

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)

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）

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

- 5 所 在 国頭郡本部町字崎本部 73番地
- 家屋 番号 73番の1
- 種 類 作業所
- 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
- 床 面 積 48.93平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業所・倉庫
- 構 造 鉄筋コンクリートブロック造及び軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 約109.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 山城 祐 樹

1 不動産の表示

【物件番号5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

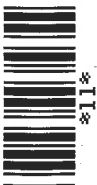
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

- ・本件建物のために、その敷地(1)(地番72番の一部、所有者B)及び(2)(地番73番の一部、所有者D)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。
- ・敷地(3)(地番72番地先の一部、所有者国)、(4)(地番73番2の一部、所有者琉球政府)及び(5)(地番73番1地先の一部、所有者国)について、その敷地利用権はない。

《 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

- 5 所 在 国頭郡本部町字崎本部 73番地
- 家屋 番号 73番の1
- 種 類 作業所
- 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
- 床 面 積 48.93平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業所・倉庫
- 構 造 鉄筋コンクリートブロック造及び軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 約109.43平方メートル



令和 6年(ケ)第 20 号
令和 6年 8月29日受理
令和 6年 12月18日提出

現況調査報告書

(物件5)

那覇地方裁判所名護支部
執行官 新田 浩史

(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

- 5 所 在 国頭郡本部町字崎本部73番地
家屋番号 73番の1
種 類 作業所
構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積 48.93平方メートル
所有者 A

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)
建 物	物件 5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) ■種類：作業所・倉庫 ■構造：鉄筋コンクリートブロック造及び軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積：概測109.43平方メートル(概測60.5㎡増築)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌種類： ├構造： └床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 作業場・倉庫 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	■接面道路：道路に接面する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件 5 関係)		
1	所 在	国頭郡本部町字崎本部崎本部原
	地 番	72番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	223.08㎡ (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概測8㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	その他の事項	
2	所 在	国頭郡本部町字崎本部崎本部原
	地 番	73番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	263.06㎡ (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概測157㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)
	その他の事項	
3	所 在	国頭郡本部町字崎本部崎本部原
	地 番	72番地先
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 里道
	地 積	㎡ (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概測25㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (国)
	その他の事項	
4	所 在	国頭郡本部町字崎本部崎本部原
	地 番	73番2
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路
	地 積	83㎡ (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4.5㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (琉球政府)
	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1) (物件 5 関係)		
5	所 在	国頭郡本部町字崎本部本部原
	地 番	73番1 地先
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路
	地 積	m ² (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概測0.5m ²)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(国)
	その他の事項	
	所 在	国頭郡本部町字崎本部本部原
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	m ² (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m ²)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
	所 在	国頭郡本部町字崎本部本部原
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	m ² (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m ²)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
	所 在	国頭郡本部町字崎本部本部原
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	m ² (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m ²)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	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 1, 2 の概況(その2) (物件 5 関係)

■関係人(■ A の娘 ■ D)の陳述/■提示文書(回答書)の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	昭和61年12月18日		
最初の契約日	昭和61年12月18日		
契約等	期間	昭和61年12月18日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)		
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			
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()		
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()		
その他	B から陳述を得られないので、A 側の陳述のみで上記内容を認定した。		
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

目的外土地3～5の概況(その2) (物件 5 関係)

■関係人(Aの娘 ■目的外土地管理者等)の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原		
占有開始時期	昭和61年12月18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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)		
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			
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()		
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()		
その他	目的外土地の管理者等から評価人が聞き取った内容は、「目的外土地が利用されていることを把握していない。」旨の回答であった。		
執行官の意見	■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

その他の事項

- B に照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A の娘	目的外土地 1, 2は無償で利用していると思います。 目的外土地 3～5については、敷地として使用していることを知りませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

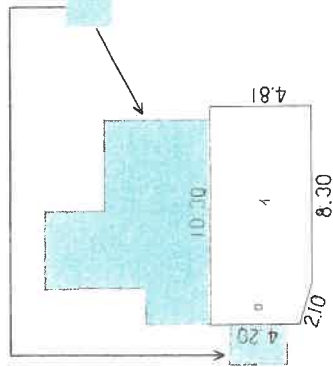
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月 3日 15:15-15:25	那覇地方法務局	謄本等入手
6年 9月 5日 10:30-11:10	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 占有調査
6年10月 4日 14:00-15:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, A の娘と面談
6年10月10日 10:00-10:10	那覇地方法務局	謄本等入手
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input 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 を立ち合わせ, 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

登記年月日：昭和61年12月24日

671566

567112124 各階平面図



求積

$$1 \ 8.30 \times 4.81 = 39.9230$$

$$2 \ (4.20 + 4.81) \times 2.00 \times 0.5 = 9.0100$$

$$\text{合計 } 48.9330$$

床面積 48.93 m²

建物図面 各階平面図

家屋番号 73

建物の所在 国頭郡本部町字崎本部 73番地

0' 42-2

増築部分(未登記)
鉄筋コンクリートブロック造及び
軽鋼鉄骨造並船メッキ鋼板葺の
作業所で床面積は(概測)60.5㎡



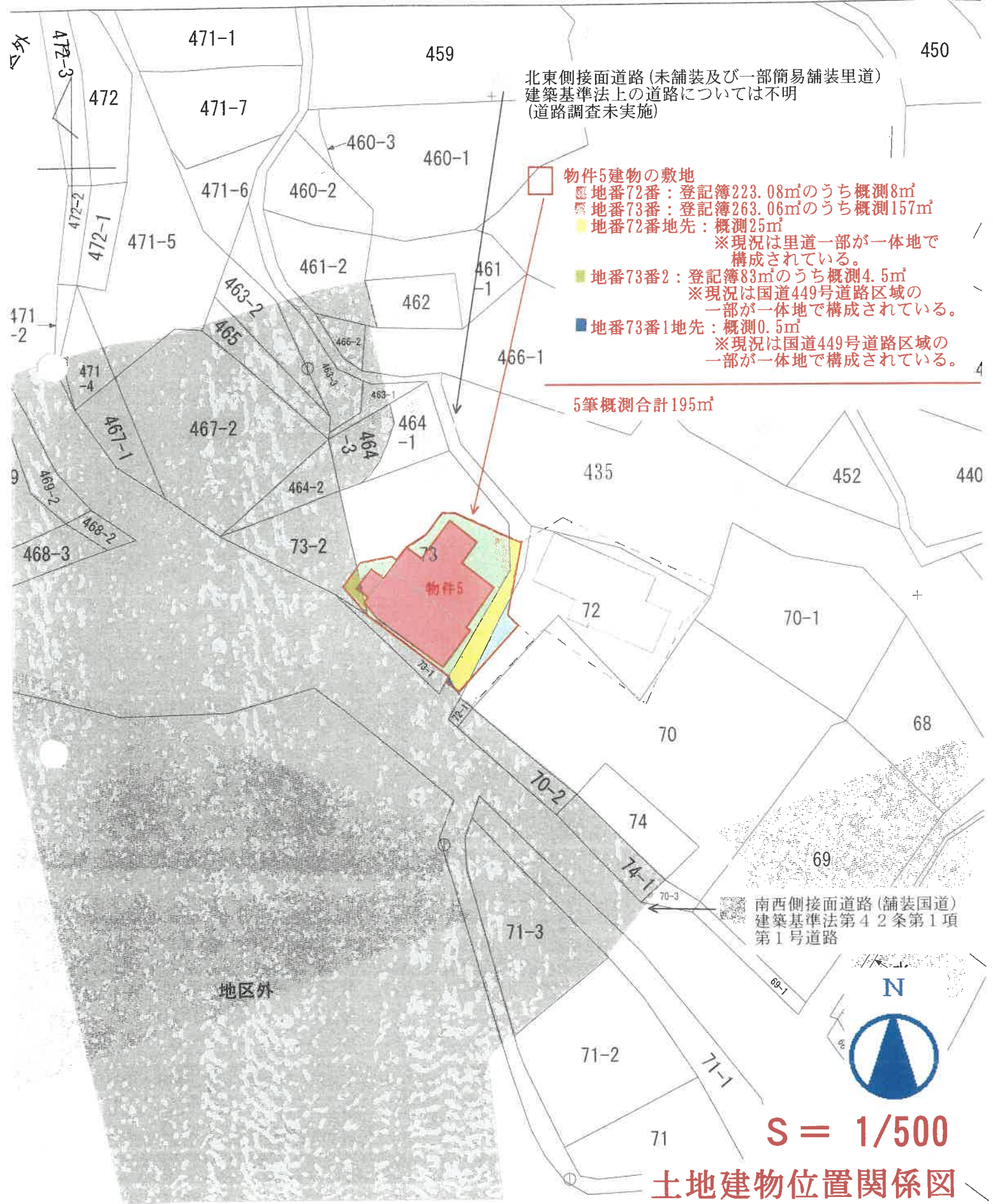
作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

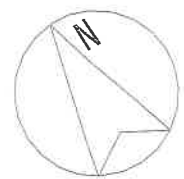
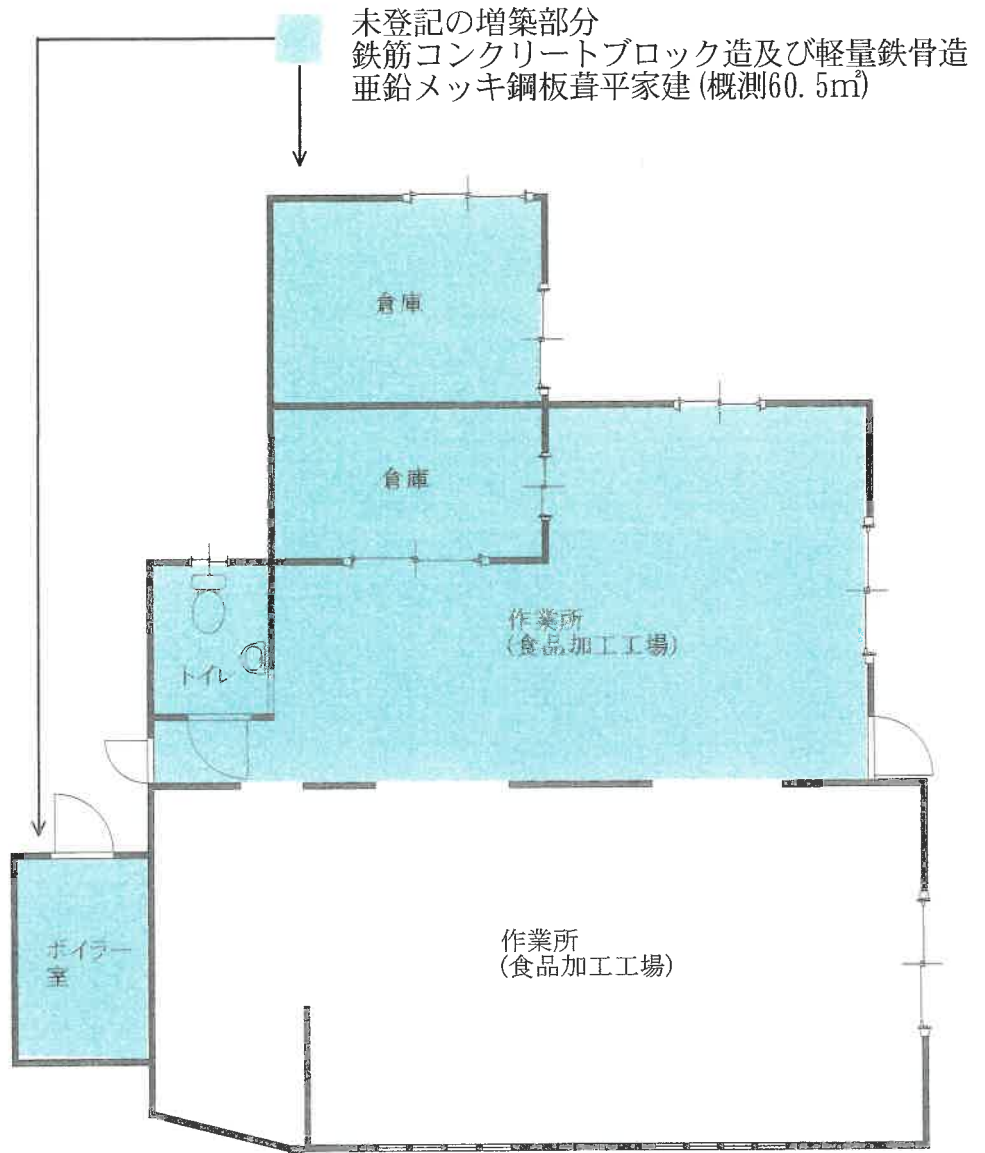
A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

※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。

物件 5



S = 1/100
建物間取図

本件建物全景



1

本件建物内部



2

(13 枚目)

本件建物内部



3

同上



4

(14 枚目)

目的外土地3付近の状況



5

目的外土地5付近の状況



6

副本

令和6年（ケ）第20号

令和6年10月4日現地調査

令和6年12月9日評価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

(物件5)

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

物件番号	評価額
物件5 (建物)	金 6,360,000円

(上記価額は、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
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	国頭郡本部町字崎本部73番地 73番の1 作業所 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根平家建 48.93㎡ A	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
5	<p>・物件5建物の現況所在は、国頭郡本部町字崎本部72番地、73番地、72番地地先、73番地2、73番地1地先の一部である。なお、物件5建物の敷地内には、生活雑貨・廃材等の残置物が認められる。</p> <p>・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5建物は、平成26年頃に北東側及び北西側一部が増築(概測60.5㎡)され、現況の構造等は以下のとおりである。なお、当該増改築部分は未登記である。</p> <p>種 類 作業所・倉庫 構 造 鉄筋コンクリートブロック造及び軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 概測109.43㎡</p> <p>・物件5には、工作物として木造ポリカーボネート波板葺の庇等がある。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・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。</p>		
住居表示		「未実施」	

第4 目的外物件

1. 目的外土地等

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積所有者	国頭郡本部町字崎本部崎本部原 72番 宅地 223.08m ² B	「特記事項」 記載のとおり
2	所在地目地積所有者	国頭郡本部町字崎本部崎本部原 73番 宅地 263.06m ² D	「特記事項」 記載のとおり
3	所在地目地積	国頭郡本部町字崎本部崎本部原 72番地先 里道 概測25m ²	「特記事項」 記載のとおり
4	所在地目地積	国頭郡本部町字崎本部崎本部原 73番2 公衆用道路 83m ²	「特記事項」 記載のとおり
5	所在地目地積	国頭郡本部町字崎本部崎本部原 73番1地先 公衆用道路 概測0.5m ²	「特記事項」 記載のとおり
番号	特記事項		
1～5	・目的外土地1(登記簿地積223.08m ² のうち概測8m ²)、目的外土地2(登記簿地積263.		

0.6㎡のうち概測1.57㎡)、目的外土地3(概測2.5㎡)、目的外土地4(登記簿地積8.3㎡のうち概測4.5㎡)、目的外土地5(概測0.5㎡)の一部は一体地(全5筆概測合計19.5㎡)で構成され、物件5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、本部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、目的外土地1～5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. 目的外土地等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「崎本部」の北方約200m	
付近の状況	<p>本部町の南西端、東シナ海海岸に近接する国道449号沿いの混在住宅地域である。当該地域は、崎本部集落東側の旧国道沿いで一般住宅のほか飲食店舗、駐車場等が混在する。各画地の規模・形状等に統一性はなく、雑然とした街路周景を形成している。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本部小学校・・・・・・・・・・・・・・・・約5,000m ・ザ・ビック エクスプレスもとぶ店・・・・約2,700m ・本部郵便局・・・・・・・・・・・・・・・・約4,300m ・本部町役場・・・・・・・・・・・・・・・・約4,800m <p>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。</p>	
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	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% — なし
画地条件	<p>合計地積：全5筆概測合計 195㎡ 形状：不整形 間口：約12.5m 奥行：約9.5m～12.5m 地勢：概ね南西向き下り緩傾斜 その他：下記南西側道接面路より約0m～0.5m高く、北西側接面道路とほぼ等高に接面する二方路地</p>	
接面道路の状況	<p>南西側：幅員約8m国道(449号：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。) 北東側：幅員約1.5m～2m里道(未舗装) (建築基準法上の道路であるか否かは不明(道路調査未実施))</p>	
土地の利用状況等	<p>目的外土地は、物件5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等の配置については「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。</p>	

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 なし
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. 目的建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 昭和61年12月18日 変更・増築(未登記部分) 平成26年頃 経過年数(登記新築年月日より) 約38.0年 経済的残存耐用年数(加重平均) 約22.0年
仕様	構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根及び軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根：モルタル金ゴテ仕上げ、亜鉛メッキ鋼板 外壁：ブロック下地仕上げ、ガルバニウム鋼板等 内壁：ブロック下地左官仕上げ、化粧合板、タイル等 床：コンクリート叩き、タイル等 天井：モルタル、合板等 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：作業所(食品加工工場)・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	物件5建物は、登記新築年月日より約38年を経過した古型化した作業所・倉庫である。外観において外壁塗料劣化、軽微なクラック等が見受けられ、内覧においては使用資材の劣化が見受けられる。維持管理の状態は普通程度であるが、使用資材は経年相応に疲弊した状態にある。また、北東側物置の壁等にシロアリ浸食の被害がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	厨房設備に係る什器、機械等については、既に耐用年数を満了しており経済価値は残価率程度と判断。

第6 評価額算出の過程

建物の積算価格に、土地利用権等価格を加算して、本件建物を評価した。

1. 基礎となる価格

①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、建物価格を下記のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	現況延床面積等 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
5	177,000	1.00	109.43	0.439	8,503,000

イ 品 等 修 正 : 構造別の工事単価等を基に加重平均により求めた。

ウ 現況延床面積等 : 概測数量を採用。

エ 現 価 率 :

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{躯体部分} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} / \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\ (1 - 0.05) \times 50\% \times (22.0 \text{年} / 44 \text{年}) \quad \doteq \quad 0.238 \end{array}$$

b. 仕上

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{仕上部分} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} / \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\ (1 - 0.05) \times 35\% \times (11.0 \text{年} / 30 \text{年}) \quad \doteq \quad 0.122 \end{array}$$

c. 設備

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{設備部分} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} / \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\ (1 - 0.05) \times 15\% \times (3.0 \text{年} / 15 \text{年}) \quad \doteq \quad 0.029 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{躯体} \quad \text{仕上} \quad \text{設備} \\ 0.05 \quad + \quad 0.238 \quad + \quad 0.122 \quad + \quad 0.029 \quad = \quad 0.439 \end{array}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{l} \text{経年現価率} \quad \text{観察減価率} \\ 0.439 \times (1.0 - 0.00) \quad = \quad 0.439 \end{array}$$

② 土地利用権等価格

目的外土地に付着する土地利用権等価格を下記のとおり求めた

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	土地利用権 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	18,000	0.94	8	1.00	0.10	14,000
2	18,000	0.94	157	1.00	0.10	266,000
3	18,000	0.94	25	1.00	0.10	42,000
4	18,000	0.94	4.5	1.00	0.10	8,000
5	18,000	0.94	0.5	1.00	0.10	1,000
計						331,000

ア 標準画地価格 基準地「本部(県)ー3」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 102.3 & & 100 & & 100 & & \\ 10,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100.0} & \times & \frac{\quad}{62.0} & \equiv & 18,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$(\text{予想年 } 4.5\% \div 12 \text{ ヲ月}) \times 6 \text{ ヲ月} \equiv 2.3\%$$

*標準化補正 : 方位(北) 0.0

*地域格差 : 街路条件 環境条件

$$0.95 \times 0.65 \equiv 0.62$$

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(南西・北東)	日照・通風等の居住の快適性に優る	1.01
二方路	北東側里道は行き止まりで二方路の増加要因はないものと判断	1.00
不整形	建物の配置・設計上の制約等利用効率が劣る程度を考慮	0.93
相乗積		0.94

ウ 地 積：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。

オ 土地利用権等割合：目的外土地に係る土地利用権等を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. 評価額の判定

① 土地利用権等付建物価格

前記により求めた建物価格と土地利用権等価格を合算し、土地利用権等付建物価格を下記のとおり求めた。

建物価格(円) (1①オ) ア	土地利用権等価格(円) (1②カ) イ	土地利用権等付建物価格(円) ア+イ=ウ
8,503,000	331,000	8,834,000

② 評価額

上記で求めた価格に、本物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地利用権等付建物 価格(円) (2①ウ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
5	8,834,000		0.90	0.80	6,360,000

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市場性修正：用途が特殊で需要層が自然制約される等市場性が劣る程度を考
量

エ 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

地価調査価格：本部(県)－3

所 在：本部町字崎本部崎本部原62番

価 格：10,900円/m²(対前年変動率3.8%)

位 置：「崎本部」停の北東方、160m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：153m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員約3m町道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途地域の指定なし
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

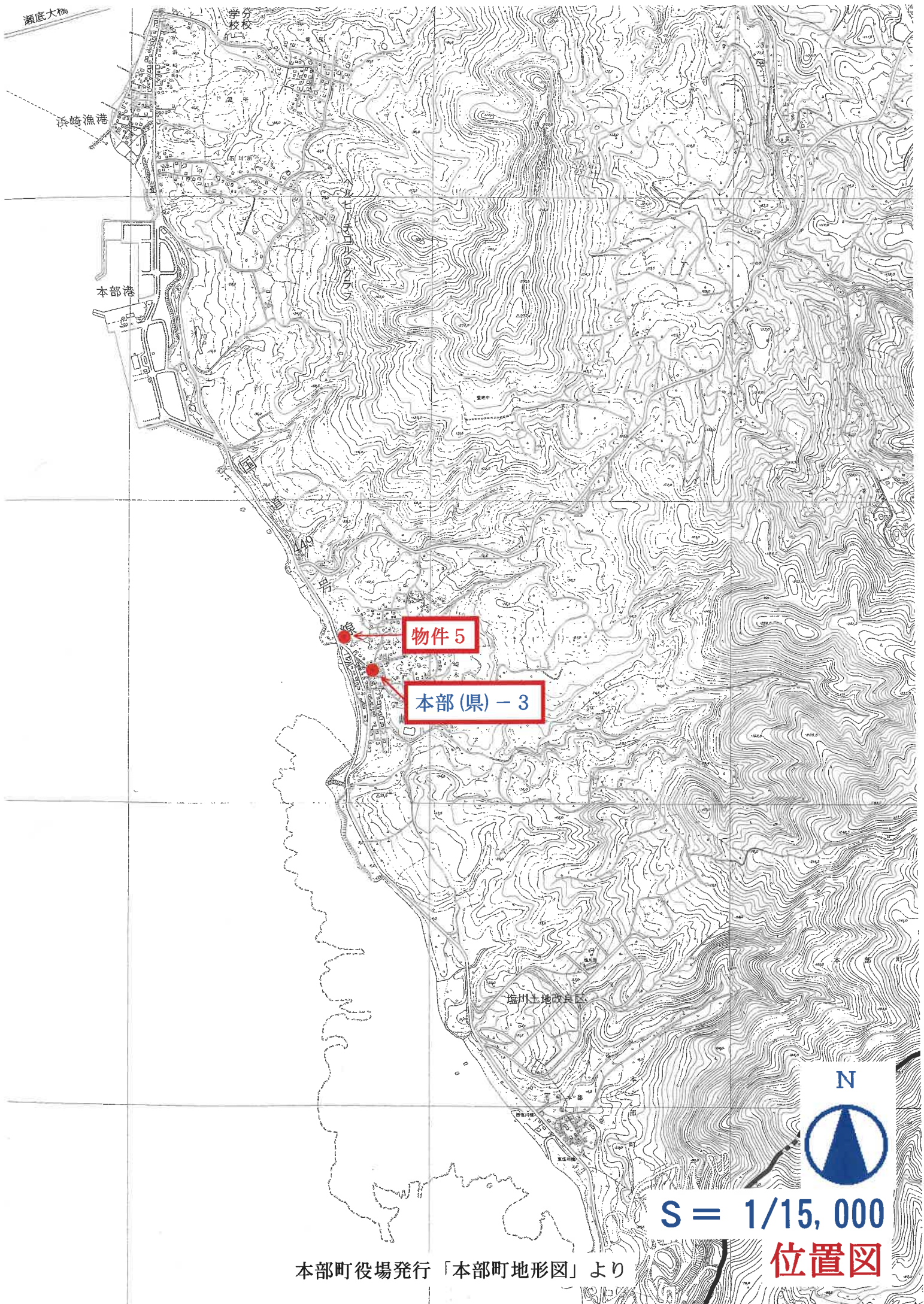
地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第8 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 建物間取図
- 5 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



物件5

本部(県) - 3



S = 1/15,000

位置図

本部町役場発行「本部町地形図」より