

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 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 那覇市牧志二丁目 477番地2
- 家屋 番号 477番2の1
- 種 類 事務所・居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 45.65平方メートル
2階 87.98平方メートル
3階 85.55平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 3階 約98.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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】

賃借権

範 囲 1階部分
賃借人 株式会社アイポケット沖縄
期 限 令和7年10月31日
賃 料 月額10万円
賃料前払 なし
敷 金 10万円
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階部分をAが、3階部分をBがそれぞれ占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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477番2、所有者A)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 那覇市牧志二丁目 477番地2

家屋 番号 477番2の1

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 45.65平方メートル

2階 87.98平方メートル

3階 85.55平方メートル

(現況)

床 面 積 3階 約98.55平方メートル



令和 7年(ヌ)第 45 号
令和 7年 8月22日受理
令和 7年 10月 3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 那覇市牧志二丁目 477番地2
- 家屋 番号 477番2の1
- 種 類 事務所・居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 45.65平方メートル
2階 87.98平方メートル
3階 85.55平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	那覇市牧志2丁目23番4号
建 物	物件 1
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 type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：3階 概測98.55平方メートル（概測13㎡増築）
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 事務所、居宅 として占有している <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"/> 接面道路：道路と接面する。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の3階部分から屋上へ上がる階段にある窓から、大雨の際に雨水の吹き込みがあるとのこと。
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
1	■ 1階部分 ----- 株式会社アイポケット 沖縄	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 5・11・1 ----- 自令 5・11・1 至令 7・10・31	<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 ----- 100,000円 ----- ■敷 □保 ----- 100,000円	営業時間(9時から2 1時まで)内の建物向 かって右側の駐車場利 用有り
1	■ 2階部分 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平 1 8・9・29 ----- 自平18・9・29 期限定めなし	<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	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	占有開始時期、契約日 は、建物登記簿上の新 築年月日とした
1	■ 3階部分 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平 2 9頃 ----- 自平29頃 期限定めなし	<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	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . ----- 自令 . . 至令 . .	<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	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平 . . ----- 自令 . . 至令 . .	<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	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . ----- 自令 . . 至令 . .	<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	□月 □年 ----- 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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所 在	那覇市牧志二丁目
地 番	4 7 7 番 2
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	1 5 6 . 0 7 m ² (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 概測 m ²)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
そ の 他 の 事 項	
■関係人(■建物所有者 ■A (土地所有者))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 type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	平成18年 9月29日
最 初 の 契 約 日	平成18年 9月29日
契 約 等 期 間	平成18年 9月29日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 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 金 円 (毎年 月 日限り 支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input 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 type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input 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、契約日は、建物登記簿上の新築年月日とした。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者兼目的外 土地所有者)	私は所有者の父で、本件建物の2階部分を建物新築当初から、私一人で、居宅として使用しています。 また本件建物の敷地として目的外土地を使用させています。 所有者とは親子の関係なので、建物及び敷地の使用につき賃料のやり取りはありません。
■ B (占有者)	私は所有者の義兄で、本件建物の3階部分を平成29年頃から、私、妻(所有者の姉)、子1人の計3人で、居宅として使用しています。 所有者とは私の妻が姉弟の関係なので、建物の使用につき賃料のやり取りはありません。 本件建物の3階部分から屋上へ上がる階段にある窓から、大雨の際に雨水の吹き込みがあります。
■ 株式会社アイポケット 担当者	本件建物の賃貸借については、占有者及び占有権原記載のとおりです。
■ 所有者	本件建物及び同敷地の利用関係については、上記各陳述と同様です。

(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25日 14:00-14:10 16:00-16:20	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影
7年 9月10日 15:00-15:10	所有者住所地(北谷町 北谷)	所有者に対する要請書投函
7年 9月18日 16:00-16:10	物件所在地	占有者に対する要請書投函
7年 9月30日 10:20-11:00	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	前島1丁目
	牧志2丁目

請求部分	所在 那覇市牧志二丁目				地番	477番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：平成31年2月20日

[地積測量図]

目的外土地

地積測量図

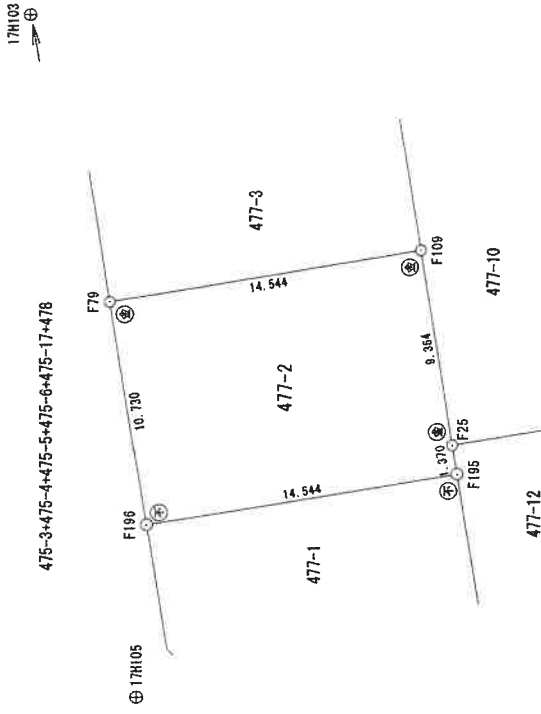
地番 477-2
土地の所在 那覇市牧志二丁目

求積図

測点	X	Y	点属性	標識
17H103	24379.052	18866.387	4 標基準点	金属標
17H105	24371.428	18824.944	4 標基準点	金属標

地番	477-2	標識	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
F195			24356.597	18835.337	-14.155	-266614.195235	1.370
F25		金属プレート	24356.810	18836.690	1.664	31344.252160	9.364
F109		金属プレート	24358.261	18845.941	15.819	298123.940679	14.544
F79		金属プレート	24372.829	18843.683	12.704	239390.148832	10.730
F196			24370.965	18833.083	-16.032	-301931.986656	14.544
積面積						312.159780	
面積						156.078890	
地積						156.07	m ²
坪						47.21	

測量年月日	平成 30 年 10 月 15 日
座標系	X Y 系
測地系	世界測地系



記号	凡例
⊙	金属プレート
⊙	金属板
⊙	ペンキ
⊙	刺印
⊙	プラスチック板
⊙	標識点 (設置不可等)

(単位：メートル)

作成者	那覇地方方法務局長	縮尺	1/250
計画機関	那覇地方方法務局長		

平成 30 年 12 月 28 日 (作成)

登記年月日：平成18年11月1日

[建物図面・各階平面図] 物件 1

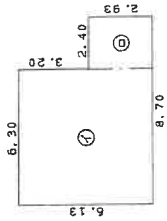
建物図面 各階平面図 2-1

家屋番号 477番2の1

建物の所在 那覇市牧志二丁目477番地2

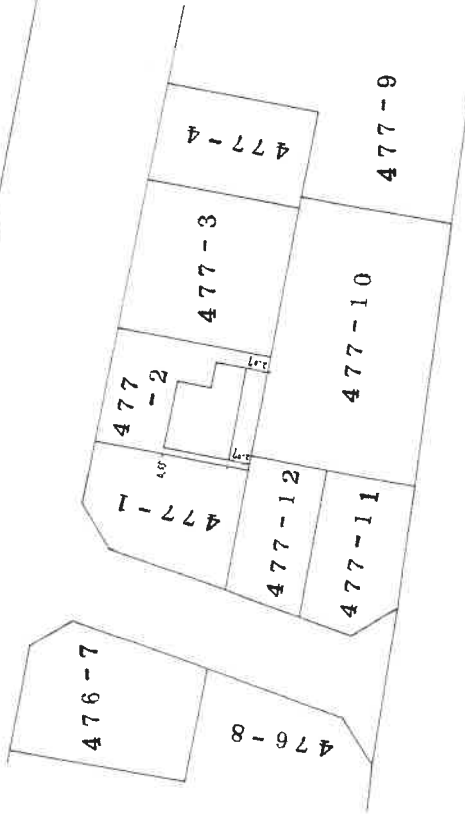
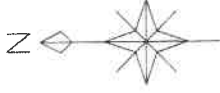
各階平面図

1階



求積表	
①	6.30 x 6.13 = 38.6190
②	2.40 x 2.93 = 7.0320
計	45.6510

床面積 45.65 ㎡



(目録参照)

作成者 土地調査家連

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成18年11月1日

物件1

[建物図面・各階平面図]

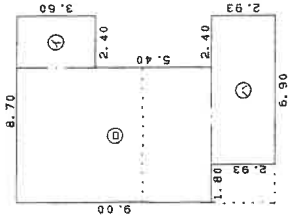
各階平面図

建物図面 各階平面図 2-2

家屋番号 477番2の1

建物の所在 那覇市牧志二丁目477番地2

3階

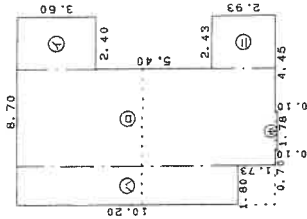


求積表

①	2.40	x	3.60	=	8.6400
②	6.30	x	5.00	=	56.7000
③	6.90	x	2.93	=	20.2170
計					85.5570

床面積 85.55 ㎡

2階



求積表

①	2.40	x	3.60	=	8.6400
②	4.50	x	11.93	=	53.6850
③	1.80	x	10.20	=	18.3600
④	2.43	x	2.93	=	7.1199
⑤	1.78	x	0.10	=	0.1780
計					87.9829

床面積 87.98 ㎡

(目録裏表)

作成者 土地調査士
家屋

縮尺 1/250
3日作成

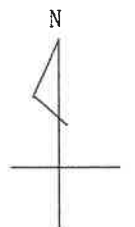
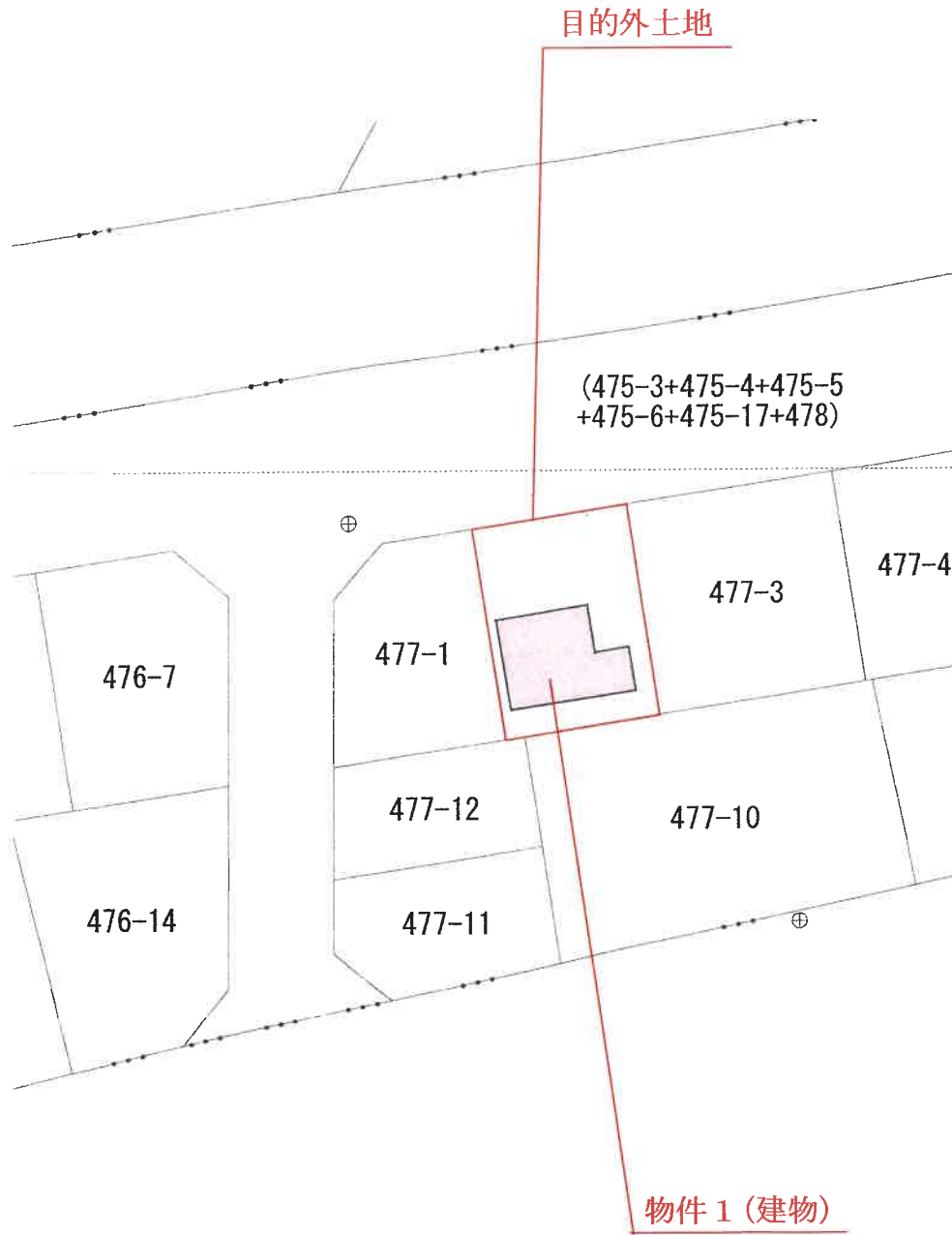
申請人

93659

縮尺 1/250

A3 → A4に縮小

[土地建物位置関係図]

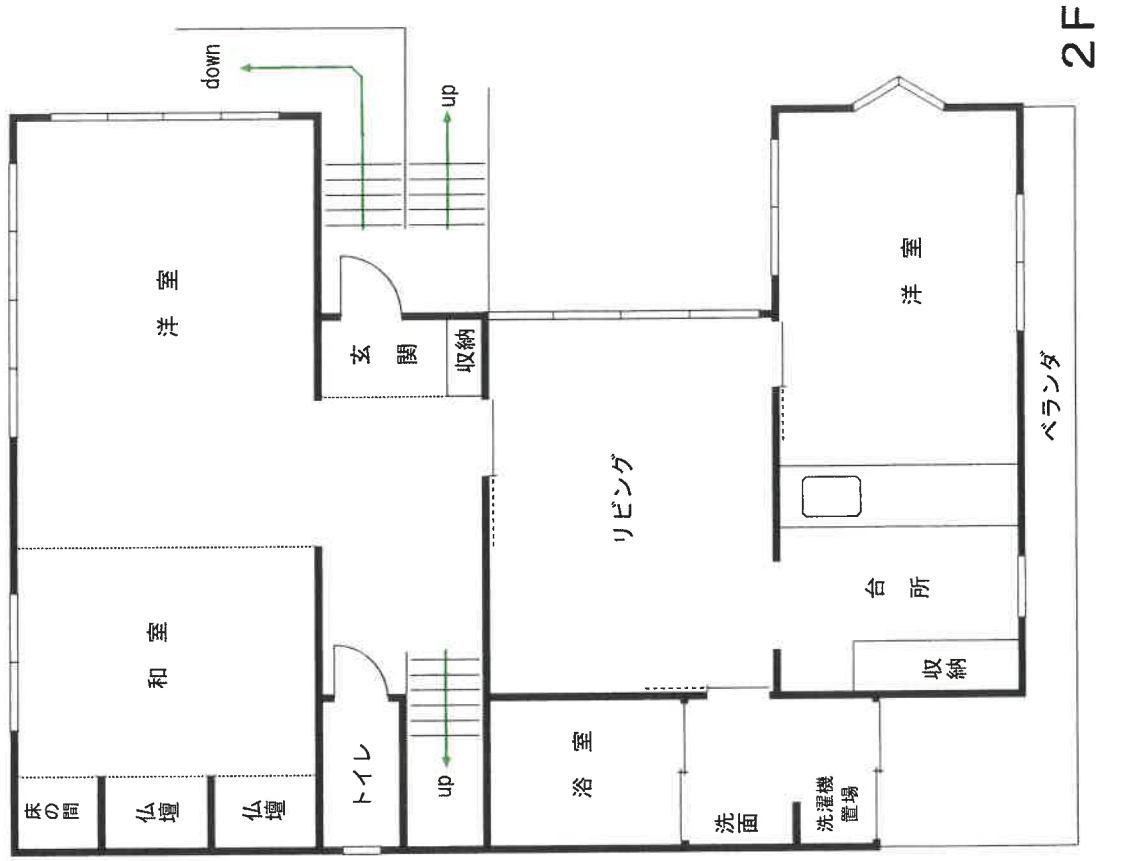


縮尺 1/500

(// 枚目)

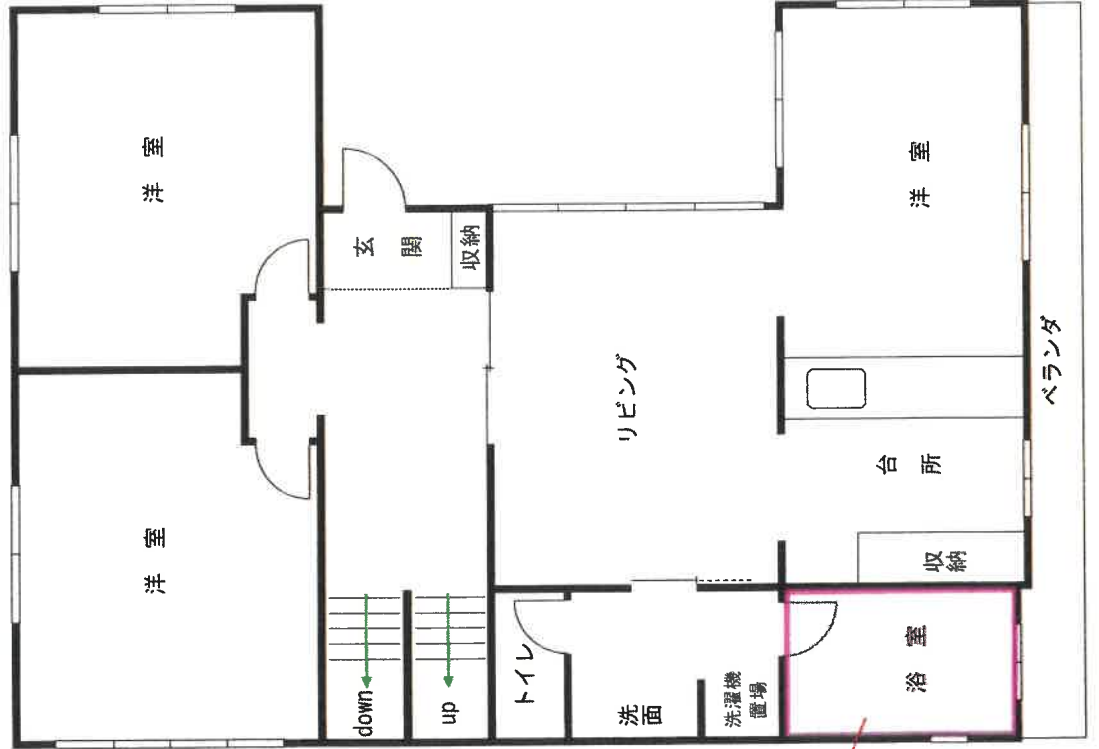
[建物間取図]

物件 1

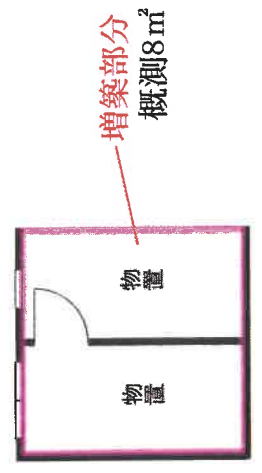


[建物間取図]

物件 1



ロフト (3F台所上部)





1

1階部分



2

(14枚目)



3



4

2階部分



5



6

(16枚目)



7



8

3階部分



9



10

(18枚目)



11



12



13



14

副本

令和 7 年 (又) 第 45 号
令和 7 年 9 月 30 日現地調査
令和 7 年 10 月 6 日評 価

那覇地方裁判所 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 (建物)	金 17, 550, 000 円

物件1の価格は目的外土地の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。
- 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	那覇市牧志2丁目477番地2 477番2の1 事務所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 45.65 m ² 2階 87.98 m ² 3階 85.55 m ²	「特記事項」 参照
番号	特記事項		
1	・3階に未登記の増築あり。		
住居表示	「牧志2丁目23番4号」		

2. 目的外土地

番号	所在等	登記
目的外 土地	所在 地番 地目 地積	那覇市牧志2丁目 477番2 宅地 156.07 m ²
特記事項		
<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地は物件1建物の敷地として利用されている。 ・権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。 		

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「崇元寺」の南西方 道路距離約 250m(徒歩約 3分) 最寄駅「美栄橋」の北東方 道路距離約 400m(徒歩約 5分) (別添位置図参照)	
付近の状況	那覇市の中心部、ゆいレール美栄橋駅の北東方約 400m(直線距離)に位置する。物件1の近隣地域は、久茂地川と並んで走る市道沿いに店舗・事務所兼住宅や共同住宅等が建ち並ぶ地域である。 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。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 300% なし 那覇市景観計画
画地条件	地積：156.07㎡ 形状：長方形 間口：約10.7m 奥行：約14.5m 地勢：ほぼ平坦地 その他：—	
接面道路の状況	北西側幅員約10m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号の道路)	
土地の 利用状況等	目的外土地は物件1建物の敷地として利用されている。 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 (接面道路の状況)	上水道 あり 都市ガス あり 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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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) 平成18年9月29日 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約31年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイル、コンクリート打ち放しほか 床 : 畳、フローリングほか 天 井：プリント合板、クロス、ペイント仕上げほか 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)	3階に未登記の増築（浴室部分及び台所上部のロフト部分、概測13㎡）があり、全体の現況床面積は概測232.18㎡となっている。
現況用途等	現況用途：1階事務所、2・3階住宅 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	保守管理の状態は概ね「普通」程度と判定した。
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"> ・外階段のほか、2階と3階をつなぐ内階段あり。 ・占有者からの聴き取りによれば、一部の窓で大雨の際に雨水が吹き込む箇所があるとのこと。

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	339,000	0.98	156.07	0.90	46,665,000

ア 標準画地価格 基準地「那覇(県)5-13」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 365,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & \times & \text{≒} 339,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正 : 1.00 (補正なし)

*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
 $0.99 \times 0.99 \times 1.02 \times 1.10 \text{ ≒ } 1.10$

イ 個別格差 : 規模 その他 個別格差
 $0.98 \times 1.00 \text{ ≒ } 0.98$

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

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。

② 物件 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≒(B)
1	246,000	232.18	0.496	28,330,000

$$\text{ア 再調達原価} : \begin{array}{ccc} \text{標準的単価} & \text{補正率} & \text{再調達原価} \\ 246,000 \text{ 円/m}^2 & \times 1.00 & \div 246,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

※建物の構造、用途、品等を勘案したうえで補正率を判定した。

イ 現況延床面積：現況概測床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\text{物件 1} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.620 \times 0.80 \div 0.496$$

項目	物件区分	物件 1
n : 経過年数		19 年
o : 残存耐用年数		31 年
q : 観察減価法による補正率		△20%

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。

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	46,665,000	0.10	場所的利益	4,667,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定して評価した。

② 評価額

物件番号	建物の価格 (円) ア(B)	土地利用権等 価格 (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
1	28,330,000	4,667,000	0.95	0.70	0.80	17,550,000

ウ 占有減価修正：建物の一部に賃借権を有する占有者が存する点を考慮した。

エ 市場性修正：土地利用権が借地権であり、建物の経年等も踏まえて市場性の減退を考慮した。

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した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 那覇(県)5-13

所 在：那覇市前島2丁目11番15「前島2-11-17」

価 格：365,000円/m²(対前年変動率+9.0%)

位 置：「美栄橋」駅の北方、道路距離390m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：269m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南東側幅員約7m市道

用途指定等：市街化区域

商業地域(建蔽率80%、容積率400%)

地域の概要：店舗、事務所のほか共同住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 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

[位置図]

基準地
那覇(県) 5-13

物件 1



[scale: 1/10,000]