

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた
不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 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。

※ (入札書等の請求及び入札方法に関する問合せ先)

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）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月10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 8年 4月14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 名護市大東三丁目 2480番地、2479番地1、
2468番地

家屋 番号 2480番

種 類 店舗・居宅・旅館

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 190.08平方メートル
2階 129.60平方メートル
3階 116.19平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1階 約194.58平方メートル
2階 約181.60平方メートル
3階 約137.19平方メートル

共有者 A 持分672分の42
共有者 B 持分672分の96
共有者 C 持分672分の96
共有者 D 持分672分の42
共有者 E 持分672分の18
共有者 F 持分672分の18
共有者 G 持分672分の18
共有者 H 持分672分の96
共有者 I 持分672分の96
共有者 J 持分672分の27
共有者 K 持分672分の27
共有者 L 持分672分の96



物件明細書

令和 7年11月19日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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階部分
賃借人	サトウ株式会社
期限	定めなし
賃料	月額20万円
敷金	40万円
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1】

2階部分を除き、本件共有者I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】

本件建物のために、その敷地【目的外土地1（地番2480番、所有者B）、目的外土地2（地番2479番1、所有者B）の一部（約162平方メートル）、目的外土地3（地番2468番1、所有者D）の一部（約122平方メートル）】につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。



《 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掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 名護市大東三丁目 2480番地、2479番地1、
2468番地

家屋 番号 2480番

種 類 店舗・居宅・旅館

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 190.08平方メートル
2階 129.60平方メートル
3階 116.19平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1階 約194.58平方メートル
2階 約181.60平方メートル
3階 約137.19平方メートル

共有者 A 持分672分の42
共有者 B 持分672分の96
共有者 C 持分672分の96
共有者 D 持分672分の42
共有者 E 持分672分の18
共有者 F 持分672分の18
共有者 G 持分672分の18
共有者 H 持分672分の96
共有者 I 持分672分の96
共有者 J 持分672分の27
共有者 K 持分672分の27
共有者 L 持分672分の96



令和7年(ケ)第20631号
令和 7年 5月30日受理
令和 7年 9月29日提出

現況調査報告書

那 覇 地 方 裁 判 所
執 行 官 新 田 浩 史

(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 名護市大東三丁目 2480番地、2479番地1、
2468番地

家屋 番号 2480番

種 類 店舗・居宅・旅館

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 190.08平方メートル
2階 129.60平方メートル
3階 116.19平方メートル

共有者 A 持分672分の42
共有者 B 持分672分の96
共有者 C 持分672分の96
共有者 D 持分672分の42
共有者 E 持分672分の18
共有者 F 持分672分の18
共有者 G 持分672分の18
共有者 H 持分672分の96
共有者 I 持分672分の96
共有者 J 持分672分の27
共有者 K 持分672分の27
共有者 L 持分672分の96

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	名護市大東三丁目22番20号
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：居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 概測194.58平方メートル（概測4.5㎡増築） 2階 概測181.60平方メートル（概測5.2㎡増築） 3階 概測137.19平方メートル（概測2.1㎡増築）
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 その他の者が本建物の一部を事務所として、所有者がその余の部分を居宅（所有者Ⅰが居住）及び空室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
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 接面道路：道路に接面する。 <input checked="" type="checkbox"/> 雨漏り痕やコンクリートの欠落等が見受けられる。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">[</div> <div style="text-align: center;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="margin: 0 10px;">平成</div> <div style="text-align: center;"> 支部 年 </div> <div style="margin: 0 10px;">平成</div> <div style="text-align: center;"> 年()第 月 </div> <div style="margin: 0 10px;">日</div> </div>
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

(占有関係用 (単独))

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"/> 2階
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> サトウ株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" 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 ■ ())の陳述/□提示文書()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	平成 9年ころ
最初の契約日	平成11年 1月25日
契約等期間	平成11年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成13年 1月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成13年 2月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <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	毎月 金200,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金400,000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	貸主側に承継が生じている。
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 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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件 関係)		
1	所 在	名護市大東三丁目
	地 番	2480番
	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	152.43㎡ (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 概測 ㎡)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	名護市大東三丁目
	地 番	2479番1
	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	170.36㎡ (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概測 162㎡)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	名護市大東三丁目
	地 番	2468番1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	528㎡ (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 概測 122㎡)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 D <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input 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	㎡ (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 ㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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 1, 2 の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(□ (占有者) ■土地所有者) 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	昭和48年11月 2日		
最初の契約日	昭和48年11月 2日		
契約等	期間	昭和48年11月 2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	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 □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 (平成 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	占有者側に承継が生じている。 占有開始時期及び契約日等は、本件建物の建築時期を採用した。 土地所有者からの回答書には、本件建物が老朽化しているため、同人の息子の建物を建築する予定との内容が記載されており、当職が何回か架電するも繋がらないので、その真意が確認できない。		
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

目的外土地3の概況(その2) (物件1関係)	
■関係人(□ (占有者) ■土地所有者) 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	昭和48年11月 2日
最初の契約日	昭和48年11月 2日
契約等	期間 昭和48年11月 2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	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主 ■土地所有者 □その他の者()
	借主 ■建物所有者 □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(平成 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	占有者側に承継が生じている。 占有開始時期及び契約日等は、本件建物の建築時期を採用した。
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

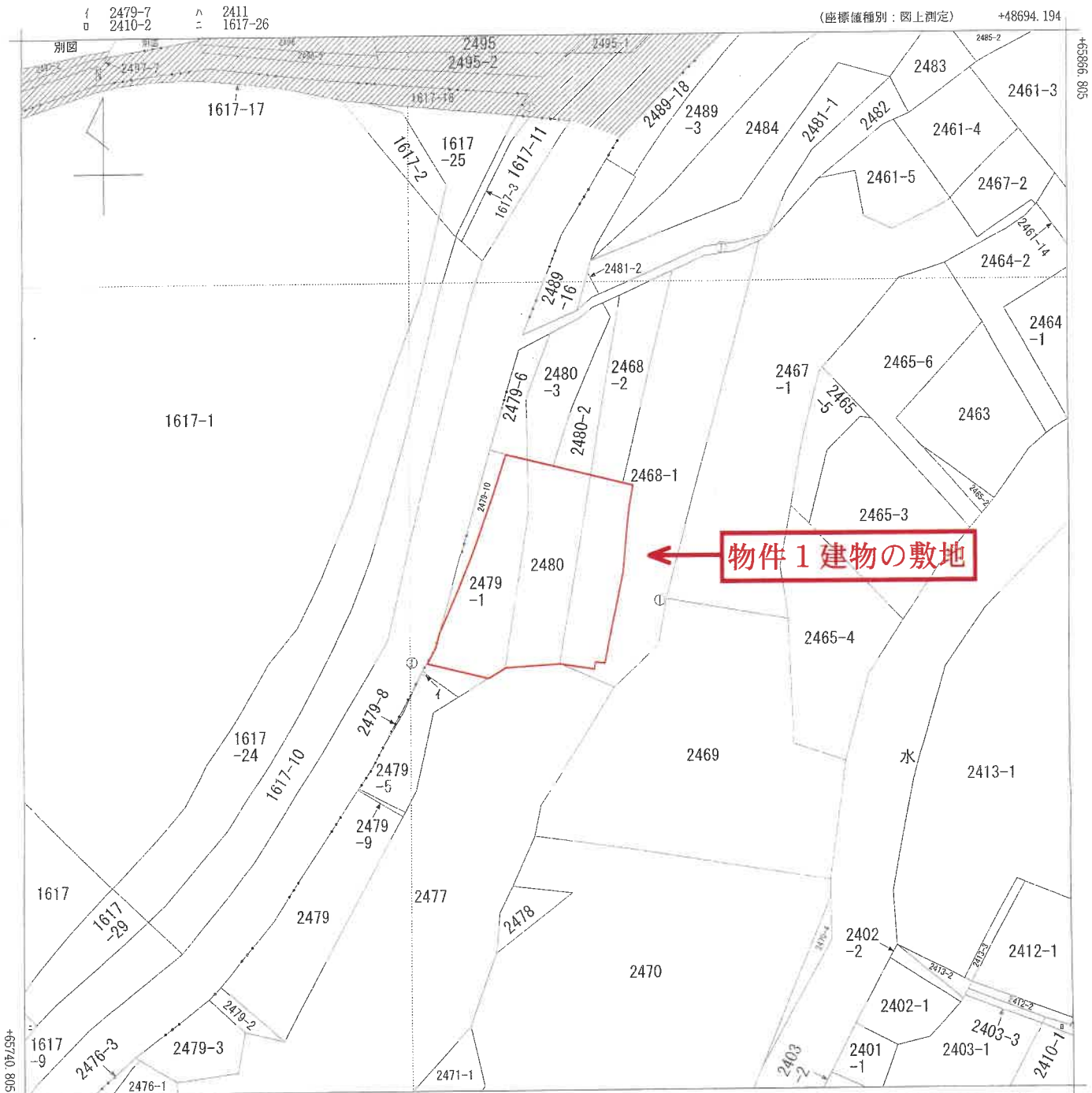
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 I	本件建物の1階に私と家族が居住しています。 他の所有者に利用料等の金銭を支払うことはありません。

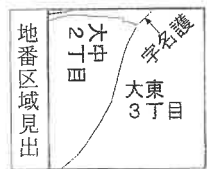
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 6月 5日 10:20-10:40	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, 占有調査, 全戸不在
7年 6月 9日 9:00-9:10 10:30-10:40	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手 占有者あて要請書作成・送付
7年 7月 17日 12:50-14:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 占有者と面談
7年 7月 22日 10:00-10:10	執行官室	目的外土地所有者あて照会書作成・送付
<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



+48569.194 (座標値種別：図上測定)
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	名護市大東三丁目		地番	2480番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和39年9月			備付年月日(原図)	昭和51年4月6日		補記事項		

A3をA4に縮小

公図(写)

(9枚目)

登記年月日：昭和48年11月16日

S 48.11.16

175438

各階平面図

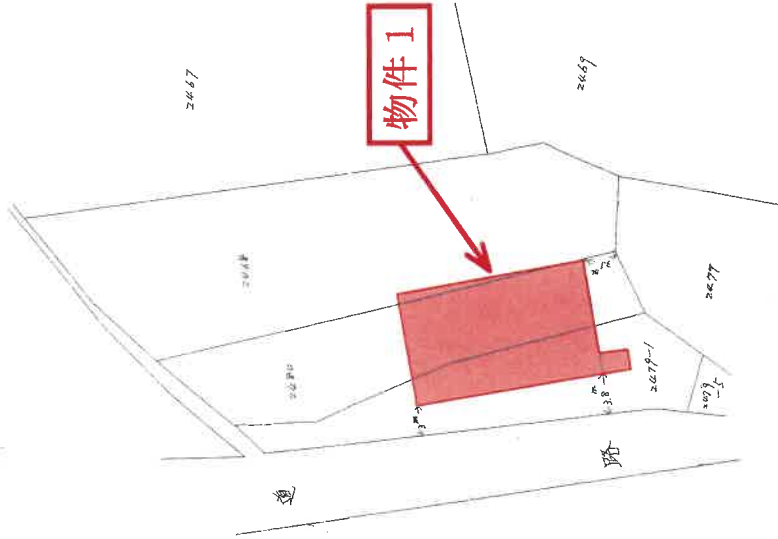
家屋番号 2480

建物の所在 名護市字名護2480番地、2479番地、2466番地

大東三丁目

昭和四八年壹月壹日	製作者
製作年月日	製作者

申請人



(日調連14)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

A3をA4に縮小

建物図面(写)

(10枚目)

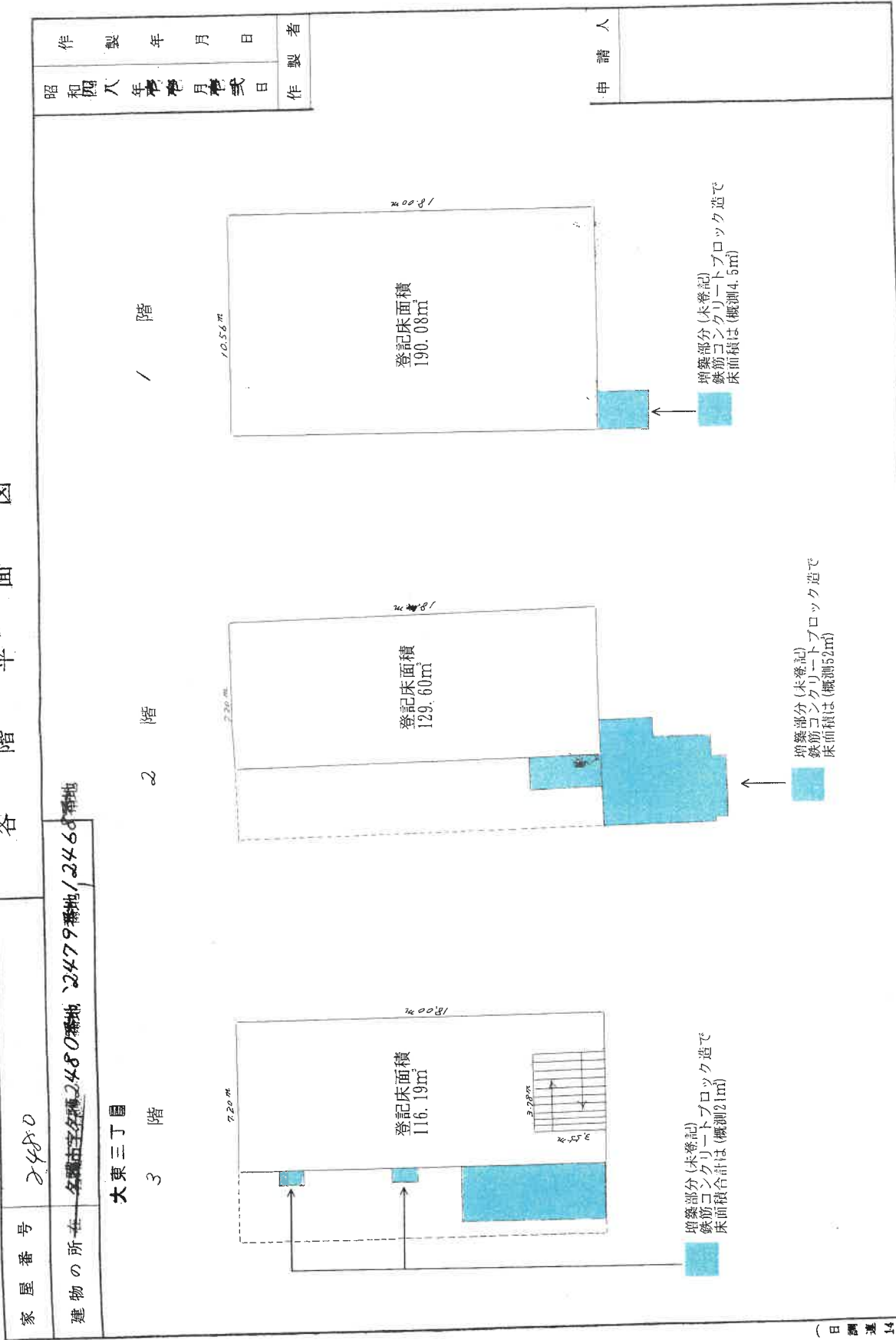
請求番号：22-2

登記年月日：昭和48年11月16日

175437

S 48.11.16

各階平面図



(日調連 14)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

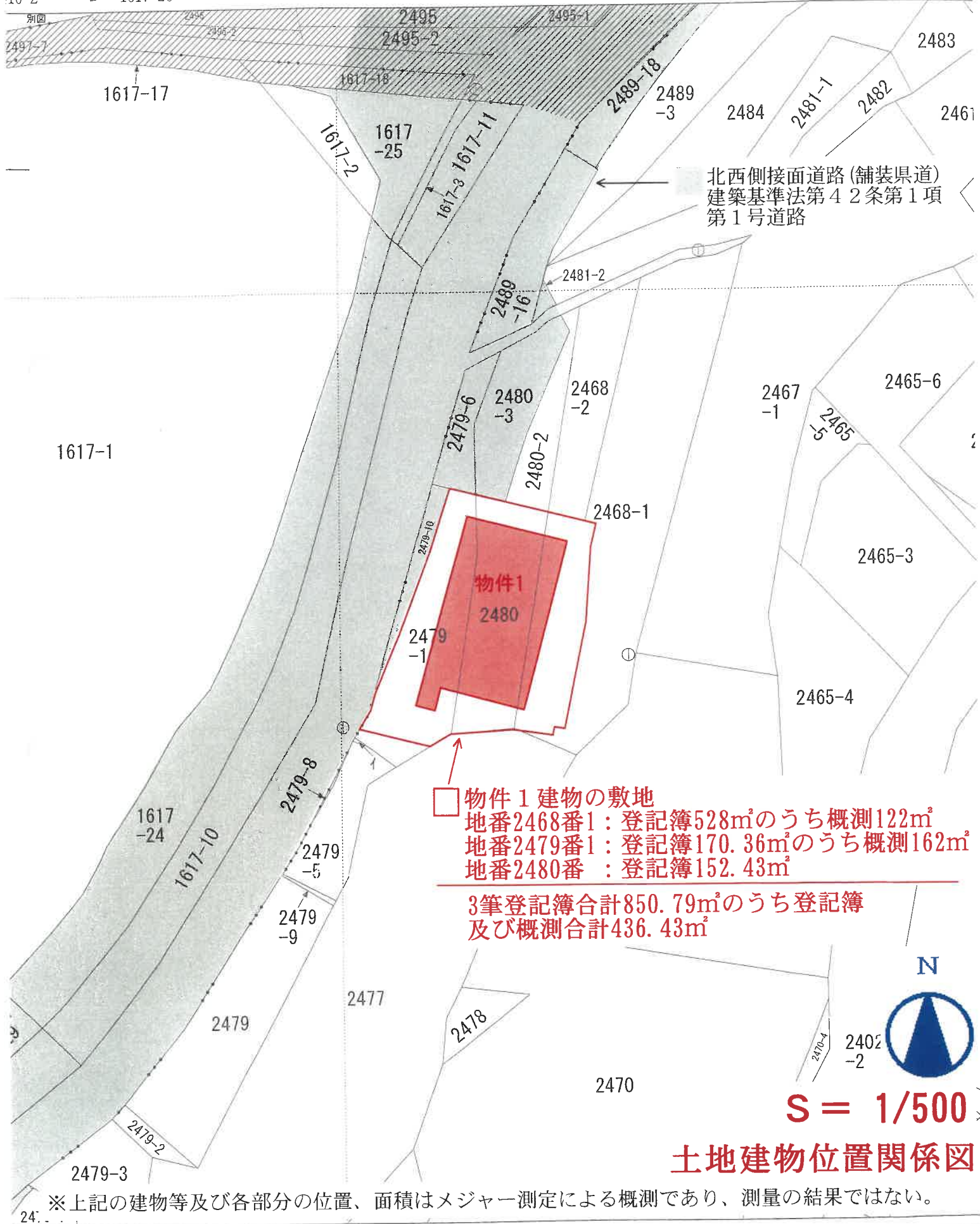
縮尺 1/200

A3をA4に縮小

各階平面図(写)

79-7 △ 2411
10-2 = 1617-26

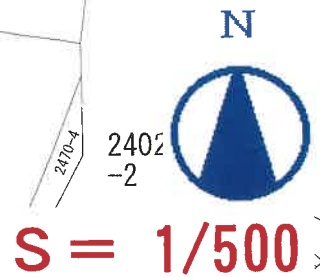
(座標値種別：図上測定)



北西側接面道路(舗装県道)
建築基準法第42条第1項
第1号道路

□ 物件1 建物の敷地
地番2468番1：登記簿528㎡のうち概測122㎡
地番2479番1：登記簿170.36㎡のうち概測162㎡
地番2480番1：登記簿152.43㎡

3筆登記簿合計850.79㎡のうち登記簿
及び概測合計436.43㎡



土地建物位置関係図

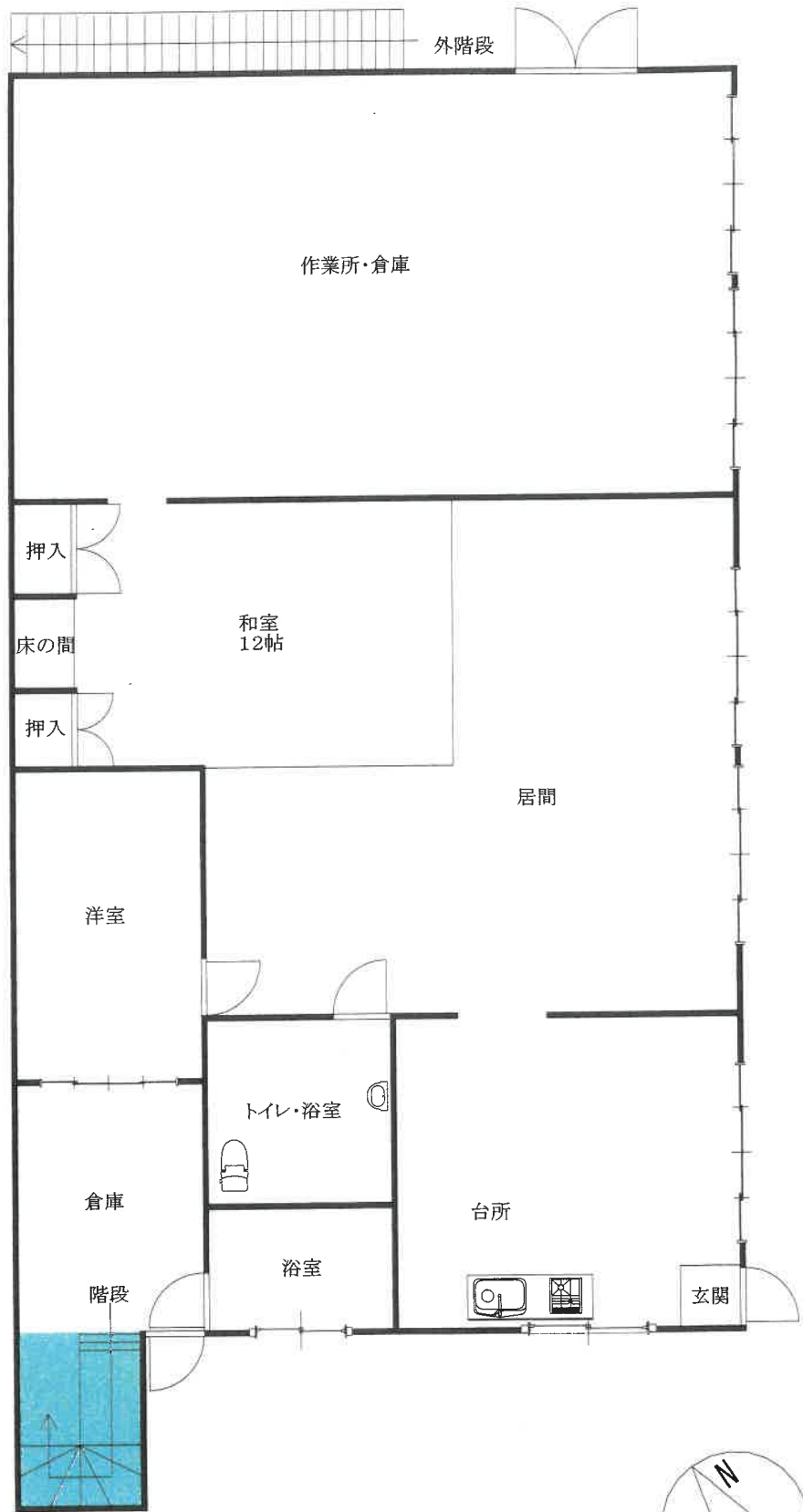
※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。

(座標値種別：図上測定)

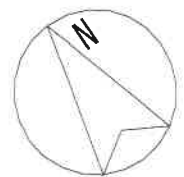
(12枚目)

地 2

1階



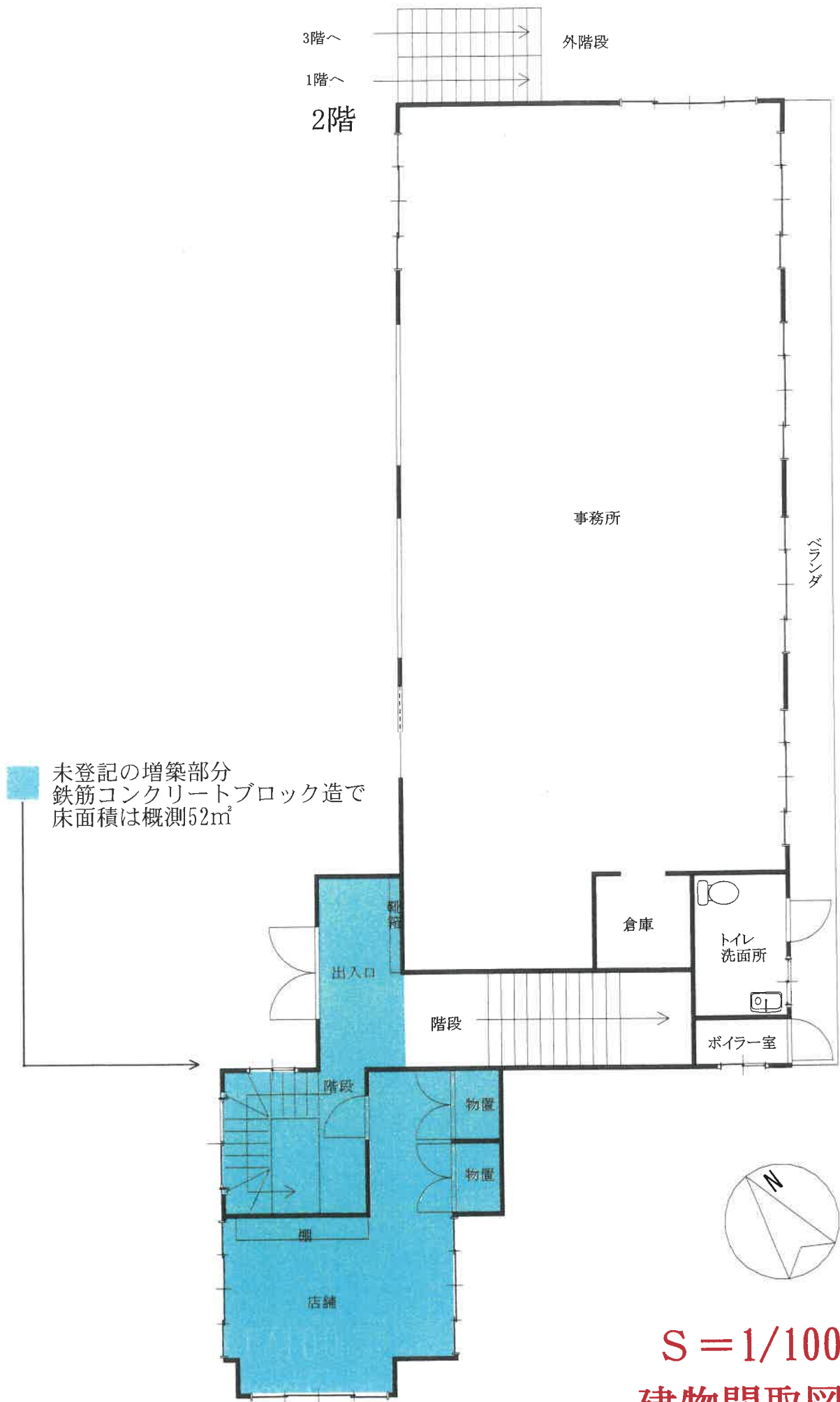
未登記の増築部分
鉄筋コンクリートブロック造で
床面積は概測4.5㎡



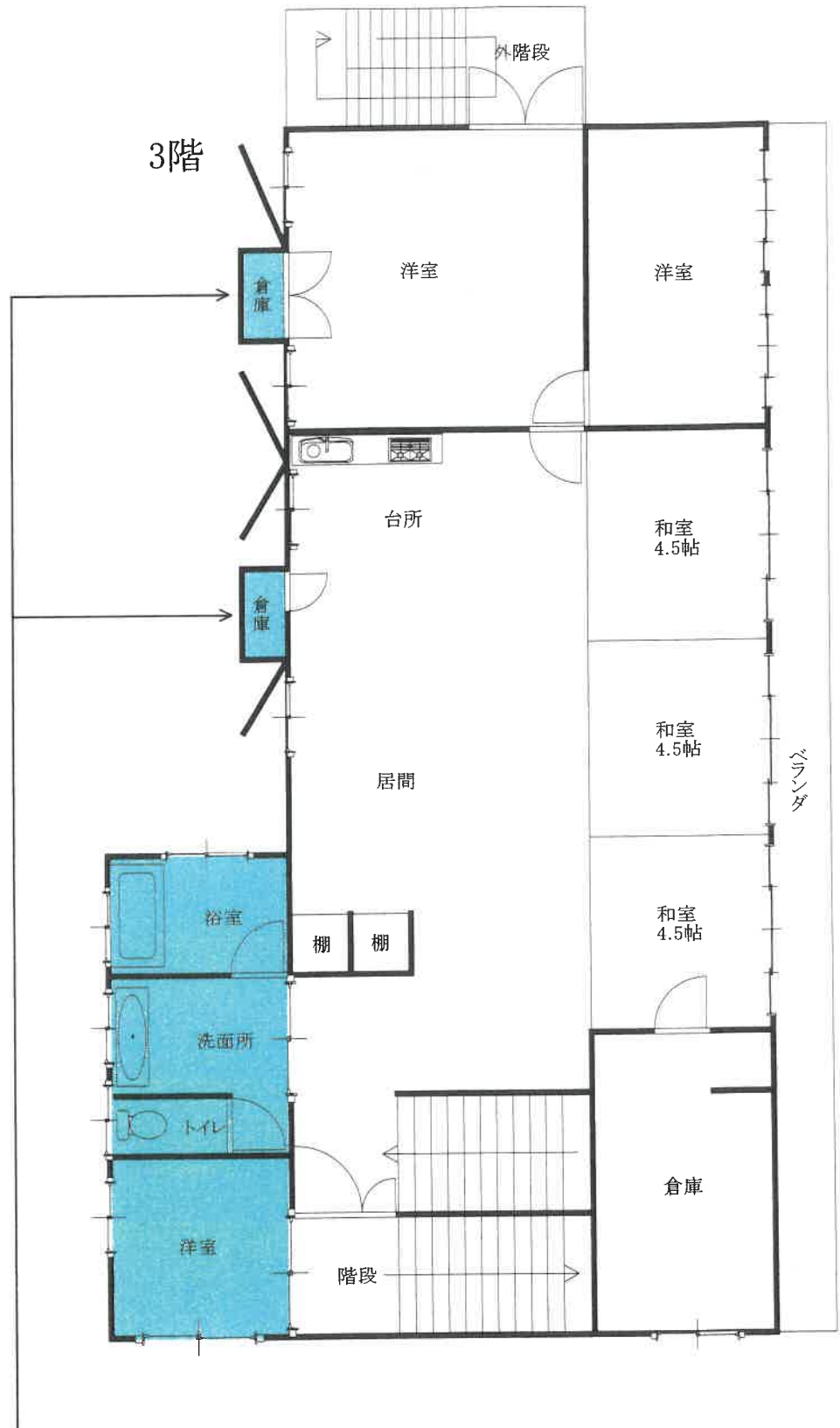
S = 1/100

建物間取図

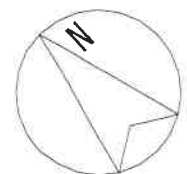
(13 枚目)



S = 1/100
建物間取図



未登記の増築部分
 鉄筋コンクリートブロック造で
 床面積合計は概測21㎡



S = 1/100
 建物間取図

本件建物全景



1

本件建物内部(賃貸部分)



2

本件建物内部(賃貸部分)



3

同上(3階部分)



4

本件建物内部(3階部分)



5

同上(3階部分)



6

建物の東側から撮影



7

本件建物内部(1階部分)



8

建物の東側敷地の陥没状況



9

接面道路の状況



10

副本

令和7年 (ケ) 第20631号

令和7年 7月17日現地調査

令和7年 9月 4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

物件番号	評価額
1	金 3,460,000円

(上記価額は、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。

物件 番号	特 記 事 項															
1	<p>・現況所在は、次頁の3筆目的外土地が一体地で構成され、物件1建物の敷地として利用されている。</p> <p>・物件1建物は建築当初1階は食堂、2階は商店、3階は旅館として利用されていたが、現地調査時点では1階は居宅、2階は事務所、3階は空室(空家)となっている。なお、2階北東側の事務所について、評価時点では空事務所となっている。</p> <p>・物件1建物の現況構造は、建物敷地が県道71号線の道路面より低いことから当該県道とほぼ等高に接する1階軒が張り出した2階を中心に1階及び3階と連絡している。1階と2階は別個独立しており、外階段のみが設置されている。2階及び3階は内階段及び外階段が設置されている。</p> <p>・現地での巻き尺測定等における状況を確認した結果、昭和53年後頃に1階南西側一部及び2階南西側(概測4.5㎡及び5.2㎡)、昭和49年4月頃に3階北西側(概測2.1㎡)が増築されており、当該部分は未登記である。</p> <p>物件1の現況の種類、床面積は以下のとおり</p> <table data-bbox="347 1061 895 1308"> <tr> <td>種類</td> <td colspan="2">居宅・事務所</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>(概測) 1階</td> <td>194.58㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(概測) 2階</td> <td>181.60㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(概測) 3階</td> <td>137.19㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(概測) 延べ床面積</td> <td>513.37㎡</td> </tr> </table> <p>・物件1建物にはコンクリート叩き、1階～3階に連絡する鉄筋コンクリート造の外階段等の工作物がある。当該工作物は、主物である物件1建物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、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。</p>	種類	居宅・事務所		床面積	(概測) 1階	194.58㎡		(概測) 2階	181.60㎡		(概測) 3階	137.19㎡		(概測) 延べ床面積	513.37㎡
種類	居宅・事務所															
床面積	(概測) 1階	194.58㎡														
	(概測) 2階	181.60㎡														
	(概測) 3階	137.19㎡														
	(概測) 延べ床面積	513.37㎡														
住居表示	「大東三丁目22番20号」															

第4 目的外土地

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積所有者	名護市大東三丁目 2480番 宅地 152.43m ² B	同左
	土地利用権原等の概況		
	占有権原 占有開始時期 契約等当事者 現況専有面積	使用借権 昭和48年11月2日 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 公簿152.43m ²	
2	所在地目地積所有者	名護市大東三丁目 2479番1 宅地 170.36m ² B	同左
	土地利用権原等の概況		
	占有権原 占有開始時期 契約等当事者 現況専有面積	使用借権 昭和48年11月2日 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 公簿170.36m ² のうち概測162m ²	
番号	所在等	登記	現況

3	所 有 者	D	
	土地利用権原等の概況		
	現況地目 占有権原 占有開始時期 契約等当事者 現況専有面積	宅地 使用借権 昭和48年11月2日 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 公簿528㎡のうち概測122㎡	
特 記 事 項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続により借主(占有者)側に承継が生じている。 ・ 詳細は現況調査報告書及び添付土地建物位置関係図を参照 			

第5 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等(距離は道路距離)

位置・交通	最寄りバス停「県立北部病院前」の北東方約50m	
付近の状況	<p>県立北部病院の北東側、県道71号線沿いに位置する混在住宅地域である。当該地域はコンビニエンスストア、店舗兼共同住宅、病院のほか駐車場等が混在し、用途の多様性が認められる。名護市中心部に伸びる幹線道路沿いの場所柄から事業用不動産に係る開発素地の需要には根強いものが認められる。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東江小学校・・・・・・・・・・約950m ・タウンプラザかねひでなんぐすく桜市場・約800m ・名護大中郵便局・・・・・・・・・・約750m ・名護市役所本庁舎・・・・・・・・・・約1,600m <p>昨今の景気動向の下、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測される。</p>	
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 準住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	<p>地積：436.43㎡(=152.43㎡+162㎡+122㎡)</p> <p>形状：ほぼ台形</p> <p>間口：約27m</p> <p>奥行：約7.5m～20m</p> <p>地勢：概ね東向き下り傾斜等</p> <p>その他：下記道路より約0～7m低く接面する中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>北西側：幅員約16m県道(71号線：アスファルト舗装：歩道あり)</p> <p>(建築基準法第42条第1項第1号道路である。)</p>	
土地の利用状況等	<p>3筆目的外土地が一体地で構成され、物件1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。</p>	

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 なし
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. 目的建物の概況及び利用状況 (物件1)

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48年11月2日 変更・増築年月日 (未登記部分) 1階南西側一部、2階南西側 昭和53年月日不詳 3階北西側 昭和49年4月日不詳 経過年数 (登記新築年月日より) 約52.0年 経済的残存耐用年数 (加重平均) 約5.0年
仕様	構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 屋根：モルタル金ゴテ仕上げ 外壁：ペイント吹付塗装仕上げ等 内壁：プリント合板、合板下地クロス貼り、タイル貼り等 床：フローリング、畳、タイル等 天井：プリント合板、石膏ボード等 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・事務所 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	物件1は築後約52年を経過した古型化の居宅・事務所で、維持管理の状態は1階及び2階は概ね普通程度であるが、3階は

	空室(空家)の長期化からカビ発生等が認められ、劣る。目視可能な範囲において、外壁にクラック・塗装被膜劣化、軒下コンクリート剥離等が見受けられ、室内ではシロアリ浸食等は見受けられないものの、天井において雨漏り跡、床まわりではフローリング材劣化による軋み等が認められ、経年相応に疲弊した状態にある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	ない

第6 評価額算出の過程

建物の積算価格に、土地利用権等価格を加算して、本件建物を評価した。

1. 基礎となる価格

①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、建物価格を下記のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	現況延床面積等 (m ²) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	210,000	1.00	513.37	0.05	5,390,000

ア 再調達原価：同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用等を勘案し、構造別面積割合の加重平均により査定した。

イ 品等修正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積等：概測数量を採用。

エ 現価率：物件1建物は、建築後約52年を経過し、経済的耐用年数はほぼ満了している。外壁クラック等や、建物資材等の破損・劣化が目立ち、設備取り換え・要補修個所が多い等老朽・古型物件の市場性を考慮し、現価率は5%と判断した。

②土地利用権等

目的外土地に付着する土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

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 補正率 エ	土地利用権 割合 オ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ＝カ
1	57,400	0.60	152.43	1.00	0.10	525,000
2	57,400	0.60	162	1.00	0.10	558,000

3	57,400	0.60	122	1.00	0.10	420,000
合計						1,503,000

ア 標準画地価格 公示地「名護5-3」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 49,700 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101.3}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{86.0} & \ni & 57,400 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

* 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。

$$(\text{年}8\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 2 \text{ ヲ月} \ni 1.3\%$$

* 標準化補正 : 角地 + 2.0%

* 地域格差 : 交通接近条件 環境条件

$$0.99 \times 0.87 \ni 0.86$$

イ 個別格差 : 以下のとおり査定する。

項目	個別格差の内容	格差率
道路との高低差	車両の出入り・通行上の利用障害、建物の配置・設計上の制約等土地利用効率に劣り、また階段・擁壁設置の必要性など費用が嵩む程度を考慮	0.60
相乗積		0.60

ウ 地積 : 目的外土地1は登記数量、目的外土地2及び3は概測数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

オ 土地利用権割合 : 目的外土地1~3の土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

2. 評価額の判定

① 土地利用権等付建物価格

前記により求めた建物価格と土地利用権等価格を合算し、土地利用権等付建物価格を下記のとおり求めた。

建物価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 (円) (1②カ) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ア+イ=ウ
5,390,000	1,503,000	6,893,000

② 評価額

上記で求めた価格に、本物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性等を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地利用権等付 建物価格 (円) (2①ウ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場修 正 エ	その他の控 除減価 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ ×エ÷オ
1	6,893,000		0.70	0.80	400,000	3,460,000

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市場性修正：物件1は共有の老朽・古型建物で、将来の建物取壊費用負担など市場性が劣る程度を考量

エ 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。

オ その他の控除減価 (敷金等)：400,000 円

第7 参考価格資料

地価公示価格：名護5－3

所 在：名護市大北2丁目5188番4外「大北2－7－2」

価 格：49,700円/m²（対前年変動率1.6%）

位 置：「大北」停の南西方、道路距離50m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：759m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側幅員約16m県道、南西側道

用途指定等：非線引都市計画区域、準住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

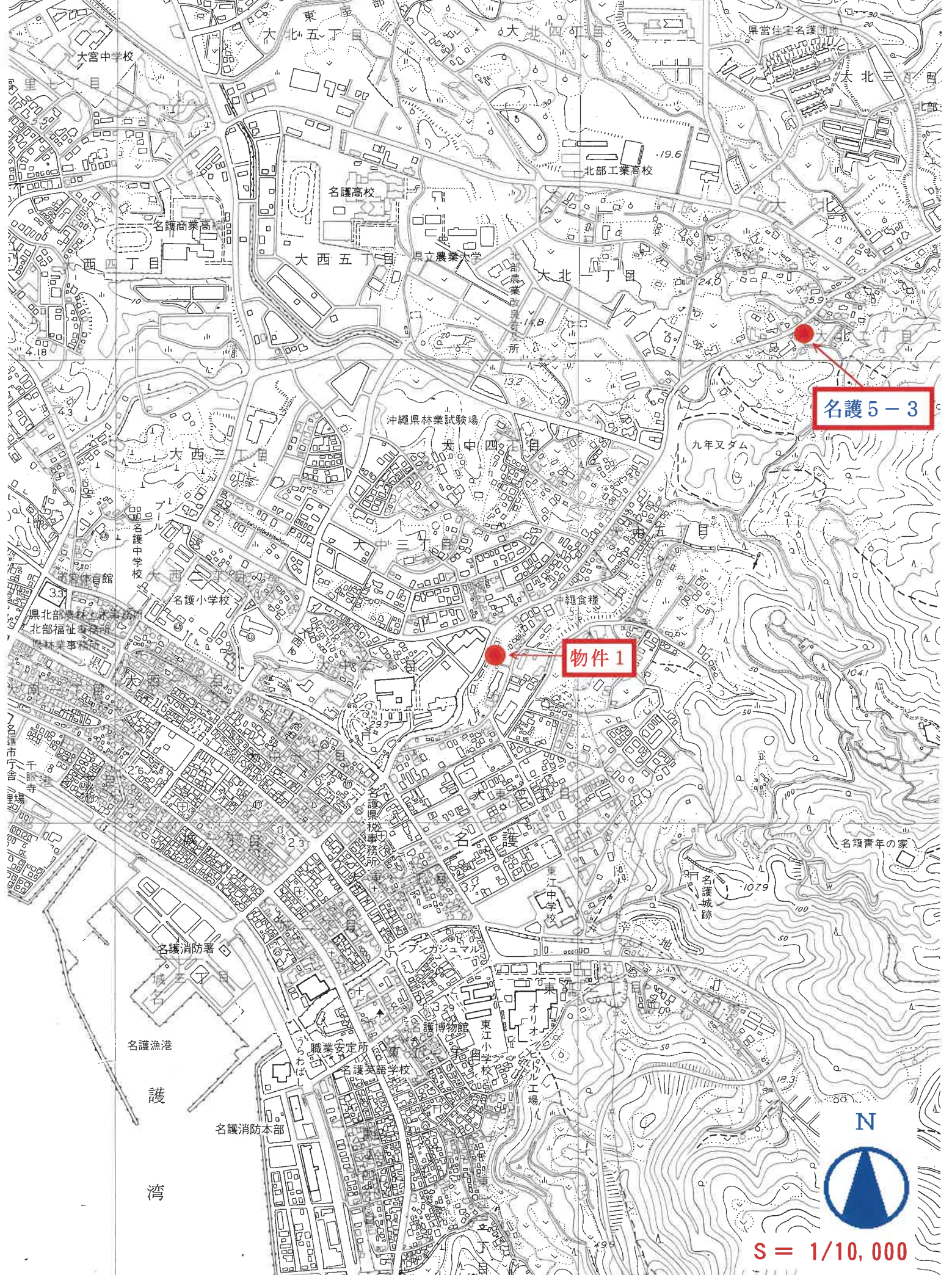
地 域 の 概 要：店舗兼共同住宅のほか住宅等が見られる商業地域

第8 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



名護5-3

物件1



S = 1/10,000

位置図

沖縄電力名 名護市役所発行「名護市地形図5」より

