

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 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	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 中頭郡読谷村字座喜味横田屋原
地 番 2717番73
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡読谷村字座喜味2717番地73
構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建
床 面 積 1階 91.42平方メートル
2階 54.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字座喜味2717番73の1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階部分 52.15平方メートル
2階部分 52.15平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階部分 約58.15平方メートル
2階部分 52.15平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡読谷村字座喜味2717番地73
構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 91.42平方メートル
 2階 54.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字座喜味2717番73の2

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根1階建

床 面 積 1階部分 34.64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1～3】

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2, 3】

賃借権

範囲 別紙建物間取図の水色部分

賃借人 新電力ブリッジ株式会社

期限 定めなし

賃料 月額20,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 譲渡転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号2, 3】

賃借権 (転借権)

範囲 別紙建物間取図の水色部分

賃借人 (転借人) 株式会社グローバルエンジニアリング

期限 令和7年8月31日まで

賃料 月額20,000円

賃料前払 なし

敷金 なし



保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号 2, 3】

賃借権

範囲 別紙建物間取図の水色部分

賃借人 株式会社元寿沖縄

期限 定めなし

賃料 月額 20,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載した部分以外の部分につき、A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

なし

《 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。（このほか、BIT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横田屋原
地 番 2717番73
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡読谷村字座喜味2717番地73
構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建
床 面 積 1階 91.42平方メートル
2階 54.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字座喜味2717番73の1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階部分 52.15平方メートル
2階部分 52.15平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階部分 約58.15平方メートル
2階部分 52.15平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡読谷村字座喜味2717番地73
構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 91.42平方メートル
2階 54.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字座喜味2717番73の2

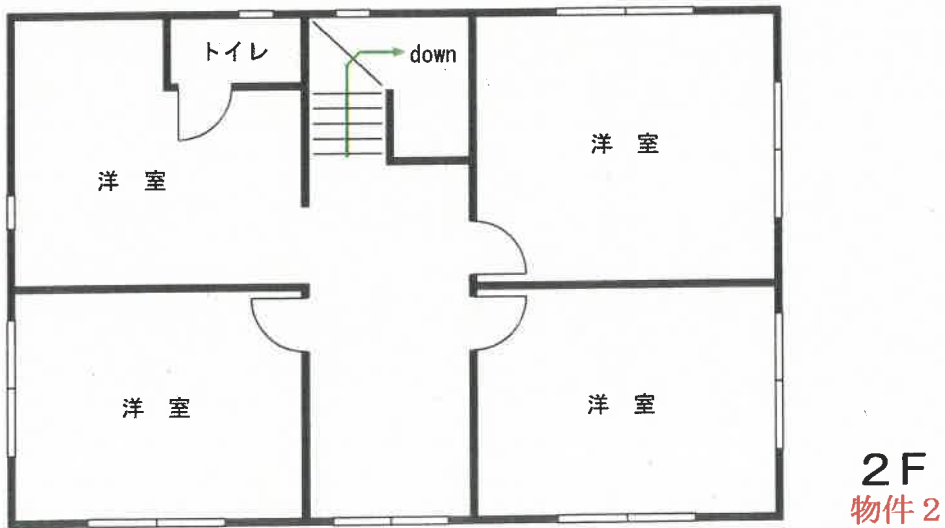
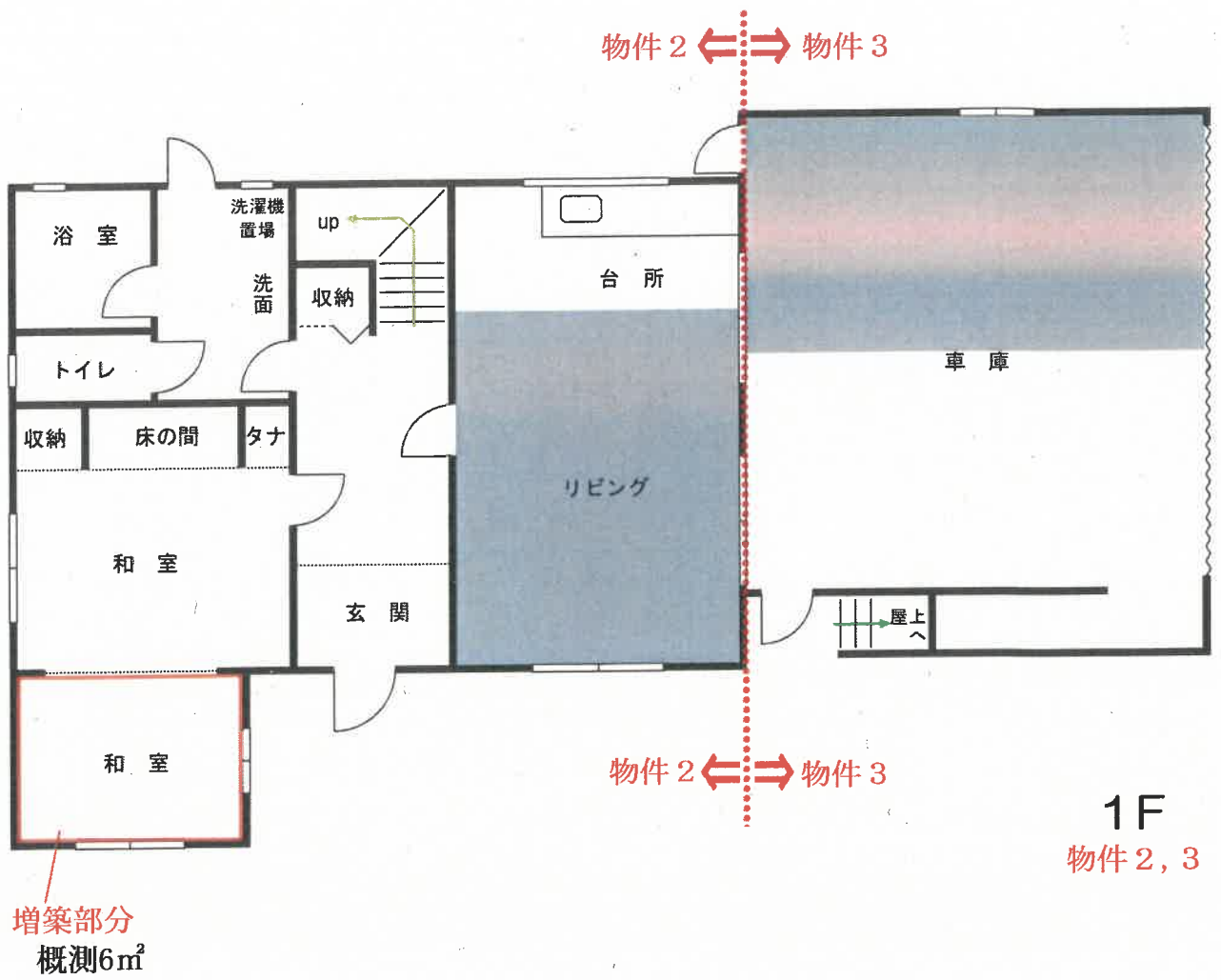
種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根1階建

床 面 積 1階部分 34.64平方メートル



[建物間取図]



令和 6年(ケ)第 32号

令和 6年10月29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横田屋原
地 番 2717番73
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡読谷村字座喜味2717番地73
構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建
床 面 積 1階 91.42平方メートル
2階 54.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字座喜味2717番73の1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階部分 52.15平方メートル
2階部分 52.15平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡読谷村字座喜味2717番地73
構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建
床 面 積 1階 91.42平方メートル
2階 54.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字座喜味2717番73の2



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	コンクリートブロック造陸屋根1階建
床 面 積	1階部分 34.64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"/> 本物件は南東側で村道に接する(評価人調査)。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<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 checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約58.15㎡(約6㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<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;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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、事務所 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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"/> 増築部分の天井に雨漏りによる損傷箇所が存する。 2階の壁紙に一部剥がれた箇所が存する。														
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;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示															
土地	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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 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 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															
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
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 車庫, 物置 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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, 3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2, 3のうち別添建物間取図の水色部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 新電力ブリッジ株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 (物件3) <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 (物件2)	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年ころ	
最初の契約等	契約日	平成26年ころ
	期間	平成26年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	令和6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金 20,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社グローバルエンジニアリングに一部転貸のうえ共同使用 <input checked="" type="checkbox"/> 本賃料は物件2, 3の合計賃料である	
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

占有者及び占有権原 (物件2, 3関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2, 3のうち別添建物間取図の水色部分		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2, 3のうち別添建物間取図の水色部分を除く部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社元寿沖縄		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 (物件3) <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 (物件2)		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 (物件3) <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件2) <input type="checkbox"/> 事務所	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者代表者兼占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成14年ころ		平成8年 2月 6日 (物件2) 平成8年11月 7日 (物件3)	
最初の契約等	契約日	平成23年 8月 1日		年 月 日
	期間	平成23年 8月 1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		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
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<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		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
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金 20,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 本賃料は物件2, 3の合計賃料である <input checked="" type="checkbox"/> 他の占有者と共同使用			
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		<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

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 (所有者代表者兼占有者)</p>	<p>1 私は、本件物件所有会社の代表者で、また、株式会社元寿沖繩及び新電力ブリッジ株式会社の代表者でもあります。</p> <p>2 物件1は物件2及び物件3の敷地として利用されており、物件2、物件3の敷地は物件1のみです。隣地と境界に関する紛争はありません。</p> <p>3 物件2の1階は株式会社元寿沖繩、新電力ブリッジ株式会社、株式会社グローバルエンジニアリングと私個人が、2階部分は私個人が利用しています。各会社は同じ場所を事務所として、私は居宅としてそれぞれ利用しています。</p> <p>物件3は車庫ですが、一部は私個人が車庫として利用し、一部は株式会社元寿沖繩及び新電力ブリッジ株式会社、株式会社グローバルエンジニアリングの物品が置かれています。</p> <p>4 平成13年ころ、物件2の一部を和室として増築しましたが、その増築部分は雨漏りの影響で天井が一部破損しています。また、物件2は、台風時に大雨が降ると、窓のアルミサッシ下部から雨が吹き込むことがあります。</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

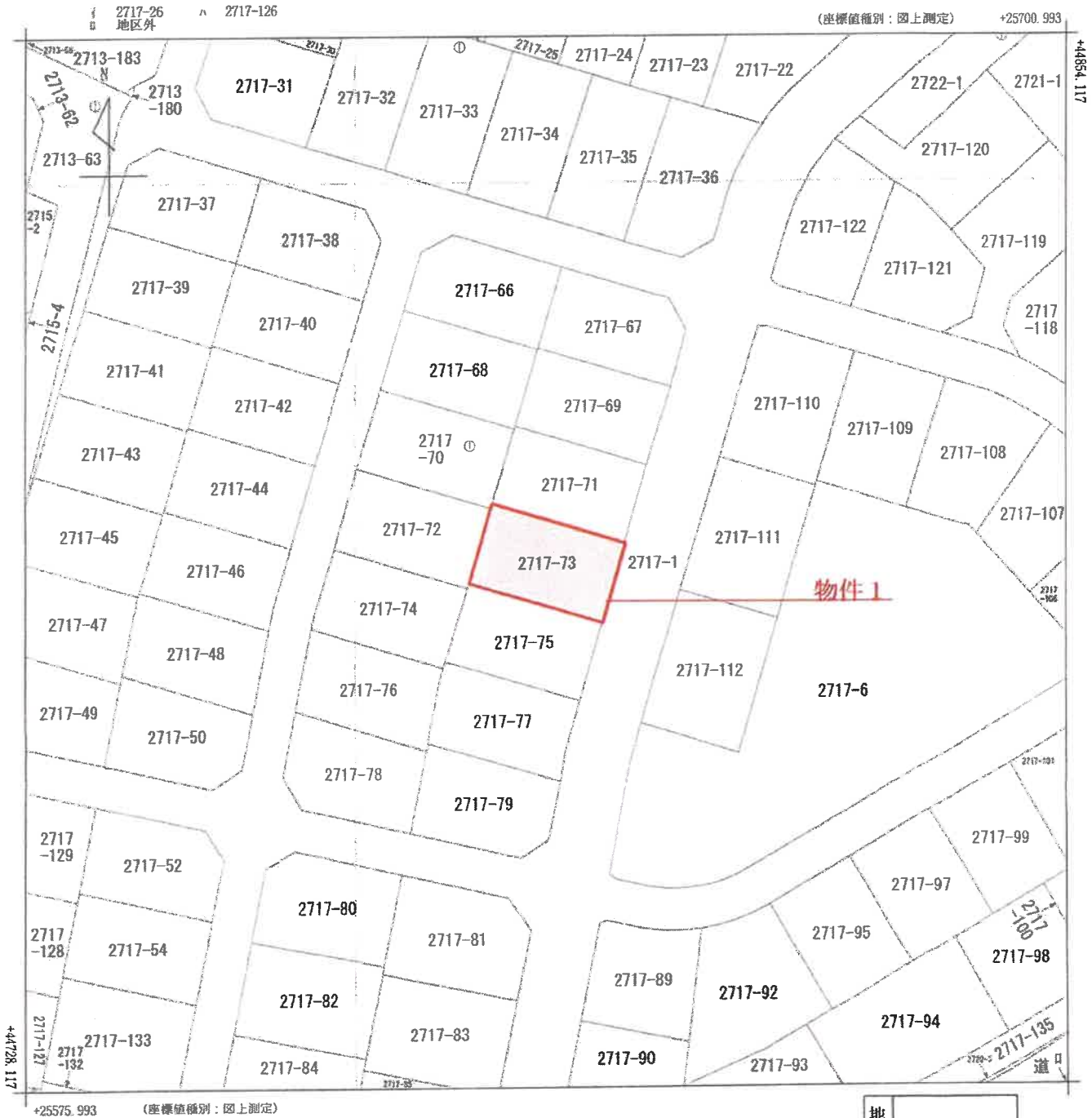
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
物件2は、1階和室（増築部分）の天井に一部破損している箇所や2階の壁紙が剥がれた箇所が認められる。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。
なお、別紙建物間取図中、物件2、物件3の水色部分は株式会社元寿沖縄と新電力ブリッジ株式会社、株式会社グローバルエンジニアリングが共同で占有し、それ以外はAが単独で占有しているものと認定した。

(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10月30日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年12月6日 9:15-10:15	物件所在地	立入調査, 所有者代表者兼占有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年2月7日 16:00-16:10	当庁	契約書の写し取得
7年3月19日 14:00-14:15	物件所在地	所有者代表者兼占有者から聴取(口頭)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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]



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	2717番73			
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		

A3→A4に縮小

登記年月日：平成13年7月31日

[建物図面・各階平面図] 物件2

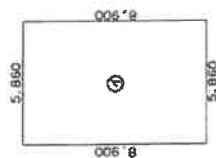
建物図面 各階平面図

804073

家屋番号	千葉県味2717番73の1
建物の所在	中頭郡詠谷村字座喜味2717番地73

各階平面図

1階部分

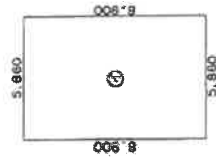


延床積

⊙ 5.860 x 8.900 = 52.1540

床面積 52.15㎡

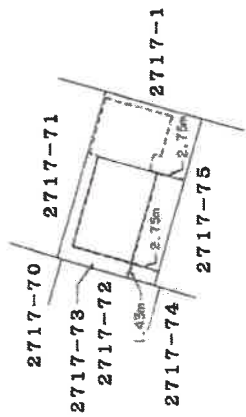
2階部分



延床積

⊙ 5.860 x 8.900 = 52.1540

床面積 52.15㎡



建物の存する部分Ⅰ，Ⅱ階

13.7.31登記

(目録参照)

作製者

25日作製

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)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成13年7月31日

〔建物図面・各階平面図〕物件:3

804074

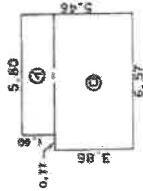
建物図面
各階平面図

家屋番号
千葉県2717番7302

建物の所在
中頭郡流谷村字座喜味2717番地73

各階平面図

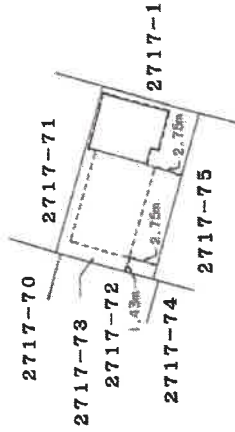
1階部分



2階部分



床面積 34.64㎡



建物の存する部分1階

13.7.31登記

(日 国 標 準)

作製者

2戸作製

縮尺 1/250

申請人

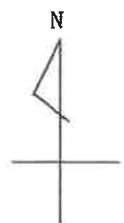
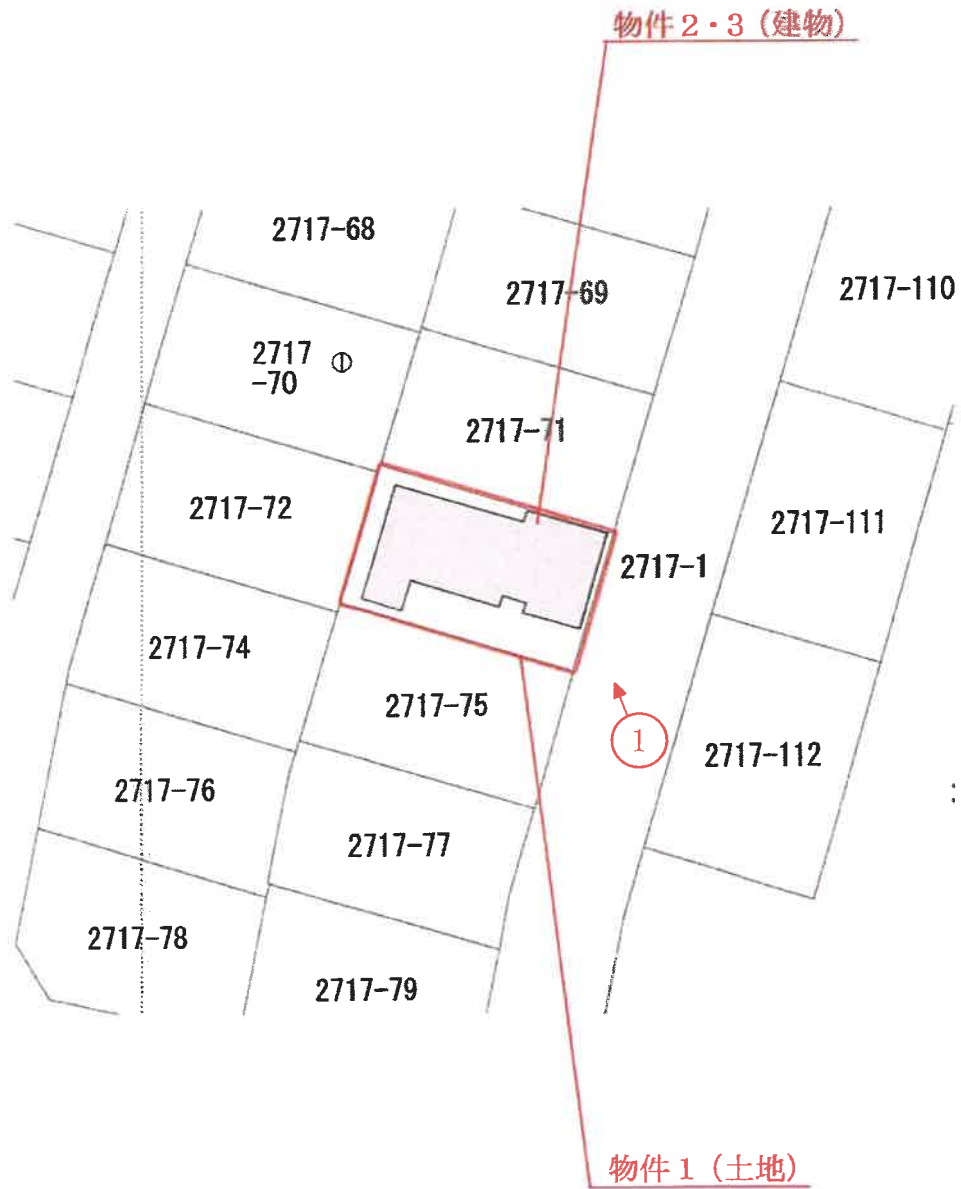
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

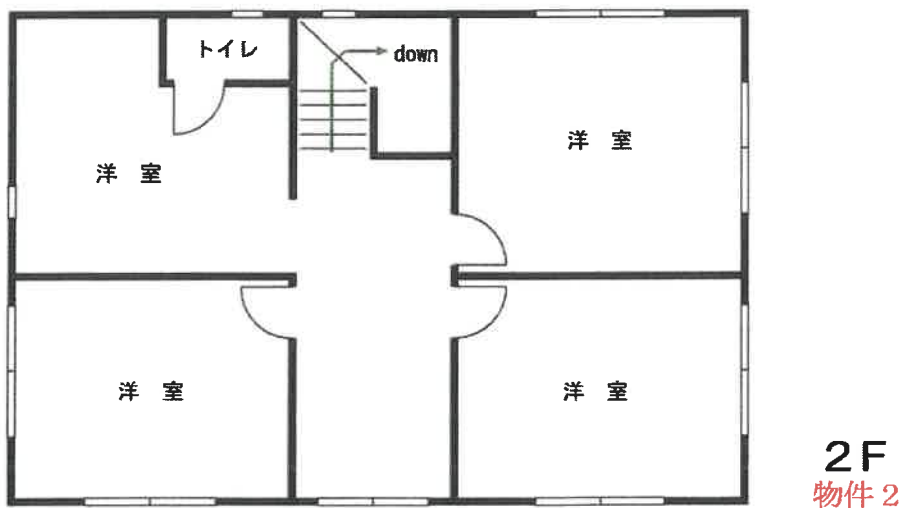
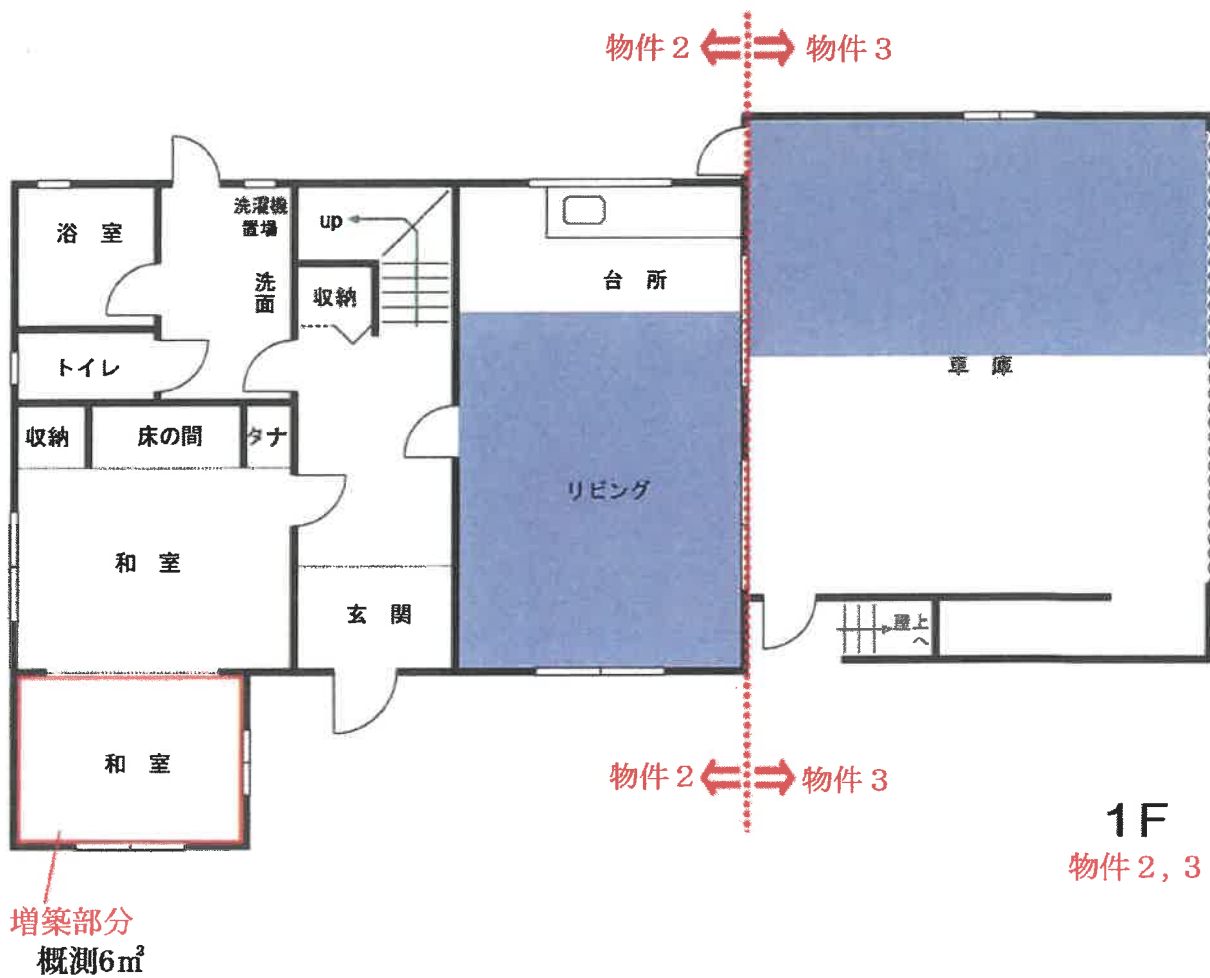
[土地建物位置関係図]

写真撮影方向



縮尺 1/500

[建物間取図]





1

物件2の室内(1階)



2

物件2の室内(1階:事務所)



3

物件2の室内(1階)



4

物件2の室内(1階:増築部分の天井)



5

物件2の室内(2階)



6

物件2の室内(2階)



7

物件2の室内(2階:壁紙の剥がれた箇所)



8

物件3の室内



9

同上



10

副本

令和 6 年（ケ）第 32 号
令和 6 年 12 月 6 日現地調査
令和 7 年 3 月 21 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
伴 清 敬 印

第1 評価額

一括価格		
金 10,720,000 円		
内 訳 価 格	物件1(土地)	金 6,760,000 円
	物件2(建物)	金 3,460,000 円
	物件3(建物)	金 500,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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、3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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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（土地・建物）

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	中頭郡読谷村字座喜味横田屋原 2717番73 宅地 165.30㎡	「特記事項」 記載のとおり
2	所在構造床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 中頭郡読谷村字座喜味2717番地73 木・コンクリートブロック造スレート葺2階建 1階91.42㎡、2階54.37㎡ (専有部分の建物の表示) 字座喜味2717番地73の1 居宅 木造スレート葺2階建 1階部分52.15㎡、2階部分52.15㎡	同上
3	家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) ※物件2と同じ (専有部分の建物の表示) 字座喜味2717番地73の2 車庫 コンクリートブロック造陸屋根1階建 1階部分34.64㎡	同上
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、登記所備え付けの地図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。		
2	未登記の増築あり。		
2・3	2区分された1棟の建物。		
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 「親志入口」の南西方、道路距離 300m（徒歩約 4 分） 「横田公園」（コミュニティバス）の北方、道路距離 30m（徒歩約 1 分） （別添位置図参照）	
付近の状況	読谷村市街地の北東部、喜名交差点の北西方約 500m（直線距離）に位置する。当該物件の近隣地域は、戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
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内容)	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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 読谷村景観計画
画地条件	地積：165.30 m ² 形状：長方形 間口：約 10m 奥行：約 17m 地勢：ほぼ平坦。 その他：下記道路にほぼ等高に接面	
接面道路の状況	南東側 幅員約 8m舗装村道(建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の道路)	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 2・3 建物の敷地として利用されている。 権利関係については「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	・現地調査及び官公署からの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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2・3）

(1) 一棟の建物の概要

建物用途	居宅・車庫
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)：平成8年2月6日(物件2) 増築年月日(登記記載)：平成8年11月7日(物件3) 経過年数 物件2：約29年、物件3：約28年 経済的残存耐用年数 物件2：約11年、物件3：約7年
構 造	木・コンクリートブロック造2階建
床 面 積	未登記の増築があり、現況の専有床面積合計は、144.94㎡。
仕 様	屋 根 スレート葺、陸屋根 外 壁 吹付、サイディング等
建物の品等	普通
特 記 事 項	・物件2・3に区分された区分所有建物である。 ・建物の建築時期よりアスベスト含有材等の使用可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(2) 専有部分の概要（物件2）

構 造	木造2階建
位 置	1、2階部分
床 面 積	未登記の増築があり、現況の専有床面積合計は概測110.30㎡。
間 取 り	居宅（後添「建物間取図」参照）
仕 様	天 井：クロス、浴室ボードほか 床：フローリング、畳ほか 内 壁：プリント合板、クロスほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備等
保守管理の 状 態	内壁の汚れやクロスの剥がれ、建具の不具合が見られる。増築部分は雨漏りがあり天井が破れている。 総合して、概ね「やや劣る」と判断した。
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	なし

(3) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	コンクリートブロック造1階建
位 置	1階部分
床 面 積	「第3 目的物件」記載のとおり
間 取 り	車庫 (後添「建物間取図」参照)
仕 様	天 井：吹付ほか 床 : コンクリート 設 備：電気設備等
保守管理の 状 態	老朽化の見られるコンクリートブロック造の建物であり、「やや劣る」と判断した。
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	なし

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	68,700	1.02	165.30	0.90	10,425,000

ア 標準画地価格 公示地「読谷-2」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & \times & \text{≐} 68,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正 : 1.00 (方位±0%)

*地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $0.98 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \text{ ≐ } 0.99$

イ 個別格差 : 方位 その他 個別格差
 $1.02 \times 1.00 \text{ ≐ } 1.02$

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

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。

② 物件 2・3（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	現況専有床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒(B)
2	187,000	110.30	0.220	4,538,000
3	113,000	34.64	0.160	626,000

ア 再調達原価：

$$\begin{array}{rcccl} & \text{標準的単価} & & \text{補正率} & \text{再調達原価} \\ \text{物件 2} & 180,000 \text{ 円/㎡} & \times & 1.04 & \div 187,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} & \text{標準的単価} & & \text{補正率} & \text{再調達原価} \\ \text{物件 3} & 162,000 \text{ 円/㎡} & \times & 0.70 & \div 113,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

※建物の用途や品等のほか、専有床面積と共用部分を含めた延床面積との比率を勘案して補正を行った。（標準的単価が延床面積を対象としたものであるのに対して、本件の算定では専有部分の床面積を採用しているため。）

イ 現況専有床面積：物件 2 は現況概測面積。物件 3 は登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\text{物件 2：} \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.275 \times 0.80 \div 0.220$$

$$\text{物件 3：} \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.200 \times 0.80 \div 0.160$$

項目	物件区分	
	物件 2	物件 3
n：経過年数	29 年	28 年
o：残存耐用年数	11 年	7 年
q：観察減価法による補正率	△20%	△20%

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に基づき、建物価格に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 一棟の建物の土地利用権等価格

物件2・3の1棟の建物全体の土地利用権等価格を下記の通り査定した。

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)
物件2・3	10,425,000	0.10 場所的利益	1,043,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 物件2・3に対応する土地利用権等価格

1棟の建物全体の土地利用権等価格に配分割合を乗じ、各物件の土地利用権等価格を下記の通り査定した。配分割合は一棟の建物全体の専有床面積合計に対する各物件の専有部分床面積割合を採用した。

物件番号	土地利用権等価格(円) ア(C)	配分割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ≒(D)
2	1,043,000	$\frac{110.30 \text{ m}^2}{144.94 \text{ m}^2}$	794,000
3		$\frac{34.64 \text{ m}^2}{144.94 \text{ m}^2}$	249,000

③ 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・D)	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控除減価 (円) カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	10,425,000	-1,043,000	1.00	0.90	0.80	—	6,760,000
2	4,538,000	+794,000	0.90	0.90	0.80	—	3,460,000
3	626,000	+249,000	0.80	0.90	0.80	—	500,000
一括価格(合計)							10,720,000

ウ 占有減価修正：建物についての占有状況を考慮して修正を行った。

エ 市場性修正：建物の一部に抵当権設定前からの賃借人が存することによる市場性の減退を考慮した。

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。

カ その他控除減価：買受人の引き受けとなる敷金等の預り金を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 読谷一2

所 在：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+3.3%）

位 置：「喜名」停の南西方、道路距離 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 5m 村道

用途指定等：非線引都市計画区域

第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 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

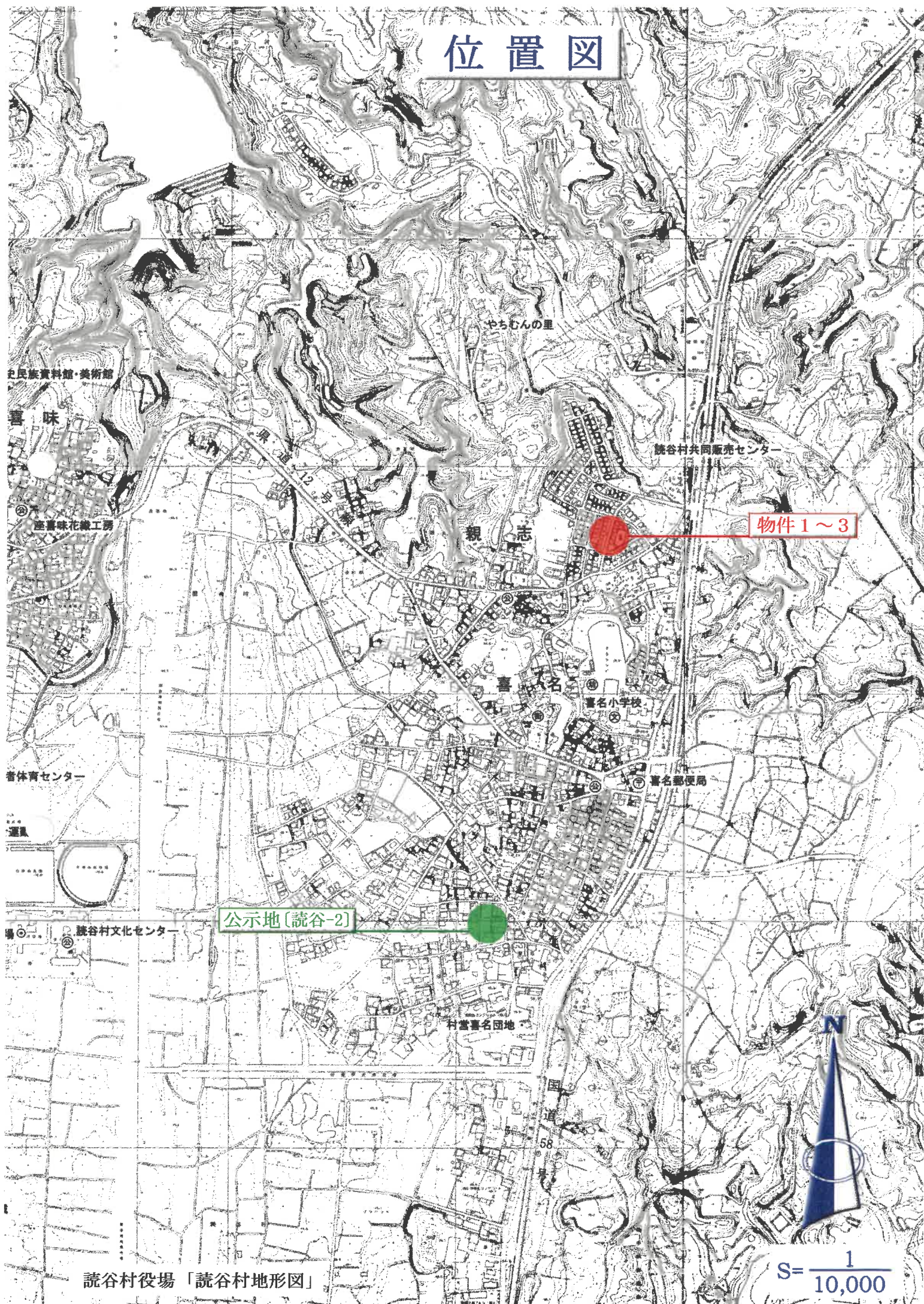
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

（B I T 用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

位置図



物件1~3

公示地〔読谷-2〕



S= $\frac{1}{10,000}$