

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 3月 3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 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 島尻郡久米島町字比嘉 99番地7
家屋 番号 9.9番7
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 93.55平方メートル



物件明細書

令和 7年11月10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】

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】

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。

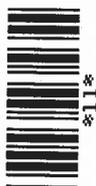
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番99番7のうち約654平方メートル、所有者亡C相続人）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 島尻郡久米島町字比嘉 99番地7
家屋 番号 99番7
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 93.55平方メートル



令和 7年(ヌ)第 30号
令和 7年 7月 14日受理
令和 年 月 日提出
7.10.16

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 島尻郡久米島町字比嘉 99番地7
家屋 番号 99番7
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 93.55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
建 物	物件 1
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件1関係)					
所在地	島尻郡久米島町字比嘉島の前原				
地番	99番7				
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
地積	1308平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約654平方メートル)				
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Cの相続人)				
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件は、北西側で町道に接している (評価人調査)。				
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (建物所有者の妻) <input checked="" type="checkbox"/> D (土地所有者の相続人)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>				
占有開始時期	昭和53年11月15日 (物件1の登記記録上の新築日)				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>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</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	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
契約日	年 月 日				
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				
更新の種別	<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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/>平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ()</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input type="checkbox"/>建物所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ()</td> </tr> </table>	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)				
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)				
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					
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)				
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()				
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]				
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 久米島町農業委員会の農地照会調査結果によると、本目的外土地の内654㎡については、昭和54年2月8日に転用目的を住宅とする許可がなされているとのこと。				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ B (所有者の妻)</p>	<p>1 本件建物は、私と夫Aが居宅として使用しています。雨漏りやシロアリ被害はないと思いますが、床の軋む箇所が至る所でみられます。また、確認をしたことはありませんが、玄関先や付近のコンクリートにひびが入っているのは地盤が沈下しているためではないかと考えています。</p> <p>2 本件建物の敷地として利用している部分は、地番99番7の土地(目的外土地)のうち約200坪ですが、同土地の所有者Cの妻Dが夫Aの叔母という関係もありこれまで無償で敷地として利用しています。</p>
<p>■ D (目的外土地所有者の相続人)</p>	<p>1 本件建物の敷地(目的外土地)は、本年4月に亡くなった夫C名義の土地で、未だ相続に伴う登記は済んでいません。</p> <p>2 本件建物所有者Aは、私の甥ということもあり、敷地として利用している部分に関して賃料等のやりとりはありません。</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

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。
本件物件は、経年劣化のほか、至る所で床の軋みが、外壁のコンクリートに一部剥がれた箇所が見られる。
目的外土地の地盤が沈下しているか否かは目視で確認したところ不明であった。
- 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

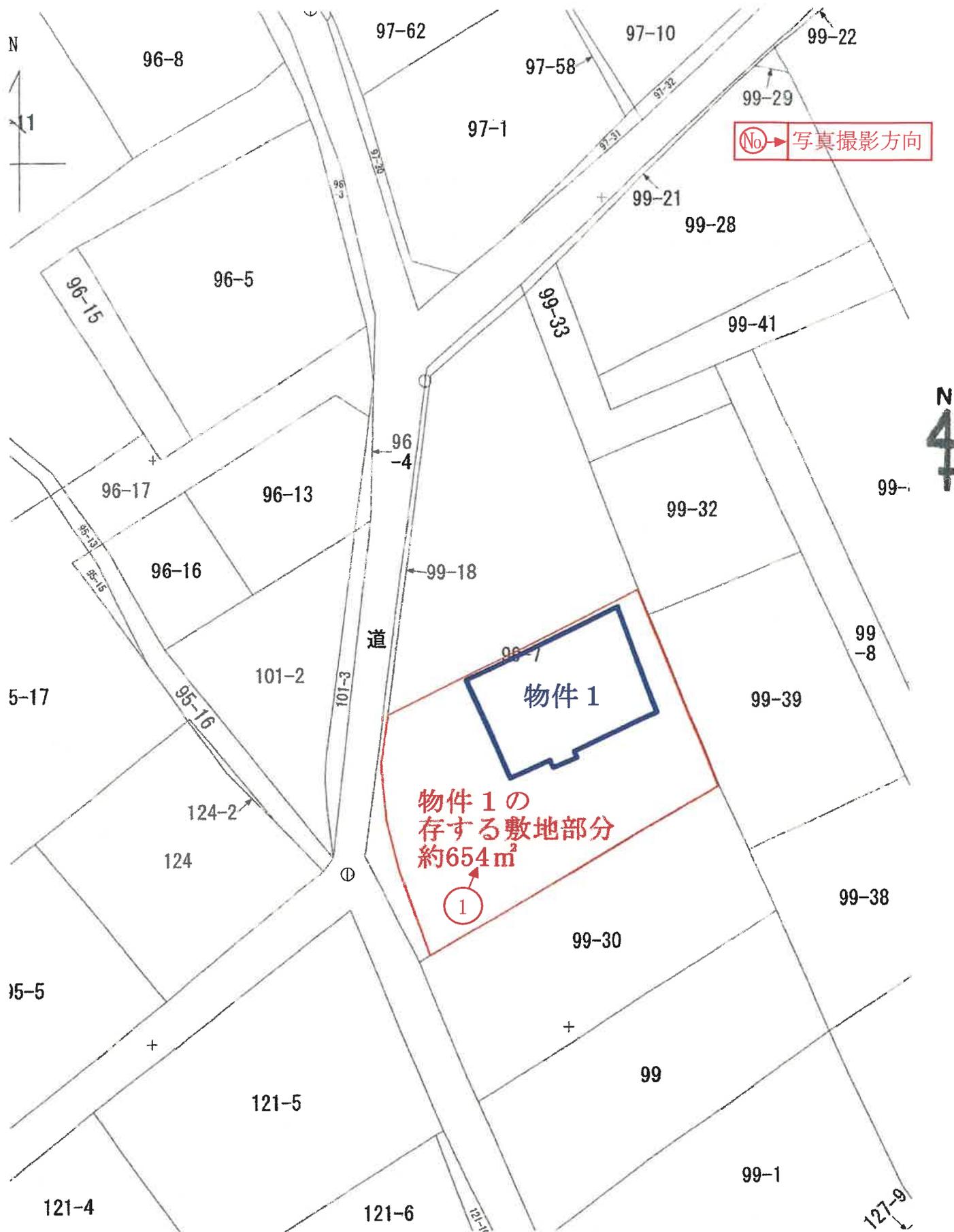
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月23日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年8月18日 9:00-9:30	久米島町役場	農業委員会に対し照会書交付 (7, 8, 21回答書受領) 航空写真入手
7年8月18日 9:40-10:00	物件所在地	物件確認, 不在, 写真撮影 (外観)
7年9月25日 9:15-10:25	物件所在地	立入調査, 所有者の妻と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年9月25日 10:40-10:50	目的外土地所有者宅 (久米島町字比嘉)	目的外土地所有者の相続人から聴取 (口頭)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月25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"/> 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

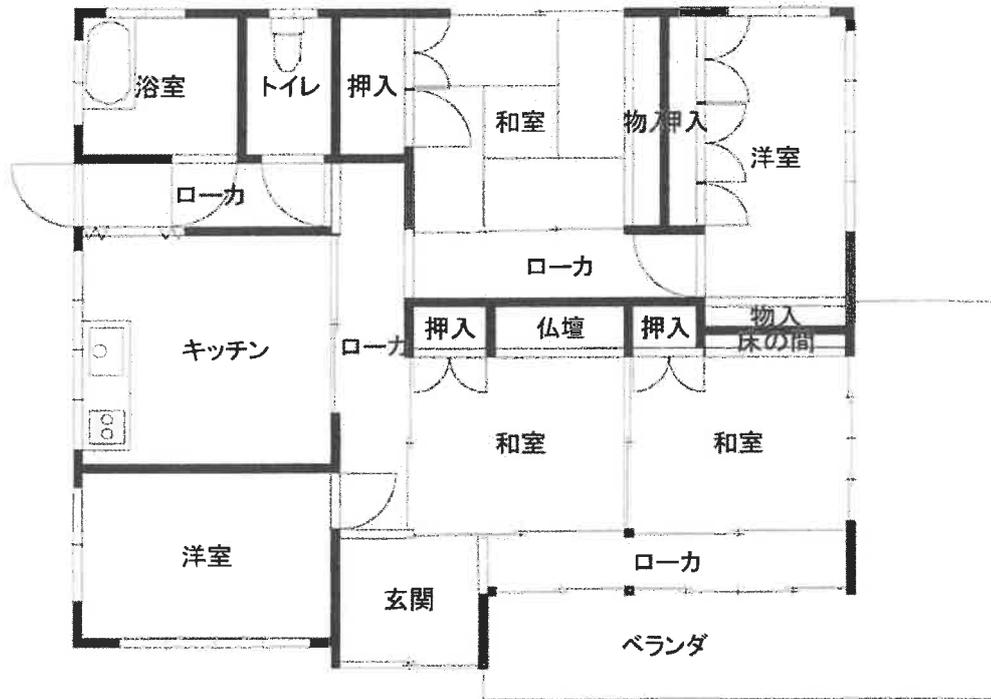
公 図 写



土地建物位置関係図



建物間取図



1 F

物件1



1

目的外土地

物件1の室内



2

物件1の室内



3

同上



4

物件1の室内



5

同上(床の傷み箇所)



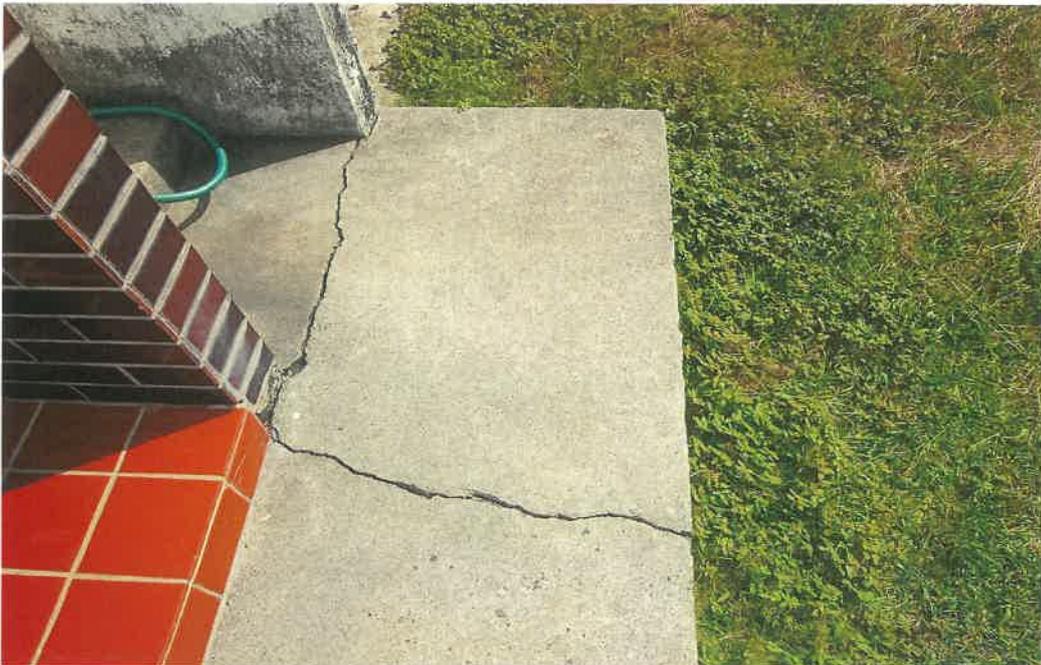
6

物件1 (コンクリートが剥離した箇所)



7

物件1 (玄関側のコンクリートに入ったひび割れ箇所)



8

令和7年(ヌ)第30号
令和7年9月25日 現地調査
令和7年10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
松 永 力 也 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1（建物）	金 880,000 円

物件1の価格は目的外土地の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も、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

1. 目的物件（建物）

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	島尻郡久米島町字比嘉99番地7 99番7 居宅 鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根 平家建 93.55㎡	下記特記事項の通り
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件は、建物所有者Aと、その妻Bが居宅として使用している。 ・ 本件建物の敷地は、下記目的外土地のうちの一部であり、本件目的外土地の所有者Dから使用借権に基づき、本目的外土地を占有している。 目的外土地 地番：99番7、地目：畑、地積：1,308㎡のうち約654㎡ 所有者：D (土地建物位置関係図及び現況調査報告書参照) ・ 建物の現況は使用借権により占有している数量とおおむね一致するので、当該数量を採用して評価額を求めた。 ・ 建物は経年劣化の外、床に軋む箇所がある。また、外壁のコンクリートに一部剥がれた箇所がある。 ・ 雨漏りやシロアリの被害はない ・ おそらく地盤の沈下により玄関先や付近のひび割れがある。 		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等（物件1の敷地）

位置・交通	「役場仲里庁舎前」バス停の南西方約300m（徒歩約4分）。	
付近の状況	付近は、久米島町の東にあつて、県道89号の南方300mにある一般戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域である。役場周辺の幹線道路に近接した店舗等へは普通の位置関係である。久米島町役場などの公共施設への接近性は良好である。周辺地域は、幅員約5.5～6mの街路が配置されており、街路や画地の配置状況は曲線を中心としているが、系統連続性は良好である。総じて住環境も良好である。なお、今後現状の利用形態を維持しつつ推移する地域と予測される。	
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	都市計画区域外 用途指定なし －％ －％ なし 農振区域外、買受適格証明不要
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	654㎡である。 台形地 約25m 約30m 町道（下記接面道路の状況参照） 特になし
接面道路の状況	主たる道路は北西方町道（5.5m）である。周辺の土地と概ね等高に面している。	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されている。 周辺は一般戸建住宅や農家住宅に隣接する。	
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1）

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(登記記載)：昭和53年11月15日 新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 平家建 屋根：陸屋根 外壁：コンクリート造 内壁：木造、クロス、タイル等 天井：化粧合板、吸音ボード 床：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)	93.55㎡
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
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	居宅として利用されている。（前述特記事項参照）
特記事項	維持管理の状況がやや劣る。（床に軋む箇所がある等、前述特記事項参照のこと。）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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た減価修正を行っ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) エ＝ア×イ×ウ
1	210,000	93.55	0.042	825,000

イ 現況床面積：公簿面積を採用した。

ウ 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。なお、耐用年数満了後の現価率を5%と判断した。現況を考慮して観察減価した。
(前期特記事項参照)

$$\text{物件1} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.06 \times 0.70 \div 0.042$$

項 目	物件区分	物件1
n：経過年数		47年
o：残存耐用年数		3年
N：経済的全耐用年数		50年
q：観察減価法による補正率		-30%

②目的外土地（建付地価格）

目的外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/㎡) オ	個別 格 差 カ	地 積 (㎡) キ	建付減価 補 正 率 ク	建付地価格 (円) ケ=オ×カ×キ×ク
目的外 土地	12,700	1.00	654	0.90	7,475,000

オ標準画地価格：基準地「久米島（県）－3」の基準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 12,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{98} \div & & & & 12,700 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

*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：三方路 1.02

*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
0.98 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ÷ 0.98

カ個 別 格 差：ない

キ 地 積：使用面積を採用した。

ク 建付減価補正率：△10% 将来の取壊し費用等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を求めた。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ケ	土地利用権等割合 コ		敷土地利用権等価格 (円) サ=ケ×コ
目的外 土地	7,475,000	使用貸借権	0.10	748,000

コ 土地利用権等割合：土地利用権等である使用貸借権の割合を10%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、物件1建物価格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占有減価修正を施し、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て、最後に持ち分割合を乗じて首題の評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価 格 (円) エ	土地利用権等価 格の加算(円) サ	占有減 価修正 シ	市場性 修正 ス	競売市 場修正 セ	評 価 額 (円) (エ+サ)×シ×ス×セ
1	825,000	+748,000	1.00	0.7	0.80	880,000

シ 占有減価補正率：必要なし

ス 市場性修正率：使用借権による建物所有であるから市場性修正を0.7とした。

セ 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

県基準地価格 久米島（県）－3

所 在：久米島町字比嘉比嘉31番
住居表示なし

価 格：12,600円／㎡

位 置：「山城スーパー前」バス停260m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：637㎡

供給処理施設：上下水道あり

接 面 街 路：南西方幅員約4.5m町道、三方路地

用 途 指 定 等：都市計画区域外、用途指定なし

（建ぺい率 ー％，容積率 ー％）

地 域 の 概 要：農家住宅が多い中に、一般住宅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用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

