

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 20 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 18 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 1 月 20 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, 2	21, 850, 000 17, 480, 000	一括	4, 370, 000	93, 917	0
1	12, 470, 000				
2	9, 380, 000				



物 件 目 録

1 所 在 那覇市樋川一丁目

地 番 468番3

地 目 宅地

地 積 202.90平方メートル

2 所 在 那覇市樋川一丁目 468番地の3

家屋 番号 468番3の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 63.63平方メートル
2階 63.63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番468番10)への通行のため、本件土地の一部を利用している旨Aが主張している。

《 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、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 那覇市樋川一丁目
地 番 468番3
地 目 宅地
地 積 202.90平方メートル
- 2 所 在 那覇市樋川一丁目 468番地の3
家屋 番号 468番3の3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 63.63平方メートル
2階 63.63平方メートル



令和 6年(ケ)第 29 号
令和 6年11月12日受理
令和 7年 1月29日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

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 | 那覇市樋川一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那覇市樋川一丁目 4 6 8 番地の 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 番 3 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 6 3 平方メートル
2 階 6 3 . 6 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	那覇市樋川一丁目22番40号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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：道路に接面する。		
建物	物件 2		
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：		
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 居宅 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	建物の外壁等のコンクリートが欠落しているのが散見される。		
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 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
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 (所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 (A) ■無権原 (B)		
占有開始時期	2011年 8月ころ		
最初の契約日	2011年 8月ころ		
契約等	期間	2011年 8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 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	上記「最初の契約等」以下の内容は占有者の主張である。 B から A に対し、訴訟提起がなされている(那覇地方裁判所 令和6年(ワ)第393号)。		
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 占有権限について、上記のとおり争いがあり、当職は「不明」と認定した。 その余は、上記のとおり。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

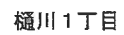
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	現在私は、本件建物には居住しておりません。 弟である A とは係争中です。
■ A (占有者)	本件建物には私が居住しています。 兄である B とは係争中です。 本件土地の駐車スペースの一角に井戸が存在しますが、コンクリートで覆っていますので確認することは出来ません。また、同スペースの下に南側の建物からの排水溝が存在します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月14日 13:20-13:40	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, A と面談
6年11月20日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年12月11日 9:20-9:50	物件所在地	A と面談
6年12月16日 13:20-14:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, A と面談
6年12月27日	執行官室	B から電話で聴取
7年 1月16日 8:50-9:10	執行官室	A 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

+18906.190



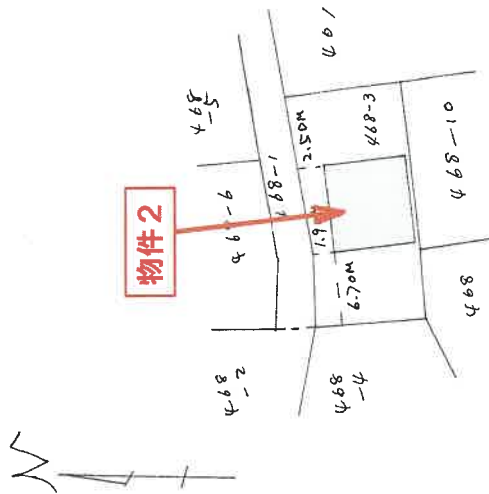
(6枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月3日 那覇地方方法務局

登記官

(7枚目)

家屋番号	468番3-3	建物図面	1/2
建物の所在	那覇市字方義468番地03 樋川1丁目		
製作年月日 一九七〇年九月三日			



縮尺 1/500

(琉球土地建物調査士会統一用紙)

64585

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月3日 那覇地方方法務局

登記官

(8枚目)

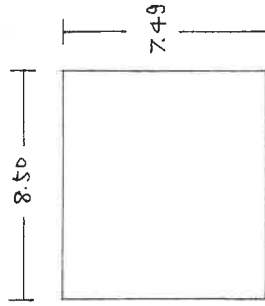
各階平面図

家屋番号	468番3-3
建物の所在	那覇市字54番468番地の3 樋川1丁目

作	製	年	月	日
一	九	七	〇	年
九	月	九	日	日

物件2

1・2階同型



求積(M)

8.50	×	7.49	＝	63.66
63.66	×	0.3025	＝	19.25坪

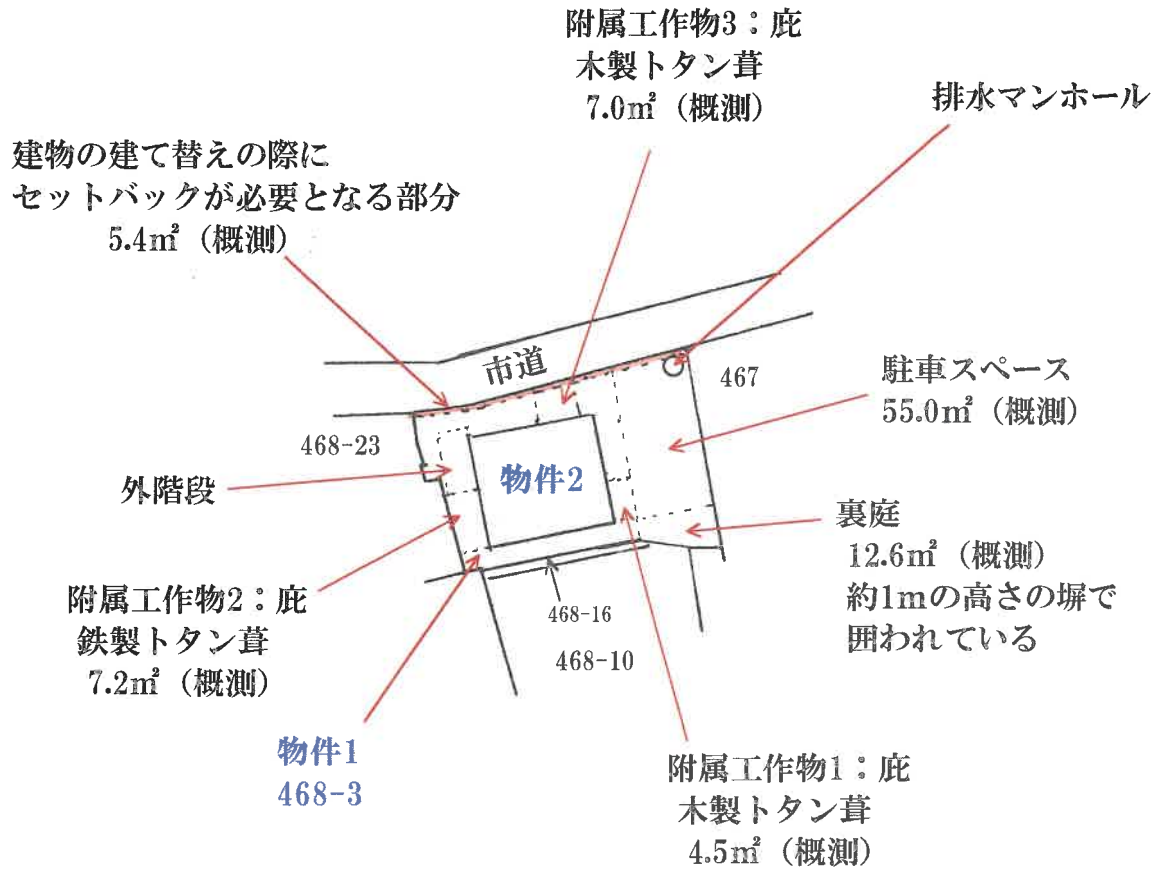
縮尺	1/200
----	-------

(琉球土地建物調査士会統一用紙)

64586

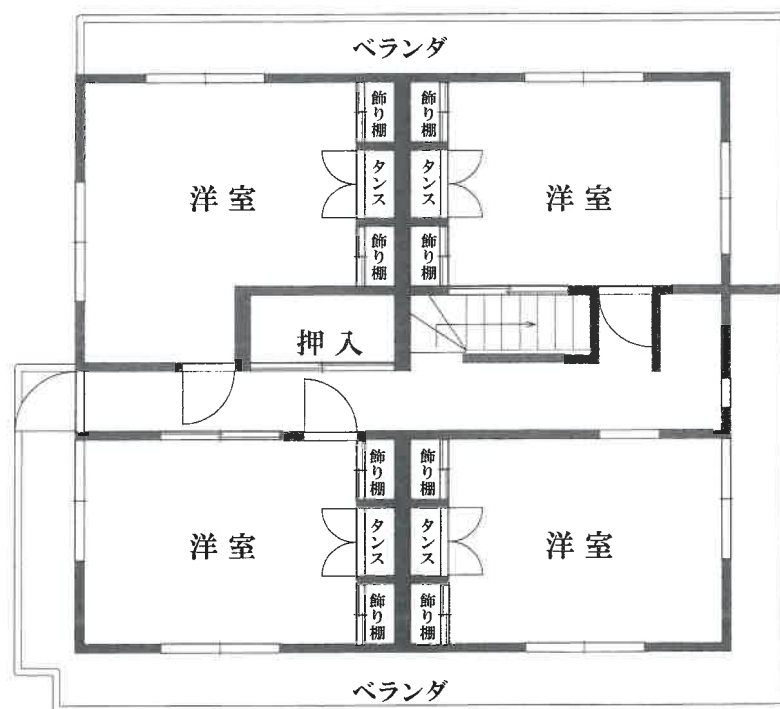
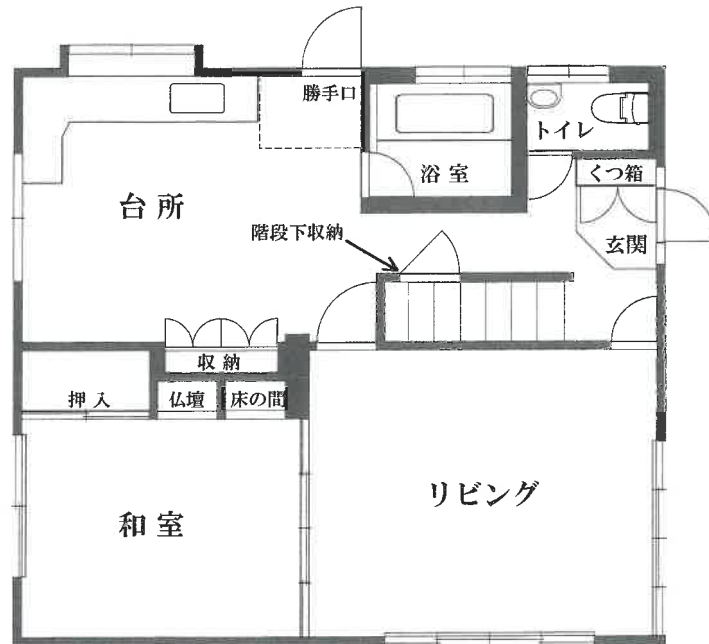
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



※上記のセットバックが必要となる部分の面積、
建物及び附属工作物等の配置並びに面積等は、
概測の結果であり、測量結果ではない。

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



4

南側隣地との境界付近の状況



5

外壁コンクリート欠落状況



6

接面道路の状況



7

同上



8

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 29 号

令和 6 年 12 月 16 日 現 地 調 査

令和 7 年 2 月 14 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

不動産鑑定士

大 嶺 克 成

印

第1 評価額

一括価格	
金 21,850,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 12,470,000 円
物件2(建物)	金 9,380,000 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。
- 2 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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	那覇市樋川一丁目 468 番 3 宅地 202.90 m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那覇市樋川一丁目 468 番地の 3 468 番 3 の 3 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 : 63.63 m ² 2 階 : 63.63 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	敷地の北側に建物の建替えの際にセットバックが必要となる部分 (5.4 m ² : 概測) が存する。 土地の駐車スペースの一角に井戸が存するとのことだが、コンクリートで覆われており確認はできない。 敷地の南側の建物からの排水溝があり、そのための排水マンホールが北東端に設置されている。 (別添「土地建物位置関係図」、「現況調査報告書」参照)		
2	受命建物には、以下の附属工作物が存する。 附属工作物 1 : 庇、木製トタン葺、4.5 m ² (概測) 附属工作物 2 : 庇、鉄製トタン葺、7.2 m ² (概測) 附属工作物 3 : 庇、木製トタン葺、7.0 m ² (概測) (別添「土地建物位置関係図」参照)		
住居表示		那覇市樋川 1 丁目 22 番 40 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 (道路距離)	最寄バス停「与儀十字路」停留所の北西方約 350m (徒歩約 5 分)	
付近の状況	当該地域は、与儀十字路の北西方約 290m（直線距離）に位置する。 細街路沿いに戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・神原小学校・・・約 550m（道路距離） ・サンエーV21 じょうぐ食品館・・・約 580m（道路距離）	
主な公法上の規制等(幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% なし 那覇市景観計画区域、都心住居-4 居住誘導区域内（A）、都市機能誘導区域外
画地条件	地積：202.90 m² 形状：やや不整形 間口：約 19.0m 奥行：約 11.0m（セットバック部分を除いた奥行） 地勢：やや強い傾斜地（西から東に向けて下り傾斜） その他：建物の建替えの際にセットバックが必要となる部分が 5.4 m²（概測）存する。	
接面道路の状況	北西側で幅員約 3.1m の二項道路（アスファルト舗装、歩道無）に約 0～1.0m高く接面している。 (建築基準法第 42 条第 2 項道路である。)	
土地の利用状況等	物件 1 は、物件 2 の敷地として利用されている。 利用内容の詳細及び建物の配置については「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 下水道 あり	
特記事項	・現地調査及び官公署からの公表資料並びに過去地図等を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・那覇市教育委員会文化財課へ埋蔵文化財等について照会したところ「遺跡なし」との回答があった。現場調査においても埋蔵文化財の端緒も認められなかったことから当該要因の評価額への影響は特にないと判断した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和 45 年 9 月 21 新築 経過年数 約 54 年 経済的残存耐用年数 約 0.0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造 2 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：樹脂吹付 内 壁：板張り、タイル張り、クロス張り等 床 ：フローリング、畳、タイル等 天 井：石膏ボード等 設 備：電気設備、給排水設備 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：居宅 間 取 り：別添「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	かなり劣る ・建物はかなり老朽化が進み、天井のスラブが剥離しかなり危険な状態である。天井は鉄筋がむき出しで錆びており、補修しても安全性が担保できるか不明である。 ・外壁も多くの亀裂が見られる。 ・外階段に大きな亀裂が走っており、コンクリートの落下が予見される。 ・天井に汚損が広がり雨漏りの可能性が存する。 (別添「現況写真」参照)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	上述のとおり、スラブの剥離した家屋で、躯体の劣化がかなり進んでおり、リフォームしても残存耐用年数を伸ばすことは困難と判断される。

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	153,000	0.93	202.90	0.90	25,984,000

ア 標準画地価格：基準地「那覇（県）－7」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 103.3 & & 100 & & 100 & & \\ 170,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{112.5} & \div & 153,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$5.6\% \div 12 \times 7 \text{ ヲ月} \div 3.3\%$$

*標準化補正：方位：1.02（南東）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\ & & 1.15 & \times & 0.95 & \times & 1.03 & \times & 1.00 \div 1.125 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：セットバック-3（0.97）、形状-1（0.99）、隣接敷地のための排水施設が存すること-2（0.98）、井戸が存すること-1（0.99）を相乗積し-7（0.93）と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の状態（かなり老朽化していること）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	品等修正 イ	延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	210,000	1.00	127.26	0.05	1,336,000

※附属工作物の経済価値は既に消滅していると判断した。

イ 品 等 修 正：普通

ウ 現況延床面積：公簿数量を採用。

エ 現 価 率：本件建物は、前述のとおり屋根のスラブの落下がみられ鉄筋がむき出しとなっており、危険性が高い建物である。経済的耐用年数は既に満了し、かなり老朽化しているため残存価値は5%と判断した。

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 土地利用権等価格（物件 1）

区分	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
建物敷地	25,984,000	0.40	法定地上権	10,394,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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	25,984,000	-10,394,000		1.00	0.80	12,470,000
2	1,336,000	+10,394,000		1.00	0.80	9,380,000
一括価格(合計)						21,850,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に修正の必要はない。

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 那覇（県）－7

所 在：沖縄県那覇市寄宮1丁目240番 「寄宮1-29-17」

価 格：170,000円/㎡（対前年変動率5.6%）

位 置：「真和志支所前」停の北西方、道路距離300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：南東4.5m市道

用途指定等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか共同住宅等も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1 受命物件位置図

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。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

