

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

不動産競売事件の入札のルールが変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供等を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に入札書ごとに下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札が無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札が無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

※ (入札方法に関する問合せ先)

那覇地方裁判所 執行官室 ☎098-833-1422 (直通)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	100,000 80,000		20,000	2,738	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 国頭郡本部町字瀬底 1081番地4

建物の名称 瀬底ビーチ・バケーション・スイーツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字瀬底 1081番4の901

建物の名称 901

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 969.88平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 国頭郡本部町字瀬底新地原1081番4

地 目 宅地

地 積 9478.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9197351分の991174

共有者 株式会社フォーキューブ・クエスト 持分1000000
0分の6418



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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】

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】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・管理費等の滞納あり。売却基準価額の基礎とされた滞納管理費等の控除割合は、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 国頭郡本部町字瀬底 1081 番地 4

建物の名称 瀬底ビーチ・バケーション・スイーツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字瀬底 1081 番 4 の 901

建物の名称 901

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 969.88 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 国頭郡本部町字瀬底新地原 1081 番 4

地 目 宅地

地 積 9478.78 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9197351 分の 991174

共有者 株式会社フォーキューブ・クエスト 持分 1000000
0 分の 6418



令和 6年(ケ)第 8 号
令和 6年10月24日受理
令和 7年 4月 1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 (一棟の建物の表示)

所 在 国頭郡本部町字瀬底 1081 番地 4

建物の名称 瀬底ビーチ・バケーション・スイーツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字瀬底 1081 番 4 の 901

建物の名称 901

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 969.88 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 国頭郡本部町字瀬底新地原 1081 番 4

地 目 宅地

地 積 9478.78 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9197351 分の 991174

共有者 株式会社フォーキューブ・クエスト 持分 1000000
0 分の 6418

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)	
建 物	物件 1	
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 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 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 宿泊施設 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり (年額、税別) 管 理 費 140,228円 修繕積立金 9,698円 円 円 円	令和7年1月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 4年1月分～7年1月分 計586,482円 ☐ 不明
管理費等照会先	Hilton Grand Vacations Japan Management合同会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	本件土地につき、国頭郡本部町字瀬底下地原5750番、国頭郡本部町字瀬底新地原1081番1の各土地を承役地とする要役地地役権が設定されている。	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 ☐	
占有者		■Hilton Grand Vacations Japan Management合同会社 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 宿泊施設	
■関係人(■債権者 ☐ ())の陳述／■提示文書(報告書等)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 委任	
占有開始時期		令和3年9月19日	
最初の契約等	契約日	令和3年9月19日	
	期間	令和3年9月19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 ☐ 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		占有開始時期、契約日については、建物の登記上の共有持分移転登記の売買日付とした。	
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

その他の事項

- 共有持分権、占有・管理、利用・管理費、処分等について
別紙報告書のとおり。
- 部屋のカテゴリー
- 1 部屋の規模 スタジオ、1ベッドルーム、2ベッドルーム、3ベッドルーム
 - 2 部屋の種類 プラス（スタジオは3～4階、1ベッドルーム及び2ベッドルームは2～4階）
プレミア（スタジオ、1ベッドルーム及び2ベッドルームは5～6階、3ベッドルームは3～6階、）
プレミアプラス（スタジオ、1ベッドルーム、2ベッドルーム及び3ベッドルームいずれも7～10階）
- 利用可能シーズンの分類
土曜日を週の起点とし（2025年の場合、1月4日から10日を第1週と数える）、
- 1 「ゴールド」 第2週～11週、14週～16週、19週～22週、44週～50週
 - 2 「プラチナ」 第1週、12週～13週、17週～18週、23週～43週、51週
 - 3 「ニューイヤーイベント期間中」 第52週
- 本建物の利用
前記契約等の定める条件に従い、所有する本建物の「部屋（1ベッドルーム・プレミアプラス）」を「ゴールド」シーズンの浮動利用にて「4泊」を「通年」ごとに予約し、利用可能。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

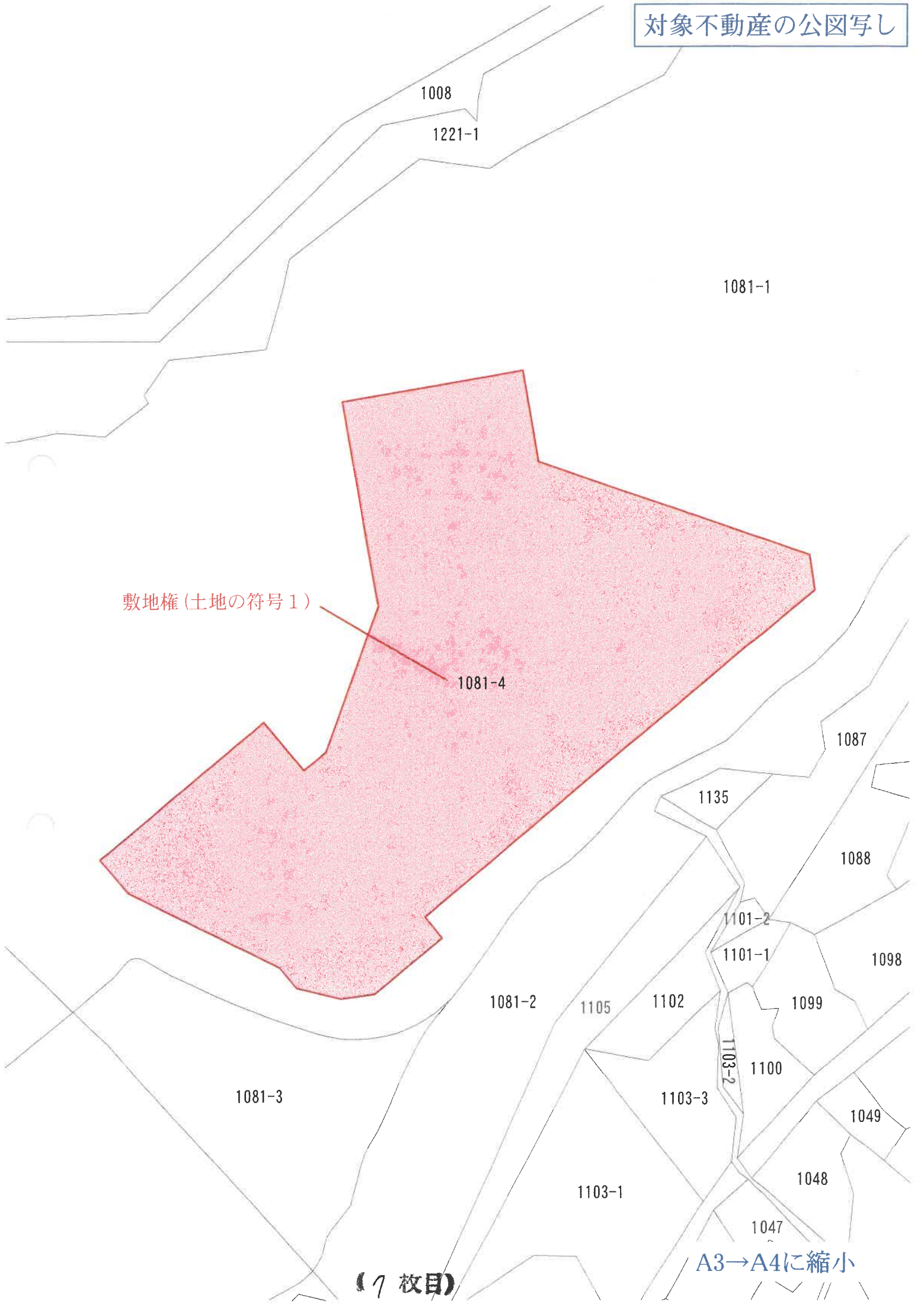
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債権者代理人	本件建物の占有や利用等については、別紙報告書等のとおりです。

(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 2 0 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 1 月 3 0 日 11 : 00 - 12 : 20	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 占有者担当職員と面談
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



各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号

宇編底1081番地0901
国 語 郡 本 部 町 宇 編 底 1 0 8 1 番 地 4

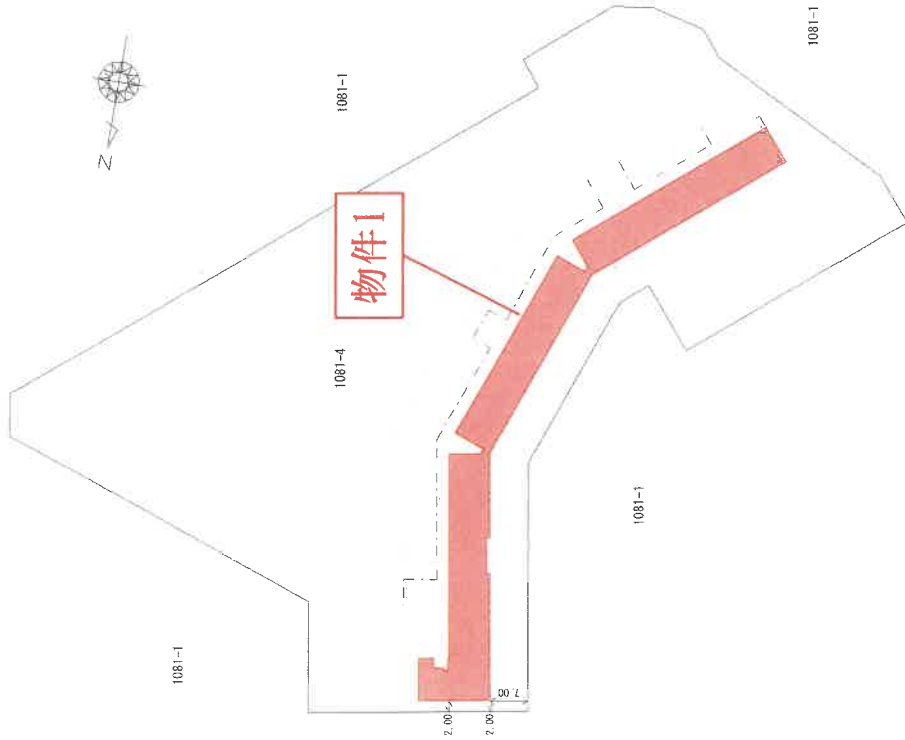
建 物 の 所 在



求 積 表

5.631 x 13.020	73.315620
0.476 x 4.551	2.166276
2.290 x 0.231	0.528990
24.674 x 6.856	168.164944
17.904 x 0.580	10.384320
1.748 x 2.696	4.712608
15.552 x 7.436	115.644672
0.274 x 0.475	0.130050
(0.475 + 0.090) x 1.436	0.405670
(0.090 + 0.475) x 1.436	0.405670
(37.963 + 38.350) x 1.442	55.021673
5.995 x 37.873	227.048635
(41.847 + 42.234) x 1.442	60.622401
(42.234 + 41.757) x 0.275	11.5487625
5.720 x 41.757	238.850040
計	969.8853565
床面積	969.88 m²

物件1



建物の存する部分 9階

作 成 者

縮 尺

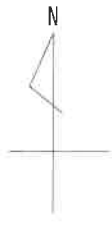
1 / 1000

申 請 人

縮 尺

1 / 1000

土地建物位置関係図



1008
1221-1

1081-1

敷地権 (土地の符号1)

物件1 (9階部分)

1087

1135

1088

1098

1101-2

1101-1

1099

1081-2

1105

1102

1103-2

1100

1103-3

1049

1081-3

1103-1

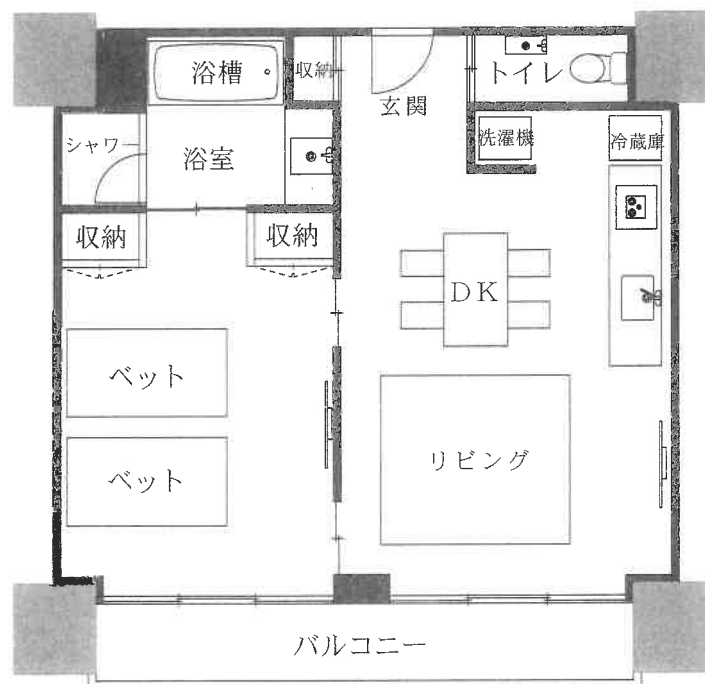
1048

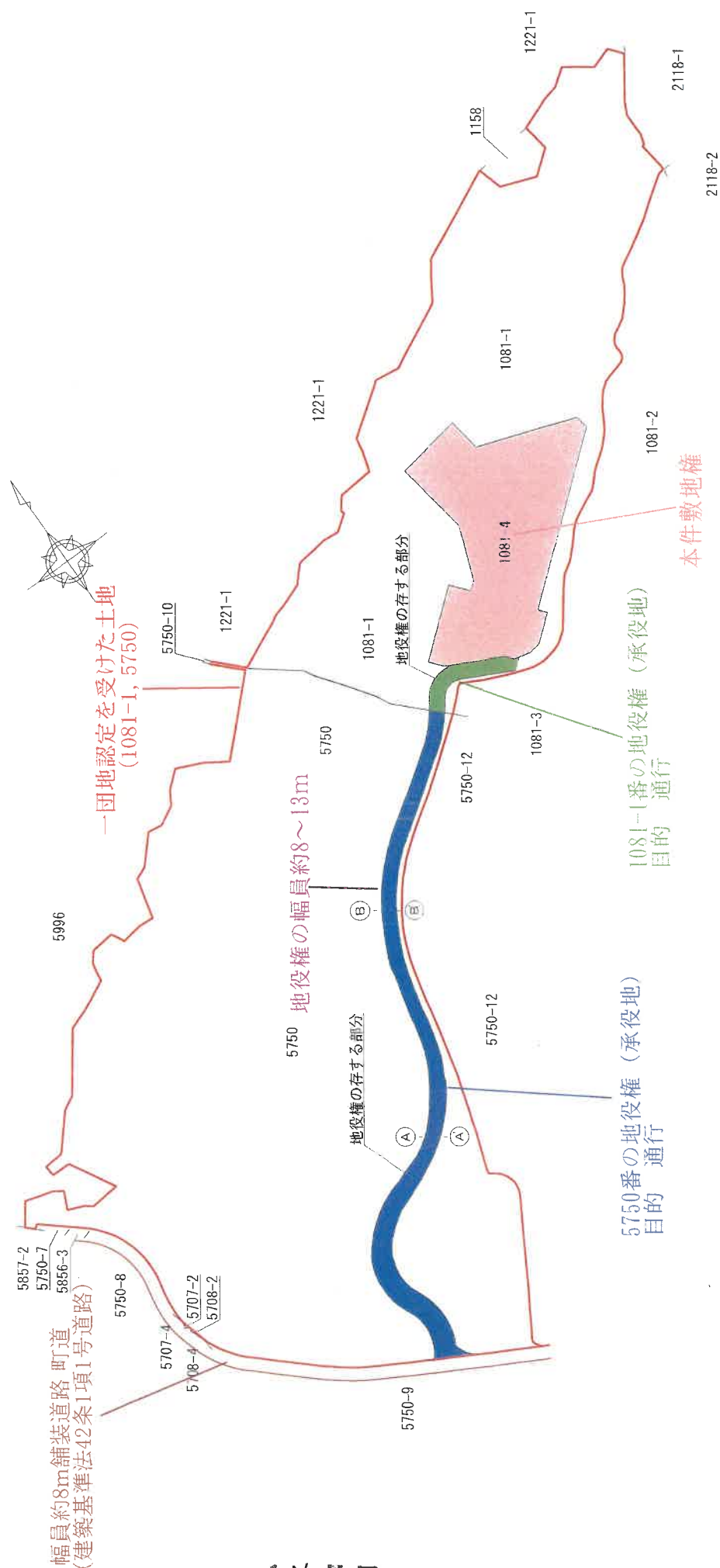
1047

1046

【 枚目】

建 物 間 取 図 (1ベッドルームプレミアプラス)





(// 枚目)

※ 地役権の目的は通行の外 電気配線の設置、水道管の埋設、浄化槽の排水管設置、タイムシェア用地の雨水流抑制施設の排水管設置が登記されている。



1



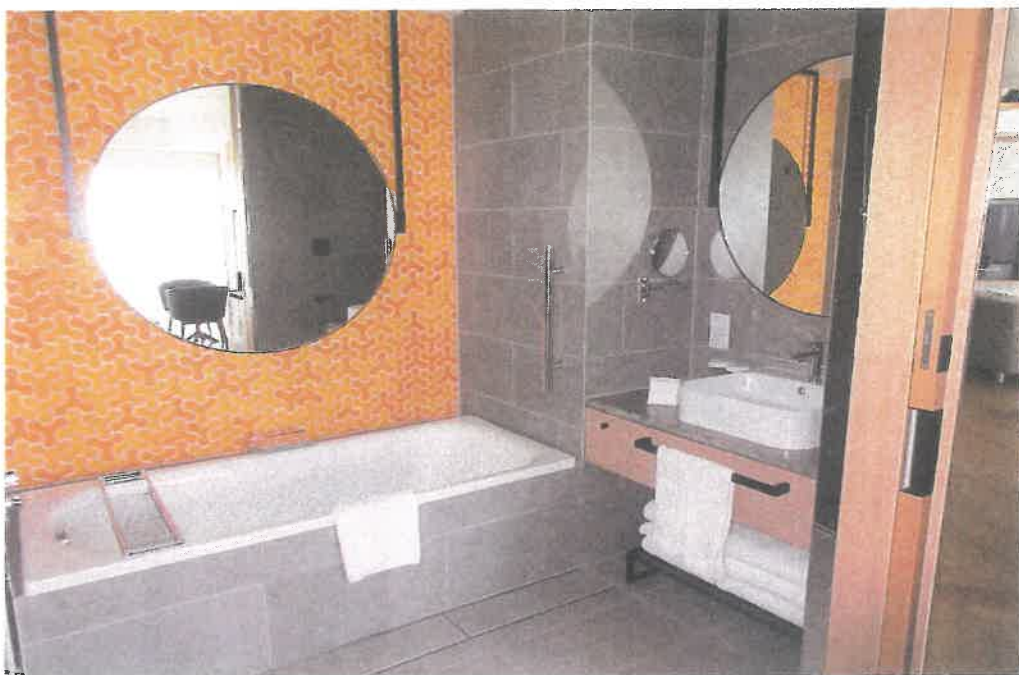
2



3



4



5



6

令和6年(ケ)第8号担保不動産競売申立事件

申立債権者 Hilton Grand Vacations Japan 合同会社

債務者兼所有者 株式会社フォーキューブ・クエスト

報 告 書

令和6年1月17日

那覇地方裁判所名護支部 御中

申立債権者代理人弁護士

第1 共有持分権について

- 1 債権者は、タイムシェア・リゾート（コテージやコンドミニアムの共有持分権を販売し、これを購入した共有持分権者は、債権者との契約及び債権者の定める利用規約等に従い、年間の一定の日数において、当該物件や債権者及びその親会社等の運営する他の物件を使用できる形態の宿泊サービス等）の企画、開発、販売、運営を行う合同会社です。債権者の関連会社である Hilton Grand Vacations Club LLC は、ポイント交換エージェントとして、ヒルトングランドバケーションズが運営する宿泊施設及び提携会社の運営する宿泊施設とポイント交換による宿泊利用サービスをその会員に提供しています。また、債務者兼所有者は、債権者より、債権者が運営する瀬底ビーチ・バケーション・スイーツ（ザ・ビーチリゾート瀬底・バイ・ヒルトンクラブ）（以下「本件宿泊施設」といいます。）の共有持分権を割賦販売により購入した者です。

2 頭書事件において競売対象となる共有持分権（令和6年(ケ)第8号担保不動産競売開始決定別紙物件目録記載の不動産。以下「本件共有持分権」といいます。）の取得者（以下「本件共有持分権者」といいます。）は、以下に述べるとおり、申立外 Hilton Grand Vacations Club LLC との間でヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブメンバーシップ契約（Hilton Grand Vacations Club Membership Agreement 以下、「クラブメンバーシップ契約」といいます。）を、また、債権者、申立外 Hilton Grand Vacations Japan Management 合同会社（以下「管理会社」といいます。）との間で瀬底ビーチ・バケーション・オーナーズ協会会員契約（以下「会員契約」といい、同協会の会員たる地位を「会員権」といいます。）を締結しなければならず、クラブメンバーシップ契約及び会員契約を締結しなければ、本件宿泊施設を利用することはできません。また、本件共有持分権者は、クラブメンバーシップ契約、会員契約及び債権者の定める利用規約等に従い、年間のうち、ある期間における一定の日数のみの本件宿泊施設の利用が可能であり、また、管理費等の支払義務を負うため、これらを定めるクラブメンバーシップ契約、会員契約及び利用規約等の概要について、以下のとおり報告致します。なお、以下はクラブメンバーシップ契約、会員契約及び利用規約等の概要にすぎず、本件共有持分権の取得者は、実際のクラブメンバーシップ契約、会員契約及び利用規約等に従う必要があります。

第2 瀬底ビーチ・バケーション・スイーツの占有・管理について

- 1 本件宿泊施設は、別添のタイムシェア・リゾートマネジメント契約に基づき、管理会社が瀬底ビーチ・バケーション・オーナーズ協会からの委託を受けて、本件宿泊施設の運営管理及び業務を行っています。
- 2 したがって、本件宿泊施設は現在、管理会社が占有・管理しています。

第3 瀬底ビーチ・バケーション・スイーツの利用及び管理費等について

- 1 本件宿泊施設にかかる共有持分権の持分権者は、クラブメンバーシップ契約及び会員契約を締結し、ヒルトン・グランド・バケーションズクラブ及び瀬底ビーチ・バケーション・オーナーズ協会（以下「本協会」といいます。）の会員とならなければならないが、これらの会員とならない限り、本件宿泊施設を利用することはできません。また、会員権は、クラブメンバーシップ契約、会員契約の他、債権者の定める利用規約及びタイムシェア・プラン等（以下、個別に又は総称して「利用規約等」といいます。）によって規律され、会員が本件宿泊施設を利用できる日数等は、利用規約等の定めにより、共有持分権の持分数及びこれに関して共有持分権者が購入したプラン等によって異なっています。

従って、本件宿泊施設の利用に関しては、本件共有持分権を取得した場合であっても、利用規約等の定めに従い、年間の一定の期間の中から、利用規約等に定められた日数の宿泊のみが可能となります。また、本件共有持分権者は、本件宿泊施設の利用等については、利用規約等の定めに従わなければならないが、これに違反した場合（下記（2）で述べる管理費等の不払いを含みますが、これに限定されません。）、債権者は、本件共有持分権者の会員権を停止又は終了させることができます。

- 2 また、本件共有持分権者は、下記の通常管理費、修繕積立金、特別管理費、ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ年会費、登録手数料及びオーナーシップ譲渡費用を支払う義務を負います。なお、下記の通常管理費、ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブ年会費、登録手数料及びオーナーシップ譲渡費用は、令和7年1月時点の金額であり、債権者又は管理会社により改定される場合があります。

（1）通常管理費

年額14万0228円（税別）

（2）修繕積立金

年額9698円（税別）

(2) 特別管理費

通常管理費の他、本協会が、予定外の修繕・支出、本件宿泊施設に関する諸購入、通常管理費の不足の補填、通路・設備・施設等に関する費用の不足分の補填等を目的として、必要に応じて請求する金額。

(3) ヒルトン・グランド・バケーションズクラブ登録手数料

9万0208円

(4) ヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブの年会費

年額3万2352円

(5) オーナーシップ譲渡費用

489米ドル

第4 共有持分権の処分等について

- 1 クラブメンバーシップ契約及び会員契約により、共有持分権は、会員権及びヒルトン・グランド・バケーションズ・クラブのメンバーシップと不可分一体のものであることが定められており、これらを独立して処分又は移転させることはできないとされています。また、会員権（及びこれと不可分一体の共有持分権）の移転（譲渡）は、会員契約その他債権者の定める規約等に従って行われなければならない、債権者及び管理会社の承認を得なければ譲渡することはできないとされています。
- 2 また、管理費の支払いや本協会に対するその他の債務がすべて履行されていなければ、会員権を譲渡することはできません。なお、会員契約において、相続か否かにかかわらず、会員権は、2名以上により保有することはできないため、2名以上の者に対して、会員権を分割又は移転することはできません。
- 3 以上のとおり、本件共有持分権の取得者は、クラブメンバーシップ契約並びに債権者及び管理会社との間で会員契約を締結しなければならない、また、クラブメンバーシップ契約、会員契約及び管理規約等の定めにより許

容される範囲でのみ本件宿泊施設の利用が可能となります。また、管理費の支払等を含む、会員契約及び利用契約等により課される債務を負担しなければならない、会員権及び本件共有持分権の処分に際しては、債権者及び管理会社の承認が必要となる他、会員契約及び利用契約等の定める制限が課されることになります。

第5 上記の規律と競売手続の関係について

- 1 第3の1については、競売手続による買受後に本件共有持分権を処分する場合には適用されますが、競売手続の中で売却許可決定を得て本件共有持分権を取得すること自体には適用されるものではないと思料します。なお、競売手続により本件共有持分権を買い受けた場合であっても、クラブメンバーシップ契約及び会員契約を締結しなければ、本件宿泊施設を利用することはできず、また、本件共有持分権を処分することはできません。
- 2 第3の2記載のとおり、相続か否かにかかわらず、会員権は、2名以上により保有することはできないとされていますが、かかる規定は、本件共有持分権の競売手続における共同入札を禁止するものではないと思料します。なお、共同入札による持分権取得後に、本件共有持分権にかかる会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結できるのは1名のみであり、これらの契約を締結しなければ本件宿泊施設を利用又は処分することはできないことは上記のとおりです。本件宿泊施設の利用に関して、共有持分権の持分割合ごとに、年間の宿泊日数等の利用条件が定められているため、債権者の定める持分割合を有する共有持分権者でなければ、会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結することができません。従って、仮に共同入札をしたことにより、共有持分権が細分化され、債権者の定める持分割合以外の割合で共有持分権を取得した場合には、他の共同入札者からその共有持分権を譲り受けることにより、債権者の定める共有持分割合の取得した上で、会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結する必要が

あります。

- 3 共有持分権者が、会員契約及びクラブメンバーシップ契約を締結する際には、債権者に対し、固定資産税・都市計画税に関する通知書の送付先変更同意書、印鑑証明書、本人確認書類、その他債権者又は管理会社が合理的に必要な書類を提出しなければなりません。

以 上

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 1 月 3 0 日 調 査
令和 7 年 4 月 1 0 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
仲本 兼徹 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 100, 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	(一棟の建物の表示)		「特記事項」 記載のとおり
	所 在	国頭郡本部町字瀬底 1081 番地 4	
	建 物 の 名 称	瀬底ビーチ・バケーション・スイーツ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	字瀬底 1081 番 4 の 901	
	建 物 の 名 称	901	
	種 類	ホテル	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	9 階部分 969.88 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
所在及び地番	国頭郡本部町字瀬底新地原 1081 番 4		
地 目	宅地		
地 積	9478.78 m ²		
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	9197351 分の 991174		
共 有 者	持分 10000000 分の 6418		
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、公図等があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。尚、正確には別途実測が必要である。 ・本件は、タイムシェアのホテルとなっており、1 年を 52 週に分けコンドミニウムスタイルの部屋を 1 週間単位で所有する共有持分権（タイムシェア）の売却である。尚、ヒルトンタイムシェア制度の仕組み等については十分に確認のこと		
住 居 表 示	未実施		

【利用規約及びタイムシェア・プラン等の概要】	
利用年(毎年・隔年)	毎年
ポイント	9,280 (ポイント数を使ってヒルトンタイムシェアを予約する)
建物(部屋タイプ)	1LDK (1 ベットルームプレミアプラス)
シーズン	土曜日を週の起点として (2025 年の場合 1 月 4 日～10 日を第 1 週と数える)
ゴールド(閑散期)	(本件はゴールドシーズン) 第 2～11 週、14～16 週、19～22 週、44～
プラチナ(繁忙期)	50 週
ホーム予約	浮動利用にて火曜日 IN の 4 泊
【管理費等(令和 7 年 1 月現在)】	
通常管理費	年額 14 万 0228 円 (税別)
修繕積立金	年額 9698 円 (税別)
特別管理費	特別管理費、通常管理費の他予定外の修繕等を目的として、必要に応じて請求する金額
ヒルトン・グランド・バケーションズクラブ登録手数料	9 万 0208 円
ヒルトン・グランド・バケーションズクラブの年会費	年額 3 万 2352 円
オーナーショプ譲渡費用	489 米ドル
特 記 事 項	
・ 本件物件(共有持分権)の競売買受人はHilton Grand Vacations Club LLC との間でヒルトン・グランド・バケーション・クラブメンバーショプ契約をまた、Hilton Grand Vacations Japan Management 合同会社との間で瀬底ビーチ・バケーション・オーナーズ協会会員契約を締結しなければ本件宿泊施設を利用できない。また、クラブメンバー契約及び会員契約に定める利用規約等に従い、本件宿泊施設を利用できる日数等は、共有持分権の持分数及びこれに関して共有持分権者が購入したプラン等により年間の一定期間の中から、定められた日数のみが宿泊可能になるほか、上記管理費等の支払う義務を負う。尚、管理費不払いや利用契約等の定めに違反した場合は、持分権者の会員権を停止又は終了させられることがある。 ・ 本件物件の利用規約等は 1LDK (1 ベットルームプレミアプラス 後添付建物間取図等を参照) の部屋でゴールドシーズンの浮動週利用にて 4 泊を通年ごとに予約して利用できる。	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地(敷地権土地符号 1)の概況・利用状況等

位置・交通	最寄バス停「瀬底公民館前停」の北西方、道路距離約 1.3km(徒歩約 16 分)に位置する。	
付近の状況	本件は本部町瀬底島の北部、瀬底小学校の北方約 1.2km(道路距離)に位置する。周辺は、海岸沿いにリゾートホテル、ビーチのほか原野等も見られる地域である。尚、地域環境等は今後も現状維持で推移するものと予測される。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	用途未指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件 (規模、形状等)	規模	9478.78 m ² (土地符号 1)
	形状	不整形な画地
	間口	地役権道路に約 42.91 m ²
	最長奥行	約 143m
	地勢	概ね平坦
	その他	—
接面道路の状況	・本件は、建築基準法第 86 条の 2 第 1 項 一団地認定(1081 番 1, 5750 番)を受けた土地であり、南西側で幅員約 8m舗装道路に接面する。 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当する) 尚、本件敷地権(1081 番 4)に通行を目的とする地役権(要役地)が設定されている(承役地は 1081 番 1、5750 番) 詳細については後添付地役権図面を参照)	
土地の利用状況 等	目的土地(敷地権)の上には、目的建物(ホテルの区分所有建物)が建っており、建物敷地以外は駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: なし	

特記事項	・本件敷地権に通行を目的とする地役権のほか、電気配線の設置、水道管埋設、浄化槽の排水管設置、タイムシェア用地の雨水流水出抑制施設の排水管設置を目的とする地役権が設定されている。 ・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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。
------	---

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物名称	瀬底ビーチ・バケーション・スイーツ
建物の用途	ホテル(客室数 140)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数等	建築年月日(登記記載)：令和3年5月31日 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約46年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
仕様	屋根 陸屋根 外壁 タイル等
設備等	エレベーター 2 基 コンドミニアムスタイルのホテルで各部屋にキッチン、調理器具、電化製品等が完備されているほか、タイムシェア専用のロビー、ラウンジ、プール等がある。
建物の品等	使用資材 良好 施工状態 良好
管理の形態等	管理組合：有り 名称：瀬底ビーチリゾート管理組合法人 管理方式：委託管理 管理会社：Hilton Grand Vacations Japan Management 合同会社 管理形態：管理人：あり(日勤)
管理の状況	良好

特記事項	・本件は階に応じてプラス、プレミア、プレミアプラスという名称が付されているが階数が異なるのみで部屋のカテゴリーの間取り等は同じである。		
	プラス	スタジオ(ワンルーム)	3階・4階
		1ベッドルーム(1LDK) 2ベッドルーム(2LDK)	2階～4階
	プレミア	スタジオ(ワンルーム) 1ベッドルーム(1LDK) 2ベッドルーム(2LDK)	5階・6階
		3ベッドルーム(3LDK)	3階～6階
	プレミア プラス	スタジオ(ワンルーム) 1ベッドルーム(1LDK) 2ベッドルーム(2LDK) 3ベッドルーム(3LDK)	7階～10階

(2) 専有部分の概要及び利用規約等

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	9 階 主要開口部の方位：西側
床 面 積	969.88 m ² の内 6418/10000000 (登記記載面積)
間 取 り	利用規約等の部屋のタイプは 1LDK (1 ベッドルームプレミアプラス) (後添付「建物間取図及び建物の位置図等」参照)
仕 様	天 井：ボート、クロス貼りほか 床：フローリング・タイルほか 内 壁：クロス貼りほか 設 備：電気設備、上下水道、キッチン、調理器具等、電化製品等 その他：－
保 守 管 理 の 状 態	「良好」
管 理 費 等	通常管理費：年額 140,228 円 修繕積立金：年額 9,698 円 滞 納 額：586,482 (令和 7 年 1 月 22 日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書記載のとおり」

特 記 事 項	・ホーム予約は1ベッドルームプレミアプラス(7階～10階部分)をゴールドシーズンの浮動利用にて火曜日 IN の4泊を通年ごとに予約し、利用可能。
---------	--

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格で評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して積算価格を試算した。

1 建物の価格

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及び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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝(A)
1	545,000	969.88	0.895	6418/10000000	300,000

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て査定した。

イ 専有面積：登記記載の専有部分面積を採用した。

ウ 現価率：現価修正については、建物の躯体部分、仕上部分、設備部分に区分して、価格構成比率及び残耐用年数等を勘案して現価率を査定した。

- ① 躯体部分：545,000 円/㎡ × (1-0.10) × 50% × 46 年/50 = 225,630
- ② 仕上部分：545,000 円/㎡ × (1-0.10) × 35% × 26 年/30 = 148,785
- ③ 設備部分：545,000 円/㎡ × (1-0.10) × 15% × 16 年/20 = 58,860
- ④ 観察減価：△0%

$$\begin{aligned}
 &\text{残価率} \quad \text{割合価格} \quad \text{再調達原価} \\
 &0.10 + \{ (\text{①} + \text{②} + \text{③}) \div 545,000 \text{ 円/㎡} \} = 0.895 \\
 &\quad \text{④観察減価} \quad \text{現価率} \\
 &0.895 \times (1 - 0.00) = 0.895
 \end{aligned}$$

2. 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地の 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	持分 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝(B)
1	90,500	1.08	9478.78	1.00	$\frac{991174}{9197351}$	$\frac{6418}{10000000}$	60,000

ア 標準画地価格：（取引事例等からの規準）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 93,174\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/105 = & 90,500 & \text{円/㎡} \end{array}$$

地域格差：接近性・環境等 1.05

イ 個 別 格 差：〔形状・規模等〕 地役権等

$$0.90 \times 1.20 = 1.08$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経年及び当該建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

カ 持 分：登記上の持分

3. 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア(A)	敷地権価格 (円) イ(B)	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	その他 補正 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ＝(C)
300,000	60,000	1.25	2.7	1,220,000

ウ 個 別 格 差：階層(9階)、位置(西部屋 オーシャンビュー)

$$\begin{array}{ccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} \\ 108/100 & \times & 116/100 \div 1.25 \end{array}$$

エ その他補正：管理、サービス、付帯設備のグレード等及び本件利用規約等を考慮した。

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

積算価格 (円) ア(C)	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1,220,000	0.70	0.80	(1-0.86)	—	100,000

イ 市場性修正 : 共有持分権(タイムシェア)売却であり、市場が相対的に限定されること等を考慮し市場性修正を行った。

ウ 競売市場修正: 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価: 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を競売市場修正率を加えた価格で除した割合として控除する。尚、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

オ その他控除減価(敷金等) : なし。

第6 参考価格資料

○ 取引事例

所 在：本部町字瀬底地内

取引時点：令和5年6月

価 格：93,174 円/m²

地 目：原野(現況宅地)

地 積：545 m²

接面街路：幅員約5.5m

第7 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・建物の位置図

6 地役権図面

7 現況写真

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況報告書を参照)

