

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）

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10518号

**ご注意ください**

那覇地方裁判所

本件には、現況調査報告書に加え、「現況調査報告書（再）」があります。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 3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 8年 3月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 1日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月 8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 4月 30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 8年 3月 3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 沖縄市中央三丁目715番地  
家屋 番号 715番  
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 49.58平方メートル  
2階 49.58平方メートル  
(現況)  
種 類 共同住宅・駐車場
- 2 所 在 沖縄市中央三丁目715番地  
家屋 番号 715番の1  
種 類 アパート  
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 49.58平方メートル  
2階 49.58平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 概測86.58平方メートル
- 3 所 在 沖縄市中央三丁目715番地  
家屋 番号 715番の2  
種 類 アパート  
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 49.58平方メートル  
2階 49.58平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12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1～3（別紙土地建物位置関係図の目的建物A, B, C棟部分）】  
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（別紙土地建物位置関係図の目的建物A棟部分）】

賃借権

範囲 2階東側部分  
賃借人 E  
期限 定めなし  
賃料 32,000円  
敷金 60,000円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号2（別紙土地建物位置関係図の目的建物B棟部分）】

賃借権

範囲 1階部分  
賃借人 F  
期限 定めなし  
賃料 50,000円  
敷金 なし  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。



【物件番号3（別紙土地建物位置関係図の目的建物C棟部分）】

(1) 賃借権

範囲 1階西側部分  
賃借人 I  
期限 定めなし  
賃料 32,000円  
敷金 なし  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

(2) 賃借権（不明）

範囲 2階西側部分  
賃借人 K  
賃料 32,000円

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。

(3) 賃借権

範囲 2階東側部分  
賃借人 亡L相続人  
期限 定めなし  
賃料 27,000円  
敷金 50,000円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2（別紙土地建物位置関係図の目的建物A及びB棟部分）】

・ A棟2階西側及びB棟2階部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3（別紙土地建物位置関係図の目的建物C棟部分）】

・ 1階東側部分につきJが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号1～3（別紙土地建物位置関係図の目的建物A, B及びC棟部分）】

・ 各屋上部分を久建工業株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。





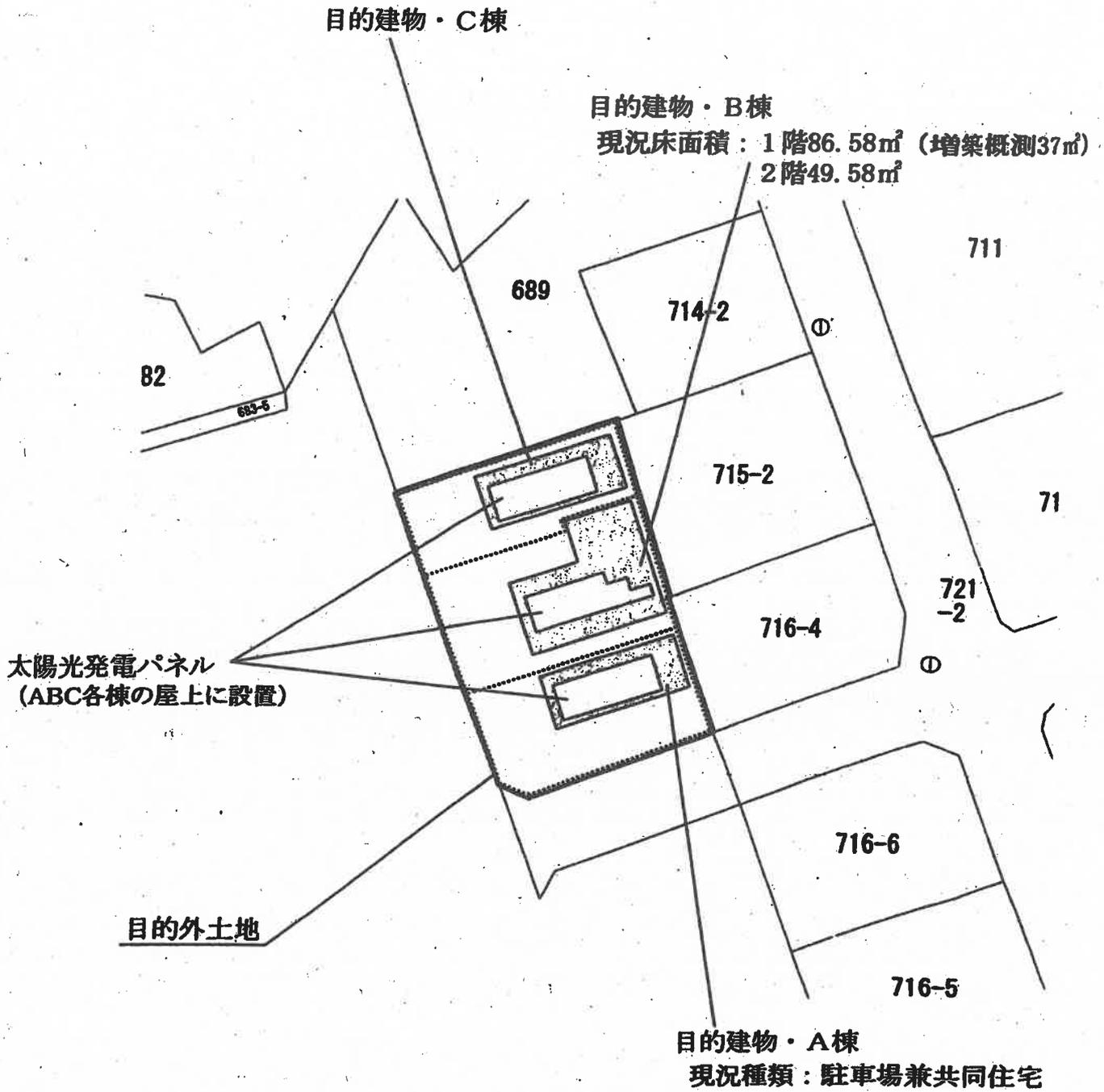


物 件 目 録

2階 49.58平方メートル  
(別紙土地建物位置関係図の目的建物C棟部分)



# [土地建物位置関係図]

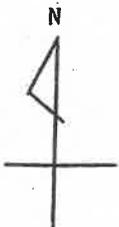


各目的建物の敷地

A棟敷地面積：概測160㎡

B棟敷地面積：概測185.78㎡

C棟敷地面積：概測123㎡



縮尺 1/500

令和 5年(ケ)第 18 号  
令和 5年 6月30日受理  
令和 5年 9月22日提出

# 現況調査報告書

(物件1～3)

那覇地方裁判所沖縄支部  
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   | 沖縄市中央三丁目715番地                    |
|   | 家屋 番号 | 715番                             |
|   | 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 49.58平方メートル<br>2階 49.58平方メートル |
| 2 | 所 在   | 沖縄市中央三丁目715番地                    |
|   | 家屋 番号 | 715番の1                           |
|   | 種 類   | アパート                             |
|   | 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 49.58平方メートル<br>2階 49.58平方メートル |
| 3 | 所 在   | 沖縄市中央三丁目715番地                    |
|   | 家屋 番号 | 715番の2                           |
|   | 種 類   | アパート                             |
|   | 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 49.58平方メートル<br>2階 49.58平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	沖縄市中央三丁目24番20号(物件A), 同番25号(物件B), 同番26号(物件C)
建 物	物件1～3(物件A, B, C)
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(物件C) <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物(物件A・B) <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 共同住宅・駐車場(物件A) <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 概測86.58平方メートル(概測37㎡増築・物件B1階)
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 種類: ├ 構造: └ 床面積:
占有者及び 占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・駐車場 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1～3が物件A, B, Cのいずれに該当するか不明である(建築月日及び床面積等がほぼ同一で, 市役所の税務課や所有者及び管理人からの聴取によっても特定は出来なかった。)  <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路: 道路と接面する。
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 ├ 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

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
A	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階西側 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 25年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 32,000 円 ----- □敷 □保 円	左記以外の契約内容は不明
A	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 元年夏ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 32,000 円 ----- ■敷 □保 60,000円	
B	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 元年夏ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円 ----- □敷 □保 円	床の沈下及び雨漏り痕の存在
B	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階西側 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 32,000円 ----- □敷 □保 円	解錠して調査したため占有者からも陳述を得られなかった。 左記以外の契約内容は不明
B	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側 ----- H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 3年夏ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 20,000円 ----- ■敷 □保 50,000円	
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階西側 ----- I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 28か30年ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 32,000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

(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
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・1ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階西側 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	解錠して調査したため 占有者からも陳述を得 られなかった。 左記以外の契約内容は 不明
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側 ----- L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 5年夏ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	
A B C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 屋上部分 ----- 久建工業株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 4年12月ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1~関係)	
所在地	沖縄市中央三丁目
地番	715番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	468.78㎡ ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 概測 ㎡)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (M)
その他の事項	
■関係人(■建物所有者 <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和41年 2月10日
最初の契約日	平成 元年10月 2日
契約等期間	平成 元年10月 2日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎年 金350,000又は360,000円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □係属中 □終局 ( )
その他	占有開始時期は、建物の建築時期を採用した。 契約当事者の貸主側に承継が生じている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

- 建物全体が老朽化しているため、部屋内部の天井やベランダ等のブロックの欠落及びひび割れしている箇所が見受けられる。また、排水が悪い箇所も見受けられた。
- 本件建物の所有者に対し、占有者に関する情報の開示を求めたが、詳細については管理人に聴取されたい旨述べた。管理人も占有者の契約内容について詳細は知らないとのことであった。よって契約内容は、占有者のみの陳述により認定した。
- 目的外土地の所有者宛てに送付した要請書は、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返戻された。そのため、目的外土地の契約内容等は建物所有者のみの陳述により認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

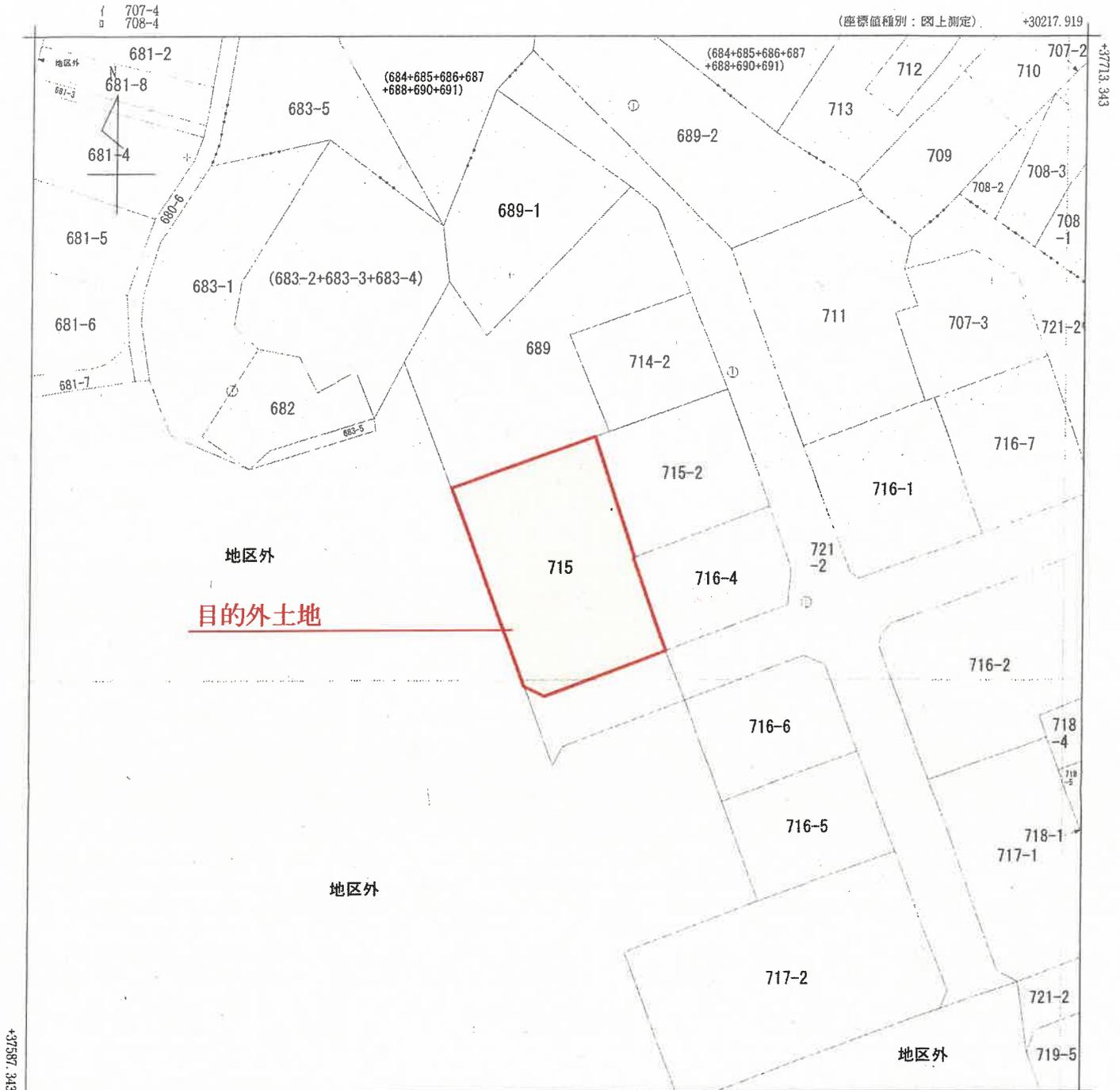
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■久建工業株式会社社員	目的建物の屋上に設置された太陽光発電設備等は、令和4年12月ころに所有者から買い受けました。金額については、隣地のマンションと共に買い受けたので算出できません。 目的建物の屋上の利用について、金銭の支払いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 7月 6日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
5年 7月12日 11:00-11:10 11:30-12:00	所有者宅 物件所在地	所有者と面談(管理者との連絡要請) 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影
5年 8月22日 11:30-12:00 13:00-13:20	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 各占有者と面談及び要請文書を投かん(不在者)
5年 8月23日 11:00-11:10	執行官室	目的外土地所有者あて要請書作成・送付
5年 8月31日 11:20-11:30	執行官室	所有者から敷地の利用関係及び太陽光パネル等の聴取
5年 9月 4日 13:10-13:30	執行官室	太陽光パネル譲受人から聴取
5年 9月 7日 13:00-14:30	物件所在地	写真撮影, 立入調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 9月 7日 目的物件(B及びC棟の2階各東側)は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

# [公図写]



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

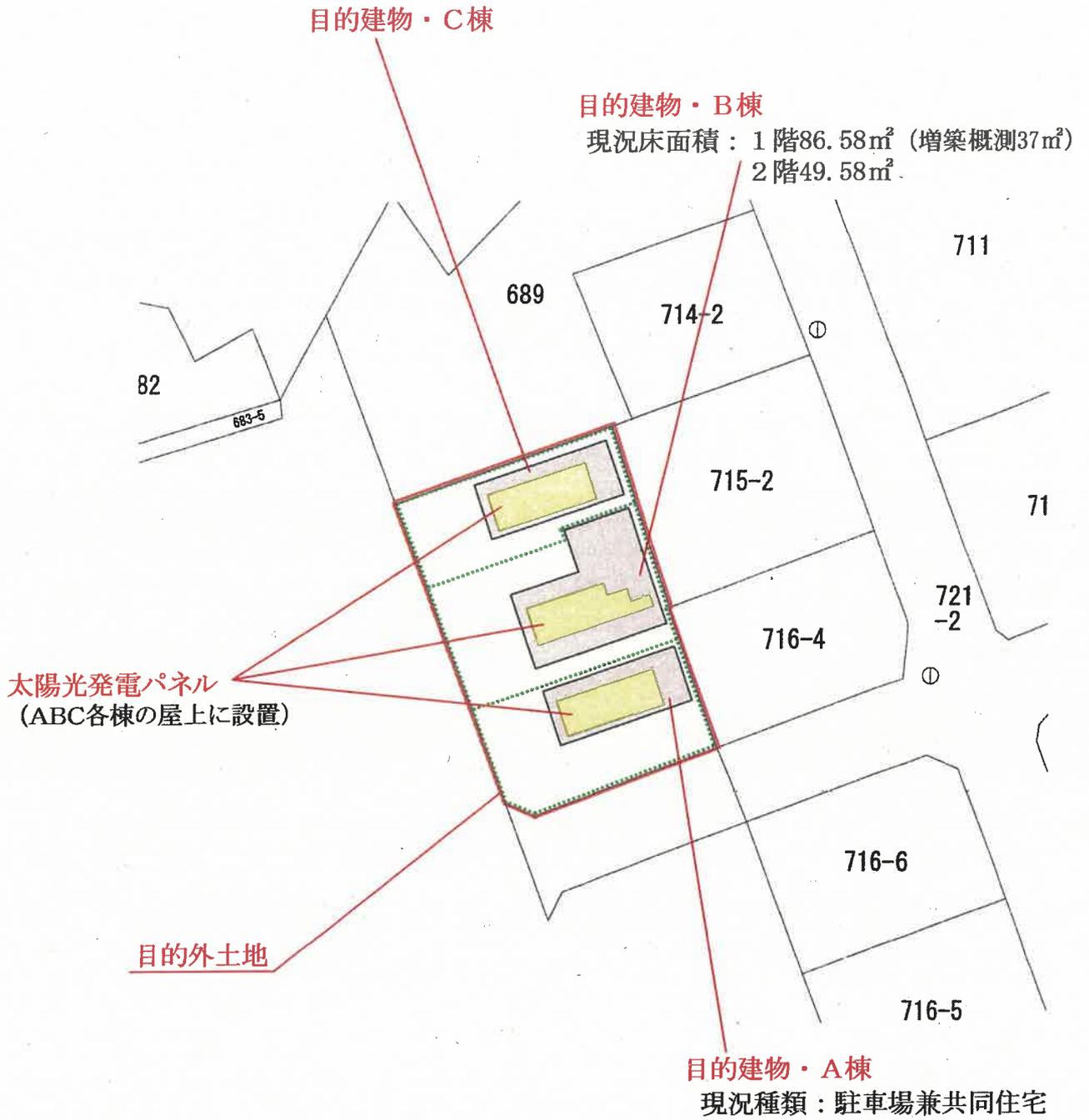
中央3丁目

A 嘉間良1丁目  
B 嘉間良1丁目  
C 嘉間良1丁目

請求部分	所在	沖縄市中央三丁目			地番	715番			
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	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

A3→A4に縮小

# [土地建物位置関係図]

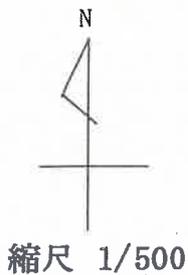


各目的建物の敷地

A棟敷地面積：概測160㎡

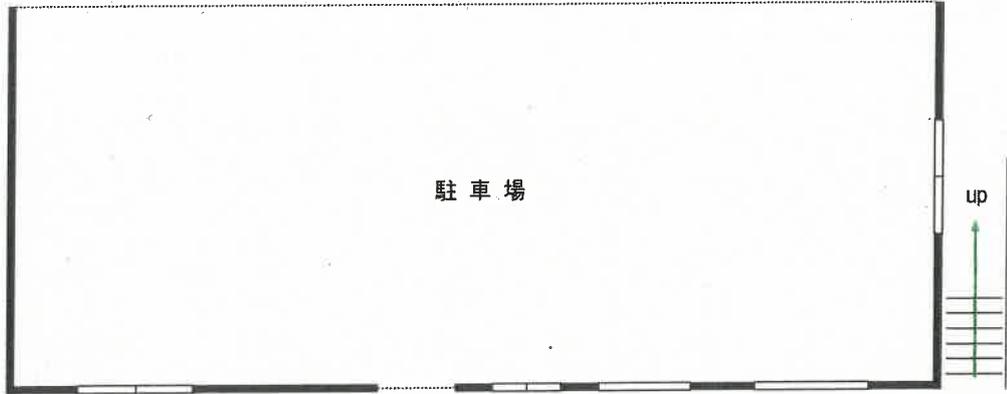
B棟敷地面積：概測185.78㎡

C棟敷地面積：概測123㎡

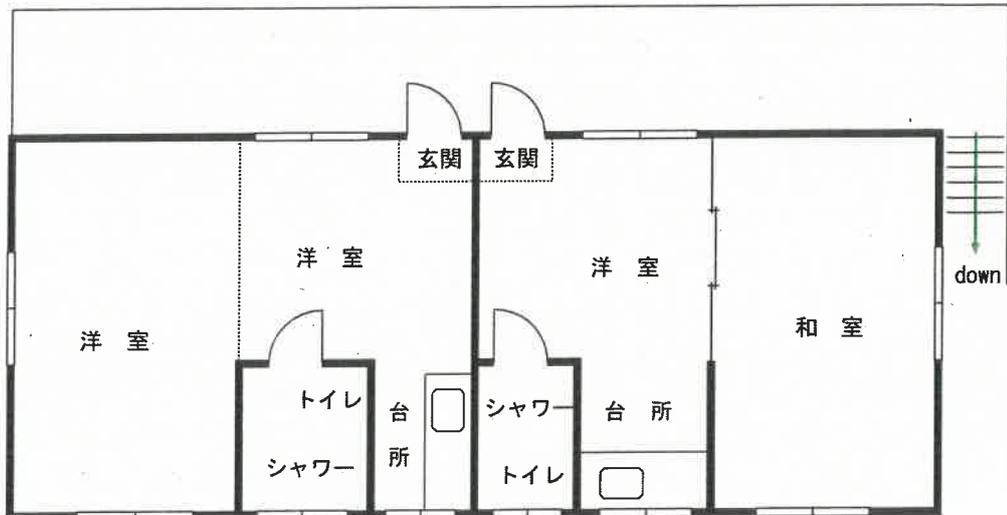


# [建物間取図]

A棟



1 F



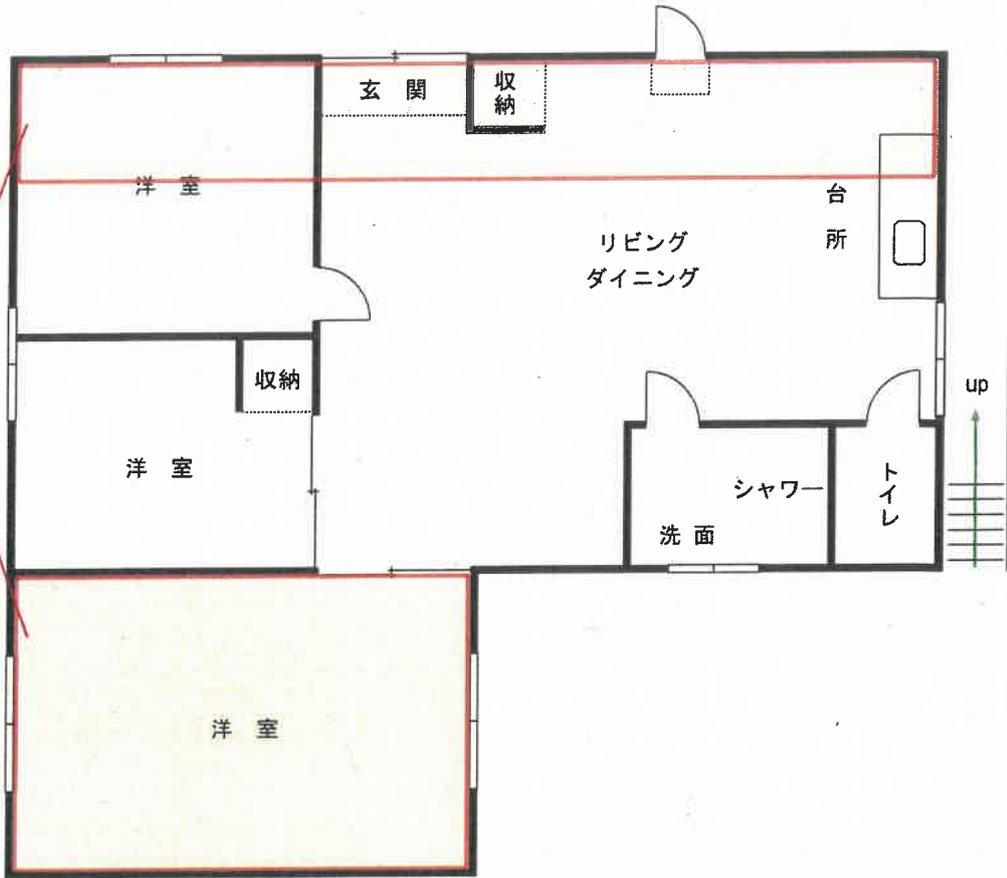
2 F

# [建物間取図]

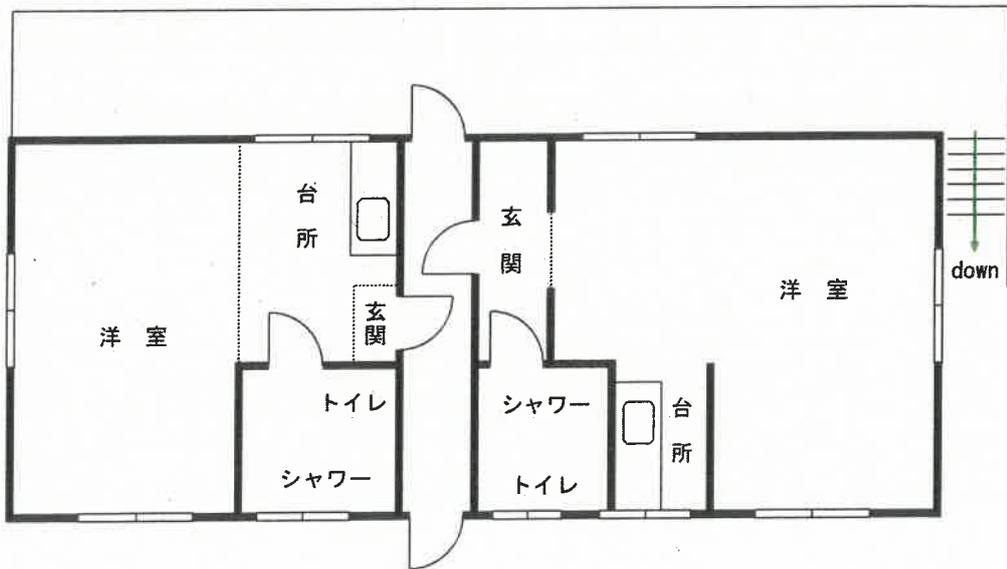
B棟



増築部分  
概測37m<sup>2</sup>



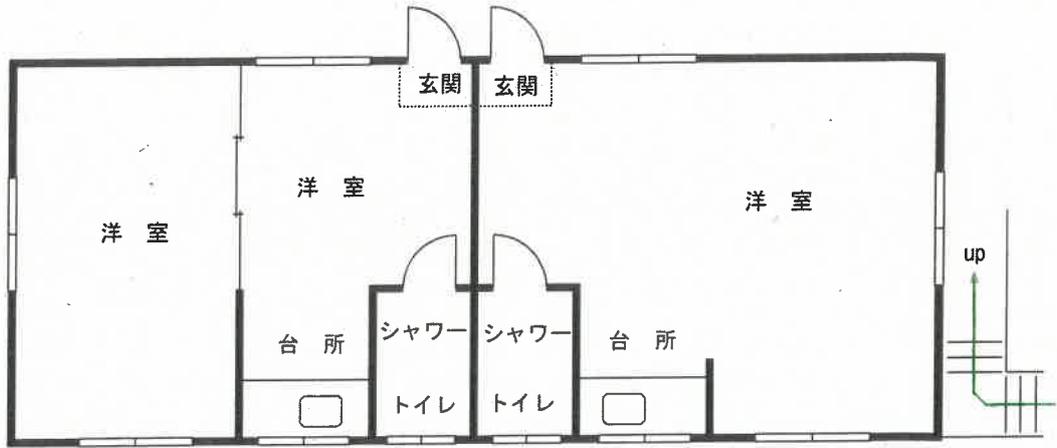
1F



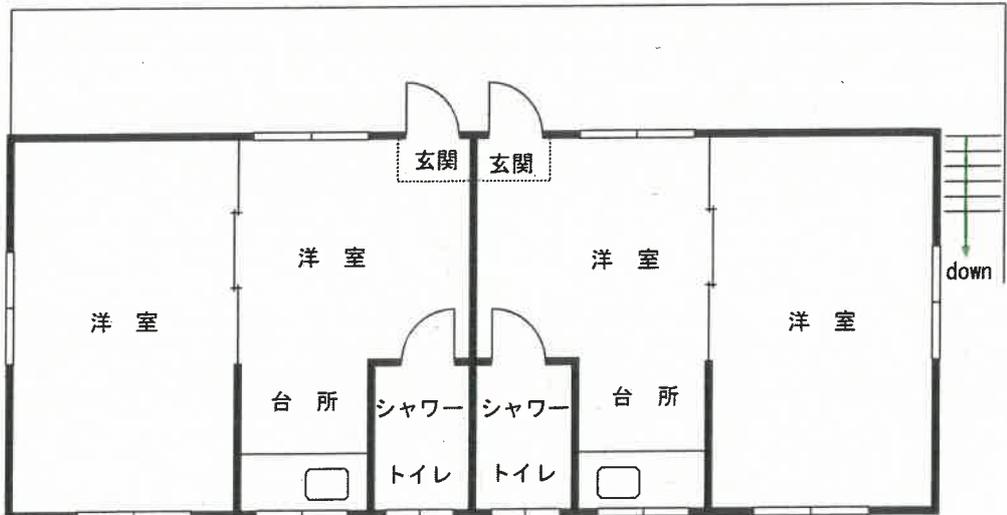
2F

# [建物間取図]

C棟



1F



2F

本件建物全景



1

同上(右の建物から順にA, B, C棟)



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部(床板の沈下状況)



5

同上(雨漏り痕の状況)



6

( 16 枚目)

本件建物内部



7

コンクリートの欠落状況



8

外壁の欠落状況



9

太陽光パネルの状況



10

太陽光パネルの状況



11

接面道路の状況



12

( 19 枚目)

令和 5年(ケ)第 18 号  
令和 7年 3月 3日受理  
令和 7年 6月 6日提出

# 現況調査報告書(再)

(物件1～3)

那覇地方裁判所沖縄支部  
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 沖縄市中央三丁目715番地  
家屋 番号 715番  
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 49.58平方メートル  
2階 49.58平方メートル
  
- 2 所 在 沖縄市中央三丁目715番地  
家屋 番号 715番の1  
種 類 アパート  
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 49.58平方メートル  
2階 49.58平方メートル
  
- 3 所 在 沖縄市中央三丁目715番地  
家屋 番号 715番の2  
種 類 アパート  
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 49.58平方メートル  
2階 49.58平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	沖縄市中央三丁目24番20号(物件A), 同番25号(物件B), 同番26号(物件C)
建 物	物件1～3(物件A, B, C)
種類, 構造及び 床面積の概略	■前回のとおり
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌種類: ├構造: └床面積:
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 建物所有者が本建物のうち, A2階西側, B2階を空室として, その余の部分を その他の者が居宅・駐車場として, それぞれ占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	■前回のとおり
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   ┌                  地方裁判所                  支部  平成  年( )第  号 └保管開始日  平成  年  月  日
敷 地 (目的外土地)	前回のとおり
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 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

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
A	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階西側 ----- 空室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	----- -----	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
A	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 元年夏ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000 円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	
B	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 元年夏ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
B	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階西側 ----- 空室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	部屋の中が隣の火災の 影響あり
B	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側 ----- 空室 (火災により滅失)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 ----- -----	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階西側 ----- I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 28か30年ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

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
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・1ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階西側 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 ・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	解錠して調査したため 占有者からも陳述を得 られなかった。 左記以外の契約内容は 不明
C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側 ----- 亡 L 相続人	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 5年夏ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	荷物を置いて占有して いる。
A B C	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 屋上部分 ----- 久建工業株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 4年12月ころ ----- 同上～期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ 前回調査後に占有変更があったA2階西側（退去）、B2階東側（火災により滅失）、B2階西側（退去）、C2階東側（占有者死亡）及びB2階東側の火災により室内に影響のあった、B1階について調査報告し、その余については、前回の調査結果をそのまま引用した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B1階占有者の夫	私どもが居住している上の階が火災現場です。 火災の後、リビングダイニングが水浸しになりました。 南側洋室からシロアリが侵食している音が聞こえます。
■管理を委託された者	今回の火災による死者はいません。 C2階東側の占有者は、病院でお亡くなりになったと聞いています。 B2階西側については、賃貸借契約の解除はなされていません。

(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 4月14日 13:00-13:20	物件所在地	写真撮影, 立入調査, 占有調査
7年 4月28日 13:10-14:10	物件所在地	写真撮影, 立入調査
7年 5月23日 11:20-11:30	執行官室	管理を委託された者に占有等の聴取
<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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

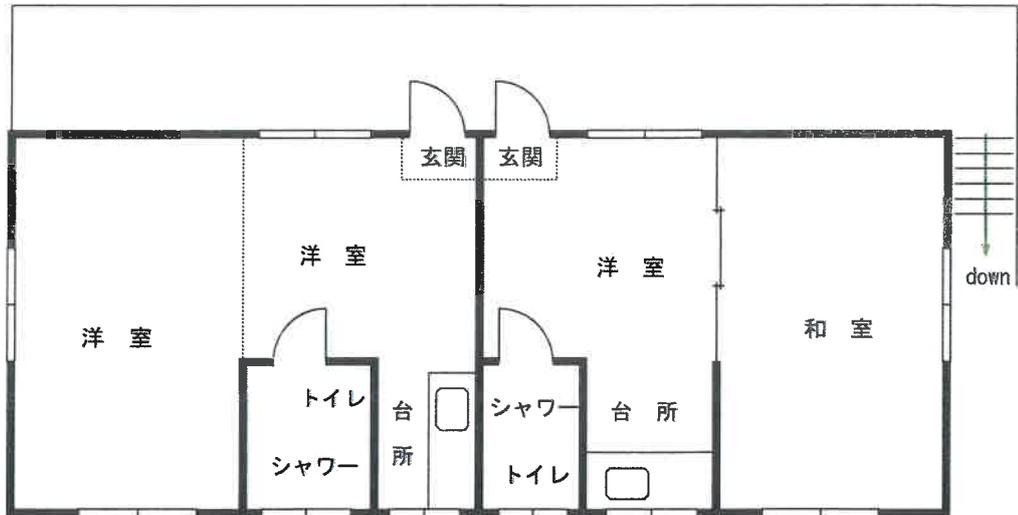
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# [建物間取図]

A棟



1F



2F

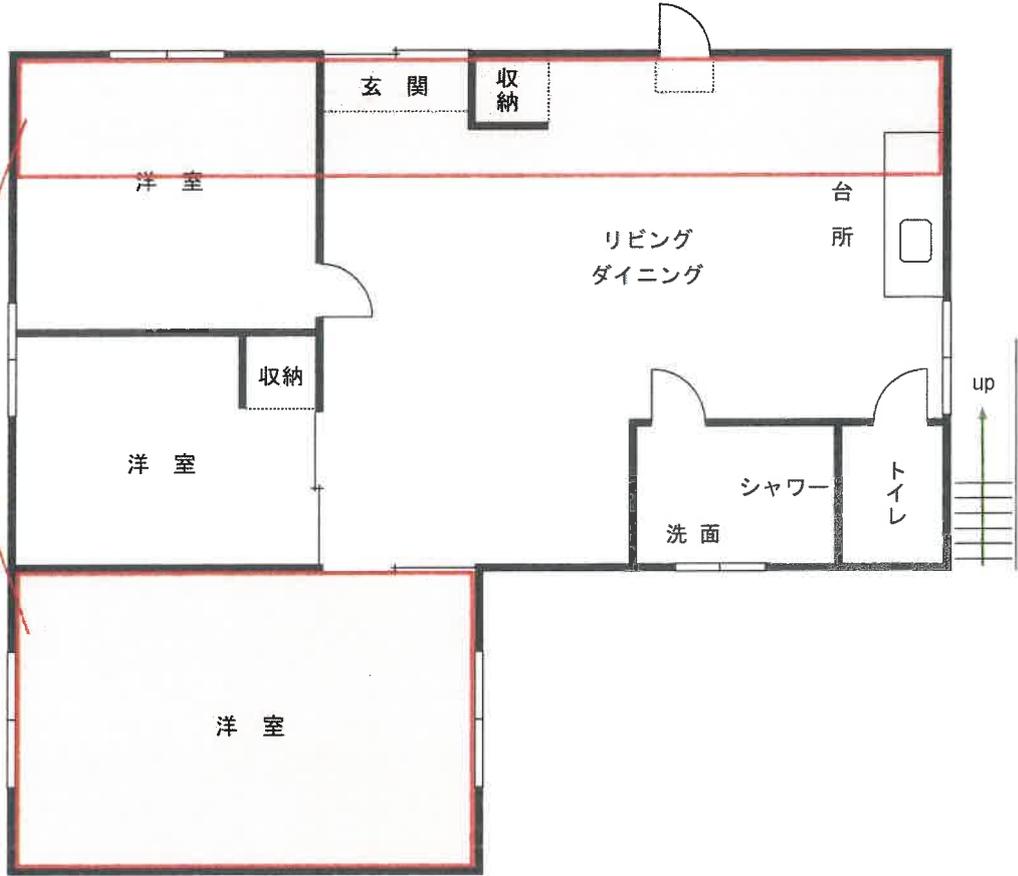
(8枚目)

# [建物間取図]

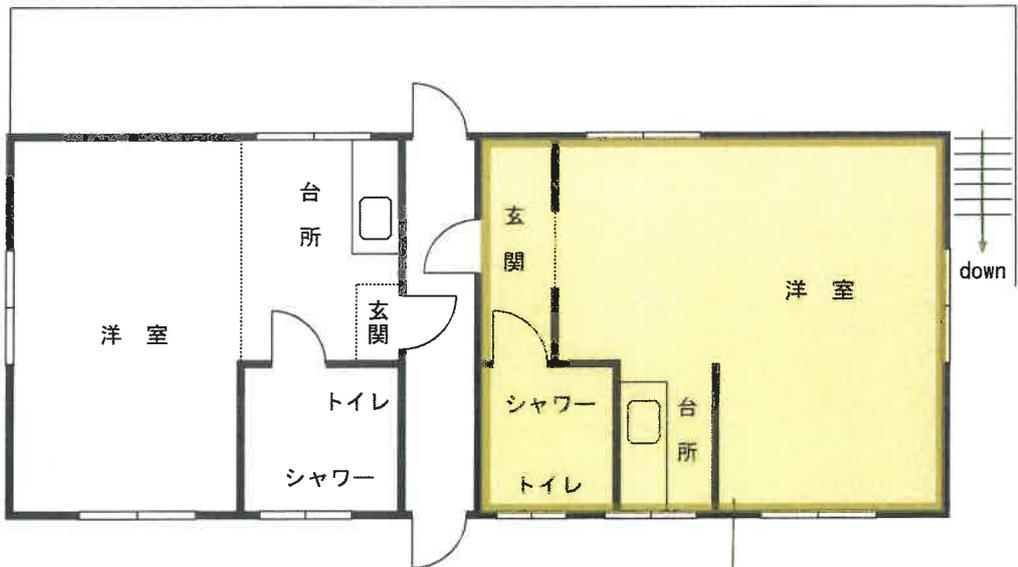
B棟



増築部分  
概測37㎡



1F



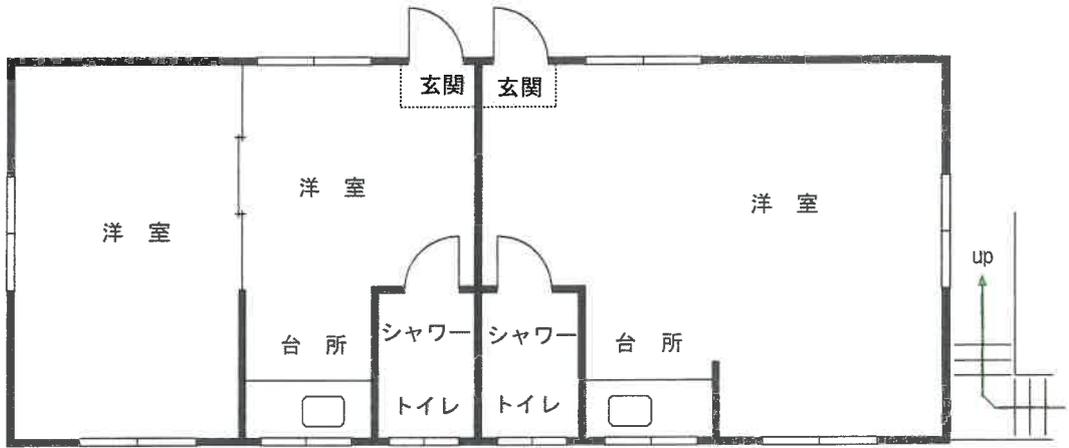
2F

火災のあった部屋

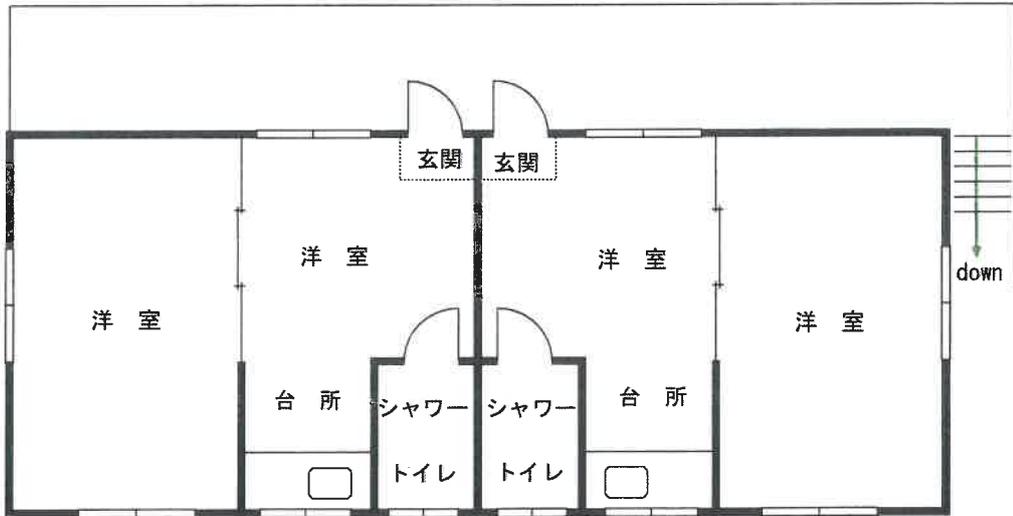
(9 枚目)

# [建物間取図]

C棟



1F



2F

(10枚目)

本件建物全景(右から左順にA棟B棟C棟)



1

B2階東側



2

( // 枚目)

B2階東側



3

B2階西側



4

C2階東側



5

同上



6

B1階内部



7

同上



8

( 14 枚目)

副本

令和 5 年 (ケ) 第 18 号  
令和 7 年 4 月 14 日現地調査  
令和 7 年 5 月 12 日評 価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
伴 清 敬 印

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1～3(建物) 一括価格	金8,040,000円

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。

## 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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（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	沖縄市中央3丁目715番地 715番 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 49.58 m <sup>2</sup> 、2階 49.58 m <sup>2</sup>	「特記事項」 参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	沖縄市中央3丁目715番地 715番の1 アパート 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 49.58 m <sup>2</sup> 、2階 49.58 m <sup>2</sup>	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	沖縄市中央3丁目715番地 715番の2 アパート 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 49.58 m <sup>2</sup> 、2階 49.58 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1～3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地にA棟、B棟、C棟の3棟の建物があり、これらが物件1～3のいずれに該当するか不明。</li> <li>・A棟の現況の種類は共同住宅兼駐車場。</li> <li>・B棟の1階に未登記の増築あり。</li> <li>・B棟2階の1室にて火災があった。</li> </ul>		
住居表示	A棟:中央3丁目24番20号、B棟:中央3丁目24番25号、C棟:中央3丁目24番26号		

#### 2. 目的外土地

所在等	登記
所在 地番 地目 地積	沖縄市中央3丁目 715番 宅地 468.78 m <sup>2</sup>
特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的外土地は、物件1～3建物の敷地として利用されている。</li> <li>・権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。</li> </ul>	

## 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（目的外土地）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「胡屋」の北東方、約 500m (徒歩約 6 分) (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>沖縄市の中心部近く、胡屋十字路の北東方約 500m (直線距離) に位置する。目的外土地の近隣地域は、やや起伏のある地勢に戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶほか駐車場等も見られる既成住宅地域である。</p> <p>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。</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 的な規制内容)	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% なし 沖縄市景観計画
面地条件	<p>地積：468.78 m<sup>2</sup></p> <p>形状：ほぼ長方形</p> <p>間口：約 17m</p> <p>奥行：約 27m</p> <p>地勢：ほぼ平坦地</p> <p>その他：</p>	
接面道路の状況	<p>南東側 幅員約 6.3m 舗装市道</p> <p>南西側 幅員約 6m 舗装道路</p> <p>(上記ともに、建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の道路)</p>	
土地の 利用状況等	<p>目的外土地は、ABC棟（物件 1～3 建物）の敷地として利用されている。</p> <p>権利関係については「現況調査報告書」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</p> <p>下水道 あり</p>	
特記事項	<p>・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。</p>	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件1～3）

### （1）A棟

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 昭和41年2月10日(新築) 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 ー
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：吹付等 内 壁：クロス、プリント合板、ペイント仕上げほか 床 ：フローリング、板張り、タイルほか 天 井：ペイント仕上げ、化粧ボードほか 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)	登記記載のとおり。
現況用途等	現況用途：駐車場・共同住宅（2室） 間 取 り：（後添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	老朽化の進んだ建物であり、一部外壁や軒裏のコンクリートのひび割れや剥離が見られる。内部では内壁等の汚れやカビ等が見られた。 保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は登記に新築日の記載がないが、公課証明書では物件1～3いずれも昭和41年2月10日となっている。</li> <li>・屋上に太陽光発電パネルが設置されているが、現在の所有者は建物所有者と異なるとのこと。</li> <li>・敷地内に居住者用駐車場あり。</li> </ul>

## (2) B棟

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 昭和 41 年 2 月 10 日 (新築) 経過年数 約 59 年 経済的残存耐用年数 —
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：吹付等 内 壁：クロス、プリント合板、ペイント仕上げほか 床：フローリング、板張り、タイルほか 天 井：ペイント仕上げ、化粧ボードほか 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)	1 階に未登記の増築 (概測 37 m <sup>2</sup> ) があり、現況床面積は概測 136.16 m <sup>2</sup> となっている。
現況用途等	現況用途：共同住宅 (3 室) 間 取 り：(後添「建物間取図」参照)
品 等	使用資材：劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	老朽化の進んだ建物であり、一部外壁や軒裏のコンクリートのひび割れや剥離が見られる。またガラスの破れや、内壁等の劣化が見られた。増築部分は床板が大きくたわんでいる。 2 階東側の貸室にて火災があり、消化後の状態のまま放置されている。その階下の貸室では消火時に天井から激しい水漏れがあったとのこと。 保守管理の状態は相当に劣ると判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 は登記に新築日の記載がないが、公課証明書では物件 1～3 いずれも昭和 41 年 2 月 10 日となっている。</li> <li>・ 屋上に太陽光発電パネルが設置されているが、現在の所有者は建物所有者と異なるとのこと。</li> <li>・ 敷地内に居住者用駐車場あり。</li> </ul>

(3) C棟

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 昭和41年2月10日(新築) 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 ー
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：吹付等 内 壁：クロス、プリント合板、ペイント仕上げほか 床 : フローリング、板張り、タイルほか 天 井：ペイント仕上げ、化粧ボードほか 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)	登記記載のとおり。
現況用途等	現況用途：共同住宅(4室) 間 取 り：(後添「建物間取図」参照)
品 等	使用資材：劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	老朽化の進んだ建物であり、一部外壁や軒裏のコンクリートのひび割れや剥離が見られる。内部では内壁等の劣化や一部雨漏り跡が見られた。 保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1は登記に新築日の記載がないが、公課証明書では物件1～3いずれも昭和41年2月10日となっている。</li> <li>・ 屋上に太陽光発電パネルが設置されているが、現在の所有者は建物所有者と異なるとのこと。</li> <li>・ 敷地内に居住者用駐車場あり。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 建物価格

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≒(A)
A棟	147,000	99.16	0.075	1,093,000
B棟	189,000	136.16	0.040	1,029,000
C棟	189,000	99.16	0.075	1,406,000

#### ア 再調達原価

$$\begin{array}{l}
 \text{標準的単価} \quad \text{補正率} \quad \text{再調達原価} \\
 \text{A棟: } 210,000 \text{ 円/㎡} \times 0.70 \quad \rightleftharpoons \quad 147,000 \text{ 円/㎡} \\
 \text{標準的単価} \quad \text{補正率} \quad \text{再調達原価} \\
 \text{B C棟: } 210,000 \text{ 円/㎡} \times 0.90 \quad \rightleftharpoons \quad 189,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

※建物の用途や品等を考慮して補正した。

イ 現況延床面積：A C棟は登記床面積、B棟は概測床面積を採用。

ウ 現 価 率：A～C棟は新築後59年経過しており、概ね経済的耐用年数に達しているものと判断した。そこで保守管理の状況を考慮のうえでA C棟の現価率を7.5%、B棟の現価率を4%と判断した。

② 目的外土地

目的外土地の土地利用権等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	土地利用 権等割合 オ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ≒(B)
A棟 敷地	85,300	1.05	160	0.90	0.25	3,224,000
B棟 敷地	85,300	1.01	185.78	0.90	0.25	3,601,000
C棟 敷地	85,300	1.01	123	0.90	0.25	2,384,000

ア 標準画地価格 公示地「沖縄-6」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 85,500 \text{ 円/㎡} \times & \frac{100.8}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{101} & \approx 85,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

\*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：1.00（方位±0%）

\*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  
 $1.00 \times 0.99 \times 1.02 \times 1.00 \approx 1.01$

イ 個 別 格 差

$$\begin{array}{cccccc} & \text{角地} & \text{方位} & \text{その他} & \text{個別格差} & \\ \text{A棟敷地：} & 1.03 \times & 1.02 \times & 1.00 & \approx 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} & \text{方位} & \text{その他} & \text{個別格差} & & \\ \text{B棟敷地、C棟敷地：} & 1.01 \times & 1.00 & \approx 1.01 \end{array}$$

ウ 地 積：概測面積（後添「土地建物位置関係図」参照）。

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。

オ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合については25%と査定した。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に基づき、建物価格に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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(A)	土地利用権等 価格の加算 (円) イ(B)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控除減価 (円) カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
A棟	1,093,000	3,224,000	1.00	0.80	0.80	60,000	2,700,000
B棟	1,029,000	3,601,000	1.00	0.80	0.80	—	2,960,000
C棟	1,406,000	2,384,000	1.00	0.80	0.80	50,000	2,380,000
物件1～3一括価格(合計)							8,040,000

ウ 占有減価修正：賃貸用建物であることから不要と判断した。

オ 市場性修正：土地利用権が不安定であること、対象物件が老朽化の進んだ賃貸用建物であることから、市場性の減退を考慮した。

カ 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。

キ その他控除減価：買受人の引き受けとなる敷金等の預り金を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 沖縄-6

所 在：沖縄市室川2丁目45番3「室川2-11-19」

価 格：85,500円/㎡（対前年変動率+2.3%）

位 置：「嘉間良」バス停の南東方、道路距離230m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：239㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西側幅員約5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

## 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

（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

