

不動産競売事件の入札のルールが変わりました。

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

入札時に入札書ごとに下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札が無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札が無効となります (追完不可)。

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

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

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

※ (入札方法に関する問合せ先)

那覇地方裁判所 執行官室 ☎098-833-1422 (直通)

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

令和7年（ケ）第40605号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、評価書に加え、評価書の「補充書」があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 2 日 午前 9 時 30 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 23 日 午前 9 時 45 分 那覇地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,930,000 7,144,000	一括	1,786,000	158,165	0
1	410,000				
2	170,000				
3	8,350,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原船浦 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原船浦 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0. 8 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原6 6 1 番地1 0、6 6 1 番地1 1 |
| | 家屋 番号 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4. 8 0平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | ホテル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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3】

合同会社SEA APPLEが占有している。同社の代表者は本件所有者である。同社の賃借権は抵当権に後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

・売却対象外の土地（地番661番1、地番661番8）を通行のため利用している。

【物件番号1】

・現況調査時点では、本件土地を要役地、売却対象外の近隣地である地番661番1、地番661番8を承役地とする地役権設定登記があったが、調査の結果、当該近隣地はその後他の競売手続きで売却され、それに伴い当該地役権（承役地）設定登記は抹消されている。なお、本件手続きにおいて、本件土地の要役地登記は抹消しない。

【物件番号3】

本件建物のために、売却対象外の土地（地番661番1の一部）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。



《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原船浦 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原船浦 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0. 8 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原6 6 1 番地 1 0、6 6 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4. 8 0平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | ホテル |



令和 6年(ケ)第 5 号
令和 6年 9月30日受理
令和 7年 1月24日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原船浦 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原船浦 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0. 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八重山郡竹富町字上原 6 6 1 番地 1 0、6 6 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4. 8 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	「住居表示未実施」		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
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：道路に接面しない。 本件土地を要役地として隣地（地番 6 6 1－1 及び 6 6 1－8）に地役権が設定されている。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：ホテル ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を ホテル（休業中）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	本件建物の浄化槽が隣地（地番 6 6 1－1）に設置されている。 本件建物の出入りは、上記地役権以外の場所を利用している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	□債務者 ■合同会社SEA APPLE		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■ホテル		
■関係人(■ A (占有会社代表者兼所有者))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	令和 5年10月ころ		
最初の契約日	令和 5年10月ころ		
契約等	期間	令和 5年10月ころ から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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	毎月 金160,000円 (毎月15日限り 翌月分支払) □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			
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係)		
1	所 在	八重山郡竹富町字上原船浦
	地 番	6 6 1 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 7 8 1 平方メートル (☐ 全部 ☒ 6 6 . 6 8 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	八重山郡竹富町字上原船浦
	地 番	6 6 1 番 8
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路
	地 積	3 2 平方メートル (☐ 全部 ☒ 8 . 6 4 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	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

目的外土地 1 , 2 の概況(その2) (物件1～3関係)			
■関係人(■ A (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■使用借権 (目的外土地1のみ・物件3関係) ■地役権 (物件1, 2関係)	
占有開始時期		令和 2年 6月29日 (物件1, 2), 令和 3年 1月 5日 (物件3)	
最初の契約等	契約日	令和 2年 6月29日 (物件1, 2), 令和 3年 1月 5日 (物件3)	
	期間	上記占有開始時期 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
契約当事者	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
	地代・支払時期等		
地代前払		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
敷金・保証金		□ない □ある (金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある ()	
訴訟提起等		□ない □ある (地方裁判所 支部 平成 年()第 号) □係属中 □終局 ()	
その他			
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件土地を要役地として通行地役権を設定している隣地の所有者（B）あてに照会書を作成して送付したところ、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返戻された。よって、通行及び利用に関しての金銭の授受については、本件土地所有者（A）のみの陳述により認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A（占有会社代表者兼所有者）	本件建物等の賃料等について、契約では取り決めをしていますが、一度も支払いはしていません。 現在本件建物の電気等を停止しているので、部屋内のカビ等が発生しています。 本件建物の浄化槽の設置及び同建物への出入りのため隣地を利用していますが、使用料等の支払いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 0 月 3 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手 所有者あて要請書作成・送付
6 年 1 1 月 2 1 日 11 : 20 - 12 : 10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, A (所有者兼占有会社代表者) と面談
6 年 1 2 月 2 0 日 10 : 00 - 10 : 10	執行官室	B (目的外土地所有者) あて照会書作成・送付
7 年 1 月 1 0 日	執行官室	A (所有者) から電話で聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写

（注）本図は、公図の写しである。



S = 1/500

①

5

525-5

397-50

397-49

525-6

物件 1

524

物件 2

526

①

527-5

661-10

661-11

660

661-1

662

661-8

661-3

661-199

657-5

657-6

657-3

657-4

658-3

657-1

658-5

658-2

658-1

659

530-1

531-2

531

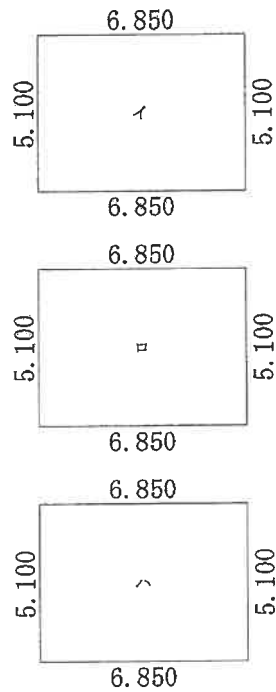
531-1

532-6

529-1

各 階 平 面 図

物 件 3



求 積 表

イ	6.850 × 5.100 =	34.935000
ロ	6.850 × 5.100 =	34.935000
ハ	6.850 × 5.100 =	34.935000
合 計		104.805000
床面積		104.80㎡

作 製 者

縮尺

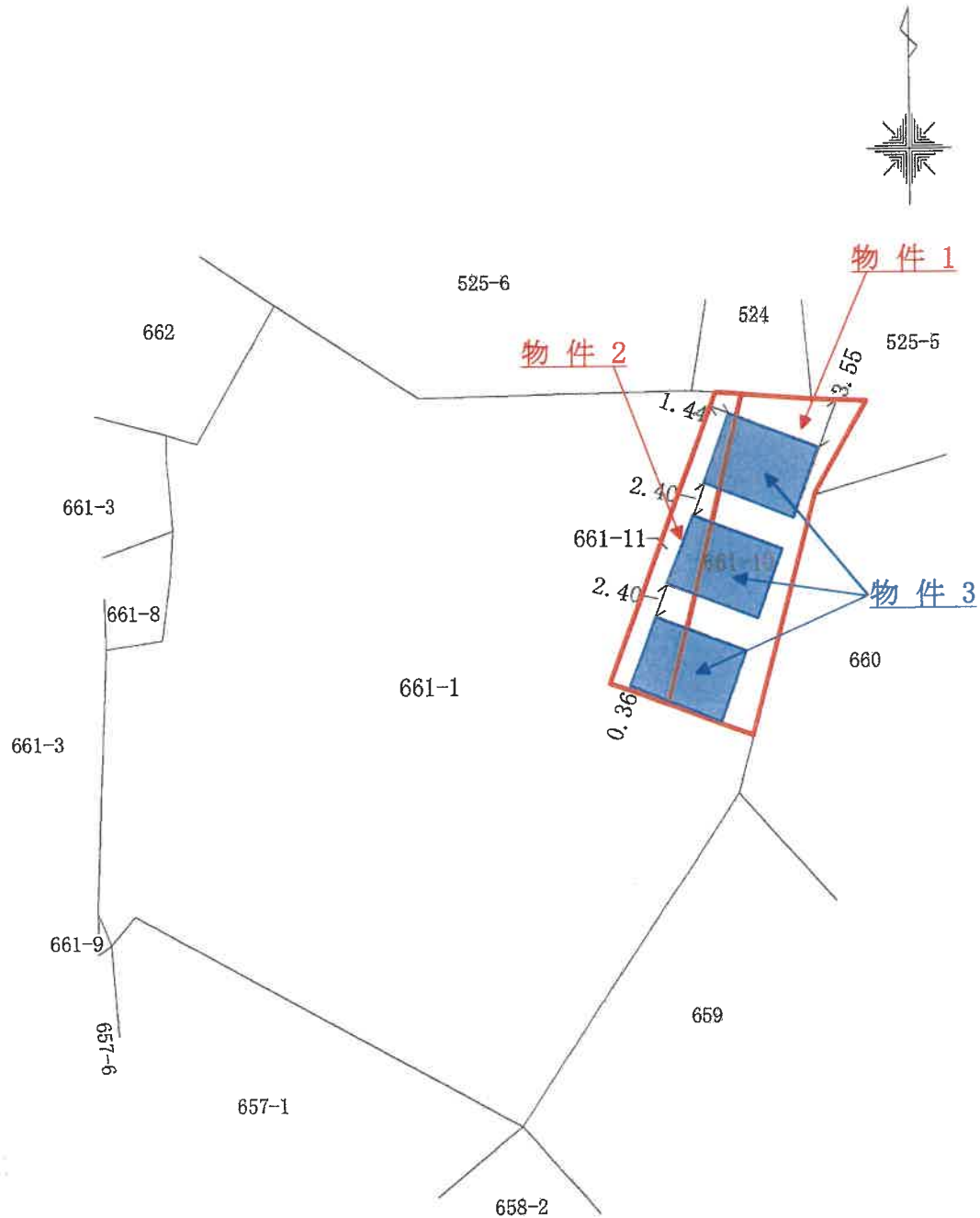
1

250

家屋番号	661-10
------	--------

建物図面

建物の所在	八重山郡竹富町字上原661番地10、661番地11
-------	---------------------------

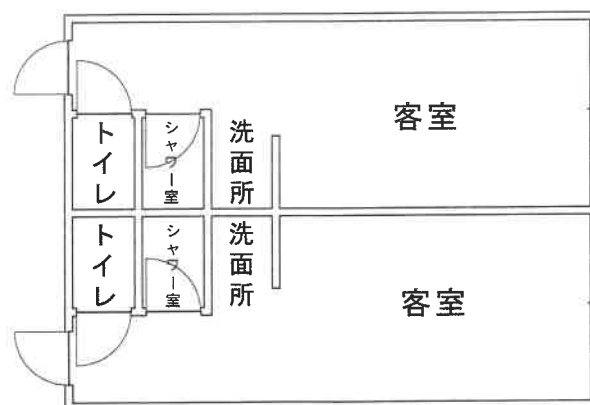
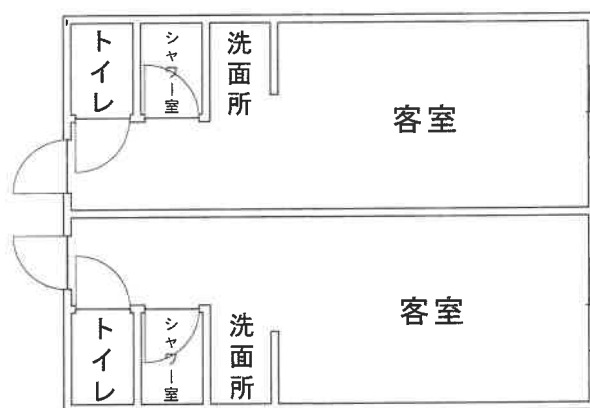
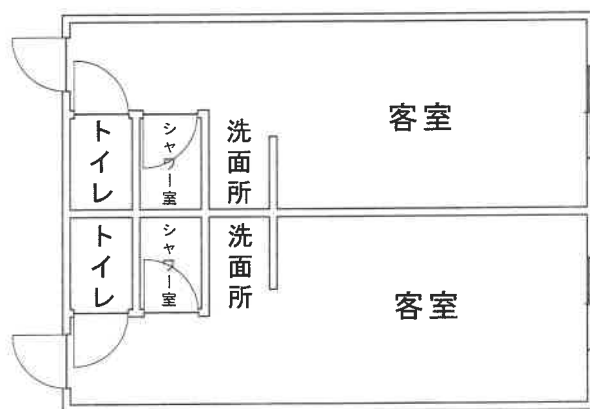


申請人		縮尺	1 500
-----	--	----	----------

土地建物位置関係図

間取図

物件 3



写真撮影方向
No

幅員約6.5m町道

662

物件3の浄化槽

524

物件3

660

664
661-7
661-3
661-8
661-2

661-1

661-11
661-10

661番8の土地のうち、物件1の
ための地役権が設定されている
部分
8.64㎡（登記上）

661番1の土地のうち、物件1の
ための地役権が設定されている
部分
66.68㎡（登記上）

物件2のうち、物件1の
ための地役権が設定
されている部分
8.72㎡（登記上）

656
657
657-4
657-2
657-3
657-4
656-2

658-1
658-5
658-2

532-6
531-1

本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物の裏側の状況



5

本件建物の浄化槽が設置されている場所の状況



6

地役権が設定されている場所(電信柱と建物の間)の状況



7

実際に通行している場所の状況



8



令和6年(ケ)第5号
令和6年11月21日 現地調査
令和7年2月14日 評価

那覇地方裁判所石垣支部 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 10,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 440,000 円
物件2 (土地)	金 170,000 円
物件3 (建物)	金 10,010,000 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	八重山郡竹富町字上原船浦 661番10 宅地 165.29㎡	特記事項記載 のとおり
2	所在地目地積	八重山郡竹富町字上原船浦 661番11 宅地 70.82㎡	同上
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	八重山郡竹富町字上原661番地10、 661番地11 661番10 共同住宅 コンクリートブロック造陸屋根平家建 104.80㎡	同上
番号	特記事項		
1、2	・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。		
3	・公簿上の記載と次の点が異なる。 種類：ホテル		
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 (道路距離)	「上原」バス停の北方約340m（徒歩約5分）	
付近の状況	竹富町西表島の北部に位置し、近隣地域は一般住宅のほか、ペンション等の宿泊施設や未利用地が見られる住宅地域である。 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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 西表石垣国立公園 普通地域
画地条件	地積：236.11㎡（物件1、2合計） 形状：ほぼ長方形 東西：約10m 南北：約23m 地勢：ほぼ平坦 接道：無道路地	
接面道路の状況	接面道路なし。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件3を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実認められず、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。 ・物件1を要役地として、隣接する物件2及びその隣接地（661番1、661番8）に通行地役権が設定されている。但し、661番1と661番8の土地の地役権が設定されている範囲を現地で確認したところ、傾斜地で雑草等も生えており、通行ができない状況となっている。	

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）：令和3年1月5日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：31年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹き付け仕上 内 壁：モルタル仕上、クロス貼り等 天 井：インシュレーションボード等 床：フローリング、タイル敷き等 設 備：電気設備、給排水、衛生設備等 その他：なし
床面積（現況）	「第3 目的物件記載のとおり」
現況用途等	現況用途：ホテル 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 室内に雨漏りや白蟻の浸食の被害は見られないが、室内にカビ等が発生している箇所や外壁にひび割れ（クラック）が見られる箇所があり、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者以外の者が本建物をホテル（休業中）として使用している。（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。）
特 記 事 項	・本建物の浄化槽が隣接地（661番1）に設置されている。 ・物件の西方を走る道路（町道）から本建物への出入りは、通行地役権の承役地（661番1、661番8）を利用しているが、地役権が設定されている部分が傾斜地で雑草等も生えており、通行ができない状況となっていることから、地役権が設定されている部分以外を利用している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～2、通行地役権の承役地(661番1、661番8)(土地)

目的土地及び通行地役権の承役地について建付地価格等を次のとおり求めた。

尚、物件2については、①地役権が設定されている部分と②その他の部分に分けて建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,890	0.64	165.29	0.90	940,000
2①	9,890	0.64	8.72	0.90	50,000
2②	9,890	0.64	62.10	0.90	350,000
2計					400,000
承役地 (661番1)	9,890	0.90	66.68	1.00	590,000
承役地 (661番8)	9,890	0.90	8.64	1.00	80,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 竹富(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$10,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.8/100 \times 100/105 \times 100/98 = 9,890\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 三方路 標準化補正率

$1.03 \times 1.02 = 1.05$

◇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

$0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

イ 個別格差：物件1、2：0.64(無道路地－36)

承役地(661番1、661番8)：

方位 形状 敷地内に段差 一部未利用地 個別格差

$1.00 \times 0.98 \times 0.95 \times 0.97 = 0.90$

(地役権が設置されている部分のみならず661番1と661番8の一体地全体の個別格差率を求めた。)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：物件1、2：0.90（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－10%と査定した。）

（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求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正等 イ			
3	190,000	1.10	104.80	0.778	17,040,000

イ 品等修正等：離島地域特有の建築費水準を勘案して+10%の修正を行った。

ウ 現況床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 31 \text{ 年} / 35 \text{ 年} = 0.421$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 26 \text{ 年} / 30 \text{ 年} = 0.288$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 11 \text{ 年} / 15 \text{ 年} = 0.105$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.864$
- ⑤ 観察減価：0.900（保守管理の状態を考慮して－10%と査定した。）
- ⑥ 現価率：④×⑤＝0.778

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

	権利が及ぶ土地	建付地価格等 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
i	物件1	940,000	0.25	法定地上権	240,000
ii	物件2①	50,000	0.25	法定地上権	10,000
iii	物件2②	350,000	0.25	法定地上権	90,000
iv	物件2①	50,000	0.10	地役権	5,000
v	661番1	590,000	0.10	地役権	60,000
vi	661番8	80,000	0.10	地役権	8,000

イ 土地利用権等割合：物件1、物件2に対する物件3の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。
物件2については、物件1のための地役権が設定されており（物件2①の部分）、その割合を10%と査定した。
661番1及び661番8についても、物件1のための地役権が設定されており、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ, 1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) エ) 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	940,000	-240,000 (法定地上権) +70,000 (地役権)	1.00	0.72	0.80	440,000
2	400,000	-100,000 (法定地上権) -5,000 (地役権)	1.00	0.72	0.80	170,000
3	17,040,000	+340,000 (法定地上権)	1.00	0.72	0.80	10,010,000
一括価格 (合計)						10,620,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：下記のとおり査定した

(ア) 物件 1 から控除及び物件 1 に加算する土地利用権等価格：〔前記 2 (1) の i のウ (法定地上権) を控除し、iv～vi のウの合計額 (地役権) を加算した。〕

240,000 円 (法定地上権)

5,000 円 + 60,000 円 + 8,000 円 = 70,000 円 (地役権)

(イ) 物件 2 から控除する土地利用権等価格：〔前記 2 (1) の ii～iii のウの合計額 (法定地上権) と iv のウ (地役権) を控除した。〕

10,000 円 + 90,000 円 = 100,000 (法定地上権)

5,000 円 (地役権)

(ウ) 物件 3 に加算する土地利用権等価格：〔前記 2 (1) の i～iii のウの合計額 (法定地上権) を加算した。〕

240,000 円 + 10,000 円 + 90,000 円 = 340,000 円 (法定地上権)

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：①宿泊施設及びその敷地で、買主が極めて限定されること、②隣接地に建物の浄化槽があること、③西方の町道に出るために、隣接地を利用しなければならず、地役権が設定されてはいるが、設定されている部分は通行できず、そのほかの部分を通行している事等を考慮して、－28%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。

本頁以下余白

第6 参考価格資料

地価調査価格 [竹富(県)－3]

所 在：八重山郡竹富町字南風見仲屋敷29番3

住居表示：一

価 格：10,000円/㎡(対前年比+3.1%)

位 置：「大富」停の北東方約230m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：708㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.5m町道、三方路

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅のほか空地も介在する区画整然とした農家集落地域

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





公 図 写

作成日: 2019.04.10



S = 1/500

①

5

397-49

397-50

525-5

525-6

662

物件 1

物件 2

524

526

661-8

661-3

661-10

661-11

660

661-1

530-1

659

657-1

531-2

531

658-5

658-2

531-1

658-1

532-6

521-1

6-199

657-5

657-6

657-3

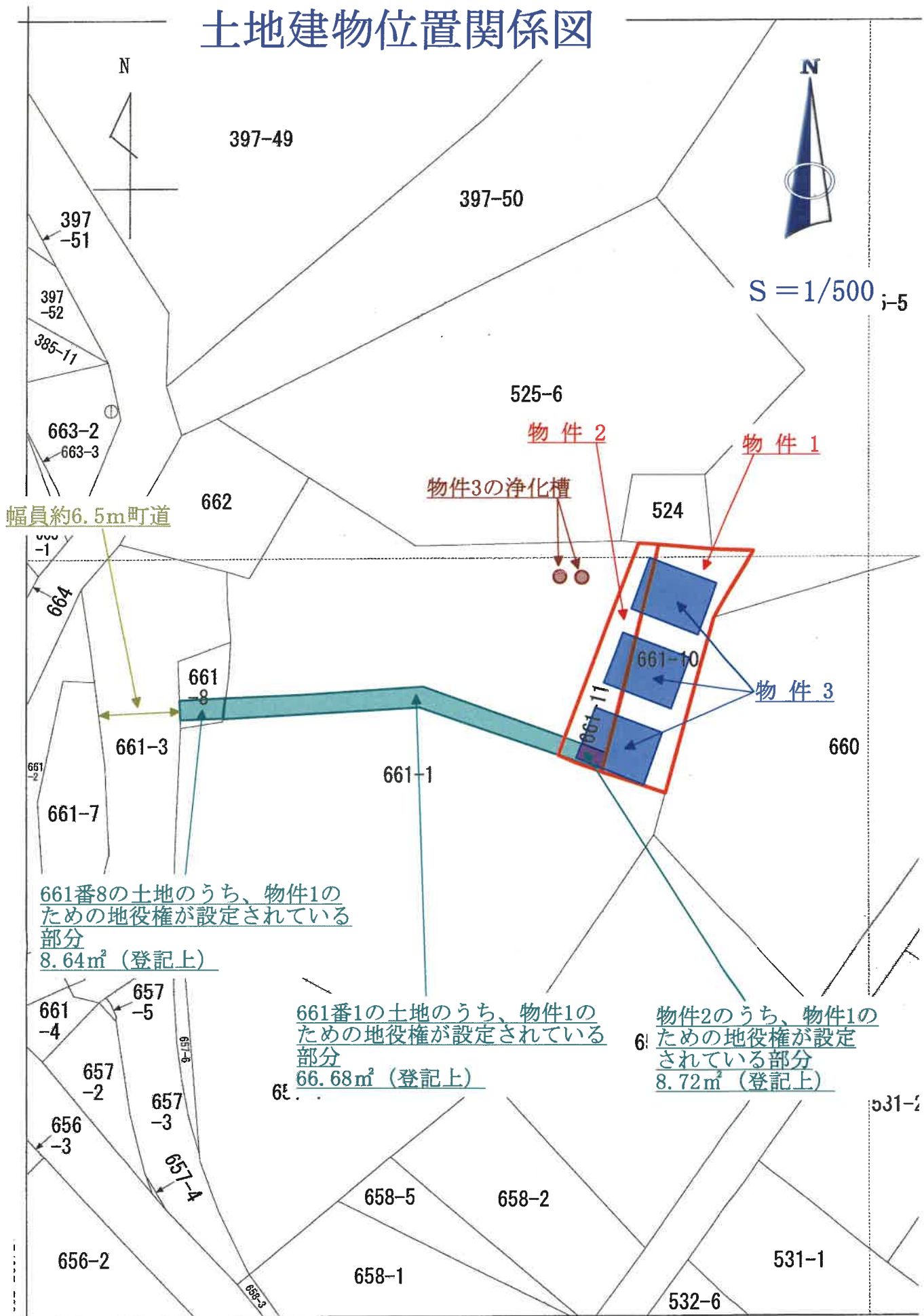
657-4

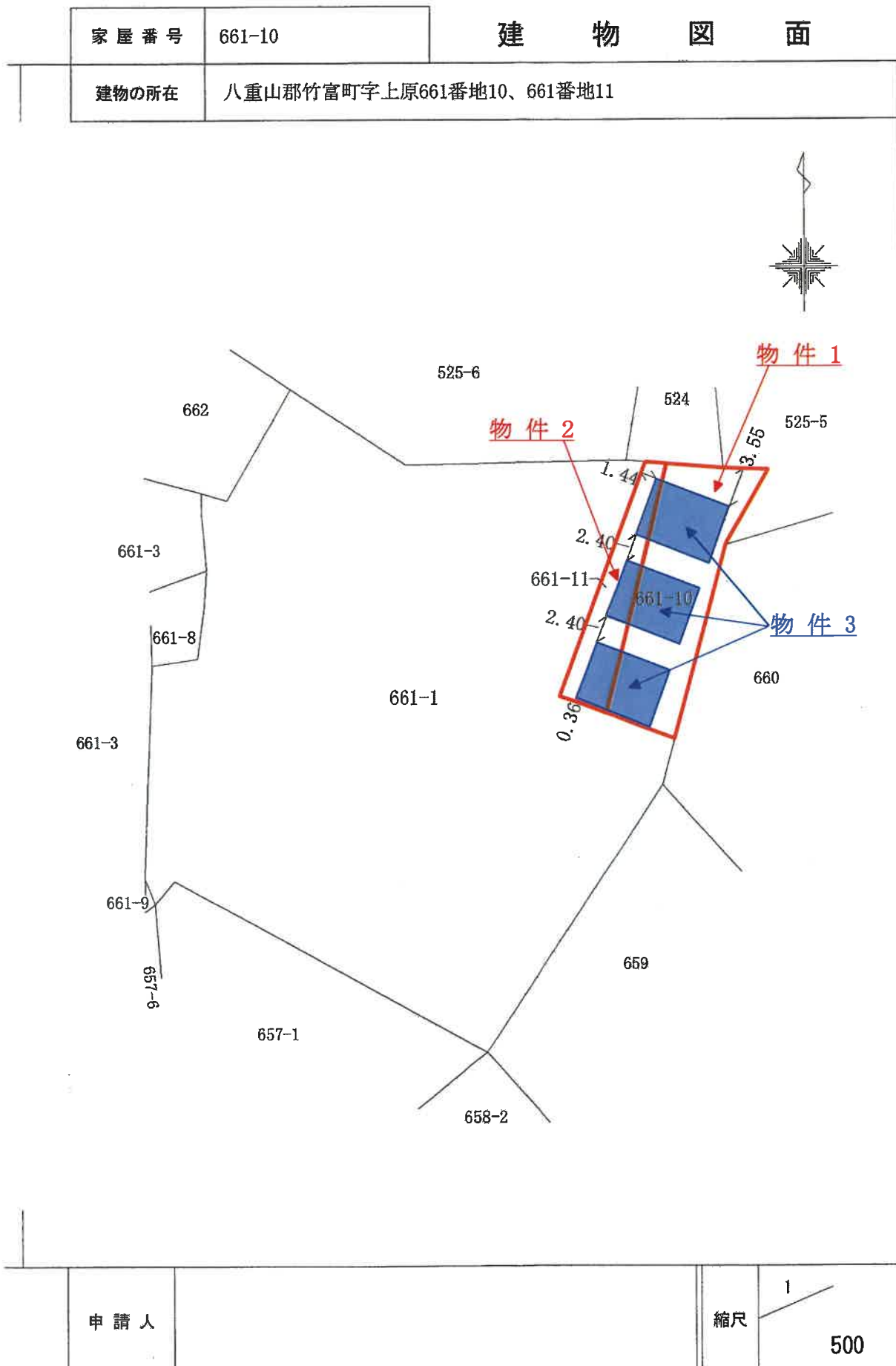
657-7

657-8

657-9

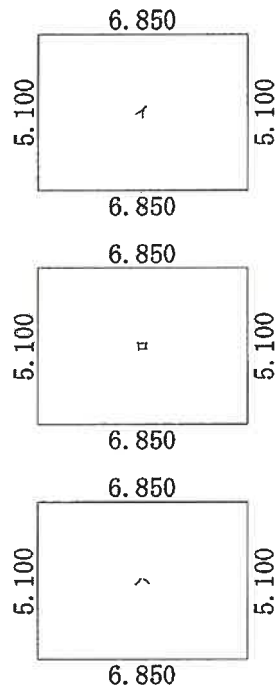
土地建物位置関係図





各 階 平 面 図

物 件 3



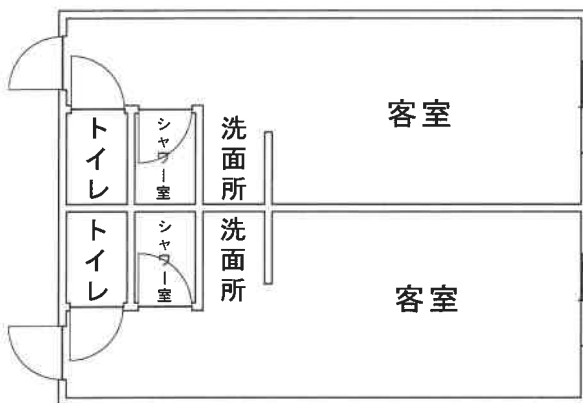
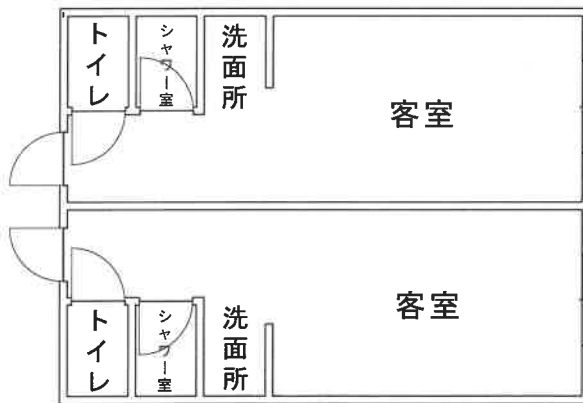
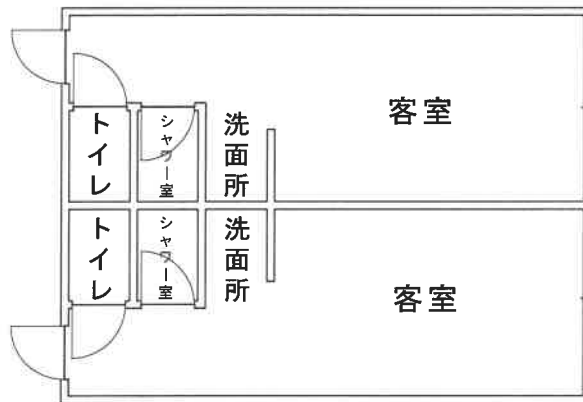
求 積 表

イ	6.850	×	5.100	=	34.935000
ロ	6.850	×	5.100	=	34.935000
ハ	6.850	×	5.100	=	34.935000
					合 計 104.805000
					床面積 104.80㎡

作 製 者		縮尺	1 250
-------	--	----	----------

間 取 図

物 件 3



現 況 写 真

物件1～3



西方より

物件3



外壁にクラックが見られる箇所

現 況 写 真

物件1のための地役権が設定されている土地(承役地)



西方より



令和 7 年（ケ）第 4 0 6 0 5 号
令和 8 年 8 月 1 3 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

補 充 書

先に提出いたしました令和 6 年（ケ）第 5 号競売事件（那覇地方裁判所石垣支部）の
評価について、本物件の隣接地（6 6 1 番 1 及び 6 6 1 番 8 の土地）が他の競売事件に
おいて売却され、所有者が変更されたとともに地役権が抹消されたことを踏まえた評価
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 8, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4 1 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 8, 3 5 0, 0 0 0 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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～2（土地）

目的土地について建付地価格等を次のとおり求めた。

尚、物件2については、①地役権が設定されている部分と②その他の部分に分けて建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,900	0.64	165.29	0.90	1,040,000
2①	10,900	0.64	8.72	0.90	50,000
2②	10,900	0.64	62.10	0.90	390,000
2計					440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 竹富（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,800\text{円}/\text{㎡} \times 104.0/100 \times 100/105 \times 100/98 = 10,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 三方路 標準化補正率

$1.03 \times 1.02 = 1.05$

◇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

$0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

イ 個別格差：0.64（無道路地－36）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.90（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－10%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求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正等 イ			
3	190,000	1.10	104.80	0.716	15,680,000

イ 品等修正等：離島地域特有の建築費水準を勘案して+10%の修正を行った。

ウ 現況床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 29 \text{ 年} / 35 \text{ 年} = 0.394$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 24 \text{ 年} / 30 \text{ 年} = 0.266$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 9 \text{ 年} / 15 \text{ 年} = 0.086$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.796$
- ⑤ 観察減価：0.900 (保守管理の状態を考慮して-10%と査定した。)
- ⑥ 現価率 ： $④ \times ⑤ = 0.716$

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

	権利が 及ぶ土地	建付地価格等 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
i	物件1	1,040,000	0.25	法定地上権	260,000
ii	物件2①	50,000	0.25	法定地上権	10,000
iii	物件2②	390,000	0.25	法定地上権	100,000
iv	物件2①	50,000	0.10	地役権	5,000

イ 土地利用権等割合：物件1、物件2に対する物件3の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。
物件2については、物件1のための地役権が設定されており（物件2①の部分）、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ, 1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,040,000	－260,000 (法定地上権) ＋5,000 (地役権)	1.00	0.65	0.80	410,000
2	440,000	－110,000 (法定地上権) －5,000 (地役権)	1.00	0.65	0.80	170,000
3	15,680,000	＋370,000 (法定地上権)	1.00	0.65	0.80	8,350,000
一括価格（合計）						8,930,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：下記のとおり査定した

(ア) 物件1から控除及び物件1に加算する土地利用権等価格：〔前記2(1)のiのウ（法定地上権）を控除し、ivのウ（地役権）を加算した。〕

260,000 円（法定地上権）
5,000 円（地役権）

(イ) 物件 2 から控除する土地利用権等価格：〔前記 2 (1) の ii ～ iii のウの合計額（法定地上権）と iv のウ（地役権）を控除した。〕

10,000 円 + 100,000 円 = 110,000（法定地上権）
5,000 円（地役権）

(ウ) 物件 3 に加算する土地利用権等価格：〔前記 2 (1) の i ～ iii のウの合計額（法定地上権）を加算した。〕

260,000 円 + 10,000 円 + 100,000 円 = 370,000 円（法定地上権）

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：①宿泊施設及びその敷地で、買主が極めて限定されること、②隣接地に建物の浄化槽があること、③西方の町道に出るために、隣接地を利用しなければならず、地役権の登記も抹消され、今後の通行については不透明であること等を考慮して、－35%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

土地建物位置関係図

