

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）

令和7年（ケ）第20520号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、評価書に加え、評価書の「補充書」があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 8日

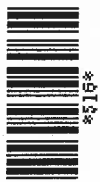
那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

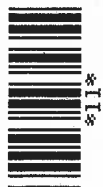
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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)
1～9	9,310,000 7,448,000	一括	1,862,000	101,020	0
1	50,000				
2	50,000				
3	540,000				
4	450,000				
5	820,000				
6	1,280,000				
7	1,400,000				
8	1,680,000				
9	3,040,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 338番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 31平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 345番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 15.16平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 350番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 165平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 351番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 94平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 352番1 |



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 221平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天親川原

地 番 353番

地 目 雑種地

地 積 273平方メートル

7 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天親川原

地 番 355番1

地 目 雑種地

地 積 325平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天親川原

地 番 355番2

地 目 雑種地

地 積 349平方メートル

9 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天350番地1、352番地1

家屋 番号 350番1



物 件 目 録

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 68.10平方メートル

(現況)

床 面 積 約94.88平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月 9日

那霸地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 9】

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 ~ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2～8】

・物件番号 2, 3, 5 の土地の一部につき物件 9 の敷地として本件所有者が占有している。

・物件 9 敷地部分を除いた部分を株式会社紫光資材が占有している。同社の賃借権は対抗要件を有していない。同社所有の売却対象外未登記建物（種類：倉庫，構造：鉄骨造トタン葺平家建，床面積：約 36.4 平方メートル）が本件土地上（物件 2，3，5～7）に存在する。

【物件番号9】

株式会社紫光資材が占有している。同社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

【物件番号1】

里道との境界が不明確である。



【物件番号2～8】

隣地及び里道との境界が不明確である。

《 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 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 338番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 31平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 345番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 15.16平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 350番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 165平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 351番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 94平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 352番1 |



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 221平方メートル
(現況)

地 目 宅地

6 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天親川原
地 番 353番
地 目 雑種地
地 積 273平方メートル

7 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天親川原
地 番 355番1
地 目 雑種地
地 積 325平方メートル
(現況)

地 目 宅地

8 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天親川原
地 番 355番2
地 目 雑種地
地 積 349平方メートル

9 所 在 国頭郡今帰仁村字上運天350番地1、352番地1
家屋 番号 350番1



物 件 目 録

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 68.10平方メートル

(現況)

床 面 積 約94.88平方メートル



令和 5 年(ケ)第 20 号
令和 6 年 1 月 15 日受理
令和 年 月 日提出
6. 3. 13

現況調査報告書

(物件 1)

那覇地方裁判所名護支部
執行官 名城 嗣 英

(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	国頭郡今帰仁村字上運天親川原
	地	番	338番2
	地	目	雑種地
	地	積	31平方メートル



(土地用)

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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が空き地（水路）の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐						
そ の 他 の 事 項	1 道路に接面している。 2 本件土地の形状等については、航空写真、公課証明書及び簡易計測の結果、ほぼ公図どおりだと思われるが、里道との境界が明確でないこと等から正確な土地の範囲を確定するには詳細な測量が必要と思われる。						
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]						
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）						
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月16日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記事項証明書入手
令和6年1月17日 12:40-12:45	物件所在地	現場確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年2月13日 9:45-10:00	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
令和 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。

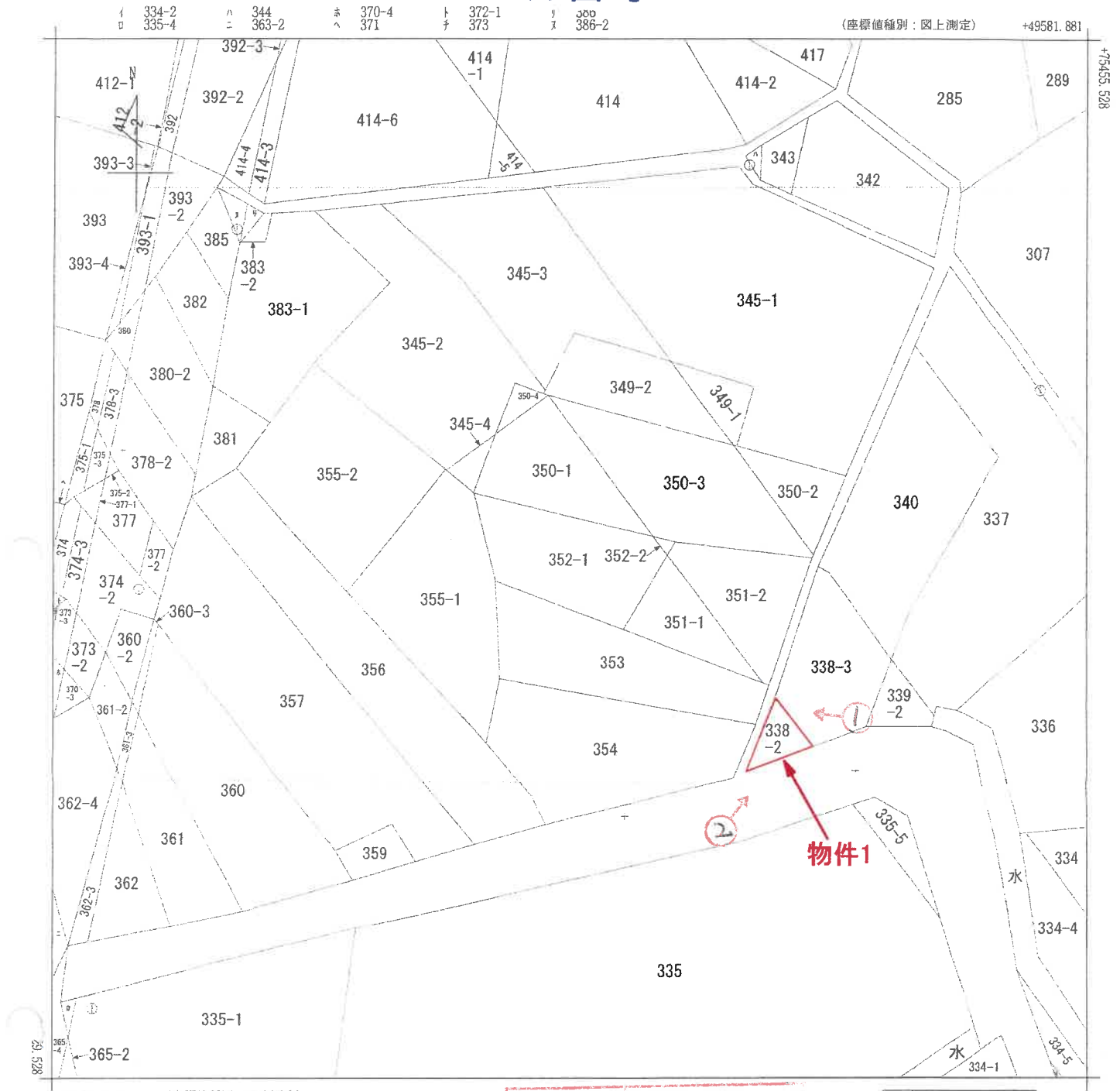
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 図 写



No → 写真撮影方向

地番区域見出
字上運天

請求部	所在	国頭郡今帰仁村字上運天親川原					地番	352番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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5年11月14日
那覇地方方法務局

整理番号 : H43310-1
(1/1) 登記官

A3→A4に縮小

物件1



1

同上



2

令和 5年(ケ)第 20号
令和 6年 1月 15日受理
令和 年 月 日提出
6. 3. 13

現況調査報告書

(物件2～9)

那覇地方裁判所名護支部
執行官 名城 嗣 英

(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

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 3 4 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5. 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 3 5 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 3 5 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 3 5 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 2 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 | 番 | 3 5 3 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 7 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 7 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 2 5 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天親川原 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 4 9 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字上運天 3 5 0 番地 1、3 5 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 5 0 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8. 1 0 平方メートル |



(土地・建物用)

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 2 ～ 8	
現 況 地 目	■宅地(物件 2, 3, 5, 7) ■雑種地(物件 4, 6, 8) □ (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 上記の者が物件 2, 3, 5 の土地の一部に下記建物(物件 9)所有し、占有している ■その他の者 ■上記の者が物件 2, 3, 5 ～ 7 の土地の一部に下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が物件 4, 8 及び物件 2, 5 ～ 7 の土地の一部をプレハブ事務所置場、資材置場、駐車場等として使用し、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	物件 3 ～ 6 は道路に接面している		
建 物		物件 9	
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) ■床面積: 約 9 4 . 8 8 m ² (約 2 6 . 7 8 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 上記の者が本件建物を事務所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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2～9関係)			
占有範囲		■全部 (ただし, 物件9の敷地部分を除く) ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社紫光資材	
占有状況		■敷地 (物件2, 3, 5～7の一部) ■駐車場, 資材置場及びプレハブ事務所置場等 (物件4, 8及び物件2, 3, 5～7の一部) ■事務所 (物件9)	
■関係人(■占有者役員)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 ☐	
占有開始時期		令和 4年 2月15日 (契約日)	
最初の	契約日	令和 4年 2月15日	
契約等	期間	令和 4年 3月 1日から ■令和14年 2月29日まで ☐ 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	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年 金450,000円 (令和4年2月末日限り10年分支払) ■前払 (10年分 4,500,000円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 () 円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 契約上の借主は, 株式会社紫光建物となっている。同社と占有者は, グループ企業との主張がされている。 2 上記契約は物件2～9及び目的外土地 (352-2, 354, 357, 358, 360, 361, 362) を含むものとなっている	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件2，3，5～7関係）	
所在地	国頭郡今帰仁村字上運天352番地1，355番地1
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構造	鉄骨造トタン葺平家建
床面積（概略）	36.4㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社紫光資材） ☐ 不明
建築時期	☒ 令和4年 2月15日ころ ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件建物と目的外建物とは、隣接した建物となっている。
- 2 本件土地の形状等については、関係人らの陳述、航空写真、固定資産証明書及び簡易計測の結果、ほぼ公図どおりだと思われるが、隣地及び里道との境界が明確でないこと等から正確な土地の範囲を確定するには詳細な測量が必要と思われる。
- 3 物件所有者の住所地は、物件9の所在地となっているが、同所に所有者（会社）は存在しないため、所有者からの聞き取りはできなかった。

(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
■ 占有者役員	1 本件土地建物は、当社が事業として使用しています。 2 本件土地建物所有者の住所地が物件9の所在地になっているようですが、当社と所有者とは何の関わりもありません。地代については、一括で10年分を前払いしたので、現在、所有者と連絡は取り合っておりません。よって、所有者の現所在地については、分かりません。 なお、契約上の借主は、株式会社紫光建物となっていますが、当社（株式会社紫光資材）のグループ企業ですので、実質は同じ会社です。 3 本件建物は、ほぼ全部を改修して使用しています。玄関部分等は増築しました。雨漏りした箇所が一部あります。 4 敷地内の塀は当初からありました。 5 隣の倉庫（目的外建物）は、土地を借りてから当社が建てたものです。敷地内にあるプレハブは社員の休憩所等として使用しています。 6 本件土地上にある動産類は当社の物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月16日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記事項証明書入手
令和6年1月17日 12:15-12:40	物件所在地	現場確認, 占有調査, 写真撮影, 占有者社員から聴取
令和6年2月13日 10:00-11:15	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影 占有者の社員から聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 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 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。

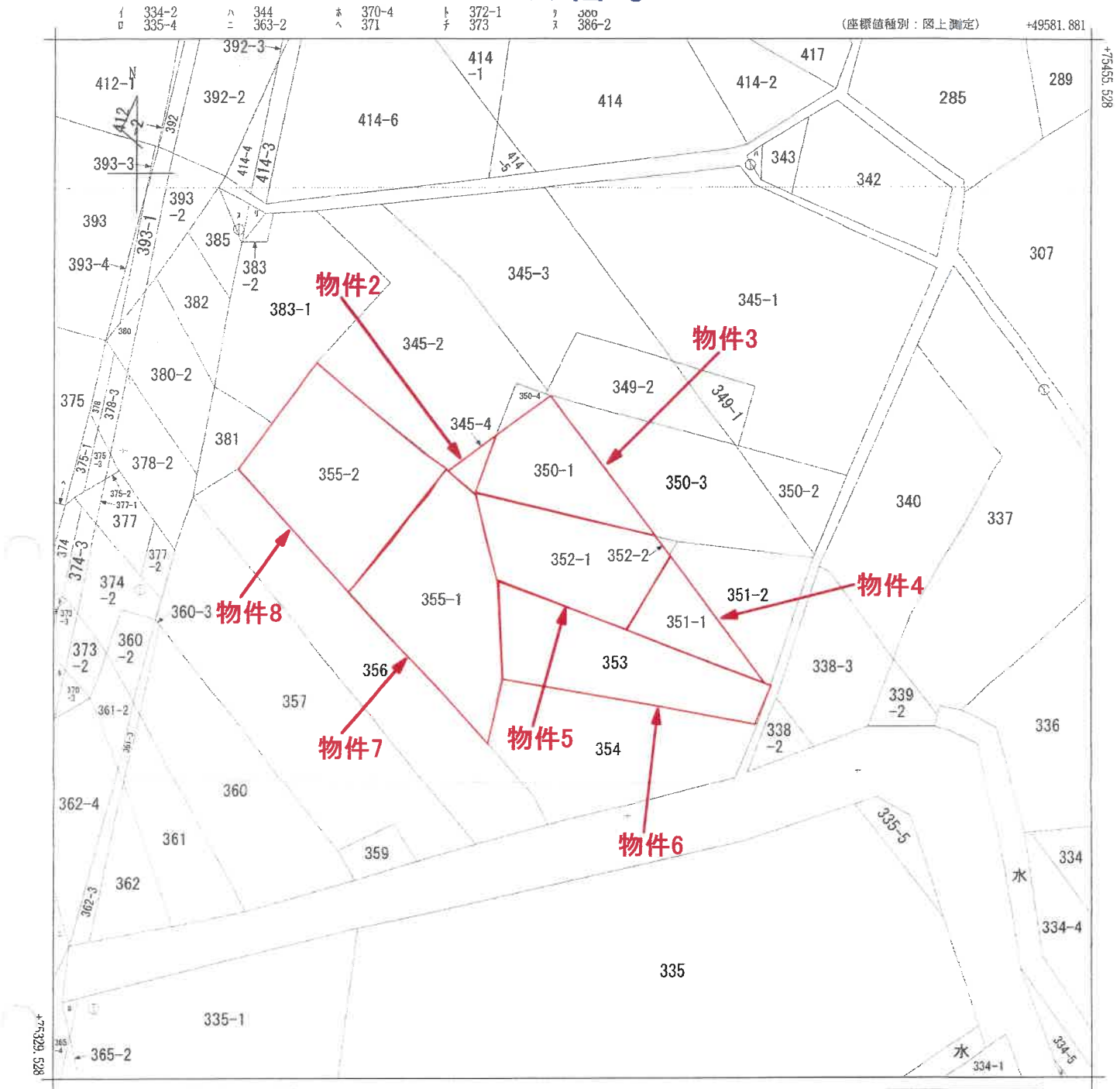
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

公 図 写



地番区域見出
字上運天

請 求 分	所 在	国頭郡今帰仁村字上運天親川原					地 番	352番1		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	乙一	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。
(那覇地方法務局名護支局管轄)
令和5年11月14日
那覇地方法務局

整理番号：H43310-1
(1/1)
登記官

A3→A4に縮小

登記年月日：平成4年4月13日

570520

各階平面図

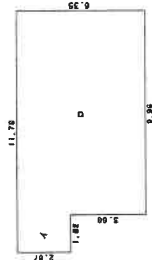
H.4.4.13

建物図面
各階平面図

家屋番号 350番1

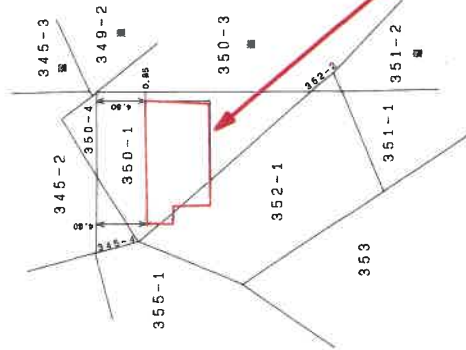
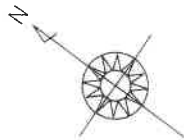
建物の所在 国頭郡今帰仁村字上運天350番地1, 352番地1

A4に縮小
物件9



求積表

イ	2.67	X	1.82	=	4.8594
ロ	6.35	X	9.96	=	63.2460
合計					68.1054
床面積					68.10 m ²



物件9

(目加納)

44.13

作製者

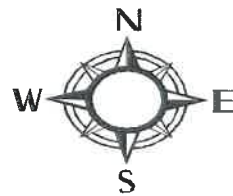
縮尺 1/250

申請人

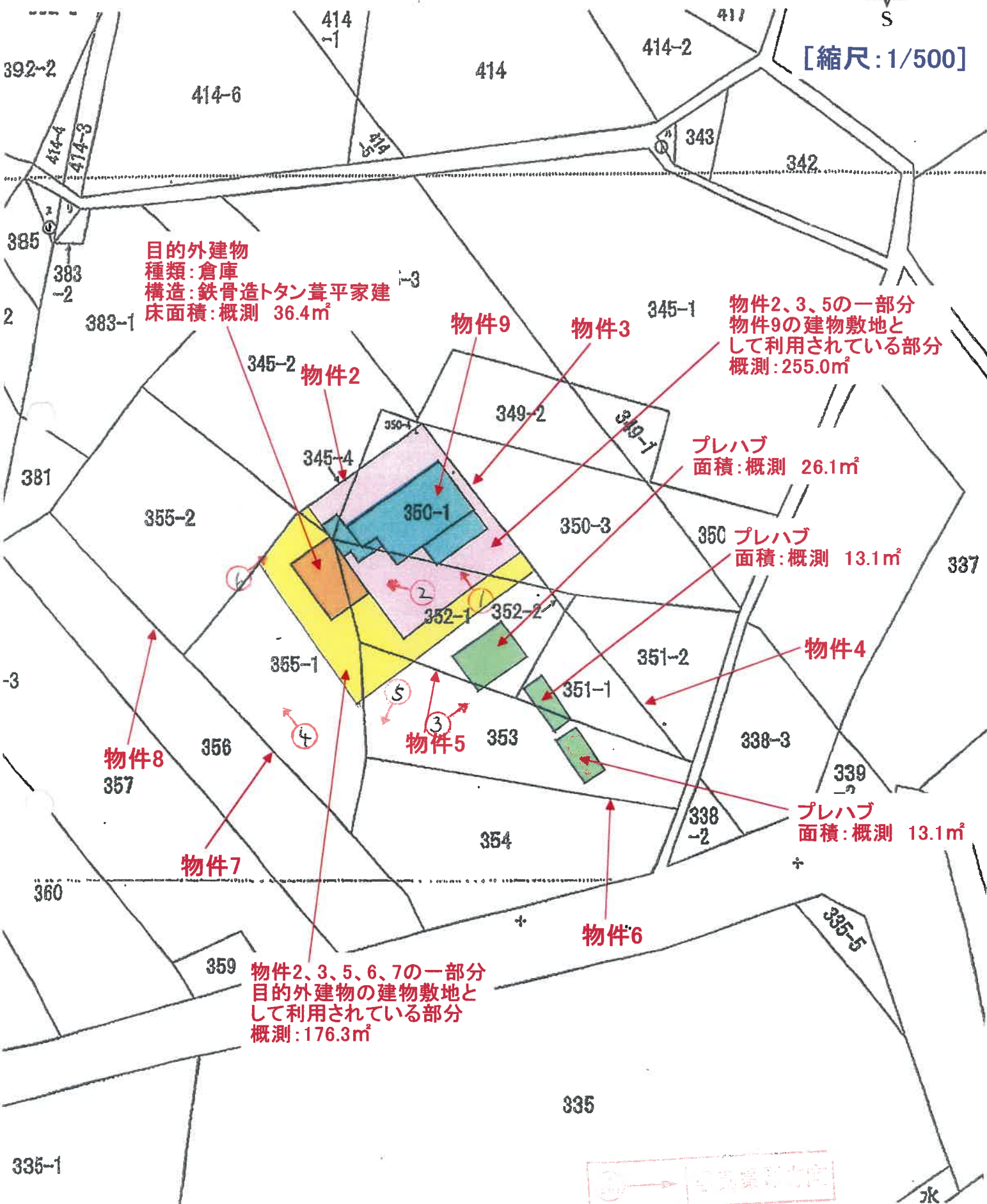
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

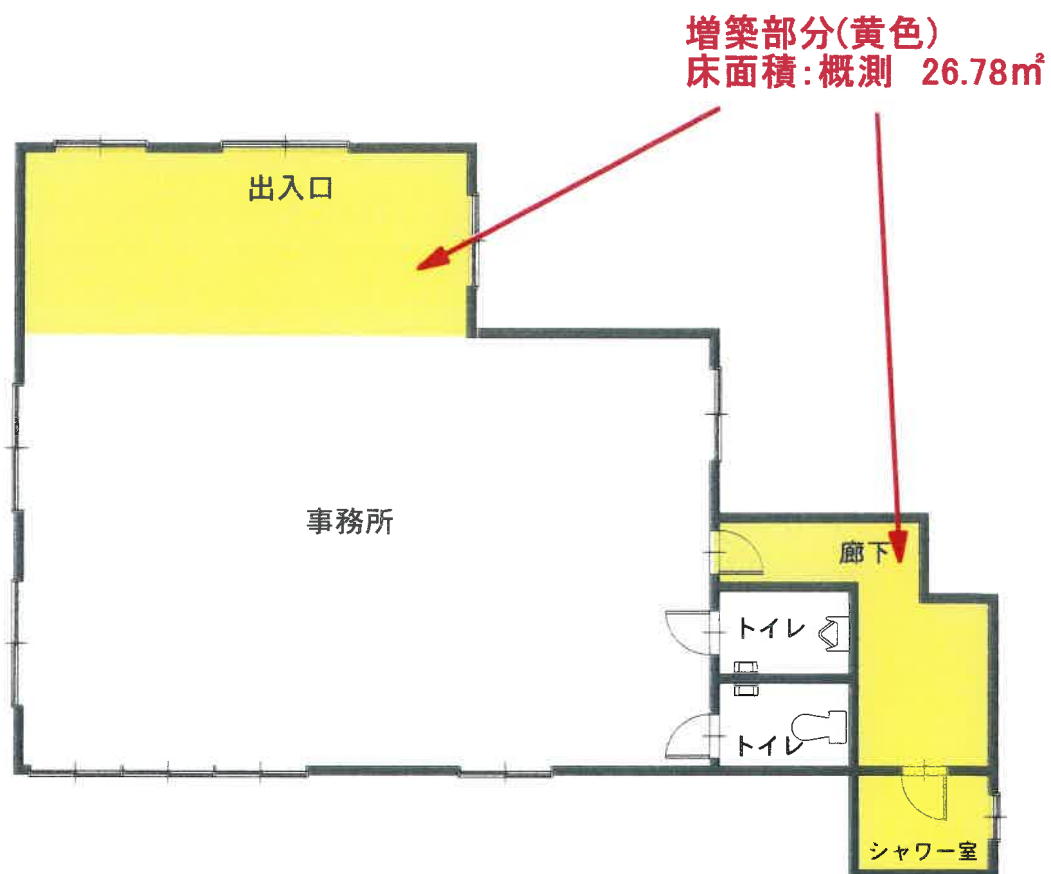


[縮尺: 1/500]





建物間取図 (物件9)



物件9



1

目的外建物



2

物件4～6上にあるプレハブ



3

物件7, 8



4



5



6

物件9(室内)



7

同上



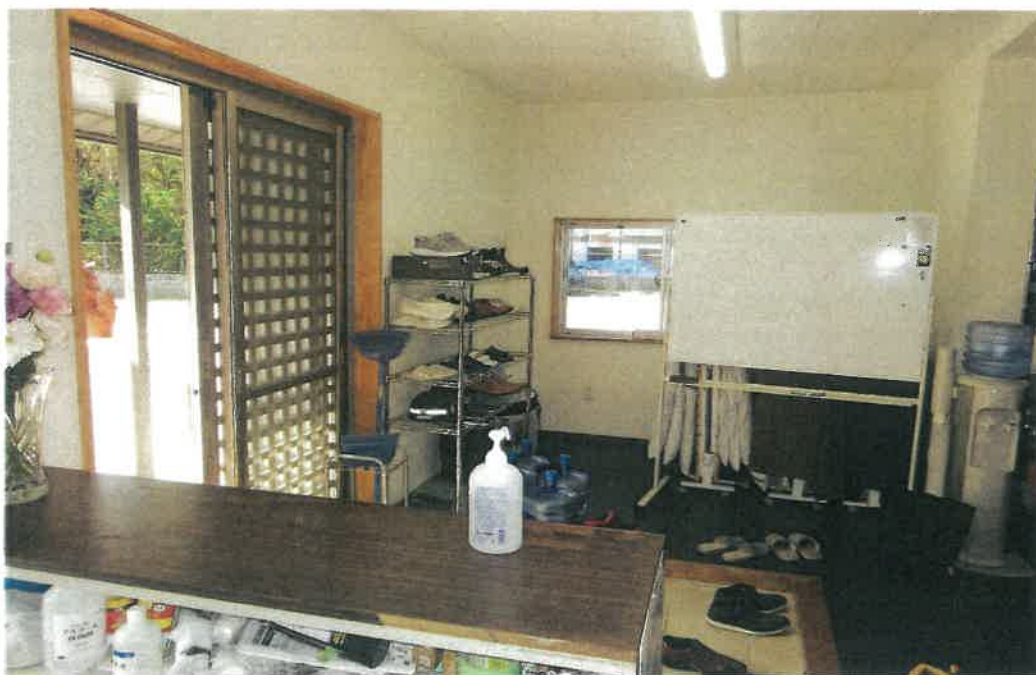
8

物件9(室内)



9

同上(出入口:増築部分)



10

物件9(シャワー室:増築部分)



11

同上(室内:雨漏り箇所)



12

副本

令和 5 年 (ケ) 第 20 号
令和 6 年 2 月 13 日 現地調査
令和 6 年 5 月 10 日 評 価
令和 6 年 11 月 18 日 補充評価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書

(補充書) (物件 1～9)

評価人 不動産鑑定士
宇 久 信 正 印

令和5年(ケ)第20号事件の各物件について、土地、建物を一括で売却することを前提とした場合の評価額は以下のとおりである。

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 50,000 円
物件2(土地)	金 50,000 円
物件3(土地)	金 540,000 円
物件4(土地)	金 450,000 円
物件5(土地)	金 820,000 円
物件6(土地)	金 1,280,000 円
物件7(土地)	金 1,400,000 円
物件8(土地)	金 1,680,000 円
物件9(建物)	金 3,040,000 円

第2 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 土地(物件1～8)

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 建物等敷地外	6,670	0.30	31	—	62,000
2 物件9の建物敷地	6,670	0.90	13.16	0.90	71,000
2 目的外建物の敷地	6,670	0.90	2.00	0.90	11,000
3 物件9の建物敷地	6,670	0.90	157.00	0.90	848,000
3 目的外建物の敷地	6,670	0.90	5.50	0.90	30,000
3 建物等敷地外	6,670	0.90	2.50	—	15,000
4 建物等敷地外	6,670	0.90	94.00	—	564,000
5 物件9の建物敷地	6,670	0.90	84.84	0.90	458,000
5 目的外建物の敷地	6,670	0.90	61.20	0.90	331,000
5 建物等敷地外	6,670	0.90	74.96	—	450,000
6 目的外建物の敷地	6,670	0.90	19.50	0.90	105,000
6 建物等敷地外	6,670	0.90	253.50	—	1,522,000
7 目的外建物の敷地	6,670	0.90	93.40	0.90	505,000
7 建物等敷地外	6,670	0.90	231.60	—	1,390,000
8 建物等敷地外	6,670	0.90	349.00	—	2,095,000

ア 標準画地価格（公示価格等から規準）

地価調査 今帰仁(県)－1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格				
7,000 円/㎡	×	100/100	×	100.0/105	×	100/100	=	6,670 円/㎡

*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。

*標準化補正：方位 1.03、三方路 1.02 を考慮した。

*地域格差：接近条件 1.05、環境条件 1.00、街路条件 0.95 を考慮した。

イ 個別格差：物件 1・・・規模・形状等 0.30 を考慮した。

物件 2～8・・・形状 0.90 を考慮した。

ウ 地 積：登記数量及び概測数量による。

エ 建付減価補正率：敷地の有効利用の程度及び建物の経過年数等を考慮して、
10%の減価修正を行った。

② 建物（物件9）

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
9	180,000	94.88	0.202	3,450,000

イ 現況延床面積：概測数量を採用。

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。

$$\text{物件9：} \quad \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.289 \times 0.700 \div 0.202$$

項 目	物件区分
n：経過年数	物件9 32年
o：残存耐用年数	13年
N：経済的全耐用年数	45年
q：観察減価法による補正率	△30%

(注) 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て減価率を上記の通り査定した。

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
2 物件 9 の建物 敷地	71, 000	0. 25	法定地上権	18, 000
3 物件 9 の建物 敷地	848, 000	0. 25	法定地上権	212, 000
5 物件 9 の建物 敷地	458, 000	0. 25	法定地上権	115, 000
		計		345, 000
2 目的外建物の 敷地	11, 000	0. 10	場所的利益	1, 000
3 目的外建物の 敷地	30, 000	0. 10	場所的利益	3, 000
5 目的外建物の 敷地	331, 000	0. 10	場所的利益	33, 000
6 目的外建物の 敷地	105, 000	0. 10	場所的利益	11, 000
7 目的外建物の 敷地	505, 000	0. 10	場所的利益	51, 000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ 25%、10%と査定した。

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エ) 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 建物等敷地外	62, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	50, 000
2 物件 9 の建物 敷地	71, 000	－18, 000	1. 00	1. 00	0. 80	40, 000
2 目的外建物 の敷地	11, 000	－1, 000	1. 00	0. 80	0. 80	10, 000
					物件 2 の合計	50, 000
3 物件 9 の建物 敷地	848, 000	－212, 000	1. 00	1. 00	0. 80	510, 000
3 目的外建物 の敷地	30, 000	－3, 000	1. 00	0. 80	0. 80	20, 000
3 建物等敷外	15, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	10, 000
					物件 3 の合計	540, 000
4 建物等敷外	564, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	450, 000
5 物件 9 の建物 敷地	458, 000	－115, 000	1. 00	1. 00	0. 80	270, 000
5 目的外建物 の敷地	331, 000	－33, 000	1. 00	0. 80	0. 80	190, 000
5 建物等敷外	450, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	360, 000
					物件 5 の合計	820, 000
6 目的外建物 の敷地	105, 000	－11, 000	1. 00	0. 80	0. 80	60, 000
6 建物等敷外	1, 522, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	1, 220, 000
					物件 6 の合計	1, 280, 000
7 目的外建物 の敷地	505, 000	－51, 000	1. 00	0. 80	0. 80	290, 000
7 建物等敷外	1, 390, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	1, 110, 000

				物件 7 の合計		1, 400, 000
8 建物等敷外	2, 095, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	1. 680, 000
9 建物	3, 450, 000	+ 345, 000	1. 00	1. 00	0. 80	3, 040, 000
一括価格 (合計)						9, 310, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件 2、3、5、6、7 については、一部目的外建物敷地として利用されていることから、20%の市場性修正を行った。

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3 参考価格資料

地価調査価格 今帰仁(県)－1

所 在：今帰仁村字仲尾次当原 39 番

価 格：7,000 円/㎡（対前年変動率±0.0%）

位 置：「仲尾次」停の北西方約 600m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：711 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員約 4.5m 村道、三方路

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域

以 上 8 頁

副本

令和 5 年 (ケ) 第 20 号
令和 6 年 2 月 13 日 現地調査
令和 6 年 5 月 10 日 評 価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書 (物件 1)

評価人 不動産鑑定士
宇 久 信 正 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金 50,000 円
----------	------------

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

1 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 338 番 2 雑種地 31 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・所有者が、空地(水路)の状態で占有している。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり		
住 居 表 示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「運天港」の北東方、道路距離約 350m (徒歩約 4 分)	
付近の状況	今帰仁村のほぼ東部に所在する。今帰仁村役場の南東方約 3.1 km (道路距離) に存し、運天港旅客ターミナルビルの北東方約 350m (道路距離) に位置する。 周辺は、一般住宅が散在し、事務所や駐在所、未利用地等も見られる地域である。 なお、現在、当該地域環境等が変化する特段の要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	31 m ² 不整形 約 7.4m 約 8.6m
接面道路の状況	北東側幅員約 14.5m臨港道路に接面する。 (建築基準法の「道路」に該当しない。)	
土地の利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書記載のとおり」。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	・現地調査、当事者等からの聴取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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 土地(物件1)

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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,670	0.30	31	—	0.80	50,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価調査 今帰仁(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/100 = 6,670/㎡$

*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。

*標準化補正 : 方位 1.03、三方路 1.02 を考慮した。

*地域格差 : 接近条件 1.05、環境条件 1.00、街路条件 0.95 を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 物件1・・・規模・形状等 0.30 を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量及び概測数量による。

エ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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 今帰仁(県)－1

所 在：今帰仁村字仲尾次当原 39 番

価 格：7,000 円/㎡（対前年変動率±0.0%）

位 置：「仲尾次」停の北西方約 600m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：711 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員約 4.5m 村道、三方路

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

2 公図（写）

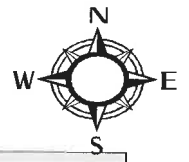
3 現況写真

4 写真撮影位置図

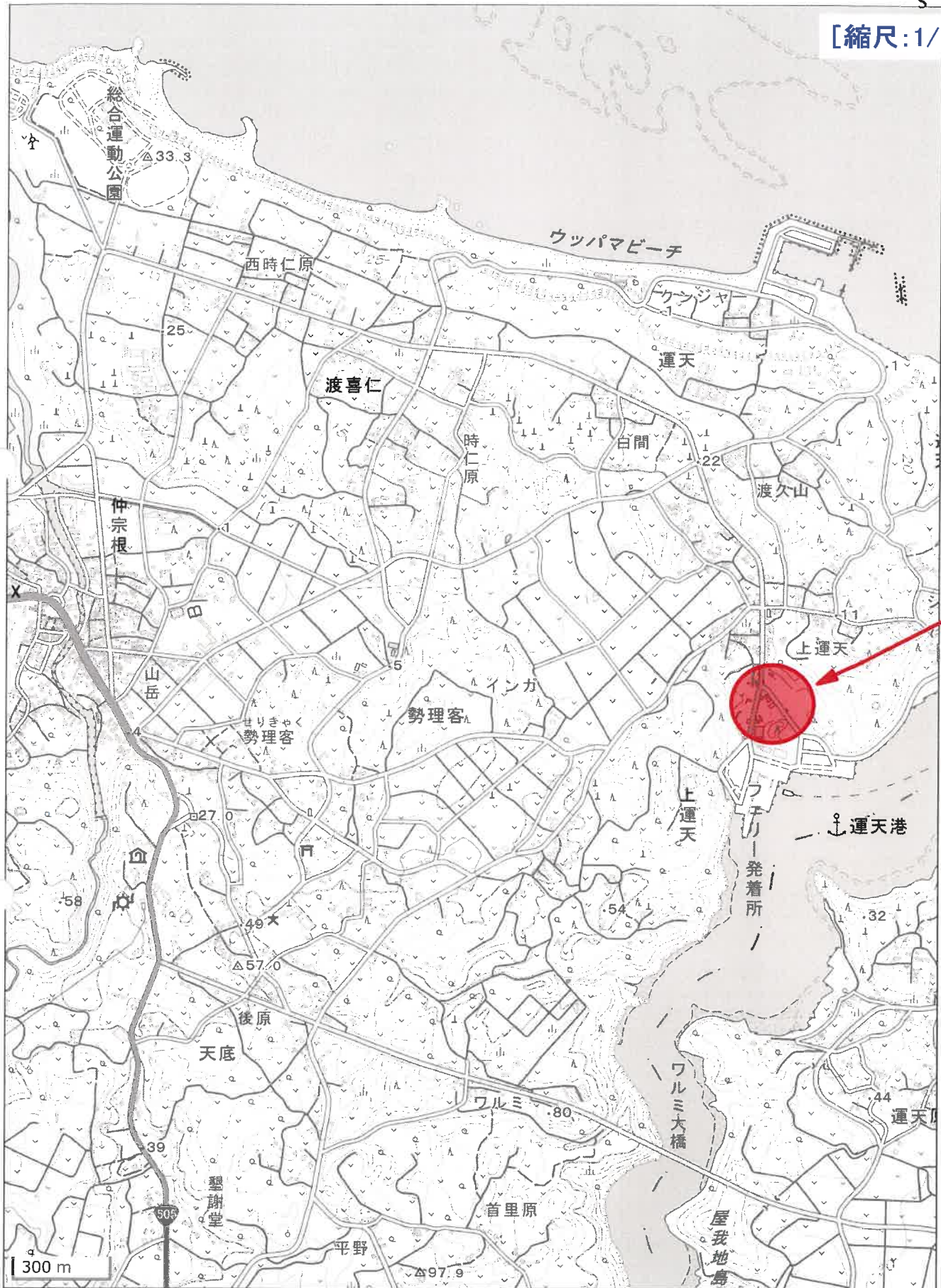
（B I T 用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上 5 頁

物件位置図

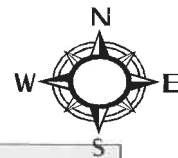


[縮尺:1/10000]

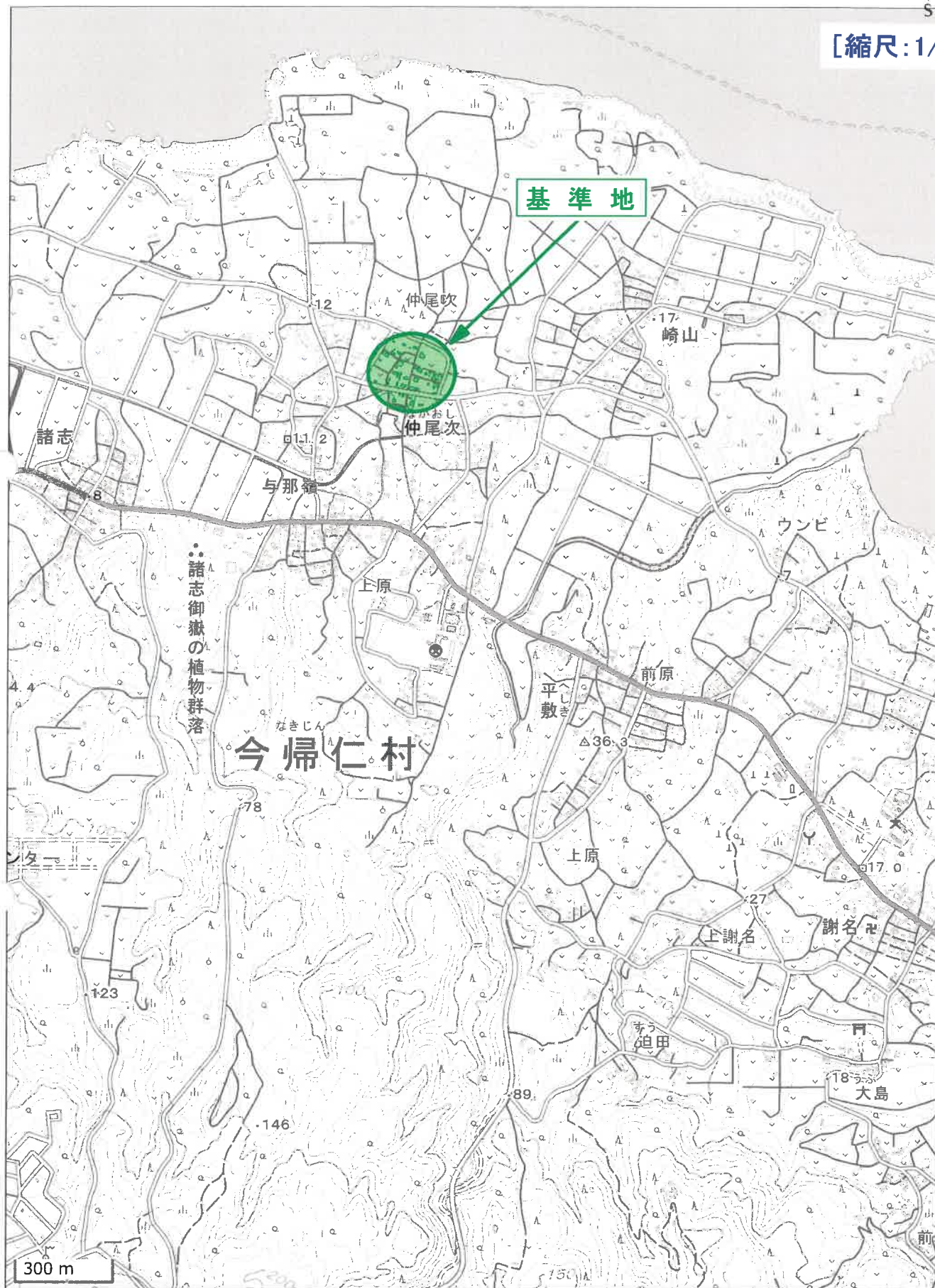


物件1

物件位置図



[縮尺: 1/10000]



副本

令和 5 年 (ケ) 第 20 号
令和 6 年 2 月 13 日 現地調査
令和 6 年 5 月 10 日 評 価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書
(物件 2～9)

評価人 不動産鑑定士
宇 久 信 正 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 50,000 円
物件3 (土地)	金 540,000 円
物件4 (土地)	金 450,000 円
物件5 (土地)	金 820,000 円
物件6 (土地)	金 1,280,000 円
物件7 (土地)	金 1,400,000 円
物件8 (土地)	金 1,680,000 円
物件9 (建物)	金 3,040,000 円

- 1 一括価格は、物件2～9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2の一部、3の一部、5の一部の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件2の一部、3の一部、5の一部、6の一部、7の一部の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格である。

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

1 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 345 番 4 宅地 15.16 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 350 番 1 雑種地 165 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。
4	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 351 番 1 雑種地 94 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。
5	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 352 番 1 雑種地 221 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。
6	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 353 番 雑種地 273 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。

7	所在地 地目 地積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 355 番 1 雑種地 325 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。
8	所在地 地目 地積	国頭郡今帰仁村字上運天親川原 355 番 2 雑種地 349 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	「特記事項」欄 記載のとおり。
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	国頭郡今帰仁村字上運天 350 番地 1、352 番地 1 350 番 1 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 68.10 m ² 所有者 トータルプランニングツバサ	同 上
番号	特 記 事 項		
2	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件 9、目的外建物の建物敷地の一部として一部利用されている。 ・物件 9 については(概測 13.16 m²)、目的外建物については(概測 2.0 m²)がそれぞれ建物敷地として利用されている。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照		
3	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件 9 建物敷地、目的外建物の建物敷地として一部利用されている。 ・物件 9 については(概測 157.00 m²)、目的外建物については(概測 5.5 m²)がそれぞれ建物敷地として利用されている。		

	利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
4	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・一部プレハブ(動産)等が存する。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
5	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件 9、目的外建物の建物敷地の一部として利用されている。 ・物件 9 については(概測 84.84 m²)、目的外建物については(概測 61.2 m²)がそれぞれ建物敷地として利用されている。 ・一部プレハブ(動産)等が存する。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
6	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・目的外建物の建物敷地の一部(概測 19.50 m²)として利用している。 ・一部プレハブ(動産)等が存する。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
7	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・目的外建物の建物敷地の一部(概測 93.40 m²)として利用している。

	利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
8	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
9	・数量については、増築部分(未登記：概測 26.78 m²)が見られるため、現況床面積を採用して評価した。 ・所有者以外の者が事務所として利用している。 ・物件 2、3、5 の一部分(概測：255.0 m²)を建物敷地として利用している。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照
住 居 表 示	未実施

2 目的外建物

所 在 等	未 登 記	現 況
所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 建 築 年 月 日 所 有 者	国頭郡今帰仁村字上運天 352 番地 1、355 番地 1 — 倉庫 鉄骨造トタン葺平家建 概測 36.4 m ² 令和 4 年 2 月 15 日頃 その他の者 株式会社紫光資材	「特記事項」欄 記載のとおり。
特 記 事 項		
・数量については、現況床面積がおおむね符号するので、採用した。 ・物件 2、3、5、6、7 の一部 (概測：176.3 m²) を建物敷地として利用している。 利用内容の詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照。		

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2～8）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「運天港」の北東方、道路距離約350m(徒歩約4分)	
付近の状況	今帰仁村のほぼ東部に所在する。今帰仁村役場の南東方約3.1km(道路距離)に存し、運天港旅客ターミナルビルの北東方約350m(道路距離)に位置する。 周辺は、一般住宅が散在し、事務所や駐在所、未利用地等も見られる地域である。 なお、現在、当該地域環境等が変化する特段の要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	1,442.16㎡(物件2～8合計) 不整形 約44.5m 約33.0m
接面道路の状況	北東側幅員約14.5m臨港道路に接面する。 (建築基準法の「道路」に該当しない。)	
土地の利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書記載のとおり」。	
供給処理施設	上水道あり 都市ガスなし 下水道なし	
特記事項	・現地調査、当事者等からの聴取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9）

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4年3月15日(新築) 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ALC板等ほか 内 壁：クロス貼、パネル等ほか 床：シート貼、タイル等ほか 天 井：不燃ボード、バスリブ等ほか 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：事務所 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	普通
専有部分の 利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・増築：概測 26.78 m ² (未登記)が見られる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 土地 (物件2～8)

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
2 物件9の建物敷地	6,670	0.90	13.16	0.90	71,000
2 目的外建物の敷地	6,670	0.90	2.00	0.90	11,000
3 物件9の建物敷地	6,670	0.90	157.00	0.90	848,000
3 目的外建物の敷地	6,670	0.90	5.50	0.90	30,000
3 建物等敷地外	6,670	0.90	2.50	—	15,000
4 建物等敷地外	6,670	0.90	94.00	—	564,000
5 物件9の建物敷地	6,670	0.90	84.84	0.90	458,000
5 目的外建物の敷地	6,670	0.90	61.20	0.90	331,000
5 建物等敷地外	6,670	0.90	74.96	—	450,000
6 目的外建物の敷地	6,670	0.90	19.50	0.90	105,000
6 建物等敷地外	6,670	0.90	253.50	—	1,522,000
7 目的外建物の敷地	6,670	0.90	93.40	0.90	505,000
7 建物等敷地外	6,670	0.90	231.60	—	1,390,000
8 建物等敷地外	6,670	0.90	349.00	—	2,095,000

ア 標準画地価格（公示価格等から規準）

地価調査 今帰仁(県)－1

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
7,000 円/㎡	× 100.0/100	× 100/105	× 100/100	= 6,670/㎡

* 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。

* 標準化補正 : 方位 1.03、三方路 1.02 を考慮した。

* 地域格差 : 接近条件 1.05、環境条件 1.00、街路条件 0.95 を考慮した。

イ 個別格差 : 物件 2～8 について、形状 0.90 を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量及び概測数量による。

エ 建付減価補正率 : 敷地の有効利用の程度及び建物の経過年数等を考慮して、
10%の減価修正を行った。

② 建物（物件9）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
9	180,000	94.88	0.202	3,450,000

イ 現況延床面積：概測数量を採用。

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。

$$\text{物件9：} \quad \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.289 \times 0.700 \div 0.202$$

項 目	物件区分
n：経過年数	物件9 32年
o：残存耐用年数	13年
N：経済的全耐用年数	45年
q：観察減価法による補正率	△30%

(注) 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て減価率を上記の通り査定した。

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
2 物件 9 の建物 敷地	71, 000	0. 25	法定地上権	18, 000
3 物件 9 の建物 敷地	848, 000	0. 25	法定地上権	212, 000
5 物件 9 の建物 敷地	458, 000	0. 25	法定地上権	115, 000
		計		345, 000
2 目的外建物の 敷地	11, 000	0. 10	場所的利益	1, 000
3 目的外建物の 敷地	30, 000	0. 10	場所的利益	3, 000
5 目的外建物の 敷地	331, 000	0. 10	場所的利益	33, 000
6 目的外建物の 敷地	105, 000	0. 10	場所的利益	11, 000
7 目的外建物の 敷地	505, 000	0. 10	場所的利益	51, 000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ 25%、10%と査定した。

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エ) 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
2 物件 9 の建物 敷地	71, 000	－18, 000	1. 00	1. 00	0. 80	40, 000
2 目的外建物 の敷地	11, 000	－1, 000	1. 00	0. 80	0. 80	10, 000
物件 2 の合計						50, 000
3 物件 9 の建物 敷地	848, 000	－212, 000	1. 00	1. 00	0. 80	510, 000
3 目的外建物 の敷地	30, 000	－3, 000	1. 00	0. 80	0. 80	20, 000
3 建物等敷外	15, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	10, 000
物件 3 の合計						540, 000
4 建物等敷外	564, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	450, 000
5 物件 9 の建物 敷地	458, 000	－115, 000	1. 00	1. 00	0. 80	270, 000
5 目的外建物 の敷地	331, 000	－33, 000	1. 00	0. 80	0. 80	190, 000
5 建物等敷外	450, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	360, 000
物件 5 の合計						820, 000
6 目的外建物 の敷地	105, 000	－11, 000	1. 00	0. 80	0. 80	60, 000
6 建物等敷外	1, 522, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	1, 220, 000
物件 6 の合計						1, 280, 000
7 目的外建物 の敷地	505, 000	－51, 000	1. 00	0. 80	0. 80	290, 000
7 建物等敷外	1, 390, 000	—	1. 00	1. 00	0. 80	1, 110, 000
物件 7 の合計						1, 400, 000

8 建物等敷外	2,095,000	—	1.00	1.00	0.80	1,680,000
9 建物	3,450,000	+345,000	1.00	1.00	0.80	3,040,000
一括価格(合計)						9,260,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件2、3、5、6、7については、一部目的外建物敷地として利用されていることから、20%の市場性修正を行った。

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 今帰仁(県)－1

所 在：今帰仁村字仲尾次当原 39 番

価 格：7,000 円/㎡（対前年変動率±0.0%）

位 置：「仲尾次」停の北西方約 600m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：711 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員約 4.5m村道、三方路

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域

第7 附属資料の表示

1 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

7 写真撮影位置図

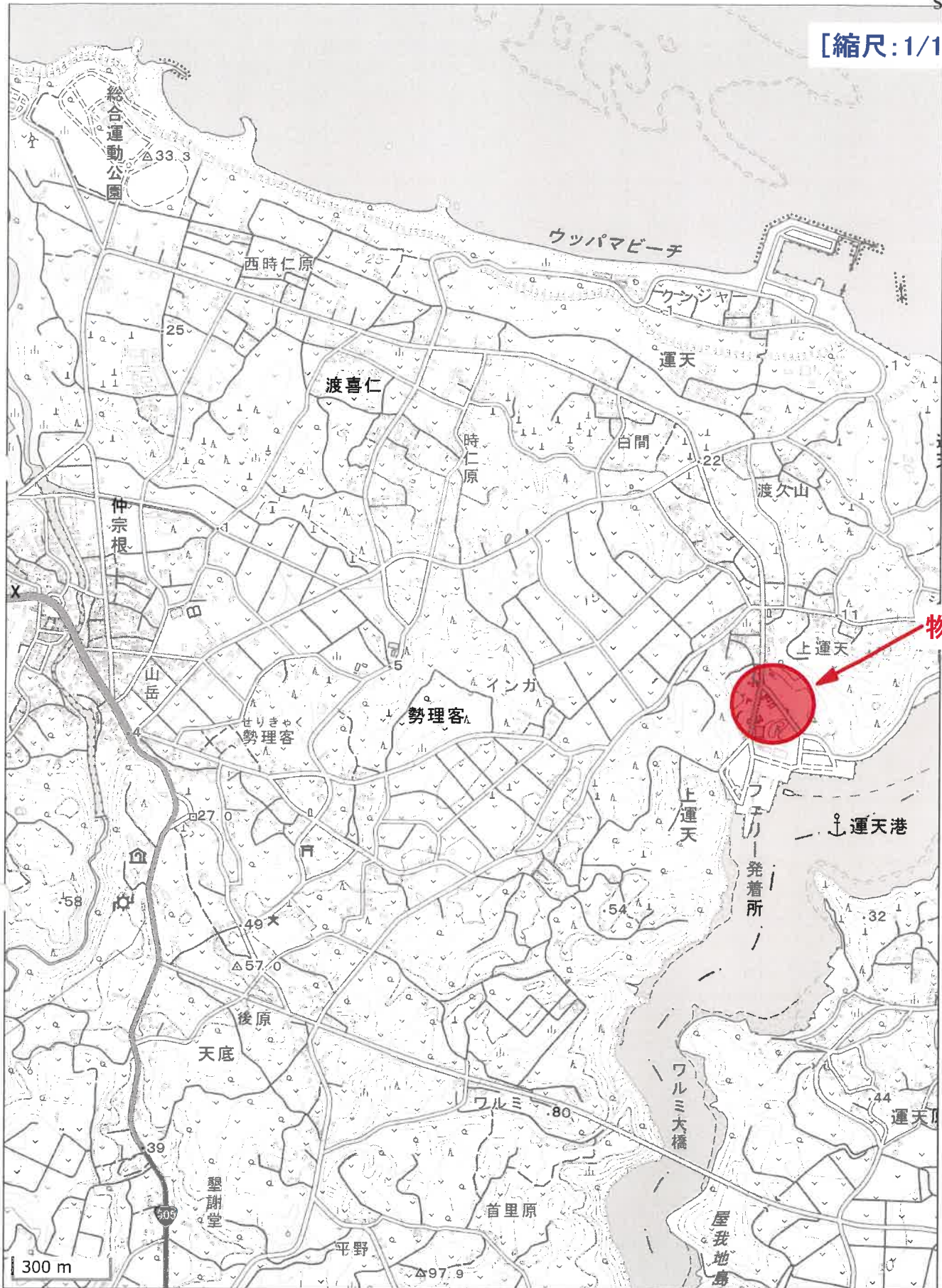
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上 16 頁

物件位置図

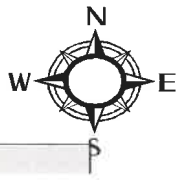


[縮尺: 1/10000]



300 m

物件位置図



[縮尺: 1/10000]

