

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）

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)

令和7年（ケ）第10618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 7年12月 9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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月12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12月 9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	14, 190, 000 11, 352, 000		2, 838, 000	453, 292	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 中頭郡北中城村字島袋1944番地1、1933番地
1

家屋 番号 1944番1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 200.23平方メートル
2階 180.55平方メートル
3階 192.55平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約218.23平方メートル
2階 180.55平方メートル
3階 192.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

1階部分につきAが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。その余を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1】

・本件建物のために、その敷地（地番1944番1，地積314平方メートル，所有者C）につき借地権が存した。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。地代の滞納あり。

・審尋の結果

上記借地権につき，地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。

・本件建物のために，その敷地（地番1933番1，地積992平方メートル，所有者D）につき借主をFとして賃借権が存し（原賃貸借）、貸主F（原賃借人）、借主本件建物所有者（転借人）として使用借権が存した。地代の滞納あり。買受人は，敷地利用権の設定を要する。



・審尋の結果

上記借地権（原賃貸借）につき、地主からFに対し賃貸借契約解除の意思表示あり。

《 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 中頭郡北中城村字島袋1944番地1、1933番地1

家屋 番号 1944番1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 200.23平方メートル
2階 180.55平方メートル
3階 192.55平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約218.23平方メートル
2階 180.55平方メートル
3階 192.55平方メートル



令和 6 年(ケ)第 18 号
令和 6 年 8 月 8 日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. 21

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 具 志 恒 則

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 中頭郡北中城村字島袋 1944 番地 1、1933 番地
1

家屋 番号 1944 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 200.23 平方メートル
2 階 180.55 平方メートル
3 階 192.55 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)
建 物	物件 1
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： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 約 2 1 8 . 2 3 m ² (約 1 8 m ² 増築)
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 上記建物所有者が本建物の 2 階、3 階を福祉事業所（空き家）として占有している。 上記その他の者が 1 階を居酒屋として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(所有会社代表者の知人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		平成24年 6月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	
	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 円 (毎月 日限り 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		■本件所有会社とAとの間の建物明渡請求事件訴訟の結果、Aは令和3年4月24日以後無権原で本件建物を占有している。	
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〈单独〉)

目的外土地 1 の概況 (物件 1 関係) (原賃貸借)

所	在	中頭郡北中城村字島袋洗良原		
地	番	1 9 3 3 番 1		
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地	積	9 9 2 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 (D)	
そ の 他 の 事 項		■目的外土地1及び同土地2は一体して、北西側で村道に接しているが、建築基準法上の接道といえるか不明。また、南西側も道路に接しているが、これを接道とするか否かは建築時に沖縄県が判断する(評価人調査)。		
■関係人(☒ B (所有会社代表者の知人) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書写し)の要旨				
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期		令和 2 年 3 月 2 6 日		
最 初 の	契約日	令和 2 年 3 月 2 6 日		
契 約 等	期 間	令和 2 年 3 月 2 6 日から ☒ 令和17年 3 月 2 5 日まで 1 5 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者	借主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F (原賃借人))		
地代・支払時期等		毎年 金 2 6 9 , 0 0 0 円 (毎年 9 月末日限り 翌年分支払)		
地 代 前 払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等				
地 代 滞 納		☐ ない ☒ ある (令和 6 年 1 1 月 1 8 日現在 金 8 0 7 , 0 0 0 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		■株式会社北中福祉村(本件建物所有者)に転貸 ■土地賃貸借契約書によると、貸主の承諾があった場合を除き転貸は禁止されている		
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4 枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地 1 の概況 (物件 1 関係) (転借)

所	在	中頭郡北中城村字島袋洗良原			
地	番	1 9 3 3 番 1			
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐			
地	積	9 9 2 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 (D)		
そ の 他 の 事 項					
■関係人(■B(所有会社代表者の知人) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨					
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐			
占有開始時期		令和 2 年 3 月 2 6 日			
最 初 の 契 約 等	契約日	年 月 日			
	期 間	年 月 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 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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (F (原賃借人))			
	借主	☒ 建物所有者(転借人) ☐ その他の者 ()			
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)			
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)			
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)			
特 約 等					
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある (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		☒ F から転借			
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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〈单独〉)

目的外土地 2 の概況（物件 1 関係）

所	在	中頭郡北中城村字島袋洗良原	
地	番	1 9 4 4 番 1	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	3 1 4 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（C
そ の 他 の 事 項			

■関係人(■B(所有会社代表者の知人) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書の写し)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成22年 9月 1日			
最初の	契約日	平成28年 2月16日			
契約等	期間	平成22年 9月 1日から ☒ 令和 7年8月31日まで 15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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()			
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()			
地代・支払時期等		毎年 金75,988円 (毎年 8月末日限り 翌年分支払)			
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)			
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)			
特約等					
地代滞納		☐ ない ☒ ある (令和 6年 9月 6日現在 金303,952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 ☐ 「執行官の意見」のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物の1階は、平成24年6月ころから居酒屋として使用しています。 本件建物所有会社とは建物貸借の件で裁判がありましたが、同裁判は敗訴しました。
■ E (目的外土地1所有者の子)	1 私の父が所有する地番1933番1の土地(目的外土地1)は、建物所有及び施設用地として賃貸していますので、契約書写しを提出します。
■ 有限会社中央住宅 (目的外土地2の管理会社)	1 C所有の地番1944番1の土地(目的外土地2)については、契約書のとおりですが、令和3年9月1日から4年分の賃料が未納になっています。
■ B (債務者兼所有者の知人)	1 私は、本件建物所有会社の代表者の知人で、同代表者から頼まれて同社の事業等の関係やAとの裁判の件を調査しています。 2 本件建物は、約2年前まで所有会社が2階と3階をデイケアと老人ホームの各施設として使用していましたが、現在は事業をやっていないため2階、3階とも空き家の状態になっています。また、1階は平成24年ころからAが本件建物所有会社の元代表者であった亡父Gと居酒屋を経営していましたが現在はAが使用を続けています。 3 本件建物所有会社が建物占有者Aに対し、建物明渡しを求めて訴訟を提起していましたが、最終的には契約が終了しているということで建物明渡し請求が認められていますので、現在Aは無権原で本件建物の1階を使用していることになります。 4 本件建物の敷地として利用されている土地(目的外土地1)について、賃料の支払いが3年間なかったことを理由として令和2年3月に同土地所有者Dと本件建物所有会社との間の契約が解除されています。 土地所有者Dとしては本件建物所有会社が事業をしていないことから今後も賃料相当損害金等の未払いが続くことを懸念して、新たにAのおじであるFとの間で賃貸借契約を交わしています。しかし、Fにも賃料滞納があり滞納期間は3年目に入っています。 5 D所有の土地(目的外土地1)の借主であるFは同土地を本件建物の敷地として、また隣接する保育園に駐車場としてそれぞれ転貸しています。 貸主であるD側は、Fが使用目的に反し、また、転貸の承諾も得ていないことから契約違反であると認識しています。 6 公道から本件建物やその敷地内への出入りのために、沖縄県等所有の土地を自由に通行しています。
■ H (隣接する保育園の園長)	1 D所有の土地(目的外土地1)は、当園のスタッフや保護者用の駐車場として1区画月額3,000円で借りて使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物等位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件物件は経年劣化のほか、2階及び3階は放置された空き家状態であり、壁が傷んでいる箇所等が見受けられる。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。
- 3 目的外土地1につき、本土地の借主が契約解除事由に該当する無断転貸していることや賃料の未払いがあることから契約を解除される可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月23日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年9月3日 11:30-11:50	物件所在地	物件確認, 1階不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影 (外観)
6年9月5日 13:30-14:10	物件所在地	本件物件 (1階, 3階) につき立入調査, 写真撮影
6年9月5日 14:20-14:30	目的外土地所有者ら 宅 (中頭郡北中城字島袋)	目的外土地2所有者不在のため連絡要請書面投函, 目的外土地1所有者の同居者に対し連絡要請依頼
6年9月6日 13:30-14:00	物件所在地	本件物件 (2階) につき立入調査, 占有者と面談の うえ占有調査, 写真撮影
6年11月18日 14:00-15:00	当庁	本件建物所有会社代表者の知人から聴取 (口頭)
年 月 日 : - :		

(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。

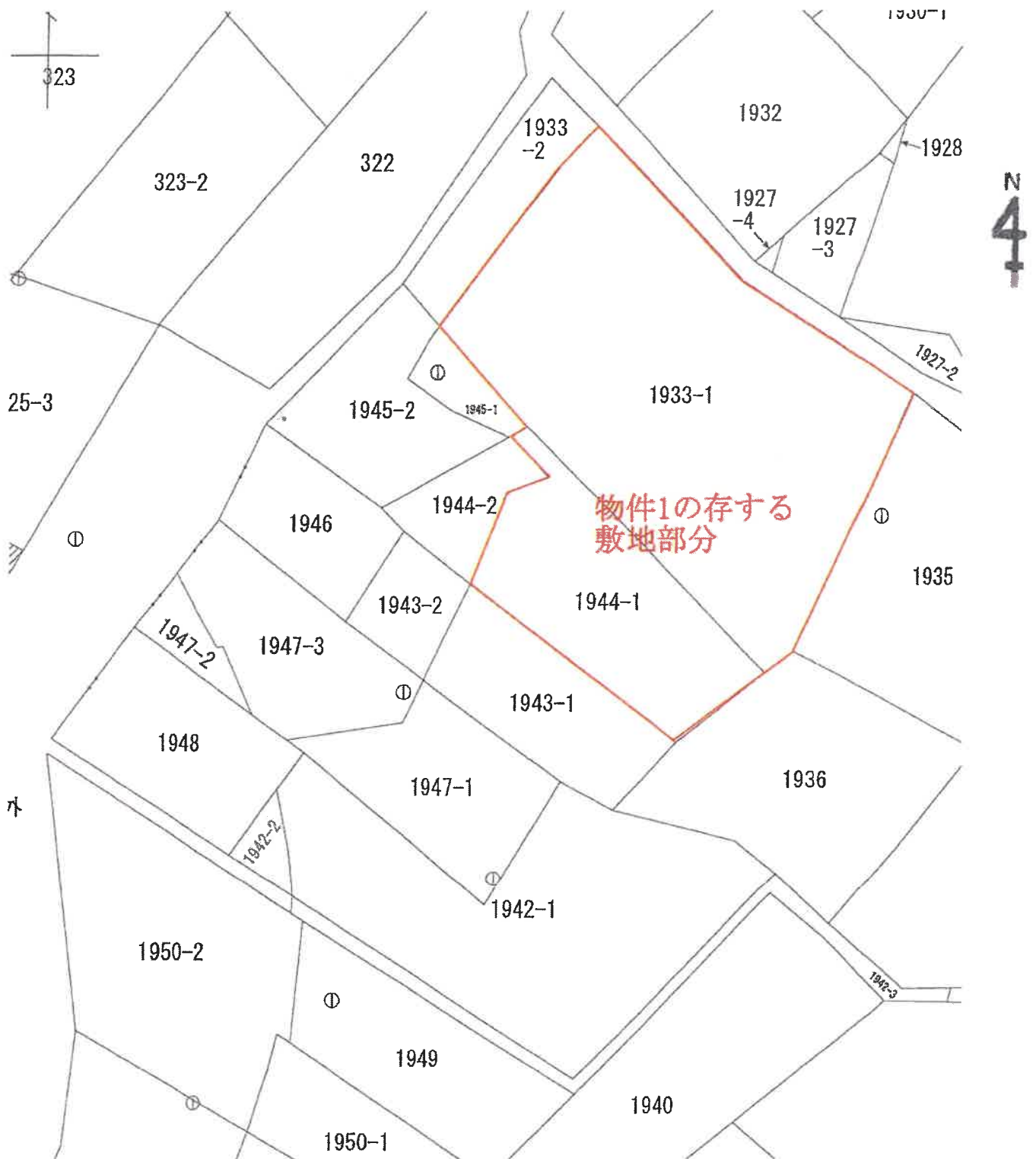
☒ 令和 6年 9月 5日
目的物件中, 3階は不在で施錠されていたので, 立会人 I を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 函 写



1/500

建物図面
各階平面図

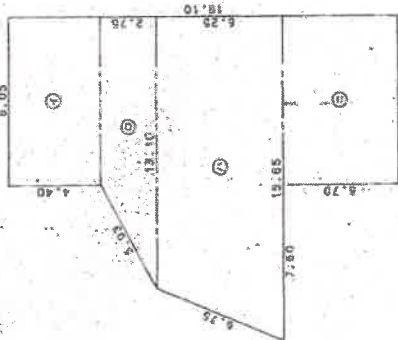
952899

家屋番号
1944番1

建物の所在
中頭郡北中城村宇島袋1944番地1、1933番地1

各階平面図

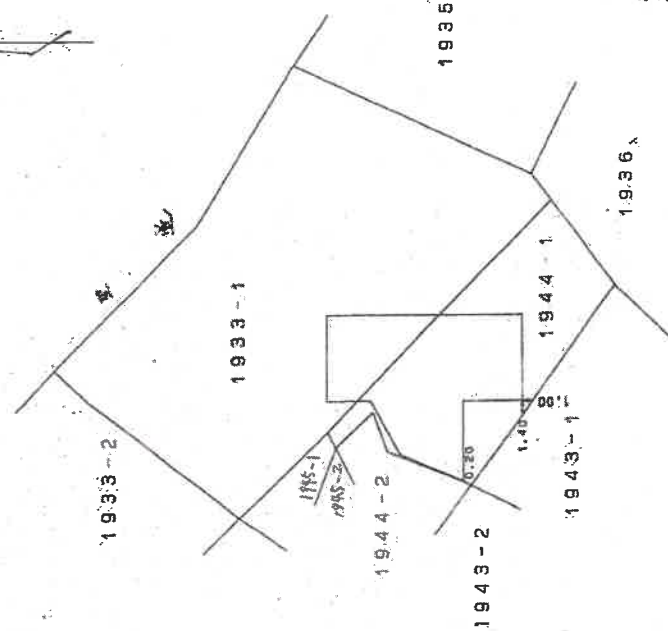
1階



床面積

①	8.05 × 4.40	35.4200
②	13.10 × 8.05	105.4550
③	13.10 × 8.05	105.4550
④	13.10 × 8.05	105.4550
⑤	8.05 × 7.80	62.7900
計		300.2300

床面積 300.23 m²



1935

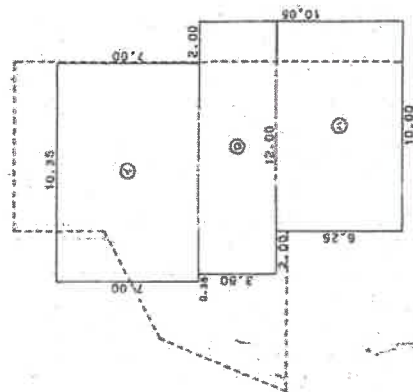
平成九年三月設置田

A3版からA4版へ縮小

各階平面圖

求屋番号

建物の所在



① 10.15	7.00	71.0500
② 12.15	10.00	121.5000
		192.5500

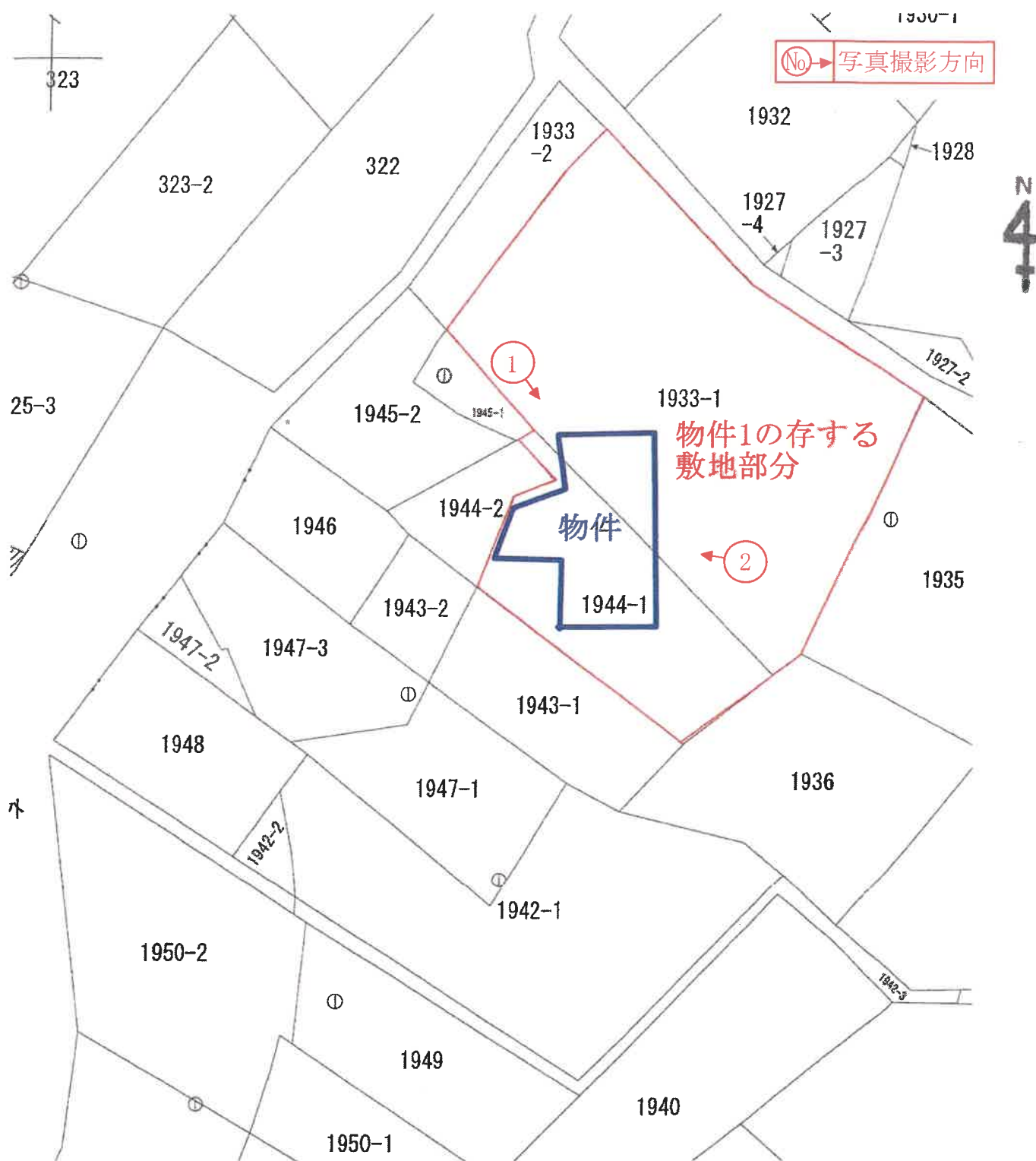
10.35	7.00	72.4500
12.00	3.80	45.5000
10.00	5.25	62.5000
	16.05	180.5500

192.55.mf

100, 55, 82

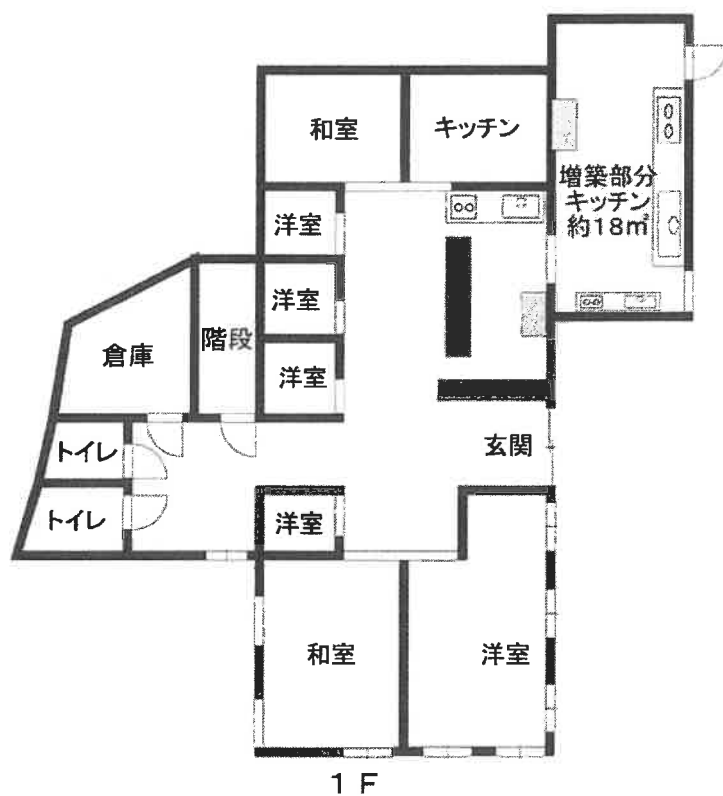
平成九年貳月貳拾日

土地建物位置関係図

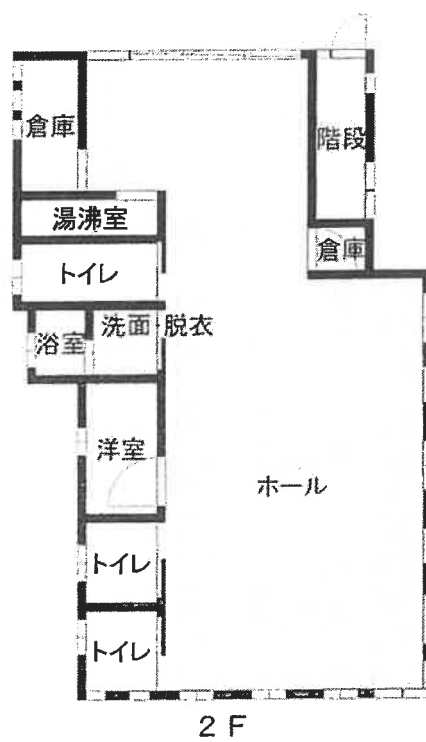


1/500

建物間取図



建物間取図



建物間取図



物件1



1

同上



2

物件1の室内(1階)



3

同上



4

物件1の室内(1階)



5

同上(2階)



6

物件1の室内(2階)



7

同上



8

物件1の室内(3階)



9

同上



10

物件1の室内(3階)



11

同上



12

令和6年（ケ）第18号
令和6年9月6日 現地調査
令和7年3月31日 評価

副
本

那覇地方裁判所 沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也 印

第1 評価額

物件1（建物）価格
金 18,920,000 円

① 物件1の価格は、目的外土地の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（建物）

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中頭郡北中城村字島袋1944番地1、 1933番地1 1944番1 店舗 鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根 3階建 1階 200.23㎡ 2階 180.55㎡ 3階 192.55㎡ 登記合計573.33㎡(増築があるが、 評価は当該面積にて行う。)	下記特記事項の通り
番号	特記事項		

1	・ 本件は、1階部分を、その他の者Aが平成24年6月頃から、居酒屋として無権限で使用している。（詳細は現況調査報告書参照）＊上記仮名については、現況調査報告、仮名一覧表を参照のこと。 2階部分と3階部分は、福祉事業所（空き家）として建物所有者が占有している。 ・ 本件建物の敷地である目的外土地1（1933番1）は、面積992㎡であり、令和2年3月26日から令和17年3月25日までの15年間を賃貸され、これを建物所有者が転借（使用貸借）している。賃貸借の賃料は月269,000円であるが、令和6年11月18日現在で807,000円の滞納がある。（詳細は現況調査報告書参照） ・ 本件建物の敷地である目的外土地2（1944番1）は、登記地目は畑であり、面積は314㎡である。平成22年9月1日が占有開始時期であり、契約期間は平成22年9月1日から令和7年8月31日までの15年間である。賃借人は建物所有者である。 賃貸借の賃料は月75,988円であるが、令和6年9月6日現在で303,952円の滞納がある。（詳細は現況調査報告書参照） ・ 目的外土地1の一部は、隣接する保育園に駐車場として一区画月額3,000円で転貸している。（詳細は現況調査報告書参照） ・ 目的外土地1,2は一体として北西側村道、南西側道路に面しているが、建築基準法上の接道と言えるか不明である。（沖縄県中部土木事務所より口頭で調査） ・ 建物の現況は、一階部分に18㎡の増築（概測）があり、登記数量と合計すると、一階部分が218.23㎡であり、建物全体の合計で、591.33㎡である。しかし、増築部分が概ね鉄骨であり、当該部分の耐用年数は満了しているものと判断し、登記面積を採用して評価額を求めた。
---	--

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地1, 2の概況（敷地一体として）及び利用状況等（物件1の敷地）

位 置 ・ 交 通	「プラザハウス前」バス停の南東方約800m (後添所在位置図参照)	
付 近 の 状 況	付近は、北中城村の北側部にあつて、国道330号の東方500mと近接した、店舗を中心とし、共同住宅や一般戸建住宅も見られる地域である。幹線道路の店舗へは良好な位置関係であり、北中城村役場などの公共施設への接近性は普通である。周辺地域は、幅員約13mの街路が配置されており、街路や画地の配置状況は曲線を中心としており、系統連続性は普通である。総じて環境は良好である。なお、今後、緩やかに発展しつつ、基本この状況を維持しつつ、推移するものと予測される。	
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	非線引き都市計画区域 用途指定なし — — なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接道関係 そ の 他	1306㎡である。(契約面積)(詳細は現況調査報告書参照) 不整形地 約35m 約27～43m 村道(下記接面道路の状況参照) 使用貸借の転借権及び賃借権である
接面道路の状況	道路は、公図上、北西方村道島袋17号線(幅員13m)に6m低く接道しており、更に南西側は公図上、道路(幅員6m)に接道している可能性があるが、厳密には不明であり、最終判断は特記事項の通りである。周辺の土地と6m～12m低く面している。	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されている。 周辺は店舗、一般戸建住宅や共同住宅に隣接する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	現地調査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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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：平成9年2月7日新築（登記簿参照） 経 過 年 数：28年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造 3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートブロック造 内 壁：コンクリートブロック造、クロス、タイル等 天 井：化粧合板、吸音ボード 床：長尺シート、タイルほか 設 備：給排水、電気設備 その他：特になし
床面積（現況）	登記面積により評価した。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗（稼働中）、福祉事業所（空き家） 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	普通
建物の利用状況	居酒屋として利用（無権限）され、一部空き家（福祉事業所）で占有されている。（前述特記事項参照）（詳細は現況調査報告書参照）
特 記 事 項	・壁が傷んでいる箇所が見受けられる

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向・消費税の課税等を検討し、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た減価修正を行って建物の価格を求めた。面積は増築部分が鉄骨のため、増築部分の価値は0円とし、評価は登記面積を採用した。

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) エ＝ア×イ×ウ
1	210,000	573.33	0.264	31,785,000

イ 現況床面積：面積は増築部分が鉄骨のため、増築部分の価値は0円とし、評価は登記面積を採用した

ウ 現 価 率：減価修正にあたっては、耐用年数法に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。なお、耐用年数満了後の現価率は5%と判断した。現況を考慮して観察減価した。

$$\text{物件2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.44 \times 0.6 \div 0.264$$

項 目 \ 物件区分	物件1
n：経過年数	28年
o：残存耐用年数	22年
N：経済的全耐用年数	50年
q：観察減価法による補正率	－40%

②目的外土地（建付地価格）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) オ	個 別 格 差 力	地 積 (㎡) キ	建付減価 補 正 率 ク	建付地価格 (円) ケ＝オ×力×キ×ク
目的外 土地 1	110,000	0.40	992	0.90	39,283,000
目的外 土地 2	110,000	0.40	314	0.90	12,434,000

オ標準画地価格：地価公示地「北中城 ー 2」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} & \doteq & 110,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時 点 修 正：標準価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である

*標準化補正：なし

*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
0.95 × 1.00 × 1.10 × 0.96 ≐ 1.00

力個 別 格 差：二方路 接道状況 形状 地勢 個別格差
1.03 × 0.60 × 0.80 × 0.80 ≐ 0.40

キ 地 積：契約面積を採用した。

ク 建付減価補正率：△10% 将来の取壊し費用等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を求めた。

①土地利用権等価格

目的外 番号	建付地価格 (円) ケ	土地利用権等割合 コ		敷土地利用権等価格 (円) サ＝ケ×コ
1	39,283,000	転借権	0.10	3,928,000
2	12,434,000	賃借権	0.10	1,243,000
合計				5,171,000 円

コ 土地利用権等割合：目的外土地1は使用借権であり、目的外土地2は賃借権であるが、滞納があるため、その割合を両者共に、場所的利益と同率として*10%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

以上の結果を受けて、物件1の建物価格にその土地利用権等価格を加算する。

次に建物の占有状況を考慮し、占有減価修正を施し、さらに物件自体の特性等による市場性並びに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	基礎となる価 格 (円) エ	土地利用権等 価格の加算 (円) サ	占有 減価 修正 シ	市場性 修正 ス	競売市 場修正 セ	評 価 額 (円) (エ+サ)×シ×ス×セ
1	31,785,000	+5,171,000	0.80	0.80	0.80	18,920,000

シ 占有減価補正率：居酒屋の状況から－20%とする。

ス 市場性修正率：土地利用権等が使用貸借の転借権であり、かつ、目的外土地1は原賃借権に滞納があり(・10%)、2は登記地目が畑であり、かつ賃借権に同じく滞納がある(・10%)。建物の土地に対する権利の市場性の状況から、市場性修正を合計－20%行った。

セ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格 北中城 ― 2

所 在：北中城村字島袋友武謝原607番4

価 格：109,000円/㎡（前年比変動率4.8%）

位 置：「プラザハウス前」バス停1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：313㎡

供給処理施設：上下水道、ガスなし

接 面 街 路：北幅員約6m村道 中間画地

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第一種低層住居専用地域
（建ぺい率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

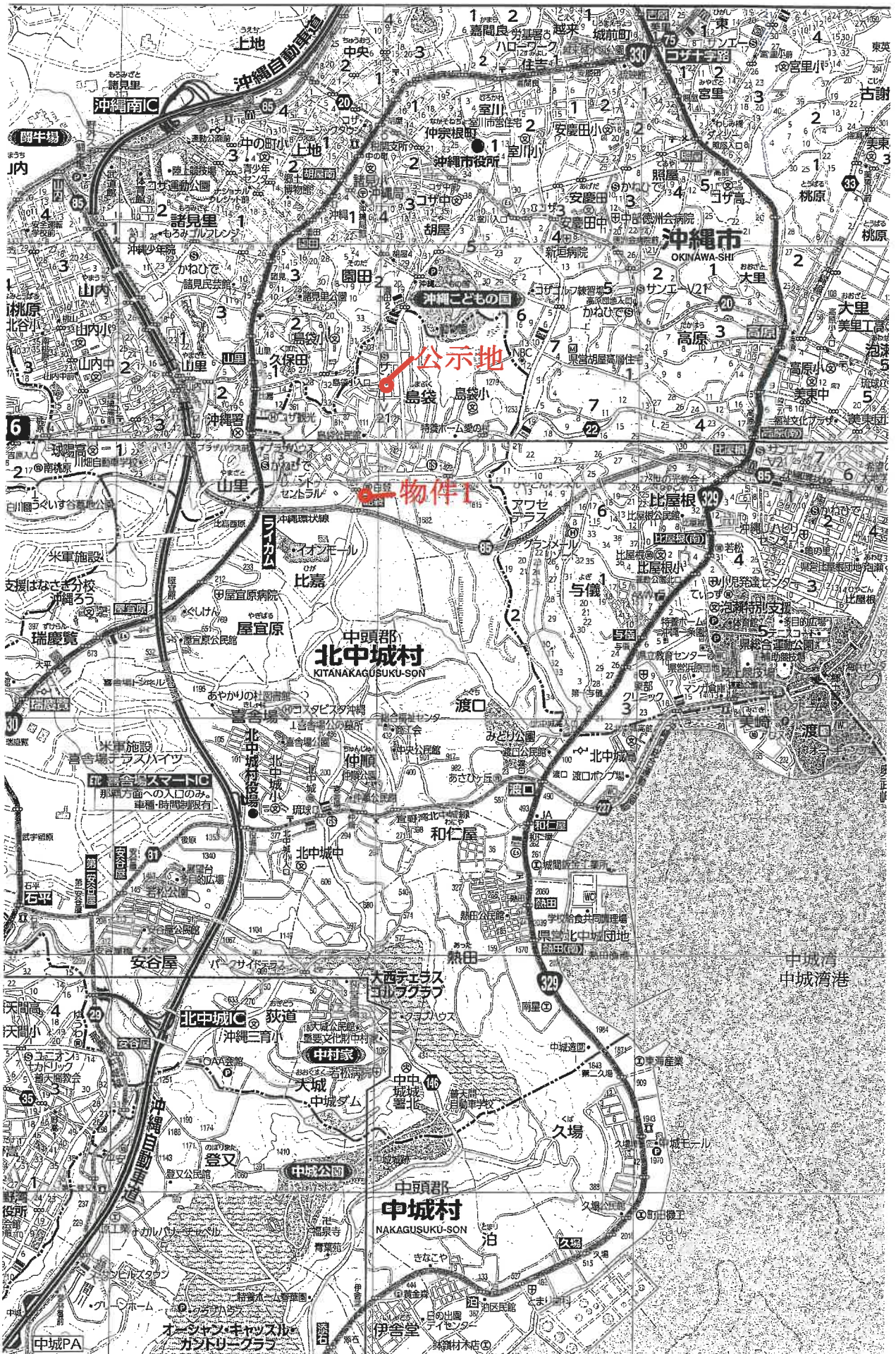
第7 附属資料

1. 所在位置図
2. 公図（写）
3. 建物図面・各階平面図（写）
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図
6. 現況写真

（BIT用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



補充書

令和7年（ケ）第10618号
令和7年10月21日 補充評価

那覇地方裁判所 御中

補 充 書

（土地利用権の解除がされている可能性が高いことを前提とする価格）

令和7年3月31日付提出致しました平成6年（ケ）第18号につきまして、下記のとおり補充致します。

評価人 松永力也

第1．評価額（物件1の売却価格）

物件番号	評 価 額	特記事項
物件1	金 14,190,000 円	土地利用権の解除がされている可能性が高いことを前提

物件1は土地利用権（場所的利益）付建物の価格である。

第2 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向・消費税の課税等を検討し、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た減価修正を行って建物の価額を求めた。面積は増築部分が鉄骨のため、増築部分の価値は0円とし、評価は登記面積を採用した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) エ＝ア×イ×ウ
1	210,000	573.33	0.264	31,785,000

イ 現況床面積：面積は増築部分が鉄骨のため、増築部分の価値は0円とし、
評価 は登記面積を採用した

ウ 現 価 率：減価修正にあたっては、耐用年数法に基づく方法のうち
定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、
これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。なお、耐用年数満了後の現価率は5%と判断した。現況を考慮して観察減価した。

$$\text{物件2} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.44 \times 0.6 \div 0.264$$

項 目 \ 物件区分	物件 1
n：経過年数	28 年
o：残存耐用年数	22 年
N：経済的全耐用年数	50 年
q：観察減価法による補正率	－40%

②目的外土地（建付地価格）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) オ	個 別 格 差 カ	地 積 (㎡) キ	建付減価 補 正 率 ク	建付地価格 (円) ケ＝オ×カ×キ×ク
目的外 土地 1	110,000	0.40	992	0.90	39,283,000
目的外 土地 2	110,000	0.40	314	0.90	12,434,000

オ標準画地価格：地価公示地「北中城 ー 2」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 109,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \div 110,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時 点 修 正：標準価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である

*標準化補正：なし

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地 域 格 差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 0.95 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.96 \div 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{カ個 別 格 差：} & \text{二方路} & \text{接道状況} & \text{形状} & \text{地勢} & \text{個別格差} \\ 1.03 \times 0.60 \times 0.80 \times 0.80 \div 0.40 \end{array}$$

キ 地 積：契約面積を採用した。

ク 建付減価補正率：△10% 将来の取壊し費用等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を求めた。

①土地利用権等価格

目的外 番号	建付地価格 (円) ケ	土地利用権等割合 コ		敷土地利用権等価格 (円) サ＝ケ×コ
1	39,283,000	場所的利益	0.10	3,928,000
2	12,434,000	場所的利益	0.10	1,243,000
合計				5,171,000 円

コ 土地利用権等割合：目的外土地1及び目的外土地2の土地利用権が、滞納を理由に解除されている可能性が高いため、その割合を両者共に、場所的利益の10%と査定した。

②内訳価格及び一括価格

以上の結果を受けて、物件1の建物価格にその土地利用権等価格を加算する。

次に建物の占有状況を考慮し、占有減価修正を施し、さらに物件自体の特性等による市場性並びに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	基礎となる価 格 (円) エ	土地利用権等 価格の加算 (円) サ	占有 減価 修正 シ	市場性 修正 ス	競売市 場修正 セ	評 価 額 (円) (エ＋サ)×シ×ス×セ
1	31,785,000	＋5,171,000	0.80	0.60	0.80	14,190,000

シ 占有減価補正率：居酒屋の状況から－20%とする。

ス 市場性修正率：目的外土地 1 は原賃借権に滞納があり、解除されている可能性が高いので－20%、目的外土地 2 は、登記地目が畑であり、かつ賃借権に滞納があり、同じく解除されている可能性が高いので合計で－20%の減額をする。以上、建物の土地に対する権利状況の市場性から、市場性修正を総計－40%行う。

セ 競売市場修正率：前記「第 2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第 6 参考価格資料

地価公示価格 北中城 － 2

所 在：北中城村字島袋友武謝原 6 0 7 番 4

価 格：1 0 9, 0 0 0 円／ m^2 （前年比変動率 4. 8 %）

位 置：「プラザハウス前」バス停 1.2 k m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：3 1 3 m^2

供給処理施設：上下水道、ガスなし

接 面 街 路：北幅員約 6 m 村道 中間画地

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第一種低層住居専用地域
（建ぺい率 5 0 %，容積率 1 0 0 %）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

以 上