

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）

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 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14日 午前 9時30分 場 所 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年11月 4日 午前 9時45分 場 所 那覇地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 9月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
31～57, 62 ～74, 95～99	77,062,000 61,649,600	一括	15,412,400	544,403	0
31	1,000				
32	1,200,000				
33	4,680,000				
34	130,000				
35	1,320,000				
36	5,040,000				
37	460,000				
38	410,000				
39	5,600,000				
40	630,000				
41	370,000				
42	5,200,000				
43	1,220,000				
44	5,620,000				
45	1,220,000				
46	5,130,000				
47	1,300,000				
48	6,020,000				
49	1,420,000				
備考					



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
50	5,070,000				
51	1,080,000				
52	4,990,000				
53	1,380,000				
54	5,380,000				
55	100,000				
56	1,060,000				
57	5,120,000				
62	10,000				
63	730,000				
64	750,000				
65	720,000				
66	1,000				
67	50,000				
68	670,000				
69	60,000				
70	30,000				
71	180,000				
72	1,570,000				
73	50,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------|
| 31 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.31平方メートル |
| 32 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.83平方メートル |
| 33 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜801番地2 |
| | 家屋 番号 | 801番2の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 76.87平方メートル |
| 34 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.99平方メートル |
| 35 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番24 |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------|
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 326.78平方メートル |
| 36 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜801番地2 |
| | 家屋 番号 | 801番2の6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建 |
| | 床 面 積 | 81.94平方メートル |
| 37 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.83平方メートル |
| 38 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.93平方メートル |
| 39 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜801番地2、801番地1 |
| | 家屋 番号 | 801番2の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 95.50平方メートル

40 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番14

地 目 宅地

地 積 152.31平方メートル

41 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番26

地 目 宅地

地 積 88.45平方メートル

42 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1、801番地2

家屋 番号 801番1の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建

床 面 積 87.48平方メートル

43 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番3

地 目 宅地

地 積 293.51平方メートル

44 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1



物 件 目 録

家屋 番号 801番1の4
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根瓦重葺
平家建

床 面 積 95.60平方メートル

(現況)

床 面 積 約93.7平方メートル

45 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番5

地 目 宅地

地 積 304.57平方メートル

46 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1

家屋 番号 801番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建

床 面 積 85.00平方メートル

47 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番6

地 目 宅地

地 積 400.37平方メートル



物 件 目 録

- 48 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号 801番1の9
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 100.44平方メートル
- 49 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番7
地 目 宅地
地 積 374.45平方メートル
- 50 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号 801番1の6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 82.62平方メートル
- 51 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番8
地 目 宅地
地 積 266.46平方メートル
- 52 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1



物 件 目 録

家屋 番号 801番1の10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 83.34平方メートル

53 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番9
地 目 宅地
地 積 351.62平方メートル

54 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号 801番1の5
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 88.54平方メートル

55 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番10
地 目 宅地
地 積 26.83平方メートル

56 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 837番5
地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| | 地 積 | 274.37平方メートル |
| 57 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜837番地1 |
| | 家屋 番号 | 837番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建 |
| | 床 面 積 | 85.00平方メートル |
| 62 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.44平方メートル |
| 63 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.43平方メートル |
| 64 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.31平方メートル |
| 65 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |



物 件 目 録

	地	番	801番20
	地	目	宅地
	地	積	197.75平方メートル
66	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番21
	地	目	宅地
	地	積	0.13平方メートル
67	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番1
	地	目	宅地
	地	積	14.05平方メートル
68	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番22
	地	目	宅地
	地	積	135.64平方メートル
69	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番2
	地	目	宅地
	地	積	11.50平方メートル



物 件 目 録

70	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番3
	地	目	宅地
	地	積	5.20平方メートル
71	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番7
	地	目	宅地
	地	積	37.60平方メートル
72	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番3
	地	目	宅地
	地	積	323.45平方メートル
73	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番1
	地	目	宅地
	地	積	11.17平方メートル
74	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番2
	地	目	宅地



物 件 目 録

	地	積	47.56平方メートル
95	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番4
	地	目	公衆用道路
	地	積	478平方メートル
96	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番27
	地	目	公衆用道路
	地	積	9.84平方メートル
97	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番28
	地	目	公衆用道路
	地	積	12平方メートル
98	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番4
	地	目	公衆用道路
	地	積	106平方メートル
99	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番4



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 113平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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31～57, 62～74, 95～99】

別紙物件目録及び土地建物位置関係図記載のとおり

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31～57, 62～74, 95～99】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号31～33, 37～44, 47, 48, 51, 52, 95～99】

本件所有者が占有している。

【物件番号62, 63】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物(801番2の7)が本件土地上に存在する。

【物件番号36】

Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号46, 50, 54, 57】

(株)はいむるぶしが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号64～74】

E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。同人所有の売却対象外建物(801番2の2, 801番2の1, 801番2の5, 835番の1)が本件土地上に存在する。



5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号31～57, 62～74, 95～99】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

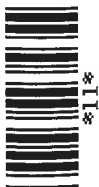
《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | | | |
|----|----|----|----------------------------|-------------|
| 31 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ | |
| | 地 | 番 | 801番11 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 0.31平方メートル | |
| 32 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ | |
| | 地 | 番 | 801番23 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 295.83平方メートル | |
| 33 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜801番地2 | |
| | 家屋 | 番号 | 801番2の3 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 76.87平方メートル |
| 34 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ | |
| | 地 | 番 | 801番12 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 32.99平方メートル | |
| 35 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ | |
| | 地 | 番 | 801番24 | |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	326.78平方メートル
36 所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地2
家屋 番号	801番2の6
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積	81.94平方メートル
37 所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番	801番13
地 目	宅地
地 積	111.83平方メートル
38 所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番	801番25
地 目	宅地
地 積	99.93平方メートル
39 所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地2、801番地1
家屋 番号	801番2の4
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 95.50平方メートル

40 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番14

地 目 宅地

地 積 152.31平方メートル

41 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番26

地 目 宅地

地 積 88.45平方メートル

42 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1、801番地2

家屋 番号 801番1の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建

床 面 積 87.48平方メートル

43 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番3

地 目 宅地

地 積 293.51平方メートル

44 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1



物 件 目 録

家屋 番号 801番1の4
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根瓦重葺
平家建
床 面 積 95.60平方メートル

(現況)

床 面 積 約93.7平方メートル

45 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番5
地 目 宅地
地 積 304.57平方メートル

46 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号 801番1の3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 85.00平方メートル

47 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番6
地 目 宅地
地 積 400.37平方メートル



物 件 目 録

- 48 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号 801番1の9
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 100.44平方メートル
- 49 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番7
地 目 宅地
地 積 374.45平方メートル
- 50 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号 801番1の6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 82.62平方メートル
- 51 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 801番8
地 目 宅地
地 積 266.46平方メートル
- 52 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1



物 件 目 録

	家屋 番号	801番1の10
	種 類	居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床 面 積	83.34平方メートル
53	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	801番9
	地 目	宅地
	地 積	351.62平方メートル
54	所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地1
	家屋 番号	801番1の5
	種 類	居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床 面 積	88.54平方メートル
55	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	801番10
	地 目	宅地
	地 積	26.83平方メートル
56	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	837番5
	地 目	宅地



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| | 地 積 | 274.37平方メートル |
| 57 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜837番地1 |
| | 家屋 番号 | 837番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建 |
| | 床 面 積 | 85.00平方メートル |
| 62 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.44平方メートル |
| 63 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.43平方メートル |
| 64 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.31平方メートル |
| 65 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |



物 件 目 録

	地	番	801番20
	地	目	宅地
	地	積	197.75平方メートル
66	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番21
	地	目	宅地
	地	積	0.13平方メートル
67	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番1
	地	目	宅地
	地	積	14.05平方メートル
68	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番22
	地	目	宅地
	地	積	135.64平方メートル
69	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番2
	地	目	宅地
	地	積	11.50平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 70 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 | 番 | 837番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.20平方メートル |
| 71 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 | 番 | 837番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 37.60平方メートル |
| 72 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 | 番 | 835番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 323.45平方メートル |
| 73 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 | 番 | 837番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.17平方メートル |
| 74 | 所 | 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 | 番 | 837番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地	積	47.56平方メートル
95	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番4
	地	目	公衆用道路
	地	積	478平方メートル
96	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番27
	地	目	公衆用道路
	地	積	9.84平方メートル
97	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番28
	地	目	公衆用道路
	地	積	12平方メートル
98	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番4
	地	目	公衆用道路
	地	積	106平方メートル
99	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番4



物 件 目 録

地	目	公衆用道路
地	積	113平方メートル



[土地建物位置関係図]

目的土地: 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 56, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 95, 96, 97, 98, 99

目的建物: 33, 36, 39, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 57

目的外建物: 3[801番2の7], 4[801番2の2], 5[801番2の1], 6[801番2の5], 7[835番1]



縮尺 1/1000

14A-J

令和 7年(ケ)第 1 号
令和 7年 3月21日受理
令和 7年 9月25日提出

現況調査報告書

(物件31～57, 62～74, 95～99)

那覇地方裁判所石垣支部
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

- | | | |
|----|-------|----------------------------|
| 31 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.31平方メートル |
| 32 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.83平方メートル |
| 33 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜801番地2 |
| | 家屋 番号 | 801番2の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 76.87平方メートル |
| 34 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.99平方メートル |
| 35 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 801番24 |



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	326.78平方メートル
36	所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地2
	家屋 番号	801番2の6
	種 類	居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床 面 積	81.94平方メートル
37	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	801番13
	地 目	宅地
	地 積	111.83平方メートル
38	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	801番25
	地 目	宅地
	地 積	99.93平方メートル
39	所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地2、801番地1
	家屋 番号	801番2の4
	種 類	居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建



物 件 目 録

	床 面 積	9 5 . 5 0 平方メートル
4 0	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	8 0 1 番 1 4
	地 目	宅地
	地 積	1 5 2 . 3 1 平方メートル
4 1	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	8 0 1 番 2 6
	地 目	宅地
	地 積	8 8 . 4 5 平方メートル
4 2	所 在	八重山郡竹富町字小浜 8 0 1 番地 1、8 0 1 番地 2
	家屋 番号	8 0 1 番 1 の 1
	種 類	居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床 面 積	8 7 . 4 8 平方メートル
4 3	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	8 0 1 番 3
	地 目	宅地
	地 積	2 9 3 . 5 1 平方メートル
4 4	所 在	八重山郡竹富町字小浜 8 0 1 番地 1



物 件 目 録

	家屋 番号	801番1の4
	種 類	居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根瓦重葺平家建
	床 面 積	95.60平方メートル
45	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	801番5
	地 目	宅地
	地 積	304.57平方メートル
46	所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地1
	家屋 番号	801番1の3
	種 類	居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床 面 積	85.00平方メートル
47	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	801番6
	地 目	宅地
	地 積	400.37平方メートル
48	所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地1
	家屋 番号	801番1の9



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積	100.44平方メートル
49 所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番	801番7
地 目	宅地
地 積	374.45平方メートル
50 所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号	801番1の6
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積	82.62平方メートル
51 所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番	801番8
地 目	宅地
地 積	266.46平方メートル
52 所 在	八重山郡竹富町字小浜801番地1
家屋 番号	801番1の10
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 83.34平方メートル

53 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番9

地 目 宅地

地 積 351.62平方メートル

54 所 在 八重山郡竹富町字小浜801番地1

家屋 番号 801番1の5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建

床 面 積 88.54平方メートル

55 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 801番10

地 目 宅地

地 積 26.83平方メートル

56 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 837番5

地 目 宅地

地 積 274.37平方メートル

57 所 在 八重山郡竹富町字小浜837番地1



物 件 目 録

家屋 番号 8 3 7 番 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 8 5 . 0 0 平方メートル

6 2 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 8 0 1 番 1 5
地 目 宅地
地 積 4 . 4 4 平方メートル

6 3 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 8 0 1 番 1 8
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 4 3 平方メートル

6 4 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 8 0 1 番 1 9
地 目 宅地
地 積 2 2 1 . 3 1 平方メートル

6 5 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 8 0 1 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 7 5 平方メートル



物 件 目 録

66	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番21
	地	目	宅地
	地	積	0.13平方メートル
67	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番1
	地	目	宅地
	地	積	14.05平方メートル
68	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番22
	地	目	宅地
	地	積	135.64平方メートル
69	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番2
	地	目	宅地
	地	積	11.50平方メートル
70	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番3
	地	目	宅地



物 件 目 録

	地	積	5. 20平方メートル
7 1	所 在		八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番		8 3 7 番 7
	地 目		宅地
	地 積		3 7. 6 0平方メートル
7 2	所 在		八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番		8 3 5 番 3
	地 目		宅地
	地 積		3 2 3. 4 5平方メートル
7 3	所 在		八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番		8 3 7 番 1
	地 目		宅地
	地 積		1 1. 1 7平方メートル
7 4	所 在		八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番		8 3 7 番 2
	地 目		宅地
	地 積		4 7. 5 6平方メートル
9 5	所 在		八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番		8 0 1 番 4



物 件 目 録

	地	目	公衆用道路
	地	積	478平方メートル
96	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番27
	地	目	公衆用道路
	地	積	9.84平方メートル
97	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	801番28
	地	目	公衆用道路
	地	積	12平方メートル
98	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	835番4
	地	目	公衆用道路
	地	積	106平方メートル
99	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	837番4
	地	目	公衆用道路
	地	積	113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 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 56, 62～74, 95～99				
現 況 地 目	■宅地（物件31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 56, 62～74） ■公衆用道路（物件95～99）				
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
そ の 他 の 事 項	接面道路：道路に接面する。なお、関係人の陳述参照のこと				
建 物	物件 33, 36, 39, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 57				
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（下記の物件を除く） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物：物件44） ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積：概測 93.7 平方メートル（概測 1.9 m ² 滅失）				
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種 類 : 構 造 : 床面積 : </td> </tr> </table>	{	種 類 : 構 造 : 床面積 :		
{	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 本建物を 社宅・店舗（その他の者）、空家・宿泊所（所有者） 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 平成 年 月 日 </td> <td> 支部 平成 年()第 号 </td> </tr> </table>	[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号
[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 64～74 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ E	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■所有者代表者)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 3 年 1 1 月 1 3 日	
最初の	契約日	平成 3 年 1 2 月 2 5 日 (目的外建物 6) 平成 3 年 1 2 月 2 7 日 (前記以外)	
契約等	期間	上記契約日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者あて照会書を送付したが、「あて所にたずねあたらず」との理由で返戻された。よって、所有者側の陳述のみにより上記内容を認定した。	
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〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件62～64関係)

3	所 在	八重山郡竹富町字小浜 8 0 1 番地 2
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 8 0 1 番 2 の 7
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床面積（概略）	8 8 . 5 4平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 3年12月24日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	八重山郡竹富町字小浜 8 0 1 番地 2
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 8 0 1 番 2 の 2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床面積（概略）	8 4 . 3 5平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ E ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 3年11月13日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件65, 67~71関係)

5	所 在	八重山郡竹富町字小浜 801番地2
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 801番地の1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床面積（概略）	85.86平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ E ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 3年11月13日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
6	所 在	八重山郡竹富町字小浜 801番地2， 837番地2
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 801番地の5
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建
	床面積（概略）	77.00平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ E ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 3年11月13日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件66，72～74関係）

7	所 在	八重山郡竹富町字小浜 8 3 5 番地， 8 3 7 番地 2
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 8 3 5 番の 1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
	床面積（概略）	89．37平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ E ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 3年11月13日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
36	☒ 全部 ☐ ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・12・20 ----- 自 5・12・20 至 7・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	
46	☒ 全部 ☐ ----- 株式会社はいむるぶし	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・8・1 ----- 自 6・8・1 至 8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	社宅として利用
50	☒ 全部 ☐ ----- 株式会社はいむるぶし	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・4・1 ----- 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	社宅として利用
54	☒ 全部 ☐ ----- 株式会社はいむるぶし	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	社宅として利用
57	☒ 全部 ☐ ----- 株式会社はいむるぶし	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7・2・20 ----- 自 7・2・20 至 9・2・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	社宅として利用
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 ・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■株式会社マリン観光開発代表者	本件物件に至るため、私どもの土地を通行する必要がありますが、何らの許可もしておりません。無権原使用になります。 詳しい場所は特定できませんが、水道管も勝手に私どもの土地下に配管していると思われます。 下水道については、私どもの浄化槽に溜まっている汚水の処理をかねてから要請しています。
■地番802所有者	私どもの土地は、株式会社マリン観光開発に貸してありますので、利用関係は同社に確認してください。同社以外から利用料等の金銭を受領してはいません。
■所有者代表者	本件物件に至るための道路は、この辺り一帯の開発道路であるため、通行許可という話にはならないと思います。 本件建物の上下水道について、上水道は、竹富町の水道を使用しております。下水道については、各建物に浄化槽を設置しており、株式会社マリン観光開発の浄化槽を使用してはいません。 目的外建物4～7に関して、私どもが本件物件を取得したときから現在の状況であり、同建物所有者と連絡も取れないため、賃料も取れない状態です。

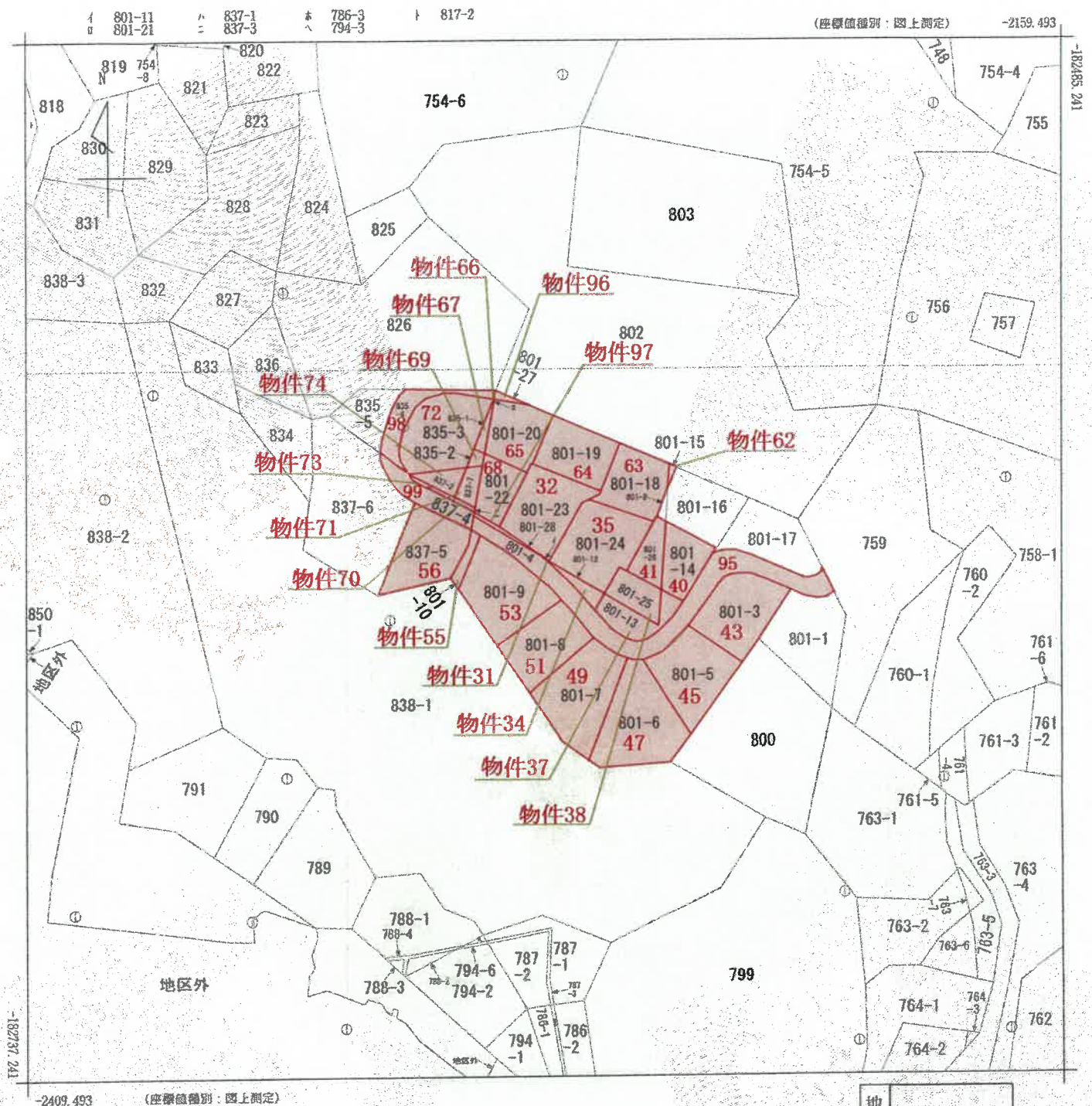
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 2 4 日 11:00-11:15	債務者会社所在地	代表者あて連絡要請（社員に手渡）
7 年 3 月 2 7 日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 4 月 2 2 日 9:40-10:50	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、立入調査
7 年 5 月 1 2 日 9:40-9:50	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 5 月 2 0 日 9:35-15:00 (昼休:45分)	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、立入調査、占有者と面談
7 年 6 月 2 日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 6 月 1 9 日 9:40-10:40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、目的外土地所有者等と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年4月22日、同年5月20日、同年6月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有会社から委任を受けた者から借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った。なお、空室であることが明白だったので、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

[公図写]



請 求 部 分	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ				地 番	801番11		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 是 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	平成4年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成6年7月3日		補 記 項 事 項	

A3→A4に縮小

(10枚目)

[地積測量図]

登記年月日：平成21年7月16日

300097

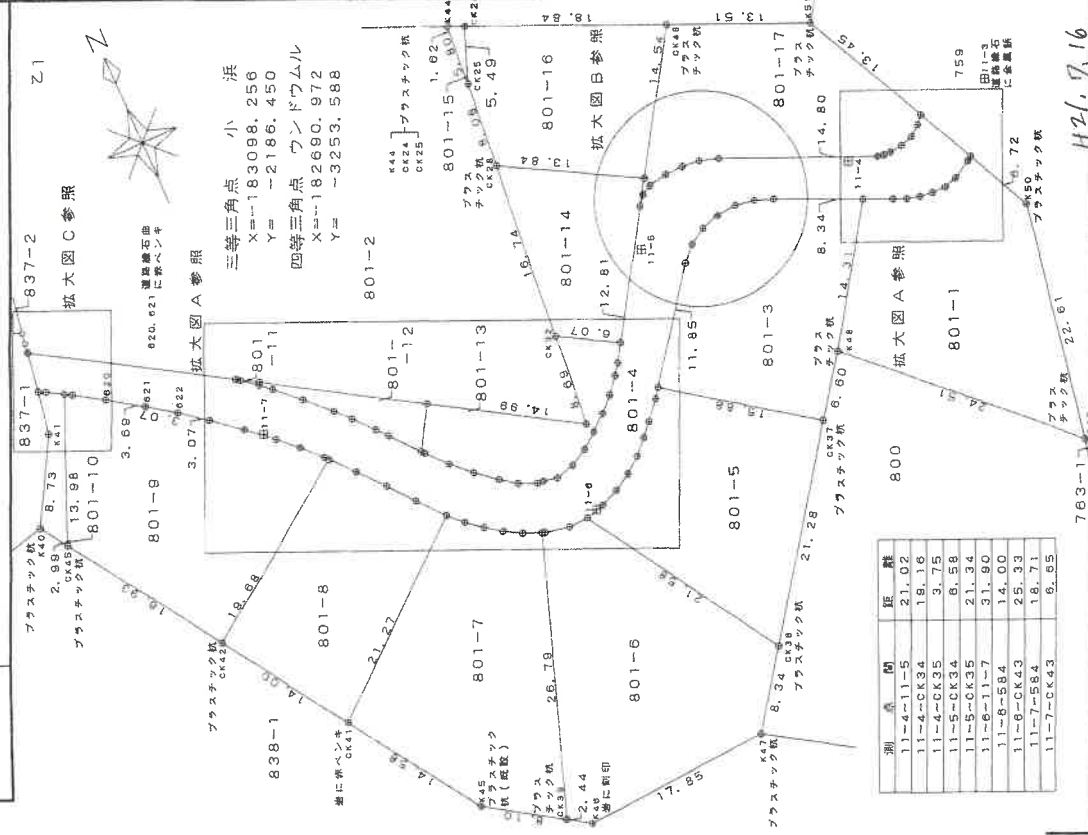
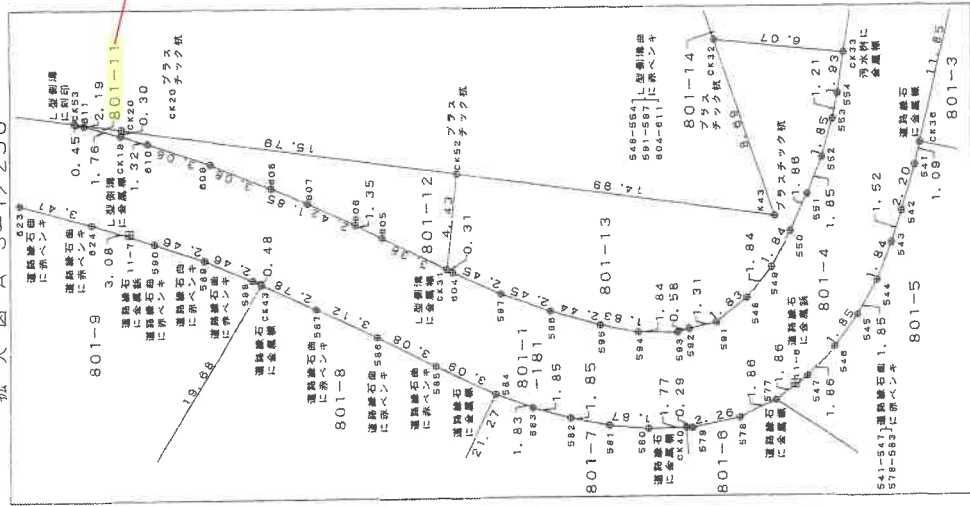
前 801-1 後・新

土地積測量図(7-1)

地番 801-1
801-3-801-17

土地の所在 八重山郡竹富町字小浜コーキ N315

拡大図 A S=1/250



作成者 土

(平成 21年 3月 16日作成)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

[地積測量図]

登記年月日：平成21年7月16日

300104

前 801-2 後・新

土地積測量図(4-1)

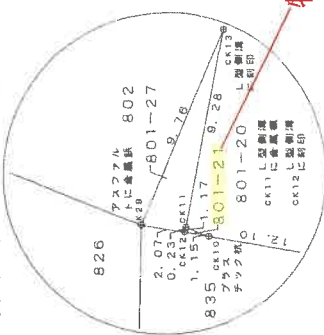
地番 801-2
801-18-801-28

土地の所在 八重山郡竹富町字小浜コ一キ

N 315

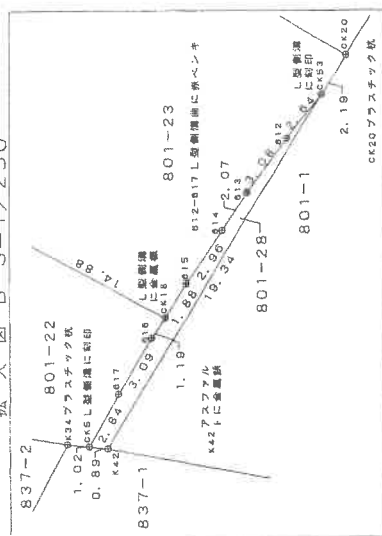
求 積 図

拡大図 A S=1/250



物件66

拡大図 B S=1/250



三等三角点 小 浜
X=-183098.256
Y=-2186.450
四等三角点 ウンドウムル
X=-182690.972
Y=-3253.588

測 点	間 隔
11-6-11-7	31.90
11-6-CK52	18.64
11-6-CK53	35.80
11-7-CK52	15.52
11-7-CK53	5.71
11-9-11-10	32.21
11-9-CK11	15.90
11-9-CK13	25.10
11-10-CK11	16.42
11-10-CK13	7.14

1.7.16

作成者

申請人

縮尺

(平成 21 年 3 月 16 日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

1/500

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

物件33

414084

各階平面図

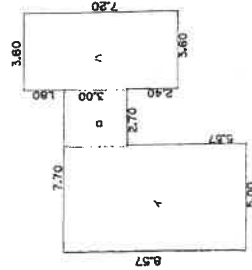
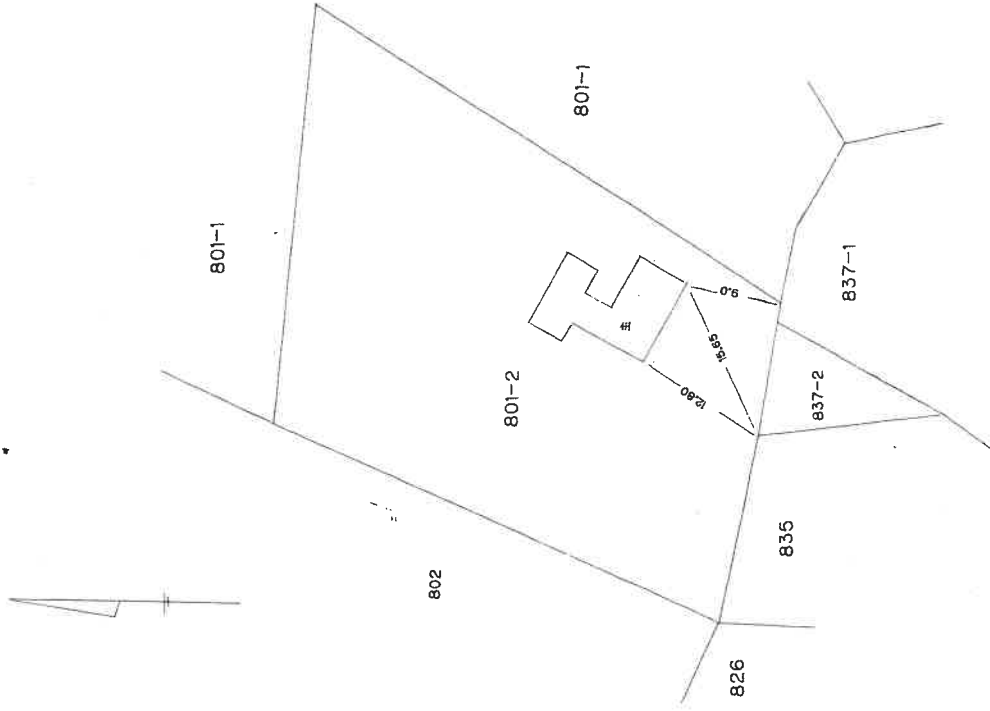
建物図面
各階平面図

家屋番号
801-2-2

建物の所在
八重山郡竹富町字小浜 801番地2

小浜1号

平成 参年拾月廿九日



- (イ) $8.57 \times 5.00 = 42.8500$
 - (ロ) $3.00 \times 2.70 = 8.1000$
 - (ハ) $7.20 \times 3.60 = 25.9200$
- 計 = 76.8700
床面積 = 76.87㎡

(日調連12)

作製者

土地調査士
家屋

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成3年11月29日

414087

各階平面圖

物件36

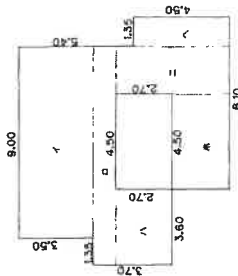
面圖
面圖
物階
建各

家屋番号 801-2-6

建物の所在	八重山郡竹富町字小浜 801番地2	小浜1号
-------	-------------------	------

小浜1号

42



(イ) $9.00 \times 3.50 = 31.500$
 (ロ) $10.35 \times 1.00 = 10.350$
 (ハ) $3.60 \times 2.70 = 9.720$
 (ニ) $2.25 \times 5.40 = 12.150$
 (ホ) $4.50 \times 2.70 = 12.150$
 (ヘ) $4.50 \times 1.35 = 6.075$
 計 = 81.9450m^2
 床面積 = 81.94m^2

床面積 = 81.94m^2

(日網連12)

(日加納)

H 3, 11, 29

作者

土地調查

人
讀
甲

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

物件39

414085

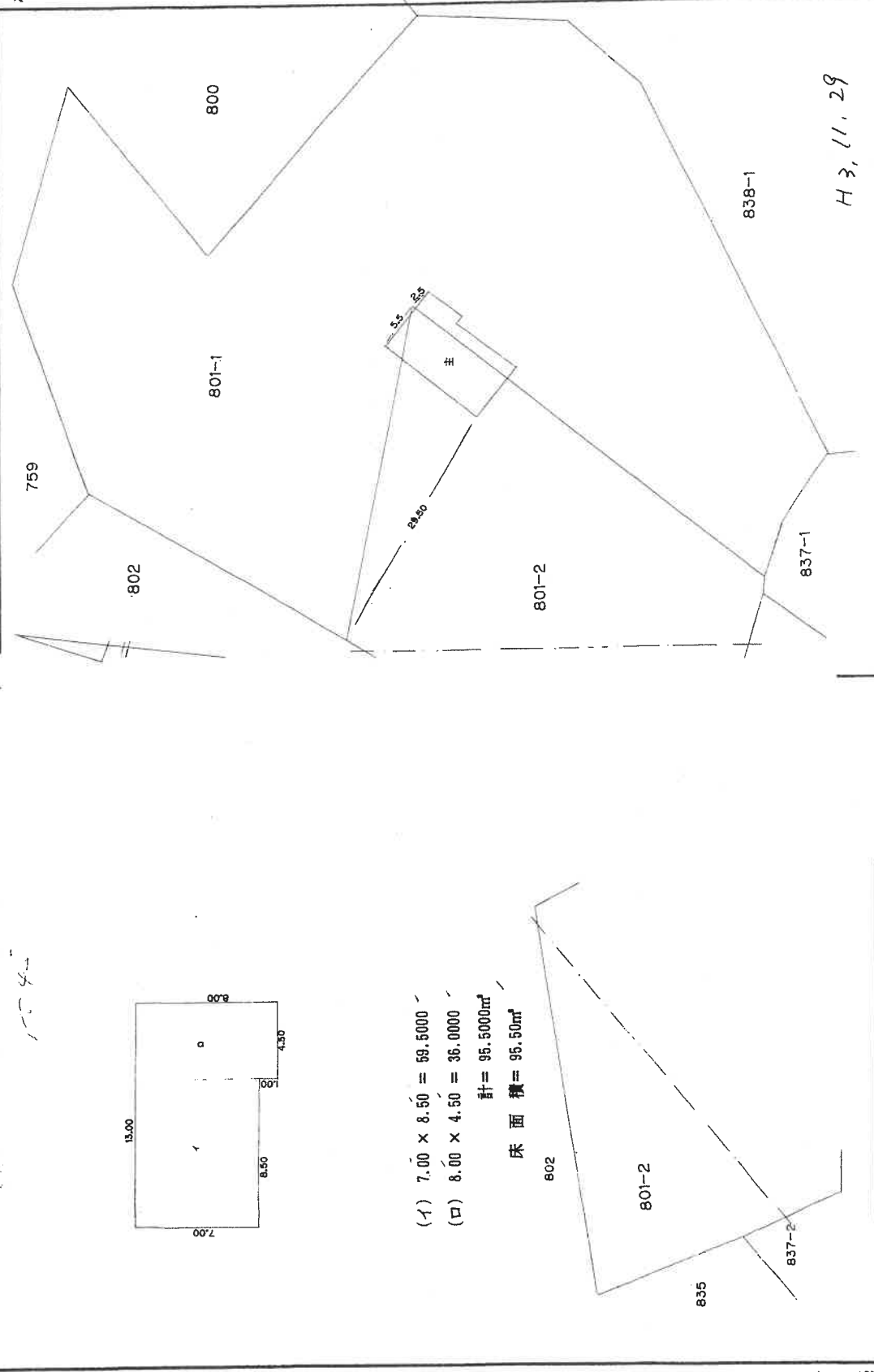
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 801-2-2-2

建物の所在 八重山郡竹富町字小浜 801番地2・801番地1 小浜1号

平成 参年 拾月 貳九日



(日加集)

H 3, 11, 29

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

414072

圖面階各

物件42

家屋番号

801-108

建物の所在

八重山郡竹富町字小浜 80

三

801

小浜1号

面
圖
物
建

平成 参年 閏四月 廿九日

(日加納)

(日調連12)

士查士
地家屋
者製
作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3→A4に縮小

Abstract

M01302

(16 枚目)

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年12月26日

414075

各階平面図

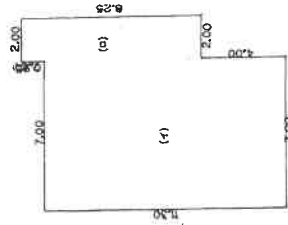
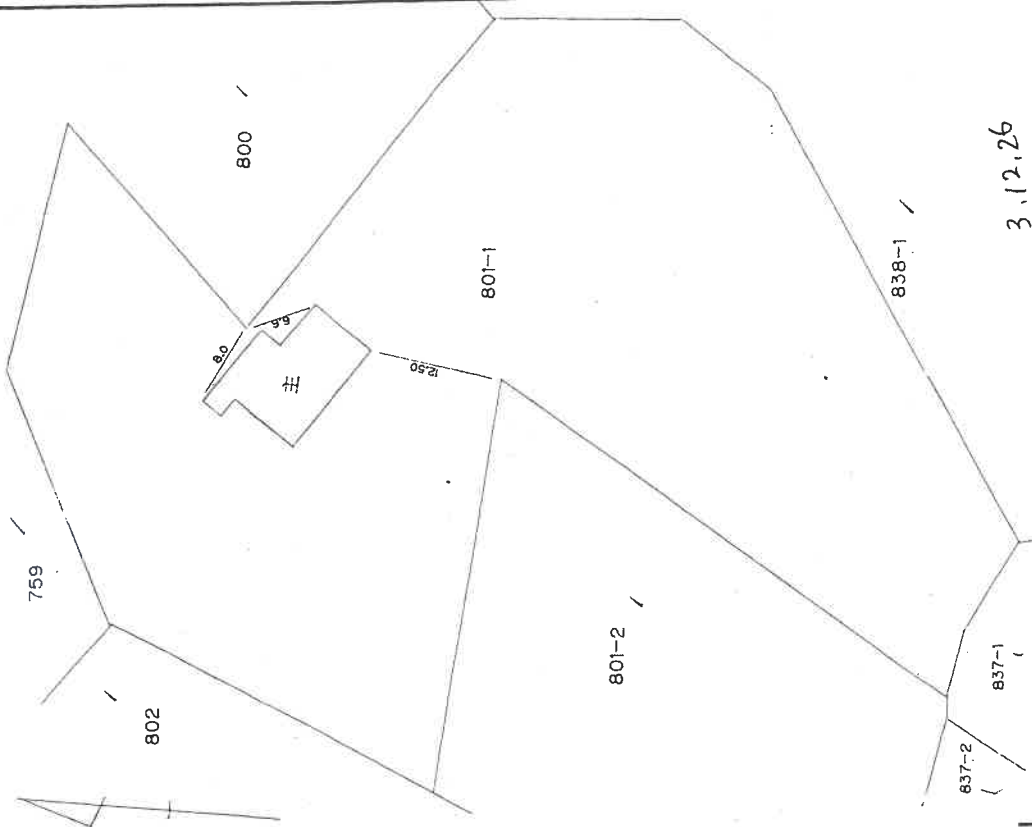
物件44

建物図面
各階平面図

家屋番号	80/-/-4
建物の所在	八重山郡竹富町字小浜 801番地 1

小浜1号

3.12.26



- (イ) $11.30 \times 7.00 = 79.10$
(ロ) $8.25 \times 2.00 = 16.50$
計 = 95.60
床面積 = 95.60m²

(日調連12)

作製者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

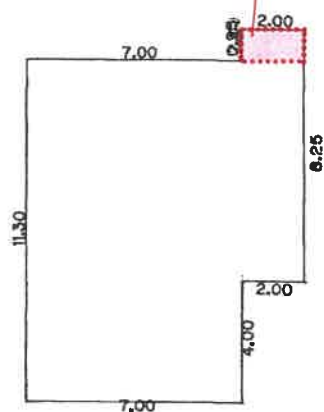
A3→A4に縮小

[現況各階平面図]

S = 1/250

物件44

現況において滅失している部分
概測1.9m²



物件44現況床面積

概測93.7m²

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年12月26日

414074

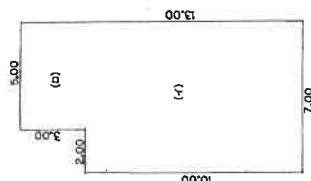
各階平面図

物件46

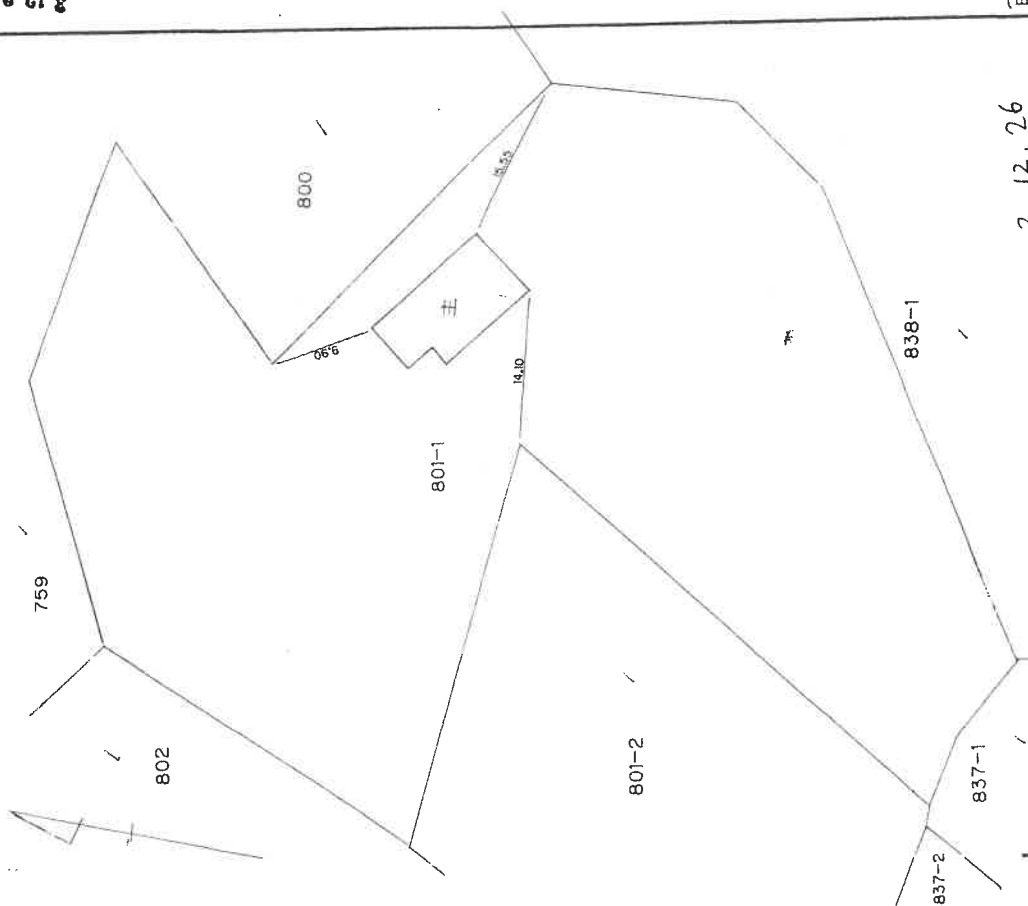
建物図面
各階平面図

家屋番号 801-1-3

建物の所在 八重山郡竹富町字小浜 801番地 1 小浜1号



(イ) $10.00 \times 7.00 = 70.00$
(ロ) $5.00 \times 3.00 = 15.00$
計 = 85.00
床面積 = 85.00㎡



(目加納)

3、12、26

作製者 土地調査
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成4年2月14日

物件48

414080

各階平面圖

建 物 圖 面 圖 面 圖 面

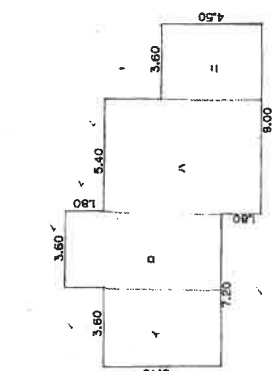
家屋番号

801-1-9

・建物のある

八重山郡竹富町字小浜 801番地1

小浜1号



759

802

800

801-1

801-2

837-1

837

838-1

州

平成四年貳月壱四日登記

(田加繁)

(日調連12)

作製者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

（附註）

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成4年2月14日

物件50

建物図面
各階平面図

各階平面図

414077

nos

801-1-6

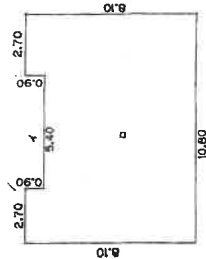
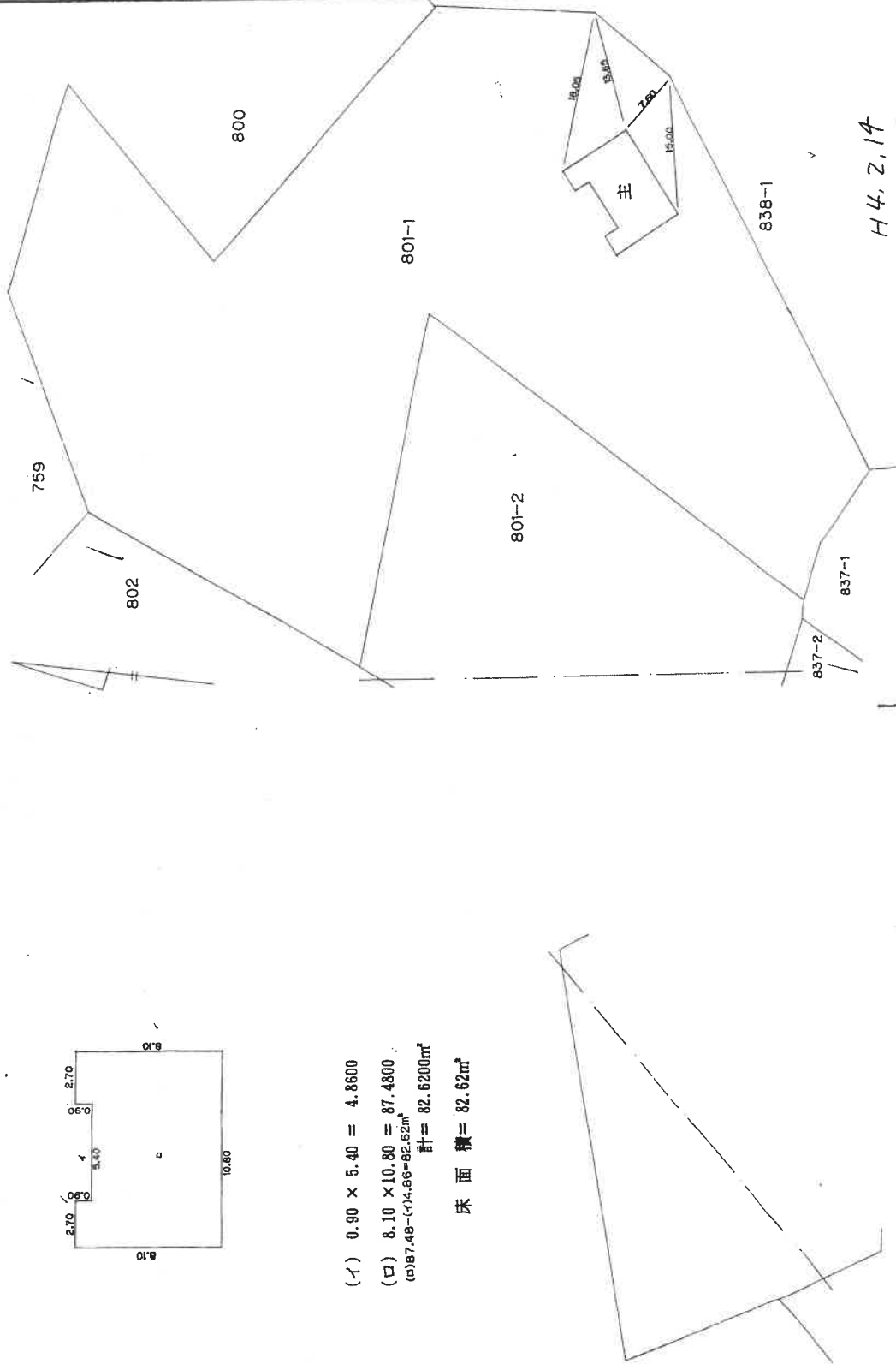
家屋番号

建物の所在
八重山郡竹富町字小浜 801番地1

小浜1号

平成四年貳月壹四日登記

(目加納)



(イ) $0.90 \times 5.40 = 4.8600$
(ロ) $8.10 \times 10.80 = 87.4800$
(ハ) $87.48 - (4.86) = 82.62\text{m}^2$
計 = 82.6200m^2
床面積 = 82.62m^2

(目加納12)

作製者 土地調査家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
---------------	-------------	-----	-------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成4年2月24日

物件52

414081

各階平面図

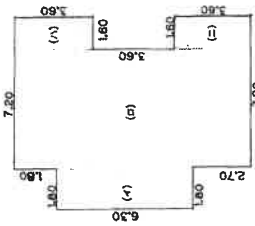
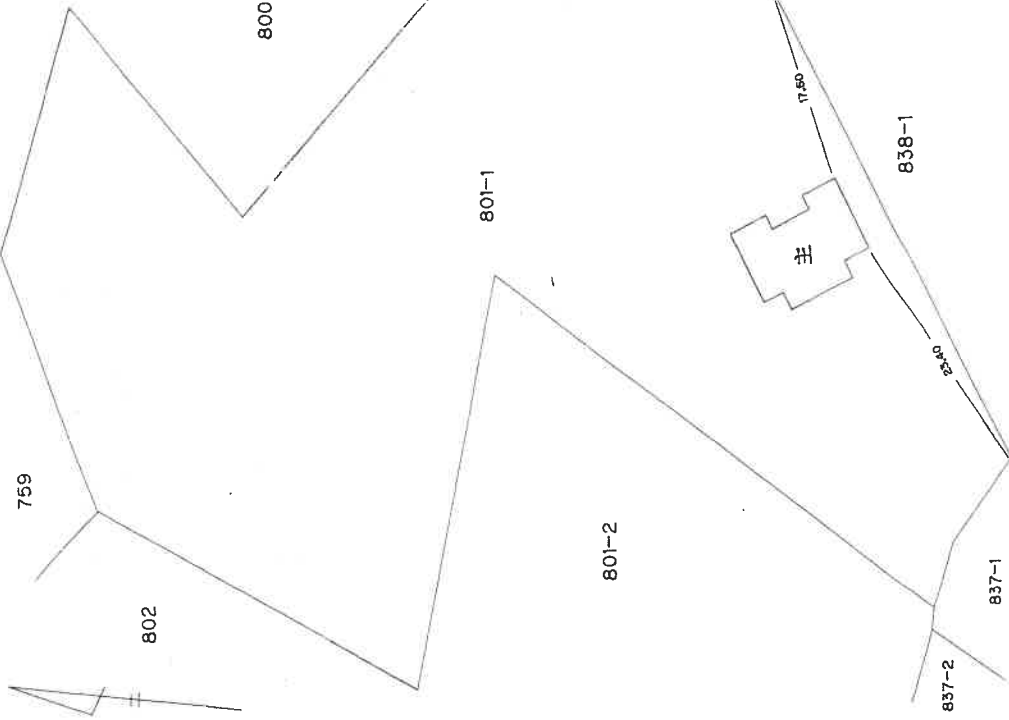
建物図面
各階平面図

家屋番号
801-1-10

建物の所在
八重山郡竹富町字小浜 801番地1

小浜1号

平成四年貳月貳四日登記



- (イ) $6.30 \times 1.80 = 11.3400$
 - (ロ) $10.80 \times 5.60 = 60.4800$
 - (ハ) $3.60 \times 1.60 = 5.7600$
 - (ニ) $3.60 \times 1.60 = 5.7600$
- 計 = 83.3400m^2
床面積 = 83.34m^2

(日調基)

(日調基12)

縮尺
1/500

縮尺
1/250

申請人

作製者
土地
家屋

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年12月28日

物件54

414076

各階平面図

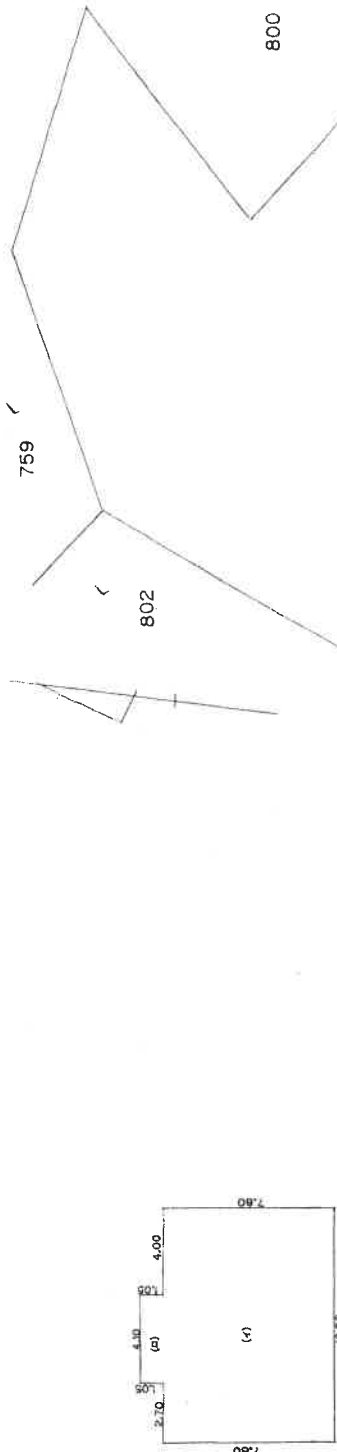
建物図面
各階平面図

家屋番号 801-1-5

建物の所在 八雲山間部住宅開発事業地区第1地区第1種住居地域1

小紙番号

12.28



(イ) $10.80 \times 7.80 = 84.24$ ✓
 (ロ) $4.10 \times 1.05 = 4.305$ ✓
 計 = 88.545
 床面積 = 88.54㎡

(日調基12)

12.28

(日調基)

作製者

土地調査
家屋

申請人

縮尺 1/250

日作製)

縮尺 1/500

(紙)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成4年2月24日

物件57

414097

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

837-1

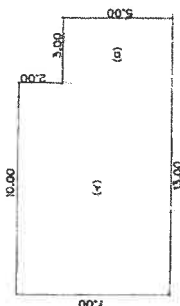
建物の所在

八重山郡竹富町字小浜 837番地 1

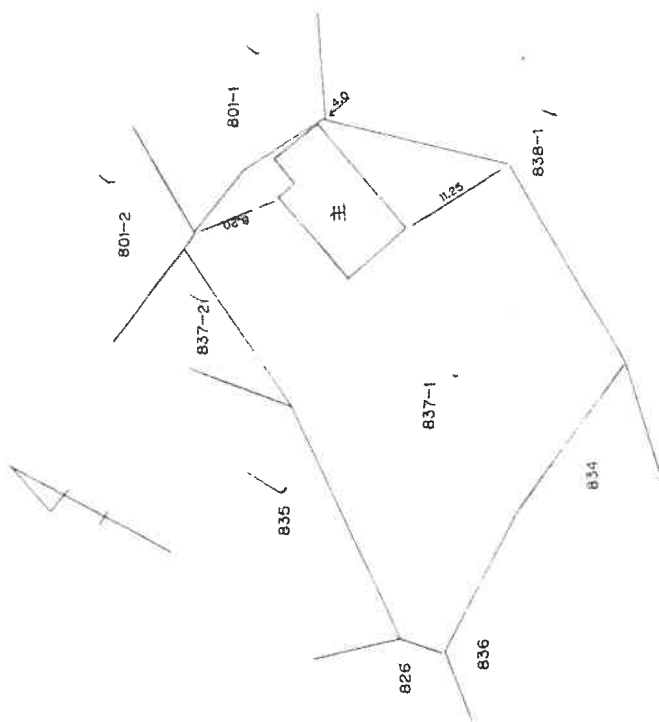
小浜1号

平成四年四月四日登記

(日加納)



(イ) $10.00 \times 7.00 = 70.00$
(ロ) $5.00 \times 3.00 = 15.00$
計 = 85.00
床面積 = 85.00㎡



H4.2.24

作製者
土地調査
家屋

(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年12月26日

目的外建物 3

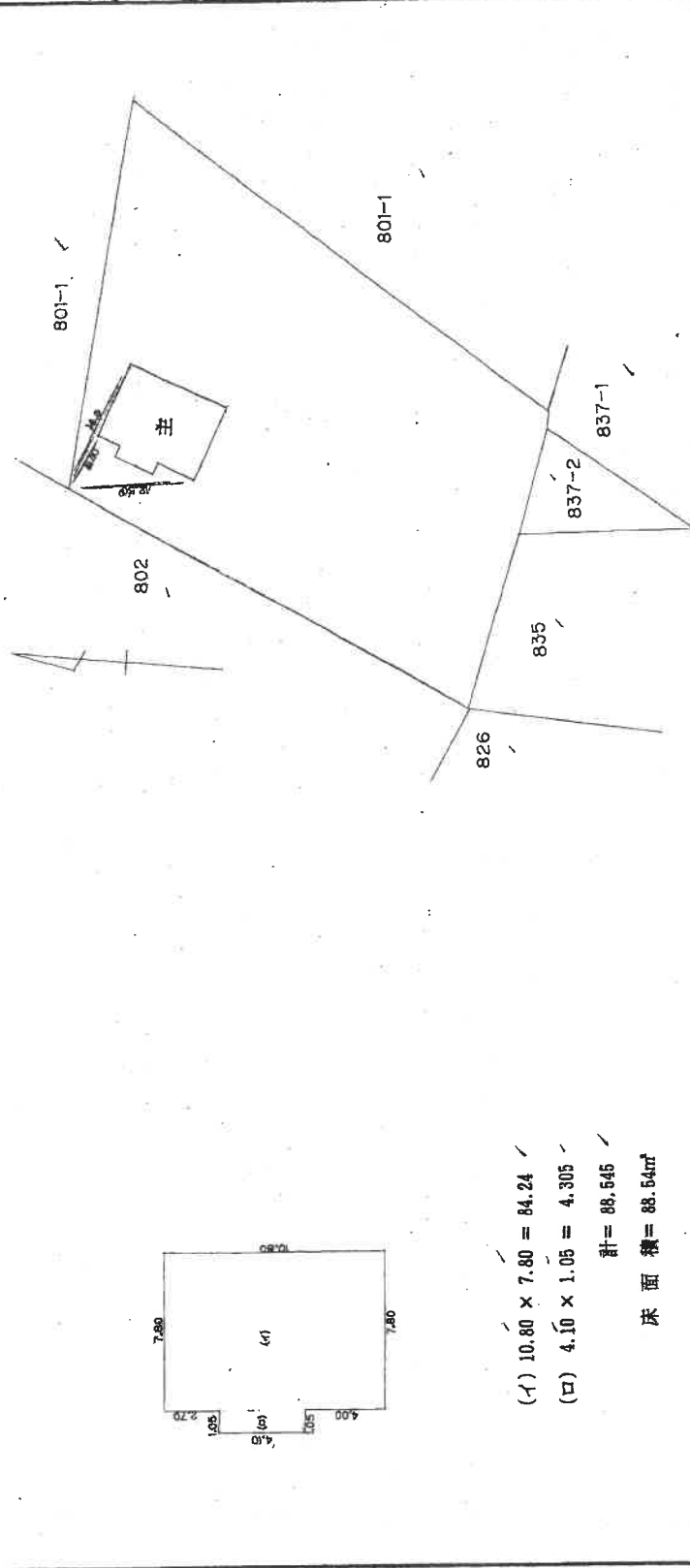
414088

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 801-2-7

建物の所在 八重山郡竹富町字小浜 801番地 2 小浜1号



(目録表)

3.12.26

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(複製)

作製者 土地調査士 家屋

(目録表12)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成30年11月29日

目的外建物 4

414083

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

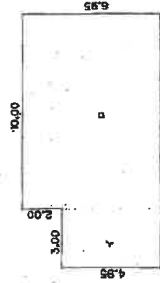
801-1-2-3

建物の所在

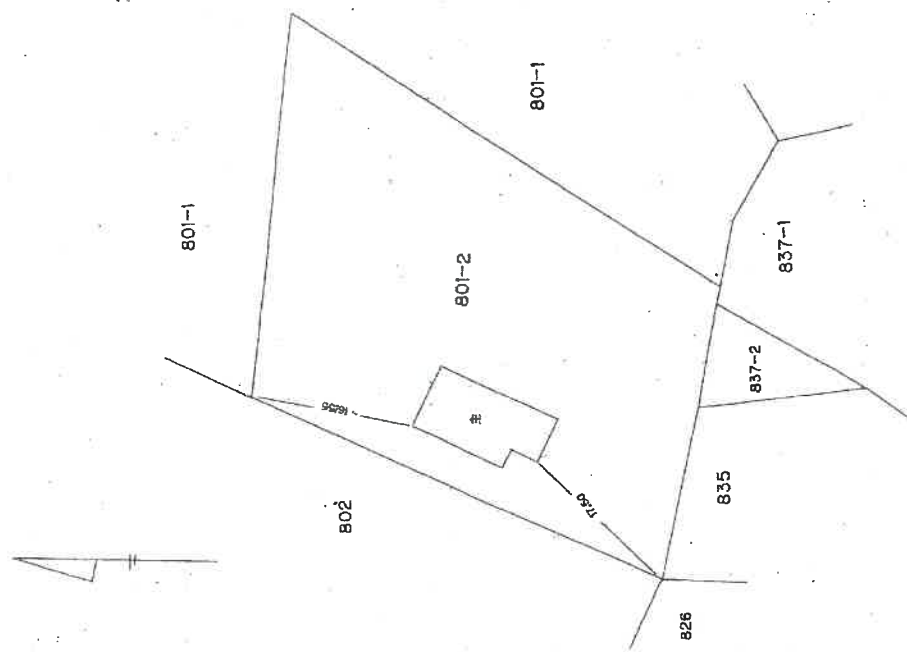
八重山郡竹富町字小浜 801番地2

小浜1号

2/3



(イ) $4.95 \times 3.00 = 14.8500$
 (ロ) $6.86 \times 10.00 = 68.6000$
 計 = 84.3500m^2
 床面積 = 84.35m^2



(目録第12)

(目録第)

作製者

土地調査士
佐藤

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

414082

各階平面図

目的外建物 5

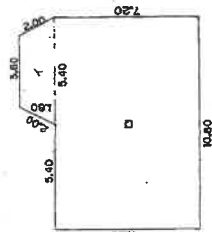
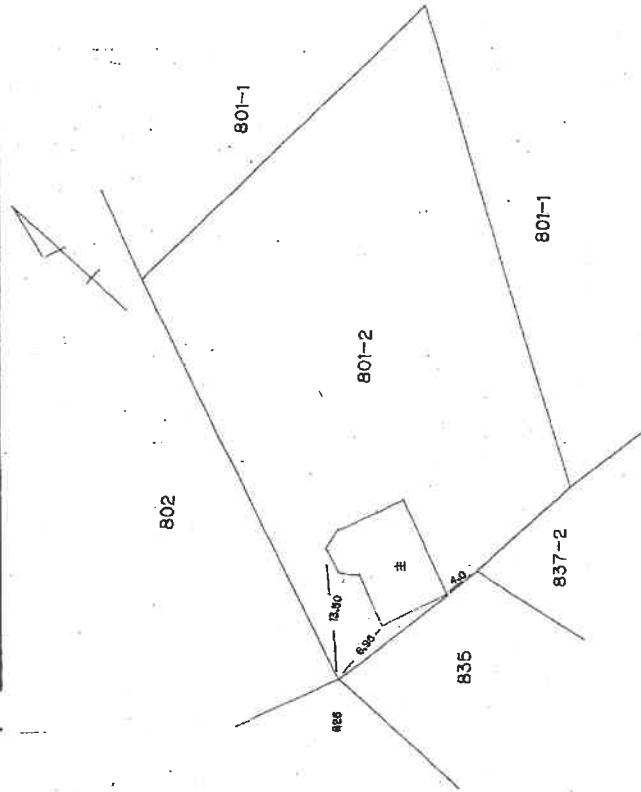
建物図面
各階平面図

家屋番号	801-2-1
建物の所在	八重山郡竹富町字小浜 801番地2 小浜1号

平成

参年 拾月 式九日

(日 冊 葉)



$$\begin{aligned}
 (イ) & (3.60 + 5.40) \times 1.80 \div 2 = 16.10' \\
 (ロ) & 10.60 \times 7.20' = 77.76' \\
 \text{計} & = 93.86\text{m}^2 \\
 \text{床面積} & = 93.86\text{m}^2
 \end{aligned}$$

(目録 12)

作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------------	-------------	-----	-------------

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

414086

各階平面図

目的外建物 6

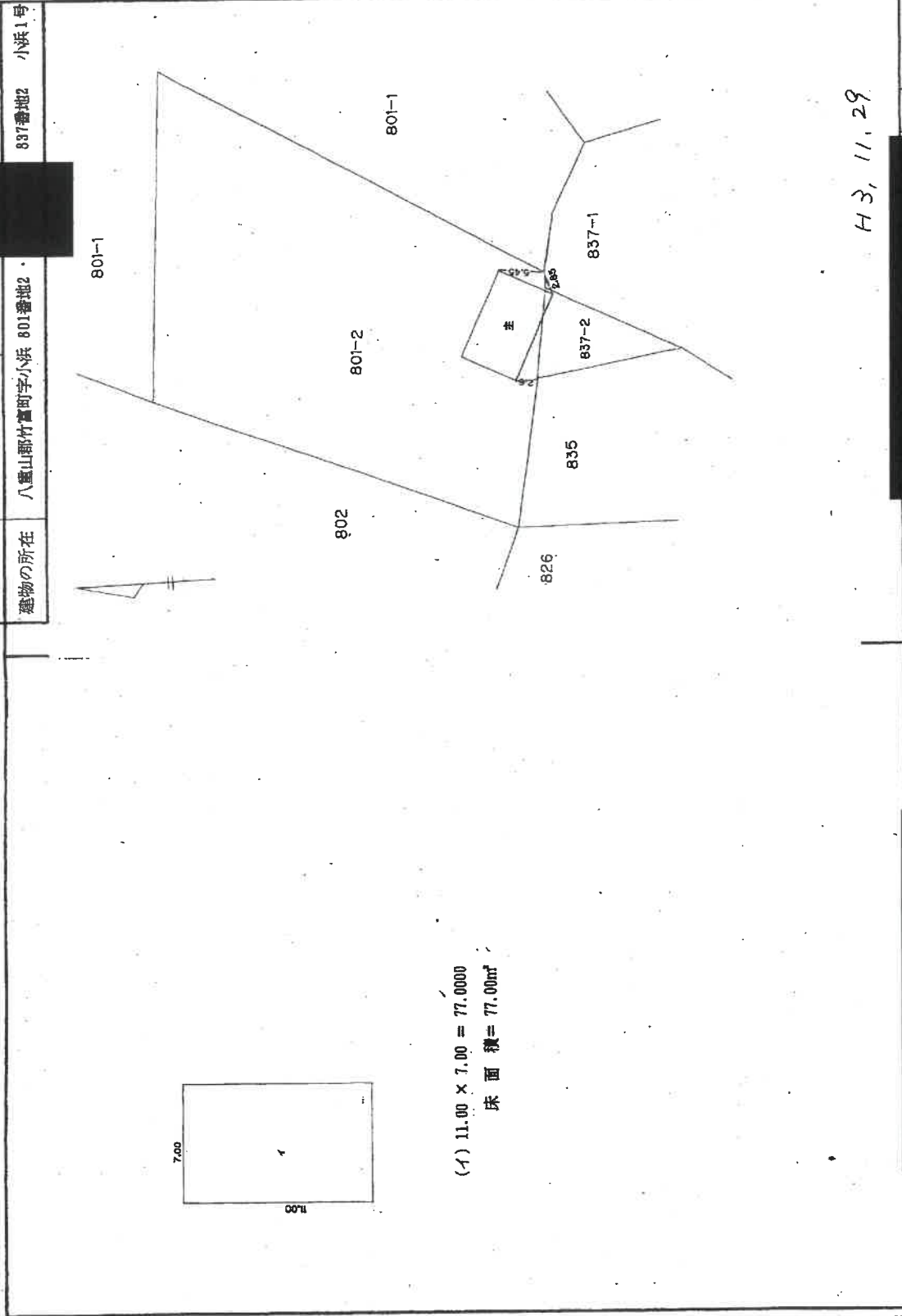
家屋番号 80/-2-3

建物の所在 八雲山郡竹富町字小浜 801番地2

837番地2 小浜1号

平成 参年 拾月 玖日

(目加新)



(目録表12)

作製者 土地所有 家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-------------------	-------------	-----	-------------

(日本土地家屋調査士会連合会印)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

目的外建物 7

414096

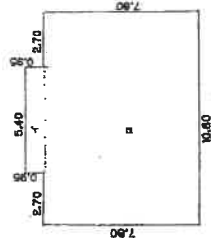
各階平面図

建物図面
各階平面図

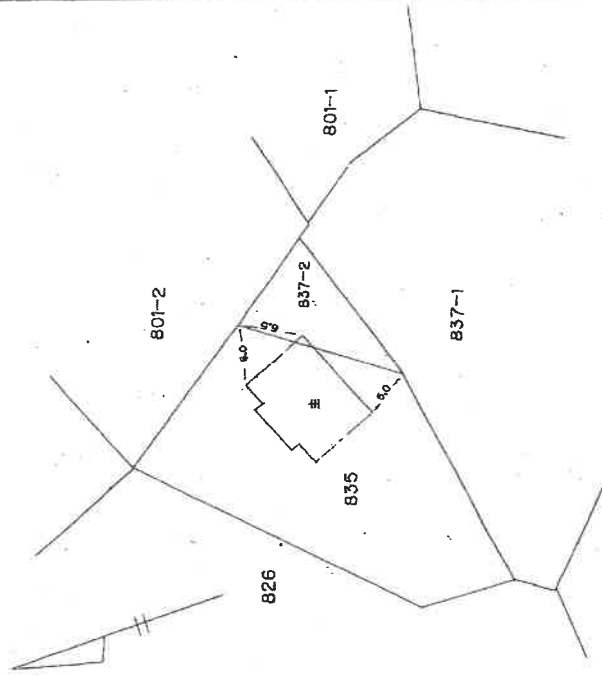
家屋番号 835-1

建物の所在 八雲山郡竹富町字小浜 835番地・837番地2 小浜1号

1-64



- (イ) $0.85 \times 5.40 = 5.1300$
- (ロ) $7.80 \times 10.80 = 84.2400$
- 計 = 89.3700m^2
- 床面積 = 89.37m^2



(目録表12)

(目録表)

H 3, 11, 29

作製者 土地調査士 佐藤 孝雄

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3→A4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会)

[土地建物位置関係図]

目的土地:31,32,34,35,37,38,40,41,43,45,47,49,51,53,55,56,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,95,96,97,98,99

目的建物:33,36,39,42,44,46,48,50,52,54,57

目的外建物:3[801番2の7], 4[801番2の2], 5[801番2の1], 6[801番2の5], 7[835番1]



N
縮尺 1/1000

【各建物の敷地整理表】

建物[家屋番号]	各建物の敷地		
	土地[地番]	地積	
物件33[801番2の3]	物件31[801番11]	0.31㎡	合計 296.14㎡
	物件32[801番23]	295.83㎡	
物件36[801番2の6]	物件34[801番12]	32.99㎡	合計 359.77㎡
	物件35[801番24]	326.78㎡	
物件39[801番2の4]	物件37[801番13]	111.83㎡	合計 211.76㎡
	物件38[801番25]	99.93㎡	
物件42[801番1の1]	物件40[801番14]	152.31㎡	合計 240.76㎡
	物件41[801番26]	88.45㎡	
物件44[801番1の4]	物件43[801番3]	293.51㎡	
物件46[801番1の3]	物件45[801番5]	304.57㎡	
物件48[801番1の9]	物件47[801番6]	400.37㎡	
物件50[801番1の6]	物件49[801番7]	374.45㎡	
物件52[801番1の10]	物件51[801番8]	266.46㎡	
物件54[801番1の5]	物件53[801番9]	351.62㎡	
物件57[837番1]	物件55[801番10]	26.83㎡	合計 301.20㎡
	物件56[837番5]	274.37㎡	
目的外建物 3 [801番2の7]	物件62[801番15]	4.44㎡	合計 221.87㎡
	物件63[801番18]	217.43㎡	
目的外建物 4 [801番2の2]	物件64[801番19]	221.31㎡	
目的外建物 5 [801番2の1]	物件65[801番20]	197.75㎡	合計 211.80㎡
	物件67[835番1]	14.05㎡	
目的外建物 6 [801番2の5]	物件68[801番22]	135.64㎡	合計 189.94㎡
	物件69[835番2]	11.50㎡	
	物件70[837番3]	5.20㎡	
	物件71[837番7]	37.60㎡	
目的外建物 7 [835番1]	物件66[801番21]	0.13㎡	合計 382.31㎡
	物件72[835番3]	323.45㎡	
	物件73[837番1]	11.17㎡	
	物件74[837番2]	47.56㎡	

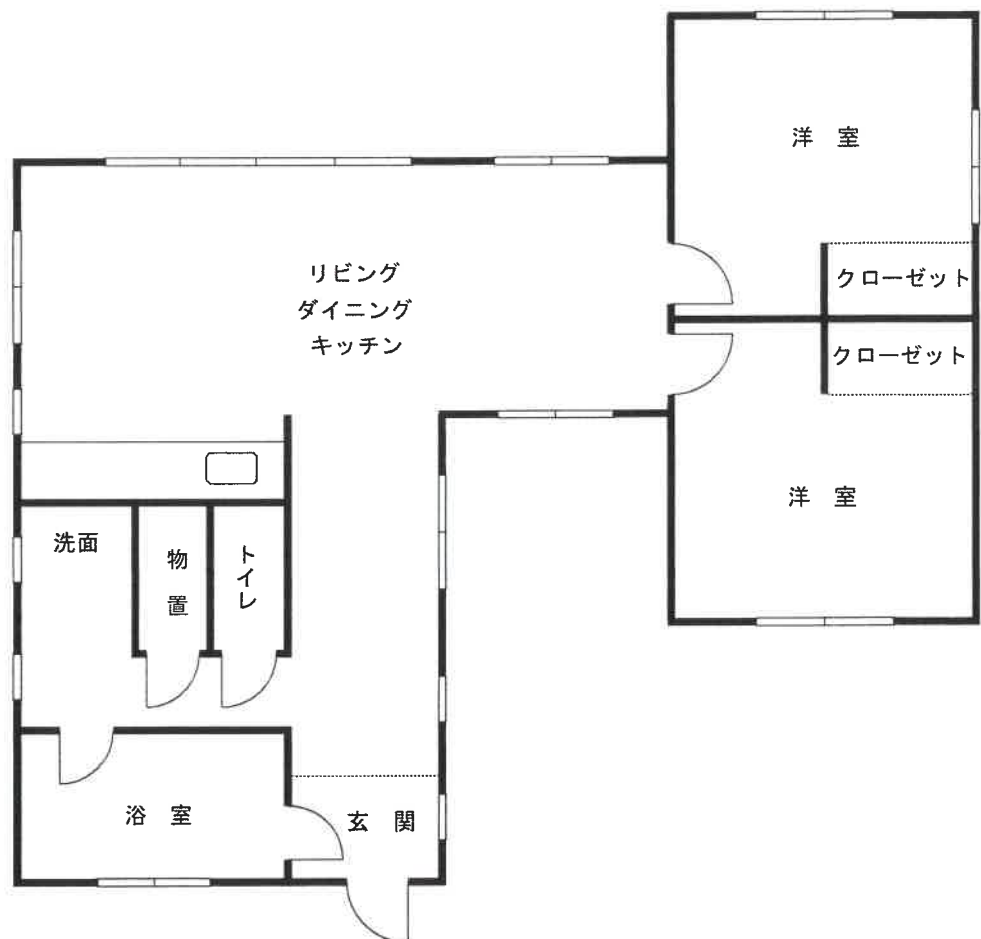
【公衆用道路】

土地[地番]	地積
物件95[801番4]	478㎡
物件96[801番27]	9.84㎡
物件97[801番28]	12㎡
物件98[835番4]	106㎡
物件99[837番4]	113㎡

(31 枚目)

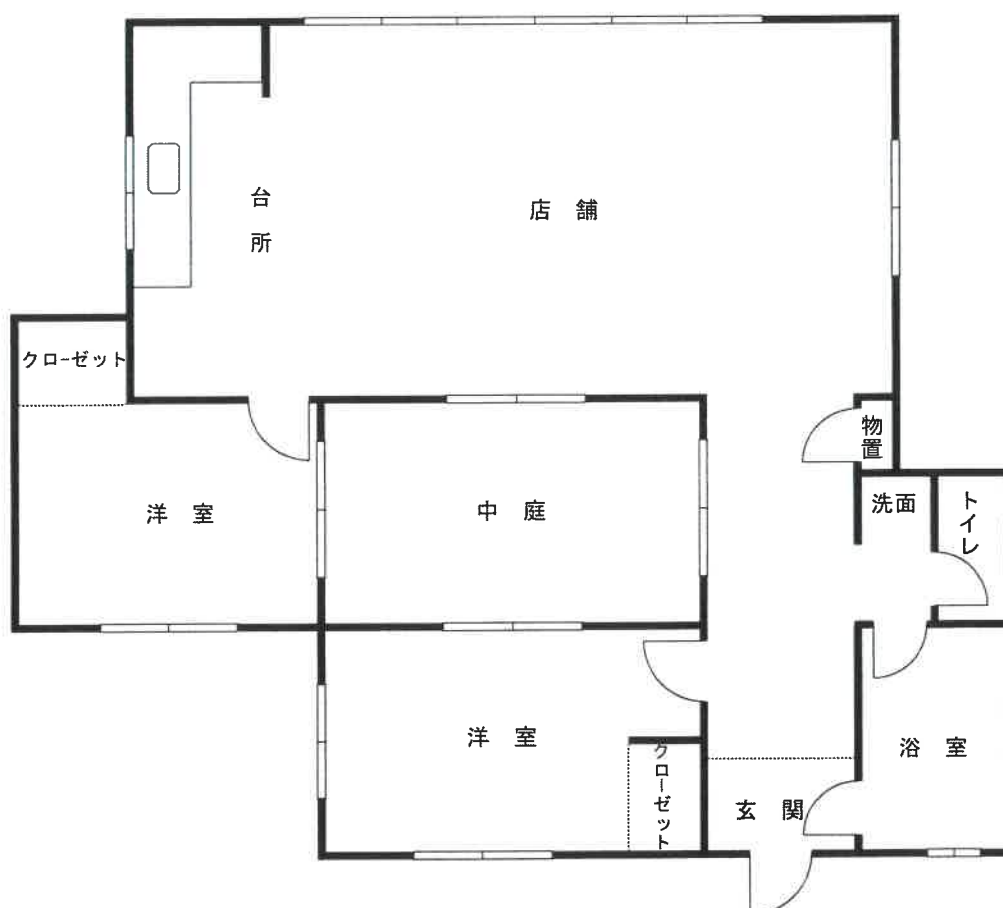
[建物間取図]

物件33



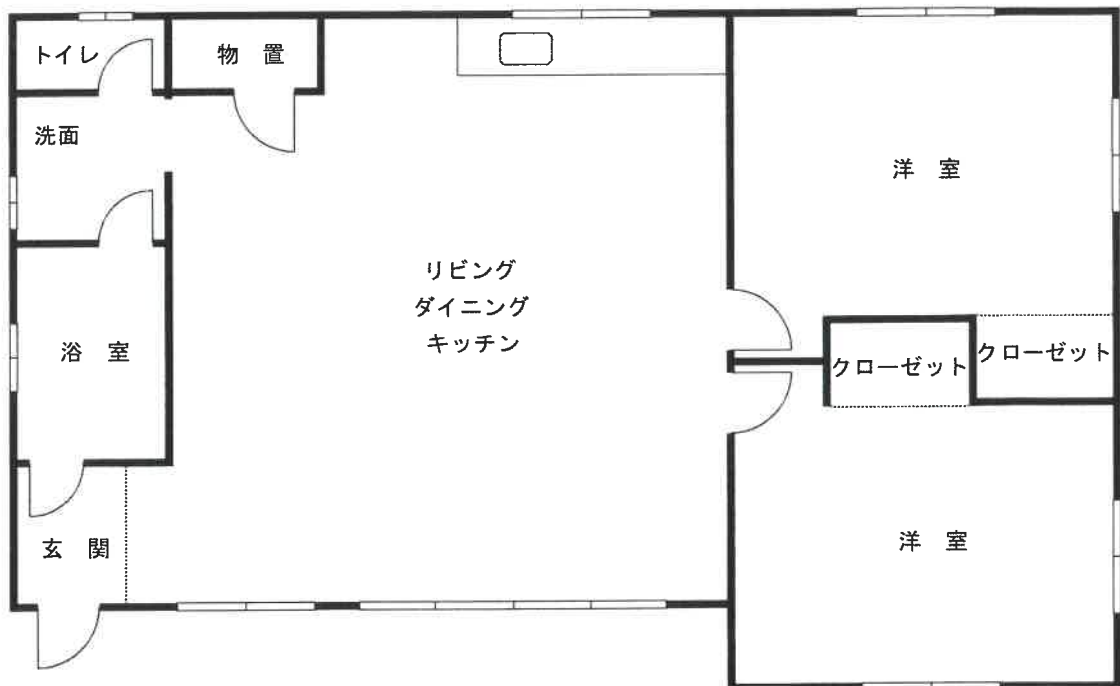
[建物間取図]

物件36



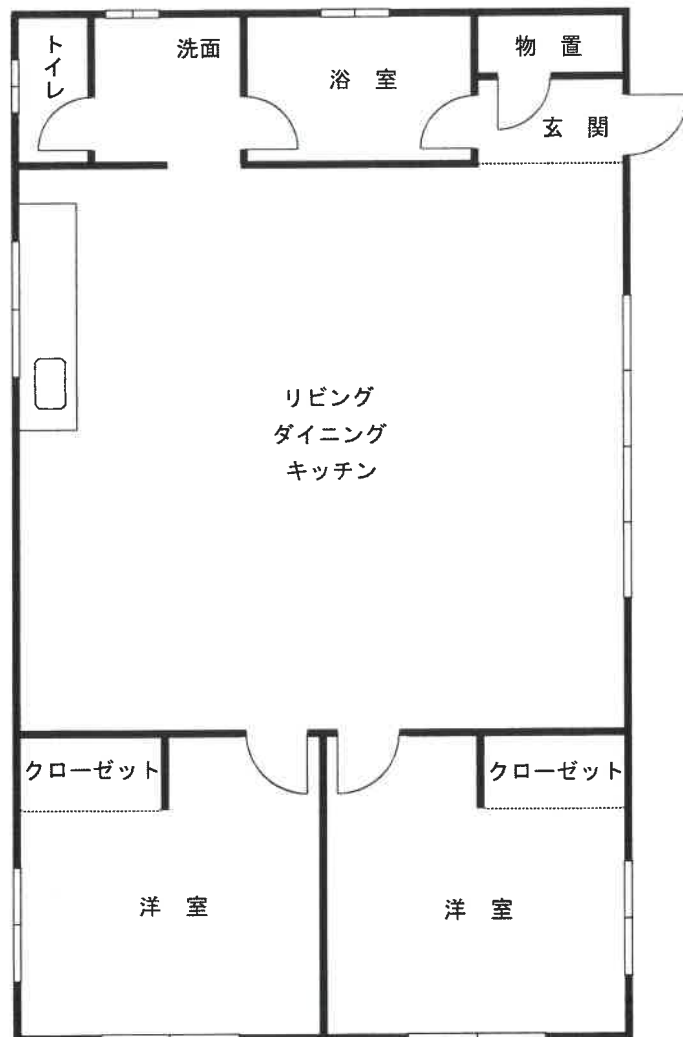
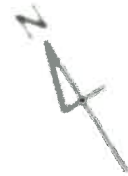
[建物間取図]

物件39



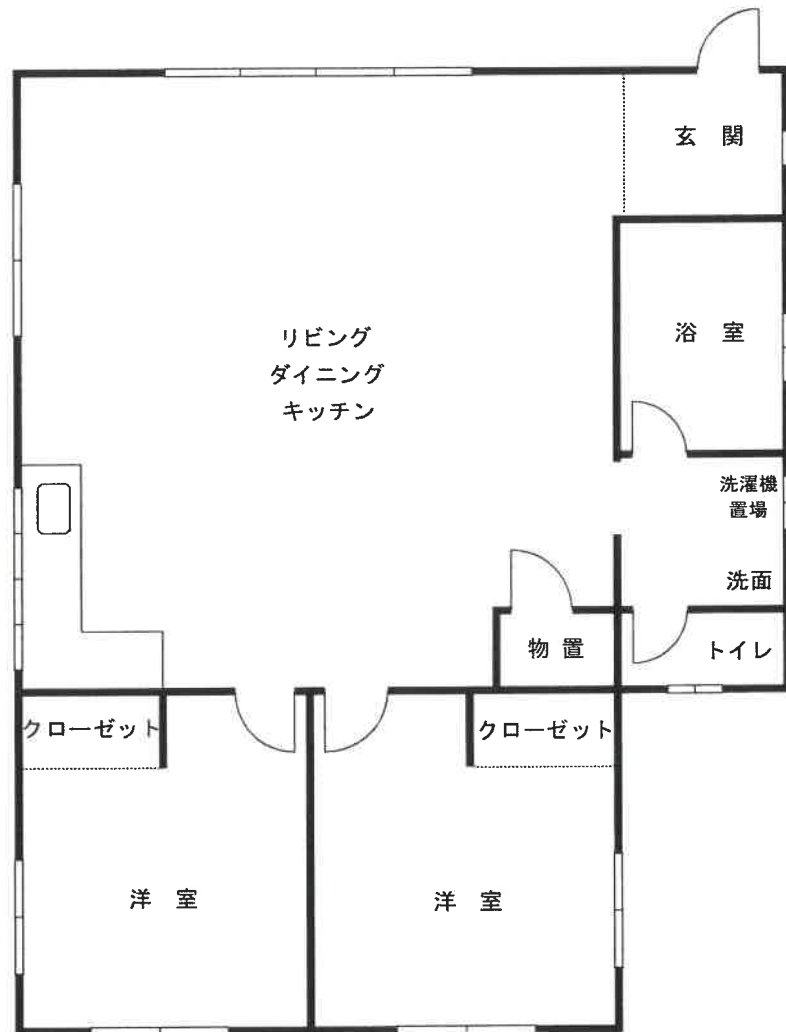
[建物間取図]

物件42



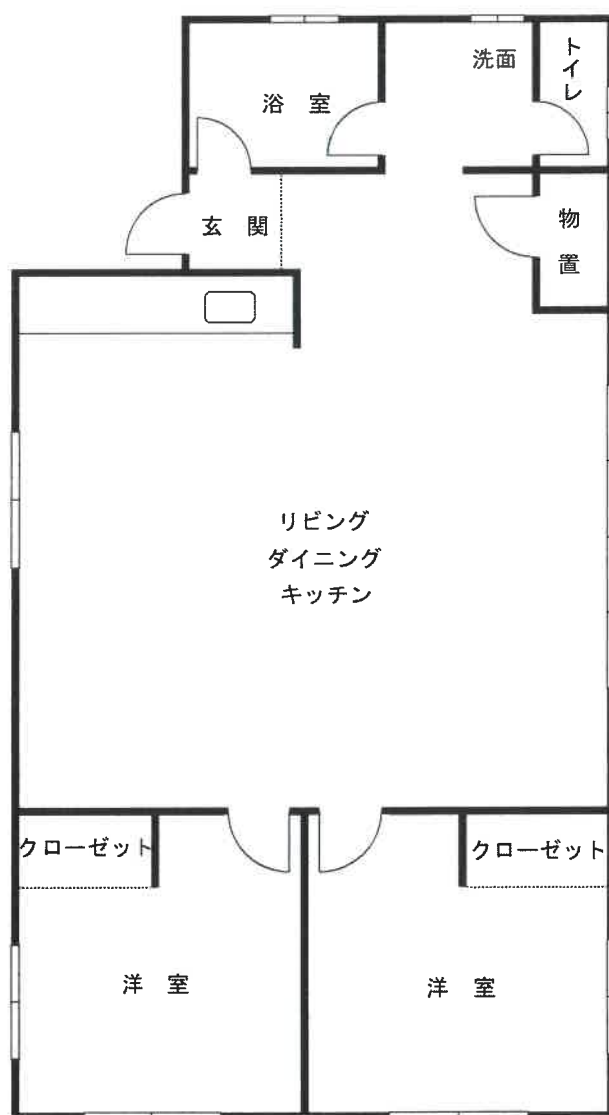
[建物間取図]

物件44



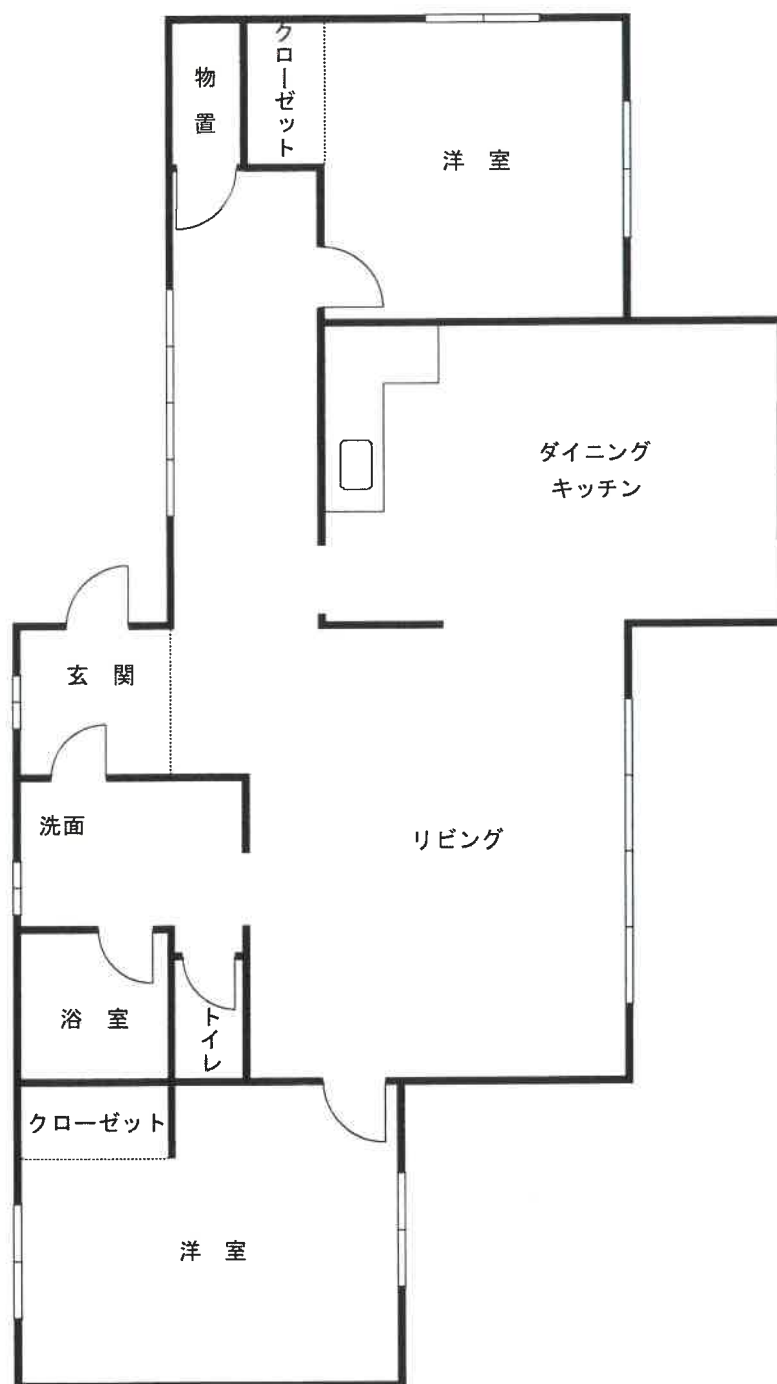
[建物間取図]

物件46



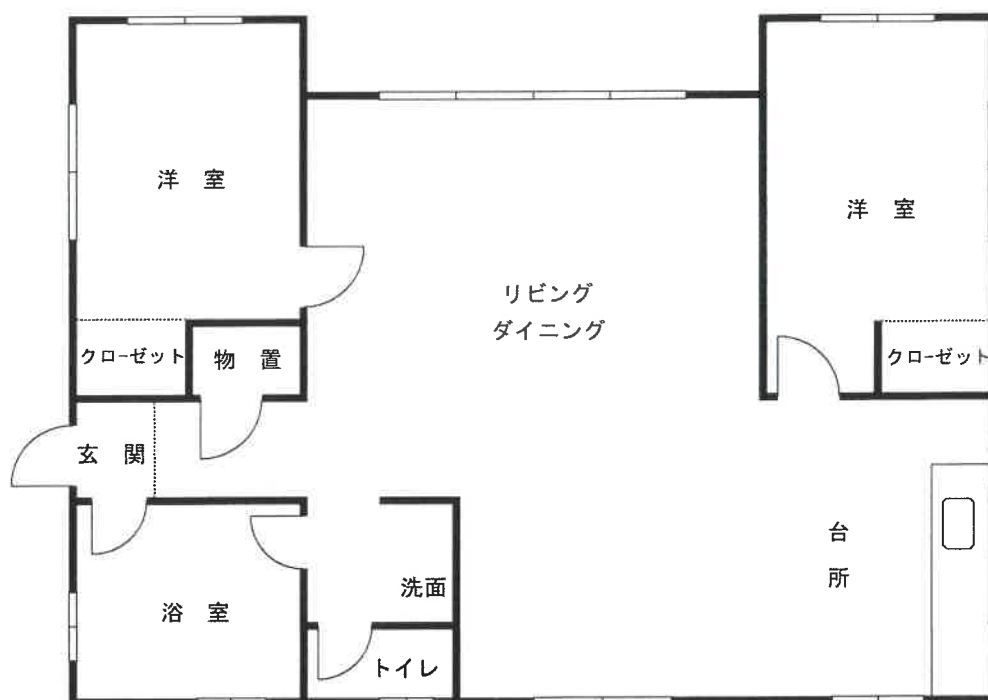
[建物間取図]

物件48



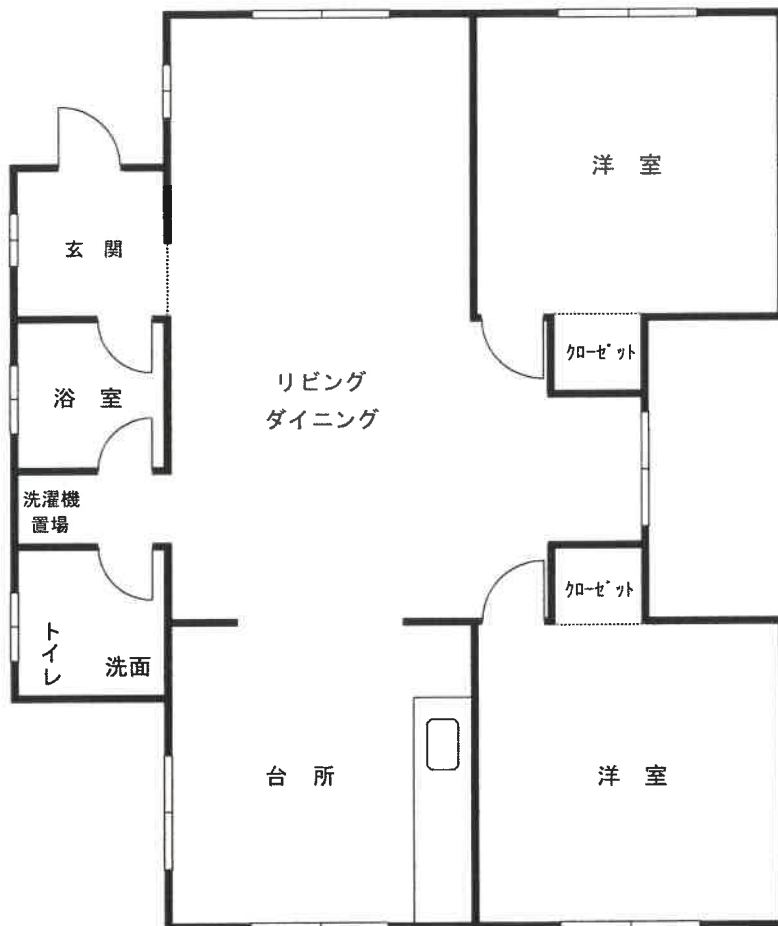
[建物間取図]

物件50



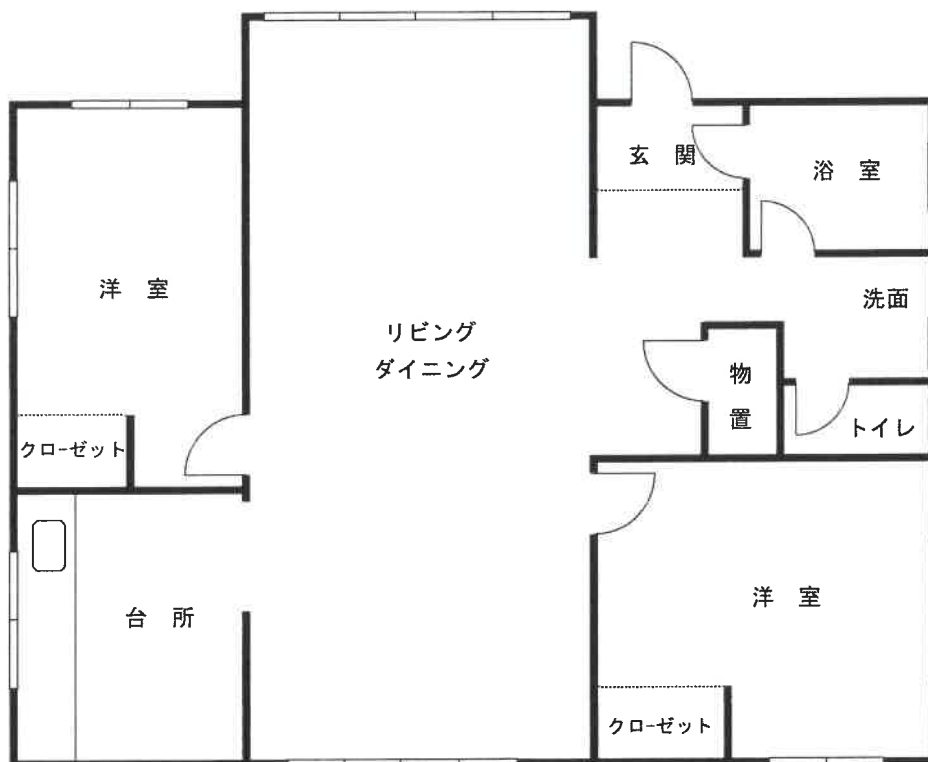
[建物間取図]

物件52



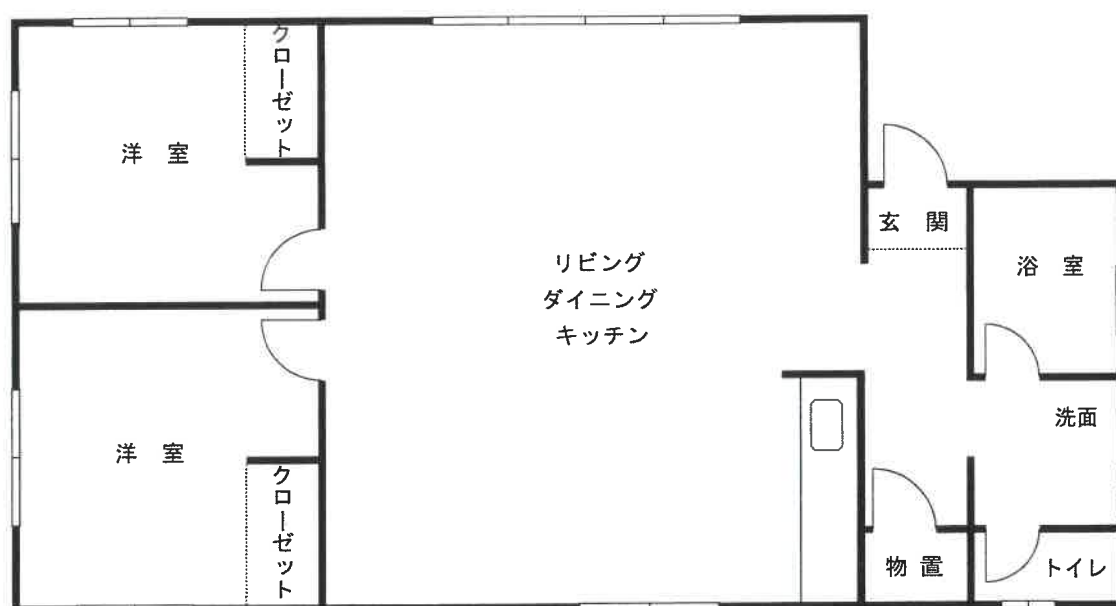
[建物間取図]

物件54



[建物間取図]

物件57



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

接面道路の状況



4

接面道路の状況



5

同上



6

副 本

令和 7 年（ケ）第 40701 号
令和 7 年 5 月 20 日現地調査
令和 7 年 9 月 8 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 31～57, 62～74, 95～99)

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一括価格			
金 77,062,000 円			
内訳価格			
物件 31(土地)	金 1,000 円	物件 32(土地)	金 1,200,000 円
物件 33(建物)	金 4,680,000 円	物件 34(土地)	金 130,000 円
物件 35(土地)	金 1,320,000 円	物件 36(建物)	金 5,040,000 円
物件 37(土地)	金 460,000 円	物件 38(土地)	金 410,000 円
物件 39(建物)	金 5,600,000 円	物件 40(土地)	金 630,000 円
物件 41(土地)	金 370,000 円	物件 42(建物)	金 5,200,000 円
物件 43(土地)	金 1,220,000 円	物件 44(建物)	金 5,620,000 円
物件 45(土地)	金 1,220,000 円	物件 46(建物)	金 5,130,000 円
物件 47(土地)	金 1,300,000 円	物件 48(建物)	金 6,020,000 円
物件 49(土地)	金 1,420,000 円	物件 50(建物)	金 5,070,000 円
物件 51(土地)	金 1,080,000 円	物件 52(建物)	金 4,990,000 円
物件 53(土地)	金 1,380,000 円	物件 54(建物)	金 5,380,000 円
物件 55(土地)	金 100,000 円	物件 56(土地)	金 1,060,000 円
物件 57(建物)	金 5,120,000 円	物件 62(土地)	金 10,000 円
物件 63(土地)	金 730,000 円	物件 64(土地)	金 750,000 円
物件 65(土地)	金 720,000 円	物件 66(土地)	金 1,000 円
物件 67(土地)	金 50,000 円	物件 68(土地)	金 670,000 円
物件 69(土地)	金 60,000 円	物件 70(土地)	金 30,000 円
物件 71(土地)	金 180,000 円	物件 72(土地)	金 1,570,000 円
物件 73(土地)	金 50,000 円	物件 74(土地)	金 230,000 円
物件 95(土地)	金 570,000 円	物件 96(土地)	金 10,000 円
物件 97(土地)	金 10,000 円	物件 98(土地)	金 130,000 円
物件 99(土地)	金 140,000 円		

- 1 一括価格は、物件 31～57、62～74、95～99 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 31、32 の内訳価格は物件 33 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 33 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 34、35 の内訳価格は物件 36 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 36 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 37、38 の内訳価格は物件 39 のための土地利

用権等価格を控除した価格であり、物件 39 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 40、41 の内訳価格は物件 42 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 42 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 43 の内訳価格は物件 44 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 44 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 45 の内訳価格は物件 46 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 46 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 47 の内訳価格は物件 48 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 48 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 49 の内訳価格は物件 50 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 50 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 51 の内訳価格は物件 52 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 52 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 53 の内訳価格は物件 54 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 54 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 55、56 の内訳価格は物件 57 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 57 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 62、63 の内訳価格は目的外建物3のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件 64 の内訳価格は目的外建物4のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件 65、67 の内訳価格は目的外建物5のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件 68～71 の内訳価格は目的外建物6のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件 66、72～74 の内訳価格は目的外建物7のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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

1. 目的物件・土地

番号	登 記				現 況
	所在	地番	地目	地積	
31	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 11	宅地	0.31 m ²	「特記事項」 記載のとおり
32	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 23	宅地	295.83 m ²	同上
34	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 12	宅地	32.99 m ²	同上
35	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 24	宅地	326.78 m ²	同上
37	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 13	宅地	111.83 m ²	同上
38	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 25	宅地	99.93 m ²	同上
40	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 14	宅地	152.31 m ²	同上
41	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 26	宅地	88.45 m ²	同上
43	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 3	宅地	293.51 m ²	同上
45	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 5	宅地	304.57 m ²	同上
47	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 6	宅地	400.37 m ²	同上
49	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 7	宅地	374.45 m ²	同上
51	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 8	宅地	266.46 m ²	同上
53	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 9	宅地	351.62 m ²	同上
55	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 10	宅地	26.83 m ²	同上
56	八重山郡竹富町字小浜コーキ	837 番 5	宅地	274.37 m ²	同上
62	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 15	宅地	4.44 m ²	同上
63	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 18	宅地	217.43 m ²	同上
64	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 19	宅地	221.31 m ²	同上
65	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 20	宅地	197.75 m ²	同上
66	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 21	宅地	0.13 m ²	同上
67	八重山郡竹富町字小浜コーキ	835 番 1	宅地	14.05 m ²	同上
68	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 22	宅地	135.64 m ²	同上
69	八重山郡竹富町字小浜コーキ	835 番 2	宅地	11.50 m ²	同上
70	八重山郡竹富町字小浜コーキ	837 番 3	宅地	5.20 m ²	同上
71	八重山郡竹富町字小浜コーキ	837 番 7	宅地	37.60 m ²	同上
72	八重山郡竹富町字小浜コーキ	835 番 3	宅地	323.45 m ²	同上
73	八重山郡竹富町字小浜コーキ	837 番 1	宅地	11.17 m ²	同上
74	八重山郡竹富町字小浜コーキ	837 番 2	宅地	47.56 m ²	同上

95	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 4	公衆用道路	478 m ²	同上
96	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 27	公衆用道路	9.84 m ²	同上
97	八重山郡竹富町字小浜コーキ	801 番 28	公衆用道路	12 m ²	同上
98	八重山郡竹富町字小浜コーキ	835 番 4	公衆用道路	106 m ²	同上
99	八重山郡竹富町字小浜コーキ	837 番 4	公衆用道路	113 m ²	同上
特記事項					
・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、登記所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地積を採用して評価した。					
住居表示：未実施					

2. 目的物件・建物

番号	登 記					現 況
	所在	家屋番号	種類	構造	床面積	
33	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 2	801 番 2 の 3	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根瓦 重葺陸屋根平家建	76.87 m ²	「特記事項」 記載のとおり
36	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 2	801 番 2 の 6	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	81.94 m ²	同上
39	八重山郡竹富町 字小浜 801 番地 2、 801 番地 1	801 番 2 の 4	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根瓦 重葺陸屋根平家建	95.50 m ²	同上
42	八重山郡竹富町 字小浜 801 番地 1、 801 番地 2	801 番 1 の 1	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	87.48 m ²	同上
44	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 1	801 番 1 の 4	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根・陸 屋根瓦重葺平家建	95.60 m ²	同上
46	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 1	801 番 1 の 3	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	85.00 m ²	同上
48	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 1	801 番 1 の 9	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	100.44 m ²	同上
50	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 1	801 番 1 の 6	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	82.62 m ²	同上

52	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 1	801 番 1 の 10	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	83.34 m ²	同上
54	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 1	801 番 1 の 5	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	88.54 m ²	同上
57	八重山郡 竹富町字小浜 837 番地 1	837 番 1	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	85.00 m ²	同上
特記事項						
・物件 36 は店舗として利用されている。 ・物件 44 の現況床面積は概測 93.7 m²となっている。						

3. 目的外建物

番号	登 記				
	所在	家屋番号	種類	構造	床面積
目的外 建物3	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 2	801 番 2 の 7	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	88.54 m ²
目的外 建物4	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 2	801 番 2 の 2	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	84.35 m ²
目的外 建物5	八重山郡 竹富町字小浜 801 番地 2	801 番 2 の 1	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	85.86 m ²
目的外 建物6	八重山郡竹富町 字小浜 801 番地 2、 837 番地 2	801 番 2 の 5	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根瓦重 葺陸屋根平家建	77.00 m ²
目的外 建物7	八重山郡竹富町 字小浜 835 番地、 837 番地 2	835 番の 1	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	89.37 m ²
特記事項					
・目的外建物3は、物件 62,63 を敷地として利用している。 ・目的外建物4は、物件 64 を敷地として利用している。 ・目的外建物5は、物件 65,67 を敷地として利用している。 ・目的外建物6は、物件 68～71 を敷地として利用している。 ・目的外建物7は、物件 66,72～74 を敷地として利用している。 ・目的外建物3新築年:平成 3 年 12 月 24 日(登記記載) ・目的外建物4～7新築年:平成 3 年 11 月 13 日(登記記載)					

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 31、32、34、35、37、38、40、41、43、45、47、49、51、53、55、56、62～74、95～99）

位置・交通 (道路距離)	最寄港「小浜港」の北西方、道路距離 2.0 km (別添位置図参照)	
付近の状況	小浜島の北部、小浜島フェリーターミナルの北西方約 1.6 km（直線距離）に位置する。当該物件の近隣地域は、コテージ等が建ち並ぶほか未利用地も見られる地域である。 なお、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 的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 西表石垣国立公園普通地域、竹富町景観計画
画地条件	地積：5,346.68 m ² （合計） 形状：やや不整形 東西：約 108m 南北：約 91m 地勢：一部に傾斜、起伏の見られる地勢 その他：—	
接面道路の状況	物件内中央 幅員約 4m舗装私道	
土地の 利用状況等	附属資料「土地建物位置関係図」及び「各建物の敷地整理表」参照。 権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	・現地調査及び官公署からの公表資料を調査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実認められず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。 ・竹富町上下水道課によれば、当該地域に敷設されている水道管の図面を課内で保有していないとのこと。 ・当該物件に至る周辺道路の所有者が、通行許可していないので無権限使用であると主張している。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 33）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 3 年 11 月 13 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

3. 建物の概況及び利用状況（物件 36）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 3 年 11 月 13 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：住宅（2LDK）を店舗利用 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

4. 建物の概況及び利用状況（物件 39）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 3 年 11 月 13 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

5. 建物の概況及び利用状況（物件 42）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 3 年 11 月 13 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

6. 建物の概況及び利用状況（物件 44）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成3年12月24日(新築) 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根・陸屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
床面積(現況)	現況床面積は概測 93.7 m ² となっている。
現況用途等	現況用途：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

7. 建物の概況及び利用状況（物件 46）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成3年12月24日(新築) 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

8. 建物の概況及び利用状況（物件 48）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成4年2月10日(新築) 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

9. 建物の概況及び利用状況（物件 50）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成4年2月10日(新築) 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

10. 建物の概況及び利用状況（物件 52）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 4 年 2 月 10 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

11. 建物の概況及び利用状況（物件 54）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 3 年 12 月 24 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

12. 建物の概況及び利用状況（物件 57）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 4 年 2 月 10 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 31、32、34、35、37、38、40、41、43、45、47、49、51、53、55、56、62～74、95～99(土地)

目的土地等の土地価格（建付地価格）を次のとおり求めた。

区分	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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \div 100 (A)$
物件 33 敷地	31	9,810	0.90	0.31	0.90	2,000
	32	9,810	0.90	295.83	0.90	2,351,000
物件 36 敷地	34	9,810	0.90	32.99	0.90	262,000
	35	9,810	0.90	326.78	0.90	2,597,000
物件 39 敷地	37	9,810	0.92	111.83	0.90	908,000
	38	9,810	0.92	99.93	0.90	812,000
物件 42 敷地	40	9,810	0.92	152.31	0.90	1,237,000
	41	9,810	0.92	88.45	0.90	718,000
物件 44 敷地	43	9,810	0.92	293.51	0.90	2,384,000
物件 46 敷地	45	9,810	0.89	304.57	0.90	2,393,000
物件 48 敷地	47	9,810	0.72	400.37	0.90	2,545,000
物件 50 敷地	49	9,810	0.84	374.45	0.90	2,777,000
物件 52 敷地	51	9,810	0.90	266.46	0.90	2,117,000
物件 54 敷地	53	9,810	0.87	351.62	0.90	2,701,000
物件 57 敷地	55	9,810	0.86	26.83	0.90	204,000
	56	9,810	0.86	274.37	0.90	2,083,000
目的外建物 3 敷地	62	9,810	0.62	4.44	0.90	24,000
	63	9,810	0.62	217.43	0.90	1,190,000
目的外建物 4 敷地	64	9,810	0.63	221.31	0.90	1,231,000
目的外建物 5 敷地	65	9,810	0.67	197.75	0.90	1,170,000
	67	9,810	0.67	14.05	0.90	83,000
目的外建物 6 敷地	68	9,810	0.91	135.64	0.90	1,090,000
	69	9,810	0.91	11.50	0.90	92,000
	70	9,810	0.91	5.20	0.90	42,000
	71	9,810	0.91	37.60	0.90	302,000
目的外建物 7 敷地	66	9,810	0.90	0.13	0.90	1,000
	72	9,810	0.90	323.45	0.90	2,570,000
	73	9,810	0.90	11.17	0.90	89,000
	74	9,810	0.90	47.56	0.90	378,000

区分	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	土地価格(円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \div (\text{A})$
公衆用 道路	95	9,810	0.18	478	—	844,000
	96	9,810	0.18	9.84	—	17,000
	97	9,810	0.18	12	—	21,000
	98	9,810	0.18	106	—	187,000
	99	9,810	0.18	113	—	200,000

ア 標準画地価格 基準地「竹富(県)ー2」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,000 \text{ 円/㎡} \times & \frac{107.1}{100} \times & \frac{100}{104} \times & \frac{100}{63} \div & 9,810 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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 : 1.04 (方位+2%、三方路+2%)

*地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.05 \times 0.97 \times 0.62 \times 1.00 \div 0.63$

イ 個別格差 : 区分ごとに下記のとおり査定した。

	方位		形状		接道		その他		個別格差
物件 33 敷地 :	1.01	×	0.99	×	1.00	×	0.90	≒	0.90
物件 36 敷地 :	1.01	×	0.99	×	1.00	×	0.90	≒	0.90
物件 39 敷地 :	1.02	×	0.98	×	1.02	×	0.90	≒	0.92
物件 42 敷地 :	1.02	×	1.00	×	1.00	×	0.90	≒	0.92
物件 44 敷地 :	1.00	×	1.00	×	1.02	×	0.90	≒	0.92
物件 46 敷地 :	1.00	×	0.99	×	1.00	×	0.90	≒	0.89
物件 48 敷地 :	1.00	×	0.80	×	1.00	×	0.90	≒	0.72
物件 50 敷地 :	1.00	×	0.93	×	1.00	×	0.90	≒	0.84
物件 52 敷地 :	1.00	×	1.00	×	1.00	×	0.90	≒	0.90
物件 54 敷地 :	1.00	×	0.97	×	1.00	×	0.90	≒	0.87
物件 57 敷地 :	1.00	×	0.95	×	1.00	×	0.90	≒	0.86
目的外建物3敷地 :	1.00	×	0.99	×	0.70	×	0.90	≒	0.62
目的外建物4敷地 :	1.00	×	1.00	×	0.70	×	0.90	≒	0.63
目的外建物5敷地 :	1.00	×	0.99	×	0.75	×	0.90	≒	0.67
目的外建物6敷地 :	1.01	×	1.00	×	1.00	×	0.90	≒	0.91
目的外建物7敷地 :	1.01	×	0.97	×	1.02	×	0.90	≒	0.90

道路減価 その他 個別格差
 公衆用道路 : 0.20 × 0.90 ≒ 0.18

※その他 : 一団の大規模地である点を考慮した。

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 33, 36, 39, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 57 (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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷(B)
33	283,000	76.87	0.289	6,287,000
36	283,000	81.94	0.289	6,702,000
39	283,000	95.50	0.289	7,811,000
42	283,000	87.48	0.289	7,155,000
44	283,000	93.7	0.289	7,663,000
46	283,000	85.00	0.289	6,952,000
48	283,000	100.44	0.289	8,215,000
50	283,000	82.62	0.289	6,757,000
52	283,000	83.34	0.289	6,816,000
54	283,000	88.54	0.289	7,241,000
57	283,000	85.00	0.289	6,952,000

標準的単価 補正率 再調達原価

ア 再調達原価： 246,000 円/㎡ × 1.15 ÷ 283,000 円/㎡

※建物の品等、離島地域特有の建築費水準を勘案したうえで補正率を判定した。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。ただし、物件 44 は現況概測面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\begin{aligned}
 \text{物件 33} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 36} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 39} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 42} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 44} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 46} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 48} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 50} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 52} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 54} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289 \\
 \text{物件 57} &: \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289
 \end{aligned}$$

物件番号	n:経過年数	o:残存耐用年数	q:観察減価法による補正率
33	33 年	17 年	△15%
36	33 年	17 年	△15%
39	33 年	17 年	△15%
42	33 年	17 年	△15%
44	33 年	17 年	△15%
46	33 年	17 年	△15%
48	33 年	17 年	△15%
50	33 年	17 年	△15%
52	33 年	17 年	△15%
54	33 年	17 年	△15%
57	33 年	17 年	△15%

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、更に競売市場修正等を施して評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

区分	物件 番号	建付地価格(円) ア(A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ≒(C)	
物件 33 敷地	31	2, 000	0. 25	法定地上権	1, 000	合計 589, 000
	32	2, 351, 000	0. 25	法定地上権	588, 000	
物件 36 敷地	34	262, 000	0. 25	法定地上権	66, 000	合計 715, 000
	35	2, 597, 000	0. 25	法定地上権	649, 000	
物件 39 敷地	37	908, 000	0. 25	法定地上権	227, 000	合計 430, 000
	38	812, 000	0. 25	法定地上権	203, 000	
物件 42 敷地	40	1, 237, 000	0. 25	法定地上権	309, 000	合計 489, 000
	41	718, 000	0. 25	法定地上権	180, 000	
物件 44 敷地	43	2, 384, 000	0. 25	法定地上権	596, 000	
物件 46 敷地	45	2, 393, 000	0. 25	法定地上権	598, 000	
物件 48 敷地	47	2, 545, 000	0. 25	法定地上権	636, 000	
物件 50 敷地	49	2, 777, 000	0. 25	法定地上権	694, 000	
物件 52 敷地	51	2, 117, 000	0. 25	法定地上権	529, 000	
物件 54 敷地	53	2, 701, 000	0. 25	法定地上権	675, 000	
物件 57 敷地	55	204, 000	0. 25	法定地上権	51, 000	合計 572, 000
	56	2, 083, 000	0. 25	法定地上権	521, 000	
目的外 建物 3 敷地	62	24, 000	0. 10	場所の利益	2, 000	
	63	1, 190, 000	0. 10	場所の利益	119, 000	
目的外建 物 4 敷地	64	1, 231, 000	0. 10	場所の利益	123, 000	
目的外 建物 5 敷地	65	1, 170, 000	0. 10	場所の利益	117, 000	
	67	83, 000	0. 10	場所の利益	8, 000	
目的外 建物 6 敷地	68	1, 090, 000	0. 10	場所の利益	109, 000	
	69	92, 000	0. 10	場所の利益	9, 000	
	70	42, 000	0. 10	場所の利益	4, 000	
	71	302, 000	0. 10	場所の利益	30, 000	
目的外 建物 7 敷地	66	1, 000	0. 10	場所の利益	0	
	72	2, 570, 000	0. 10	場所の利益	257, 000	
	73	89, 000	0. 10	場所の利益	9, 000	
	74	378, 000	0. 10	場所の利益	38, 000	

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権または場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(A・B)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) イ(C)	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
31	2,000	-1,000		0.85	0.80	1,000
32	2,351,000	-588,000		0.85	0.80	1,200,000
33	6,287,000	+589,000	1.00	0.85	0.80	4,680,000
34	262,000	-66,000		0.85	0.80	130,000
35	2,597,000	-649,000	1.00	0.85	0.80	1,320,000
36	6,702,000	+715,000	1.00	0.85	0.80	5,040,000
37	908,000	-227,000		0.85	0.80	460,000
38	812,000	-203,000		0.85	0.80	410,000
39	7,811,000	+430,000	1.00	0.85	0.80	5,600,000
40	1,237,000	-309,000		0.85	0.80	630,000
41	718,000	-180,000		0.85	0.80	370,000
42	7,155,000	+489,000	1.00	0.85	0.80	5,200,000
43	2,384,000	-596,000		0.85	0.80	1,220,000
44	7,663,000	+596,000	1.00	0.85	0.80	5,620,000
45	2,393,000	-598,000		0.85	0.80	1,220,000
46	6,952,000	+598,000	1.00	0.85	0.80	5,130,000
47	2,545,000	-636,000		0.85	0.80	1,300,000
48	8,215,000	+636,000	1.00	0.85	0.80	6,020,000
49	2,777,000	-694,000		0.85	0.80	1,420,000
50	6,757,000	+694,000	1.00	0.85	0.80	5,070,000
51	2,117,000	-529,000		0.85	0.80	1,080,000
52	6,816,000	+529,000	1.00	0.85	0.80	4,990,000
53	2,701,000	-675,000		0.85	0.80	1,380,000
54	7,241,000	+675,000	1.00	0.85	0.80	5,380,000
55	204,000	-51,000		0.85	0.80	100,000
56	2,083,000	-521,000		0.85	0.80	1,060,000
57	6,952,000	+572,000	1.00	0.85	0.80	5,120,000
62	24,000	-2,000		0.85	0.80	10,000
63	1,190,000	-119,000		0.85	0.80	730,000
64	1,231,000	-123,000		0.85	0.80	750,000
65	1,170,000	-117,000		0.85	0.80	720,000
66	1,000	-0		0.85	0.80	1,000
67	83,000	-8,000		0.85	0.80	50,000
68	1,090,000	-109,000		0.85	0.80	670,000
69	92,000	-9,000		0.85	0.80	60,000
70	42,000	-4,000		0.85	0.80	30,000
71	302,000	-30,000		0.85	0.80	180,000
72	2,570,000	-257,000		0.85	0.80	1,570,000
73	89,000	-9,000		0.85	0.80	50,000
74	378,000	-38,000		0.85	0.80	230,000
95	844,000	-		0.85	0.80	570,000
96	17,000	-		0.85	0.80	10,000
97	21,000	-		0.85	0.80	10,000
98	187,000	-		0.85	0.80	130,000
99	200,000	-		0.85	0.80	140,000

一括価格(合計)	77,062,000
----------	------------

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：一部権利関係が輻輳している点、周辺道路の所有者が利用許可を得ることを求めている点、物件の一部が公衆用道路である点から市場性の減退を考慮した。

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6 参考価格資料

地価調査価格 竹富(県)－2

所 在：八重山郡竹富町字小浜村内 77 番

価 格：6,000 円/㎡ (対前年変動率＋7.1%)

位 置：小浜港の南西方、道路距離 1.5 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：593 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側幅員約 5m 町道、三方路

用途指定等：都計外

地 域 の 概 要：農家住宅の多く建ち並ぶ農家集落地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 現況各階平面図
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

(B I T 用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。)

以 上

[位置図]



[scale:1/10,000]

物件31～57, 62～74, 95～99



基準地[竹富(県)-2]