

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）

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

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

入札時に入札書ごとに下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札が無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札が無効となります(追完不可)。

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

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

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

※ (入札書等の請求及び入札方法に関する問合せ先)

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 令和 7年 7月16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 8月 6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 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 国頭郡金武町字金武浜田原
地 番 4196番90
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル

2 所 在 国頭郡金武町字金武 4196番地9.0
家屋 番号 4196番90の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 72.58平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約79.72平方メートル
2階 約76.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約15.30平方メートル



物件明細書

令和 6年11月18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】

B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。

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（里道約5平方メートル及び地番4196番73の一部約0.52平方メートル）を本件建物の敷地として利用している。ただし、敷地利用権はない。

《 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 国頭郡金武町字金武浜田原
地 番 4196番90
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル
- 2 所 在 国頭郡金武町字金武 4196番地90
家屋 番号 4196番90の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 72.58平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約79.72平方メートル
2階 約76.58平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約15.30平方メートル



令和 6年(ケ)第 16号
令和 6年 6月 6日受理
令和 年 月 日提出
6.7.23

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部

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 | 国頭郡金武町字金武浜田原 |
| | 地 番 | 4196番90 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡金武町字金武 4196番地90 |
| | 家屋番号 | 4196番90の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 72.58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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件は、南側で町道に接する(評価人調査)。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約79.72㎡(約5.2㎡増築) 2階 約76.58㎡(約4.0㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約15.30㎡</td> </tr> </table>			{	種類：車庫		構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建		床面積：約15.30㎡						
{	種類：車庫														
	構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建														
	床面積：約15.30㎡														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 附属工作物(ウッドデッキ：約4㎡)														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 6年 2月日不詳
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地 1 の概況 (物件 2 関係)	
所 在	国頭郡金武町字金武浜田原
地 番	4 1 9 6 番 7 3
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	3 2 7. 2 7 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約 0. 5 2 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
その他の事項	
■関係人(■A(建物所有者) ■C(目的外土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	昭和 4 6 年 ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地 2 の概況 (物件 2 関係)	
所 在	国頭郡金武町字金武浜田原
地 番	なし
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 里道
地 積	一部約 5 平方メートル ※土地建物位置関係図のとおり
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (不明)
そ の 他 の 事 項	
■関係人(■A (建物所有者) ■金武町役場建設課 ■D (地番 4 1 9 6 番 7 9 の土地所有者))の陳述	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占 有 開 始 時 期	昭和 4 6 年ころ
最 初 の 契 約 日	年 月 日
契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	■ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物の敷地として隣地（目的外土地1と目的外土地2）の各一部が利用されているということですが、本件物件を買い受けた当初からそのような話は聞いたことがありませんので、隣地（目的外土地1と目的外土地2）の各所有者との間で貸し借り関係はありません。</p> <p>2 本件建物は、私の前夫Bに対し、転居資金が準備できるまでという条件で本年2月から無償で使用させています。</p> <p>3 本件物件を買い受けた当時から建物の増築等はしていません。エレベーターも当初から使用していません。</p> <p>4 本件建物は、前所有者が二世帯住宅として利用していたようですが、私どもが買い受けてからは私ら家族が居宅として1階及び2階を使用していました。</p> <p>5 本件建物の1階の天井に傷んでいる箇所がありますが、それは昨年8月にあった台風の際に2階の窓側から雨が吹き込み、その影響で天井裏まで雨が入り込んだことで天井の一部が剥がれ落ちてしまいました。</p> <p>6 屋上に設置された太陽光発電システムは、約5年前にBが設置しました。</p>
<p>C (目的外土地1の所有者)</p>	<p>1 私が所有する地番4196番73の土地（目的外土地1）の一部が本件建物の敷地として利用されているということですが、私にそのような認識はありませんでしたので本件物件所有者とは土地の貸し借りはありません。</p>
<p>■ 金武町役場建設課</p>	<p>1 令和3年撮影の航空写真のとおり、当町としては本件土地の南側の土地（目的外土地2）を里道としては取り扱っていません。</p>
<p>■ D (地番4196番79の所有者)</p>	<p>1 航空写真では、私どもの土地の一部が本件土地の南側まで延びているということですが、そこまで土地（目的外土地2）を買い受けたという認識はありませんので公図の方が正確だと思います。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
公図（法第14条第1項）と航空写真の表示が一部異なっているが、同地図を基に、本件土地の南側の一部は里道として取り扱った。
- 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6月10日 14:50-15:10	物件所在地	物件確認, 不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影(外観)
6年6月21日 14:10-14:30	物件所在地	所有者ら不在, 物件調査(土地の形状等), 写真撮影
6年6月25日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年6月28日 ① 9:40-9:55 ② 10:20-11:00	物件所在地	①目的外土地1所有者から聴取(口頭) ②立入調査, 所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
6年6月28日 ① 11:30-11:45 ② 12:05-12:15	①金武町役場 ②地番4196番79所有者宅(金武町字金武)	①金武町役場建設課職員から聴取(口頭) ②地番4196番79所有者から聴取(口頭)
6年7月1日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

対象不動産の公図写し

(座標値種別：図上測定) +41527.642



地番区域見出し
字金武

A3→A4に縮小

請求部	所在	国頭郡金武町字金武浜田原				地番	4196番90			
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	昭和37年6月			備付年月日(原図)	昭和51年4月12日		補記事項			

登記年月日：昭和49年12月10日

849.12.10 971717

建築物図面

家屋番号	4196-90-1
建物の所在	国領郡金武町与金武4196番地090

(2-1)	製作年月日	昭和四九年陰月陰日
製作者	[Redacted]	
申請人	[Redacted]	



(日測連 13)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

971718

7181718

各階平面図

物件2

家屋番号 4196-90-1

建物の所在 国踪郡念成町生金成496番地-90

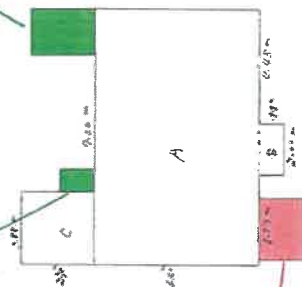
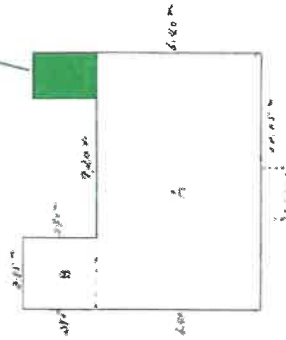
(2-2)

作製年月日	昭和四九年 壹月 廿 日
作製者	

申請人

二階 2階増築部分 概測4m²

一階 1階増築部分 概測4m²



附属工作物(ウッドデッキ) 概測4m²

求積

$A 10.05 \times 6.60 = 66.3300 \text{ m}^2$
 $B 2.00 \times 0.97 = 1.9400$
 $C 2.51 \times 2.90 = 0.22650$
 計 70.5850
 床面積 70.5850 m²

求積

$A 10.05 \times 6.60 = 66.3300 \text{ m}^2$
 $B 2.51 \times 2.90 = 0.22650$
 計 72.5850
 床面積 72.5850 m²

A3→A4に縮小

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調基14)

土地建物位置関係図



⊘ 写真撮影方向

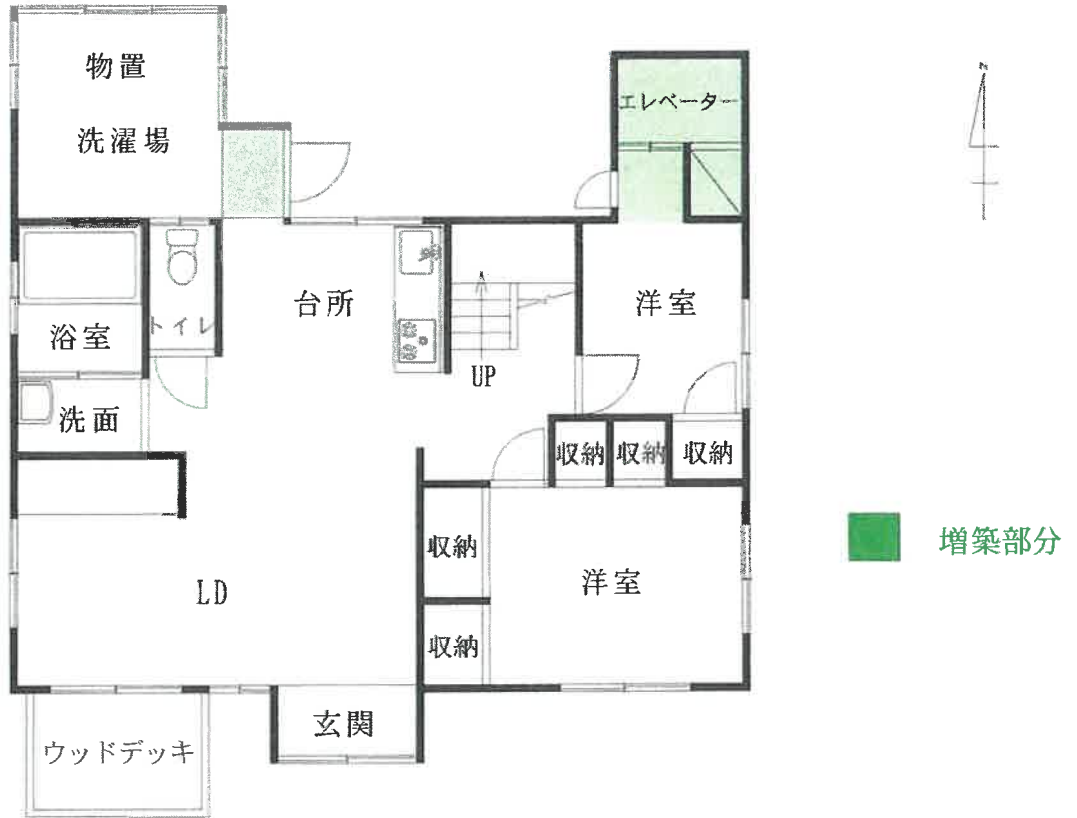
物件2
 附属建物（車庫）
 コンクリートブロック造
 陸屋根平家建 概測15.30㎡

目的外土地（4196番73）が物件2
 建物の敷地となっている部分
 概測0.52㎡

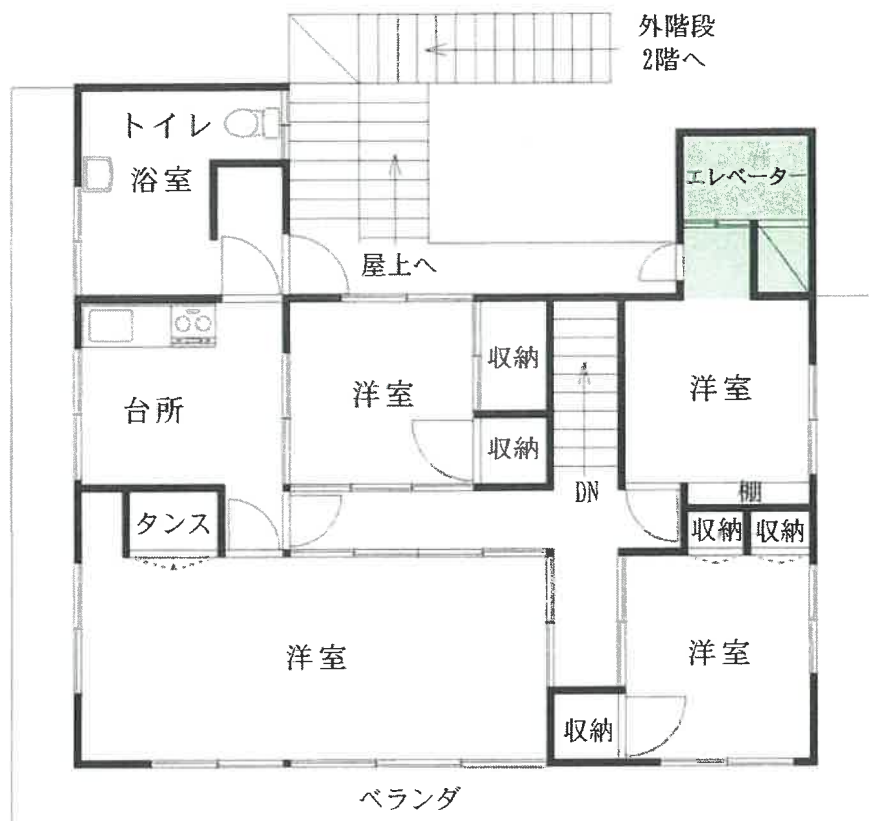
①
 ②
 里道部分が物件2建物の敷地
 となっている部分 概測5㎡

建物間取図

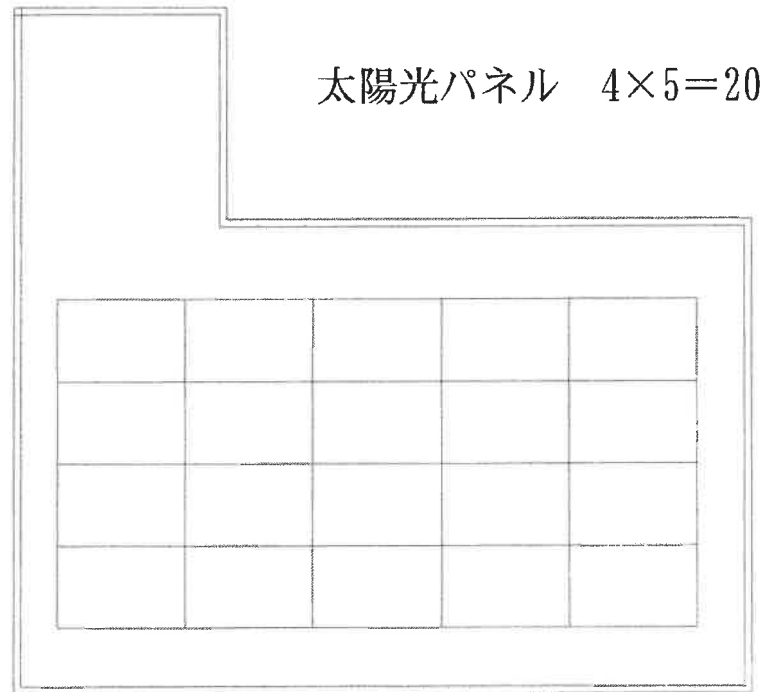
1階



2階



2階屋上の太陽光発電



附属建物





物件2(ウッドデッキ:附属工作物)



3

物件2の増築部分



4

物件2の増築部分



5

物件2の室内(1階)



6

物件2の室内(1階)



7

同上



8

物件2の室内(2階)



9

同上



10

物件2の室内(1階天井の破損した箇所)



11

同上



12

物件2の室内(2階窓側:雨の吹き込み箇所)



13

物件2の室内(2階増築部分:エレベーター)



14

物件2の屋上に設置された太陽光パネル



15

副本

令和 6年 (ケ) 第 16号
令和 6年 6月21日 現地調査
令和 6年 7月26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

一 括 価 格	
金 6, 440, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 640, 000 円
物件 2 (建物)	金 3, 800, 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、調査日以降に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	所在地目地積	国頭郡金武町字金武浜田原 4196番90 宅地 221.00㎡	「特記事項」 記載のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	国頭郡金武町字金武4196番地90 4196番90の1 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 74.52㎡ 2階 72.58㎡	「同上」
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、現地の状況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。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積は、1階に概測 5.2㎡、2階に概測 4㎡の未登記の増築が行われ1階が 79.72㎡、2階が 76.58㎡となっている。 ・未登記の附属建物(車庫)コンクリートブロック造陸屋根平家建 概測 15.30㎡が構築されている。 ・本件建物に付帯設備(太陽光発電システム)が設置され、屋上にソーラーパネルが存在する。 		
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	最寄バス停「浜田」の東方・道路距離 約 460m(徒歩約 6分)	
付近の状況	本件は金武町の中央部、金武町役場の南西方約 1.13km(直線距離)に位置する。周辺は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、幅員約 4.5~6mの町道が配置され国道 329 号へは至近距離で接続する。尚、住環境等は大きく変化する要因はなく、概ね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 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、形状等)	地積 形状 地勢 間口 最長奥行 その他	221.00 m ² (登記地積) 長方形の画地 ほぼ等高 — — —
接面道路の状況	・無道路地(本件土地と町道との間に里道及び目的外土地が存在する) (土地建物位置関係図を参照)	
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 (土地建物位置関係図を参照) 隣地状況は、戸建住宅等となっている。尚、北側隣地とは高低差があり低く接面する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
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可能性は低い。埋蔵文化財については、金武町教育委員会 社会教育課文化財係によると周知の埋蔵文化財の指定はないとのことであるが、「ターキンチャ古墓群」に近接する為、開発予定の際には計画段階において埋蔵文化財の有無・範囲等を確認するための予備調査(踏査・試掘調査等)を実施する必要があるとのこと。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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） 昭和46年3月25日 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタルペイントほか 内 壁：クロス貼り・プリント合板ほか 天 井：ボード・合板ほか 床 : フローリング・タイルほか 設 備：電気設備・水道・下水道・太陽光発電システム オール電化 その他：－
床面積（現況）	1階 79.72 m ² (概測 5.2 m ² 増築) 2階 76.58 m ² (概測 4 m ² 増築) 156.30 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 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
保守管理の状況	劣る：全体的に経年による老朽化が進んでおり、外壁のコンクリートの剥離、天井の破損、雨漏れ、床、壁の汚れ等が見受けられるほか、家庭ゴミや動産等が放置されている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・本件建物の敷地の一部は、目的外土地(里道、4196番73)にも及んでいると思われる。(土地建物位置関係図を参照) 尚、土地利用権等は「現況調査報告書」記載のとおり。 数量については、評価人の簡易的な測量であり正確には別途実測が必要である。

」

		目的外土地（4196 番 73）の概要は次のとおりである	
所 地 地 地	在 番 目 積	金武町字金武浜田原 4196 番 73 宅地 327. 27 m ² の内 概測 0. 52 m ²	
		目的外土地（里道）の概要は次のとおりである	
所 地 地 地	在 番 目 積	金武町字金武浜田原 4196 番 90 の先 宅地 概測 5 m ²	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 未登記の附属建物（車庫）コンクリートブロック造陸屋根平家建 概測 15. 30 m²が構築されている。また室内エレベーターが存在する が現在は使用していない為可動するか不明である。 ・ 太陽光発電システムは、第三者が設置していること及び物件 2 建 物の経済耐用年数がほぼ満了していること等を考慮し太陽光発電は 評価外とした。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地及び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= (A)
1	29,500	0.95	221.00	0.85	5,260,000
目的外土地	29,500	0.70	5.52	0.85	100,000

※目的外土地については、物1土地(宅地)と従来から一体的に利用され、かつ当該物件1の活用にあたって必要不可欠の土地である為、個別格差を標準画地の70%とした。
(里道+4196番73の一部=5.52㎡)

ア 標準画地価格(調査価格からの規準)

地価調査 金武(県) -1

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/103 \times 100/107 = 29,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 調査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(南西)、角地等 1.03

◇地域格差 : 街路状況 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.01 \times 1.02 \times 1.04 \times 1.00 = 1.07$

イ 個別格差 : 形状・規模等 ※無道路地 個別格差

$1.00 \times 0.95 = 0.95$

※ 現況は里道を介して町道に接面する。

ウ 地 積 : 物件1は登記数量、目的外土地は概測による。

エ 建付減価 : 将来における建物の取り壊し費用及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=(B)
2	280,000	156.30	0.08	3,500,000
附属建物	162,000	15.30	0.08	200,000
			合計	3,700,000

※附属工作物(ウッドデッキ)は、建物本体の中で考慮した。

ア オール電化システム及び室内エレベーター等を考慮した。

イ 現況延床面積：登記床面積及び概測床面積

ウ 現 価 率：

物件 2 建物及び附属建物の経済的全耐用年数は、ほぼ満了しているがその経済的現在価値は現在も使用されていることを考慮し、総合的に現価率を 8%と査定した。

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) 土地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア(A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=(C)
1	5,260,000	0.30	法定地上権	1,580,000
目的外土地	100,000	0.10	場所的利益	10,000
合計				1,590,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権及び場所的利益と判定し、法定地上権割合を30%、場所的利益を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) ア(A・B)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(C)	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	5,260,000	-1,590,000	/	0.90	0.80	2,640,000
2	3,700,000	+1,580,000	1.00	0.90	0.80	3,800,000
一括価格(合計)						6,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2建物の敷地は、一部目的外土地を利用していること及び第三者が設置した太陽光発電システムが存すること等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

- 地価調査基準地価格【金武（県）-1】
 - 所 在：金武町字金武京村渠 307 番
 - 価 格：31,000 円/m²（対前年変動率 11.1%）
 - 位 置：金武停、200m
 - 価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日
 - 地 積：369 m²
 - 供給処理施設：水道・下水道
 - 接 面 街 路：南西 6m 町道、北西側道
 - 用途指定等：都市計画外
 - 地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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
 - 6 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）

