

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)

期間入札の公告

令和 8年 7月 7日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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 7月 29日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 12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 9月 2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 7月 7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 | 沖縄市諸見里二丁目 |
| | 地 番 | 1617番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖縄市諸見里二丁目 |
| | 地 番 | 1617番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沖縄市諸見里二丁目1617番地5、1617番地4 |
| | 家屋 番号 | 1617番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.57平方メートル
2階 78.57平方メートル
3階 62.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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3】

賃借権(不明)

範 囲 全部

賃借人 A

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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3】

Aは所有権を主張している。

《 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 | 沖縄市諸見里二丁目 |
| | 地 番 | 1617番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖縄市諸見里二丁目 |
| | 地 番 | 1617番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沖縄市諸見里二丁目1617番地5、1617番地4 |
| | 家屋 番号 | 1617番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.57平方メートル
2階 78.57平方メートル
3階 62.37平方メートル |



令和 7年(ケ)第 6 号
令和 7年 3月21日受理
令和 7年 7月11日提出

現況調査報告書

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 | 沖繩市諸見里二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 1 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖繩市諸見里二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 1 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沖繩市諸見里二丁目 1 6 1 7 番地 5、1 6 1 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 5 7 平方メートル
2 階 7 8 . 5 7 平方メートル
3 階 6 2 . 3 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	沖縄市諸見里二丁目6番9号														
土 地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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"/>														
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	接面道路: 道路に接面する。														
建 物	物件 3														
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 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 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	外壁のひび割れやコンクリートの欠落等が見受けられる。 天井板等に水漏れ痕が見受けられる。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
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(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> (所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成 23 年 4 月 28 日
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 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"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記内容は、所有者から陳述が得られないので、占有者のみの陳述を記載した。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者は、占有権原を所有権と主張するが、本件手続は登記簿記載の内容に拘束されるため、占有者が占有していることを所有者が認識していること、占有者が賃料の代わりに住宅ローン等を負担していることから、占有権原は、賃借権と認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 所有者に対して、連絡要請文書を送付したが、連絡等はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

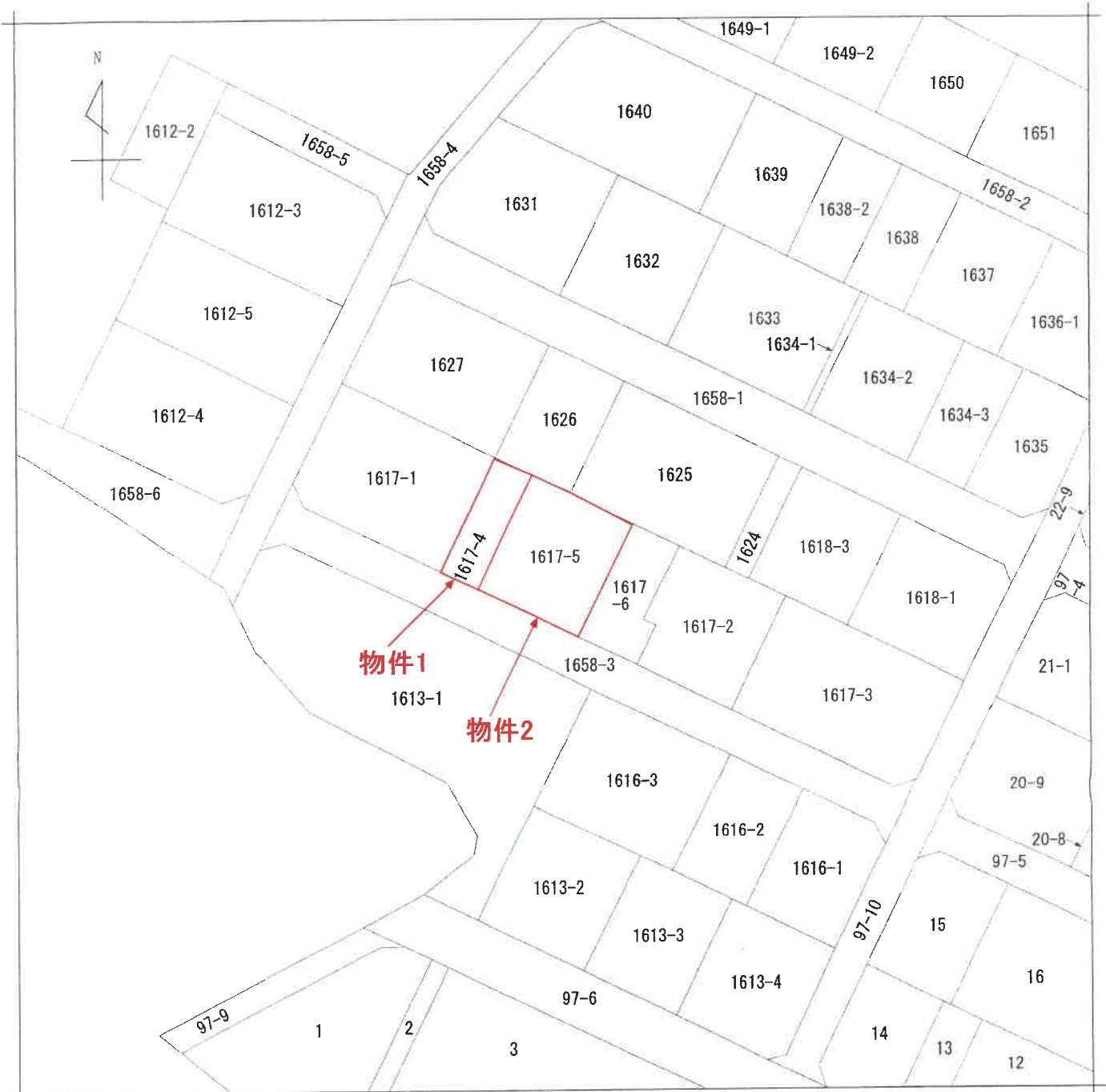
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	私が本件建物の住宅ローンや固定資産税を負担し、所有者へ毎月3～5万円を支払っています。 私が使用しているのは、1、2階で、3階はBさんの荷物が残置されています。

(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 3月27日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 3月28日 10:00-10:15	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 全戸不在
7年 3月31日 :-:	執行官室	所有者あて照会書作成・送付
7年 4月14日 11:50-12:00	物件所在地	全戸不在 占有者あて要請書投かん
7年 5月28日 13:10-14:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 占有者と面談
<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"/> 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。



請求部	所在	沖縄市諸見里二丁目			地番	1617番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方法務局沖縄支局管轄)

令和7年1月16日

那覇地方法務局

登記官

A3→A4に縮小

請求番号：16-1

(1/1)

(7 枚目)

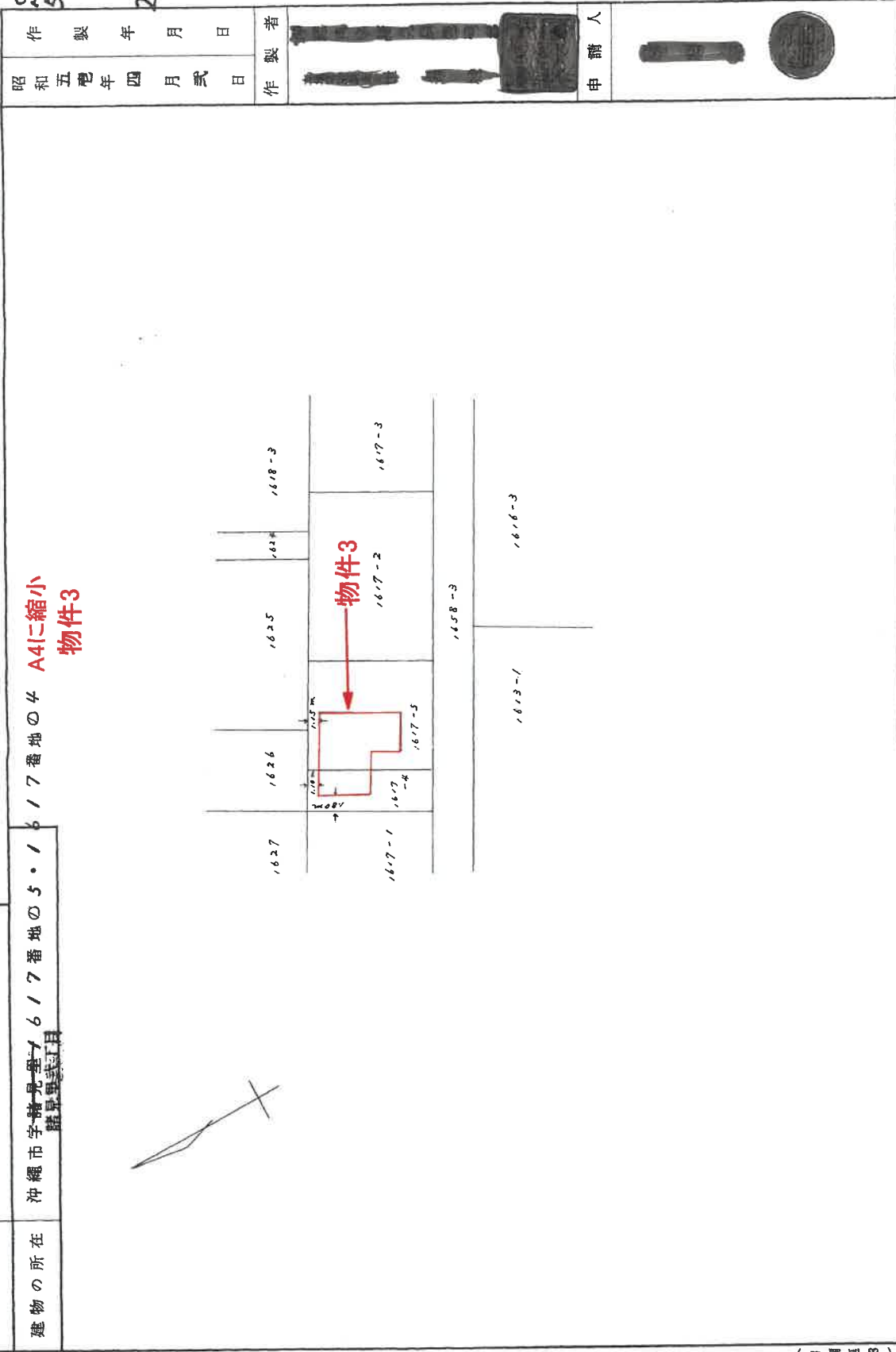
登記年月日：昭和51年1月28日

896458

建物図面

家屋番号	1617番5
建物の所在	沖縄市字 字 東 東 1617番地の5・1617番地の4 A4に縮小 諸見式工目

(2-1)



昭和五十二年四月廿日
製作年月日

製作者
申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

箱尺	1/500
----	-------

(日調連13)

(日調連)

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。
(那覇地方務局沖縄支局管轄)
令和7年1月16日 那覇地方務局

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和51年1月28日

896459

各階平面図

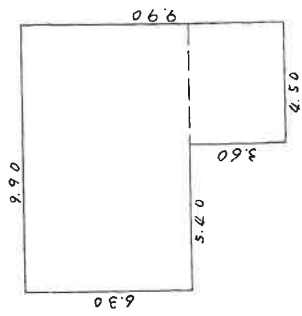
(2-2)

家屋番号	1617番2
建物の所在	沖縄市字譜見里1617番地の2、1617番地の4 譜見里丁目

A4に縮小
物件3

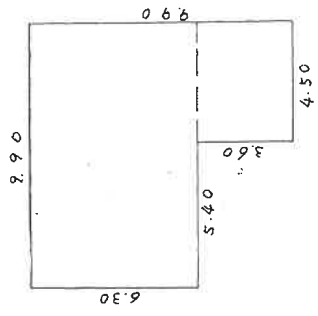


1階



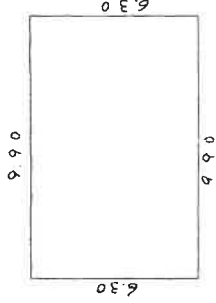
$9.90 \times 6.30 = 62.3700$
 $4.50 \times 3.60 = 16.2000$
 $\underline{\hspace{1cm}} = 78.5700 \text{ m}^2$

2階



$9.90 \times 6.30 = 62.3700$
 $4.50 \times 3.60 = 16.2000$
 $\underline{\hspace{1cm}} = 78.5700 \text{ m}^2$

3階



$9.90 \times 6.30 = 62.3700 \text{ m}^2$

昭和五十年四月廿六日	作製年月日
作製者	申請人

(日調基14)

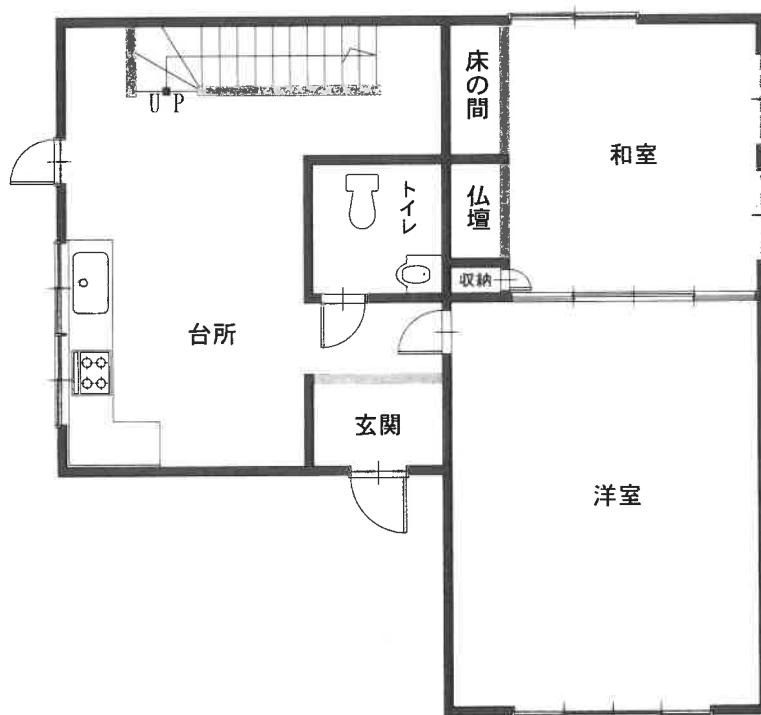
縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
 (那覇地方務局沖縄支庁管轄)
 令和7年1月16日 那覇地方務局 登記官

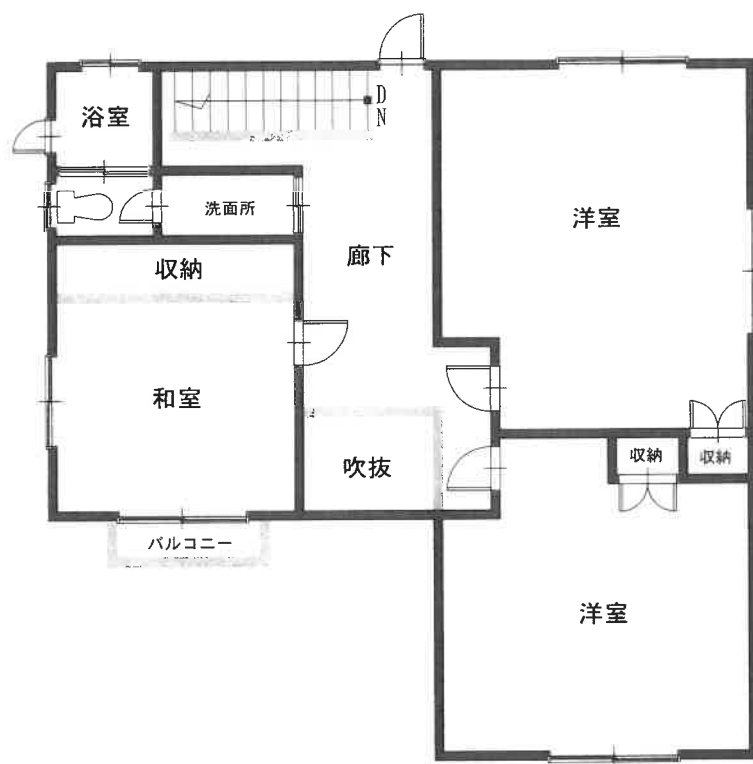


建物間取図 (1階)



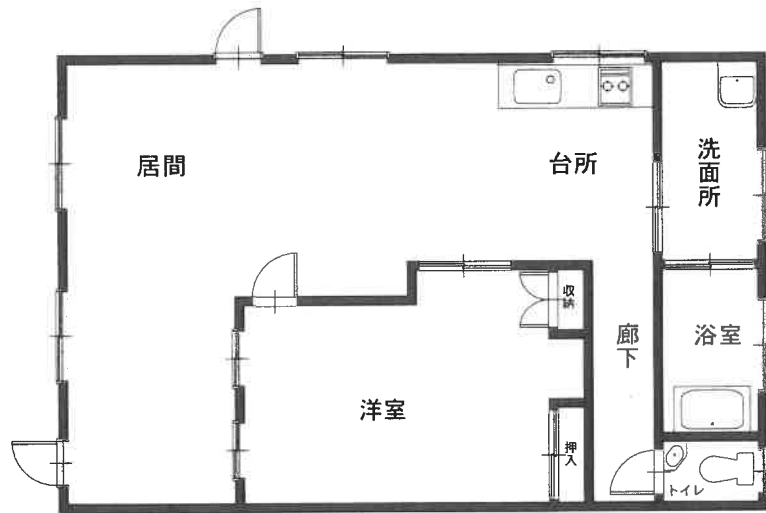


建物間取図 (2階)





建物間取図 (3階)



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部



5

同上(水漏れ痕)



6

車庫の状況



7

底下の損傷状況



8

副本

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 10 月 3 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
宇久信正 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,840,000 円
物件2 (土地)	金 10,390,000 円
物件3 (建物)	金 9,200,000 円

- 1 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。
- 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、2の内訳価格は物件1、2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

1 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	沖縄市諸見里二丁目 1617番4 宅地 71.76㎡	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所在地 地目 地積	沖縄市諸見里二丁目 1617番5 宅地 194.04㎡	「特記事項」欄 記載のとおり。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	沖縄市諸見里二丁目 1617番地5、1617番地4 1617番5 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 1階 78.57㎡ 2階 78.57㎡ 2階 62.37㎡	同上
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件3の建物敷地として利用されている。 <p style="text-align: center;">利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照</p>		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件3の建物敷地として利用されている。 		

	<p>利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿床面積を採用して評価した。 ・建物所有者以外の者が居宅として利用している。 <p>利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照</p>
住居表示	「沖縄市諸見里2丁目6番9号」

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「佐久本商店前」の南西方、道路距離約 600m (徒歩約 8 分)	
付近の状況	<p>沖縄市のほぼ中央部に所在する。沖縄市役所の南西方約 2.1km (道路距離) に存し、市立中の町小学校の南西方約 700m (道路距離) に位置する。</p> <p>周辺は、中規模一般住宅や戸建住宅が多く建ち並び、共同住宅等も見られ、街路は整然とした住宅地域である。</p> <p>なお、現在、当該地域環境等が変化する特段の要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。</p>	
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% — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	265.80㎡ (物件1、2合計) 長方形 約 17.8m 約 15.0m
接面道路の状況	南西側幅員約 4.8m市道に接面する。 (建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書記載のとおり」。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における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3）

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) 昭和51年1月10日(新築) 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ラフトン吹付等ほか 内 壁：クロス、タイル等ほか 床 ：畳、フローリング、タイル等ほか 天 井：不燃ボード、合板、バスリブ等ほか 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：後添「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	やや劣る ・外壁のひび割れやコンクリートの欠落等が見られる。 ・天井板等に水漏れ痕が見られる。
専有部分の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・屋根に、太陽光ソーラーパネルを設置している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 土地 (物件 1、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	98,200	1.01	71.76	0.90	6,406,000
2	98,200	1.01	194.04	0.90	17,321,000
			合 計		23,727,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価公示 沖縄-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,800 \text{ 円/㎡} \times 102.4/100 \times 100/102 \times 100/100 = 98,200 \text{ 円/㎡}$

* 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 : 方位 1.02 を考慮した。

* 地域格差 : なし。

イ 個別 格 差 : 方位 1.01 を考慮した。

ウ 地 積 : 公簿数量による。

エ 建付減価補正率 : 敷地の有効利用の程度及び建物の経過年数等を考慮して、
10%の減価修正を行った。

② 建物（物件3）

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	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	210,000	219.51	0.134	6,177,000

イ 現況延床面積：登記数量及び概測数量を採用。

ウ 現 価 率：

減価修正にあたっては、耐用年数法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。

$$\text{物件3： } \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.167 \times 0.800 \doteq 0.134$$

項 目	物件区分 物件3
n：経過年数	50年
o：残存耐用年数	10年
N：経済的全耐用年数	60年
q：観察減価法による補正率	△20%

(注) 観察減価法による補正率は、建物の経過年数、維持管理の状態等を考慮して減価率を上記の通り査定した。

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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	6,406,000	0.25 法定地上権	1,602,000
2	17,321,000	0.25 法定地上権	4,330,000
計			5,932,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合 25%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エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	6,406,000	-1,602,000	1.00	1.00	0.80	3,840,000
2	17,321,000	-4,330,000	1.00	1.00	0.80	10,390,000
3	6,177,000	+5,932,000	0.95	1.00	0.80	9,200,000
一括価格 (合計)						23,430,000

ウ 占有減価修正：所有者以外の者が、利用しているため 5%の減価を行った。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

オ 競売市場修正：第 2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 沖縄-3

所 在：沖縄市諸見里1丁目50番2

価 格：97,800 円/㎡（年間推定変動率+3.2%）

位 置：「諸見」停の北西方約500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：301 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側幅員約5.8m市道

用途指定等：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
- 6 写真撮影位置図

（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 9 頁

