

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）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡 口 三十美

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11月18日 午前 9時00分から 令和 8年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年12月 2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12月23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 8年10月27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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 470, 000 6, 780, 800	一括	1, 695, 200	0	0
1	2, 040, 000				
2	6, 430, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南城市玉城字船越中川田原
地 番 981番14
地 目 宅地
地 積 136.55平方メートル

- 2 所 在 南城市玉城字船越 981番地14
家屋 番号 981番14
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 55.82平方メートル
2階 24.28平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 55.82平方メートル
2階 約44.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南城市玉城字船越中川田原 |
| | 地 番 | 981番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南城市玉城字船越 981番地14 |
| | 家屋 番号 | 981番14 |
| | 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 55.82平方メートル
2階 24.28平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 55.82平方メートル
2階 約44.28平方メートル |



令和 7年(ケ)第 28 号
令和 7年 7月15日受理
令和 7年 8月18日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所
執行官 國吉正太

(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 | 南城市玉城字船越中川田原 |
| | 地 番 | 9 8 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南城市玉城字船越 9 8 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 8 1 番 1 4 |
| | 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 5 5. 8 2 平方メートル
2 階 2 4. 2 8 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) ☐ (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	接面道路：道路に接面する。		
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 概測 44.28 平方メートル (概測 20 m ² 増築)		
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 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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

- 本件所有者と直接面談したが、不動産競売に関しての内容を理解していないように思われる。

(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
■ 所有者の妻	私の夫である所有者は、約2年前に脳梗塞を患って以降、会話の内容もあまり理解できない状態ですので、物件の状況について、私が知っている限りでお話します。 本件建物は、私の夫である所有者と、私、息子の計3名で居住しています。本件建物の2階部分の一部は、シロアリの被害があります。 本件債務者は、夫の母で、90歳を超える高齢のため施設に居り、寝たきりで意思疎通も難しい状況です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 1 6 日 14 : 20 - 14 : 40	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
7 年 7 月 1 8 日 14 : 30 - 14 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 8 月 1 2 日 9 : 50 - 10 : 30	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査、所有者及びその妻と面談

(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。

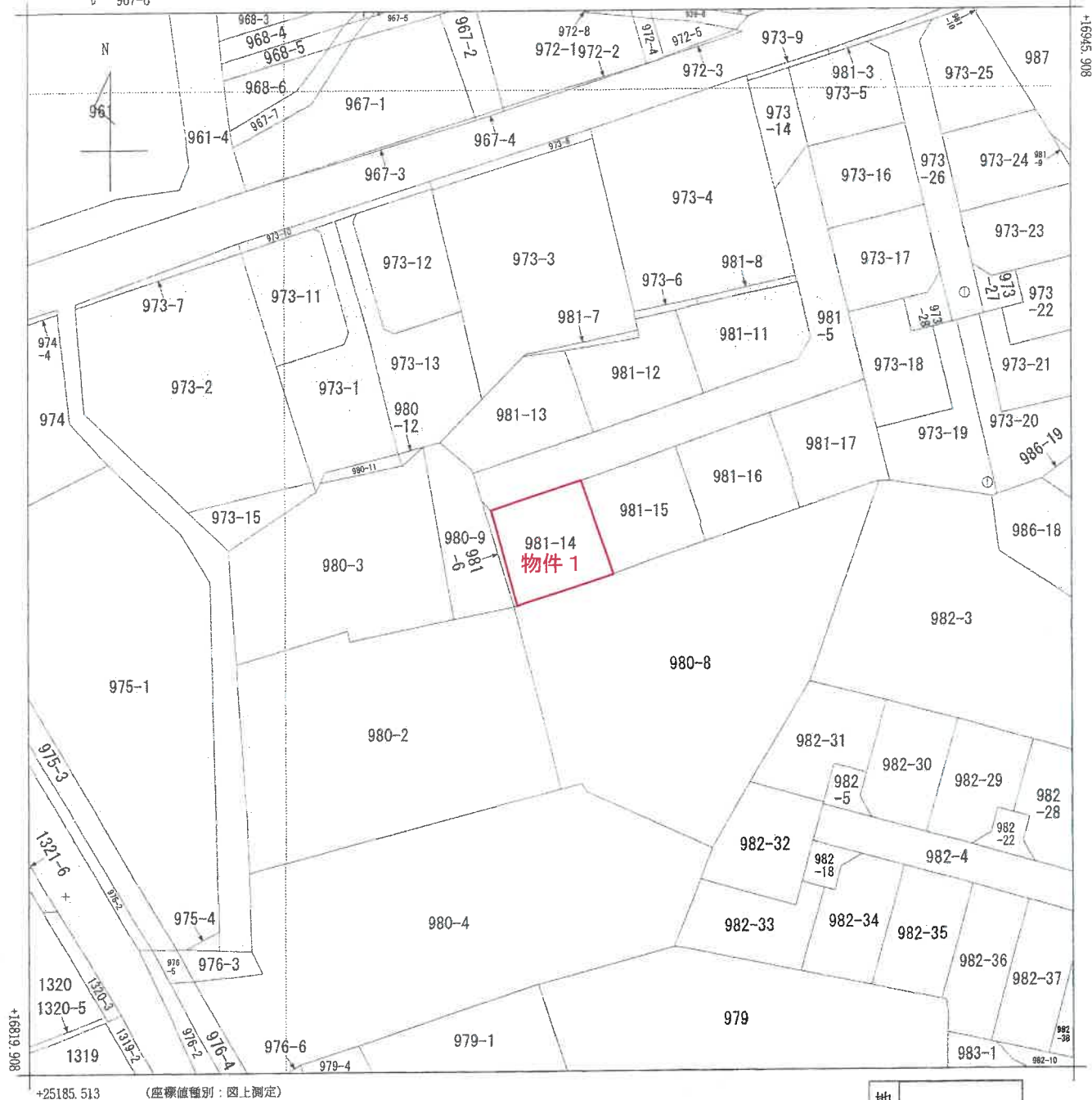
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

+25310.513



地番区域見出

玉城字船越

請求部分	所在地					南城市玉城字船越中川田原		地番		981番14				
出力縮尺	1/500		精度区分	乙一		座標系又は記号	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40年10月					備付年月日(原図)				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。

令和7年7月18日

那霸地方法務局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

公用

(6 枚目)

縮小図 (A3→A4)

地積測量図

物件 1

(日加第)

地積測量図

前 981-5 後・新

地 番 981-5, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -17

土地の所在 岩手県玉城村字船越中川田原

沖縄県南城市玉城

面積測定

	1/回目	2/回目	平均 (m ²)
(A) 981-11	134.05	134.15	134.10
(B) 981-12	130.51	130.47	130.49
(C) 981-13	143.60	143.62	143.81
(D) 981-14	136.55	136.55	136.55
(E) 981-15	136.93	135.99	135.96
(F) 981-16	101.62	101.50	101.56
(G) 981-17	117.48	117.44	117.46

使用機種 (4-PLAN360E)

(H) 981-5
 $1249.50 - (134.10 + 130.49 + 143.81 + 136.55 + 135.96 + 101.56 + 117.46) = 349.57 \text{ m}^2$

11-3
 $X = 16474.044$
 $Y = 25464.815$

単位 : m

境	界	境界標の種類
イ, ロ, ハ, ニ, ホ, ヘ, ト, チ, リ, ヌ, ル		U字溝に刻み

6.1.20

縮尺 1/500

(日加第)

作製者

平成5年12月30日作製

申請人

47372

登記年月日 : 平成6年1月20日

公用

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。
 令和7年7月18日 那覇地方裁判所

登記官

(7枚目)

縮小図 (A3→A4)

請求番号 : 39-2

建物図面・各階平面図

物件 2

圖面圖面
階平階平
建物建物

14

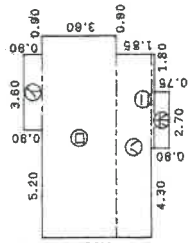
家屋番号

F14-2

~~島尻郡玉城村~~字船越981番地14

各階平面圖

階



求積表

床面積	計
一戸	0.90
二戸	3.60
三戸	9.70
四戸	17.00
五戸	34.9200
六戸	51.8400
七戸	68.7600
八戸	85.6800
九戸	102.6000
十戸	119.5200
十一戸	136.4400
十二戸	153.3600
十三戸	170.2800
十四戸	187.2000
十五戸	204.1200
十六戸	221.0400
十七戸	237.9600
十八戸	254.8800
十九戸	271.8000
二十戸	288.7200
二十一戸	305.6400
二十二戸	322.5600
二十三戸	339.4800
二十四戸	356.4000
二十五戸	373.3200
二十六戸	390.2400
二十七戸	407.1600
二十八戸	424.0800
二十九戸	441.0000
三十戸	457.9200
三十一戸	474.8400
三十二戸	491.7600
三十三戸	508.6800
三十四戸	525.6000
三十五戸	542.5200
三十六戸	559.4400
三十七戸	576.3600
三十八戸	593.2800
三十九戸	610.2000
四十戸	627.1200
四十一戸	644.0400
四十二戸	660.9600
四十三戸	677.8800
四十四戸	694.8000
四十五戸	711.7200
四十六戸	728.6400
四十七戸	745.5600
四十八戸	762.4800
四十九戸	779.4000
五十戸	796.3200
五十一戸	813.2400
五十二戸	830.1600
五十三戸	847.0800
五十四戸	864.0000
五十五戸	880.9200
五十六戸	897.8400
五十七戸	914.7600
五十八戸	931.6800
五十九戸	948.6000
六十戸	965.5200
六十一戸	982.4400
六十二戸	999.3600
六十三戸	1016.2800
六十四戸	1033.2000
六十五戸	1050.1200
六十六戸	1067.0400
六十七戸	1083.9600
六十八戸	1100.8800
六十九戸	1117.8000
七十戸	1134.7200
七十一戸	1151.6400
七十二戸	1168.5600
七十三戸	1185.4800
七十四戸	1202.4000
七十五戸	1219.3200
七十六戸	1236.2400
七十七戸	1253.1600
七十八戸	1270.0800
七十九戸	1287.0000
八十戸	1303.9200
八十一戸	1320.8400
八十二戸	1337.7600
八十三戸	1354.6800
八十四戸	1371.6000
八十五戸	1388.5200
八十六戸	1405.4400
八十七戸	1422.3600
八十八戸	1439.2800
八十九戸	1456.2000
九十戸	1473.1200
九十一戸	1490.0400
九十二戸	1506.9600
九十三戸	1523.8800
九十四戸	1540.8000
九十五戸	1557.7200
九十六戸	1574.6400
九十七戸	1591.5600
九十八戸	1608.4800
九十九戸	1625.4000
一百戸	1642.3200
一百一十戸	1725.3600
一百二十戸	1808.4000
一百三十戸	1891.4400
一百四十戸	1974.4800
一百五十戸	2057.5200
一百六十戸	2140.5600
一百七十戸	2223.6000
一百八十戸	2306.6400
一百九十戸	2389.6800
二百戸	2472.7200
二百一十戸	2555.7600
二百二十戸	2638.8000
二百三十戸	2721.8400
二百四十戸	2804.8800
二百五十戸	2887.9200
二百六十戸	2970.9600
二百七十戸	3054.0000
二百八十戸	3137.0400
二百九十戸	3220.0800
三百戸	3303.1200
三百一十戸	3386.1600
三百二十戸	3469.2000
三百三十戸	3552.2400
三百四十戸	3635.2800
三百五十戸	3718.3200
三百六十戸	3801.3600
三百七十戸	3884.4000
三百八十戸	3967.4400
三百九十戸	4050.4800
四百戸	4133.5200
四百一十戸	4216.5600
四百二十戸	4299.6000
四百三十戸	4382.6400
四百四十戸	4465.6800
四百五十戸	4548.7200

陪 2



増築部分(未登記・概測約20㎡)

求積表

イ)	$3.50 \times 5.60 =$	19.6000
ロ)	$1.80 \times 2.60 =$	4.6800
合 計		24.2800
床面積		24.28 m ²

作者

8月13日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

327144

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納)

Q. B. 15

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日 12)

請求番号：39-3

縮小図 (A3→A4)

8 枚目)

登記年月日：平成6年8月15日

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。
令和7年7月18日 那覇地方方法務局

那霸地方法務局

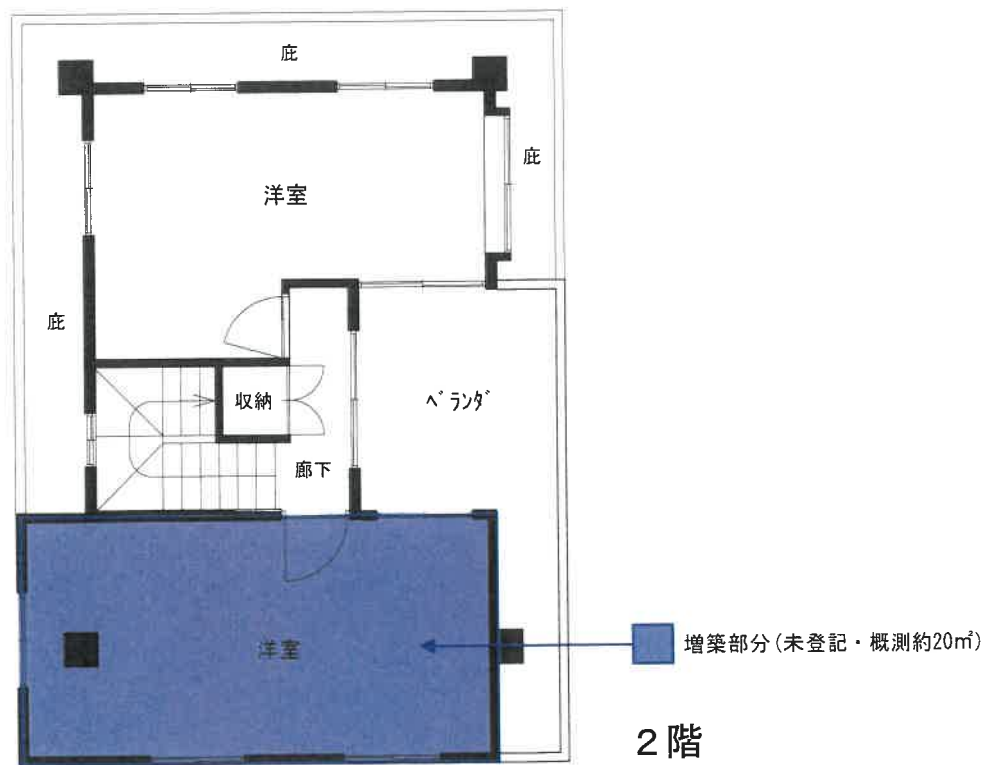
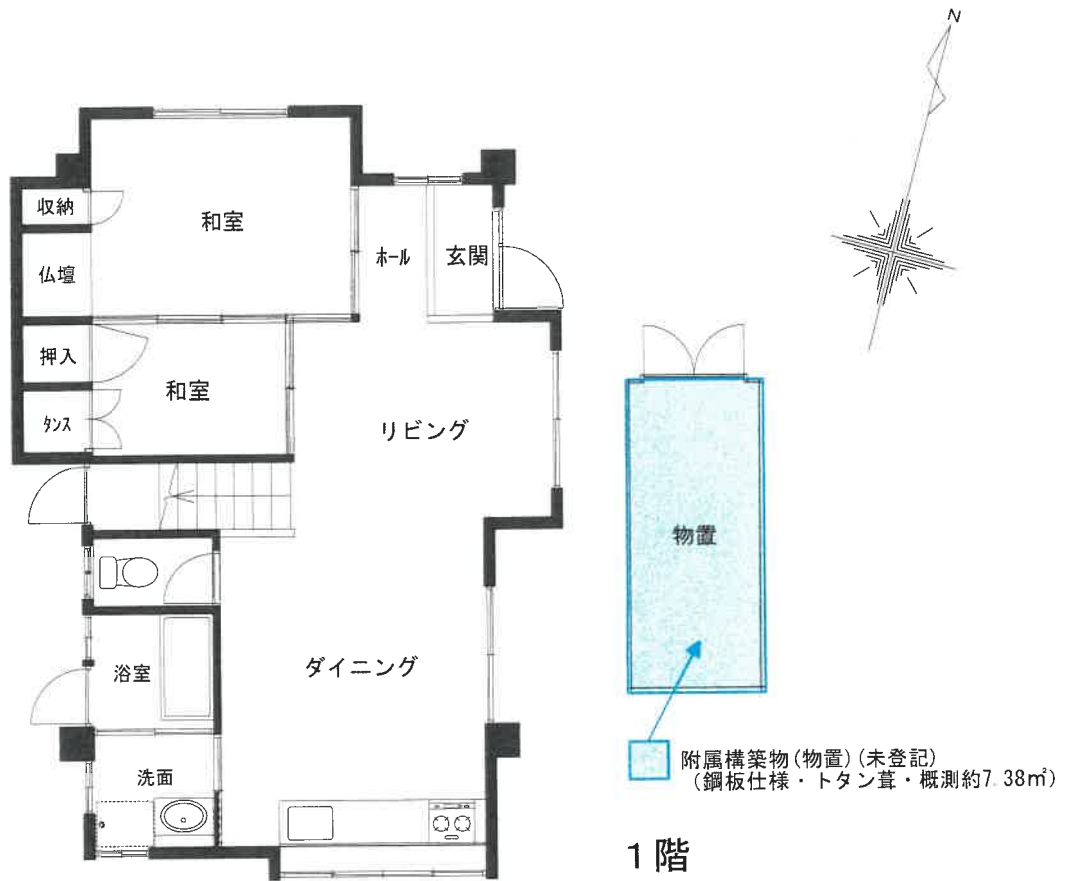
类制品

公用

土地建物位置関係図



建物間取図





1



2



3



4



5



6



7



8



令和 7 年（ケ） 第 28 号

令和 7 年 8 月 12 日現地調査

令和 7 年 8 月 21 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

飯塚 義章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,476,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,044,000円
物件 2 (建物)	金 6,432,000円

- 1 一括価格は、上記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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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も、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	南城市玉城字船越中川田原 9 8 1 番 1 4 宅地 136.55㎡	特記事項 に記載																		
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南城市玉城字船越 9 8 1 番地 1 4 9 8 1 番 1 4 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 80.10㎡	特記事項 に記載																		
番号	特 記 事 項																				
1	・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、登記所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地積を採用して評価した。																				
2	・物件2建物は、2階南部分(概測20㎡)が約10年前に増築されている。当該増築部分は未登記である。よって、評価対象床面積は、下記概測延床面積(※)とした。 <table><tr><td></td><td>登記</td><td></td><td>増築</td><td></td><td>計</td></tr><tr><td>1階</td><td>55.82㎡</td><td></td><td></td><td>=</td><td>55.82㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>24.28㎡</td><td>+</td><td>概測 20㎡</td><td>=</td><td>概測 44.28㎡</td></tr></table> 概測延床面積(※) 100.10㎡ ・附属構築物（物置・概測7.38㎡、未登記）あり。				登記		増築		計	1階	55.82㎡			=	55.82㎡	2階	24.28㎡	+	概測 20㎡	=	概測 44.28㎡
	登記		増築		計																
1階	55.82㎡			=	55.82㎡																
2階	24.28㎡	+	概測 20㎡	=	概測 44.28㎡																
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「船越」停の東方約220m (徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本物件は、南城市役所の南西方約2.2km、南城市立船越小学校の南東方約90m（直線距離）に位置し、本物件の存する地域は、私道沿いに戸建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見受けられず、今後とも現状のまま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	非線引都市計画区域 指定無 70% 200% — 特定用途制限地域(居住環境保全地区)
画 地 条 件	規 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	模 状 136.55m ² ほぼ正方形 約11.3m 約11.8m 概ね平坦地。北西側接面私道とほぼ等高。 —
接 面 道 路 状 況	北西側：幅員 約5.0m 舗装私道 (建築基準法42条1項3号)	
土 地 利 用 状 況 等	・物件2建物の敷地として利用されている。 ・権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 なし（現況浄化槽利用、公共下水道接続可能） 都 市 ガ ス なし（プロパンガス）	
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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・南城市教育委員会からの回答によると、周知の埋蔵文化財は認められない。	

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8月11日 新築	
	経過年数 経済的残存耐用年数	約31年 約19年	
仕	様	構造 屋根 壁 壁 床 天井 設備 その他	鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根 吹付タイル仕上、一部二丁掛りタイル貼り プリント合板、タイル貼り等 フローリング、タイル貼り、畳等 吸音板、和室天井、バスリブ等 給排水、電気設備、衛生設備等 ー
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 間取り	居宅 別添「建物間取図」参照
品	等	使用資材 施工状態	普通 普通
保守管理の状態		判定 現状	下記の現状等より「やや劣る」と判定した。 経年相応の劣化等が確認される。2階増築部分の一部にシロアリ被害が確認された。
建物利用状況		「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項		・建物の建築時期よりアスベスト含有財等の使用可能性は否定できない。なおアスベスト使用の有無、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・附属構築物(物置・概測7.38㎡、未登記)あり。	

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷(A)
1	30,800	1.00	136.55	0.90	3,785,000

ア 標準画地価格：後記の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{83} & \div & 30,800\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 標準化補正：} & \text{方位} & & \text{二方路地} & & \text{整形} & & \text{その他(※)} \\ & 1.01 & \times & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 0.98 \div 1.00 \\ & \text{※背面道のセットバック(道路後退)を考慮} & & & & & & \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} \\ & 1.04 & \times & 1.00 & \times & 0.80 & \times & 1.00 \div 0.83 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{方位} & & \text{中間} & & \text{形状} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 = 1.00 \end{array}$$

ウ 地 積：登記地積

エ 建 付 減 価：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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。なお、附属構築物(物置)については、規模や仕様等に鑑み、評価は特に行わなかった。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷(B)
2	210,000	100.10	0.380	7,988,000

ア 再調達原価：建物の品等を勘案して査定した。

イ 床 面 積：現況床面積

ウ 現 価 率：減価修正にあたっては、耐用年数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。

$$\text{物件 2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.38 \times 1.00 = 0.380$$

項目 \ 物件区分	物件 2
n : 経過年数	31 年
o : 残存耐用年数	19 年
N : 経済的全耐用年数	50 年
q : 観察減価法補正率	0 %

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) ア (A)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷(C)
1	3,785,000	0.25 法定地上権	946,000

イ 土地利用権割合等：土地利用権等を法定地上権と判定し、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(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
1	3,785,000	－946,000		0.90	0.80	2,044,000
2	7,988,000	＋946,000	1.00	0.90	0.80	6,432,000
一括価格(合計)						8,476,000

ウ 占有減価修正：修正不要

エ 市場性修正：建物仕様の陳腐化など中古物件であることによる市場性が劣る程度、保守管理の状態等を考慮

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

第6 参考価格資料

○ 地価調査 【南城（県）－3】

所 在 : 南城市玉城字前川西12番

価 格 : 25,000円/㎡ (対前年変動率 +2.0%)

位 置 : 「前川」バス停、道路距離120m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 565㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側幅員約4.0m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定無
(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 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

位置図

地理院地図

GSI Maps

