

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（ケ）第7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 1 月 2 0 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 2 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 2 5 日 午前 9 時 3 0 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 3 月 1 8 日 午前 9 時 4 5 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 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 1 月 2 0 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）
2	3,640,000 2,912,000		728,000	19,154	0



物 件 目 録

2 所 在 那覇市繁多川二丁目 442番地10

家屋 番号 442番10

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 61.55平方メートル
2階 25.91平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番442番10）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】

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2】

本件建物につき、目的外土地（地番442番9、概測36平方メートル）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。
(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

2 所 在 那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番地 1 0
家屋 番号 4 4 2 番 1 0
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 6 1 . 5 5 平方メートル
2 階 2 5 . 9 1 平方メートル



令和 7年(ケ)第 7 号
令和 7年 3月 12日受理
令和 7年 6月 23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 | 那覇市繁多川二丁目 |
| | 地 番 | 4 4 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 2. 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 4 4 2 番 1 0 |
| | 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 6 1. 5 5 平方メートル
2 階 2 5. 9 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	那覇市繁多川二丁目11番29号		
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	☒ 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 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 概測10.5平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ 占有者 ☒ 所有者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明(占有者) ☒ 無権原(所有者)	
占有開始時期		昭和46年 6月30日	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 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 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		占有者あて照会書を送付したが、期限までに回答等はなかった。 よって、占有権原は、所有者のみの陳述により認定した。	
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	
上記占有権原は、無権原と認定し、その余については、上記のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番地 1 1
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 4 4 2 番地 1 1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積（概 略）	7 0 . 5 1 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ A ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 6 年 6 月 3 0 日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	那覇市繁多川二丁目		
地 番	4 4 2 番 9		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 8 4 . 0 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 概測 3 6 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 本件所有者) ☒ B (目的外土地所有者)の陳述／ ☒ 回答文書の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	昭和 4 6 年 8 月 2 0 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 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ 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	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(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
☒ 所有者	両隣地との境界が、私の認識とずれていたことを今回初めて知りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月18日 11:00-11:15	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, 占有調査, 所有者と面談
7年 3月27日 9:00- 9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 5月15日 13:20-14:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
7年 5月16日 9:00- 9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 5月22日 9:30- 9:40	執行官室	各占有者あて照会書作成・送付

(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。

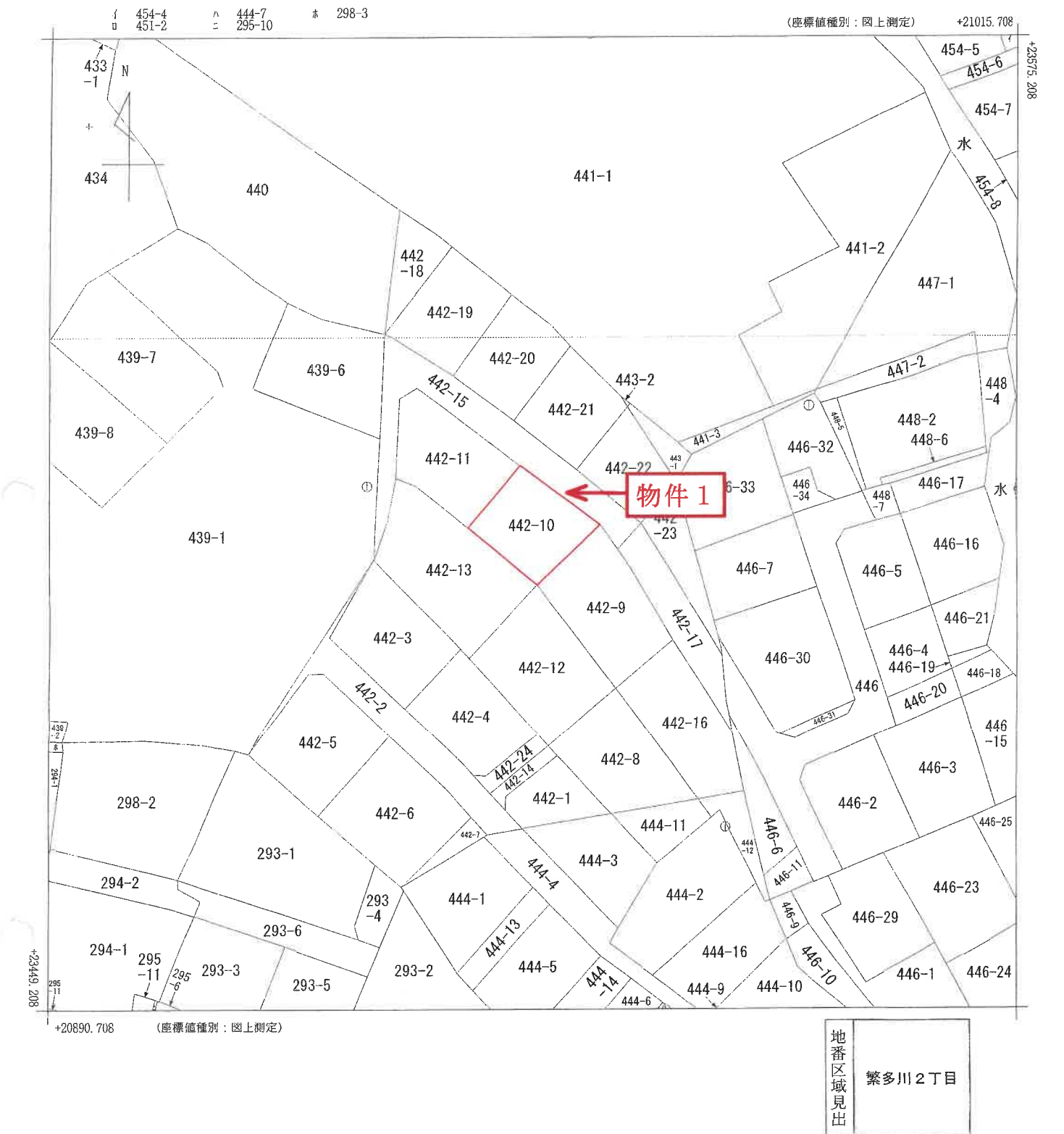
□ 令和 年 月 日

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



請求部	所在	那覇市繁多川二丁目				地番	442番10			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)	昭和47年5月15日		補記事項		

A 3 を A 4 に縮小

公図(写)

(8枚目)

1/2

建物図面

家屋番号	442番10
建物の所在	千葉県千葉市中央区千代田区442番10

繁多川2丁目

作製年月日	昭和四十六年九月二日
	作製者
申請人	

(日調連:13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

61160

A3をA4に縮小

建物図面(写)

各 階 平 面 図

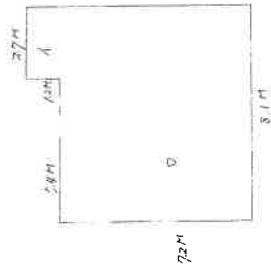
2/2

家 屋 番 号	442番 10
建 物 の 所 在	千葉県千葉市中央区 442番地 10

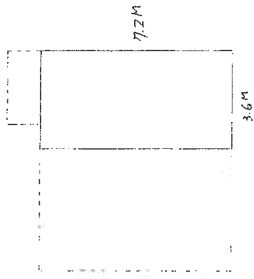
築多川2丁目 (S'46.9.2)

作 製 年 月 日	昭和46年 9 月 2 日
作 製 者	

申 請 人	
-------	--



1. $1.2M \times 2.7M = 3.24M^2$
2. $7.2M \times 8.1M = 58.32M^2$
 $(3.24M^2 + 58.32M^2) \times 0.3025 = 18.62$
1階床面積 18坪6合2勺



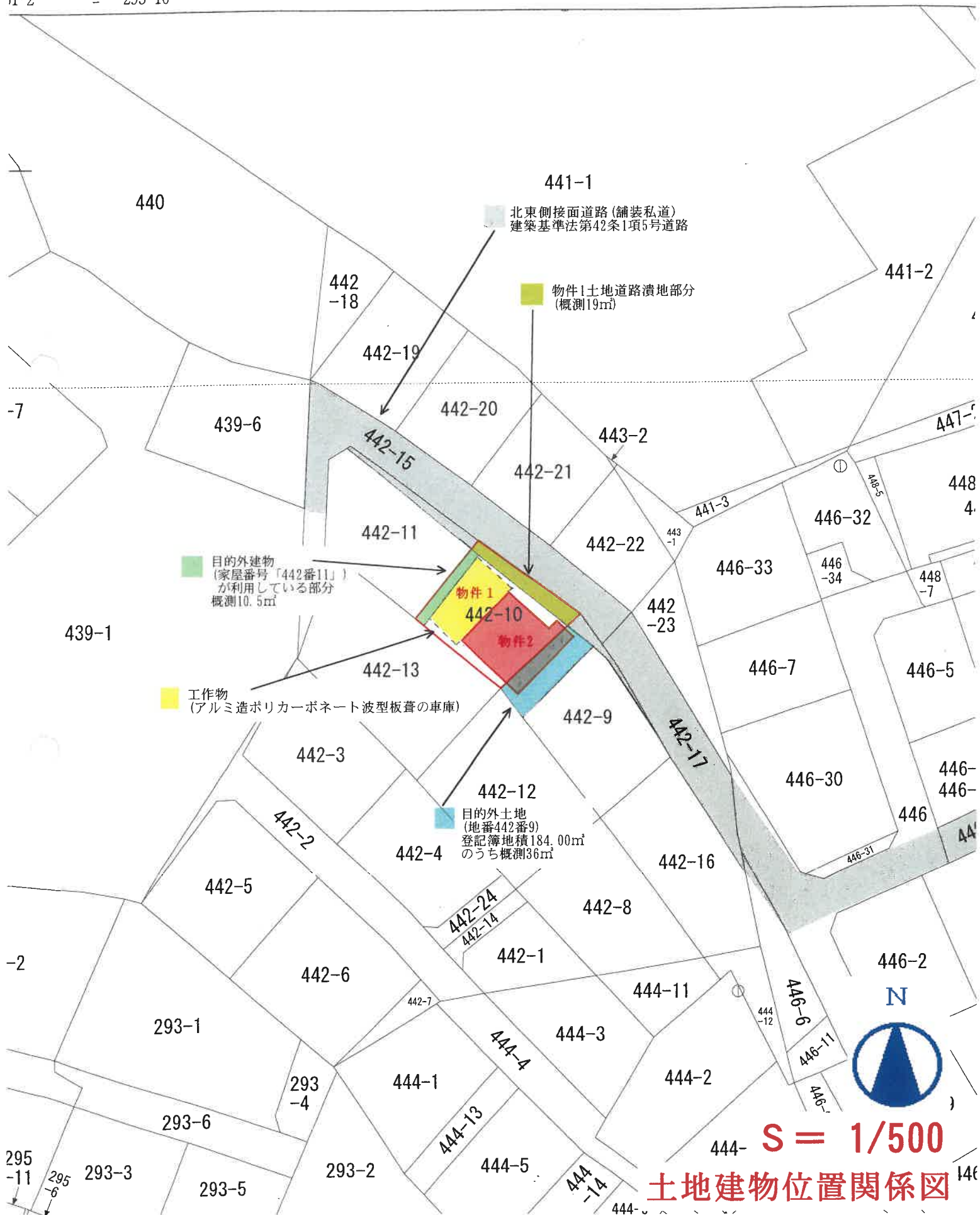
$7.2M \times 3.6M = 25.92M^2$
 $25.92M^2 \times 0.3025 = 7.84$
2階床面積 7坪8合4勺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

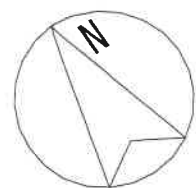
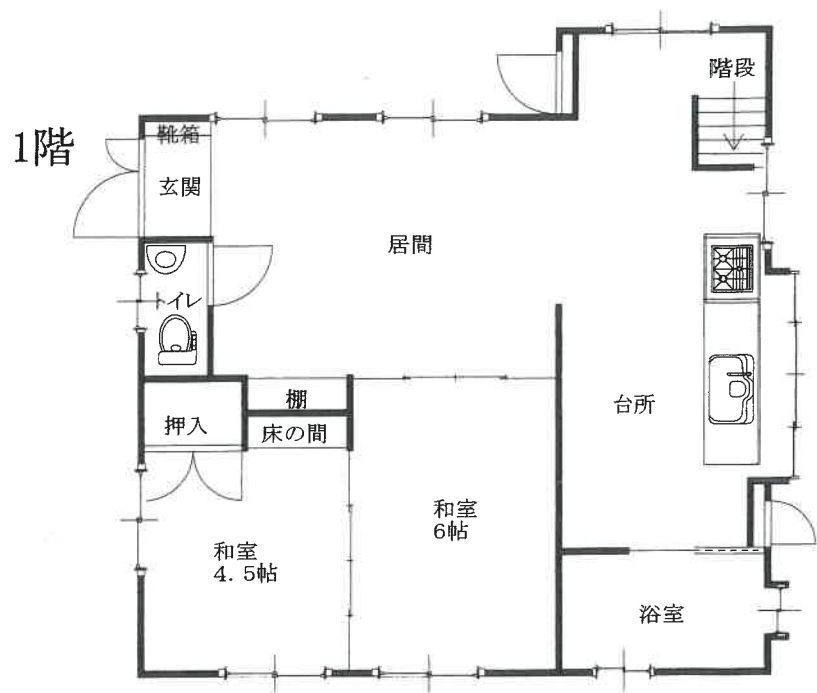
縮 尺 1/200

61161

A3をA4に縮小
各階平面図(写)



※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。



$S = 1/100$

建物間取図

本件建物全景



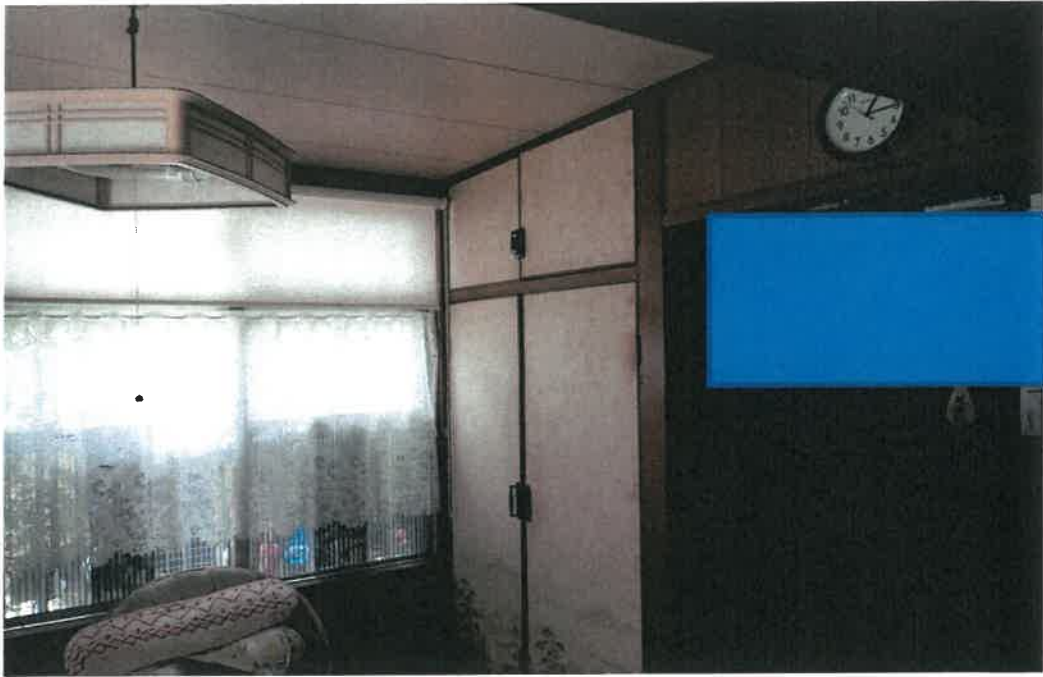
1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

コンクリートのひび割れ等



5

接面道路の状況



6

副本

令和7年 (ケ) 第7号

令和7年 5月15日現地調査

令和7年 6月 4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 12,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,720,000 円
物件2 (建物)	金 4,940,000 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建物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	那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番 1 0 宅地 1 3 2. 9 2 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	那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番地 1 0 4 4 2 番 1 0 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 6 1. 5 5 m ² 2 階 2 5. 9 1 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・ 物件 1 土地の北東側は公衆用道路の道路敷き（概測 1 9 m²）、中央から南東側は目的外土地 1 の一部（概測 3 6 m²）と一体地で構成され物件 2 建物の敷地に、北西側（概測 1 0. 5 m²）は目的外建物 1 の敷地に利用されている。 ・ 数量については、地勢等を反映して隣接地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、那覇市役所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、登記事項証明書記載の地積を採用した。 ・ 物件 1 には、外構設備として鉄筋コンクリートブロック造の擁壁及び塀、コンクリート床舗装、アルミ製の門等がある。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・符合し、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。		
2	・ 物件 2 建物の現況所在は、那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番地 1 0、4 4 2 番地 9 の一部である。 ・ 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。 ・ 物件 2 建物の北西側にアルミ造ポリカーボネイト波型板葺の車庫等がある。当該工作物は、主物である物件 2 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・符合し、別個独立した単独での市場価値はない。本件では、係る工作物について考慮外とし		

	た。
住居表示	「繁多川二丁目 1 1 番 2 9 号」

第4 目的外物件

1. 目的外土地

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番 9 宅地 1 8 4 . 0 0 m ² B	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・目的外土地 1 の一部（概測 3 6 m²）は物件 1 土地と共に一体地で構成され、物件 2 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、那覇市役所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、概測数量を採用した。		

2. 目的外建物

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 新 築 年 所 有 者	那覇市繁多川二丁目 4 4 2 番地 1 1 ほか 4 4 2 番 1 1 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 7 0 . 5 1 m ² 昭和 4 6 年 6 月 3 0 日新築 A	「特記事項」 記載のとおり

番号	特記事項
1	・目的外建物 1 に係る敷地利用権等については「現況調査報告書」のとおり。
住居表示	「繁多川二丁目 1 1 番 2 8」

第5 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：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「石田」の北東方約280m	
付近の状況	那覇市東部、広幅員市道上間三原線北側背後で段丘陵北面に位置する既成住宅地域である。当該地域は戸建住宅のほかアパート、駐車場等が混在する。主要生活道路である上記市道等の幹線道路に連結する道路は数本程度と少なく、道路整備は未成熟な地域である。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・識名小学校・・・・・・・・・・約600m ・タウンプラザかねひで繁多川市場・・・・約400m ・真和志郵便局・・・・・・・・・・約600m ・那覇市役所・・・・・・・・・・約4,000m 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。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	合計地積：登記簿及び概測合計約168.92㎡ 形状：不整形 間口：約16m 奥行：約10m～11m 地勢：概ね北東向き下り傾斜 その他：下記道路より約0m～0.8m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約5m私道(アスファルト及びコンクリート簡易舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第1項第5号道路である。)	
土地の利用状況等	物件1土地、目的外土地1一部(概測36㎡)は、物件2建物の敷地として利用されている。また、物件1土地の北西側(概測10.5㎡)は目的外建物1、北東側(概測19㎡)は公衆用道路の道路敷き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。
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 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2）

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46年8月20日(新築) 経過年数 約54.0年 経済的残存耐用年数 約10.0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：モルタル金ゴテ仕上げ 外 壁：ペイント吹付塗装仕上げ、タイル貼り等 内 壁：合板下地クロス仕上げ等 床：フローリング、畳、タイル等 天 井：石膏ボード、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：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	物件2建物は、建築後約54年を経過した古型化した居宅である。外観において外壁塗装劣化、クラック等が見受けられる。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。なお、現地調査において雨漏り・シロアリ浸食等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

第6 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	118,000	0.90	132.92	1.00	14,116,000
目的外 土地1	118,000	0.90	36	1.00	3,823,000

ア 標準画地価格 公示地「那覇-9」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 102.1 & & 100 & & 100 & & \\ 123,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{101.0} & \times & \frac{100}{105.0} & \div & 118,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 5.0\% \div 12 \text{ ヲ月}) \times 5 \text{ ヲ月} \div 2.1\%$$

* 標準化補正 : 方位 (南東) 1.0

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件

$$1.04 \times 0.99 \times 1.02 \div 1.05$$

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 (北東)	日照・通風等の居住の快適性は標準的	1.00
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慮して査定	0.90
相乗積		0.90

ウ 地 積 : 物件1土地は登記数量、目的外土地1は概測数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

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/m ²) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	210,000	1.00	87.46	0.124	2,277,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{躯体部分}}{100} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.074$$

b. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{仕上部分}}{100} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.000$$

c. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{設備部分}}{100} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.000$$

d. 合計

$$0.05 + 0.074 + 0.000 + 0.000 = 0.124$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$0.124 \times (1.0 - 0.00) = 0.124$$

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 物件2建物に加算する土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	14,116,000	77.8%	0.35	法定地上権	3,844,000
目的 外土 地1	3,823,000	—	0.10	場所的利益	382,000
計					4,226,000

イ 物件1土地に係る物件2建物の敷地割合は約 77.8% (≒ $(132.92 \text{ m}^2 - 19 \text{ m}^2 - 10.5 \text{ m}^2) / 132.92 \text{ m}^2$)

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1土地は法定地上権、目的外土地1は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 物件1土地価格から控除すべき土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	14,116,000	$10.5 \text{ m}^2 / 132.92 \text{ m}^2$	0.10	場所的利益	112,000

ウ 土地利用権等割合：現況調査報告書等に基づき、物件1土地の目的外建物1に係る土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合をそれぞれ 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オ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①エ, 2②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	14, 116, 000	-3, 956, 000		0. 95	0. 80	7, 720, 000
2	2, 277, 000	+4, 226, 000		0. 95	0. 80	4, 940, 000
一括価格 (合計)						12, 660, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市 場 性 修 正：将来の建物補修費用や建物取壊費用等買受リスクを考慮した。

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7 参考価格資料

地価公示価格：那覇－9

所 在：那覇市繁多川3丁目456番7「繁多川3－14－14」

価 格：123,000円/㎡（対前年変動率5.1%）

位 置：「繁多川」停の北西方、400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側幅員約6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第8 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

（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



物件 1, 2

那覇-9



S = 1/10,000

位置図

那覇市役所発行「那覇市全図」より

副本

令和7年 (ケ) 第7号

令和7年 5月15日現地調査

令和7年 6月 4日評価

令和7年11月12日補充評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

※物件2(建物)の個別売却の評価を補充いたします。

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

物件2 (建物)	金 3,640,000 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
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那覇市繁多川二丁目442番地10 442番10 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 61.55m ² 2階 25.91m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
2	・先に提出しました令和7年6月4日評価の評価書と同じ		
住居表示		「繁多川二丁目11番29号」	

第4 目的外物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
物件 1	所 在 地 番 地 目 地 積	那覇市繁多川二丁目 442番10 宅地 132.92m ²	「特記事項」 記載のとおり
目的 外土 地1	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	那覇市繁多川二丁目 442番9 宅地 184.00m ² B	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
物件 1～目 的外土 地1	・先に提出しました令和7年6月4日評価の評価書と同じ		

第5 目的物件の位置・環境等

1. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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46年8月20日(新築) 経過年数 約54.0年 経済的残存耐用年数 約10.0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：モルタル金ゴテ仕上げ 外 壁：ペイント吹付塗装仕上げ、タイル貼り等 内 壁：合板下地クロス仕上げ等 床：フローリング、畳、タイル等 天 井：石膏ボード、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：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	物件2建物は、建築後約54年を経過した古型化した居宅である。外観において外壁塗装劣化、クラック等が見受けられる。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。なお、現地調査において雨漏り・シロアリ浸食等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. 目的外物件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「石田」の北東方約280m
付近の状況	那覇市東部、広幅員市道上間三原線北側背後で段丘陵北面に位置する既成住宅地域である。当該地域は戸建住宅のほかアパート、駐車場等が混在する。主要生活道路である上記市道等の幹線道路に連結する道路は数本程度と少なく、道路整備は未成熟な地域である。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・識名小学校・・・約600m

	・タウンプラザかねひで繁多川市場・・・約400m ・真和志郵便局・・・・・・・・・・約600m ・那覇市役所・・・・・・・・・・約4,000m 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。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	合計地積：登記簿及び概測合計約168.92㎡ 形状：不整形 間口：約16m 奥行：約10m～11m 地勢：概ね北東向き下り傾斜 その他：下記道路より約0m～0.8m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約5m私道(アスファルト及びコンクリート簡易舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第1項第5号道路である。)	
土地の利用状況等	物件1土地、目的外土地1一部(概測36㎡)は、物件2建物の敷地として利用されている。また、物件1土地の北西側(概測10.5㎡)は目的外建物1、北東側(概測19㎡)は公衆用道路の道路敷き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。	
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 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なかった。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。	

第6 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 目的外物件(土地)

土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
物件 1	118,000	0.90	132.92	1.00	14,116,000
目的外 土地 1	118,000	0.90	36	1.00	3,823,000

ア 標準画地価格 公示地「那覇-9」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 102.1 & & 100 & & 100 & & \\ 123,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{101.0} & \times & \frac{100}{105.0} & \div & 118,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 5.0\% \div 12 \text{ ヲ月}) \times 5 \text{ ヲ月} \div 2.1\%$$

* 標準化補正 : 方位(南東) 1.0

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件

$$1.04 \times 0.99 \times 1.02 \div 1.05$$

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(北東)	日照・通風等の居住の快適性は標準的	1.00
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慮して査定	0.90
相乗積		0.90

ウ 地 積 : 物件 1 土地は登記数量、目的外土地 1 は概測数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

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/m ²) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	210,000	1.00	87.46	0.124	2,277,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{躯体部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.074$$

b. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{仕上部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.000$$

c. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{設備部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.000$$

d. 合計

$$0.05 + 0.074 + 0.000 + 0.000 = 0.124$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\text{経年現価率} \times \left(1.0 - \frac{\text{観察減価率}}{100} \right) = 0.124$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的物件について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

番号	建付地価格 (円) ア	割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
物件 1	14,116,000	77.8%	0.35	法定地上権	3,844,000
目的 外土 地 1	3,823,000	—	0.10	場所的利益	382,000
計					4,226,000

イ 物件 1 土地に係る物件 2 建物の敷地割合は約 77.8% (≒ (132.92 m² - 19 m² - 10.5 m²) / 132.92 m²)

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 1 土地は法定地上権、目的外土地 1 は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 個別価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②オ) 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÷
2	2,277,000	+4,226,000		0.70	0.80	3,640,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：法定地上権付建物等による市場性の減退等を考量した。

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7 参考価格資料

地価公示価格：那覇－9

所 在：那覇市繁多川3丁目456番7「繁多川3－14－14」

価 格：123,000円/㎡（対前年変動率5.1%）

位 置：「繁多川」停の北西方、400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側幅員約6m市道

用途指定等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

以 上