

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。

※（入札書等の請求及び入札方法に関する問合せ先）

那覇地方裁判所 執行官室 ☎098-833-1422（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 7年10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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 7年11月19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 7年 8月 5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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～8☆	5,390,000 4,312,000	一括	1,078,000	9,616	0
3	1,560,000				
4	2,820,000				
5	40,000				
6	510,000				
7	60,000				
8.	400,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| ☆3 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1980番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 30864平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1988番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 55670平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1995番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 799平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1995番2 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 10118平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1996番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 1187平方メートル |



物 件 目 録

☆8 所 在 国頭郡国頭村字奥世皮原
地 番 2005番
地 目 牧場
地 積 7941平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月10日

那霸地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

1 不動産の表示

【物件番号3～8】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号4】

本件土地の一部につき、下記売却対象外の建物

- ① 種類：看視舎，構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建，床面積：約 60 平方メートル
 - ② 種類：牛舎，構造：鉄筋コンクリート，一部ブロック・木造トタン葺平家建，床面積：約 820 平方メートル
 - ③ 種類：牛舎，構造：コンクリートブロック造トタン葺平家建，床面積：約 200 平方メートル
 - ④ 種類：堆肥舎，構造：コンクリートブロック造トタン葺平家建，床面積：約 210 平方メートル
 - ⑤ 種類：牛舎，構造：コンクリートブロック造トタン葺平家建，床面積：約 120 平方メートル
 - ⑥ 種類：旧牛舎，構造：コンクリートブロック造トタン葺平家建（廃屋），床面積：約 90 平方メートル
- ために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～8】



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

【物件番号 3～8】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 3 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1980番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 30864平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1988番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 55670平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1995番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 799平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1995番2 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 10118平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字奥世皮原 |
| | 地 | 番 | 1996番 |
| | 地 | 目 | 牧場 |
| | 地 | 積 | 1187平方メートル |



物 件 目 録

8	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	2005番
	地	目	牧場
	地	積	7941平方メートル



令和 5年(ヌ)第 10 号
令和 6年 2月 9日受理
令和 6年 月 日提出
4.12

現況調査報告書

(物件3～8)

那覇地方裁判所名護支部
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 国頭郡国頭村字宜名真吉波山

地 番 1 2 8 4 番 1 4 4

地 目 畑

地 積 1 5 3 4 0 平方メートル
- 2 所 在 国頭郡国頭村字奥世皮原

地 番 1 9 7 9 番

地 目 牧場

地 積 6 2 7 5 平方メートル
- 3 所 在 国頭郡国頭村字奥世皮原

地 番 1 9 8 0 番

地 目 牧場

地 積 3 0 8 6 4 平方メートル
- 4 所 在 国頭郡国頭村字奥世皮原

地 番 1 9 8 8 番

地 目 牧場

地 積 5 5 6 7 0 平方メートル
- 5 所 在 国頭郡国頭村字奥世皮原

地 番 1 9 9 5 番

地 目 牧場

地 積 7 9 9 平方メートル

物 件 目 録

6	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	1995番2
	地	目	牧場
	地	積	10118平方メートル
7	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	1996番
	地	目	牧場
	地	積	1187平方メートル
8	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	2005番
	地	目	牧場
	地	積	7941平方メートル
9	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	2015番
	地	目	牧場
	地	積	5861平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	「住居表示未実施」
土 地	物件 3～8
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 牧場（物件3～8） ☐
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「墓」を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が牧場の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している（物件 ）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 物件3～8は、牧場であるが、密生した雑草や灌木等のために立ち入りが困難な場所が存在し、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としない。ただし、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見あたらない。 ☒ 物件3～8について、国頭村農業委員会からの回答によると、本物件は農振地域内の農用地区域内に存在する農地であり、買受けを希望する者は、買受適格証明書の提出が必要である。 ☒道路に接面する。
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
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）
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)

1	所 在	国頭郡国頭村字奥 1 9 8 8 番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■看視舎
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	床 面 積（概略）	約 6 0 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	□ 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		
2	所 在	国頭郡国頭村字奥 1 9 8 8 番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■牛舎
	構 造	鉄筋コンクリート，一部ブロック・木造トタン葺平家建
	床 面 積（概略）	約 8 2 0 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	□ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
3	所 在	国頭郡国頭村字奥 1 9 8 8 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 牛舎
	構 造	コンクリートブロック造トタン葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 2 0 0 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	☐ 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		
4	所 在	国頭郡国頭村字奥 1 9 8 8 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 堆肥舎
	構 造	コンクリートブロック造トタン葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 2 1 0 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	☐ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
5	所 在	国頭郡国頭村字奥 1 9 8 8 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 牛舎
	構 造	コンクリートブロック造トタン葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 1 2 0 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	☐ 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		
6	所 在	国頭郡国頭村字奥 1 9 8 8 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 旧牛舎
	構 造	コンクリートブロック造トタン葺平家建 (廃屋)
	床 面 積 (概 略)	約 9 0 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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 本件所有会社からNTTドコモとの本件土地に関する賃貸借契約書は、提出されなかった。
- 環境省から本件土地が世界遺産地域には含まれていない旨の回答がなされている。

(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
■所有会社代表者	本件各土地を含む近隣の土地を使用して牧場を営んでいます。 本件土地の一部が世界遺産に属しています。 本件土地の一部にNTTドコモの基地が存在しています。同基地設置のための賃貸借契約書を提出します。
■NTTドコモから委託を受けた会社社員	本件土地上にNTTドコモの基地は存在しません。

(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
6 年 2 月 9 日	執行官室	国頭村農業委員会に農地照会書作成・送付
6 年 2 月 1 9 日	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 3 月 1 1 日 12 : 20－13 : 50	物件所在地	物件特定，占有調査，写真撮影，所有会社代表者と面談
6 年 3 月 2 5 日 11 : 00－11 : 10	執行官室	ドコモ基地の調査（電話）

(特記事項)

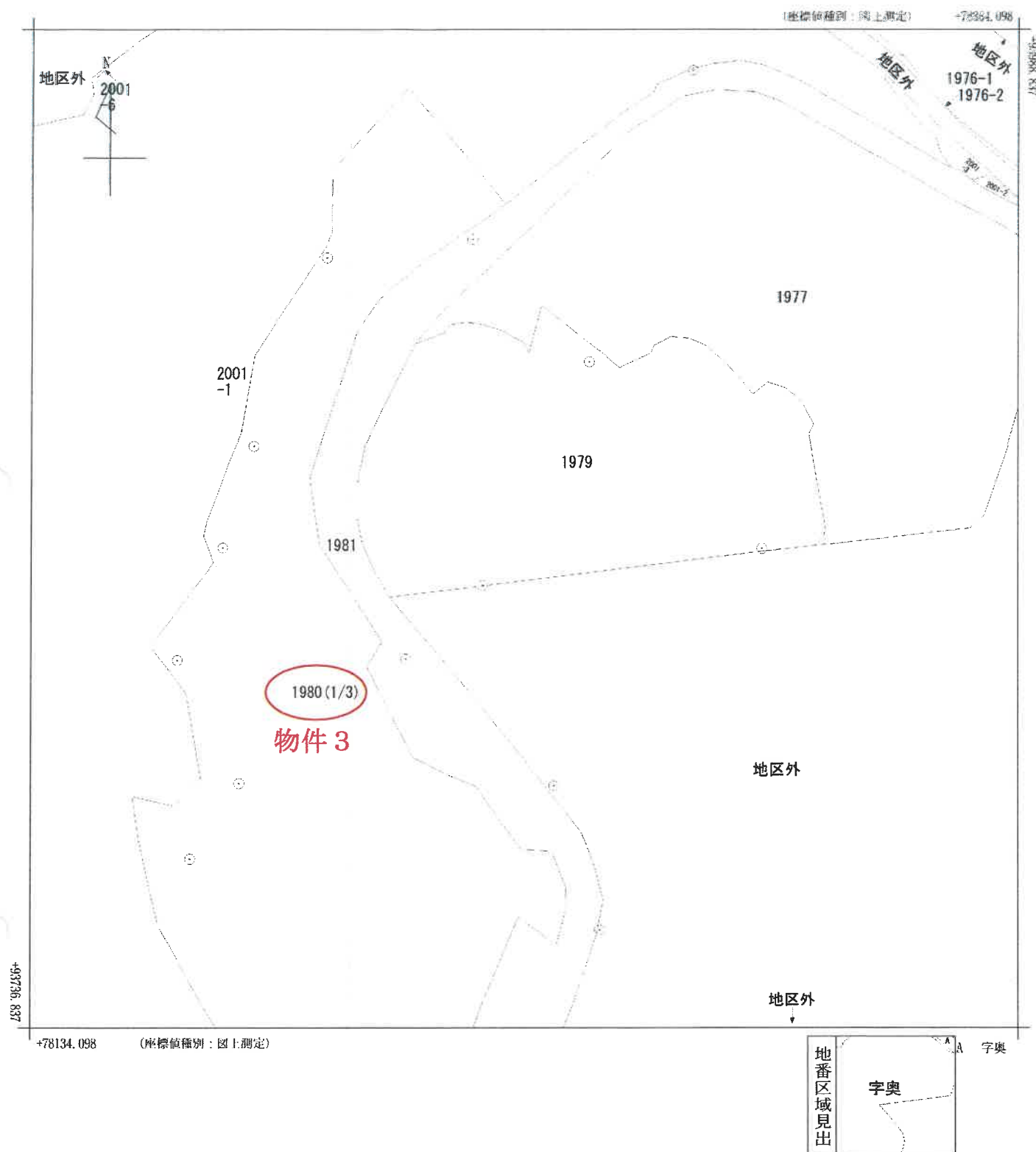
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

物件 3

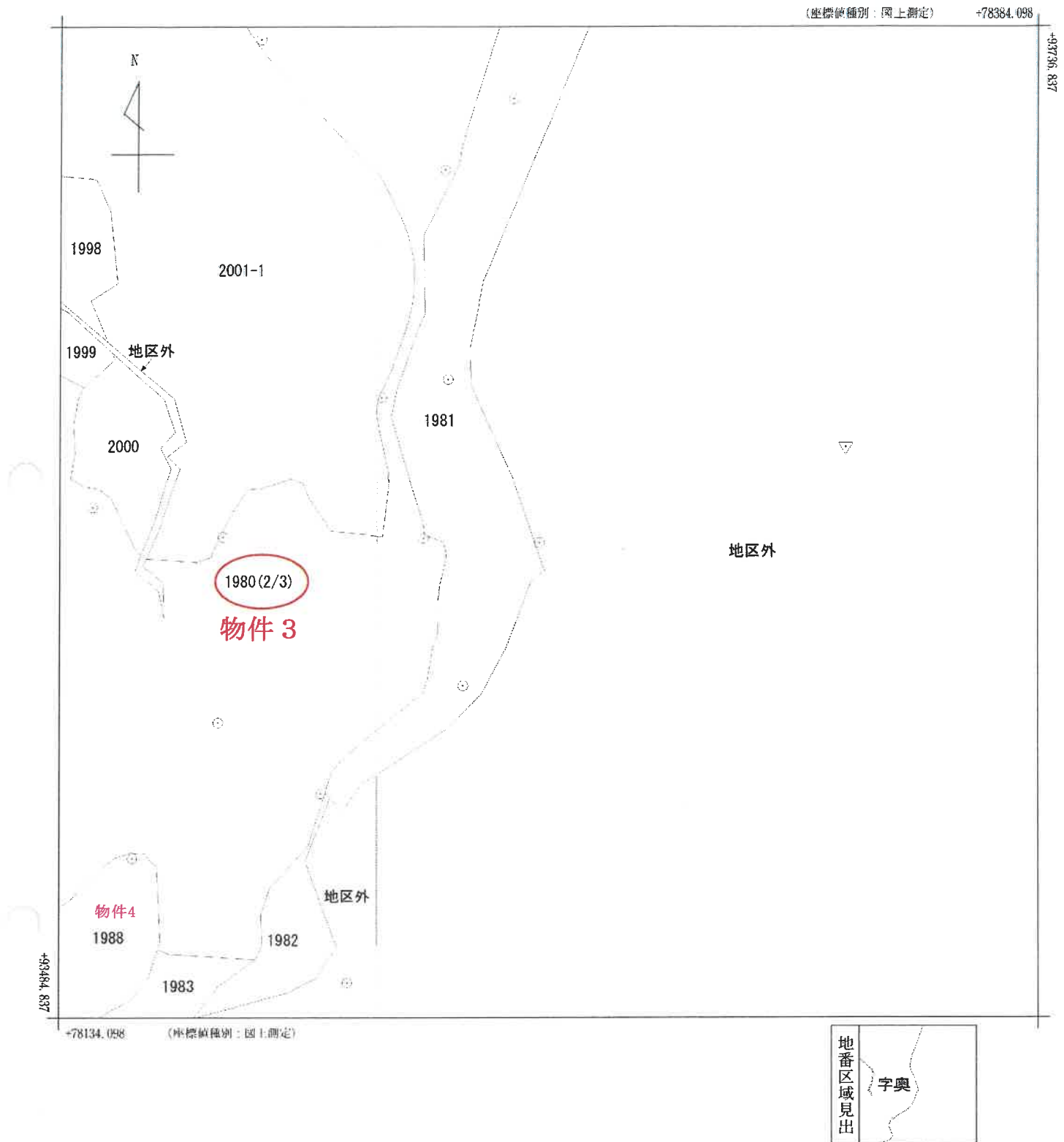
(1/3)



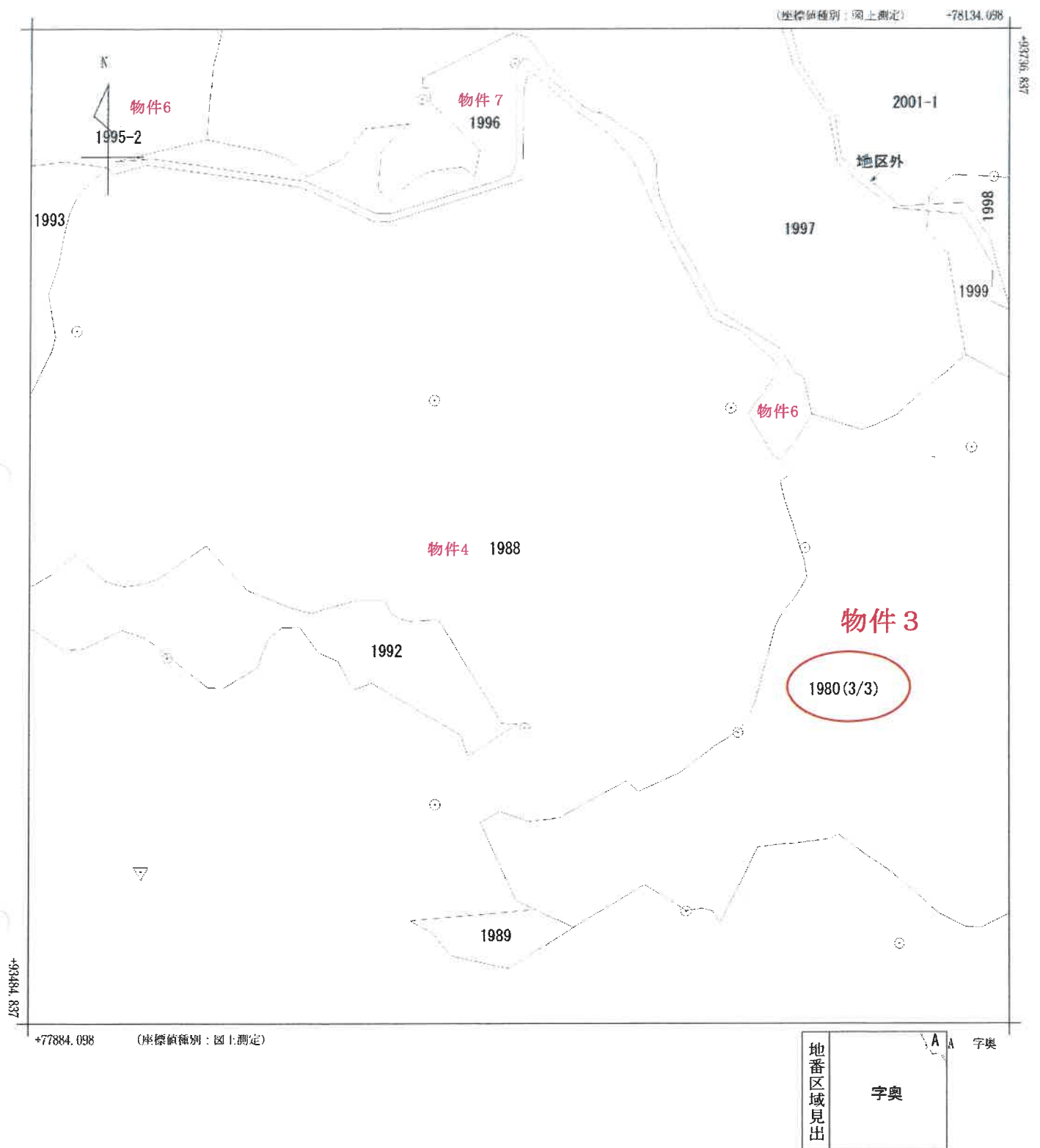
請求部	所在	国頭郡国頭村字奥世皮原					地番	1980番		
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和58年11月				備付 年月日 (原図)	平成6年6月16日			補記 事項	

A 3 ⇒ A 4 〜縮小

(9 枚目)



請求部	所在	国頭郡国頭村字奥世皮原				地番	1980番			
出力縮	1/1000	精度区	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日(原図)	平成6年6月16日		補記事項		



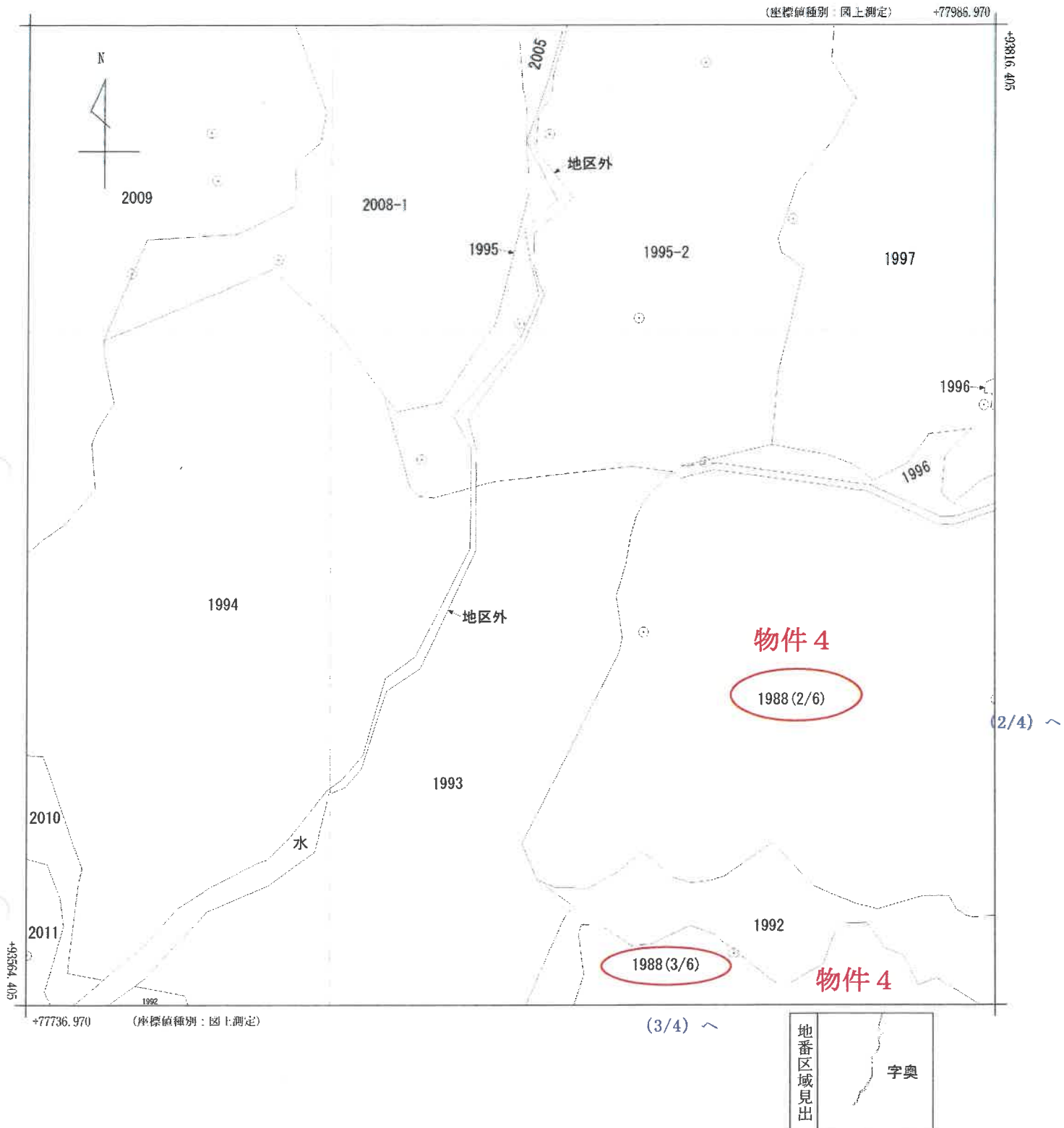
請求部分	所在地	国頭郡国頭村字奥世皮原					地番	1980番		
出力尺	1/1000	精度区	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日(原図)	平成6年6月16日		補事記項		

A 3 ⇒ A 4 〜縮小

公図 (写)

物件 4

(1/4)

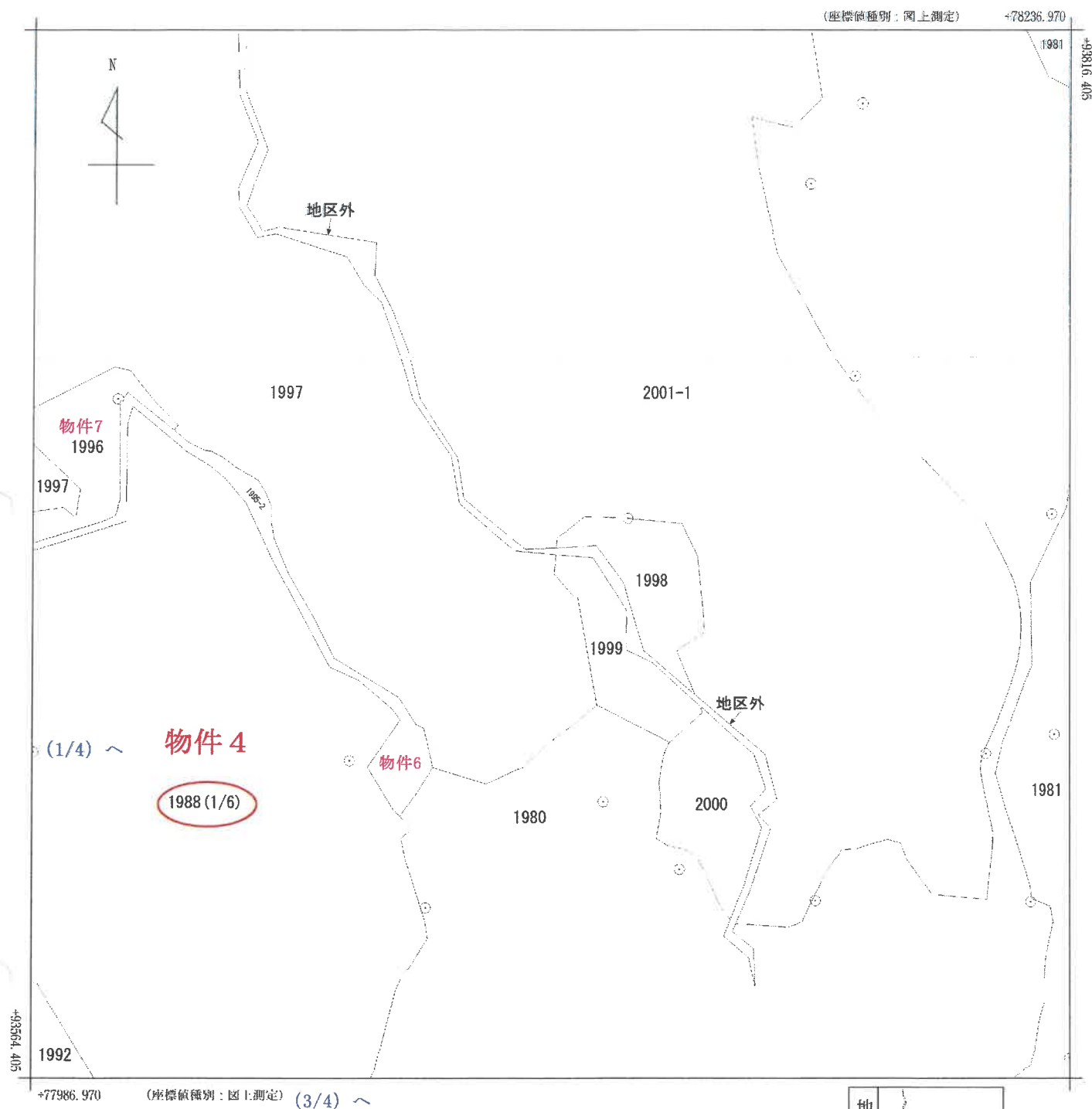


請求部	所在	国頭郡国頭村字奥世皮原				地番	1988番			
出力	1/1000	精度	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日(原図)	平成6年6月16日		補記事項		

A 3 ⇒ A 4 ~ 縮小

(1/4)

(12枚目)



地番区域見出

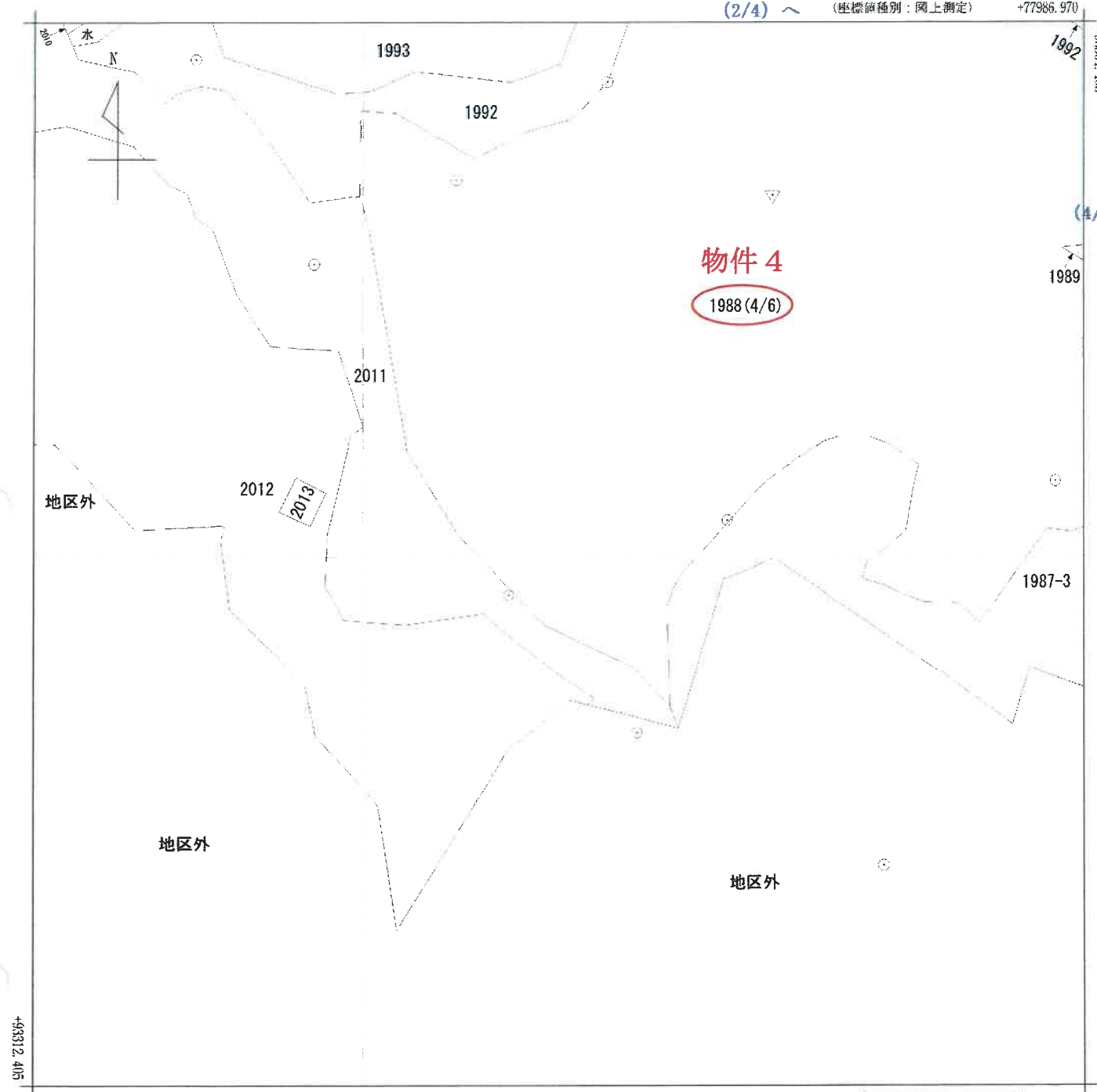
請求部	所在	国頭郡国頭村字奥世皮原					地番	1988番		
出力尺	1/1000	精度区	乙一	座標系又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日(原図)	平成6年6月16日		補記事項		

$A_3 \Rightarrow A_4 \sim$ 縮小

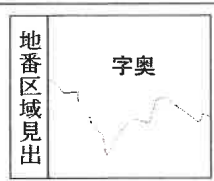
(2/4)

(13 枚目)

(2/4) ~ (座標値種別：図上測定) +77986.970

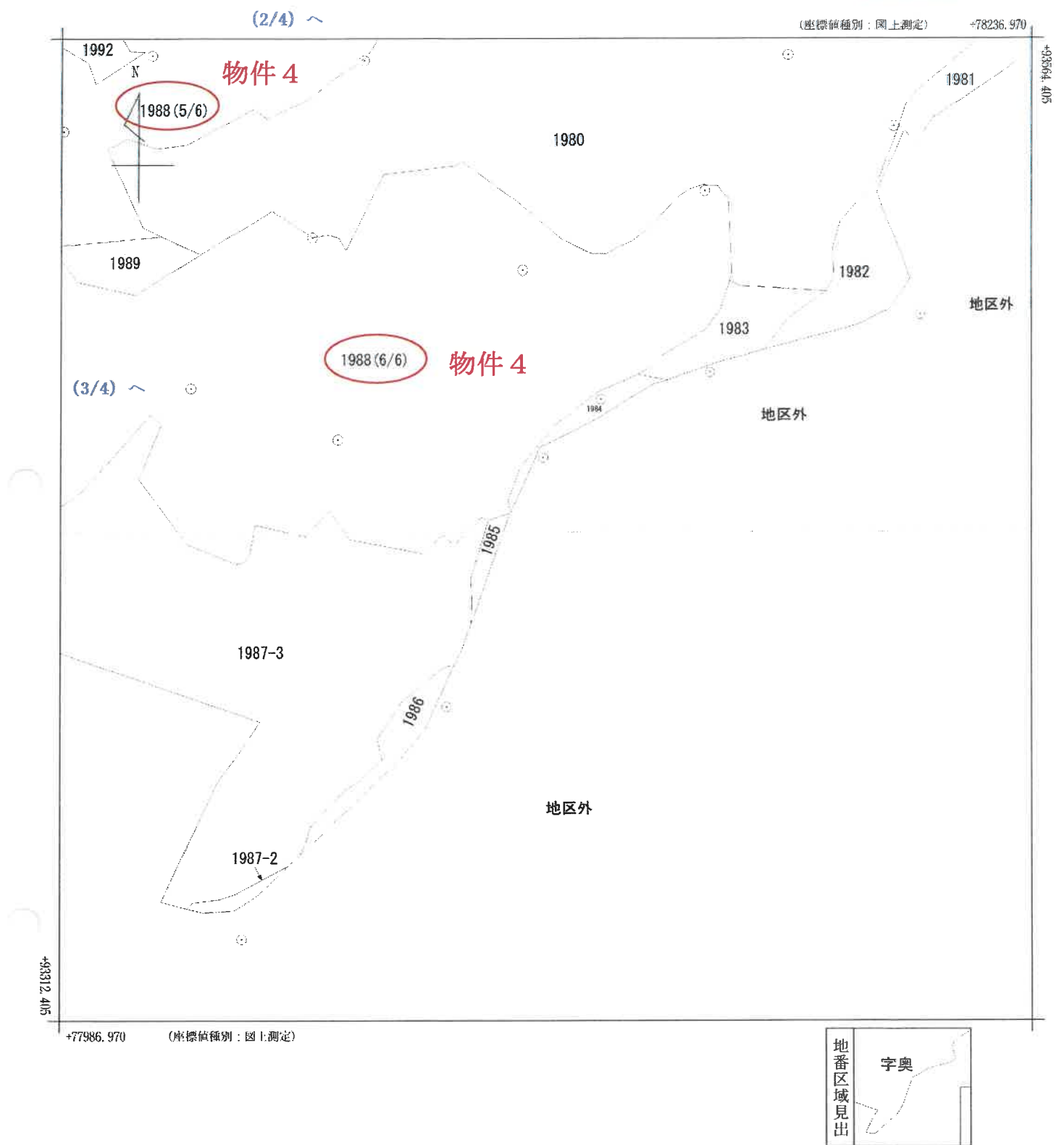


(4/4) ~



請 求 部 分	所 在 国頭郡国頭村字奥世皮原					地 番		1988番		
出 力 縮	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和58年11月				備 付 年 月 日 (原図)	平成6年6月16日			補 記 項 事	

A 3 ⇒ A 4 ~ 縮小

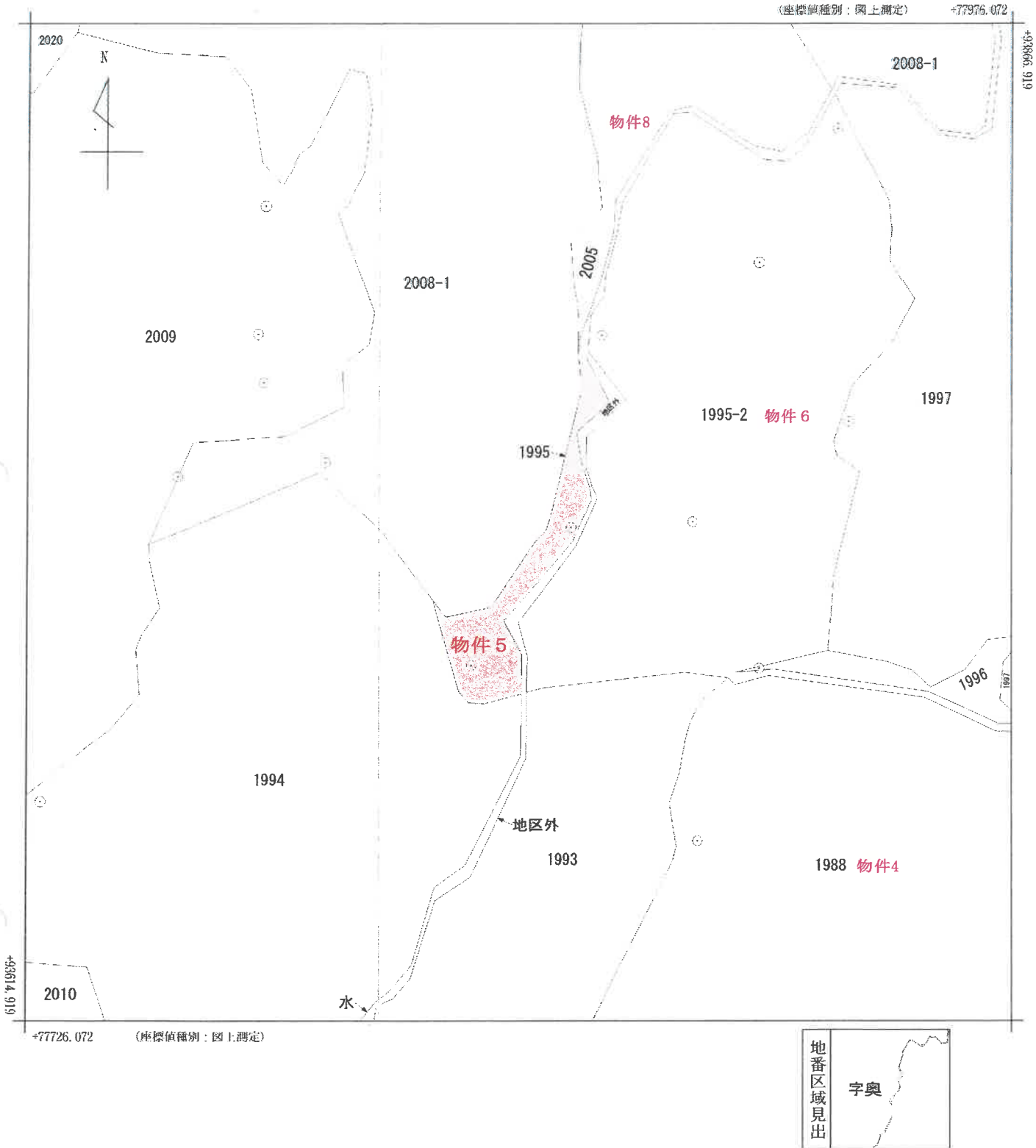


請求部分	所在地	国頭郡国頭村字奥世皮原					地番	1988番		
出力縮尺	1/1000	精度区	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日(原図)	平成6年6月16日		補事項		

A 3 ⇒ A 4 ~縮小

公図 (写)

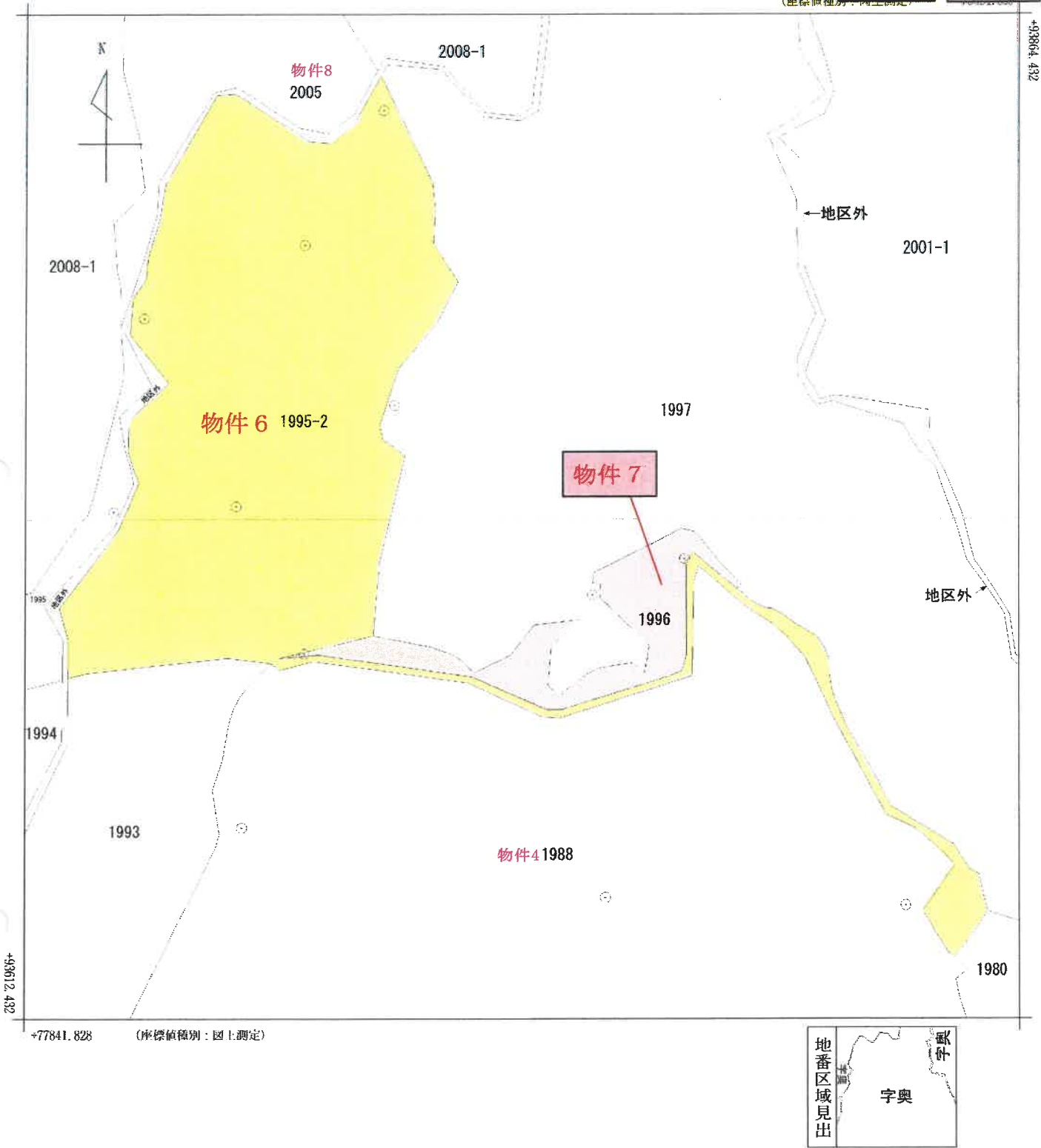
物件 5



請求部	所 在	国頭郡国頭村字奥世皮原					地 番	1995番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日(原図)	平成6年6月16日			補記事項	

公図 (写)

物件 6 物件 7

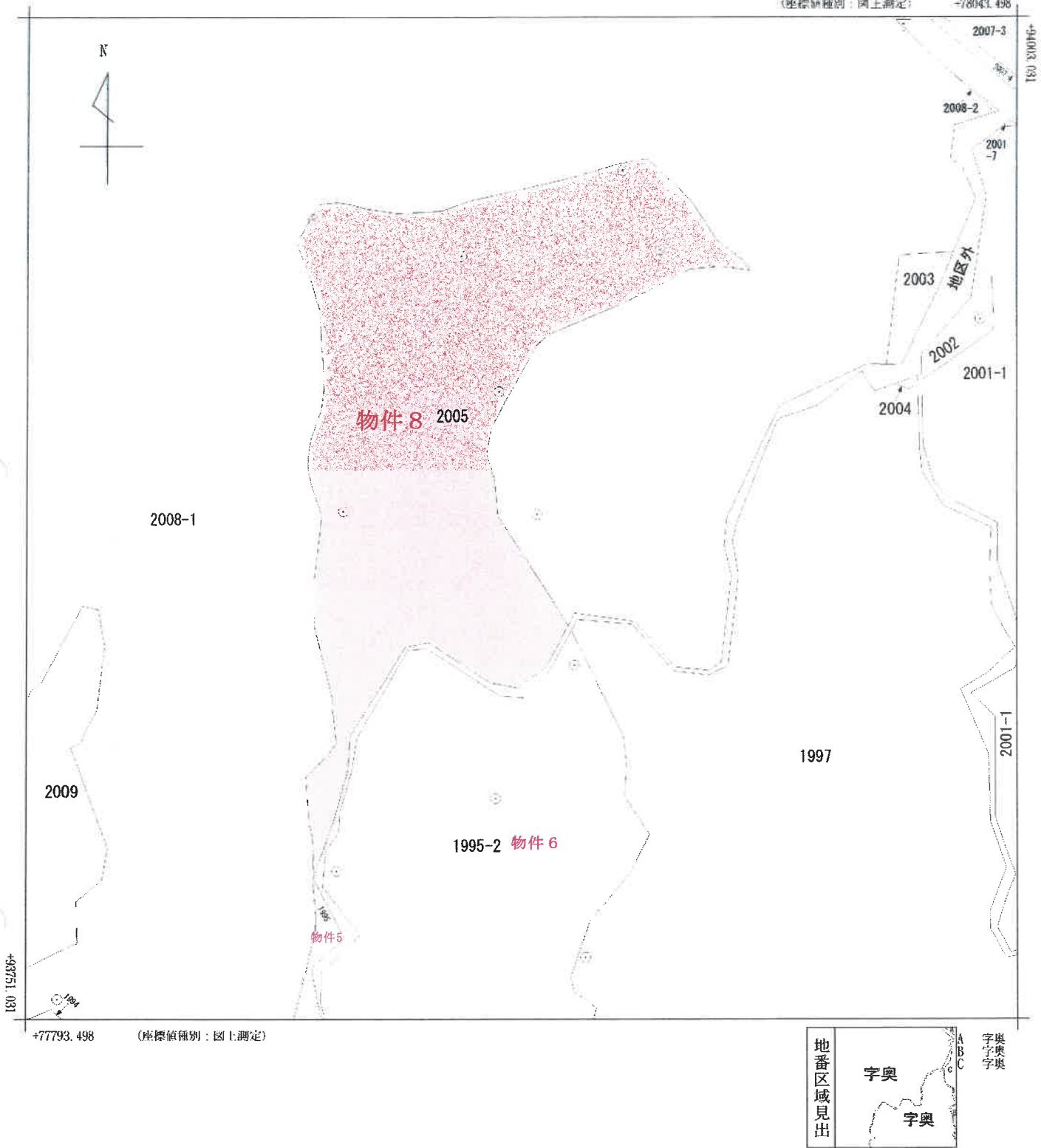


請 求 部 分	所 在 国頭郡国頭村字奥世皮原					地 番		1995番2		
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和58年11月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成6年6月16日			補 事 記 項	

公図 (写)

物件 8

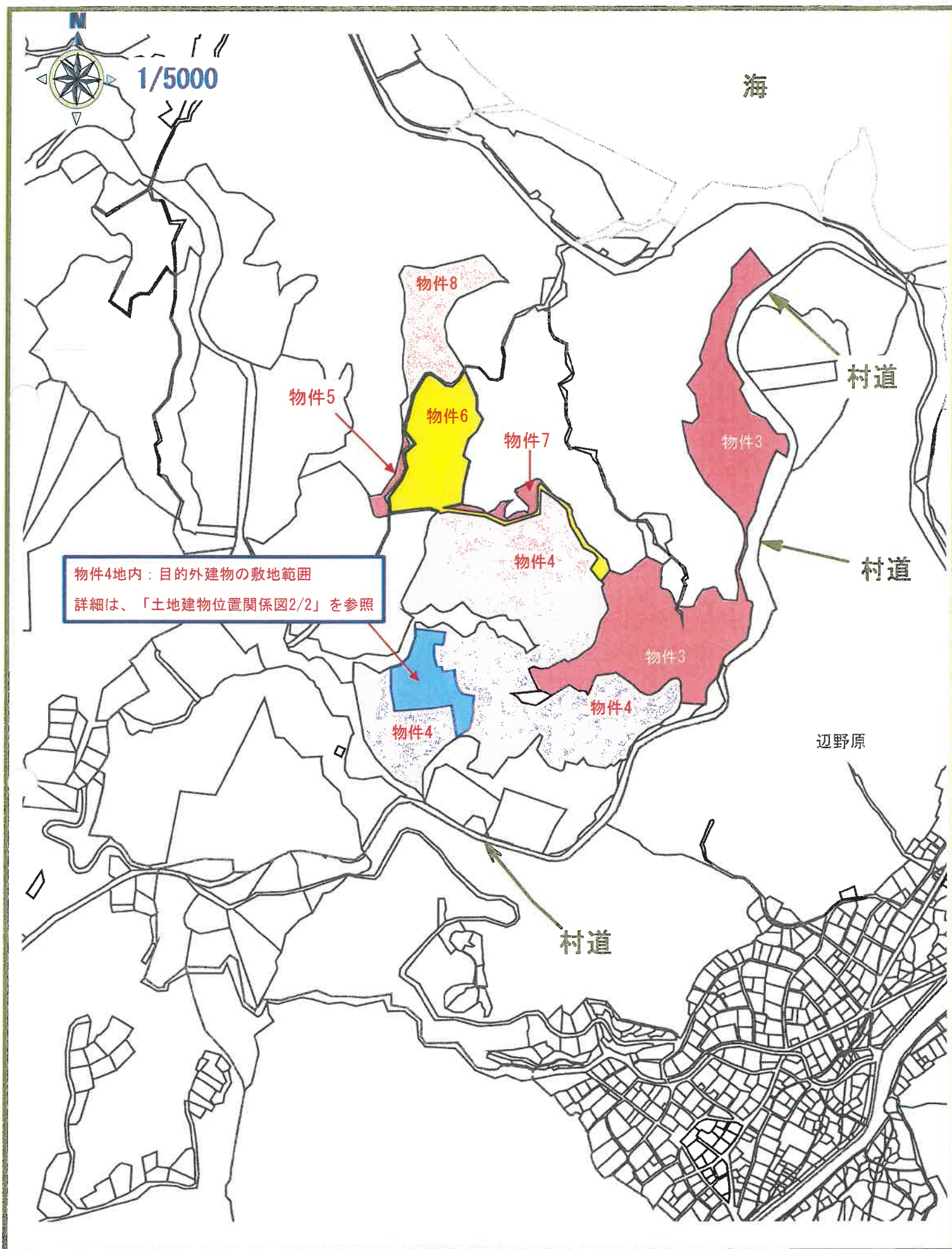
(座標値種別：国土測定) +78043.498



請求部	所在	国頭郡国頭村字奥世皮原				地番	2005番			
出力尺	1/1000	精度区	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日(原図)	平成6年6月16日		補記事項		

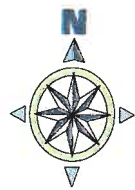
土地建物位置関係図1/2

物件 3～8



土地建物位置関係図2/2

物件4地内



約1/500

1992

1992

目的外建物の敷地範囲：約4,720㎡

目的外建物⑥

目的外建物⑤

目的外建物③

目的外建物②

目的外建物④

サイロ

サイロ

目的外建物①

目的外建物 No.	用途	構造等	規模
①	看視舎	コンクリートブロック造陸屋根平家建	約60㎡
②	牛舎	鉄筋コンクリート、一部ブロック・木造トタン葺平家建	約820㎡
③	牛舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建	約200㎡
④	堆肥舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建	約210㎡
⑤	牛舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建	約120㎡
⑥	旧牛舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建（廃屋未使用）	約90㎡

目的外建物2及び同6, サイロ付近の状況



1

目的外建物1付近の状況



2

目的外建物2の東側から北東側に向けて撮影



3

目的外建物4付近の状況



4



令和 5 年 (又) 第 10 号

令和 6 年 3 月 11 日現地調査

令和 6 年 3 月 28 日評 価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

物件 3 乃至物件 8

評価人 不動産鑑定士

玉那覇 兼雄 印

I 評価額

一 括 価 格	
金5,390,000円	
(内 訳 価 格)	
物件番号	評 価 額
物件 3 (土地)	金1,560,000円
物件 4 (土地)	金2,820,000円
物件 5 (土地)	金40,000円
物件 6 (土地)	金510,000円
物件 7 (土地)	金60,000円
物件 8 (土地)	金400,000円

① 一括価格は、上記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4の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

II 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の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。

Ⅲ 目的物件

1. 目的物件

物件 番号	所 在 等	登記上の表示	現況
3	所 地 地 地 在 番 目 積	国頭郡国頭村字奥世皮原 1 9 8 0 番 牧場 30,864m ²	特記事項に記載
4	所 地 地 地 在 番 目 積	国頭郡国頭村字奥世皮原 1 9 8 8 番 牧場 55,670m ²	特記事項に記載
5	所 地 地 地 在 番 目 積	国頭郡国頭村字奥世皮原 1 9 9 5 番 牧場 799m ²	特記事項に記載
6	所 地 地 地 在 番 目 積	国頭郡国頭村字奥世皮原 1 9 9 5 番 2 牧場 10,118m ²	特記事項に記載
7	所 地 地 地 在 番 目 積	国頭郡国頭村字奥世皮原 1 9 9 6 番 牧場 1,187m ²	特記事項に記載
8	所 地 地 地 在 番 目 積	国頭郡国頭村字奥世皮原 2 0 0 5 番 牧場 7,941m ²	特記事項に記載
物件 番号	特 記 事 項		
3 、 8	本物件は、ほぼ全域が傾斜を呈した土地である。物件4の一部を除く、全域は雑木等が密生し立ち入り困難な土地で、境界も判然としない。よって、本評価においては、外周部からの外観概測、地籍併合図等の資料から総合的に判断して、公図と現地における状況がほぼ一致すると認め、登記地積を採用して評価した。		
4	未登記の目的外建物（次ページ記載）及びサイロが存する。 （「土地建物位置関係図2/2」参照）		
住 居 表 示		未実施	

2. 目的外建物

● 目的外建物（未登記）

所在地：物件4地内

建築時期：不明

建築者：不明

所有者：土地所有者

敷地面積：約4,720㎡

目的外建物 No.	用途	構造等	規模
①	看視舎	コンクリートブロック造陸屋根平家建	約60㎡
②	牛舎	鉄筋コンクリート、一部ブロック・木造トタン葺平家建	約820㎡
③	牛舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建	約200㎡
④	堆肥舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建	約210㎡
⑤	牛舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建	約120㎡
⑥	旧牛舎	コンクリートブロック造トタン葺平家建（廃屋未使用）	約90㎡

IV 目的物件の位置・環境等

目的土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (通作の利便性)	主 要 目 標 物 最 寄 り 集 落 集 荷 場	奥やんばるの里の北方約2.3km 奥共同売店まで約2.2km J Aおきなわ国頭支店集出荷場まで約24km (以上、道路距離)
付 近 の 状 況	当該地域は、標高約50m～120mにあつて、土地改良法による換地処分（登記上昭和59年12月15日）がなされた山村奥地の牧場である。 物件は、村道に接面しており、周辺には、山林等を介在させつつ、茶畑、牧場が見られる地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 法 農 業 振 興 法 自 然 公 園 法 森 林 法	都市計画区域外 農業振興地域内農用地 (村担当課によれば、物件4の一部300㎡は農用地除外となっているとのこと。ただ、その位置は大凡で現況との整合性はない。) やんばる国立公園：第二種特別地域 (但し、物件3及び物件8の一部である。) 地域森林計画対象民有林 (但し、物件3及び物件8の一部である。)
画 地 条 件 (耕運の難易等)	規 模 形 状 地 勢 そ の 他	106,579㎡ (物件3～8) 不整形 概ね北向けに傾斜 物件4の一部を放牧場等として利用し、その他は灌木等が茂る土地。
接面農道の状況	南 側：幅員約 4.0m 村道 物件3と物件4が接面	
土 地 利 用 状 況	牧場として利用。目的外建物のほか、サイロが存する。 (「土地建物位置関係図」参照)	
その他農地状況 (農地収益力等)	肥沃度・通気性 乾・湿の状況 日照・降水等 灌漑排水施設	普通 普通 普通 普通
特 記 事 項	特になし。	

V 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の土地価格（基礎となる価格）を下記のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) a	個別 格差 b	地積 (㎡) c	建付減価 d	土地価格 (円) $a \times b \times c \times d (\Rightarrow A)$
3	90	1.00	30,864	—	2,778,000
4 目的外 建物敷地		1.50	4,720	0.90	573,000
その残		1.00	50,950	—	4,586,000
5		1.00	799	—	72,000
6		1.00	10,118	—	911,000
7		1.00	1,187	—	107,000
8		1.00	7,941	—	715,000

(※上記土地価格は、千円未満四捨五入。以下の試算価格において同じ。)

a 標準画地価格：後記の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 160\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{180} & \div & 90\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

* 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： 方位 1.00 × 中間画地 1.00 × 整形 1.00 × その他 1.00 = 1.00

* 地 域 格 差：交通接近条件 1.20 × 自然的条件 1.00 × 宅地化条件 1.00 × 行政的条件 1.50 = 1.80

b 個 別 格 差：交通接近条件 1.00 × 自然的条件 1.00 × 宅地化条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.00

目的外建物敷地：交通接近条件 1.00 × 自然的条件 1.50 × 宅地化条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.50

c 地 積：No.4の目的外建物の敷地面積は概測、その他は登記地積

2. 評価額の判定

(1) 土地利用権等価格

前記に求めた物件4の建付地価格から建物に随伴する土地利用権等（法定地上権成立）の価格を下記のとおり求めた。

物件番号	建付地等価格 (円) a (先のA)	土地利用権等割合 b	土地利用権等価格 (円) $a \times b (\Rightarrow B)$
4 目的外 建物敷地	573,000	0.20	115,000

(2) 内訳価格及び一括価格

以上の結果を受けて、物件4については上記の土地利用権等価格を控除し、次いで本物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して首題の評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) a(先のA)	土地利用権等価格 の控除 (円) b(先のB)	占有減価 修 正 c	市場性 修 正 d	競売市場 修 正 e	評価額 (円) $a \times b \times c \times d \times e$
3	2,778,000	—	1.00	0.80	0.70	1,560,000
4	5,159,000	- 115,000	1.00	0.80	0.70	2,820,000
5	72,000	—	1.00	0.80	0.70	40,000
6	911,000	—	1.00	0.80	0.70	510,000
7	107,000	—	1.00	0.80	0.70	60,000
8	715,000	—	1.00	0.80	0.70	400,000
一括価格						5,390,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

b 占有減価修正 : 修正不要

c 市場性修正 : 取得に際しては、農地法等による手続きの煩雑さを伴うことを考慮して、上記の市場性修正を施した。

d 競売市場修正 : 前記「Ⅱ評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正

VI 参考価格資料

○ 地価調査【沖縄（林）－１】

所 在：国頭郡国頭村字辺士名内間１０９０番

価 格 時 点：令和５年７月１日

価 格：１６０円／㎡（対前年変動率 ０％）

地 積：３４，３４２㎡

地 域 概 況：舗装林道の整備された雑木自然林地域

接 面 道 路：幅員４ｍ林道に接面

位 置：「奥間」バス停の東方、道路距離５．１ｋｍ

用 途 指 定 等：都市計画区域外

VII 附属資料の表示

- １ 位置図
- ２ 公図（写）
- ３ 土地建物位置関係図
- ４ 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 ７ 頁

