

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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 7年 8月 5日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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 7年 8月 27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 10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 7年 10月 1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 7年 8月 5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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,280,000 12,224,000	一括	3,056,000	120,167	0
1	5,880,000				
2	1,340,000				
3	8,060,000				



物 件 目 録

1 所 在 沖縄市南桃原三丁目

地 番 657番22

地 目 宅地

地 積 146.51平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 沖縄市南桃原三丁目

地 番 657番23

地 目 宅地

地 積 33.31平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 沖縄市南桃原三丁目657番地22, 657番地23

家屋 番号 657番22

種 類 居宅

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 88.39平方メートル

2階 46.42平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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1～3】

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

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1～3】

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1～2】

売却対象外の土地（地番658番7、659番5）を通行のため無償で利用している。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 沖縄市南桃原三丁目
地 番 657番22
地 目 宅地
地 積 146.51平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 沖縄市南桃原三丁目
地 番 657番23
地 目 宅地
地 積 33.31平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 沖縄市南桃原三丁目657番地22, 657番地23

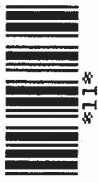
家屋 番号 657番22

種 類 居宅

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 88.39平方メートル
2階 46.42平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和 5 年(ケ)第 13 号
令和 5 年 12 月 25 日受理
令和 年 6. 3. 4 日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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 沖縄市南桃原三丁目
 地 番 657番22
 地 目 宅地
 地 積 146.51平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

- 2 所 在 沖縄市南桃原三丁目
 地 番 657番23
 地 目 宅地
 地 積 33.31平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

- 3 所 在 沖縄市南桃原三丁目657番地22, 657番地23
 家屋 番号 657番22
 種 類 居宅
 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 88.39平方メートル
 2階 46.42平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	沖縄市南桃原三丁目39番10号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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	☒ 無道路地		
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（B） ☐ 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。 ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地 1 の概況（物件 3 関係）

所	在	沖縄市南桃原三丁目	
地	番	6 5 8 番 7	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	4. 2 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約	平方メートル)
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
そ の 他 の 事 項			

■関係人(■B(建物共有者) ■D(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 ☐			
占有開始時期		平成16年12月28日 登記記録上の物件3所有権移転日			
最初の契約等	契約日	年 月 日			
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()			
	借主	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()			
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 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 金 円)			
契約解除		☒ ない ☐ ある ()			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 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

目的外土地 2 の概況 (物件 3 関係)			
所 在	沖縄市南桃原三丁目		
地 番	6 5 9 番 5		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	6. 6 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ B (建物共有者) ☒ E (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 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 6 年 1 2 月 2 8 日 登記記録上の物件 3 所有権移転日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 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 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (目的外土地 1 所有者)	1 以前に、私の亡夫と本件物件共有者らの亡父との間で、土地（目的外土地 1）の件で話し合ったことがあります。土地建物や道路との関係で仕方ないということで当時から現在まで無償で使用させています。
■ E (目的外土地 2 所有者)	1 本件物件共有者らとの間で地代等のやりとりはなく、土地（目的外土地 2）は自由に使用させています。今後も自由に使用して構いません。
■ C (共有者)	1 物件 3 の建物は、現在、姉 B が居宅として使用しています。
■ B (共有者)	1 物件 3 の建物は、私が居宅として使用しています。雨漏りやシロアリ被害はありません。 2 物件 3 の敷地の一部として他人の土地（目的外土地 1， 2）が利用されているということですが、これまで地代等請求された事ありませんでしたので私は他人の土地だという認識はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

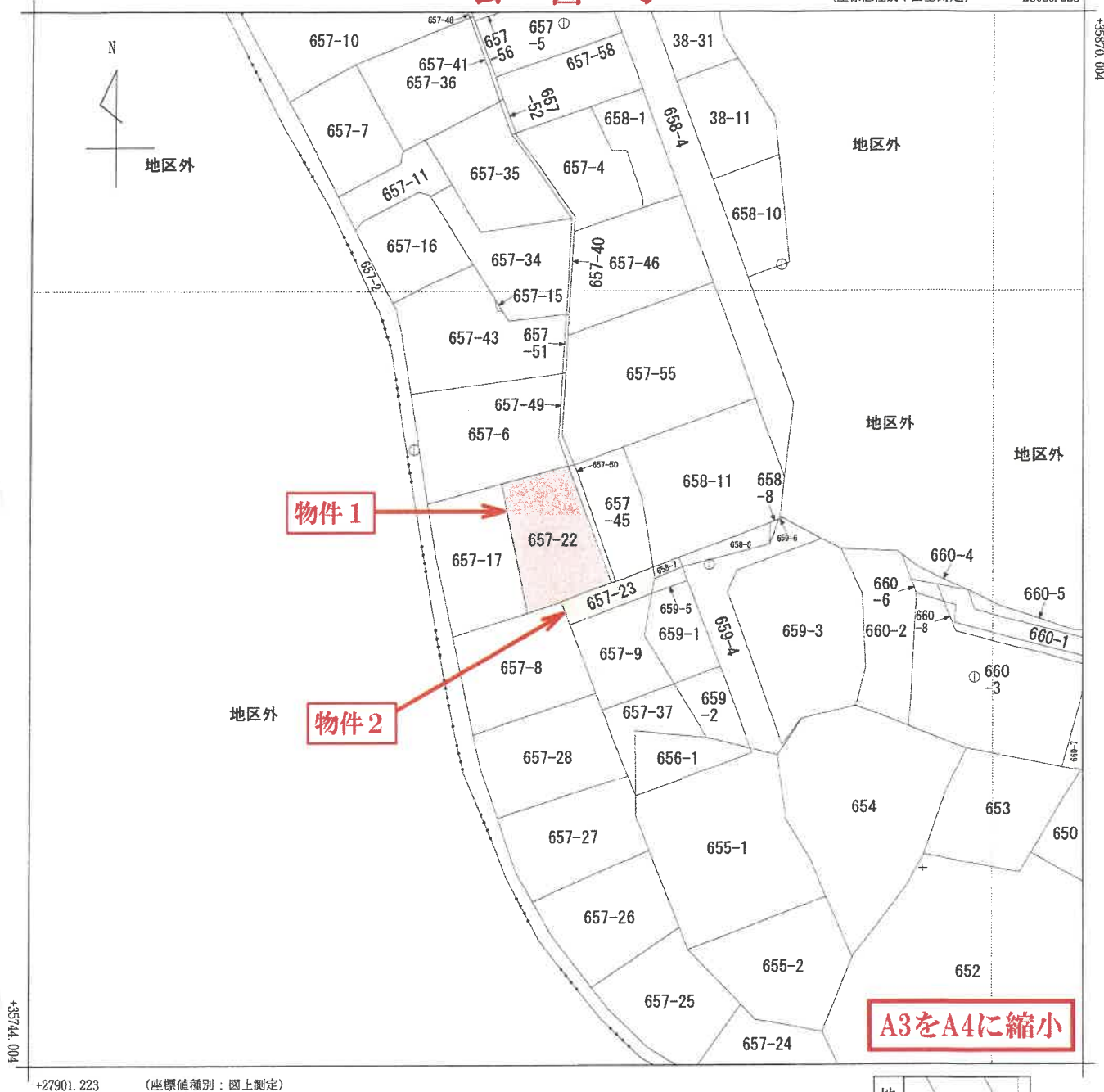
執行官の意見

- 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 本件物件は無道路地であるため、現在、目的外土地1（地番658番7）及び目的外土地2（地番659番5）の各土地を介して、北東側の市道「南桃原23号線」から出入りする状況にある。
- 3 本件建物は、2階の壁や床板に傷んでいる箇所が見受けられる。また、天井の一部にシミが見られるが、共有者によると雨漏りはないとのことである。
- 4 本件物件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。

(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
5年12月27日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
5年12月28日 9:30-9:50	物件所在地	物件確認, 不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影 (外観)
6年1月17日 ①14:00-14:15 ②14:30-14:40 ③14:45-14:55	①物件所在地 ②目的外土地1所有者宅 (沖縄市南桃原) ③目的外土地2所有者宅 (沖縄市南桃原)	①不在のため次回調査日通知書を投函, 写真撮影 (外観) ②目的外土地1所有者から聴取 (口頭) ③目的外土地2所有者から聴取 (口頭)
6年1月17日 15:20-15:30	共有者宅 (中頭郡北中城村)	共有者から聴取 (口頭)
6年2月8日 13:30-14:30	物件所在地	立入調査, 共有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
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 6年 2月 8日 目的物件3は施錠されていたので, 立会人Fを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 室内に共有者Bが在室した。 ☐ 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



地番区域見出

南桃原
3丁目

請求部	所在	沖縄市南桃原三丁目				地番	657番22			
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)		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。

令和5年3月28日

那覇地方務局沖縄支局

登記官

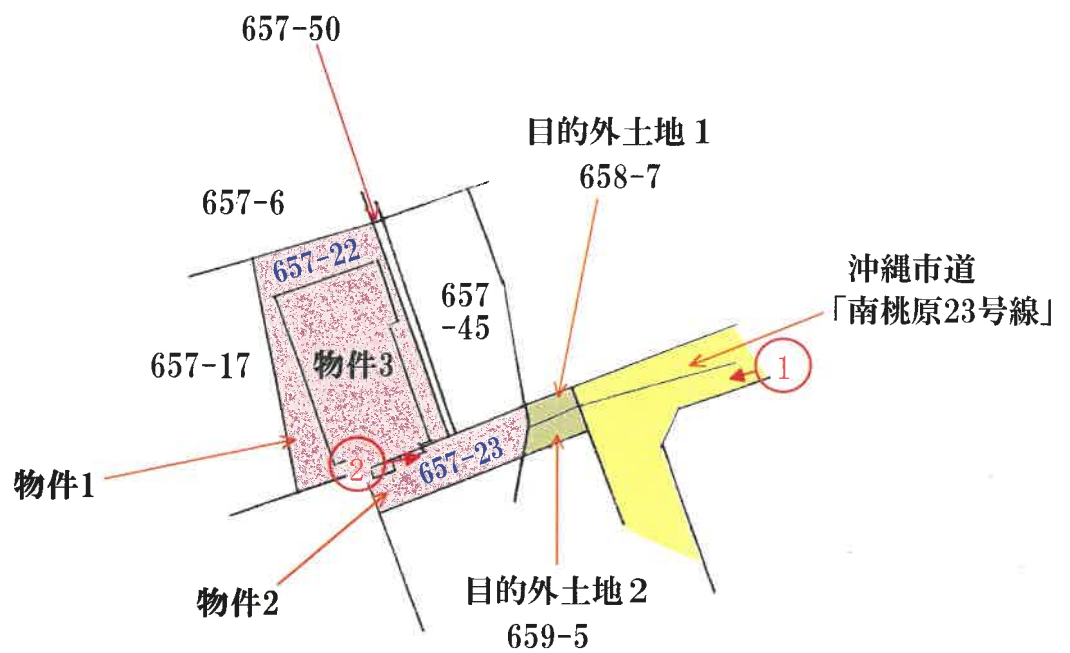
請求番号：19-2

(1/1)

土地建物位置関係図



写真撮影方向



・・・・目的外土地 1, 2
当該土地を介して
市道に接続している

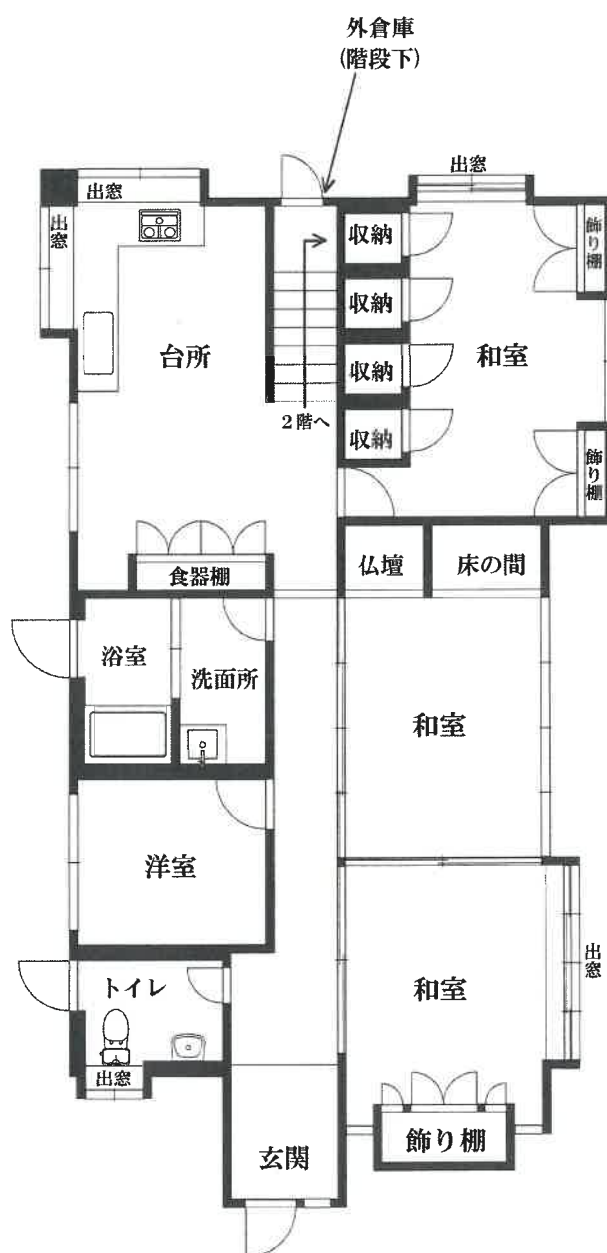
※上記の建物の配置等は、概測の結果であり、測量結果ではない。

1

500

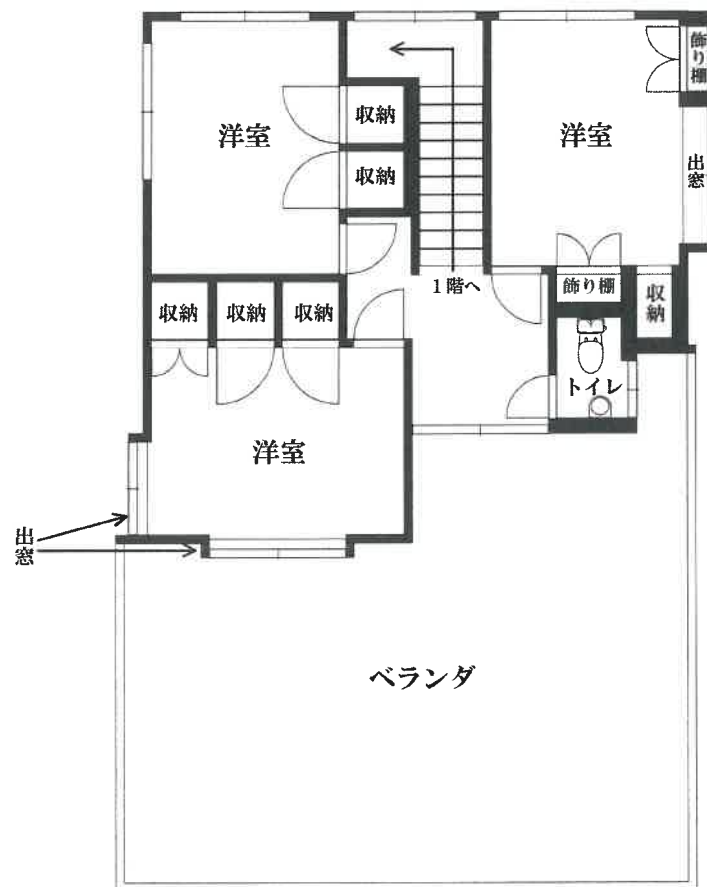
建物間取図

1 階



建 物 間 取 図

2 階





物件3

目的外土地1, 2

1



目的以外土地1, 2

物件2

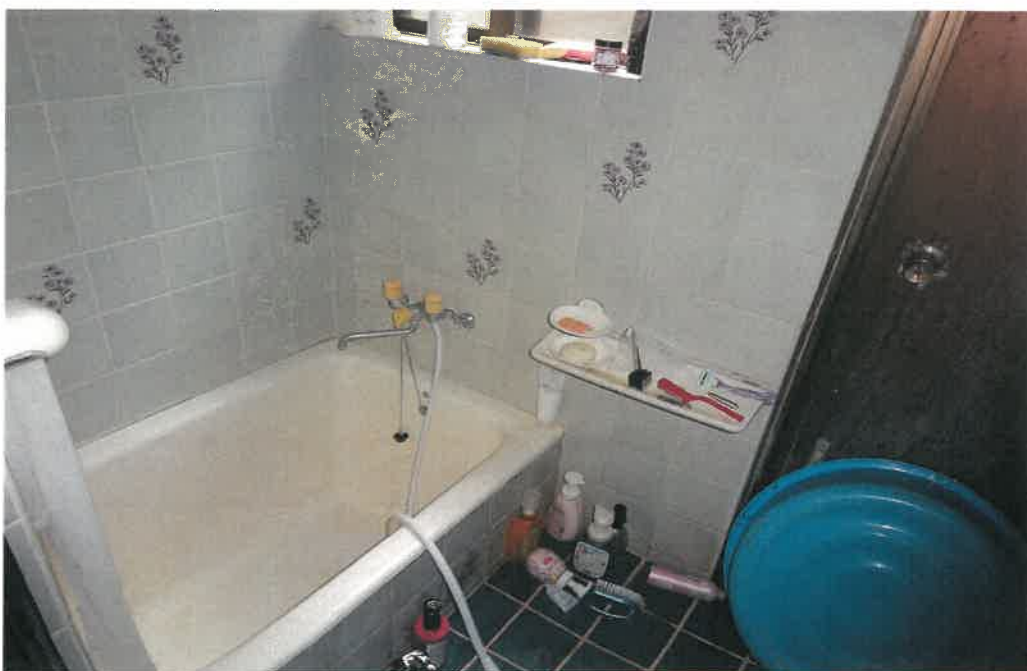
2

物件3の室内(1階)



3

同上



4

物件3の室内(1階)



5

同上



6

物件3の室内(2階の状況)



7

物件3の室内(2階:天井にできたシミ)



8

副 本

令和 5 年 (ケ) 第 13 号
令和 6 年 2 月 8 日 現地調査
令和 6 年 3 月 6 日 評 価

那覇地方裁判所 沖縄支部 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

一括価格	
金 15,280,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,880,000 円
物件2(土地)	金 1,340,000 円
物件3(建物)	金 8,060,000 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1及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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）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 番 地 目 地 積	沖縄市南桃原三丁目 657 番 22 宅地 146.51 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市南桃原三丁目 657 番 23 宅地 33.31 m ²	同 左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	沖縄市南桃原三丁目 657 番地 22、657 番地 23 657 番 22 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 88.39 m ² 2 階 46.42 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1・2	受命物件 1 及び 2 は公道に接面しておらず、目的外土地 1（南桃原 3 丁目 658 番 7）及び目的外土地 2（南桃原 3 丁目 659 番 5）を通路として利用している。 （別添「土地建物位置関係図」参照）		
3	建物の建築計画概要書（平成元年 2 月 13 日確認）によると、目的外土地 1（南桃原 3 丁目 658 番 7）及び目的外土地 2（南桃原 3 丁目 659 番 5）を含めて建築確認を申請しており、物件 3 は、目的外土地 1 及び 2 を介して公道（沖縄市道南桃原 23 号線）に接道することにより建築基準法上の接道義務を満たしている。目的外土地 1 及び 2 の所有者は、受命物件の現所有者が当該土地を使用することは特段問題なく許可しているが、今後競売の落札者が使用を継続するにあたっては新たに許可が必要となると判断される。また、建物の再築等を行う場合には、目的外土地 1 及び 2 の所有者から敷地の一部として使用許可を得るか、土地の購入等の措置をとる必要が生じる。 （「現況調査報告書」参照）		
住居表示		沖縄市南桃原三丁目 39 番 10 号	

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

①目的土地（物件1及び2）

位置・交通 (道路距離)		最寄りバス停「北谷小学校入口」 停南東方約 340m、徒歩約 5 分		
付近の状況		近隣地域は沖縄市と北谷町の境界付近に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・山内小学校・・・約 430m（道路距離） ・コープ山内・・・約 430m（道路距離） ・南桃原三丁目公園・・・近接		
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% なし 沖縄市景観計画：建築が以下のいずれかに該当する場合は届け出が必要である。 ○高さ 10m 以上 ○延べ面積が 1,000 m² 以上	
画地条件	項目	物件 1	物件 2	一体画地
	地積	146.51 m ²	33.31 m ²	179.82 m ²
	形状	ほぼ台形	ほぼ長方形	不整形
	短辺	約 9.2m	約 3.1m	約 16.0m
	長辺	約 15.1m	約 11.0m	約 18.2m
	地勢	傾斜地（宅盤は平坦）	急傾斜地	傾斜地
	その他	背後（西側）において約 3m の擁壁が存する。	階段通路となっている。	左記参照
接面道路の状況		無道路地である。 （別添「土地建物位置関係図」参照）		
土地の利用状況等		物件 1 及び 2 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 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」記載のとおり。		
供給処理施設		上水道あり 都市ガスなし（プロパンガス） 下水道接続可（市道に敷設されている。）		
特記事項		・現地調査及び官公署からの公表資料並びに過去地図等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。 ・沖縄市立郷土博物館文化財係へ埋蔵文化財等について照会したところ「該当なし」との回答があった。現場調査においても埋蔵文化財の端緒も認められなかったことから当該要因の評価額への影響は特にないと判断した。		

②目的外土地 1

所 在 等	登 記	現 況
所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市南桃原三丁目 658 番 7 宅地 4.24 m ²	同 左
土地利用権原等の概況		
占有権原 占有開始時期	使用借権 平成 16 年 12 月 28 日（物件 3 所有権移転日）	
特 記 事 項		
特になし （「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」参照）		

③目的外土地 2

所 在 等	登 記	現 況
所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市南桃原三丁目 659 番 5 宅地 6.61 m ²	同 左
土地利用権原等の概況		
占有権原 占有開始時期	使用借権 平成 16 年 12 月 28 日（物件 3 所有権移転日）	
特 記 事 項		
特になし （「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」参照）		

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成元年7月15日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：樹脂吹付 内 壁：クロス張り、板張り、タイル等 床 ：フローリング、板張り、畳、タイル等 天 井：化粧ボード、プラスチックボード等 設 備：電気設備、給排水設備 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	やや劣る（以下参照） ・浴室にカビが原因と推定される汚損が目立つ。 ・玄関ドア横のガラスの一部が破損し、板でふさがれている。 ・2階のクロスにかなりの汚損及び剥がれが存する。 ・2階の収納のドアに破損が見られる。 ・建物状態から、シロアリによる侵蝕がやや懸念される。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	1階の状態よりも2階の老朽化が著しい。落札者は、やや多額のリフォーム費用の負担が生じるものと推定される。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（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/㎡) 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	129,000	0.70	146.51	0.95	12,568,000
2	129,000	0.70	33.31	0.95	2,857,000

ア 標準画地価格：基準地「沖縄（県）－4」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 103.2 & & 100 & & 100 & & \\ 131,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{102} & \times & \frac{\quad}{103.0} & \div & 129,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$4.8\% \div 12 \text{ ヲ月} \times 8 \text{ ヲ月} = 3.2\%$$

*標準化補正：方位（南東）：1.02

*地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件

$$1.00 \times 1.03 \times 1.02 \times 0.98 \div 1.030$$

イ 個 別 格 差：形状－5（0.95）、無道路地－10（0.90）、地勢－15（0.85）、
背後の擁壁による圧迫感－3（0.97）を相乗積して－30（0.70）
と査定した。

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 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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	210,000	1.00	134.81	0.165	4,671,000

イ 品等修正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：

① 経年による現価率

i. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \frac{\text{躯体部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} = 0.135$$

(1 - 0.10) × 50% × (15年 / 50年) = 0.135

ii. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \frac{\text{仕上部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} = 0.000$$

(1 - 0.10) × 35% × (0年 / 30年) = 0.000

iii. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \frac{\text{設備部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} = 0.000$$

(1 - 0.10) × 15% × (0年 / 15年) = 0.000

iv. 合計

$$\text{躯体} + \text{仕上} + \text{設備} = 0.135 + 0.000 + 0.000 = 0.135$$

0.10 + 0.135 + 0.000 + 0.000 = 0.235

② 観察減価

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、減価率を－30%と査定した。

③ 現価率

$$\text{経年現価率} \times (1 - \text{観察減価率}) = 0.165$$

0.235 × (1.0 - 0.30) = 0.165

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		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	12,568,000	0.35	法定地上権	4,399,000
2	2,857,000	0.35	法定地上権	1,000,000
計				5,399,000

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) (1①オ,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	12,568,000	-4,399,000		0.90	0.80	5,880,000
2	2,857,000	-1,000,000		0.90	0.80	1,340,000
3	4,671,000	+5,399,000		1.00	0.80	8,060,000
一括価格(合計)						15,280,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件1及び2は公道への接続路は使用借権であり、権利関係が脆弱であるため市場性が低下する。ただし、個別的要因においても減額していることを考慮し、市場性減価を10%と判断した。

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 沖縄（県）－4

所 在：沖縄県沖縄市南桃原3丁目33番7（南桃原3-33-12）

価 格：131,000 円/㎡（対前年変動率 4.8%）

位 置：「山内中学校前」停の北西方、道路距離 270m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：218 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東幅員約 6.0m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域

（建ぺい率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図
- 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

（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

受命物件位置図

