

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)

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 國 吉 克 弥

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 国頭郡本部町字健堅浜崎原
地 番 1062番
地 目 宅地
地 積 141.66平方メートル

- 2 所 在 国頭郡本部町字健堅 1062番地
家屋 番号 1062番
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 67.89平方メートル
2階 49.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月25日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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

【物件番号2】

本件建物の敷地の一部である売却対象外の土地（地番：1062番1、所有者：沖縄県）の一部（約10平方メートル）につき、その敷地利用権はない。

《 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 | 国頭郡本部町字健堅浜崎原 |
| | 地 番 | 1062番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡本部町字健堅 1062番地 |
| | 家屋 番号 | 1062番 |
| | 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 67.89平方メートル
2階 49.45平方メートル |



令和7年(ケ)第20705号
令和 7年 6月12日受理
令和 年 月 日提出
7.8.-7

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 | 国頭郡本部町字健堅浜崎原 |
| | 地 番 | 1062番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡本部町字健堅 1062番地 |
| | 家屋 番号 | 1062番 |
| | 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 67.89平方メートル
2階 49.45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	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件は西側で国道に、北側で里道に接している(評価人調査)。														
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 居宅・宿泊施設 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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"/> 階段側の壁紙に一部剥がれている箇所が存する。														
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 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	国頭郡本部町字健堅浜崎原
地番	1062番1
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路
地積	18平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約10平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (沖縄県)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の所有者は「琉球政府」となっている。
■関係人(■A (建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成6年1月2日 登記記録上の物件2の新築日
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

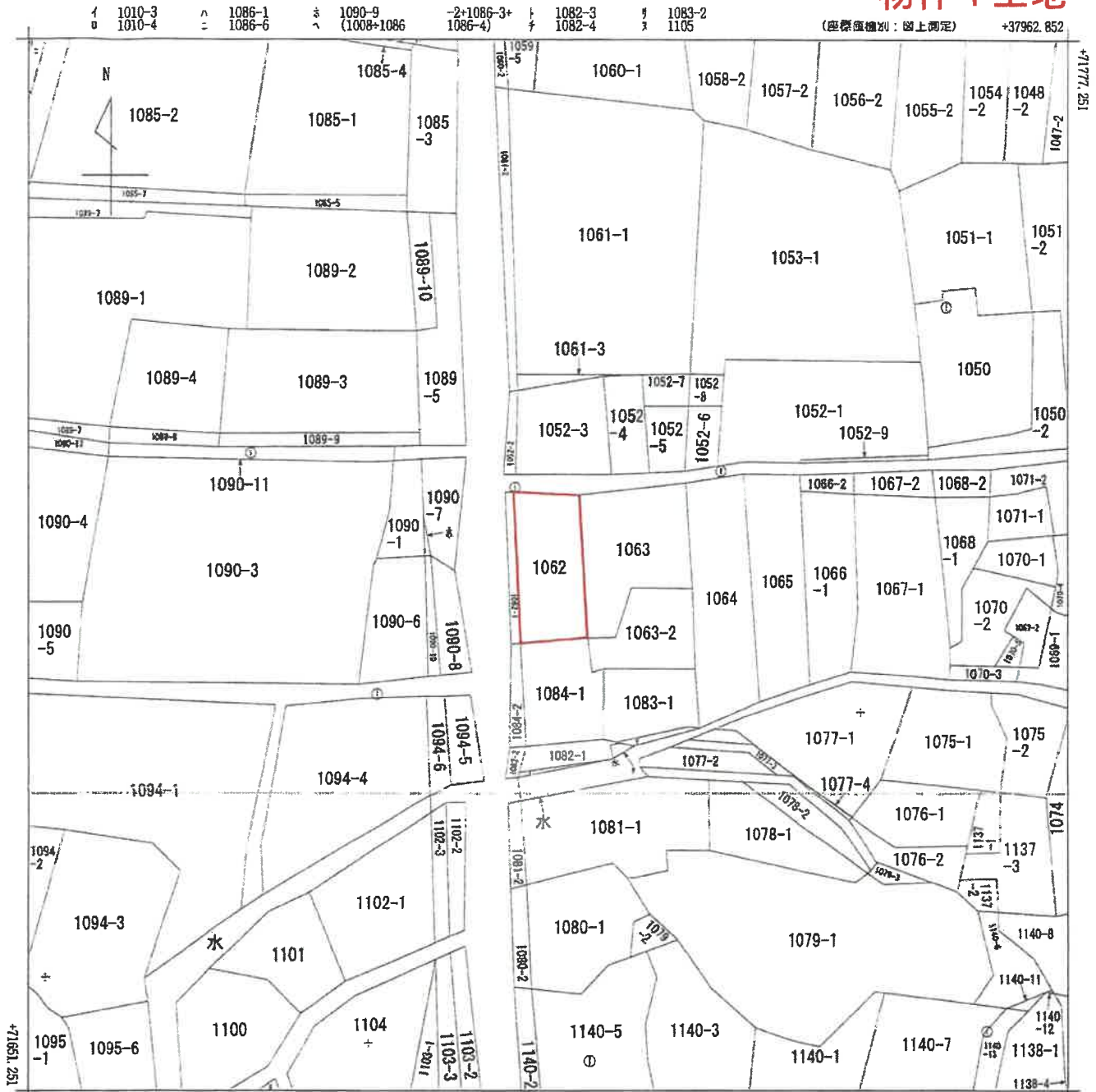
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物が私に所有権移転されて以降、本件建物の敷地の範囲に変更はなく、また増築もありません。2 物件2の敷地の一部として隣地(地番1062番1)が使われているということですが、これまで使っているという認識がなかったため、隣地所有者と話し合いをしたことはなく貸借関係もありません。3 物件2の1階は私が居宅として使用し、2階は「美chura」という名称で私が民泊を運営しています。雨漏りやシロアリ被害はありません。1階で犬を2匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月18日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
7年7月9日 13:30-13:40	本部町役場	航空写真入手
7年7月9日 14:00-14:20	物件所在地	物件確認, 債務者兼所有者から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
7年7月14日 13:00-14:00	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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

物件 1 土地



+37837.852 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
字健堅

請求部	所在	国頭郡本部町字健堅浜崎原				地番	1062番		
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43年2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2月27日
那覇地方務局

整理番号：H46280-1
(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14年4月15日

671395

H14.4.15 各階平面図

建物図面
与階平面図

家屋番号 1062番

建物の所在 国頭郡本部町字糠堅 1062番地

1 階

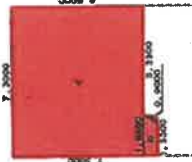


求積表

$$9.3000 \times 7.3000 = 67.89000000$$

床面積 67.89 ㎡

2 階



求積表

$$6.6000 \times 7.3000 = 48.18000000$$

$$1 \quad (1.9500 + 1.5500) \times 0.7000 \times 1/2 = 1.22500000$$

$$2 \quad 3.1415 \times 0.8625^2 \times 55-43-42 / 360 = 0.05429344$$

$$3 \quad 0.8625^2 \times \sin(55-43-42) \times 1/2 = 0.05429344$$

合 計 49.4593344
床面積 49.45 ㎡

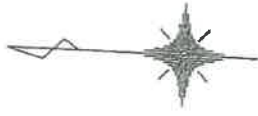
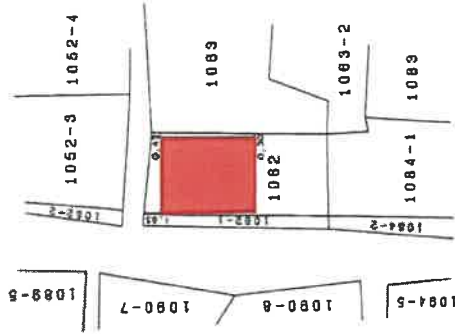
(白黒コピー)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



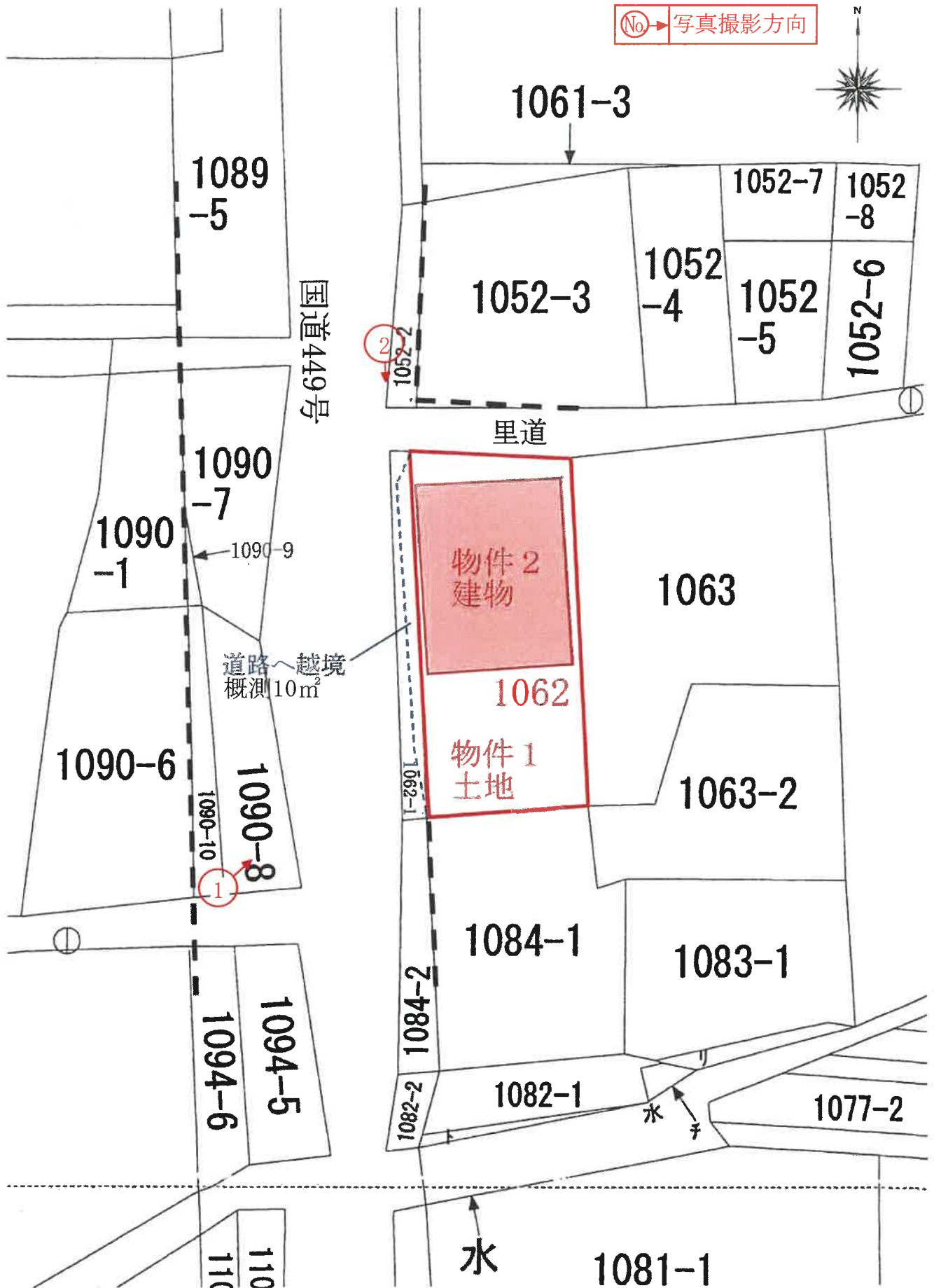
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(那覇地方裁判所 登記簿)

令和7年2月27日 那覇地方裁判所

登記簿

土地建物位置関係図



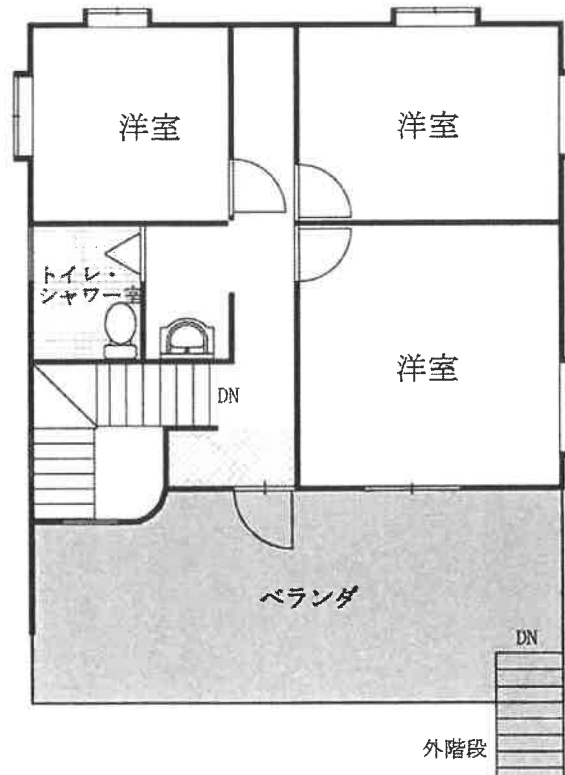
S=1 : 250

間取図

1 階



2 階



S=1:100

物件2



1

物件1

物件2



2

目的外土地(物件2の敷地として利用されている部分)

物件2の室内(1階)



3

同上



4

物件2の室内（1階）



5

物件2の室内（2階）



6

物件2の室内(2階)



7

物件2(壁紙の剥がれた箇所)



8

副本

令和 7 年 (ケ) 第 20705 号
令和 7 年 7 月 14 日 調 査
令和 7 年 8 月 8 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 7,260,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,400,000 円
物件2 (建物)	金 5,860,000 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の内訳価格は物件2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2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
1	所在地目積	国頭郡本部町字健堅浜崎原 1062番 宅地 141.66 m ²	「特記事項」 のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	国頭郡本部町字健堅1062番地 1062番 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 67.89 m ² 2階 49.45 m ²	「特記事項」 のとおり
物件番号	特記事項		
1	<p>・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。なお、当該物件の事実上の境界線としてブロック塀等が存するが、それらは西側部分を除き公法上の境界線上には無い可能性があり、敷地の範囲をより正確に把握するには専門家による測量が必要となる。</p>		
2	<p>・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。</p> <p>・西側で隣接する土地（地番：1062番1，地目：公衆用道路，登記上の所有者：琉球政府）のうち、概測10m²を敷地として無権原で利用している可能性がある。</p>		
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 (道路距離)	最寄バス停「第一浜崎」の南方, 約50m (徒歩約1分)	
付近の状況	本部町の西部, 本部町役場の南西方約2.1km, 本部港ターミナルの北方約680m(何れも直線距離)に位置し, 周辺は国道449号(旧道)沿いに戸建住宅のほか店舗兼住宅等も見られる。 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。	
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 その他	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% なし 本部町景観計画: 一般地区 津波災害警戒区域
画地条件	地積 : 141.66 m ² 形状 : 概ね長方形 西側間口 : 約18m 奥行 : 約8m 地勢 : 概ね平坦 その他 : 特になし	
接面道路の状況	・西側で幅員約11mの舗装国道に0～約0.5m高く位置する。 (建築基準法第42条第1項1号) ・北側で幅員約2mの舗装里道に約0.5m～約1m高く位置する。 (建築基準法第42条第2項, セットバックを要する。)	
土地の利用状況等	物件2建物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」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり	
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。 ・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は含まれていない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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 6年1月2日 新築 経過年数 : 約 32 年 経済的残存耐用年数 : 約 18 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 : モルタル下地吹付けタイル 内 壁 : クロス貼り, 角壁タイルほか 床 : フローリング, 畳, タイルほか 天 井 : クロス貼り, ボード板, 化粧合板ほか 設 備 : 電気設備, 給排水設備ほか 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 : 居宅, 宿泊施設 間 取 り : 後添付「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	概ね普通(概ね経年相応の汚れ等が見られる。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・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1(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/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	19,900	0.97	141.66	0.90	2,461,000

ア 標準画地価格 : 地価調査基準地「本部(県)ー2」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,600\text{円/m}^2 & \times & \frac{103.6}{100} & \times & \frac{100}{98} & \times & \frac{100}{67} & \div & 19,900\text{円/m}^2 \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 標準化補正 :} & \text{方位} & & \text{角地} & & \text{セットバック} & & \text{その他} \\ & 1.03 & \times & 1.02 & \times & 0.93 & \times & 1.00 \div 0.98 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 0.70 & \times & 1.00 \div 0.67 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個 別 格 差 :} & \text{方位} & & \text{角地} & & \text{セットバック} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 1.02 & \times & 0.95 & \times & 1.00 \div 0.97 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 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/m ²) ア	品等修正 イ	延べ床面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	210,000	1.00	117.34	0.288	7,097,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況延べ床面積 : 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。

$$\text{物件2} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.360 \times 0.800 \div 0.288$$

項 目 \ 物件区分	物件2
n : 経過年数	32年
o : 経済的残存耐用年数	18年
q : 観察減価法による補正率	△ 20

(注) 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。

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オ)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	2,461,000	0.25 法定地上権	615,000

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とおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ, 1②オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	2,461,000	-615,000		0.95	0.80	1,400,000
2	7,097,000	+615,000	1.00	0.95	0.80	5,860,000
一括価格(合計)						7,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 無権原での隣接土地の利用について、原状回復に伴う時間的・経済的な負担を勘案した。

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

地価公示価格等 本部(県)－2

所 在：国頭郡本部町字健堅浜崎原1090番5

住 居 表 示 「未実施」

価 格：12,600円/㎡ (対前年変動率 + 3.3%)

位 置：「第一浜崎」停 南西方約150m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：194㎡

供給処理施設：水道, 下水

接 面 街 路：西側幅員約 5.0m 町道 , 南側道

用途指定等：無指定 (建蔽率60%, 容積率200%)

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 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

位置図



ノンスケール