

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)

令和5年（ヌ）第19号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、評価書に加え、評価書の「補充書」があります。

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 古波藏 浩

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

2 所 在 那覇市壺屋一丁目57番地51
家屋 番号 57番51の2
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 344.75平方メートル
2階 184.84平方メートル
共有者 A 持分5分の4



物件明細書

令和 6年 3月12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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するB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2】

- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・本件建物につき、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

2 所 在 那覇市壺屋一丁目57番地51
家屋 番号 57番51の2
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 344.75平方メートル
2階 184.84平方メートル
共有者 A 持分5分の4



令和 5年(又)第 19号
令和 5年10月 5日受理
令和 年 月 日提出
5.11.17

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 那覇市壺屋一丁目
地 番 57番51
地 目 宅地
地 積 545.66平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 那覇市壺屋一丁目57番地51
家屋 番号 57番51の2
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 344.75平方メートル
2階 184.84平方メートル

共有者 A 持分5分の4



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	那覇市壺屋1丁目1番2号														
土地	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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本件土地に下記建物を共有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地の一部を通路及び駐車場として、使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
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	1 道路に接面している。 2 通路潰地部分がある。														
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;"> <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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を店舗(空き家)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;"> <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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(共有者) ■物件管理会社社員)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年12月16日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <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"/> 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"/> 共有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1 上記占有者は、土地共有者らの子である。 2 上記占有者は居所不明のため、同人からの聴取はできなかった。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図中，通路使用部分約7.9㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社アップルパーク
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者社員 ■A(共有者))の陳述/■提示文書(私道通行および電気料負担に関する覚書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年12月28日(契約日)
最初の契約日	令和5年1月1日
契約等期間	令和5年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月31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"/> 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"/> 共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金13,637円(税別)(毎月末日限り前月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分 円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記金額は，私道通行に関する対価として，同私道部分の電気料金相当額を支払うとの契約である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図中, 駐車場利用分約4.5㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社アップルパーク
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者社員) ■物件管理会社社員)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	年 月 日 (不明)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <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"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	関係人らの陳述によると使用開始時期については不明とのことである。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (共有者)</p>	<p>1 本件土地建物は、私の単独所有物でしたが、現在は、土地を2分の1、建物を5分の4の共有持分権者となっています。</p> <p>2 本件土地建物に関しては、地元の不動産業者である有限会社イーブに管理を任せています。</p>
<p>■有限会社イーブ社員 (物件管理業者)</p>	<p>1 本件建物は、空き店舗の状態です。本件土地の一部は、隣地で駐車場を経営している会社と私道通行のための契約を締結しています。</p> <p>2 本件建物は、Aの費用で防水工事しましたので、特段の不具合はありません。</p> <p>3 建物共有者であるBから当社が地代を受領していることはありません。</p>
<p>■株式会社アップルパーク社員 (駐車場管理会社)</p>	<p>1 本件土地の一部を通行することについては、Aと契約を締結しています。</p> <p>2 本件土地の一部を駐車場として利用しているという認識はありませんでした。よって、その部分に関しては所有者らとの間で利用についての契約は設定していません。</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

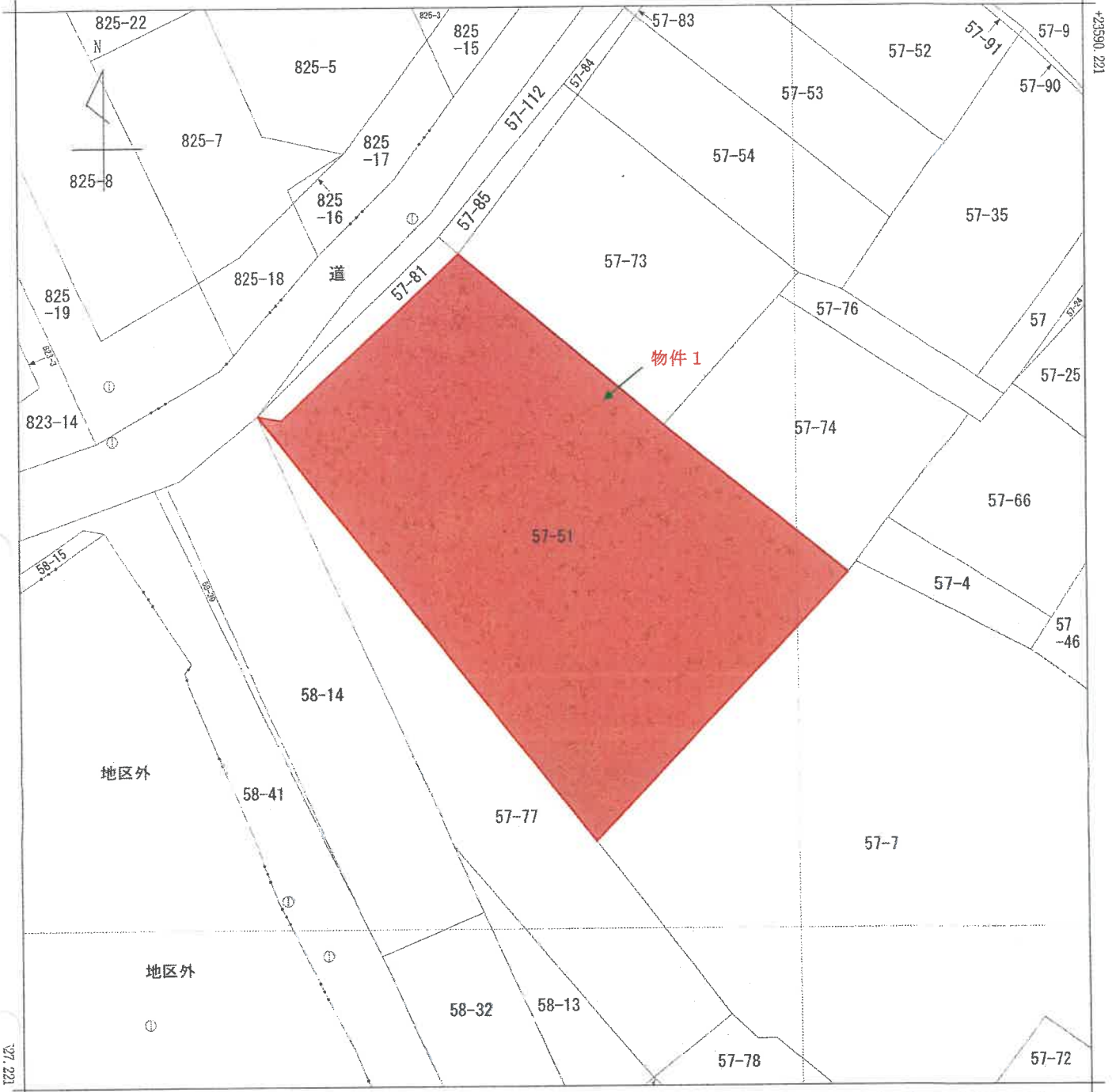
執行官の意見

- 1 物件1と近隣地との敷地境界は明確でない。よって、正確な敷地の範囲を確定するには詳細な測量が必要となる。
- 2 物件1の土地にC名義の家屋番号57番51の1建物登記が存在するが、現地調査や関係人への調査から物件1の土地に同建物は存在せず、登記のみが残っているものと思われる。

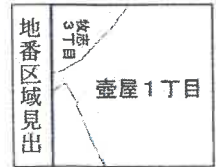
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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17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19日 12:00-12:10	物件所在地	現場確認, 占有調査, 写真撮影
令和5年10月21日 10:00-10:50	物件の管理会社 (那覇市壺屋在)	管理会社社員から聴取 共有者Aから聴取(電話)
令和5年10月26日 15:00-15:10	当庁	占有者Bに照会文書作成・送付(あて所尋ねあたらずと返戻)
令和5年10月27日 10:50-11:30	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影
令和5年11月1日 15:00-15:10	駐車場管理会社 (那覇市銘苅在)	管理会社社員から聴取
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



+18870.415 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 那覇市壺屋一丁目		地番 57番51					
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号 XV	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)	平成4年9月3日	補事項		

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。

A3版からA4版へ縮小

(那覇地方法務局管轄)

令和5年8月28日

神戸地方法務局伊丹支局

請求番号：61-1

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：平成11年6月21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。
(那覇地方支務局管轄)

令和5年8月28日 神戸地方支務局伊丹支局

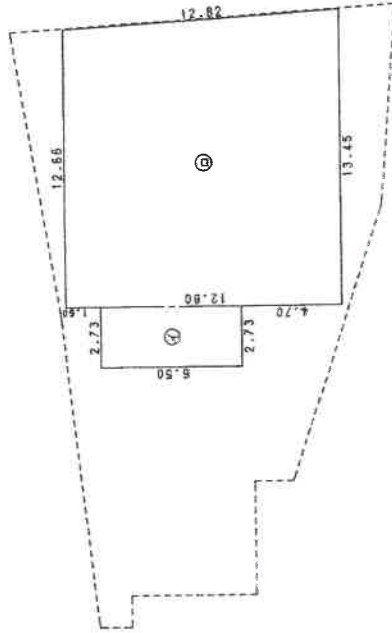
(二枚目)

建物図面 2/2

各階平面図

家屋番号 57番51の2
建築物の所在 那覇市壺屋1丁目57番地51

2階



求積数

$$\textcircled{a} (12.66 + 13.45) \times 12.80 / 2 = 17,745.0$$

$$\textcircled{b} (2.73 \times 6.50 = 17,745.0$$

$$\textcircled{c} (12.66 + 13.45) \times 12.80 / 2 = 167,104.00$$

$$\text{計} \quad 184,849.00$$

床面積 184.84 m²

(目録連12)

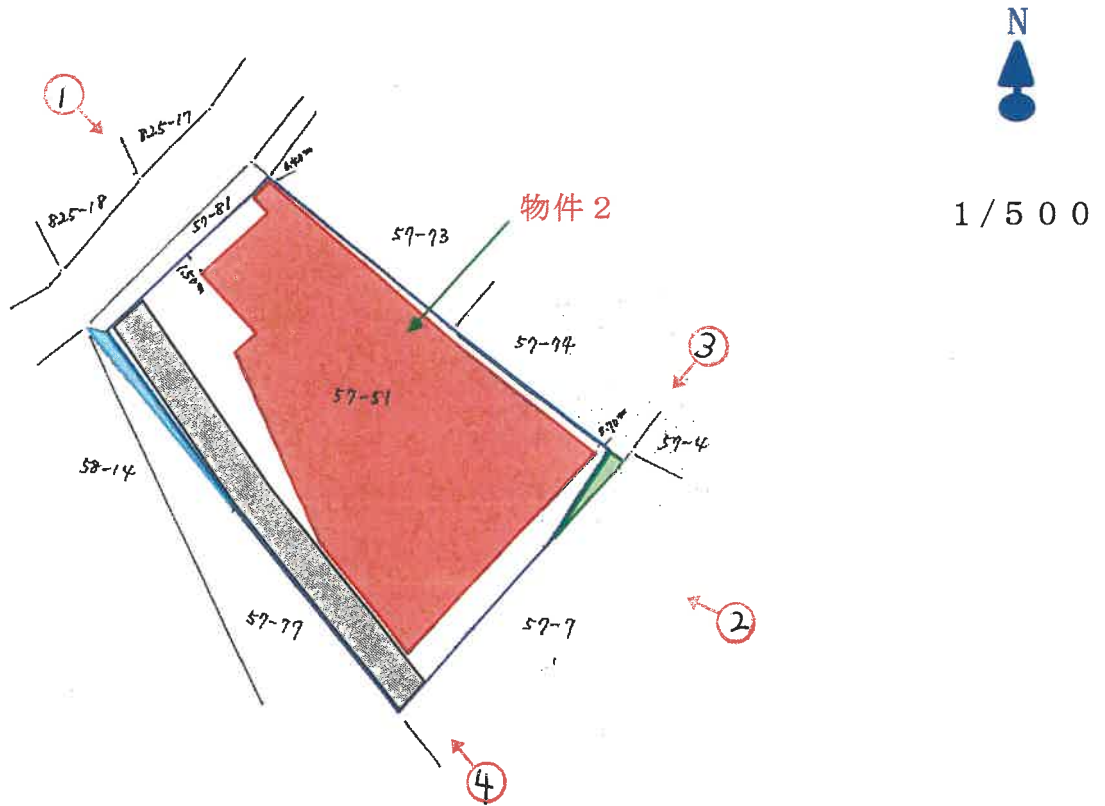
製作者 土地家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
53929		11.6.21	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：61-2 (2/2)

A3版からA4版へ縮小

土地建物位置関係図



写真撮影方向



通路潰地部分 約 8 m²

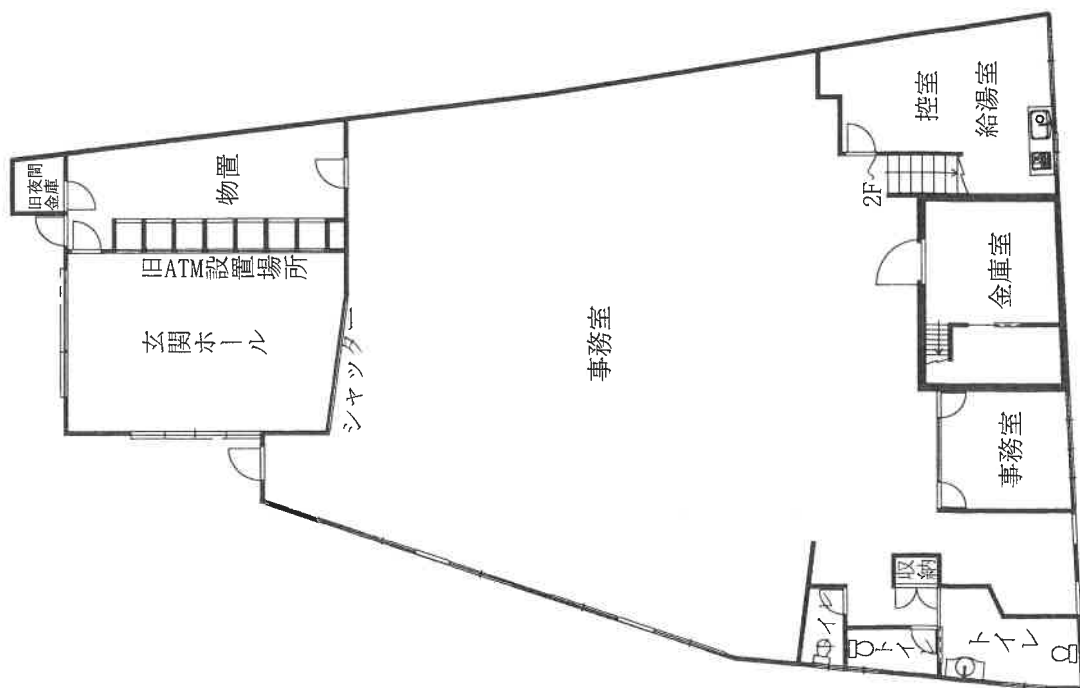


隣接駐車場(57番7)利用部分 約 4.5 m²

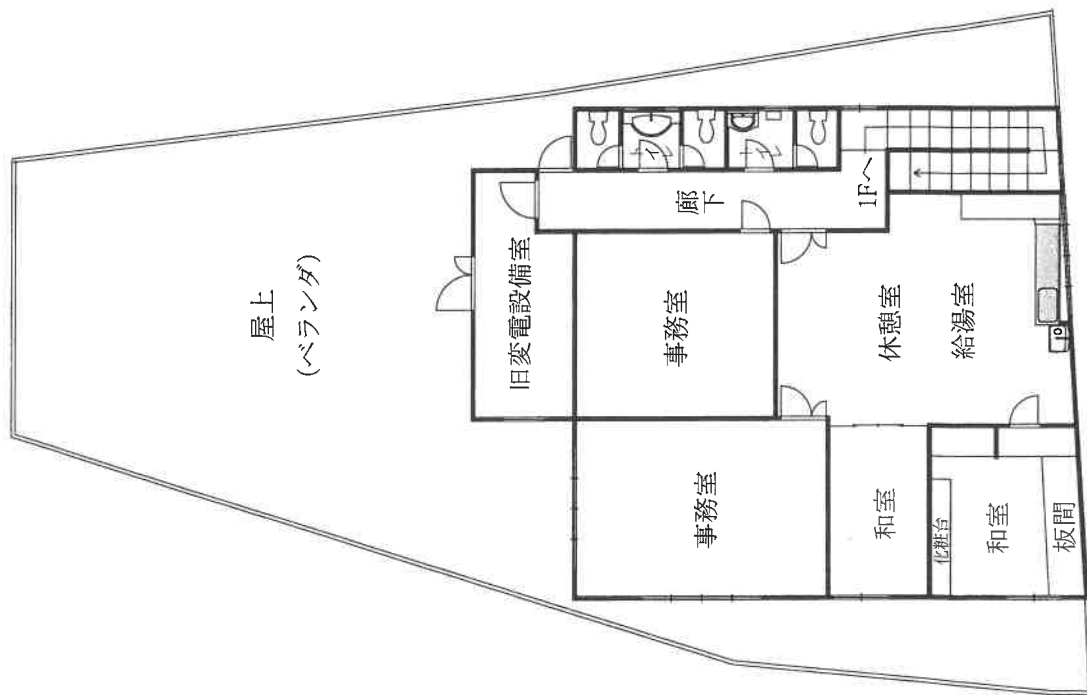


通路使用部分 約 7.9 m²

間取図



1階平面図



2階平面図

本件建物



1

同上



2

駐車場利用部分



3

通路部分



4

室内(1階:事務室)



5

室内(1階:玄関ホール部分)



6

室内(1階:金庫)



7

室内(1階:トイレ)



8

(17 枚目)

室内(2階:廊下)



9

室内(2階:休憩室)



10

(18 枚目)

室内(2階:和室)



11

屋上(ベランダ)



12

事件番号 令和5年(ヌ)第19号
那覇地方裁判所 御中

令和6年2月 9日
評価人 松永 力也

補 充 書

過日提出致しました評価書につきまして、物件1土地及び物件2建物の個別売却評価額を、下記のとおり補充致します。(物件概要及び価格資料等は評価書参照。)

第1 評価額

個 別 価 格	
物件1 (土地)	金 31,640,000 円
物件2 (建物)	金 26,940,000 円

第2 評価額算出の過程

1. 試算価格の算定

① 物件1 (土地)

物件1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	持 分 割 合 オ	建付地価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
1	320,000	0.94	545.66	0.9	1/2	73,861,000

ア 標準画地価格 (基準地価格等からの比準)

地価調査：「那覇(県) 5-10」※価格資料等は評価書参照。

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 401,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.9}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 320,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：基準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： 二方路 セットバック 標準化補正

$$1.02 \times 0.98 = 1.00$$

*地域格差： 街路条件 交接条件 環境条件 行政条件 地域格差

$$1.00 \times 1.04 \times 1.25 \times 1.00 = 1.30$$

イ 個 別 格 差： 通路潰地 その他※ 個別格差

$$0.99 \times 0.95 = 0.94$$

※その他：隣地(57番77)建物のはみ出しの可能性を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持分割合：本件共有者の共有持分割合。

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及び建物設備費などを考慮し、標準的な建築費を比準して求め、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減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	持分割合 エ	建物の価格 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
2	231,000	529.59	0.416	4/5	40,713,000

イ 現況延床面積：公簿延床面積を採用する。

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、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。

$$\text{物件 2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.52 \times 0.80 = 0.416$$

エ 持分割合：本件共有者の共有持分割合。

項 目	物件区分	物件 2
n：経過年数		24 年
o：残存耐用年数		26 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%

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価格を控除し、更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	敷土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ウ=ア×イ
1	73,861,000	0.10 場所的利益	7,386,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物の敷土地利用権については、使用借権と所有権（共有）持分による土地利用権であり、場所的利益と判定しその割合を 10%と査定した。

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オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減価 補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	73,861,000	-7,386,000	(1-0.15)	(1-0.3)	0.80	31,640,000
2	40,713,000	+7,386,000	1.00	(1-0.3)	0.80	26,940,000

ウ 占有減価補正 : 敷地の一部が私道通行の目的で賃借され、また一部駐車場として無権原利用もされており、契約内容及び利用状況等を鑑み、-15%の占有減価補正を行う。

エ 市場性修正率 : 当該物件は土地建物何れも共有持分で完全所有権ではなく、また個別売却した場合、土地は底地等、建物は敷地の利用権が不安定なため何れも市場性が著しく劣る。よって市場性修正を-30%行う。

オ 競売市場修正率 : 前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

以 上

副本

令和5年(又)第19号
令和5年10月27日 現地調査
令和5年11月21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

一括価格	
金 75,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 40,680,000 円
物件2 (建物)	金 34,630,000 円

- ① 一括価格は、物件1.2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の土地の内訳価格は物件2建物のための敷地利用権価格を一部控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積 共有持分	那覇市壺屋一丁目 57番51 宅地 545.66㎡ 持分2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 共有持分	那覇市壺屋一丁目57番地51 57番51の2 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 344.75㎡ 2階 184.84㎡ 持分5分の4	同上
物件番号	特記事項		
1	<p>① 土地の数量は、的確に把握できないが、「公図写し」と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。</p> <p>② 現況北西側約8㎡は通路に潰れている。</p> <p>③ 現況南東側約4.5㎡は隣接する駐車場用地として利用(無権原)されている。</p> <p>④ 建物の南西側部分(約79㎡)は隣接する駐車場管理会社が私道通行として同私道部分の電気料金相当額をもって賃借している。</p> <p>⑤ 南西側隣地(57番77)との境界が判然とせず一部隣接する建物がはみ出して建っている可能性が認められる。</p> <p>⑥ 公簿上、当該土地には「家屋番号:57番51の1」の建物が存在するが那覇市役所資産税課に確認したところ現況滅失しているとのこと。</p>		
2	<p>⑦ 北西側に接面する市道上のアーケード屋根部分との間にトタンが設置され、当該建物に一部固定されている。</p>		
住居表示	「壺屋1-1-2」		

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	沖縄都市モノレール線「牧志」駅の南西方約 850m。(徒歩約 11 分) 「開南」バス停の北東方約 160m(徒歩約 2 分)。 (後添位置図参照)	
付近の状況	沖縄県庁の東方約 780m(直線距離)に位置し、付近は「サンライズ・なは」と称するアーケード商店街に所在し、中小店舗ビルやホテルのほか旧来からの低層小売店舗等の建ち並ぶ商業地域である。 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	市街化区域 商業地域 80% 400% なし 立地適正化計画拠点区域
画地条件	規模 形状 間口 奥行 地勢等	545.66 m ² (登記地積) ほぼ台形 (後添付公図写参照) 約 14.5m 約 30.3m 宅盤は路面とほぼ等高に接面する平坦地。
接面道路の状況	北西側幅員約 8.5~9.0m舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路)に接面している。	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、北西側約 8 m ² は通路に潰れ、南東側約 4.5 m ² は隣接する駐車場用地として無権限で利用され、その他は物件 2 建物の敷地として利用されている。尚、建物共有持分 1/5 共有者の敷地利用権は無償使用(使用借権)である。また、南西側通路部分約 79 m ² は隣接する駐車場管理会社が私道通行として私道部分の電気料金相当額(月額 13,637 円：税別)で賃借してる。 このほか南西側隣地(57 番 77)との境界が判然とせず、一部隣接する 57 番 77 土地上の建物の外壁の一部がはみ出して建っている可能性があり、土地家屋調査士等専門家による調査を要する。 ※その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	・上水道：あり ・ガス配管：あり ・下水道：あり	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・公簿上、当該土地には家屋番号 57 番 51 の 1 の建物が存在するが那覇市役所資産税課に確認したところ現況滅失しており建物滅失登記が行われていない状態にあるとのこと。
------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区 分	主である建物
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) 平成 11 年 6 月 14 日 経過年数 約 24 年 経済的残存耐用年数 約 26 年 経済的全耐用年数 約 50 年 増改築等の履歴 不詳(防水工事施工済)
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：磁器タイル、モルタルペンキ吹付等 内 壁：モルタルクロス貼、プリント合板、モルタルペンキ等 床 :モルタル塩ビシート敷、フロアタイル貼、畳等 天 井：天井ボード、合板クロス貼、モルタルペンキ塗等 設 備：上下水道、ガス
床面積（現況）	「第 3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	用 途：店舗 間取り：後添「間取図」参照。
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通 ※ 詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
保守管理の状態	概ね普通。（経年に伴う汚損のほか一部壁クロスの剥がれや床板の欠損等が確認される。）

建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は以前は銀行として利用されており、銀行用途に係る専用設備（大型金庫、夜間用金庫、店内シャッター等）が設置されている。 ・接面する市道上のアーケード屋根部分との間にトタンが設置され当該建物に一部固定されているが比較的容易に取り外し可能と判断される。 <p>※その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。</p>

第5 評価額算出の過程

当該物件は収益物件であるが、築24年経過した建物であり比較的長期間空店舗の状態にあることや建物設備の特殊性（旧銀行）等を検討した結果、収益価格の査定は断念し、積算価格をもって評価額を決定した。

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	持分 割合 オ	建付地価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
1	320,000	0.94	545.66	0.9	1/2	73,861,000

ア 標準画地価格（基準地価格等からの比準）

地価調査：「那覇(県)5-10」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{基準地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 401,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{103.9}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 320,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

*時点修正：基準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：二方路 セットバック 標準化補正

$$1.02 \times 0.98 = 1.00$$

*地域格差：街路条件 交接条件 環境条件 行政条件 地域格差

$$1.00 \times 1.04 \times 1.25 \times 1.00 = 1.30$$

イ 個別格差：通路潰地 その他※ 個別格差

$$0.99 \times 0.95 = 0.94$$

※その他：隣地(57番77)建物のはみ出しの可能性を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持分割合：本件共有者の共有持分割合。

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及び建物設備費などを考慮し、標準的な建築費を比準して求め、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減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	持分割合 エ	建物の価格 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
2	231,000	529.59	0.416	4/5	40,713,000

イ 現況延床面積：公簿延床面積を採用する。

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、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。

$$\text{物件2} : \frac{0}{N} \times (1 \pm q) = 0.52 \times 0.80 = 0.416$$

エ 持分割合：本件共有者の共有持分割合。

項目	物件区分	物件 2
n : 経過年数		24 年
o : 残存耐用年数		26 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%

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、更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	敷地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ=ア×イ
1	73,861,000	0.10	場所的 利益	7,386,000

イ 土地利用権等割合：使用借権と所有権（共有）持分による土地利用権を場所的
利益と判定し、その割合を10%と査定した。

本頁以下余白

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カ)イ	占有減価 補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	73,861,000	-7,386,000	(1-0.15)	0.90	0.80	40,680,000
2	40,713,000	+7,386,000	1.00	0.90	0.80	34,630,000
一括価格 (合計)						75,310,000

ウ 占有減価補正 : 敷地の一部が私道通行の目的で賃借され、また一部駐車場として無権原利用もされており、契約内容及び利用状況等を鑑み、-15%の占有減価補正を行う。

エ 市場性修正率 : 当該物件は土地建物何れも共有持分で完全所有権ではないので市場性が劣る。よって市場性修正を-10%行う。

オ 競売市場修正率 : 前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6 参考価格資料

○ 地価調査価格 那覇 (県) 5 - 10

所 在 : 那覇市牧志3丁目811番2外 「牧志3-2-47」

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

価 格 : 401,000円/m² (対前年変動率+11.7%)

地 積 : 115 m²

地域の概要 : 小規模な各種小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ平和通り沿いの商業地域

接 面 街 路 : 南西側幅員8m舗装市道、北側道。

供給処理施設 : 水道、下水道、ガス。

位 置 : 沖縄都市モノレール線「牧志」 約550m。

用途指定等 : 市街化区域 商業地域 (建ぺい率80%、容積率400%)

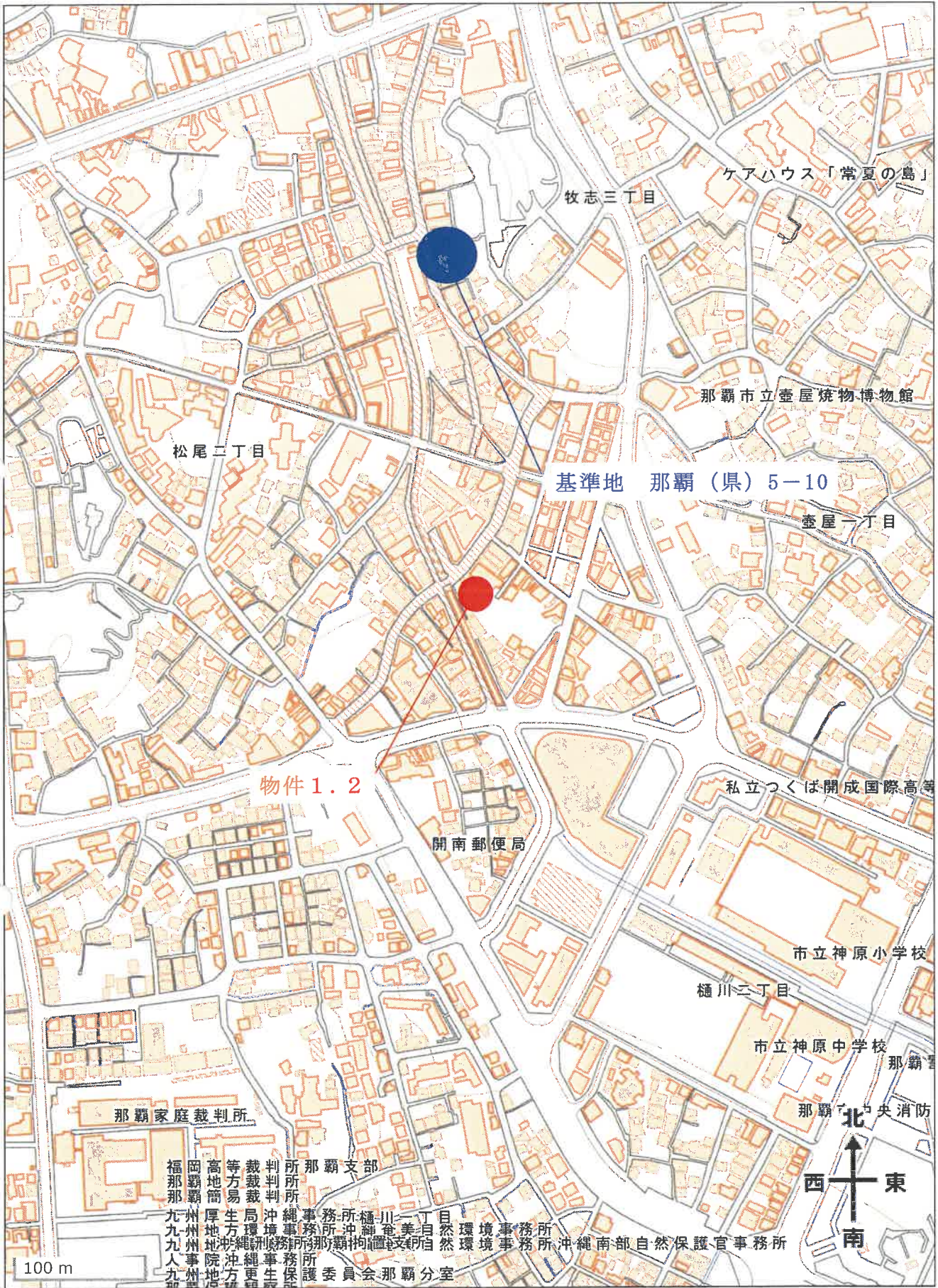
第7 附属資料

- 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