

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)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 馬 淵 未 知

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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月19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 6年 4月23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 那覇市田原三丁目11番地7  
家屋 番号 11番7  
種 類 共同住宅・作業場・事務所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 143.99平方メートル  
2階 123.77平方メートル  
3階 118.02平方メートル  
4階 118.02平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所・店舗



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 2日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

---

---

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 2階南東側店舗部分(約110.77平方メートル)

賃借人 B

期 限 令和8年10月31日まで

賃 料 1か月8万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 3階302号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 1か月6万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。





- 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。)



\*11\*





令和 5年(ケ)第 29号  
令和 5年10月25日受理  
令和 年 月 日提出  
**5.12.20**

# 現況調査報告書

那覇地方裁判所  
執行官 名城 嗣 英

(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	那覇市田原三丁目11番地7
	家屋 番号	11番7
	種 類	共同住宅・作業場・事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	床 面 積	1階 143.99平方メートル 2階 123.77平方メートル 3階 118.02平方メートル 4階 118.02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	<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が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：共同住宅・事務所・店舗 <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 ┌ 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を共同住宅・事務所・店舗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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件建物敷地は、道路に接面している。
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 ----- A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・4・15 ----- 自 . . . 至 . . .	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有者は所有者代表者 である
1	<input checked="" type="checkbox"/> 2階事務所部分 (約13㎡) ----- 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input checked="" type="checkbox"/> 2階店舗部分 (約110.77㎡) ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・11・1 ----- 自R3・11・1 至R8・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 80,000円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし 円	駐車料金月額20,000円
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301, 401 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13・4・4 ----- 自H13・4・4 至 . . .	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 60,000円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし 円	期間の定めなし
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・8・1 ----- 自H28・8・1 至 . . .	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- 50,000円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし 円	期間の定めなし

※ 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	那覇市田原三丁目
地 番	1 1 番 7
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	2 9 3 . 5 3 m <sup>2</sup> ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m <sup>2</sup> )
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (国)
そ の 他 の 事 項	
■関係人(■A (建物所有者代表者 ■目的外土地所有者職員)の陳述/■提示文書(国有財産有償貸付契約書)の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	平成13年 8月13日 (建物取得時)
最 初 の 契 約 日	平成15年 6月 4日
契 約 等 期 間	平成13年 8月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成43年 8月12日まで <input 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"/> 令和 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	毎年金426,349円 (令和5年分) (毎年1月20日限り当年分支払) 貸付料については、3年毎に貸主の算定表に基づき決定されそれが通知される。
地 代 前 払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和5年11月8日現在 金385,522円 (延滞金含む))
契 約 解 除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴 訟 提 起 等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
そ の 他	当初の借主は有限会社ハーモニー興産でH28.3.16現所有者に商号変更
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
<p>■ B (2階占有者)</p> <p>■所有者</p> <p>■ C (302号室占有者)</p> <p>■ D (402号室占有者)</p>	<p>1 店舗として借りています。この部屋に特段の不具合箇所はありません。</p> <p>2 2階の一部は所有者が事務所として利用しています。</p> <p>3 駐車場は店舗前になります。当店の区割りはされていないので、1階店舗のお客さんと競合します。</p> <p>1階の店舗カラオケは私が経営しています。所有者の代表者ですので賃料の支払いなどはありません。建物に特段の不具合はありません。</p> <p>この部屋に特段の不具合はありません。</p> <p>この部屋に特段の不具合はありません。</p>

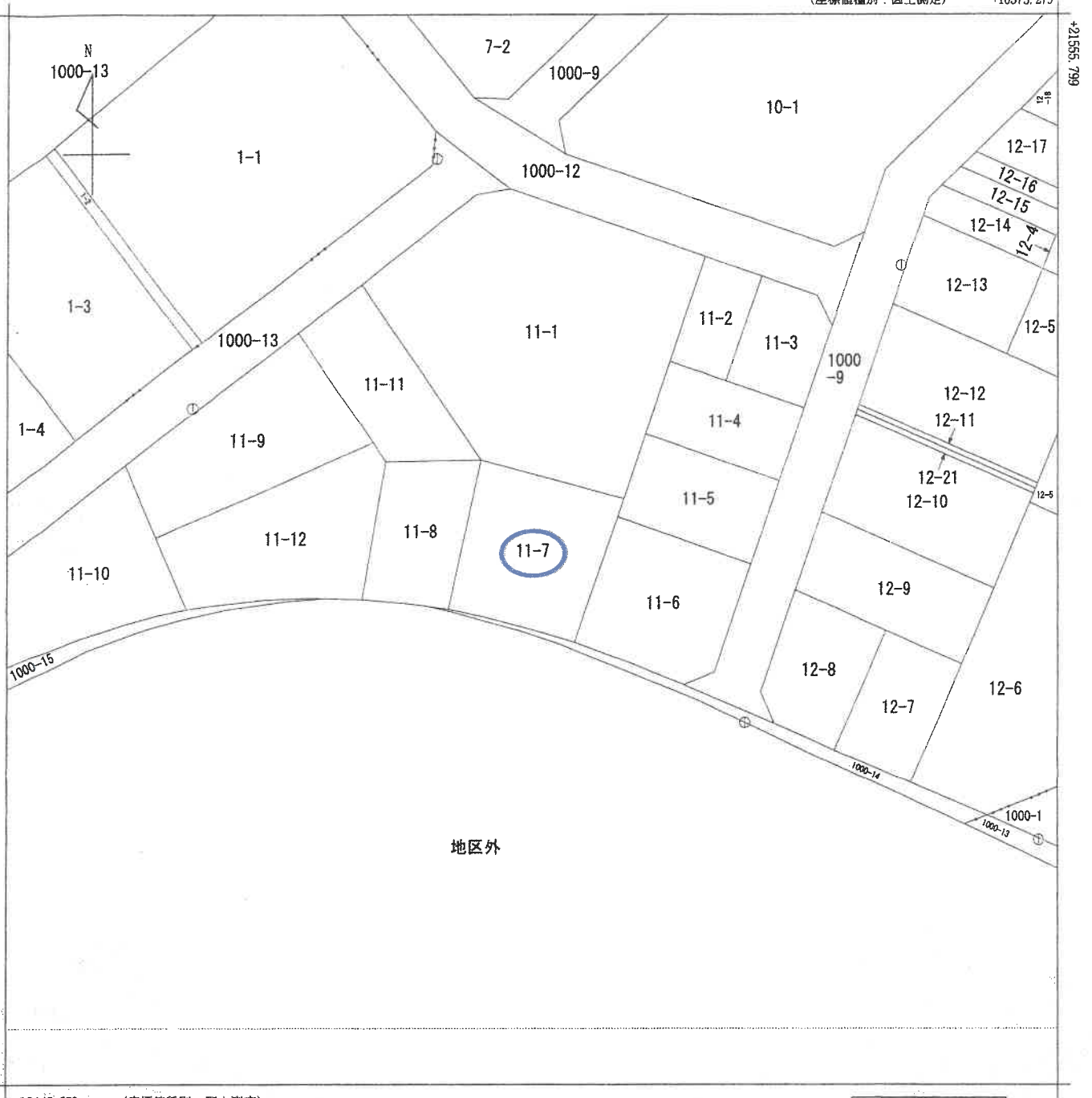
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月26日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記事項証明書入手
令和5年10月31日 10:00-10:10	当庁	目的外土地所有者へ照会文書作成・送付(11.13受領)
令和5年11月15日 ① 14:20-15:10 ② 17:05-17:10	① 物件所在地 ② _____	① 現場確認, 占有調査, 写真撮影, 占有者から聴取 ② 所有者代表者から聴取(電話)
令和5年11月16日 15:10-15:15	_____	目的外土地所有者職員から聴取(電話)
令和5年12月1日 13:45-14:40	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<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

# 目的外土地

(座標値種別：図上測定) +16573.279



+16448.279 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	那覇市田原三丁目				地番	11番7			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	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)			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5年9月28日  
那覇地方務局

請求番号：20-1  
(1/1) 登記官

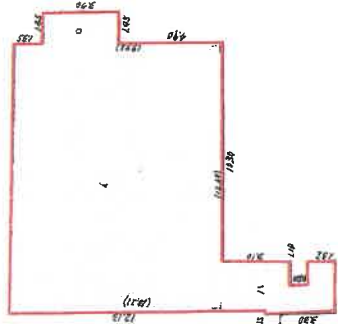
この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。  
(7枚目)



登記年月日：平成1年11月17日

各階平面図

1 階



求 積			
イ)	$(10.21 + 9.95) \times 12.60 \div 2$	$= 127.0080$	
ロ)	$1.45 \times 3.70$	$= 5.3650$	
ハ)	$(2.30 \times 5.22) - (1.10 \times 0.80)$	$= 11.1260$	
ニ)	$0.15 \times 3.30$	$= 0.4950$	
		計	143.9940

床面積 143.99  $m^2$

(目録裏)

作製者

縮尺 1/250

申請人

52035

(目録表)

縮尺 1/500

平成 元年 月 日

11番7 建物図面各階平面図

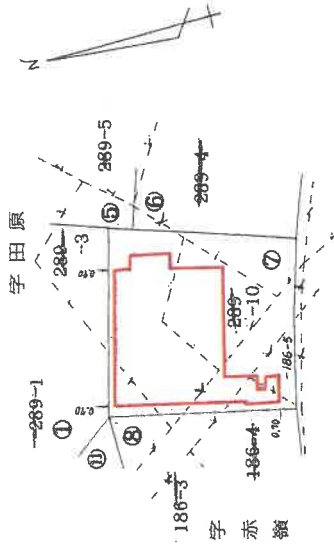
家屋番号 289番3-1

建物の所在

那覇市字田原289番地3、289番地10、289番地1、  
289番地10地先、  
那覇市字赤嶺186番地4、186番地5  
(那覇市字田原289番地3、289番地10、那覇市字赤嶺  
186番地4、186番地5の仮換地  
街区1-25)

那覇市田原三丁目11番地7

平成 9. 9. 16  
土地区画整理法  
による換地分



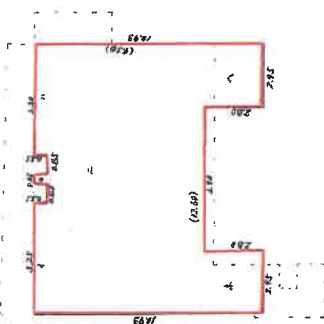
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和5年9月28日 那覇地方方法務局 登記官

登記年月日：平成1年11月17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5年9月28日 那覇地方方法務局 登記官

HC. (1.17)  
 各階平面図

3階、4階同型



求積			
イ)	$5.25 \times 0.55 =$	$2.8875$	
ロ)	$0.45 \times 0.55 =$	$0.2475$	
ハ)	$5.20 \times 0.55 =$	$2.8600$	
ニ)	$12.60 \times 7.58 =$	$95.5080$	
ホ)	$2.95 \times 2.80 =$	$8.2600$	
ヘ)	$2.95 \times 2.80 =$	$8.2600$	
	計	$118.0230$	

床面積  $118.02 \text{ m}^2$

作製者

縮尺 1/250

申請人

52036

11番7

家屋番号 2-8-9番3-1

建物の所在

那覇市宇田原2-8-9番地3、2-8-9番地10、2-8-9番地1、  
 2-8-9番地10地先

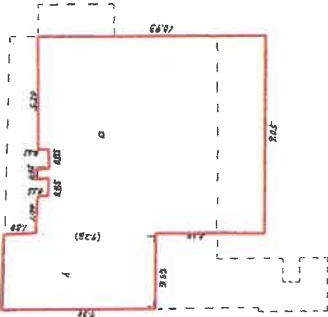
那覇市宇田原186番地4、186番地5

那覇市宇田原2-8-9番地9、2-8-9番地10、  
 那覇市宇田原186番地4、186番地5の仮換地

那覇市宇田原三丁目11番地7

2階

平成9.9.16  
 土地区画整理法  
 による換地処分



求積		
イ)	$(7.30 + 7.23) \times 3.55 \div 2 =$	$25.7907$
ロ)	$(9.05 \times 10.93) - (0.85 \times 0.55 \times 2) =$	$97.9815$
	計	$123.7722$

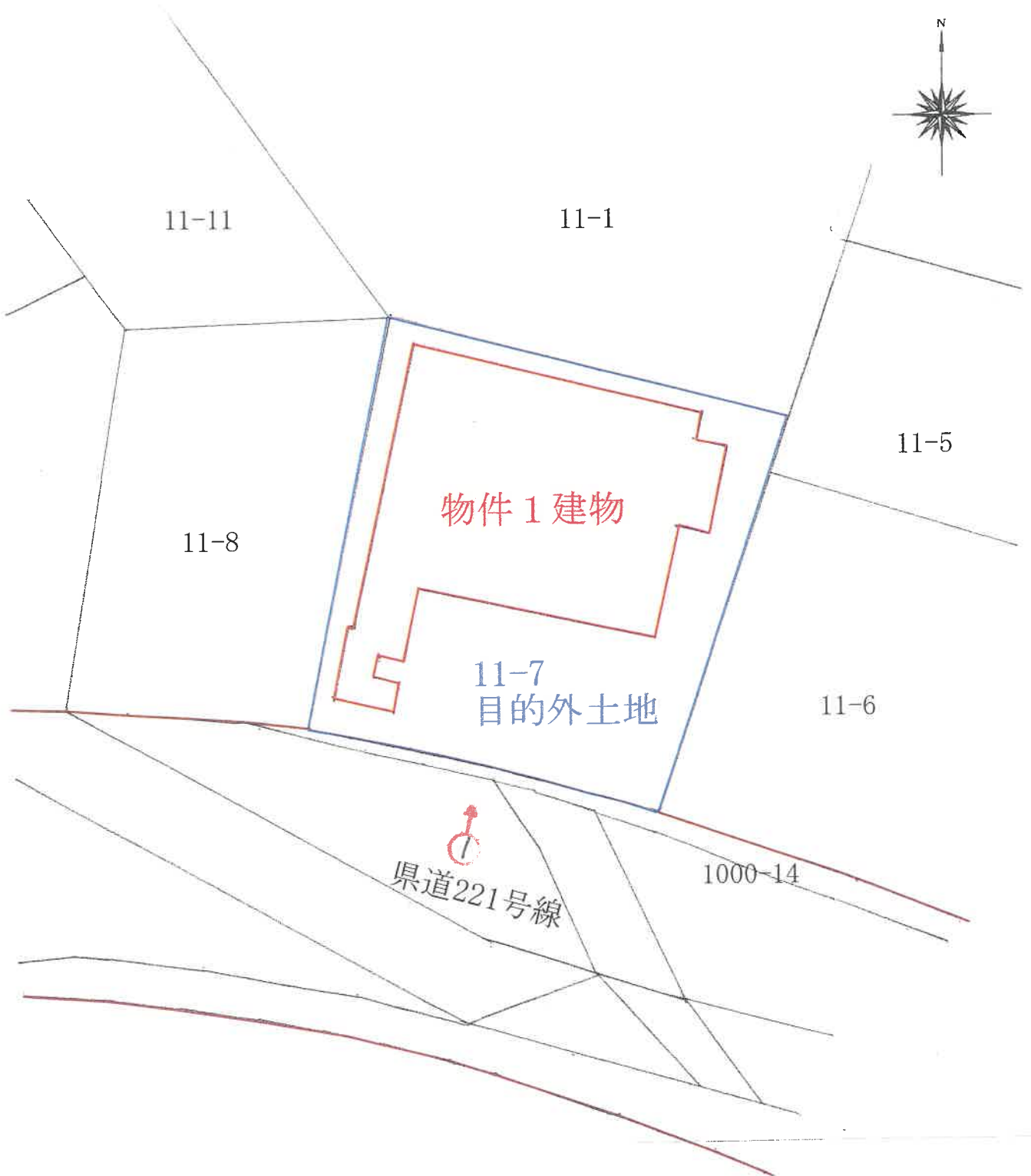
床面積  $123.77 \text{ m}^2$

(日加納)

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。  
 (9枚目)

# 土地建物位置関係図



 写真撮影方向

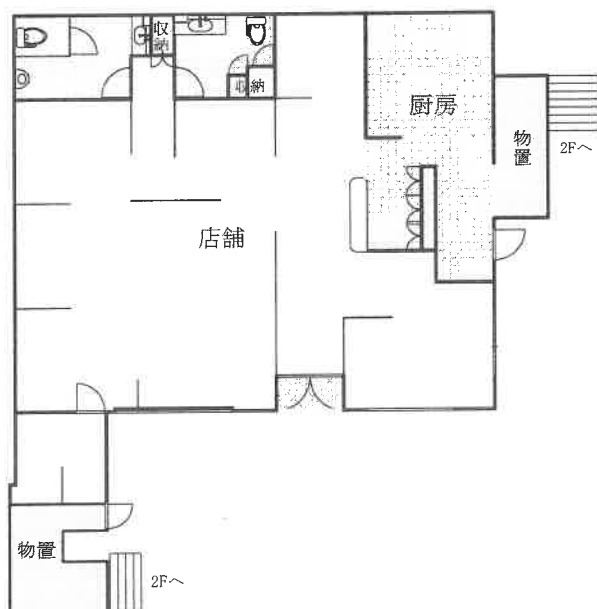
S = 1 : 250

(10枚目)

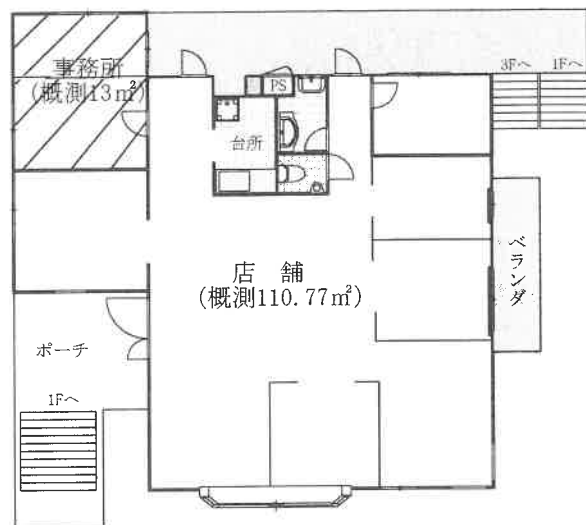
# 間取図



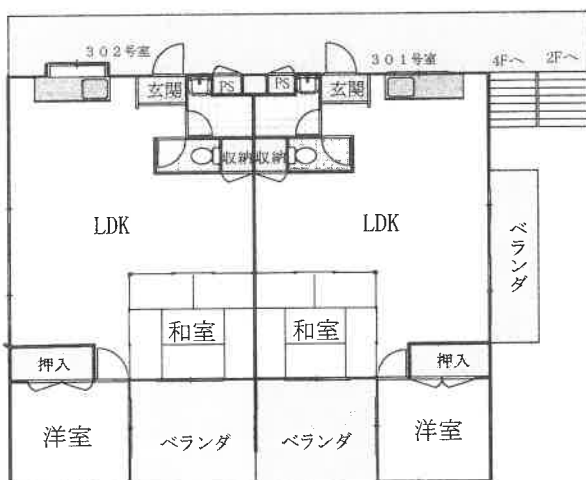
1 階



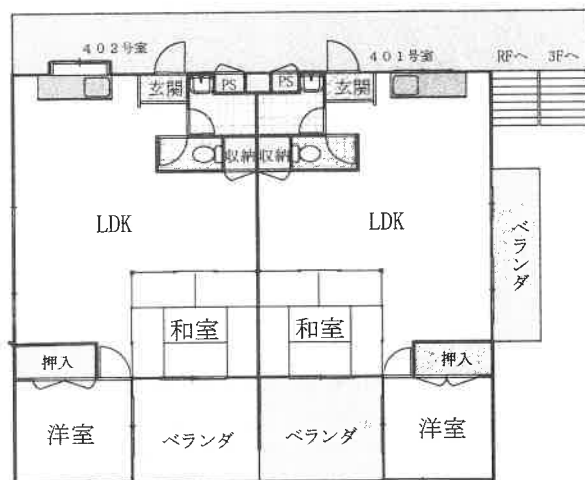
2 階



3 階



4 階



S = 1 : 200

本件建物



1

1階室内



2



1階室内



3

同上



4

2階室内(店舗)



5

2階室内(事務所)



6

3階(301号室)



7

同上



8



3階(302号室)



9

4階(401号室)



10

( 16 枚目)

4階(401号室)



11

屋上



12

副本

令和 5 年 (ケ) 第 29 号  
令和 5 年 12 月 1 日 調査  
令和 5 年 12 月 18 日 評価

那覇地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1 (建物)	金 26,480,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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は、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)

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市田原三丁目11番地7 11番7 共同住宅・作業所・事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 143.99 m <sup>2</sup> 2階 123.77 m <sup>2</sup> 3階 118.02 m <sup>2</sup> 4階 118.02 m <sup>2</sup>	「特記事項」 のとおり
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況は共同住宅・事務所・店舗である。</li> <li>・数量については、現地の状況により正確に確認できないが、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね一致するので、登記延べ床面積を採用して評価した。</li> <li>・次頁記載の目的外土地につき、上記建物の所有を目的とする賃貸借契約が存する。</li> </ul>		
住居表示	「未実施」		

## 2. 目的外土地

所在等	登記
所在地 地番 地目 地積	那覇市田原三丁目 11番7 宅地 293.53㎡
特記事項	
占有権原 貸主 借主 地代	賃借権 土地所有者 建物所有者 年額426,349円(令和5年分) *その他権利関係の詳細については「現況調査報告書」を参照。

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 建物の概況及び利用状況等（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1年 11月6日 新築 経過年数 : 約 34年 経済的残存耐用年数 : 約 16年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造4階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル下地吹付タイル, タイル貼り 内 壁 : クロス貼り, 化粧合板, 角壁タイル, モルタルペンキほか 床 : ビニールカーペット, 床用合板, 畳敷き, タイル貼りほか 天 井 : クロス貼り, 石膏ボード, 化粧合板ほか 設 備 : 電気設備, 給排水設備, 衛生設備等 その他 : 特になし
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 : 1階 店舗, 2階 店舗・事務所, 3, 4階 共同住宅 間 取 り : 後添付「建物間取図」参照
品 等	使用資材 : 概ね普通 施行状態 : 概ね普通
保守管理の状態	概ね普通(経年相応の劣化等が確認される。)
建物の利用状況	利用内容の詳細については「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

2. 目的外土地（借地）の概況及び利用状況

位置・交通 (道路距離)	赤嶺交差点の東方, 約580m 最寄駅「小祿」の南東方, 約400m (徒歩約5分)	
付近の状況	那覇市の南西部, 那覇市役所の南西方約2.5km(直線距離), 県道221号線沿いに位置し, 店舗・事務所兼共同住宅を中心に, 診療所, 共同住宅等も見られる商業地域である。なお, 地域環境等が大きく変化する要因はなく, 今後もほぼ現状のまま推移するものと予測される。	
主な公法上の規則等 (道路の幅員等の個別的な規則を考慮しない一般的な規制)	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1種住居地域 60% 200% なし 小祿金城地区地区計画 那覇市景観計画区域:大規模整備-3
画地条件	敷地面積 : 293.53 m <sup>2</sup> 形状 : 概ね正方形 間口 : 約15.5m 奥行 : 約17.5m 地勢 : 平坦地 その他 : 特になし	
接面道路の状況	南側: 幅員 約 13m アスファルト舗装 県道 概ね等高に接面 (建築基準法 第42条1項1号)	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1建物の敷地として利用されている。</li> <li>・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」並びに土地建物位置関係図を参照。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: あり 下水道: あり	
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>・那覇市教育委員会からの回答によると, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。</li> </ul>	



## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 建物価格(物件1)

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	品等修正 イ	現況延床面積等 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	210,000	1.00	503.80	0.224	23,699,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積等 : 登記数量を採用した。

エ 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。

$$\text{物件1} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.320 \times 0.70 \div 0.224$$

項 目	物件区分	物件1
n : 経過年数		34年
o : 経済的残存耐用年数		16年
q : 観察減価法による補正率		▲ 30

(注) 観察減価法による補正率を、建物の経過年数、保守管理の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

② 借地権価格

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、借地権割合を乗じて借地権価格を求めた。

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	借地権割合 オ	借地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
目的外 土地	165,000	1.00	293.53	0.90	0.30	13,077,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地 「那覇5-10」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 160,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103.2}{100.0} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{97} & \div & 165,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

\* 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。

$$\begin{array}{cccccc} * \text{標準化補正} : & \text{間口・奥行} & & \text{形状} & & \text{角地} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.03 & & 1.00 \quad \div & 1.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} * \text{地 域 格 差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 0.95 & \times & 1.02 \quad \div & 0.97 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個 別 格 差} : & \text{間口・奥行} & & \text{形状} & & \text{中間画地} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 \quad \div & 1.00 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率：建付減価について、築年数及び敷地との適応の状態、将来的な取壊し費用の発生等を勘案した。

オ 借 地 権 割 合：当該地域における堅固建物の標準的借地権割合、借地契約の概況、建物の経年等を勘案した。

## 2. 評価額の判定

### ① 借地権付建物の価格

前記により求めた建物価格と借地権価格を合算し、物件自体の特性等による市場性を考慮して借地権付建物の価格を次のとおり求めた。

建物価格(円) ア(1①オ)	借地権価格(円) イ(1②カ)	市場性修正率 ウ	借地権付建物価格(円) (ア+イ)×ウ≒エ
23,699,000	13,077,000	0.90	33,098,000

ウ 市場性修正率 : 借地権付建物の市場性等を勘案した。

### ② 評価額

上記で求めた価格に、本件建物の占有状況等を考慮し、前記2で述べた競売市場の特殊性を考慮した修正を施して下記の通り評価額を求めた。

物件 番号	借地権付建物価格 (円) ア(①エ)	占有減価修正 イ	競売市場修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	33,098,000	1.00	0.80	26,480,000

イ 占有減価修正 : 借家人がいる事が常態のため修正の必要はない。

ウ 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5-10

所在地：那覇市字田原不知嶺原240番9

住居表示：—

公示価格：160,000円/㎡（対前年変動率 + 3.2%）

位置：「小禄」駅の南方約490m

価格時点：令和5年1月1日

地積：178㎡

供給処理施設：水道, 都市ガス, 下水道

接面街路：南西側幅員約13m 県道, 南東側道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率 80% , 容積率 200%）

地域の概要：店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

## 第7 付属資料の表示

- 1 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 建物間取図
- 6 現況写真

（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



# 位置図

