

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 7 年 11 月 11 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	26, 420, 000 21, 136, 000	一括	5, 284, 000	151, 765	0
1	12, 230, 000				
2	14, 190, 000				

物 件 目 録

1 所 在 浦添市港川一丁目

地 番 1395番16

地 目 宅地

地 積 189.48平方メートル

共有者	A	持分1190分の360
共有者	B	持分1190分の45
共有者	C	持分1190分の20
共有者	D	持分1190分の180
共有者	E	持分1190分の180
共有者	F	持分1190分の45
共有者	G	持分1190分の36
共有者	H	持分1190分の60
共有者	I	持分1190分の60
共有者	J	持分1190分の60
共有者	K	持分1190分の36
共有者	L	持分1190分の36
共有者	M	持分1190分の36
共有者	N	持分1190分の36

2 所 在 浦添市港川一丁目1395番地16

家屋 番号 1395番16

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建

床 面 積	1階	94.20平方メートル
	2階	49.25平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分450分の120
共有者	B	持分450分の15
共有者	C	持分450分の60
共有者	D	持分450分の60
共有者	E	持分450分の60
共有者	F	持分450分の15
共有者	G	持分450分の12
共有者	H	持分450分の20
共有者	I	持分450分の20
共有者	J	持分450分の20
共有者	K	持分450分の12
共有者	L	持分450分の12
共有者	M	持分450分の12
共有者	N	持分450分の12



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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2】

賃借権

・範 囲 202号室
賃借人 P
期 限 令和7年9月17日まで
賃 料 54000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権 (不明)

・範 囲 301号室
賃借人 Q

賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】



- ・ 201号室部分をOが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 高床式部分は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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。（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 浦添市港川一丁目

地 番 1395番16

地 目 宅地

地 積 189.48平方メートル

共有者 A 持分1190分の360
 共有者 B 持分1190分の45
 共有者 C 持分1190分の20
 共有者 D 持分1190分の180
 共有者 E 持分1190分の180
 共有者 F 持分1190分の45
 共有者 G 持分1190分の36
 共有者 H 持分1190分の60
 共有者 I 持分1190分の60
 共有者 J 持分1190分の60
 共有者 K 持分1190分の36
 共有者 L 持分1190分の36
 共有者 M 持分1190分の36
 共有者 N 持分1190分の36

2 所 在 浦添市港川一丁目1395番地16

家屋 番号 1395番16

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建

床 面 積 1階 94.20平方メートル
 2階 49.25平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分450分の120
共有者	B	持分450分の15
共有者	C	持分450分の60
共有者	D	持分450分の60
共有者	E	持分450分の60
共有者	F	持分450分の15
共有者	G	持分450分の12
共有者	H	持分450分の20
共有者	I	持分450分の20
共有者	J	持分450分の20
共有者	K	持分450分の12
共有者	L	持分450分の12
共有者	M	持分450分の12
共有者	N	持分450分の12



令和 6年(ケ)第 10 号
令和 6年12月 5日受理
令和 7年 3月 10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 浦添市港川一丁目

地 番 1395番16

地 目 宅地

地 積 189.48平方メートル

共有者	A	持分1190分の360
共有者	B	持分1190分の45
共有者	C	持分1190分の20
共有者	D	持分1190分の180
共有者	E	持分1190分の180
共有者	F	持分1190分の45
共有者	G	持分1190分の36
共有者	H	持分1190分の60
共有者	I	持分1190分の60
共有者	J	持分1190分の60
共有者	K	持分1190分の36
共有者	L	持分1190分の36
共有者	M	持分1190分の36
共有者	N	持分1190分の36

2 所 在 浦添市港川一丁目1395番地16

家屋 番号 1395番16

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建

床 面 積	1階	94.20平方メートル
	2階	49.25平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 4 5 0 分の 1 2 0
共有者	B	持分 4 5 0 分の 1 5
共有者	C	持分 4 5 0 分の 6 0
共有者	D	持分 4 5 0 分の 6 0
共有者	E	持分 4 5 0 分の 6 0
共有者	F	持分 4 5 0 分の 1 5
共有者	G	持分 4 5 0 分の 1 2
共有者	H	持分 4 5 0 分の 2 0
共有者	I	持分 4 5 0 分の 2 0
共有者	J	持分 4 5 0 分の 2 0
共有者	K	持分 4 5 0 分の 1 2
共有者	L	持分 4 5 0 分の 1 2
共有者	M	持分 4 5 0 分の 1 2
共有者	N	持分 4 5 0 分の 1 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浦添市港川一丁目36番2号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	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	☒ 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 居宅 として占有している。 ☒ 「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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 201号室部分 0	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 20・11・7 自20・11・7 至(期限なし)	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場配置図④⑤ 2区画占有 荷物を置いて占有して いる。
2	☐ 全部 ☒ 202号室部分 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・9・18 自6・9・18 至7・9・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	毎月27日限り当月分 を支払う 共益費1000円 駐車場配置図③占有
2	☐ 全部 ☒ 301号室部分 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・4・15 自30・4・15 至32・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	毎月27日限り当月分 を支払う 共益費1000円 契約上は定期賃貸借であ るが内容的には自動更新
2	☐ 全部 ☒ 駐車配置図②部分 R	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 11年頃 自11年頃 至(期限なし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	支払時期等は不明
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 ・ 自・ 至・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

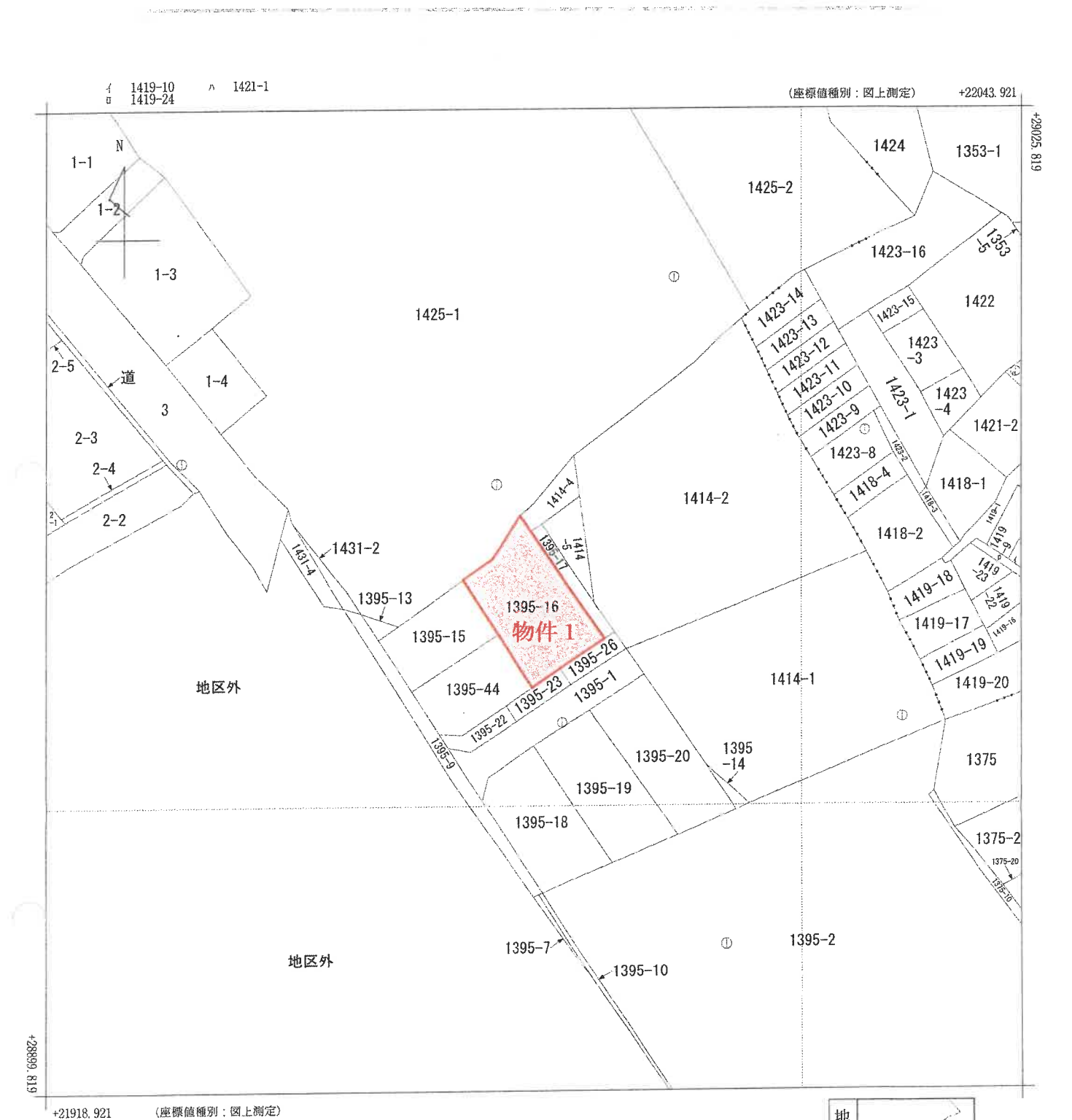
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 0 (201号室占有者)	当該部屋に私の荷物を置いています。 当該部屋及び高床式部分の駐車場を含め賃貸料等の支払いはありません。
■ 管理会社社員	当該建物の駐車区画②を利用している方は, 当社が管理する以前から利用しているため, 利用関係の詳しい内容は分かりません。

(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
6年12月10日 9:00ー9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年12月11日 13:00ー13:15	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 1月 6日 9:20ー9:40	物件所在地	占有者あて要請文書投かん
7年 1月27日 13:20ー13:35 13:55ー14:10	物件所在地 202 201	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 201及び202号 室の各占有者と面談
7年 2月14日 9:50ー10:15	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 301号室占有者と 面談
(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]



請求部	所在	浦添市港川一丁目				地番	1395番16			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A 3→A 4 に縮小

[建物図面-各階平面図] 物件 2

登記年月日：平成3年10月19日

建物図面
各階平面図

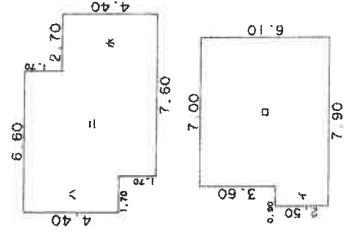
625733

家屋番号 1395番16

建物の所在 浦添市港川1丁目1395番地16

各階平面図

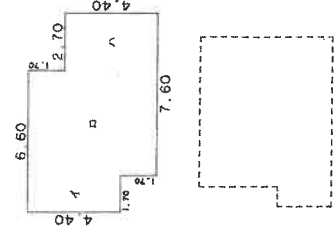
1 階



求積表

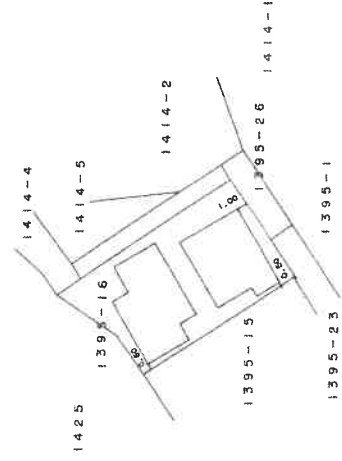
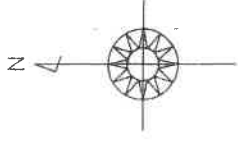
イ	2.50 X 0.90	=	2.2500
ロ	6.10 X 7.00	=	42.7000
ハ	4.40 X 1.70	=	7.4800
ニ	6.10 X 4.90	=	29.8900
ホ	4.40 X 2.70	=	11.8800
合計			94.2000
床面積			94.20 m ²

2 階



求積表

イ	4.40 X 1.70	=	7.4800
ロ	6.10 X 4.90	=	29.8900
ハ	4.40 X 2.70	=	11.8800
合計			49.2500
床面積			49.25 m ²



平面 毎年拾月拾九日

(日加納)

作製者 土地調査士

10月 16日作製

縮尺 1/250

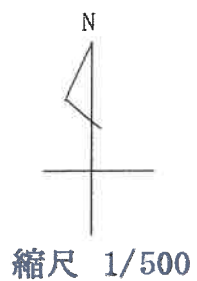
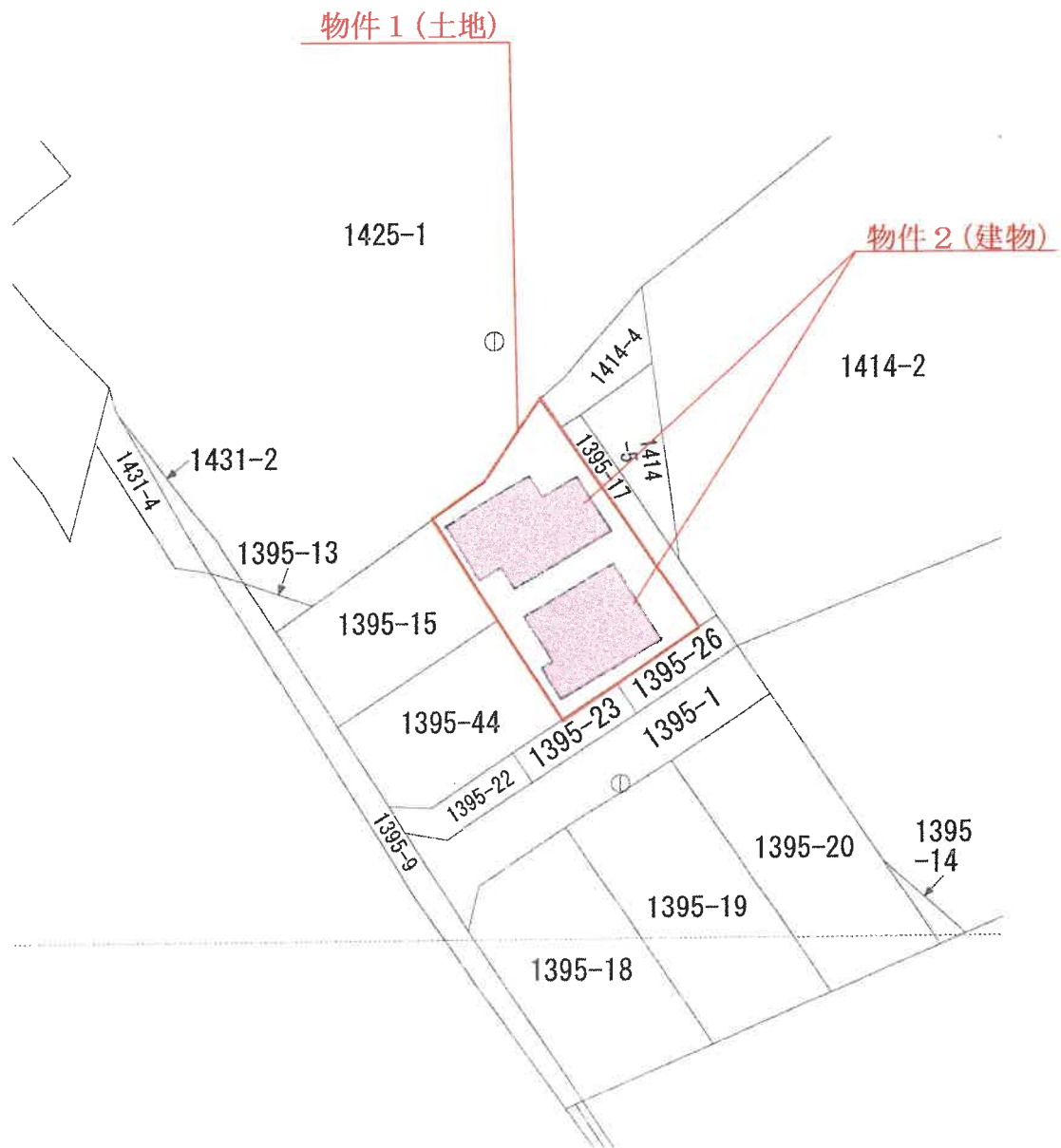
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

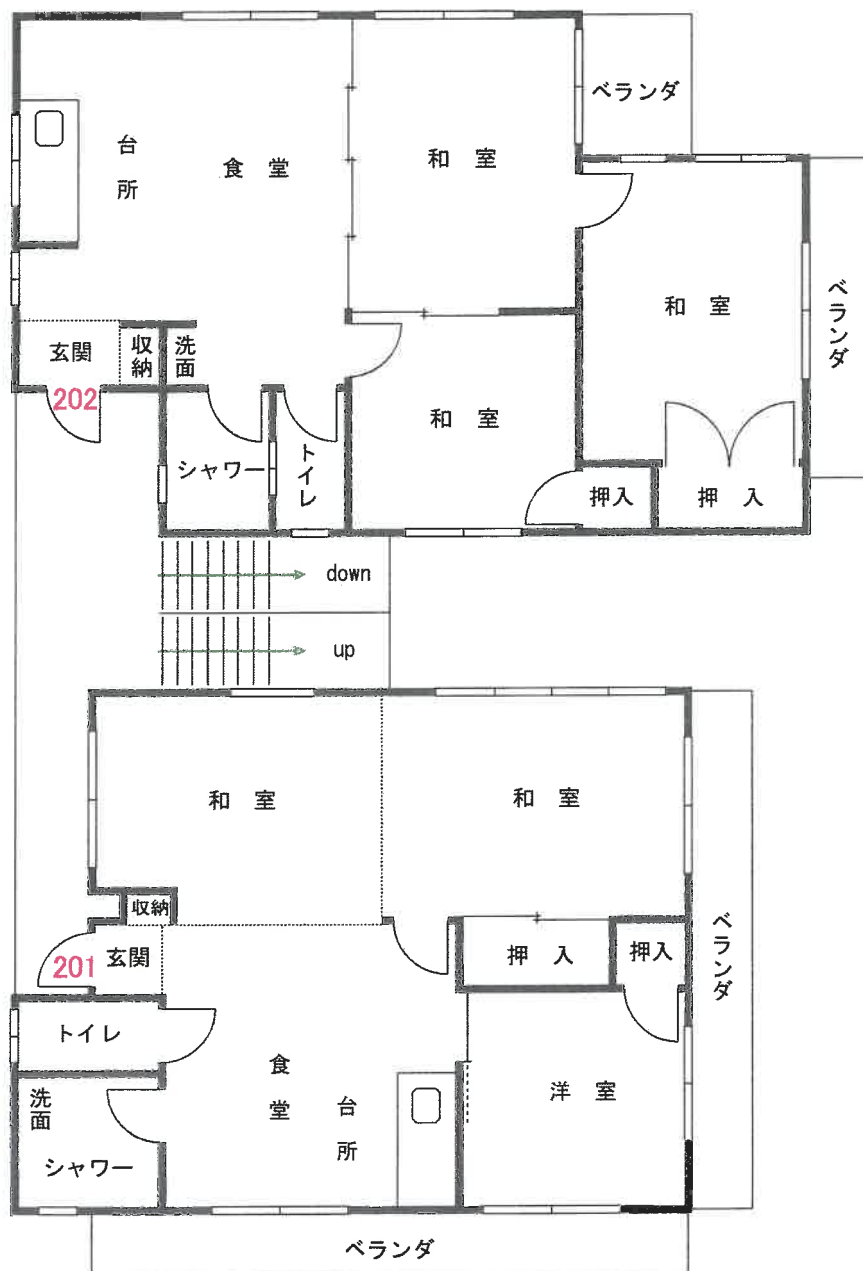
A3→A4に縮小

[土地建物位置関係図]



[建物間取図]

物件 2



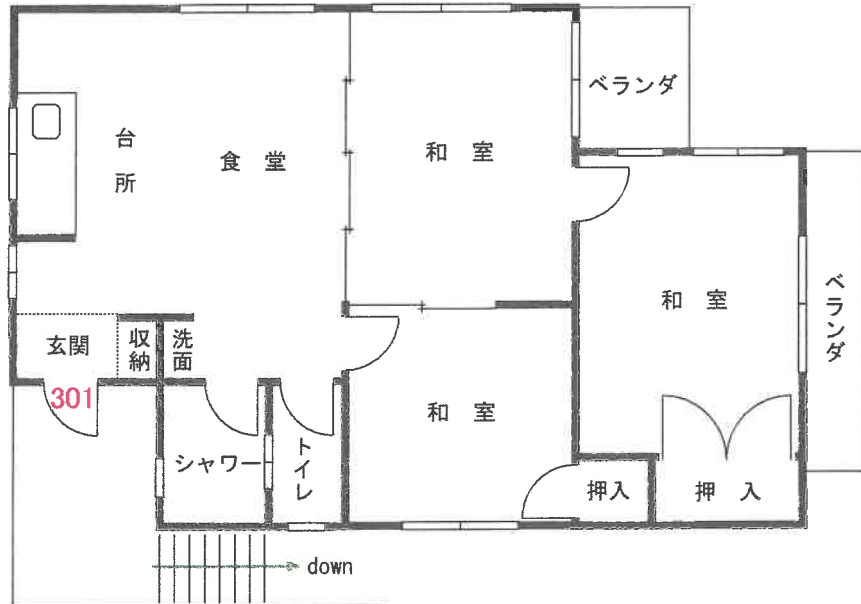
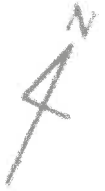
1F

(登記上は1階、外観上では2階)

(9 枚目)

[建物間取図]

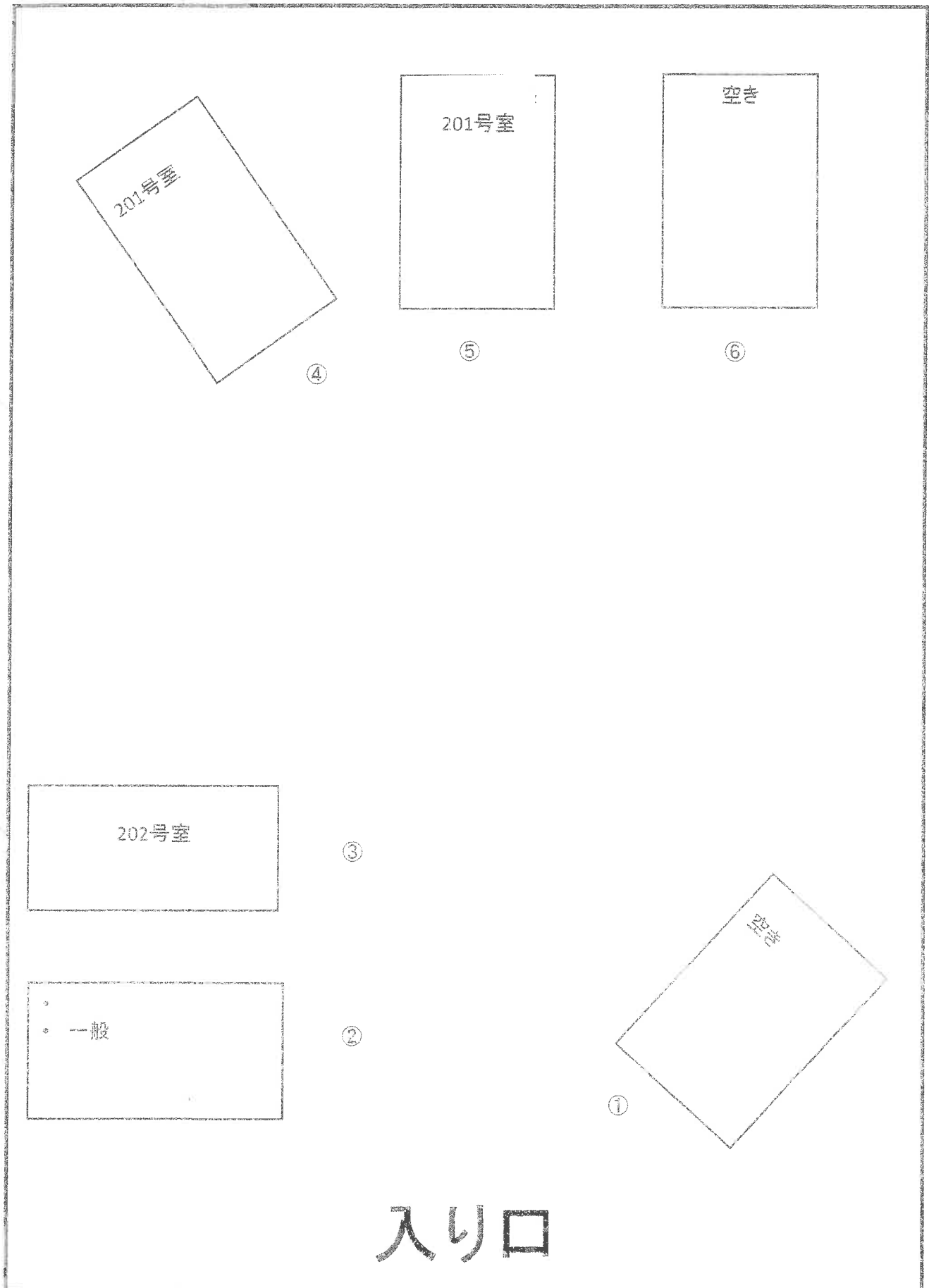
物件 2



2F

(登記上は2階、外観上では3階)

コーポ緑ヶ丘駐車場配置図



本件建物全景



1

本件建物内部(201)



2

本件建物内部(201)



3

同上(202)



4

本件建物内部(202)



5

同上(301)



6

本件建物内部(301)



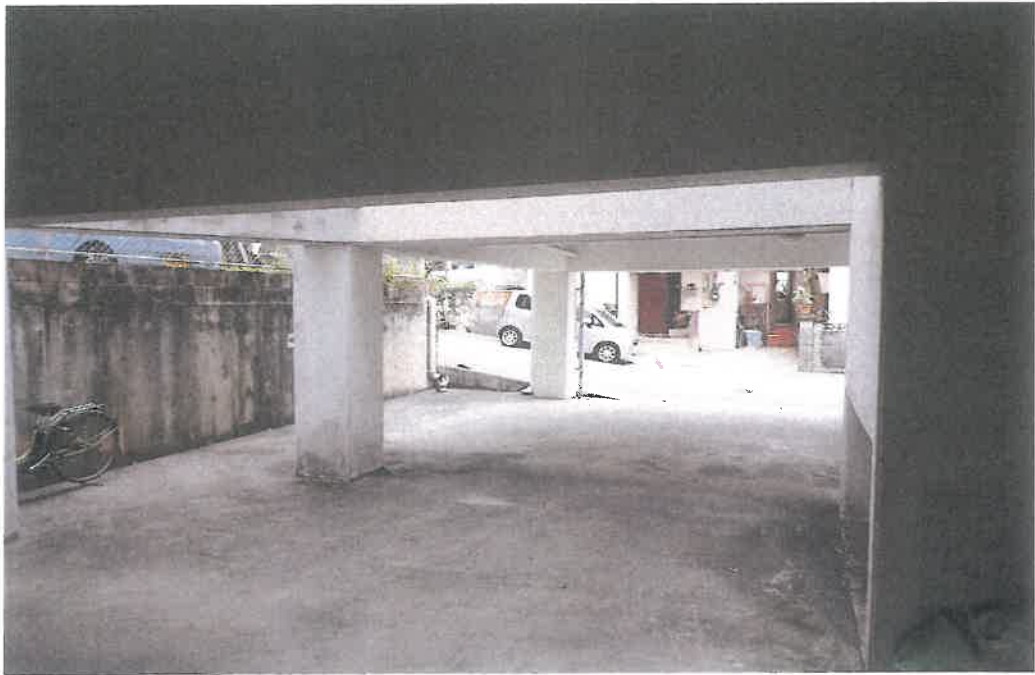
7

駐車場の状況(201号室占有部分)



8

駐車場の状況



9

接面道路の状況



10

副 本

令和 6 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 1 月 27 日現地調査
令和 7 年 3 月 3 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 12,230,000 円
物件 2 (建物)	金 14,190,000 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 6 1 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 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 5 8 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	浦添市港川一丁目 1395 番 16 宅地 189.48 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	浦添市港川一丁目 1395 番地 16 1395 番 16 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建 1 階 94.20 m ² 2 階 49.25 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、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、登記所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地積を採用して評価した。		
2	なし。		
住居表示		「浦添市港川 1－3 6－2」	

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)	最寄バス停 「公民館入口」の南西方、道路距離 550m（徒歩約 7 分） (別添位置図参照)	
付近の状況	浦添市の北部、浦添商業高校の北方約 250m（直線距離）に位置する。物件 1 の近隣地域は、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶほか、店舗・事務所、高層マンション等も見られる住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後と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 的な規制内容)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 浦添市景観まちづくり計画
画 地 条 件	地 積：189.48 m ² 形 状：ほぼ長方形 間 口：約 11m 奥 行：約 17m 地 勢：ほぼ平坦（隣接地と高低差あり） そ の 他：－	
接面道路の状況	南東側 幅員約 6.5m舗装道路 (建築基準法第 42 条第 1 項 5 号の道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。 権利関係については「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	・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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 平成3年9月25日(新築) 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造高床式2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、ペイント仕上げ、タイルほか 床 ：畳、フローリングほか 天 井：吹付、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか 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：共同住宅（3DK×3戸） 間 取 り：後添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	一部に内壁の汚れや傷み等が見られ、特に201号室は長らく住居としては利用されていない状況であり、保守管理の状態は「やや劣る」と判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・ピロティ部分が駐車場として利用されている。 ・建物の建築時期よりアスベスト含有材等の使用可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無、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(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÷(A)
1	154,000	0.97	189.48	0.90	25,474,000

ア 標準画地価格 公示地「浦添-3」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 161,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104.6}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{106} & \div & 154,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正 : 1.03 (方位+3%)

*地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 1.01 × 1.05 × 1.00 ÷ 1.06

イ 個 別 格 差 : 方位 その他 個別格差
1.02 × 0.95 ÷ 0.97

※その他 : 北東・北西側隣地より低い地勢である点を考慮。

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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÷(B)
2	221,000	143.45	0.238	7,545,000

標準的単価 補正率 再調達原価

ア 再調達原価： $210,000 \text{ 円/㎡} \times 1.05 \div 221,000 \text{ 円/㎡}$
 ※建物の品等や高床式である点を考慮して補正した。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\text{物件 2：} \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.70 \div 0.238$$

項目	物件区分
n：経過年数	物件 2 33 年
o：残存耐用年数	17 年
q：観察減価法による補正率	△30%

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。

なお、本件不動産は賃貸用不動産ではあるが、新築後 33 年が経過している点、貸室の一部が使用貸借となっている点を踏まえ、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア(A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ≒(C)
1	25,474,000	0.40	法定地上権	10,190,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(A・B)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ(C)	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	25,474,000	-10,190,000		1.00	0.80	12,230,000
2	7,545,000	+10,190,000	1.00	1.00	0.80	14,190,000
一括価格(合計)						26,420,000

ウ 占有減価修正：賃貸用建物であり、不要と判断した。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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 浦添-3

所 在：浦添市港川1丁目901番199 「港川1-11-3」

価 格：161,000 円/㎡（対前年変動率+3.9%）

位 置：SCSK沖縄センター前停の東方、道路距離900m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：166 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側幅員約5.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 1 中専（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

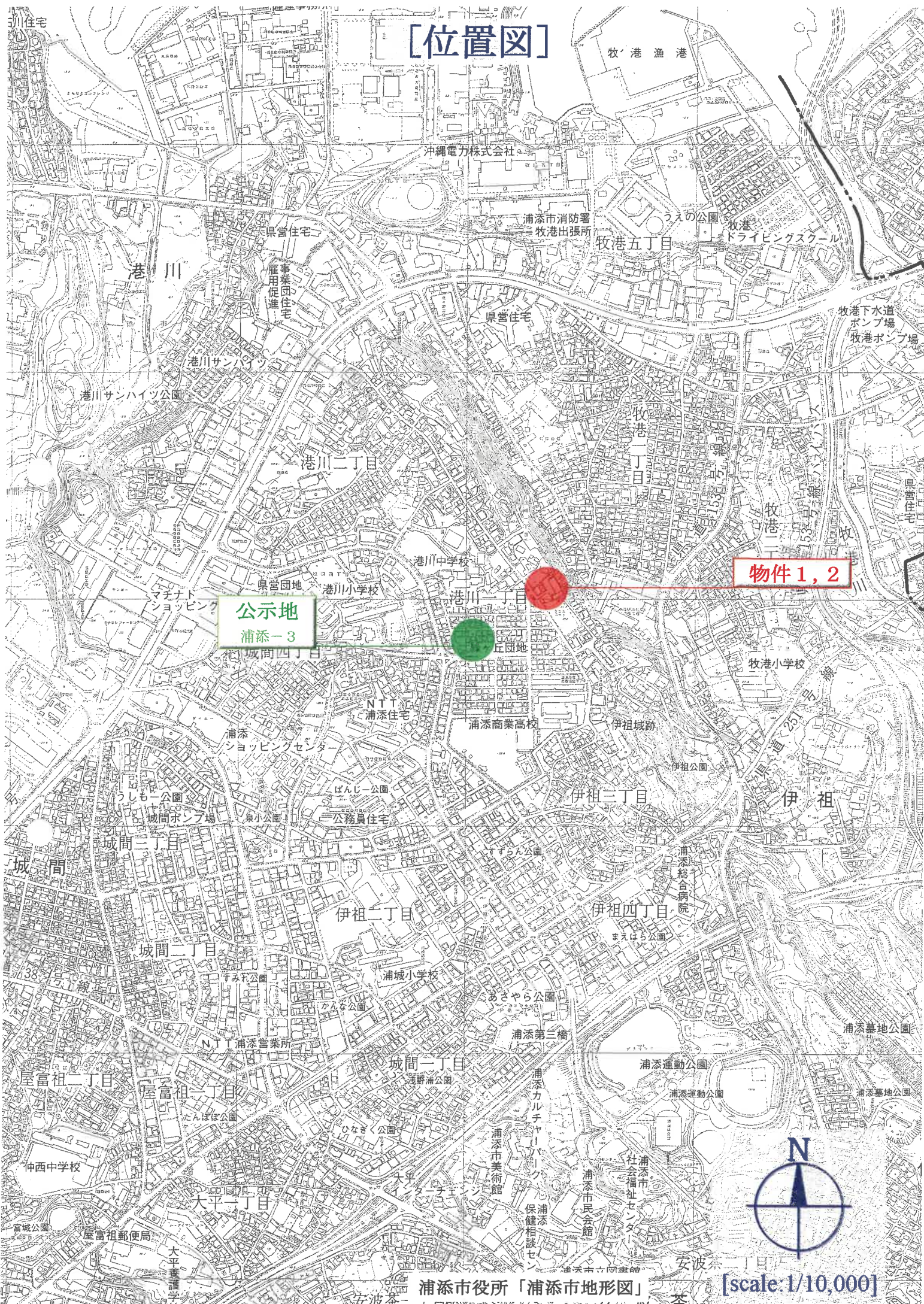
第7 附属資料の表示

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

（B I T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]



物件 1, 2

公示地
浦添-3



[scale: 1/10,000]

浦添市役所「浦添市地形図」

安波条

条