

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 8年 1月20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 8年 2月10日 午前 9時00分から<br>令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 2月25日 午前 9時30分<br>場 所 那覇地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 3月18日 午前 9時45分<br>場 所 那覇地方裁判所                                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8年 1月20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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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    | 3,850,000<br>3,080,000   |          | 770,000     | 30,379    | 0         |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字今泊親泊原      |
|   | 地 番 | 3 1 2 1 番          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 6 1 1 . 6 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月14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】

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】

- ・株式会社成将が占有している。同人の占有権原は不明である。
- ・売却対象外工作物（未竣工建物）が本件土地上に存在する。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣接地道路区域（南東側村道）の一部約15.5平方メートルと共に一体地で構成されている。

### 《 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。)



## 物 件 目 録

|     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| 1 所 | 在 | 国頭郡今帰仁村字今泊親泊原      |
| 地   | 番 | 3 1 2 1 番          |
| 地   | 目 | 宅地                 |
| 地   | 積 | 6 1 1 . 6 4 平方メートル |





令和 6年(ケ)第 28号  
令和 7年 3月28日受理  
令和 年 月 日提出  
7.7.11

## 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 | 国頭郡今帰仁村字今泊親泊原      |
|   | 地 番 | 3 1 2 1 番          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 6 1 1 . 6 4 平方メートル |

(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 1                                                                                                                                                               |  |  |  |  |     |
| 現 況 地 目              | ■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件     ） □農地（物件     ）<br>□雑種地（物件     ） □山林（物件     ） □<br>□                                                                                       |  |  |  |  |     |
| 形 状                  | ■公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                                                                                                         |  |  |  |  |     |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | □土地所有者 ■その他の者<br>□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。<br>□上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br>□上記の者が更地の状態で占有している。<br>■上記の者が建設途中の建物を工事中断した状態で、占有している。<br><br>■「占有者及び占有権原」のとおり<br>□ |  |  |  |  |     |
| そ の 他 の 事 項          | ■本物件は、南東側で村道と、西側及び北側で里道とそれぞれ接している（評価人調査）。<br>■本物件と南東側の村道の道路区域の一部が一体地として構成されている。（別紙「土地位置関係図」記載のとおり）                                                                 |  |  |  |  |     |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | ■ない<br>□ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 ]                                                                                                               |  |  |  |  |     |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | ■ない<br>□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

(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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                                 |          | <input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社成将                                                                                                                                                                   |  |
| 占有状況                                                                |          | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input 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(■株式会社成将(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述／■提示文書(Aの照会回答書)の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                                |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明                                                                                                                                         |  |
| 占有開始時期                                                              |          | 平成30年8月10日から平成31年1月ころの間                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の契約等                                                              | 契約日      | 年 月 日                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                                                     | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><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                                                                                                              |  |
| 現在の契約等                                                              | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |
|                                                                     | 貸主       | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                        |  |
| 当事者                                                                 | 借主       | <input 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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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                                                              |          | ■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

## その他の事項

■本件物件所有会社代表者Aの照会に対する回答は次のとおり

- 1 本件土地にある工作物（未竣工建物）の工事請負者は、株式会社成将ですが引渡しは受けていません。
- 2 工作物（未竣工建物）の主要用途は長屋（4戸）の予定でした。
- 3 請負契約上の請負代金の未払いはありません。
- 4 工事が開始されたのは、建築計画概要書のとおり平成30年8月10日ころです。
- 5 工事の進捗状況は40%程度です。
- 6 現時点における工作物（未竣工建物）の所有者は分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■株式会社成将           | <p>1 当社は、本件土地にある工作物（未竣工建物）の工事請負者です。</p> <p>同工作物は、駆体及び浄水槽の設置は完了し、配管の立ち上げの段階で工事が止まった状態になっています。</p> <p>同工作物は、一旦債務者側から原状での引渡しを求められましたが、その後、工事を進めていこうという話しになり、当社の方で見積書を取り直したところ、後に金銭的なトラブルになってしまい現在の状態になっています。</p> <p>同工作物の工事着工は平成30年末から翌年1月ころだったと思います。</p> <p>当社は、建築工事を請け負っただけですので、現在の工作物の所有者は当社ではないと思います。</p> <p>現在、本件土地の所有者から請負代金の返還を求めて訴訟が提起されています。</p> |
| ■沖縄県土木建築部北部土木事務所  | <p>1 建築確認台帳の完了検査欄に記載がないということは、最終的な建築完了検査は受けていない状況にあるということになります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■今帰仁村建設課管理係       | <p>1 本件土地の南側で接する道路は村道ですが、村道を貸し借りしたりすることはありませんので、村道の一部が本件土地と一体となって敷地に使用されている場合は無権原での利用となります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■今帰仁村教育委員会        | <p>1 本件土地は埋蔵文化財包蔵地である「親泊原遺跡」の範囲内となっています。したがって、本件土地において開発等を計画する際には、事前に当教育委員会と協議のうえ埋蔵文化財の適切な保護をお願いします。</p> <p>また、工事に際しては文化財保護法第93条に従って届出を行う必要があります。併せて、今泊区は重要文化的景観に選定されているため、工事等際には景観への配慮が必要となります。村内に生息する天然記念物についても適切な保護を図る必要があります。</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、別紙図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件上にある工作物（未竣工建物）は、土地に定着しているが、窓ガラスが設置されておらず、また間仕切り工事等内装もなされていない状態であり、外装工事、内装工事とも完了していないことから建物として取り扱わなかった。
- 3 建物を完成させ引き渡しまで至っていないことから工事請負人が本件土地を敷地として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

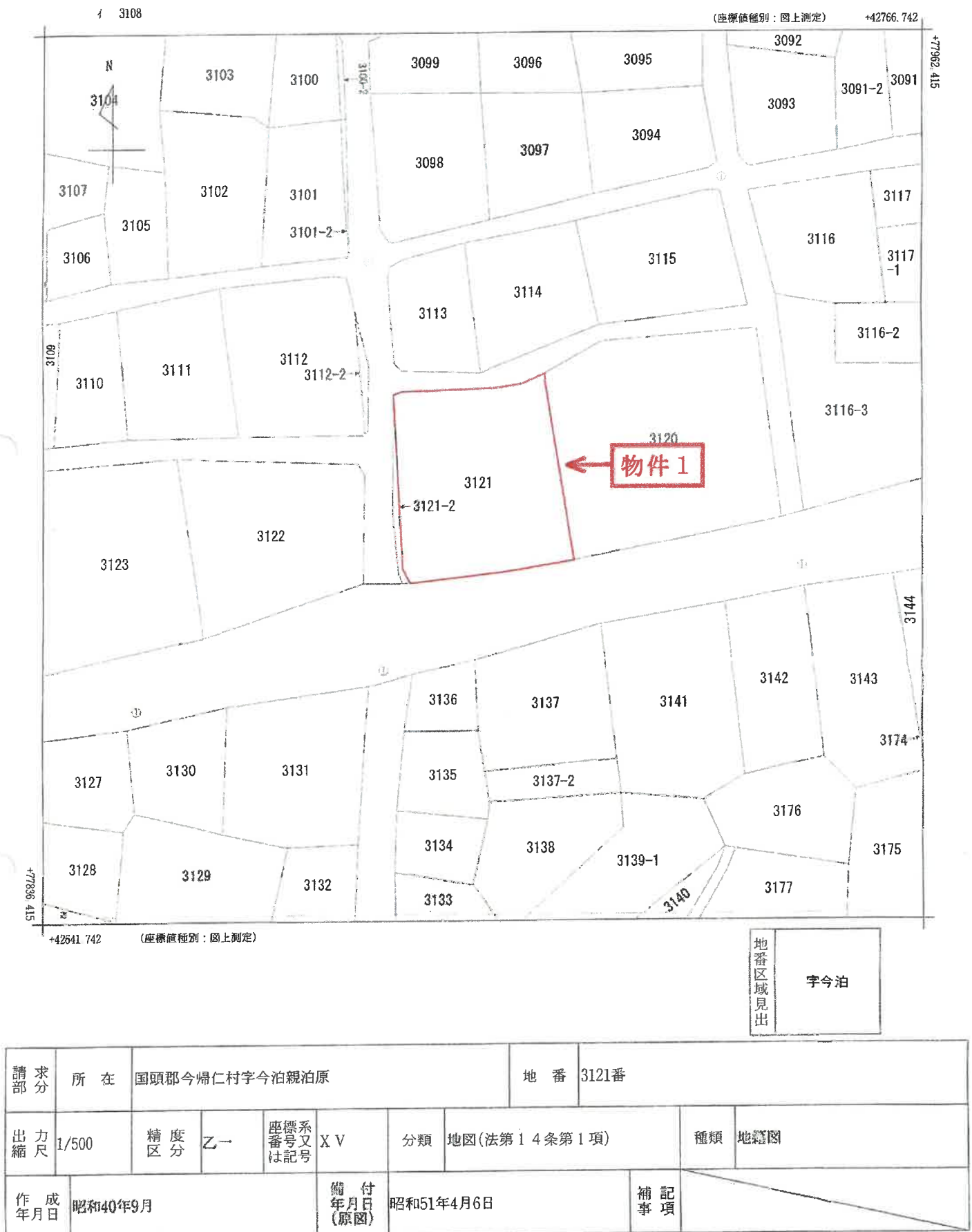
| 調 査 の 日 時              | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                          |
|------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 7年4月4日<br>10：00－10：10  | 那覇地方法務局         | 登記簿謄本入手                              |
| 7年4月11日<br>11：50－12：20 | 物件所在地           | 物件確認，写真撮影                            |
| 7年4月24日<br>11：00－12：15 | 物件所在地           | 立入調査（土地の形状等），写真撮影                    |
| 7年6月16日<br>10：00－10：10 | 那覇地方裁判所執行<br>官室 | 債務者兼所有者代表者あて照会書送付<br>（7. 6. 25回答書受領） |
| 7年6月16日<br>12：50－13：00 | 那覇地方裁判所執行<br>官室 | 工事請負業者から聴取（電話）                       |
| 7年6月17日<br>15：30－15：40 | 那覇地方裁判所執行<br>官室 | 沖縄県土木建築部北部土木事務所職員から聴取（電話）            |
| 7年6月17日<br>15：45－15：55 | 那覇地方裁判所執行<br>官室 | 今帰仁村建設課管理係から聴取（電話）                   |

(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。
- ☐

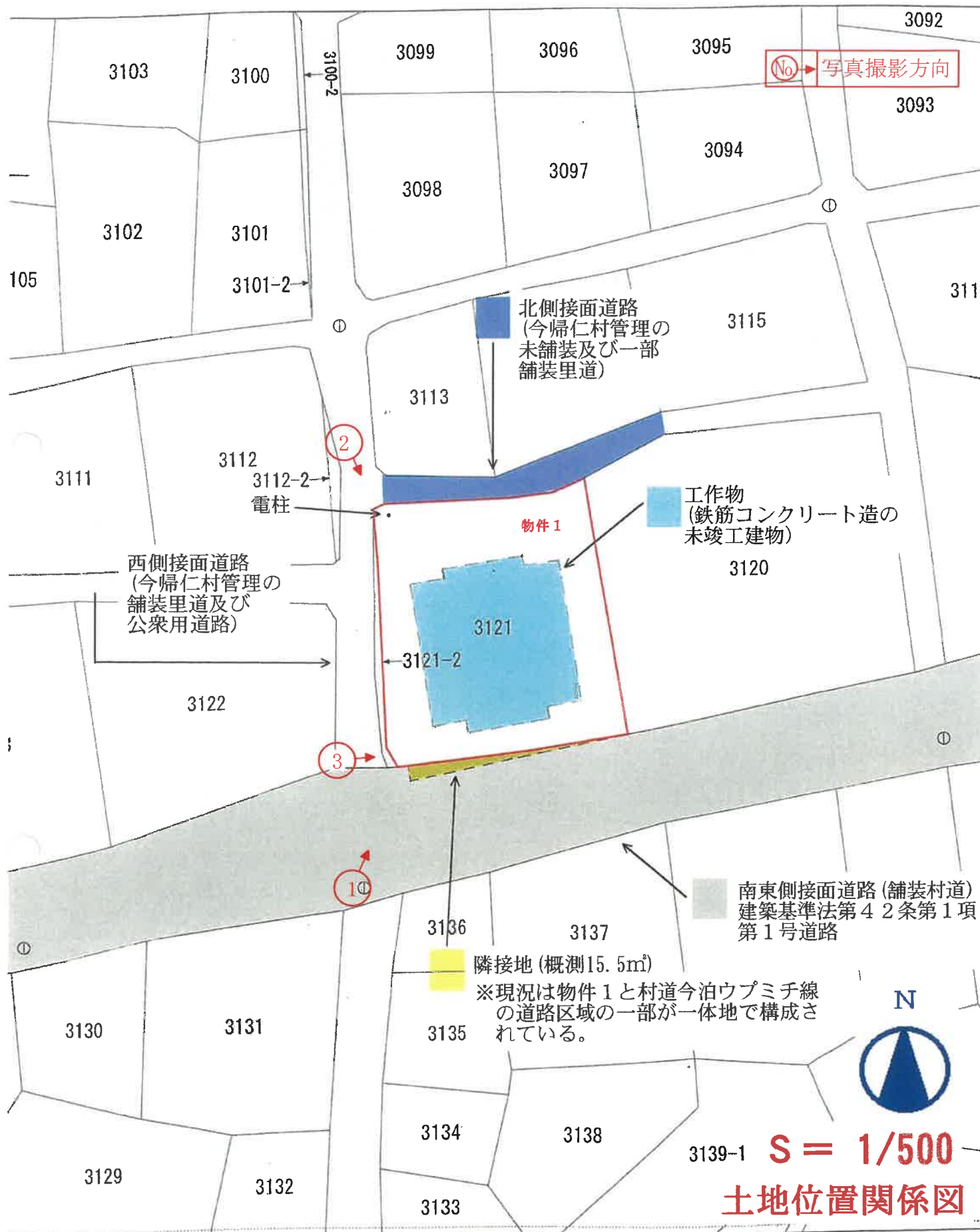
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





A 3 を A 4 に縮小

公図(写)



※上記の工作物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測定の結果ではない。

物件1上にある工作物(未竣工建物)



1

物件1

同上



2

物件1

物件1にある電柱



物件1



村道の一部

3

工作物(未竣工建物)の室内の状況



4

副本

令和6年 (ケ) 第28号

令和7年 4月24日現地調査

令和7年 7月16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  
山内 博人

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 物件 1 | 金 3,850,000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

| 物件<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 登 記                                                           | 現 況              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 国頭郡今帰仁村字今泊親泊原<br>3 1 2 1 番<br>宅地<br>6 1 1. 6 4 m <sup>2</sup> | 「特記事項」<br>記載のとおり |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                               |                  |
| 1        | <p>・ 物件1土地は、隣接地（今帰仁村所有の地番3 1 2 1番地先の一部（概測15.5m<sup>2</sup>））と共に一体地で構成されている。現況は工作物（鉄筋コンクリート造の未竣工建物で、請負人（株式会社成将）若しくは注文者（株式会社DARIA）への所有権の帰属は不明確）の敷地として利用され、一部建設資材、生活雑貨等の残置物が認められる。また、物件1土地の北西側に電柱が1本立っている。本件では、電柱の配置等土地利用効率に及ぼす影響は僅少と判断されるため、当該要因については考慮外とした。（詳細は、現況調査報告書及び土地位置関係図を参照）</p> <p>・ 数量については、現地の状況や工作物の配置、生活雑貨等の残置物により正確に確認できないが、法務局備え付けの公図、今帰仁村役場発行の航空写真等を基に巻尺測定を行い、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た。</p> <p>・ 本件では、経済合理性の観点から隣接地について評価数量に含めないが一体地（2筆登記簿及び概測合計627.14m<sup>2</sup>=611.64m<sup>2</sup>+15.5m<sup>2</sup>、ほぼ長方形、三方路地）の個別的要因を前提とする評価。</p> |                                                               |                  |
| 住居表示     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 未実施                                                           |                  |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 目的土地の概況及び利用状況等（物件1：距離は道路距離）

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 位置・交通                                     | 最寄バス停「半地」の北東方約110m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |
| 付近の状況                                     | <p>今帰仁村西部、国道505号北側背後に位置する農家集落地域である。当該地域は、東シナ海海岸沿いに形成された住宅地域で、比較的規模の大きな画地が多く、農家住宅、一般住宅の多い中に民泊施設等が介在する。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・兼次小学校・・・・・・・・・・約1,200m</li> <li>・タウンプラザかねひで今帰仁桜市場・・約4,100m</li> <li>・今帰仁郵便局・・・・・・・・・・約5,300m</li> <li>・今帰仁村役場・・・・・・・・・・約5,300m</li> </ul> <p>昨今の景気動向の下、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される。</p> |                                               |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>—<br>沖縄海岸国定公園(普通地域) |
| 画地条件                                      | <p>地積：2筆登記簿及び概測合計627.14㎡</p> <p>形状：ほぼ長方形</p> <p>間口：約23m</p> <p>奥行：約26m～29m</p> <p>地勢：ほぼ平坦地</p> <p>その他：下記道路とほぼ等高に接面する三方路地</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |
| 接面道路の状況                                   | <p>南東側：幅員約8.2m～9.2m村道(今泊ウプミチ線：アスファルト舗装：歩道なし)</p> <p>西側：幅員約4m里道及び公衆用道路(今帰仁村管理：アスファルト舗装：歩道なし)</p> <p>北側：幅員約2m～2.7m里道(今帰仁村管理：未舗装及び一部アスファルト舗装：歩道なし)</p>                                                                                                                                                                                                                           |                                               |



|          |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等 | <p>物件 1 土地は隣接地の一部 (概測 15.5 m<sup>2</sup>) と共に工作物の敷地等として利用されている。</p> <p>利用内容の詳細及び工作物の配置等については「現況調査報告書」並びに添付「土地建物位置関係図」記載のとおり。</p>                                                                                                                       |
| 供給処理施設   | <p>上水道：あり</p> <p>都市ガス：なし (プロパンガス)</p> <p>下水道：なし</p>                                                                                                                                                                                                    |
| 特記事項     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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なかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財について、令和 7 年 4 月 1 日付今教社文第 404 号の今帰仁村教育委員会の文化財の有無について (回答) では、「周知の埋蔵文化財である親泊原遺跡の範囲内」との事であった。本件では、係る文化財の有無は不明であることから、当該要因は考慮外とした。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

目的物件の土地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ≒エ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| 1        | 9,650                | 1.02            | 611.64          | 6,020,000              |

(※上記土地価格は、千円未満四捨五入。以下の試算価格において同じ。)

ア 標準画地価格：基準地「今帰仁(県)－1」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 7,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{115.4}{100} & \times & \frac{100}{105.0} & \times & \frac{100}{90.0} & \div & 9,650 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

\* 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。

$$(\text{予想年 } 14.2\% \div 12 \text{ ヲ月}) \times 13 \text{ ヲ月} \div 15.4\%$$

\* 標準化補正：方位（東・南・北）+3.0%、三方路+2.0%

\* 地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件

$$0.97 \times 0.98 \times 0.95 \div 0.90$$

イ 個 別 格 差：以下のとおり査定する。

| 項目         | 個別格差の内容           | 格差率  |
|------------|-------------------|------|
| 方位(南東・西・北) | 日照・通風等の居住の快適性に優る。 | 1.02 |
| 相乗積        |                   | 1.02 |

ウ 地 積：登記数量による。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア(1エ) | 占有減価<br>修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市場<br>修 正<br>エ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エニ |
|----------|-------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| 1        | 6,020,000               |                 | 0.80            | 0.80             | 3,850,000                |

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市場性修正：目的物件は未竣工建物の敷地で、管理不十分のため荒廃化の状況にあり、また残置物等処分に係る費用負担等市場性が劣る程度を考慮した。

エ 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

地価調査価格：今帰仁（県）－1

所 在：今帰仁村字仲尾次当原39番

価 格：7,900円/m<sup>2</sup>（対前年変動率12.9%）

位 置：「仲尾次」停の北方、道路距離600m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：711m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員約4.5m村道、三方路

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域

## 第7 附属資料の表示

1 位置図

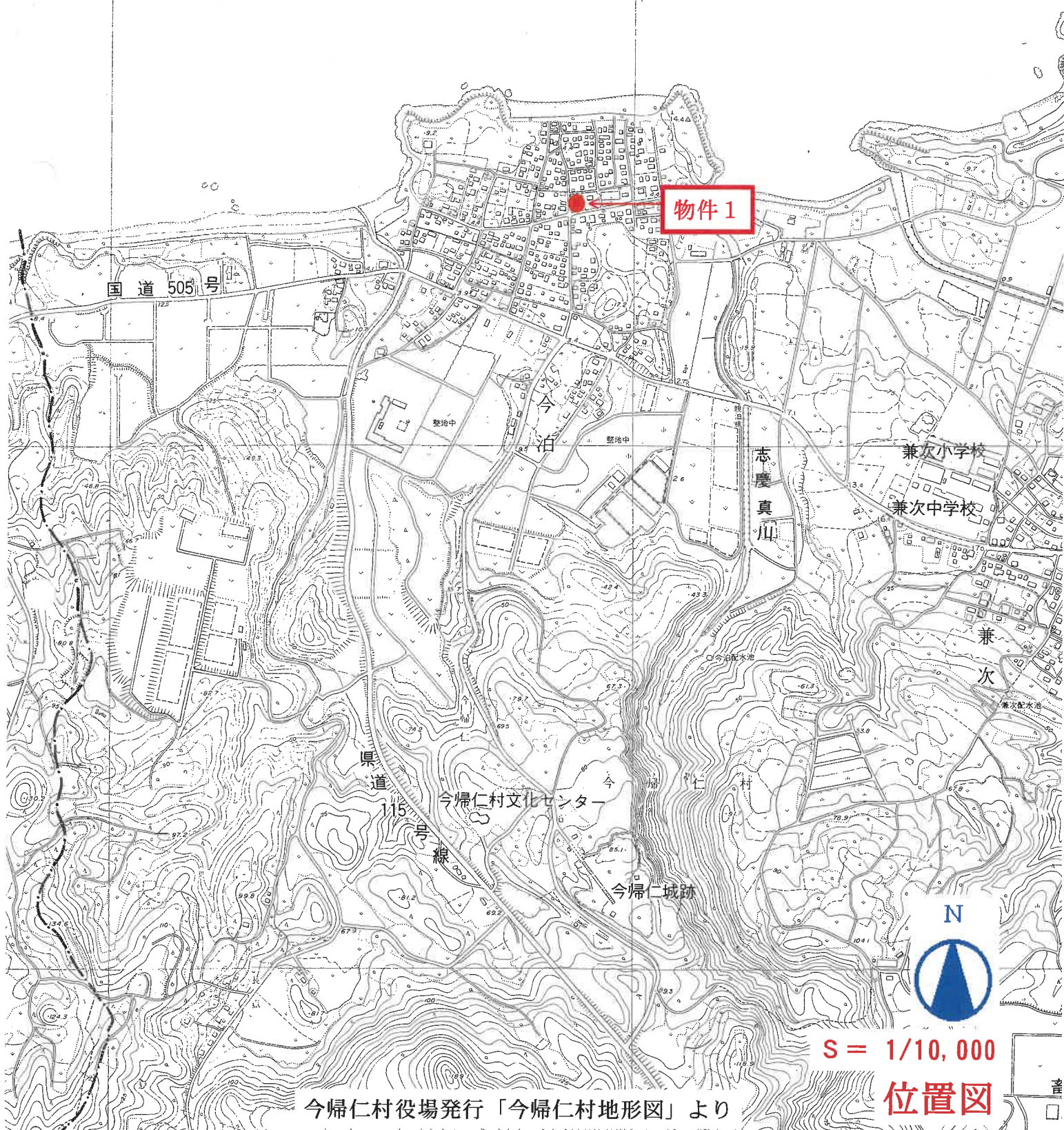
2 公図（写）

3 土地位置関係図

4 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



物件 1

国道 505号

県道 115号線

今帰仁村文化センター

今帰仁城跡

志慶真川

兼次小学校

兼次中学校

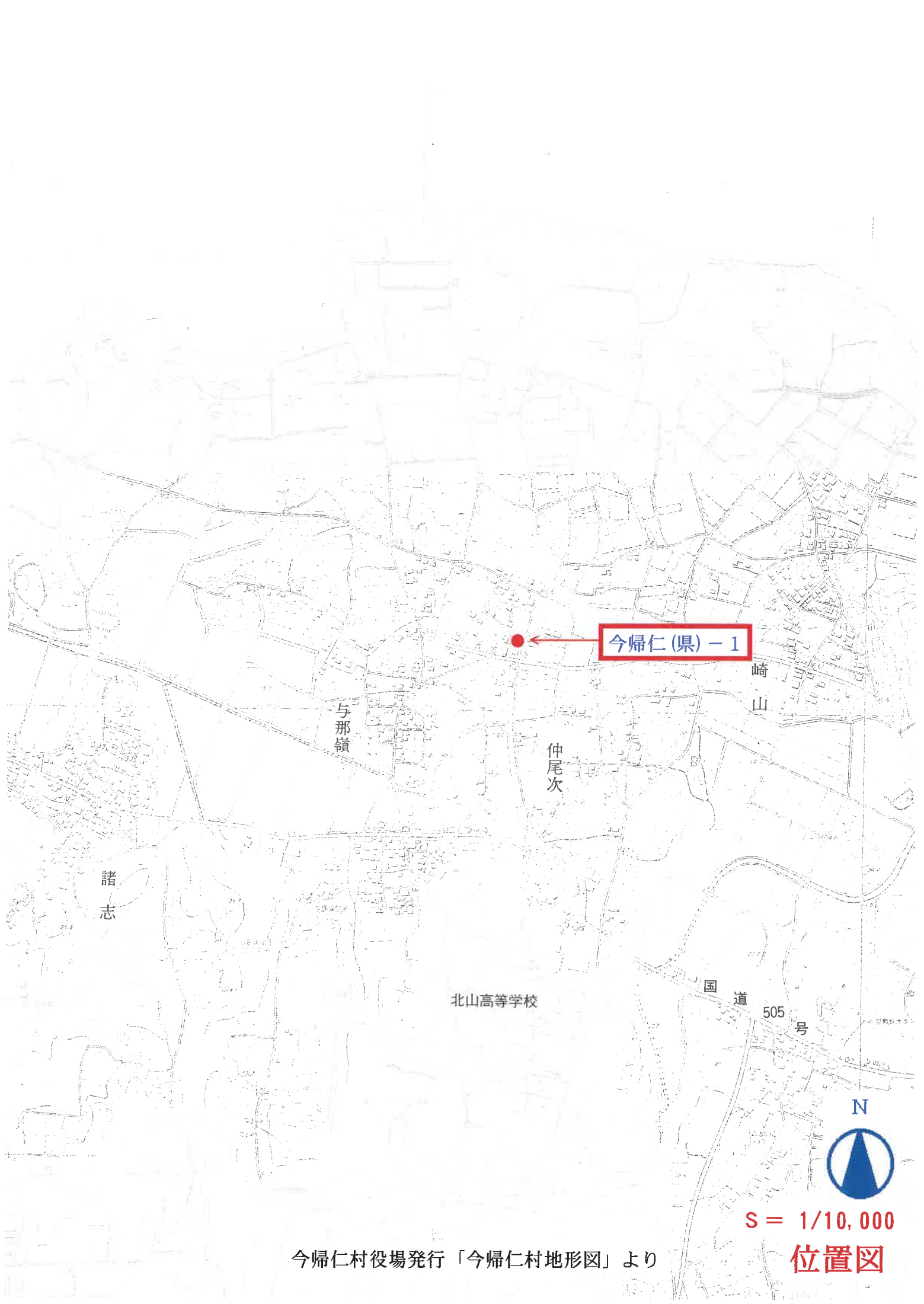
兼次



S = 1/10,000

位置図

今帰仁村役場発行「今帰仁村地形図」より



今帰仁(県) - 1

与那嶺

仲尾次

北山高等学校

国道 505 号

諸志

崎山

N



S = 1/10,000

今帰仁村役場発行「今帰仁村地形図」より

位置図