

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 7月 8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 7月30日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月13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 9月 3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 7月 8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, 2	40, 260, 000 32, 208, 000	一括	8, 052, 000	257, 474	0
1	10, 030, 000				
2	30, 230, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沖縄市高原七丁目 |
| | 地 番 | 29番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖縄市高原七丁目29番地7 |
| | 家屋 番号 | 29番7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.19平方メートル
2階 65.19平方メートル
3階 65.19平方メートル
4階 65.19平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 宮 城 隆

1 不動産の表示

【物件番号1, 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】

(1) 賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 令和6年6月3日

賃 料 44,000円

賃料前払 なし

敷 金 44,000円

共益費 1,000円

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。

(2) 賃借権

範 囲 202号室

賃借人 D

期 限 令和7年4月16日

賃 料 44,000円

賃料前払 なし

敷 金 44,000円

共益費 1,000円

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。



(3) 賃借権

範 囲 401号室

賃借人 G

期 限 令和7年4月15日

賃 料 44,000円

賃料前払 なし

敷 金 44,000円

共益費 1,000円

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 101号室をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) 201号室をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (3) 301号室をEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (4) 302号室をFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (5) 402号室をHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 沖縄市高原七丁目
- 地 番 29 番 7
- 地 目 宅地
- 地 積 215.10 平方メートル
- 2 所 在 沖縄市高原七丁目 29 番地 7
- 家屋 番号 29 番 7
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------|
| 1 階 | 65.19 平方メートル |
| 2 階 | 65.19 平方メートル |
| 3 階 | 65.19 平方メートル |
| 4 階 | 65.19 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 2 号
令和 6年 4月 11日受理
令和 6年 6月 28日提出

現況調査報告書

(物件 1、2)

那覇地方裁判所沖縄支部

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 | 沖縄市高原七丁目 |
| | 地 番 | 29番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖縄市高原七丁目29番地7 |
| | 家屋 番号 | 29番7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.19平方メートル
2階 65.19平方メートル
3階 65.19平方メートル
4階 65.19平方メートル |

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

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	占有	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	
			現在の契約	権原				貸主
2	■101号室 占有者A	■居 □事 □店 □倉 □他	令元・10・13 自令5・10・13 至令6・10・12	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	共益費1,000円
2	■102号室 占有者B	■居 □事 □店 □倉 □他	平28・6・4 自令4・6・4 至令6・6・3	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	共益費1,000円
2	■201号室 占有者C	■居 □事 □店 □倉 □他	令2・10・26 自令5・10・26 至令6・10・25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 □敷 □保 円	共益費1,000円
2	■202号室 占有者D	■居 □事 □店 □倉 □他	平23・4・17 自令6・4・17 至令7・4・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	共益費1,000円
2	■301号室 占有者E	■居 □事 □店 □倉 □他	平30・8・23 自令5・8・23 至令6・8・22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	共益費1,000円
2	■302号室 占有者F	■居 □事 □店 □倉 □他	令元・11・5 自令5・11・5 至令6・11・4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	共益費1,000円

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

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
2	■401号室 占有者G	■居 □事 □店 □倉 □他	平成28・4・16 自令6・4・16 至令7・4・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	共益費1,000円
2	■402号室 占有者H	■居 □事 □店 □倉 □他	令元・11・16 自令5・11・16 至令6・11・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	共益費1,000円
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	平成 ・ 自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	平成 ・ 自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	平成 ・ 自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	平成 ・ 自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ 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			

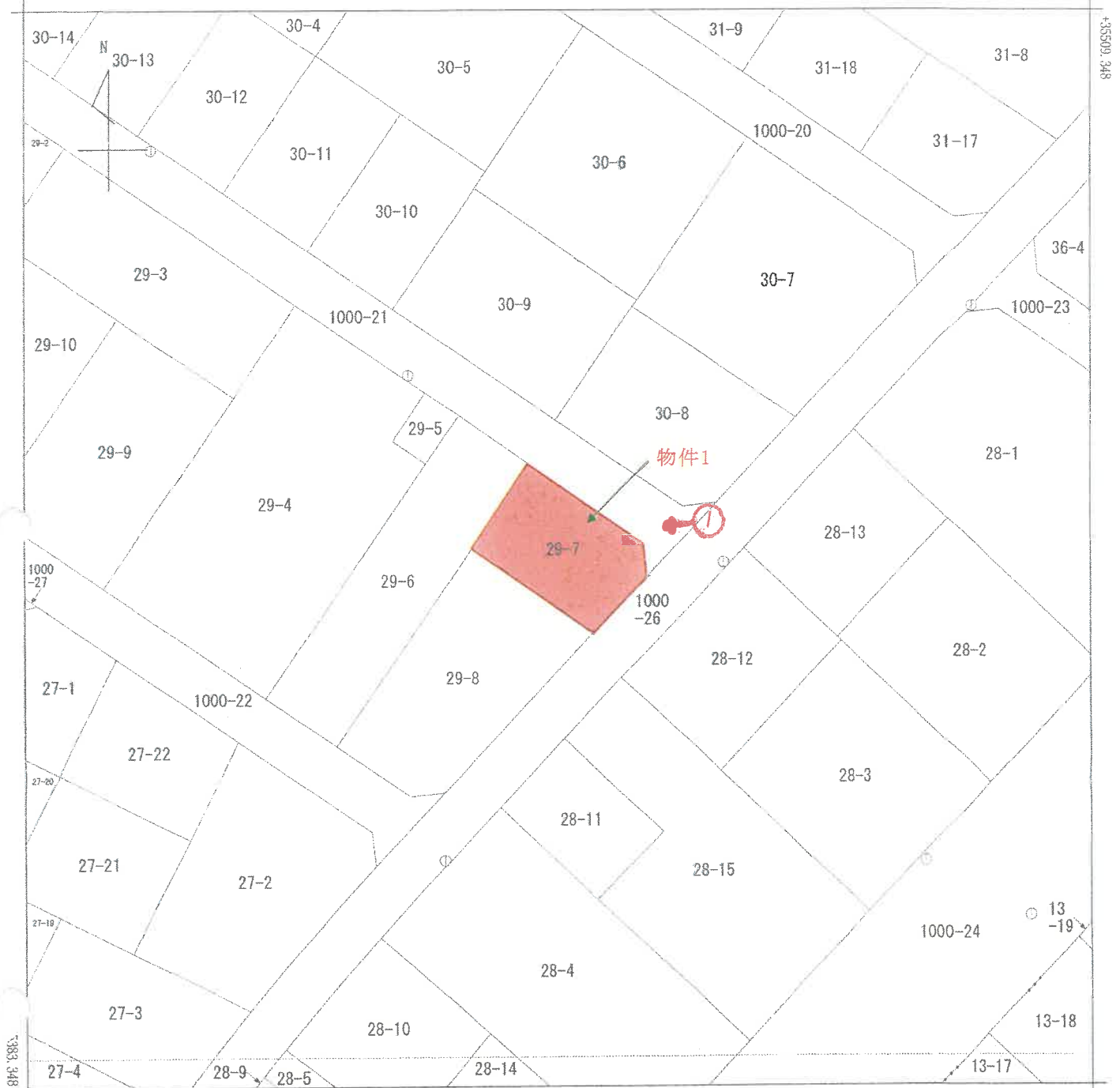
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者代表者	本建物の賃貸借関係は、管理会社に依頼しています。
■ 占有者A	本建物の101号室を賃借して居住しています。
■ 占有者B	本建物の102号室を賃借して居住しています。
■ 占有者C	本建物の201号室を賃借して居住しています。
■ 占有者D	本建物の202号室を賃借して居住しています。
■ 占有者E	本建物の301号室を賃借して居住しています。
■ 占有者F	本建物の302号室を賃借して居住しています。
■ 占有者G	本建物の401号室を賃借して居住しています。
■ 占有者H	本建物の402号室を賃借して居住しています。
■ 管理会社社員	敷金につき、当社は、前管理会社より引き継いでいません。 各部屋に割り当てられた駐車場1台分の料金は家賃に含まれています。

(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
6年 4月12日 9:00ー 9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年 4月18日 11:00ー11:20	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
6年 4月26日 11:00ー 11:10	執行官室	所有者に対する要請書作成・発送
6年 5月 1日 15:00ー15:10	北谷町上勢頭 管理会社	管理会社社員と面談、賃貸借契約書写し受領
6年 5月14日 15:30ー15:45	北谷町上勢頭 所有者代表者住所地	所有者代表者と面談
6年 5月16日 13:00ー 13:40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、占有者と面談
6年 5月31日 10:00ー 10:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、占有者と面談
6年 6月 6日 15:00ー 15:10	執行官室	占有者から電話聴取
6年 6月12日 11:00ー 11:15	物件所在地	写真撮影、立入調査、占有者と面談
(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



+32439.459

(座標値種別：測量成果)



地番区域見出

高原7丁目

高原6丁目

請求部	所在	沖縄市高原七丁目				地番	29番7			
出力縮尺	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	平成19年3月				備付年月日(原図)	平成19年5月28日			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。

(那覇地方法律局沖縄支局管轄)

令和6年2月15日

那覇地方法律局

A3版からA4版へ縮小

請求番号：14-1

(1/1)

(7枚目)

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。
(那覇地方方法務局沖縄支局管轄)
令和6年2月15日 那覇地方方法務局

(8 枚目)

698242 各階平面図

建物図面
各階平面図

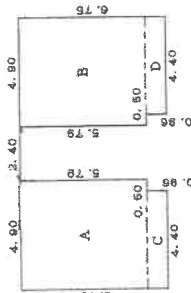
29-7

家屋番号 715番294

建物の所在
沖縄本島那覇市715番地294-715番地294
(4段型住宅) 比嘉村土地区画整理事業地区内54街区6-2画地

沖縄市高原七丁目29番地7

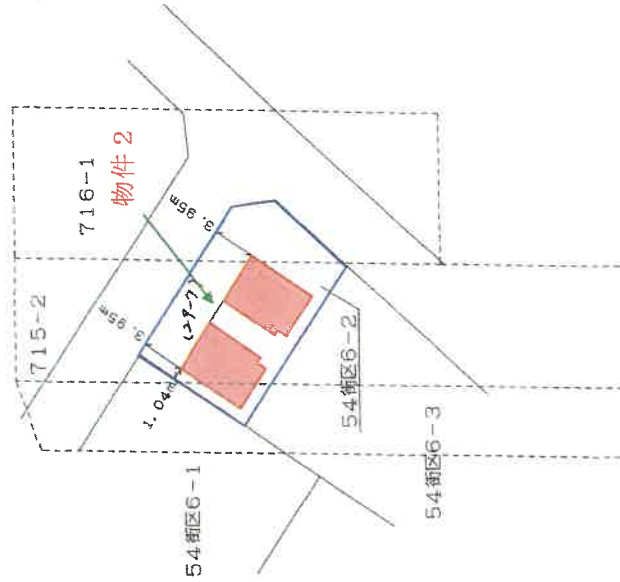
1～4階（各階同形階）



求積表

A	4.90	x	5.79	=	28.3710
B	4.90	x	5.79	=	28.3710
C	4.40	x	0.98	=	4.2240
D	4.40	x	0.98	=	4.2240
合計					65.1900
床面積					65.19㎡

1階床面積=65.19㎡
2階床面積=65.19㎡
3階床面積=65.19㎡
4階床面積=65.19㎡



※上記を照合した結果相違ありません。

18.3-9

(日 製 建 設)

作製者

成 18年 3月 7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

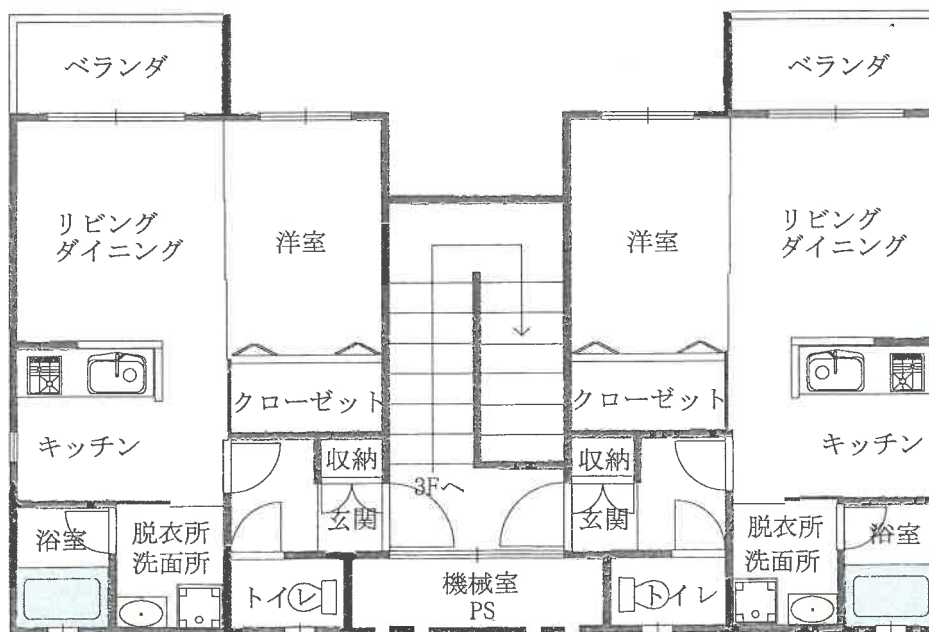
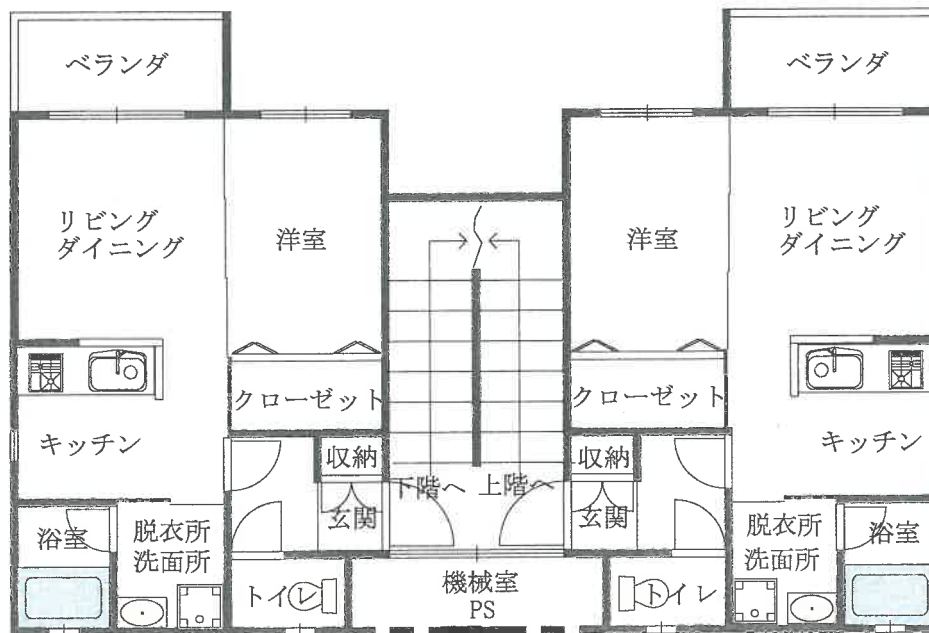
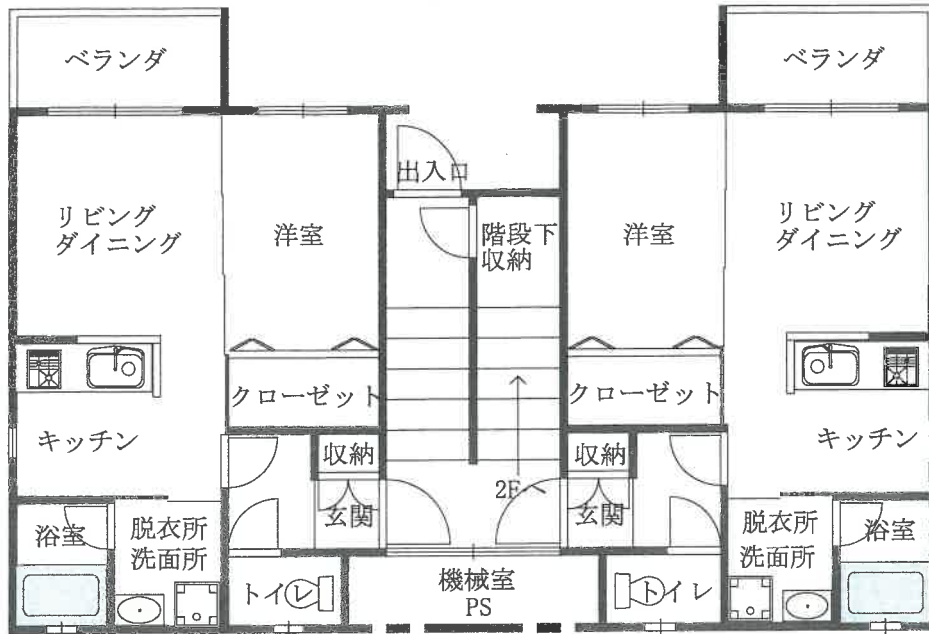
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

18.3.14

A 3版からA 4版へ縮小

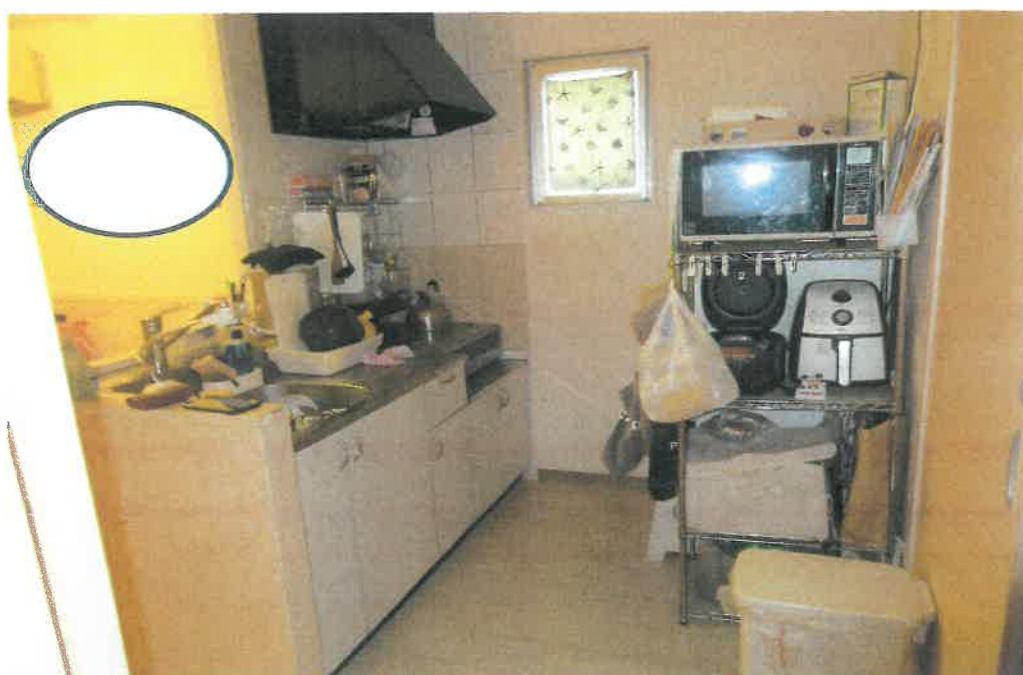
間取図





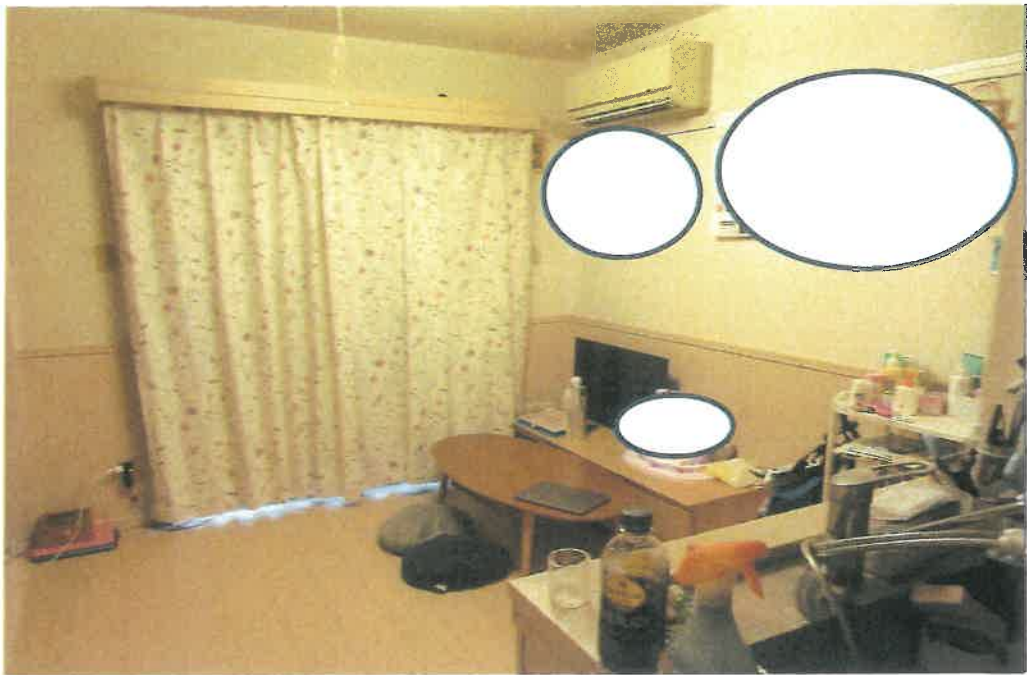
1

物件 2 の室内(1号室)写真②~⑤



2

【10枚目】



3



4



5

物件 2 の室内(2号室) 写真⑥~⑨



6

(12 枚目)



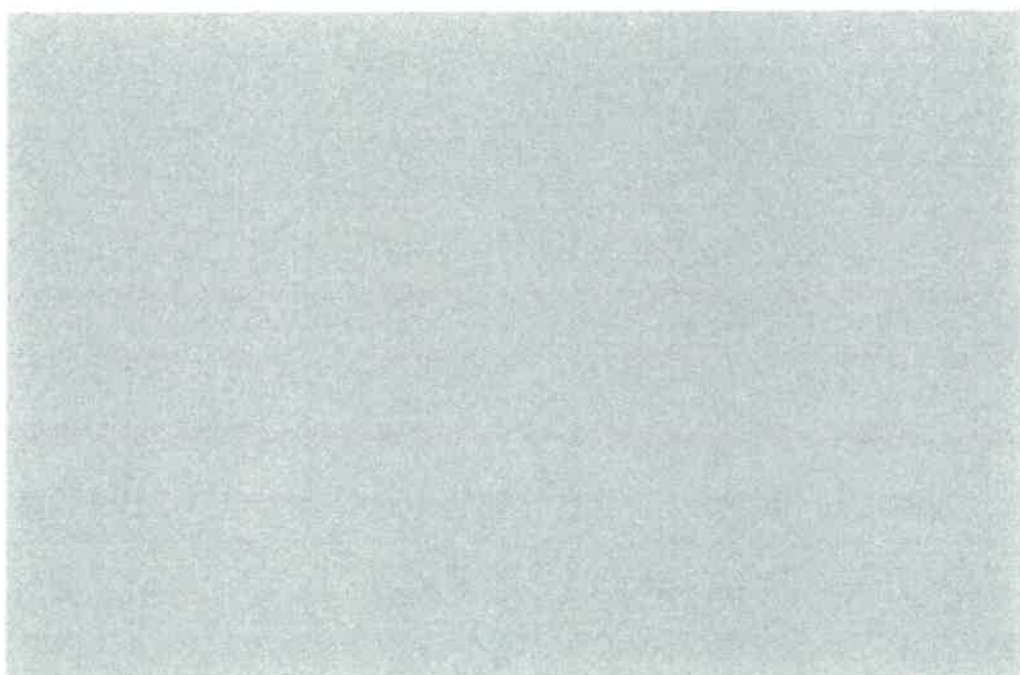
7



8



9



10

副本

令和 6 年 (ケ) 第 2 号
令和 6 年 5 月 16 日 現地調査
令和 6 年 7 月 5 日 評価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評価書

(物件 1.2)

評価人 不動産鑑定士

松永 力也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 40,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,030,000 円
物件2（建物）	金 30,230,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市高原七丁目 29 番 7 宅地 215.10 m ²	「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	沖縄市高原七丁目 29 番地 7 29 番 7 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1 階 65.19 m ² 2 階 65.19 m ² 3 階 65.19 m ² 4 階 65.19 m ² 合計 260.76 m ²	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1	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。		
2	② 全 8 戸よりなる賃貸物件（共同住宅）である。		
住 居 表 示		高原 7-29-29	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地（物件1）の概況及び利用状況等

位置・交通 (直線距離)	最寄りバス停「高原南」の南東方、約450m（徒歩約6分）。 (後添位置図参照)	
付近の状況	高原小学校の南方、約300m（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多く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無く、今後も現状維持で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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 比屋根地区地区計画区域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 接道関係 その他	215.10 m ² ほぼ長方形（後添付地図写し参照） 約19m 約12m 角地、地盤は、路面と等高に接面する概ね平坦地。 なし
接面道路	物件1は北東側及び南東側幅員約6m舗装市道に等高に接面する角地ある。（建築基準法第42条第1項1号の「道路」に該当する。）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 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。	

2. 建物（物件2）の概況及び利用状況

区 分	主たる建物
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 18 年 2 月 7 日 経済的全耐用年数 約 50 年 経過年数 約 18 年 経済的残存耐用年数 約 32 年 増改築等の履歴 なし。
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 4 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートペンキ吹付ほか 内 壁：合板クロス貼、プリント合板貼ほか 床：フロア合板、塩ビシート、タイルほか 天 井：天井ボード、合板クロス貼ほか 設 備：上下水道、オール電化設備 その他：1 F オートロック設備等
現況床面積	「第 3 目的物件」記載のとおり。
現況用途等	全 8 戸の共同住宅 居宅 1 L D K × 8 室（後添「間取図」参照。）
建物の品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状況	概ね普通。
建物利用状況 及び貸借関係	調査時点において全 8 戸全て賃貸中であり、その詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・オール電化設備。 ・駐車場全戸 1 台分（計 8 台）有り。 ・1 F オートロック設備は故障している可能性が認められる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

物件1土地の更地価格を算出し、これに建付減価等の補正を行って建付地等価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=A
1	96,700	1.03	215.10	0.9	19,282,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価公示：「沖縄 - 5」

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 88,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.7}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{92} & = & 96,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊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(南東) 1.02

＊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 × 0.97 × 0.95 × 1.00 = 0.92

イ 個 別 格 差：角地 1.03

ウ 地 積：登記事項証明書記載の地積。

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。

(2) 建物（物件2）

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮し、標準的な建築費を考慮のうえ比準して求め、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減価率を乗じて建物を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝B
2	220,000	260.76	0.544	31,208,000

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。

$$\text{物件2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.64 \times 0.85 = 0.544$$

項 目	物件区分
n：経過年数	物件2 18年
o：残存耐用年数	32年
N：経済的全耐用年数	50年
q：観察減価法による補正率	-15%

2. 評価額の判定

(1) 敷地利用権等の価格

前記に求めた土地価格から建物に随伴する敷地利用権等の価格を次表のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア (A)	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=C
1	19,282,000	0.35	法定地上権	6,749,000

(2) 内訳価格及び一括価格

以上の結果を受けて、まず土地から敷地利用権等価格を控除し、建物にその敷地利用権等価格を加算し、次に物件自体の特性等による市場性並びに前述の競売市場の特殊性を考慮して首題の評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (A・B) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)(C) イ	占有減 価補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控除減価 (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	19,282,000	-6,749,000	1.00	1.00	0.80	—	10,030,000
2	31,208,000	+6,749,000	1.00	1.00	0.80	132,000	30,230,000
一括価格 (合計)							40,260,000

ウ 占有減価補正 : 賃貸用収益物件のため修正不要

エ 市場性修正率 : なし

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。

カ その他控除減価: 買受人の引き受けとなる敷金等の預り金があり控除した。

第6 参考価格資料

○ 地価公示価格 沖縄 — 5

所 在：沖縄市泡瀬3丁目128番2「泡瀬3-23-12」

価 格 時 点：令和6年1月1日

価 格：88,400 円/㎡（対前年変動率+5.4%）

地 積：197 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

接 面 街 路：南東側幅員6m市道に接面。

供給処理施設：水道、下水完備。

位 置：「泡瀬三区入口」バス停 1.3km。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 1 中専（建ぺい率60%、容積率200%）

第7 附属資料の表示

1 所在位置図

2 公図（写）等

3 建物図面・各階平面図（写）

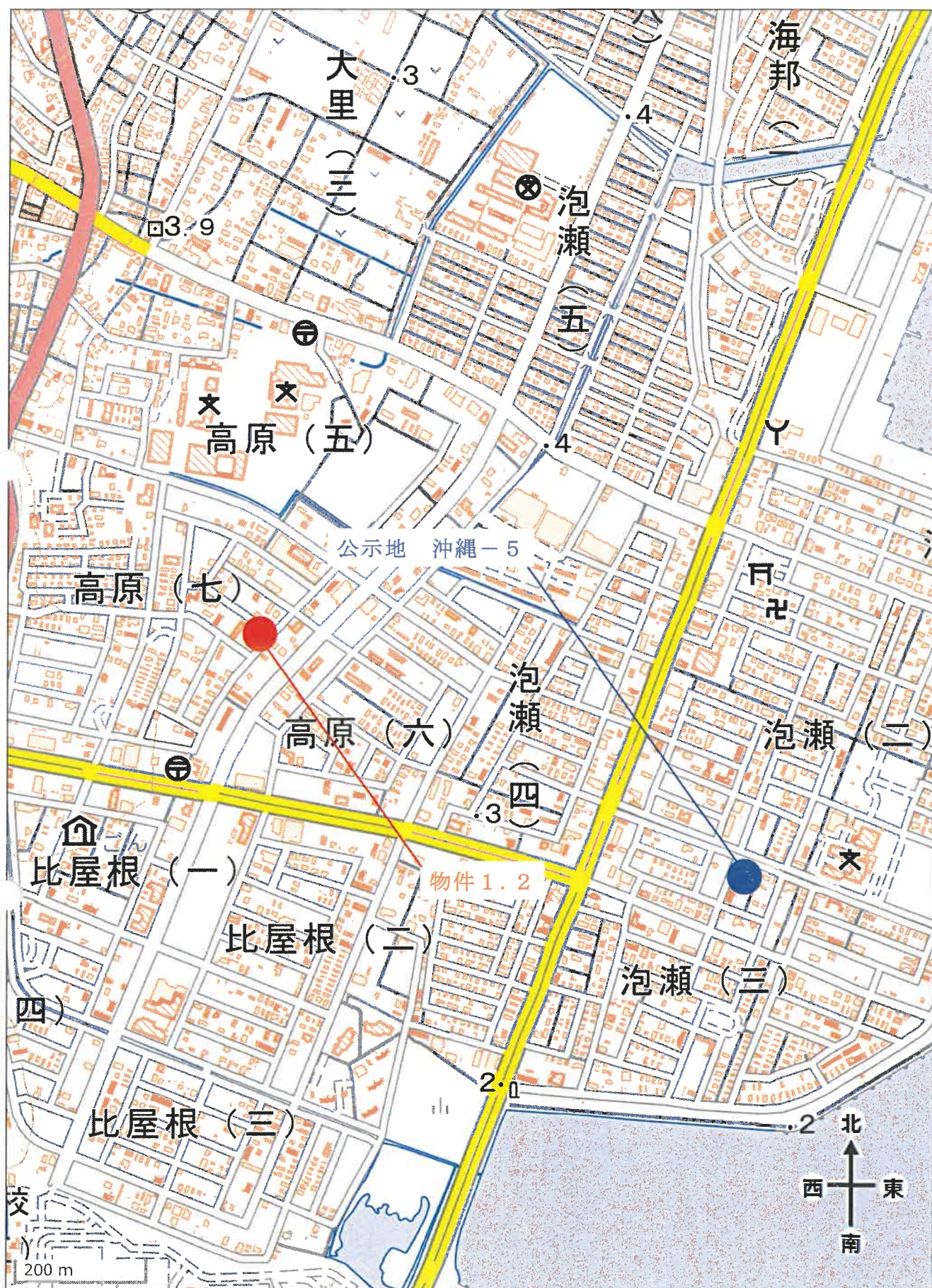
4 間取図

5 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