

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。

※（入札書等の請求及び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）

令和7年（ヌ）第20504号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、評価書に加え、評価書の「補充書」があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 7年 7月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月16日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 8月 6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 7年 6月10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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	3,690,000 738,000		2,952,000	56,691	0



物 件 目 録

2 所 在 国頭郡金武町字屋嘉2887番地、2886番地

家屋 番号 2887番の2

種 類 作業所・事務所

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 56.46平方メートル
2階 28.87平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約75.46(約19平方メートル増築)平方メートル
2階 28.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・トイレ・浴室

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 7月17日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番2886番)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番2887番の一部、所有者B、地番2886番2、同2886番3、同2887番2、同2887番3の一部、所有者沖縄県、地番2886番地先の一部、所有者金武町)につき使用借権が存する。買受人は敷地利用権の設定を要する。

《 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。



物 件 目 録

2 所 在 国頭郡金武町字屋嘉 2 8 8 7 番地、2 8 8 6 番地

家屋 番号 2 8 8 7 番の 2

種 類 作業所・事務所

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階
建

床 面 積 1 階 5 6 . 4 6 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 5 . 4 6 (約 1 9 平方メートル増築) 平方
メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・トイレ・浴室

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板
葺平家建

床 面 積 1 6 . 5 平方メートル



令和 5年(ヌ)第 4号
令和 5年 7月 31日受理
令和 年 月 日提出
5. 9. 15

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部

執行官 名城 嗣 英

(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 | 国頭郡金武町字屋嘉小浜原 |
| | 地 番 | 2 8 8 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡金武町字屋嘉 2 8 8 7 番地、2 8 8 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 8 8 7 番の 2 |
| | 種 類 | 作業所・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階
建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 4 6 平方メートル
2 階 2 8 . 8 7 平方メートル |

(土地・建物用)

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) ☐ 公衆用道路(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 上記の者が本件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	道路に接面している。		
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: 1階 約75.46㎡(約19㎡増築) 2階 28.87㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:倉庫・トイレ・浴室 構造:鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:16.5㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を作業所・事務所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	2階屋根に破損が見られる。		
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

目的外土地の概況(その1) (物件2 関係)		
1	所 在	国頭郡金武町字屋嘉小浜原
	地 番	2 8 8 6 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	8・5 0 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (沖縄県)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	国頭郡金武町字屋嘉小浜原
	地 番	2 8 8 6 番 3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路
	地 積	6. 2 7 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (沖縄県)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	国頭郡金武町字屋嘉小浜原
	地 番	2 8 8 7 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 7 m ² (☐ 全部 ☒ 約 8 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (沖縄県)
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	国頭郡金武町字屋嘉小浜原
	地 番	2 8 8 7 番 3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路
	地 積	3 0 m ² (☐ 全部 ☒ 約 9 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (沖縄県)
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件2 関係)

■関係人(■A (占有者) ■(沖縄県企業局職員))の陳述／■提示文書(公有財産使用許可書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成10年 8月10日 (建物新築時)		
最初の契約日	平成 年 月 日		
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで ☐ 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	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 (令和 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 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
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		
	建物新築後、1年毎に10年間は公有財産使用許可申請書を提出していたが、その後は提出していないため、現時点での沖縄県からの公有財産使用許可書は貰っていないとのことであるが、沖縄県及び所有者からの聞き取りによれば、現所有者に限り上記土地の使用を認めているとのことであった。 なお、許可書記載の物件には2887番3の土地は含まれていないが、現状では同土地の一部を使用しているものと判断した。		

(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 5 の概況 (物件 2 関係)			
所 在	国頭郡金武町字屋嘉小浜原		
地 番	2 8 8 7 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	6 8 4 . 8 6 m ² (☐ 全部 ☒ 約 2 4 0 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☒ B (目的外土地所有者)) 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 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 0 年 8 月 1 0 日 (建物新築時)		
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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 令和 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 (令和 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			
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 6 の概況 (物件 2 関係)			
所 在	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2 8 8 6 番先		
地 番	なし		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 里道		
地 積	不詳 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 6 7 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (金武町)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■A(所有者) ■金武町役場職員)の陳述			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 0 年 8 月 1 0 日 ころ (建物新築時)		
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 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) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
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

その他の事項

物件2の敷地利用部分については、関係人らの陳述、航空写真、建物図面及び簡易計測等から前記目的外土地の概況欄記載のとおりだと思われるが、明確な境界票等が確認できないためより正確な範囲を確定するには、詳細な測量が必要と思われる。

(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
■ A (所有者)	1 本件建物の1階は、自動車修理の作業所として、2階は事務所として使用しています。1階部分には不具合はありませんが、2階は天井の屋根の一部が台風の影響で破損しています。現在、補修中です。 2 物件2の建物敷地としてB所有の2887番の土地の一部や南東側の里道の一部、それと沖縄県所有の2886番2、2886番3、2887番2、2887番3の土地を使用しています。2887番の土地所有者は、私の甥ですの使用料は支払っていません。里道や沖縄県の土地についても使用料は支払っていません。 3 沖縄県の土地を利用するには、許可が必要とのことだったので、本件建物建築時から10年程、毎年申請して許可を得ていましたが、それ以降は申請をしていません。沖縄県から指摘を受けたこともありませんので、そのまま無償で使用を認めているものと考えています。最近、沖縄県の方が道路を拡張するということで測量に来ていました。 里道についても、金武町役場の職員に使用することを伝え、口頭で了解してもらっています。 4 本件建物の敷地は、自動車修理の作業所になっており、車やタイヤを置いています。附属建物は、倉庫、風呂、トイレとして私が利用しています。
■ 金武町役場職員	国頭郡金武町字屋嘉小浜原2886番先にある里道は金武町の管理になっています。同里道部分について、利用を許可したかは確認ができませんが、事実上、使用を黙認しています。将来、道路を通すなどの必要が生じた場合は、返還を求めることがあります。
■ B (目的外土地所有者)	物件2の敷地部分について、地代等の金銭は受け取っていません。
■ 沖縄県企業局職員	所有者が述べたとおりで沖縄県所有の4筆の土地について、現所有者に限り使用を認めています。なお、所有者に変更があった場合は、改めて沖縄県へ使用許可の申請が必要になります。

(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
令和5年8月7日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記事項証明書入手
令和5年8月18日 11:35-11:50	物件所在地	現場確認, 占有調査, 写真撮影, 所有者不在 (次回臨場期日通知書投函)
令和5年8月24日 11:15-11:30	物件所在地	占有調査, 所有者から聴取, 写真撮影
令和5年9月1日 13:00-13:25	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影, 所有者から聴取
令和5年9月4日 ① 13:00-13:10 ② 13:45-13:50 ③ 16:50-17:00	① 金武町役場 ② 物件所在地 ③ _____	① 金武町役場職員から聴取 ② 目的外土地所有者不在 (連絡要請文書作成・投函) ③ 目的外土地所有者から聴取 (電話)
令和5年9月8日 13:10-13:15	_____	沖縄県企業局職員から聴取 (電話)
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

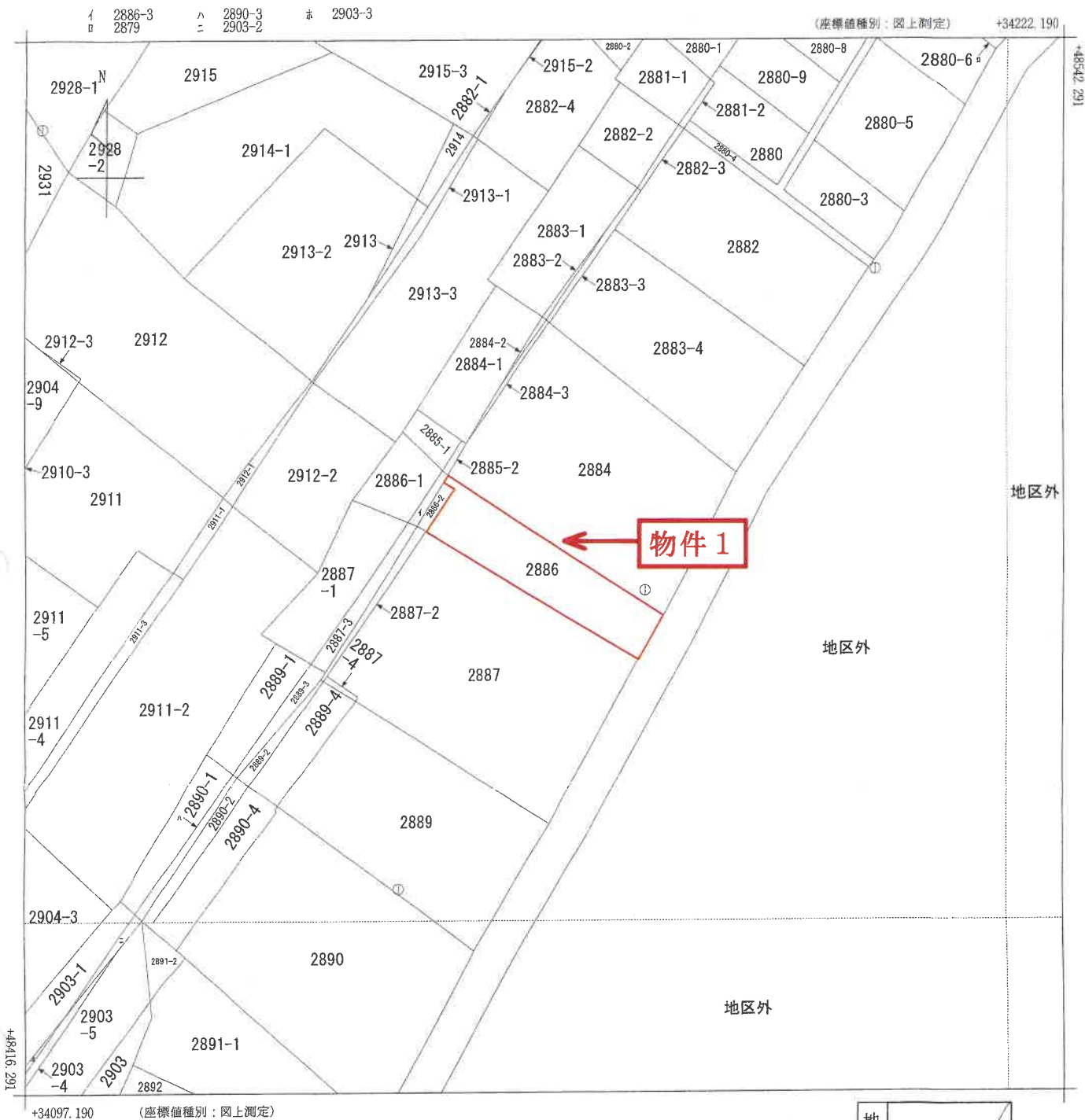
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

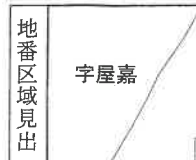
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	国頭郡金武町屋嘉小浜原					地番	2886番		
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号	X V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				備付年月日 (原図)	昭和51年6月11日			補記事項	

A 3 を A 4 に縮小

公図(写)

(10 枚目)

973470

各階平面図

H19.2.20

建物図面
各階平面図

家屋番号 2887番の2

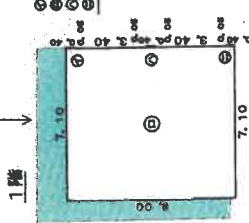
建物の所在 国領郡金武町中屋敷2887番地・2886番地 地番 261-4

平成19年2月20日

1階増築部分
鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
(概測19㎡)

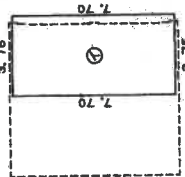
求積表			
0.05	×	0.40	= 0.0200
7.05	×	8.00	= 56.4000
0.05	×	0.40	= 0.0200
0.05	×	0.40	= 0.0200
計			56.4600

床面積 56.46 ㎡



求積表			
3.75	×	7.70	= 28.8750

床面積 28.87 ㎡



作成者

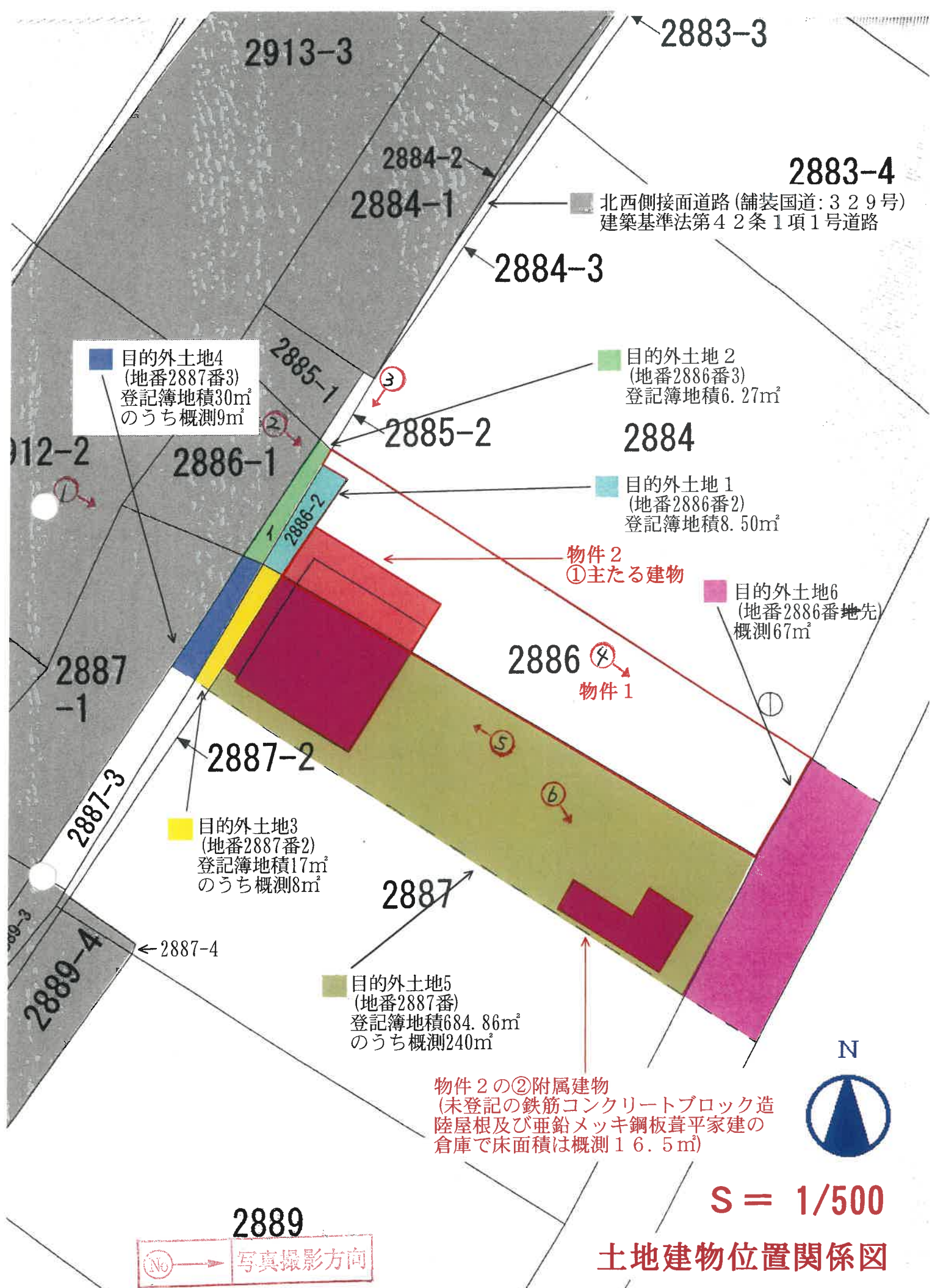
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図(写)

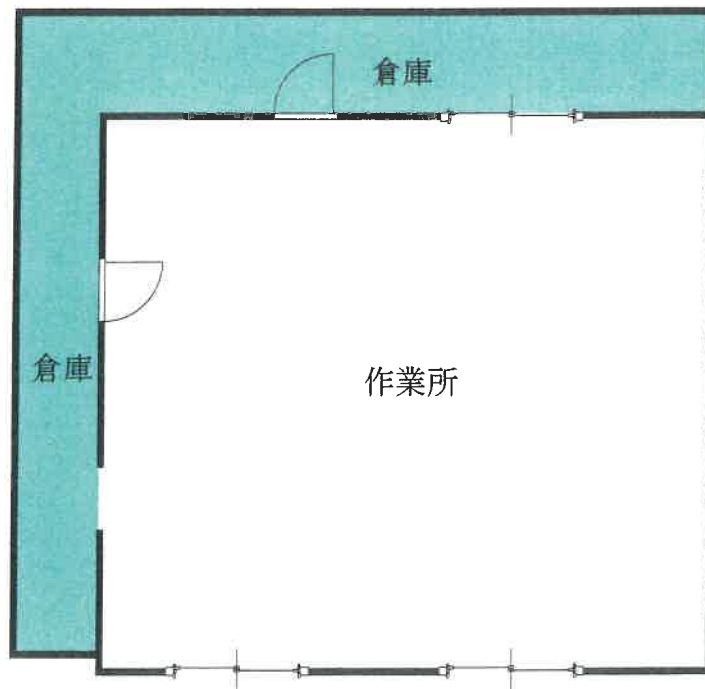


※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。

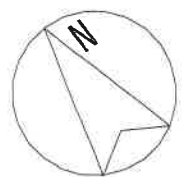
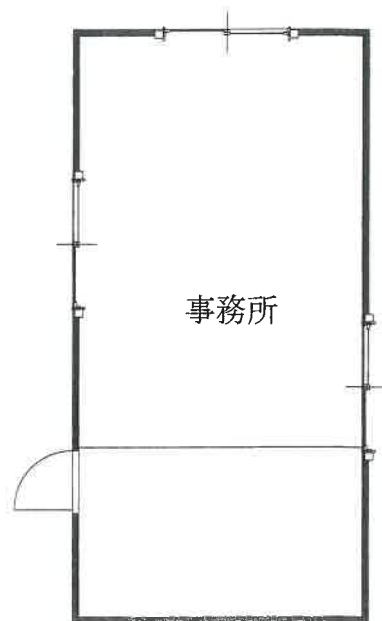
物件2 ①主たる建物

1階

増築部分
(概測 19 m²)

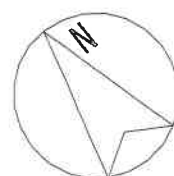
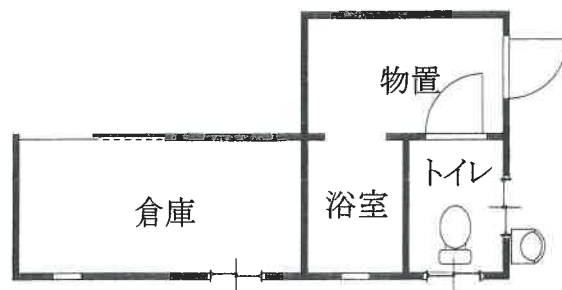


2階



$S = 1/100$
建物間取図

物件2 ②附属建物



$S = 1/100$

建物間取図

本件建物



1

本件土地



2

目的外土地1～4付近

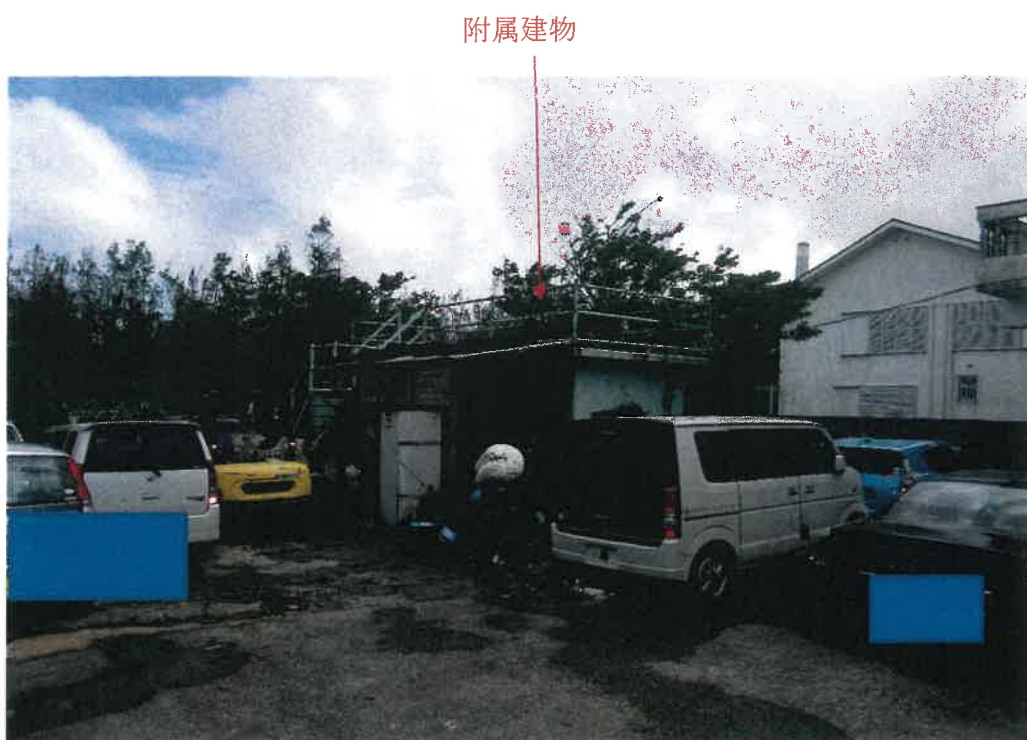


3

本件土地 目的外土地6付近



4



室内(1階)



7

同上(増築部分)



8

室内(2階)



9

同上



10

附属建物内



11

同上



12

副本

令和5年（ヌ）第4号

令和5年 9月 1日現地調査

令和5年 9月13日評価

令和6年 7月11日補充評価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

※物件2(建物)の個別売却の評価を補充いたします。

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

物件2 (建物)	金 5,270,000 円
----------	---------------

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
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡金武町字屋嘉2887番地、2886番地 2887番の2 作業所・事務所 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 56.46㎡ 2階 28.87㎡	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
2	・先に提出しました令和5年9月13日評価の評価書と同じ		
住居表示		「未実施」	

第4 目的外物件

項目	所 在 等	登 記	現 況
物件 1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2886番 宅地 197.50㎡	「特記事項」 記載のとおり
目的 外土 地1	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2886番2 畑 8.50㎡ 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり

目的 外土地2	所在地番 地目積 地積 所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2886番3 公衆用道路 6.27m ² 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり
目的 外土地3	所在地番 地目積 地積 所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2887番2 畑 17m ² 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり
目的 外土地4	所在地番 地目積 地積 所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2887番3 公衆用道路 30m ² 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり
目的 外土地5	所在地番 地目積 地積 所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2887番 宅地 684.86m ² B	「特記事項」 記載のとおり
目的 外土地6	所在地番 地目積 地積 所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2886番地先 里道 概測67m ² 金武町	「特記事項」 記載のとおり
項目	特記事項		
物件 1～目	・先に提出しました令和5年9月13日評価の評価書と同じ		

的外土 地 6	
------------	--

第5 目的物件の位置・環境等

1. 建物の概況及び利用状況（物件2）

①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(登記簿記載) 平成10年8月10日 変更・増築 平成19年1月24日 (1階北東側及び北西側、 2階部分 経過年数(登記新築年月日より) 約25.0年 経済的残存耐用年数(加重平均) 約13.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ペイント吹付仕上げ、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ブロック、化粧合板等 床：コンクリート叩き、フロア合板、タイル等 天 井：モルタル、ボード等 設 備：電気設備等 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：作業所・事務所 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建物は、1階及び2階が別個独立の建物設計となっており、外階段等はない。各階への連絡は、1階へは物件1土地の敷地内通路・スロープ等を利用し、2階へは国道329号と接続する1階軒等を利用し、それぞれ連絡をしている。存続基盤である1階部分について中長期的な経済的残存耐用年数が認められるものの、2階部分は台風被災による屋根破損等雨漏り、床抜け落ち等が認められる。汚れ・カビ発生等衛生・維持管理の状態は悪く、荒廃化の状況にあり建物全体の加重平均した経済的残存耐用年数は短期である。なお、現地調査においてシロアリ浸食等は見受けられなかった。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり

特記事項	ない
------	----

②附属建物

建築時期及び経済的残存 耐用年数	建築年月日 平成12年頃 経過年数 約23.0年 経済的残存耐用年数 約17.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 屋 根：モルタル及び亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ペイント吹付仕上 内 壁：ブロック 床 ：コンクリート叩き、タイル等 天 井：モルタル 設 備：電気設備、給排水設備等 その他：ない
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：倉庫 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	築後約23年を経過した古型化した倉庫で、現地調査ではトイレ・浴室等が主に利用されている。使用資材の経年劣化等が認められ、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

2. 目的外物件の概況及び利用状況等（距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「小浜」の南西方約280m	
付近の状況	金武町南西端、隣接する市北部に近接する国道329号沿いの商住混在地域である。当該地域は、戸建住宅のほか店舗兼居宅、コンビニエンスストア、自動車関連の工場、未利用の原野等が混在する。車両往来は頻繁な場所柄ではあるが、国道と高低差のある画地が多く地域開発は虫食いで店舗等の連坦性は概して低い。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・嘉芸小学校・・・・・・・・・・約2,600m ・サンエー赤崎店・・・・・・・・・・約1,000m ・石川郵便局・・・・・・・・・・約1,300m ・金武町役場・・・・・・・・・・約10,000m 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認められないことから、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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	合計地積：全7筆登記簿及び概測合計 536.27㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約14.6m 奥行：約36.5m～37.5m 地勢：起伏地 その他：下記道路より約0m～2.5m低く接面する中間画地 ※南東側は地図上、金武町管理の里道に接面するが、現況は物件2建物敷地の一部で道路機能はなく、二方路としての効用は認められない。	
接面道路の状況	北西側：幅員約18m国道(329号：アスファルト舗装：歩道あり) (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、目的外土地1、2及び目的外土地3、4、5、6の一部は、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。

第6 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 目的外物件(土地)

土地の建付地価格を次のとおり求めた。

項目	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
物件1	47,300	0.85	197.50	1.00	7,940,000
目的外 土地1	47,300	0.85	8.50	1.00	342,000
目的外 土地2	47,300	0.85	6.27	1.00	252,000
目的外 土地3	47,300	0.85	8	1.00	322,000
目的外 土地4	47,300	0.85	9	1.00	362,000
目的外 土地5	47,300	0.85	240	1.00	9,649,000
目的外 土地6	47,300	0.85	67	1.00	2,694,000

ア 標準画地価格 公示地「うるま5-1」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 102.7 & & 100 & & 100 & & \\ 56,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.7}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{122.0} & \equiv & 47,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 4.0\% \div 12 \text{ ヲ月}) \times 8 \text{ ヲ月} \equiv 2.7\%$$

* 標準化補正 : なし

* 地域格差 : 交通接近条件 環境条件

$$1.10 \times 1.11 \equiv 1.22$$

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
高低差	擁壁・スロープ設置等費用が嵩む程度及び建物の配置・設計上の制約等土地利用効率が劣る程度を考量	0.85
相乗積		0.85

ウ 地 積：物件1土地及び目的外土地1、2は登記数量、目的外土地3～6は概測数量を採用。

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2	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	現況延床面積等 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
主たる建物	160,000	1.00	104.33	0.287	4,791,000
附属建物	160,000	1.00	16.50	0.330	871,000
合 計					5,662,000 円

・主たる建物

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

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{躯体部分} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} \div \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\ (1 - 0.05) \times 50\% \times (13.0 \text{ 年} \div 34 \text{ 年}) \doteq 0.182 \end{array}$$

b. 仕上

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{仕上部分} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} \div \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\ (1 - 0.05) \times 35\% \times (5.0 \text{ 年} \div 30 \text{ 年}) \doteq 0.055 \end{array}$$

c. 設備

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{設備部分} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} \div \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\ (1 - 0.05) \times 15\% \times (0.0 \text{ 年} \div 15 \text{ 年}) = 0.000 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & & \text{設備} \\ 0.05 & + & 0.182 & + & 0.055 & + & 0.000 = 0.287 \end{array}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{ccc} \text{経年現価率} & \text{観察減価率} & \\ 0.287 \times & (1.0 - 0.00) & = 0.287 \end{array}$$

・附属建物

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況床面積 : 概測数量を採用。

エ 現 価 率 :

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & \text{躯体部分} & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} & & & \\ (1 - 0.05) \times & 50\% \times & (17.0 \text{ 年} & / & 40 \text{ 年}) & \doteq & 0.202 \end{array}$$

b. 仕上

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & \text{仕上部分} & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} & & & \\ (1 - 0.05) \times & 35\% \times & (7.0 \text{ 年} & / & 30 \text{ 年}) & \doteq & 0.078 \end{array}$$

c. 設備

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & \text{設備部分} & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} & & & \\ (1 - 0.05) \times & 15\% \times & (0.0 \text{ 年} & / & 15 \text{ 年}) & = & 0.000 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & \text{躯体} & \text{仕上} & \text{設備} & & & \\ 0.05 & + & 0.202 & + & 0.078 & + & 0.000 = 0.330 \end{array}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{ccc} \text{経年現価率} & \text{観察減価率} & \\ 0.330 \times & (1.0 - 0.00) & = 0.330 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的物件について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

項目	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
物件 1	7,940,000	0.30	法定地上権	2,382,000
目的外土地 1	342,000	0.10	場所的利益	34,000
目的外土地 2	252,000	0.10	場所的利益	25,000
目的外土地 3	322,000	0.10	場所的利益	32,000
目的外土地 4	362,000	0.10	場所的利益	36,000
目的外土地 5	9,649,000	0.10	場所的利益	965,000
目的外土地 6	2,694,000	0.10	場所的利益	269,000
計				3,743,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 1 土地は法定地上権、目的外土地 1～6 は場所的利益と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 個別価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②オ) ア	土地利用権等 価格の加算 (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
2	5,662,000	+3,743,000		0.70	0.80	5,270,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：法定地上権付建物等による市場性の減退等を考量した。

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7 参考価格資料

地価公示価格：うるま5－1

所 在：うるま市石川1丁目118番7「石川1－52－36」

価 格：56,200円/㎡（対前年変動率1.8%）

位 置：「石川電話局前」停の北西方、近接

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側幅員約18m国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、商業地域

（建ぺい率80%、容積率400%）

地 域 の 概 要：店舗、事務所、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

以 上

副本

令和5年 (ヌ) 第4号

令和5年 9月 1日現地調査

令和5年 9月13日評価

那覇地方裁判所名護支部 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 10,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,000,000 円
物件2 (建物)	金 6,770,000 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	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2 8 8 6 番 宅地 1 9 7. 5 0 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	国頭郡金武町字屋嘉 2 8 8 7 番地、2 8 8 6 番地 2 8 8 7 番の 2 作業所・事務所 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板 ぶき 2 階建 1 階 5 6. 4 6 m ² 2 階 2 8. 8 7 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、目的外土地 1、2 及び目的外土地 3、4、5、6 の一部は一体地で構成され、物件 2 建物の敷地に利用されている。なお、物件 2 建物の敷地内には廃車、自動車関連の機材、廃タイヤのほか生活雑貨等の残置物が認められる。 ・ 数量については、地勢等を反映して接面道路との高低差や現地の状況等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図、金武町役場発行の航空写真等の資料を基に行った巻尺測定等の簡易計測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、外構設備として鉄筋コンクリートブロック造の擁壁及び塀、コンクリート造の敷地内通路・スロープ・床舗装、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・符合し、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。		

2	物件2建物の現況所在は、国頭郡金武町字屋嘉2886番地、2886番地2、2886番地3、2887番地、2887番地2、2887番地3、2887番地先である。 ・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2建物(下記①主たる建物)は当初、平家建で建築され、その後平成19年1月頃に屋上部分(2階)及び従前平家建部分(1階)の北東側及び北西側(概測19㎡)が増築されているが、当該1階北東側及び北西側の増築部分は未登記である。 物件2(①主たる建物)の現況の床面積は以下のとおり <table><tr><td>床面積</td><td>(概測) 1階</td><td>75.46㎡</td></tr><tr><td></td><td>2階</td><td>28.87㎡</td></tr><tr><td colspan="3"> </td></tr><tr><td></td><td>(概測) 延べ床面積</td><td>104.33㎡</td></tr></table> ・①主たる建物の南東側に未登記の②附属建物(平成12年頃に建築、鉄筋コンクリートブロック造陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺平家建の倉庫で床面積は概測16.5㎡)が存する。	床面積	(概測) 1階	75.46㎡		2階	28.87㎡					(概測) 延べ床面積	104.33㎡
床面積	(概測) 1階	75.46㎡											
	2階	28.87㎡											
	(概測) 延べ床面積	104.33㎡											
住居表示		「未実施」											

第4 目的外土地

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2886番2 畑 8.50㎡ 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2886番3 公衆用道路 6.27㎡ 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり

3	所在地目地積所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2 8 8 7 番 2 畑 1 7 m ² 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり
4	所在地目地積所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2 8 8 7 番 3 公衆用道路 3 0 m ² 沖縄県	「特記事項」 記載のとおり
5	所在地目地積所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2 8 8 7 番 宅地 6 8 4. 8 6 m ² B	「特記事項」 記載のとおり
6	所在地目地積所有者	国頭郡金武町字屋嘉小浜原 2 8 8 6 番地先 里道 概測 6 7 m ² 金武町	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1～6	・目的外土地 1、2 及び 3、4、5、6 の北東側一部 (番号 3 : 1 7 m² のうち (概測) 8 m²、番号 4 : 3 0 m² のうち (概測) 9 m²、番号 5 : 6 8 4. 8 6 m² のうち (概測) 2 4 0 m²、番号 6 : (概測) 6 7 m²) は物件 1 土地と共に一体地で構成され、物件 2 建物の敷地に利用されている。 ・数量については、地勢等を反映した接面道路との高低差や現地の状況等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図、金武町役場発行の航空写真等の資料を基に行った巻尺測定等の簡易計測と現地における状況が概ね符合する番号 1、2 は登記事項証明書記載の地積を採用し、その他番号 3～6 については概測数量を採用した。		

第5 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：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「小浜」の南西方約280m	
付近の状況	金武町南西端、隣接うるま市北部に近接する国道329号沿いの商住混在地域である。当該地域は、戸建住宅のほか店舗兼居宅、コンビニエンスストア、自動車関連の工場、未利用の原野等が混在する。車両往来は頻繁な場所柄ではあるが、国道と高低差のある画地が多く地域開発は虫食いで店舗等の連坦性は概して低い。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・嘉芸小学校・・・・・・・・・・約2,600m ・サンエー赤崎店・・・・・・・・・・約1,000m ・石川郵便局・・・・・・・・・・約1,300m ・金武町役場・・・・・・・・・・約10,000m 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認められないことから、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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	合計地積：全7筆登記簿及び概測合計 536.27㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約14.6m 奥行：約36.5m～37.5m 地勢：起伏地 その他：下記道路より約0m～2.5m低く接面する中間画地 ※南東側は地図上、金武町管理の里道に接面するが、現況は物件2建物敷地の一部で道路機能はなく、二方路としての効用は認められない。	
接面道路の状況	北西側：幅員約18m国道(329号：アスファルト舗装：歩道あり) (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、目的外土地1、2及び目的外土地3、4、5、6の一部は、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）

①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(登記簿記載) 平成10年8月10日 変更・増築 平成19年1月24日 (1階北東側及び北西側、 2階部分 経過年数(登記新築年月日より) 約25.0年 経済的残存耐用年数(加重平均) 約13.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ペイント吹付仕上げ、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ブロック、化粧合板等 床：コンクリート叩き、フロア合板、タイル等 天 井：モルタル、ボード等 設 備：電気設備等 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：作業所・事務所 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建物は、1階及び2階が別個独立の建物設計となっており、外階段等はない。各階への連絡は、1階へは物件1土地の敷地内通路・スロープ等を利用し、2階へは国道329号と接続する1階軒等を利

	用し、それぞれ連絡をしている。存続基盤である1階部分について中長期な経済的残存耐用年数が認められるものの、2階部分は台風被災による屋根破損等雨漏り、床抜け落ち等が認められる。汚れ・カビ発生等衛生・維持管理の状態は悪く、荒廃化の状況にあり建物全体の加重平均した経済的残存耐用年数は短期である。なお、現地調査においてシロアリ浸食等は見受けられなかった。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	ない

②附属建物

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成12年頃 経過年数 約23.0年 経済的残存耐用年数 約17.0年
仕様	構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根及び亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根：モルタル及び亜鉛メッキ鋼板 外壁：ペイント吹付仕上 内壁：ブロック 床：コンクリート叩き、タイル等 天井：モルタル 設備：電気設備、給排水設備等 その他：ない
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：倉庫 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	築後約23年を経過した古型化した倉庫で、現地調査ではトイレ・浴室等が主に利用されている。使用資材の経年劣化等が認められ、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

第6 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	47,300	0.85	197.50	1.00	7,940,000
目的外 土地1	47,300	0.85	8.50	1.00	342,000
目的外 土地2	47,300	0.85	6.27	1.00	252,000
目的外 土地3	47,300	0.85	8	1.00	322,000
目的外 土地4	47,300	0.85	9	1.00	362,000
目的外 土地5	47,300	0.85	240	1.00	9,649,000
目的外 土地6	47,300	0.85	67	1.00	2,694,000

ア 標準画地価格 公示地「うるま5-1」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.7}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{122.0} & \equiv & 47,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 4.0\% \div 12 \text{ カ月}) \times 8 \text{ カ月} \equiv 2.7\%$$

* 標準化補正 : なし

* 地域格差 : 交通接近条件 環境条件

$$1.10 \times 1.11 \equiv 1.22$$

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
高低差	擁壁・スロープ設置等費用が嵩む程度及び建物の配置・設計上の制約等土地利用効率が劣る程度を考量	0.85

相乗積	0.85
-----	------

ウ 地 積：物件1土地及び目的外土地1、2は登記数量、目的外土地3～6は概測数量を採用。

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、建物の価額を求めた。

物件2	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	現況延床面積等 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
主たる建物	160,000	1.00	104.33	0.287	4,791,000
附属建物	160,000	1.00	16.50	0.330	871,000
合 計					5,662,000 円

・主たる建物

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

$$\begin{aligned}
 & \text{a. 躯体} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数(加重平均)}}{\text{経済的耐用年数(加重平均)}} \\
 & \quad \frac{\text{残価率}}{\text{躯体部分}} \quad (1 - 0.05) \times 50\% \times \frac{13.0 \text{ 年}}{34 \text{ 年}} \doteq 0.182 \\
 & \text{b. 仕上} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数(加重平均)}}{\text{経済的耐用年数(加重平均)}} \\
 & \quad \frac{\text{残価率}}{\text{仕上部分}} \quad (1 - 0.05) \times 35\% \times \frac{5.0 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \doteq 0.055 \\
 & \text{c. 設備} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数(加重平均)}}{\text{経済的耐用年数(加重平均)}} \\
 & \quad \frac{\text{残価率}}{\text{設備部分}} \quad (1 - 0.05) \times 15\% \times \frac{0.0 \text{ 年}}{15 \text{ 年}} = 0.000 \\
 & \text{d. 合計} \\
 & \quad \frac{\text{残価率}}{0.05} + \frac{\text{躯体}}{0.182} + \frac{\text{仕上}}{0.055} + \frac{\text{設備}}{0.000} = 0.287
 \end{aligned}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{c} \text{経年現価率} \\ 0.287 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ (1.0 - 0.00) \end{array} = 0.287$$

・附属建物

イ 品等修正：普通程度と判断した。

ウ 現況床面積：概測数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ (1 - 0.05) \end{array} \times \begin{array}{c} \text{躯体部分} \\ 50\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ (17.0 \text{ 年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的耐用年数} \\ 40 \text{ 年} \end{array} = 0.202$$

b. 仕上

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ (1 - 0.05) \end{array} \times \begin{array}{c} \text{仕上部分} \\ 35\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ (7.0 \text{ 年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的耐用年数} \\ 30 \text{ 年} \end{array} = 0.078$$

c. 設備

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ (1 - 0.05) \end{array} \times \begin{array}{c} \text{設備部分} \\ 15\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ (0.0 \text{ 年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的耐用年数} \\ 15 \text{ 年} \end{array} = 0.000$$

d. 合計

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.05 \end{array} + \begin{array}{c} \text{躯体} \\ 0.202 \end{array} + \begin{array}{c} \text{仕上} \\ 0.078 \end{array} + \begin{array}{c} \text{設備} \\ 0.000 \end{array} = 0.330$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{c} \text{経年現価率} \\ 0.330 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ (1.0 - 0.00) \end{array} = 0.330$$

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	7,940,000	0.30	法定地上権	2,382,000
目的外土地 1	342,000	0.10	場所的利益	34,000
目的外土地 2	252,000	0.10	場所的利益	25,000
目的外土地 3	322,000	0.10	場所的利益	32,000
目的外土地 4	362,000	0.10	場所的利益	36,000
目的外土地 5	9,649,000	0.10	場所的利益	965,000
目的外土地 6	2,694,000	0.10	場所的利益	269,000
計				3,743,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 1 土地は法定地上権、目的外土地 1～6 は場所的利益と判定し、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	7,940,000	-2,382,000		0.90	0.80	4,000,000
2	5,662,000	+3,743,000		0.90	0.80	6,770,000
一括価格 (合計)						10,770,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：残置物等処分に係る費用負担など市場性が劣る程度を考量

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：うるま5－1

所 在：うるま市石川1丁目118番7「石川1－52－36」

価 格：56,200円/㎡（対前年変動率1.8%）

位 置：「石川電話局前」停の北西方、近接

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側幅員約18m国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、商業地域

（建ぺい率80%、容積率400%）

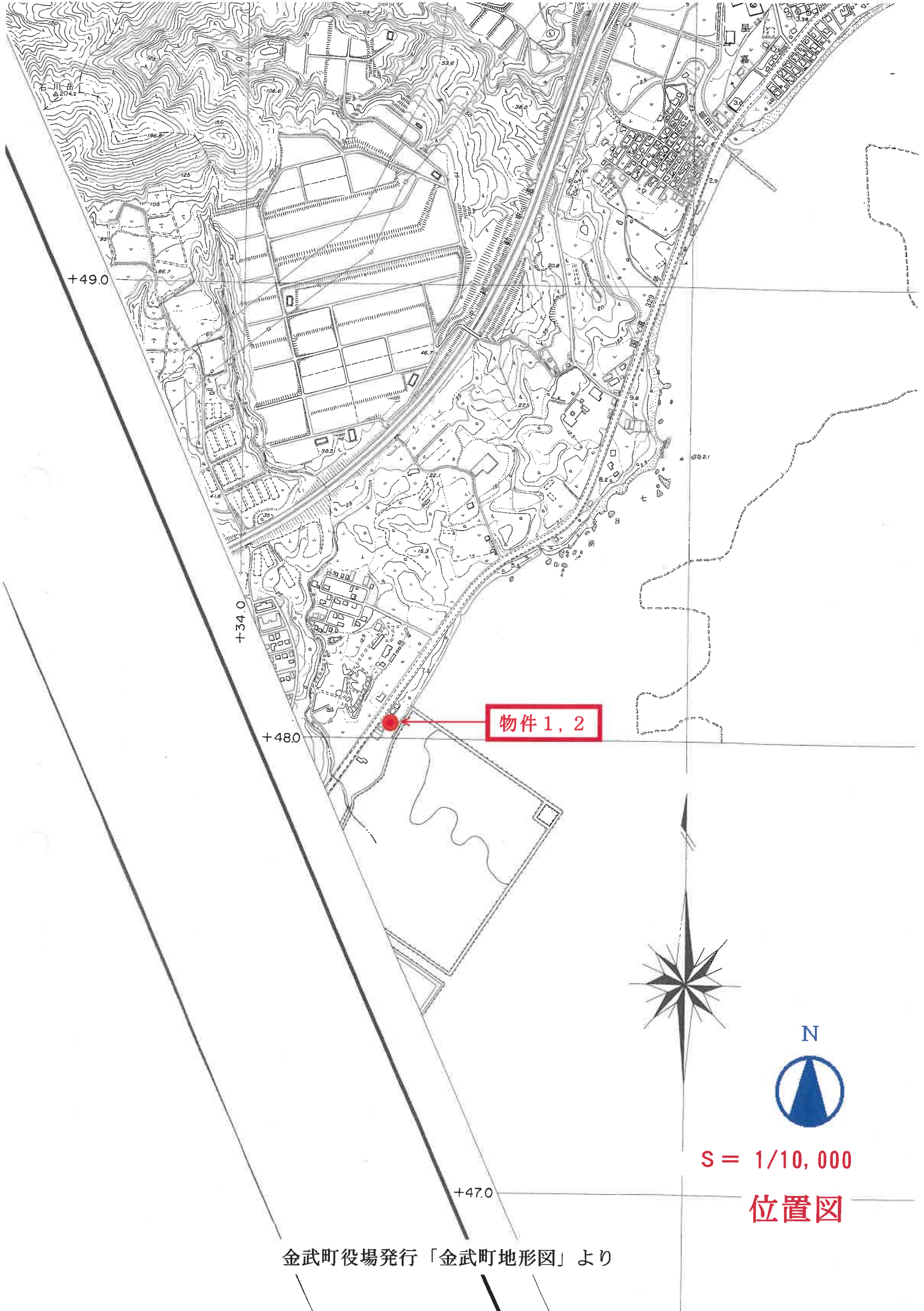
地 域 の 概 要：店舗、事務所、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

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



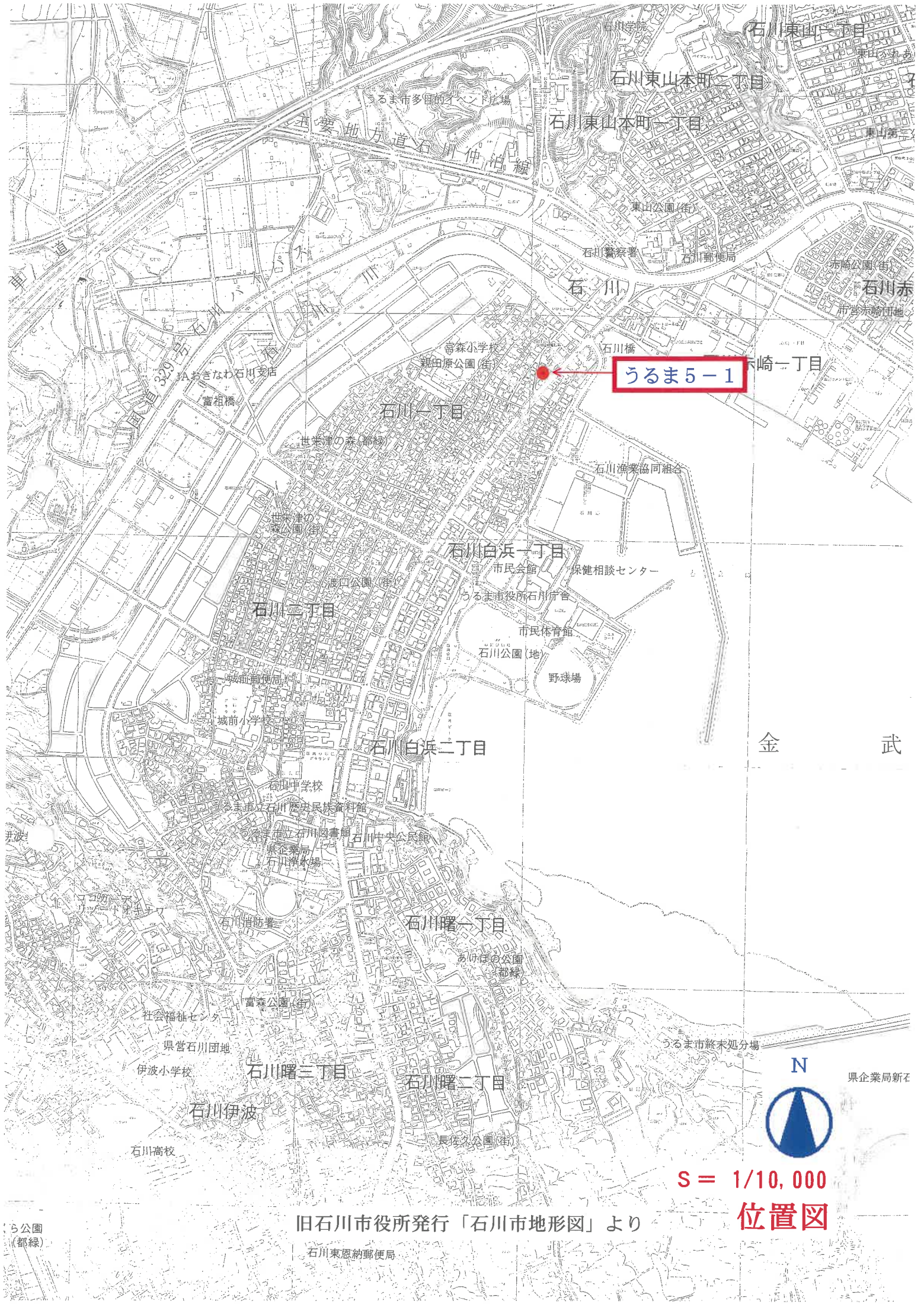
物件 1, 2



S = 1/10, 000

位置図

金武町役場発行「金武町地形図」より



うるま5-1

金 武



S = 1/10,000

位置図

旧石川市役所発行「石川市地形図」より

ら公園
(都緑)

石川東恩納郵便局