

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 那覇市字天久潮満原
地 番 801番3
地 目 宅地
地 積 208.79平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市字天久 801番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 82.91平方メートル
2階 103.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字天久 801番3の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 79.85平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市字天久 801番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 82.91平方メートル
2階 103.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字天久 801番3の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 99.94平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約11.37平方メートル



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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 那覇市字天久潮満原
地 番 801番3
地 目 宅地
地 積 208.79平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市字天久 801番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 82.91平方メートル
2階 103.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字天久 801番3の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 79.85平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市字天久 801番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 82.91平方メートル
2階 103.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字天久 801番3の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 99.94平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約11.37平方メートル



令和 7年(ケ)第 85 号
令和 7年11月21日受理
令和 8年 1月 5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 那覇市字天久潮満原
地 番 801番3
地 目 宅地
地 積 208.79平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市字天久 801番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 82.91平方メートル
2階 103.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字天久 801番3の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 79.85平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市字天久 801番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 82.91平方メートル
2階 103.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字天久 801番3の2
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 99.94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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (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														
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区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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														
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 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事務所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	天板等に配水管の水漏れの痕跡が見受けられる。														
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	前記2枚目記載のとおり
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：概則 11.37 m²
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
その他の事項	上記附属建物のドアは破損している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 2 関係)	
占有範囲	■全部 □一部 ()
占有者	■株式会社SBSアドバンス (債務者) □
占有状況	□敷地 □畑 □駐車場 □居室 ■事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人(■所有者兼占有者 (債務者) 代表者 □ ()) の陳述/□提示文書() の要旨	
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期	令和6年11月頃
最初の契約日	令和6年11月頃
契約等期間	令和6年11月頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める □
その他	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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

(関係人の陳述等用)

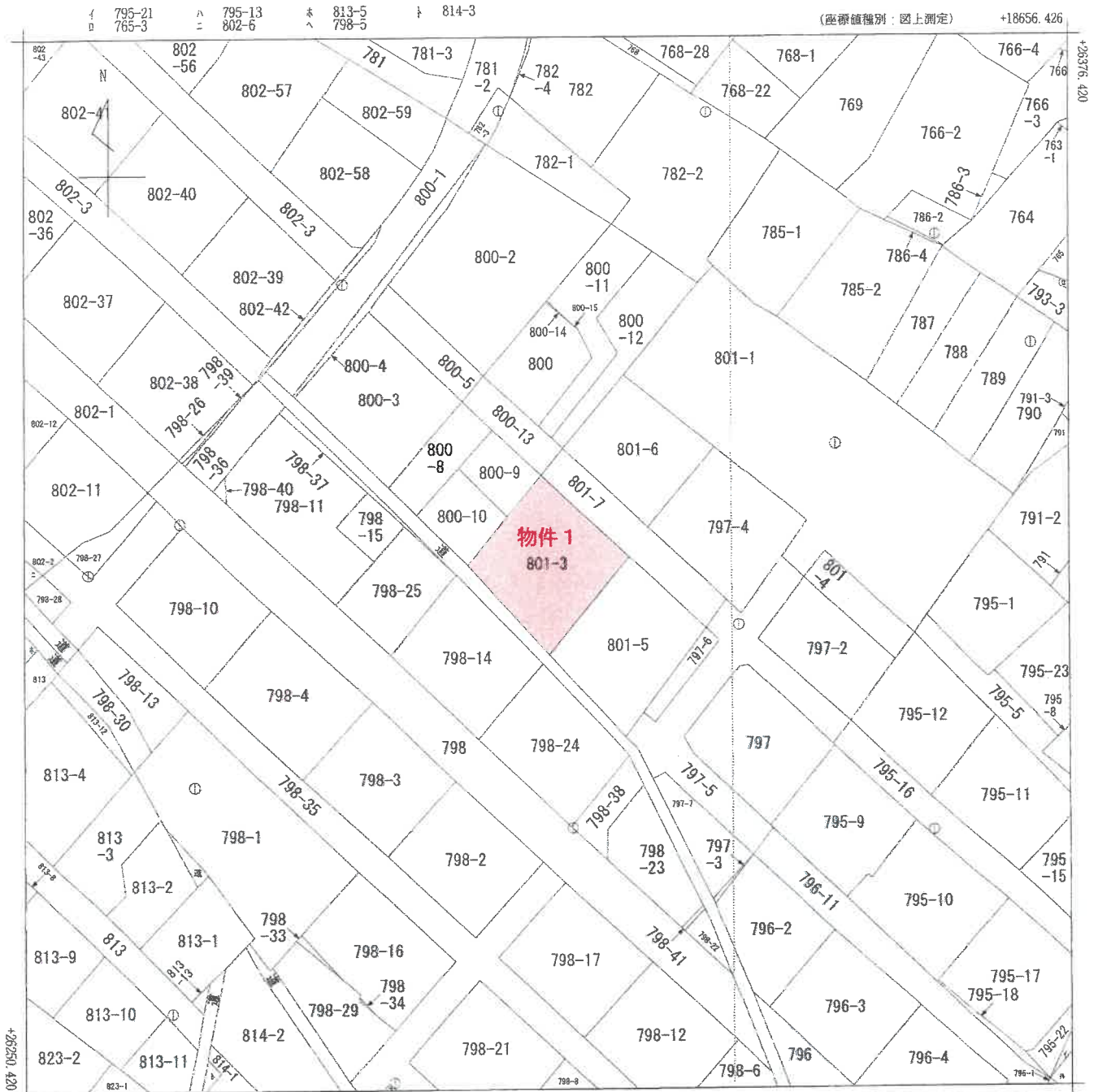
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者兼占有者（債務者）代表者	物件2の建物は、私が代表者代表取締役の債務者が、令和6年11月頃から事務所として利用していますが、賃料のやり取りはありません。 物件3の建物は、私が、妻、子2人の計4人で居住しています。

(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11月25日 14:10-14:30	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、所有者面談
7年12月1日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年12月15日 10:00-10:40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者面談
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)



地番区域見出し
宇天久

請求部分	所在 那覇市宇天久潮満原			地番	801番3				
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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月1日
那覇地方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

公用

(7 枚目)

縮小図 (A3→A4)

建物図面・各階平面図(写)

物件 2

建物図面

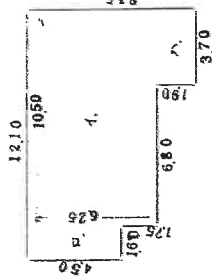
家屋番号 字天久801番3の /

建物の所在 那覇市字天久801番地3

A42-4

各階平面図

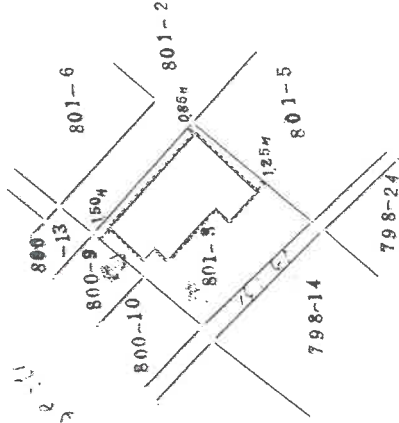
建物の存する部分1階



- イ. $10.50 \times 6.25 = 65.625$
- ロ. $1.60 \times 4.50 = 7.20$
- ハ. $3.70 \times 1.90 = 7.03$
- 計 79.855

床面積 79.85㎡

建物の存する部分1階



(日加築)

(日加築)

申請人

縮尺 1/250

(平成5年11月5日作製)

作製者 土地調査士 家屋調査士

7628

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成5年11月12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12月1日 那覇地方法務局

登記官

公用

(9 枚目)

縮小図 (A3→A4)

請求番号：6-6

建物図面・各階平面図(写)

物件 3

(日加換)

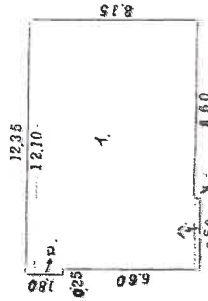
建物図面 各階平面図

家屋番号 字天久801番3の2

建物の所在 那覇市字天久801番地3

A42-4

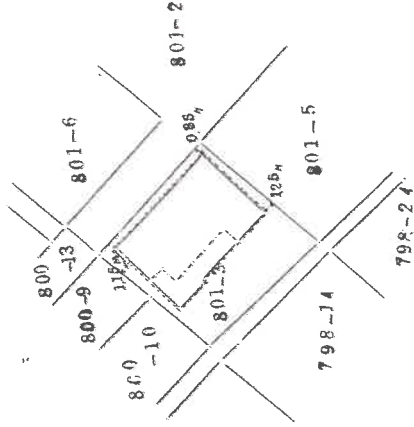
建物の存する部分2階



- 1. $12.10 \times 8.15 = 98.615$
- . $0.25 \times 1.80 = 0.45$
- △. $0.25 \times 3.50 = 0.875$
- 計 99.94

床面積 99.94㎡

建物の存する部分2階



作製者 土地調査士
宮城 隆

縮尺 1/250 (平成5年1月5日作製)

申請人

縮尺 1/500

7629

(日本土地調査士会連合会用紙)

(日調規12)

登記年月日：平成5年11月12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12月1日 那覇地方公務局 登記官

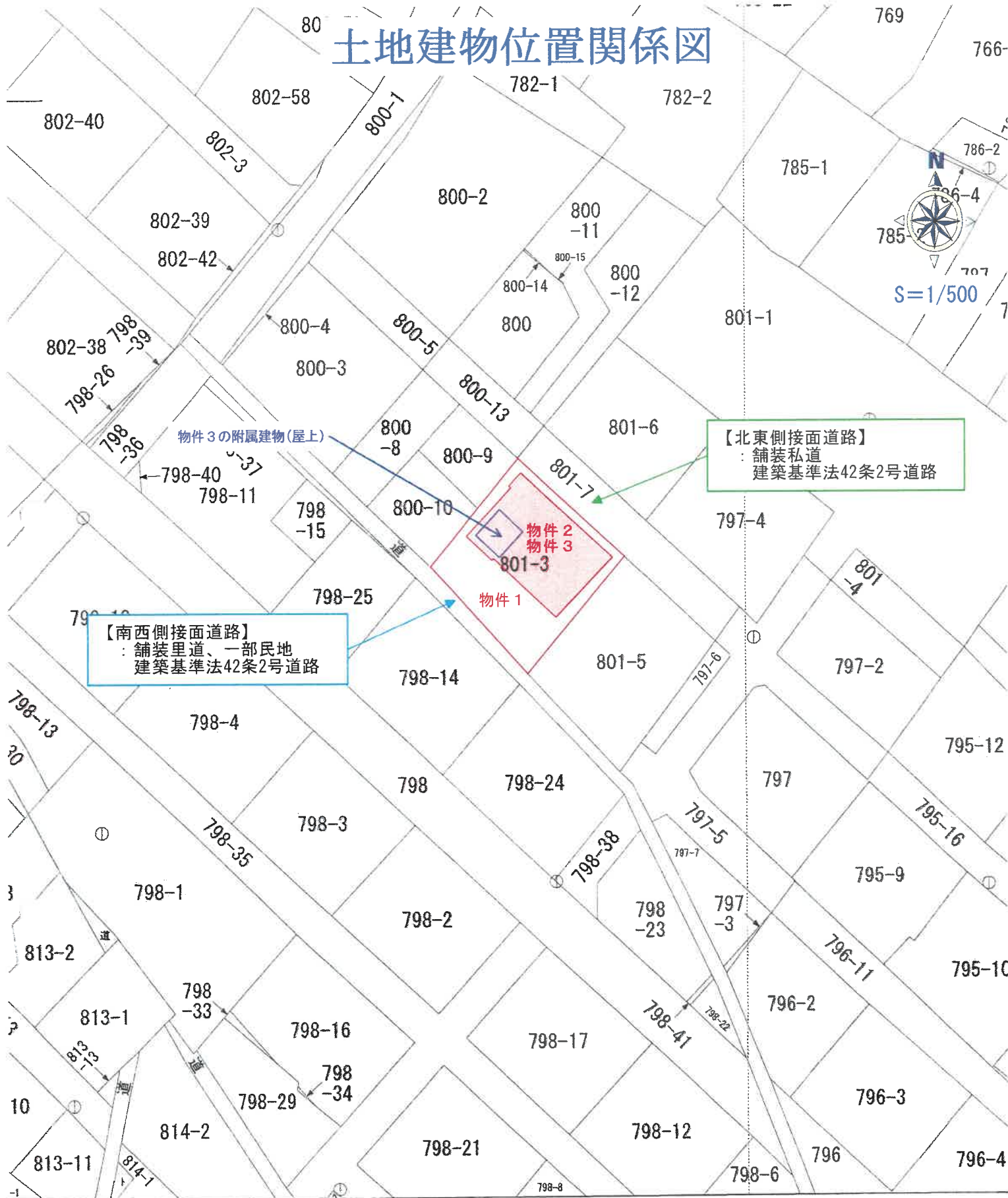
公用

(10枚目)

縮小図 (A3→A4)

請求番号：6-7

土地建物位置関係図



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

字

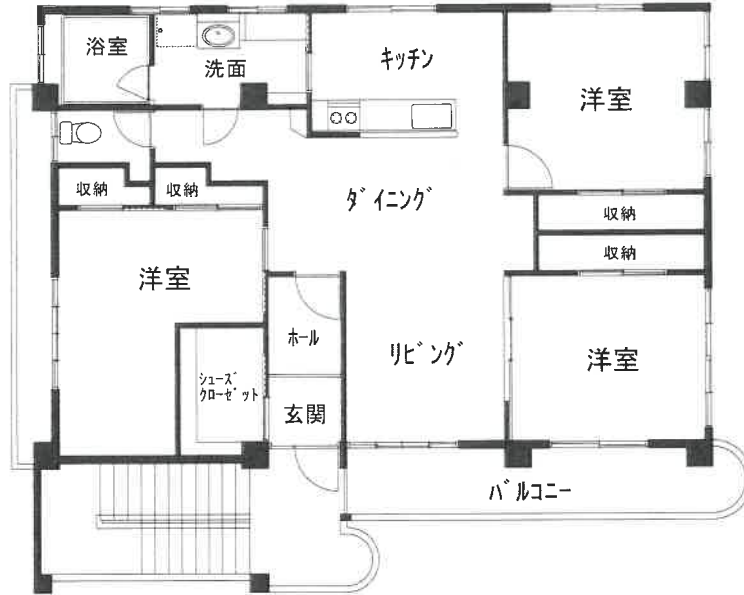
建物間取図

物件2 (建物)



1階

物件3 (建物)



2階

物件3の附属建物
(木造瓦葺平家建・
物置、概測 11.37㎡)



屋上



1

物件(2)



2

(13 枚目)



3



4



5



6



7

物件(3)



8

(16 枚目)



9



10



11



12



13



14



令和 7 年 (ケ) 第 85 号

令和 7 年 12 月 15 日現地調査

令和 8 年 1 月 7 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

飯塚 義章 印

第1 評価額

一括価格	
金 27,840,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 10,590,000円
物件 2 (建物)	金 7,660,000円
物件 3 (建物)	金 9,590,000円

- 1 一括価格は、上記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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	那覇市字天久潮満原 801番3 宅地 208.79㎡	特記事項 に記載
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市字天久 801番地3 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 82.91㎡ 2階 103.02㎡ 字天久 801番3の1 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 79.85㎡	特記事項 に記載
3	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市字天久 801番地3 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 82.91㎡ 2階 103.02㎡ 字天久 801番3の2 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 99.94㎡	特記事項 に記載

番号	特 記 事 項
1	<ul style="list-style-type: none"> ・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及び地積測量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。 ・物件2建物及び物件3建物の敷地に供されている。 ・南西側里道面の一部が公衆用道路として利用されている。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物所有者が代表を務める法人の事務所として利用されている。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・附属建物（未登記、所在：一棟の建物屋上、物置、木造瓦葺平家建、概測約11.37㎡）あり。
住 居 表 示	未実施

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)

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「天久」停の北西方約250m (徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	本物件は、那覇市の北部にあって、那覇市役所の北東方約2.8km (直線距離) に位置し、本物件の存する地域は、戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域である。 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 第一種住居地域 60% 200% — 那覇市景観計画区域内、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	模 状 口 行 等 概ね平坦地 南西側里道面の一部が公衆用道路として利用されている。南西側道路面はセットバックを要する。
接面道路状況	南西側：幅員 約3.6m 舗装里道・一部民地 (公図上の里道幅は1.5m程度) (建築基準法42条2項) 北東側：幅員 約4.0m 舗装私道 (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建物及び物件3建物の敷地として利用されている。 ・南西側里道面の一部が公衆用道路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	上水道 下水道 都市ガス	あり あり なし (供給エリア内だがプロパンガス利用)
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. 建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

区 分	2区分（物件2及び物件3）
建 物 用 途	事務所・居宅
建 築 時 期 等	建築年月日（登記記載）：平成5年11月4日 新築 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約18年
構 造 等	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 延 床 面 積：185.93㎡
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル仕上
設 備 等	エレベータ：なし 駐 車 場：あり
建 物 品 等	普通
管 理 形 態 等	管 理 組 合：－ 管 理 方 式：－ 管 理 会 社：－ 管 理 形 態：－
保守管理の状態	判 定：下記の現状等より「やや劣る」と判定した。 現 状：経年相応の劣化等が確認される。外壁にひび割れが見られる。1階天井部分に水漏れ跡が見られる。
特 記 事 項	・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。 ・屋上に附属建物（未登記、物置、木造瓦葺平家建、概測約11.37㎡）あり。

2. 建物の概況及び利用状況等

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構	造	鉄筋コンクリート造1階建
位	置	1階部分
建 築 時 期 等		建築年月日(登記記載) : 平成5年11月4日 新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約18年
床 面 積		79.85㎡ (登記面積)
間 取 り		2LDK (別添「建物間取図」参照)
仕 様		天 井 : 吸音板、和室天井、バスリブ等 床 : フローリング、畳、タイル等 内 壁 : プリント合板、タイル等 設 備 : 給排水設備、電気設備、衛生設備等 そ の 他 : なし
保守管理の状態		判 定 : 下記の現状等より「やや劣る」と判定した。 現 状 : 1階天井部分に水漏れ跡が見られる。
管 理 費 等		管 理 費 : - 修繕積立金 : - 駐車場使用料 : - 滞納の有無 : - 滞納額金 : -
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項		所有者兼占有者専用の駐車場がある。

2. 建物の概況及び利用状況等

(3) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階部分
建 築 時 期 等	建築年月日(登記記載) : 平成5年11月4日 新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約18年
床 面 積	99.94㎡ (登記面積)
間 取 り	3LDK (別添「建物間取図」参照)
仕 様	天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス貼り等 設 備 : 給排水設備、電気設備、衛生設備等 そ の 他 : なし
保守管理の状態	判 定 : 下記の現状等より 「普通」と判定した。 現 状 : 外観上は、特段の損傷等は確認されていない。3年程前に内部リフォームが実施されている(所有者より聴取)。
管 理 費 等	管 理 費 : - 修繕積立金 : - 駐車場使用料 : - 滞納の有無 : - 滞納額金 : -
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	附属建物(未登記、所在:一棟の建物屋上、建築時期:一棟の建物が建てられた5年後の平成10年頃、物置、木造瓦葺平家建、概測約11.37㎡)あり。当該附属建物の保守管理の状態は劣る。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒(A)
1	163,000	0.90	208.79	0.90	27,567,000

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。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 165,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{105.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & \div & 163,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 標準化補正：} & \text{方位} & \text{二方路} & \text{整形} & \text{セットバック} & \\ & 1.01 & \times 1.02 & \times 1.00 & \times 0.97 & \div 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 地域格差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \\ & 1.02 & \times 1.00 & \times 1.05 & \times 1.00 & \div 1.07 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{方位} & \text{二方路} & \text{形状} & \text{セットバック※} & \\ & 1.01 & \times 1.02 & \times 1.00 & \times 0.87 & \div 0.90 \end{array}$$

※公課証明書記載の土地課税地目「公衆用道路」部分の面積を参考として減価率を査定した。

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 物件 2 及び物件 3 (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	246,000	79.85	0.360	7,072,000
3	246,000	99.94	0.360	8,851,000
附属建物	156,000	11.37	0.000	0
計		-		8,851,000

ア 再調達原価：建物の品等を勘案して査定した。

イ 床面積：物件 2 及び物件 3 は登記床面積(専有部分)、物件 3 附属建物(未登記)は現況床面積(概測数量)を採用した。

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。

$$\text{物件 2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 1.00 = 0.360$$

$$\text{物件 3} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 1.00 = 0.360$$

$$\text{物件 3 附属建物} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.00 \times 1.00 = 0.000$$

項目 \ 物件区分	物件2	物件3	物件3の附属建物
n : 経過年数	32 年	32 年	27 年
o : 残存耐用年数	18 年	18 年	0 年
N : 経済的全耐用年数	50 年	50 年	25 年
q : 観察減価法補正率	0 %	0 %	0 %

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 (A)	敷地面積割合(m ²) イ	土地利用 権等割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ÷(C)
1	27,567,000	物件 2	$\frac{79.85}{179.79}$ 法定地上権 0.40	4,897,000
		物件 3	$\frac{99.94}{179.79}$ 法定地上権 0.40	6,129,000
合計				11,026,000

イ 敷地面積割合：建物の専有部分の床面積割合による

ウ 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) 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
1	27,567,000	-11,026,000		0.80	0.80	10,590,000
2	7,072,000	+4,897,000	1.00	0.80	0.80	7,660,000
3	8,851,000	+6,129,000	1.00	0.80	0.80	9,590,000
一括価格(合計)						27,840,000

ウ 占有減価修正：修正不要(物件2：建物所有者が代表を務める法人による使用貸借、物件3：建物所有者の自己利用)

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り市場性が劣る程度、1・2階が外階段で繋がっておりそれぞれ独立の世帯として利用する二世帯的な住宅であり、一般的な戸建住宅と比較して流通性が劣る程度等を考慮

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

第6 参考価格資料

○ 地価公示 【那覇一2】

所 在 : 那覇市字天久潮満原798番4

価 格 : 165,000円/m² (対前年変動率 +5.8%)

位 置 : 「天久」バス停、道路距離230m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 199m²

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 北東側幅員約5.5m市道、南西背面道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種住居地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 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

地理院地図
GSI Maps

