

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)

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7年（ケ）第10612号

令和7年（ケ）第10638号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件は物件1～4の一括売却です。

※本件の現況調査報告書2冊に関し、事件番号及び物件番号を、それぞれ下記のとおり読み替えてください。

記

- 1 令和6年（ケ）第12号→令和7年（ケ）第10612号
- 2 令和6年（ケ）第38号→令和7年（ケ）第10638号

上記2報告書における物件番号1、2→物件番号3、4

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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11月18日 午前 9時00分から 令和 8年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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10月27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	78,660,000 62,928,000	一括	15,732,000	330,346	0
1	13,260,000				
2	22,180,000				
3	19,290,000				
4	23,930,000				
	</				



令和 7年(ケ) 第10612号

令和 7年(ケ) 第10638号

物 件 目 録

1 所 在 中頭郡中城村字南上原赤森原

地 番 1051番6

地 目 宅地

地 積 214.09平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

所 在 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整理事業

街区番号 80

画地番号 7-2

地 積 202.57平方メートル

2 所 在 中頭郡中城村字南上原1051番地6、1051番地
8(仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整
理事業地区内80街区7-2画地)

家屋 番号 1051番6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 84.36平方メートル

2階 57.96平方メートル

所有者 A

3 所 在 中頭郡中城村字南上原赤森原

地 番 1051番2

地 目 宅地

地 積 311.71平方メートル



令和 7年(ケ)第10612号

令和 7年(ケ)第10638号

物 件 目 録

所有者 株式会社安永建築

(仮換地指定地)

所 在 那覇広域都市計画事業南上原土地区画整理事業

街区番号 80

画地番号 7-1

地 積 294.59平方メートル

- 4 所 在 中頭郡中城村字南上原1051番地2、1051番地
6(仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地区画整
理事業施行地区内80街区7-1画地)

家屋 番号 1051番2

種 類 事務所

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 115.74平方メートル

2階 52.96平方メートル

所有者 株式会社安永建築



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。)



令和 7年(ケ) 第10612号

令和 7年(ケ) 第10638号

物 件 目 録

1 所 在 中頭郡中城村字南上原赤森原

地 番 1051番6

地 目 宅地

地 積 214.09平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

所 在 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整理事業

街区番号 80

画地番号 7-2

地 積 202.57平方メートル

2 所 在 中頭郡中城村字南上原1051番地6、1051番地
8(仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整
理事業地区内80街区7-2画地)

家屋 番号 1051番6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 84.36平方メートル

2階 57.96平方メートル

所有者 A

3 所 在 中頭郡中城村字南上原赤森原

地 番 1051番2

地 目 宅地

地 積 311.71平方メートル



令和 7年(ケ) 第10612号

令和 7年(ケ) 第10638号

物 件 目 録

所有者 株式会社安永建築

(仮換地指定地)

所 在 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整理事業
街区番号 80
画地番号 7-1
地 積 294.59平方メートル

4 所 在 中頭郡中城村字南上原1051番地2、1051番地
6 (仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整
理事業施行地区内80街区7-1画地)

家屋 番号 1051番2

種 類 事務所

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 115.74平方メートル
2階 52.96平方メートル

所有者 株式会社安永建築



令和 6年(ケ)第 12 号
令和 6年 6月17日受理
令和 6年 8月 8日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
執行官 新田 浩史

(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 中頭郡中城村字南上原赤森原
 地 番 1051 番 6
 地 目 宅地
 地 積 214.09 平方メートル

- 2 所 在 中頭郡中城村字南上原1051番地6、1051番地
 8 (仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地区画整
 理事業地区内80街区7-2画地)
 家屋 番号 1051 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 84.36 平方メートル
 2階 57.96 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 ☒ 仮換地指定図のとおり		
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	接面道路：道路に接面する。		
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 ☐ 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 上記の者が本建物を 空家 の状態で占有している。 ☐ 「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	自動車で接道する道路に出るのは困難な状況である。		
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		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■中城村役場 都市建設課職員	本件土地は、那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整理事業内（詳細は、仮換地証明参照）に存し、計画では令和7年9月に換地処分 of 公告の予定です。 また、本件土地に関しての清算金についても、まだ決まっていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 6 月 2 4 日 11:00-11:20	物件所在地 執行官室	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影 全戸不在 所有者あて要請書作成・送付
6 年 7 月 1 9 日 10:00-10:10	執行官室	中城村役場あて仮換地証明書等申請作成・送付
6 年 7 月 3 1 日 13:50-14:40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
6 年 8 月 1 日 8:55-9:05	執行官室	中城村役場都市建設課職員から換地処分の日程等を聴取(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。

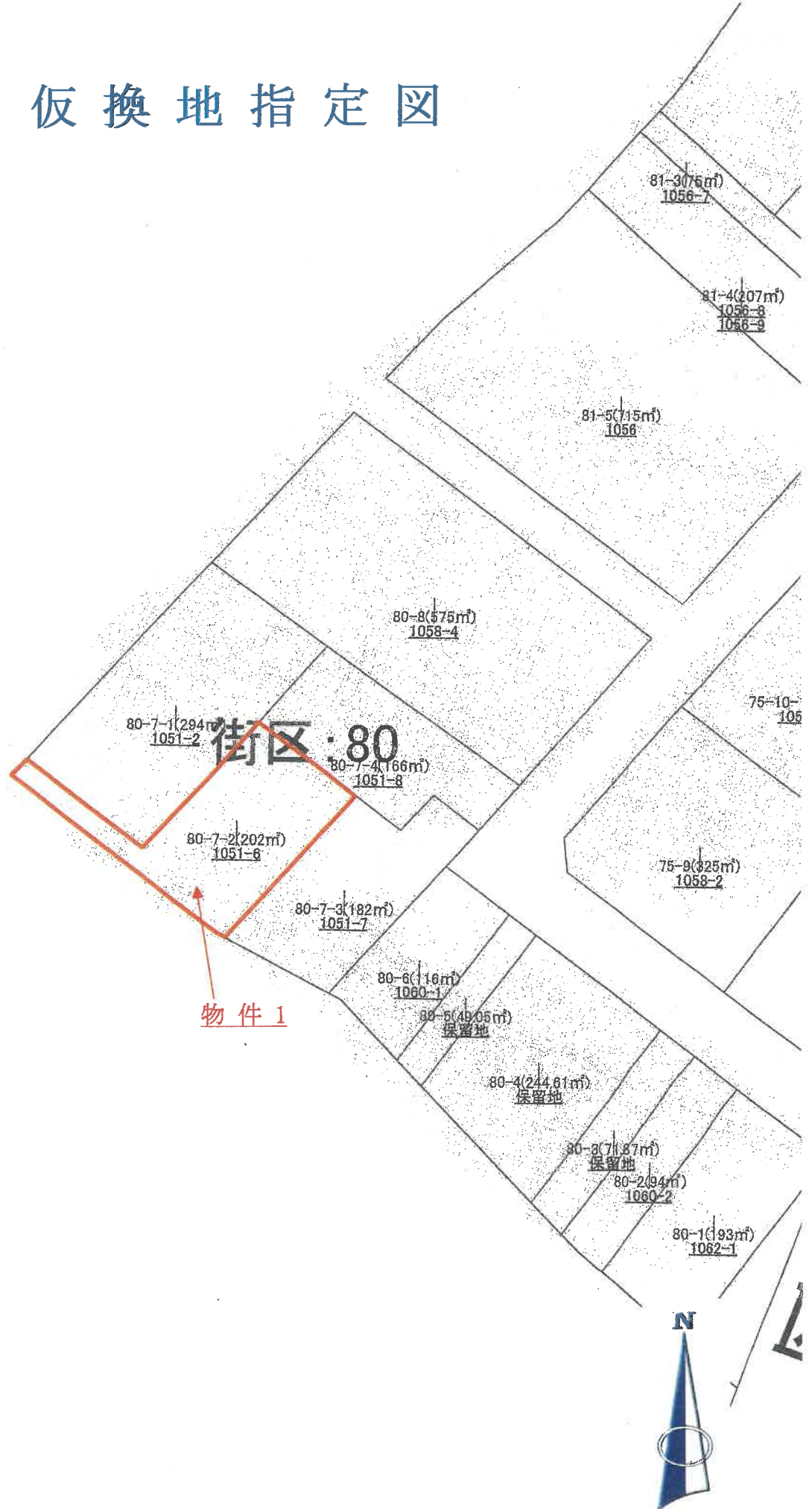
☒ 令和 6 年 7 月 3 1 日
目的物件は施錠されていたので, 所有者から依頼された管理業者に解錠させて建物内に立ち入った。
なお, 目的物件が空家であることが明白であったので, 証人は付さなかった。

☐ 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

仮換地指定図

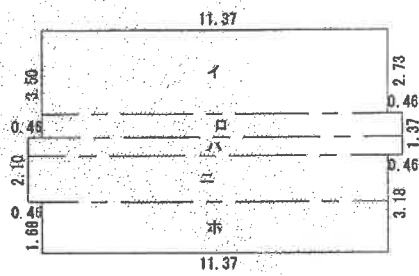


S = 1/500

各 階 平 面 図

物 件 2

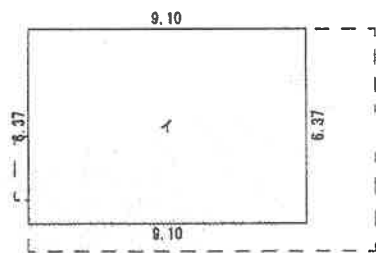
1階



求 積 表

イ	11.37 × 2.73 =	31.0401
ロ	11.83 × 0.77 =	9.1091
ハ	12.29 × 0.60 =	7.3740
ニ	11.83 × 1.50 =	17.7450
ホ	1.68 × 11.37 =	19.1016
計		84.3698
床面積		84.36 m ²

2階



求 積 表

イ	6.37 × 9.10 =	57.9670
計		57.9670
床面積		57.96 m ²

作 成 者

縮 尺

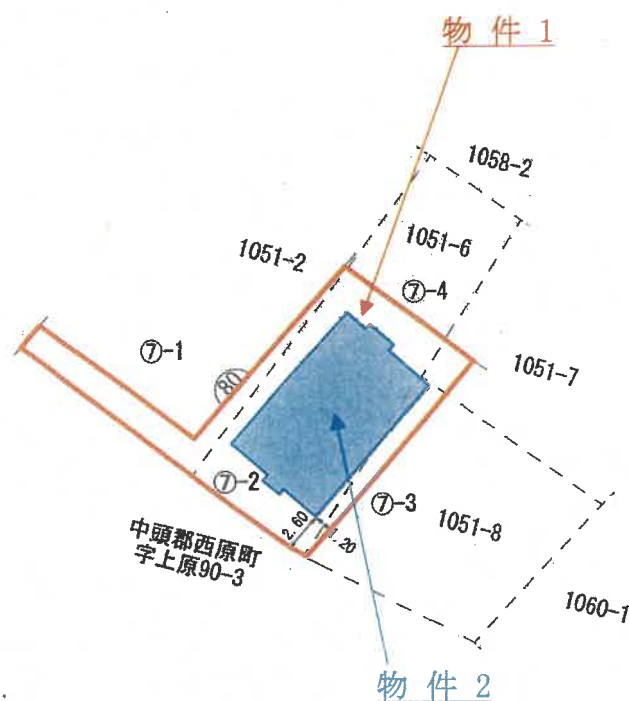
1/250

家屋番号	1051番6
------	--------

建物図面

建物の所在	中頭郡中城村字南上原1051番地6、1051番地8
-------	---------------------------

(仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整理事業地区内80街区7-2画地)



那覇広域都市計画事業南上原土地地区画
整理事業が保管している仮換地図面に基づ
いて作成されたものであることを確認

平成28年 7月

中城村長

(単位: m)

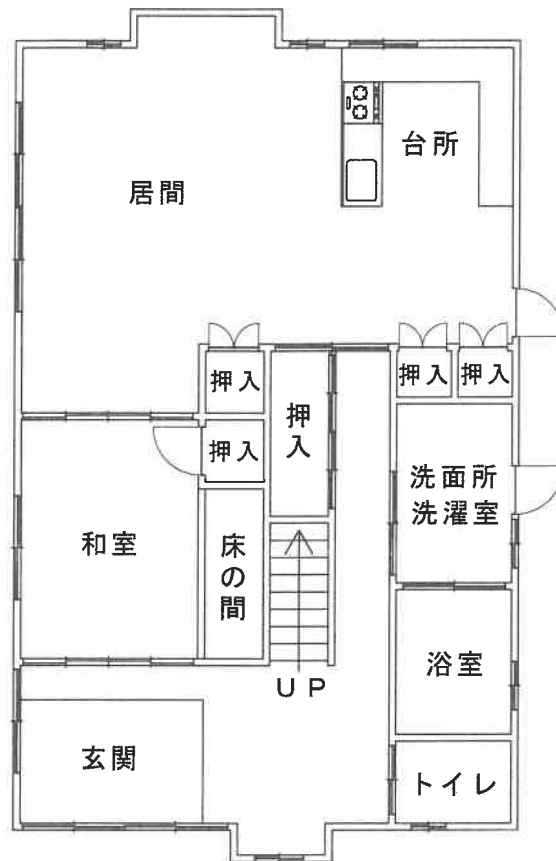
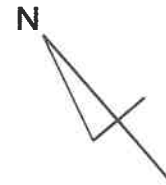
申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

土地建物位置関係図



間 取 図

物 件 2



1階部分



2階部分

本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部



5

本件建物玄関付近の状況



6

令和 6 年(ケ)第 38 号
令和 6 年 11 月 28 日受理
令和 6 年 12 月 26 日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
執行官 國吉 正太

(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 | 中頭郡中城村字南上原赤森原 |
| | 地 番 | 1 0 5 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中頭郡中城村字南上原 1 0 5 1 番地 2、1 0 5 1 番地 6 (仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地地区画整理事業施行地区内 8 0 街区 7 - 1 画地) |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 1 番 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5 . 7 4 平方メートル
2 階 5 2 . 9 6 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） ☐ （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 ☒ 仮換地の指定あり、画地明細図 80 街区のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 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	接面道路：道路に接面する。		
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：概測 平方メートル（概測 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 上記の者が本建物を 事務所、モデルハウス 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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

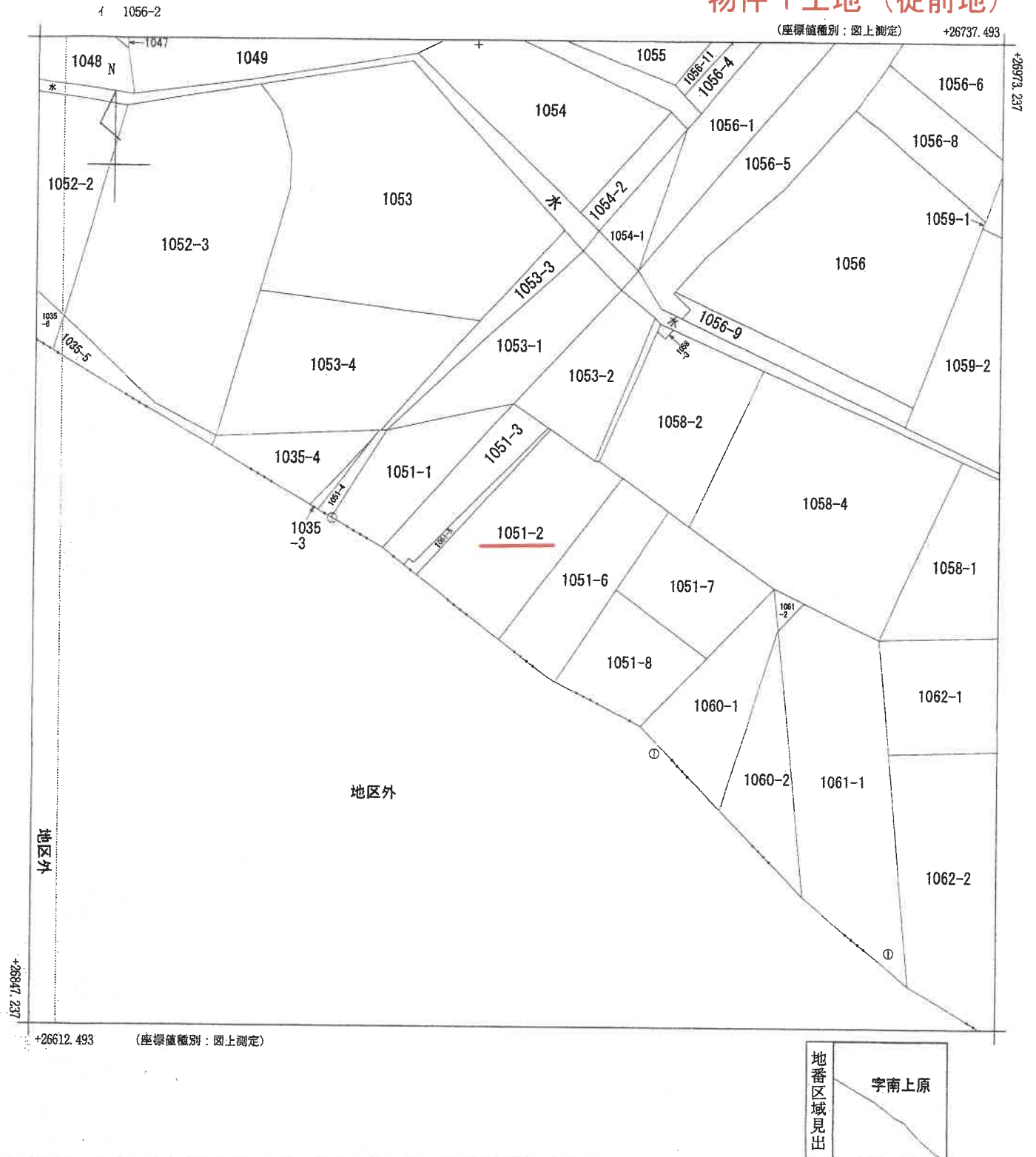
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ 所有者代表者	本件建物は、弊社が事務所、モデルハウスの状態で占有しています。
☒ 中城村担当者	本件土地に関する土地区画整理事業に伴う清算金等につき、現時点では未定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月29日 9:00ー 9:10 14:00ー14:20	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
6年12月 5日 8:40ー 8:50	執行官室	所有者代表者から電話聴取
6年12月10日 14:00ー14:40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
年 月 日 : - :		
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

物件 1 土地（従前地）



請求部分	所在地					中頭郡中城村字南上原赤森原					地番		1051番2							
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 1 4 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6年10月8日

那覇地方務局

請求番号：20-1

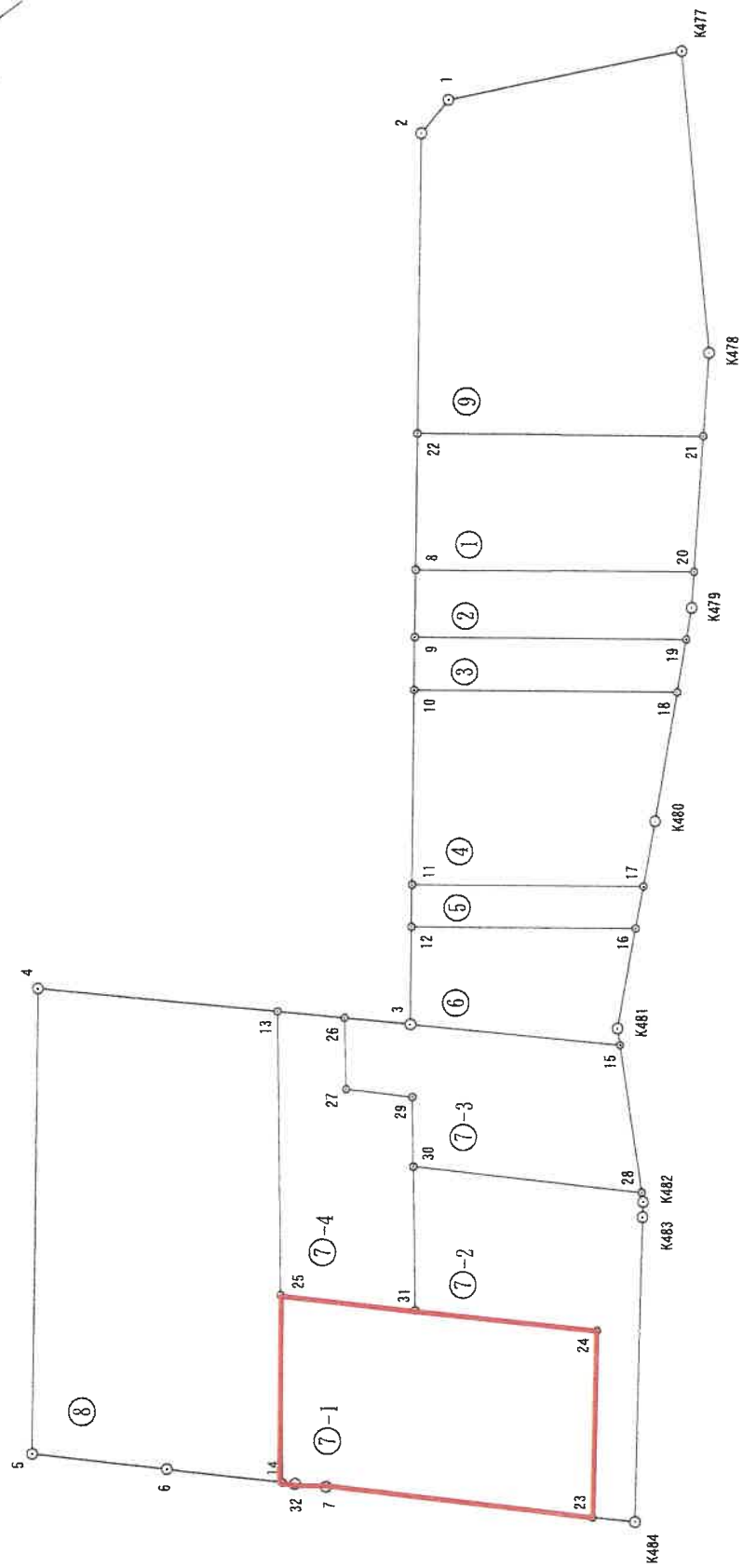
登記官

(1/1)

この地図はA 3サイズをA 4サイズへ縮小しています。

(5 枚目)

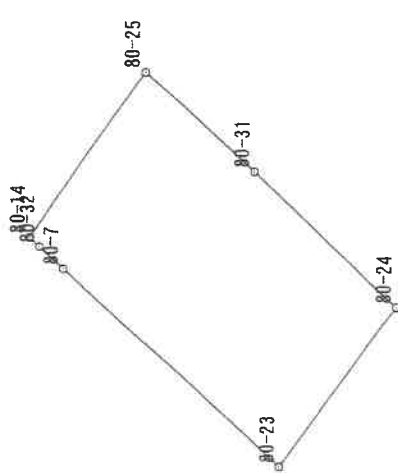
画地明細図
80街区



S=1:500

座標法面積計算書

地番	80-7-1	地目
----	--------	----

筆界点	X	Y	辺長	方向角	備考
80-23	26907.556	26663.856			
80-24	26899.608	26674.353	13.167	127-07-55	
80-31	26909.369	26683.188	13.166	42-08-57	
80-25	26916.485	26689.629	9.598	42-08-59	
80-14	26924.045	26678.830	13.182	304-59-40	
80-32	26923.394	26678.235	0.882	222-25-36	
80-7	26921.761	26676.798	2.175	221-20-49	
80-23	26907.556	26663.856	19.217	222-20-11	
					
。: 筆界点					
面積算出公式			倍面積 2A	589.180107	土地の所在
$A = 1/2 \sum X_n(Y_{n+1}) - Y(n-1)$			面積 A	294.5900535	土地の所有者
				縮尺	1/500

登記年月日：平成26年2月24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。
(那覇地方方法務局宣野橋出張所蔵納)
令和6年10月8日 那覇地方方法務局

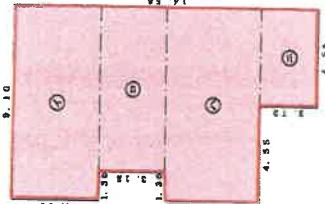
各階平面図

家屋番号 1051番2

建物図面
各階平面図

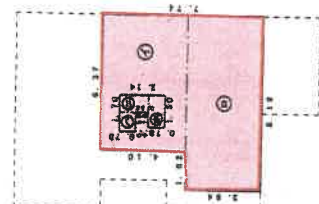
建物の所在 中頭郡中城村字南上原1051番地2、1051番地6
(仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地区画整理事業
施行地区内80街区⑦-1画地)

1階

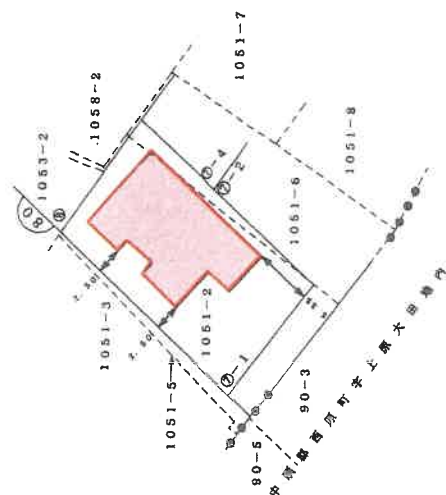
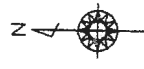


求積表		
①	9.10 x 4.10	= 37.3100
②	7.74 x 3.18	= 24.6132
③	9.10 x 4.55	= 41.4050
④	4.55 x 2.73	= 12.4215
計		115.7497
床面積		115.74 ㎡

2階



求積表		
①	6.37 x 4.10	= 26.1170
②	8.19 x 3.64	= 29.8116
③	0.90 x 0.78	= -0.7020
④	0.80 x 1.36	= -1.0880
⑤	1.50 x 0.78	= -1.1700
計		52.9586
床面積		52.96 ㎡



仮換地

地 図

那覇広域都市計画事業南上原土地区画整理事業が保管している仮換地図面に基づいて作成されたものであることを確認した。
平成26年2月27日

作成者

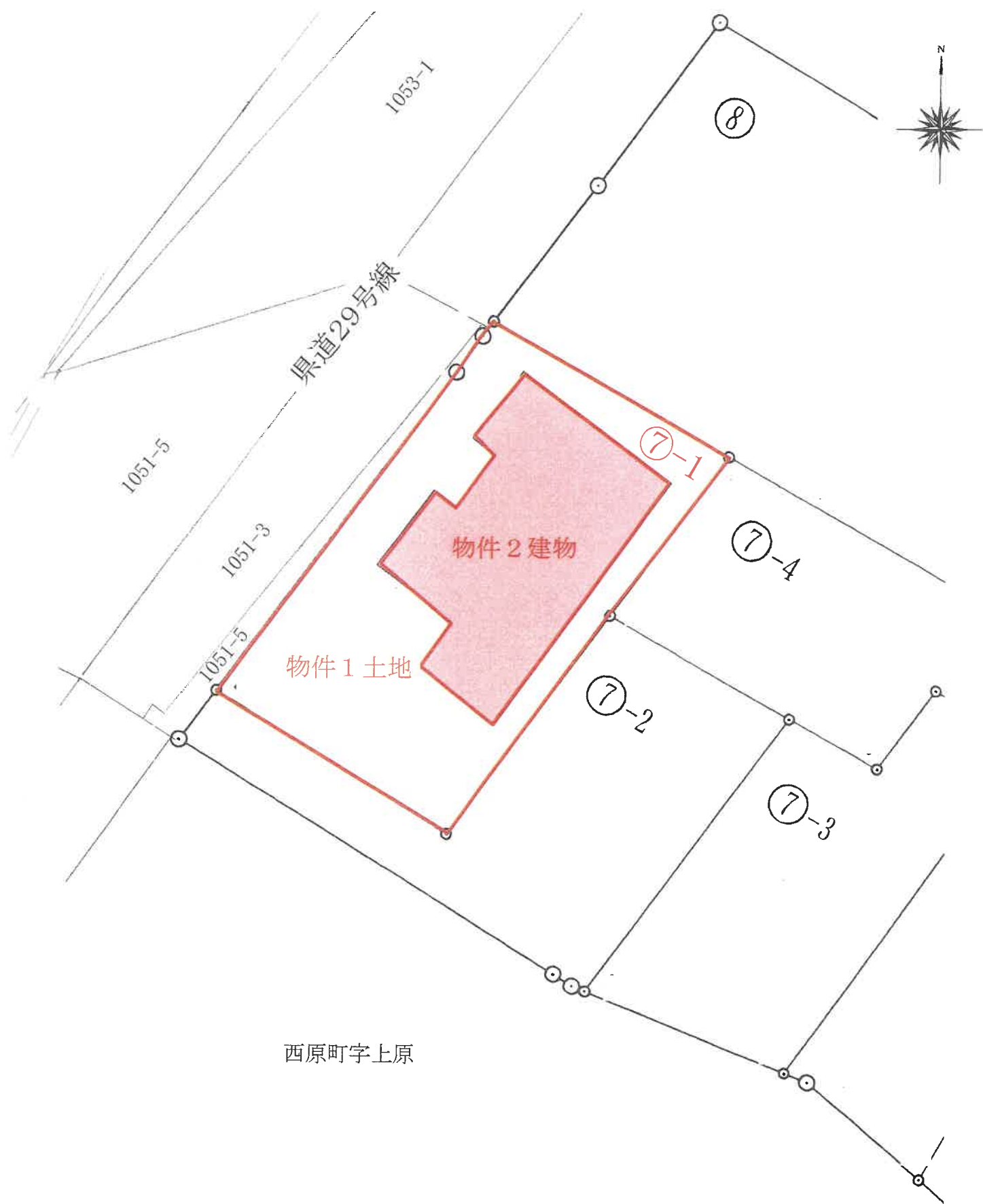
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。
(8枚目)

土地建物位置関係図



S=1:250

1F

LDK

カウンター

物置

収納

UP

ポーチ

玄関

収納

収納

和室

床の間

仏壇

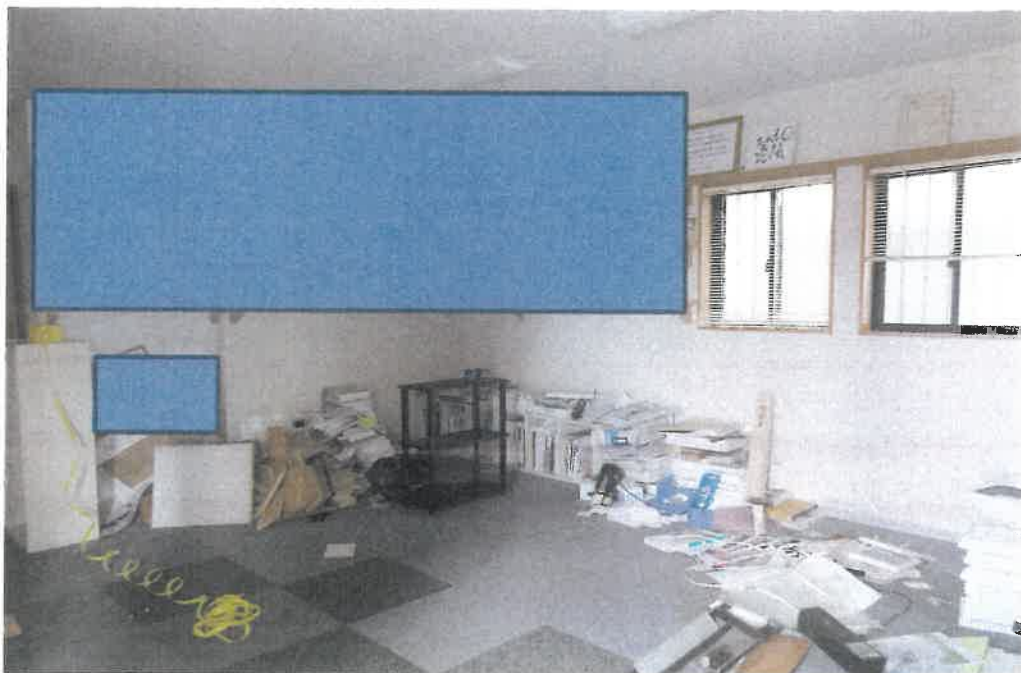
事務室

収納

玄関



1



2



3



4



5



6



7



8



令和7年(ケ)第10612号
令和7年(ケ)第10638号
令和7年12月1日 現地調査
令和7年12月8日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 78,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 13,260,000 円
物件 2 (建物)	金 22,180,000 円
物件 3 (土地)	金 19,290,000 円
物件 4 (建物)	金 23,930,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
また、物件 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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。
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は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	中頭郡中城村字南上原赤森原 1051番6 宅地 214.09㎡	特記事項記載 のとおり
2	家屋番号 種類 構造 床面積	中頭郡中城村字南上原1051番地6、1051番地8（仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地区画整理事業地区内80街区7－2画地） 1051番6 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 84.36㎡ 2階 57.96㎡	同 左
3	所在地 地番 地目 地積	中頭郡中城村字南上原赤森原 1051番2 宅地 311.71㎡	特記事項記載 のとおり
4	家屋番号 種類 構造 床面積	中頭郡中城村字南上原1051番地2、1051番地6（仮換地 那覇広域都市計画事業南上原土地区画整理事業地区内80街区7－1画地） 1051番2 事務所 木造かわらぶき2階建 1階 115.74㎡ 2階 52.96㎡	同 左
番号	特記事項		
1	・物件1は下記のとおり仮換地指定がなされている。 那覇広域都市計画事業 南上原土地区画整理事業 80街区 7－2画地 地積：202.57㎡		

3	・物件3は下記のとおり仮換地指定がなされている。 那覇広域都市計画事業 南上原土地区画整理事業 80街区 7-1画地 地積：294.59㎡
1、3	・清算金は未定。 ・換地処分広告予定日：令和8年9月予定。 ・地積については、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、仮換地指定が行われ、使用収益が開始されており、後添の仮換地案内図や仮換地指定図と現地における状況が概ね符合するので、前記仮換地数量を採用して評価した。
2、4	・床面積については、現地の状況により正確には確認できないが、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符合するので、前記登記数量を採用して評価した。
住居表示	未実施

本頁以下余白

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	琉大附属学校前バス停の南西方約50m（徒歩約1分）	
付 近 の 状 況	中城村の南西部の西原町との行政界付近に位置し、近隣地域は県道沿いに店舗、医院、自動車整備工場のほか共同住宅等も見られる商業地域で、対象物件は南上原土地区画整理事業地区内に存する。 なお、対象物件が存する近隣地域及びその周辺地域では土地区画整理事業や街路整備事業が進捗しており、利便性が向上していくことが期待されるが、当面はほぼ現状を維持しながら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)	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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% なし 地区計画 中城村景観計画
画 地 条 件	地積：497.16㎡（物件1、3合計）（仮換地数量） 形状：不整形 間口：約26m 奥行：約23.5m 地勢：平坦地 接道：中間画地	
接面道路の状況	北西側 幅員16m県道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2建物及び物件4建物を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・埋蔵文化財について関連資料の調査や中城村教育委員会に確認したところ、本土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「南上原散布地」の範囲内にあり、開発の際には事前に当教育委員会に連絡していただきたいとのことであった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成28年7月27日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：31年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：化粧合板、クロス貼り等 天 井：板貼り等 床：フローリング、畳、タイル敷き等 設 備：電気設備、給排水、衛生設備等 その他：なし
床面積（現況）	「第3 目的物件記載のとおり」
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添付「間取図」参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	屋内に白蟻被害や雨漏り跡等は見られず、保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空家の状態で占有している。
特記事項	現地調査で体感では気が付かなかったが、破産管財人によれば、以前、建物の購入希望者が建物の傾きを計測する器具等を使用して、建物内部を調査したところ、本建物の2階部分が若干傾いてると言っていたとのことである。そのことが原因かはわからないが、2階の部屋の扉の一部が扉を閉めた際にも若干小さな隙間が確認できた箇所があった。

3 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	建築年月日（登記記載）：平成26年2月16日新築 経 過 年 数：12年 経済的残存耐用年数：28年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングボード等 内 壁：化粧合板、クロス貼り、タイル貼り等 天 井：化粧合板、クロス貼り、バズリブ等 床：フローリング、畳、ビニールカーペット等 設 備：電気設備、給排水、衛生設備等 その他：ソーラーパネル等
床面積（現況）	「第3 目的物件記載のとおり」
現況用途等	現況用途：事務所、モデルハウス 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	屋内に白蟻被害や雨漏り跡等は見られず、保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空家の状態で占有している。
特記事項	破産管財人が建物所有者に聴取したところによれば、本建物は完了検査を受けておらず、検査済証を取得していないとのことである。

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）

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=オ
1	166,000	0.86	202.57	0.98	28,340,000
3	166,000	0.86	294.59	0.98	41,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 中城5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $180,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.6/100 \times 100/105 \times 100/109 = 166,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：1.05（三方路+5）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$1.00 \times 1.02 \times 1.07 \times 1.00 = 1.09$

イ 個別格差：形状 埋蔵文化財 個別格差

$0.95 \times 0.90 = 0.86$

ウ 地 積：仮換地数量を採用した。

エ 建付減価：0.98（将来における取壊し、更地化費用等を考慮して建付減価率を-2%と査定した。）

本頁以下余白

(2) 物件 2、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た標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
	標準単価 ア	品等修正 イ			
2	218,000	1.00	142.32	0.673	20,880,000
4	218,000	1.00	168.70	0.612	22,510,000

ウ 現況床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

(ア) 物件 2

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 31 \text{ 年} / 40 \text{ 年} = 0.368$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 21 \text{ 年} / 30 \text{ 年} = 0.233$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 6 \text{ 年} / 15 \text{ 年} = 0.057$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.708$
- ⑤ 観察減価：0.950（建物の 2 階部分が若干傾いている可能性があることを考慮して、－5%の減価を行うことが相当と判断した。）
- ⑥ 現価率：④×⑤＝0.673

(イ) 物件 4

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 28 \text{ 年} / 40 \text{ 年} = 0.333$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 18 \text{ 年} / 30 \text{ 年} = 0.200$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 3 \text{ 年} / 15 \text{ 年} = 0.029$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.612$
- ⑤ 観察減価：1.000
- ⑥ 現価率：④×⑤＝0.612

本頁以下余白

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) (1 (1) オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	28,340,000	0.35	法定地上権	9,920,000
3	41,210,000	0.35	法定地上権	14,420,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権原を法定地上権と判定し、権利割合を35%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) (1 (1) オ、1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1) ウ) イ	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	28,340,000	－9,920,000	1.00	0.90	0.80	13,260,000
2	20,880,000	＋9,920,000	1.00	0.90	0.80	22,180,000
3	41,210,000	－14,420,000	1.00	0.90	0.80	19,290,000
4	22,510,000	＋14,420,000	1.00	0.81	0.80	23,930,000
一括価格（合計）						78,660,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：①物件1～4を一括で売却することとなると、総額がやや高くなり、また、建物が2棟ということで需要が限定されること、②物件4については、検査済証を取得していないことから、将来売却がしにくくなる可能性があることや増改築や用途変更等を行う際に支障が出る可能性があることを考慮して、物件1～3については－10%、物件4については－19%の市場性修正を行うことが相当と判断した。

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

地価公示価格〔中城5－1〕

所 在：中城村字南上原中坂田原732番

住 居 表 示：（41街区01）

価 格：180,000円／㎡（対前年比：＋5.9％）

位 置：中城南小学校前停の南西方230m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1091㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西16m県道、三方路

用 途 指 定 等：第2種住居地域（60、200）

地区計画

地 域 の 概 要：県道沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 仮換地案内図
- 3 仮換地指定図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面
- 6 各階平面図
- 7 間取図
- 8 現況写真

（B I T用は上記「8 現況写真」を除いた1～7を添付。）

以 上

