

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた 不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 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。

※ (入札書等の請求及び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 6月 9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 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 6月 9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 那覇市字安里安里原
地 番 105番2
地 目 宅地
地 積 277.03平方メートル
- 2 所 在 那覇市字安里 105番地2
家屋 番号 105番2
種 類 居宅・教習所
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 113.16平方メートル
2階 65.92平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅
床 面 積 1階 約139.16平方メートル
2階 約83.92平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月13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, 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

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, 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】

A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か月間明渡しを猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

地番105番の一部約3平方メートルにつき、本件建物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、BIT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 那覇市字安里安里原
地 番 105番2
地 目 宅地
地 積 277.03平方メートル
- 2 所 在 那覇市字安里 105番地2
家屋 番号 105番2
種 類 居宅・教習所
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 113.16平方メートル
2階 65.92平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅
床 面 積 1階 約139.16平方メートル
2階 約83.92平方メートル



令和 7年(ケ)第 66号
令和 7年 9月24日受理
令和 8年 1月 7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 | 那覇市字安里安里原 |
| | 地 番 | 105番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那覇市字安里 105番地2 |
| | 家屋 番号 | 105番2 |
| | 種 類 | 居宅・教習所 |
| | 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 113.16平方メートル
2階 65.92平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「住居表示未実施」
土 地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (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異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類：居宅 □構造： ■床面積：1階 概測 139.16 平方メートル(概測 26㎡増築) 2階 概測 83.92 平方メートル(概測 18㎡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	雨漏りによる天井板の損傷が見受けられる。 コンクリート壁等に亀裂が見受けられる。
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 2 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(■占有者 ■所有者)の陳述/■提示文書(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	昭和53年11月20日
最初の契約日	平成29年11月15日
契約等期間	平成29年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年11月30日まで 1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	平成30年12月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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335,000円 (毎月末日限り 当月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金670,000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	
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

目的外土地の概況 (物件 2 関係)		
所 在	那覇市字安里安里原	
地 番	105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	498.87平方メートル (□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概測3平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社三顧)	
その他の事項		
■関係人(■建物所有者 ■土地所有会社代表者)の陳述/■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原	
占有開始時期	昭和53年11月20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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある □係属中 □終局 ()	
その他	占有開始時期は、本件建物の建築時期を採用した。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

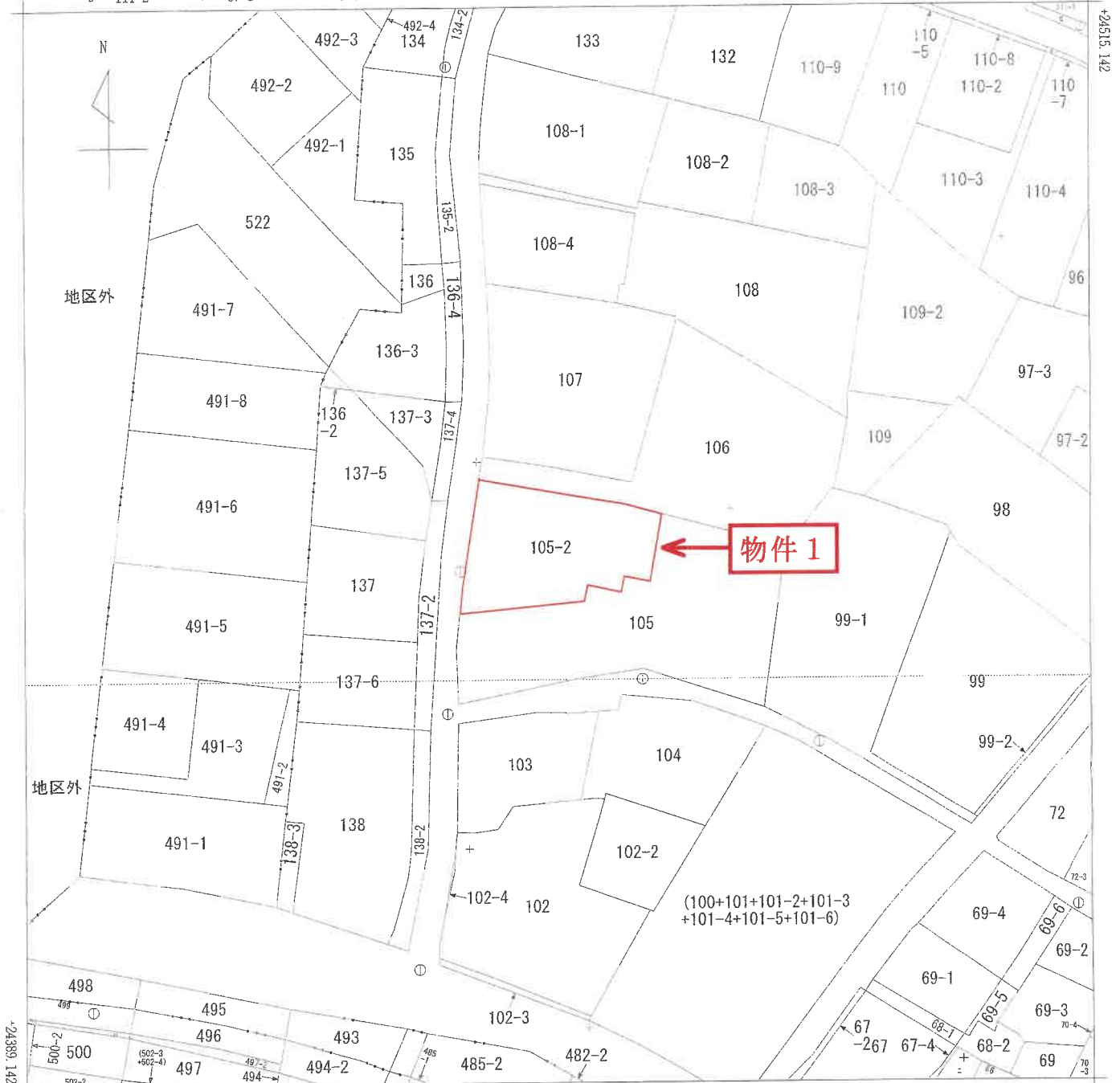
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月29日 9:00-9:10 11:30-11:50	那覇地方法務局 物件所在地	那覇地方法務局 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10月 6日 9:00-9:10	那覇地方法務局	那覇地方法務局
7年11月13日 9:40-11:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者及び占有者と 面談
7年11月17日 10:-10:10	執行官室	目的外土地所有者あて照会書作成・送付
<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>		

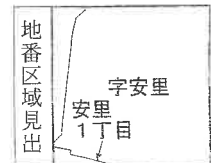
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 110-6 ハ 500-3 ホ 500-2
 0 111-2 ニ 67-1 ヘ 500-4

(座標値種別：図上測定) -19205.947



+19080.947 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	那覇市字安里安里原			地番	105番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号記号	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58年4月11日		補記事項		

A3をA4に縮小

公図(写)

(6枚目)

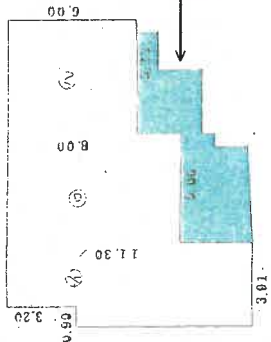
登記年月日：昭和54年3月3日

建物図面
各階平面図

各階平面図

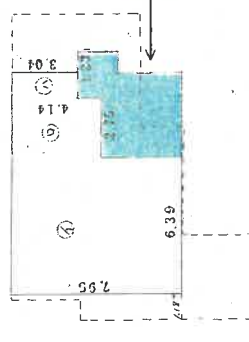
家屋番号 105番2

建物の所在 那覇市守里105番地2



1階

求積



2階

求積



昭和54年3月3日

(日課葉12)

(日加納)

製作者

縮尺 1/250

申請人

3460

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用品紙)

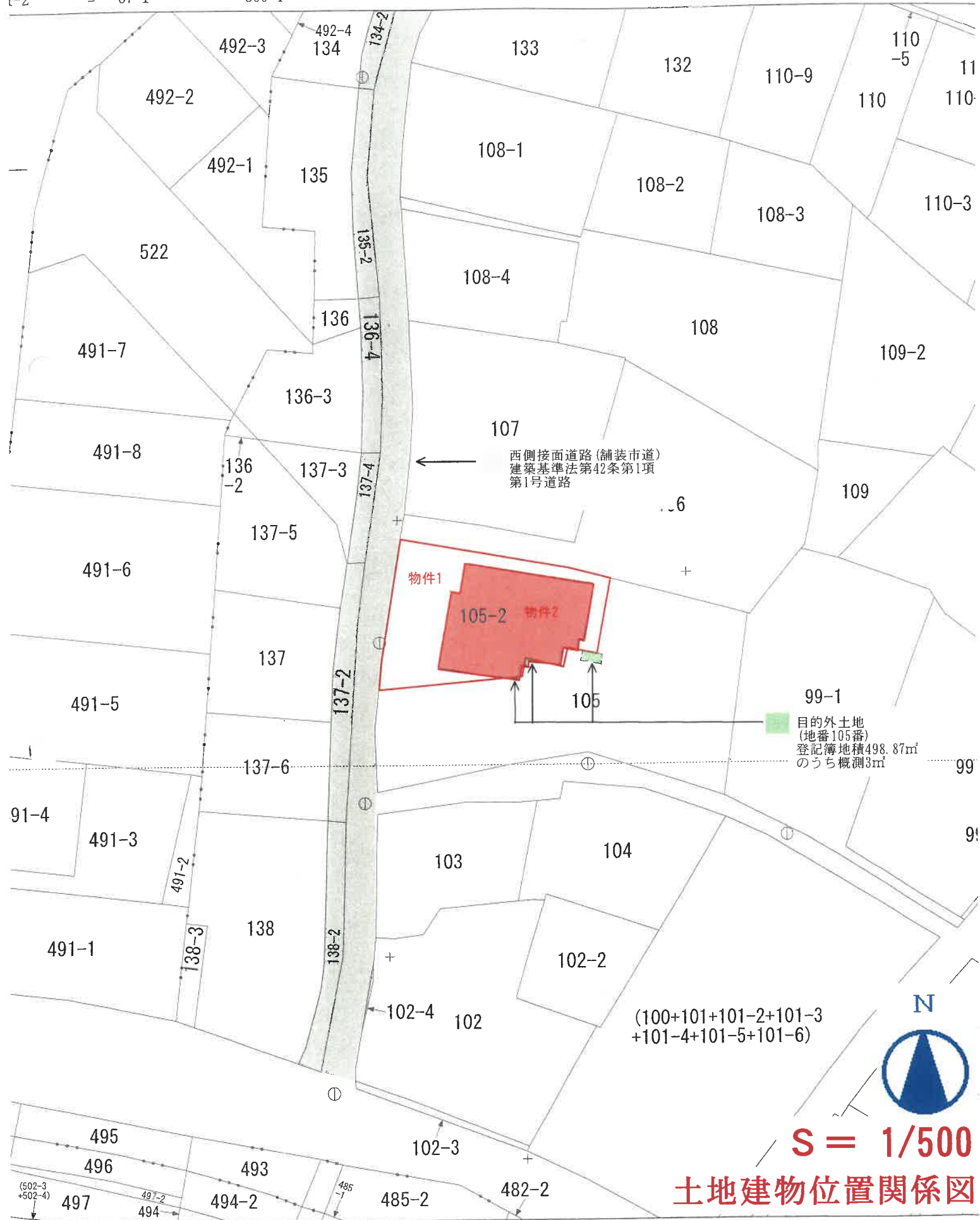
A3をA4に縮小

)-6
[-2

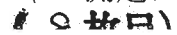
ハ 500-3
ニ 67-1

ホ 500-2
ヘ 500-4

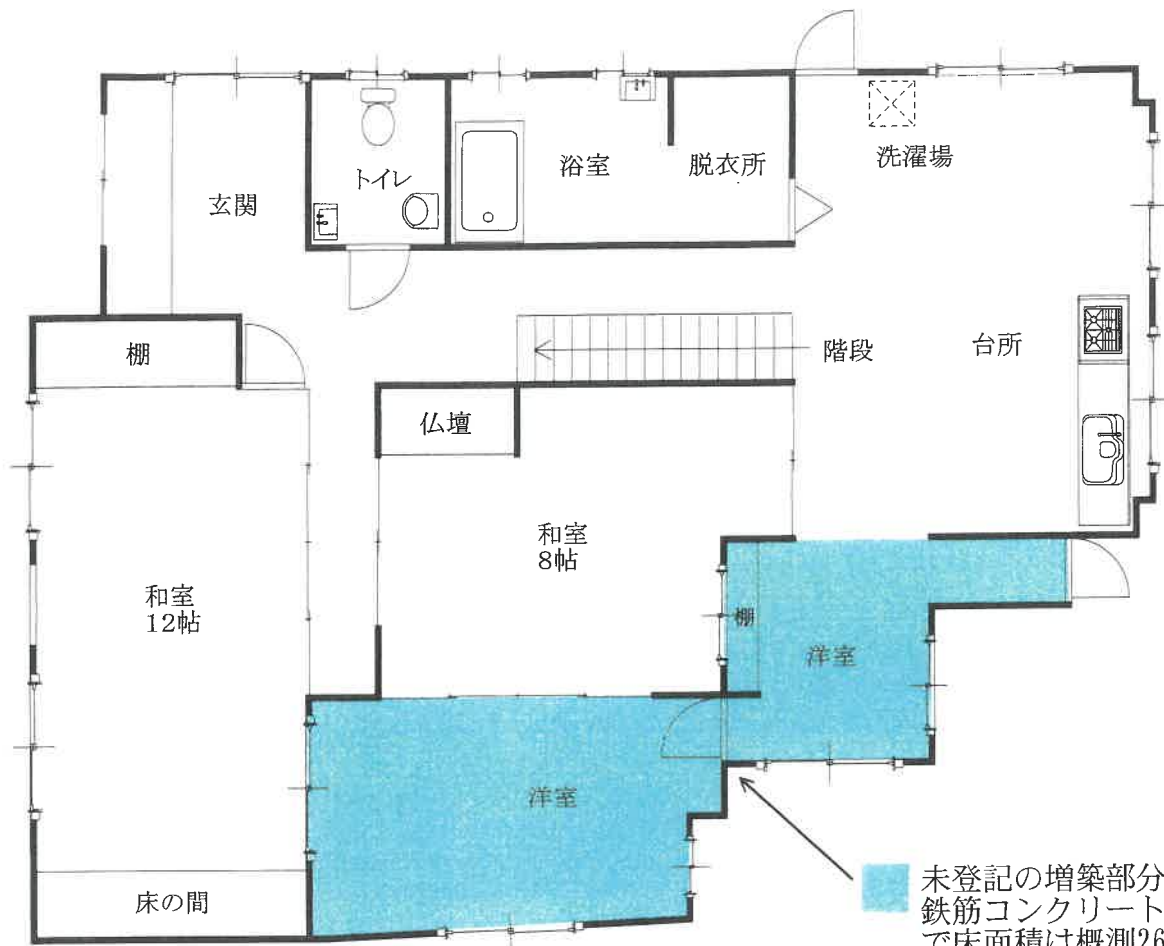
(座標値種別：図上測定)



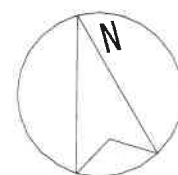
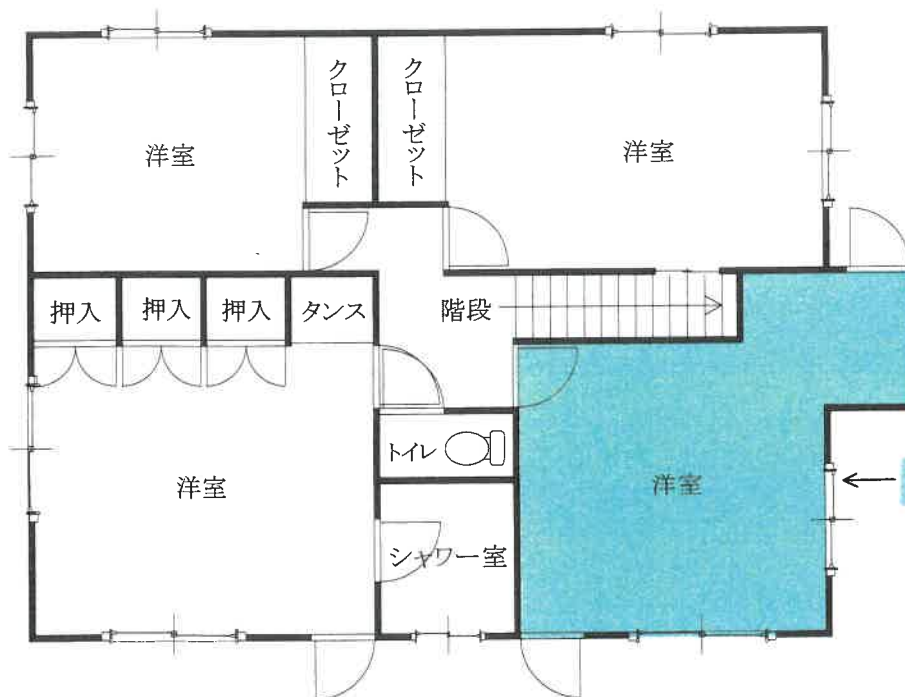
※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。



1階



2階



S = 1/100
建物間取図

(9枚目)

本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

天井板損傷の状況



5

コンクリート壁の亀裂の状況



6

(12 枚目)

玄関付近の状況



7

接面道路の状況



8

副本

令和7年 (ケ) 第66号
令和7年11月13日現地調査
令和7年12月 1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 44,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 21,580,000 円
物件2 (建物)	金 23,410,000 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	所在地目地積	那覇市字安里安里原 105番2 宅地 277.03m 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	那覇市字安里105番地2 105番2 居宅・教習所 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 113.16m ² 2階 65.92m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件番号	特記事項		
1	<p>・物件1土地及び目的外土地1の一部は一体地で構成され、物件2建物の敷地に利用されている。なお、物件2建物の敷地内には園芸施設機材のほか生活雑貨等の残置物が認められる。</p> <p>・数量については、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。</p> <p>・物件1には、外構設備として鉄筋コンクリート造の擁壁、ブロック・赤瓦造の塀、タイル及びコンクリート床舗装、スチールフェンス、2階ベランダに上がる鉄筋コンクリート造の外階段等がある。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・附合し、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。</p>		
2	<p>・物件2建物の現況所在は、105番地2、105番地である。</p> <p>・物件2建物の現況種類(用途)は、居宅である。</p> <p>・法務局備え付けの建物図面・各階平面図等と現地における状況を確認した結果、物件2建物の1階南東側部分(概測26m²)が約30年前、2階南東側部分(概測18m²)が約20年前に増築されているが、当該増築部分はいずれも未登記である。</p> <p>・物件2建物の現況床面積は以下のとおり</p>		

	床面積 (概測) 1階 139.16㎡ (概測) 2階 83.92㎡ <hr/> (概測) 延べ床面積 223.08㎡	
	・物件2建物には、屋上に上がる鉄筋コンクリート造の外階段、木造ポリカーボネイト波型板葺底、スチールフェンス等がある。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・附合し、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	「未実施」	

第4 目的外土地

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 所有者	那覇市字安里安里原 105番 宅地 498.87㎡ 有限会社 三顧	「特記事項」 記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>・目的外土地1ほぼ中央の一部(概測3㎡)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。</p> <p>・数量については、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登記事項証明書記載の地積のうち概測数量を採用した。</p>		

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「崇元寺」の東方約150m	
付近の状況	<p>崇元寺公園東側、県道29号線北側背後に位置する混在住宅地域である。当該地域は、戸建住宅のほか、共同住宅、駐車場等が混在する。都市中心部に位置する場所柄から通勤、通学、買い物の便等居住環境は良好である。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・泊小学校・・・・・・・・・・・・・・・・約600m ・マックスバリュ牧志店・・・・・・・・約280m ・牧志郵便局・・・・・・・・・・・・約500m ・那覇市役所・・・・・・・・・・・・約1,700m <p>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認められないことから、今後とも現状のまま推移するものと予測される。</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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
画地条件	<p>合計地積：登記簿及び概測合計約280.03㎡ 形状：不整形 間口：約16m 奥行：約14.5m～22m 地勢：小起伏地 その他：下記道路とほぼ等高に接面する中間画地</p>	
接面道路の状況	西側：幅員約5m市道(安里1号：アスファルト舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第1項第1号道路である。)	
土地の利用状況等	<p>物件1土地及び目的外土地1の一部は、物件2建物の敷地として利用されている。</p> <p>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。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり 都市ガス あり 下水道 あり</p>	

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。 ・周知の埋蔵文化財について、令和7年10月6日付那市文財第42-105号、那覇市教育委員会の埋蔵文化財事前審査報告書(埋蔵文化財事前審査番号2025-582)では「慎重工事」との事であった。本件では、係る文化財の有無は不明であることから、当該要因は考慮外とした。
------	---

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(登記簿記載) 昭和53年11月20日 変更・増築 1階南東側部分 平成7年頃 2階南東側部分 平成17年頃 経過年数(登記新築年月日より) 約47.0年 経済的残存耐用年数(加重平均) 約21.0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：モルタル下地金ゴテ仕上げ等 外壁：ペイント吹付仕上げ、タイル、赤瓦等 内壁：化粧合板、合板下地クロス仕上げ、タイル等 床：フローリング、畳、タイル等 天井：石膏ボード、ボード下地クロス仕上げ等 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、当初建築より約47年を経過した古型の居宅である。外観において外壁塗装劣化、クラック等、内覧において天井雨漏り跡、壁紙剥がれ、床軋み等が見受けられる。維持管理の状態は概ね普通程度であるが、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。

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	201,000	0.95	277.03	1.00	52,899,000
目的外 土地1	201,000	0.95	3	1.00	573,000

ア 標準画地価格 公示地「那覇-7」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 320,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104.6}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{163.0} & \div & 201,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 5.0\% \div 12 \text{ ヶ月}) \times 11 \text{ ヶ月} \div 4.6\%$$

* 標準化補正 : 方位 (南東) 2.0

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件

$$1.03 \times 0.99 \times 1.60 \div 1.63$$

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 (西)	日照・通風等の居住の快適性は標準的	1.00
不整形	間口に比較し奥行がひな壇上に遡減している不整形地で、建物の配置・設計上の制約等土地利用効率が劣る程度を考慮	0.95
相乗積		0.95

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	現況延床面積等 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	210,000	1.30	223.08	0.217	13,215,000

イ 品 等 修 正 : 使用資材のグレード、設計・施工の程度等を考慮して査定。

ウ 現況延床面積: 概測数量を採用。

エ 現 価 率 :

(i) 経年による現価率

$$\begin{aligned}
 & \text{a. 躯体} && \text{経済的残存耐用年数 (加重平均) /} \\
 & \text{残価率} & \text{躯体部分} & \text{経済的耐用年数 (加重平均)} \\
 (1 - 0.05) & \times 50\% \times & (21.0 \text{ 年} / 64 \text{ 年}) & \approx 0.156 \\
 & \text{b. 仕上} && \text{経済的残存耐用年数 (加重平均) /} \\
 & \text{残価率} & \text{仕上部分} & \text{経済的耐用年数 (加重平均)} \\
 (1 - 0.05) & \times 35\% \times & (1.0 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) & \approx 0.011 \\
 & \text{c. 設備} && \text{経済的残存耐用年数 (加重平均) /} \\
 & \text{残価率} & \text{設備部分} & \text{経済的耐用年数 (加重平均)} \\
 (1 - 0.05) & \times 15\% \times & (0.0 \text{ 年} / 15 \text{ 年}) & = 0.000 \\
 & \text{d. 合計} && \\
 & \text{残価率} & \text{躯体} & \text{仕上} & \text{設備} \\
 & 0.05 & + 0.156 & + 0.011 & + 0.000 = 0.217
 \end{aligned}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{aligned}
 & \text{経年現価率} & \text{観察減価率} \\
 0.217 & \times (1.0 - 0.00) & = 0.217
 \end{aligned}$$

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

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
物件1	52,899,000	0.40	21,160,000
目的外土地1	573,000	0.10	57,000
計			21,217,000

イ 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 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ウ)イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価(敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ≒
1	52,899,000	-21,160,000		0.85	0.80	-	21,580,000
2	13,215,000	+21,217,000		0.85	0.80	-	23,410,000
一括価格(合計)							44,990,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：総額が高み需要者層が自然制約される等市場性が劣る程度、また明渡猶予の適用を受ける占有者が存在する等の取得リスクを考慮

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：物件2の買受に係る敷金返還負担等はない。

第6 参考価格資料

地価公示価格：那覇－7

所 在：那覇市泊2丁目22番9

価 格：320,000円/m²（対前年変動率4.6%）

位 置：「泊高橋」停の北東方、280m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：150m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員約7m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 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

（BIT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

