

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 9月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 上 盛 恭 児

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 9月30日 午前 9時00分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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11月 4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 8年 9月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	31,450,000 25,160,000	一括	6,290,000	302,368	0
1	7,140,000				
2	8,520,000				
3	15,790,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------|
| 1 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字天底安谷原 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 3 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 2 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字天底 6 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 5 . 7 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|-----------------------|
| 3 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字天底 6 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9 8 . 5 0 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | ポンプ室 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き平家建 |
| | 床 面 積 | 約 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月23日

那霸地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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3】

貸借権

範圍 全部

賃借人 沖縄県伝統作物生産事業協同組合

期 限 定めなし

賃料 月額60万円

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】

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】

売却対象外の土地（地番 6 7 5 番 2、同 6 7 6 番 1、同 6 7 3 番 3、同 6 7 4 番 2）の一部を通行のため無償で利用している。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------|
| 1 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字天底安谷原 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 3 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 2 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字天底 6 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 5 . 7 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|-----------------------|
| 3 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字天底 6 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9 8 . 5 0 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | ポンプ室 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き平家建 |
| | 床 面 積 | 約 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 3月 14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 国頭郡今帰仁村字天底安谷原
地 番 6 7 6 番 3
地 目 山林
地 積 2 3 1 4 平方メートル
2. 所 在 国頭郡今帰仁村字天底 6 7 6 番地 3
家屋 番号 6 7 6 番 3 の 1
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 3 5 . 7 3 平方メートル
3. 所 在 国頭郡今帰仁村字天底 6 7 6 番地 3
家屋 番号 6 7 6 番 3 の 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 9 8 . 5 0 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 本物件は東側で私道 (県道から本物件への進入路) に接している (評価人調査)。	
建 物	物件 2	
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・倉庫 (空き家) 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		
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・建物用)

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	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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			
建 物		物件 3	
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ■ある ☐ { 種 類：ポンプ室 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き平家建 床面積：約 7 m ²		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 工場（空き家） 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	■水タンク、変電設備、ガスヒートポンプエアコンが存する ※別紙「土地建物位置関係図」のとおり		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■沖縄県伝統作物生産事業協同組合	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場	
■関係人(■A(占有者兼所有者代表者) ☐ ())の陳述／■提示文書(照会回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年11月	
最初の契約等	契約日	平成30年11月ころ	
	期間	平成30年11月 日から ■令和 5年10月 日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年10月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 600,000円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者兼占有者の代表者)	1 物件2の建物は事務所及び倉庫で、物件3の建物は工場ですが、新型コロナウイルスの影響を受け、現在は両建物とも使用していません。 2 物件2の建物は、所有者が事務所及び倉庫として、物件3の建物は、沖縄県伝統作物生産事業協同組合が工場として使用していました。 3 物件3の建物内にある機械類は、沖縄県伝統作物生産事業協同組合の所有物です。 4 工場付近にあるポンプ室は、所有者の所有する建物です。 5 県道から本件物件に至るまでの通路について、地主らとの間で通行料の支払いはありませんでした。 6 物件3の建物の貸借契約の内容については、照会回答書を返送します。 7 物件3の建物も現在は稼働していませんので賃料等の支払いはありませんが、賃貸借契約の解除まではしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 2 今帰仁村農業委員会によると、物件1は農振地域内の農用地区域外に存し、現況は非農地であるとのこと。
- 3 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。
本件物件の所有者代表者の陳述、照会に対する回答及び現場の状況から物件2、物件3の両建物とも使用されておらず空き家の状態であるが、賃貸借契約は継続しているものと認めた。
- 4 本件物件から公道（県道）に至るまで売却対象外の各土地（地番675番2、同676番1、同673番3、同674番2）の一部を通行路として無償で利用している。

(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3月14日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行 官室	農地照会 (7.3.26調査結果受領)
7年3月18日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
7年3月25日 13:40-14:10	物件所在地	物件確認, 不在, 写真撮影 (外観)
7年4月24日 14:30-15:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
7年6月2日 10:00-10:10	那覇地方法務局	商業登記簿謄本入手
7年6月19日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行 官室	所有者兼占有者の代表者あて照会書送付 (7.7.1回答書受領)
7年6月19日 17:00-17:15	那覇地方裁判所執行 官室	所有者兼占有者の代表者から聴取 (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 7 年 4 月 2 4 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 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。

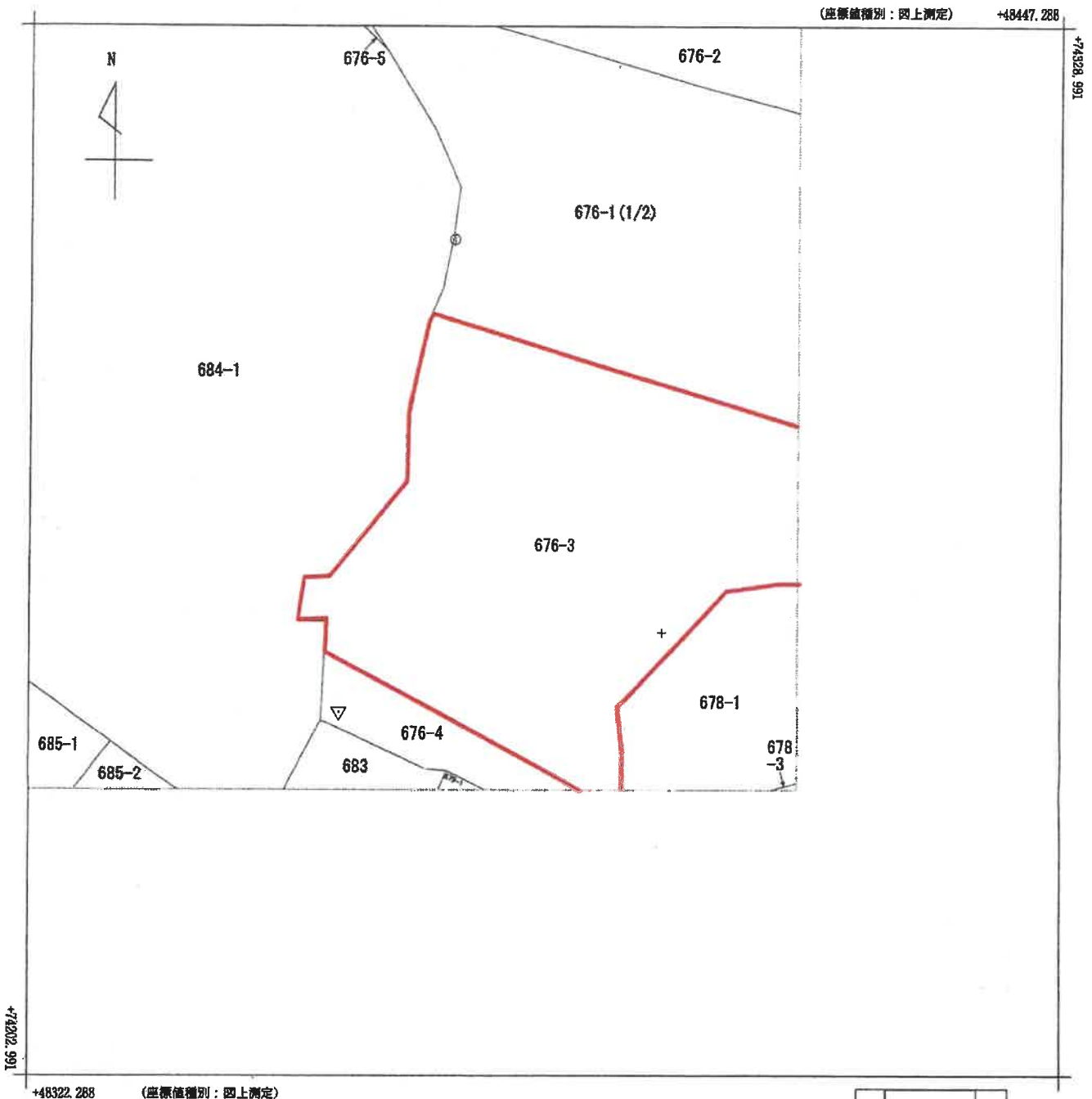
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

物件 1 土地

(座標値種別：四上測定)

+48447.288



地番区域見出
宇天底

請 求 部	所 在 国頭郡今帰仁村宇天底安谷原					地 番 676番3				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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40年8月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年4月6日			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。

(那覇地方法務局名護支局管轄)

令和7年3月18日

那覇地方法務局

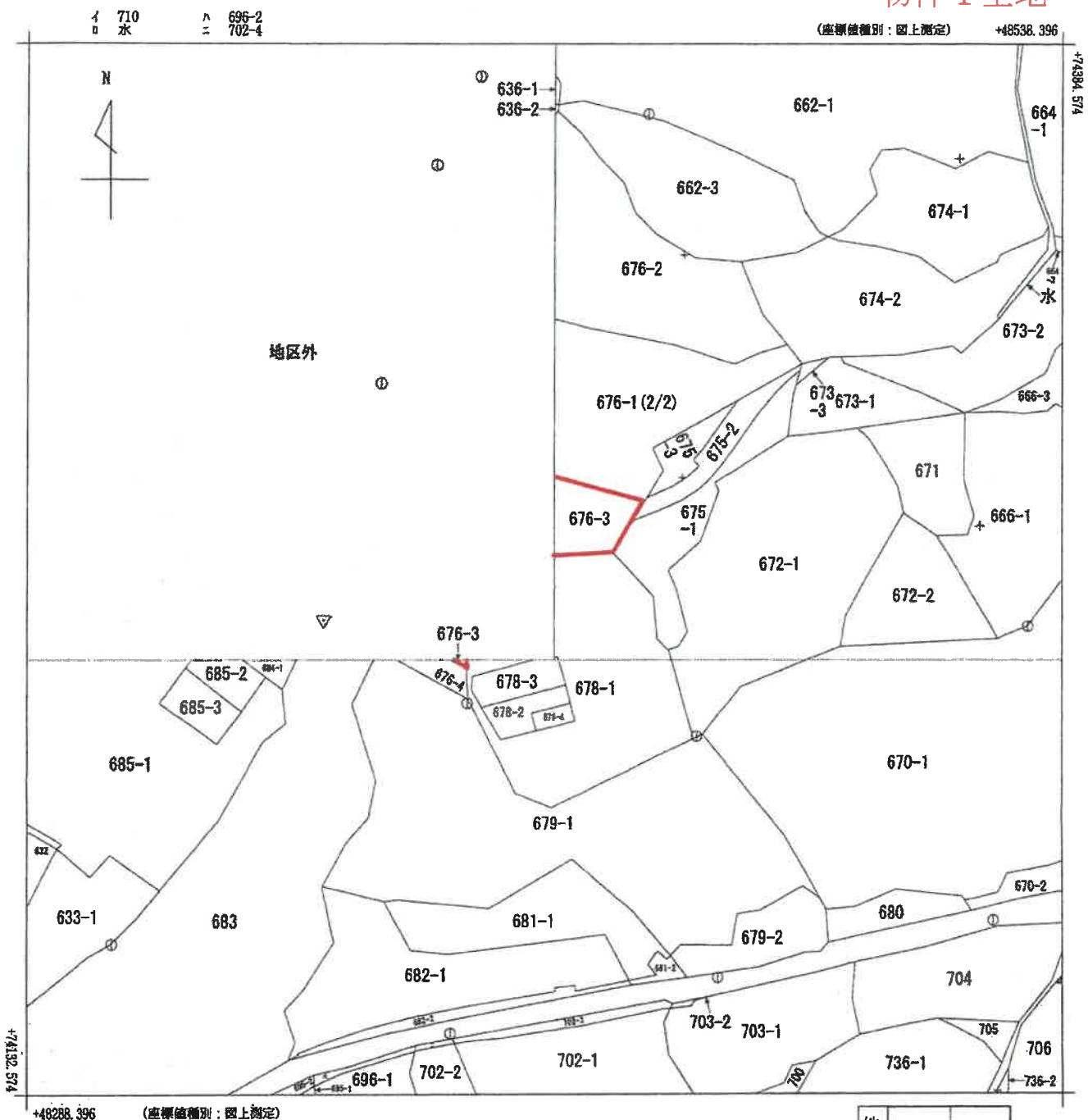
請求番号：33-1

(2/2)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(8 枚目)

物件 1 土地



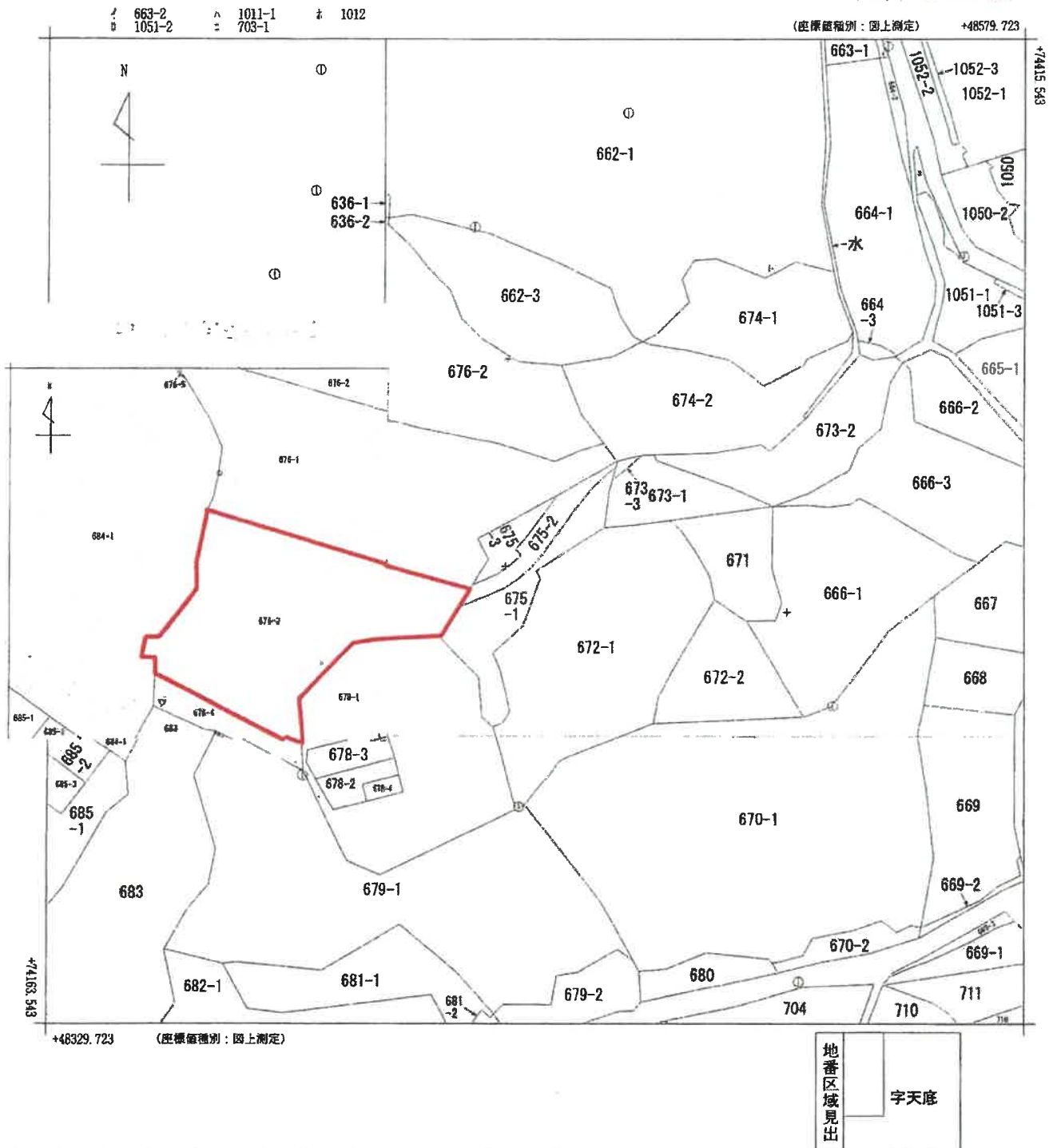
請求部分	所在	国頭郡今帰仁村宇天底安谷原					地番	676番3			
出縮力尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和40年8月				備付年月日(原図)	昭和51年4月6日			補記事項		

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。
(那覇地方法務局名護支局管轄)
令和7年3月18日
那覇地方法務局

請求番号：33-1
(1/2)

この地図はA 3 サイズをA 4 サイズへ縮小しています。

物件 1 土地



請求分	所 在 国頭郡今帰仁村字天底安谷原					地 番	675番2			
出力尺	1/1000	精度区	乙二	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40年8月				備付年月日 (原図)	昭和51年4月6日		補記事項		

(1/1)

この地図は縮尺を合わせて結合したA3サイズの地図をA4サイズへ縮小しています。

登記年月日：平成27年7月1日

公用

これは図面に記号されている内容を証明した書
(那覇地方建設局名義支局管理)
令和7年3月18日 那覇地方建設局

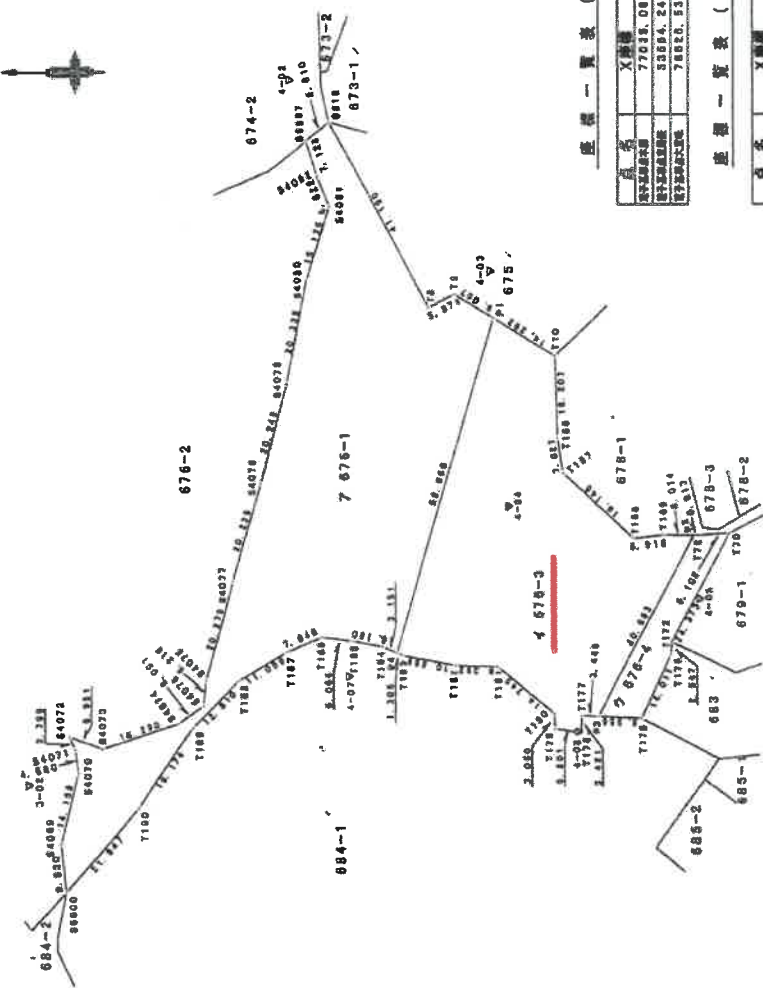
地 積 測 量 図

地 番 676-1
676-3, 676-4

土地の所在 沖縄県国頭郡今帰仁村宇天底安谷原

全体図 素 求 測 量 素 求 測 量 縮 尺 1/1000

1/3



座標一覧表 (与点)

点 名	X座標	Y座標
宇天底安谷原	77035.084	36880.006
宇天底安谷原	32856.242	47094.826
宇天底安谷原	78828.232	64031.391

座標一覧表 (基準点)

点 名	X座標	Y座標
3-02	74397.939	43344.624
4-02	74318.921	43403.445
4-03	74270.875	43448.997
4-04	74273.322	43399.750
4-05	74294.220	43281.349
4-07	74304.315	43366.993
4-08	74258.894	43354.894

申請人

作製者

測量員	測量員	測量員
測量員	測量員	測量員
測量員	測量員	測量員

登記年月日：平成27年7月1日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(都道府県地方自治局各課支局管轄)
令和7年3月18日 都道府県地方自治局

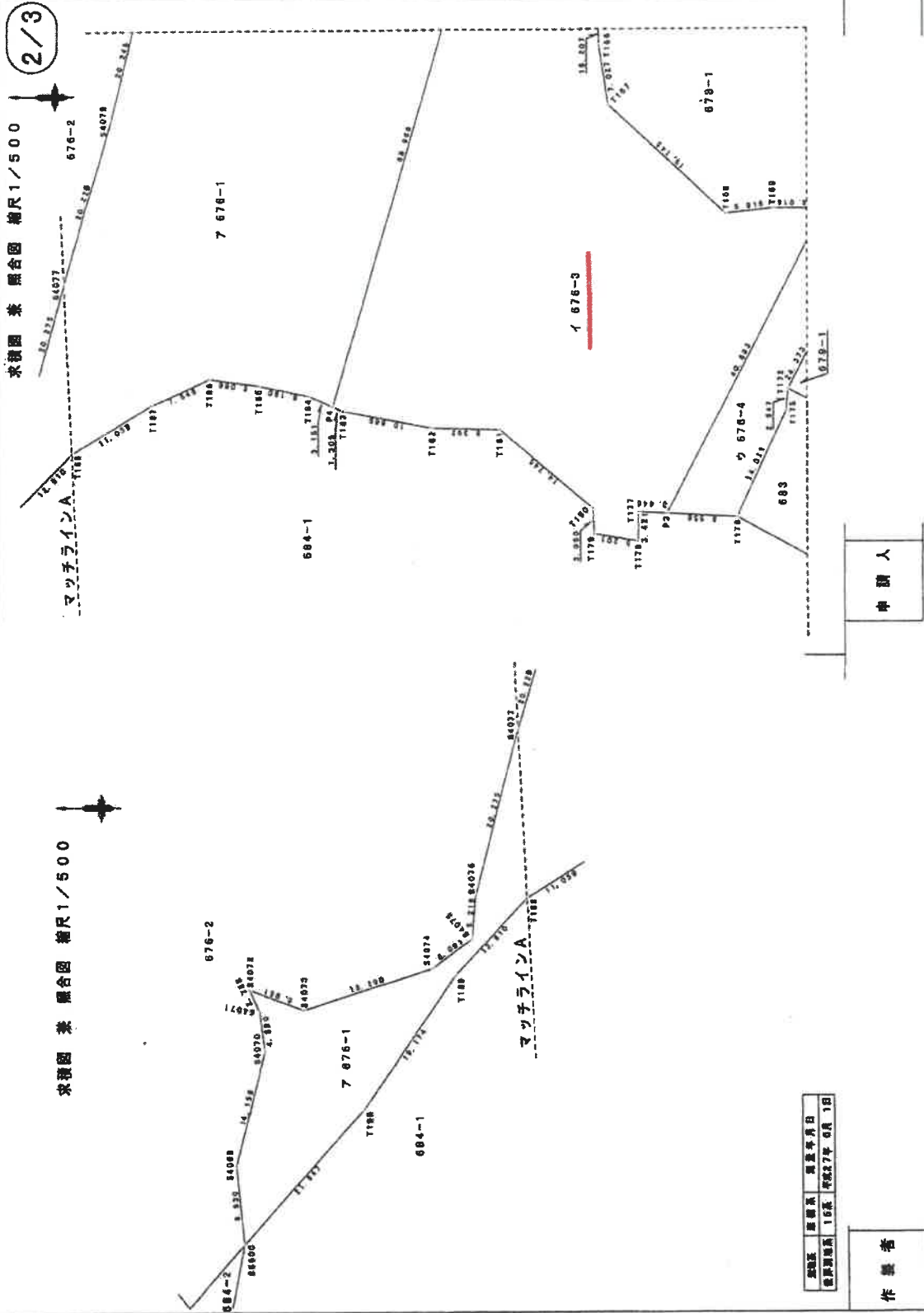
地 積 測 量 図

地 番 676-1
676-3, 676-4

土地の所在 沖縄県国頭郡今帰仁村宇天庭安谷原

2/3

求積図 兼 照合図 縮尺1/500



申請人

作 業 者

測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士
測量士	測量士	測量士

(2/3)

求積号：33-2

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(12 枚目)

登記年月日：平成27年7月1日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(那覇地方裁判所 那覇支部)

令和7年3月18日

那覇地方裁判所

地 番 676-1
676-3, 676-4 地 積 測 量 図

土地の所在 沖縄県国頭郡今帰仁村宇天底安谷原

3/3

座 標 求 積 表

地番	座標	Xm	Yn	(Xm+1-Yn-1) Yn	面積
772	プラスチック板	74235.441	48293.752	-80537.421846	0.917
773	本板	74235.441	48293.752	-338191.720089	8.108
774		74235.441	48293.752	255618.824189	24.373
775		74235.441	48293.752	840928.824718	2.847
776		74235.441	48293.752	284041.748718	14.011
777		74235.441	48293.752	680481.018871	8.588
778		74235.441	48293.752	-808048.468228	48.682
779		74235.441	48293.752	-234.886687	
780		74235.441	48293.752	287.44	
合 計					5979.8046820

地番	座標	Xm	Yn	(Xm+1-Yn-1) Yn	面積
772	プラスチック板	74235.441	48293.752	680518.708272	0.848
773		74235.441	48293.752	1023534.744160	3.141
774		74235.441	48293.752	432124.870742	6.180
775		74235.441	48293.752	83573.766748	6.048
776		74235.441	48293.752	680823.088184	7.848
777		74235.441	48293.752	781878.123588	11.038
778		74235.441	48293.752	882419.783410	12.810
779		74235.441	48293.752	941882.817704	18.174
780		74235.441	48293.752	1230828.328082	21.847
781		74235.441	48293.752	748780.873808	5.830
782		74235.441	48293.752	-124581.814002	14.158
783		74235.441	48293.752	-138827.817182	4.660
784		74235.441	48293.752	88404.184832	2.789
785		74235.441	48293.752	-360483.820839	6.021
786		74235.441	48293.752	-287827.227800	6.091
787		74235.441	48293.752	-283178.873014	5.218
788		74235.441	48293.752	-278284.858400	10.278
789		74235.441	48293.752	-82378.118125	20.228
790		74235.441	48293.752	-615653.051317	20.248
791		74235.441	48293.752	-438872.840368	20.328
792		74235.441	48293.752	-408884.307476	18.128
793		74235.441	48293.752	-84448.984316	6.822
794		74235.441	48293.752	228898.971618	2.188
795		74235.441	48293.752	-118231.282400	2.810
796		74235.441	48293.752	-1180073.487376	4.180
797		74235.441	48293.752	-1212862.918857	8.874
798		74235.441	48293.752	-628648.828988	8.067
799		74235.441	48293.752	-6798.614282	
800		74235.441	48293.752	338.208110	
合 計					338.208110

地番	座標	Xm	Yn	(Xm+1-Yn-1) Yn	面積
772	プラスチック板	74235.441	48293.752	-80537.421846	0.917
773		74235.441	48293.752	-338191.720089	8.108
774		74235.441	48293.752	255618.824189	24.373
775		74235.441	48293.752	840928.824718	2.847
776		74235.441	48293.752	284041.748718	14.011
777		74235.441	48293.752	680481.018871	8.588
778		74235.441	48293.752	-808048.468228	48.682
779		74235.441	48293.752	-234.886687	
780		74235.441	48293.752	287.44	
781		74235.441	48293.752	680518.708272	0.848
782		74235.441	48293.752	1023534.744160	3.141
783		74235.441	48293.752	432124.870742	6.180
784		74235.441	48293.752	83573.766748	6.048
785		74235.441	48293.752	680823.088184	7.848
786		74235.441	48293.752	781878.123588	11.038
787		74235.441	48293.752	882419.783410	12.810
788		74235.441	48293.752	941882.817704	18.174
789		74235.441	48293.752	1230828.328082	21.847
790		74235.441	48293.752	748780.873808	5.830
791		74235.441	48293.752	-124581.814002	14.158
792		74235.441	48293.752	-138827.817182	4.660
793		74235.441	48293.752	88404.184832	2.789
794		74235.441	48293.752	-360483.820839	6.021
795		74235.441	48293.752	-287827.227800	6.091
796		74235.441	48293.752	-283178.873014	5.218
797		74235.441	48293.752	-278284.858400	10.278
798		74235.441	48293.752	-82378.118125	20.228
799		74235.441	48293.752	-615653.051317	20.248
800		74235.441	48293.752	-438872.840368	20.328
801		74235.441	48293.752	-408884.307476	18.128
802		74235.441	48293.752	-84448.984316	6.822
803		74235.441	48293.752	228898.971618	2.188
804		74235.441	48293.752	-118231.282400	2.810
805		74235.441	48293.752	-1180073.487376	4.180
806		74235.441	48293.752	-1212862.918857	8.874
807		74235.441	48293.752	-628648.828988	8.067
808		74235.441	48293.752	-6798.614282	
809		74235.441	48293.752	338.208110	
810		74235.441	48293.752	338.208110	
合 計					338.208110

申請人

作製者

縮尺

(3/3)

請求番号：33-2

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(13 枚目)

登記年月日：平成30年12月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(那覇地方方法務局名簿支局(青橋))

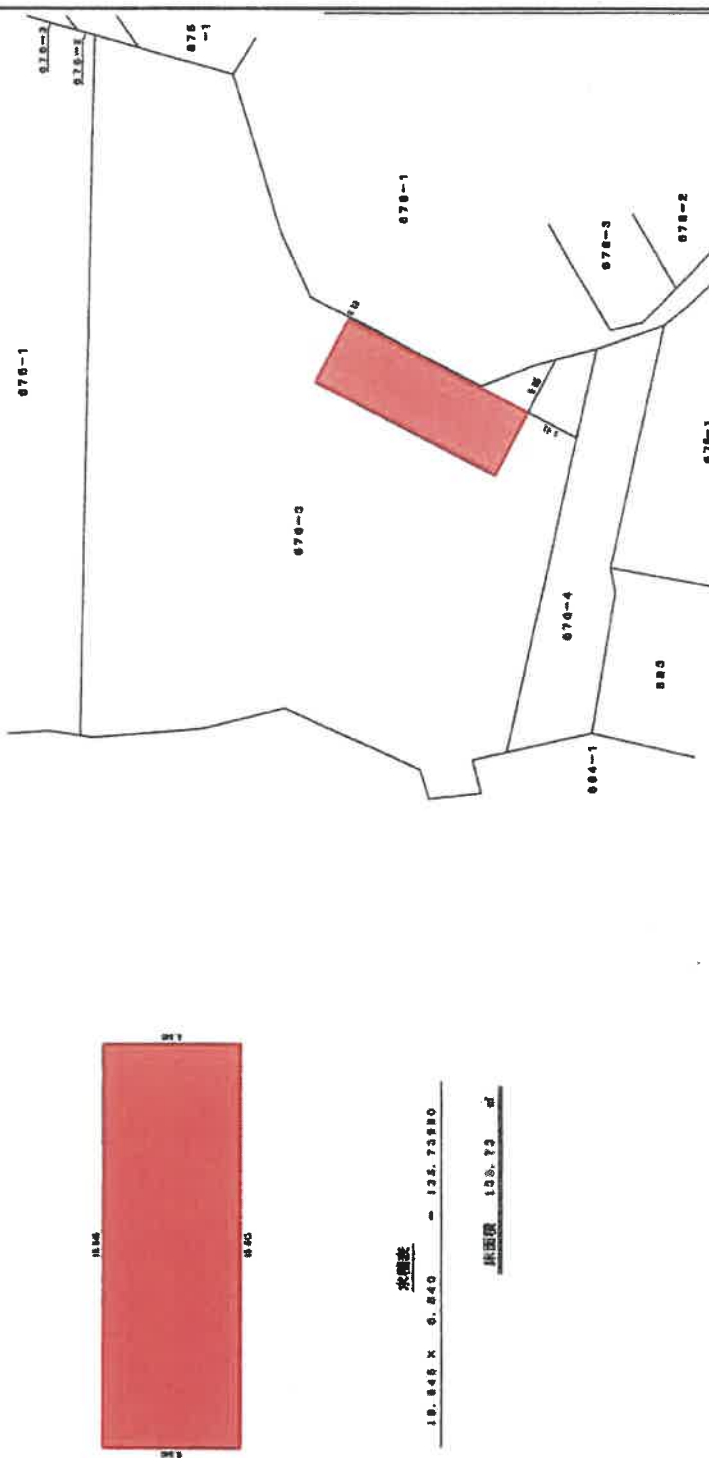
令和7年1月21日 那覇地方方法務局

各階平面図

家屋番号	676番3の1
建物の所在	国頭郡今帰仁村字天座676番地3

建物図面 各階平面図

V42, V42-3, V52



(日曜測量)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件2建物

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

物件 3 建物

**圖面
物圖
建各**

V42, V42-3, VB2

876番3の2

西郡今州仁村宇天底076番地3

車
油
油
油

建築物の所在

各階平面図

登記年月日：平成30年12月21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。

(那爾地方法務局名譽支局管轄)

令和7年1月21日

那爾地方法庭

この図面はA 3サイズをA 4サイズへ縮小しています。

(15 枚目)

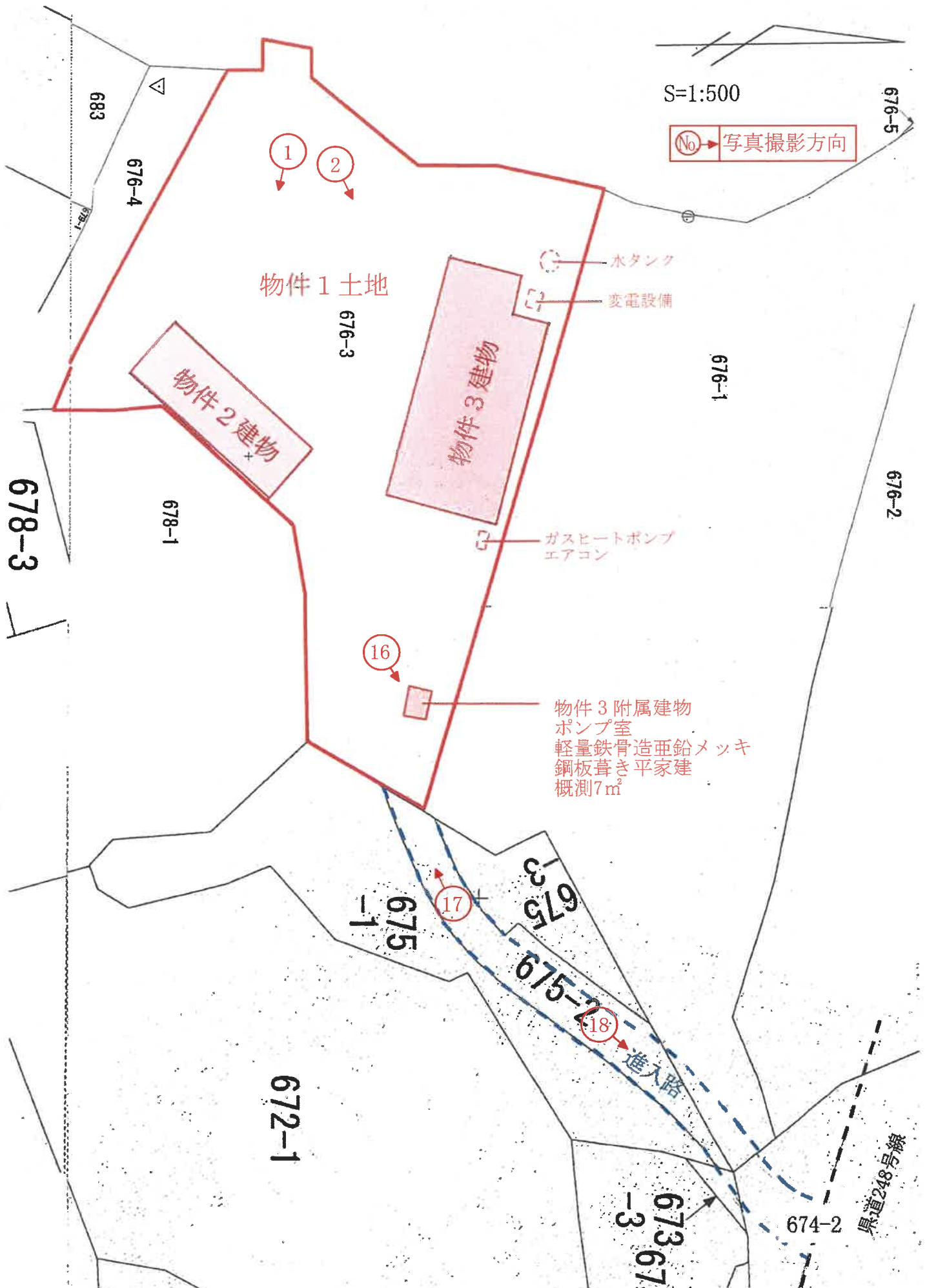
申請人

縮尺 1/250

作者

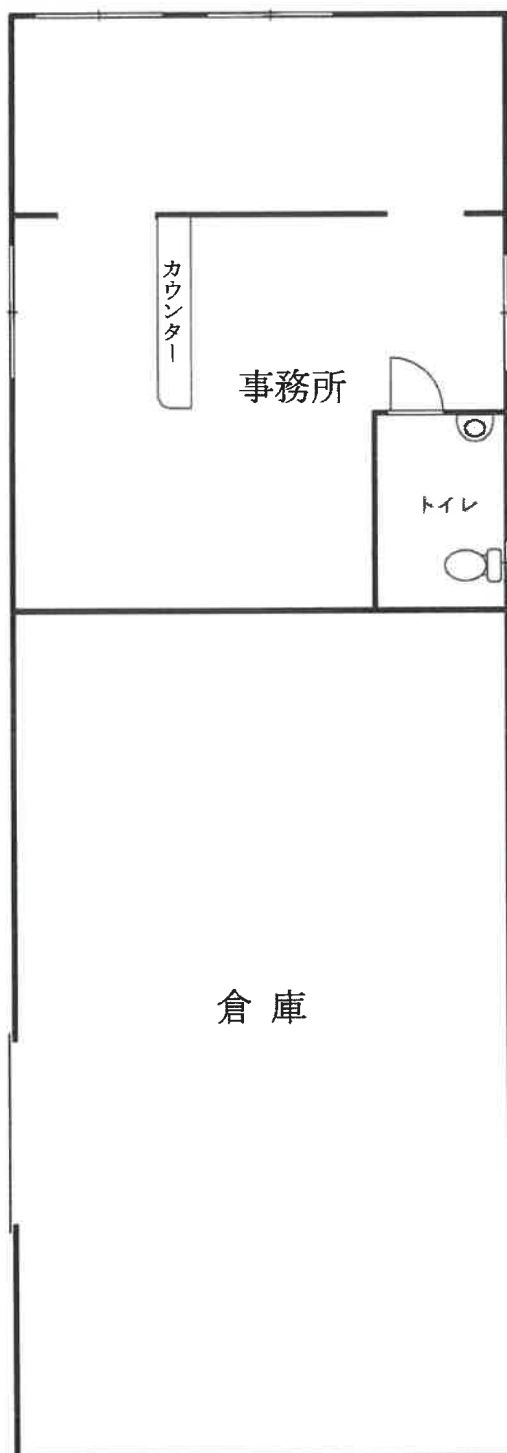
請求番号: 11-3

土地建物位置関係図



間 取 図

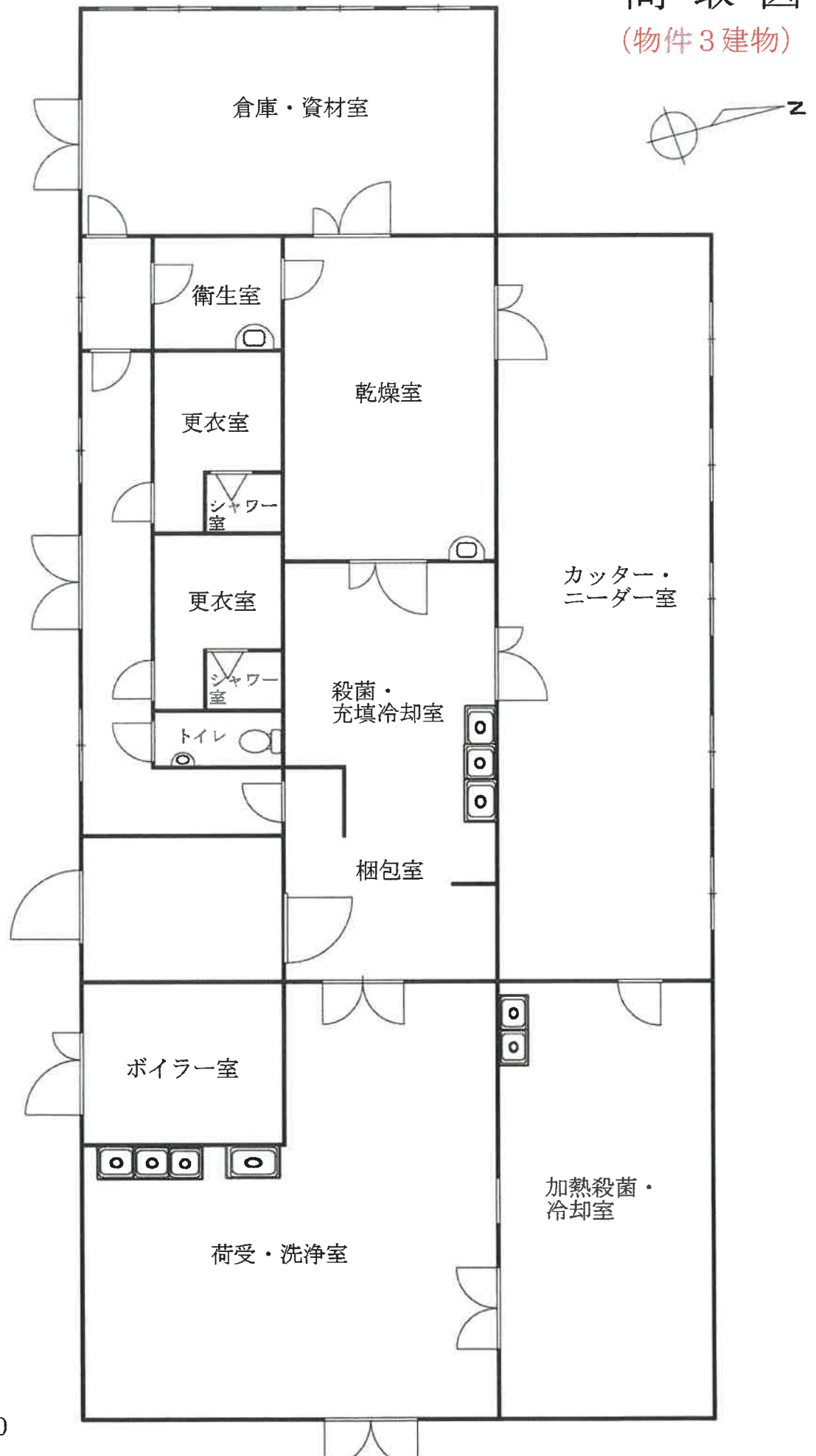
(物件 2 建物)



S=1 : 100

間取図

(物件3建物)



S=1 : 100

(18 枚目)

物件2



1

物件1

物件3



2

物件1

物件2の室内



3

同上



4

物件2の室内



5

物件3の室内



6

物件3の室内



7

同上



8

物件3の室内



9

同上



10

物件3の室内



11

同上



12

物件1にある水タンク



13

物件1にある変電設備



14

物件1にあるガスヒートポンプエアコン



15

ポンプ室



16



県道から本件物件への進入路



副 本

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 4 月 24 日 調 査
令和 7 年 7 月 28 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

大城 直哉 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 31,450,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 7,140,000 円	
物件2（建物）	金 8,520,000 円	
物件3（建物）	金 15,790,000 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建物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建物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されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字天底安谷原 676番3 山林 2314 m ²	「特記事項」 のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡今帰仁村字天底676番地3 676番3の1 事務所・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 135.73 m ²	「特記事項」 のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡今帰仁村字天底676番地3 676番3の2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 298.50 m ²	「特記事項」 のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・現況は宅地であり、物件2, 3建物の敷地に利用されている。 ・数量について、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、法務局に備え付けている地図（不動産登記法第14条第1項）と現地における状況が概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。		
2, 3	・数量について、現地の状況により正確に確認できないが、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね一致するので、登記床面積を採用して評価した。 ・物件3は簡易な附属建物（未登記、種類：ポンプ室、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き平家建、床面積：概測7m²）を伴っている。		
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 (道路距離)	最寄バス停「天底入口」の南東方, 約1.0km(徒歩約13分)	
付 近 の 状 況	今帰仁村の東部, 今帰仁村役場の南東方約2.0km, ワルミ大橋の西方約800m(何れも直線距離)に位置し, 周辺は戸建住宅, 事業所のほか, 原野等が見られる。 街路は県道248号を中心に, 村道, 里道等が接続する。なお, 地域環境等が大きく変化する要因等はなく, 今後もほぼ現状のまま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 般的な規制内容)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	都市計画区域外 — — — なし 今帰仁村景観計画 沖縄海岸国定公園 普通地域
画 地 条 件	地 積 : 2314 m² (登記地積) 形 状 : 不整形 東 西 : 約40m～約67m 南 北 : 約14m～約50m 地 勢 : 概ね平坦 * 土地の端で傾斜等が見られる。 そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	無道路地。東側で主に当該物件の進入路に利用されている幅約4m未舗装の現況道路を経て, 上記県道まで約60m。	
土地の利用状況等	物件2, 3建物の敷地に利用されている。利用内容の詳細及び建物の配置については「現況調査報告書」並びに「土地建物位置関係図」記載のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 : あり * 南側より引き込み 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なかった。 ・今帰仁村教育委員会より, 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとの回答を得た。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 29年5月3日 新築 経過年数：約 8 年 経済的残存耐用年数：約 32 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：金属製サイディング 内 壁：・事務所部分:合板, クロス貼りほか ・倉庫部分:なし 床：・事務所部分:ビニールカーペットほか ・倉庫部分:モルタル 天 井：・事務所部分:合板, クロス貼りほか ・倉庫部分:なし 設 備：電気設備, 給水設備ほか その他：特になし
床 面 積	「第3目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所・倉庫 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い(平成7年4月1日以降は重量比1%超の吹付けアスベストの施工作業は原則禁止されている)。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

3 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成30年11月9日 新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約33年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：金属製サイディング 内 壁：壁用パネルほか 床：塗床, 鋼板ほか 天 井：天井用パネルほか 設 備：電気設備, 給水設備ほか その他：特になし
床 面 積	「第3目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：工場 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	使用資材：概ね普通 施工状態：概ね普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・附属建物が存する。（「第3目的物件」を参照。） ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い(平成7年4月1日以降は重量比1%超の吹付けアスベストの施工作業は原則禁止されている)。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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等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÷オ
1	9,160	0.65	2314	0.90	12,400,000

ア 標準画地価格 : 類似地域に存する規範性の高い取引事例の取引価格より比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,980\text{円/㎡} & \times & \frac{113.0}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{82} & \div & 9,160\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時 点 修 正 : 今帰仁村内の地価調査基準地における住宅地の平均変動率を基に査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} * \text{標準化補正} : & \text{方位} & & \text{三方路} & & & \\ & 1.03 & \times & 1.02 & \div & & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} * \text{地 域 格 差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 0.80 & \times & 1.02 & \div & 0.82 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} : & \text{形状} & & \text{地勢} & & \text{無道路地} & & \text{その他} \\ & 0.95 & \times & 0.98 & \times & 0.70 & \times & 1.00 & \div & 0.65 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 所在する建物の築年数及び敷地との適応の状態, 将来的な取り壊し費用の発生等を勘案した。

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。なお、附属建物については簡易であり、物件3建物価格のなかで勘案した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	品等修正 イ	床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	186,000	0.80	135.73	0.640	12,926,000
3	145,000	1.05	298.50	0.660	29,995,000

イ 品 等 修 正 : 標準的な建物の使用資材と比較し、上記の修正が相当と判断した。

ウ 床 面 積 : 登記数量を採用した。

エ 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て、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。

$$\text{物件2} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.800 \times 0.800 \div 0.640$$

$$\text{物件3} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.825 \times 0.800 \div 0.660$$

項 目 \ 物件区分	物件2	物件3
n : 経過年数	8年	7年
o : 経済的残存耐用年数	32年	33年
q : 観察減価法による補正率	△ 20	△ 20

(注) 観察減価法による補正率を、建物の経過年数、保守管理の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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て、さらに競売市場修正等を施し、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(1①オ)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	12,400,000	0.10 場所的利益	1,240,000

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

物件 番号	土地利用権等価格(円) ア(①ウ)	床面積割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
2	1,240,000	135.73 / 434.23	388,000
3	1,240,000	298.50 / 434.23	852,000

イ 床面積割合： 登記数量の割合を採用した。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ, 1②オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(①ウ, ②ウ)	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	12,400,000	-1,240,000		0.80	0.80	7,140,000
2	12,926,000	+388,000	1.00	0.80	0.80	8,520,000
3	29,995,000	+852,000	0.80	0.80	0.80	15,790,000
一括価格(合計)						31,450,000

ウ 占有減価修正： 物件3建物について、借家人が存する事を勘案した。

エ 市場性修正： 地域性及び用途により需要者が乏しい事を勘案した。

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。

第6 参考価格資料

取引事例

所 在：今帰仁村字玉城地内

住居表示「未実施」

取引価格：6,980円/㎡

位置：「ワルミ入口」停 南西方約700m

取引時点：令和6年6月

地 積：約400㎡

供給処理施設：水道

接面街路：東側幅員約10.0m 県道，三方路

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：県道沿いに戸建住宅のほか、未利用地等が見られる地域

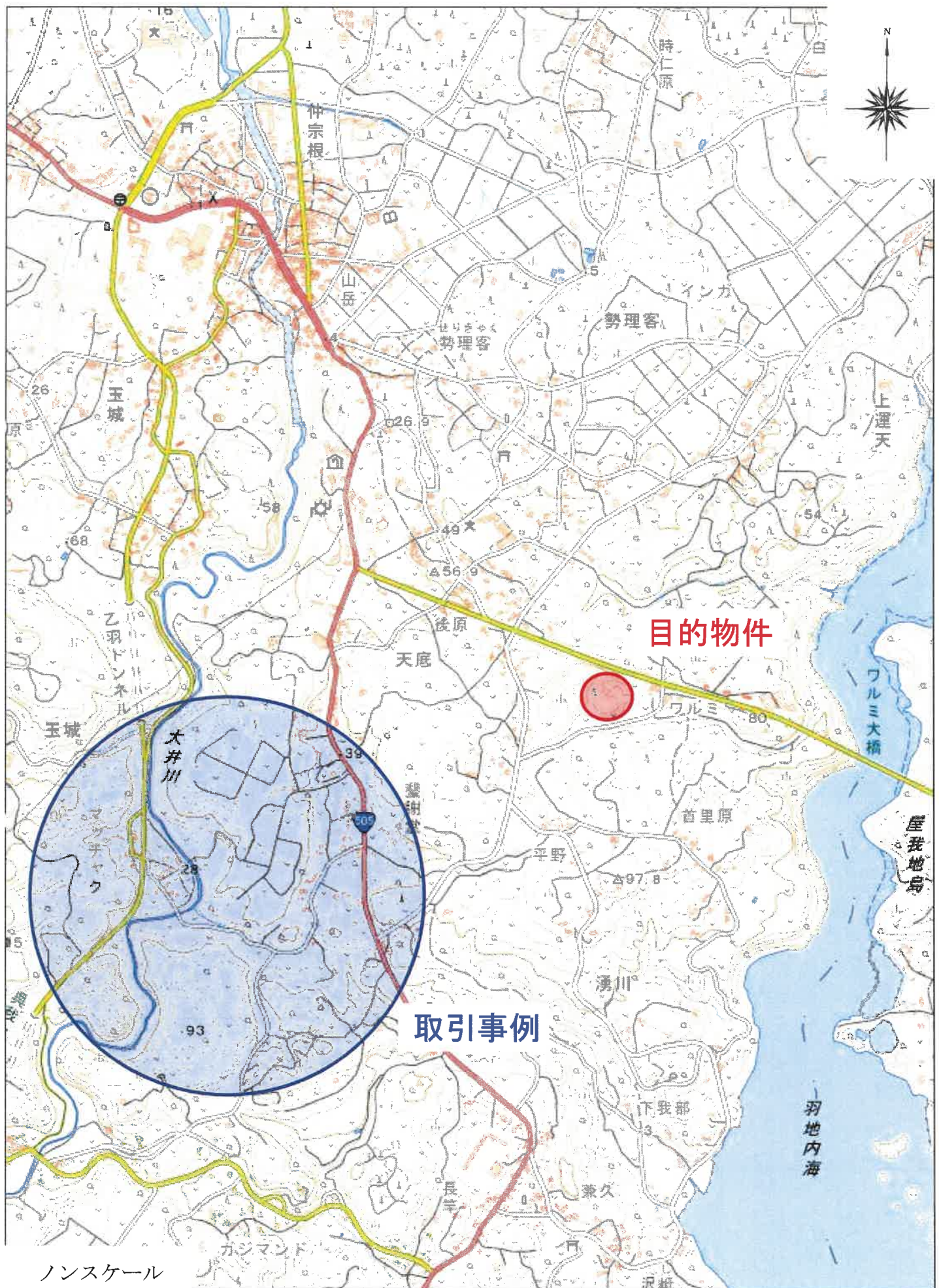
第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 建物図面・各階平面図（写し）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 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



ノンスケール