

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)

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 4月14日

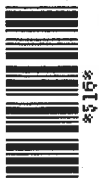
那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 名護市大東二丁目 |
| | 地 番 | 1708番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名護市大東二丁目 1708番地4 |
| | 家屋 番号 | 1708番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 62.32平方メートル |



物件明細書

令和 6年11月26日

那覇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1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 名護市大東二丁目
地 番 1708番4
地 目 宅地
地 積 151.99平方メートル

- 2 所 在 名護市大東二丁目 1708番地4
家屋 番号 1708番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 62.32平方メートル



令和 6年(ケ)第 5 号
令和 6年 5月13日受理
令和 6年 7月12日提出

現況調査報告書

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 | 名護市大東二丁目 |
| | 地 番 | 1708番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名護市大東二丁目 1708番地4 |
| | 家屋 番号 | 1708番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 62.32平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	名護市大東二丁目18番13号														
土 地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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。														
建 物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ A (占有者) <input type="checkbox"/> (所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	昭和28年11月日不詳
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期は、本件建物の建築時期を採用した。 所有者に要請書を送付したが、期限までに連絡等がないため、同人の陳述が得られない。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者は所有権を主張するが、当職は登記簿記載の内容を前提に調査等を進めるため、占有権原について少なくとも使用借権が成立するものと思料する。	

(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)

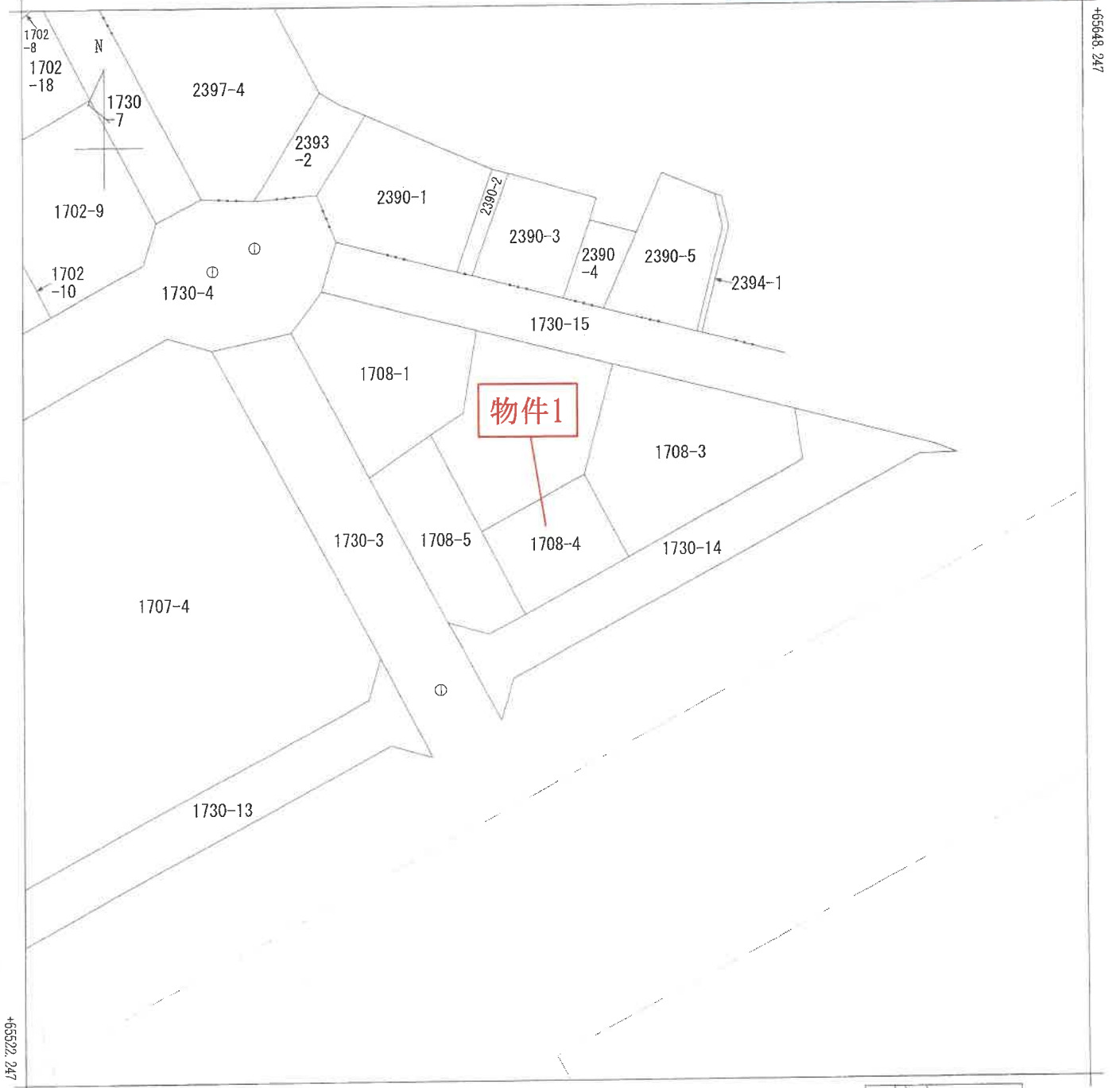
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者)	本件土地建物は、私の所有であり、現在の所有者が勝手に同人あての登記手続きをしたものである。

(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 5月20日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年 5月23日 10:30-10:50	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, 占有調査, 占有者と面談
6年 6月19日 9:50-10:30	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 占有者と面談
6年 6月25日	執行官室	所有者あて要請文書作成・送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

対象不動産の公図写し



+48629.620 (座標値種別：図上測定)



A3→A4に縮小

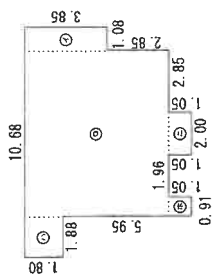
請求部	所在	名護市大東二丁目			地番	1708番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	X V	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年4月10日			備付年月日(原図)	昭和52年5月18日		補記事項	

各階平面図

家屋番号 1708番4

建物図面

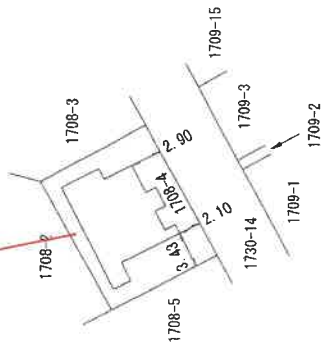
建物の所在 名護市大東二丁目1708番地4



求積表

①	3.85 × 1.08 =	4.1580
②	7.72 × 6.70 =	51.7240
③	1.88 × 1.80 =	3.3840
④	2.00 × 1.05 =	2.1000
⑤	1.05 × 0.91 =	0.9555
合計		62.3215
床面積		62.32㎡

物件2



A3→A4に縮小

(単位：m)

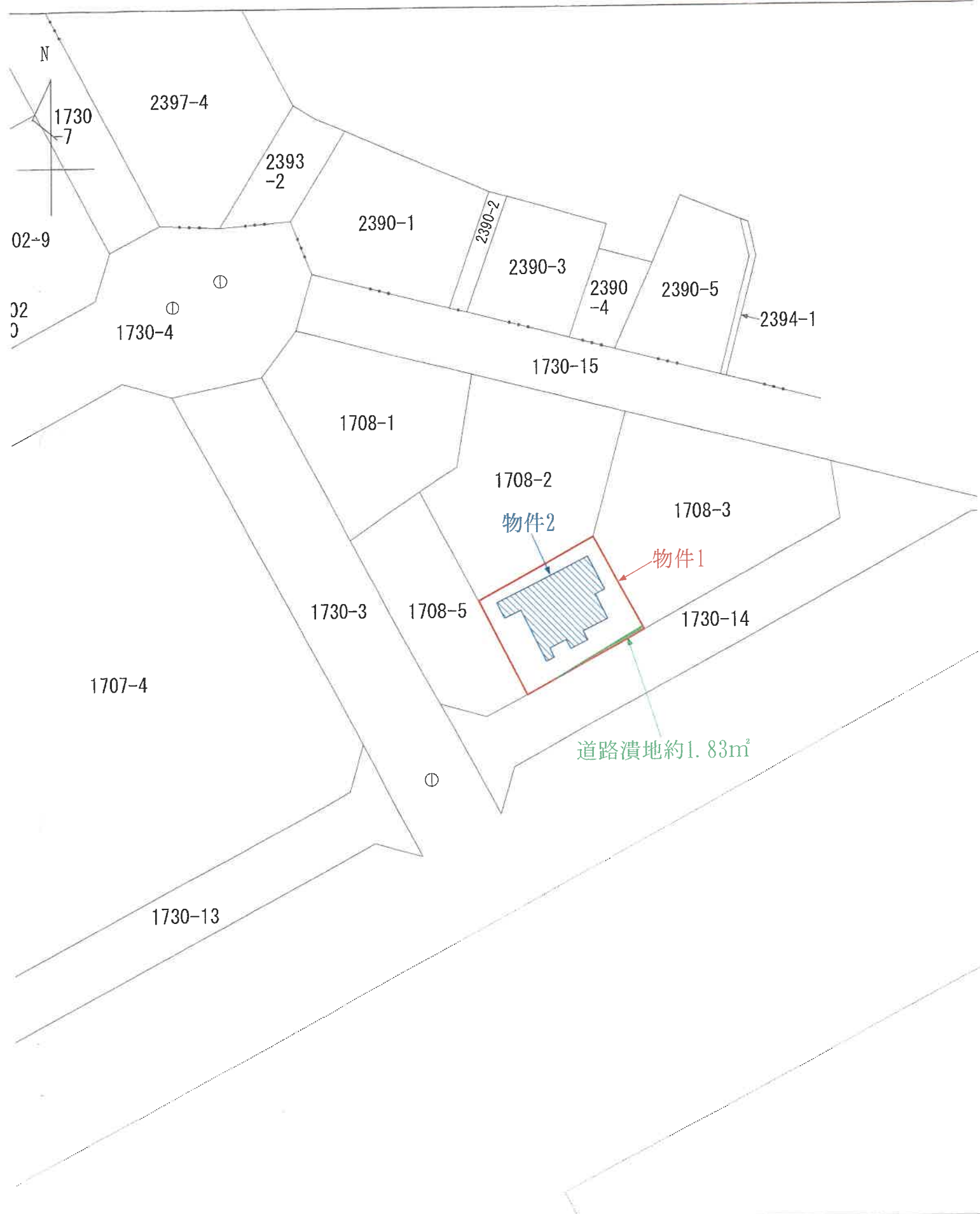
縮尺 1 / 500

縮尺 1 / 250

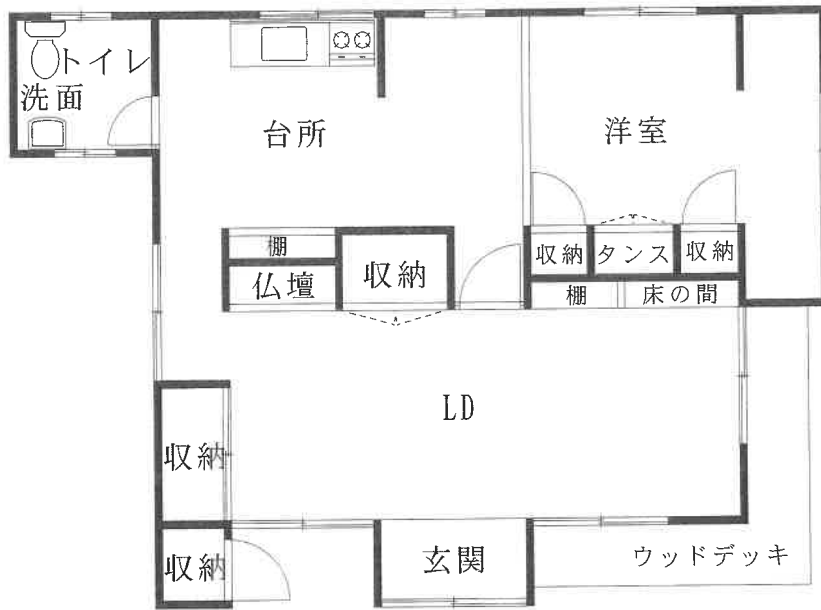
作成者

申請者

土地建物位置関係図



建物間取図



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上(雨漏り痕の存在)



4

本件建物内部



5

シロアリによる侵食の状況



6

接面道路の状況



7

同上



8

(13 枚目)

副本

令和 6年 (ケ) 第 5号
令和 6年 6月10日 現地調査
令和 6年 7月16日 評価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

仲本 兼徹 印

第1 評価額

一括価格	
金 6, 180, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 010 , 000 円
物件 2 (建物)	金 2, 170 , 000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳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、調査日以降に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	名護市大東二丁目 1708番4 宅地 151.99㎡	「特記事項」 記載のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	名護市大東二丁目1708番地4 1708番4 居宅 木造かわらぶき平家建 62.32㎡	「同上」
番号	特記事項		
1	・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、法務局に備え付けている公図及び航空写真等があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。尚、正確には別途実測が必要である。		
2	—		
住居表示	名護市大東二丁目18番13号		

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)

位置・交通	最寄バス停「名護十字路」の東方道路距離約465m（徒歩約6分） 位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	本件は名護市の西部、名護市役所の東方約1.14km（直線距離）に位置する。周辺は、一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域である。道路は、6m道路が配置されているほか、一方通行路等も見られる。尚、住環境等は大きく変化する要因はなく、概ね現状維持で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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 間口 最長奥行 その他	151.99㎡（登記地積） 長形状な画地 宅盤は、ほぼ平坦である 約13.9m 約10.9m —
接面道路の状況	・南東側幅員約6m舗装道路（市道 一方通行路） （建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 尚、一部（概測1.83㎡）市道の道路潰地となっている。（土地建物位置関係図を参照） 隣地状況は、戸建住宅、駐車場等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
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可能性は低い。埋蔵文化財については、名護市教育委員会 文化課文化係によると周知の埋蔵文化財の指定はないとのこと。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数等	建築年月日（登記記載） 昭和 28 年 11 月日不詳 経過年数 約 71 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造：木造かわらぶき平家建 屋 根：かわらぶき 外 壁：合板ほか 内 壁：クロス貼り・合板ほか 天 井：ボード・合板ほか 床 : フローリングほか 設 備：電気設備・水道・下水道 その他：特記なし
床面積（現況）	62.32 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 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
保守管理の状況	劣る：雨漏れ、天井のカビ、シロアリ被害や外壁のクラック等が観察され老朽化が進んでいる建物となっている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	—

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ= (A)
物件 1	51,800	1.01	151.99	0.90	7,160,000

ア 標準画地価格 (公示価格からの規準)

地価公示 名護 (公) -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,300 \text{ 円/m}^2 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/100 = 51,800 \text{ 円/m}^2$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 南東 1.02

◇地域格差 : 街路状況 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差 : 形状・規模等 方位 (南東) 道路潰地 個別格差
 $1.00 \times 1.02 \times 0.99 = 1.01$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 将来における建物の取り壊し費用及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件 2 (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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=(B)
2	180,000	62.32	0.05	560,000

イ 現況延床面積：登記床面積

ウ 現 価 率：

物件 2 建物の経済的全耐用年数は、ほぼ満了しているがその経済的現在価値は現在も使用されていることを考慮し、総合的に現価率を 5%と査定した。

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) 土地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア(A)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ=(C)
		イ		
物件 1	7,160,000	0.30	法定地上権	2,150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア(A・B)	イ(C)	ウ	エ	オ	
1	7,160,000	-2,150,000	/	1.00	0.80	4,010,000
2	560,000	+2,150,000	1.00	1.00	0.80	2,170,000
一括価格(合計)						6,180,000

ウ 占有減価修正：特に必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

- 地価公示標準地価格【名護（公）－2】
 - 所 在：名護市大東2丁目1706番13
「大東2-20-21」
 - 価 格：52,300円/m²（対前年変動率1.4%）
 - 位 置：名護十字路停250m
 - 価 格 時 点：令和6年1月1日
 - 地 積：375m²
 - 供給処理施設：水道・下水道
 - 接 面 街 路：南東6m市道（一方通行路）
 - 用途指定等：第一種住居地域（60・200%）
 - 地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に駐車場も見られる住宅地域

第7 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 建物図面・各階平面図（写）
 - 5 建物間取図
 - 6 現況写真
- （B I T用は位置図のみ添付。その他は現況報告書を参照）

