

## 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 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 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 那覇市古波蔵一丁目  
地 番 388番9  
地 目 宅地  
地 積 264.93平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 那覇市古波蔵一丁目 388番地9  
家屋 番号 388番9  
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 61.89平方メートル  
2階 70.79平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4



## 物件明細書

令和 8年 5月18日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

---

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 那覇市古波蔵一丁目  
地 番 388番9  
地 目 宅地  
地 積 264.93平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 那覇市古波蔵一丁目 388番地9  
家屋 番号 388番9  
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 61.89平方メートル  
2階 70.79平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4



令和 7年(ケ)第121号  
令和 8年 1月13日受理  
令和 8年 3月 3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 那覇市古波蔵一丁目  
地 番 388番9  
地 目 宅地  
地 積 264.93平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 那覇市古波蔵一丁目 388番地9  
家屋 番号 388番9  
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 61.89平方メートル  
2階 70.79平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	那覇市古波蔵一丁目7番9号													
<b>土 地</b>	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"/>													
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。													
<b>建 物</b>	物件 2													
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が異なる( <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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														
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													

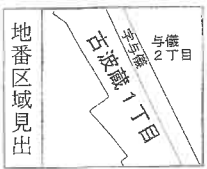
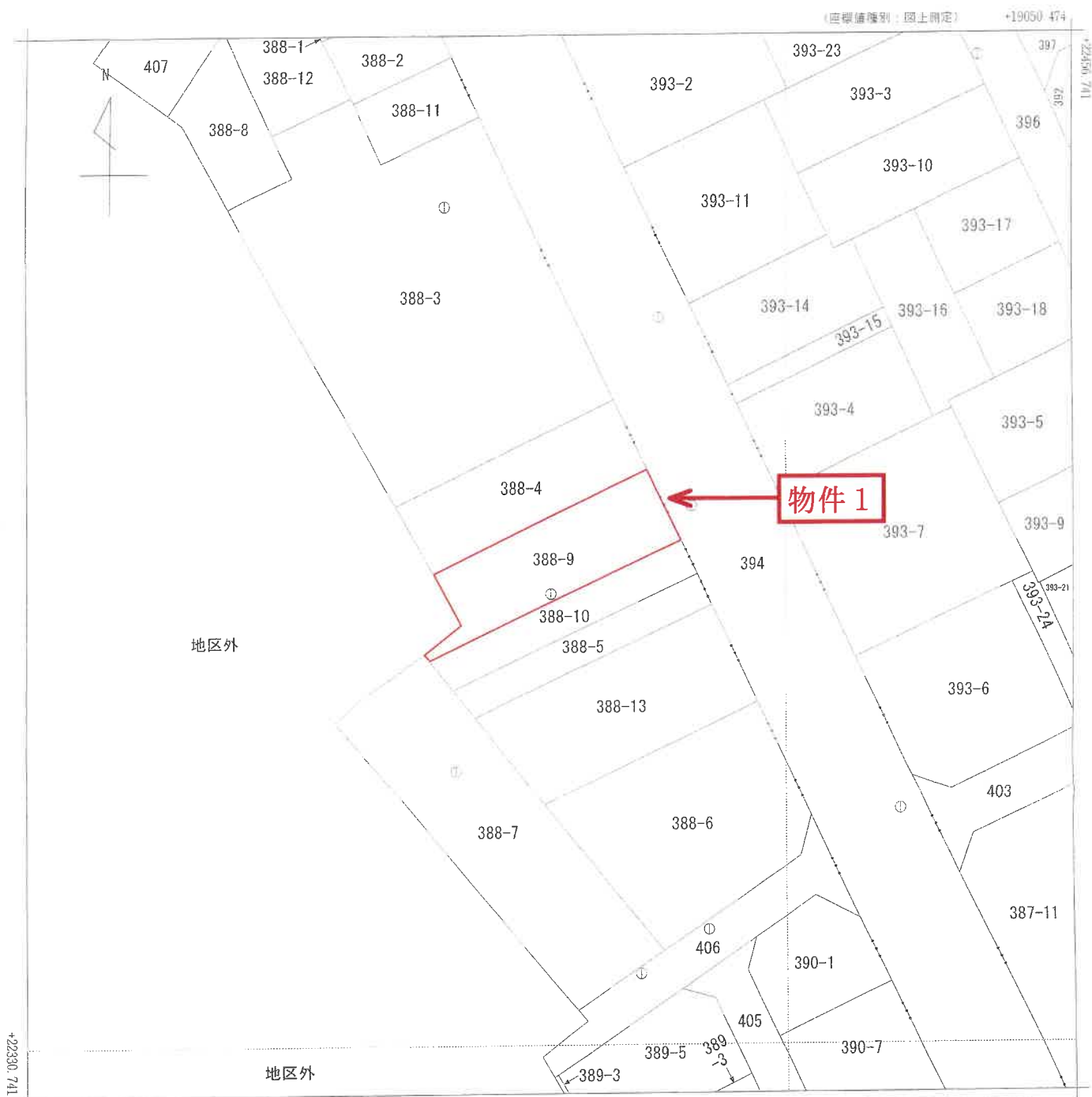
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	本件建物に家族で居住しています。 以前シロアリによる被害がありましたが、駆除済みです。 周囲との境界で問題になったことはありません。

(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
8年 1月15日 13:00-13:20	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
8年 2月19日 9:50-10:40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
8年 2月20日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
<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



請求部分	所在 那覇市古波蔵一丁目				地番	388番9				
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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成3年7月7日			補事項	

A3をA4に縮小  
公図(写)

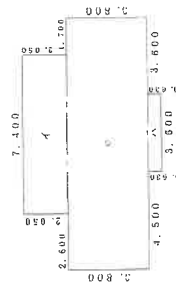
# 各階平面図

家屋番号 388番9

建築物の所在 那覇市宇古波蔵388番地9

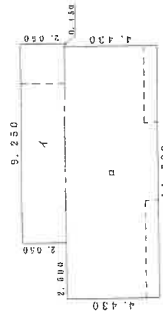
# 建築物面 各階平面図

1階

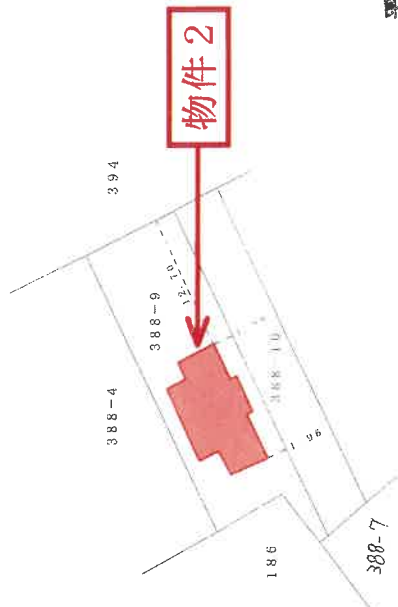


求積表

2階



求積表



平成十九年三月二十六日登記

(白黒複写)

作成者

縮尺 1/250

申請人

40852

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

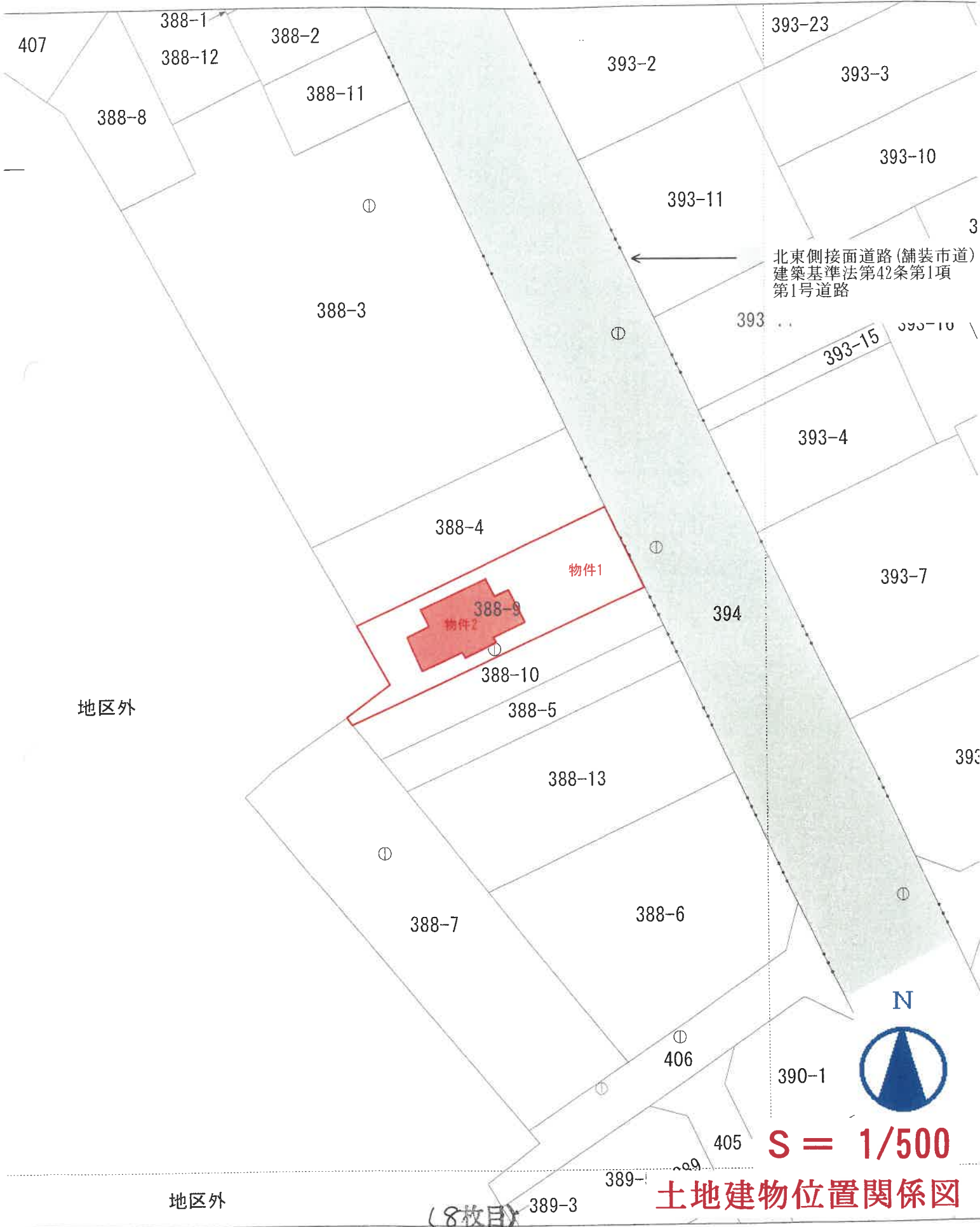
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

- (1) 平成25年11月25日  
この図面に記録されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。  
上記の旨付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

A3をA4に縮小

## 建物図面・各階平面図(写)

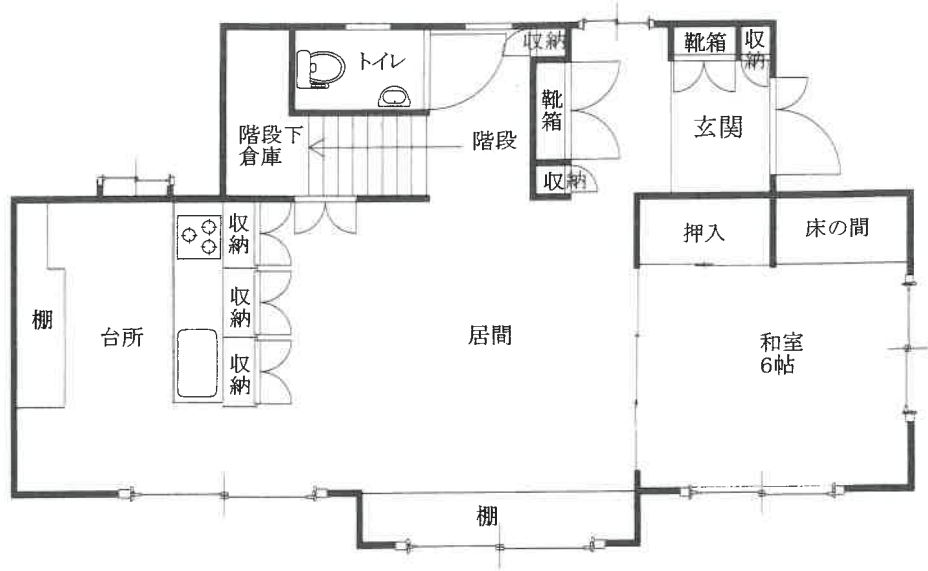
(座標値種別：図上測定)



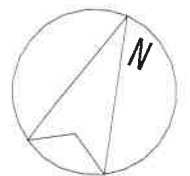
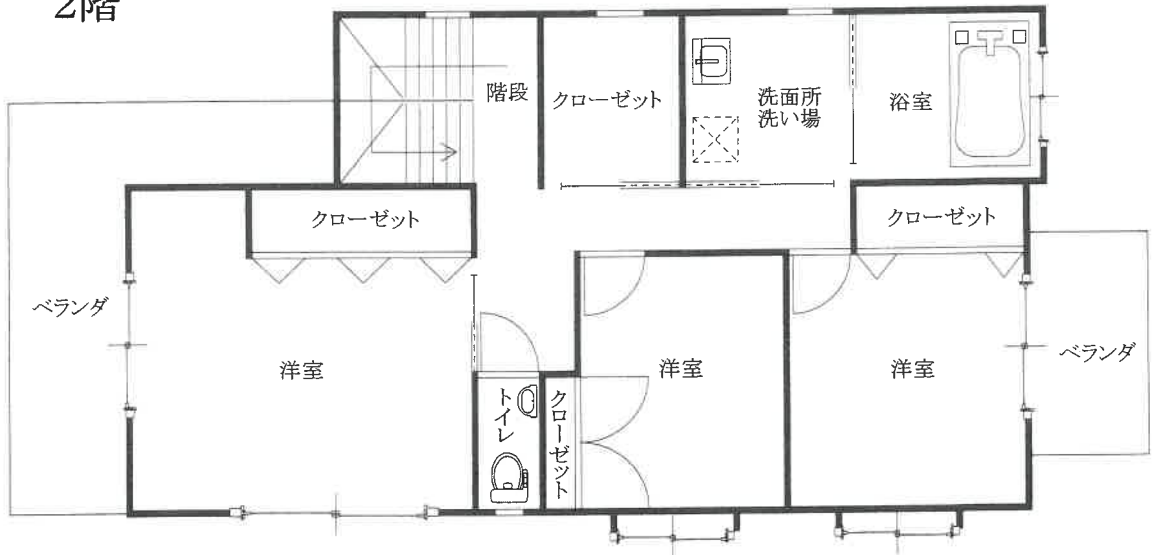
### 土地建物位置関係図

※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

本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

庭の状況



5

隣地との境界付近の状況



6

副本

令和7年 (ケ) 第121号

令和8年 2月19日現地調査

令和8年 2月25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

<b>一 括 価 格</b>	
金 52,280,000円	
<b>内 訳 価 格</b>	
物件1 (土地)	金 26,040,000円
物件2 (建物)	金 26,240,000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 地目 地積 所有者 (共有者)	那覇市古波蔵一丁目 388番9 宅地 264.93㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1	「特記事項」 記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 (共有者)	那覇市古波蔵一丁目388番地9 388番9 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 61.89㎡ 2階 70.79㎡ A 持分5分の1 B 持分5分の4	「特記事項」 記載のとおり
物件番号	特記事項		
1	<p>・物件1土地は、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、法務局備え付けの地図、那覇市役所発行の航空写真等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土地には、外構設備として鉄筋コンクリートブロック擁壁、コンクリート床舗装、スチールフェンス、植栽等がある。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> <p>・物件1土地の行政的條件は、北東方接面道路の道路境界から25mまでの部分(敷地面積割合は机上概測により約87%)は第2種低層住居専用地域、指定建ぺい率50%、指定容積率100%、25mを越える部分は第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%の指定を受けており、用途地域は敷地の過半が属する第2種低層住居専用地域の制限を受ける。</p>		

2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・数量については、法務局備え付けの建物図面・各階平面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床面積を採用した。</li> <li>・物件2建物は、屋上に太陽光パネル等の発電システム設備、電気給湯器設備等が設置されたオール電化住宅となっている。なお、太陽光パネル等が設置された屋上へ連絡する外階段はない。沖縄電力株式会社との売電契約に関する売電価格等について、立会者より口頭での確認(夏場は月額10,000円程度、冬場は月額8,000円程度)を行い、文書での確認資料は入手できなかった。</li> </ul>
住居表示	「古波蔵一丁目7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：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「与儀小学校前」の南東方約350m	
付近の状況	<p>古蔵小学校北西側、区画整然とした街区が整備された既成住宅地域である。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。住環境の良好な市内中・上位の住宅地域で、住宅地需要には底堅いものが認められる。主要な便利施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古蔵小学校・・・・・・・・・・約500m</li> <li>・サンエーV21よぎ食品館・・・・・・・・約750m</li> <li>・与儀郵便局・・・・・・・・・・約600m</li> <li>・那覇市役所・・・・・・約1,800m</li> </ul> <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なく、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 (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)	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 特記事項のとおり 同上 同上 なし 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	<p>地積：264.93㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約9.2m 奥行：約28m～33.5m 地勢：ほぼ平坦 その他：下記道路より約0m～0.4m高く接面する中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>北東側：幅員約13m市道（与儀国場南線：アスファルト舗装：歩道あり） (建築基準法第42条第1項第1号道路である。)</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1土地は、物件2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。</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"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財についての指定はない。</li> </ul>
------	--

## 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) 平成19年2月28日(新築) 経過年数 約19.0年 経済的残存耐用年数 約31.0年 (躯体部分に対し)
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：モルタル金ゴテ仕上げ等 外 壁：ペイント吹付仕上げ、タイル等 内 壁：ボード下地クロス仕上げ、タイル貼り等 床 : フローリング、畳、タイル等 天 井：ボード下地クロス仕上げ、プリント合板等 設 備：オール電化設備、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は、建築後約19年を経過した中古の建物で、外観では外壁等にペイント劣化等が認められるがクラック等は見受けられなかった。内覧では、経年劣化による使用資材の疲弊等が認められ、シロアリ被害・雨漏り等は確認できなかった。立会者の話では、以前シロアリ被害があったが駆除箇所は既に補修・修繕をしたとのことであった。維持管理の程度は普通程度。
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5 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。

物件 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	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	210,000	1.00	264.93	1.00	2/2	55,635,000

ア 標準画地価格 公示地「那覇-8」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 109.6 & & 100 & & 100 & & \\ 184,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{109.6}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{94.0} & \equiv & 210,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

\* 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。

$$(\text{年 } 8.2\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 14 \text{ ヲ月} \equiv 9.6\%$$

\* 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

$$0.98 \times 0.99 \times 0.98 \equiv 0.94$$

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 (北東)	日照・通風等の居住の快適性は標準的	1.00
相乗積		1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

オ 全共有者 (2 人) の持分割合の合計 2 分の 2

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 <sup>2</sup> ) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) ウ	現価率 エ	持分割合 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒カ
2	267,000	1.00	132.68	0.479	5/5	16,969,000

ア 構造別の工事単価等を基に加重平均により求めた。

イ 品等修正：普通程度と判断した。

ウ 現況床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \qquad \text{躯体部分} \qquad \text{経済的残存耐用年数} / \\ \qquad \qquad \qquad \text{(加重平均)} \qquad \qquad \qquad \text{経済的耐用年数} \\ ( 1 - 0.05 ) \times 46\% \times ( 31.0 \text{年} / 50 \text{年} ) \doteq 0.271 \end{array}$$

b. 仕上

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \qquad \text{仕上部分} \qquad \text{経済的残存耐用年数} / \\ \qquad \qquad \qquad \text{(加重平均)} \qquad \qquad \qquad \text{経済的耐用年数} \\ ( 1 - 0.05 ) \times 27\% \times ( 11.0 \text{年} / 30 \text{年} ) \doteq 0.094 \end{array}$$

c. 設備

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \qquad \text{設備部分} \qquad \text{経済的残存耐用年数(加重平均)} / \\ \qquad \qquad \qquad \text{(加重平均)} \qquad \qquad \qquad \text{経済的耐用年数(加重平均)} \\ ( 1 - 0.05 ) \times 27\% \times ( 4.0 \text{年} / 16 \text{年} ) \doteq 0.064 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & & \text{設備} \\ 0.05 & + & 0.271 & + & 0.094 & + & 0.064 = 0.479 \end{array}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{ccc} \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} \\ 0.479 \times ( 1.0 - 0.00 ) & = & 0.479 \end{array}$$

オ 全共有者(2人)の持分割合の合計5分の5

## 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	55,635,000	0.35 法定地上権	19,472,000

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カ, 1②カ) 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	55,635,000	-19,472,000		0.90	0.80	26,040,000
2	16,969,000	+19,472,000		0.90	0.80	26,240,000
一括価格(合計)						52,280,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：本件は中古の共有物件で、市場性が劣る程度を考慮。

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。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格：那覇－8

所 在：那覇市字国場1171番13

価 格：184,000円/㎡（対前年変動率8.2%）

位 置：「真玉橋」停の北東方、道路距離430m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：205㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員約6m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%）

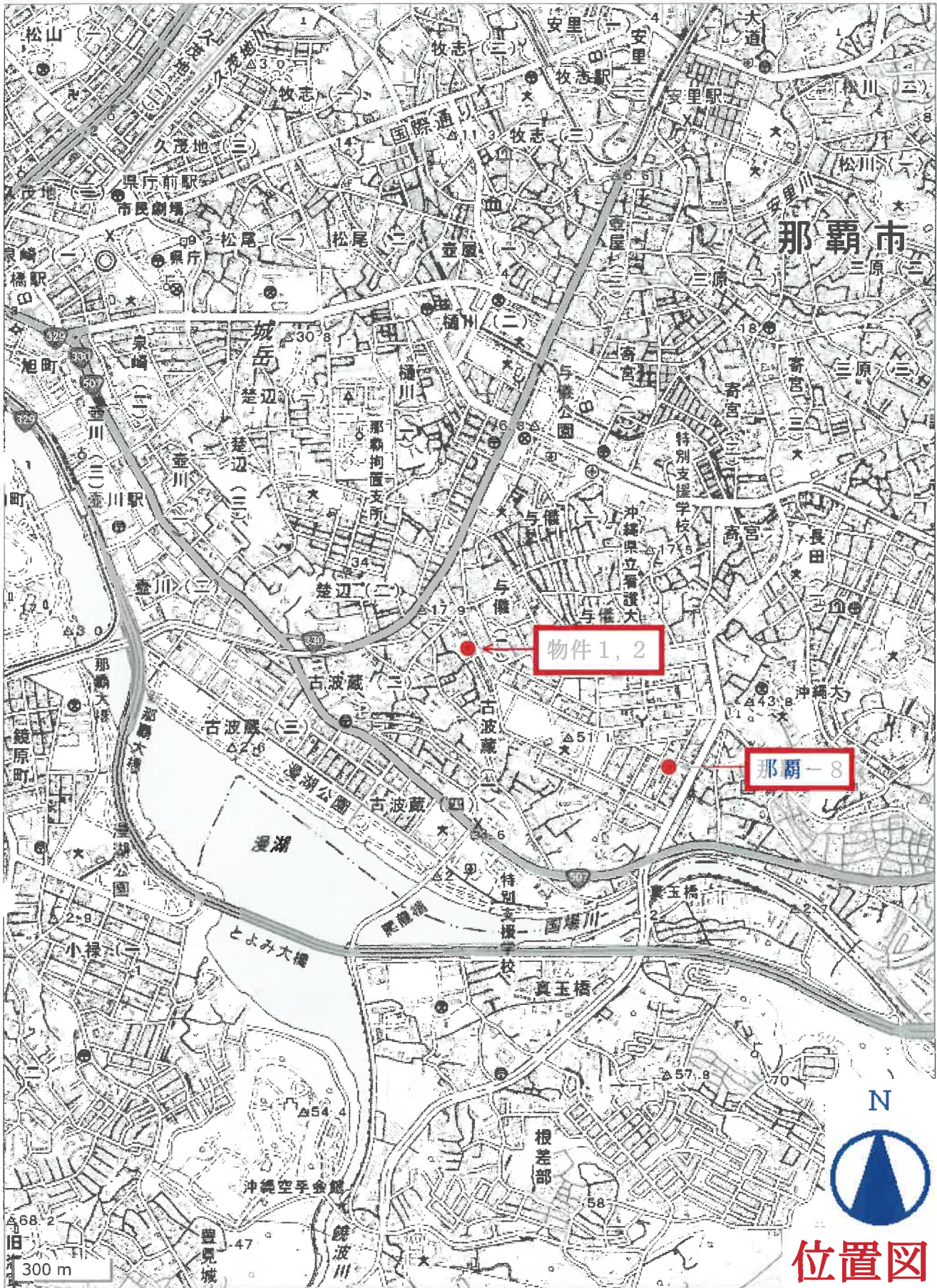
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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



国土地理院発行「地理院地図」より