

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた
不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供等を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に入札書ごとに下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札が無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札が無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

※ (入札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 7月 7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 7月 29日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 12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 9月 2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 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 石垣市字伊原間キンブ山
地 番 2番737
地 目 宅地
地 積 1354.71平方メートル

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

2 所 在 石垣市字伊原間キンブ山
地 番 2番453
地 目 雑種地
地 積 1007平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

3 所 在 石垣市字伊原間 2番地737
家屋 番号 2番737
種 類 店舗・事務所・寄宿舍
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 161.00平方メートル
2階 142.12平方メートル

(現況)

種 類 ホテル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	2
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	3
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	4
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	5



物 件 目 録

種 類 宿泊所
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき
平家建

床 面 積 32.75平方メートル

符 号 6

種 類 宿泊所

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき
平家建

床 面 積 32.75平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・コインランドリー

構 造 プレハブ造トタン葺平家建

床 面 積 約20.0平方メートル

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件共有者である㈱ティコムーンが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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、BIT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 石垣市字伊原間キンブ山
地 番 2番737
地 目 宅地
地 積 1354.71平方メートル

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

2 所 在 石垣市字伊原間キンブ山
地 番 2番453
地 目 雑種地
地 積 1007平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

3 所 在 石垣市字伊原間 2番地737
家屋 番号 2番737
種 類 店舗・事務所・寄宿舍
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 161.00平方メートル
2階 142.12平方メートル

(現況)

種 類 ホテル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	2
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	3
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	4
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	5



物 件 目 録

種 類 宿泊所
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき
平家建

床 面 積 32.75平方メートル

符 号 6

種 類 宿泊所

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき
平家建

床 面 積 32.75平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・コインランドリー

構 造 プレハブ造トタン葺平家建

床 面 積 約20.0平方メートル

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 76号
令和 7年 9月 9日受理
令和 8年 1月 8日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

那覇地方裁判所
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 石垣市字伊原間キンブ山
地 番 2番737
地 目 宅地
地 積 1354.71平方メートル
共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1
- 2 所 在 石垣市字伊原間キンブ山
地 番 2番453
地 目 雑種地
地 積 1007平方メートル
共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1
- 3 所 在 石垣市字伊原間 2番地737
家屋 番号 2番737
種 類 店舗・事務所・寄宿舍
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 161.00平方メートル
2階 142.12平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 宿泊所

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	2
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	3
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	4
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建
床 面 積	32.75平方メートル
符 号	5
種 類	宿泊所
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき 平家建

物 件 目 録

床 面 積 32.75平方メートル

符 号 6

種 類 宿泊所

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわら重ねぶき
平家建

床 面 積 32.75平方メートル

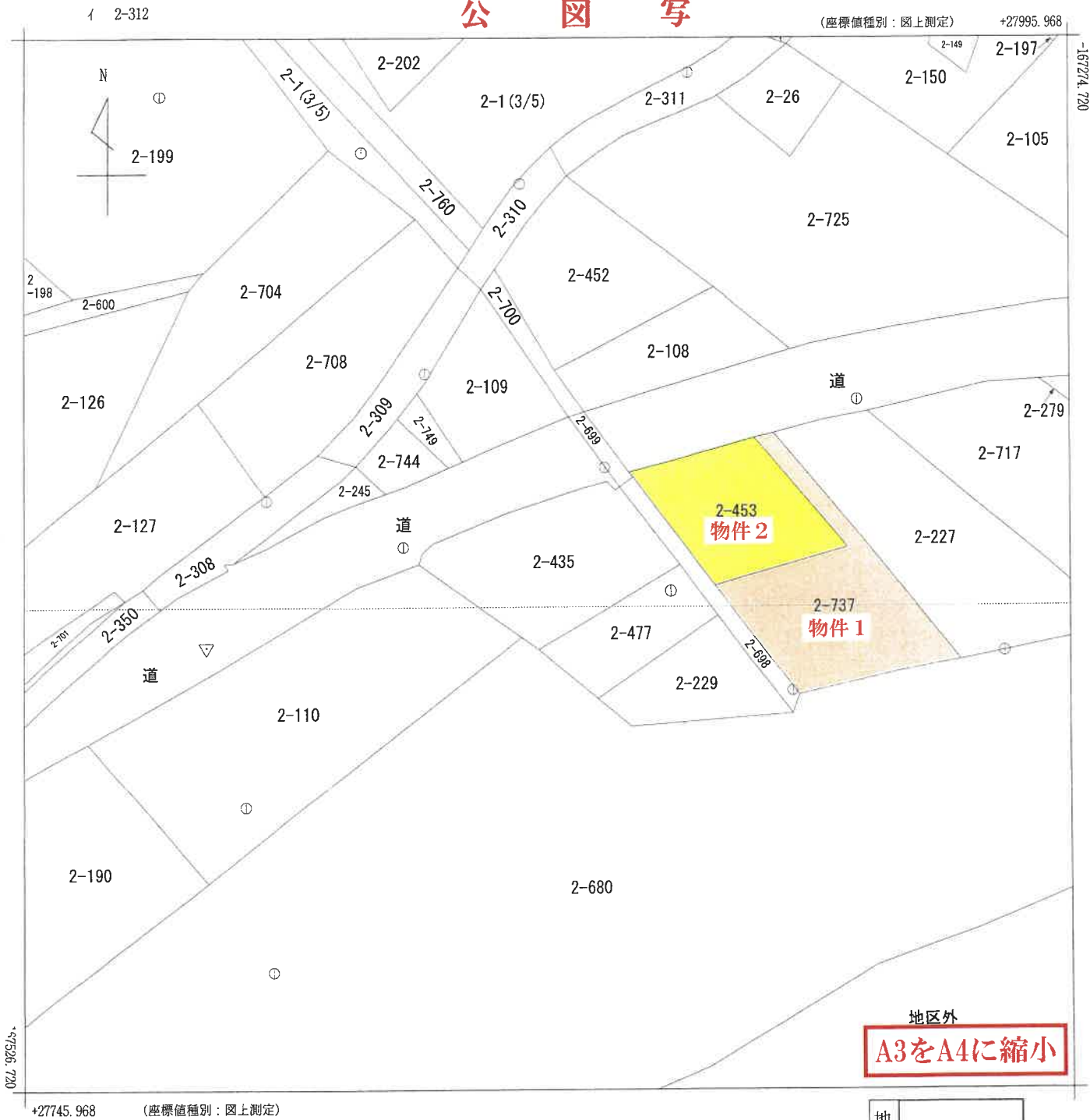
共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月17日 13:10-13:20	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月 1日 11:30-12:50	物件所在地	物件確認, 立入調査, 写真撮影, 申立人社員と面談
7年11月 6日 11:20-12:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

公 図 写



地区外
A3をA4に縮小

地番区域見出
字伊原間

請求部	所在	石垣市字伊原間キンプ山				地番	2番435		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年3月			備付年月日(原図)	平成1年11月12日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月31日
那覇地方法務局石垣支局

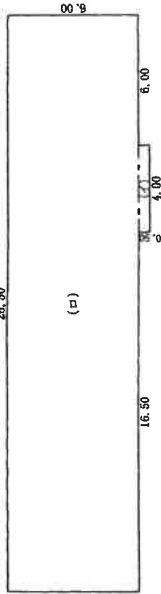
地図整理番号：M01472 登記官

登記年月日：平成20年6月5日

403259

各階平面図

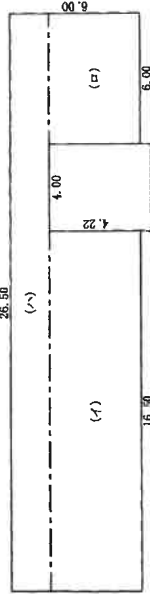
1階



求積表

①	4.00 × 0.50	= 2.0000
②	26.50 × 6.00	= 159.0000
合計		161.0000
床面積		161.00 ㎡

2階



求積表

①	16.50 × 4.22	= 69.6300
②	6.00 × 4.22	= 25.3200
③	26.50 × 1.78	= 47.1700
合計		142.1200
床面積		142.12 ㎡

附1～6 同型 1階



求積表

①	6.55 × 5.00	= 32.7500
合計		32.7500
床面積		32.75 ㎡

(日積算12)

作成者

A3をA4に縮小

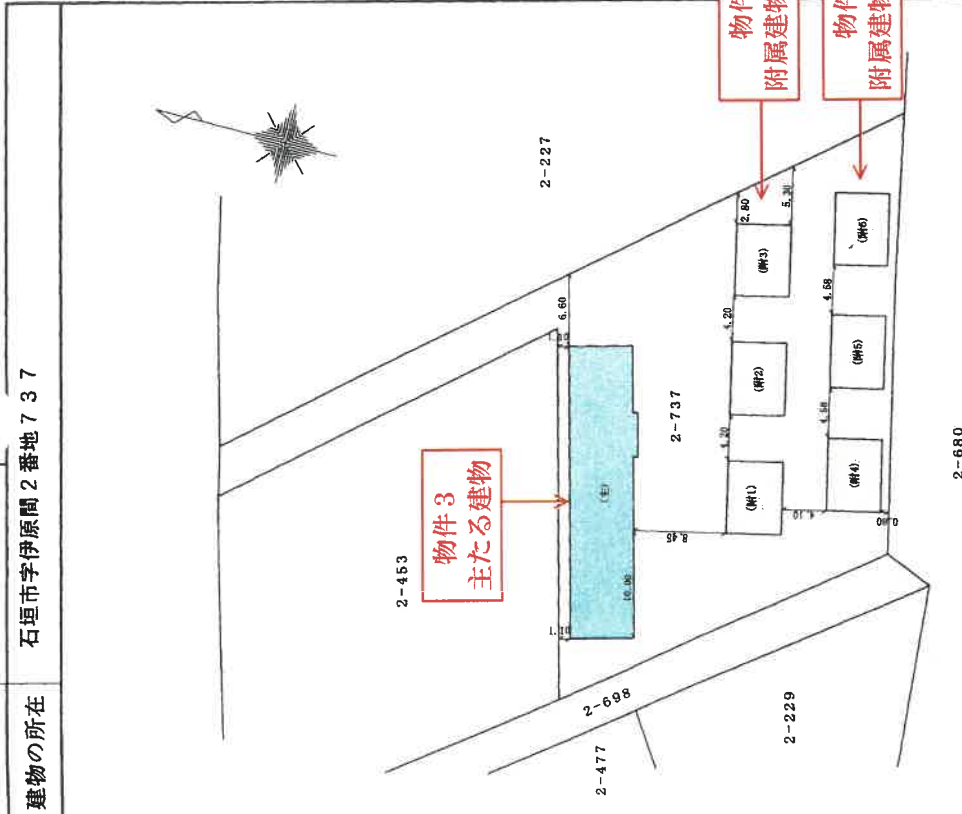
縮尺 1/250

申請人

建物図面
各階平面図

家屋番号 2-737

建物の所在 石垣市伊原間2番地737



縮尺 1/500

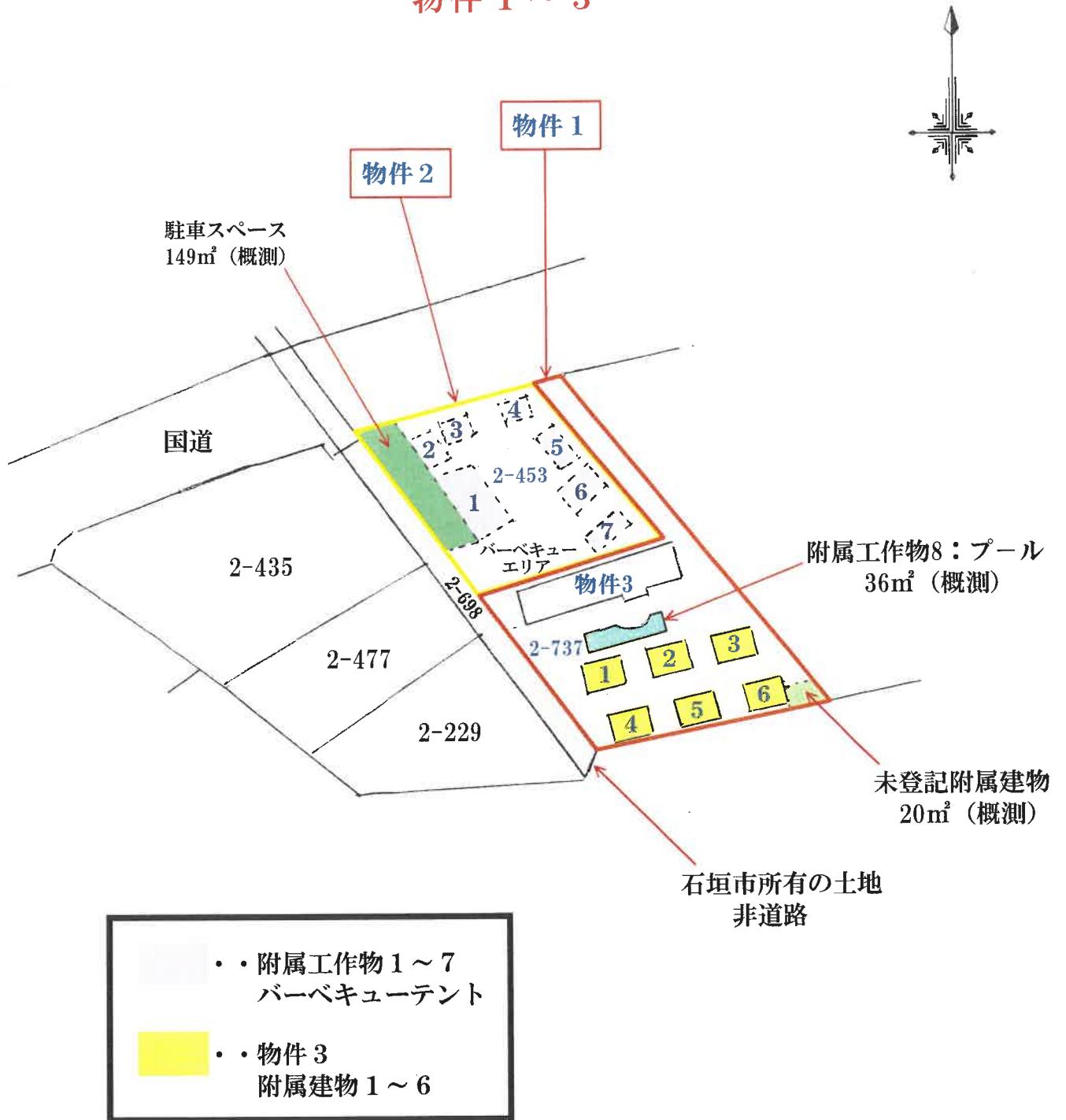
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日 那覇地方支務局石垣支局

登記官

(5枚目)

土地建物位置関係図

物件 1 ~ 3



※上記の建物、附属建物、未登記附属建物、附属工作物の配置と面積は概測の結果であり、測量結果ではない。



1

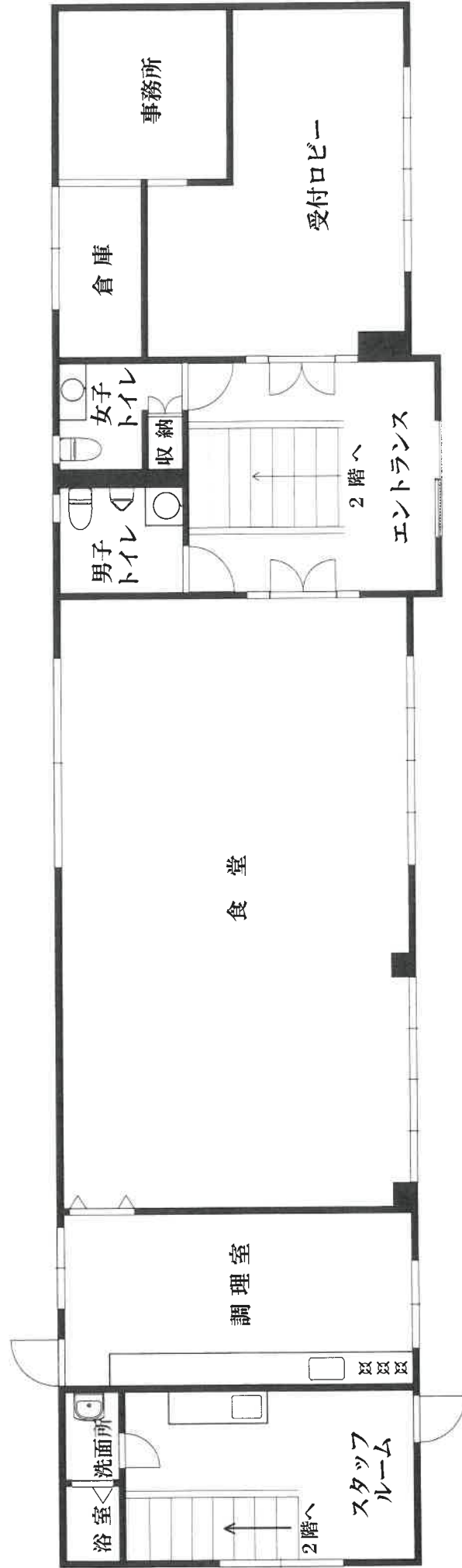
1000



建物間取図

物件 3

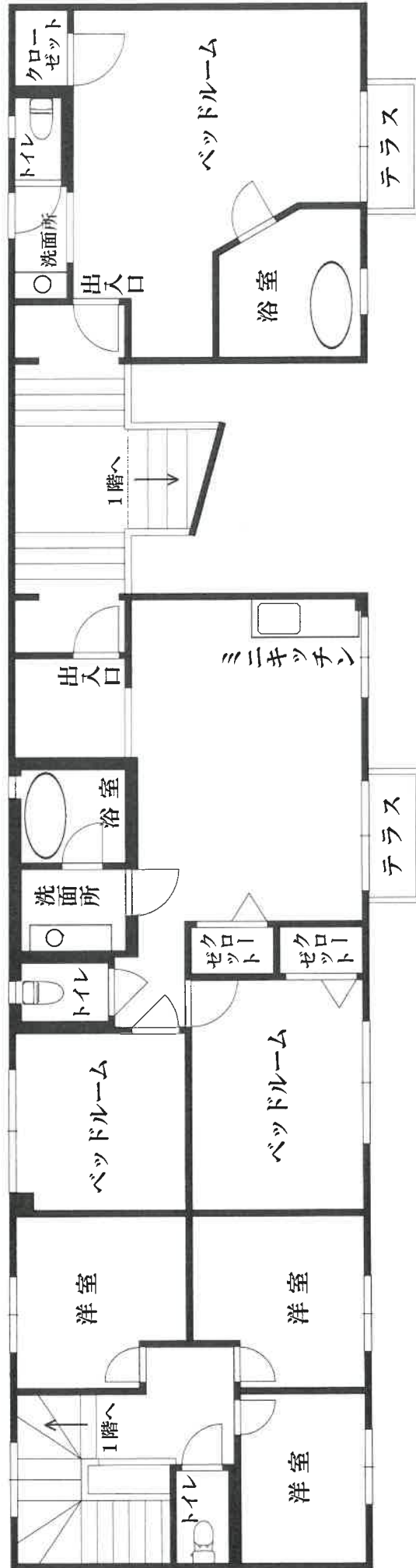
主たる建物：1階





建物間取図
物件 3

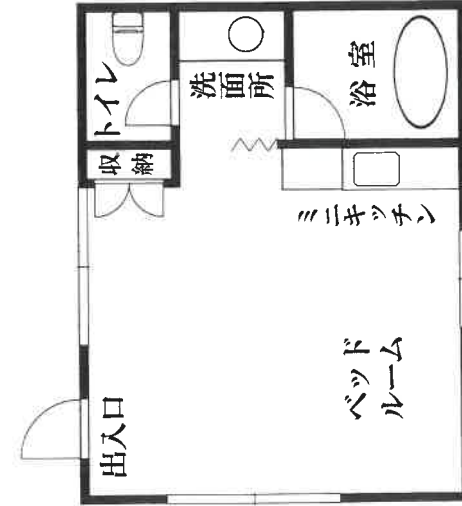
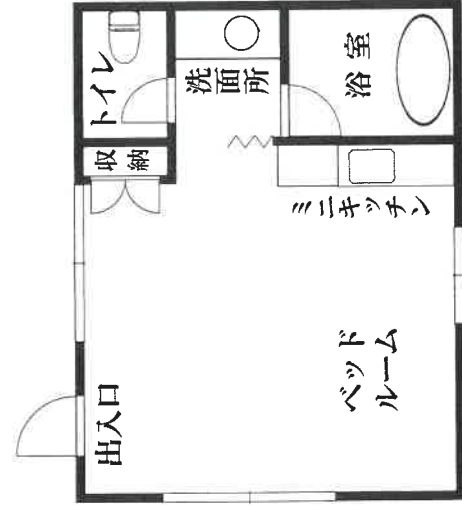
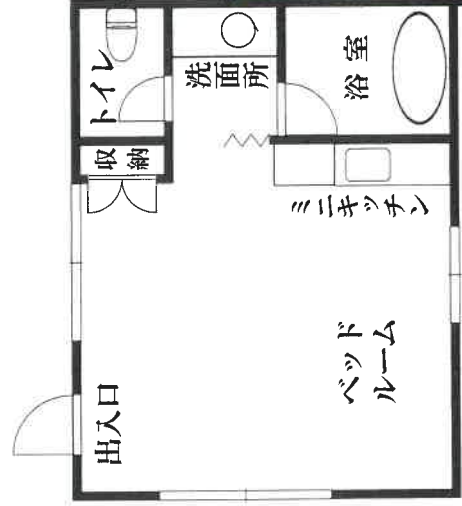
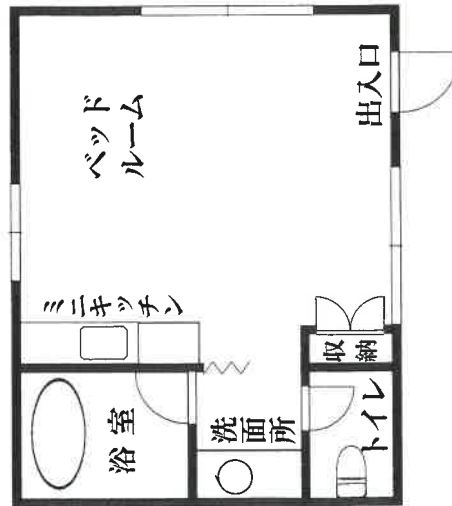
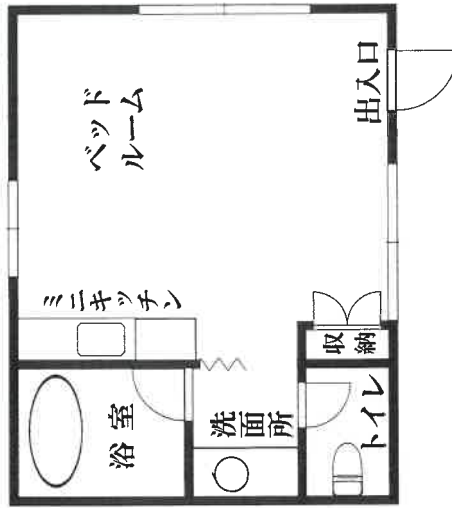
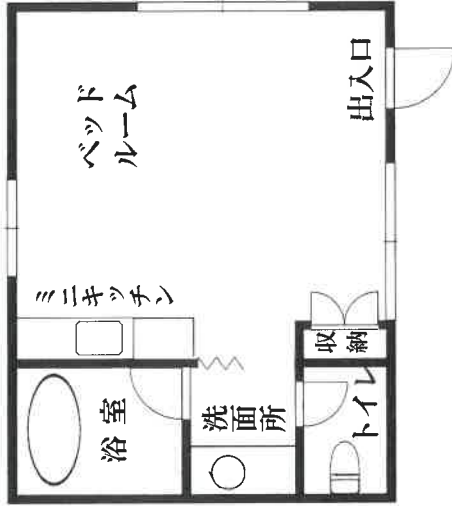
主たる建物：2階



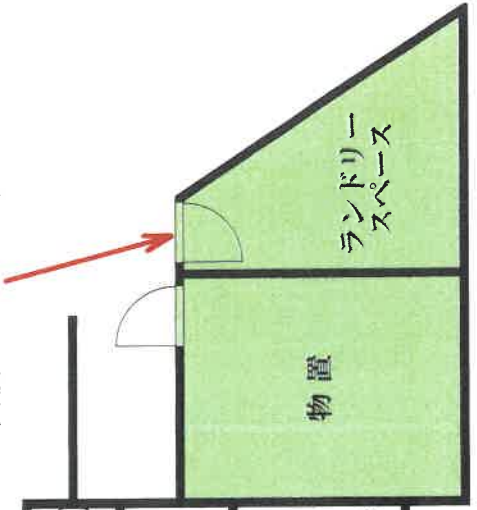
(8枚目)



建物間取図
物件3
附属建物



未登記附属建物
構造：プレハブ造トタン葺平家建
面積：20.0㎡（概測）



物件3 建物全景



1

物件3 建物内部



2

物件3 建物内部



3

同上



4

(// 枚目)

附属建物の状況



5

附属建物内部



6

附属建物内部



7

未登記附属建物内部



8

バーベキューエリアの状況



9

同上



10

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 11 月 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 13 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1~3)

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 94,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,970,000 円
物件2 (土地)	金 9,640,000 円
物件3 (建物)	金 72,180,000 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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	石垣市字伊原間キンブ山 2番737 宅地 1,354.71 m ²	同左
2	所在地目積	石垣市字伊原間キンブ山 2番453 雑種地 1,007 m ²	現況地目：宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	石垣市字伊原間2番地737 2番737 店舗・事務所・寄宿舍 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階：161.00 m ² 2階：142.12 m ²	種類：ホテル
	附属建物 符号 種類 構造 床面積	1 宿泊所 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわ ら重ねぶき平家建 32.75 m ²	同左
	符号 種類 構造 床面積	2 宿泊所 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわ ら重ねぶき平家建 32.75 m ²	同左
	符号 種類 構造 床面積	3 宿泊所 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわ ら重ねぶき平家建 32.75 m ²	同左
	符号 種類	4 宿泊所	同左

	構造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわ ら重ねぶき平家建 床面積 32.75 m ² 符号 5 種類 宿泊所 構造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわ ら重ねぶき平家建 床面積 32.75 m ² 符号 6 種類 宿泊所 構造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根かわ ら重ねぶき平家建 床面積 32.75 m ²	同左 左記の外以下の建物が存する 未登記附属建物 種類：物置・ランドリー ー 構造：プレハブ造トタン葺平家建 床面積：20.0 m ² (概測)
番号	特 記 事 項	
1	附属建物 1～6 が存する。 附属工作物 8 (プール：36 m ² (概測)) が存する。	
2	附属工作物 (バーベキューテント) 1～7 が存する	
3	附属建物符号 6 横に未登記附属建物 (物置・ランドリー) が存する。 物件 2 に設置されている駐車スペースを利用する客は南西側の土地 2-698 (石垣市所有) を利用しているが、石垣市にヒアリングしたところ使用許可は取得しておらず無権限での利用であるとのことである。 別添「土地建物位置関係図」及び「建物間取図」並びに「現況調査報告書」参照	
	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

目的土地（物件1～2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「玉取崎」停留所の南西方約430m (徒歩約6分)			
付近の状況	玉取崎展望台の南西方約380m(直線距離)に位置する。 当該地域は海の近くに原野が広がる中にホテルや民泊施設等が散在する地域である。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・石垣市中心商業地(730交差点)・・・約25km(道路距離) ・石垣空港・・・・・・・・・・・・・・・・約14.8km(道路距離)			
主な公法上の 規制等 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 未指定地域 60% 100% なし 石垣市風景計画A-2 国立公園普通地域(行政的規制は緩い)		
画地 条件	項目	物件1	物件2	一体画地
	地積	1354.71㎡	1,007㎡	2,361.71㎡
	形状	不整形	ほぼ正方形	ほぼ長方形
	間口	約4.5m	約31.8m	約36.3m
	奥行	約70.5m	約33.0m	約70.5m
	地勢 その他	緩傾斜地 特になし	緩傾斜地 特になし	緩傾斜地 特になし
環境条件	日照・通風：普通 嫌悪施設の有無：特になし			
接面道路の状況	幅員約14mの国道(アスファルト舗装：歩道有)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条第1項1号道路である)			
土地の利用状況等	・物件1及び2土地は、物件3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」及び「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 都市ガス なし(プロパンガス) 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。 ・石垣市教育委員会への照会によれば、受命物件には周知の埋蔵文化財、地域を定めて指定された天然記念物、その他文化財は確認されていないとの回答があった。			

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

（1）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20年5月7日(新築) 経過年数 約17.5年 経済的残存耐用年数 約32.5年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート下地樹脂吹付等 内 壁：クロス張り、大理石風タイル等 床 : プラスチックタイル等 天 井：クロス張り等 設 備：電気設備、給排水設備 その他：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：ホテル 間 取 り：別添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	概ね経年相応と判断される。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	特になし

（2）附属建物1～6

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 主たる建物と概ね同時期と推定 経過年数 約17.5年程度 経済的残存耐用年数 約32.5年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平屋建 屋 根：コンクリート屋根かわら重ねぶき 外 壁：コンクリート下地樹脂吹付等 内 壁：クロス張り等 床 : プラスチックタイル等 天 井：クロス張り等 設 備：電気設備、給排水設備

	その他：なし
床面積	符号 1～6・・・「第 3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：ホテル 間取り：後添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	経年相応
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

(3) 未登記附属建物

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	主たる建物と概ね同時期と推定 約 17.5 年程度 約 12.5 年
仕 様	構 造：プレハブ造平家建 屋 根：トタン葺	
床面積(現況)	20 m ² (概測)	
現況用途等	現況用途：物置・ランドリー 間取り：後添「建物間取図」参照。	
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通	
保守管理の状態	経年相応	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	特になし	

第5 評価額算出の過程

本件は、原価法により評価額を算出することとする。収益還元法は、ホテルは自分で運営するか運営管理を委託する方法がとられているが、その収益は運営主体の経営能力に大きく影響されることから標準的な収益を見積もることが困難であるため適用しなかった。

1. 基礎となる価格

① 物件1、2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

区分	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
物件1	13,300	1.00	1,354.71	1.00	18,018,000
物件2	13,300	1.00	1,007.00	1.00	13,393,000

ア 標準画地価格 基準地「石垣（県）-2」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 102.1 & & 100 & & 100 & & \\ 14,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{108.0} & \equiv & 13,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 時点修正 : 標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$4.3\% \div 12 \times 6 \text{ カ月} \equiv 2.1\%$$

* 標準化補正 : 方位 1.02 (南東)

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 (※) 行政条件

$$1.00 \times 1.20 \times 0.90 \times 1.00 = 1.080$$

(※) 居住環境は基準地が優るものの、リゾート的要素の観点から見ると受命物件が優り、海浜に近いという利点を考慮すると若干受命物件が優ると判断した。

イ 個別格差 : 特になし

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 概ね最有効使用の状態にあり特に必要なし。

② 物件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。

区分	再調達原価 (円/m ²) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
主たる建物	320,000	1.10	303.12	0.476	50,788,000
附属建物 1～6	344,000	1.10	196.50	0.476	35,393,000
未登記附属建物	150,000	1.00	20.00	0.300	900,000
計					87,081,000

ア 再調達原価：近年の石垣市の建築費を考慮した。

イ 品等修正：主たる建物については、附属工作物1～8の経済価値を考慮した。
また、附属建物の屋根は、単なる陸屋根ではなくかわら重ねぶきであり品等が若干高いと判断した。

ウ 延床面積：登記面積及び概測面積を採用。

エ 現 価 率：

主たる建物

i. 躯体

$$\left(1 - 0.10 \right) \times 45\% \times \left(32.5 \text{年} / 50 \text{年} \right) \approx 0.263$$

ii. 仕上

$$\left(1 - 0.10 \right) \times 30\% \times \left(12.5 \text{年} / 30 \text{年} \right) \approx 0.113$$

iii. 設備

$$\left(1 - 0.10 \right) \times 25\% \times \left(0 \text{年} / 15 \text{年} \right) = 0.000$$

iv. 合計

$$0.10 + 0.263 + 0.113 + 0.000 = 0.476$$

(1) 観察減価 特に必要ないと判断した。

(2) 現価率

$$\begin{array}{c} \text{経年現価率} \\ 0.476 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ (1.0 - 0.00) \end{array} = 0.476$$

附属建物

i. 躯体

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ (1 - 0.10) \end{array} \times \begin{array}{c} \text{躯体部分} \\ 45\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ \text{経済的耐用年数} \\ (32.5 \text{年} / 50 \text{年}) \end{array} \doteq 0.263$$

ii. 仕上

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ (1 - 0.10) \end{array} \times \begin{array}{c} \text{仕上部分} \\ 30\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ \text{経済的耐用年数} \\ (12.5 \text{年} / 30 \text{年}) \end{array} \doteq 0.113$$

iii. 設備

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ (1 - 0.10) \end{array} \times \begin{array}{c} \text{設備部分} \\ 25\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ \text{経済的耐用年数} \\ (0 \text{年} / 15 \text{年}) \end{array} = 0.000$$

iv. 合計

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.10 \end{array} + \begin{array}{c} \text{躯体} \\ 0.263 \end{array} + \begin{array}{c} \text{仕上} \\ 0.113 \end{array} + \begin{array}{c} \text{設備} \\ 0.000 \end{array} \doteq 0.476$$

(1) 観察減価 特に必要ないと判断した。

(2) 現価率

$$\begin{array}{c} \text{経年現価率} \\ 0.476 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ (1.0 - 0.00) \end{array} \doteq 0.476$$

未登記附属建物

未登記附属建物の現価率を30%と判断した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	18,018,000	0.10	場所的利益	1,802,000
2	13,393,000	0.10	場所的利益	1,339,000
計				3,141,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①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	18,018,000	-1,802,000		1.00	0.80	12,970,000
2	13,393,000	-1,339,000		1.00	0.80	9,640,000
3	87,081,000	+3,141,000		1.00	0.80	72,180,000
一括価格(合計)						94,790,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に必要はないと判断した。

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

地価調査価格 石垣（県）－2

所 在：沖縄県石垣市字伊原間前原 50 番 1

価 格：14,400 円/m²（対前年変動率 4.3%）

位 置：「伊原間」停の南西方、道路距離 60m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：786 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 12.0m 県道

用途指定等：非線引都市計画区域 未指定地域

（建ぺい率 60%、容積率 100%）

地域の概要：県道沿いに一般住宅及び農家住宅等が立地する農家集落地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 建物間取図
- 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

