

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)

令和7年（ケ）第20621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（訂正）」があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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 7年12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月17日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 7日 午前 9時45分 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11月11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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,970,000 8,776,000	一括	2,194,000	47,005	0
1	2,200,000				
2	5,790,000				
3	2,980,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名護市東江三丁目 |
| | 地 番 | 169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名護市東江三丁目 |
| | 地 番 | 170番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名護市東江三丁目 170番地 |
| | 家屋 番号 | 170番の1 |
| | 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 56.19平方メートル
2階 46.28平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3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1～3】

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件土地の一部(約60.63平方メートル)をDの相続人が売却対象外建物(家屋番号170番及び附属建物(種類:物置等,構造:木造瓦葺平家建,床面積:約2.5平方メートル))の敷地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

B及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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 名護市東江三丁目
 地 番 169 番
 地 目 宅地
 地 積 97.00 平方メートル

- 2 所 在 名護市東江三丁目
 地 番 170 番
 地 目 宅地
 地 積 258.00 平方メートル

- 3 所 在 名護市東江三丁目 170 番地
 家屋 番号 170 番の1
 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 56.19 平方メートル
 2階 46.28 平方メートル

令和 6年(ケ)第 21号
令和 6年 9月17日受理
令和 年 月 日提出
6.11.27

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部

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 | 名護市東江三丁目 |
| | 地 番 | 169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名護市東江三丁目 |
| | 地 番 | 170番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名護市東江三丁目 170番地 |
| | 家屋 番号 | 170番の1 |
| | 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 56.19平方メートル
2階 46.28平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	名護市東江三丁目3番9号				
土地	物件1, 2				
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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 上記土地所有者が物件1, 物件2の土地に下記建物を所有し、占有している。 上記その他の者が物件2の土地上に目的外建物を所有し、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	☒ 本物件は東側で市道に接するが、幅員が4.0m未満のため、再建築するにはセットバックが必要である（評価人調査）。				
建物	物件3				
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：				
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					
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 ☒ 一部 (約60.63㎡)	
占有者		☐ 債務者 ☒ Dの相続人	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ B (債務者兼所有者の妻)) 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		年 月 日 (不明)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
	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 金 円 (毎 限り 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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B, C	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) □ ()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 6年 4月 1日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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	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 金 円 (毎 限り 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			
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

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	名護市東江三丁目 170番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 170番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	33.88㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (Dの相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 附属建物 (種類: 物置等, 構造: 木造瓦葺平家建, 床面積: 約2.5㎡)

(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
■ B (債務者兼所有者の妻、物件3の占有者)	1 物件3の建物は、私と息子Cが居宅として利用しています。夫Aは本年4月1日から施設で生活しており、すでに住民票も施設に移しています。今後夫Aが物件3に帰宅できる見込みはありません。Aとは夫婦又は親子の関係なので当然賃料のやりとりはありません。 2 物件3の建物は、約20年前にリフォームしましたので雨漏りやシロアリ被害はありませんが、床の軋む箇所や室内階段に穴が空いた箇所、外壁等のコンクリートの一部にひびや破損した箇所が見られます。 3 物件2の土地上にある建物（目的外建物）は、Aの亡祖父D名義の建物になっているようですが、同人は30年以上前に亡くなっており、その後居住していた亡Dの妻Eも20年以上前に亡くなりました。現在は誰も住んでおらず、亡Eらの荷物が残された状態で倉庫となっています。同建物は、いつ頃誰が建てたのか不明です。また、亡Dの相続人らとの間で地代のやりとりもありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
物件3の建物は、経年劣化のほか、床板に軋む箇所や階段の一部に破損した箇所が、また、外壁や軒裏の一部にクラックやコンクリートが破損した箇所がそれぞれ見られる。
- 2 物件3の占有関係は、建物の所有者が現在施設に入所しており正式に住民票も移していることや現場の状況、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
6年10月4日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年10月22日 14:40-15:00	物件所在地	物件確認, 債務者兼所有者の妻(物件3の占有者)から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
6年10月23日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年10月28日 13:45-14:45	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者の妻(物件3の占有者)と面談のうえ占有調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

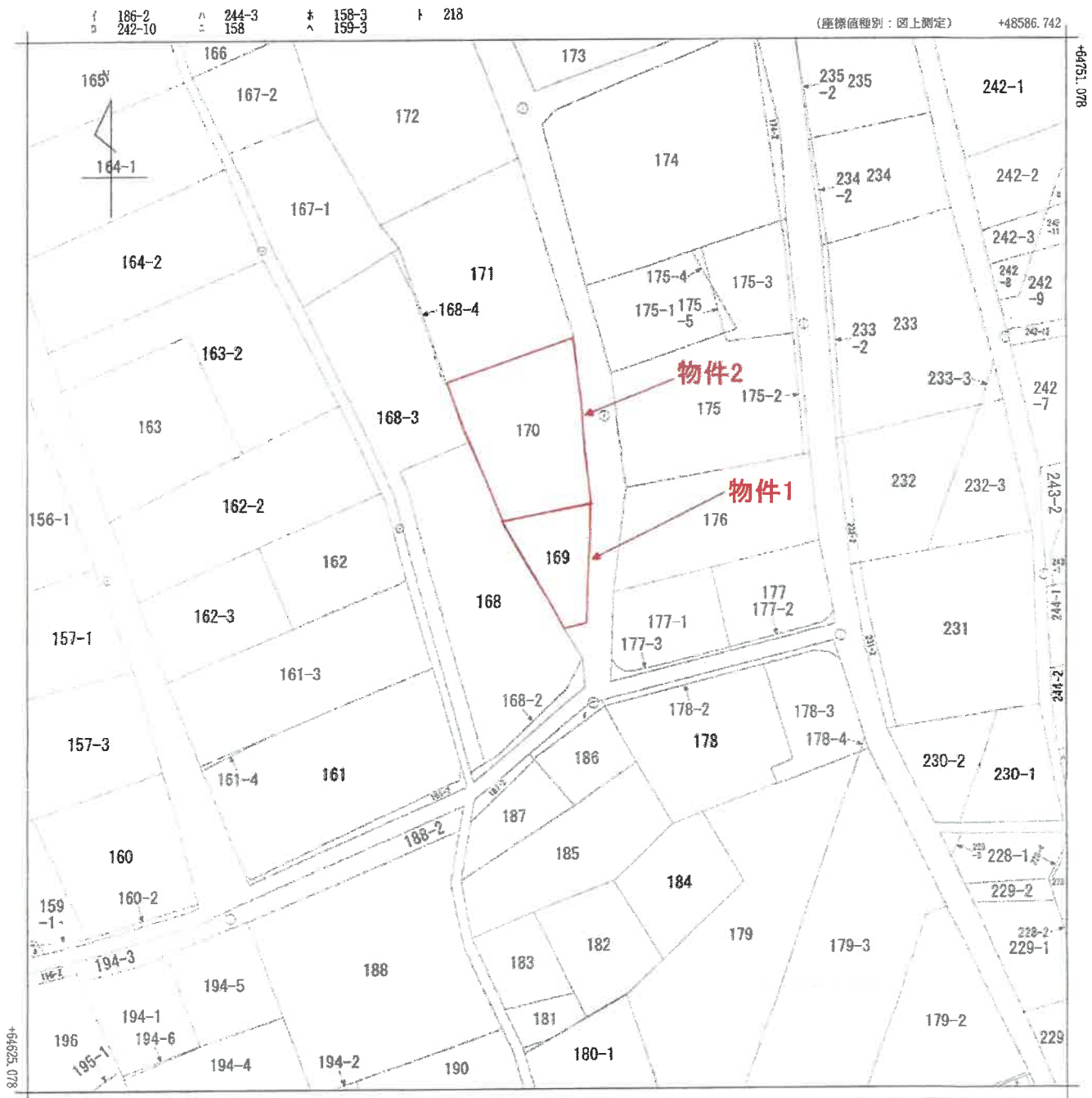
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 図 写



地番区域見出
東江3丁目

請 求 分	所 在 名護市東江三丁目					地 番 169番				
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	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39年9月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和51年4月6日		補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(那覇地方務局名護支局管轄)
令和6年7月12日
那覇地方務局宜野湾出張所
登記官

請求番号：34-1
(1/1)



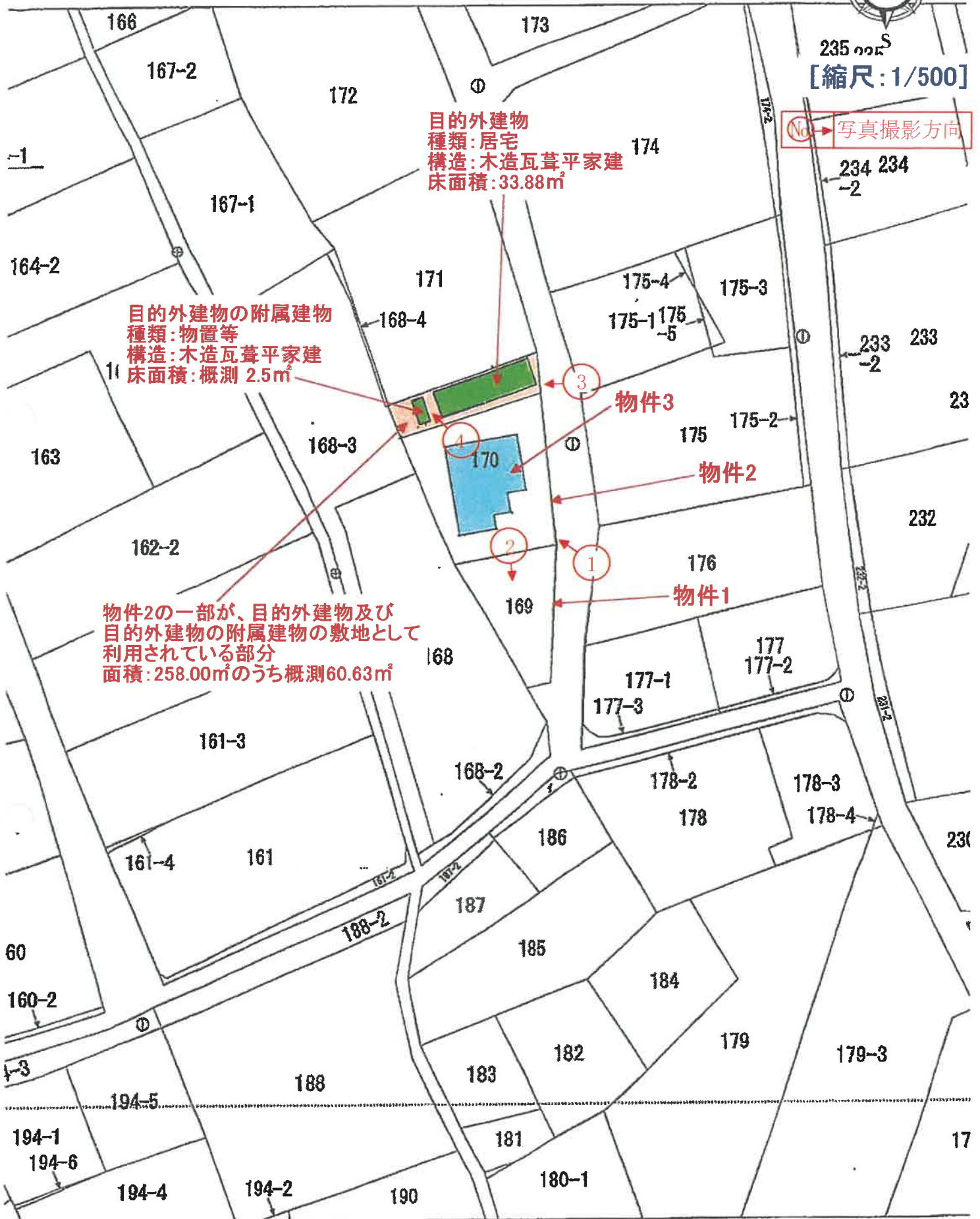
A3→A4に縮小

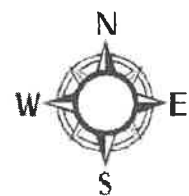
土地建物位置関係図



235 ㏍ S
[縮尺: 1/500]

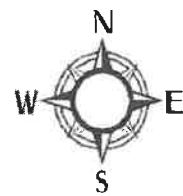
写真撮影方向



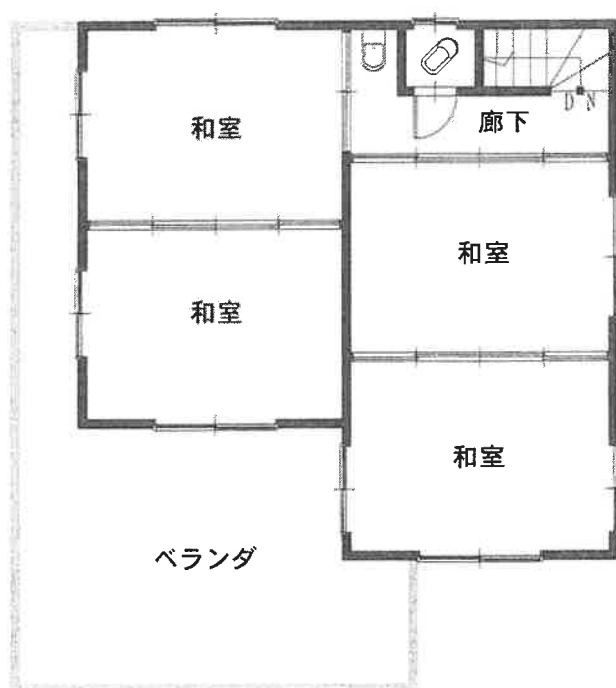


建物間取図 (1階)





建物間取図 (2階)





目的外建物



3

目的外建物の附属建物



4

物件3の室内(1階)



5

同上



6

物件3の室内(1階)



7

同上



8

物件3の室内(2階)



9

同上



10

物件3(階段の破損箇所)



11

物件3(床板の軋みあり)



12

物件3 (コンクリートの破損箇所)



13

物件3 (コンクリートにできたクラック)



14

副本

令和 6 年 (ケ) 第 21 号
令和 6 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 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
宇 久 信 正 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,200,000 円
物件2 (土地)	金 5,790,000 円
物件3 (建物)	金 2,980,000 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、2の内訳価格は物件1、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

1 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	名護市東江三丁目 169 番 宅地 97.00 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名護市東江三丁目 170 番 宅地 258.00 m ²	同 上
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名護市東江三丁目 170 番地 170 番の 1 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 56.19 m ² 2 階 46.28 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件 3 の建物敷地として利用されている。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照		
2	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件 3 の建物敷地として利用されている。 ・物件 2 の一部が、目的外建物等の敷地(概測 60.63 m²)として利用されている。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照		

3	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿床面積を採用して評価した。 ・B、Cが居宅として利用している。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
住 居 表 示	「名護市東江3丁目3番9号」

2 目的外建物

所 在 等	登 記	現 況
所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 建 築 年 月 日 所 有 者	名護市東江三丁目 170 番地 170 番 居宅 木造瓦葺平家建 33.88 m ² 不詳 その他の者 D	「特記事項」欄 記載のとおり。
特 記 事 項		
・数量については、現況床面積と登記床面積はおおむね符号するので、登記床面積を採用した。 ・目的外建物の附属建物(物置：木造瓦葺平家建、概測 2.5 m²)が現存する。 利用内容の詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照。		

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)	最寄バス停「東江入口」の北東方、道路距離約150m(徒歩約2分)	
付近の状況	名護市のほぼ南西部に所在する。名護市役所の南東方約1.7km(道路距離)に存し、市立東江小学校の南西方約270m(道路距離)に位置する。 周辺は、一般住宅が多く建ち並び、共同住宅等も見られ、街路はやや狭い地域である。 なお、現在、当該地域環境等が変化する特段の要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	355.00㎡(物件1、2合計) やや不整形 約33.4m 約12.8m
接面道路の状況	東側幅員約3.6m市道に接面する。 (建築基準法第42条第1項1号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書記載のとおり」。	
供給処理施設	上水道あり 都市ガスなし 下水道あり	
特記事項	・接面道路について、市道であるが4.0m未満のため、再建築する際には、セットバックが必要である。 ・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3）

区 分	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 37 年 11 月頃 経過年数 約 63 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ラフトン吹付等ほか 内 壁：コンクリートモルタル、合板、タイル等ほか 床 : コンクリートモルタル、畳、フローリング、タイル等ほか 天 井：不燃ボード、合板等ほか 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：居宅 間 取 り：後添「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 ・床板に軋む箇所、階段の一部が破損、外壁の一部にクラックやコンクリートの破損等が見られる。
専有部分の利用状況	「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 土地 (物件1、2)

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 物件3の建物敷地	45,600	0.92	97.00	0.90	3,662,000
2 物件3の建物敷地	45,600	0.92	197.37	0.90	7,452,000
2 目的外建物の敷地	45,600	0.92	60.63	0.90	2,289,000
			合 計		13,403,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価公示 名護-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,300 \text{ 円/㎡} \times 103.2/100 \times 100/102 \times 100/116 = 45,600 \text{ 円/㎡}$

*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 1.02 を考慮した。

*地域格差 : 街路条件 1.05、環境条件 1.10 を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位 1.01、形状 0.95、セットバック 0.96 を考慮した。

ウ 地 積 : 概測数量による。

エ 建付減価補正率 : 敷地の有効利用の程度及び建物の経過年数等を考慮して、
10%の減価修正を行った。

② 建物（物件3）

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	210,000	102.47	0.044	947,000

イ 現況延床面積：登記数量及び概測数量を採用。

ウ 現 価 率：

減価修正にあたっては、耐用年数法に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件3：} \quad \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.074 \times 0.600 \div 0.044$$

項 目	物件区分 物件 3
n：経過年数	63 年
o：残存耐用年数	5 年
N：経済的全耐用年数	68 年
q：観察減価法による補正率	△40%

(注) 観察減価法による補正率は、建物の経過年数、維持管理の状態等を考慮して減価率を上記の通り査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1 物件3の建物敷地	3,662,000	0.25 法定地上権	916,000
2 物件3の建物敷地	7,452,000	0.25 法定地上権	1,863,000
2 目的外建物の敷地	2,289,000	0.10 場所的利益	229,000
		物件3の土地利用権合計	2,779,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を法定地上権、場所的利益と判定し、その割合25%、10%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エ) 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 物件3の建物敷地	3,662,000	-916,000	1.00	1.00	0.80	2,200,000
2 物件3の建物敷地	7,452,000	-1,863,000	1.00	1.00	0.80	4,470,000
2 目的外建物の敷地	2,289,000	-229,000	1.00	0.80	0.80	1,320,000
				物件2の合計		5,790,000
3	947,000	+2,779,000	1.00	1.00	0.80	2,980,000
一括価格 (合計)						10,970,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件2については、一部目的外建物の敷地として利用されていることから、20%の市場修正を行った。

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 名護-2

所 在：名護市大東2丁目1706番13

住居表示：「大東2-20-21」

価 格：52,300円/㎡（推定年間変動率+2.7%）

位 置：「名護十字路」停の南東方約250m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：375㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南東側幅員約6.0m市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200）

地域の概要：中規模一般住宅の中に駐車場も見られる住宅地域

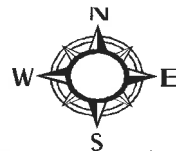
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真
- 6 写真撮影位置図
- 7 仮名一覧表

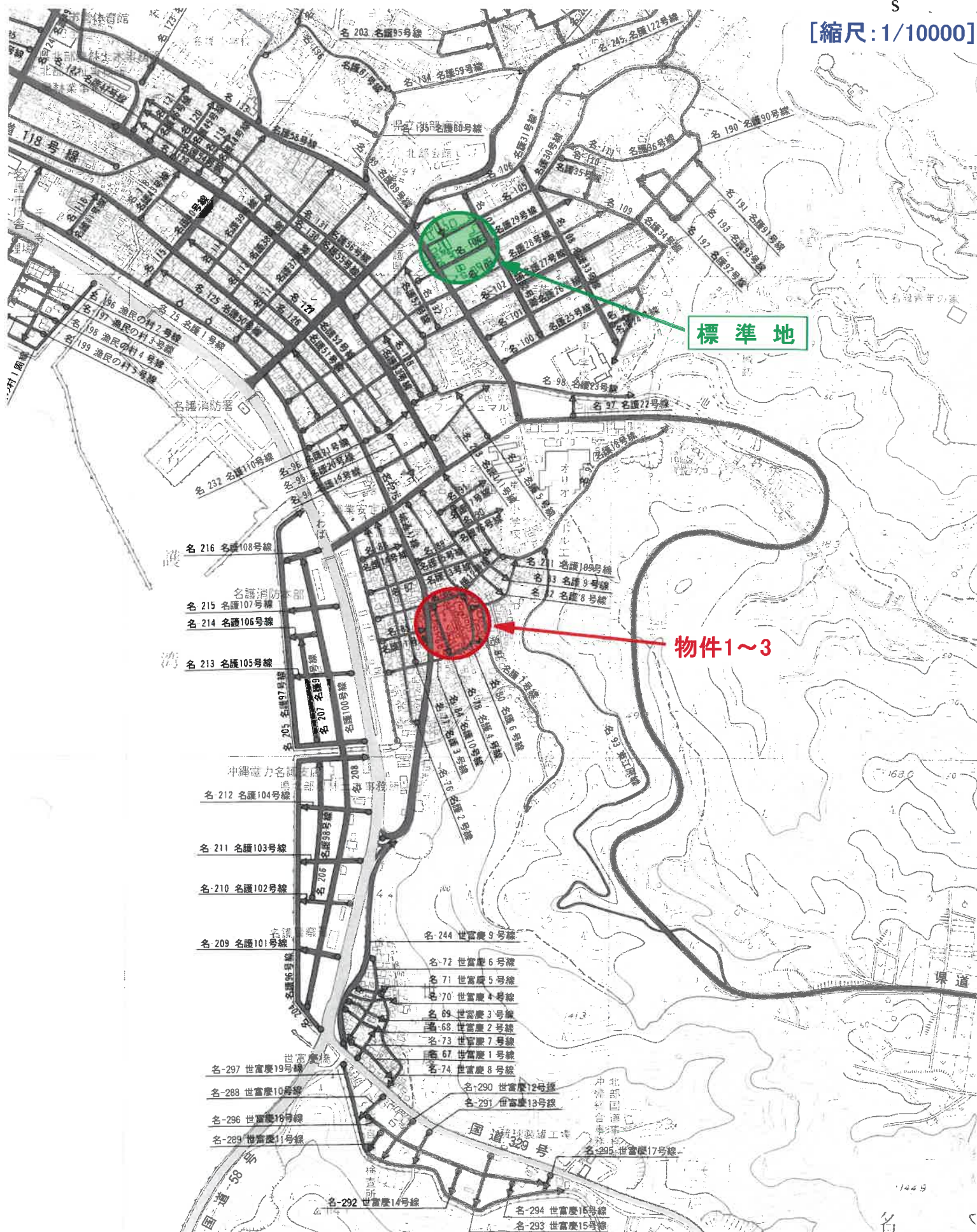
（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上 11 頁

物件位置図



[縮尺:1/10000]



副本

令和 6 年 (ケ) 第 21 号
令和 6 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評 価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書

(訂正)

令和 7 年 3 月 7 日評価書

6 頁

次の通り訂正します。

令和 7 年 9 月 11 日

評価人 不動産鑑定士
宇 久 信 正 印

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	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（公課証明書） 昭和 37 年 11 月頃 経過年数 約 63 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ラフトン吹付等ほか 内 壁：コンクリートモルタル、合板、タイル等ほか 床 ：コンクリートモルタル、畳、フローリング、タイル等ほか 天 井：不燃ボード、合板等ほか 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：居宅 間 取 り：後添「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 ・床板に軋む箇所、階段の一部が破損、外壁の一部にクラックやコンクリートの破損等が見られる。
専有部分の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	特になし