

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(ヌ)第29号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件の評価書については「補充書(物件No.2)」のみの掲載となります。

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 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 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	日 時 令和 8年 4月 8日 午前 9時30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 30日 午前 9時45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 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せん。
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

- 2 所 在 那覇市首里崎山町二丁目 22番地
- 家屋 番号 22番の2
- 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 58.51平方メートル
2階 28.29平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 約124.51平方メートル
2階 約 93.29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡 口 三十美

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22番)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】

賃借権

範 囲 別紙建物間取図(1階部分)表示の「賃借人占有部分」及び「賃借人との共用部分」

賃借人 A

期 限 令和7年9月30日

賃 料 2万円

賃料前払 なし

敷 金 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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

上記3欄記載の別紙建物間取図(1階部分)表示の「賃借人占有部分」を除き、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

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 那覇市首里崎山町二丁目 22番地

家屋 番号 22番の2

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 58.51平方メートル
2階 28.29平方メートル

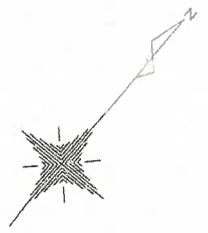
(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・鋼板葺2階建

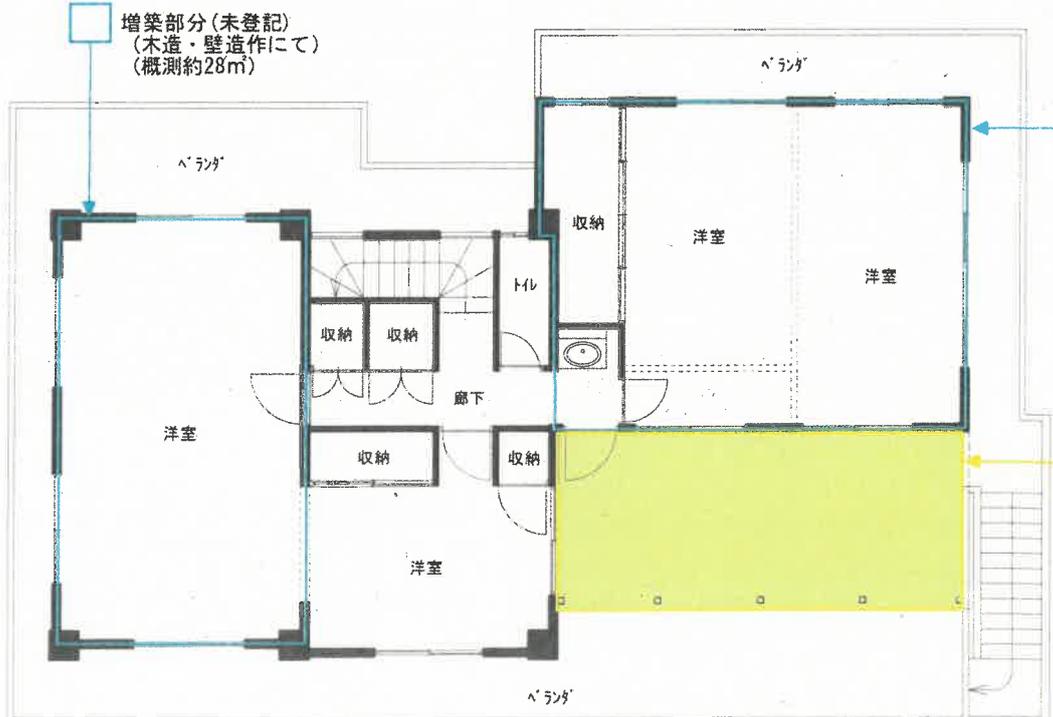
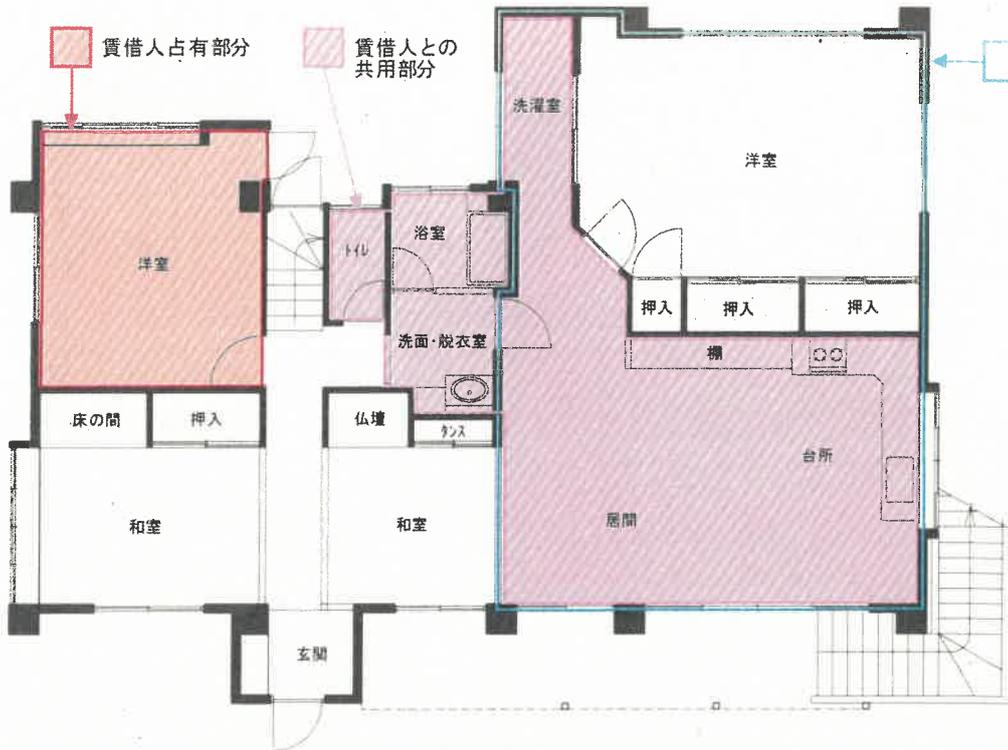
床 面 積 1階 約124.51平方メートル
2階 約 93.29平方メートル



建物間取図



全体構造：鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根・鋼板葺 2階建



令和 7年(ヌ)第 29号
令和 7年 8月 1日受理
令和 7年 9月 9日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 國 吉 正 太

(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 | 那覇市首里崎山町二丁目 |
| | 地 番 | 22番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 420.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那覇市首里崎山町二丁目 22番地 |
| | 家屋 番号 | 22番の2 |
| | 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 58.51平方メートル
2階 28.29平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	住居表未実施														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 仮換地の指定あり、(仮換地指定図のとおり)														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	本件土地上に井戸が存在する。 本件土地上に現存しない建物(家屋番号22番)の登記が存在する。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約124.51平方メートル(約66㎡増築) 2階 約93.29平方メートル(約65㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 上記の者が本建物を 住居 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														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	雨漏りの跡が、数カ所見受けられる。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">平成</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">平成</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<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2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(建物間取図中、1階賃借人占有部分及び賃借人との共用部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■建物所有者 ■A(占有者))の陳述/■提示文書(間貸し契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年10月 1日
最初の契約日	令和 4年10月 6日
契約等期間	令和 4年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 9月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和 6年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 20,000円(毎月20日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 円
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

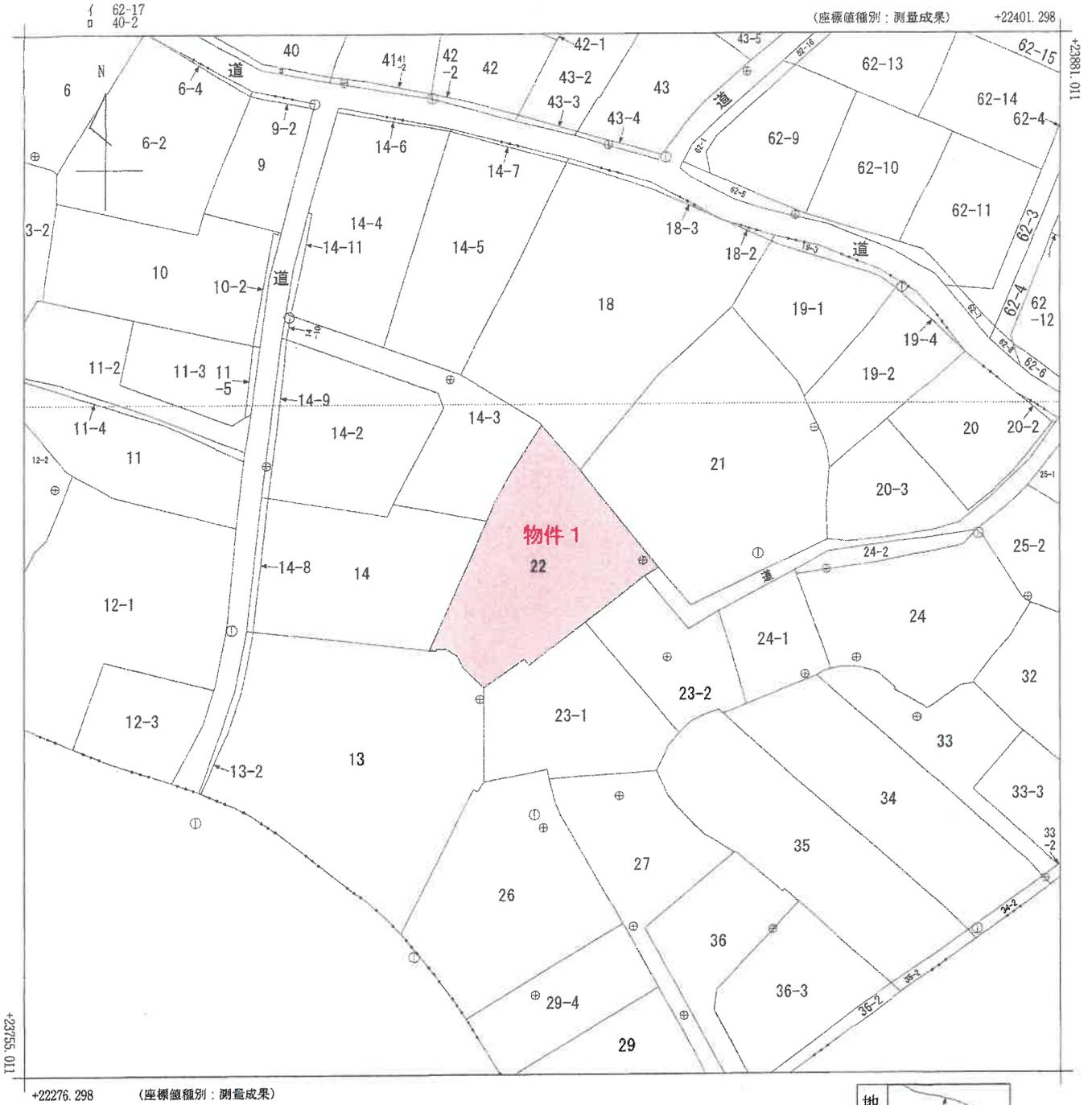
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	本件建物には、私と子供1人が居住しており、また、一部は占有者及び占有権原記載のとおり、Aに賃貸しています。 本件建物は、数カ所に雨漏りがあります。
■A (占有者)	本件建物の一部につき、占有者及び占有権原記載のとおり、賃借しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 4日 15:40-16:00	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
7年 8月 5日 13:30-13:40	執行官室	謄本等入手
7年 8月 27日 11:45-12:25	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 9月 2日 9:40-9:50	物件所在地	写真撮影、立入調査、占有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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)



地番区域見出
首里赤田町2丁目
首里崎山町2丁目

請求部	所在	那覇市首里崎山町二丁目				地番	22番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成22年2月			備付年月日(原図)	平成27年10月30日			補記事項		

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。

令和7年8月5日
那覇地方法務局



請求番号: 48-1
(1/1)

登記官

公用

(6枚目)

縮小図(A3→A4)

建物図面・各階平面図

物件 2

建物図面

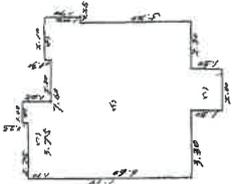
家屋番号
Z之巻02

建物の所在
那覇市首里崎山町2丁目22番地

各階平面図

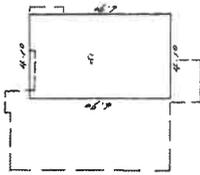
1階床積

(1) 6.60 × 7.60 = 50.16
 (2) 0.25 × 1.00 = 0.25
 (3) 1.10 × 3.75 = 4.125
 (4) 0.50 × 2.10 = 0.63
 (5) 1.40 × 0.25 = 0.35
 (6) 1.50 × 2.00 = 3.00
 58.515
 床面積 58.51



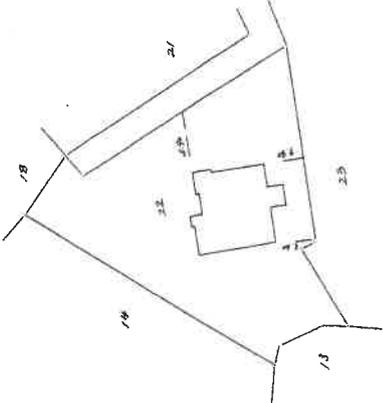
2階床積

(1) 6.70 × 4.10 = 28.29
 床面積



※増築部分(未登記)については、建物間取図参照

昭和61年12月18日



(日量紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(昭和61年12月15日作製)

作製者

42418

(口本工部家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和61年12月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年8月5日 那覇地方事務所 登記官

公用

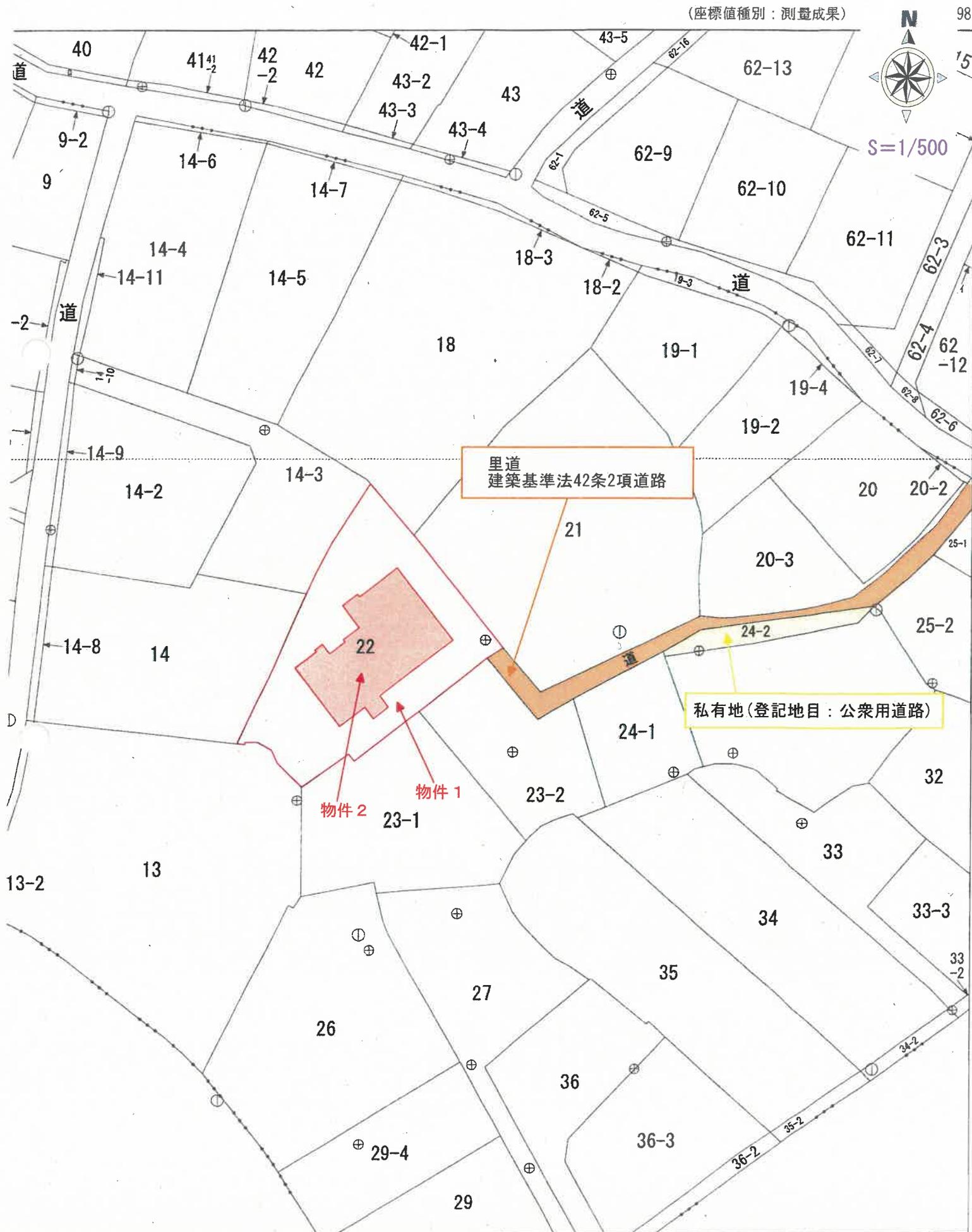
(7枚目)

縮小図 (A3→A4)

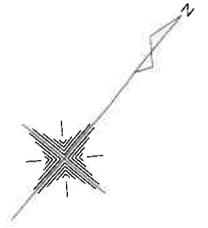
請求番号：48-6

土地建物位置關係圖

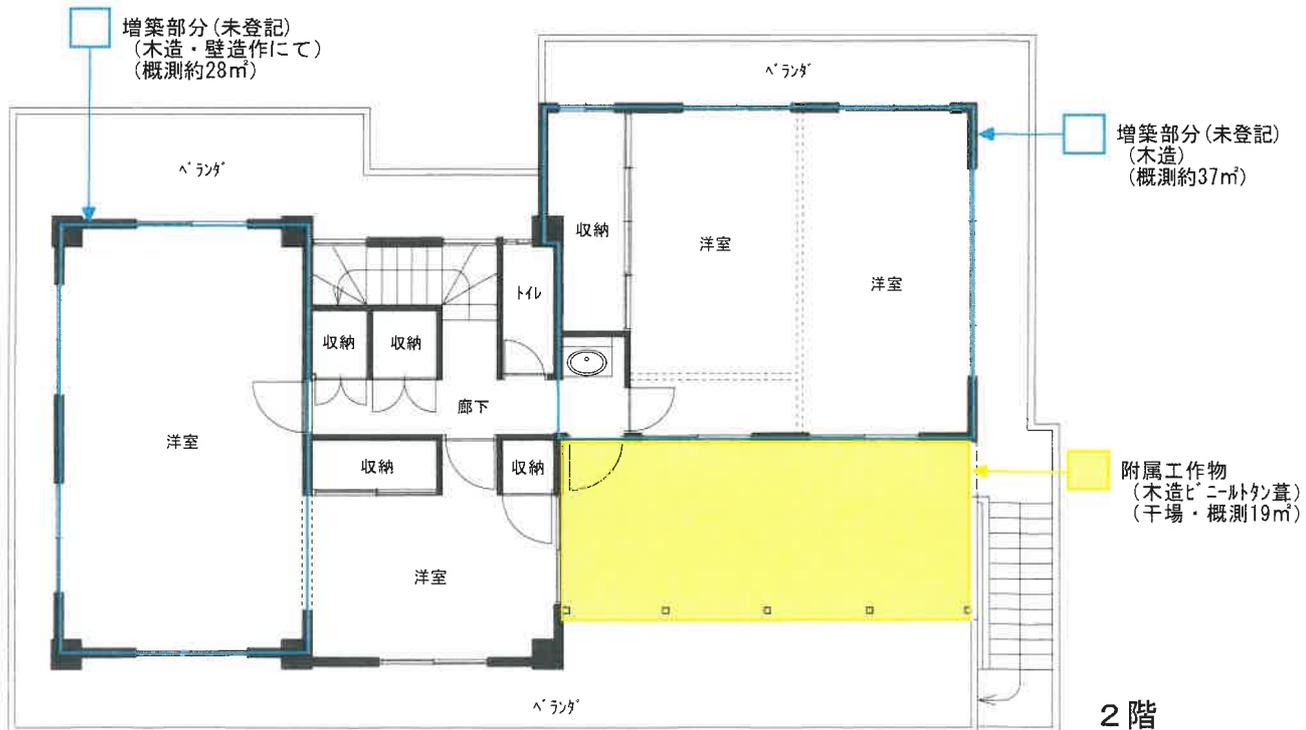
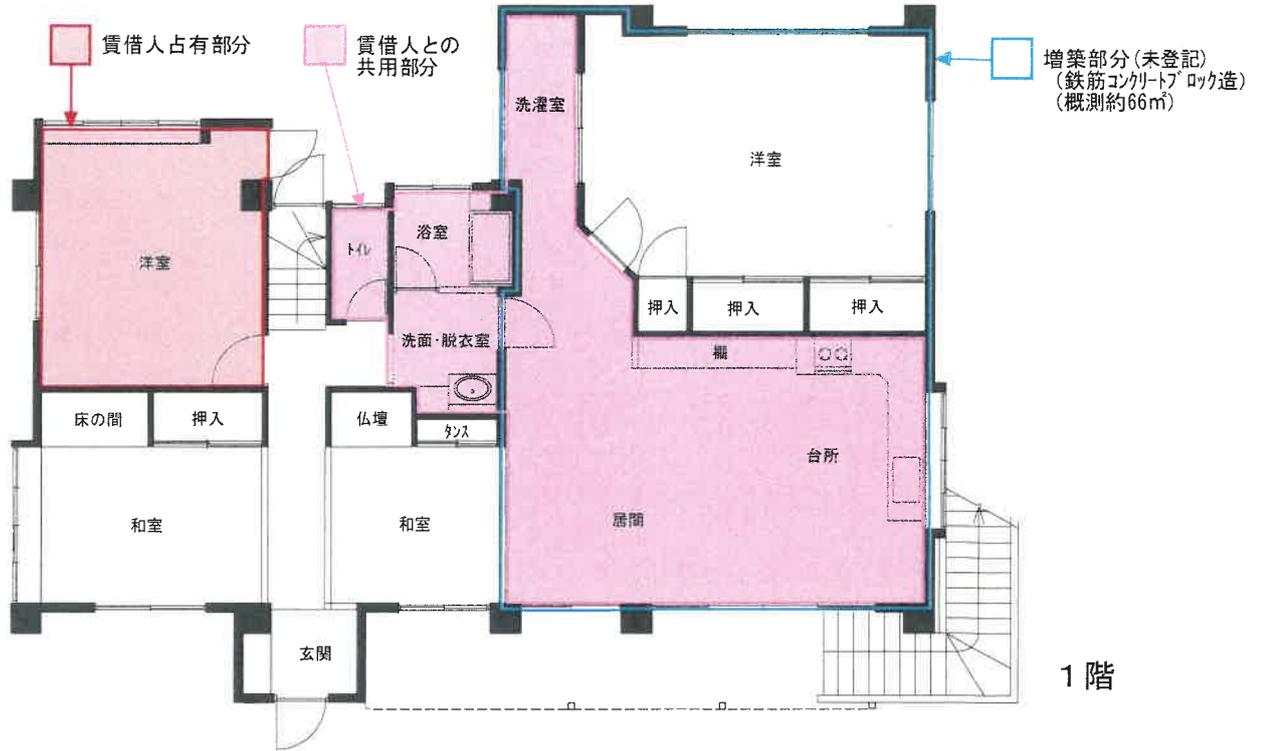
(座標值種別：測量成果)



建物間取図



全体構造：鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根・鋼板葺 2階建





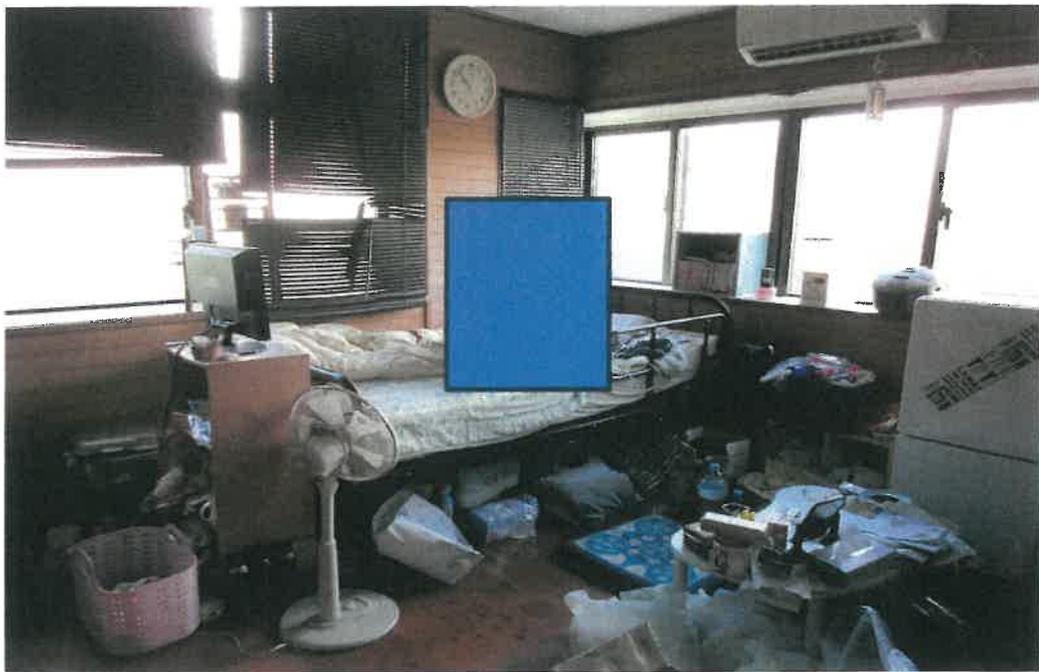
1



2



3



4



5



6



7



8



令和 7 年 (又) 第 29 号

令和 7 年 11 月 28 日 発行

那覇地方裁判所 御中

補 充 書
(物件No.2)

評価人 不動産鑑定士

飯塚 義章 印

◆補充書に係る内容

- ・令和7（ヌ）第29号について、建物のみを評価対象とした場合の評価額
上記求めに応じて、以下のとおり補充致します。

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 2 （建物）	金 13,490,000円

※ 上記評価額は、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 目的物件等

番号	所在等	登記	現況																																
目的外土地	所在地 在番 地目 地積	那覇市首里崎山町二丁目 22番 宅地 420.46m ²	特記事項 に記載																																
2	所在等 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市首里崎山町二丁目 22番地 22番の2 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 58.51m ² 2階 28.29m ²	特記事項 に記載																																
番号	特記事項																																		
目的外土地	<p>・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。</p>																																		
2	<p>・物件2建物は、「南西部分2階(概測約28m²)」(以下「増築①部分」という。)及び「北東部分1・2階(1階：概測約66m²・2階：概測約37m²)」(以下、「増築②部分」という。)が増築されている。当該増築部分は未登記である。よって、評価対象床面積は、下記概測延床面積(※)とした。 (別添「建物間取図」参照)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">登記</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 15%;">増築①部分</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 15%;">増築②部分</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 15%;">計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>58.51m²</td> <td>+</td> <td></td> <td></td> <td>概測 66m²</td> <td>=</td> <td>概測 124.51m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>28.29m²</td> <td>+</td> <td>概測 28m²</td> <td>+</td> <td>概測 37m²</td> <td>=</td> <td>概測 93.29m²</td> </tr> <tr> <td colspan="7"></td> <td style="text-align: right;">概測延床面積(※) 217.80m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>・全体構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・鋼板葺2階建 増築①部分の構造等…壁造作による木造・平成5年頃増築 増築②部分の構造等…1階：鉄筋コンクリートブロック造・平成6年頃増築 2階：木造鋼板葺・平成6年頃増築</p> <p>・附属工作物（干場・概測19m²）が2階ベランダ部分にある。</p>				登記		増築①部分		増築②部分		計	1階	58.51m ²	+			概測 66m ²	=	概測 124.51m ²	2階	28.29m ²	+	概測 28m ²	+	概測 37m ²	=	概測 93.29m ²								概測延床面積(※) 217.80m ²
	登記		増築①部分		増築②部分		計																												
1階	58.51m ²	+			概測 66m ²	=	概測 124.51m ²																												
2階	28.29m ²	+	概測 28m ²	+	概測 37m ²	=	概測 93.29m ²																												
							概測延床面積(※) 217.80m ²																												
住居表示	未実施																																		

第4 目的物件等の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「赤田」停の南西方約250m (徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	本物件は、那覇市役所の東方約4.5km、首里城公園中央部の南東方約500m(直線距離)に位置し、本物件の存する地域は、狭隘な法42条2項道路沿いに戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因は見受けられず、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 (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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% — 居住環境形成区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	規形状 間口 奥行 地勢 その他	420.46㎡ ほぼ台形 約2.0m 約22.0m 概ね平坦地。南東側接面里道とほぼ等高。 —
接面道路状況	南東側：幅員 約2.0m 舗装里道 (建築基準法42条2項)	
土地利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物の敷地として利用されている。 ・敷地の北西側中央付近に井戸がある。 ・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 下水道 あり 都市ガス なし(プロパンガス)	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・那覇市教育委員会からの回答によると、周知の埋蔵文化財は認められない。 	

2. 目的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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和61年12月12日 新築 約39年 約11年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根・鋼板葺 吹付タイル仕上、一部二丁掛りタイル貼り プリント合板、タイル貼り等 フローリング、タイル貼り、畳等 吸音板、和室天井、バスリブ等 給排水、電気設備、衛生設備等 －
床面積（現況）	「第3 目的物件等」記載のとおり	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添「建物間取図」参照
品 等	使用資材 施 工 状 態	普通 普通
保守管理の状況	判 定 現 状	下記の現状等より「やや劣る」と判定した。 経年相応の劣化等が確認される。増築部分の一部に雨漏り・水漏れによるシミが確認された。
建物利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の建築時期よりアスベスト含有財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。 ・附属工作物（干場・概測19㎡、木造ビニールトタン葺）が2階ベランダ部分にある。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外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)
目的外 土地	127,000	0.77	420.46	0.90	37,005,000

ア 標準画地価格：後記の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{132} & \div & 127,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 標準化補正} : & \text{方位} & & \text{中間} & & \text{整形} & & \text{その他} \\ & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 = 1.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 地域格差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.10 & \times & 1.00 & \times & 1.20 & \times & 1.00 \div 1.32 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差} : & \text{方位} & & \text{中間} & & \text{形状} & & \text{間口狭小} \\ & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 0.77 \div 0.77 \end{array}$$

ウ 地 積：登記地積

エ 建付減価：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 目的建物（物件2）

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒(B)
2	194,000	217.80	0.220	9,296,000

ア 再調達原価：建物の品等を勘案して査定した。

イ 床面積：現況床面積

ウ 現価率：減価修正にあたっては、耐用年数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。

$$\text{物件 2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.22 \times 1.00 = 0.220$$

項目	物件区分
	物件 2
n : 経過年数	39 年
o : 残存耐用年数	11 年
N : 経済的全耐用年数	50 年
q : 観察減価法補正率	0 %

2. 評価額の判定

前記により求めた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。

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)
目的外土地	37,005,000	0.40 法定地上権	14,802,000

イ 土地利用権割合等：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

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
2	9,296,000	+14,802,000	1.00	0.70	0.80	13,490,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：建物の一部（1階の洋室一室）が賃借人に貸されているが、独占的・排他的な支配が可能な構造、規模を有していないと判断されるので、占有減価修正は不要と判断した。
但し、戸建住宅の一室を賃借人が占有し、さらに当該賃借人との共用部分があるという状況は、一棟の戸建住宅としての市場性にはマイナスの影響を及ぼすことから、市場性修正で考慮する。

エ 市場性修正：建物仕様の陳腐化など中古物件であることによる市場性が劣る程度、保守管理の状態、井戸の存在、戸建住宅の一室を賃借人が占有し、さらに当該賃借人との共用部分があるという状況等を考慮した。

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

第6 参考価格資料

○ 地価公示 【那覇－23】

所 在 : 那覇市首里金城町一丁目19番6

価 格 : 166,000円/㎡ (対前年変動率 +3.1%)

位 置 : 「石畳入口」バス停、近接

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 193㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 東側幅員約4.0m私道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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

地理院地図
GSI Maps

