

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 横 山 直 子

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	25,670,000 20,536,000	一括	5,134,000	110,954	0
1	13,160,000				
2	8,400,000				
3	4,110,000				



物 件 目 録

1 所 在 那覇市古島二丁目

地 番 26番5

地 目 宅地

地 積 114.92平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市古島二丁目 26番地5

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積	1階	53.46平方メートル
	2階	70.42平方メートル
	3階	68.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古島二丁目 26番5の1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造2階建

床 面 積	1階部分	50.13平方メートル
	2階部分	66.50平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック・ブロック・木造2階建

床 面 積	1階部分	約72.83平方メートル
	2階部分	66.50平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市古島二丁目 26番地5

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	53.46平方メートル
	2階	70.42平方メートル
	3階	68.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古島二丁目 26番5の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造1階建

床 面 積 3階部分 65.29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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2】

賃借権

範 囲 1階部分

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額12万円

賃料前払 なし

敷 金 36万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3】

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

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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 那覇市古島二丁目

地 番 26 番 5

地 目 宅地

地 積 114.92 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市古島二丁目 26 番地 5

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 53.46 平方メートル
2 階 70.42 平方メートル
3 階 68.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古島二丁目 26 番 5 の 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造 2 階建

床 面 積 1 階部分 50.13 平方メートル
2 階部分 66.50 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック・ブロック・木造 2 階建

床 面 積 1 階部分 約 72.83 平方メートル
2 階部分 66.50 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市古島二丁目 26 番地 5

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 53.46平方メートル
 2階 70.42平方メートル
 3階 68.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古島二丁目 26番5の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造1階建

床 面 積 3階部分 65.29平方メートル



令和 6年(ケ)第 38 号
令和 7年 1月20日受理
令和 7年 3月12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 那覇市古島二丁目

地 番 26 番 5

地 目 宅地

地 積 114.92 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市古島二丁目 26 番地 5

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 53.46 平方メートル

2 階 70.42 平方メートル

3 階 68.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古島二丁目 26 番 5 の 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造 2 階建

床 面 積 1 階部分 50.13 平方メートル

2 階部分 66.50 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市古島二丁目 26 番地 5

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 53.46 平方メートル

2 階 70.42 平方メートル

3 階 68.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号	古島二丁目 26番5の2
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリートブロック造1階建
床 面 積	3階部分 65.29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)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ (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区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「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	接面道路：道路に接面する。		
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：鉄筋コンクリートブロック・ブロック・木造 2 階建 ☒ 床面積：1 階部分 概測 72.83 平方メートル (概測 22.7 m ² 増築)		
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 上記のその他の者が本件建物の 1 階部分を店舗として、上記の建物所有者が 2 階部分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 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	☐ 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

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	前記2枚目記載のとおり	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅（物置）として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (1階部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者) ☐ 所有者の子の陳述/ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成15年3月14日	
最初の契約等	契約日	平成15年3月14日	
	期間	平成15年3月14日から ☒ 平成17年3月13日まで 2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17年3月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金120,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金360,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の子	所有者である父が体調不良のため、同人に代わって私が状況を陳述します。 物件2の建物のうち、1階部分は、契約書のとおり、Aに店舗として賃貸し、2階部分は、父と私が居住し、物件3の建物は、父が居宅（物置）として使用しています。なお、物件3の建物の一部は、17年くらい前に火災（ボヤ）がありました。 1階部分の賃貸借につき、当初の賃貸人は、所有者の義父である前所有者でしたが、所有者が所有権を取得した後も、そのまま引き継いでいます。
■A（占有者）	物件2の建物の1階部分は、私が契約書及び上記所有者の子の陳述のとおり、店舗として賃借しています。

(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 1 月 2 0 日 14 : 30 - 14 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 1 月 2 2 日 15 : 30 - 15 : 50	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
7 年 2 月 1 8 日 13 : 30 - 14 : 30	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者の子と面談 なお、物件 2 の 2 階部分は所有者の体調により続行
7 年 2 月 2 5 日 12 : 30 - 13 : 50	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者の子と面談

(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 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



請求部	所在	那覇市古島二丁目				地番	26番5			
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)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)			補事項		

A 3をA 4に縮小

公図(写)

(7枚目)

1/2

51.12.22

古島二丁目26番地の1

家屋番号	231-35の1
建物の所在	那覇市首里末吉町2丁目231番地-11

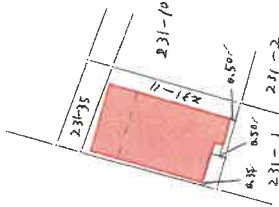
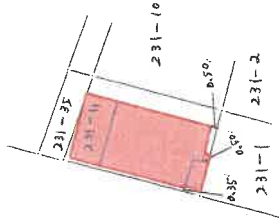
建物図面

那覇市古島二丁目26番地5

物件 2

1階部分

2階部分



昭和五十二年十二月二十二日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--

(日調連13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
66296

縮尺	1/500
----	-------

A3をA4に縮小

古島二丁目26番5の1

家屋番号

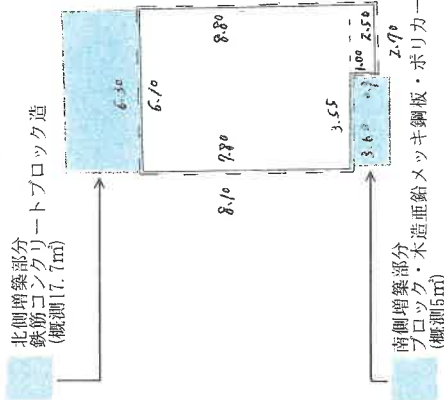
2211番14の1

建物の所在

那覇市首里末吉町武丁用231番地-11

那覇市古島二丁目26番地5

物件2



求積

一棟の面積 $6.30 \times 8.10 = 51.03$
 $2.70 \times 3.55 = 9.585$
 $51.03 + 9.585 = 60.615$

専有部分の面積

$6.10 \times 7.80 = 47.58$
 $2.55 \times 1.00 = 2.55$
 $47.58 + 2.55 = 50.13$

2階部分

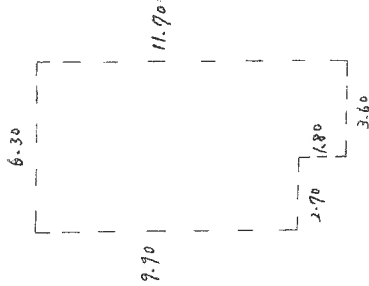


一棟の面積 $6.30 \times 10.80 = 68.04$
 $2.65 \times 0.90 = 2.385$
 $68.04 + 2.385 = 70.425$

専有部分の面積

$6.10 \times 10.50 = 64.05$
 $2.45 \times 1.00 = 2.45$
 $64.05 + 2.45 = 66.50$

3階部分



$6.30 \times 9.90 = 62.37$
 $3.60 \times 1.80 = 6.48$
 $62.37 + 6.48 = 68.85$

作製年	昭和51年
月	12月
日	22日
作製者	

申請人	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

66297

縮尺	1/200
----	-------

A3をA4に縮小

851.15.22

古島二丁目 26番地の2

建物図面

1/2

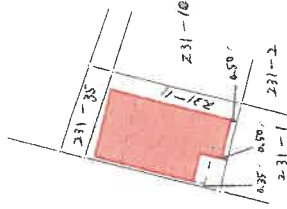
家屋番号	231番1172
------	----------

建物の所在	那覇市首里末吉町2丁目231番地11
-------	--------------------

那覇市古島二丁目26番地5

物件3

3階部分



昭和五十年十二月六日	製作年月日
作製者	

申請人	
-----	--

(日調連13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

66298

A3をA4に縮小

551,1222

古島二丁目26番地の2

各階平面図

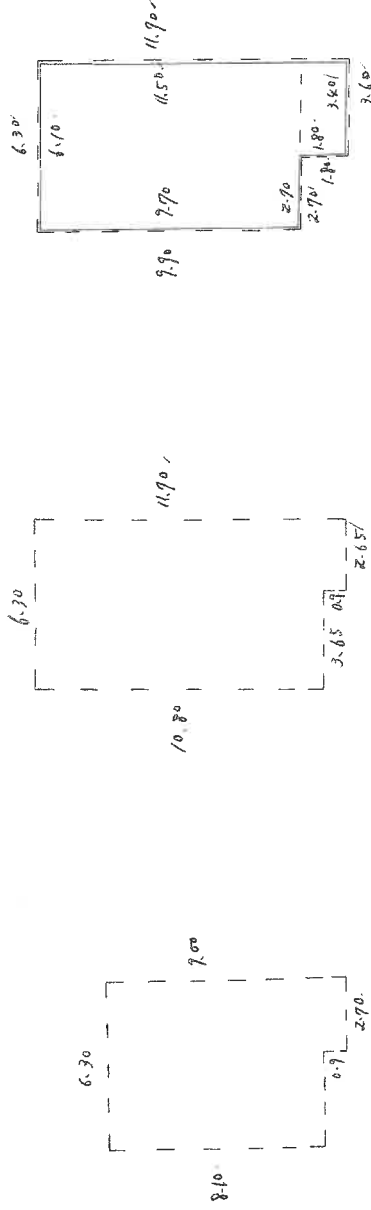
家屋番号	231番11-9-2
------	------------

建物の所在 那覇市古島二丁目26番地の2

那覇市古島二丁目26番地5

1階部分 2階部分 3階部分

物件3



$$\begin{aligned} 6.30 \times 8.10 &= 51.03 \\ 2.70 \times 0.90 &= 2.43 (+) \\ \hline 53.46 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 6.30 \times 10.80 &= 68.04 \\ 2.65 \times 0.90 &= 2.38 (+) \\ \hline 70.42 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{一棟の面積 } 6.30 \times 9.90 &= 62.27 \\ 3.60 \times 1.80 &= 6.48 (+) \\ \hline 68.75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

専有部分の面積

$$\begin{aligned} 6.10 \times 7.70 &= 59.17 \\ 3.40 \times 1.80 &= 6.12 (+) \\ \hline 65.29 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

昭和五十年五月二十六日	製作年月日
作製者	

申請人	
-----	--

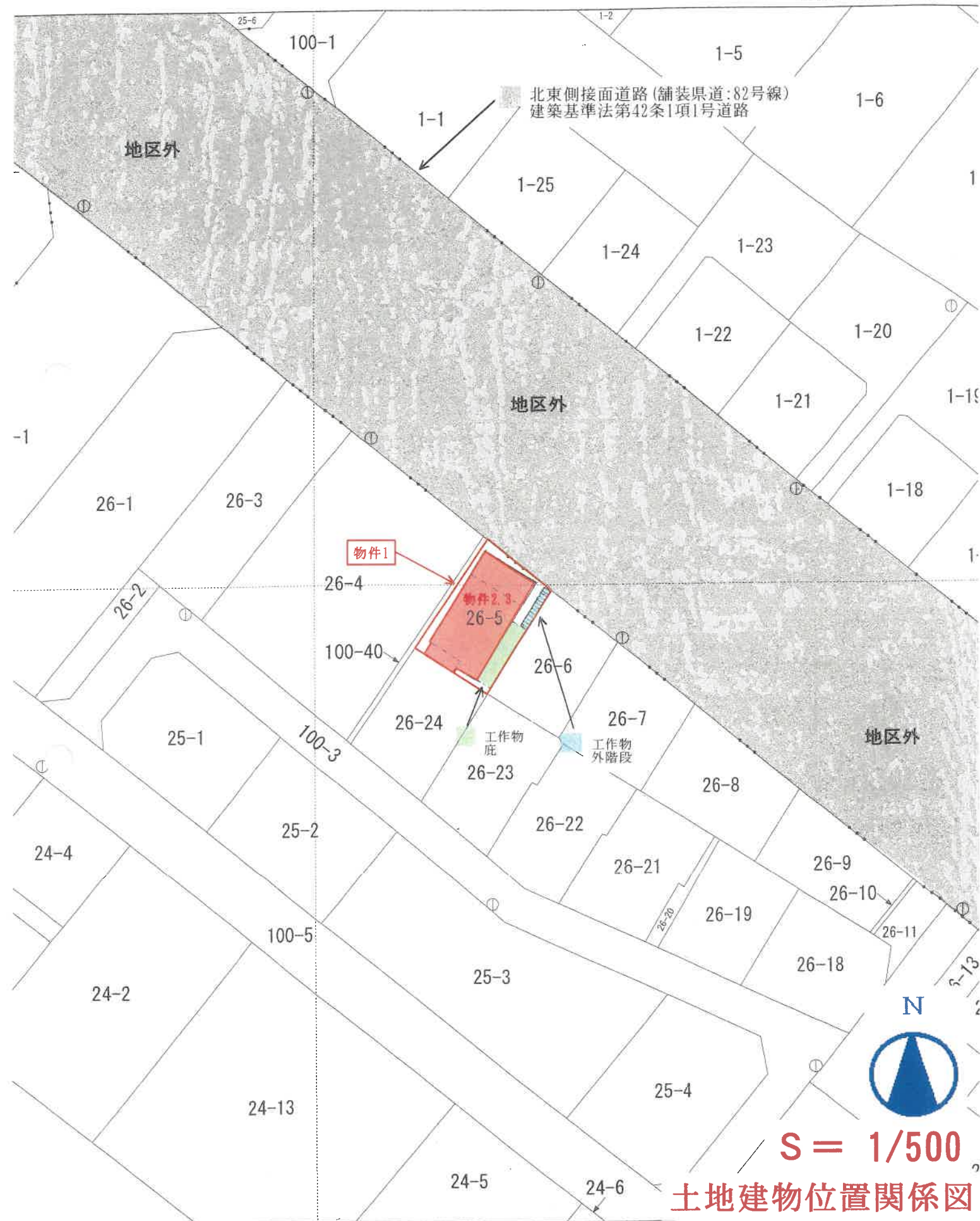
縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

66299

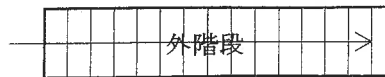
A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)



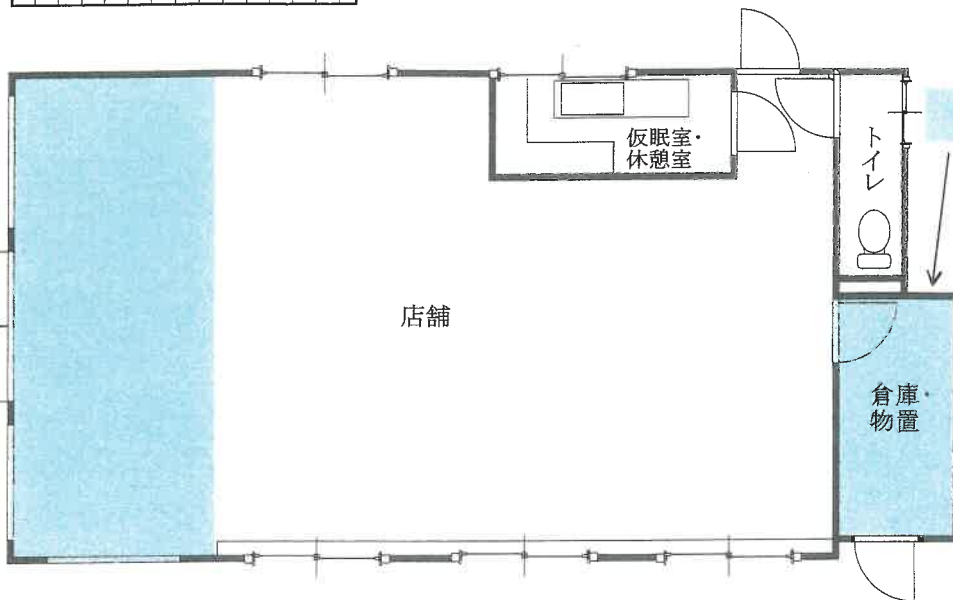
※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。

物件2



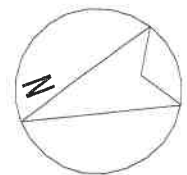
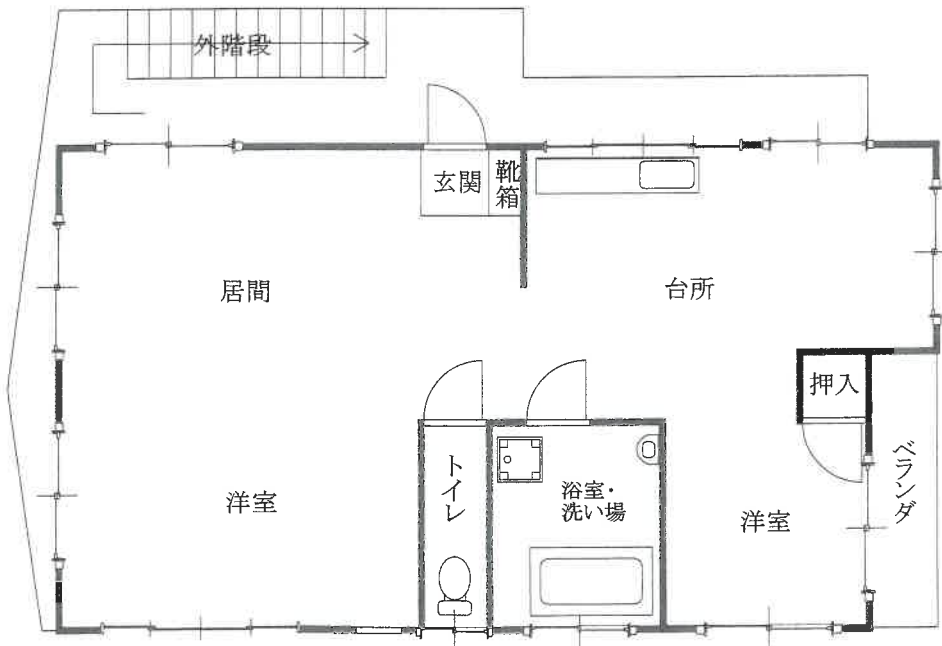
1棟の建物の1階部分

北側増築部分
鉄筋コンクリート
ブロック造
(概測17.7㎡)



南側増築部分
ブロック・木造
亜鉛メッキ鋼板・
ポリカーボネート
波板葺
(概測5㎡)

1棟の建物の2階部分

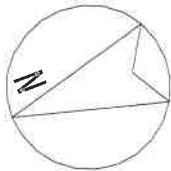
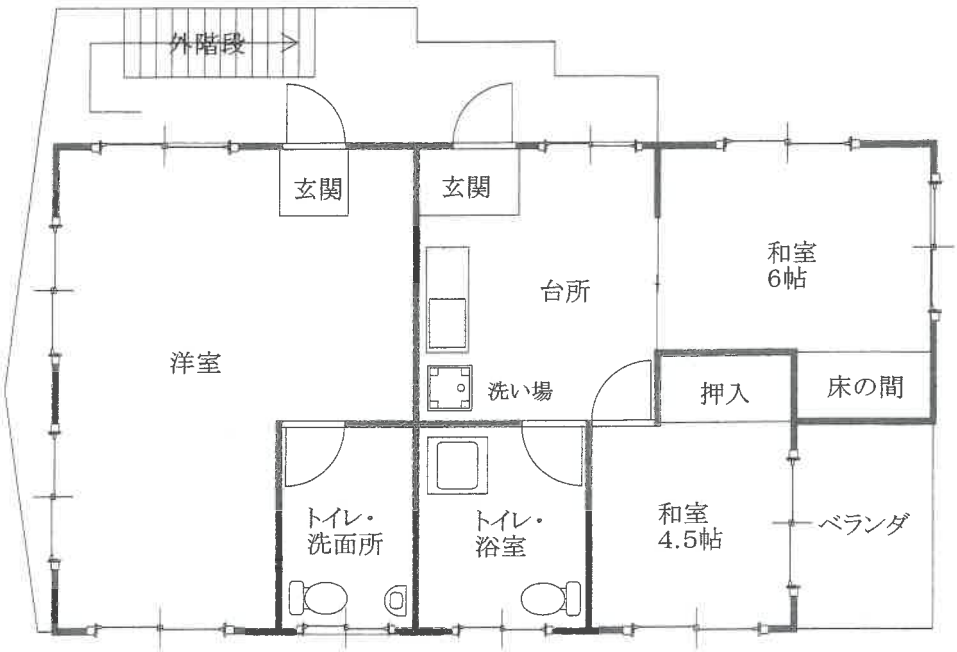


$S = 1/100$

建物間取図

物件3

1棟の建物の3階部分



$S = 1/100$
建物間取図



1

物件 2 の室内 (1階部分)



2

(15枚目)

物件 2 の室内(2階部分)



3



4



5



6



7



8

物件 3 の室内



9



10



11



12

副本

令和6年(ケ) 第38号

令和7年 2月18日現地調査

令和7年 3月 3日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 13,160,000 円
物件2 (建物)	金 8,400,000 円
物件3 (建物)	金 4,110,000 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土地の内訳価格は物件2及び3建物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及び3建物の内訳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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	那覇市古島二丁目 2 6 番 5 宅地 1 1 4. 9 2 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 構 造 床 面 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 那覇市古島二丁目 2 6 番地 5 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建 1 階 5 3. 4 6 m ² 2 階 7 0. 4 2 m ² 3 階 6 8. 8 5 m ² (専有部分の建物の表示) 古島二丁目 2 6 番 5 の 1 店舗・居宅 鉄筋コンクリートブロック造 2 階建 1 階部分 5 0. 1 3 m ² 2 階部分 6 6. 5 0 m ²	「特記事項」 記載のとおり

3	所 在 構 造 床 面 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 那覇市古島二丁目26番地5 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 1階 53.46㎡ 2階 70.42㎡ 3階 68.85㎡ (専有部分の建物の表示) 古島二丁目26番5の2 居宅 鉄筋コンクリートブロック造1階建 3階部分 65.29㎡	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・物件1土地は、物件2及び3建物で構成されている1棟建物の敷地に利用されている。 ・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図、那覇市役所発行の那覇市航空写真等を基に巻尺測定を行い、現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用した。 ・物件1には、外構設備として隣接地との境界部分のブロック塀、スチールフェンス、コンクリート床舗装等がある。これらは主物である土地の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、土地に定着・符合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。物件1土地北東端に自動販売機があるが、容易に撤去・移動可能な動産と判断した。		
	・一棟建物は、1～2階の低層部分(物件2)と3階の中層部分(物件3)に配置された、全2戸で構成される区分所有建物となっている。現況は南東側外階段を利用し1階～屋上を連絡しており、1階～3階は各階別個独立の構造となっている。 一棟建物には、接面道路から建物へアプローチする鉄筋コンクリートブロック造の外階段、ブロック・木造の庇等がある。これらは主物である建物の効用を継続的に		

2	助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、建物に定着・符合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。 ・上記のとおり物件2は、法務局備え付けの建物図面・各階平面図等と現地における状況を確認した結果、1階北側部分(増築時期不詳の未登記の鉄筋コンクリートブロック造の店舗で概測17.7㎡)及び南側一部(増築時期不詳の未登記のブロック・木造亜鉛メッキ鋼板・ポリカーボネート波板葺の倉庫・物置)が増築されている。物件2の増築に係る一棟の建物、物件2専有部分に係る現況の構造等は以下のとおり。 一棟の建物の構造、床面積は以下のとおり <table border="0"> <tr> <td>構 造</td><td>鉄筋コンクリートブロック造陸屋根、ブロック・木造亜鉛メッキ鋼板・ポリカーボネート波板葺3階建</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>(概測) 1階 76.16㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階 70.42㎡</td></tr> <tr> <td></td><td><u>3階 68.85㎡</u></td></tr> <tr> <td></td><td>(概測) 延べ床面積 215.43㎡</td></tr> </table> 物件2の現況の構造、床面積は以下のとおり <table border="0"> <tr> <td>構 造</td><td>鉄筋コンクリートブロック・ブロック・木造2階建</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>(概測) 1階部分 72.83㎡</td></tr> <tr> <td></td><td><u>2階部分 66.50㎡</u></td></tr> <tr> <td></td><td>(概測) 延べ床面積 139.33㎡</td></tr> </table>	構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根、ブロック・木造亜鉛メッキ鋼板・ポリカーボネート波板葺3階建	床面積	(概測) 1階 76.16㎡		2階 70.42㎡		<u>3階 68.85㎡</u>		(概測) 延べ床面積 215.43㎡	構 造	鉄筋コンクリートブロック・ブロック・木造2階建	床面積	(概測) 1階部分 72.83㎡		<u>2階部分 66.50㎡</u>		(概測) 延べ床面積 139.33㎡
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根、ブロック・木造亜鉛メッキ鋼板・ポリカーボネート波板葺3階建																		
床面積	(概測) 1階 76.16㎡																		
	2階 70.42㎡																		
	<u>3階 68.85㎡</u>																		
	(概測) 延べ床面積 215.43㎡																		
構 造	鉄筋コンクリートブロック・ブロック・木造2階建																		
床面積	(概測) 1階部分 72.83㎡																		
	<u>2階部分 66.50㎡</u>																		
	(概測) 延べ床面積 139.33㎡																		
3	・一棟建物の概要は上記物件2と同様で、物件3は、当該一棟建物の3階部分である。 ・数量については、法務局備え付けの建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の床面積を採用した。																		
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・利用状況等（物件1：距離は道路距離）

位置・交通	最寄バス停「古島インター」の南東方約210m	
付近の状況	那覇市の北部、古島インターチェンジから儀保交差点向けに伸びる県道82号線沿いに位置する。現況店舗・事務所兼共同住宅、各種店舗等が建ち並ぶ商業地域である。各画地の規模等に統一性はなく、凸凹建物が軒を連ね、商業用途は1階部分のみ認められ中・高層利用を留保した地域特性にある。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・松島小学校・・・・・・・・・・約350m ・タウンプラザかねひで古島店・・・・約300m ・真嘉比郵便局・・・・・・・・・・約900m ・那覇市役所・・・・・・・・・・約4,200m 昨今の景気動向の下、地域環境が大きく変化する要因はなく、当分の間は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 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	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 準住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外、真嘉比古島地区 地区計画
画地条件	地積：114.92㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約8.5m 奥行：約11.5m～12.5m 地勢：ほぼ平坦 その他：下記道路とほぼ等高に接面する中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約25m県道（82号線：アスファルト舗装：歩道あり） （建築基準法第42条第1項第1号道路である。）	
土地の利用状況等	物件1は、物件2及び3建物で構成されている1棟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」並びに添付「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 あり 下水道 あり	

特記事項	・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。 ・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）

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51年11月8日 変更・増築年月日 不詳(便宜上、増築時期については建築年月日と同じとする。) 経過年数 約48.0年 経済的残存耐用年数 約10.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック・ブロック・木造2階建 屋 根：モルタル金ゴテ仕上げ等 外 壁：ブロック下地ペイント吹付仕上げ等 内 壁：合板下地クロス貼り、化粧合板、タイル貼り等 床：フローリング、タイル、塩化ビニールシート等 天井：石膏ボード、化粧合板等 設 備：電気設備、給排水設備、シャッター等 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：店舗・居宅 間 取 り：添付「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
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	物件2は1棟建物の1～2階部分、築後約48年を経過した古型の店舗兼居宅で、外観において軒下コンクリート剥離、鉄筋露出、塗料劣化等が認められ、シロアリの浸食等はない。内覧では1階店舗は使用資材の疲弊が認められる。2階居宅の天井に雨漏り跡が確認され、内壁・床回りの摩耗等使用資材は経年相応に疲弊した状態にある。また2階室内及び外階段等には生活雑貨が堆積・散乱し、汚れ・カビ発生等が認められ衛生・維持管理の状態は劣る。

3. 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) 昭和51年11月8日 経過年数 約48.0年 経済的残存耐用年数 約10.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造1階建 屋 根：モルタル金ゴテ仕上げ等 外 壁：ブロック下地ペイント吹付仕上げ等 内 壁：化粧合板、クロス貼り、タイル貼り等 床 ：フローリング、畳、タイル等 天 井：石膏ボード、化粧合板等 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(物置) 間 取 り：添付「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
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	物件3は1棟建物の3階部分、築後約48年を経過した古型の住宅で、外観において塗料劣化等が認められ、シロアリの浸食等はない。内覧において天井に焦げ跡(ボヤ)が認められ、内壁・床回りの摩耗等使用資材は経年相応に疲弊した状態にある。室内及び外階段等には生活雑貨が堆積・散乱し、汚れ・カビ発生等が認められ衛生・維持管理の状態は劣る。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	265,000	1.00	114.92	1.00	30,454,000

ア 標準画地価格 公示地「那覇5-1」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 108.1 & & 100 & & 100 & & \\ 248,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{108.1}{100} & \times & \frac{100}{101.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 265,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$(\text{年 } 6.9\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 14 \text{ ヲ月} \div 8.1\%$$

*標準化補正：二方路+1.0

*地域格差：なし

イ 個 別 格 差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建付減価の必要はないと判断した。

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	現況床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	210,000	1.00	139.33	0.132	3,862,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況床面積: 概測数量を採用。

エ 現 価 率 :

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{躯体部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.05) & \times & 50\% & \times & (10.0 \text{ 年} & / & 58 \text{ 年}) \quad \doteq \quad 0.082 \end{array}$$

b. 仕上

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{仕上部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.05) & \times & 35\% & \times & (0.0 \text{ 年} & / & 30 \text{ 年}) \quad = \quad 0.000 \end{array}$$

c. 設備

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{設備部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.05) & \times & 15\% & \times & (0.0 \text{ 年} & / & 15 \text{ 年}) \quad = \quad 0.000 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & \text{設備} \\ 0.05 & + & 0.082 & + & 0.000 & + & 0.000 \quad = \quad 0.132 \end{array}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} & & & \\ 0.132 & \times & (1.0 - 0.00) & = & 0.132 \end{array}$$

③ 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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	現況床面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	210,000	1.00	65.29	0.132	1,810,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況床面積: 概測数量を採用。

エ 現 価 率 :

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{躯体部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.05) & \times & 50\% & \times & (10.0 \text{ 年} & / & 58 \text{ 年}) \rightleftharpoons 0.082 \end{array}$$

b. 仕上

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{仕上部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.05) & \times & 35\% & \times & (0.0 \text{ 年} & / & 30 \text{ 年}) = 0.000 \end{array}$$

c. 設備

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{設備部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.05) & \times & 15\% & \times & (0.0 \text{ 年} & / & 15 \text{ 年}) = 0.000 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & \text{設備} \\ 0.05 & + & 0.082 & + & 0.000 & + & 0.000 = 0.132 \end{array}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{経年現価率} & & & & \text{観察減価率} & \\ 0.132 & \times & (1.0 - 0.00) & = & 0.132 \end{array}$$

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	30,454,000	0.40	法定地上権	12,182,000

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 建物に加算すべき土地利用権等価格の査定

物件2 土地利用権等価格 物件2 建物の床面積(注) 全体床面積(注)

$$12,182,000 \text{ 円} \times (146.58 \text{ m}^2 \div 215.43 \text{ m}^2) \rightleftharpoons 8,289,000 \text{ 円}$$

(注) 専有面積ではなく、1棟の建物の表示の床面積に増築部分を考慮した。以下同じ。

物件3 土地利用権等価格 物件3建物の床面積(注) 全体床面積(注)

$$12,182,000 \text{ 円} \times (68.85 \text{ m}^2 \div 215.43 \text{ m}^2) \div 3,893,000 \text{ 円}$$

③ 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 及び1③オ)ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①ウ, 2②)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	その他の控 除減価(敷 金等) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ ≒
1	30,454,000	-12,182,000		0.90	0.80	—	13,160,000
2	3,862,000	+8,289,000		0.90	0.80	(1-0.04)	8,400,000
3	1,810,000	+3,893,000		0.90	0.80	—	4,110,000
一括価格(合計)							25,670,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：現地調査において物件2建物の1階店舗を除き、建物は荒廃しており、また物件2及び3建物は区分所有建物で土地建物一体の市場性が劣る程度を考量

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：物件2の買受に係る将来の敷金返還負担等について、敷金等相当額を競売市場修正率を加えた価格で除した割合(減価率)として、以下のとおり控除する。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{敷金等相当額} & \text{物件2の基礎となる価格等} & \text{市場性修正} & \text{競売市場修正} & \text{減価率} \\ 360,000 \text{ 円} & \div \{ (3,862,000 \text{ 円} + 8,289,000 \text{ 円}) \times 0.90 \times 0.80 \} & \div & 0.04 \end{array}$$

第6 参考価格資料

地価公示価格：那覇5－1

所 在：那覇市古島2丁目29番3

価 格：248,000円/㎡（対前年変動率6.0%）

位 置：「市立病院前」駅の北西方、道路距離200m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：313㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員約25m県道、背面道

用 途 指 定 等：市街化区域、準住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

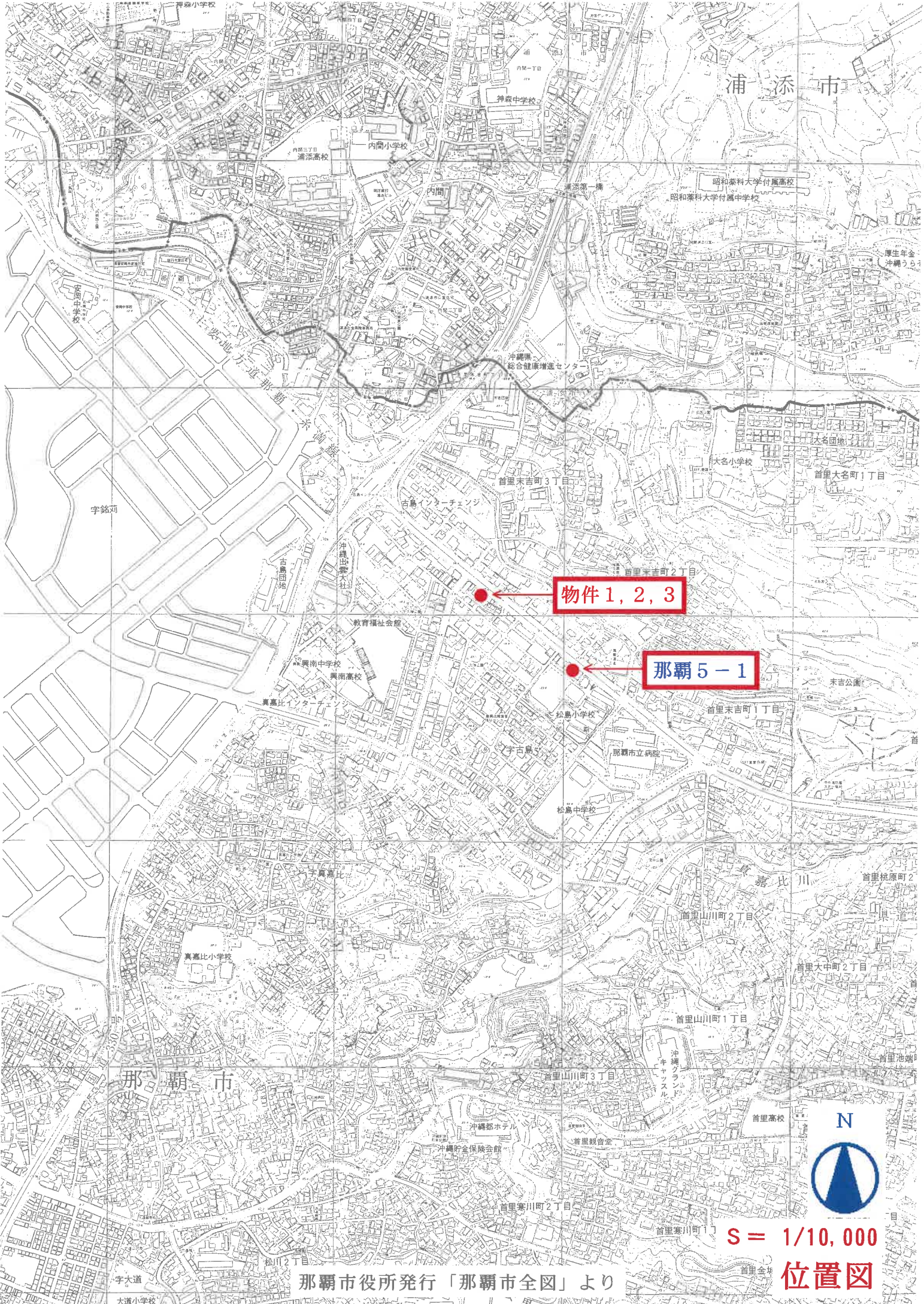
地域の概要：中層店舗、事務所兼共同住宅が多い路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 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



物件 1, 2, 3

那覇 5-1



S = 1/10,000

位置図

那覇市役所発行「那覇市全図」より