

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 4月14日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 島尻郡久米島町字比嘉島の前原
地 番 150番9
地 目 宅地
地 積 387.31平方メートル
- 2 所 在 島尻郡久米島町字比嘉150番地9
家屋 番号 150番9
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 65.61平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫(農業用)
構 造 コンクリートブロック造トタン葺平家建
床 面 積 約55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月29日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

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。同人は所有権を主張している。

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 島尻郡久米島町字比嘉島の前原
地 番 150番9
地 目 宅地
地 積 387.31平方メートル
- 2 所 在 島尻郡久米島町字比嘉150番地9
家屋 番号 150番9
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 65.61平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫(農業用)
構 造 コンクリートブロック造トタン葺平家建
床 面 積 約55平方メートル



令和 5年(ケ)第 31号
令和 5年11月21日受理
令和 年 6. 1. 23 日提出

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 | 島尻郡久米島町字比嘉島の前原 |
| | 地 番 | 150番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 387.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島尻郡久米島町字比嘉150番地9 |
| | 家屋 番号 | 150番9 |
| | 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 | 65.61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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件物件は北東側及び南西側で、いずれも町道に接している(評価人調査)。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件物件の北東側に電柱が1本存する。														
建 物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：車庫(農業用)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：コンクリートブロック造トタン葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約55㎡</td> </tr> </table>			{	種 類：車庫(農業用)		構 造：コンクリートブロック造トタン葺平家建		床面積：約55㎡						
{	種 類：車庫(農業用)														
	構 造：コンクリートブロック造トタン葺平家建														
	床面積：約55㎡														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 9月 12日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 本件土地建物の所有名義は私の息子Aになっていますが、建築当時から私が亡妻と共に本件建物を住宅として利用してきており、息子Aは、アパートを転々としていたため本件建物には一度も住んだことがありません。</p> <p>息子A夫婦が、本件土地建物の権利証と実印を私に無断で持ち出して私の知らない間に登記簿上の名義を自己名義に変更してありますので現在弁護士に相談しているところです。本件土地建物の所有者は現在も私です。</p> <p>2 今年8月に息子Aが友人に依頼して本人の荷物を本件建物に運び込んでありますが本件建物に転居してきたわけではなく、現在、息子Aの所在は分からない状況です。</p> <p>現在、本件建物に雨漏りやシロアリ被害はありません。</p> <p>3 本件土地建物の固定資産税もこれまで私が毎年支払ってきましたが、本年度分は、私の方へ通知が届いていませんので息子Aが支払ったかも知れません。</p> <p>4 本件建物に隣接する車庫は、農機具の車庫として利用していましたが、私が体調を悪くしてからは使用していません。同車庫は、本件建物を建築後5、6年経ってから建てました。</p> <p>5 本件土地建物の所有名義が息子Aに変更されて以降、息子Aとの間で家賃等のやりとりはありません。</p>

(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。
- 2 本件物件の占有関係について、Bは、本件物件の真実の所有者はBである旨主張するが、登記上Aが所有者となっていることから、所有者をA、占有者をBとして取扱い、本報告書3枚目記載のとおり占有者及び占有権原を認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月22日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
5年12月26日 9:00-10:10	物件所在地	評価人同行 立入調査, 占有調査, 写真撮影
5年12月26日 10:20-10:30	久米島町役場	航空写真入手
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写図公



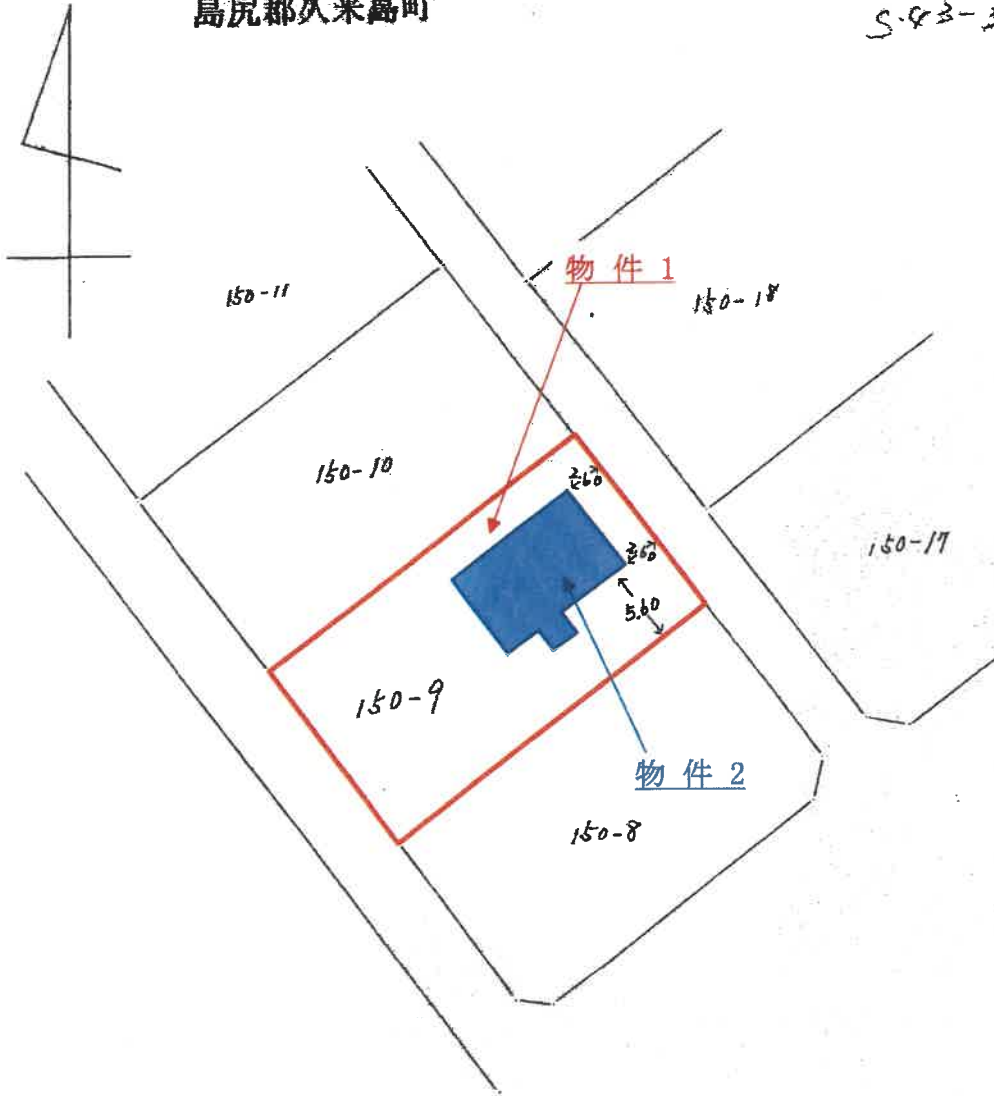
建物図面 各階平面図

家屋番号 150番9

建物の所在 ~~島尻郡仲里村字比嘉~~ 150番地9

島尻郡久米島町

S-43-2

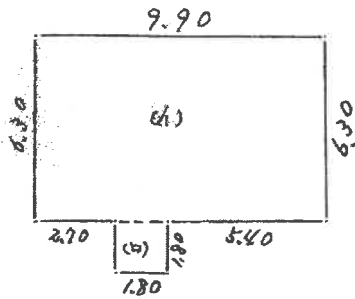


申請人

縮尺 1/500

各階平面図 562.2.12

物件 2



求積

$$\text{1 } 9.90 \times 6.30 = 62.370$$

$$\text{2 } 1.80 \times 1.80 = 3.240$$

$$\hline 65.610$$

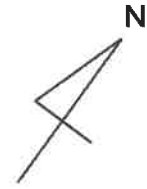
床面積 65.61^{m2}

作製者

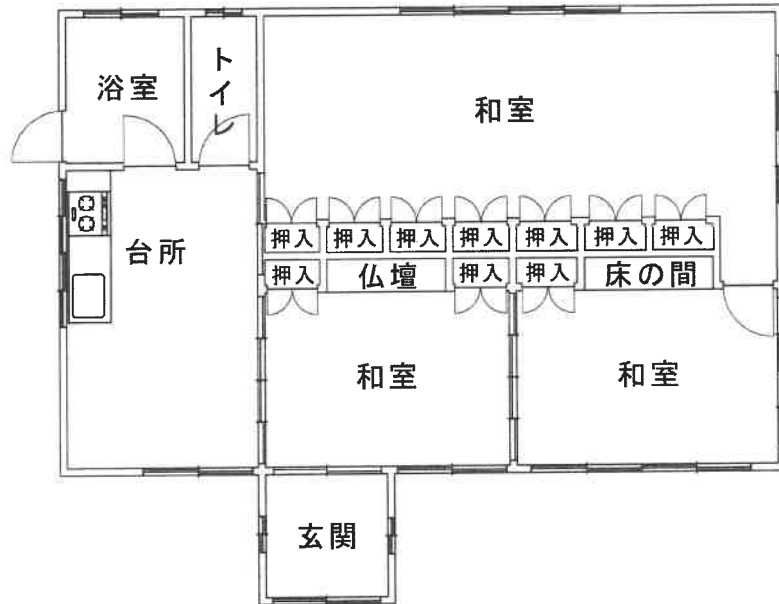
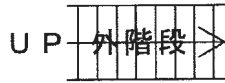
縮尺

$\frac{1}{250}$

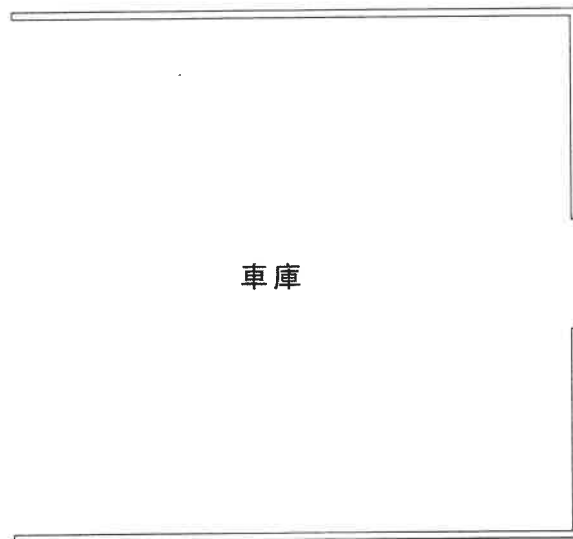
間取図



物件 2



附属建物 (未登記)





1



2

物件2に室内



3

同上



4

物件2の室内



5

車庫(農業用:附属建物)



6

物件2(天井にできたシミ)



7

物件2(コンクリートが剥離した箇所)



8



令和5年(ケ)第31号
令和5年12月26日 現地調査
令和6年1月31日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜久里 操

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,510,000 円
物件2 (建物)	金 2,880,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2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物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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原則として考慮していない。
- 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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	島尻郡久米島町字比嘉島の前原 150番9 宅地 387.31㎡	特記事項記載 のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	島尻郡久米島町字比嘉150番地9 150番9 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 65.61㎡	同上
番号	特記事項		
1	<p>・地積については、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、法務局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数量を採用して評価した。</p> <p>・土地の北東側に電柱が1本存する。(後添「土地建物位置関係図」参照)</p>		
2	<p>・物件2建物の南西側に下記の未登記附属建物が存する。(後添「土地建物位置関係図」参照)</p> <p>附属建物</p> <p>所在:島尻郡久米島町字比嘉150番地9</p> <p>家屋番号:ない(未登記)</p> <p>種類:車庫(農業用)</p> <p>構造:コンクリートブロック造トタン葺平家建</p> <p>床面積:55㎡(概測)</p>		
住居表示	未実施		

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）

位置・交通 (道路距離)	久米アイランドホテルバス停の北東方約290m（徒歩約4分）	
付近の状況	久米島町の東部に位置し、近隣地域は中規模一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ区画整然とした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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 久米島県立自然公園 普通地域
画地条件	地積：387.31㎡ 形状：長方形 間口：約14.5m 奥行：約27m 地勢：平坦地 接道：二方路	
接面道路の状況	北東側 幅員4m町道に等高に接面。 南西側 幅員4.9m町道に等高に接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし（前面道路には下水道の配管は通っているが、対象物件は接続していない。）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における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、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、ないことを確認した。 ・土地の北東側に電柱が1本存する。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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62年1月25日新築 経過年数：37年 経済的残存耐用年数：13年
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：モルタル、吹き付け仕上 内壁：化粧合板、タイル貼り等 天井：インシュレーションボード、大高天井、バスリブ等 床：フローリング、畳、タイル敷き等 設備：電気設備、給排水、衛生設備等 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：後添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	占有者によれば、屋内に白蟻や雨漏りの被害はないとのことであったが、天井に雨漏り跡とみられるシミが見られる箇所が見られた。また、外壁のコンクリートが剥離して中の鉄筋が見られる箇所が見られた。以上より、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者以外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については、「現況調査報告書」参照）
特記事項	対象物件について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

3 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(建物占有者の陳述)：平成4年～5年頃新築（物件2建築後5～6年後） 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：コンクリートブロック造平家建 屋根：トタン葺 外壁：なし 内壁：なし 天井：なし 床：コンクリート金コテ仕上 設備：なし 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：車庫（農業用） 間取り：後添付「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	屋根のトタンに錆が見られ、一部穴や破損している箇所も見られる。以上より、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者以外の者が本建物を車庫（農業用）として使用している。
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)

目的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 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,900	1.01	387.31	0.90	4,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 久米島 (県) -3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 12,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.0/100 & \times 100/104 & \times 100/99 & = 11,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：方位 三方路 標準化補正率

$$1.02 \times 1.02 = 1.04$$

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$1.00 \times 1.05 \times 0.94 \times 1.00 = 0.99$$

イ 個別格差：方位 二方路 供給処理施設 個別格差

$$1.01 \times 1.01 \times 0.99 = 1.01$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.90 (将来における取壊し、更地化費用等を考慮して建付減価率を-10%と査定した。)

(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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
	標準単価 ア	品等修正 イ			
2	210,000	1.05	65.61	0.157	2,270,000
附属建物	100,000	1.00	55	0.050	280,000
計					2,550,000

イ 品等修正:物件2については離島地域特有の建築費水準を勘案して、+5%の修正を行った。

ウ 現況床面積:物件2は登記数量を採用し、附属建物は概測数量を採用した。

エ 現価率:以下のとおり査定した。

(ア) 物件 2

- ① 躯体部分: $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 13 \text{年} / 50 \text{年} = 0.124$
- ② 仕上部分: $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 0 \text{年} / 30 \text{年} = 0$
- ③ 設備部分: $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 0 \text{年} / 15 \text{年} = 0$
- ④ 経年現価率: $0.05 + ① + ② + ③ = 0.174$
- ⑤ 観察減価: 0.900 (保守管理の状態を考慮して-10%と査定した。)
- ⑥ 現価率 : $④ \times ⑤ = 0.157$

(イ) 附属建物

附属建物は耐用年数をほぼ満了しており、現価率を5%と査定した。

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) (1 (1) オ) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
			イ	
1	4,190,000	0.25	法定地上権	1,050,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権原を法定地上権と判定し、権利割合を25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ、1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) 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	4,190,000	-1,050,000	1.00	1.00	0.80	2,510,000
2	2,550,000	+1,050,000	1.00	1.00	0.80	2,880,000
一括価格 (合計)						5,390,000

ウ 占有減価修正:なし。

エ 市場性修正:なし。

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〔久米島（県）－3〕

所 在：島尻郡久米島町字比嘉比嘉31番

住 居 表 示：一

価 格：12,000円/㎡（対前年比：+3.4%）

位 置：山城スーパー前停の西方260m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：637㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西4.5m町道、三方路

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が多い中に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面
- 5 各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

（BIT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



S = 1/10000

基準地 久米島 (県) -3

物件 1~2

「仲里村地形図」

