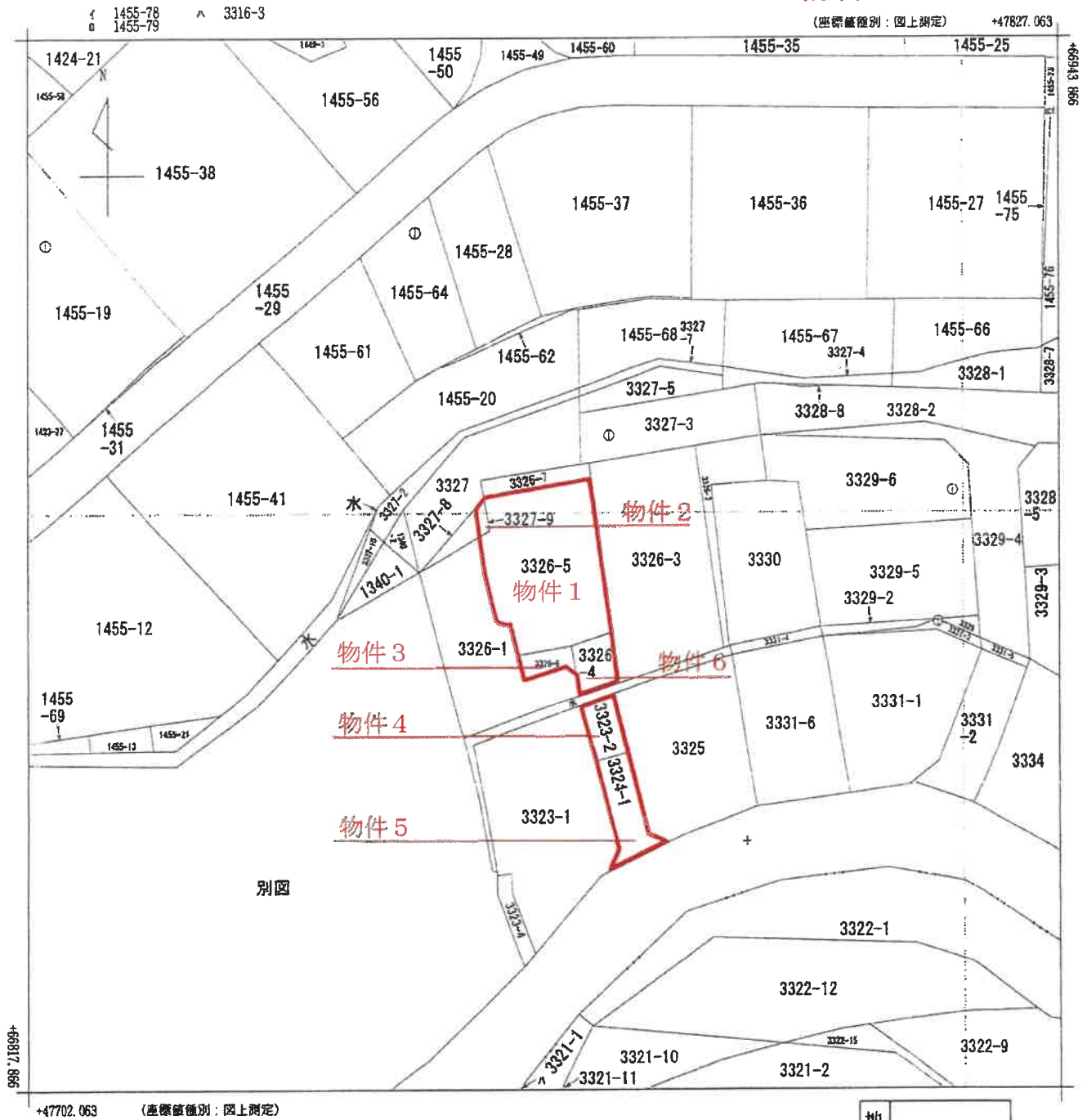
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(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9月10日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年10月1日 12:20-12:30	名護市役所	航空写真入手
7年10月1日 12:40-13:00	物件所在地	物件確認, 不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影 (外観等)
7年10月6日 15:00-15:30	物件所在地	物件調査(土地の形状, 建物増築の有無等), 写真 撮影(外観等)
7年11月11日 9:50-10:40	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年11月17日 11:40-11:50	当庁	名護市建設土木課管理係から聴取(電話)
年 月 日 : - :		
<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

物件1～6土地



請求部	所在	名護市宮里七丁目				地番	3326番5			
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	昭和39年7月			備付年月日(原図)	昭和51年4月16日			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。

(那覇地方務局名護支局管轄)
令和7年7月4日
那覇地方務局

請求番号: 12-1
(1/1)

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19年5月10日

197005
H19.5.10 各階平面図

建物図面
各階平面図

系種番号 B326-75	F45-2 45-4	建築の所在 名護市定名路3326番地サ5	平成19年5月10日 所有変更		縮尺 1/500	
各階七丁目						
1階	<p> $11000 \times 8.32 = 8320$ $253 \times 202 = 5106$ $428 \times 180 = 7704$ $360 \times 178 = 6408$ $180 \times 180 \times 0.5 = 162$ 計 10404.26 床面積 10404㎡ </p>				縮尺 1/250	申請人
2階	<p> $1630 \times 495 = 3185$ $354 \times 202 = 7108$ 計 3833.58 床面積 3833㎡ </p>				縮尺 1/250	申請人
作製者					縮尺 1/500	

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

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。
 (那覇地方務局名護支局管轄)
 令和7年7月4日 那覇地方務局

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

登録年月日：平成4年1月20日

H4.1.20

各階平面図 197003

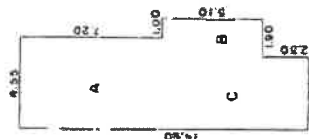
建物図面
各階平面図

家屋番号 3326-1-2

建物の所在 名古屋市東区 3326番地1

E.45-4

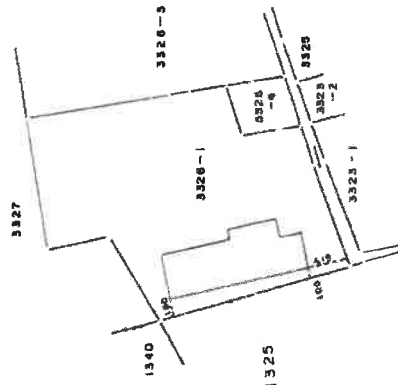
宮里七丁目



求積

- A. $7.20 \times 4.55 = 32.7600$
- B. $5.10 \times 1.90 = 9.6900$
- C. $7.40 \times 3.65 = 27.0100$

床面積 69.46㎡



縮尺 1/200

(日量縮尺)

作製者

縮尺 1/250

申請人

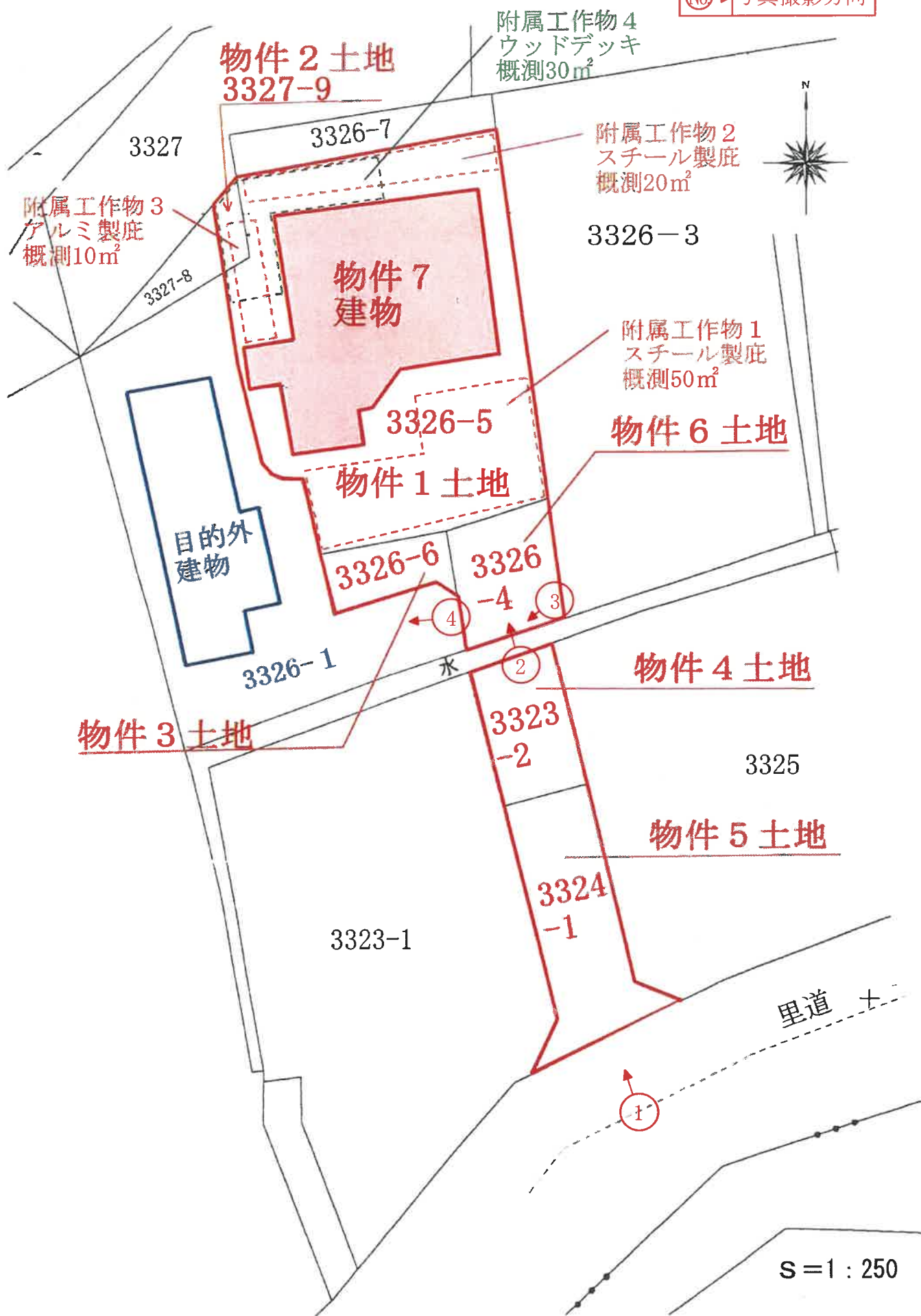
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会採用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

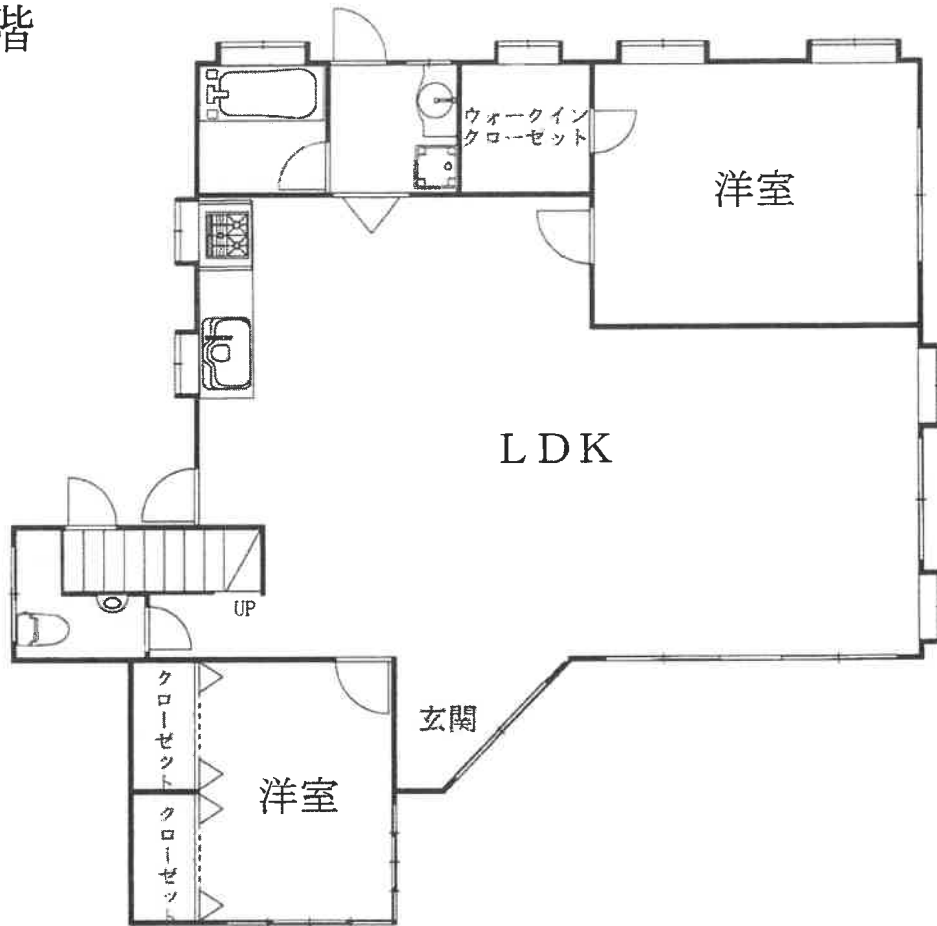
土地建物位置関係図

(No) → 写真撮影方向

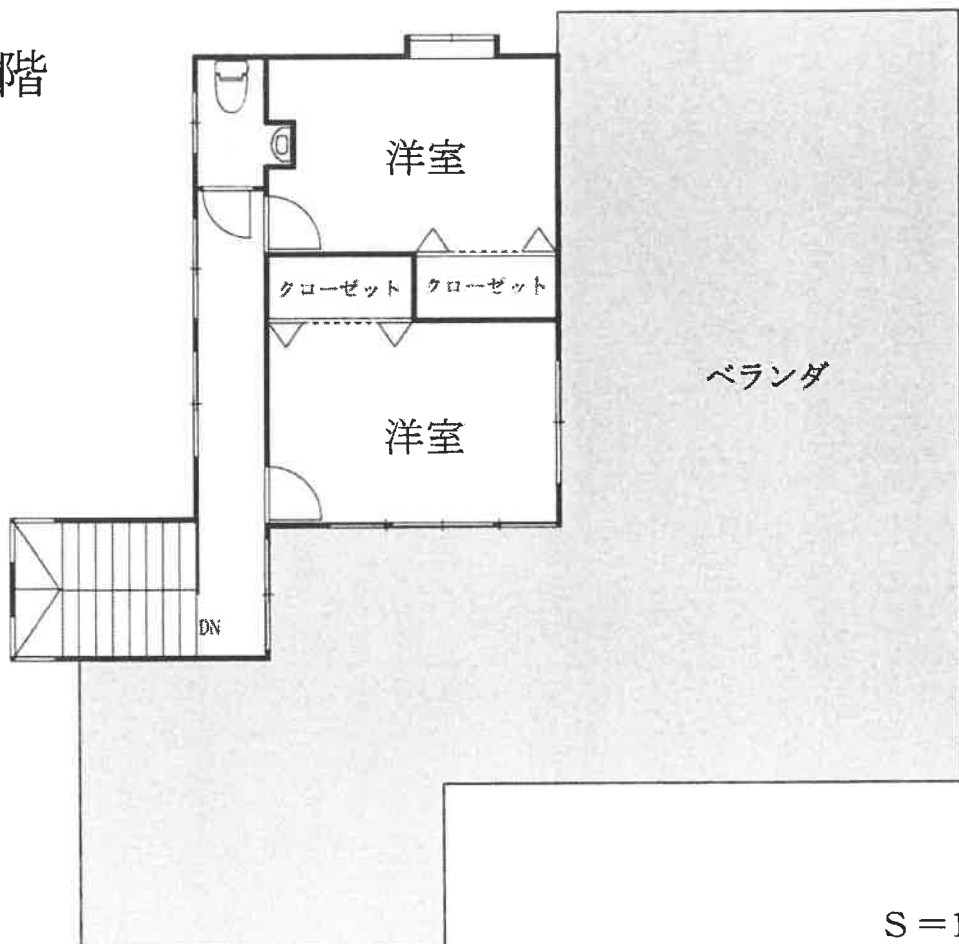


間取図

1 階



2 階



S = 1 : 100



1



2

物件6と物件4の間にある水路



3

隣地(地番3326番1)にある建物(家屋番号:3326番1の2)



4

物件7の室内(1階)



5

同上



6

物件7の室内(1階)



7

同上(2階)



8

庇(附属工作物2)



9

ウッドデッキ(附属工作物4)

庇(附属工作物3)



10

副本

令和 7 年 (ケ) 第 57 号
令和 7 年 10 月 6 日 調査
令和 7 年 12 月 24 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 9,450,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,080,000 円
物件2 (土地)	金 80,000 円
物件3 (土地)	金 130,000 円
物件4 (土地)	金 220,000 円
物件5 (土地)	金 430,000 円
物件6 (土地)	金 220,000 円
物件7 (建物)	金 4,290,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6土地の内訳価格は物件7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7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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	名護市宮里七丁目 3326番5 宅地 259.57 m ² 所有者 A	「特記事項」 のとおり
2	所在地 地積	名護市宮里七丁目 3327番9 原野 4.96 m ² 所有者 A	「特記事項」 のとおり
3	所在地 地積	名護市宮里七丁目 3326番6 宅地 17.47 m ² 共有者 A 持分2分の1	「特記事項」 のとおり
4	所在地 地積	名護市宮里七丁目 3323番2 公衆用道路 30 m ² 共有者 A 持分2分の1	「特記事項」 のとおり
5	所在地 地積	名護市宮里七丁目 3324番1 公衆用道路 58 m ² 共有者 A 持分2分の1	「特記事項」 のとおり
6	所在地 地積	名護市宮里七丁目 3326番4 公衆用道路 30 m ² 共有者 A 持分2分の1	「特記事項」 のとおり

7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名護市宮里七丁目3326番地5 3326番5 居 宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 104.04 m ² 2階 38.33 m ² 所有者 A	「特記事項」 のとおり
番号	特 記 事 項		
1～6	<ul style="list-style-type: none"> ・現況は宅地であり、物件4～6は物件7建物及び隣接する目的外建物の通路に利用されている。 ・数量については、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、法務局に備え付けている地図(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。 		
7	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、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(番号1:スチール製庇, 概測50m² 番号2:スチール製庇, 概測20m² 番号3:アルミ製庇, 概測10m² 番号4:ウッドデッキ, 概測30m²)が存する。 		
住居表示	「宮里7丁目6番53号」		

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1～6）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「第二名座喜原」の東方, 約540m。(徒歩約7分)	
付近の状況	<p>名護市役所の北方約1.2km, 白銀橋交差点の南東方約480m(何れも直線距離)に位置し, 周辺は戸建住宅のほか, 共同住宅等も見られる。</p> <p>街路は幅員4～7mの行き止まり道路が配置され, 連続性はやや劣る。なお, 地域環境等が大きく変化する要因はなく, 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 用途地域	<p>非線引き都市計画区域</p> <p>市道宮里大北線道路境界より25m外</p> <p>第1種低層住居専用地域(建蔽率40%, 容積率80%)</p> <p>上記市道境界より25m内</p> <p>第2種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)</p>
	防火規制 その他	<p>なし</p> <p>名護市景観まちづくり計画</p>
画地条件	<p>地積 : 合計 400.00 m²</p> <p>形状 : 不整形(旗状地)</p> <p style="padding-left: 40px;">有効宅地部分 : 横約14m, 縦約20m</p> <p style="padding-left: 40px;">路地状部分 : 幅約4m～約8m, 長さ約27m</p> <p>地勢 : 概ね平坦地</p> <p>その他 : 特になし</p>	
接面道路の状況	南側 : 幅員 約 4 m 未舗装 里道 概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項3号)	
土地の利用状況等	<p>・物件7建物の敷地(通路を含む)に利用されている。なお, 物件4～6土地は隣接する目的外土地(地番3326番1)上に存する目的外建物(家屋番号 3326番1の2)の敷地(通路)にも利用されている。</p> <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」並びに「土地建物位置関係図」記載の通り。</p>	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
特記事項	<p>・物件4土地と物件6土地との間にグレーチングが敷かれた水路が存する。</p> <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>・名護市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>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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) : 昭和 60年5月27日新築 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年
仕 様	構造 : 鉄筋コンクリートブロック造2階建 屋根 : 陸屋根 外壁 : モルタル下地吹付タイル 内壁 : クロス貼り, タイルほか 床 : フローリング, タイルほか 天井 : クロス貼り, バスリブほか 設備 : 電気設備, 給水設備ほか その他 : 特になし
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 : 「第3目的物件」記載のとおり。 間取り : 「間取図」参照
品 等	使用資材 : 概ね普通 施工状態 : 概ね普通
保守管理の状態	やや劣る
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"> ・ドアの破損, 壁紙の剥がれ等が確認され, 修繕を要する。 ・太陽光発電システムを設置している。 ・物件7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。 ・水路管理者への聞き取り調査で, 目的物件は水路占用許可の記録が残っていないため, 再築等にあたっては再度許可が必要との回答を得た。 ・前頁記載の目的外建物は, 目的物件7建物の増築として建築確認を受けているが, 現況は別個独立の建物として利用されており, 建築基準法施行令第1条1項の可分・不可分等について各所轄官公署との調整が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2(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	持分 割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	40,400	0.80	259.57	—	0.90	7,550,000
2	40,400	0.80	4.96	—	0.90	144,000
3	40,400	0.80	17.47	1/2	0.90	254,000
4	40,400	0.80	30	1/2	0.90	436,000
5	40,400	0.80	58	1/2	0.90	844,000
6	40,400	0.80	30	1/2	0.90	436,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地 「名護-3」 の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,700\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103.3}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{103} & \div & 40,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{cccc} * \text{標準化補正} : & \text{方位} & & \text{その他} \\ & 1.01 & \times & 1.00 & \div & 1.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} * \text{地 域 格 差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.03 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.02 & \div & 1.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccc} \text{イ 個 別 格 差} : & \text{形状} & & \text{その他} \\ & 0.80 & \times & 1.00 & \times & \div & 0.80 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

オ 建 付 減 価 等：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7(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	現況床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
7	210,000	1.00	142.37	0.140	4,186,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積等 : 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。

$$\text{物件7} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.200 \times 0.700 \div 0.140$$

項 目	物件区分
n : 経過年数	物件7 40年
o : 経済的残存耐用年数	10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は簡易であり、建物価格のなかで勘案した。

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア(1①カ)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ≒ウ
1	7,550,000	0.25 法定地上権	1,888,000
2	144,000	0.25 法定地上権	36,000
3	254,000	0.10 場所的利益	25,000
4	436,000	0.10 場所的利益	44,000
5	844,000	0.10 場所的利益	84,000
6	436,000	0.10 場所的利益	44,000
合計			2,121,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1㉠カ, 1㉡オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(㉠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	7,550,000	-1,888,000		0.90	0.80	4,080,000
2	144,000	-36,000		0.90	0.80	80,000
3	254,000	-25,000		0.70	0.80	130,000
4	436,000	-44,000		0.70	0.80	220,000
5	844,000	-84,000		0.70	0.80	430,000
6	436,000	-44,000		0.70	0.80	220,000
7	4,186,000	+2,121,000	1.00	0.85	0.80	4,290,000
一括価格(合計)						9,450,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 再築等における不確定要素のほか、物件3～6土地については共有持分を対象としている事、物件7建物については太陽光発電システムの取去の可能性も勘案した。

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：名護-3

所 在：名護市大北3丁目4673番4

住居表示：「大北3-3-19」

価 格：40,700 円/㎡（対前年変動率 + 3.3%）

位 置：「名護商工高校前」停の東方約280m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接面街路：南西側幅員約5.0m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

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

（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

