

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 2 月 1 0 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 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 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 4 月 8 日 午前 9 時 4 5 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 2 月 1 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）
1	11,030,000 8,824,000		2,206,000	36,796	0



物 件 目 録

1 所 在 那覇市識名三丁目 891番地
家屋 番号 891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 66.86平方メートル
2階 52.41平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 66.86平方メートル
2階 約68.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・ 1階部分をB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。
- ・ 2階部分を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1】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番891番5、地積174.04平方メートル、所有者C）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 本件建物のために、その敷地（地番892番1の一部約2.3平方メートル、所有者D）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 那覇市識名三丁目 891番地

家屋 番号 891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 66.86平方メートル
2階 52.41平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 66.86平方メートル
2階 約68.11平方メートル



令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 2 月 1 9 日受理
令和 年 月 日提出
7. 4. 1 0

現況調査報告書

那覇地方裁判所

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 那覇市識名三丁目 891番地
- 家屋 番号 891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 66.86平方メートル
2階 52.41平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	那覇市識名三丁目14番7号				
建物	物件1				
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約68.11㎡（約15.7㎡増築）				
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 上記建物所有者が本建物の2階を 居宅 として使用している。 上記その他の者が本建物の1階を 居宅 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ 工作物：別紙「土地建物位置関係図」記載のとおり				
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				

(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 ☒ 一部 (1 階部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A(所有者))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		昭和42年10月23日 (登記記録上の物件1の新築日)	
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地 1 の概況（物件 1 関係）

所	在	那覇市識名三丁目
地	番	8 9 1 番 5
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地	積	1 7 4 . 0 4 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者		□建物所有者 ■その他の者 (C)
そ の 他 の 事 項		■本目的外土地 1 の南東側で接する道路は、建築基準法 4 2 条 1 項 5 号道路 (評価人調査)。

■関係人(■A(建物所有者) ■C(土地所有者))の陳述／■提示文書(契約書写し)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		昭和39年 2月 1日			
最初の	契約日	昭和39年 2月 1日			
契約等	期間	昭和39年 2月 1日から ☒ 平成 2年 2月 1日まで 約26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	平成24年 5月18日から ☒ 令和14年 5月17日まで 20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		毎年 金150,000円 (毎年 12月末日限り 翌年分支払)			
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		当初の貸主：F 当初の借主：G			

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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 2 の概況 (物件 1 関係)			
所 在	那覇市識名三丁目		
地 番	8 9 2 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 7 4 . 7 5 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 2 . 3 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ E (土地所有者の父)) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	令和 4 年 3 月 2 2 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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は、2階を私が、1階を母Bがそれぞれ居宅として使用しています。 約10年前に2階を増築及びリフォームした際に1階と2階との間にあった内階段を閉鎖しました。現在は、母Bとは家計を分けており、それぞれ別世帯になっています。 雨漏りやシロアリ被害はありません。 2 Bとは親子ですので家賃のやりとりはありません。
■ C (目的外土地1所有者)	1 私は、本件建物の敷地として利用されている地番891番5の土地(目的外土地1)の所有者です。 2 同土地(目的外土地1)は、私の亡父FがAの亡父Gに賃貸して以来、現在まで契約が継続しています。現在の賃料は年15万円です。
■ E (目的外土地2所有者の父)	1 私は、地番892番1(目的外土地2)の所有者Dの父で、同土地の前所有者です。 2 Dの所有する土地(目的外土地2)の一部が、本件建物の敷地として利用されていることは以前から認識しています。 同土地(目的外土地2)とC所有の土地(目的外土地1)の境界に関しては、Cとも確認済みですがCとは昔からの知り合いということもあり、本件建物の所有者に対しても賃料等の対価なく無償で利用させています。 私どもとしては、今後本件建物の所有者が変わった際には公図に従ってブロック塀を設置し直してもらいたいと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

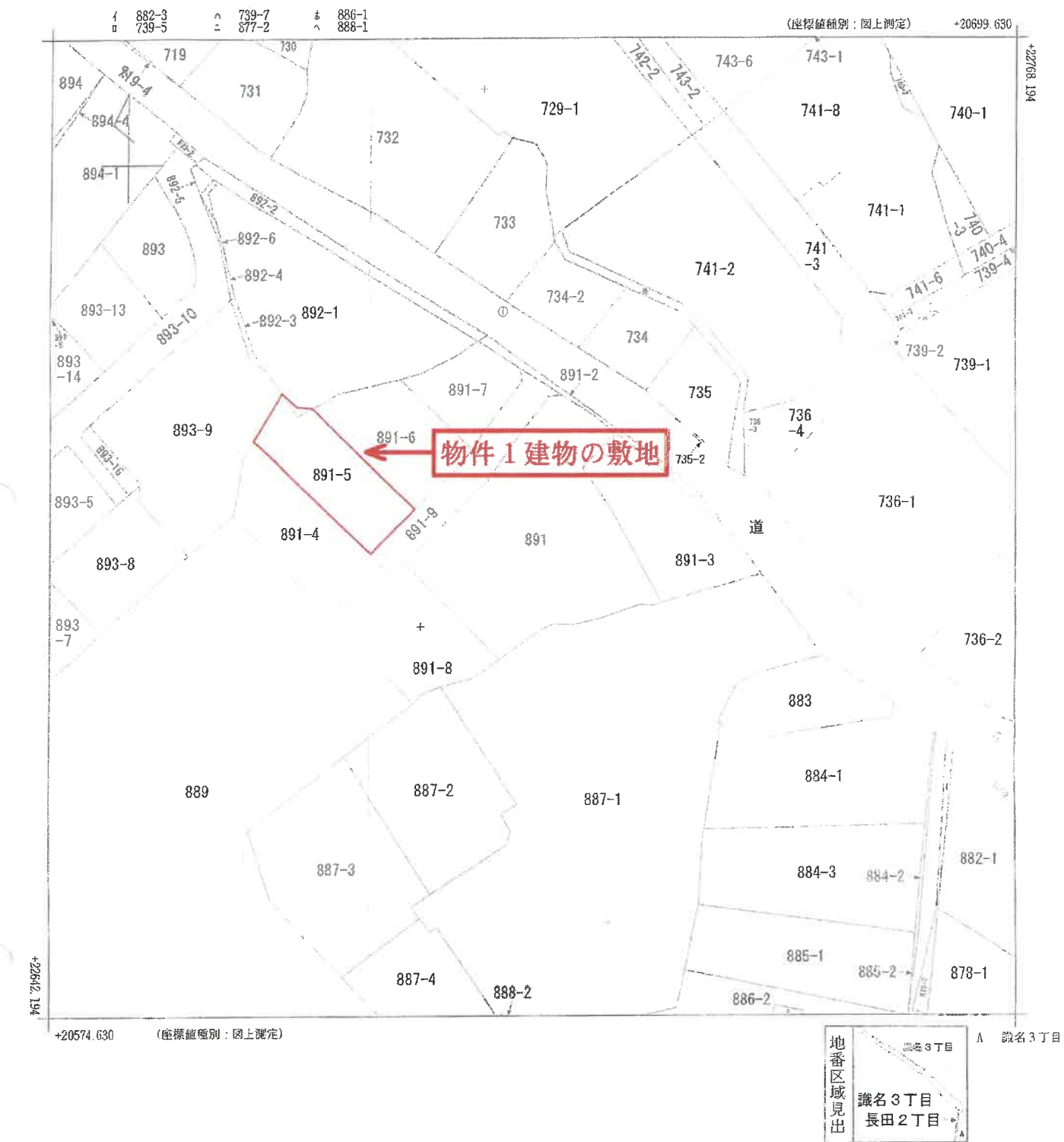
執行官の意見

- 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。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、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
7年3月17日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年3月24日 14:50-15:15	物件所在地	物件確認, 不在のため次回調査日通知書投函, 写真撮影 (外観)
7年3月26日 13:00-14:20	物件所在地	立入調査, 所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影, 目的外土地1所有者から聴取 (口頭)
7年3月31日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年3月31日 13:00-13:10	当庁	目的外土地2所有者の父から聴取 (電話)
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



請求部	所在	那覇市識名三丁目				地番	891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(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)

登記年月日：平成12年4月5日

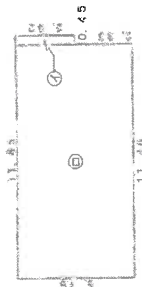
各階平面図

家屋番号 891番の1

建物図面 各階平面図

建物の所在 邪頼市職名3丁目891番地

1階

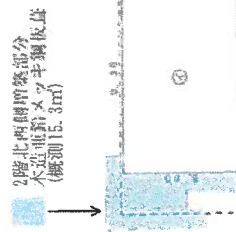


求積表

①	0.45	×	2.92	=	1.3140
②	11.40	×	5.75	=	65.5500
③					計 86.8640

床面積 86.86 ㎡

2階



求積表

①	9.36	×	9.36	=	87.6096
②					床面積 87.61 ㎡

床面積 87.61 ㎡

物件1



平成12年4月5日

(自測地12)

作製者

申請人

縮尺 1/250

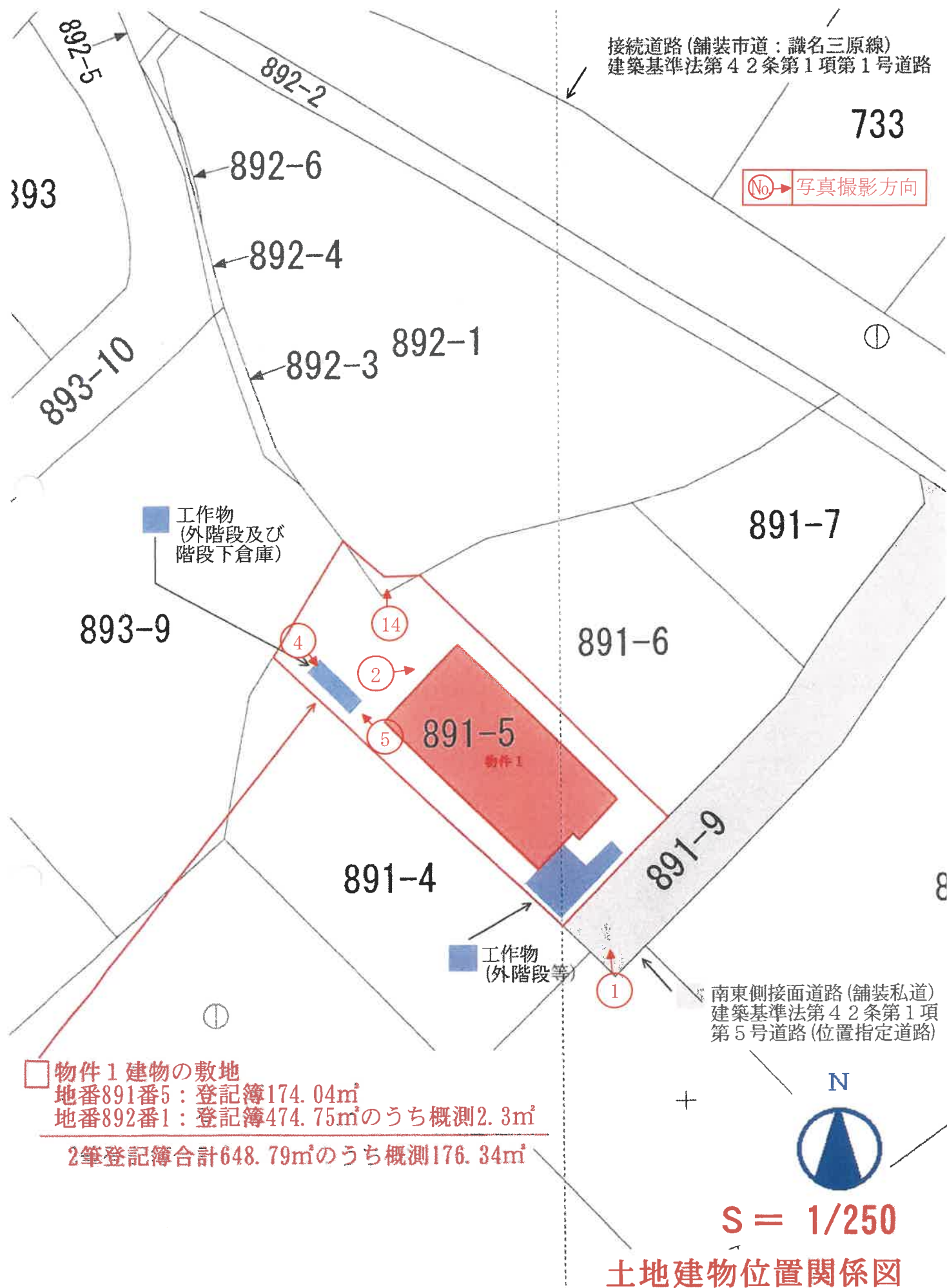
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

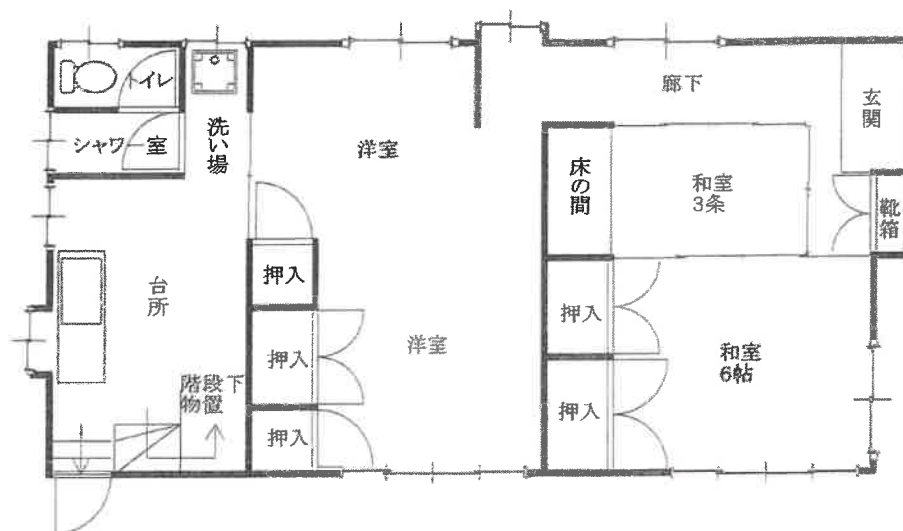
建物図面・各階平面図(写)

地図整理番号：M82106

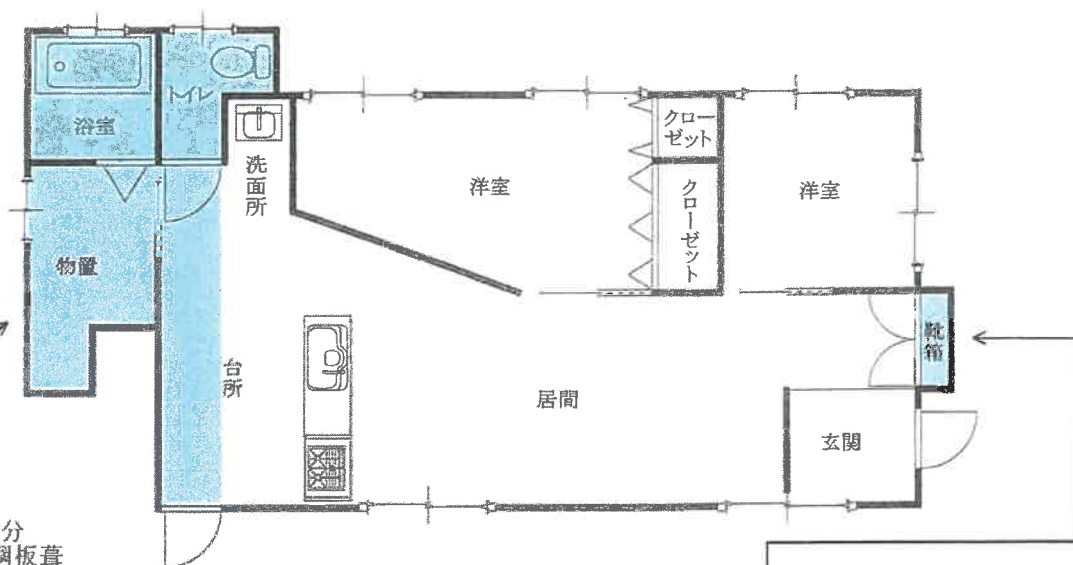


※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測定の結果ではない。

1階

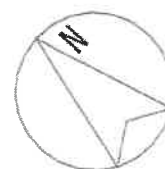


2階



2階北西側増築部分
木造亜鉛メッキ鋼板葺
(概測15.3㎡)

2階南東側増築部分
木造
(概測0.4㎡)



$S = 1/100$
建物間取図



1



2

増築部分(2階)



3

外階段(工作物)



4

階段下倉庫(工作物)



5

目的外土地1

物件1の室内(1階)



6

物件1の室内(1階)



7

同上



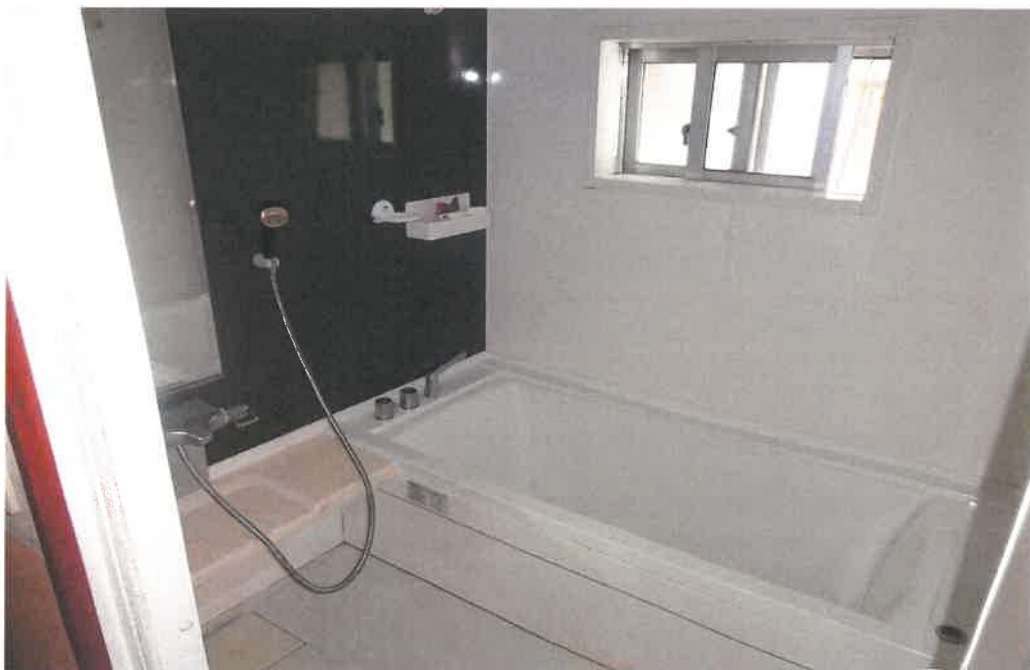
8

物件1の室内(2階)



9

同上(増築部分)



10

物件1の室内(2階)



11

物件1の室内(増築部分)



12

物件1の室内(増築部分)



13

目的外土地2



14

副本

令和7年 (ケ) 第2号

令和7年 3月26日現地調査

令和7年 4月10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

物件番号	評 価 額
1	金 11,030,000円

(上記価額は、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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那覇市識名三丁目891番地 891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 66.86㎡ 2階 52.41㎡	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・現況所在は、次頁の2筆目的外土地が一体地で構成され、物件1建物の敷地として利用されている。 ・物件1建物の現況構造は、内階段はなく、外階段を利用し1階と2階が別個独立した二世帯住宅となっている。 ・現地での巻き尺測定等における状況を確認した結果、平成27年頃に2階南東側及び北西側部分(概測15.3㎡及び0.4㎡)が増築されており、当該部分は未登記である。 物件1の現況の構造、床面積は以下のとおり 構造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根、木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 66.86㎡ (概測)2階 68.11㎡ (概測)延べ床面積134.97㎡ ・1階にはブロック塀、杉板柵・コンクリート叩き・植栽・2階に上がる鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の外階段・外階段下倉庫、2階には屋上に上がる鉄筋コンクリート造の外階段等の工作物がある。当該工作物は、主物である物件1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。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。		
住居表示		「識名三丁目14番7号」	

第4 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	那覇市識名三丁目 8 9 1 番 5 宅地 1 7 4. 0 4 m ² C	同左
	土地利用権原等の概況		
	占有権原 契約日 契約期間 (合意更新) 契約当事者 契約数量 現況専有面積 現行賃料 支払方法等 敷金等一時金 その他特約	賃借権 昭和 3 9 年 2 月 1 日 平成 2 4 年 5 月 1 8 日から令和 1 4 年 5 月 1 7 日まで の約 2 0 年間 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 不明 公簿 1 7 4. 0 4 m ² 年額 1 5 0, 0 0 0 円 毎年 1 2 月末日限り翌年分支払 ない ない	
番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	那覇市識名三丁目 8 9 2 番 1 宅地 4 7 4. 7 5 m ² D	同左
	土地利用権原等の概況		
	占有権原 占有開始時期 契約等当事者	使用借権 令和 4 年 3 月 2 2 日 貸主：土地所有者 借主：建物所有者	

	現況専有面積	公簿474.75㎡のうち概測2.3㎡
特 記 事 項		
・ 詳細は現況調査報告書及び添付土地建物位置関係図を参照		

第5 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地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「上間入口」の北西方約350m	
付近の状況	那覇市東部、県道222号線北側背後に位置する小起伏の多い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県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。 ・上間小学校・・・・・・・・約800m ・丸大長田店・・・・・・・・約750m ・那覇上間郵便局・・・・・・・・約550m ・那覇市役所・・・・・・・・約3,700m 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	地積：176.34㎡(=174.04㎡+2.3㎡) 形状：ほぼ長方形 間口：約8m 奥行：約18.5m～23m 地勢：概ね北東向き下り傾斜 その他：下記道路より約0～0.6m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	南東側：幅員約4m私道(アスファルト舗装：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	2筆目的外土地が一体地で構成され、物件1建物の敷地として利用されている。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。	

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. 目的建物の概況及び利用状況（物件1）

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42年10月23日 変更・増築年月日 昭和49年11月日不詳 昭和59年月日不詳 未登記部分(2階南東側及び北西側部分) 平成27年頃(増築) 経過年数(登記新築年月日より) 約57.0年 経済的残存耐用年数(加重平均) 約26.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根、木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根：モルタル金ゴテ仕上げ、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ペイント吹付塗装仕上げ、サイディングボード等 内 壁：プリント合板、合板下地クロス貼り、タイル貼り等 床：フローリング、畳、タイル等 天井：プリント合板、石膏ボード等 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1は築後約57年を経過した古型化の二世帯住宅で、維持管理の状態は普通程度。目視可能な範囲において、外壁にクラ

	ック・塗装被膜劣化等が見受けられ、室内ではシロアリ浸食等 は見受けられないものの、天井において雨漏り跡、床まわりで はフローリング材劣化による軋み等が認められ、経年相応に疲 弊した状態にある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	ない

第6 評価額算出の過程

建物の積算価格に、土地利用権等価格を加算して、本件建物进行评估した。

1. 基礎となる価格

①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、建物価格を下記のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	品等修正 イ	現況延床面積等 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	204,000	1.00	134.97	0.258	7,104,000

ア 再調達原価：同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用等を勘案し、構造別面積割合の加重平均により査定した。

イ 品等修正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積等：概測数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

$$\begin{aligned}
 & \text{a. 躯体} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} \div \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\
 & \quad \text{残価率} \quad \text{躯体部分} \quad \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\
 & (1 - 0.05) \times 50\% \times (26.0 \text{ 年} \div 70 \text{ 年}) \doteq 0.176 \\
 & \text{b. 仕上} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} \div \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\
 & \quad \text{残価率} \quad \text{仕上部分} \quad \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\
 & (1 - 0.05) \times 35\% \times (2.0 \text{ 年} \div 30 \text{ 年}) \doteq 0.022 \\
 & \text{c. 設備} \quad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} \div \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\
 & \quad \text{残価率} \quad \text{設備部分} \quad \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\
 & (1 - 0.05) \times 15\% \times (1.0 \text{ 年} \div 15 \text{ 年}) \doteq 0.010 \\
 & \text{d. 合計} \\
 & \quad \text{残価率} \quad \text{躯体} \quad \text{仕上} \quad \text{設備} \\
 & \quad 0.05 \quad + \quad 0.176 \quad + \quad 0.022 \quad + \quad 0.010 \quad = \quad 0.258
 \end{aligned}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{aligned}
 & \text{経年現価率} \quad \text{観察減価率} \\
 & 0.258 \times (1.0 - 0.00) = 0.258
 \end{aligned}$$

②土地利用権等

目的外土地に付着する土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

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	土地利用権 割合 オ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ＝カ
1	125,000	1.02	174.04	1.00	0.30	6,657,000
2	125,000	1.02	2.3	1.00	0.10	29,000
合計						6,686,000

ア 標準画地価格 基準地「那覇－12」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 135,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.9}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{111.0} & \ni & 125,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{年 } 11.6\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 3 \text{ ヲ月} \ni 2.9\%$$

* 標準化補正 : 方位 (北東) 0.0%

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件

$$1.05 \times 1.01 \times 1.05 \ni 1.11$$

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 (南東) +2.0%	日照・通風等の居住の快適性に優る。	1.02
相乗積		1.02

ウ 地 積 : 目的外土地 1 は登記数量、目的外土地 2 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。

オ 土地利用権割合 : 土地利用権を目的外土地 1 は借地権、目的外土地 2 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. 評価額の判定

① 土地利用権等付建物価格

前記により求めた建物価格と土地利用権等価格を合算し、土地利用権等付建物価格を下記のとおり求めた。

建物価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 (円) (1②カ) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ア+イ=ウ
7, 104, 000	6, 686, 000	13, 790, 000

② 評価額

上記で求めた価格に、本物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地利用権等付建物 価格 (円) (2①ウ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13, 790, 000		1. 00	0. 80	11, 030, 000

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市 場 性 修 正：特に修正の必要はないと判断した。

エ 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－12

所 在：那覇市識名4丁目16番1 「識名4－9－23」

価 格：135,000円/㎡（対前年変動率11.6%）

位 置：「光明寺前」停の南東方、道路距離170m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：160㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員約4m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

（建ぺい率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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

那覇-12



S = 1/10,000

那覇市役所発行「那覇市全図」より

位置図