

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 8 月 4 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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 8 月 4 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）
1～4	21,870,000 17,496,000	一括	4,374,000	88,353	0
1	3,110,000				
2	120,000				
3	5,030,000				
4	13,610,000				



物 件 目 録

1 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番7

地 目 宅地

地 積 87.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番13

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番25

地 目 宅地

地 積 141.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良 893番地25、893番地7

家屋 番号 893番25

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 72.87平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき3階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 72.87平方メートル
3階 約32平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番7

地 目 宅地

地 積 87.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番13

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番25

地 目 宅地

地 積 141.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良 893番地25、893番地
7

家屋 番号 893番25

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 72.87平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき3階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 72.87平方メートル
3階 約32平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 137号
令和 8年 3月12日受理
令和 8年 5月19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 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番7

地 目 宅地

地 積 87.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番13

地 目 宅地

地 積 3.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良下仁原

地 番 893番25

地 目 宅地

地 積 141.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 中頭郡嘉手納町字屋良 893番地25、893番地
7

家屋 番号 893番25

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 72.87平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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 1～3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1～3) ☐ (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 ☐ 仮換地の指定あり、仮換地位置図・仮換地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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 4	
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：木造かわらぶき 3 階建 ☒ 床面積：3 階 概測 32 平方メートル (3 階部分増築)	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 □一部	
占有者		■C □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 車庫 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■共有者A □ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年11月18日	
最初の契約等	契約日	令和6年11月11日	
	期間	令和6年11月18日から ■令和7年11月17日まで 12ヶ月 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年11月18日から ■令和8年11月17日まで 12ヶ月 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月250,000円 (毎月1日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金250,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
☒ 共有者 A	物件 4 の建物の賃貸借関係は、管理会社に依頼しています。
☒ 管理会社担当者	物件 4 の建物を、C と、契約書どおりに賃貸借契約の仲介をしました。
☒ D (C の友人)	私は C の友人で、C が海外任務の間、ペット (犬、猫) の世話を頼まれてこの家に出入りしています。C の海外任務の期間は 2 か月くらいだと思いますが、はっきりとしたことは分かりません。

(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
8年 3月17日 9:30-9:50	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、
8年 3月18日 16:20-16:30	那覇地方法務局	謄本等入手
8年 3月25日 13:10-13:20	執行官室	共有者Aから電話聴取
8年 3月27日 11:50-12:00	うるま市赤道 管理会社	管理会社社員と面談、賃貸借契約書写し受領
8年 5月11日 10:00-11:00	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、Dと面談

(特記事項)

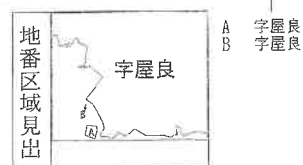
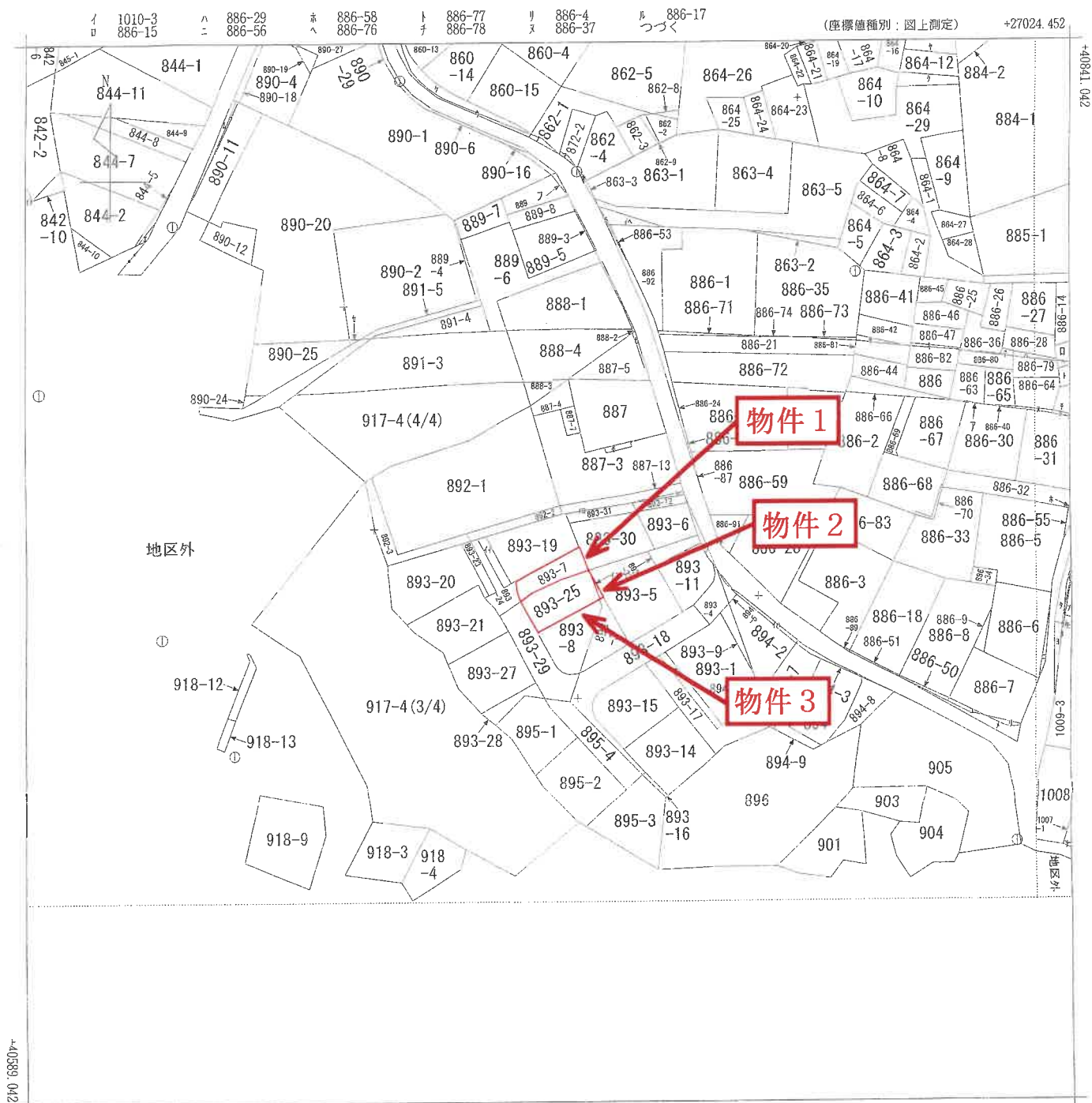
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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。

☒ 令和 8年 5月11日
目的物件の占有者(補助者含む)は日本語を解しないので、通訳人を立ち合わせて調査を実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在 中頭郡嘉手納町宇屋良下仁原					地 番 893番7				
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

A 3 を A 4 に縮小

公図(写)

ヲ 886-13
ワ 1009-1
カ 1009-5
コ 1009-2
タ 1010-2
レ 1010-5
ツ 1010-7
ッ 1009-4
ネ 1010-6
ナ 1007-3
ラ 890-17
ム 890-9
ウ 860-8
ノ 862-6
オ 862-7
ク 864-11
ヤ 864-13
マ 872-17
ケ 860-10
フ 889-2
コ 890-28
エ 844-3
テ 886-38
ア 886-39
サ 886-43
キ 886-48
ユ 886-49
メ 886-52
ミ 886-54
シ 887-12
ヒ 887-2
モ 887-8
セ 890-21
ス 893-10
ソ 893-2
イ 893-22
ロ 893-32
ハ 894-4
ニ 893-13
ヘ 886-88
ト 886-23
チ 842-3

A 3 を A 4 に縮小

公図 (写)

(7 枚目)

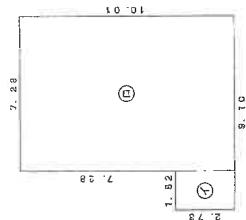
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 893番25

建物の所在 中頭郡嘉手納町字屋良893番地25、893番地7

1階

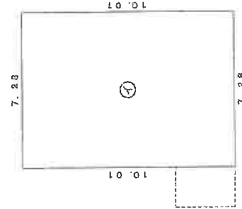


求積表

①	1.82	x	2.73	=	4.9686
②	7.28	x	10.01	=	72.8728
計					77.8414

床面積 77.84 m²

2階



求積表

①	7.28	x	10.01	=	72.8728
計	72.87				

(前掲市)床面積 72.87 m²

3階



単位：m

作成者

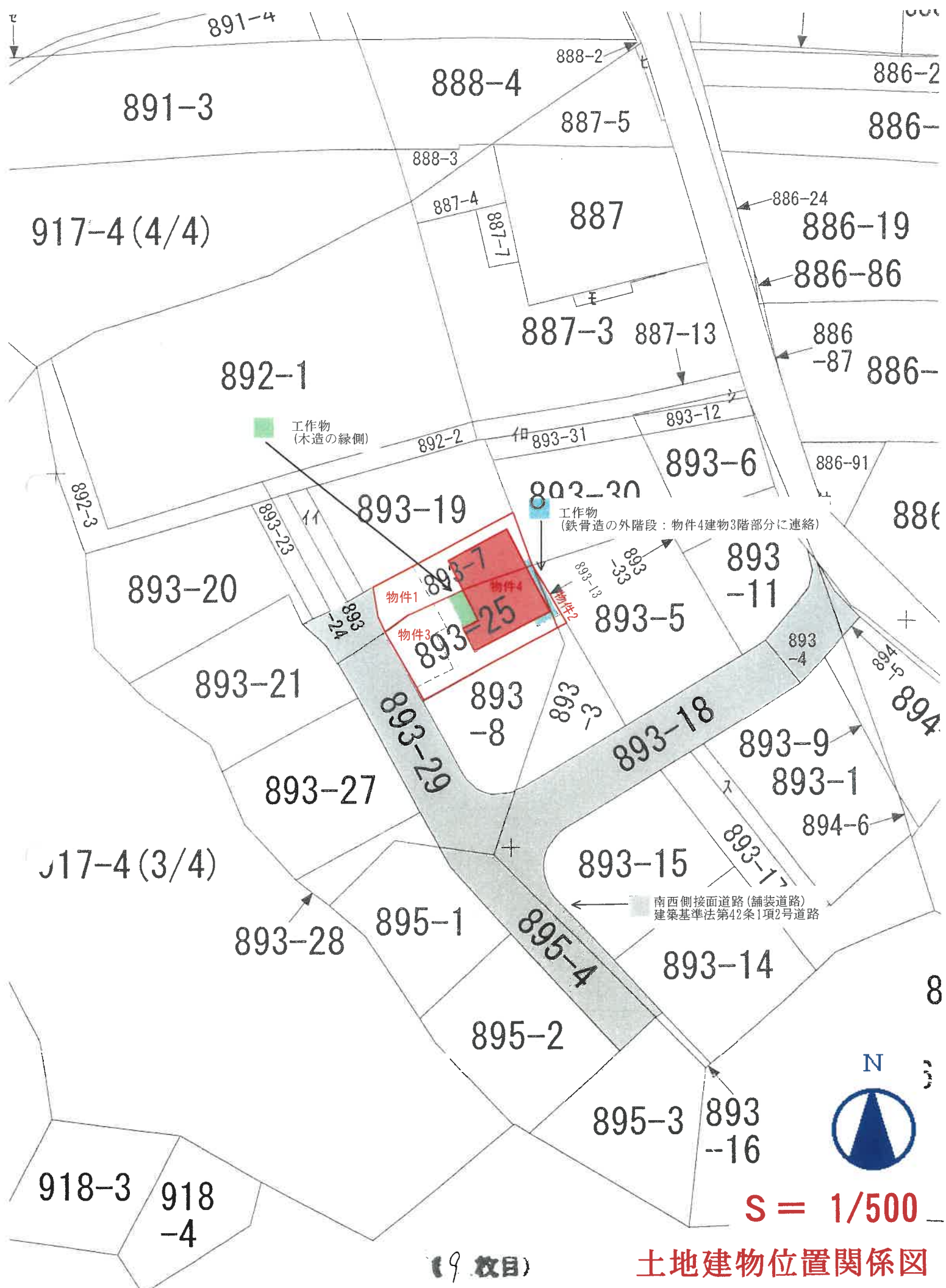
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

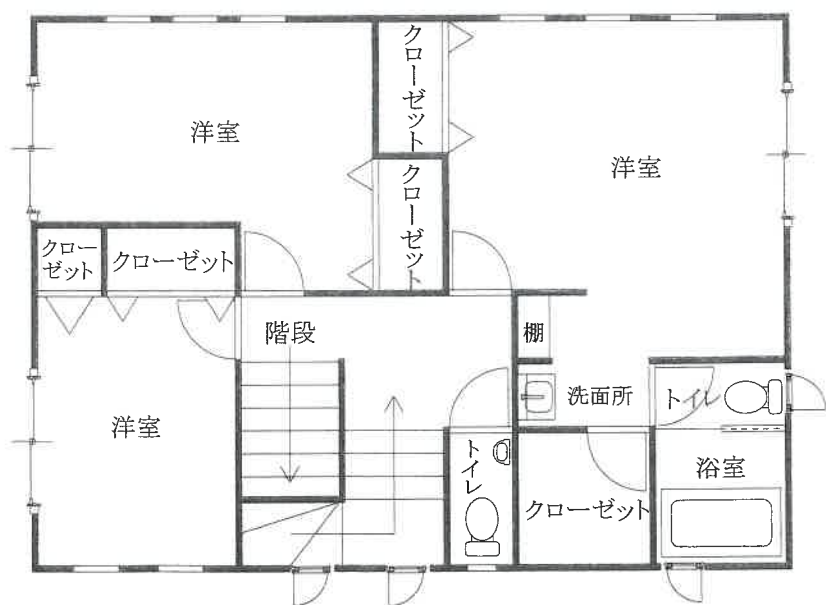


※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。

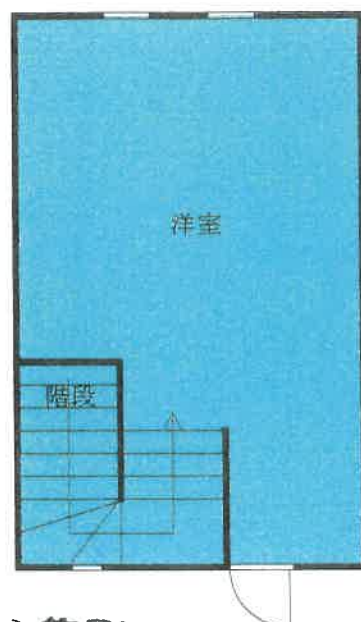
1階



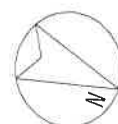
2階



3階



← 未登記の増築部分
木造で床面積は概測32㎡



S = 1/100
建物間取図

(10枚目)



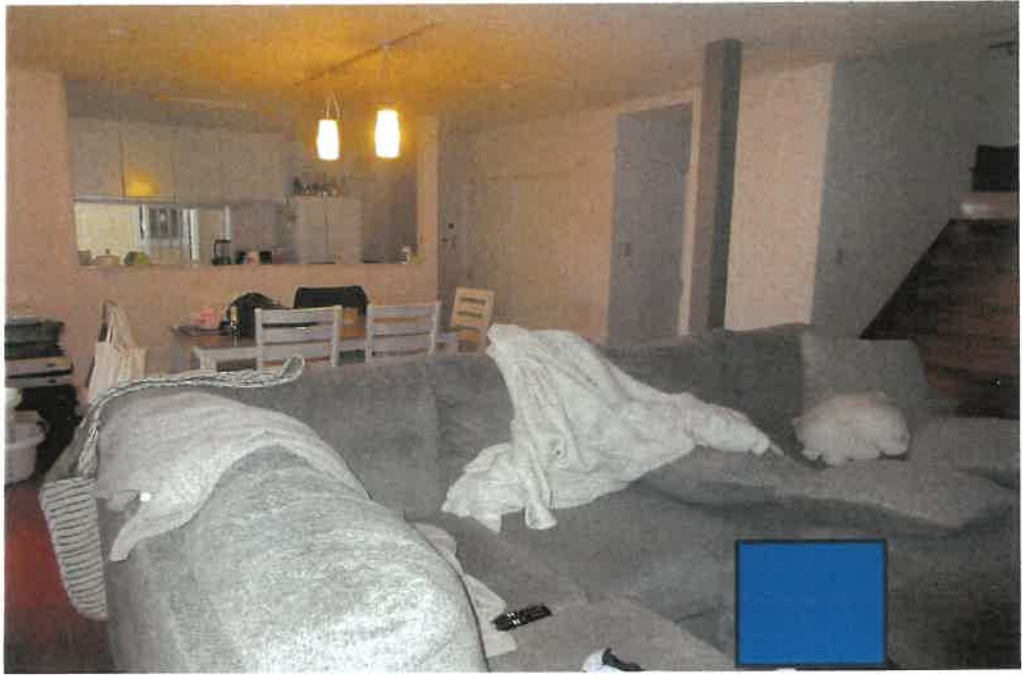
1



2

1階部分

(1/1枚目)



3



4



5



6



7



8



9

2階部分



10

3階部分

副本

令和7年 (ケ) 第137号

令和8年 5月11日現地調査

令和8年 5月19日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,110,000 円
物件2 (土地)	金 120,000 円
物件3 (土地)	金 5,030,000 円
物件4 (建物)	金 13,610,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3土地の内訳価格は物件4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4建物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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 所有者 (共有者)	中頭郡嘉手納町字屋良下仁原 8 9 3 番 7 宅地 8 7. 5 7 m ² A 持分 2 分の 1 B 持分 2 分の 1	「特記事 項」 記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所有者 (共有者)	中頭郡嘉手納町字屋良下仁原 8 9 3 番 1 3 宅地 3. 3 7 m ² A 持分 2 分の 1 B 持分 2 分の 1	「特記事 項」 記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所有者 (共有者)	中頭郡嘉手納町字屋良下仁原 8 9 3 番 2 5 宅地 1 4 1. 7 3 m ² A 持分 2 分の 1 B 持分 2 分の 1	「特記事 項」 記載のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所有者 (共有者)	中頭郡嘉手納町字屋良 8 9 3 番地 2 5、8 9 3 番地 7 8 9 3 番 2 5 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 7 7. 8 4 m ² 2 階 7 2. 8 7 m ² A 持分 2 分の 1 B 持分 2 分の 1	「特記事 項」 記載のとおり

物件 番号	特 記 事 項									
1 ～ 3	・ 物件 1 ～ 3 土地は一体地で構成され、物件 4 建物の敷地に利用されている。 ・ 数量については、法務局備え付けの地図、嘉手納町役場発行の航空写真等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た。 ・ 物件 1 ～ 3 土地には、外構設備として、鉄筋コンクリートブロック擁壁、コンクリート床舗装、スチールフェンス、植栽等がある。これらは主物である土地の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、土地に定着・附合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。									
4	・ 物件 4 建物の現況所在は、893 番地 7、893 番地 13 及び 893 番地 25 である。 ・ 法務局備え付けの建物図面・各階平面図等と現地における状況を確認した結果、物件 4 建物の 3 階部分 (概測 32 m²) が増築されている。当該増築部分は未登記で、増築年月日は不明のため、本件では便宜上、新築時期と同時期に増築が行われたものと判断した。 ・ 物件 4 建物の現況床面積は以下のとおり <table><tr><td>床面積</td><td>1 階</td><td>77.84 m²</td></tr><tr><td></td><td>2 階</td><td>72.87 m²</td></tr><tr><td></td><td>(概測) 3 階</td><td>32 m²</td></tr></table> (概測) 延べ床面積 182.71 m² ・ 物件 4 建物には、3 階に上がる鉄骨造の外階段、1 階に木造の縁側、ステンレス製の水タンク等がある。当該工作物は、主物である物件 4 建物の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、建物に定着・附合し、別個独立した単独での市場価値はない。本件では、係る工作物について考慮外とした。	床面積	1 階	77.84 m ²		2 階	72.87 m ²		(概測) 3 階	32 m ²
床面積	1 階	77.84 m ²								
	2 階	72.87 m ²								
	(概測) 3 階	32 m ²								
住居表示	「未実施」									

第4 目的物件の位置・環境等

①目的土地

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「千貫田」の北西方約400m	
付近の状況	当該地域は嘉手納町東部、県道74号線北側背後に位置する分譲住宅地域である。小起伏の多い道路整備が未成熟な地域で、周辺は戸建住宅のほか空地等が混在する。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・屋良小学校・・・・・・・・・・約800m ・サンエーV21かでな食品館・・・・約2,100m ・嘉手納郵便局・・・・・・・・・・約1,900m ・嘉手納町役場・・・・・・・・・・約2,000m 昨今の景気動向の下、地域環境等が大きく変化する要因はなく、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 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件	地積：3筆登記簿地積合計232.67㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約13.5m 奥行：約17m～18m 地勢：概ね南西向き下り傾斜等 その他：下記道路より約0m～2m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	南西側：幅員約6m道路(嘉手納町管理道路：アスファルト舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第1項第2号道路である。)	
土地の利用状況等	物件1～3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 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」並びに添付「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(プロパンガス) 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。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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21年10月10日(新築) 変更・増築 3階部分(未登記) 同上 経過年数 約17.0年 経済的残存耐用年数 約23.0年
仕 様	構 造：木造かわらぶき2階建 屋 根：スペインかわら 外 壁：サイディングボード 内 壁：ボード下地クロス貼り等 床 ：フローリング、タイル等 天 井：石膏ボード等 設 備：電気設備、給排水設備等 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：添付「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	物件4は、築後約17年を経過した中古の一般住宅で、欧米人利用を意識した、ゆとりのある建物設計となっている。外観において大きな破損等は見受けられなかった。内覧において使用資材の経年劣化等が見受けられたが、シロアリ・雨漏り等の被害は確認できなかった。維持管理の程度は普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	ない

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3 (土地)

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	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	68,900	1.01	87.57	1.00	2/2	6,094,000
2	68,900	1.01	3.37	1.00	2/2	235,000
3	68,900	1.01	141.73	1.00	2/2	9,863,000

ア 標準画地価格 基準地「嘉手納(県)ー2」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{101.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 68,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$(\text{年} 3.0\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 9 \text{ ヲ月} \div 2.3\%$$

*標準化補正 : 方位(南西) 1.0

*地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件

$$1.01 \times 1.01 \times 0.98 \div 1.00$$

イ 個 別 格 差 : 以下のとおり査定する。

項目	個別格差の内容	格差率
方位(南西)	日照・通風等の居住の快適性が優る	1.01
相乗積		1.01

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

オ 共有者(2人)の持分割合の合計2分の2

② 物件 4（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	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	持分割合 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
4	218,000	1.00	182.71	0.401	2/2	15,972,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：概測数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{躯体部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.273$$

b. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{仕上部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.078$$

c. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{設備部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.000$$

d. 合計

$$\frac{\text{残価率}}{100} + \frac{\text{躯体}}{100} + \frac{\text{仕上}}{100} + \frac{\text{設備}}{100} = 0.401$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\frac{\text{経年現価率}}{100} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価率}}{100} \right) = 0.401$$

オ 共有者(2人)の持分割合の合計2分の2

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	6,094,000	0.25	法定地上権	1,524,000
2	235,000	0.25	法定地上権	59,000
3	9,863,000	0.25	法定地上権	2,466,000
合計				4,049,000

イ 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) (1①カ, 1②カ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他 の控除 減価(敷 金等) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ÷
1	6,094,000	-1,524,000		0.85	0.80	—	3,110,000
2	235,000	-59,000		0.85	0.80	—	120,000
3	9,863,000	-2,466,000		0.85	0.80	—	5,030,000
4	15,972,000	+4,049,000		0.85	0.80	—	13,610,000
一括価格(合計)							21,870,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：共有物件に係る市場性が劣る程度、また明渡猶予の適用を受け

る占有者が存在する等の取得リスクを考慮

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した。

カ その他の控除減価(敷金等)：物件4の買受に係る敷金返還負担等はない。

第6 参考価格資料

地価調査価格：嘉手納(県)－2

所 在：嘉手納町字屋良下仁原886番18

価 格：68,000円/㎡(対前年変動率3.0%)

位 置：「千貫田」停の北西方、280m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：327㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約4.2m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等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 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 建物間取図
- 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

