

## 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 渡 口 三十美

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<br>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<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 11 月 4 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 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）<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） |
| 4, 5 | 5, 970, 000<br>4, 776, 000 | 一括       | 1, 194, 000 | 14, 731  | 0        |
| 4    | 4, 840, 000                |          |             |          |          |
| 5    | 1, 130, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

4 所 在 名護市字旭川安和志川  
地 番 594 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1411.55 平方メートル

所有者 株式会社名護鉦産

5 所 在 名護市字旭川安和志川  
地 番 594 番 5  
地 目 宅地  
地 積 330.58 平方メートル

所有者 株式会社ビクトリー



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 30 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 4, 5】

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

【物件番号 4, 5】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、種類：事務所、構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：約 40.5 平方メートル、所有者：株式会社名護鉦産）のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 4, 5】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4, 5】

上記のとおり株式会社名護鉦産が占有している。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

【物件番号 5】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 592 番 1、地番 592 番 2、地番 593 番 1、地番 619 番 2）への通行のため利用されている。

### 《 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。）



## 物 件 目 録

4 所 在 名護市字旭川安和志川  
地 番 594番1  
地 目 宅地  
地 積 1411.55平方メートル

所有者 株式会社名護鉦産

5 所 在 名護市字旭川安和志川  
地 番 594番5  
地 目 宅地  
地 積 330.58平方メートル

所有者 株式会社ビクトリー



令和 7 年(ケ)第 29 号  
令和 7 年 7 月 14 日受理  
令和 7 年 12 月 15 日提出

# 現況調査報告書

(物件 4、5)

那覇地方裁判所

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

4 所 在 名護市字旭川安和志川  
地 番 594 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1411.55 平方メートル  
所有者 株式会社名護鉦産

5 所 在 名護市字旭川安和志川  
地 番 594 番 5  
地 目 宅地  
地 積 330.58 平方メートル  
所有者 株式会社ビクトリー

(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 4、5                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 4、5） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 畑 （物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林 （物件 ） <input type="checkbox"/> 原野 （物件 ）<br><input type="checkbox"/>              |  |  |  |  |  |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                             |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（物件 4） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（物件 4 の土地所有者）<br>物件 4 の土地につき、上記土地所有者が、物件 5 の土地につき、上記その他の者が、下記目的外建物を所有して占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                           |  |  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項          | <input checked="" type="checkbox"/> 物件 4、5 の土地は、沖縄県採掘権登録第 6 7 9 号の採掘権の対象地である鉱区の一部である。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 物件 5 の一部は、同土地と目的外土地（地番 6 1 9 番 3）の間に設置された架橋を含め、公道に至るため物件 1（地番 5 9 2 番 1）、2（地番 5 9 2 番 2）、3（地番 5 9 3 番 1）、6（地番 6 1 9 番 2）への通行のため利用されている。 |  |  |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 ） | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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            | <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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 5 関係)                         |          |                                                                               |  |
|---------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                        |          | ■全部 □一部 ( )                                                                   |  |
| 占有者                                         |          | ■株式会社名護鉦産 □                                                                   |  |
| 占有状況                                        |          | ■敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □                                              |  |
| ■関係人(■A(占有者代表者兼所有者代表者の母) □ )の陳述/□提示文書( )の要旨 |          |                                                                               |  |
| 占有権原                                        |          | □賃借権 ■使用借権 □                                                                  |  |
| 占有開始時期                                      |          | 平成22年12月3日                                                                    |  |
| 最初の契約等                                      | 契約日      | 令和4年6月30日                                                                     |  |
|                                             | 期間       | 令和4年6月30日から □ 年 月 日まで 年間<br>■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       | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□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 円 (毎月末日限り 翌月分支払)<br>□前払 ( 分 円)<br>□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                                         |          | 占有開始時期は目的外建物の建築時期、契約日は登記簿上の所有権移転登記の原因日付とした。<br>最先の担保権設定時の物件5と目的外建物の所有者は同一である。 |  |
| 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

(目的外建物用〈単独〉)

| 目的外建物の概況 (物件4、5関係) |                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在                | 名護市字旭川594番地1、594番地5                                                                                                                                                                   |
| 家 屋 番 号            | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| 種 類                | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 |
| 構 造                | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建                                                                                                                                                                           |
| 床 面 積 ( 概 略 )      | 約40.5平方メートル                                                                                                                                                                           |
| 所 有 者              | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (株式会社名護鉱産) <input type="checkbox"/> その他の者 (                      ) <input type="checkbox"/> 不明                                              |
| 建 築 時 期            | <input checked="" type="checkbox"/> 平成22年12月3日ころ                                                                                                                                      |
| 建 築 者              | <input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 (株式会社名護鉱産) <input type="checkbox"/> その他の者 (                      ) <input type="checkbox"/> 不明                                               |
| そ の 他 の 事 項        |                                                                                                                                                                                       |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

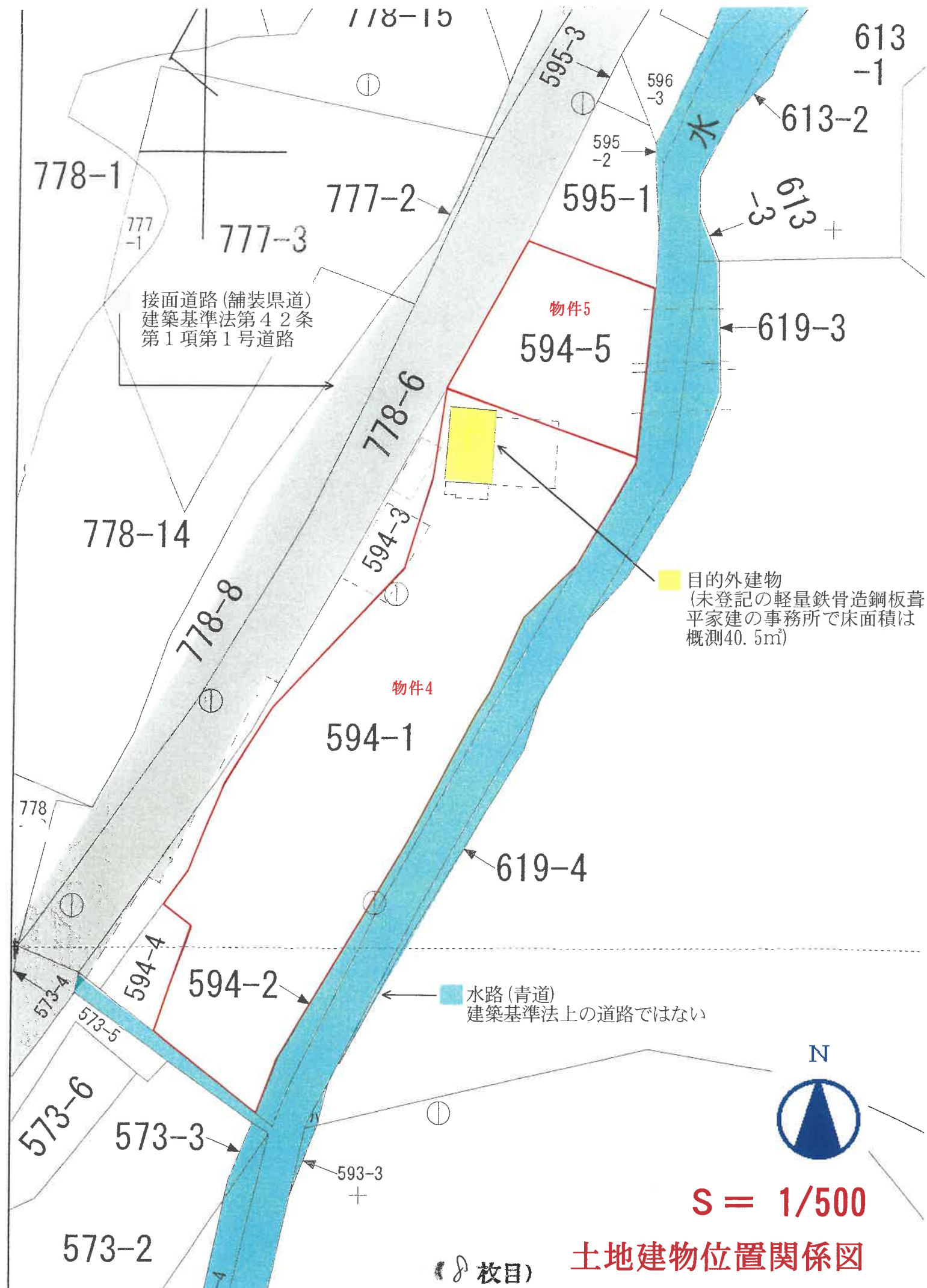
| 関係人の陳述等                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)                  | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>■ 株式会社名護鉱産代表者兼株式会社ビクトリー代表者の母)</p> | <p>物件4、5の土地は旭川鉱山の既認可採掘区域内にあり、主に石灰石を採掘する鉱山です。</p> <p>物件4及び物件5は、株式会社名護鉱産所有の目的外建物の敷地として、使用していますが、株式会社名護鉱産と株式会社ビクトリーとの間で賃料のやり取りはありません。</p> <p>目的外建物の建築日につき、建築当時の工事請負契約書によると、引渡日は平成22年12月3日となっています。</p> <p>また、物件5に設置されている架橋、車両重量計は、株式会社ビクトリーの所有です。</p> <p>物件5上の架橋の設置許可等に関して、沖縄県と協議中です。</p> |
| <p>■ 沖縄県北部土木事務所担当者</p>               | <p>物件5上の架橋（2橋）は、砂防指定地内に含まれており、同地内に存する砂防設備（砂防ダム）については、沖縄県が管理者となります。</p> <p>上記架橋のうち、1橋は沖縄県に対する工作物設置に関する許可申請はなく、1橋は許可が出ていましたが、現在ではその期限は経過しています。</p> <p>また、上記架橋の架かっている目的外土地（地番619番3 沖縄県所有）に関しても無権原で使用していることになります。</p> <p>物件5上の架橋の設置許可等に関して、所有者と協議中です。</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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等               |
| 7 年 7 月 1 5 日<br>15 : 00 - 15 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行官室        | 本部町農業委員会に照会書作成・送付         |
| 7 年 7 月 2 4 日<br>14 : 00 - 14 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影 |
| 7 年 7 月 3 1 日<br>15 : 00 - 15 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                  | 那覇地方法務局     | 謄本等入手                     |
| 7 年 9 月 2 4 日<br>13 : 00 - 13 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                  | 那覇地方法務局     | 謄本等入手                     |
| 7 年 1 0 月 2 日<br>11 : 00 - 11 : 50                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 物件特定、写真撮影、立入調査、所有者代表者と面談  |
| 7 年 1 0 月 7 日<br>15 : 30 - 15 : 40                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行官室        | 沖縄県北部土木事務所担当者から電話聴取       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

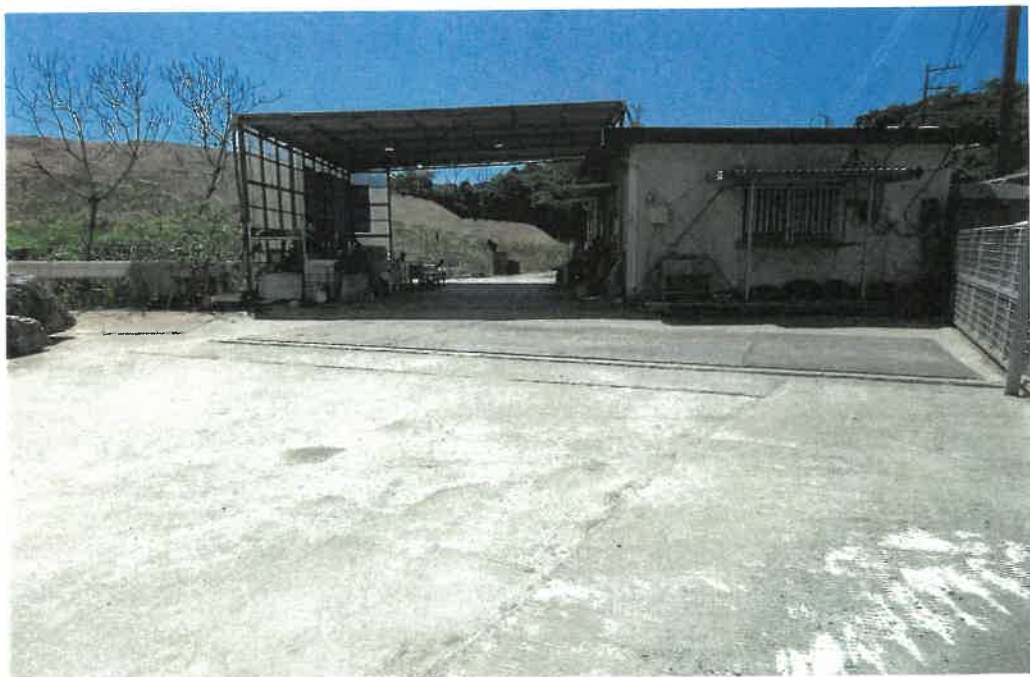




※上記の目的外建物等及び各部分の位置、面積は航空写真等に基づく概測であり、測量の結果ではない。



1



2



3



4



5



6

副本

令和7年（ケ）第29号  
令和7年10月2日現地調査  
令和7年12月12日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件4、5)

評価人 不動産鑑定士  
山内 博人

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 5,970,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件4 (土地)     | 金 4,840,000円 |
| 物件5 (土地)     | 金 1,130,000円 |

- 1 一括価格は、物件4、5土地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。

## 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              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 4        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 名護市字旭川安和志川<br>5 9 4 番 1<br>宅地<br>1 4 1 1. 5 5 m <sup>2</sup><br>株式会社名護鉱産 | 「特記事項」<br>記載のとおり |
| 5        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 名護市字旭川安和志川<br>5 9 4 番 5<br>宅地<br>3 3 0. 5 8 m <sup>2</sup><br>株式会社ビクトリー  | 「特記事項」<br>記載のとおり |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |                  |
| 4、5      | <p>・物件4、5土地は隣接地((登記簿所在名護市字旭川安和志川、地番「5 9 4 番 3」、地目公衆用道路、地積1 9 9 m<sup>2</sup>のうち概測1 9 4 m<sup>2</sup>、所有者沖縄県)、(登記簿所在同上、地番「5 9 4 番 4」、地目公衆用道路、地積6 6 m<sup>2</sup>、所有者沖縄県)及び(登記簿所在同上、地番「7 7 8 番 6」、地目公衆用道路、地積1 0 7 7 m<sup>2</sup>のうち概測1 4 m<sup>2</sup>、所有者沖縄県))と共に一体地で構成されている。一体地は目的外建物の敷地として利用され、北東側(物件5土地)には鉱山内の架橋、車両重量計等が配置されている。</p> <p>一体地には、コンテナ倉庫・仮設トイレ・プレハブ事務所、トンブロック等の建設関連資材、生活雑貨等の残置物が存するが、これらは容易に移転・撤去可能な動産と判断し、また処分費用も僅少であるため、本件では考慮外とした。(詳細は現況調査報告書及び土地建物位置関係図を参照)</p> <p>・数量については、現地の状況や目的外建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図、名護市役所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>・物件4、5土地には、外構設備として石灰岩積の塀、杉板張りの柵、コンクリート床舗装敷き等がある。採掘権者が設置した機械工作物等を除き、これらは主物である土地の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、土地に定着・附合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものも</p> |                                                                          |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>あり、本件では考慮外とした。</p> <p>・ 物件 4、5 土地には採掘原簿上、以下の採掘権が設定されている。</p> <p>① 表題部</p> <p>登録番号：沖縄県採掘権登録第 6 7 9 号</p> <p>表示番号：1 番・2 番</p> <p>表示       ：沖縄県名護市</p> <p>              石灰岩、ドロマイト</p> <p>              4, 4 4 6 アール</p> <p>登録年月日：平成 2 1 年 1 2 月 1 5 日</p> <p>              採掘鉱区図帳第 1 4 冊 2 9 ページ</p> <p>              令和 5 年 1 月 2 3 日</p> <p>              鉱区の表示の追加をし、鉱区図に世界測地系による表示の併記をしたことを記載する。</p> <p>② 甲区</p> <p>採掘権者：株式会社名護鉱産</p> |     |
| 住居表示                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 未実施 |

## 第 4 目的外物件

### 1. 目的外建物

| 所 在 等                                                                                 | 登 記                                                                                                                                                    | 現 況                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p>所 在</p> <p>家屋番号</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>新 築 年月日</p> <p>所 有 者</p> | <p>名護市字旭川 5 9 4 番地 1、5 9 4 番地 5</p> <p>未登記</p> <p>事務所</p> <p>軽量鉄骨造鋼板葺平家建</p> <p>概測 4 0. 5 m<sup>2</sup></p> <p>平成 2 2 年 1 2 月 3 日頃</p> <p>株式会社名護鉱産</p> | <p>「特記事項」</p> <p>記載のとおり</p> |
| 特 記 事 項                                                                               |                                                                                                                                                        |                             |
| <p>・ 目的外建物に係る敷地利用権については「現況調査報告書」のとおり。</p>                                             |                                                                                                                                                        |                             |

## 第5 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4、5：距離は道路距離）

|                                           |                                                                                                                                                                             |                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                     | 最寄バス停「三土堤」の南西方約1,700m                                                                                                                                                       |                                                             |
| 付近の状況                                     | 名護市北西端、隣接本部町境界に近接する県道72号線沿いの混在住宅地域である。現況は未利用の山林・原野等の多い中に鉱山、民泊施設、戸建住宅等が点在する。車両通行量は比較的多く、用途の多様性が認められる場所柄から虫食いの市街化進展が認められる。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。 |                                                             |
| 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                                                                                                                                | 非線引都市計画区域<br>用途地域の指定なし<br>60%<br>200%<br>—<br>砂防指定区域(砂防指定地) |
| 画地条件                                      | 合計地積：5筆登記簿及び概測合計2016.13㎡<br>形状：ほぼ長方形<br>間口：約94m<br>奥行：約15m～22m<br>地勢：ほぼ平坦<br>その他：下記北西側道路とほぼ等高に接面する中間画地                                                                      |                                                             |
| 接面道路の状況                                   | 北西側：幅員約10m県道(72号線：アスファルト舗装：歩道あり)<br>(建築基準法第42条第1項第1号道路である。)                                                                                                                 |                                                             |
| 土地の利用状況等                                  | 物件4、5土地は、隣接地と共に目的外建物の敷地として利用されている。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」並びに添付「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<br>都市ガス：なし（プロパンガス）<br>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、現況鉱山構内にあり、土壌汚染等の可能性は否定できず、本件では考慮外とした。<br>・周知の埋蔵文化財についての指定はない。                                                                                    |                                                             |

## 第6 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

目的土地の建付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 | 建付減価<br>補正率<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷<br>オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------------|
| 4        | 7,520                | 0.95            | 1411.55         | 1.00             | 10,084,000                   |
| 5        | 7,520                | 0.95            | 330.58          | 1.00             | 2,362,000                    |

(※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：末尾の取引価格から比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時 点 修} & & \text{標準化補} & & \text{地 域 格} & & \text{標準画地価格} \\ & & \text{正} & & \text{正} & & \text{差} & & \\ & & 112.8 & & 100 & & 100 & & \\ 12,727 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100.0} & \times & \frac{\quad}{191.0} & \div & 7,520 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

\*時点修正：取引時点から評価日までの推定変動率である。

\*標準化補正：なし

\*地域格差：街路条件 交通・接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.02 \times 1.05 \times 1.70 \times 1.05 \div 1.91$$

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  |
|----------|----------------------------|------|
| 間口・奥行の関係 | 間口と比較し奥行が短小等土地利用効率が劣る程度を考慮 | 0.95 |
| 相乗積      |                            | 0.95 |

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：物件4、5土地及び隣接地で構成される目的外建物の敷地について、建付減価の必要はないと判断した。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ ÷ ウ |
|----------|----------------|---------------|-------|-------------------------|
| 4        | 10,084,000     | 0.25          | 法定地上権 | 2,521,000               |
| 5        | 2,362,000      | 0.25          | 法定地上権 | 591,000                 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### ②評価額

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア (先の 1. オ) | 土地利用権等価格<br>の控除 (円)<br>イ (2①ウ) | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場修<br>正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア－イ) × ウ × エ ×<br>オ ÷ |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 4         | 10,084,000                    | 2,521,000                      |                 | 0.80           | 0.80            | 4,840,000                              |
| 5         | 2,362,000                     | 591,000                        |                 | 0.80           | 0.80            | 1,130,000                              |
| 一括価格 (合計) |                               |                                |                 |                |                 | 5,970,000                              |

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：採掘権が設定されている等市場性が劣る程度を考慮した。

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。

## 第7 参考価格資料

### ○取引事例

所 在：名護市字為又為又原

取 引 価 格：12,727円/m<sup>2</sup>

位 置：「名桜大学入口」停の北東方、道路距離約500m

取 引 時 点：令和6年1月23日

地 積：550m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側幅員約25m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途地域の指定なし

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：共同住宅、戸建住宅等が見られる地域

## 第8 附属資料の表示

1 位置図

2 公図（写）

3 土地建物位置関係図

4 採掘区域図(写)

5 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



国土地理院発行「地理院地図」より