

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 3.3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 南城市玉城字前川東
地 番 81番
地 目 宅地
地 積 549.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 南城市玉城字前川 81番地
家屋 番号 81番
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 112.85平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式平家建

床 面 積 約23平方メートル

共有者 A 持分4分の1



物件明細書

令和 8年 2月20日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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】

売却対象外の共有持分を有するC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, 2】

本件土地及び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。

《 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、BIT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 南城市玉城字前川東
地 番 81番
地 目 宅地
地 積 549.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

- 2 所 在 南城市玉城字前川 81番地
家屋 番号 81番
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 112.85平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式平家建

床 面 積 約23平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和 7年(ヌ)第 25 号
令和 7年 7月18日受理
令和 7年 9月29日提出

現況調査報告書

那 覇 地 方 裁 判 所
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

- 1 所 在 南城市玉城字前川東
地 番 81番
地 目 宅地
地 積 549.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 南城市玉城字前川 81番地
家屋 番号 81番
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 112.85平方メートル
共有者 A 持分4分の1



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	■宅地一部公衆用道路（物件 1） □公衆用道路（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の一部を公衆用道路として、その余を下記建物を所有し、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	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	<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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式平家建 床面積：概測 23 平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：居宅 構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式平家建 床面積：概測 23 平方メートル
{	種類：居宅 構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式平家建 床面積：概測 23 平方メートル				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（C） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 <input 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	建物の柱等のブロックに亀裂等が見受けられる。 天井板の破損等が見受けられる。				
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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

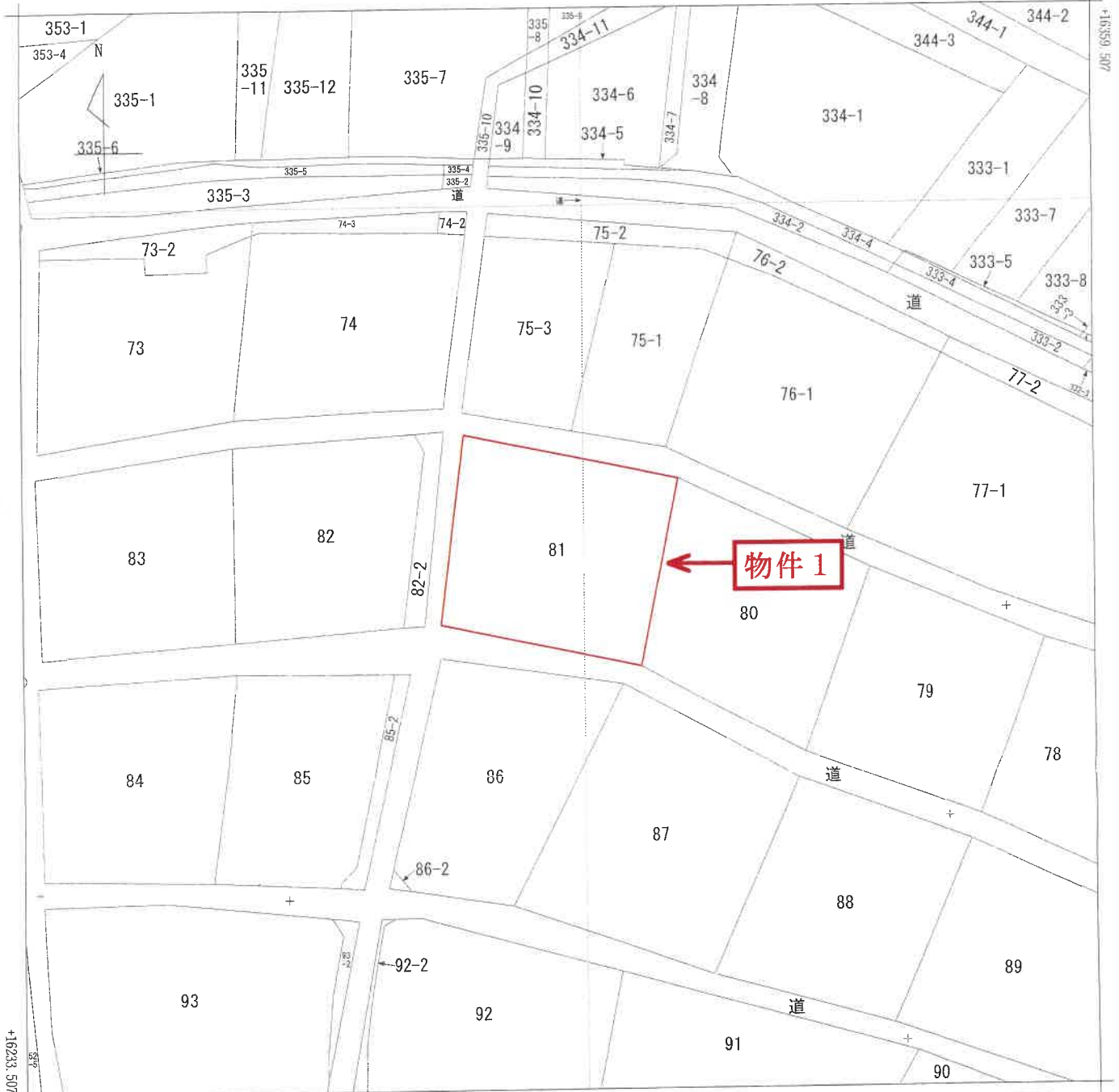
(関係人の陳述等用)

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"/> C (所有者)	本件建物は現在私が居住しており、債務者の連絡先等は分かりません。

(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 7月23日 10:35-10:50	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 全戸不在
7年 7月31日	執行官室	債務者あて要請書作成・送付 (連絡等なし)
7年 8月 1日 13:30-13:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 8月21日 10:50-11:00	物件所在地	債務者以外の所有者あてに要請書作成・投かん
7年 9月10日 13:10-14:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者Cと面談
<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, 所有者から借用した鍵で解錠し, 建物内に立ち入った。 なお, 空家であることが明らかであったので, 証人は付さなかった。</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



+24750.982

(座標値種別：図上測定)

地番 区域見出	玉城字前川
------------	-------

請求部分	所在	南城市玉城字前川東			地番	81番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は 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40年10月			備付年月日 (原図)		補記事項			

A3をA4に縮小

公図(写)

登記年月日：昭和52年4月7日

F 33-Z

建物図面

家屋番号 8 / 番

建物の所在 高気郡雲城村字前川8 / 番地

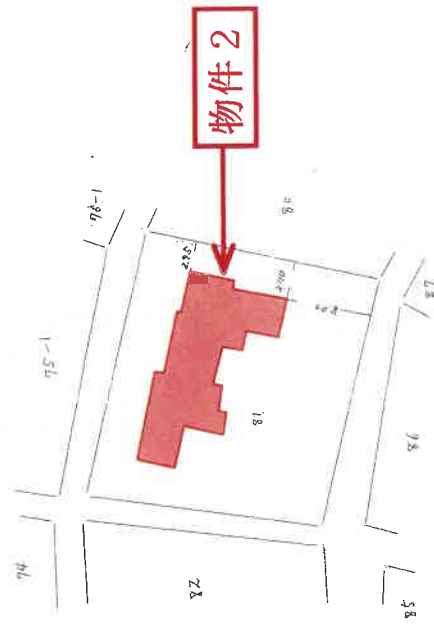
沖繩県南城市玉城

昭和五十二年 参月 参〇日

製作年月日 S52.4.7

製作者

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

327271

A 3をA 4に縮小

縮尺 1/500

(日調連 13)

地図整理番号：M52094

(1/2)

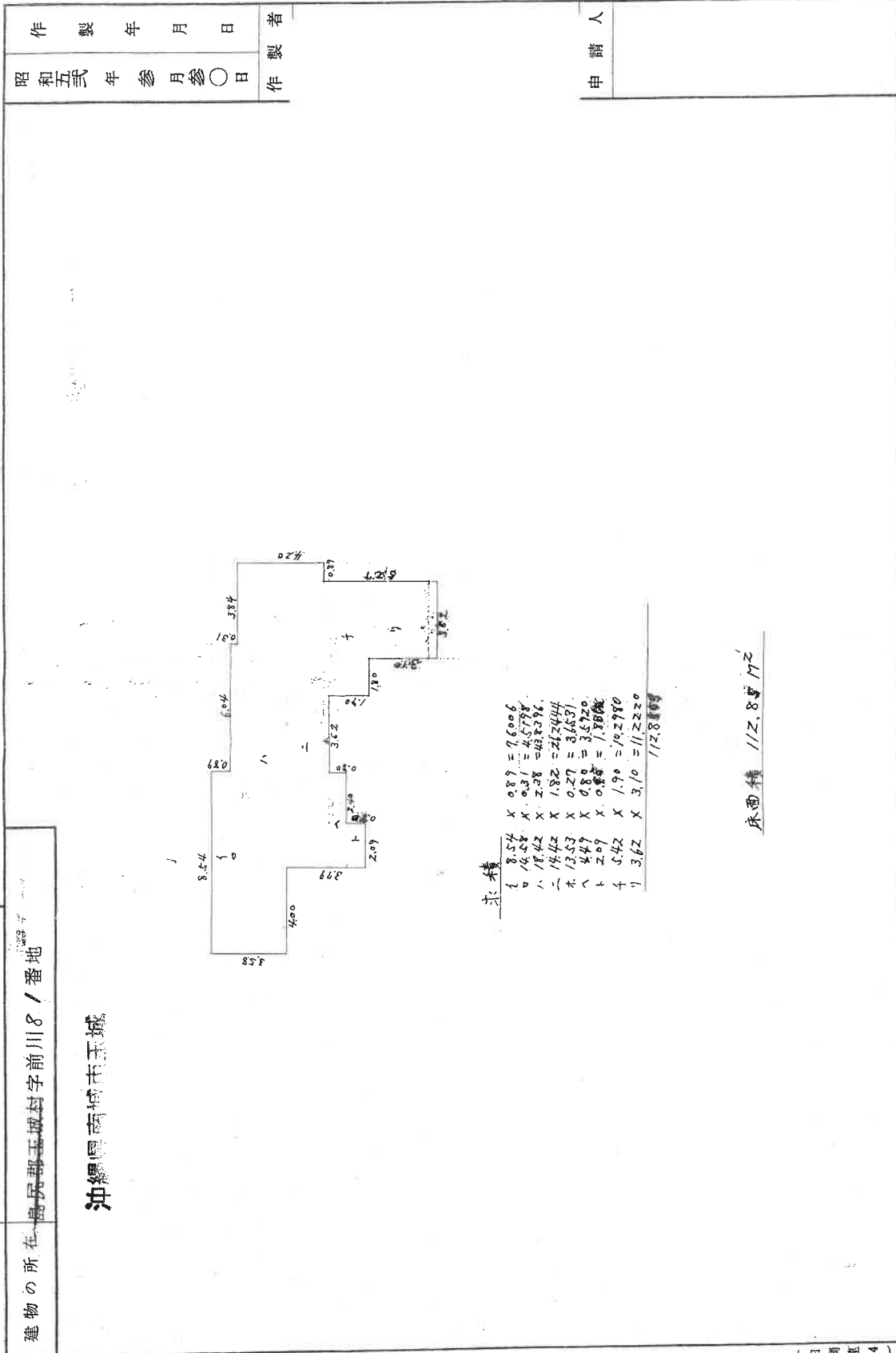
建物図面(写)

各階平面図

2/2

家属番号	8 / 番
建物の所在	島尻郡玉城村字前川8 / 番地

沖縄県南城市玉城



作製年月日	昭和五十二年参月参〇日
作製者	

申請人	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

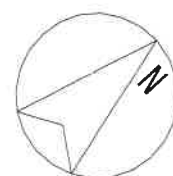
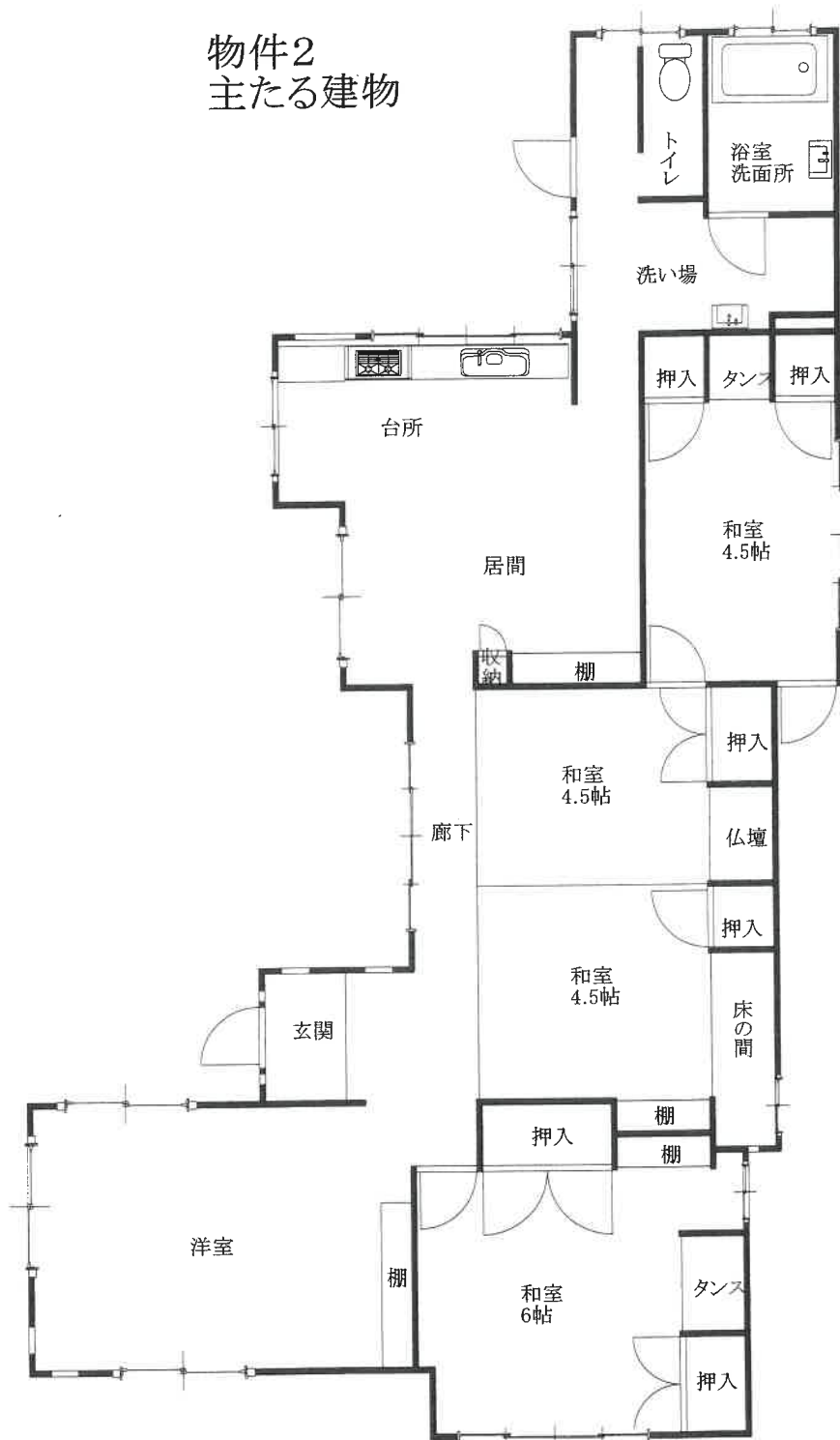
縮尺 1/200

327272

A3をA4に縮小

各階平面図(写)

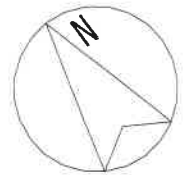
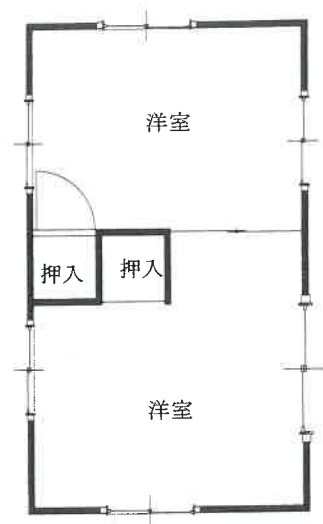
物件2
主たる建物



S = 1/100

建物間取図

物件2
附属建物



S = 1/100
建物間取図

本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上(天井板損傷状況)



4

本件建物内部(天井板損傷状況)



5

附属建物全景



6

附属建物内部



7

本件建物支柱の損壊等



8

コンクリートの欠落等



9

接面道路の状況



10

副本

令和7年 (又) 第25号

令和7年 9月10日現地調査

令和7年 9月29日評価

那覇地方裁判所 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 2,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,830,000円
物件2 (建物)	金 390,000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 所有者 (共有者)	南城市玉城字前川東 81番 宅地 549.00㎡ A 持分4分の1	「特記事項」 記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 (共有者)	南城市玉城字前川81番地 81番 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 112.85㎡ A 持分4分の1	「特記事項」 記載のとおり
物件番号	特記事項		
1	<p>・物件1土地は、北西角及び南西側の道路潰地部分(概測2.5㎡及び1.3㎡)を除き、物件2建物の敷地に利用されている。なお、物件2建物内や、その敷地内には廃車のほか生活雑貨等の残置物が認められる。</p> <p>・数量については、法務局備え付けの地図、南城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。</p> <p>・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、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・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>		
2	<p>・物件2建物(主たる建物)数量については、法務局備え付けの建物図面・各階平面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床面積を採用した。</p> <p>・主たる建物の南西側に未登記の附属建物(建築時期は主たる建物とほぼ同時期と判</p>		

	<p>断。鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式平家建の居宅で床面積は概測23㎡)が存する。</p> <p>・主たる建物及び附属建物には、鉄筋コンクリート造の外階段等の工作物がある。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・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「前川入口」の北東方約400m	
付近の状況	<p>南城市南西端、隣接八重瀬町境界に近接する県道17号線背後の既成住宅地域である。当該地域は段丘陵斜面に自然形成された旧農家集落地域で、戸建住宅の多い中に共同住宅等が点在する。地縁的選好性の強い場所柄から共同住宅の住民以外は住民転出入の少ない地域である。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"> ・船越小学校・・・・・・・・・・約950m ・サンエー八重瀬シティ・・・・・・・・約2,900m ・玉城郵便局・・・・・・・・・・約1,900m ・南城市役所・・・・・・・・・・約4,200m <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なく、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 (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 用途地域の指定はない 70% 200% なし ・特定用途制限地域(居住環境保全地区)
画地条件	<p>地積：549.00㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約23.5m 奥行：約22.5m 地勢：概ね南西向き下り緩傾斜 その他：下記南西側道路より約0～1.3m高く、北西側道路より中央から南側は約0m～1.3m高く・中央から北側は約0m～3.7m低く、北東側道路より約4m～5m低く接面する三方路地。</p>	
接面道路の状況	<p>南西側：幅員約4m～4.2m里道及び私道(南城市管理及びセットバックを含む私道で構成：アスファルト及びコンクリート舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第2項道路である。) 北西側：幅員約4.6m～4.9m市道(前川縦断3号線：アスファルト舗装：歩道なし)</p>	

	<p>(建築基準法第42条第1項第1号道路である。)</p> <p>北東側:幅員約3m~4m里道及び私道(南城市管理及びセットバックを含む私道で構成:アスファルト及びコンクリート舗装:歩道なし)</p> <p>(建築基準法第42条第2項道路である。)</p>
土地の利用状況等	<p>物件1土地は、北西角及び南西側の道路潰地部分(概測合計15.5m²)を除き、物件2建物の敷地として利用されている。</p> <p>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。</p>
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>都市ガス なし(プロパンガス)</p> <p>下水道 あり</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、土壤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、令和7年7月29日付南教文第644号の南城市教育委員会の文化財(包蔵含む)の所在の有無及びその取扱いについて(回答)では、「現在のところ、文化財(包蔵含む)は確認されていません。」との事であった。本件では、係る文化財の有無は現況不明であることから、当該要因は考慮外とした。

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	<p>建築年月日(登記記載) 昭和52年3月23日(新築)</p> <p>経過年数 約49.0年</p> <p>経済的残存耐用年数 約5.0年</p>
仕 様	<p>構 造:鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建</p> <p>屋 根:モルタル金ゴテ仕上げ</p> <p>外 壁:ブロック下地ペイント吹付仕上げ、タイル等</p> <p>内 壁:プリント合板、タイル等</p> <p>床 :フローリング、畳、タイル等</p> <p>天 井:石膏ボード、プリント合板等</p> <p>設 備:電気設備、給排水設備等</p> <p>その他:なし</p>

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：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	劣る。 物件2の①主たる建物は築後約49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クラック、コンクリート剥離による鉄筋露出、塗料被膜劣化等が認められる。内覧では雨漏りによる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、要補修箇所が多い。また、清掃がなされていない空家の状況からカビ発生等不衛生の状況にあり、市場流通性は低いものと考えられる。関係者の話ではシロアリが出ていたとの話があったが、室内残置物等により目視においてシロアリ浸食跡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 経過年数 経済的残存耐用年数	①主たる建物とほぼ同時期 約49.0年 約5.0年
仕様	構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式平家建 屋根：モルタル金ゴテ仕上げ 外壁：ブロック下地左官仕上げ 内壁：プリント合板等 床：カーペット等 天井：石膏ボード等 設備：電気設備等 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：居宅 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。
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	持 分 割 合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	26,400	1.00	549.00	1.00	1/4	3,623,000

ア 標準画地価格 基準地「南城(県)ー3」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{97.0} & \div & 26,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 2.0\% \div 12 \text{ ヶ月}) \times 3 \text{ ヶ月} \div 100 = 0.5\%$$

* 標準化補正 : 方位(南西・北東)+1.0%、二方路+1.0%、セットバック-2.0%

* 地域格差 : 交通接近条件 環境条件

$$1.02 \times 0.95 \div 100 = 0.97$$

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・北西・北東)	日照・通風等の居住の快適性が優る	1.01
三方路地	多方向出入りによる利便性の向上、避難経路の確保、建物の配置・設計上の多様性等利用効率が優る程度を考慮	1.02
道路敷き部分を含む	道路敷き部分の面積割合及びその関係位置の価値率を考量して査定	0.97
相乗積		1.00

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。

オ 共有者Aの持分割合 4分の1

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	持 分 割 合 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒カ
主たる建物	210,000	1.00	112.85	0.05	1/4	296,000
附属建物	180,000	1.00	23	0.05	1/4	52,000
合 計						348,000 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 : ①主たる建物は登記数量、②附属建物は概測数量を採用。

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 49 年を経過し、経済的耐用年数はほぼ満了している。建物建築使用資材等の破損・劣化が目立ち、設備取り換え・要補修個所が多い等老朽・古型物件の市場性を考慮し、現価率は共に 5%と判断した。

オ 共有者 A の持分割合 4 分の 1

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	3,623,000	0.97	0.10 場所的利益	351,000

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0.97(≒549.00㎡-15.5㎡/549.00㎡)と査定した。

ウ 土地利用権等割合：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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②カ) 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	3,623,000	-351,000		0.70	0.80	1,830,000
2	348,000	+351,000		0.70	0.80	390,000
一括価格(合計)						2,220,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：本件は維持管理に劣る老朽・古型化の共有物件で、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

地価調査価格：南城(県)－3

所 在：南城市玉城字前川西12番

価 格：25,500円/m²(対前年変動率2.0%)

位 置：「前川」停の北方、道路距離120m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：565m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約4m市道、背面道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途地域の指定なし

(建ぺい率70%、容積率200%)

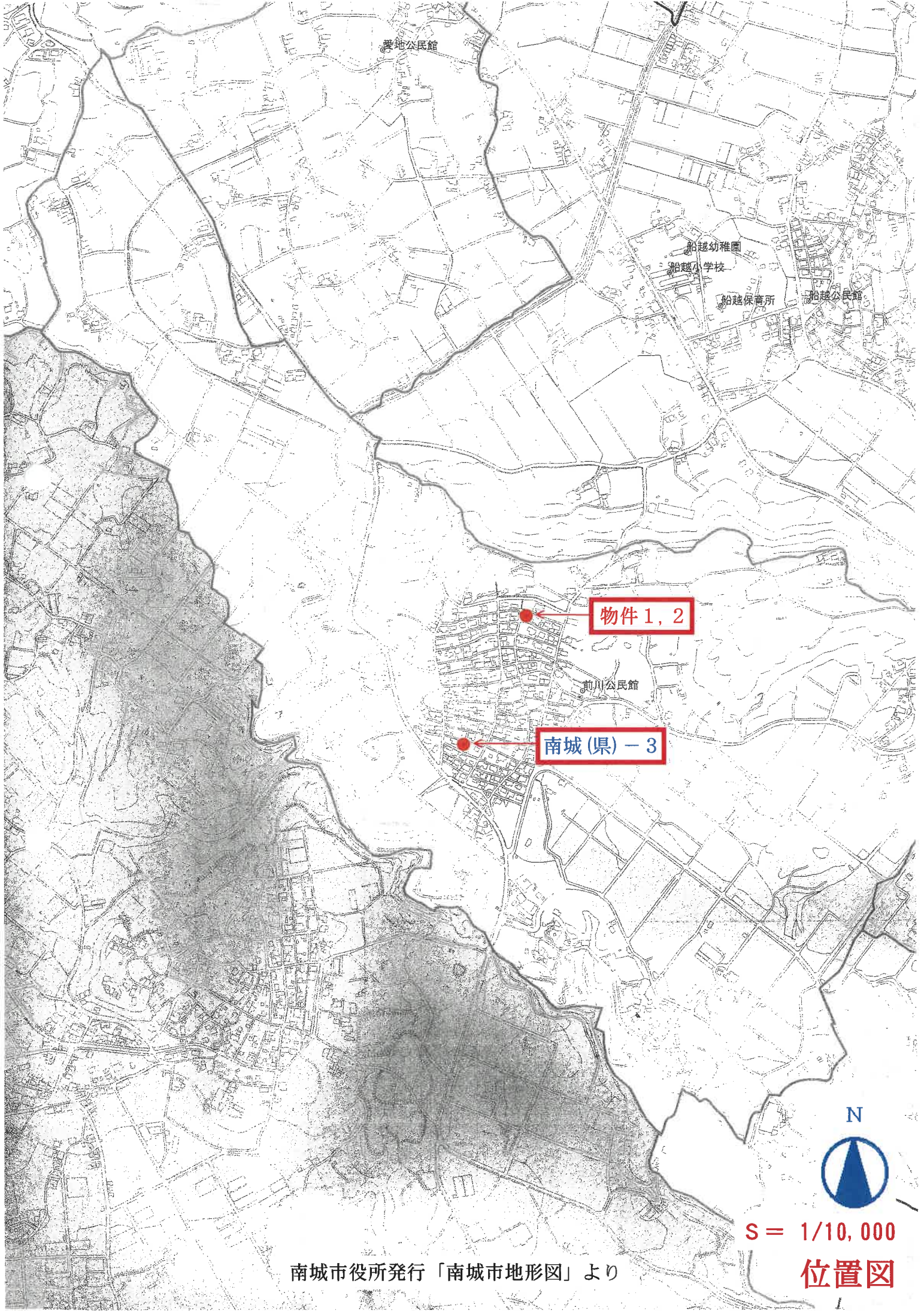
地域の概要：農家住宅のほか一般住宅が見られる既成住宅地域

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

(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



善地公民館

船越幼稚園

船越小学校

船越保育所

船越公民館

物件 1, 2

前川公民館

南城 (県) - 3



S = 1/10,000

位置図

南城市役所発行「南城市地形図」より