

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）

ご注意ください

那覇地方裁判所

- 1 本件は物件3のみの売却です。
- 2 本件現況調査報告書及び評価書には、物件1～3が掲載されていますが、物件1～3の一括売却ではありませんので、ご注意ください。
- 3 本件は一部物件のみの売却であり、評価書に加えて、「評価書（補充書・物件3）」がありますので、ご確認ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡 口 三十美

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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 23 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 10 月 27 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

3 所 在 那覇市字松川404番地

家屋 番号 404番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 93.60平方メートル
2階 86.68平方メートル

共有者 A 持分8分の6

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番404番)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A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、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

3 所 在 那覇市字松川404番地

家屋 番号 404番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 93.60平方メートル
2階 86.68平方メートル

共有者 A 持分8分の6

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1



令和 7 年(ヌ)第 22 号
令和 7 年 7 月 15 日受理
令和 年 月 日提出
8.3.19

現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 具 志 恒 則

(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 那覇市字松川後原
- 地 番 404番
- 地 目 宅地
- 地 積 416.19平方メートル
- 共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
- 2 所 在 那覇市字松川404番地
- 家屋 番号 404番
- 種 類 共同住宅
- 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 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
- 共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
- 3 所 在 那覇市字松川404番地
- 家屋 番号 404番の2
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 93.60平方メートル
2階 86.68平方メートル
- 共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1



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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物(物件 2, 物件 3) 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	☒ 本物件は南西側で建築基準法 4 2 条 1 項 3 号道路に, 北東側で同法 4 2 条 2 項道路にそれぞれ接している (評価人調査)。	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 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		
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示			
土 地		物件	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
建 物		物件 3	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ┌ 種 類： ☐ ある └ 構 造： └ 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として占有している。 ☐ 「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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ┌ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある └ 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〈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
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・12・16 ----- 自R7・12・16 至R8・12・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	共益費 月額1,000円 当初の貸主G
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・4・18 ----- 自R7・4・18 至R8・4・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 30,000円	共益費 月額1,000円 当初の貸主G
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・1 ----- 自R6・12・1 至R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 32,100円	共益費 月額1,000円 駐車料金 月額3,300円 貸主はA
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- 共有者 (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ D, E, F (物件 2 の占有者)	陳述及び提示文書の要旨 前記「占有者及び占有権原」欄記載のとおり。 提示文書 貸室賃貸借契約書写し 3 通

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

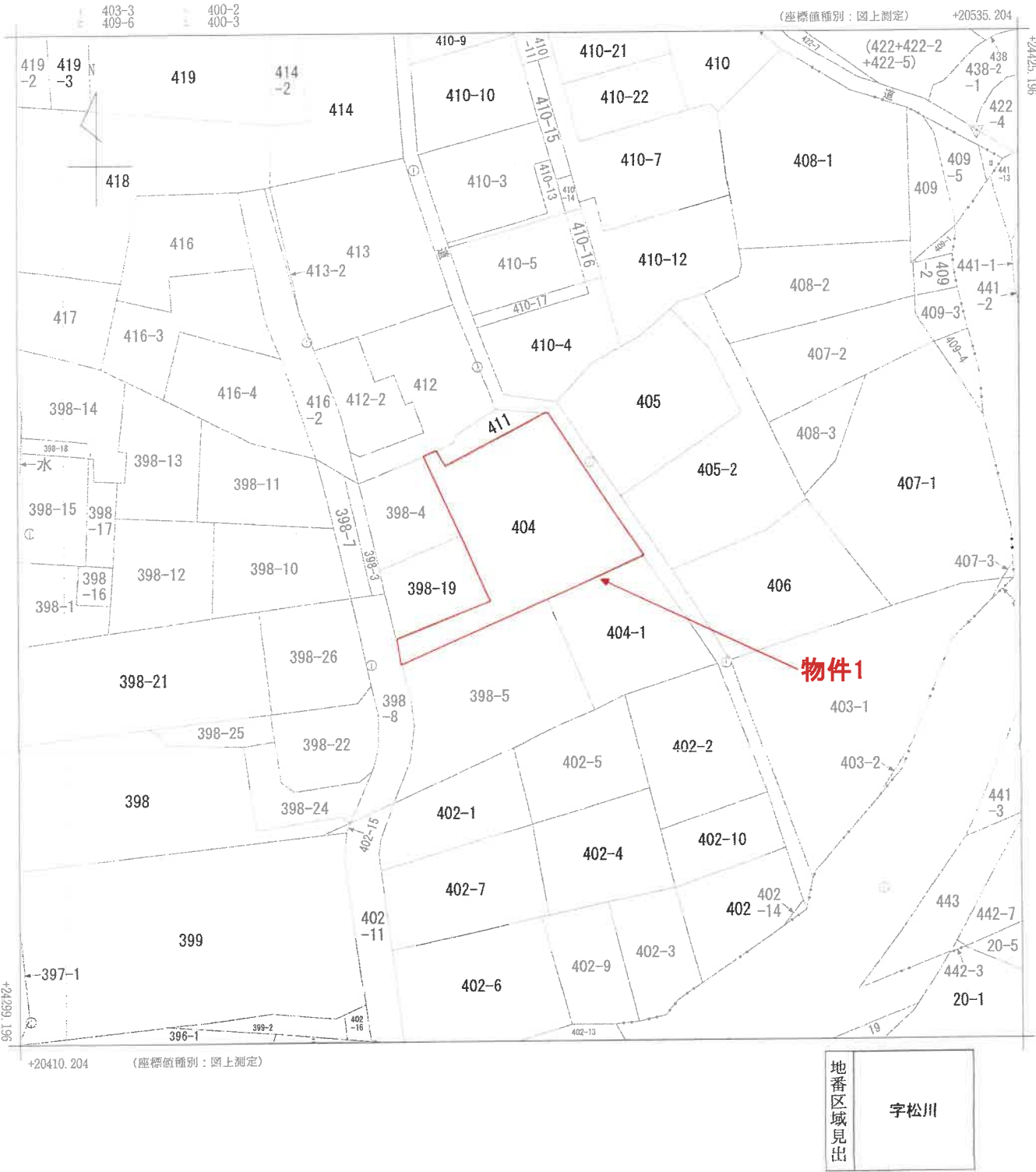
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2の建物は、経年劣化のほか、コンクリートのひびや室内窓ガラス（302号室）にひびがそれぞれ見られる。
- 3 物件3の建物は、家財道具類が置かれた空き家の状態であるが、同物件の管理状態は芳しくなく、室内には犬のものと思われる糞が多数散乱している。
- 4 物件2の建物の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。
- 5 物件3の建物の占有関係は、室内及び玄関前にA宛の郵便物が散乱した状態であること、また、ライフライン調査（電気、水道）の結果、本報告書のとおりAが空き家の状態で占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7日 15:00-15:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年8月13日 15:45-16:25	物件所在地	物件確認, 物件2の占有者(202, 301)から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
7年8月25日 13:15-14:00	物件所在地	立入調査(物件3の1階), 写真撮影
7年9月8日 13:30-14:40	物件所在地	立入調査(物件2, 物件3の2階), 物件2の占有者らと面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年10月1日 10:00-10:10	当庁	ライフライン調査(照会書送付)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ■ 令和 7年8月25日 物件3の1階は不在かつ無施錠で, 空き家であることが明らかであったので, 立会人を付すことなく建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年9月8日 物件3の2階は不在で施錠されていたので, 立会人Hを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



請 求 部	所 在	那覇市字松川後原					地 番	404番		
出 力 縮	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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年5月15日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月18日
那覇地方法務局
地図整理番号：M34873
(1/1)

登記官

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和52年6月23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2月18日 那覇地方支庁

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
97948

家屋番号	404番	建物図面	1/2
建物の所在	那覇市字花川404番地	製作年月日	昭和52年6月23日
		製作者	

縮尺 1/500

自国連18

物件2

A4に縮小

登記年月日：昭和52年6月23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2月18日 那覇地方法務局

登記官

新城安朝



家屋番号	404番	各階平面図	作製年月日 昭和52年6月23日 作製者
建物の所在	那覇市字板川404番地		

A4に縮小
物件2

1.2階平面図

求積
14.82 × 14.46 = 214.6232

床面積 214.62M²

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 97949

登記年月日：平成9年8月8日

令和7年2月18日
那覇地方支庁役所

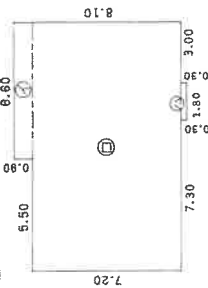
登記官

H-988

各階平面図

A4に縮小
物件3

1 階

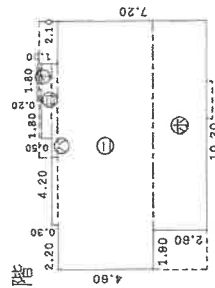


求積表

イ)	0.90 × 6.60 =	5.9400
ロ)	7.20 × 12.10 =	87.1200
ハ)	0.30 × 1.80 =	0.5400

合 計	93.6000
床面積	93.60 m ²

2 階



求積表

イ)	0.20 × 1.80 =	0.3600
ロ)	0.50 × 3.60 =	1.8000
ハ)	0.30 × 7.80 =	2.3400
ニ)	4.60 × 12.10 =	55.6600
ホ)	2.60 × 10.20 =	26.5200

合 計	86.6800
床面積	86.68 m ²

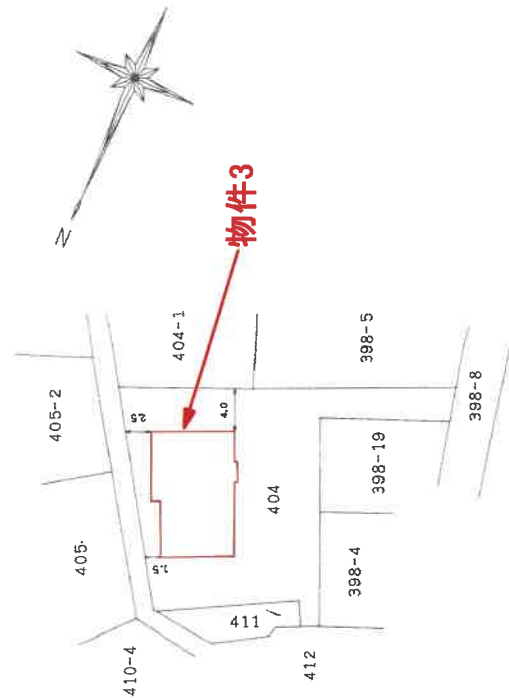
(目録連12)

建物図面
各階平面図

家屋番号 404番の2

建物の所在 那覇市字松川404番地

M12-2



作製者

縮尺 1/250

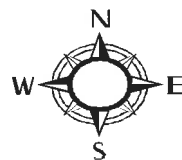
申請人

縮尺 1/500

97950

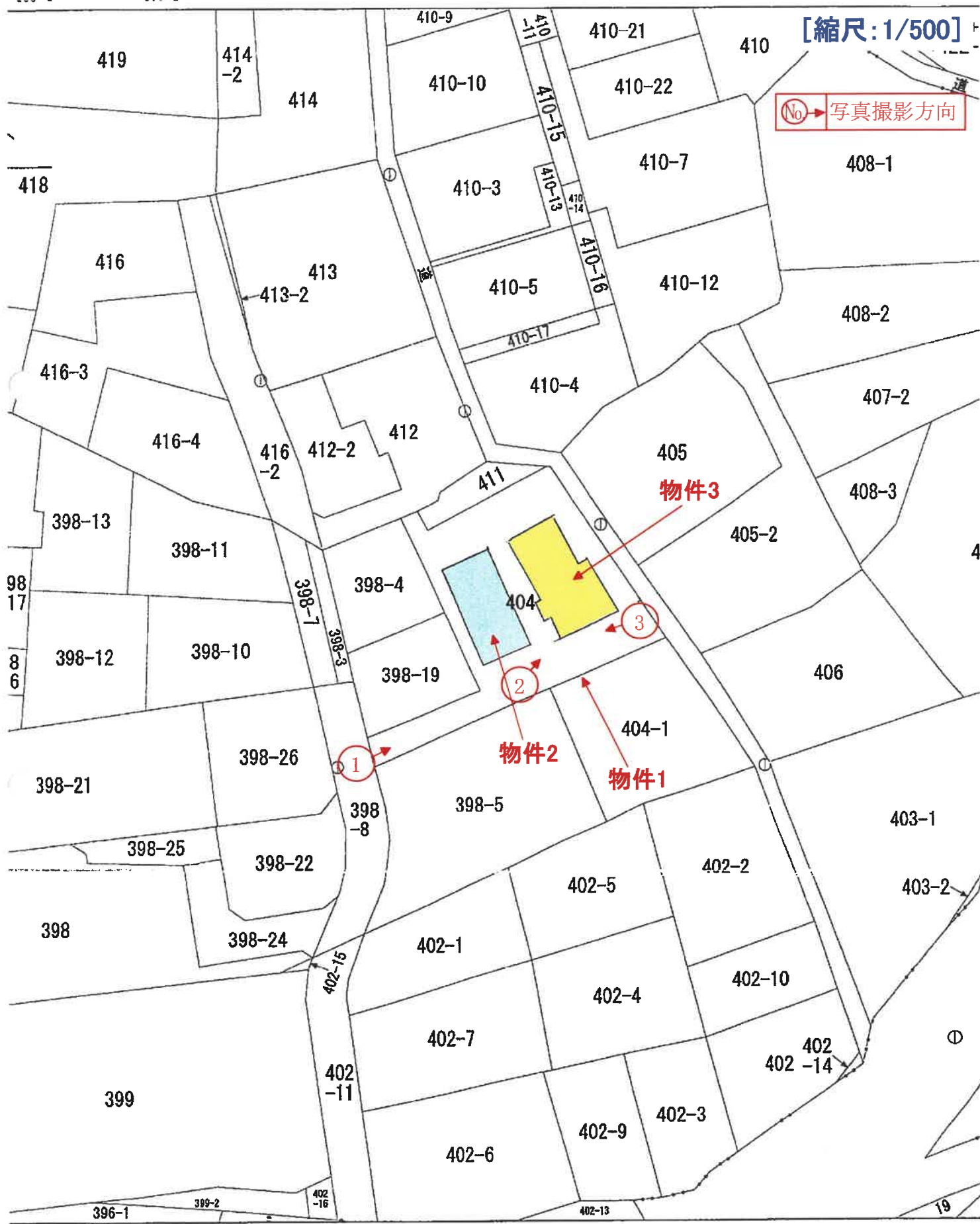
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

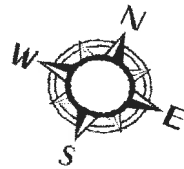
土地建物位置関係図



[縮尺: 1/500]

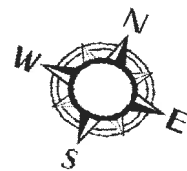
写真撮影方向



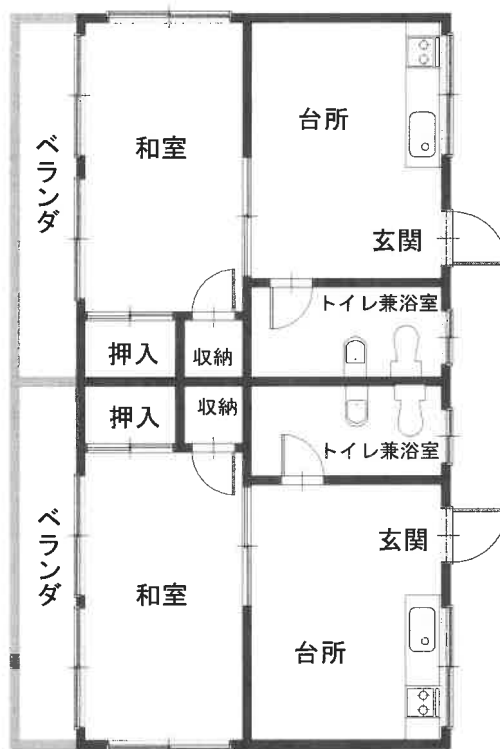


建物間取図 (物件2) (1階)

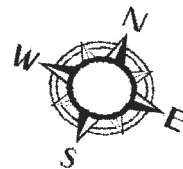




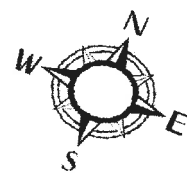
建物間取図(物件2) (2階)



建物間取図 (物件3) (1階)

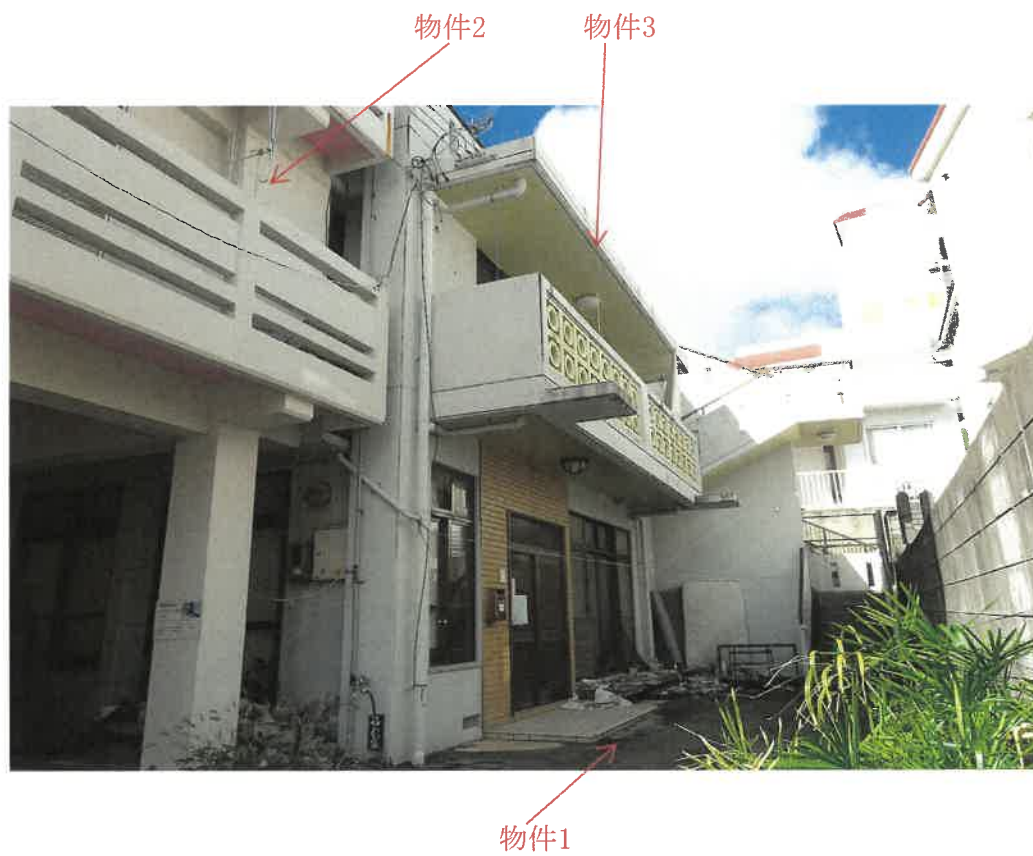


建物間取図(物件3) (2階)





1



2

物件3



3

物件1

物件2の室内(302号室)



4

物件2の室内(302号室)



5

同上



6

物件2の室内(窓ガラスのひび：302号室)



7

物件2(コンクリートが剥がれた箇所)



8

物件3の室内(1階)



9

同上



10

物件3の室内(1階)



11

同上



12

物件3の室内(2階)



13

同上



14

物件3の室内(2階)



15

同上



16

副本

令和 7 年 (又) 第 22 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 日 評価

那覇地方裁判所 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 46,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 22,970,000 円
物件2 (建物)	金 6,230,000 円
物件3 (建物)	金 17,430,000 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2、3の内訳価格は物件1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、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 番 地 目 地 積	那覇市字松川後原 404 番 宅地 416.19 m ² 共有者 A 持分 8 分の 6 共有者 B 持分 8 分の 1 共有者 C 持分 8 分の 1	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那覇市字松川 404 番地 404 番 共同住宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 59.62 m ² 2 階 59.62 m ² 共有者 A 持分 8 分の 6 共有者 B 持分 8 分の 1 共有者 C 持分 8 分の 1	「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	那覇市字松川 404 番地 404 番の 2 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 93.60 m ² 2 階 86.68 m ² 共有者 A 持分 8 分の 6 共有者 B 持分 8 分の 1 共有者 C 持分 8 分の 1	「特記事項」欄 記載のとおり。
番号	特 記 事 項		

1	・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 2、3 の建物敷地として利用されている。 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
2	・数量については、現況床面積と登記床面積は概ね符号するので、登記床面積を採用した。 ・共有者が共同住宅として賃貸している。 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
3	・数量については、現況床面積と登記床面積は概ね符号するので、登記床面積を採用した。 ・共有者が居宅(空家)として利用している。 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
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「ノボテル沖縄那覇前」の西方、道路距離約 270m (徒歩約 3 分)	
付近の状況	那覇市のほぼ中東部に所在する。那覇市役所の北東方約 3.0 km (道路距離) に存し、市立松川小学校の北東方約 800m (道路距離) に位置する。 周辺は、一般住宅や共同住宅が混在する住宅地域である。なお、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。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% — 居住環境形成区域 (区域内)
画地条件	規模 形状 間口 奥行	416.19 m² 不整形 約 3.0m 約 31.2m
接面道路の状況	南西側幅員約 4.2m道路に接面する。 (建築基準法第 42 条第 1 項 3 号の「道路」に該当する。) 北東側幅員約 2.6m道路に接面する。 (建築基準法第 42 条第 2 項の「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 引込可能	
特記事項	・北東側の道路については、再建築する際にセットバックが必要である。(那覇市建築指導課での聴取に由る。) ・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 2）

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 52 年 6 月 11 日(新築) 経過年数 約 49 年 経済的残存耐用年数 約 5 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：陸屋根 外 壁：ラフトン吹付等ほか 内 壁：合板、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、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：共同住宅 間 取 り： 後添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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	特になし

3. 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) 平成9年7月30日(新築) 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約21年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ラフトン吹付等ほか 内 壁：合板、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、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	劣る：1階、2階の一部は、犬の糞が多数散乱し、著しく汚れが目立つ状態である。
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	特になし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 土地(物件1)

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	134,000	0.88	416.19	0.90	44,169,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価調査 那覇(県)－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$152,000 \text{ 円/㎡} \times 103.6/100 \times 100/101 \times 100/116 = 134,000/\text{㎡}$

*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 1.01 を考慮した。

*地域格差 : 街路条件 1.05、環境条件 1.10 を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位 1.01、形状 0.90、セットバック 0.97 を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

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２・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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	210,000	119.24	0.065	1,628,000
3	246,000	180.28	0.336	14,901,000

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。

$$\text{物件 2: } \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.093 \times 0.700 \doteq 0.065$$

$$\text{物件 3: } \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.420 \times 0.800 \doteq 0.336$$

項 目 \ 物件区分	物件 2	物件 3
n：経過年数	49 年	29 年
o：残存耐用年数	5 年	21 年
N：経済的全耐用年数	54 年	50 年
q：観察減価法による補正率	△30%	△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		面積割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 物件 2 の建物敷地	44, 169, 000	0. 35	法定地上権	119. 24／299. 52	6, 154, 000
1 物件 3 の建物敷地		0. 35	法定地上権	180. 28／299. 52	9, 305, 000
				計	15, 459, 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、その割合をそれぞれ 35%と査定した。

ウ 面積割合：分子 (物件 2・3 建物床面積)、分母 (物件 2、3 建物床面積の合計)

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	44, 169, 000	− 15, 459, 000	1. 00	1. 00	0. 80	22, 970, 000
2	1, 628, 000	+ 6, 154, 000	1. 00	1. 00	0. 80	6, 230, 000
3	14, 901, 000	+ 9, 305, 000	1. 00	0. 90	0. 80	17, 430, 000
一括価格 (合計)						46, 630, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件3については、1階、2階の一部に、犬の糞が多数散乱し、著しく汚れが目立つ状態であることを考慮して、10%の市場性修正を行った。

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)－17

所 在：那覇市松川2丁目113番15

価 格：152,000 円/㎡（対前年年間変動率＋4.8％）

住 居 表 示：「松川2-9-13」

位 置：「松川医院前」停の北方約190m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：168 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側幅員約6.5m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：一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

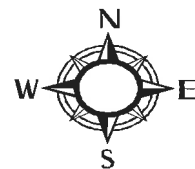
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 写真撮影位置図
- 8 仮名一覧表

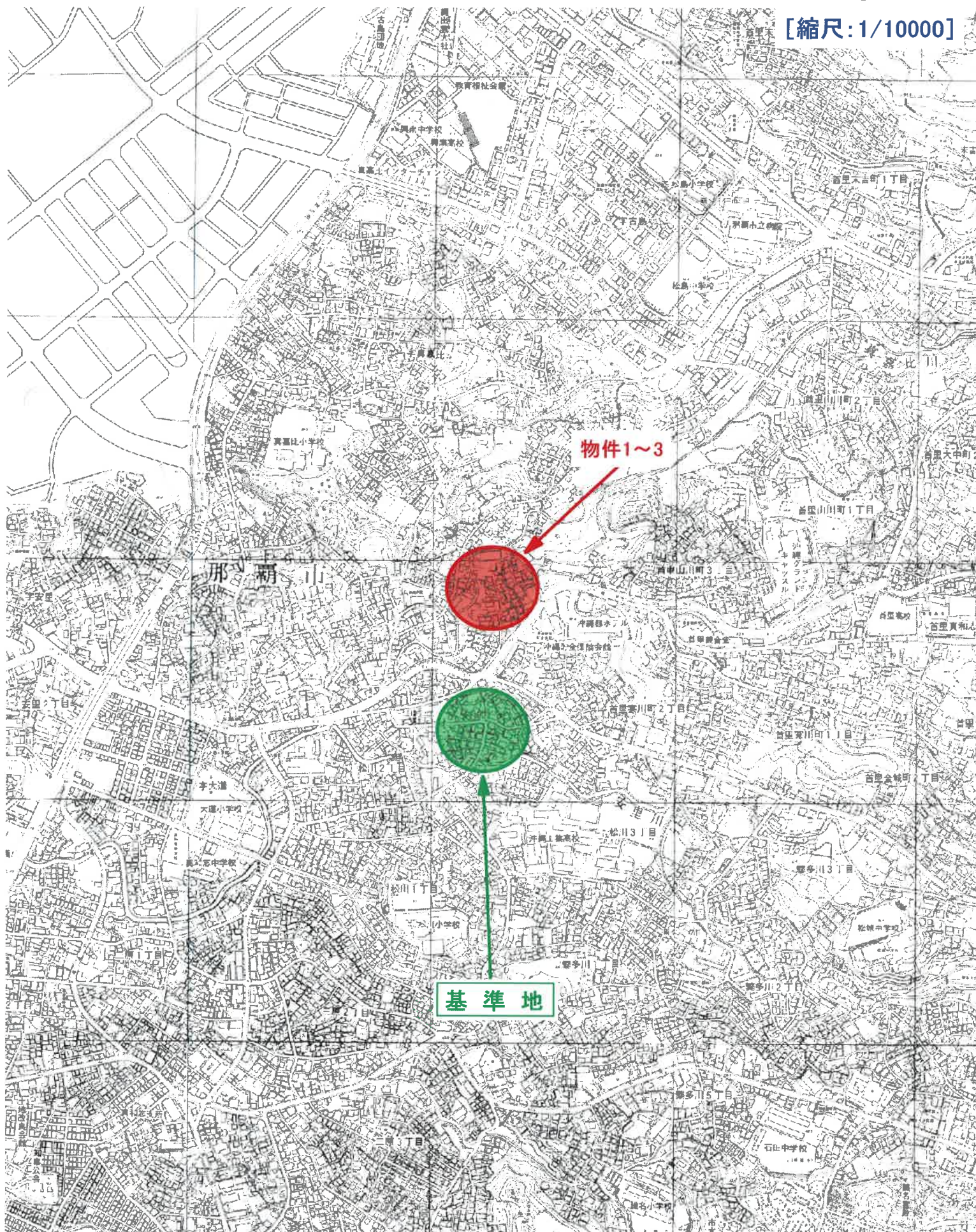
(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上 11 頁

物件位置図



[縮尺: 1/10000]



副本

令和 7 年	(又)	第 22 号
令和 7 年	8 月 25 日	現 地 調
令和 7 年	9 月 8 日	現 地 調
令和 8 年	4 月 14 日	評 価
令和 8 年	6 月 8 日	補充評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(補充書・物件 3)

評価人	不動産鑑定士
	宇 久 信 正 印

令和 7 年(ヌ)第 22 号事件の各物件について、建物を個別に売却することを前提とした場合の評価額は以下のとおりである。

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 3 (建物)	金 17,430,000 円

第 2 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=オ
物件 1	134,000	0.88	416.19	0.90	44,169,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価調査 那覇 (県) - 17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $152,000 \text{ 円/㎡} \times 103.6/100 \times 100/101 \times 100/116 = 134,000 \text{ 円/㎡}$

* 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 1.01 を考慮した。

* 地域格差 : 街路条件 1.05、環境条件 1.10 を考慮した。

イ 個 別 格 差： 方位 1.01、形状 0.90、セットバック 0.97 を考慮した。

ウ 地 積： 登記数量による。

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 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	246,000	180.28	0.336	14,901,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用。

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。

$$\text{物件3: } \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.420 \times 0.800 \div 0.336$$

項 目	物件区分
n：経過年数	物件3 29年
o：残存耐用年数	21年
N：経済的全耐用年数	50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、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	面積割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 物件3の建物 敷地	44,169,000	0.35 法定地上権	180.28/299.52	9,305,000

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35%と査定した。

ウ 面積割合：分子(物件2・3建物床面積)、分母(物件2、3建物床面積の合計)

② 内訳価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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
3	14,901,000	+9,305,000	1.00	0.90	0.80	17,430,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件3については、1階、2階の一部に、犬の糞が多数散乱し、著しく汚れが目立つ状態であることを考慮して、10%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第3 参考価格資料

地価調査価格 那覇(県)－17

所 在：那覇市松川2丁目113番15

価 格：152,000 円/㎡（対前年年間変動率+4.8 %）

住居表示：「松川2-9-13」

位 置：「松川医院前」停の北方、約190m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：168 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側幅員約6.5m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：一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

以 上 5 頁