

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）

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	日 時 令和 7年 7月16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 7年 8月 6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 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）
1, 2	8, 180, 000 6, 544, 000	一括	1, 636, 000	21, 596	0
1	5, 480, 000				
2	2, 700, 000				



物 件 目 録

1 所 在 名護市大中五丁目

地 番 5282番

地 目 宅地

地 積 203.38平方メートル

2 所 在 名護市大中五丁目 5282番地

家屋 番号 5282番

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック木造瓦葺平家建

床 面 積 71.63平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造・木造瓦葺平家建

床 面 積 約64.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約3.9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月26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1】

本件土地の一部(約3.9平方メートル)は、未利用地である。

《 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

- 1 所 在 名護市大中五丁目
地 番 5 2 8 2 番
地 目 宅地
地 積 2 0 3 . 3 8 平方メートル
- 2 所 在 名護市大中五丁目 5 2 8 2 番地
家屋 番号 5 2 8 2 番
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック木造瓦葺平家建
床 面 積 7 1 . 6 3 平方メートル
(現況)
構 造 鉄筋コンクリートブロック造・木造瓦葺平家建
床 面 積 約 6 4 . 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約 3 . 9 平方メートル



令和 6年(ケ)第 4 号
令和 6年 4月 10日受理
令和 6年 6月 11日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部
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 名護市大中五丁目
地 番 5 2 8 2 番
地 目 宅地
地 積 2 0 3 . 3 8 平方メートル
- 2 所 在 名護市大中五丁目 5 2 8 2 番地
家屋 番号 5 2 8 2 番
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック木造瓦葺平家建
床 面 積 7 1 . 6 3 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	沖縄県名護市大中五丁目4番45号		
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 上記の者が本土地上の一部(概則3.9㎡)は更地(未利用地)の状態で、その他は下記建物を所有し、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:鉄筋コンクリートブロック造・木造瓦葺平家建 ☒ 床面積:概測64.8平方メートル(概測6.84㎡滅失)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:概則3.9平方メートル		
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	室内の天井板が剥がれている。 柱の根元にシロアリの浸食跡が見受けられる。		
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

(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 ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■ 債務者 (占有者)□ (所有者))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	令和 5年 7月 11日		
最初の契約日	令和 5年 7月 11日		
契約等	期間	令和 5年 7月 11日から ☐ 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	占有開始時期等については、所有者が介護施設に入所した時期を採用した。所有者は介護施設に入所しており、面会も難しいこと、所有者及び占有者(債務者)が親子という関係から、占有者(債務者)からの陳述のみにより上記を認定した。		
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
■ 債務者	所有者である母は、令和5年7月11日から介護施設に入所しており、その後は、本件建物には私が一人で居住しています。 所有者とは親子ですので、賃料を支払うということはありません。 敷地のブロック塀が、隣地との境界より内側に設置されている可能性があります。 本件建物の天井板は、私が修理する予定で剥がしました。 柱の根元にシロアリの浸食跡があります。

(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
6 年 4 月 1 2 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 4 月 1 9 日 14 : 30 - 14 : 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
6 年 5 月 8 日 13 : 00 - 13 : 40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 債務者と面談
6 年 5 月 1 3 日 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	債務者から電話で聴取

(特記事項)

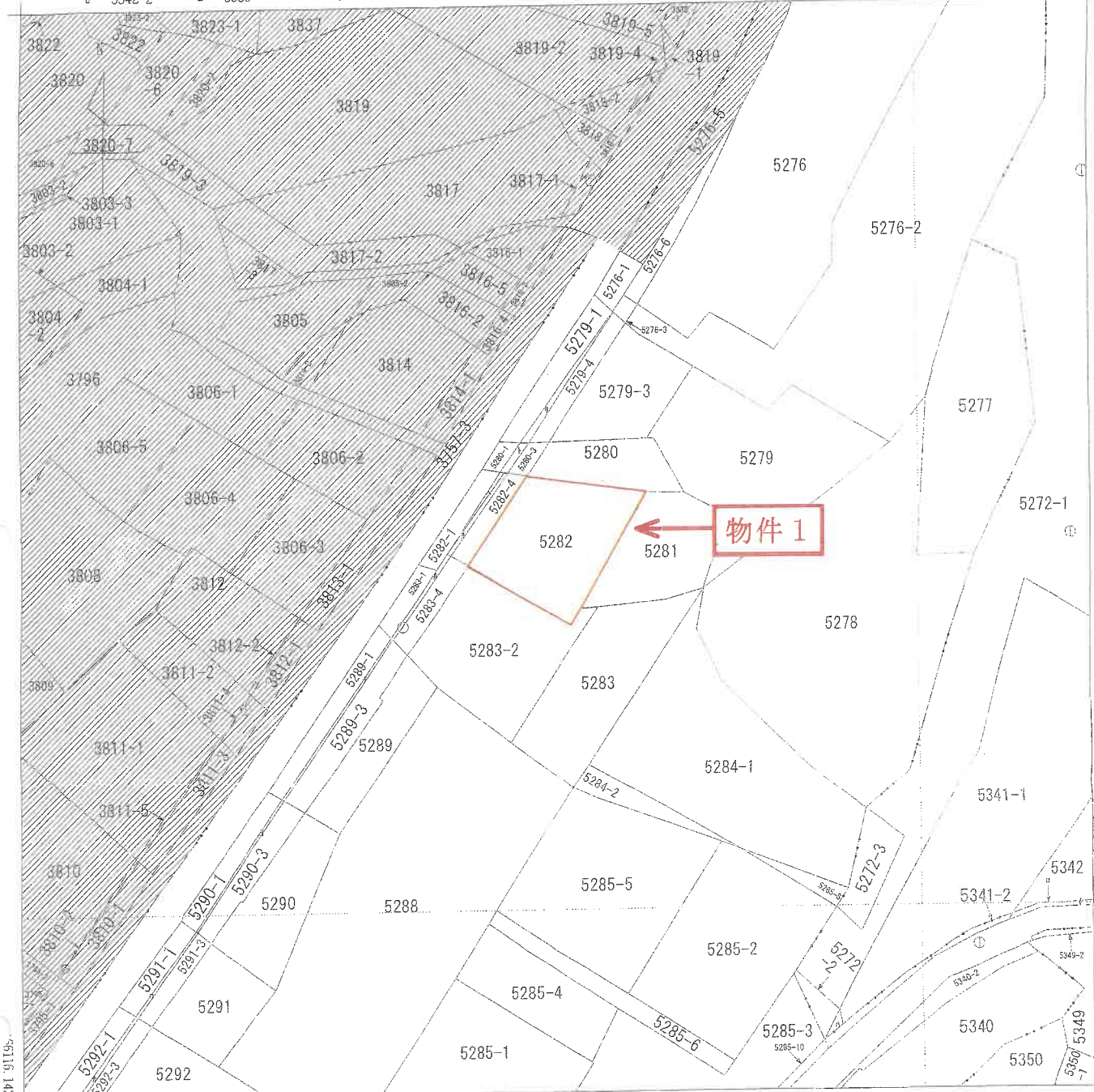
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+48910.368
 (座標値種別：図上測定)
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 字名護
 大中五丁目
 A 大東4丁目

請求部	所在	名護市大中五丁目				地番	5282番			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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39年9月				備付年月日(原図)	昭和51年4月6日		補記事項		

A 3をA 4に縮小

公図(写)

登記年月日：昭和47年4月3日

5 47. 4. 3 176373

家屋番号

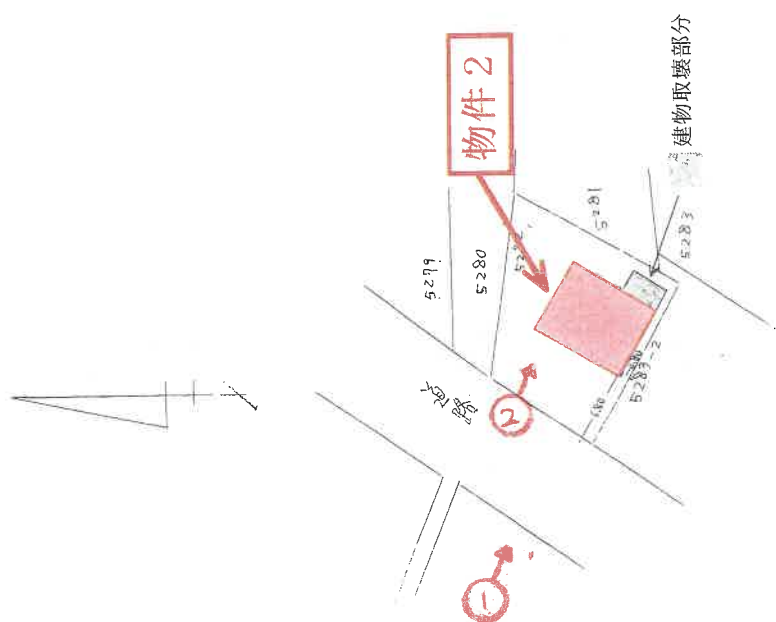
78
A
78
5

大中五丁目
市字名護5282番地

建 物 区 區

昭和四十七年三月九日

作者製



No. 写真撮影方向

(日 綱 連 13)

~~1500~~

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

建筑物面(写)

$$\overline{(1/2)}$$

請求番号: 10-2

(7 枚目)

547.4.3 176376

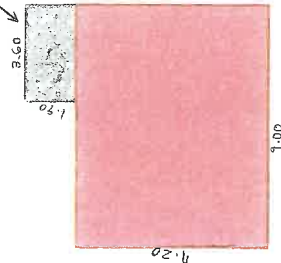
各階平面図

建物平面図

家屋番号	5282
建物の所在	大田区中野5282番地

昭和47年	3月	29日	製作
昭和47年	3月	29日	製作

建物取壊部分



物件2

一部建物取壊後の物件2の現況は次のとおり。
構造：鉄筋コンクリートブロック造・木造瓦葺平家建
床面積：(概測) 64.8㎡

$$\begin{aligned} 1. & 1.00 \times 1.20 = 64.80 \\ 2. & 3.60 \times 1.90 = 6.84 \\ & \text{計 } 71.64 \\ & 71.64 \times 0.3025 = 21.6714 \\ & \text{床面積 } 21.6714 \end{aligned}$$

申請人

(日 測 連 13)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/200

A3をA4に縮小

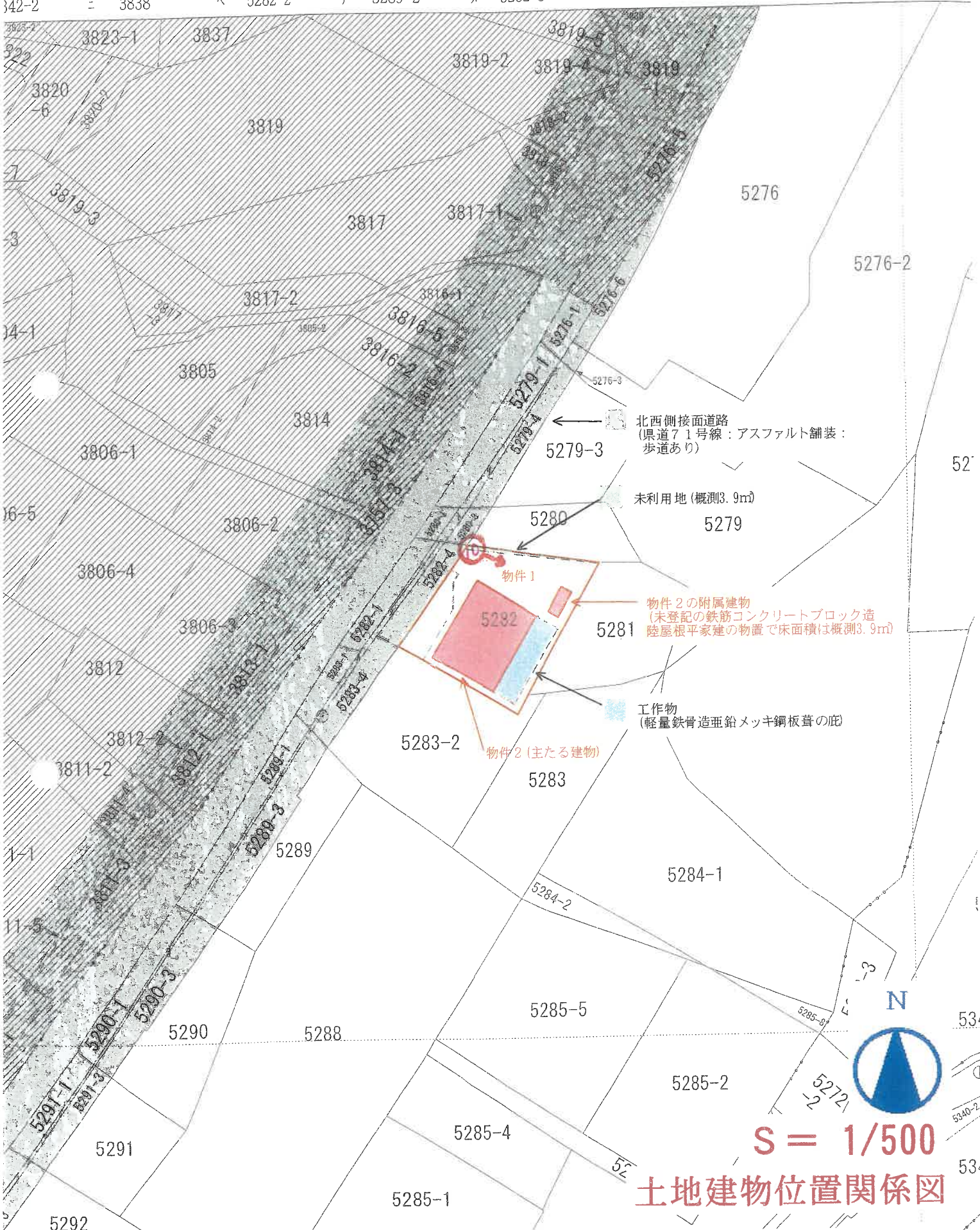
各階平面図(写)



摄影方面

(座標値種別：図上測定)

イ	ハ	5341-3	ホ	3818-3	ト	5280-2	リ	5279-2	ル	5283-3
342-2	ニ	3838	ヘ	5282-2	チ	5289-2	ヌ	5282-3	ツ	ツ

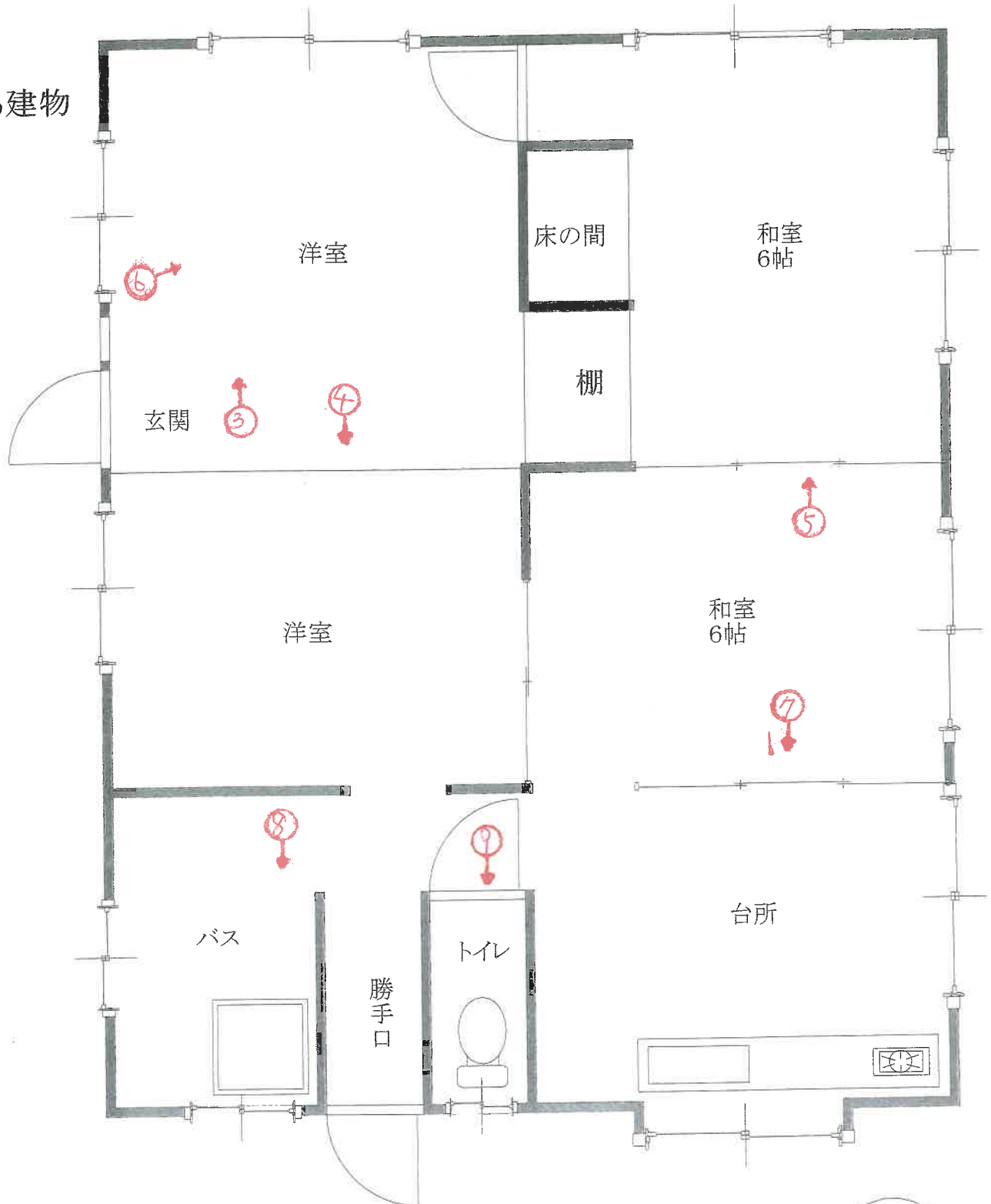


— ※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない
(座標値は別、図上測定)

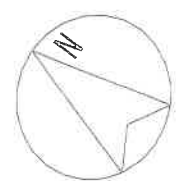
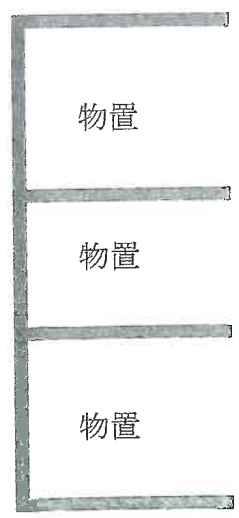
9 枚目)

地

物件2
①主たる建物



物件2
②附属建物



S = 1/50
建物間取図





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

副本

令和6年 (ケ) 第4号
令和6年 5月 8日現地調査
令和6年 5月28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 8,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,480,000円
物件2 (建物)	金 2,700,000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	名護市大中五丁目 5 2 8 2 番 宅地 2 0 3. 3 8 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	名護市大中五丁目 5 2 8 2 番地 5 2 8 2 番 居宅 コンクリートブロック木造瓦葺平家建 7 1. 6 3 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、北東側未利用地部分(概測3.9m²)を除き、物件2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、名護市役所発行の地籍併合図・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、外構設備として鉄筋コンクリート造擁壁、ブロック塀、木製柵、コンクリート床舗装、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	・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(①主たる建物)の南東側一部が取り壊されている。 物件2(①主たる建物)の現況の構造、床面積は以下のとおり 構造 鉄筋コンクリートブロック造・木造瓦葺平家建 床面積(概測) 64.8m² ・①主たる建物の北東側に未登記の②附属建物(建築時期は不明、評価においては便宜上①主たる建物とほぼ同時期と判断。鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建の物置で床面積は概測3.9m²)が存する。 ・①主たる建物には、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の庇等の工作物がある。これら		

	は主物である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・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。
住居表示	「大中五丁目4番45号」

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「中区」の北東方約150m	
付近の状況	名護市九年又ダム西側、県道71号線沿いに位置する混在住宅地域である。当該地域は店舗、店舗兼共同住宅、戸建住宅、共同住宅のほか駐車場等が混在し、用途の多様性が認められる。名護市中心部に伸びる幹線道路沿いの場所柄から事業用不動産に係る開発素地の需要には根強いものが認められる。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・名護小学校・・・・・・・・・・約1,200m ・タウンプラザかねひで大北店・・・・約750m ・名護大中郵便局・・・・・・・・・・約1,300m ・名護市役所本庁舎・・・・・・・・・・約2,100m 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 (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)	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種低層住居専用地域 40% 80% なし ・九年又風致地区(第4種風致地区)
画地条件	地積：203.38㎡ 形状：ほぼ台形 間口：約12.5m 奥行：約13m～14m 地勢：概ね西向き下り緩傾斜 その他：下記道路より約0～0.6m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	北西側：幅員約16m県道(71号線：アスファルト舗装：歩道あり) (建築基準法第42条第1項第1号道路である。)	
土地の利用状況等	物件1土地は、北東側未利用地部分(概測3.9㎡)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）

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(登記記載) 昭和47年3月27日(新築) 経過年数 約52.0年 経済的残存耐用年数 約5.0年
仕様	構造：鉄筋コンクリートブロック造・木造瓦葺平家建 屋根：ペイント防水処理済のセメント瓦 外壁：ブロック下地ペイント吹付仕上げほか 内壁：ブロック、プリント合板等 床：フローリング、畳、タイル等 天井：セメント瓦、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：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	やや劣る。 物件2の①主たる建物は築後約52年を経過した古型建物で、経済的残存耐用年数は短いものと判断される。現地調査において外観では特に大きなクラックはないものの、塗料劣化等が見受けられる。内覧では雨漏りはないものの床下シロアリ浸食跡が認められ、土間むき出し、床軋み、天井板剥がれや内部使用資材の欠損等経年相応に疲弊・摩耗した状態にあり、要補修箇所は多く、市場流通性は低い。
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 ①主たる建物とほぼ同時期 経過年数 約52.0年 経済的残存耐用年数 約5.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 屋 根：モルタル 外 壁：ブロック下地ペイント吹付仕上げほか 内 壁：ブロックほか 床 ：コンクリートたたきほか 天 井：モルタル 設 備：ない 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：物置 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	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	52,900	0.95	203.38	1.00	10,221,000

ア 標準画地価格 公示地「名護5-3」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100.5 & & 100 & & 100 & & \\ 48,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{91.0} & \div & 52,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 1.5\% \div 12 \text{ カ月}) \times 4 \text{ カ月} = 0.5\%$$

* 標準化補正 : 角地 + 2.0%

* 地域格差 : 交通接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.98 \times 0.84 \times 1.10 \div 0.91$$

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
間口・奥行きの関係	間口に比較し奥行きが長大で、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	0.95
相乗積		0.95

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 2	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	現況床面積等 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
主たる建物	162,000	1.00	64.80	0.05	525,000
附属建物	112,000	1.00	3.90	0.05	22,000
合 計					547,000 円

・①主たる建物及び②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 : 物件 2 建物の①主たる建物と②附属建物は、建築後約 52 年を経過し、経済的耐用年数はほぼ満了している。建物内部資材等の破損・劣化が目立ち、設備取り換え・要補修箇所が多い等老朽・古型物件の市場性を考慮し、現価率は共に 5%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

物件 番号	建付地価格(円) ア	法定地上 権の成立 する範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ ÷ エ
1	10,221,000	0.98	0.30	法定地上権	3,005,000

イ 法定地上権の成立する範囲

物件 2 建物敷地の面積割合により約 0.98 (≒203.38 m²-3.9 m²/203.38 m²) と査定し

た。

ウ 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エ) 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	10, 221, 000	- 3, 005, 000		0. 95	0. 80	5, 480, 000
2	547, 000	+ 3, 005, 000		0. 95	0. 80	2, 700, 000
一括価格 (合計)						8, 180, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：老朽・古型物件等であり将来の建物取壊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：名護5－3

所 在：名護市大北2丁目5188番4外「大北2－7－2」

価 格：48,900円/㎡（対前年変動率0.8%）

位 置：「大北」停の南西方、道路距離50m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：759㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側幅員約16m県道、南西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、準住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：店舗兼共同住宅のほか住宅等が見られる商業地域

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

