

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)

令和7年（ヌ）第11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 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

- 3 所 在 那覇市宇栄原五丁目 631番地の2
- 家屋 番号 631番2
- 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 68.11平方メートル
2階 29.70平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月16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3】

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3】

売却対象外の土地(地番631番2)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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

3 所 在 那覇市宇栄原五丁目 631番地の2

家屋 番号 631番2

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 68.11平方メートル
2階 29.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 11号
令和 7年 5月 9日受理
令和 年 月 日提出
7.6.26

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 那覇市宇栄原五丁目
地 番 630番19
地 目 雑種地
地 積 65平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 那覇市宇栄原五丁目
地 番 631番2
地 目 宅地
地 積 150.80平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 那覇市宇栄原五丁目 631番地の2
家屋 番号 631番2
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 68.11平方メートル
2階 29.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1の土地は、隣地(地番630番5)と一体して駐車場として使用しています。隣地所有者Cとは互いに賃料のやりとりはありません。2 物件2は、物件3の敷地として利用しており、物件3の敷地は物件2のみです。3 物件3は、私が母Bと共に居宅として使用しています。トイレの天井の一部に穴が空いています。4 私が所有する地番631番9の土地を含む、地番631番7、同631番8、同630番7の各土地は通行や駐車場への出入りのため利用していますが、通行料等なく使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、間取図及び添付写真のとおりである。
物件3の内階段に一部傷んだ箇所、トイレの天井に穴が空いた箇所がある。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

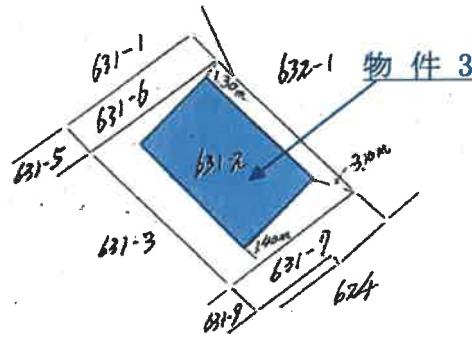
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月13日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年6月2日 14:30-15:00	物件所在地	物件確認, 所有者の母に対し調査日時等を通知, 写真撮影(外観)
7年6月10日 15:00-15:50	物件所在地	立入調査, 所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

建物図面

建物図面



昭和五十六年七月廿〇日

作製年 月 日

作製者

申請人

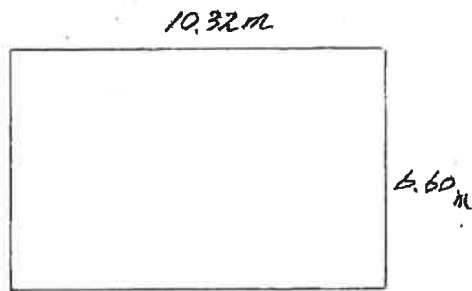
縮尺 1/500

各階平面図

552 7.27

家屋番号	631番地
建物の所在	那覇市宇栄原631番地

1階平面図



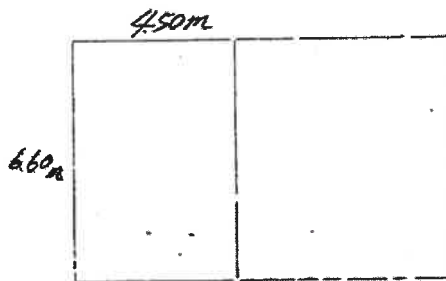
求積

$$10.32 \times 6.60 = 68.112$$

床面積 68.11 m²

物件 3

2階平面図



求積

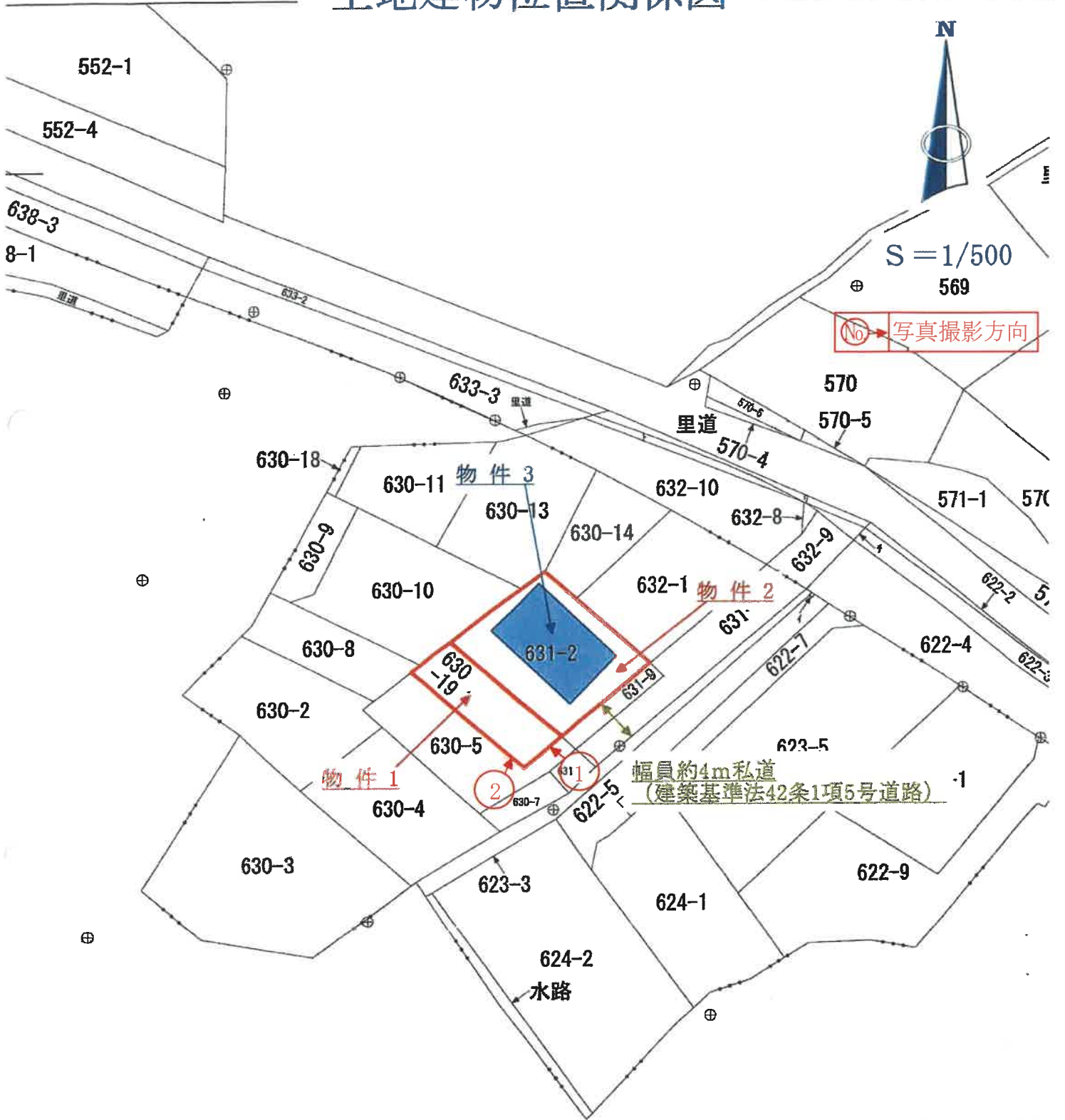
$$4.50 \times 6.60 = 29.70$$

床面積 29.70

縮尺 1/200

縮尺	1/200
----	-------

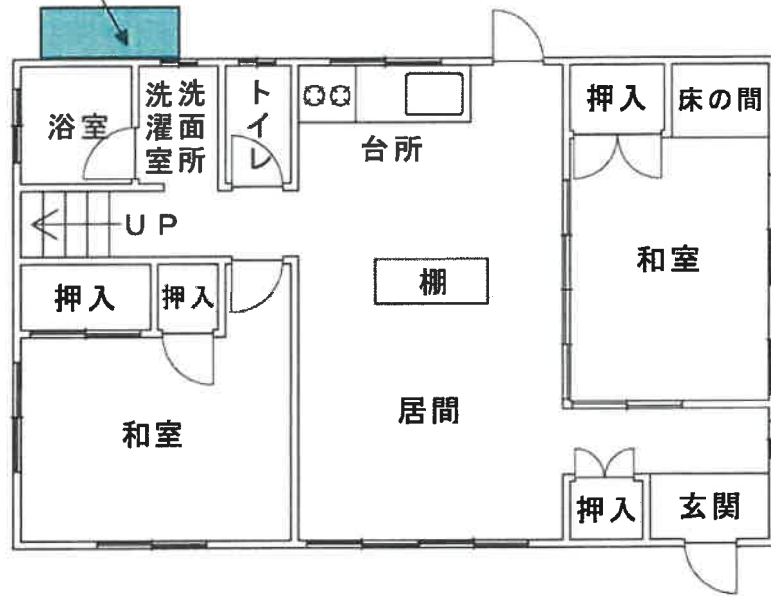
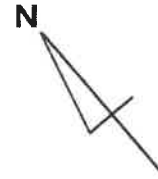
土地建物位置関係図



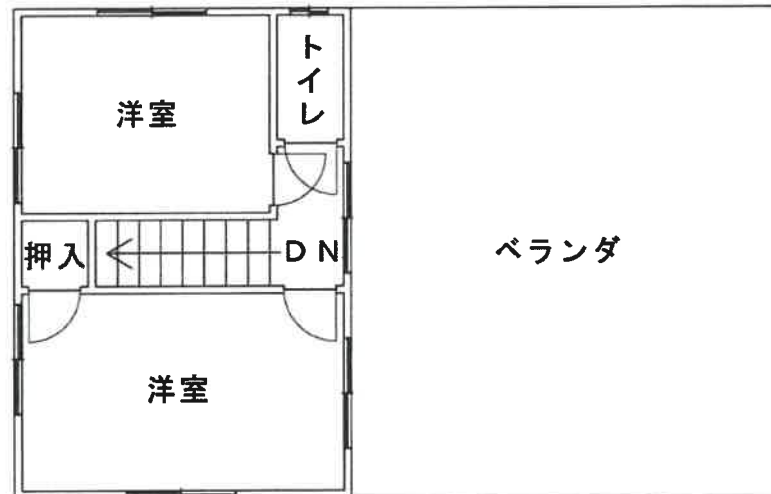
間取図

附属工作物
種類：ボイラー室
構造：ブロック造トタン葺
面積：1.33㎡（概測）

物件 3



1階部分



2階部分

物件3



1

物件1

物件3



2

物件1

ボイラー室(附属工作物)



3

物件3の室内(1階)



4

物件3の室内(1階)



5

同上



6

物件3の室内(2階)



7

物件3の室内(階段の状態)



8

物件3の室内(トイレの天井の穴)



9



令和7年(又)第11号
令和7年6月10日 現地調査
令和7年7月11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 19,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,160,000 円
物件2 (土地)	金 10,150,000 円
物件3 (建物)	金 2,230,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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续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	所在地目地積	那覇市宇栄原5丁目 630番19 雑種地 65㎡	特記事項記載 のとおり
2	所在地目地積	那覇市宇栄原5丁目 631番2 宅地 150.80㎡	同上
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市宇栄原5丁目631番地の2 631番2 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 68.11㎡ 2階 29.70㎡	同上
番号	特記事項		
1・2	<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>		
3	<p>・以下の附属工作物が存する。（後添付「間取図」参照）</p> <p>附属工作物 種類：ボイラー室 構造：ブロック造トタン葺 面積：1.33㎡（概測）</p> <p>上記の附属工作物については、その構造、市場性等から判断し、主たる建物に含めて評価した。</p> <p>・本件の対象物件は本件債務者の持分2分の1である。</p>		
住居表示	那覇市宇栄原5丁目2番6号		

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)	「宇栄原」バス停の南東方約290m（徒歩約4分）	
付近の状況	那覇市の南西部に位置し、近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 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	市街化区域 第2種低層住居専用地域 50% 100% なし 景観計画区域（那覇市景観計画区域、住居-3） 立地適正化区域（居住誘導区域内、都市機能区域外）
画地条件	地積：215.80㎡（物件1、2合計） 形状：長方形 間口：約16m 奥行：約14m 地勢：平坦 接道：中間画地	
接面道路の状況	南東側 幅員約4m私道（建築基準法第42条第1項第5号道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者及び土地所有者以外の者が物件2の土地に物件3建物を共有し、占有している。 ・土地所有者及び土地所有者以外の者が物件1の土地を共同で駐車場の一部として使用している。 	
供給処理施設	上水道あり ガス配管なし 下水道あり	
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、可能性はほとんどないことを確認した。 ・所有者が所有する631番9の土地を含む、631番7、631番8、630番7の各土地は建築基準法第42条第1項第5号道路に指定されており、通行や駐車場への出入りのために利用しているが、これらの土地の所有者との間で通行料のやり取りはなく、使用しているとのことである。 ・本土地は第2種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）と第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）に跨っている。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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52年7月5日新築 経過年数：48年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付け仕上 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	劣る（雨漏りや白蟻の被害は見られなかったが、階段部分に一部傷んだ箇所やトイレの天井部分に穴が開いた箇所が見られた。また、歩行時に床が撓む箇所も見られた。外壁には一部ひび割れ箇所も見られた。）
建物の利用状況	建物共有者が本建物を居宅として使用している。
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。

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）

目的土地について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	135,000	1.02	65	1.00	8,950,000
2	135,000	1.02	150.80	0.94	19,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那覇-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $146,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104.1/100 \times 100/100 \times 100/113 = 135,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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±0%）

◇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

$1.06 \times 0.95 \times 1.12 \times 1.00 = 1.13$

イ 個別格差：1.02（方位+2%）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.94（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-6%と査定した。）

本頁以下余白

② 物件 3 (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	持分割合	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
	標準単価 ア	品等修正 イ				
3	210,000	1.00	97.81	0.055	1/2	560,000

ウ 現況延床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 2 \text{年} / 50 \text{年} = 0.019$
- 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： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.069$
- ⑤ 観察減価：0.800 (保守管理の状況を考慮して-20%と査定した。)
- ⑥ 現価率： $④ \times ⑤ = 0.055$

オ 持分割合：債務者の持分割合 2 分の 1

本頁以下余白

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) (1①オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
	2	19,520,000	0.35	法定地上権

イ 土地利用権等割合：目的土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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) (1①オ, 1②カ) 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	8,950,000	—	1.00	1.00	0.80	7,160,000
2	19,520,000	-6,830,000	1.00	1.00	0.80	10,150,000
3	560,000	+3,420,000	1.00	0.70	0.80	2,230,000
一括価格(合計)						19,540,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：2①ウで求めた土地利用権等価格のうち、物件3に加算する土地利用権等価格を債務者の持分割合を考慮して、以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{土地利用権等価格} \quad \text{債務者の持分割合} \\ 6,830,000 \text{円} \quad \times \quad 1/2 \quad = \quad 3,420,000 \text{円} \end{array}$$

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件3については、本件対象物件が本件債務者の持分であることで市場性が劣ることを考慮して、30%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

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

地価公示価格（那覇－11）

所 在：那覇市具志2丁目560番3

住居表示：具志2－25－20

価 格：146,000円/㎡（対前年度比：+8.1%）

位 置：高良停の南方630m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：北東6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（50、100）

地域の概要：中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

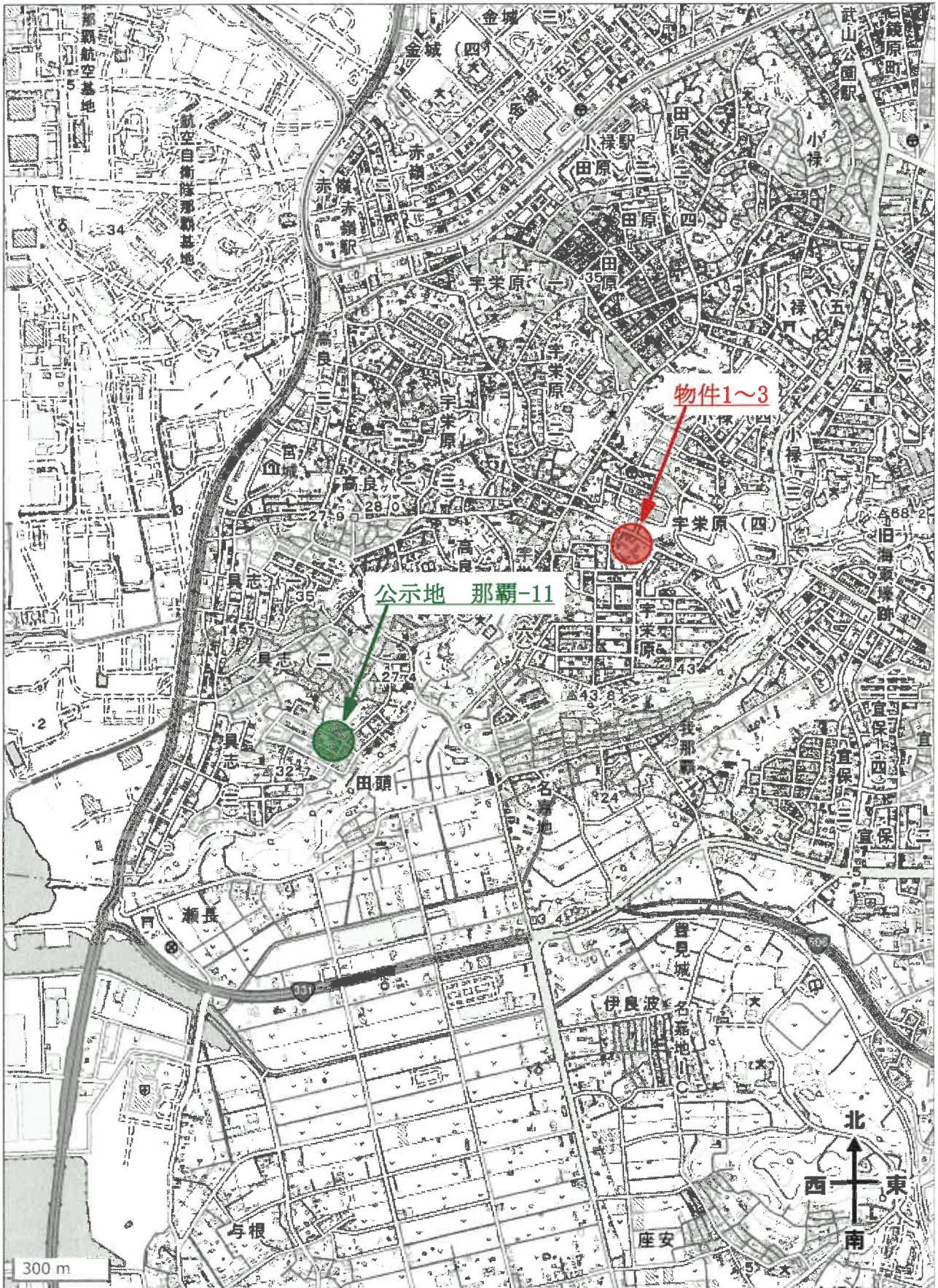
第7 附属資料

- 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





令和7年(ヌ)第11号
令和7年12月15日 評 価

那覇地方裁判所 御中

補 充 書

先に提出しました令和7年(ヌ)第11号競売事件の評価について、物件3(建物)が個別に売却に付される場合の評価額を下記の通り補充いたします。

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

物件番号	評 価 額
3	金 1, 840, 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 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地について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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	140,000	1.02	150.80	0.94	20,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那覇-11

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$
$$146,000\text{円/m}^2 \times 108.2/100 \times 100/100 \times 100/113 = 140,000\text{円/m}^2$$

◇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±0%）

◇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

$$1.06 \times 0.95 \times 1.12 \times 1.00 = 1.13$$

イ 個別格差：1.02（方位+2%）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.94（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-6%と査定した。）

本頁以下余白

② 物件3（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	持分割合	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
	標準単価 ア	品等修正 イ				
3	210,000	1.00	97.81	0.055	1/2	560,000

ウ 現況延床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 2 \text{年} / 50 \text{年} = 0.019$
- 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： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.069$
- ⑤ 観察減価：0.800（保守管理の状況を考慮して-20%と査定した。）
- ⑥ 現価率：④×⑤=0.055

オ 持分割合：債務者の持分割合2分の1

本頁以下余白

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) (1①オ) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
2	20,240,000	0.35	法定地上権	7,080,000

イ 土地利用権等割合：目的土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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) (1②カ) 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
3	560,000	+3,540,000	1.00	0.56	0.80	1,840,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：2①ウで求めた土地利用権等価格のうち、物件3に加算する土地利用権等価格を債務者の持分割合を考慮して、以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{r} \text{土地利用権等価格} \\ 7,080,000 \text{ 円} \end{array} \times \begin{array}{r} \text{債務者の持分割合} \\ 1/2 \end{array} = 3,540,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件3について、本件対象物件が本件債務者の持分であることや土地利用権付建物のみの売却で市場性が劣ることを考慮して、44%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

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。

以上