

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 8月 4日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡 口 三十美

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 8月 26日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 9月 30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 8月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,100,000 8,080,000	一括	2,020,000	71,035	0
1	2,260,000				
2	7,840,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 国頭郡本部町字新里長浜原

地 番 197 番 4

地 目 宅地

地 積 269.96 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

2 所 在 国頭郡本部町字新里 197 番地 4

家屋 番号 197 番 4

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 69.30 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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1, 2】

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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 国頭郡本部町字新里長浜原

地 番 197 番 4

地 目 宅地

地 積 269.96 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

2 所 在 国頭郡本部町字新里 197 番地 4

家屋 番号 197 番 4

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 69.30 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建



令和 7年(ケ)第 31 号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 10月17日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

那覇地方裁判所

執行官 國吉 正太

(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 | 国頭郡本部町字新里長浜原 |
| | 地 番 | 197番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡本部町字新里 197番地4 |
| | 家屋 番号 | 197番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 69.30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			
現況地目	☒ 宅地・一部公衆用道路（物件 1） ☐ （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 の土地の一部を公衆用道路として、その余を下記建物を所有し、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：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 ☐ 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 上記の者が物件 2 の建物を 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				
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

(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
☒ A (所有者の妻)	所有者である夫は仕事等で忙しく、代わりに妻である私が陳述します。 物件2の建物には、夫、私、子1人の計3名で居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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
7 年 7 月 1 7 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	本部町農業委員会に照会書作成・送付
7 年 7 月 2 4 日 13 : 30 - 13 : 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、所有者の妻と面談
7 年 8 月 1 日 15 : 30 - 15 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 8 月 2 2 日 12 : 00 - 12 : 10	物件所在地	所有者に対する要請書投函
7 年 1 0 月 9 日 13 : 00 - 13 : 50	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者の妻と面談
7 年 1 0 月 1 4 日 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	占有者から電話聴取
年 月 日 : - :		
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 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

各階平面図

家屋番号

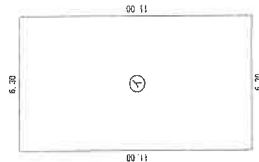
197番4

建物図面
各階平面図

建物の所在

国頭郡本部町字新里197番地4

03B-D4C



求積表

② 8.30 x 11.00 = 69.3000

床面積 69.30 m²



物件2

(自調書12)

作成者

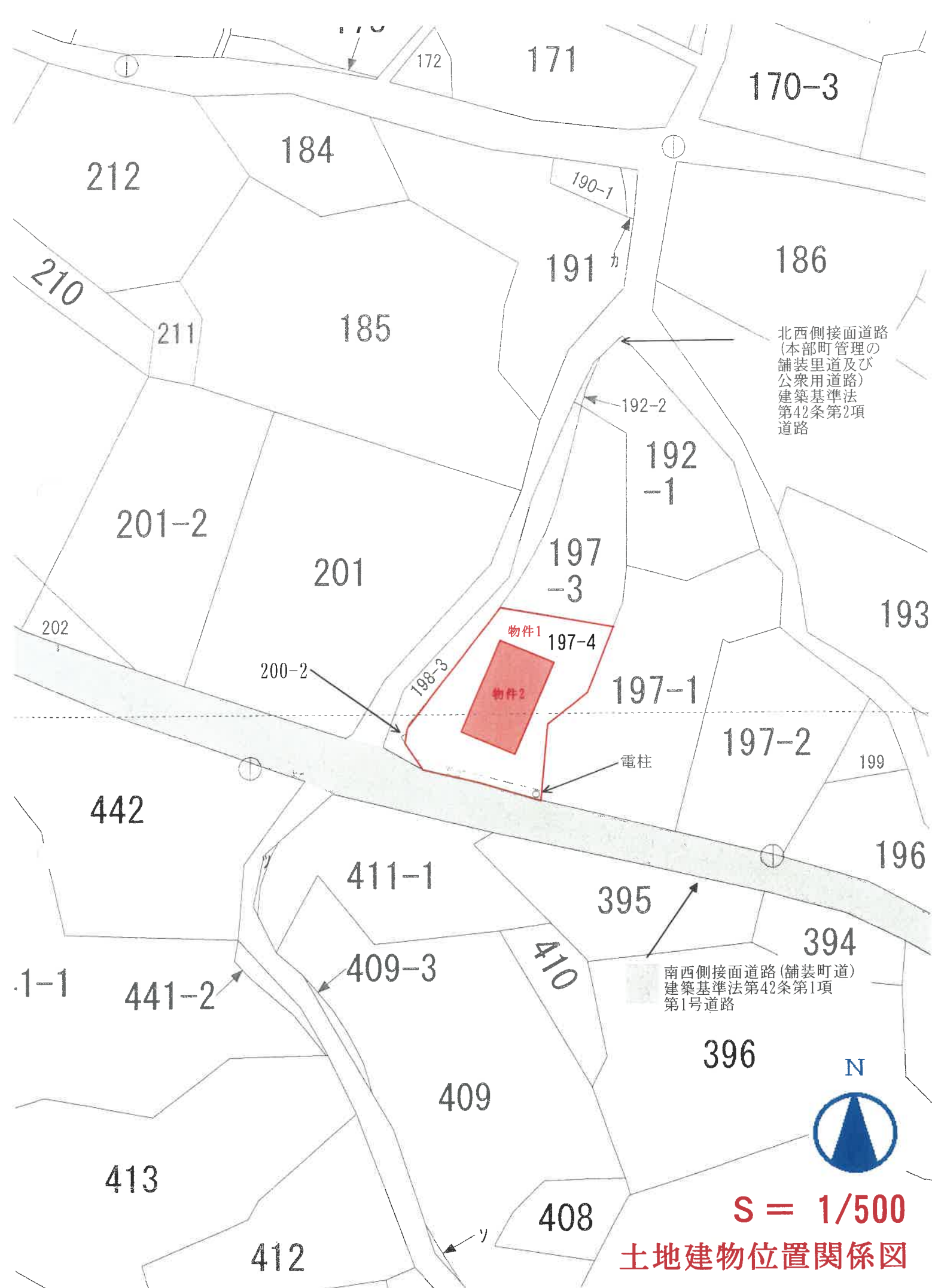
縮尺 1/250

申請人

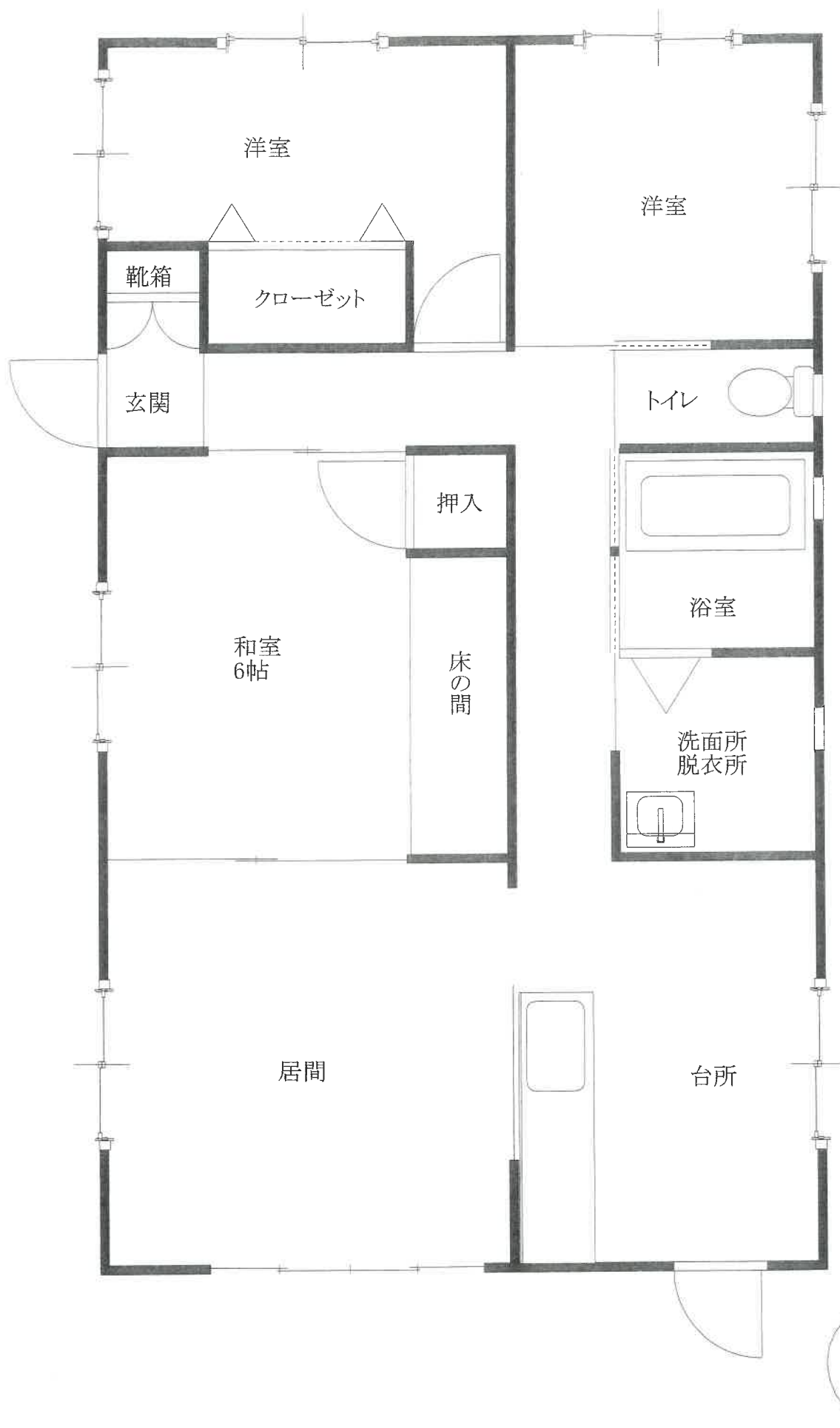
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小



※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測定の結果ではない。



S = 1/50
建物間取図



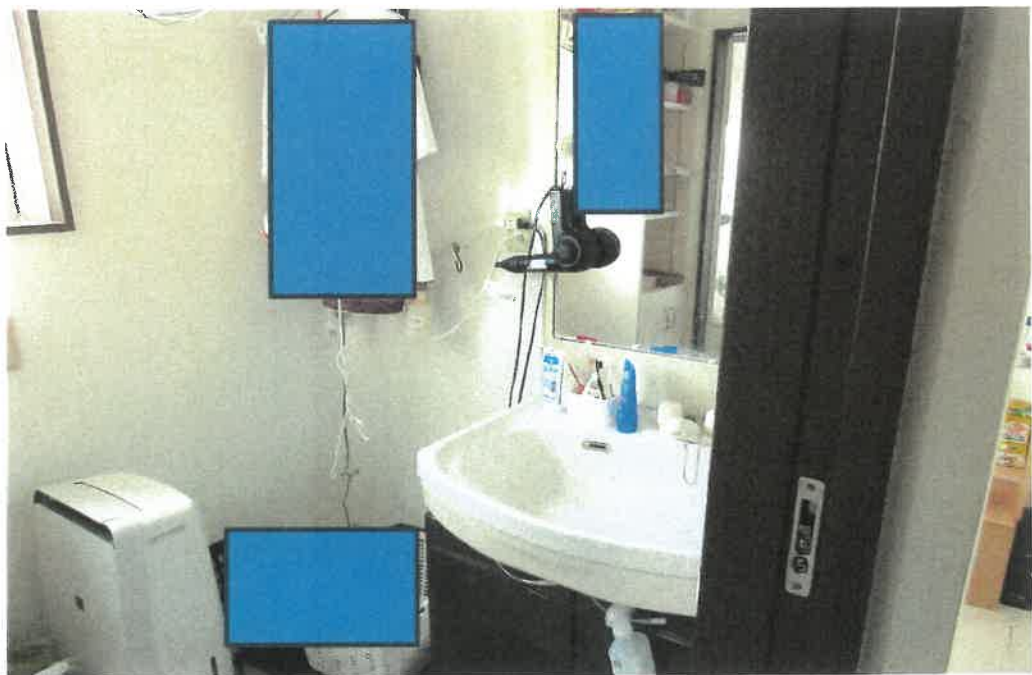
1



2



3



4



5



6

副本

令和7年（ケ） 第31号
令和7年10月 9日現地調査
令和7年10月16日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,260,000 円
物件2 (建物)	金 7,840,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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土地の内訳価格は物件2建物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。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）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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡本部町字新里長浜原 1 9 7 番 4 宅地 2 6 9 . 9 6 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡本部町字新里 1 9 7 番地 4 1 9 7 番 4 居宅 コンクリートブロック造陸屋根平家建 6 9 . 3 0 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・物件1土地の南西端は、ゴミ置場、自動販売機置場、公衆用道路、電柱敷き等に利用され、残りは物件2建物の敷地に利用されている。 ・数量については、法務局備え付けの地図、本部町役場発行の航空写真等と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用した。 ・物件1には、外構設備として、コンクリート床舗装、擁壁、植栽等がある。これらは主物である土地の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、土地に定着・附合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。 ・物件1土地の南西側に電柱が1本立っている。本件では、電柱の配置等土地利用効率に及ぼす影響は僅少と判断されるため、当該要因については考慮外とした。(詳細は、土地位置関係図を参照)		
2	・物件2建物の現況の構造は、鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建である。 ・数量については、法務局備え付けの建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の床面積を採用した。		
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：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「新里」の北東方約450m	
付近の状況	当該地域は本部町北東端、東シナ海海岸と県道114号線に狭められた既成住宅地域である。周辺は戸建住宅のほか駐車場、未利用の原野等が混在する。地縁的選好性の強い地域で、所有権異動は相続・贈与等が支配的であり、一般の不動産取引は概して少ない。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・上本部小学校・・・・・・・・約1,600m ・サンエーV21もとぶ食品館・・・・約6,300m ・上本部郵便局・・・・・・・・約2,600m ・本部町役場・・・・・・・・約6,300m 昨今の景気動向の下、地域環境が大きく変化する要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% － －
画地条件	地積：269.96㎡ 形状：不整形 間口：約17m 奥行：約12m～17m 地勢：起伏地 その他：下記北西側道路は路面とほぼ等高、南西側道路は路面より約0m～1.5m高く接面する角地	
接面道路の状況	北西側：幅員約3.2m～3.3m道路(本部町管理の里道及び公衆用道路：アスファルト舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第2項道路である。) 南西側：幅員約3.3m町道(具志堅新里線：アスファルト舗装：歩道なし) (建築基準法第42条第1項第1号道路である。)	
土地の利用状況等	物件1土地の南西端は公衆用道路等に利用され、残りは物件2建物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」並びに	

	添付「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 なし(プロパンガス) 下水道 なし
特記事項	・現地調査及び官公署からの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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。

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(登記記載) 平成25年3月5日(新築) 経過年数 約13.0年 経済的残存耐用年数 約37.0年
仕様	構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 屋根：モルタル金ゴテ仕上げ 外壁：ペイント吹付塗装仕上げ 内壁：合板下地クロス貼り等 床：フローリング、タイル等 天井：ボード下地クロス貼り、フレキシブルボード等 設備：電気設備、給排水設備等 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：添付「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	物件2は、築後約13年を経過したファミリー層対象の中古の戸建住宅で、建築当時としては標準的な建物設計となっている。外観においてクラック等は見受けられず、内覧においては使用資材に経年相応の疲弊が認められる。雨漏り・シロアリ浸食等は見受けられなかった。維持管理の程度は普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	ない

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	14,100	0.99	269.96	1.00	3,768,000

ア 標準画地価格 基準地「本部(県)－4」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時 点 修} & & \text{標準化補} & & \text{地 域 格} & & \text{標準画地価格} \\ & & \text{正} & & \text{正} & & \text{差} & & \\ & & 101.4 & & 100 & & 100 & & \\ 12,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100.0} & \times & \frac{\quad}{88.0} & \div & 14,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{年} 4.3\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 4 \text{ ヲ月} \div 1.4\%$$

* 標準化補正 : 方位 (北東) 0.0

* 地域格差 : 交通・接近条件 環境条件

$$0.98 \times 0.90 \div 0.88$$

イ 個 別 格 差 : 以下のとおり査定する。

項目	個別格差の内容	格差率
方位 (北西・南西)	日照・通風等の居住の快適性に優る	1.01
角地	多方向出入りによる利便性の向上、避難経路の確保等利用効率が優る程度を考慮	1.02
不整形	未利用地部分を含み、建物の配置・設計上の制約等利用効率が優る程度を考慮	0.98
道路との高低差	車両の出入り、階段・擁壁設置の必要性など費用が嵩む程度を考慮	0.98
相乗積		0.99

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	品等修正 イ	現況床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	210,000	1.00	69.30	0.609	8,863,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{躯体部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.352$$

b. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{仕上部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.188$$

c. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{設備部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.019$$

d. 合計

$$0.05 + 0.352 + 0.188 + 0.019 = 0.609$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\text{経年現価率} \times \left(1.0 - \frac{\text{観察減価率}}{100} \right) = 0.609$$

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,768,000	0.25 法定地上権	942,000

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	3,768,000	-942,000		1.00	0.80	2,260,000
2	8,863,000	+942,000		1.00	0.80	7,840,000
一括価格 (合計)						10,100,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に修正の必要がない。

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：本部(県)－4

所 在：本部町字具志堅字茂佐原187番

価 格：12,200円/㎡(対前年変動率4.3%)

位 置：「具志堅」停の北方、道路距離60m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：619㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員約5.2m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途地域の指定なし

(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：農家や一般住宅が建ち並び、畑が介在する農家集落地域

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。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



国土地理院発行「地理院地図」より



国土地理院発行「地理院地図」より