

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 9	19,700,000 15,760,000	一括	3,940,000	89,962	0
1	5,970,000				
2	7,130,000				
9	6,600,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 南城市玉城字愛地稲又原
 地 番 181 番
 地 目 宅地
 地 積 420.00 平方メートル

- 2 所 在 南城市玉城字愛地稲又原
 地 番 182 番 2
 地 目 畑
 地 積 493 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 9 所 在 南城市玉城字愛地 181 番地
 家屋 番号 181 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 78.15 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 93.15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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, 9】

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, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件土地の一部(約15平方メートル)を、Aが所有する売却対象外建物(未登記、所在:愛地183番地、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2階合計135.48平方メートル)の敷地の一部として占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、売却基準価格は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9】

売却対象外土地(稲又原183番、所有者A)の一部(約8平方メートル)が敷地の一部となっているが、占有権原の存否は不明である。売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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。）



11

物 件 目 録

1 所 在 南城市玉城字愛地稲又原
地 番 181 番
地 目 宅地
地 積 420.00 平方メートル

2 所 在 南城市玉城字愛地稲又原
地 番 182 番 2
地 目 畑
地 積 493 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 南城市玉城字愛地 181 番地

家屋 番号 181 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 78.15 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 93.15 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 18 号
令和 7年 6月19日受理
令和 7年 8月 5日提出

現況調査報告書

(物件1、2、9)

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 | 南城市玉城字愛地稻又原 |
| | 地 番 | 181番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 420.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南城市玉城字愛地稻又原 |
| | 地 番 | 182番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 493平方メートル |
| 9 | 所 在 | 南城市玉城字愛地 181番地 |
| | 家屋 番号 | 181番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 78.15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、2				
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2 ） ☐ 農地（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 上記の土地所有者が物件 1、2 の土地に下記建物を所有し、上記のその他の者が物件 2 の土地に目的外建物を所有して、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 9				
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：概測 93.15 平方メートル（概測 15 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

(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 ☒ 一部 (土地建物位置関係図記載の目的外建物敷地部分 (概測 15 m ²))		
占有者	☒ A ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 畑 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人 (☒ 土地所有者の妻 ☒ 目的外建物所有者Aの子) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占有開始時期	昭和42年以下不詳		
最初の契約日	令和 年 月 頃		
契約等	期間	令和 年 月 頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	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	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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 占有開始時期は、目的外建物の評価証明書記載の建築年月日とした。 本件所有者及び目的外土地 (隣地の地番183番)、目的外建物の各所有者Aは、いずれも陳述が難しい状況で、確認が取れないので占有権原については、上記のとおり不明とした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 9 関係)			
所 在	南城市玉城字愛地稲又原		
地 番	1 8 3 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	5 7 7 . 2 6 m ² (☐ 全部 ☒ 一部 概則 8 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 建物所有者の妻 ☒ 目的外土地所有者Aの子)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占 有 開 始 時 期	昭和 4 9 年 4 月 1 0 日		
最 初 の 契 約 日	昭和 年 月 日		
契 約 等 期 間	昭和 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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ 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	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	占有開始時期等は、本件建物の登記簿上の建物新築時期とした。 本件所有者及び目的外土地 (隣地の地番 1 8 3 番)、目的外建物の各所有者 A は、いずれも陳述が難しい状況で、確認が取れないので占有権原については、上記のとおり不明とした。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件２関係）	
所在地	南城市玉城字愛知１８３番地
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根２階建
床面積（概略）	１階、２階 合計１３５．４８平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（Ａ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和４２年（評価証明書記載の建築年月日） ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	附属建物有り

(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、会話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	
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年前から認知症によって、要介護5の認定を受けており、会話の内容も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。 隣地の地番183番の土地に、物件9の建物の敷地が、物件2の土地に、隣地の地番183番の土地上の建物の敷地が、それぞれ、はみ出している可能性があることにつき、お互いに認識はしていると思います。
☒ 隣地の地番183番の所有者Aの子	隣地の地番183番、同土地上の建物の所有者Aは、私の父ですが、父は現在、高齢（92歳）のため入院しており、会話も難しい状況です。 上記、敷地のはみ出しの件につき、私は父からそのような話を聞いたことは無く、私の兄弟らも同様だと思います。

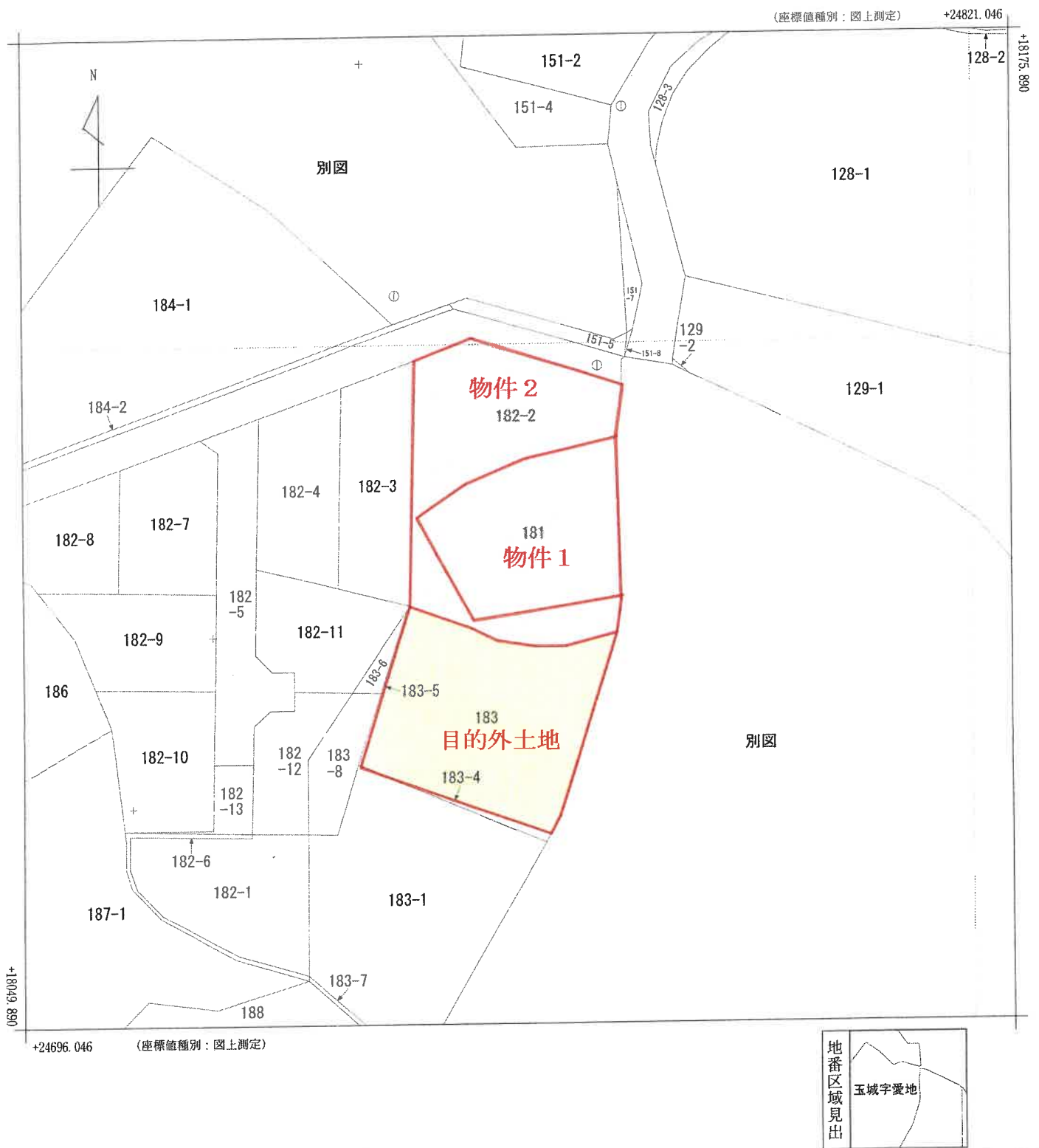
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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 6 月 2 3 日 9 : 30 - 9 : 40	執行官室	南城市、八重瀬町各農業委員会に照会書作成・送付
7 年 6 月 2 5 日 9 : 30 - 9 : 40 10 : 30 - 11 : 10	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 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 4 日 10 : 00 - 11 : 20	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者の妻と面談
7 年 7 月 7 日 13 : 50 - 14 : 10 15 : 00 - 15 : 10	占有者A、同B宅(南 城市玉城字愛地) 那覇地方法務局	占有者Aの子、同Bから口頭聴取 謄本等入手
7 年 7 月 8 日 10 : 40 - 10 : 50	占有者亡きC宅(南城 市玉城字愛地)	占有者亡きCの相続人に対する要請書投函
7 年 7 月 1 6 日 14 : 10 - 14 : 20	占有者亡きC宅(南城 市玉城字愛地)	占有者亡きCの相続人に対する要請書投函
7 年 7 月 2 4 日 9 : 00 - 9 : 10	執行官室	占有者亡きCの相続人に照会書作成・送付
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

[公図写]



請求部	所在	南城市玉城字愛地稲又原				地番	181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40年10月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和49年4月18日

[建物図面・各階平面図]

物件 9

849、4、18

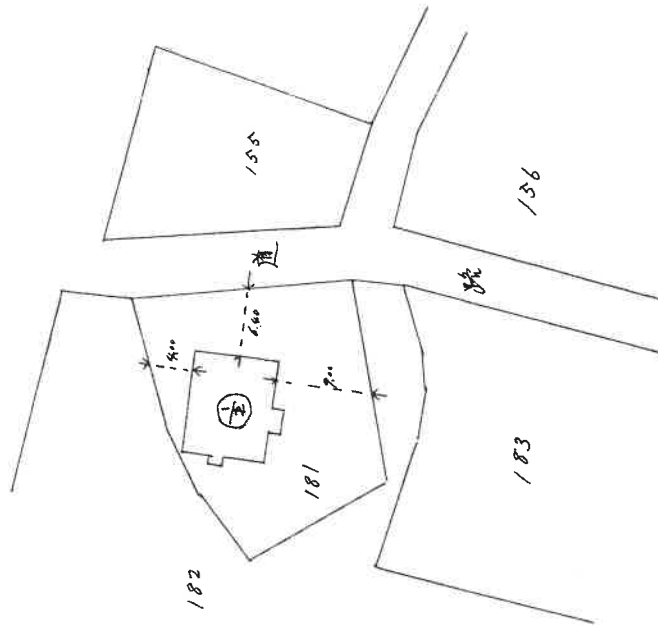
1/2

家屋番号	187
------	-----

建物図面

建物の所在	島根県玉置村字境地/187番地
-------	-----------------

沖縄県南城市玉城



昭和49年4月18日	製作年月日
製作者	[Redacted]

(日調連13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

325026

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

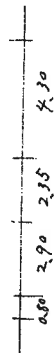
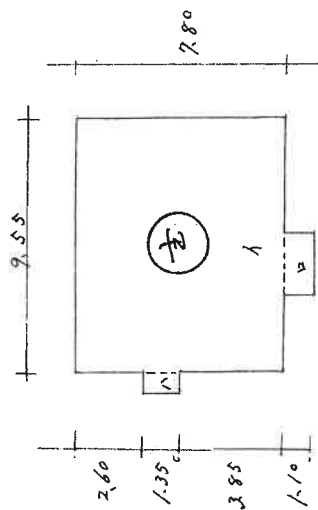
物件 9

2/2

各階平面図

家屋番号	181
建物の所在	奈良県五城村高倉地181番地
沖縄県南城市玉城	

昭和四九年四月五日	製作年月日
製作者	
中調人	



$$\begin{aligned} 1 & 9.55 \times 7.80 = 74.49 \text{ m}^2 \\ 2 & 2.35 \times 1.10 = 2.585 \\ 3 & 1.35 \times 0.80 = 1.080 \\ & \hline & 78.155 \end{aligned}$$

床面積 78.15 m²

(日調連14)

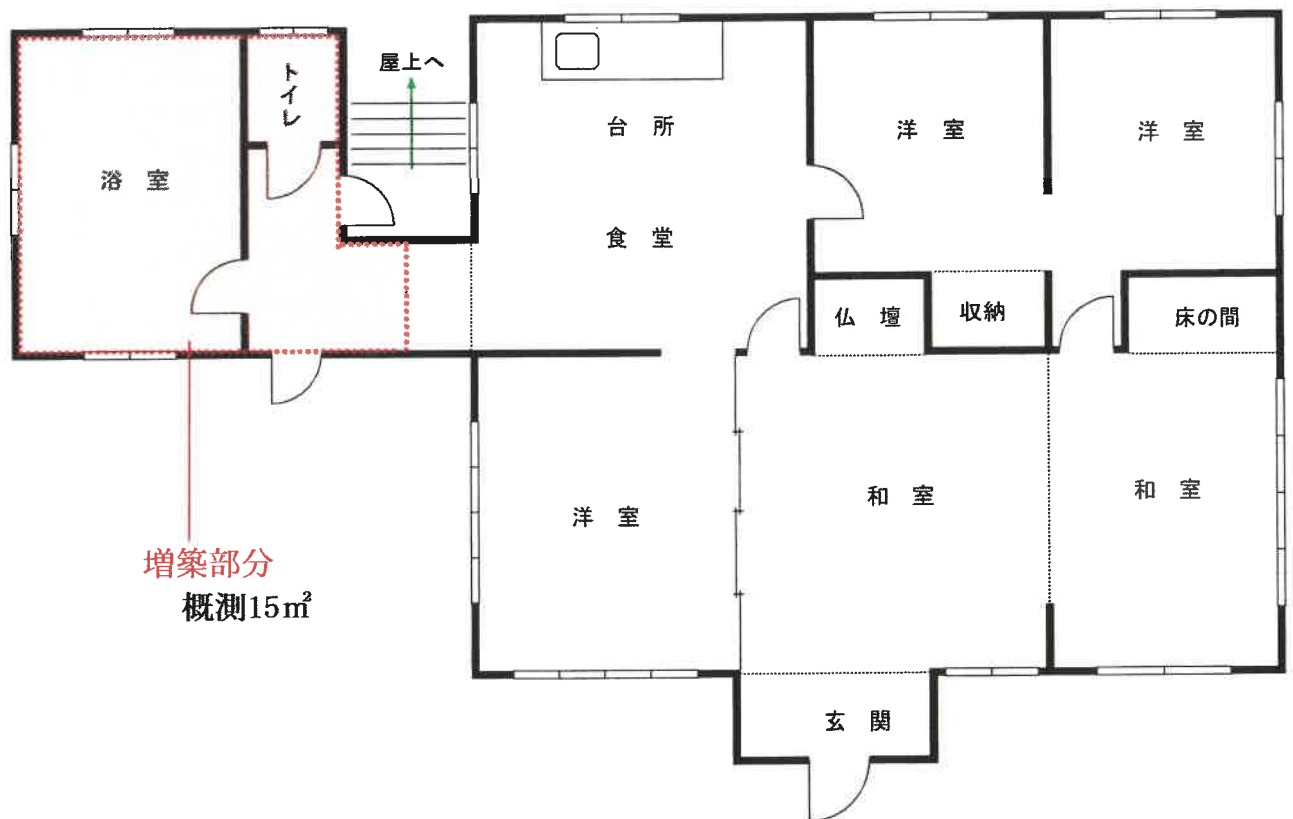
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200
----	-------

325027

[建物間取図]

物件9





1



2



3



4



5



6

副 本

令和 7 年（又）第 18 号
令和 7 年 7 月 4 日現地調査
令和 7 年 8 月 5 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

（物件 1, 2, 9）

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,970,000 円
物件 2 (土地)	金 7,130,000 円
物件 9 (建物)	金 6,600,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2, 9 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, 2 の内訳価格は物件 9 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 9 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

1. 目的物件（土地・建物）

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	南城市玉城字愛地稲又原 181 番 宅地 420.00 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 地 地 目 地 積	南城市玉城字愛地稲又原 182 番 2 畑 493 m ²	同上
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南城市玉城字愛地 181 番地 181 番 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 78.15 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1, 2	・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。 ・物件 2 の現況地目は宅地。		
9	・未登記の増築あり。		
住居表示		未実施	

2. 目的外土地

番号	所 在 等	登 記
目的外 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	南城市玉城字愛地稲又原 183 番 宅地 577.26 m ²
特 記 事 項		
目的外土地の一部(概測 8 m ²)は、物件9建物の敷地の一部となっている。		

3. 目的外建物

番号	所 在 等	評価証明書記載
目的外 建物	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 新 築 年	【未登記建物】 南城市玉城字愛地 183 番地 なし 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1 階 2 階合計 135.48 m ² 昭和 42 年以前
特 記 事 項		
・目的外建物は、物件2の一部(概測 15 m ²)を敷地の一部として利用している。 ・附属建物あり		

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, 2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「愛地」の北東方、道路距離 450m（徒歩約 6 分） (別添位置図参照)	
付近の状況	南城市の西部、稲嶺交差点の南東方約 1.0 km（直線距離）に位置する。物件 1, 2 の近隣地域は、畑地域に囲まれた、戸建住宅が多い既成住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定地域 70% 200% なし 特定用途制限地域 南城市景観計画
画地条件	地 積：913 m ² （合計） 形 状：やや不整形 間 口：約 30m 奥 行：約 26m 地 勢：一部に起伏、高低差のある地勢 そ の 他：東側市道より約 0～2m 高い地勢 南方、西方隣接地と高低差があり、擁壁が設けられている	
接面道路の状況	東側 幅員約 5m 舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の道路） 北側 幅員約 3.5m 舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項の道路）	
土地の 利用状況等	物件 1, 2 土地は、物件 9 建物の敷地として利用されている。また、物件 2 の一部が目的外建物の敷地となっている。 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、 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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 9）

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 49 年 4 月 10 日（新築） 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 ー
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：プリント合板ほか 床 ：フローリング、畳ほか 天 井：化粧ボード、板張りほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか その他：なし
床面積（現況）	未登記の増築があり、現況床面積は概測 93.15 m ² となっている。
現況用途等	現況用途：専用住宅（5DK） 間 取 り：（後添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	一部に、内壁のはがれや床板のたわみ、外壁に細かなヒビやコンクリートの剥離が見られ、保守管理の状態は「劣る」と判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・東側市道から敷地内への進入口付近は目的外土地の一部を利用している。

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、利用区分に応じて次のとおり求めた。

利用 区分	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・土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷(A)
物件9 敷地	1	32,600	0.91	420.00	0.90	11,214,000
	2 一部	32,600	0.91	478	0.90	12,762,000
目的外 建物 敷地	2 一部	32,600	1.01	15	0.90	445,000

ア 標準画地価格 基準地「南城(県)ー9」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,600 \text{ 円/㎡} \times & \frac{101.0}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{98} \div & 32,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正 : 1.00 (方位+1%、三方路+3%、セットバック△4%)

*地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.98 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ÷ 0.98

イ 個 別 格 差 :

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{方位} & & \text{角地} & & \text{地勢} & & \text{形状} & & \text{セットバック} & & \text{個別格差} \\ \text{物件9敷地:} & 1.01 & \times & 1.03 & \times & 0.90 & \times & 0.98 & \times & 0.99 & \div & 0.91 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{方位} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{目的外建物敷地:} & 1.01 & \times & 1.00 & \div & 1.01 \end{array}$$

ウ 地 積 : 物件1は登記事項証明書記載の数量、物件2の各部分は概測面積。

エ 建付減価補正率 : 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 9（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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒(B)
9	200,000	93.15	0.08	1,490,000

標準的単価 補正率 再調達原価

ア 再調達原価： $210,000 \text{ 円/㎡} \times 0.95 \div 200,000 \text{ 円/㎡}$

※建物の品等などを考慮して補正率を判定した。

イ 現況延床面積：現況概測床面積を採用。

ウ 現 価 率：物件 9 は経済的耐用年数に達しているものと判断し、そこで保守管理の状況を考慮のうえで現価率を 8%と判断した

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

区分	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)
物件 1	11,214,000	0.30	法定地上権	3,364,000
物件 2	12,762,000	0.30	法定地上権	3,829,000
合計				7,193,000

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(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	11,214,000	－3,364,000		0.95	0.80	5,970,000
2	12,762,000 +445,000	－3,829,000		0.95	0.80	7,130,000
9	1,490,000	+7,193,000	1.00	0.95	0.80	6,600,000
一括価格(合計)						19,700,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：土地の一部が目的外建物の敷地となっている点、敷地の一部が目的外土地であることから市場性の減退を考慮した。

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

地価調査価格 南城(県)－9

所 在：南城市大里字大城真境名原 2363 番

価 格：31,600 円/㎡ (対前年変動率+1.0%)

位 置：真境名停の南東方、道路距離 330m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：311 ㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南西側幅員約 3.5m道路、三方路

用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定(建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要：農家及び一般住宅が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 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

[位置図]

基準地〔南城(県)-9〕

物件 1, 2, 9



[scale: 1/15,000]