

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 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 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 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 23 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 510, 000 6, 808, 000	一括	1, 702, 000	41, 273	0
1	4, 660, 000				
2	3, 850, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 糸満市字糸満親田原
地 番 1 4 1 6 番 1 0
地 目 雑種地
地 積 1 3 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 糸満市字糸満 1 4 1 6 番地 1 0
家屋 番号 1 4 1 6 番 1 0
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 6 0 . 7 5 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 6 2 . 2 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 糸満市字糸満親田原
地 番 1 4 1 6 番 1 0
地 目 雑種地
地 積 1 3 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 糸満市字糸満 1 4 1 6 番地 1 0
家屋 番号 1 4 1 6 番 1 0
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 6 0 . 7 5 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 6 2 . 2 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 6 平方メートル



令和 8 年(ヌ)第 5 号
令和 8 年 5 月 27 日受理
令和 年 月 日提出
8.7.28

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 | 糸満市字糸満親田原 |
| | 地 番 | 1 4 1 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸満市字糸満 1 4 1 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 6 番 1 0 |
| | 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 6 0 . 7 5 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル |

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年 7月17日 (登記記録上のAへの所有権移転日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 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
■ B (占有者)	1 本件建物は、私が住居として使用しています。所有者Aは、10年くらい前から本件建物には住んでいません。 シロアリ被害はありませんが、大雨や台風時に雨が室内に吹き込んでくる場合があります。また、2階のベランダ側などコンクリートが剥がれ落ちている箇所があります。 2 本件建物建築後、約10年後に2階の一部を増築しています。 3 Aは私の甥ということもあり、家賃等のやりとりなく本件建物を使用させてもらっています。 4 敷地内にある雨水タンクは、昔断水が多かったため設置してありますが、現在は誰も利用していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
本件建物は、経年劣化のほか、雨漏りと思われる箇所や、室内階段の傷んだ箇所、コンクリートの剥離、ひび割れ箇所が見られる。
- 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。
本件物件所有者は所在が知れないため直接調査をすることができなかった。

(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
8年6月8日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
8年6月12日 16:00-16:30	物件所在地	物件確認, 物件2占有者から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
8年6月18日 13:45-15:15	物件所在地	立入調査, 物件2占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 : - :		
年 月 日 : - :		

(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



請求分	所在	糸満市字糸満親田原				地番	1416番10			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			補記事項		

A3をA4に縮小

公図(写)

前 1416-10 後・新

地 番 1416-10, 1416-18

土地の所在 糸満市亨米満親田京

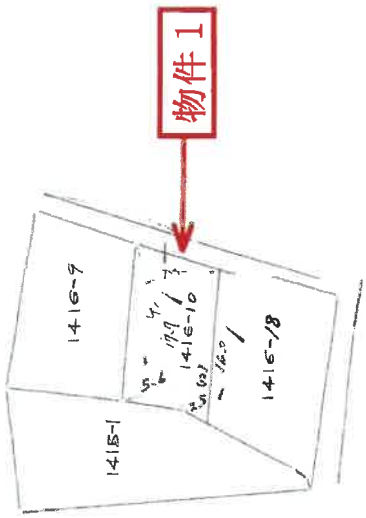
地 積 測 量 図

84

作 製 年 月 日
昭和 51 年 八 月 参 日

作 製 者

求 分 積 図



算 式

$$\begin{aligned} 1416-10 \\ (1) 17.7 \times (7.4 + 5) &= 230.10 \\ (2) 16.0 \times 2.5 &= 40.0 \\ 230.10 \div 2 &= 115.05 \\ \text{地積} &= 135.05 \text{ m}^2 \\ 1416-18 \\ 330 \text{ m}^2 - 135.05 \text{ m}^2 &= 194.95 \text{ m}^2 \\ \text{地積} &= 194.95 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

昭和 51 年 8 月 4 日 登記
平成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

203030

A 3 を A 4 に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和52年2月8日

建物平面図

家屋番号 1416番10

建物の所在 糸満市字糸満/416番地の10

2

階



$$\begin{array}{l} (イ) 0.9 \times 1.8 = 1.62 \\ (ロ) 1.8 \times 5.4 = 9.72 \\ (ハ) 1.8 \times 2.7 = 4.86 \\ \hline 16.10 \end{array}$$

床面積 = 16.10㎡

1

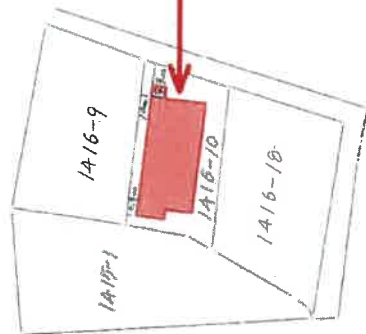
階



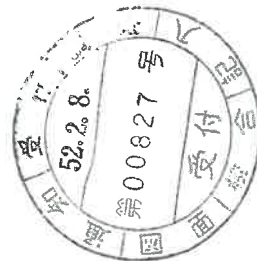
$$\begin{array}{l} (イ) 0.9 \times 2.7 = 2.43 \\ (ロ) 1.8 \times 5.4 = 9.72 \\ \hline 12.15 \end{array}$$

床面積 = 12.15㎡

本登記の増築部分
鉄筋コンクリートブロック造陸屋根で
床面積は概測11㎡



本登記の増築部分
鉄筋コンクリートブロック造山形メッキ鋼板葺で
床面積は概測1.5㎡



作製年月日 昭和52年2月5日
作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 各階 1/200 建物平面図 1/500

148615

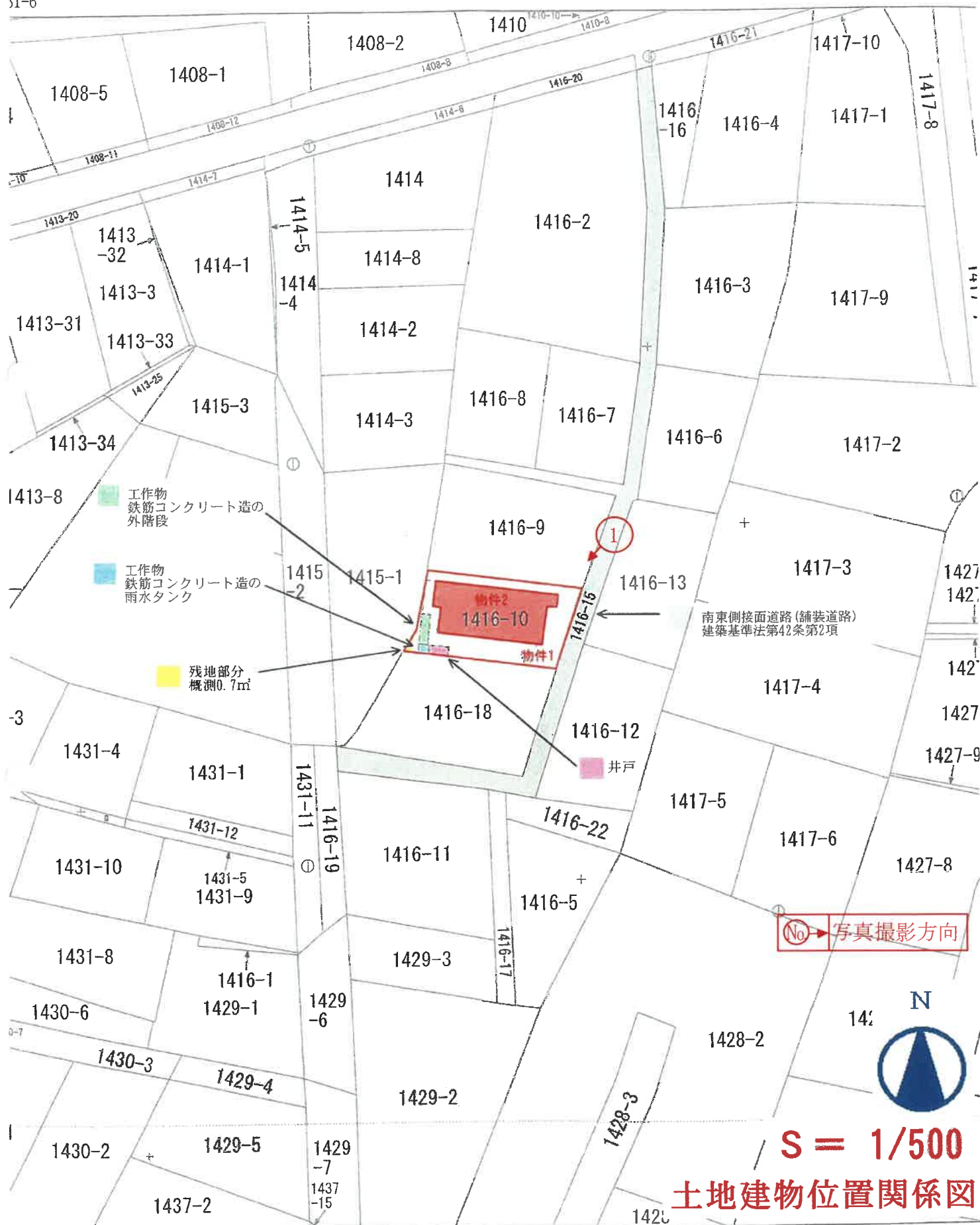
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図(写)

地図整理番号：M96248

7-1
31-6

(座標値種別：図上測定)



※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、測定の結果ではない。

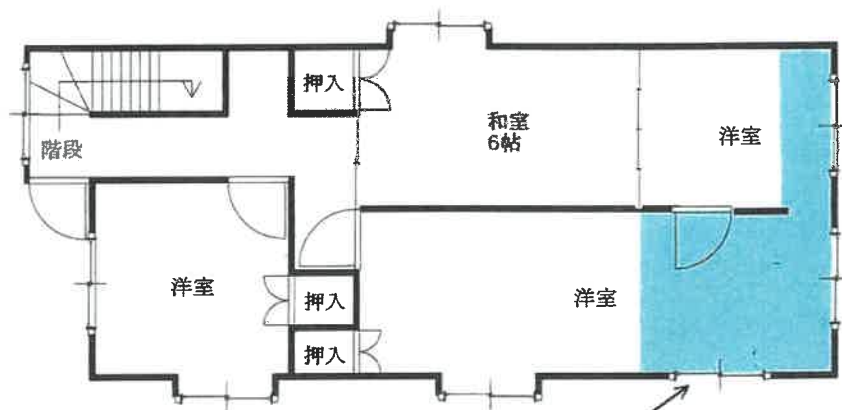
(10 枚目)

未登記の増築部分
鉄筋コンクリートブロック造
亜鉛メッキ鋼板葺で床面積は概測1.5㎡

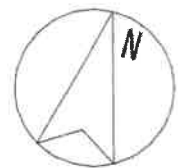
1階



2階



未登記の増築部分
鉄筋コンクリートブロック造陸屋根
で床面積は概測11㎡



$S = 1/100$

建物間取図



物件2の室内(1階)



物件2の室内(1階)



3

同上



4

物件2の室内(2階)



5

同上



6

物件2の室内(階段部分)



7

物件2の室内(雨漏りと思われる箇所)



8

物件2の室内(雨漏りと思われる箇所)



9

井戸



10

外階段(工作物)



11

雨水タンク(工作物)



12

物件2(コンクリートの剥離及びひび割れ箇所)



13

物件2(コンクリートの剥離した箇所)



14

副本

令和8年 (ヌ) 第5号

令和8年 6月18日現地調査

令和8年 7月27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 8,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,660,000 円
物件2 (建物)	金 3,850,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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土地の内訳価格は物件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	糸満市字糸満親田原 1 4 1 6 番 1 0 雑種地 1 3 5 m 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	糸満市字糸満 1 4 1 6 番地 1 0 1 4 1 6 番 1 0 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 6 0. 7 5 m ² 2 階 4 5. 3 6 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・物件 1 土地は、西端未利用の残地(概測 0. 7 m²)を除き、物件 2 建物の敷地に利用されている。 ・物件 1 土地の現況地目は宅地である。 ・数量については、法務局備え付けの地図、糸満市役所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 には、外構設備として、コンクリート床舗装、鉄筋コンクリートブロック造の塀等がある。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。 ・物件 1 土地の南側に、コンクリート造等の井戸がある。当該井戸部分については、小規模で土地利用効率に与える影響度は低く、また嫌悪施設的な影響度も低いことから、本件では考慮外とした。		
2	・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 2 建物は昭和 6 2 年頃に 1 階東側部分(鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺で概測 1. 5 m²)及び 2 階東側部分(鉄筋コンクリートブロック造陸屋根で概測 1 1 m²)が増築されており、当該増築部分はいずれも未登記である。 物件 2 建物の現況の床面積は以下のとおり 床面積 (概測) 1 階 6 2. 2 5 m²		

	(概測) 2階 56.36㎡ (概測) 延べ床面積 118.61㎡ ・ 物件2建物の南西側に鉄筋コンクリート造の外階段及び雨水タンクがある。当該工作物は、主物である物件2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。	
	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：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「新島」の南方約300m	
付近の状況	当該地域は糸満ロータリー南東側、県道77号線南側背後に位置する既成住宅地域である。周辺は戸建住宅のほか共同住宅、駐車場等が混在する。既存集落内は認定市道等の公道は少なく、車両通行困難な幅員4m未満の細街路、自然発生的な敷地内通路等が多く、道路整備は未成熟な地域である。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・糸満小学校・・・・・・・・・・約400m ・サンエーV21食品館糸満店・・・・・・・・約600m ・糸満新島郵便局・・・・・・・・・・約350m ・糸満市役所・・・・・・・・・・約1,100m 昨今の景気動向の下、地域環境が大きく変化する要因はなく、当分の間は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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし なし
画地条件	地積：135㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約9m 奥行：約16m 地勢：ほぼ平坦 その他：下記南東側道路より約0m～0.5m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	南東側：幅員約1.8m私道(コンクリート舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第2項道路である。)	
土地の利用状況等	物件1土地は、西端未利用の残地を除き、物件2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2）

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52年2月1日(新築) 未登記部分(1階及び2階東側部分) 昭和62年頃(増築) 経過年数(登記新築年月日より) 約50.0年 経済的残存耐用年数(加重平均) 約5.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 屋 根：陸屋根等 外 壁：ペイント吹付仕上げ、タイル仕上げ 内 壁：化粧合板、タイル貼り等 床 ：フローリング、畳、タイル等 天 井：石膏ボード、化粧合板 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：住宅 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2は築後約50年を経過した古型の戸建住宅で、維持管理の状態はやや悪い。目視可能な範囲においてシロアリ等の被害は確認できなかったが、屋外では外壁クラック・塗装被膜劣化、軒下コンクリート剥離・鉄筋露出等があり、室内では天井雨漏り跡、内壁損傷、床軋み等が認められ経年相応に疲弊した状態にある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	ない

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	60,400	1.02	135	1.00	8,317,000

ア 標準画地価格 公示地「糸満-2」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 73,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{127.0} & \div & 60,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

* 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。

$$(\text{年 } 8.6\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 7 \text{ ヲ月} \div 5.0\%$$

* 標準化補正 : 方位 (北西) 0.0

* 地域格差 : 街路条件 環境条件

$$1.10 \times 1.15 \div 1.27$$

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 (南東)	日照・通風等の居住の快適性が優る	1.02

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。

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	現況延床面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	210,000	1.00	118.61	0.093	2,316,000

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

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \text{経済的残存耐用年数} \right) \times \text{躯体部分} = \left(1 - \frac{0.05}{55} \times 5.0 \right) \times 50\% = 0.043$$

b. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \text{経済的残存耐用年数} \right) \times \text{仕上部分} = \left(1 - \frac{0.05}{30} \times 0.0 \right) \times 35\% = 0.000$$

c. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \text{経済的残存耐用年数} \right) \times \text{設備部分} = \left(1 - \frac{0.05}{15} \times 0.0 \right) \times 15\% = 0.000$$

d. 合計

$$\text{躯体} + \text{仕上} + \text{設備} = 0.05 + 0.043 + 0.000 + 0.000 = 0.093$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\text{経年現価率} \times \left(1 - \text{観察減価率} \right) = 0.093 \times (1.0 - 0.00) = 0.093$$

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	8,317,000	0.30	法定地上権	2,495,000

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オ, 1②オ) 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	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	8,317,000	-2,495,000		1.00	0.80	4,660,000
2	2,316,000	+2,495,000		1.00	0.80	3,850,000
一括価格 (合計)						8,510,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に修正の必要がない。

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：糸満－2

所 在：糸満市字糸満佐場地原1589番3

価 格：73,000円/㎡（対前年変動率8.6%）

位 置：「糸満小学校前」停の南方、250m。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：286㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側幅員約5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、指定容積率150%）

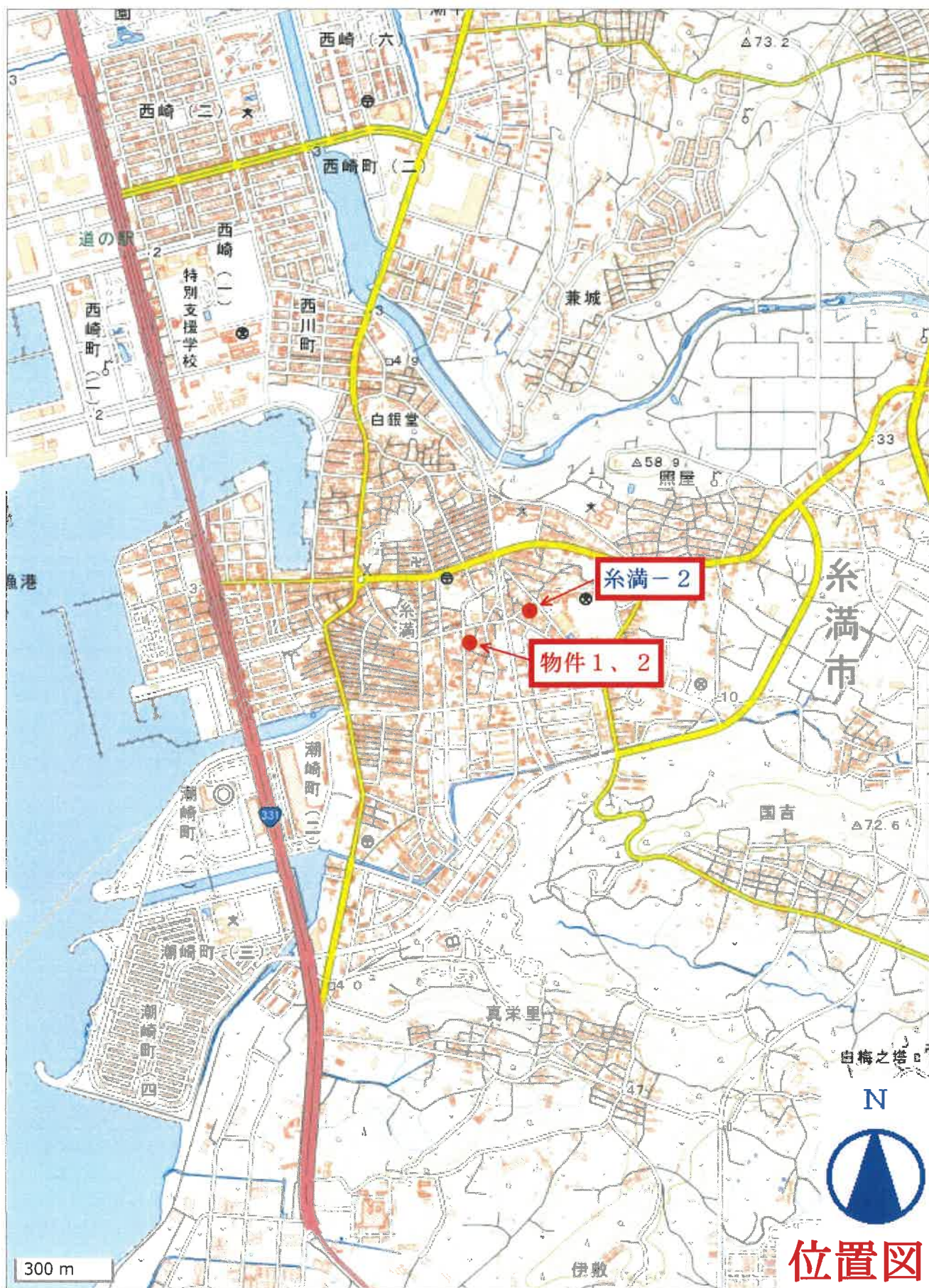
地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか店舗等も見られる住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図（写）
- 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



国土地理院発行「地理院地図」より