

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)

令和7年(ケ)第79号  
(物件1、3)

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件現況調査報告書及び評価書には物件1～3の記載がありますが、物件2は別に売却中であり(別に物件2の青ファイルあり)、評価書の「補充書」がありますので、ご注意ください。

## 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 西 平 光 孝

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<br>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<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 9月 2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 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 明 細 書

令和 8年 6月12日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 西 平 光 孝

---

---

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】

本件所有者が占有している。

---

---

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 島尻郡八重瀬町字具志頭志保土原  
地 番 959番2  
地 目 宅地  
地 積 737.77平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部原野
- 3 所 在 島尻郡八重瀬町字具志頭 959番地2  
家屋 番号 959番2  
種 類 作業所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 130.09平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 水装置室  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 約5平方メートル



令和 7年(ケ)第 79号  
令和 7年11月10日受理  
令和 年 月 日提出  
8.1.-6

## 現況調査報告書

那覇地方裁判所

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   | 島尻郡八重瀬町字具志頭志保土原    |
|   | 地 番   | 959番2              |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 737.77平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 島尻郡八重瀬町字具志頭志保土原    |
|   | 地 番   | 959番3              |
|   | 地 目   | 原野                 |
|   | 地 積   | 584平方メートル          |
| 3 | 所 在   | 島尻郡八重瀬町字具志頭 959番地2 |
|   | 家屋 番号 | 959番2              |
|   | 種 類   | 作業所                |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建    |
|   | 床 面 積 | 130.09平方メートル       |





(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)                              |   |
|--|---|
| 占有範囲   | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (約522㎡)  |
| 占有者  | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 大山 命神示教会   |
| 占有状況   | <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■大山 命神示教会の職員(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨 |   |
| 占有権原   | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>  |
| 占有開始時期   | 令和4, 5年ころ   |
| 最初の契約日   | 年 月 日   |
| 契約等期間  | 令和4, 5年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 更新の種別  | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新   |
| 現在の契約等期間                                       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
| 当事者借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
| 賃料・支払時期等                                       | 毎月 金 20,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)  |
| 敷金・保証金   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)   |
| 特約等  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |
| その他  |   |
| 執行官の意見   | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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>■ A<br/>(債務者兼所有者)</p>       | <p>1 物件1は、主に物件3の敷地として利用しており、また、南側の一部は原野の状態になっており使用していません。物件3の敷地は物件1のみです。隣地との間で境界に関する紛争はありません。</p> <p>2 物件2の土地の一部は、約2、3年前から大山 命神示教会に駐車場として賃貸しています。同教会とは、私が申出をした場合にはいつでも賃貸借契約を解除できる旨定めています。</p> <p>3 物件2の南側は雑草や雑木の繁茂する原野になっており他者との間で貸し借りはありません。</p> <p>4 物件3は、私が鮮魚や揚げ物等惣菜造りの作業所として使用しています。<br/>雨漏りやシロアリ被害はありません。<br/>屋上に設置された水装置室は殺菌用水のための機械室となっています。</p> <p>5 物件2の南西側にあるコンテナは私の知人の所有物ですが、その知人から預かってそこへ置いてあります。いつでも撤去は可能です。</p> |
| <p>■ 大山 命神示教会の職員<br/>(占有者)</p> | <p>1 本物件は当教会が駐車場として使用しています。<br/>賃貸関係については、本物件所有者Aの陳述のとおり間違いありません。</p>   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 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。

(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11月20日<br>10:00-10:10  | 那覇地方法務局              | 登記簿謄本入手                         |
| 7年11月20日<br>11:20-11:50  | 物件所在地                | 物件確認, 債務者兼所有者から聴取(口頭), 写真撮影(外観) |
| 7年12月9日<br>10:00-11:00   | 物件所在地                | 立入調査, 債務者兼所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影   |
| 7年12月9日<br>11:10-11:20   | 占有者事務所<br>(八重瀬町字具志頭) | 占有者の職員から聴取(口頭)                  |
| 年 月 日<br>: - :   |                      |                                 |
| 年 月 日<br>: - :   |                      |                                 |
| 年 月 日<br>: - :   |                      |                                 |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                      |                                 |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



建物図面  
各階平面図

家屋番号 959番2

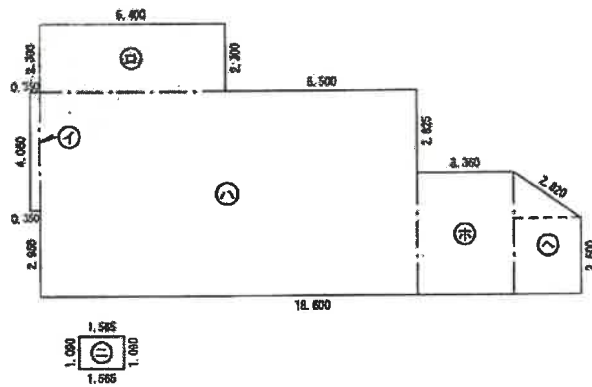
建物の所在 島尻郡八重瀬町字具志頭959番地2 D53



|     |  |    |         |
|-----|--|----|---------|
| 申請人 |  | 縮尺 | 1 / 500 |
|-----|--|----|---------|

# 各階平面図

## 物件 3



求積表

|   |                   |       |   |           |
|---|-------------------|-------|---|-----------|
| ① | 0.350 ×           | 4.050 | = | 1.4175    |
| ② | 6.400 ×           | 2.300 | = | 14.7200   |
| ③ | 12.900 ×          | 7.000 | = | 90.3000   |
| ④ | 1.565 ×           | 1.090 | = | 1.7059    |
| ⑤ | 3.360 ×           | 4.175 | = | 14.0280   |
| ⑥ | ( 2.600 + 4.175 ) |       |   |           |
|   | × 2.340 / 2       |       | = | 7.92675   |
| 計 |                   |       |   | 130.09815 |

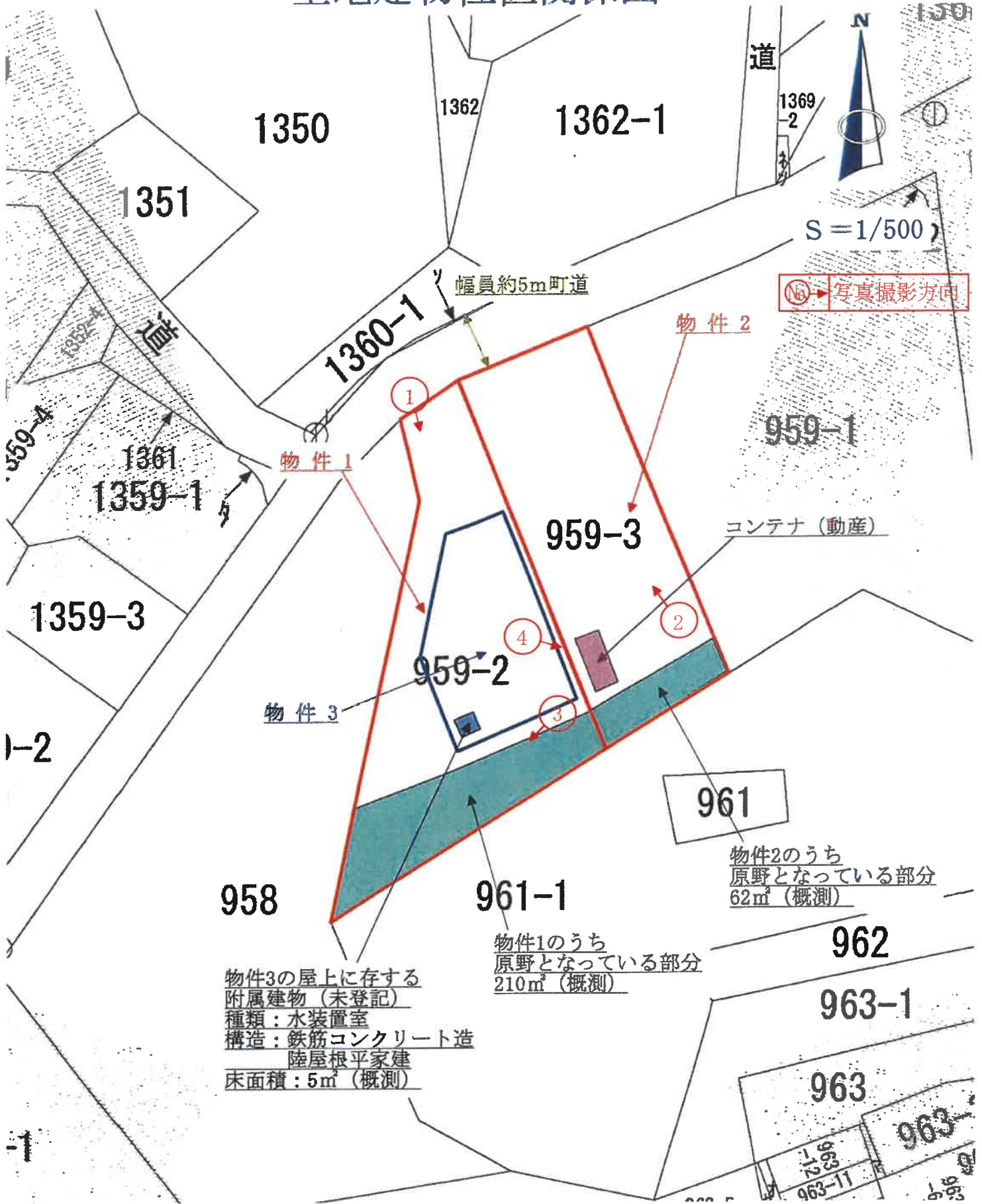
床面積 130.09 m<sup>2</sup>

作成者

縮尺

1 / 250

# 土地建物位置関係図



物件3の屋上に存する  
附属建物（未登記）  
種類：水装置室  
構造：鉄筋コンクリート造  
陸屋根平家建  
床面積：5㎡（概測）

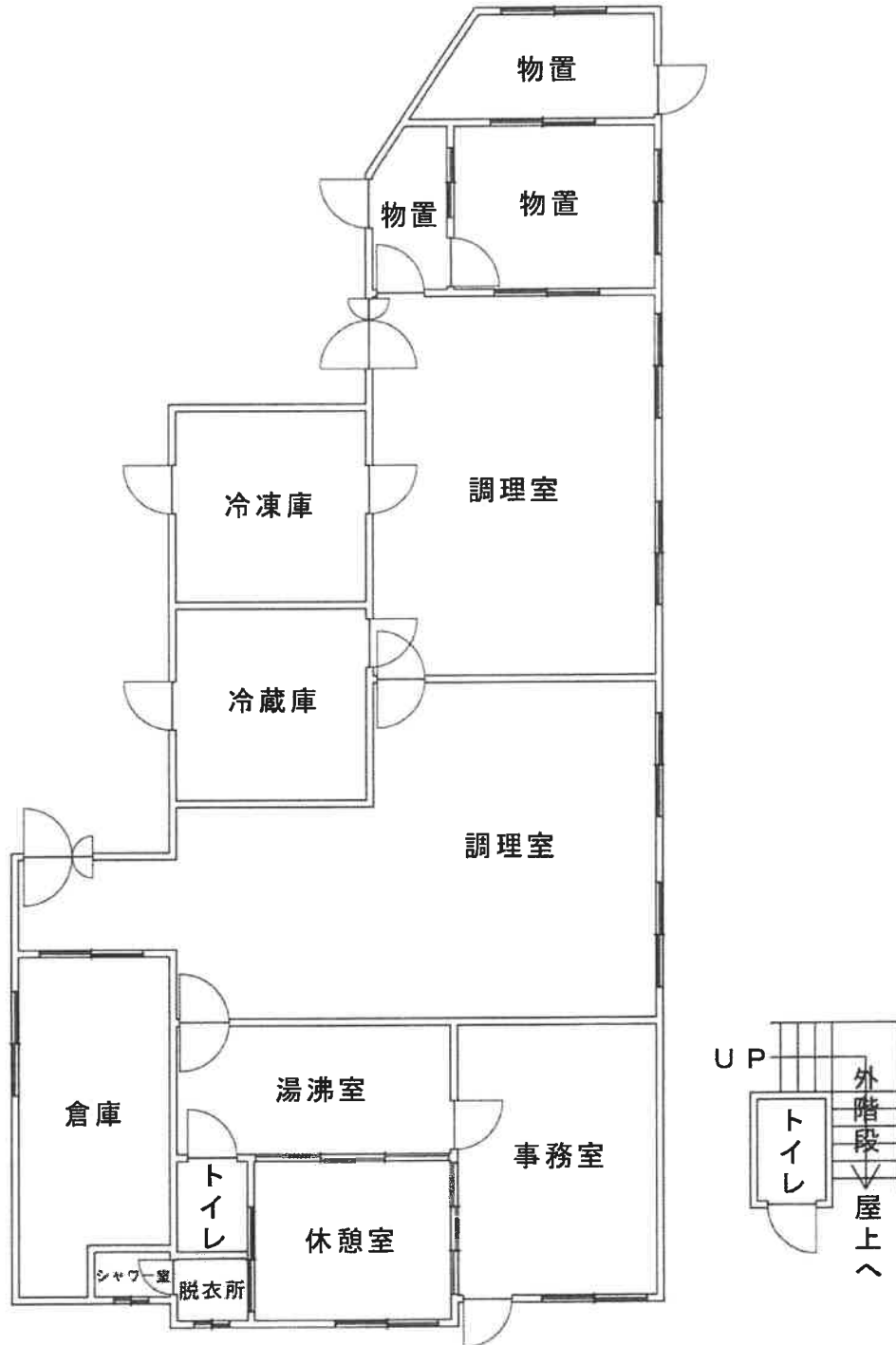
物件1のうち  
原野となっている部分  
210㎡（概測）

物件2のうち  
原野となっている部分  
62㎡（概測）

写真撮影方向

# 間取図

物件 3



# 間取図

附属建物（未登記）





1



2

物件1(原野部分)



3

物件2にあるコンテナ

物件2(原野部分)



4

物件3の室内



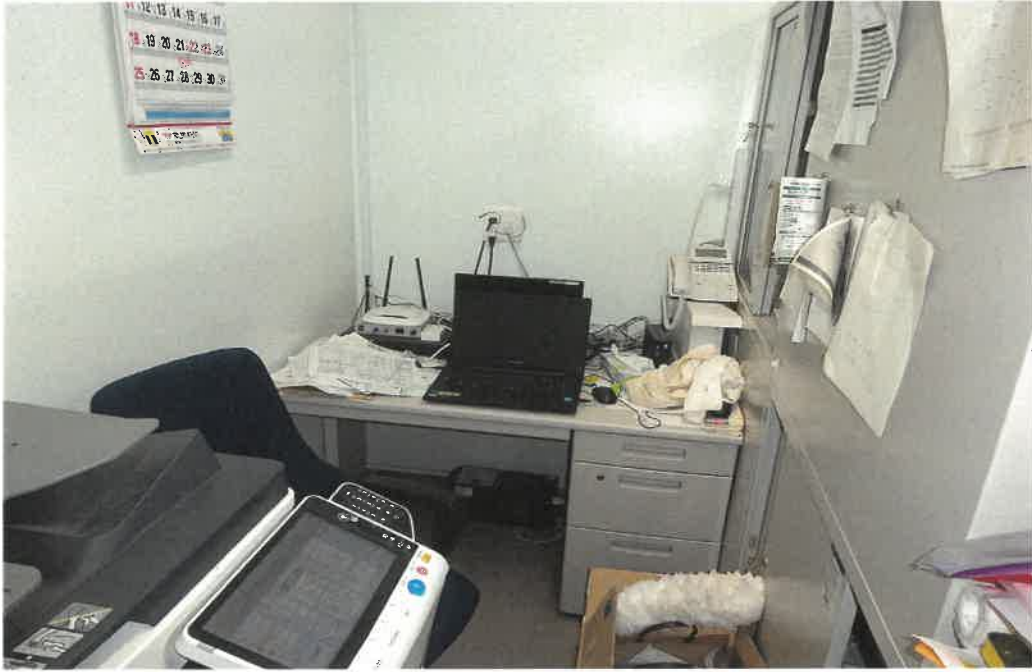
5

同上



6

物件3の室内



7

同上



8

水装置室(附属建物)



9

同上(室内)



10



令和7年(ケ)第79号  
令和7年12月9日 現地調査  
令和8年1月16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 38,400,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1 (土地)       | 金 12,580,000 円 |
| 物件2 (土地)       | 金 14,110,000 円 |
| 物件3 (建物)       | 金 11,710,000 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

| 番号   | 所在等   | 登記  | 現況             |
|------|---|---|----------------|
| 1    | 所在地目地積  | 島尻郡八重瀬町字具志頭志保土原<br>959番2<br>宅地<br>737.77㎡                       | 特記事項記載<br>のとおり |
| 2    | 所在地目地積  | 島尻郡八重瀬町字具志頭志保土原<br>959番3<br>原野<br>584㎡                          | 同上             |
| 3    | 所在家屋番号種類構造床面積   | 島尻郡八重瀬町字具志頭959番地2<br>959番2<br>作業所<br>鉄筋コンクリート造陸屋根平家建<br>130.09㎡ | 同上             |
| 番号   | 特記事項  |   |                |
| 1、2  | <p>・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、法務局備え付けの地図と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数量を採用して評価した。</p>   |   |                |
| 1    | <p>・公簿上の記載と次の点が異なる。<br/>現況地目：宅地（一部原野）</p>   |   |                |
| 2    | <p>・公簿上の記載と次の点が異なる。<br/>現況地目：原野（一部雑種地）</p> <p>・本土地上に動産（コンテナ）が存する。</p>   |   |                |
| 3    | <p>・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、法務局備え付けの建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の数量を採用して評価した。</p> <p>・本建物の屋上に未登記附属建物〔種類：水装置室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5㎡（概測）〕が存する。</p> |   |                |
| 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、2）

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通<br>(道路距離)                          | 「具志頭ドライブイン前」バス停の北西方約350m（徒歩約5分）  |  |
| 付近の状況                                    | 八重瀬町の南東部に位置し、近隣地域は一般住宅のほか、作業所や教会、未利用地も見られる地域である。<br>なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>なし<br>八重瀬町景観計画 |
| 画地条件                                     | 地積：1321.77㎡（物件1、2合計）<br>形状：ほぼ台形<br>間口：約21.5m<br>奥行：約42m<br>地勢：ほぼ平坦地（但し原野となっている部分が南向けに下り傾斜をなしている。）<br>接道：中間画地   |  |
| 接面道路の状況                                  | 北西側 幅員5m町道に等高に接面。  |  |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1：土地所有者が本土地上に物件3建物を所有し、占有しており、また、本土地の一部を雑草、雑木が繁茂する原野の状態に占有している。<br>物件2：土地所有者以外の者が駐車場として使用し、占有しており（占有者及び占有権原については「現況調査報告書」記載のとおり）、また、土地所有者が本土地の一部を雑草、雑木が繁茂する原野の状態に占有している。   |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし  |  |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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は認められず、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、ないことを確認した。</li> <li>・物件1と物件2の間が0～1.5m程度の高低差がある。</li> <li>・物件2の土地に動産（コンテナ）が存する。</li> </ul> |  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |   |
|-----------------|---|
| 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29年11月9日新築<br>経過年数：8年<br>経済的残存耐用年数：32年  |
| 仕 様             | 構造：鉄筋コンクリート造平家建<br>屋根：陸屋根<br>外壁：吹き付け仕上<br>内壁：モルタル仕上等<br>天井：モルタル仕上等<br>床：金コテ仕上、長尺シート、畳等<br>設備：電気設備、給排水、衛生設備等<br>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：作業所<br>間取り：後添付「間取図」参照  |
| 品 等             | 普通  |
| 保守管理の状態         | 室内に雨漏りや白蟻による被害は確認されず、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作業所として使用している。   |
| 特記事項            | 本建物の屋上に後記未登記附属建物〔種類：水装置室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5㎡(概測)〕が存する。  |

### 3 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |  |
|-----------------|--|
| 区 分             | 附属建物（未登記）  |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日：所有者の陳述によれば、主たる建物と同じ時期（平成29年11月9日）に建築されたとのことである。<br>経過年数：8年<br>経済的残存耐用年数：32年                        |
| 仕 様             | 構 造：鉄筋コンクリート造平家建<br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：吹き付け仕上<br>内 壁：モルタル仕上<br>天 井：モルタル仕上<br>床 ：金コテ仕上<br>設 備：給水設備等<br>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：水装置室<br>間 取 り：後添付「間取図」参照  |
| 品 等             | 普通   |
| 保守管理の状態         | 室内に雨漏りや白蟻による被害は確認されず、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水装置室として使用している。   |
| 特 記 事 項         | 所有者の陳述によれば、殺菌用水のための機械室となっており、洗浄用や殺菌用の水を製造しているとのことである。  |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格等<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|
| 1        | 33,200                             | 0.91           | 737.77                        | 0.98      | 21,840,000                 |
| 2        | 33,200                             | 0.91           | 584                           | 1.00      | 17,640,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 八重瀬（県）-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $35,200\text{円}/\text{m}^2 \times 103.9/100 \times 100/103 \times 100/107 = 33,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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：1.03（方位+3%）

◇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

$0.99 \times 1.03 \times 1.05 \times 1.00 = 1.07$

イ 個別格差：方位 形状 規模 一部原野 個別格差

$1.00 \times 0.96 \times 0.96 \times 0.99 = 0.91$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

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、建物価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) |           | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率<br>エ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------|-----------|---------------|------------|-----------------------|
|          | 標準単価<br>ア      | 品等修正<br>イ |               |            |                       |
| 3        | 163,000        | 1.00      | 130.09        | 0.741      | 15,710,000            |
| 附属<br>建物 | 110,000        | 1.00      | 5             | 0.741      | 410,000               |
| 計        |                |           |               |            | 16,120,000            |

ウ 現況床面積：主たる建物については登記数量を採用し、附属建物については概測数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 32 \text{年} / 40 \text{年} = 0.380$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 22 \text{年} / 30 \text{年} = 0.244$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 7 \text{年} / 15 \text{年} = 0.067$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.741$
- ⑤ 観察減価：1.000
- ⑥ 現価率：④×⑤=0.741

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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>(1 (1) オ)<br>ア | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|----------------------------|----------|-------|----------------------|
|          |                            | イ        | 場所的利益 |                      |
| 1        | 21,840,000                 | 0.10     | 場所的利益 | 2,180,000            |

イ 土地利用権等割合:土地利用権原を場所的利益と判定し、権利割合を10%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1 (1) オ、1 (2) オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2 (1) ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|--|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
|           |  |  |                 |                |                 |                             |
| 1         | 21,840,000                               | -2,180,000                                   | 1.00            | 0.80           | 0.80            | 12,580,000                  |
| 2         | 17,640,000                               | -0   | 1.00            | 1.00           | 0.80            | 14,110,000                  |
| 3         | 16,120,000                               | +2,180,000                                   | 1.00            | 0.80           | 0.80            | 11,710,000                  |
| 一括価格 (合計) |  |  |                 |                |                 | 38,400,000                  |

ウ 占有減価修正:なし。

エ 市場性修正:物件3は用途が作業所で、住宅等に比べて需要が乏しく、市場性が劣るものと判断し、その敷地となっている物件1とともに-20%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

地価調査価格 [八重瀬(県) - 2]

所 在 : 島尻郡八重瀬町字具志頭伊良武須原374番

住 居 表 示 : 一

価 格 : 35,200円/㎡ (対前年度比 : +6.7%)

位 置 : 具志頭売店前バス停の北西方270m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 336㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南4m町道

用途指定等 : 都市計画区域外

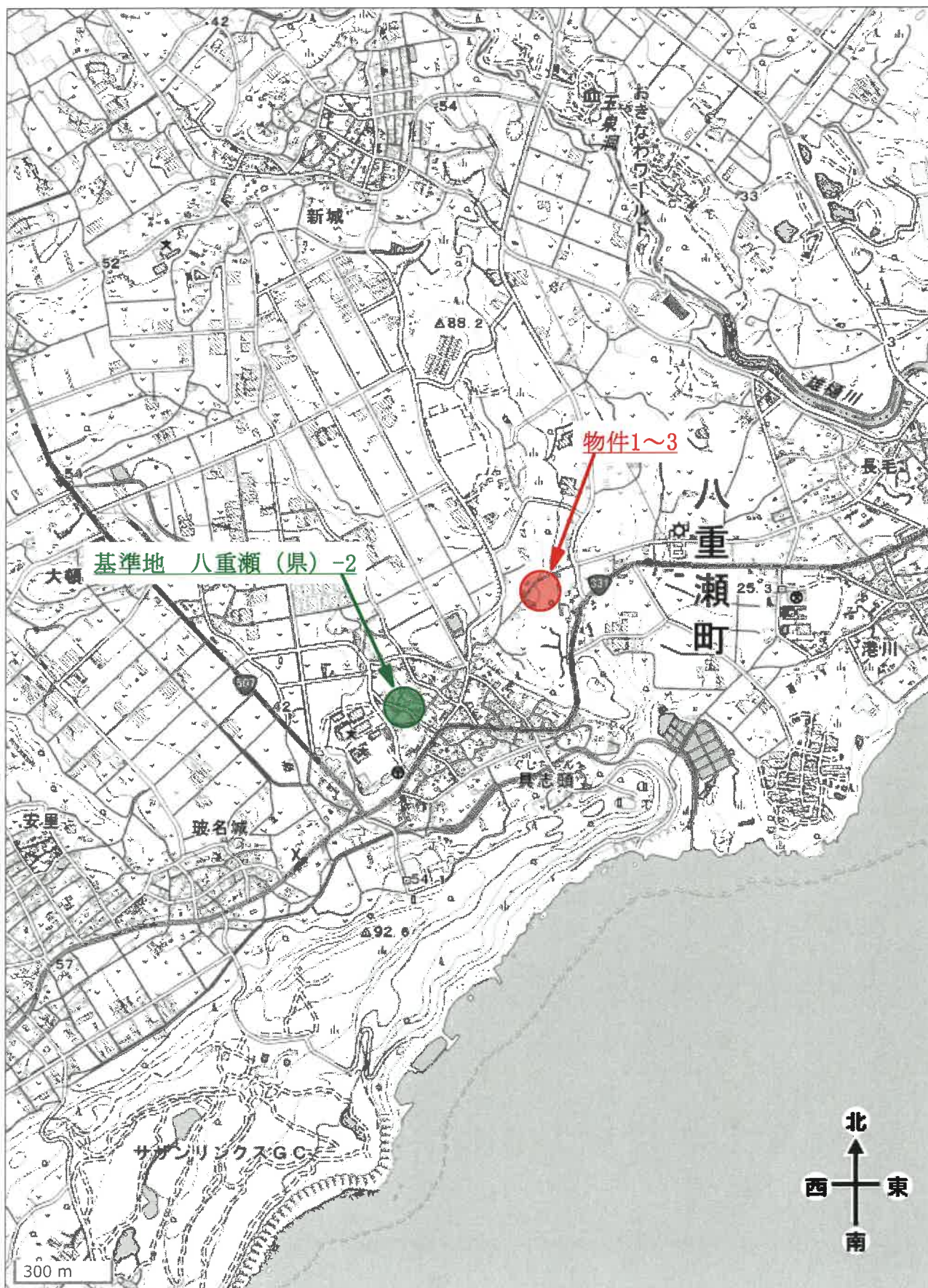
地域の概要 : 農家及び一般住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面
- 5 各階平面図
- 6 間取図
- 7 現況写真

(BIT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





令和7年(ケ)第79号  
令和8年6月12日 評 価

那覇地方裁判所 御中

## 補 充 書

(物件1、3)

先に提出いたしました令和7年(ケ)第79号競売事件の評価について、物件1、3が個別に売却に付される場合の評価額を下記の通り補充いたします。

評価人 不動産鑑定士  
喜 久 里 操

## 第1 評価額

|                |                |
|----------------|----------------|
| 一 括 価 格        |                |
| 金 23,850,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1 (土地)       | 金 12,590,000 円 |
| 物件3 (建物)       | 金 11,260,000 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 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 33,600                             | 0.90           | 737.77                        | 0.98      | 21,860,000            |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 八重瀬 (県) -2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 35,200\text{円/m}^2 & \times 105.2/100 & \times 100/103 & \times 100/107 & = 33,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：1.03 (方位+3%)

◇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

$$0.99 \times 1.03 \times 1.05 \times 1.00 = 1.07$$

イ 個別格差：方位 形状 規模 一部原野 個別格差

$$1.00 \times 0.92 \times 0.99 \times 0.99 = 0.90$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

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、建物価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) |           | 現況床面積<br>(㎡) | 現 価 率<br>エ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------|-----------|--------------|------------|-----------------------|
|          | 標準単価<br>ア      | 品等修正<br>イ |              |            |                       |
| 3        | 163,000        | 1.00      | 130.09       | 0.708      | 15,010,000            |
| 附属<br>建物 | 110,000        | 1.00      | 5            | 0.708      | 390,000               |
| 計        |                |           |              |            | 15,400,000            |

ウ 現況床面積：主たる建物については登記数量を採用し、附属建物については概測数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- 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：1.000
- ⑥ 現価率：④×⑤=0.708

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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>(1 (1) オ)<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 |
|----------|----------------------------|---------------|------|----------------------|
|          | 1                          | 21,860,000    | 0.10 | 場所的利益                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権原を場所的利益と判定し、権利割合を10%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1 (1) オ、1 (2) オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2 (1) ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額(円)<br><br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|--|--|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1         | 21,860,000                               | -2,190,000                                   | 1.00            | 0.80           | 0.80            | 12,590,000                      |
| 3         | 15,400,000                               | +2,190,000                                   | 1.00            | 0.80           | 0.80            | 11,260,000                      |
| 一括価格 (合計) |  |  |                 |                |                 | 23,850,000                      |

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件3は用途が作業所で、住宅等に比べて需要が乏しく、市場性が劣るものと判断し、その敷地となっている物件1とともに-20%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。

以 上