

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10631号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、現況調査報告書に加え、「現況調査報告書（訂正等）」
があります。

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 古波藏 浩

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 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 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, 2	8, 330, 000 6, 664, 000	一括	1, 666, 000	74, 101	0
1	4, 940, 000				
2	3, 390, 000				



物 件 目 録

1 所 在 中頭郡読谷村字座喜味尾頓川

地 番 2898番22

地 目 雑種地

地 積 594平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部雑種地

2 所 在 中頭郡読谷村字座喜味2729番地1、2729番地
1地先、2898番地8

家屋 番号 2729番1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 116.82平方メートル

(現況)

種 類 事務所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根鋼板葺平家建

床 面 積 約122.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

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1】

物件2の敷地部分(約78.22平方メートル)を除く約515.78平方メートルにつき、株式会社アロハゴルフセンターが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者及び株式会社元寿沖縄が共同で占有している。株式会社元寿沖縄の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

・本件建物の敷地の一部(地番2898番8、地積200平方メートルの一部(約15.18平方メートル)、所有者株式会社日建ハウジング)につき、その敷地利用権はない。

・本件建物の敷地の一部(地番2729番1、地積3125平方メートルの一部(約157.27平方メートル)、所有者B)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。



- ・上記借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 中頭郡読谷村字座喜味尾頓川
地 番 2898番22
地 目 雑種地
地 積 594平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部雑種地
- 2 所 在 中頭郡読谷村字座喜味2729番地1、2729番地
1地先、2898番地8
家屋 番号 2729番1
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 116.82平方メートル
(現況)
種 類 事務所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根鋼板葺平家建
床 面 積 約122.58平方メートル



令和 6年(ケ)第 31号
令和 6年10月28日受理
令和 年 月 日提出
7.3.24

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 具 志 恒 則

(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 | 中頭郡読谷村字座喜味尾頼川 |
| | 地 番 | 2898番22 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 594平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 中頭郡読谷村字座喜味2729番地1、2729番地1地先、2898番地8 |
| | 家屋 番号 | 2729番1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 116.82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) ■雑種地(物件 1)				
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(株式会社アロハゴルフセンター) 上記土地所有者が本土地の一部に下記建物を所有し、占有している。 上記その他の者が本土地の一部をゴルフ場として使用し、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	■本物件は、北側及び北東側で、いずれも村道に接する(評価人調査)。				
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 : 事務所 ■構 造 : コンクリートブロック造陸屋根鋼板葺平家建 ■床面積 : 約 1 2 2 . 5 8 m ² (約 5 . 7 6 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(株式会社元寿沖縄) 上記の者が本建物を 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1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (約515.78㎡)	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社アロハゴルフセンター	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ ゴルフ場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者兼所有者各代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 4年 5月16日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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 ☐ 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 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		
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

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社元寿沖縄	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者兼所有者各代表者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 5月16日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 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			
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 1 の概況 (物件 2 関係)			
所	在	中頭郡読谷村字座喜味尾頓川	
地	番	2 8 9 8 番 8	
地	目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 0 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 5 . 1 8 平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社アシスト沖縄)
その他の事項			
■関係人 (☒ A (占有者兼所有者各代表者) ☐ ()) 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 令和 4 年 5 月 1 6 日
最 初 の	契	約	日 年 月 日
	契	約 等	期 間 年 月 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 等	貸	主 ☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当 事 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 (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等		☐ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)	
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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 2 の概況 (物件 2 関係)			
所 在	中頭郡読谷村字座喜味横田屋原		
地 番	2 7 2 9 番 1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 1 2 5 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 5 7 . 2 7 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A (占有者代表者) ☐ ())の陳述 / ☒ 提示文書(契約書写し)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	令和 4 年 1 月 2 5 日		
最 初 の 契 約 日	令和 4 年 1 月 2 7 日		
契 約 等 期 間	令和 4 年 1 月 2 5 日から ☒ 令和 3 4 年 1 月 2 4 日まで 3 0 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 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 1 平方メートル当たり 1 3 6 円 (毎年 4 月末日限り翌 3 月 3 1 日までの 1 年分支払)		
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 (令和 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			
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者兼所有者各代表者)	1 物件2は、物件1の土地のほか私が代表を務める株式会社アシスト沖縄所有の土地とB所有の土地の各一部を敷地として利用しています。 2 物件1の土地の一部がゴルフ場として株式会社アロハゴルフセンターに利用されていますが、地代等のやりとりはありません。 3 物件2の建物は、レストランとして利用する予定でしたが新型コロナ渦のため、一度もレストランとしては利用しておらず本件所有会社と株式会社元寿沖縄が事務所として共同利用しています。両会社とも代表者は私です。株式会社元寿沖縄には賃料なく無償で使用させています。 厨房で壁を伝って床の方に雨水が溢れることがあります。 4 物件2の建物の玄関は増築しました。 5 物件2の建物内にある備品や厨房器具等はリース物件です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月12日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
6年12月6日 10:45-11:50	物件所在地	立入調査, 所有会社代表者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年3月19日 14:00-14:40	所有会社代表者宅 (中頭郡読谷村座喜味)	代表者から聴取(口頭)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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。

☐

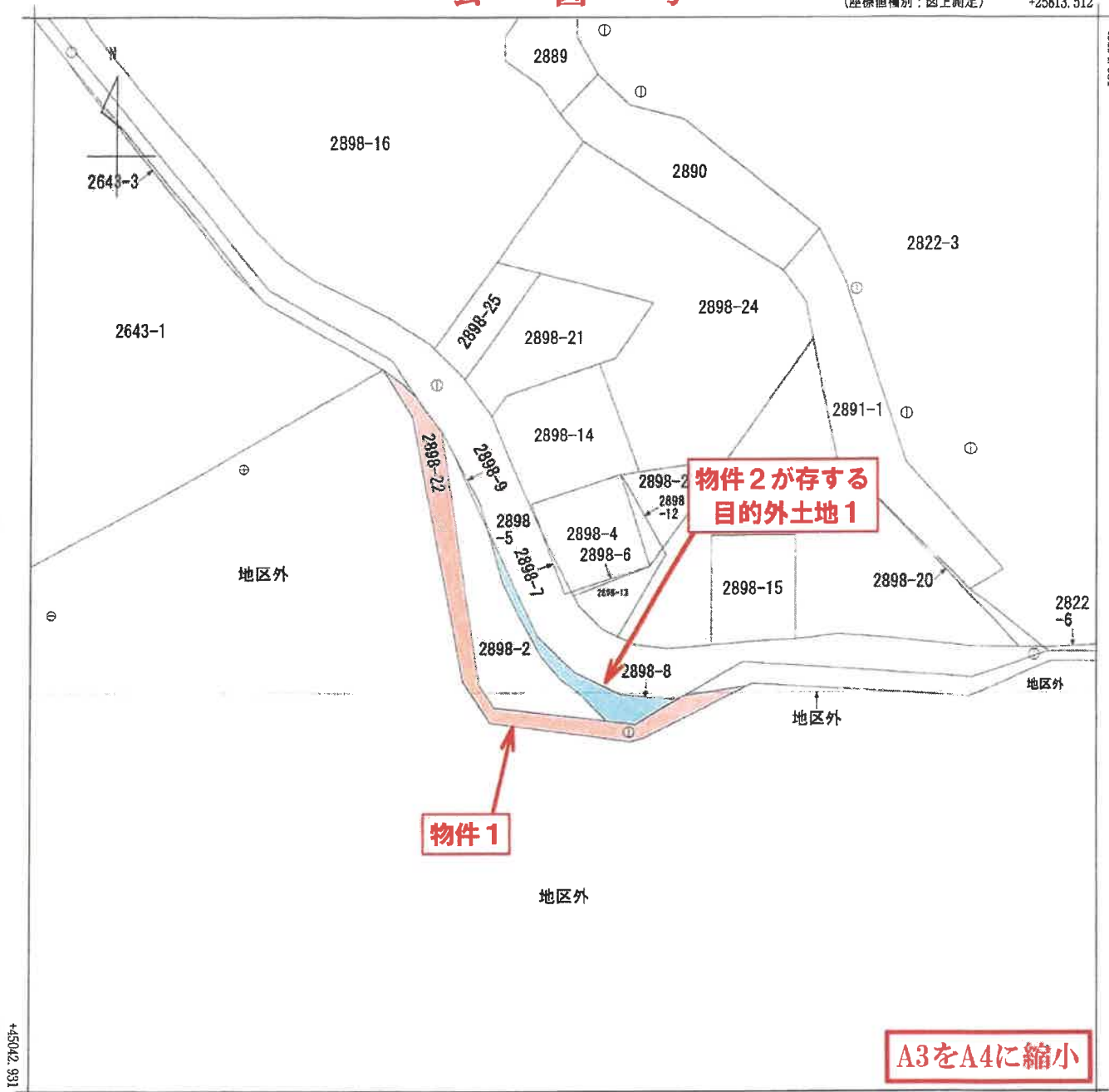
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+25813.512

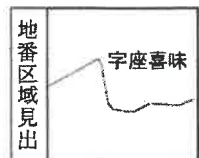
+45294.931



+45042.931

+25563.512

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	中頭郡読谷村宇座喜味尾頓川				地番	2898番22			
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

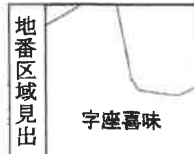
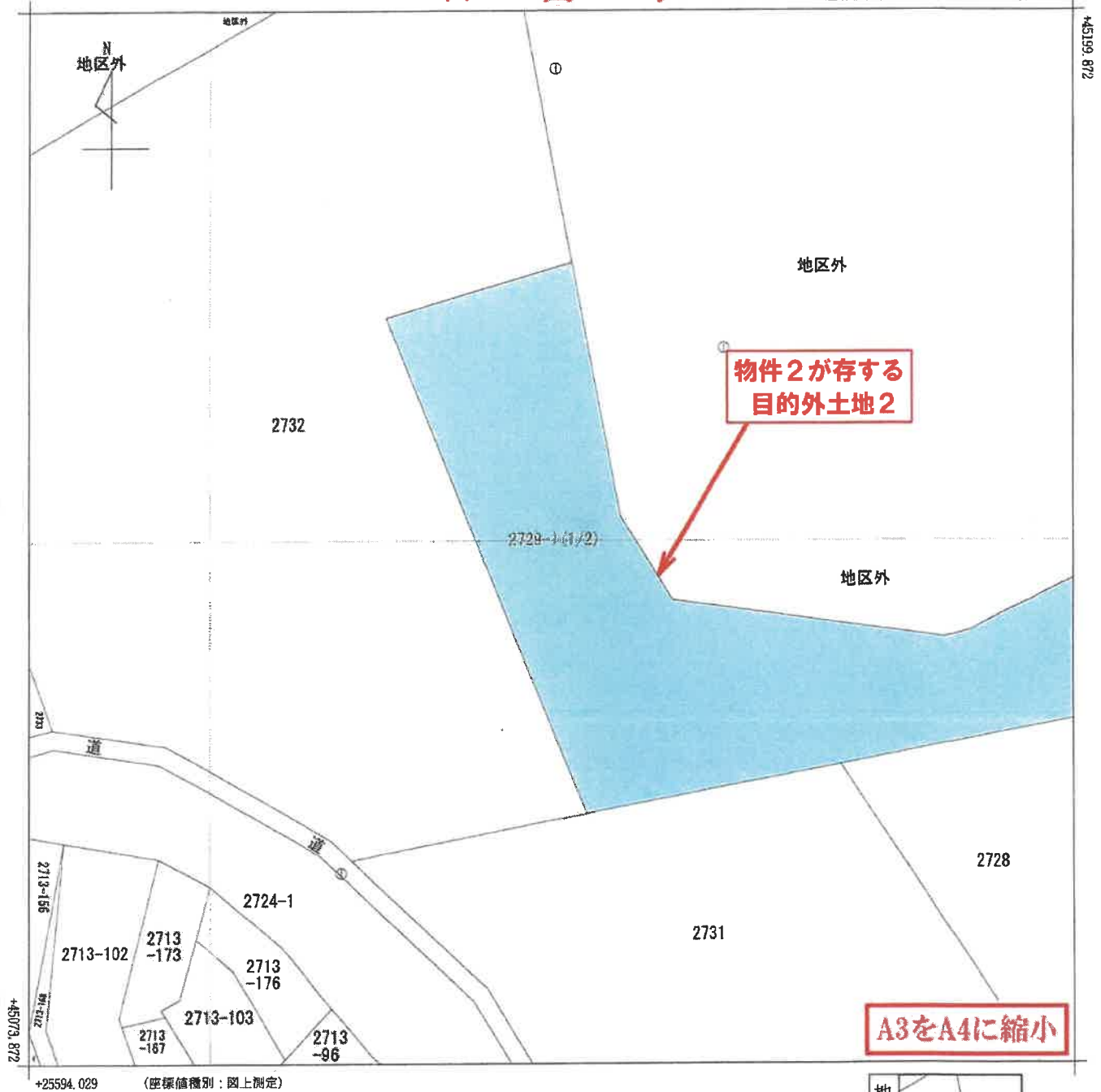
令和6年9月9日

那覇地方法務局宜野湾出張所

地図整理番号：M10894

登記官

(1/1)



請求部	所在	中頭郡読谷村字座喜味横田屋原				地番	2729番1			
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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(那覇地方務局宜野湾出張所管轄)

令和6年11月12日

那覇地方務局

請求番号：18-1

登記官

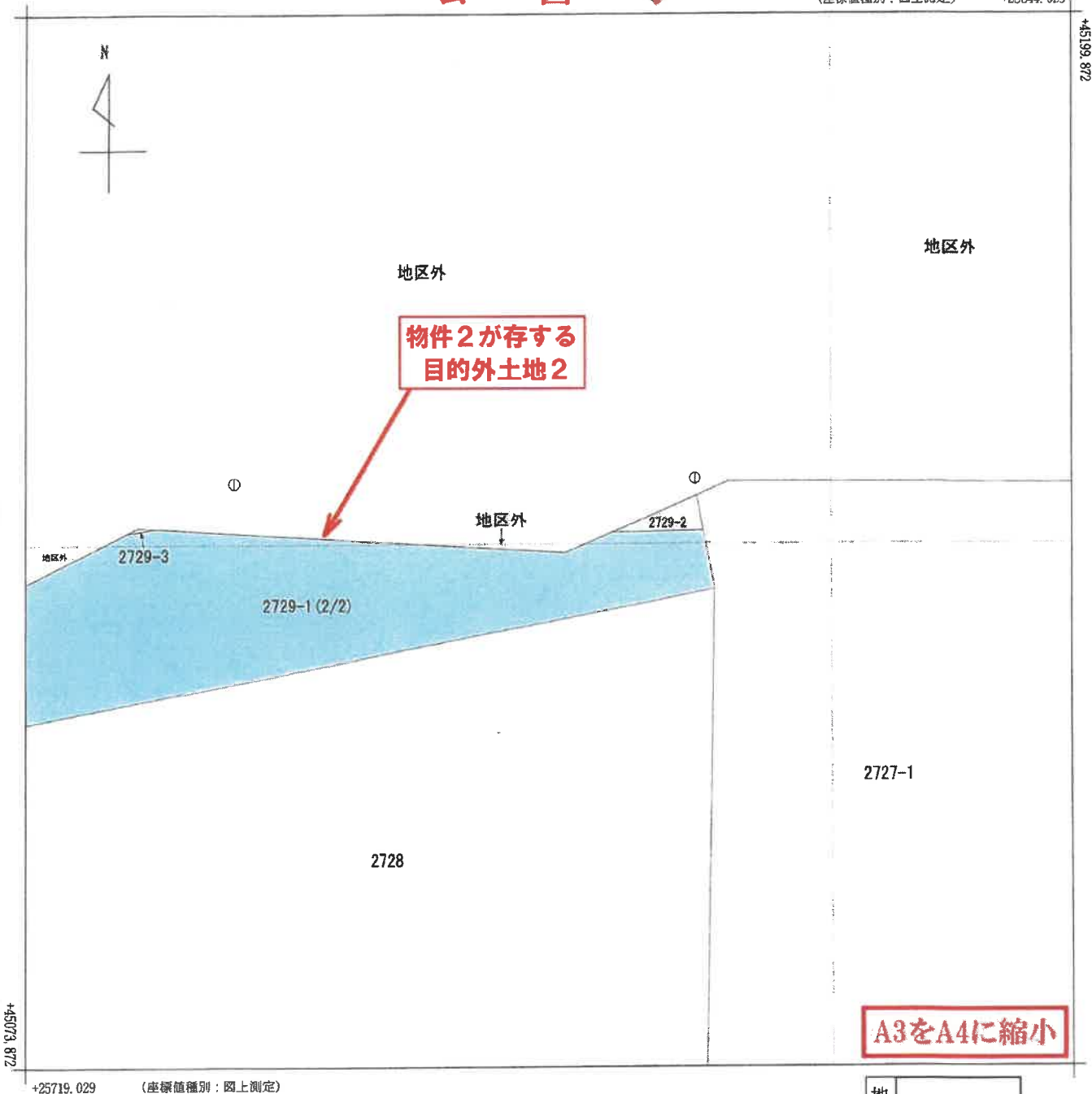
(12)

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+25844.029

+45199.872



地番区域見出
字座喜味

請求部	所在	中頭郡読谷村字座喜味横田屋原				地番	2729番1			
出力尺	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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(那覇地方務局宜野湾出張所管轄)

令和6年11月12日

那覇地方務局

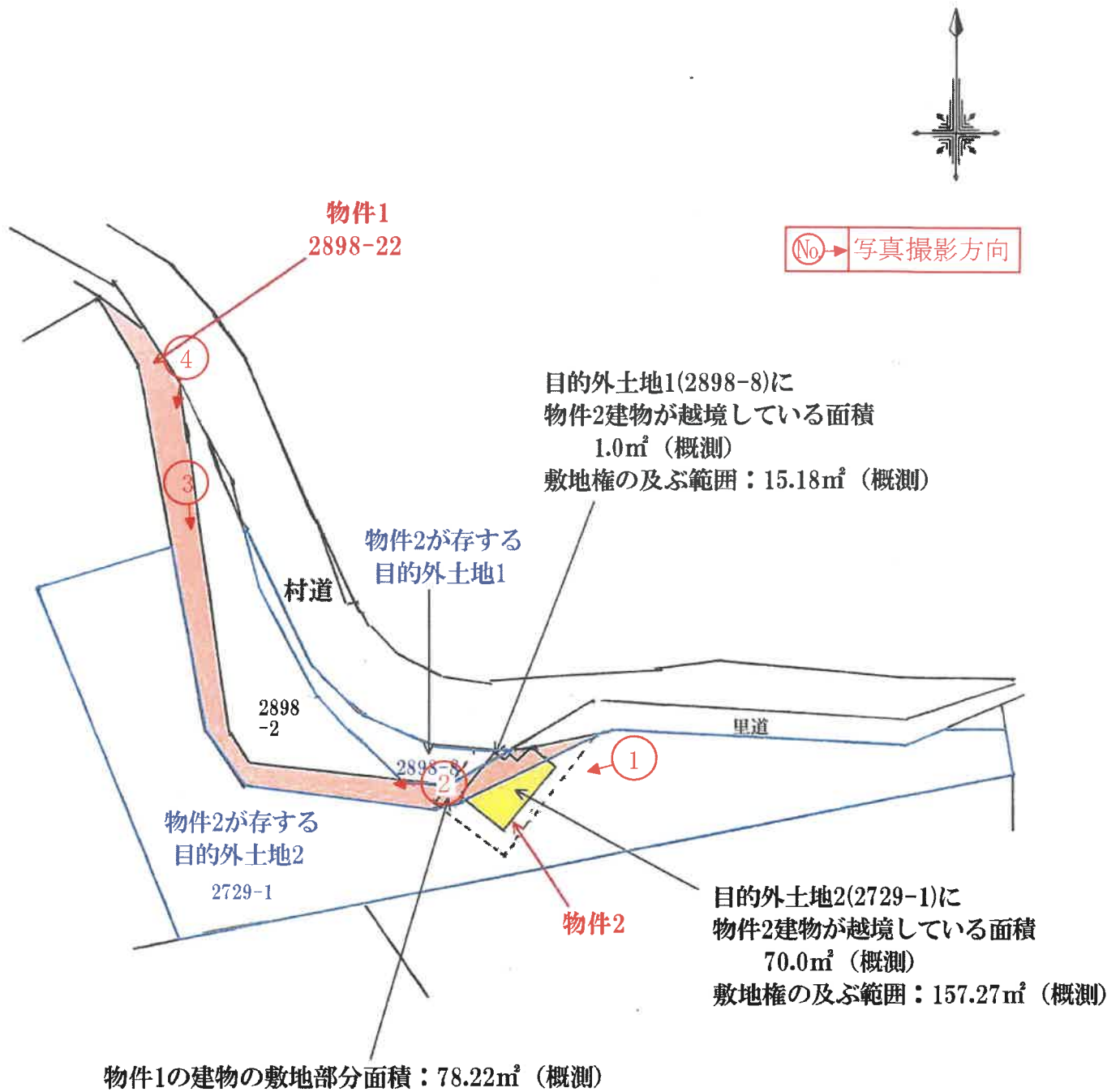
請求番号：18-1

登記官

(2/2)

公用

土地建物位置関係図

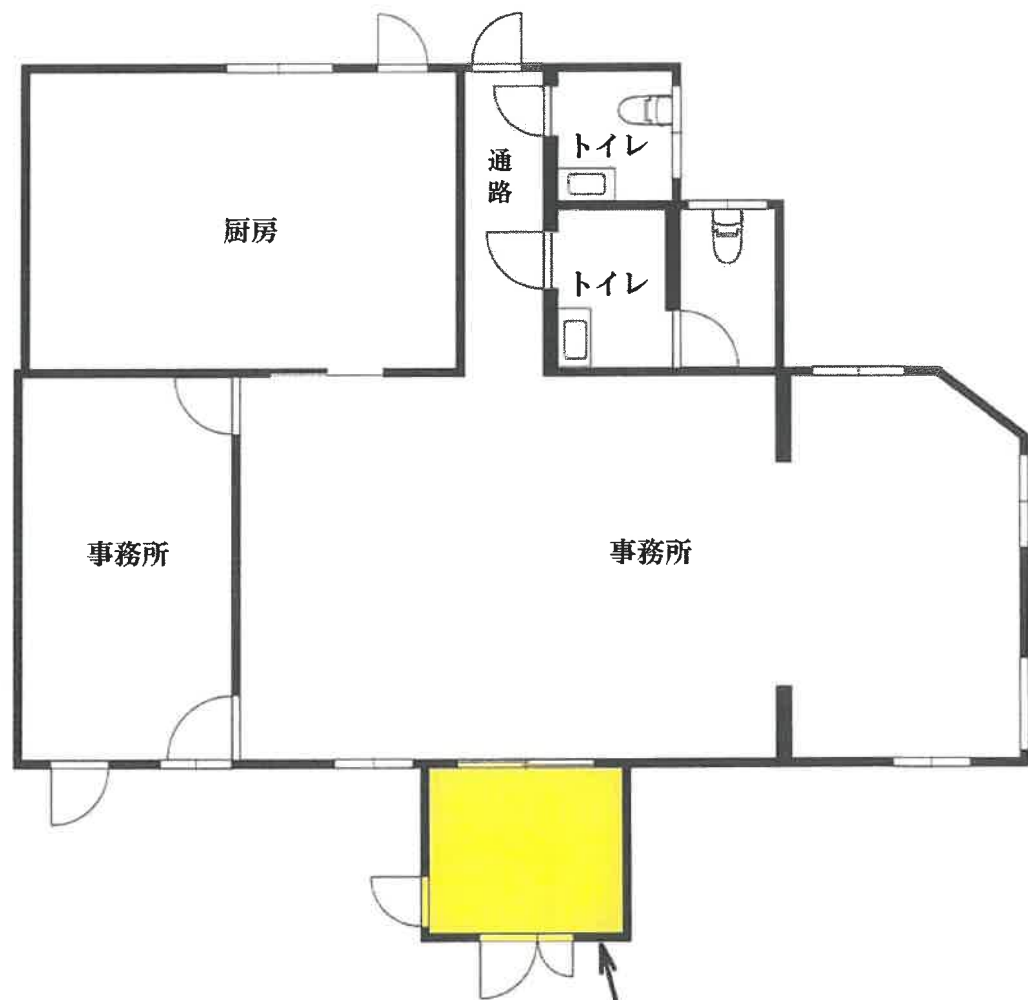


※上記の建物及び越境部分等の配置並びに面積等は、
概測の結果であり、測量結果ではない。

1
1000

建 物 間 取 図

物 件 2



増築部分：玄関
構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建
面 積：5.76㎡（概測）

物件2



1

物件1付近



2

物件1付近



3

物件1付近



4

物件2の室内



5

同上



6

物件2の室内



7

同上



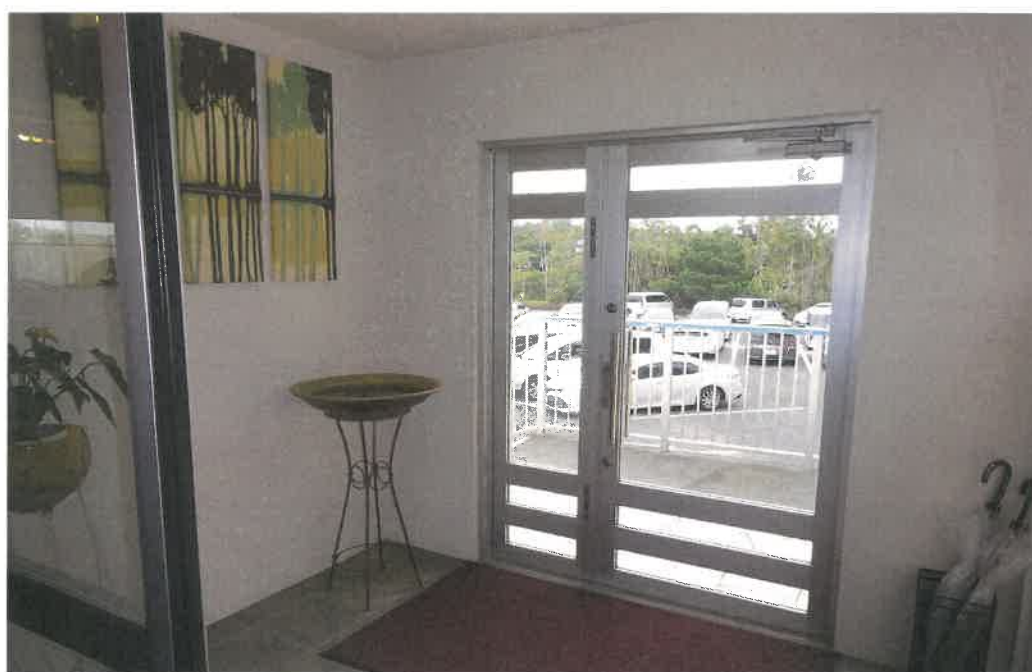
8

物件2の増築部分



9

同上(室内)



10

令和 6 年(ケ)第 3 1 号
令和 6 年 1 0 月 2 8 日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. 27

現況調査報告書（訂正等）

本件につき，令和 7 年 3 月 2 4 日提出の報告書中，目的外土地 1 の概況（5 枚目），関係人の陳述等（7 枚目）について，訂正又は補正のうえ報告いたします。

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 具 志 恒 則

（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 の概況 (物件 2 関係)			
所 在	中頭郡読谷村字座喜味尾頓川		
地 番	2 8 9 8 番 8		
地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 0 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 5 . 1 8 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社日建ハウジング)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 株式会社日建ハウジング(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 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	令和 4 年 5 月 1 6 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 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 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 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 (令和 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] ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者兼所有者各代表者)	1 物件2は、物件1の土地のほか私が代表を務める株式会社アシスト沖縄所有の土地とB所有の土地の各一部を敷地として利用しています。 2 物件1の土地の一部がゴルフ場として株式会社アロハゴルフセンターに利用されていますが、地代等のやりとりはありません。 3 物件2の建物は、レストランとして利用する予定でしたが新型コロナ渦のため、一度もレストランとしては利用しておらず本件所有会社と株式会社元寿沖縄が事務所として共同利用しています。両会社とも代表者は私です。株式会社元寿沖縄には賃料なく無償で使用させています。 厨房で壁を伝って床の方に雨水が溢れることがあります。 4 物件2の建物の玄関は増築しました。 5 物件2の建物内にある備品や厨房器具等はリース物件です。
■ 株式会社日建ハウジング (目的外土地1の所有者)	1 物件2の敷地として一部使用されている土地（目的外土地1）は、当社が不動産競売により取得した土地です。 同土地に関して、物件2の所有者との間で貸借関係はありませんので同所有者が無権原で当社の土地を利用しています。
■ C (Bの子)	1 母Bが所有する土地（目的外土地2）の契約関係等に関しては、私が母Bから一任されています。 2 母所有の土地（目的外土地2）の一部が、物件2の敷地として使用されていますが、同土地に関して、本年（令和7年）は契約更新をしない旨昨年12月ころ物件2所有者の代表者Aに直接会って口頭で伝えました。 物件2所有者は、契約書記載の使用目的に反しています。また契約解除後も土地（目的外土地2）を利用していますが、それに伴う地代に相当する損害金の支払いはありません。

(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3月26日 14:00-14:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手（目的外土地1）
7年3月26日 15:00-15:20	那覇地方裁判所執行 官室	目的外土地1及び同2の所有者らから聴取（電話）
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 31 号
令和 6 年 12 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 25 日 評 価

那覇地方裁判所 沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,940,000 円
物件2(建物)	金 3,390,000 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の内訳価格は物件2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の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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字座喜味尾頓川 2898 番 22 雑種地 594 m ²	地目 雑種地：約 515.78 m ² 宅地：約 78.22 m ²
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中頭郡読谷村字座喜味 2729 番地 1、2729 番地 1 地 先、2898 番地 8 2729 番 1 倉庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 116.82 m ²	種類：事務所 床面積：122.58 m ² (約 5.76 m ² 増築 含む) 構造：コンクリー トブロック造陸屋 根鋼板葺平家建
番号	特 記 事 項		
1	・土地の数量は、総地積は公図と現況が概ね一致するので登記地積を採用し、利用区分ごとの面積は概測面積を採用した。 ・物件 1 の一部 (515.78 m²：概測) はゴルフ場として利用されている。 ・物件 1 の一部 (78.22 m²：概測) は物件 2 の敷地として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照)		
2	・上記のとおり 5.76 m² (概測) の増築が施されている。 ・物件 2 は、物件 1 及び目的外土地 1 (読谷村字座喜味 2898 番 8) 並びに目的外土地 2 (読谷村字座喜味 2729 番 1) に跨っている。 ・目的外土地 1 (読谷村字座喜味 2898 番 8) のうち、建物の敷地権の及ぶ範囲を 15.18 m² (概測) と判断した。 ・目的外土地 2 (読谷村字座喜味 2729 番 1) のうち、建物の敷地権の及ぶ範囲を 157.27 m² (概測) と判断した。 ・建物の占有状況は、所有者以外の者が使用しており利用権原は使用借権である。 ・公簿と異なり建物の屋根の一部が鋼板葺である。 (別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照)		
住居表示		未実施	

第4 目的外土地

(1) 目的外土地 1

所 在 等	登 記	現 況
所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字座喜味尾頓川 2898 番 8 山林 200 m ²	地目 雑種地：184.82 m ² 宅地：15.18 m ²
特 記 事 項		
・土地の数量の内訳は、概測数量を採用した。 ・目的外土地 1 の一部は物件 2 の敷地として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照)		
土地利用権の概況		
占有権原 占有開始時期 数量 使用目的	無権限 令和 4 年 5 月 16 日 15.18 m ² (概測) 土地の利用状況の詳細は「現況調査報告書」参照	

(2) 目的外土地 2

所 在 等	登 記	現 況
所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字座喜味横田屋原 2729 番 1 雑種地 3,125 m ²	地目 宅地：約 157.27 m ² 雑種地：約 2,967.73 m ²
特 記 事 項		
・土地の数量の内訳は、概測数量を採用した。 ・目的外土地 2 の一部は物件 2 の敷地として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照)		

土地利用権の概況	
占有権原	賃借権
占有開始時期	令和 4 年 1 月 25 日
契約日	令和 4 年 1 月 27 日
期間	令和 4 年 1 月 25 日から令和 34 年 1 月 24 日まで 30 年間
更新の種別	不明
数量	157.27 m ² (概測)
使用目的	堅固建物の敷地として使用するものと推定
貸主	土地所有者
借主	建物所有者
地代・支払期間	1 m ² 当たり 136 円 (毎年 4 月末日限り翌 3 月 31 日までの 1 年分支払い)
地代前払	ない
敷金・保証金	ない
特約等	不明
地代滞納	ない
契約解除	関係人の陳述によれば、土地所有者側は契約違反を理由に契約解除を借地権者に伝えているがそのまま利用を続けている状態とのことである。
提訴提起等	ない
	(契約内容の詳細は「現況調査報告書」参照)

第5 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

(1) 目的土地（物件 1）

位置・交通 (道路距離)	最寄りバス停「親志入口」 停北西方約 360m、徒歩約 5 分	
付近の状況	喜名公民館の北方約 890m（直線距離）に位置する。 国道 58 号背後に開発された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、社会福祉法人が介在する。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・喜名小学校・・・・・・・・・・約 960m（道路距離） ・サンエー大湾シティ・・・・・・・・約 3.8 km（道路距離）	
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 未指定地域 建ぺい率 60％ 容積率 200％ なし 読谷村景観計画（村全域）
画 地 条 件	地 積：594 m² 形 状：不整形（帯状画地） 間 口：約 15.0m 奥 行：約 39.6m（面積を間口で除した平均奥行） 地 勢：傾斜地 接面状況：二方路画地	
接面道路の状況	北側 幅員約 11.5m 舗装村道（アスファルト舗装：歩道有） 北東側 幅員約 10.2m 舗装村道（アスファルト舗装：歩道有） （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	一部（515.78 m²：概測）は、ゴルフ場として利用されている。 一部（78.22 m²：概測）は、物件 2 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別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照	
供給処理施設	上 水 道 あり 都市ガス なし（プロパンガス） 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・現地調査及び官公署からの公表資料並びに過去地図等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。 ・読谷村教育委員会文化振興課へ照会したところ、埋蔵文化財について「該当なし」との回答があった。現況調査においても特に文化財の端緒は認められず、文化財が評価額に特に影響しないと判断した。	

(2) 目的外土地 1

位置・交通 (道路距離)	物件 1 と近似しているため上記 (1) 目的土地参照	
付近の状況	物件 1 と近似しているため上記 (1) 目的土地参照	
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 未指定地域 建ぺい率 60% 容積率 200% なし 読谷村景観計画 (村全域)
画 地 条 件	地 積 : 200 m ² 形 状 : 不整形 間 口 : 約 60.0m 奥 行 : 約 7.0m 地 勢 : 傾斜地 そ の 他 : 带状画地である	
接面道路の状況	北東側 幅員約 10.2~11.5m 舗装村道 (アスファルト舗装) (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	土地の一部 (15.18 m ² : 概測) は物件 2 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別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照	
供給処理施設	上 水 道 あり 都市ガス なし (プロパンガス) 下 水 道 あり	
特 記 事 項	特になし	

(3) 目的外土地 2

位置・交通 (道路距離)	最寄りバス停「親志入口」停北西方約 300m、徒歩約 4 分	
付近の状況	喜名公民館の北方約 890m (直線距離) に位置する。 国道 58 号背後に開発された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、社会福祉法人が介在する。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・喜名小学校・・・・・・・・・・約 900m (道路距離) ・サンエー大湾シティ・・・・・・・・約 3.7 km (道路距離)	
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 未指定地域 建ぺい率 60% 容積率 200% なし 読谷村景観計画 (村全域)
画 地 条 件	地 積 : 3,125 m ² 形 状 : 不整形 間 口 : 約 60.0m 奥 行 : 約 52.08m (面積を間口で除した平均奥行) 地 勢 : 傾斜地 接面状況 : 中間画地である	
接面道路の状況	北東側 幅員約 11.5m 舗装村道 (アスファルト舗装) (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	土地の一部 (157.27 m ² : 概測) は物件 2 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別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照	
供給処理施設	上 水 道 あり 都市ガス なし (プロパンガス) 下 水 道 あり	
特 記 事 項	特になし	

2. 建物（物件 2）の概況及び利用状況

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和 60 年 12 月 25 日新築 増築年月日 不明 経過年数 約 39.0 年 経済的残存耐用年数 11.0 年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根鋼板葺 外 壁：樹脂吹付 内 壁：ブロック下地ペンキ塗り、モルタル下地ペンキ塗り等 床 ：コンクリート、ビニールシート等 天 井：樹脂吹付等 設 備：電気設備、給排水設備 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：別添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：やや劣る（屋根の一部が鋼板葺である） 施工状態：普通
保守管理の状態	経年相応の劣化が見られる ・厨房部分において壁を伝って雨水が床に流れて溢れることがある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	増築が 5.76 m ² （概測）存する。 所有者以外の者が使用借権により利用している。

第6 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地及び目的外土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	区分	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	敷地部分	42,600	0.75	78.22	0.95	2,374,000
1	ゴルフ場 部分	17,700	0.60	515.78	1.0	5,478,000
小計						7,852,000
目的外 土地2	敷地部分	42,600	0.85	157.27	0.95	5,410,000

※ゴルフ場部分の標準画地価格は、宅地見込地の取引価格に造成費の概算価格を加算したものである。

※目的外土地1の土地利用権原は無権原であるので土地価格に算入しない。

A. 敷地部分（物件1の一部、目的外土地の一部）の標準画地価格の査定

ア 標準画地価格：標準地「読谷-2」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100.6 & & 100 & & 100 & & \\
 67,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{159.6} & \div & 42,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

*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。

$$3.8\% \div 12 \times 2 \text{ ヲ月} \div 0.6\%$$

*標準化補正：なし

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\
 & & 0.95 & \times & 1.20 & \times & 1.40 & \times & 1.00 = 1.596
 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：

i. 物件1の敷地部分・・・形状（0.75）と査定した。

ii. 目的外土地2の敷地部分・・・形状（0.85）と査定した。

ウ 地 積：概測数量による。

エ 建付減価補正率：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

B. ゴルフ場部分（物件1の一部）の標準画地価格の査定

ゴルフ場部分の標準価格は、読谷村内の宅地見込地の取引価格に造成費を加算して以下のとおり査定した。

(A) 宅地見込地の価格

ア 標準地価格：後添の価格資料の取引事例に係る取引価格を比準して近隣地域の標準的な宅地見込地の価格を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 107.5 & & 100 & & 100 & & \\ 14,963 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{107.5}{100} & \times & \frac{100}{76.0} & \times & \frac{100}{150.0} & \rightleftharpoons & 14,100 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

* 時点修正：宅地見込地の価格動向は概ね宅地の変動に類似する傾向が認められるため、宅地（読谷-2）の変動率に準じて以下のとおり査定した。

宅地見込地の取引日：令和4年5月26日

令和4年（令和4年6月1日～令和5年1月1日）：令和4年の年間変動率+1.7%
 $1.7\% \div 12 \times 7 \text{ ヲ月} \rightleftharpoons 1.0\%$

令和5年：令和5年の年間変動率+2.4%

令和6年：令和6年の年間変動率+3.3%

直近（令和7年1月1日～令和7年2月1日）

$3.8\% \div 12 \times 2 \text{ ヲ月} \rightleftharpoons 0.6\%$

上記の変動率を相乗積して変動率を7.5%と査定した。

* 標準化補正：無道路地（0.80）、形状（0.95）を相乗積して0.760と査定した。

* 地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件
 $1.00 \times 1.00 \times 1.50 \times 1.00 = 1.500$

(B) 造成費の概算価格

造成費の概算単価を3,600円/m²と査定した。

(C) 標準画地価格に造成費（概算）を加算した価格（ゴルフ場部分の標準画地価格）

$$\begin{array}{ccccc} \text{宅地見込地の標準画地価格} & & \text{造成費の概算価格} & & \text{ゴルフ場部分の標準画地価格} \\ 14,100 \text{ 円/m}^2 & + & 3,600 \text{ 円/m}^2 & = & 17,700 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

イ 個別格差：形状（0.60）と査定した。

ウ 地 積：概測数量による。

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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	品等修正 イ	延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	210,000	0.97	122.58	0.159	3,970,000

イ 品 等 修 正：若干劣ると判断した。

ウ 延 床 面 積：現況面積を採用。

エ 現 価 率：

i. 躯体

$$(1 - 0.10) \times 50\% \times (11.0 \text{ 年} / 50 \text{ 年}) = 0.099$$

ii. 仕上

$$(1 - 0.10) \times 35\% \times (0 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) = 0.000$$

iii. 設備

$$(1 - 0.10) \times 15\% \times (0 \text{ 年} / 15 \text{ 年}) = 0.000$$

iv. 合計

$$0.10 + 0.099 + 0.000 + 0.000 = 0.199$$

(1) 観察減価

本件建物は、築後約 39 年経過し残存耐用年数が短いため市場性が低下する。観察減価を 20% と判断した。

(2) 現価率

$$0.199 \times (1.0 - 0.20) = 0.159$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件自体の特殊性等による市場性並びに前述の競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

区分	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
物件 1 の建物敷地部分	2,374,000	0.25	法定地上権	594,000
目的外土地 2	5,410,000	0.20	賃借権	1,082,000
計				1,676,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) 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	7,852,000	-1,676,000		1.00	0.80	4,940,000
2	3,970,000	+1,676,000		0.75	0.80	3,390,000
一括価格 (合計)						8,330,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：上記で算定した土地利用権等価格を加減する。

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件 2 は目的外土地 1 に一部越境していること及び目的外土地 2 の土地利用権は賃借権であるが、当該権利は契約違反を理由に昨年 12 月頃に解除を借地権者に伝えているとのことで権利に瑕疵が予見されるため市場性修正を施す。

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7 参考価格資料

地価公示価格 読谷ー2

所 在：沖縄県中頭郡読谷村字喜名中原 287 番 1

価 格：67,600 円/㎡（対前年変動率+3.8%）

位 置：「喜名停」の南西方、道路距離約 500m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：474 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側幅員約 5.0m 村道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域
（建ぺい率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

○ 取引事例の概要

所 在：中頭郡読谷村字瀬名波屋之前原地内

取引時点：令和 4 年 5 月 26 日

取引価格：14,963 円/㎡

地 積：802.00 ㎡

形 状：不整形

周辺の土地利用状況：一般住宅、共同住宅のほか原野等も見られる既成住宅地域

前面道路の状況：接面道路無

読谷バスターミナル停の南西方約 380m

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

供給処理施設：なし

第8 附属資料の表示

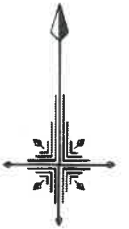
- 1 受命物件位置図
- 2 取引事例位置図
- 3 公図（写）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

（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

受命物件位置図

長浜ダム



歴史資料館・美術館

味

産業振興工務

育センター

広場

読谷村文化センター

やちむんの里

物件 1, 2

読谷村共同販売センター

親 蔵

喜 名

喜名小学校

喜名郵便局

地価公示標準地
読谷-2

村営喜名団地

取引事例位置図

