

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)

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 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 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 目 録

- 1 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 145 番 1
地 目 宅地
地 積 255.61 平方メートル
- 2 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 146 番 1
地 目 宅地
地 積 73.47 平方メートル
- 3 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 145 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 9.82 平方メートル
- 4 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 146 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 112 平方メートル、
- 5 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目 145 番地 1
家屋 番号 145 番 1
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



物 件 目 録

床 面 積	1階	77.76平方メートル
	2階	38.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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

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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 145 番 1
地 目 宅地
地 積 255.61 平方メートル
- 2 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 146 番 1
地 目 宅地
地 積 73.47 平方メートル
- 3 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 145 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 9.82 平方メートル
- 4 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 146 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 112 平方メートル
- 5 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目 145 番地 1
家屋 番号 145 番 1
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



物 件 目 録

床 面 積	1階	77.76平方メートル
	2階	38.88平方メートル



令和 7年(ケ)第 14号
令和 7年 6月 19日受理
令和 年 月 日提出
7.10.21

現況調査報告書

那覇地方裁判所

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 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 145 番1
地 目 宅地
地 積 255.61 平方メートル
- 2 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 146 番1
地 目 宅地
地 積 73.47 平方メートル
- 3 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 145 番4
地 目 公衆用道路
地 積 9.82 平方メートル
- 4 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目
地 番 146 番2
地 目 公衆用道路
地 積 112 平方メートル
- 5 所 在 那覇市首里石嶺町三丁目 145 番地1
家屋 番号 145 番1
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

物 件 目 録

床 面 積	1階	77.76平方メートル
	2階	38.88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, 3, 4			
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☒ 公衆用道路(物件 3, 4) ☐ (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 上記の者が物件 1, 2 の土地に下記建物を所有し、占有している。 物件 3, 4 の土地は、公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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	☒ 物件 3, 4 の南東側で接する道路は、建築基準法 4 2 条 1 項 5 号道路(評価人調査)。			
建物	物件 5			
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 { 種類: ☐ ある { 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	☒ 附属工作物(物干場) ※別紙「建物間取図」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件 1 及び物件 2 の土地は、物件 5 の建物の敷地として利用しています。 2 物件 5 の建物は、私が子と共に居宅として使用しています。 雨漏りやシロアリ被害はありません。1 階の床は数年前に張り替えたため軋む箇所はありませんが、2 階の床は一部軋む箇所があります。 3 物件 3 及び同 4 の土地は、通行路として誰からも使用料等は取っておらず、自由な通行を認めています。

(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、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
物件5の建物は、経年劣化のほか、一部壁板の剥がれた箇所や2階の床板に軋む箇所が見られる。
- 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。

(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
7年6月26日 11:20-11:40	物件所在地	物件確認, 所有者から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
7年7月10日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年7月23日 13:50-14:25	物件所在地	物件調査, 所有者不在, 写真撮影(外観)
7年9月29日 14:00-14:30	物件所在地	立入調査, 所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 9月29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。

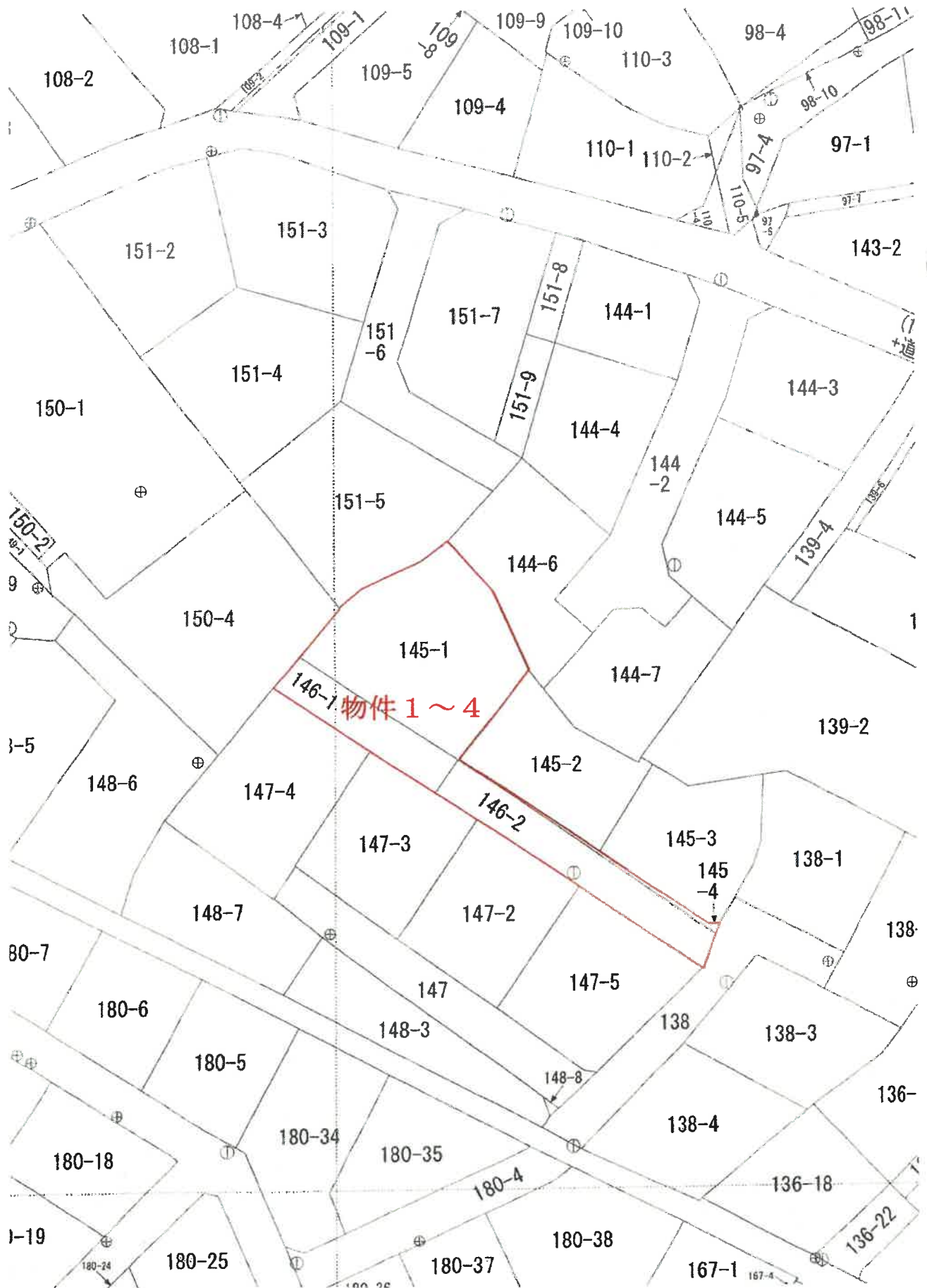
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

N
4

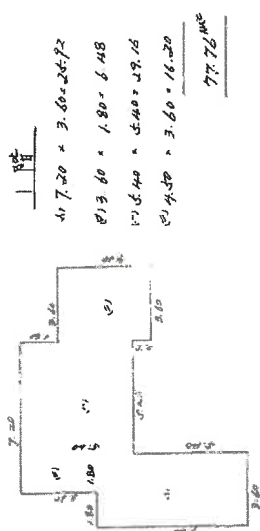


1/500

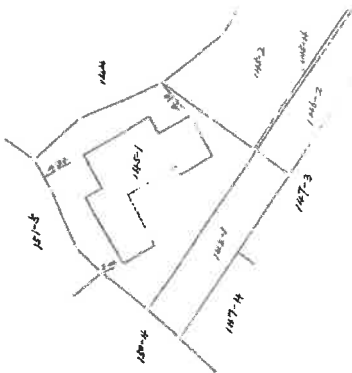
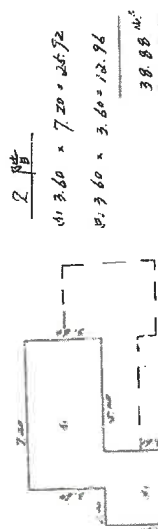
建物図面
各階平面図

家屋番号 145 家 /

建物の所在 群馬県市首里石森町3丁目145番地 /



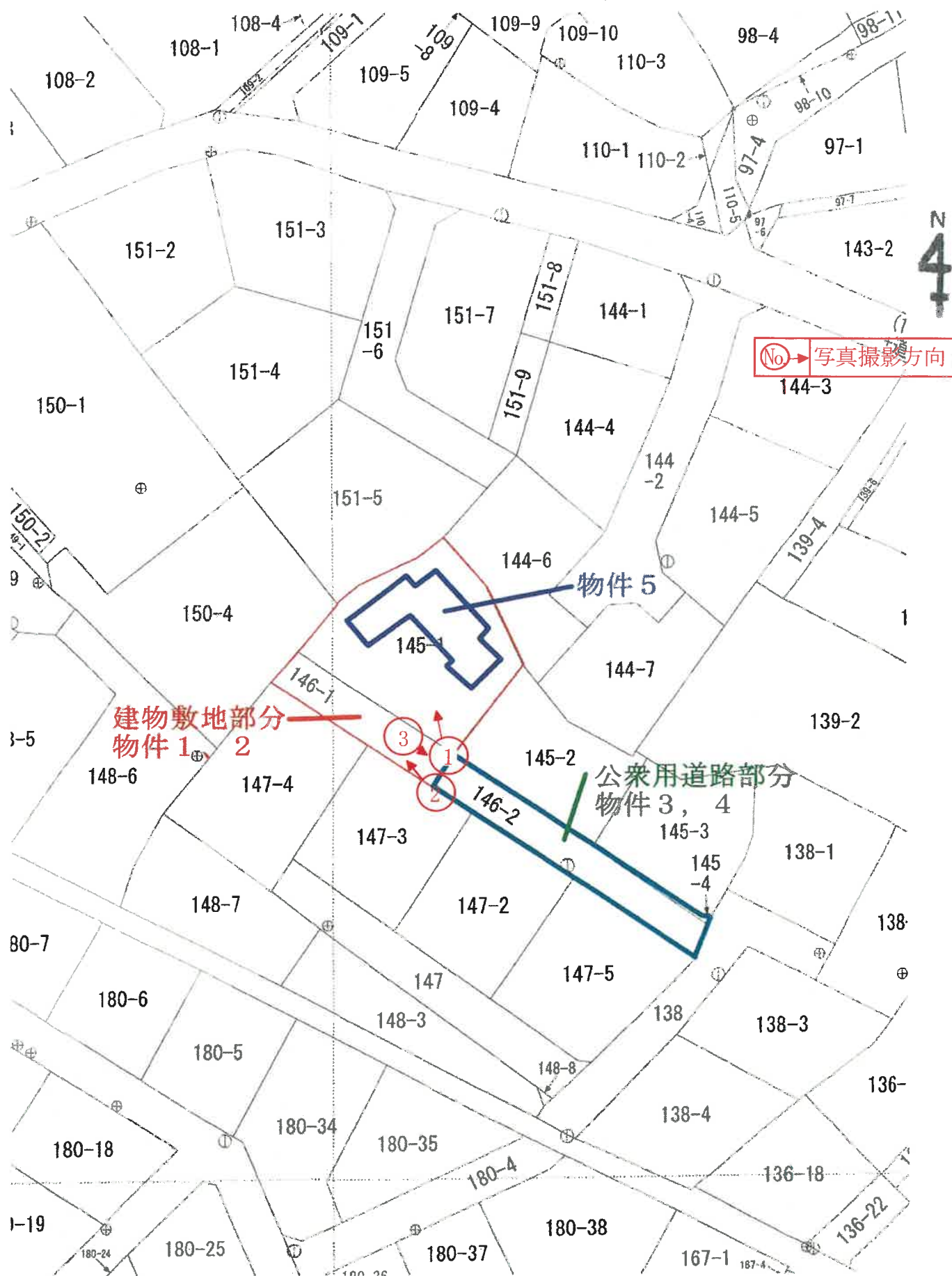
物件 5



製図者 五井 誠司 氏

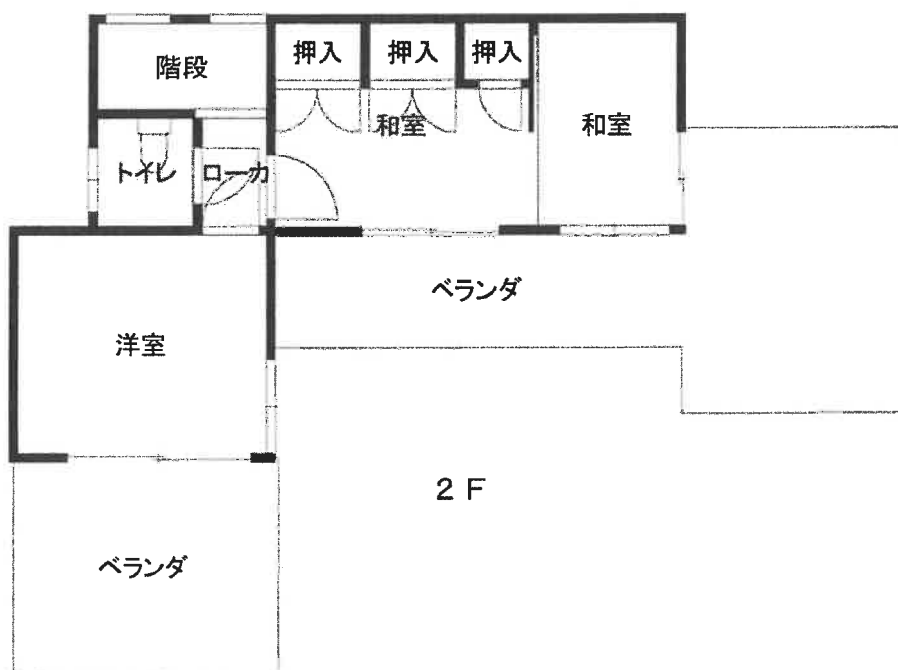
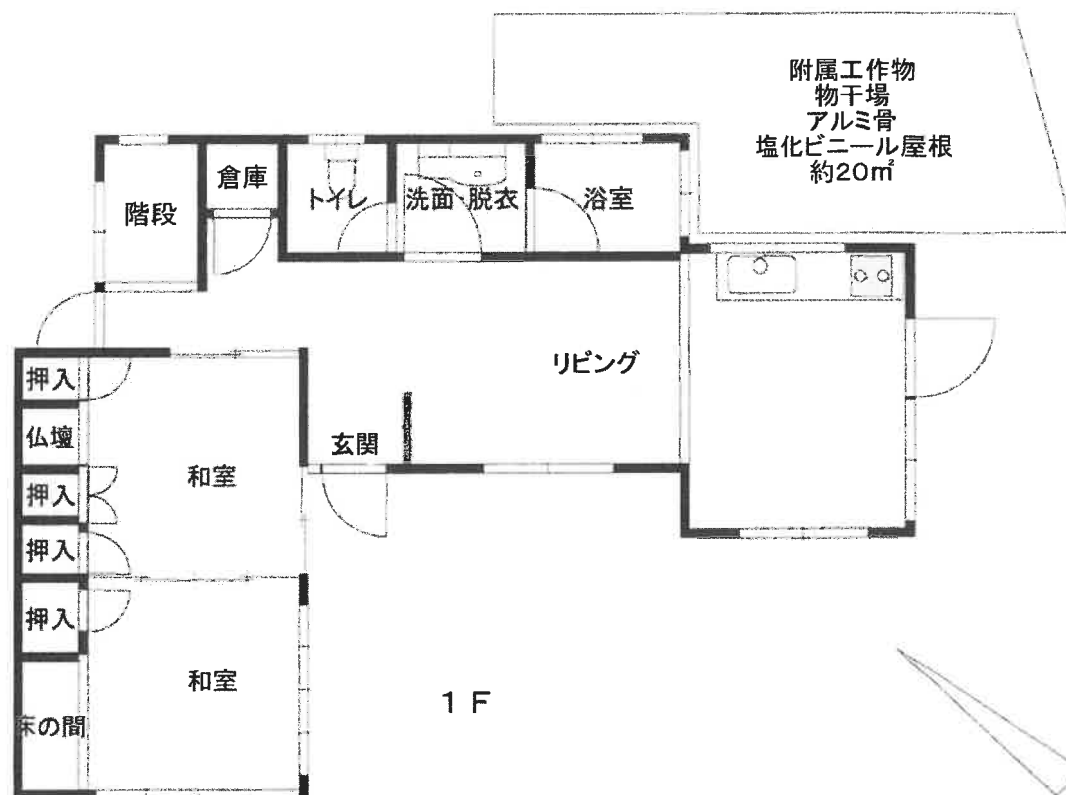
A 3 版から A 4 版へ縮小

土地建物位置関係図



1/500

建物間取図



物件5



1

物件1

物件2



2

物件3及び物件4



3

物件5の室内(1階)



4

物件5の室内(1階)



5

同上



6

物件5の室内(1階)



7

物件5の室内(2階)



8

物件5の室内(2階)



9

物干場(附属工作物)



10

物件5の室内(壁板の剥がれた箇所)



11

物件5の室内(床板の軋む箇所)



12

副
本

令和7年(ケ)第14号
令和7年7月29日現地調査
令和7年10月27日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也 印

第1 評価額

一括価格	
金31,650,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金13,690,000円
物件2（土地）	金3,930,000円
物件3（土地）	金220,000円
物件4（土地）	金2,560,000円
物件5（建物）	金11,250,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地目 地積	那覇市首里石嶺町三丁目 145番1 宅地 255.61m ²	下記特記事項 の通り
2	所在地 地目 地積	那覇市首里石嶺町三丁目 146番1 宅地 73.47m ²	下記特記事項 の通り
3	所在地 地目 地積	那覇市首里石嶺町三丁目 145番4 公衆用道路 9.82m ²	下記特記事項 の通り
4	所在地 地目 地積	那覇市首里石嶺町三丁目 146番2 公衆用道路 112m ²	下記特記事項 の通り
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市首里石嶺町三丁目145番地1 145番1 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階：77.76m ² 、2階：38.88m ²	下記特記事項 の通り
番号	特記事項		
1～4	・物件1,2は物件5建物の敷地である。物件3,4は公衆用道路である。 ・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね一致するので、公簿地積を採用して評価した。 ・公衆用道路部分（物件3,4）が、那覇市位置指定私道（昭和45年4月28日指定、指定番号第30号）に接面している。 ・物件3,4の公衆用道路は建築基準法上の道路ではない。		

5	・数量については公簿と現地における状況がおおむね一致する。 ・建物所有者が居宅として使用し占有している。 ・特に雨漏りやシロアリの被害はない。 ・一部壁紙の剥がれた個所がある。 ・2階の床板に軋む箇所が見られる。 ・附属工作物（アルミ骨造塩ビニール屋根・物干場約 20 m²）がある。（あくまでも概測である。）
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1～4）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「平安病院前」の南方約200m（徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	付近には、県道241号、多くの市道があり、那覇市と浦添市を連結する主要な幹線道路の南側に位置している。市道や二項道路に接面している共同住宅利用も見られる戸建を中心とする住宅地域で、交通接近性は普通である。系統連続性も普通である。小規模の一般戸建住宅の多い地域である。地域は、幅員約4mの道路が配置されており、街路や画地の配置状況はやや曲線が中心で系統性に劣るが、総じて住環境は良好な地域である。なお、現在、当該地域において特別な地域要因の変化は認められず、今後も現状を維持したまま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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 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	450.90㎡ 旗竿地（一部公衆用道路） 約4m 約48m 接面道路と等高に接面する（下記接面道路の状況参照） 行き止まり土地である。
接面道路の状況	主たる道路は南東側であり、那覇市位置指定私道（昭和45年4月28日指定、指定番号第30号）に接面（建築基準法第42条第1項5号の「道路」に該当）している。物件と周辺の土地とは多むね等高で面している。	
土地の利用状況等	物件1、2土地は物件5建物の敷地として利用されている。周辺は戸建て住宅に隣接する。物件3、4は公衆用道路である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり 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5）

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（登記簿記載）：昭和55年2月10日 新築 経過年数：45年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：アクリルリシン吹き付け 内 壁：木造、クロス等 天 井：化粧合板、打放ち、クロス張り 床 ：コンクリート土間うち放ち、フローリング、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）	数量については公簿と現地における状況がおおむね一致するので、公簿床面積を採用し評価した。
現 況 用 途 等	現況用途：住居 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	所有者が居宅として利用し占有している。
特 記 事 項	第3の特記事項記載の通り。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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 補 正 率 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ× エ
1	143,000	0.80	255.61	0.90	26,318,000
2	143,000	0.80	73.47	0.90	7,564,000
3	143,000	0.20	9.82	1.00	281,000
4	143,000	0.20	112	1.00	3,203,000

ア 標準画地価格：地価調査地「那覇（県）－10」の調査価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 150,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{103} \div 143,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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： 角地
1.03

*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
1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ÷ 1.03

イ 個 別 格 差：宅地部分 行き止まり地
0.80

個 別 格 差：公衆用道路部分 単独利用制限
0.20

ウ 地 積：登記記載の地積

エ 建付減価補正率：△10% 将来の取壊し費用等を考慮した(但し、物件5の敷地部分に限る)。

② 物件 5（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算出し、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。附属工作物は再調達原価に内包して考慮した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延 床面積 (㎡) キ	現価率 ク	建物の価額 (円) ケ＝カ×キ×ク
5	210,000	116.64	0.09	2,204,000

キ 現況床面積：登記床面積によって評価した。

ク 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、これに現況等を考慮し、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。

$$\text{物件 5 : } \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.1 \times 0.9 \div 0.09$$

項 目 \ 物件区分	物件 5
n：経過年数	45 年
o：残存耐用年数	5 年
N：経済的全耐用年数	50 年
q：観察減価法による補正率	△10%

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 番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 コ		土地利用権等価格 (円) サ＝オ×コ
1	26,318,000	法定地上権	0.35	9,211,000
2	7,564,000	法定地上権	0.35	2,647,000
3	281,000	—		0
4	3,203,000	—		0

合計11,858,000円

コ 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35%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、まず物件1～4については土地から土地利用権等価格を控除し、物件5については建物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、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た修正を施して首題の評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価 格 (円) シ(オ・ケ)	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) サ	占有減 価修正 ス	市場性 修正 セ	競売市 場修正 ソ	評 価 額 (円) (シ±サ)×ス×セ ×ソ
1	26,318,000	-9,211,000	/	1.00	0.80	13,690,000
2	7,564,000	-2,647,000	/	1.00	0.80	3,930,000
3	281,000	—	/	1.00	0.80	220,000
4	3,203,000	—	/	1.00	0.80	2,560,000
5	2,204,000	+11,858,000	1.00	1.00	0.80	11,250,000
計	39,570,000			一括価格		31,650,000

ス 占有減価補正率：必要なし

セ 市場性修正率 : 特にない

ソ 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 那覇（県） -10

所 在 : 那覇市首里石嶺町4丁目201番4

価 格 : 150,000円/㎡（前年変動率+4.2%）

位 置 : 「厚生園入口」バス停南西方約200m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 187㎡

供給処理施設 : 上下水道あり、都市ガスなし。

接 面 街 路 : 北西側幅員約4.4m道路、北東方側道あり

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域

(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等の外空地も見られる住宅地域

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

（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

