

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)

那覇地方裁判所 執行官室 ☎098-833-1422 (直通)

令和7年（ヌ）第10534号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、現況調査報告書及び評価書に加え、評価書の「補充書」及び令和6年（ヌ）第12号（後行事件）の現況調査報告書があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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11月11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）
1～4	6,790,000 5,432,000	一括	1,358,000	13,876	0
1	2,370,000				
2	2,220,000				
3	50,000				
4	2,150,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1504番3

地 目 原野

地 積 128平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部公衆用道路)

2 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1505番3

地 目 原野

地 積 120平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部公衆用道路)

3 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1506番3

地 目 原野

地 積 12平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 中頭郡読谷村字高志保1505番地

家屋 番号 1505番



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.72平方メートル

(現況)

床 面 積 約80.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1, 2】

地籍図上筆界未定である。

【物件番号3】

- ・地籍図上筆界未定である。
- ・本件土地は通路として利用されている。

《 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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1504番3

地 目 原野

地 積 128平方メートル

(現況)

地 目 宅地(一部公衆用道路)

2 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1505番3

地 目 原野

地 積 120平方メートル

(現況)

地 目 宅地(一部公衆用道路)

3 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1506番3

地 目 原野

地 積 12平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 中頭郡読谷村字高志保1505番地

家屋 番号 1505番



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.72平方メートル

(現況)

床 面 積 約80.22平方メートル



令和 5 年(ヌ)第 3 4 号
令和 6 年 1 月 2 2 日受理
令和 年 月 日提出
6. 3. 15

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
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 | 中頭郡読谷村字高志保与比原 |
| | 地 番 | 1504番3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 128平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中頭郡読谷村字高志保与比原 |
| | 地 番 | 1505番3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 120平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中頭郡読谷村字高志保与比原 |
| | 地 番 | 1506番3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 中頭郡読谷村字高志保1505番地 |
| | 家屋 番号 | 1505番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 72.72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, 2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路 (物件 1) ☐ (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建物を所有し、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	1 北西及び東側一部は隅切りにより道路として利用されている 2 物件 1 と物件 2 は、公図上、筆界未定地となっている		
建物	物件 4		
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: 約 80.22 m ² (約 7.50 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居宅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	経年劣化による床の軋みがある		
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		
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

(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3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 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に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が道路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地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	物件3は、目的外土地1506番1と1506番4との筆界未定地となっている
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	1 本件建物は、家族で住んでいます。第三者の利用はありません。 2 本件建物にシロアリ被害や雨漏り等の不具合はありません。 3 本件建物敷地について、近隣者との間に諍い等はありません。物件3は道路として共同利用されています。通行料等の徴取はありません。

(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
令和6年1月23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31日 11:05-11:15	物件所在地	現場確認, 占有調査, 写真撮影, 所有者不在(次回臨場期日通知書投函)
令和6年2月5日 8:10-8:15	_____	所有者の妻から聴取(電話:着信)
令和6年3月6日 9:50-10:05	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影, 所有者の妻から聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

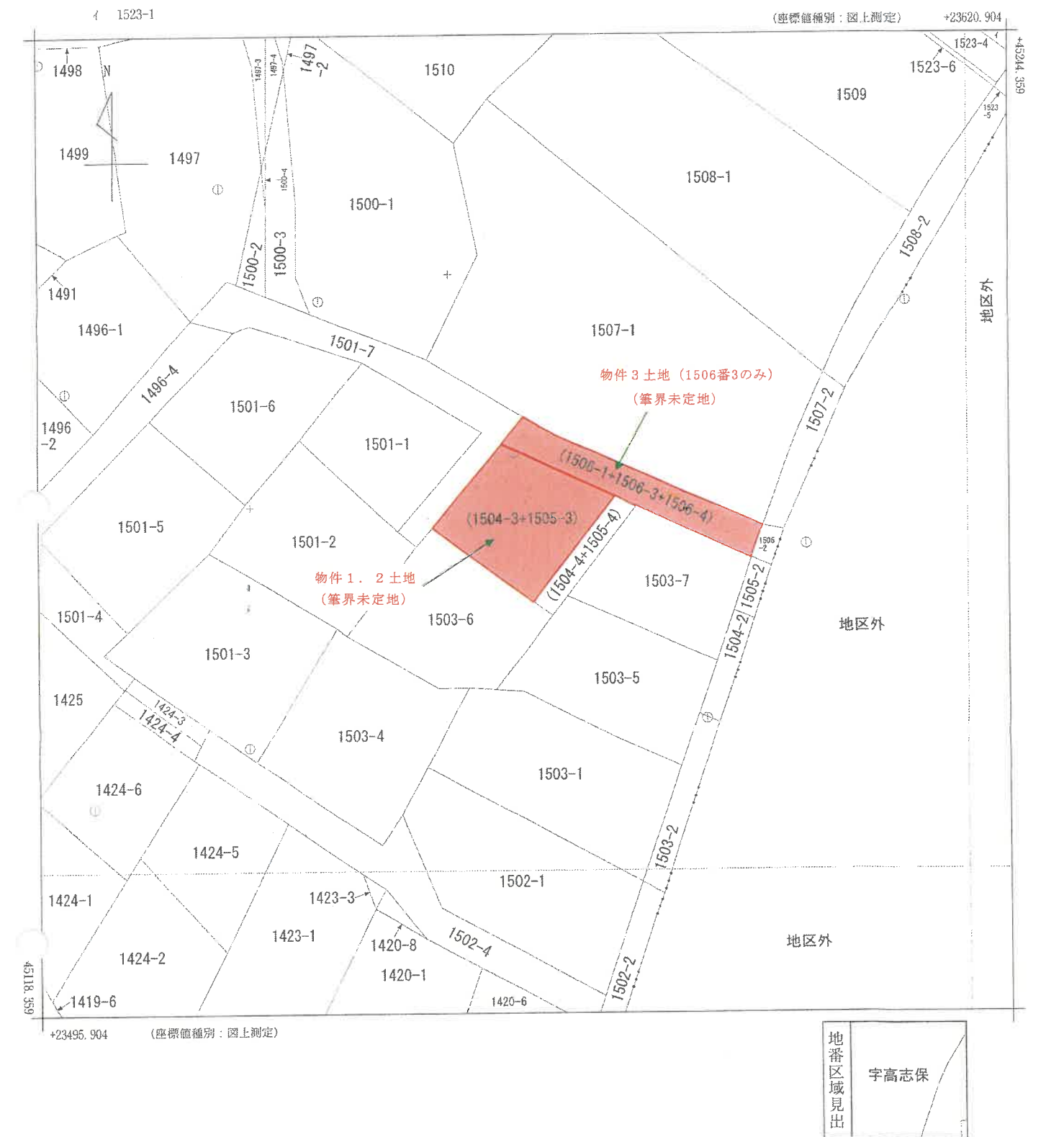
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



請求部	所在	中頭郡読谷村宇高志保与比原				地番	1504番3			
出力縮	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5年11月29日

那覇地方務局沖縄支局

請求番号：14-1

(1/1)

A 3 版から A 4 版へ縮小

(6 枚目)

登記年月日：昭和51年3月18日

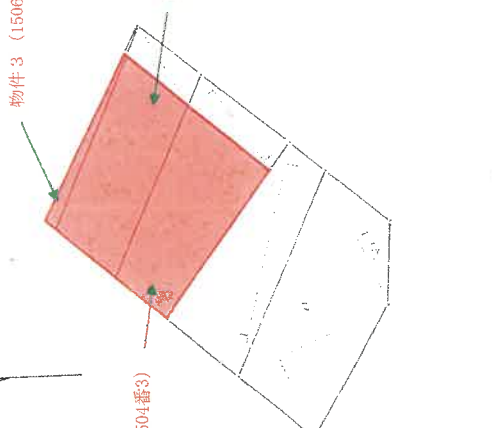
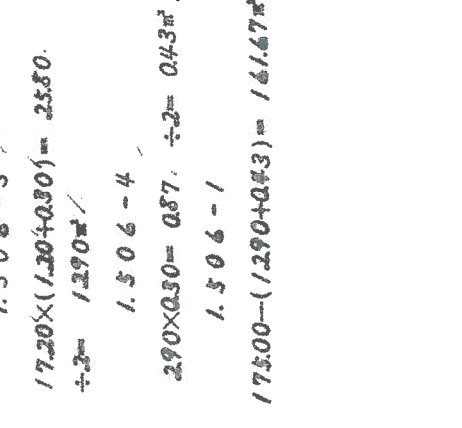
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（那覇地方公務局宜野湾出張所管轄）
令和6年1月23日 那覇地方公務局

1504-1 1504-3-4 1504-3-4 304798 S51 3/8
1505-1 1505-3-4 1505-3-4 304798 S51 3/8
1506-1 1506-3-4 1506-3-4 304798 S51 3/8
① 1.503-5-6 1.504-1-3-4
1.505-1-3-4 1.506-1-3-4

積測量図

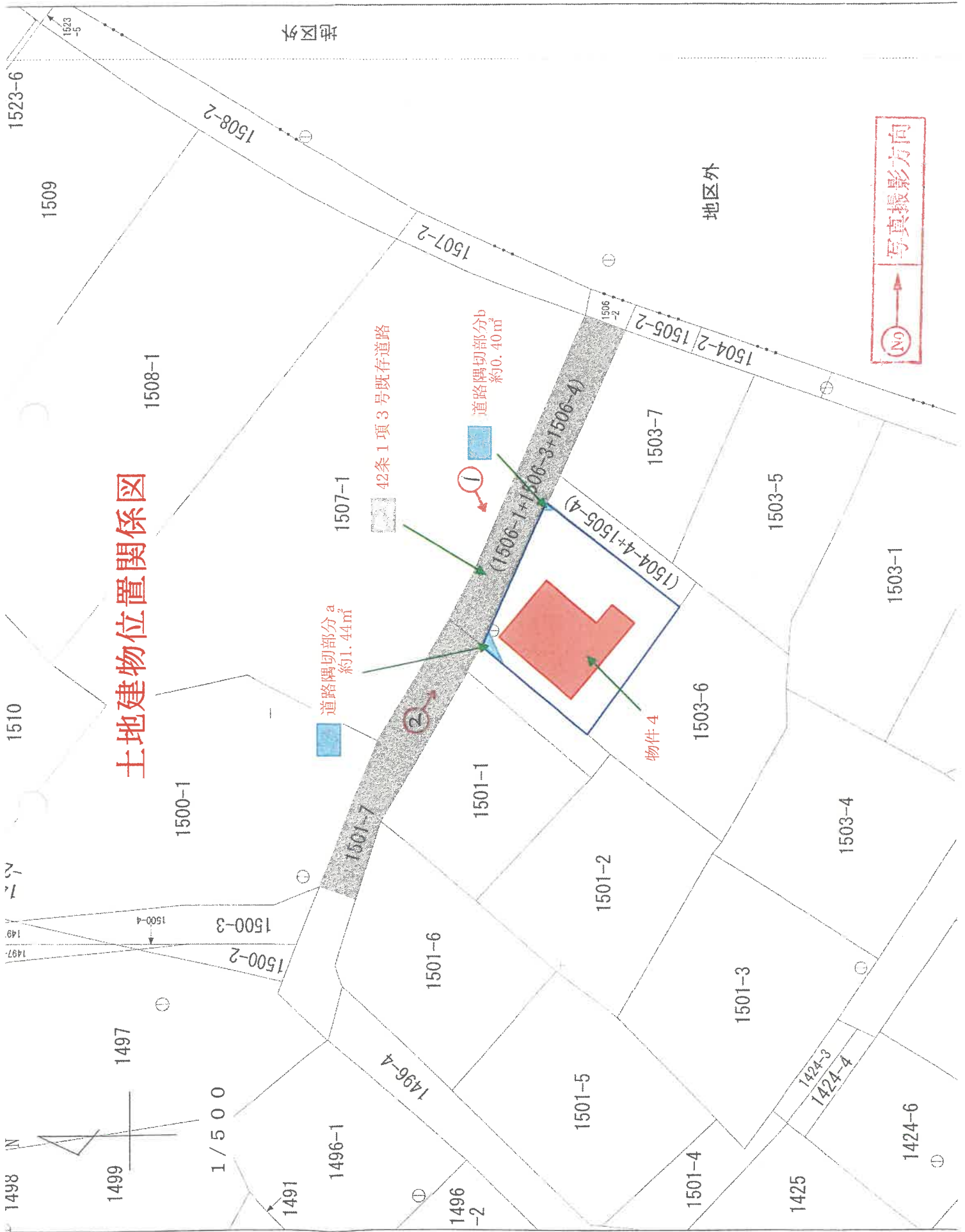
土地の所在 中頭郡瀬谷村字高志保身比原

作製年月日		作者
昭和51年3月14日		
申請人		

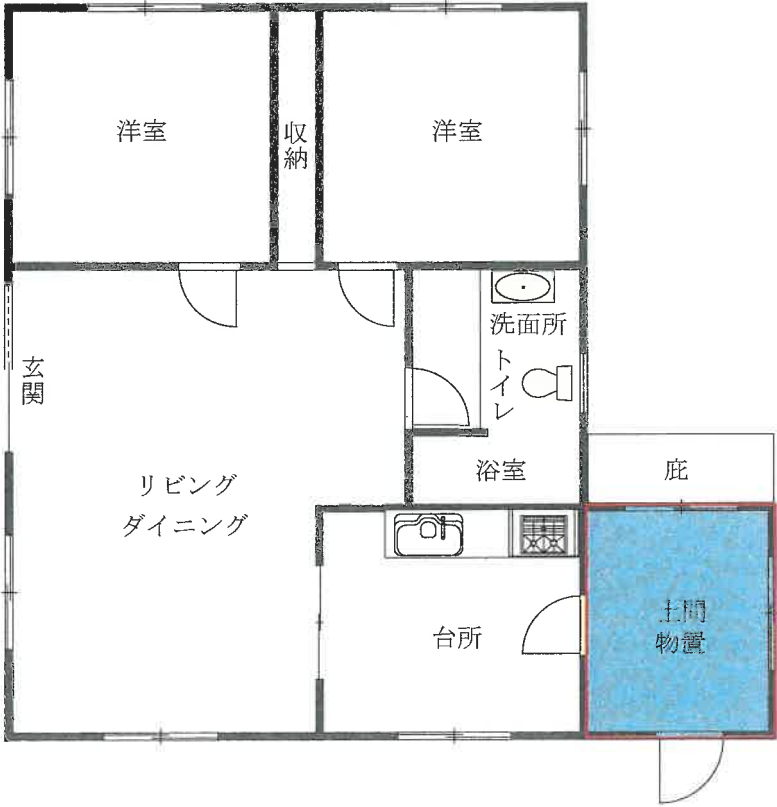
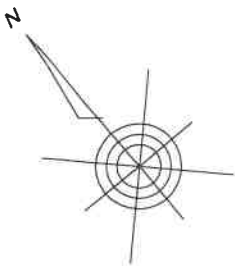
求積表	求積図	分筆図
1.503-6 / ① $1530 \times (810 + 1260) \div 2 = 33201$ ② $1360 \times 350 = 4760$ 計 $37961 \div 2 = 18980.5$ 1.503-5 / $37200 - 18980.5 = 18220.5$ 1.504-3 / $1960 \times (510 + 800) \div 2 = 25476 \div 2 = 12738$ 1.504-4 / $1080 \times (270 + 290) \div 2 = 6045 \div 2 = 3022.5$ 1.504-5 / $2190 \times (760 + 380) \div 2 = 24966 \div 2 = 12483$ 1.504-1 / $57500 - (12738 + 3022.5 + 12483) = 29155.5$ 1.505-3 / $2050 \times (590 + 590) \div 2 = 24190 \div 2 = 12095$ 1.505-4 / $880 \times (240 + 250) \div 2 = 4312 \div 2 = 2156$ 1.505-1 / $24100 - (12095 + 2156) = 11849$		

(日調連9)

縮尺 1/500 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)



間取図



増築部分 約7.50㎡

物件1, 2, 4



1

物件3



2

物件4(室内)



3

同上



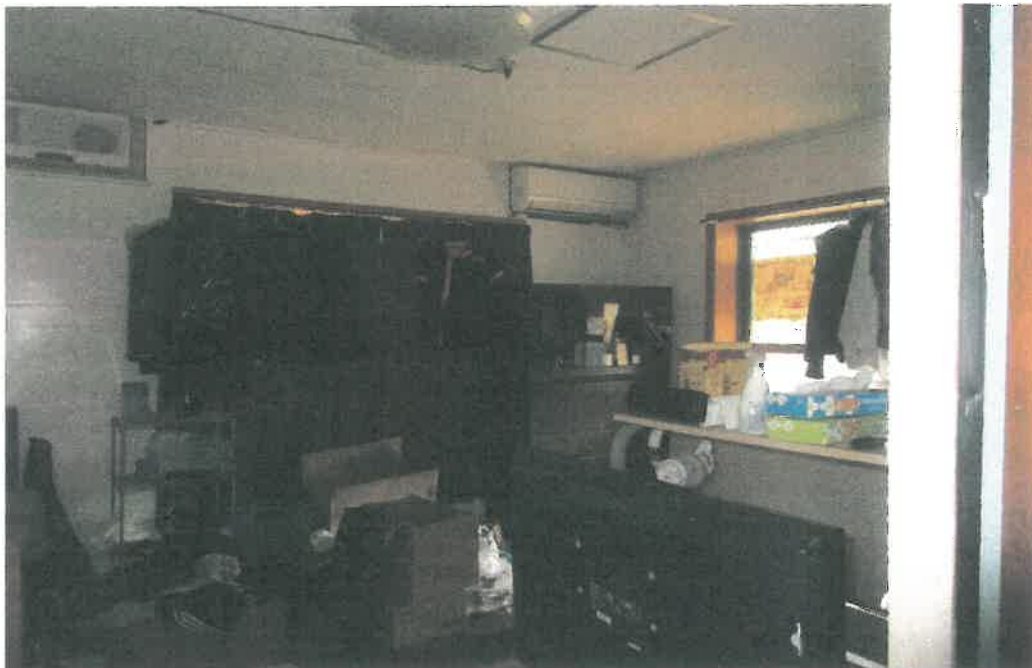
4

物件4(室内)



5

同上



6

令和 6 年(ヌ)第 1 2 号
令和 6 年 1 1 月 8 日受理
令和 年 月 日提出
7. 5. -9

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 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1504番3

地 目 原野

地 積 128平方メートル
- 2 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1505番3

地 目 原野

地 積 120平方メートル
- 3 所 在 中頭郡読谷村字高志保与比原

地 番 1506番3

地 目 原野

地 積 12平方メートル
- 4 所 在 中頭郡読谷村字高志保1505番地

家屋 番号 1505番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.72平方メートル



(2 枚目)

(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)				付 近
土 地	物件 3				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路(物件 3) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 本件土地は、公衆用道路として使用されている。 ☐ 上記の者が更地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	☒ 本件物件は、公図上、件外土地(地番 1 5 0 6 番 1 と 1 5 0 6 番 4) との筆界未定地となっている。				
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (債務者の妻)	1 物件1と物件2の各土地は、一体として物件4の建物の敷地として、また、一部は隅切りにより道路に潰れています。物件4の建物の敷地は物件1、物件2のみです。隣地との間で境界に関する紛争はありません。 2 物件3の土地は、公衆用道路として、通行料なく他者に対し自由な通行を認めています。 3 物件4の建物は、私ら家族で居宅として使用しています。 本建物の南東側で30年以上前に増築した部分があり、現在は物置として利用しています。 雨漏りやシロアリ被害はありませんが、床に軋む箇所があります。 本年2月8日、本建物の自室で長女が亡くなっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

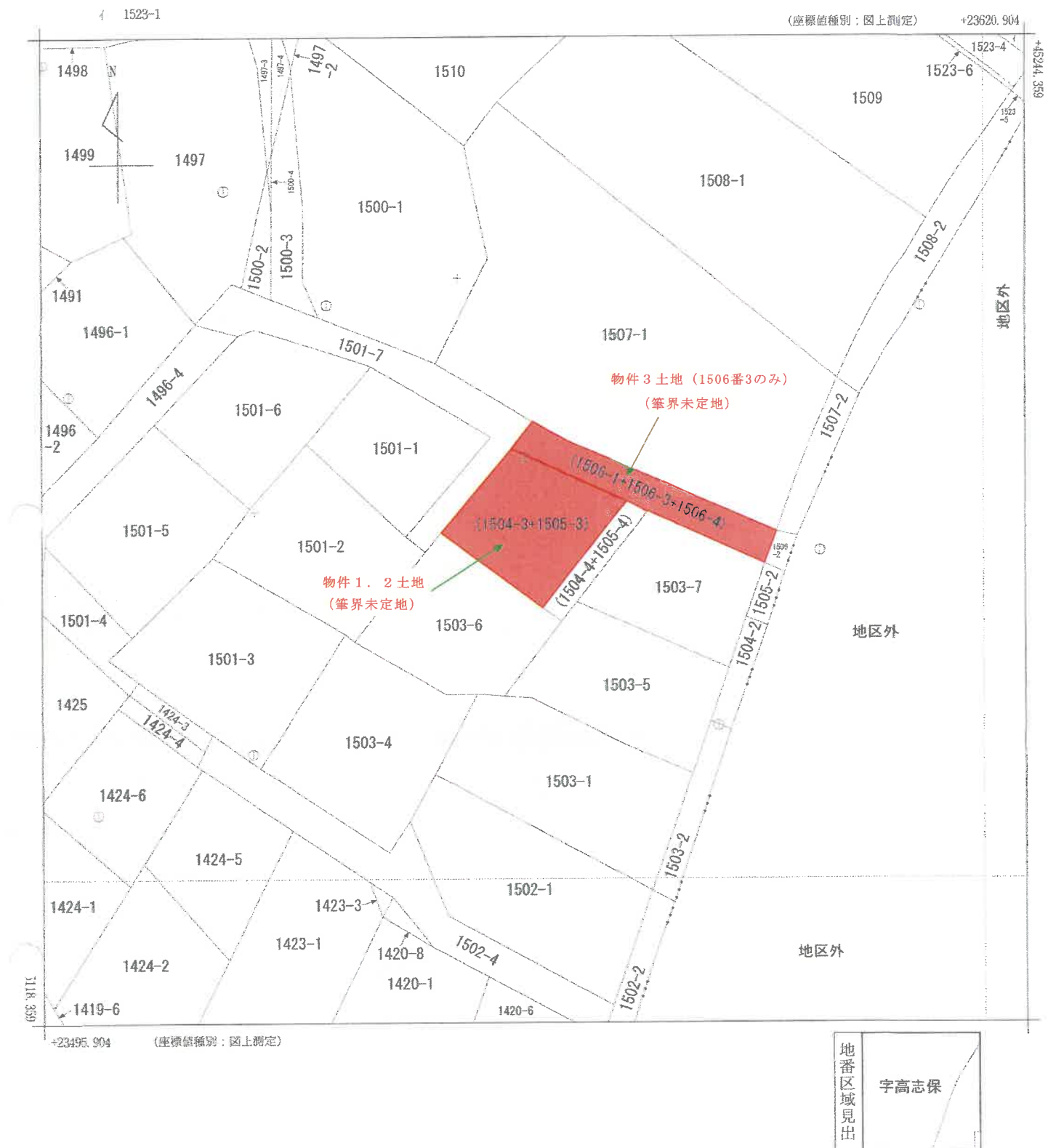
執行官の意見

- 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。
物件 1 から物件 3 の各土地は、筆界未定地となっているが、法務局備付けの「地積測量図」に求積図及び分筆図の記載がある。
物件 4 の建物は、経年劣化が認められるほか、床の一部に軋む箇所が認められる。
- 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。
物件 4 の建物内で債務者の子の不自然死があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月6日 12:00-12:10	読谷村役場	航空写真入手
6年12月6日 13:00-13:20	物件所在地	物件確認、債務者の妻から聴取（口頭）、写真撮影（外観）
7年1月31日 10:30-10:40	那覇地方裁判所執行官室	債務者の妻から聴取（電話）
7年2月25日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行官室	債務者の妻から電話あり
7年4月22日 11:20-11:50	物件所在地	立入調査、債務者の妻と面談のうえ占有調査、写真撮影
7年4月23日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
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



請 求 部 分	所 在	中頭郡読谷村字高志保与比原				地 番		1504番3		
出 力 縮	1/500	精 度 区	甲三	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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5年11月29日

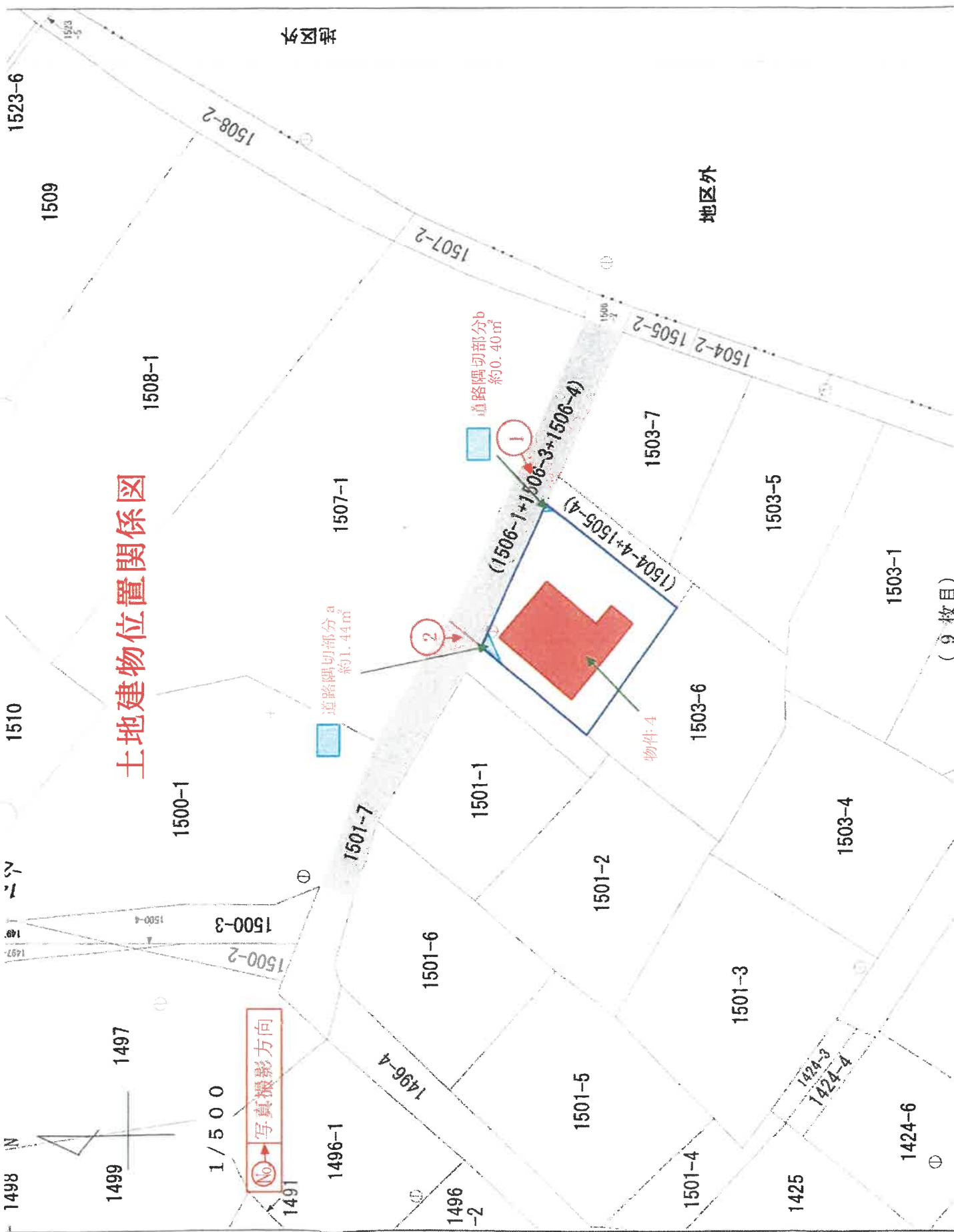
那覇地方務局沖縄支局

請求番号：14-1

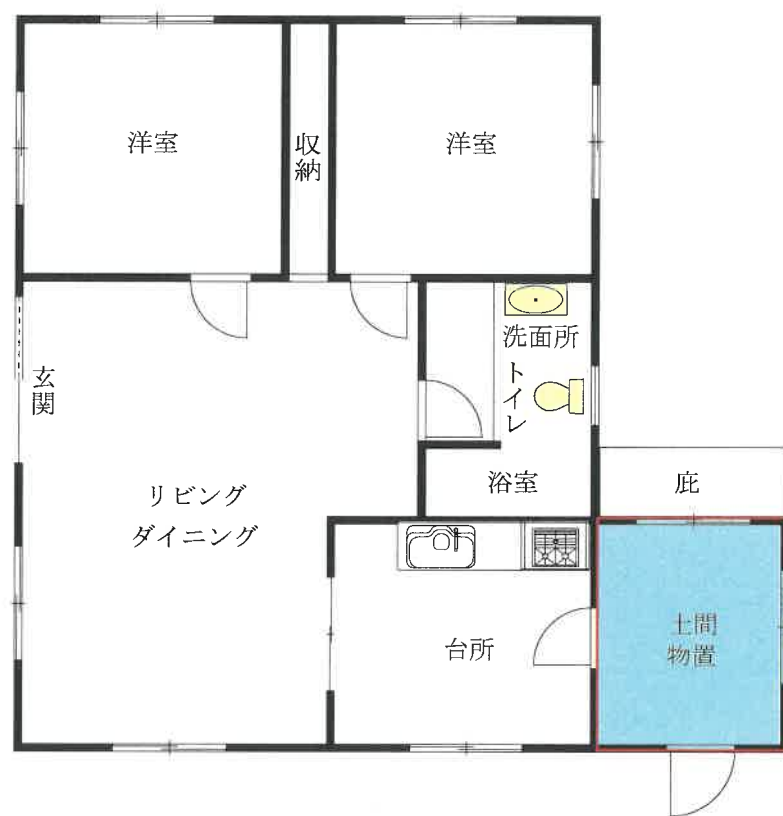
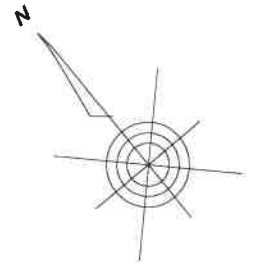
(1/1)

A 3 版から A 4 版へ縮小

(7 枚目)



間取図



 増築部分 約7.50㎡



1



2

物件4の増築部分



3

物件4の室内



4

物件4の室内



5

物件4の室内(増築部分)



6

副本

令和5年（ヌ）第 34 号
令和6年 3月 6日 現地調査
令和6年 3月 12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
松 永 力 也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,380,000 円
物件 2 (土地)	金 3,170,000 円
物件 3 (土地)	金 50,000 円
物件 4 (建物)	金 3,070,000 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 6 1 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、2 の土地の内訳価格は物件 4 建物のための敷地利用権価格を一部控除した価格であり、物件 4 の価格は当該敷地利用権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も、民事執行法 5 8 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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字高志保与比原 1504 番 3 原野 128 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字高志保与比原 1505 番 3 原野 120 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字高志保与比原 1506 番 3 原野 12 m ²	同 上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中頭郡読谷村字高志保 1505 番地 1505 番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 72.72 m ²	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	① 土地の数量は、的確に把握できないが、「公図写し」「地積測量図」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。 ② 物件 1～3 土地は筆界未定地である。（地積測量図有り。）		
1.2	③ 地目 宅地 ④ 隅切により一部私道等に潰れている。		
3	⑤ 地目 公衆用道路		
4	⑥ 床面積 80.22 m ² (内増築部分約 7.50 m ²)。		
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1～3）

位置・交通	最寄バス停「上地」の北方約470m。（徒歩約6分） （後添位置図参照）					
付近の状況	読谷小学校の北東方約350m（直線距離）に位置し、付近は県道背後の中規模一般住宅のほか共同住宅や事務所等も見られる住宅地域である。尚、地域環境等が大きく変化する要因はなく、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	非線引都市計画区域				
	用途地域	未指定地域				
	建ぺい率	60%				
	容積率	200%				
	防火規制	なし				
	その他	なし				
画地条件	物件	接道	間口	奥行	形状	地勢
	1.2	有	約16m	約15.5m	ほぼ台形	概ね平坦
	3	有	約16m	0～約1m	不整形	同上
	※物件1.2は一体として、物件3は地積測量図に基づく。					
接面道路の状況	物件1.2土地は一体として北東側幅員約4.3m舗装既存道路（建築基準法第42条1項3号道路）及び北西側幅員約3m、南東側幅員約3.1m道路（建築基準法上の道路ではなく私道若しくは専用通路）に接面し、物件3土地は接面する既存道路に潰れている。					
土地の利用状況等	物件1.2土地は一体として物件4建物の敷地として利用されており、北西側及び東側の一部（北西側a約1.44㎡、東側b約0.40㎡）は隅切により道路に潰れている。 物件3土地は既存道路の一部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	・現地調査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。 ・物件1～3土地は何れも筆界未定地であるが法務局備付の「地積測量図」があり求積図及び分筆図の記載がある。					

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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（公課証明書記載） 昭和 29 年月日不詳 経過年数 約 70 年 経済的残存耐用年数 超過している 経済的全耐用年数 超過している 増改築等の履歴 南東側約 7.50 m²の増築有、内外装及び配管設備等修繕有。（時期不詳）、
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：モルタルペンキ塗等 内 壁：プリント合板、モルタルペンキ塗等 床 ：フロア合板、モルタル敷、土間等 天 井：天井ボード、モルタルペンキ塗等 設 備：上水道、プロパンガス
床面積（現況）	床面積 80.22 m ² （内増築部分約 7.50 m ² ）。
現況用途等	用 途：居宅 間取り：2LDKほか（後添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：概ね普通 施工状態：概ね普通 ※ 詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
保守管理の状態	やや劣る。（経年に伴う汚損のほか一部床板の軋み等が確認される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	経済的全耐用年数を大きく超過しているが、米軍基地対策に係る防音等各種工事が施工されており、その際に外壁塗装や設備等修繕工事も行われているため、各所に経年劣化は認められるが現在のところ特に建物利用に問題はない状態にある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3土地の建付地等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	建付地等価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	51,000	0.96	128	0.9	5,640,000
2			120	0.9	5,288,000
3		0.1	12	—	61,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの比準）

地価公示：「読谷 ー 1」

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 52,900 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104.2}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{106} & = & 51,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：公示地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（南東） 1.02

*地域格差：街路条件 交接条件 環境条件 行政条件 地域格差

$$1.00 \times 1.03 \times 1.03 \times 1.00 = 1.06$$

イ 個 別 格 差：方位（北東） 三方路地 道路潰地 筆界未定 個別格差

$$\text{物件 1.2} : 1.00 \times 1.01 \times \text{—} \times 0.95 = 0.96$$

$$\text{物件 3} : \text{—} \times \text{—} \times 0.1 \times 0.95 = 0.1$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 4 (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、標準的な建築費を基準して求め、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減価率を乗じて建物の価額を求めた。尚、当該建物は経済的全耐用年数を大きく超過しているが各種修繕工事等が行われており、現況約 5 年程度の残存耐用年数が認められるものと判断した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) エ＝ア×イ×ウ
4	246,000	80.22	0.056	1,110,000

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、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。

$$\text{物件 4 : } \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.07 \times 0.8 = 0.056$$

項 目	物件区分
n : 経過年数	70 年
o : 残存耐用年数	5 年
N : 経済的全耐用年数	75 年
q : 観察減価法による補正率	-20%

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、更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	敷土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	5,640,000	0.25 法定地上権	1,410,000
2	5,288,000	0.25 法定地上権	1,322,000
合計			2,732,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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 価補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	5,640,000	－1,410,000	1.00	1.00	0.80	3,380,000
2	5,288,000	－1,322,000	1.00	1.00	0.80	3,170,000
3	61,000	－	－	－	0.80	50,000
4	1,110,000	＋2,732,000	1.00	1.00	0.80	3,070,000
一括価格（合計）						9,670,000

ウ 占有減価補正：なし

エ 市場性修正率：なし

オ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6 参考価格資料

○ 地価公示価格 読谷 ー 1

所 在：中頭郡読谷村字高志保高志保原 178 番 3

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

価 格：52,900 円/㎡（対前年変動率+2.5%）

地 積：330 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

接 面 街 路：南東側幅員 4m舗装村道に接面。

供給処理施設：水道。

位 置：宇座公民館前停 約 260m。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域

（建ぺい率 60%、容積率 150%）

第7 附属資料

1 所在位置図

2 公図（写）

3 地積測量図

4 土地建物位置関係図

5 間取図

6 現況写真

（B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より

令和7年 7月 8日

令和5年（ヌ）第 34号

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評価人 松永 力也

補 充 書

過日提出致しました評価書につきまして、評価時点後、下記変更事項がございましたので、評価額を修正補充致します。

・変更事項

令和7年2月8日に目的物件建物内において所有者の子が不自然死した事実。

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,370,000 円
物件2（土地）	金 2,220,000 円
物件3（土地）	金 50,000 円
物件4（建物）	金 2,150,000 円

第2 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3土地の建付地等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	建付地等価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	51,000	0.96	128	0.9	5,640,000
2			120	0.9	5,288,000
3		0.1	12	—	61,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの比準）

地価公示：「読谷 － 1」

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 52,900 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104.2}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{106} & = 51,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊時点修正：公示地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（南東） 1.02

＊地域格差：街路条件 交接条件 環境条件 行政条件 地域格差

$$1.00 \times 1.03 \times 1.03 \times 1.00 = 1.06$$

イ 個 別 格 差：方位（北東） 三方路地 道路潰地 筆界未定 個別格差

$$\text{物件 1.2} : 1.00 \times 1.01 \times - \times 0.95 = 0.96$$

$$\text{物件 3} : - \times - \times 0.1 \times 0.95 = 0.1$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 4（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、標準的な建築費を基準して求め、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減価率を乗じて建物の価格を求めた。尚、当該建物は経済的全耐用年数を大きく超過しているが各種修繕工事等が行われており、現況約 5 年程度の残存耐用年数が認められるものと判断した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
4	246,000	80.22	0.056	1,110,000

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、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。

$$\text{物件 4 : } \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.07 \times 0.8 = 0.056$$

項 目	物件区分 物件 4
n : 経過年数	70 年
o : 残存耐用年数	5 年
N : 経済的全耐用年数	75 年
q : 観察減価法による補正率	-20%

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、更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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	5,640,000	0.25	法定地上権	1,410,000
2	5,288,000	0.25	法定地上権	1,322,000
		合計		2,732,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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 価補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	5,640,000	－1,410,000	1.00	0.70	0.80	2,370,000
2	5,288,000	－1,322,000	1.00	0.70	0.80	2,220,000
3	61,000	—	—	—	0.80	50,000
4	1,110,000	＋2,732,000	1.00	0.70	0.80	2,150,000
一括価格（合計）						6,790,000

ウ 占有減価補正：なし

エ 市場性修正率：所有者の子が建物内で不自然死した事実があり、不動産流通市場における市場性の減退が認められる。よって-30%の市場性修正を行う。

オ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

以 上