

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 3月 3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 3月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4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 3月 3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 豊見城市字座安中前原
地 番 176番6
地 目 雑種地
地 積 195平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物件明細書

令和 7年12月24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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（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階約74平方メートル、2階約49平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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】

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、BIT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 豊見城市字座安中前原
地 番 176番6
地 目 雑種地
地 積 195平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 7年(ヌ)第 41号
令和 7年 8月22日受理
令和 7年 10月27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	豊見城市字座安中前原
	地	番	176番6
	地	目	雑種地
	地	積	195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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 畑（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> 原野（物件 ） <input type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が原野の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が耕作して占有している(物件)。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 接面道路：道路に接面する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 月 日 号 </div>
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	豊見城市字座安176番地6
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床面積 (概略)	1階 概測74平方メートル 2階 概測49平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	本件債務者の公課証明書を取得したが、同証明書に記載された本件土地上の建物と目的外建物とは異なる物 (証明書の建物は、平家建) と思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件債務者あてに要請書を送付したが、期限までに連絡等はなく、現況調査当日建物に居住していた女性に建物は誰の所有かと尋ねたところ、本件債務者である旨答えた。その後、同女性に債務者からの連絡を要請したが、連絡はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■目的外建物に居住する 女性	目的外建物は、債務者の所有です。

(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
7年 8月25日 12:20-12:40 14:20-14:30	物件所在地 執行官室	物件確認, 占有調査, 写真撮影, 全戸不在 所有者あて照会書作成・送付
7年 8月26日 15:15-15:25	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月 7日 10:25-11:05	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 目的外建物に居住する女性と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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

公 図 写

7-2
226-2

175-3

(座標値種別：図上測定)

+17171.369



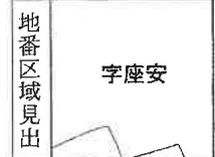
+8418.620

+18544.620

+17046.369

(座標値種別：図上測定)

A3→A4に縮小

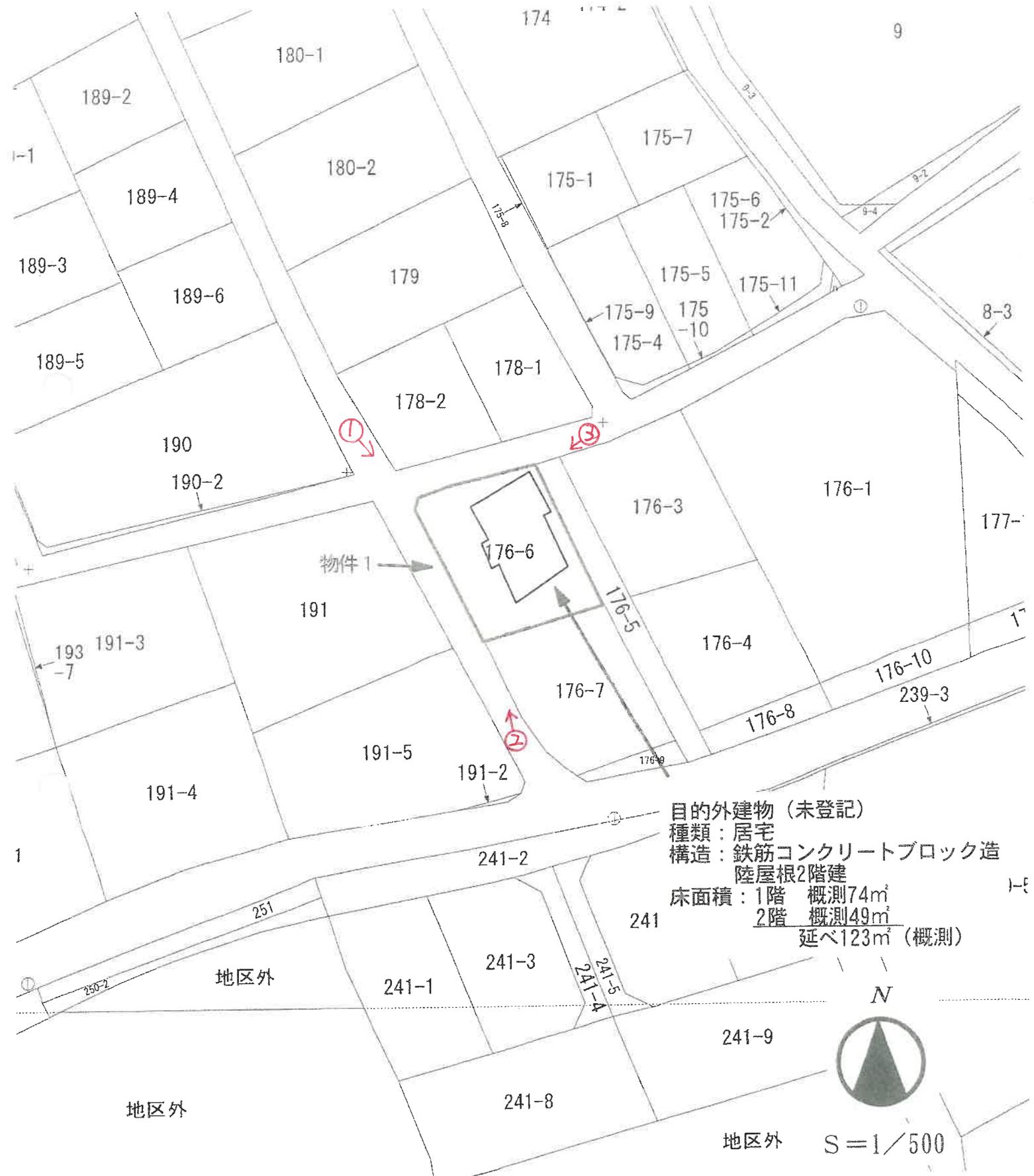


請 求 部 分	所 在	豊見城市字座安中前原				地 番	176番6		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X V	分 類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和47年5月15日		補 記 事 項	

土地建物位置関係図



土地建物位置関係図





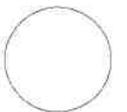
1



2



3



副本

令和7年(ヌ)第41号
令和7年10月7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
濱元 毅 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金 6,860,000 円
----------	---------------

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

1 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	豊見城市字座安中前原 176番6 雑種地 195 m ²	「特記事項」 記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>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、登記所備え付けの地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概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。</p> <p>地目は、現況宅地である。</p>		
住居表示	未実施		

2 目的外建物

所在等	登記
所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 建築年月日	豊見城市字座安 176 番地 6 なし（未登記） 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 概測 74 m ² 2 階 概測 49 m ² 不詳
特記事項	
<p>目的外建物は、物件 1 を敷地として利用している。</p> <p>床面積は、あくまでも目視による概測である。</p>	

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「座安小学校前」の北西方、道路距離 300m（徒歩約 4 分）	
付近の状況	<p>豊見城市の南西部、豊見城市役所の南西方約 1.6 km（直線距離）、座安小学校に近接する。近隣地域は、戸建住宅を中心とした集落地域である。</p> <p>なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま集落地域としての環境を維持するものと予測する。</p>	
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 的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 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 豊見城市景観計画（一般地区）
画地条件	<p>地積：195 m²</p> <p>形状：ほぼ長方形</p> <p>間口：約 16.0m（南西側）</p> <p>奥行：約 12.3m</p> <p>地勢：ほぼ平坦</p> <p>その他：-</p>	
接面道路の状況	<p>南西側 幅員約 3.3m舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項の道路）</p> <p>北西側 幅員約 3.7m舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項の道路）</p> <p>北東側 幅員約 2.2m舗装道路（豊見城市管理・生活道路）</p>	
土地の 利用状況等	<p>物件1土地は、目的外建物の敷地となっている。</p> <p>権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>都市ガス なし</p> <p>下水道 なし</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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い。 ・豊見城市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

当該地域の地価水準を考慮するとともに、近くに所在する地価調査価格等を考慮して、土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ÷(A)
1	83,900	1.04	195	0.90	15,313,000

ア 標準画地価格 標準地「豊見城-4」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 82,100 \text{ 円/㎡} \times & \frac{107.3}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{105} & \doteq & 83,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

* 標準化補正 : 1.00 (方位+1%、二方路+2%、セットバック△3%)

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交通接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & \doteq & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{三方路} & \text{セットバック} & \text{方位(南西)} & \text{個別格差} \\ & & 1.04 & \times & 0.99 & \times & 1.01 & \doteq & 1.04 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物の状況及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2. 評価額の判定

上記価格に、土地利用権等価格を控除し、市場修正及び競売市場の特殊性を考慮した修正等を行って評価額を下記のとおり決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	土地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ≒(B)
1	15,313,000	0.30	法定地上権	4,594,000

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%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	土地価格 (円) ア(A)	土地利用権等価 格の控除 イ(B)	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) (ア-イ)×ウ×エ
1	15,313,000	-4,594,000	0.80	0.80	6,860,000

ウ 市場性修正：目的外建物が存する土地であり、市場性の減退を考慮して20%と査定した。

エ 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

地価公示価格 豊見城-4

所 在：豊見城市字伊良波伊良波原 79 番

価 格：82,100 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

位 置：伊良波停の北東方、道路距離 330m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：393 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員約 4.3m市道、背面道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

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 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

