

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 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,080,000 864,000		216,000	11,600	0



物 件 目 録

- 1 所 在 那覇市字田原 3 2 6 番地 1
- 家屋 番号 3 2 6 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造コンクリート屋根平家建
- 床 面 積 5 3 . 4 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

・本件建物につき、その敷地（地番 3 2 6 番 1 の一部、地積約 1 6 7. 1 2 平方メートル、所有者 A）に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

・本件建物につき、その敷地の一部（地番 3 2 7 番の一部、地積約 3. 2 8 平方メートル、所有者 C）につき、そ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



11

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 那覇市字田原 3 2 6 番地 1
- 家屋 番号 3 2 6 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造コンクリート屋根平家建
- 床 面 積 5 3 . 4 3 平方メートル



令和 8年(ヌ)第 6 号
令和 8年 5月 13日受理
令和 8年 6月 25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 | 那覇市字田原 3 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造コンクリート屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 5 3 . 4 3 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」
建 物	物件 1
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 ☐ 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（空家） として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 接面道路：道路と接面する。
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
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	☐ 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

目的外土地 1 の概況 (物件 1 関係)			
所 在	那覇市字田原掃徐原		
地 番	3 2 6 番 1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野		
地 積	6 5 5 m ² (☐ 全部 ☒ 一部 概測 1 6 7 . 1 2 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(☐ 建物所有者 ☒ A (土地所有者兼債権者)代理人弁護士)の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和44年 5月頃		
最 初 の 契 約 日	昭和44年 5月14日		
契 約 等 期 間	昭和44年 5月15日から ☒ 30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	平成12年 2月15日から ☒ 30年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 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	毎年 3 5 0 , 0 0 0 円 (毎年 6 月 1 日限り 翌年分支払)		
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 (令和7年 5月20日現在 7 0 0 , 0 0 0 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [那覇地方裁判所 令和7年(ワ)第346号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決確定)		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 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

目的外土地 2 の概況 (物件 1 関係)		
所 在	那覇市字田原掃徐原	
地 番	3 2 7 番	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □原野	
地 積	3 2 8 . 1 8 m ² (□全部 ■一部 概測 3 . 2 8 m ²)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (C)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(□建物所有者 ■C (土地所有者)) の陳述/□提示文書()の要旨		
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■無権原	
占 有 開 始 時 期	昭和 4 4 年 5 月頃	
最 初 の 契 約 日	昭和 年 月 日	
契 約 等 期 間	昭和 年 月 日から □ 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	平成 年 月 日から □ 年間 □期間の定めなし	
契 約 等 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 円 (毎年 月 日限り 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 (令和 年 月 日現在 円)	
契 約 解 除	□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [裁判所 令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()]	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	■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

そ の 他 の 事 項

- 本件所有者宛てに要請文書（照会書）を送付したが、期日までに回答等はなかった。
よって、所有者の陳述を得られない状況のまま占有認定等とした。
- 那覇市教育委員会によると、本件敷地周辺には埋蔵文化財が存する可能性があるので、工事の際には、慎重に実施し、那覇市文化財課職員の立会を要望とのこと。

(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
■ 目的外土地 1 所有者 兼債権者 A 代理人弁護士 ■ 目的外土地 2 所有者 C	目的外土地 1 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。 目的外土地 2 の所有者は私の父 B でしたが、父は亡くなり、私が相続しました。 本件建物が目的外土地 2 に越境している可能性があるとのことにつき、今回初めて知りましたが、本件建物所有者との間で土地の使用について、何らのやりとりはありません。

(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 5 月 1 5 日 10 : 40 - 11 : 00	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 5 月 2 0 日 11 : 00 - 11 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
8 年 5 月 2 7 日 16 : 00 - 16 : 10	物件所在地	占有者に対する要請書投函
8 年 6 月 2 日 10 : 00 - 10 : 10	執行官室	目的外土地 1 所有者兼債権者代理人弁護士から電話聴取
8 年 6 月 3 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	所有者に対する要請書送付
8 年 6 月 1 5 日 14 : 00 - 15 : 00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
8 年 6 月 2 4 日 11 : 00 - 11 : 10 13 : 10 - 13 : 20	執行官室 執行官室	目的外土地 2 所有者から電話聴取 那覇市担当者から電話聴取
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 8 年 6 月 1 5 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。

☐ 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

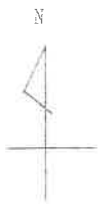
i 427
428

321-8

(座標値種別：測量成果)

+17107.479

+21954.473



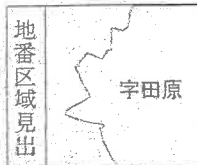
目的外土地2
328.18㎡のうち約3.28㎡

目的外土地1
655㎡のうち約167.12㎡

+21828.473

+16982.479

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在 那覇市宇田原掃除原					地 番 326番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 記 号	X Y	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)			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。

(那覇地方法務局管轄)

令和8年1月22日

東京法務局町田出張所

A3版からA4版へ縮小

請求番号：45-1

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：令和3年5月11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。

(那覇地方司法局管轄)

令和8年1月22日

東京司法局町田出張所

(枚目)

各階平面図

家屋番号

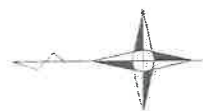
326番1

建物図面

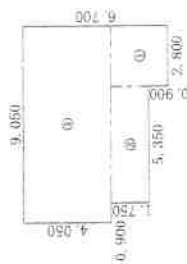
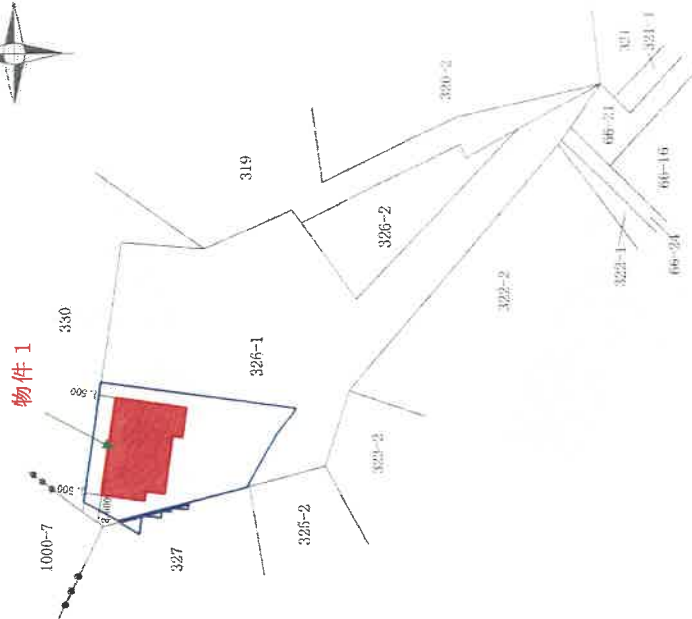
建物の所在

那覇市字田原326番地1

Q44-A, 44-3



物件1



求積表

①	2,800 × 2,650	=	7,420,000
②	5,350 × 1,750	=	9,362,500
③	9,050 × 4,050	=	36,652,500
合計			53,435,000
床面積			53.43 m ²

作製者

土地調査士
家屋

(令和3年5月7日作成)

縮尺

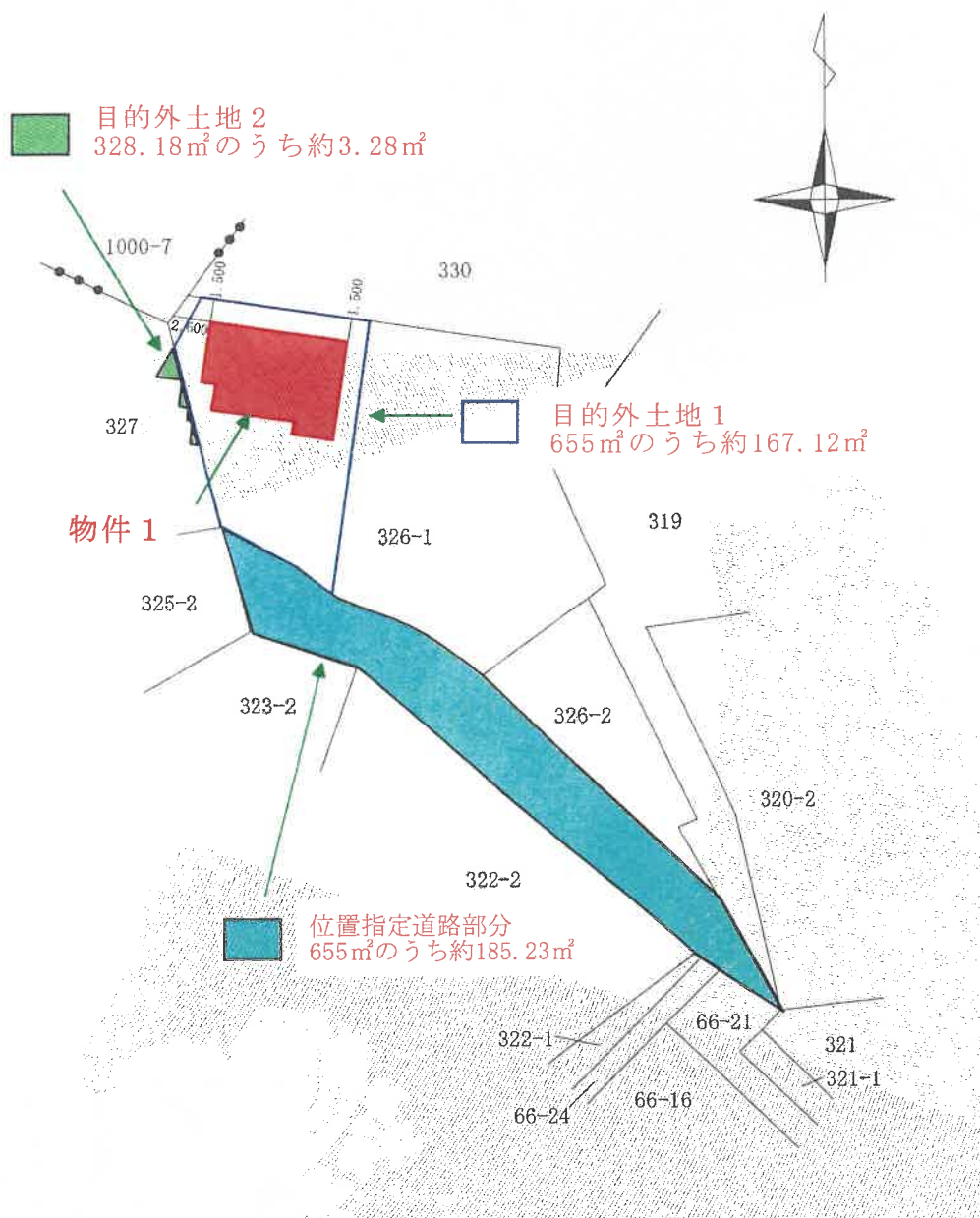
250

申請人

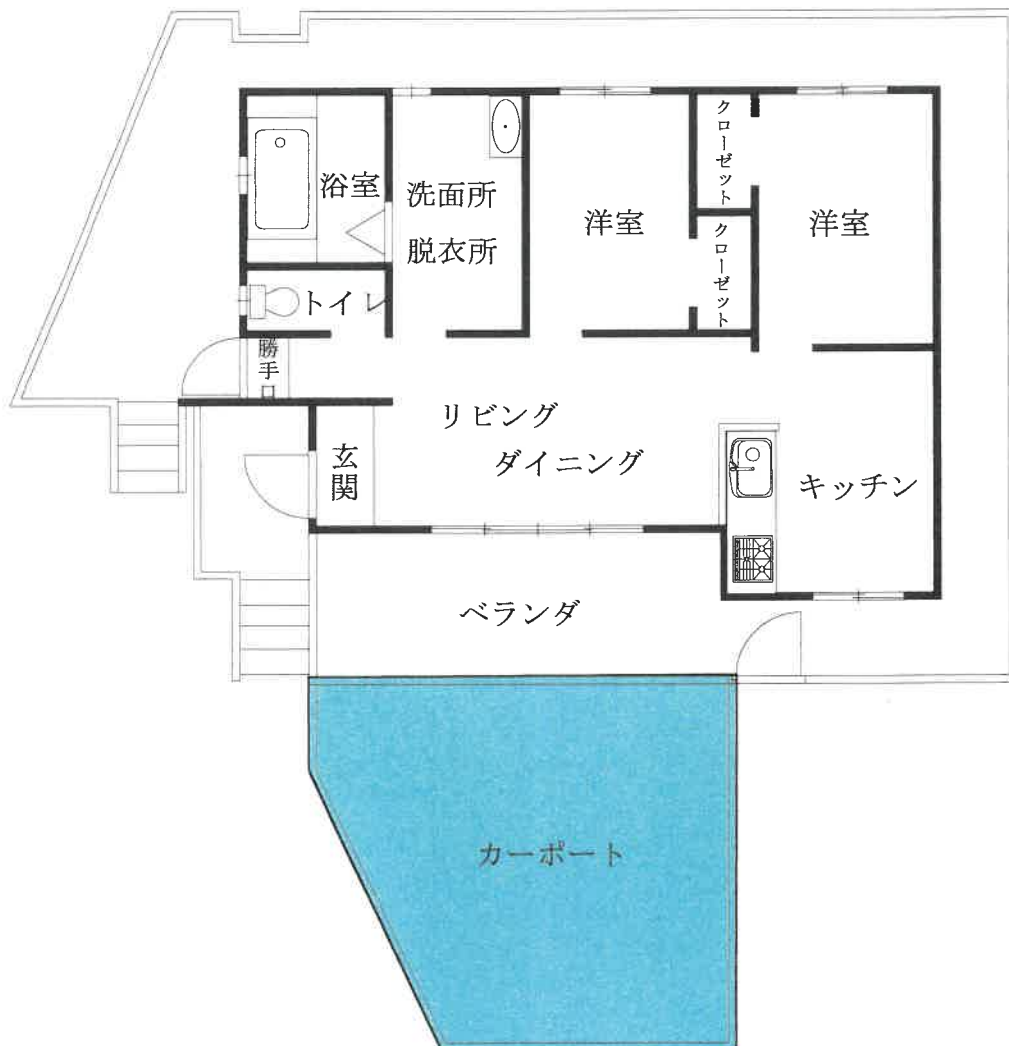
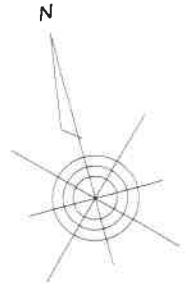
縮尺

500

土地建物位置関係図



間取図



附属工作物
カーポート：鉄骨造鋼板葺 約 24 m²



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

副本

令和 8 年 (又) 第 6 号
令和 8 年 6 月 1 5 日 現地調査
令和 8 年 6 月 3 0 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也 印

第 1 評価額

物件 番号	評 価 額
1	金 1,080,000 円

- ① 物件 1 の建物の評価額は、目的外土地 1、2 の場所的利益価格を加算した場所的利益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物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。
- 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、原則として公共機関で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）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
1	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那覇市字田原 3 2 6 番地 1 3 2 6 番 1 居 宅 コンクリートブロック造コンクリート屋根 平家建 5 3 . 4 3 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
物件 番号	特 記 事 項		
1	① 次頁記載の目的外土地 2 筆を敷地として利用しているが、目的外土地 1 については、調査時点において建物収去土地明渡判決が確定しており、目的外土地 2 については無権原で使用している。 ③ 附属工作物（カーポート：鉄骨造鋼板葺 約 2 4 m ² ）有。		
住 居 表 示		未実施	

2. 目的外物件（土地）

目的外土地 1. 2

符 号	所 在 等	登 記 上 の 表 示
目 的 外 土 地 1	所 在 番 目 積 有 者	那覇市字田原掃徐原 3 2 6 番 1 宅地 6 5 5 m ² の内約 1 6 7. 1 2 m ² A
目 的 外 土 地 2	所 在 番 目 積 有 者	那覇市字田原掃徐原 3 2 7 番 宅地 3 2 8. 1 8 m ² のうち約 3. 2 8 m ² C
敷地利用権等の概況		
1. 2	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項		
1	・ 目的外土地 1 については、昭和 4 4 年 5 月頃より賃借のうえ利用占有していたが、建物収去土地明渡を命じる判決が調査時点で確定しており、現況は無権原で占有している状態にある。 ・ その他詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。	
2	・ 目的外土地 2 については、昭和 4 4 年 5 月頃より無権原で使用している。 ・ その他詳細は、「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. 目的外土地 1.2（敷地）の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	沖縄都市モノレール線「小禄」駅の北東方約 600m（徒歩約 8 分）、 「小禄駅前」バス停の北東方約 600m（徒歩約 8 分）。 (後添位置図参照)	
付近の状況	小禄小学校の西方約 170m(直線距離)に位置し、付近は中規模一般住宅や共同住宅等の見受けられる住宅地域である。尚、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。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 景観区域 立地適正化区域 居住環境形成区域 拠点区域 埋蔵文化財包蔵地（田原 2 丁目の壕）※
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 接道関係	計 170.40 m ² (167.12 m ² +3.28 m ²) ほぼ台形（後添付地図写し参照） 約 7.9m 約 18.3m 中間画地、地盤は路面とほぼ等高に接面する平坦地。
接面道路	南側幅員約 4m舗装位置指定道路(建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路)に接面する概ね平坦な中間画地。	
土地の利用状況等	目的外土地 1. 2 の一部は一体として物件 1 建物の敷地として利用されている。尚、敷地利用権原等の詳細は「第 3 目的物件 2. 目的外土地 1. 2」記載の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし（プロパンガス） 下水道：あり	
特記事項	・現地調査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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。 ※工事影響範囲内に埋蔵文化財包蔵地（田原 2 丁目の壕）が存しており、工事の際には那覇市文化財課職員の立会を要する。	

2. 物件 1 建物の概況及び利用状況

区 分	居宅
建築時期 及び 経済的残存耐用 年数等	建築年月日(登記簿記載) 昭和 44 年 10 月 15 日 経過年数 約 57 年 経済的残存耐用年数 約 5 年※ 増改築等の履歴 なし。
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：モルタルペンキ塗等 内 壁：合板クロス貼、モルタルペンキ塗ほか 床 : フロア合板、合板塩ビシート等 天 井：合板クロス貼、天井ボードほか 設 備：電気設備、上下水道
床面積（現況）	「第 3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	用 途：居宅 間取り：後添「間取図」参照。
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る。（外観上玄関扉交換や外壁塗装等、リフォームがされた状態にあるが内部は一部修繕途中の状態にあり、建具（扉等）の未設置や一部壁板破損等が確認される。）
建物利用状況	本件建物は、本件所有者が居宅（空家）として占有している。 尚、詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物南側に附属工作物（カーポート：鉄骨造鋼板葺 約 24 m ² ）が存する。そのほか、南側ベランダ部分にタイヤや廃材等多数あり。 ※修繕リフォームが一部行われており、経済的残存耐用年数を 5 年、経済的全耐用年数を 62 年と判断した。

第5 評価額算出の過程

① 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。尚、附属工作物（カーポート）については構造、規模、保守管理の状況等を鑑みて評価は行わなかった。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ=ア×イ×ウ
1	162,000	53.43	0.064	554,000

イ 現況床面積：現況床面積。

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。

$$\text{物件1} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.08 \times 0.80 = 0.064$$

項 目	物件区分
n：経過年数	物件1
o：残存耐用年数	57年
N：経済的全耐用年数	5年※
q：観察減価法による補正率	62年※
	-20%

※修繕リフォームが一部行われており、経済的残存耐用年数を5年、経済的全耐用年数を62年と判断した。

② 敷地利用権価格

目的外土地 1. 2 の敷地利用権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円／㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	敷地利用 権割合 オ	場所の利益価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
目的外 土地 1	138, 000	1. 01	167. 12	0. 9	10%	2, 096, 000
目的外 土地 2			3. 28		10%	41, 000
				合計		2, 137, 000

ア 標準画地価格：（公示地価格等からの比準）

基準地：那覇 ー6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 143,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 138,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊時点修正：公示地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(北東) 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{＊地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交接条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{地域格差} \\ & & 1.03 & \times & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.02 & = & 1.07 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：方位(南) 形状 個別格差

$$1.03 \times 0.98 = 1.01$$

ウ 地 積：現況概測地積。

エ 建付減価補正率：将来の取壊費用の発生等を考慮して△10%と査定した。

オ 敷地利用権割合：敷地の利用状況等を考慮の上、目的外土地 1.2 の場所的利益割合を 10%と査定した。

2. 評価額の判定

(1) 場所的利益付建物価格

前記に求めた建物価格と目的外土地 1.2 の場所的利益価格を合算し、物件自体の特性等による市場性を考慮した修正を施して場所的利益付建物の価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	場所的利益価格 (円) イ	市場性 修正率 ウ	場所的利益付建物価格 (円) (ア+イ) × ウ
554, 000	2, 137, 000	(1-0. 5)	1, 346, 000

ウ 市場性修正率：建物収去土地明渡訴訟の判決が確定しており、市場性は著しく低く、よって－50%の市場性修正減価を行った。

(2) 評価額

上記で求めた価格に、前記第 2 で述べた競売市場の特殊性を考慮した修正を施し、本件建物の占有状況等を考慮して評価額を決定した。

場所的利益付 建物価格(円) ア	占有減価 補正率 イ	競売市場 修正率 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1, 346, 000	1. 00	0. 8	1, 080, 000

イ 占有減価補正率：なし

ウ 競売市場修正率：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 — 6

所 在：那覇市字小禄泉原 1470 番 2

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

価 格：143,000 円/㎡（対前年変動率+5.9%）

地 積：302 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

接 面 街 路：北東側幅員 5.4m道路に接面。

供給処理施設：水道、下水完備。

位 置：住宅前停 200m。

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域

（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料

1 所在位置図

2 公図（写）

3 建物図面・各階平面図（写）

4 土地建物位置関係図

5 間取図

6 現況写真

（B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より