

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 6月10日

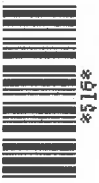
那覇地方裁判所

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 2日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月16日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 6日 午前 9時45分 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 6月10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 | 国頭郡今帰仁村字古宇利流シ原 |
| | 地 番 | 2282番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字古宇利 2282番地20 |
| | 家屋 番号 | 2282番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.46平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 旅館 |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 31 日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 金 城 邦 英

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 1, 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

【物件番号 1, 2】

売却対象外の土地（地番 2282 番 21）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。

物 件 目 録

- 1 所 在 国頭郡今帰仁村字古宇利流シ原
 地 番 2282番20
 地 目 宅地
 地 積 126.50平方メートル

- 2 所 在 国頭郡今帰仁村字古宇利 2282番地20
 家屋 番号 2282番20
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 31.46平方メートル
 2階 33.12平方メートル
 (現況)
 種 類 旅館

令和 6年(ケ)第 34 号
令和 7年 1月 14日受理
令和 7年 3月 14日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部

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 | 国頭郡今帰仁村字古宇利流シ原 |
| | 地 番 | 2282番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字古宇利 2282番地20 |
| | 家屋 番号 | 2282番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.46平方メートル
2階 33.12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 ） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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	接面道路：道路と接面する。	
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：旅館 ☐ 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 上記の者が本建物を 宿泊所 として利用している。 ☐ 「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

その他の事項

- 水道施設につき、本件物件を現状のとおり管理会社に委託しない場合は、水道施設を新所有者が新たに設置する必要がある。
- 通行料を徴収しているか否か、水道施設の設置工事を許可するか否かについて、目的外土地（地番 2282 番 21）の所有者である株式会社エッジに照会書を送付したところ、あて所尋ねなしで返送された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(株)B・BRENT社員 (管理会社)	本件建物を含むこのエリアは、当社が所有者から委託を受けて古宇利島ロテルズとの名称で別荘兼宿泊施設として管理運営しています。所有者が宿泊することもあります。 所有者との間で管理運営費等の取り決めはありません。必ず当社が管理することではありませんが、現在、このエリア内にある建物全てを当社が管理しており、居宅として使用している方はいません。所有者が変更になると、今後の使用方法等について、新所有者との話し合いになると思います。 当施設利用について、ゴミステーション利用として年22,000円、浄化槽等の保守点検・清掃費用として年33,000円を負担して頂いています。 本件建物から道路に至る通路として株式会社エッジ所有の目的外土地（地番2282番21）を利用していますが、通行料は徴収しておりません。ただし、破損等があれば受益者で負担する取り決めとなっています。 水道施設について、当社に管理委託をする場合は、当社の水道施設を利用し、その利用分を支払うことになっていますが、管理委託をしない場合は、新所有者が新たに水道施設を設置する必要があります。
■所有者	管理会社の陳述のとおりです。

(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 1 5 日 14 : 00 - 14 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 1 月 2 4 日 12 : 30 - 12 : 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、占有調査
7 年 1 月 2 9 日 11 : 20 - 11 : 30	執行官室	所有者から電話聴取
7 年 2 月 1 9 日 13 : 00 - 13 : 40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、管理会社社員と面談
7 年 2 月 2 6 日 10 : 00 - 10 : 10	執行官室	目的外土地所有者株式会社エッジに照会書作成・送付

(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。

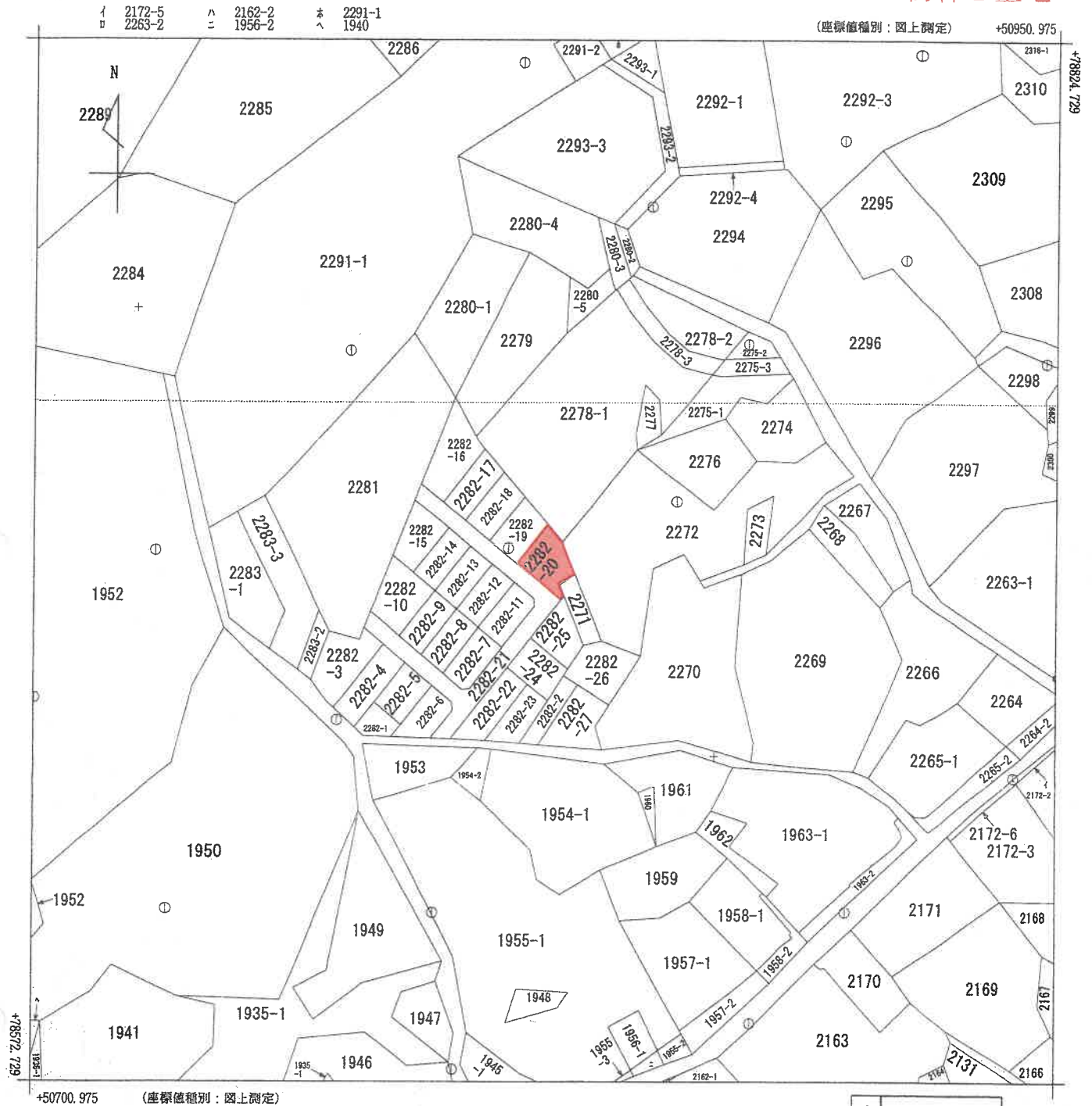
☒ 令和 7 年 2 月 1 9 日
目的物件は不在で施錠されていたので、管理会社が持参した鍵で解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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

物件 1 土地



地番区域見出
字古宇利

請求部	所在	国頭郡今帰仁村字古宇利流シ原					地番	2282番20		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年8月				備付年月日(原図)	昭和51年4月6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。
(那覇地方方法務局名護支局管轄)
令和6年11月14日
那覇地方方法務局

整理番号：H45732-1
(1/1) 登記官

この地図はA 3サイズをA 4サイズへ縮小しています。

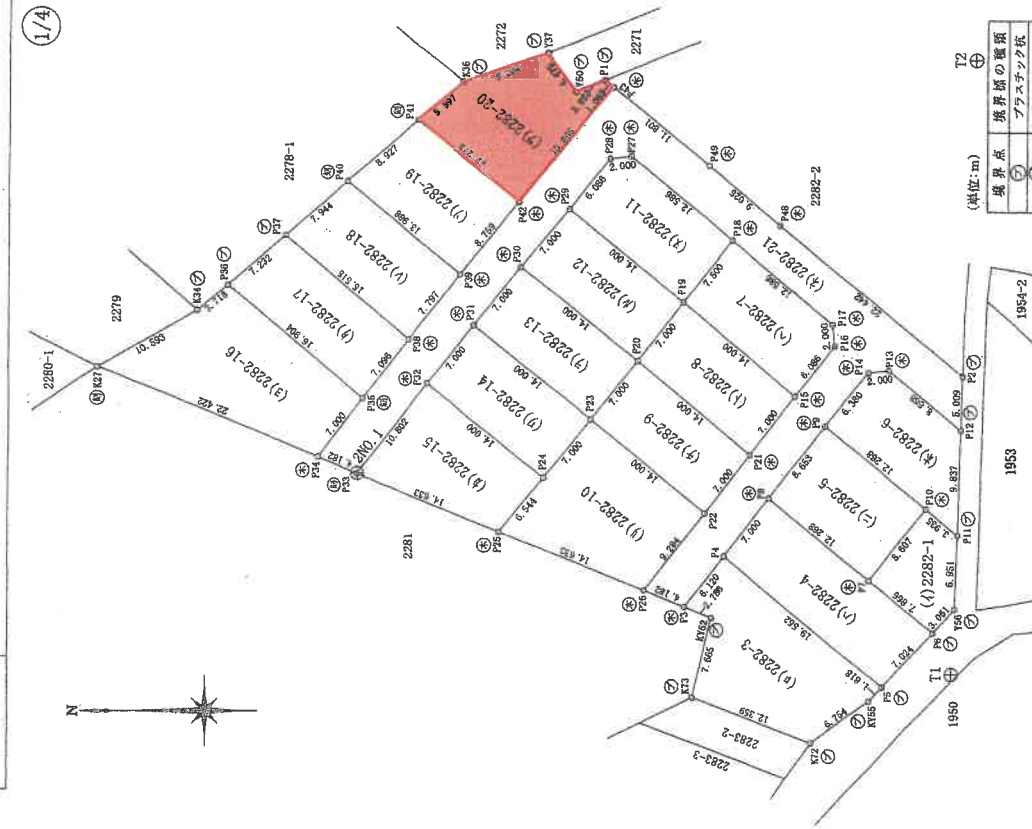
(6 枚目)

地積測量図

地番 (イ)2282-1
(ロ)2282-3~(ハ)2282-21

土地の所在 国頭郡今帰仁村字古宇利流シ原

1/4



申請人

縮尺 1/500

地番	(イ)2282-1	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
点名					
P6		78658.868	50778.535	-8.224	-417602.571840
Y56		78656.760	50780.740	-2.346	-119131.616040
P11		78656.522	50787.687	2.812	142814.975844
P10		78659.572	50790.173	8.462	429788.433225
P7		78664.984	50783.481	-0.704	-36761.570624
				倍面積	115.561266
				面積	57.7806330
				地積	57.78

地番	(ロ)2282-3	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - (X_{n+1} - X_{n-1})$
点名					
KY52		78650.191	50779.947	-0.727	-36917.021469
K73		78652.046	50772.510	-3.729	-493965.749790
K72		78670.462	50768.201	-17.057	-866460.586467
KY55		78654.979	50772.144	-6.740	-342204.250660
P5		78663.722	50773.458	13.946	780086.645268
P4		78678.925	50785.752	19.051	967516.361352
P3		78682.773	50780.993	1.266	64288.737138
				倍面積	346.835472
				面積	173.417360
				地積	173.41

地番	(ハ)2282-4	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - (X_{n+1} - X_{n-1})$
P4		78678.925	50785.752	-10.801	-548536.907252
P5		78663.722	50773.458	-20.067	-1018363.247106
P6		78658.868	50778.535	1.262	64082.511170
P7		78654.984	50783.481	15.655	795015.895055
P8		78674.523	50791.195	13.941	708080.949495
				倍面積	277.801262
				面積	138.9006310
				地積	138.90

地番	(ニ)2282-5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
----	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番	(ホ)2282-6								
点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - (X_{n+1} - X_{n-1})$					
P9	78659.082	50797.923	-5.499	-279337.778577					
P10	78659.572	50790.173	-12.560	-637924.629880					
P11	78656.522	50787.687	-3.386	-171967.18182					
P12	78656.186	50787.518	6.560	332231.718960					
P13	78663.082	50803.094	8.885	451385.480190					
P14	78665.071	50802.884	6.000	304817.304000					
			倍面積	205.052631					
			面積	102.5263155					
			地積	102.52					

作成者

(1/4)

請求番号: 30-1

(7枚目)

登記官

那覇地方裁判所

令和7年1月15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。
(那覇地方裁判所書記官)

公用

登記年月日: 平成29年7月2日

地 積 測 量 図

(イ)2282-1
(ロ)2282-3～(ハ)2282-21

地 番

土地の所在 国頭郡今帰仁村古宇利流シ原

2/4

地 番	(イ)2282-12	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P19	78682.894	50809.470	50818.273	6.485	329439.412550	
P29	78693.780	50818.273	50812.830	15.287	776958.939551	
P30	78698.181	50812.830	50807.387	-6.485	-329439.412550	
P20	78697.295	50804.027	50804.027	-15.287	-776958.939551	
				併面積	196.989002	
				面積	97.9945010	
				地 積	97.99	m ²

地 番	(イ)2282-13	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P20	78687.295	50804.027	50812.830	6.484	329439.412550	
P31	78698.181	50812.830	50807.387	15.288	776958.939551	
P30	78702.583	50807.387	50804.027	-6.484	-329439.412550	
P23	78691.697	50798.594	50798.594	-15.288	-776958.939551	
				併面積	196.989002	
				面積	98.003040	
				地 積	98.00	m ²

地 番	(イ)2282-14	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P23	78691.697	50798.594	50807.387	6.485	329439.412550	
P31	78702.583	50807.387	50804.027	15.287	776958.939551	
P32	78706.984	50804.027	50801.944	-6.485	-329439.412550	
P24	78696.098	50793.141	50793.141	-15.287	-776958.939551	
				併面積	195.989002	
				面積	97.9945010	
				地 積	97.99	m ²

地 番	(イ)2282-15	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P24	78696.098	50793.141	50793.141	6.771	343920.357711	
P22	78706.984	50801.944	50801.944	17.678	888076.765032	
P33	78713.776	50793.141	50793.141	-6.771	-343920.357711	
P25	78700.213	50788.053	50788.053	-17.678	-888076.765032	
				併面積	242.829614	
				面積	121.4148070	
				地 積	121.41	m ²

地 番	(イ)2282-16	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K34	78726.245	50806.797	50806.797	12.040	611737.915880	
K27	78738.435	50803.529	50803.529	-11.593	-588965.311697	
P34	78717.652	50795.114	50795.114	-25.185	-1279274.946090	
P35	78713.250	50800.557	50800.557	8.743	444149.268651	
P36	78726.395	50811.185	50811.185	15.935	812724.904075	
				併面積	371.832019	
				面積	185.9160095	
				地 積	185.91	m ²

地 番	(イ)2282-7	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P16	78668.181	50805.399	50805.399	-3.616	-183712.322784	
P17	78668.392	50807.388	50807.388	9.997	507921.457836	
P18	78678.178	50815.302	50815.302	14.502	738923.409604	
P19	78682.894	50809.470	50809.470	-6.170	-313494.428900	
P15	78672.008	50800.657	50800.657	-14.713	-747430.213571	
				併面積	208.001185	
				面積	104.0005925	
				地 積	104.00	m ²

地 番	(イ)2282-8	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P16	78672.008	50800.657	50800.657	6.485	329442.325495	
P19	78682.894	50809.470	50809.470	15.287	776724.367890	
P20	78687.295	50804.027	50804.027	-6.485	-329464.115095	
P21	78676.409	50795.224	50795.224	-15.287	-776506.589288	
				併面積	195.989002	
				面積	97.9945010	
				地 積	97.99	m ²

地 番	(イ)2282-9	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P21	78676.409	50795.224	50795.224	6.484	329356.232416	
P20	78687.295	50804.027	50804.027	15.288	776591.964775	
P23	78691.697	50798.594	50798.594	-6.484	-329378.016556	
P22	78680.811	50789.781	50789.781	-15.288	-776474.171928	
				併面積	196.005608	
				面積	98.0033040	
				地 積	98.00	m ²

地 番	(イ)2282-10	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P22	78680.811	50789.781	50789.781	5.048	256386.814488	
P23	78691.697	50798.594	50798.594	15.287	776557.953608	
P24	78696.098	50793.141	50793.141	8.516	432554.388756	
P25	78700.213	50788.053	50788.053	-9.449	-478986.312797	
				併面積	319.576131	
				面積	159.7880655	
				地 積	159.78	m ²

地 番	(イ)2282-11	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
P18	78678.178	50815.302	50815.302	-15.602	-792723.350940	
P19	78682.894	50809.470	50809.470	5.070	257633.581140	
P27	78687.954	50823.216	50823.216	11.775	598443.388400	
P28	78689.953	50823.005	50823.005	5.816	295586.597080	
P29	78693.780	50816.273	50816.273	-7.059	-358726.189107	
				併面積	208.006573	
				面積	104.0032885	
				地 積	104.00	m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

地 積 測 量 図

地 番 (イ)2282-1
(ロ)2282-3～(ハ)2282-21

土地の所在 国 頭 郡 今 帰 仁 村 字 古 宇 利 流 シ 原

3/4

地 点 番 名	(イ)2282-1	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n - Y_{n-1}$	面 積
P2	78656.015	50802.524	17.279	777816.812196				
P48	78673.465	50816.635	24.468	1243391.425180				
P49	78680.483	50822.309	16.194	8230416.471946				
P43	78689.659	50829.730	17.895	909598.018350				
P42	78698.378	50833.949	14.226	722560.36874				
P39	78703.385	50812.138	10.410	529544.356580				
P38	78708.788	50806.075	9.365	475798.892716				
P35	78713.250	50800.557	8.364	450395.137248				
P34	78717.652	50795.114	0.526	26718.239864				
P33	78713.776	50793.548	-10.668	-641865.538060				
P32	78706.984	50801.944	-11.193	-568526.159192				
P31	78702.583	50807.387	-8.903	-447257.427761				
P30	78698.181	50812.330	-8.303	-447305.342090				
P29	78693.780	50818.273	-8.228	-418132.750244				
P28	78689.953	50823.005	-5.316	-295586.597080				
P27	78687.964	50823.216	-11.775	-598443.368400				
P18	78678.178	50815.302	-19.572	-994557.080748				
P17	78668.392	50807.383	-9.397	-507921.457836				
P16	78668.181	50805.399	3.516	183712.322764				
P15	78672.008	50800.667	8.228	417987.898076				
P21	78676.409	50795.224	8.303	447150.356872				
P22	78680.811	50789.781	10.240	520087.357440				
P26	78686.649	50782.552	1.962	99635.386644				
P3	78682.773	50780.993	-7.724	-392232.899332				
P4	78678.925	50785.752	-8.260	-419882.454000				
P8	78674.523	50791.195	-9.843	-499397.732385				
P9	78665.082	50797.923	-9.452	-480141.968196				
P14	78655.071	50802.884	-6.000	-304817.304000				
P13	78653.082	50803.094	-8.885	-451385.490190				
P12	78656.186	50797.518	-7.057	-359886.057705				
合 計				924.833913				462.4469565
面 積								462.44
地 積								462.44

作成者

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成29年7月2日

公用

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。
(那覇地方法務局名護支局管轄)
令和7年1月15日 那覇地方法務局

登記官

(10枚目)

地積測量図

地番 (イ)2282-1
(ロ)2282-3～(ハ)2282-21

土地の所在 国頭郡今帰仁村字古宇利流シ原

4/4

引張点

点名	X	Y	標高
2NO.1	78713.727	50793.597	プラスチック杭
T1	78657.120	50774.647	プラスチック杭

境界点名	点間距離 (単位：m)
2NO.1	T1

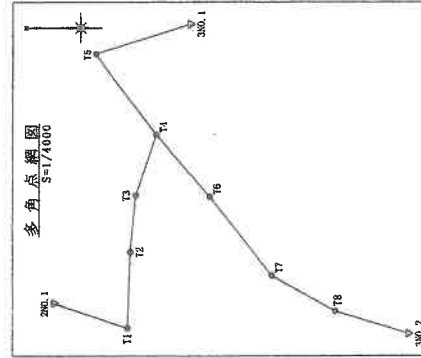
P4	35.675	24.470
P19	34.679	43.324
P20	28.415	42.115
P22	33.136	28.112
P23	22.587	42.054
P24	17.635	43.143

世界測地系	座標系
測量年月日 平成29年7月6日	XV系

与点 (電子基準点)	X	Y
点名		
大宜味	78626.533	64081.391
本願	77035.084	39650.008
宜野座	53564.242	47094.825

2級・3級基準点一覧表	X	Y
点名		
2NO.1	78713.727	50793.597
2NO.2	78398.442	51228.865
2NO.3	78218.953	50715.841
3NO.1	78609.389	51002.406
3NO.2	78440.953	50770.422

4級基準点一覧表	X	Y
点名		
T1	78657.120	50774.647
T2	78654.849	50832.180
T3	78650.843	50874.568
T4	78635.530	50919.671
T5	78681.485	50980.069
T6	78594.605	50873.369
T7	78546.410	50814.152
T8	78497.204	50787.496



申請人

作成者

縮尺 1/

登記年月日：平成30年5月8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。

(那覇地方方法務局名護支局管轄)

令和6年11月14日

那覇地方方法務局

登記官

【(枚目)】この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

各 階 平 面 図

建 物 図 面

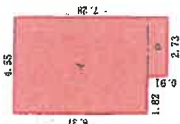
家屋番号

2282番20

建物の所在

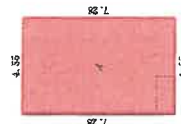
国頭郡今帰仁村字古字利2282番地20

1階



求積表

2階



求積表



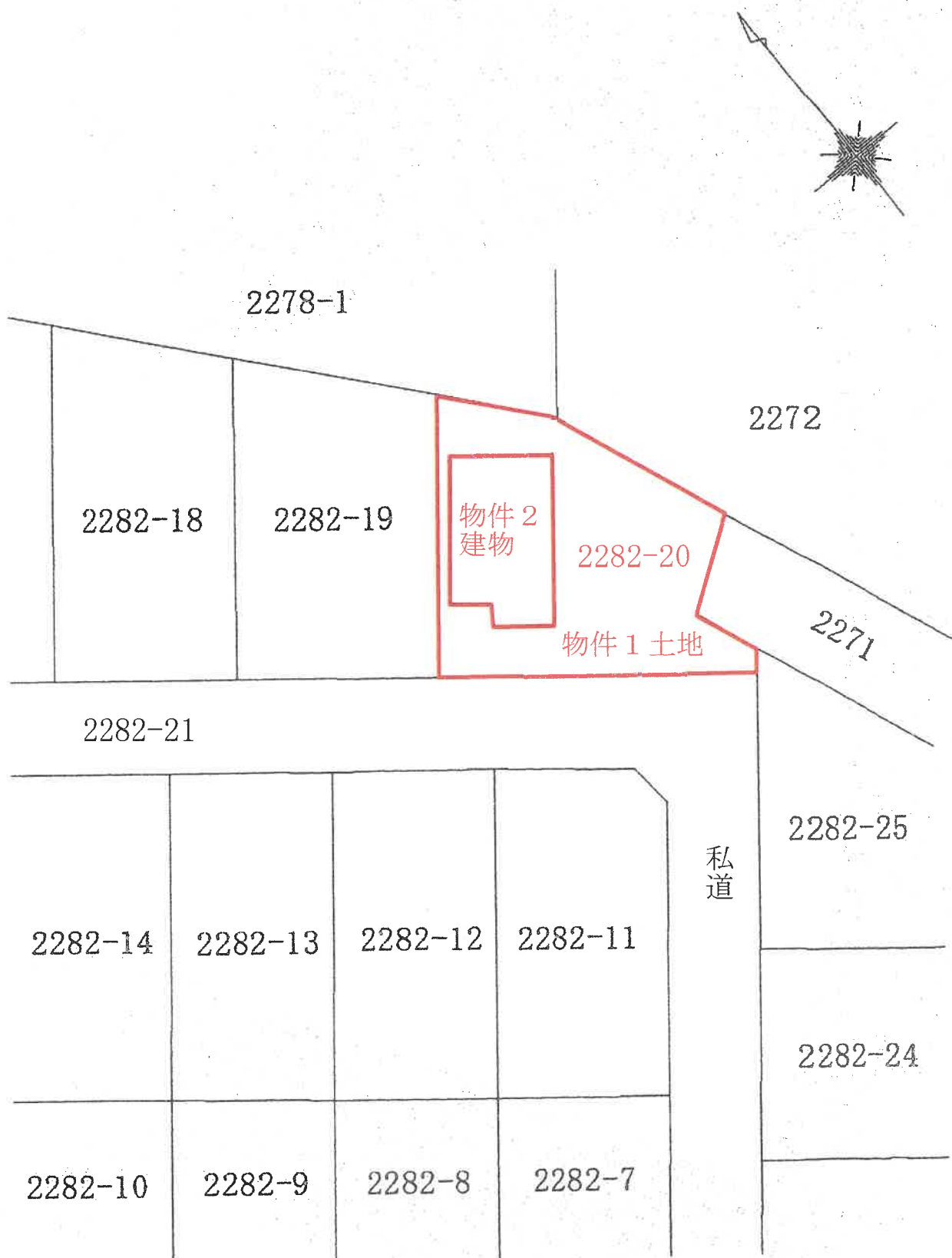
作成者

縮尺 1/250

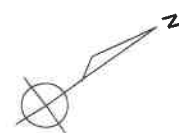
申請人

縮尺 1/500

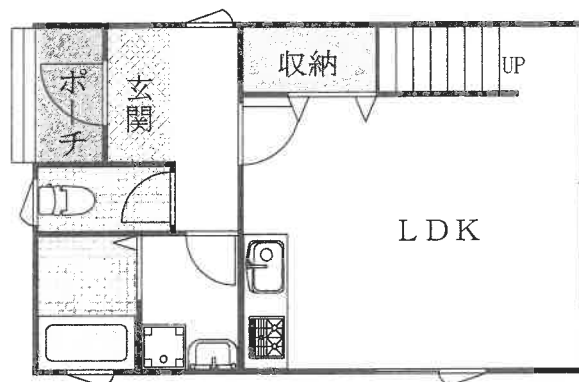
土地建物位置関係図



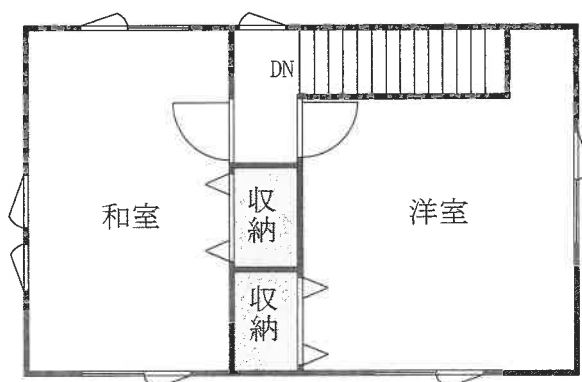
間取図



1 階



2 階



S = 1 : 100



1



2



3



4



5



6

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 2 月 19 日 調 査
令和 7 年 3 月 10 日 評 価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,630,000 円
物件2（建物）	金 7,440,000 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土地の内訳価格は物件2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は、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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字古宇利流シ原 2282番20 宅 地 126.50 m ²	「特記事項」 のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡今帰仁村字古宇利2282番地20 2282番20 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 31.46 m ² 2階 33.12 m ²	「特記事項」 のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・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、法務局に備え付けている地図（不動産登記法第14条第1項）と現地における状況が概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・旅館（宿泊所）として利用されている。 ・数量については、現地の状況により正確に確認できないが、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね一致するので、登記床面積を採用して評価した。		
住 居 表 示	「未実地」		

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 (道 路 距 離)	最寄バス停「トケイ浜・ハートロック」の西方, 約520m(徒歩約7分)	
付 近 の 状 況	当該物件は、沖縄本島より古宇利大橋等で架橋された古宇利島内に所在し、古宇利公民館の北西方約1.7km(直線距離)に位置する。周辺は畑, 未利用地等が多く, 戸建住宅, 別荘, ベンション等が散在する。 地域内は私道のほか里道も見られ, 当該物件付近より約170m(道路距離)で村道古宇利一周線に接続する。なお, 地域環境等が大きく変化する要因はなく, 今後もほぼ現状のままで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則を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建蔽率・容積率 防 火 規 制 そ の 他	都市計画区域外 — — — 今帰仁村景観計画:自然海岸地区
画 地 条 件	地 積 : 126.50 m² 形 状 : やや不整形 間 口 : 約14.0m 奥 行 : 約1.0m～約12.0m 地 勢 : 概ね平坦地 そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	南西側 幅員約4m アスファルト舗装 私道 等高に接面	
土地の利用状況等	・物件2建物の敷地に利用されている。 ・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」記載の通り。	
供給処理施設	上 水 道 : あり (私道所有者が設置した水道施設より供給) ガ ス 配 管 : なし 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, 土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・今帰仁村教育委員会からの回答によると, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 ・浄化槽の保守点検・清掃費用等の負担あり。(詳細については「現況調査報告書」記載の通り。)	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主たる建物
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30年5月6日 新築 経過年数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 33 年
仕 様	構 造：木骨造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：金属サイディング 内 壁：クロス貼り, 角壁タイルほか 床：床用合板, タイル貼りほか 天 井：クロス貼り, バスリブほか 設 備：電気設備, 給水設備等 その他：特になし
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：「第3目的物件」記載のとおり 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	使用資材：普通 施行状態：普通
保守管理の状態	概ね普通(経年相応の劣化等が確認される。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・私道通行料の徴収はない。なお、水道施設について、管理会社に管理委託をする場合は、その利用分を支払う事になっているが、管理委託をしない場合は、新たに水道施設を設置する必要がある。また、(詳細については「現況調査報告書」記載のとおり)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物権 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	42,200	0.96	126.50	0.90	4,612,000

ア 標準画地価格 : 古宇利島内に存する規範性の高い取引事例の取引価格より比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,733\text{円/㎡} & \times & \frac{127.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{123} & \div & 42,200\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時 点 修 正 : 類似する地価調査基準地の変動率より推定変動率を査定した。

* 標 準 化 補 正 : 1.00 (補正なし)

* 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件
1.02 × 1.05 × 1.15 × 1.00 ÷ 1.23

イ 個 別 格 差 : 方位 形状 その他
1.01 × 0.95 × 1.00 ÷ 0.96

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 所在する建物の築年数及び敷地との適応の状態, 将来的な取り壊し費用の発生等を勘案した。

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	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	180,000	1.00	64.58	0.743	8,637,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積等 : 登記数量を採用した。

エ 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。

$$\text{物件2} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.825 \times 0.90 \div 0.743$$

項 目 \ 物件区分	物件2
n : 経過年数	7年
o : 経済的残存耐用年数	33年
q : 観察減価法による補正率	△ 10

(注) 観察減価法による補正率を、建物の経過年数、保守管理の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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て、さらに競売市場修正等を施し、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(1①オ)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	4,612,000	0.25 法定地上権	1,153,000

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、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ, 1②オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(①ウ)	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	4,612,000	-1,153,000		0.95	0.80	2,630,000
2	8,637,000	+1,153,000	1.00	0.95	0.80	7,440,000
一括価格(合計)						10,070,000

ウ 占有減価修正： 現状利用により必要はない。

エ 市場性修正： 水道施設利用等の不確実性を勘案した。

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

取引事例

所 在：今帰仁村字古宇利地内

住居表示「未実施」

取引価格：40,733円/㎡

位 置：古宇利島南部

取引時点：令和4年8月

地 積：約500㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北側幅員約7.0m村道

形 状：概ね正方形

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：傾斜地に店舗のほか畑や未利用地も多い地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 地積測量図（写し）
- 4 建物図面・各階平面図（写し）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 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

位置図

