

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 6月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月15日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 5日 午前 9時45分 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 6月 9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 那覇市西一丁目
地 番 15番7
地 目 宅地
地 積 100.35平方メートル
- 2 所 在 那覇市西一丁目 15番地7
家屋 番号 15番7
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 75.62平方メートル
2階 47.70平方メートル
(現況)
種 類 事務所・店舗
床 面 積 1階 75.62平方メートル
2階 約67.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2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 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、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 那覇市西一丁目
地 番 15番7
地 目 宅地
地 積 100.35平方メートル
- 2 所 在 那覇市西一丁目 15番地7
家屋 番号 15番7
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 75.62平方メートル
2階 47.70平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・店舗
床 面 積 1階 75.62平方メートル
2階 約67.70平方メートル



令和 7年(ケ)第 55号
令和 7年 9月 3日受理
令和 8年 1月 5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 | 那覇市西一丁目 |
| | 地 番 | 15番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那覇市西一丁目 15番地7 |
| | 家屋 番号 | 15番7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.62平方メートル
2階 47.70平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	那覇市西一丁目15番8号													
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"/> (物件)													
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：事務所・店舗 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階 概測67.70平方メートル(概測20㎡増築)													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：						
{	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 空事務所・空店舗 の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	コンクリートの欠落等が見受けられる。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

その他の事項

■ 当初所有者代表者と連絡が取れていたものの、現況調査直前から連絡が途絶え、当事者からの陳述が得られない状態となった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

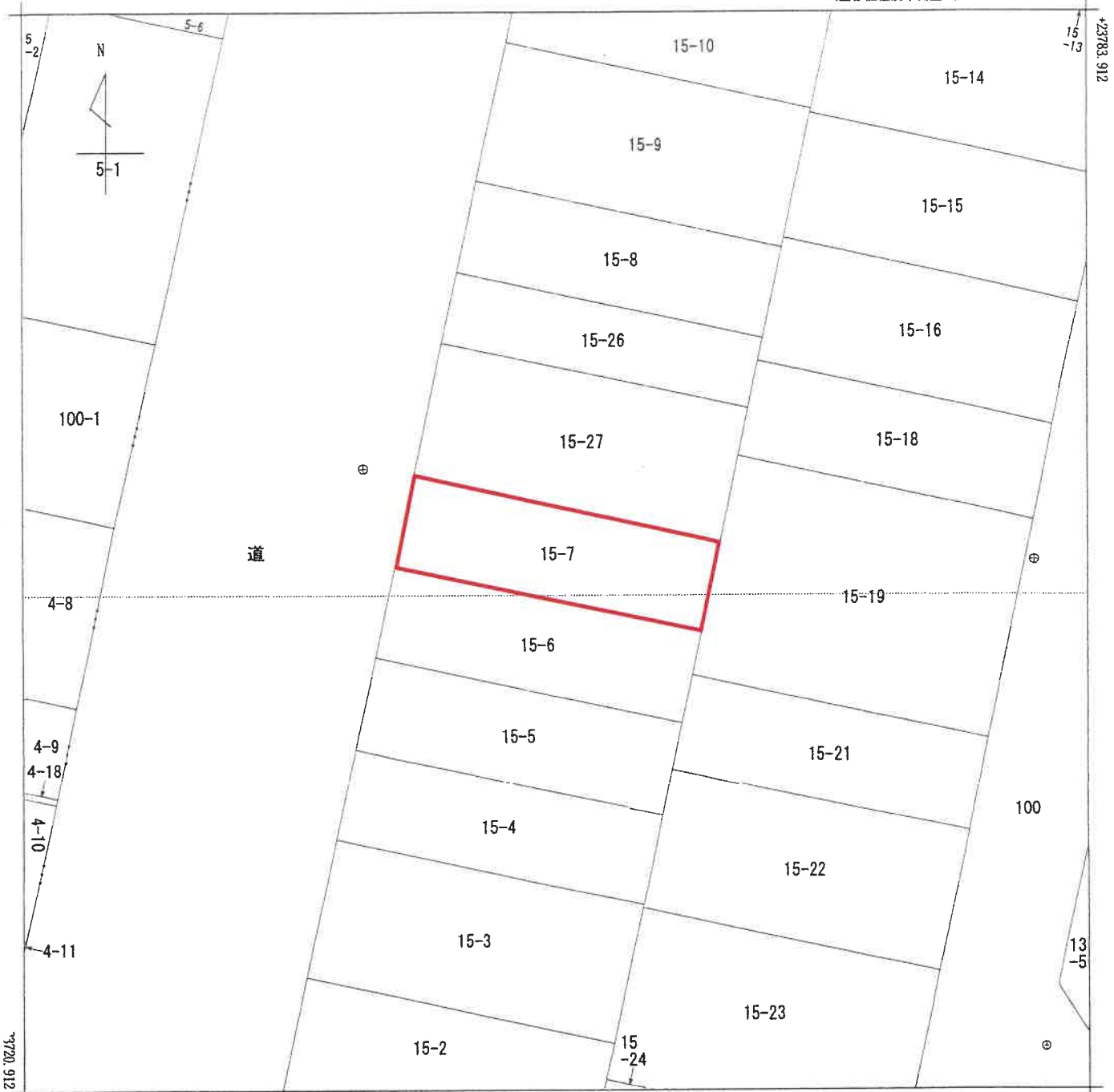
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月 4日 10:00-10:20	物件所在地 執行官室	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影 所有者あて照会書作成・送付
7年 9月 8日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月28日 11:30-12:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

物件 1 土地

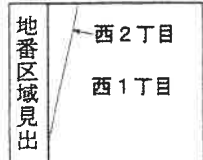
(座標値種別：測量成果)

+17141.551



+17079.051

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	那覇市西一丁目				地番	15番7			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年12月23日				備付年月日(原図)	令和7年3月25日			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月4日
那覇地方務局

請求番号：25-1
(1/1)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。
(5枚目)

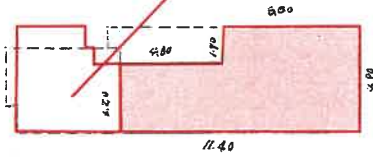
(日加納)

建物図面
各階平面図

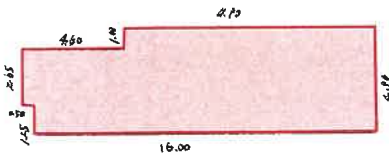
家屋番号 15番7
 建物の所在 那覇市西1丁目15番地7

各階平面図

2 階



1 階



増築部分
概測20m²

求積

1 階

$$1 \ 2.65 \times 0.50 = 1.325$$

$$2 \ 4.10 \times 3.90 = 15.99$$

$$3 \ 11.90 \times 4.90 = 58.51$$

2 階

$$\text{計 } 75.625$$

$$1 \ 3.20 \times 4.80 = 15.36$$

$$2 \ 6.60 \times 4.90 = 32.34$$

$$\text{計 } 47.70$$

床面積

1 階 75.62 平方メートル

2 階 47.70 平方メートル

縮尺 1/250
 申請人 287

縮尺 1/500

作製者 土俵

(日調連12)

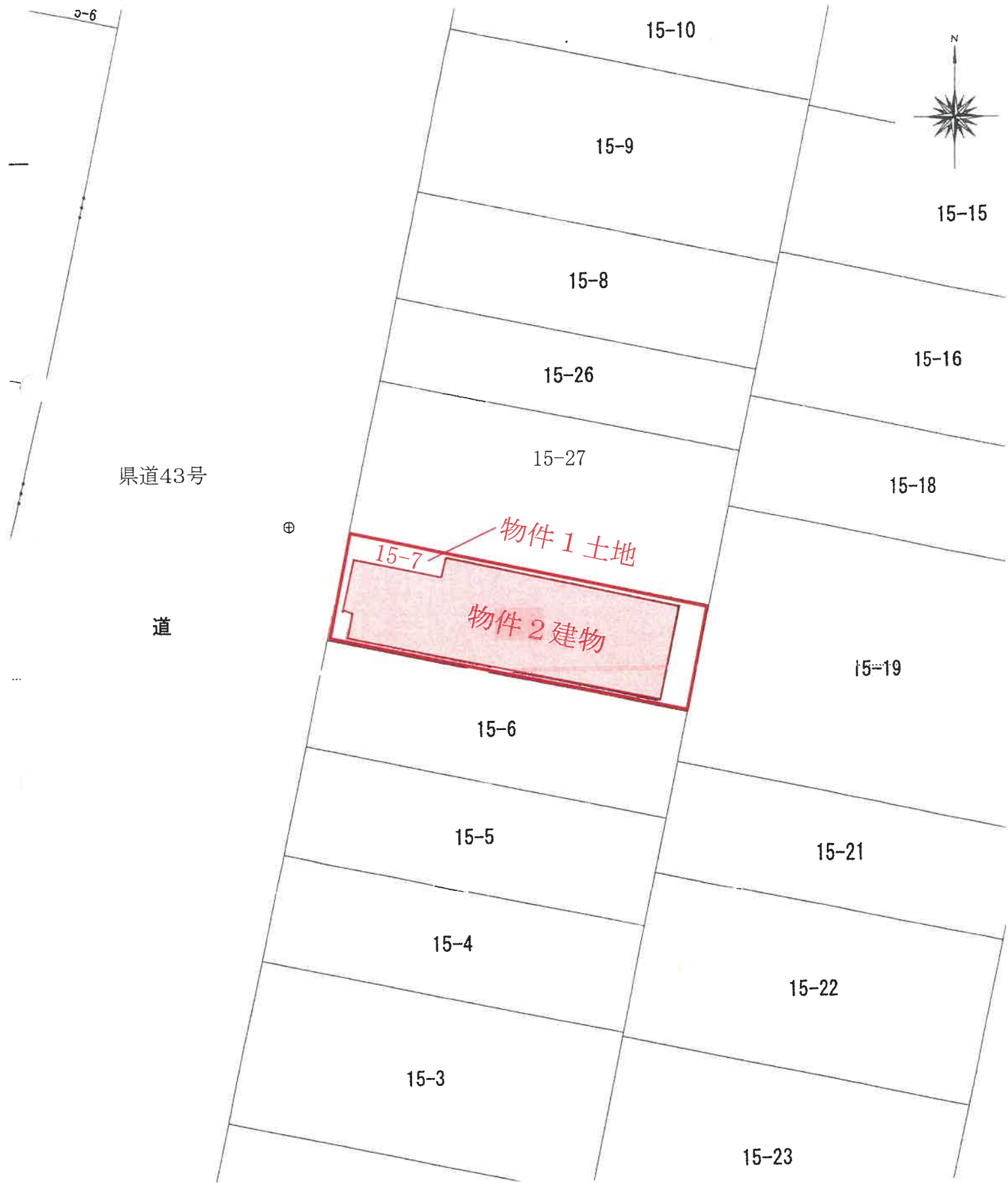
登記年月日：昭和54年10月9日

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7年7月4日 那覇地方務局

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(6枚目)

土地建物位置関係図



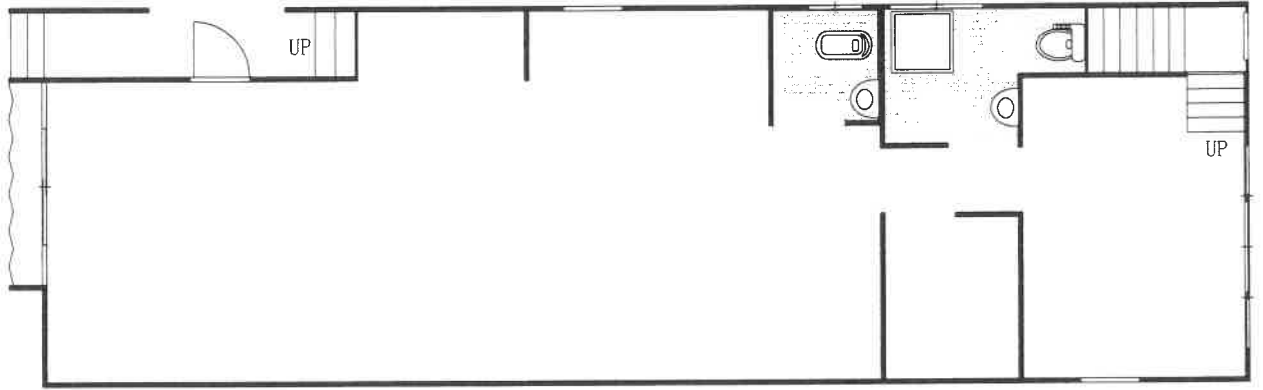
S = 1 : 250

(7 枚目)

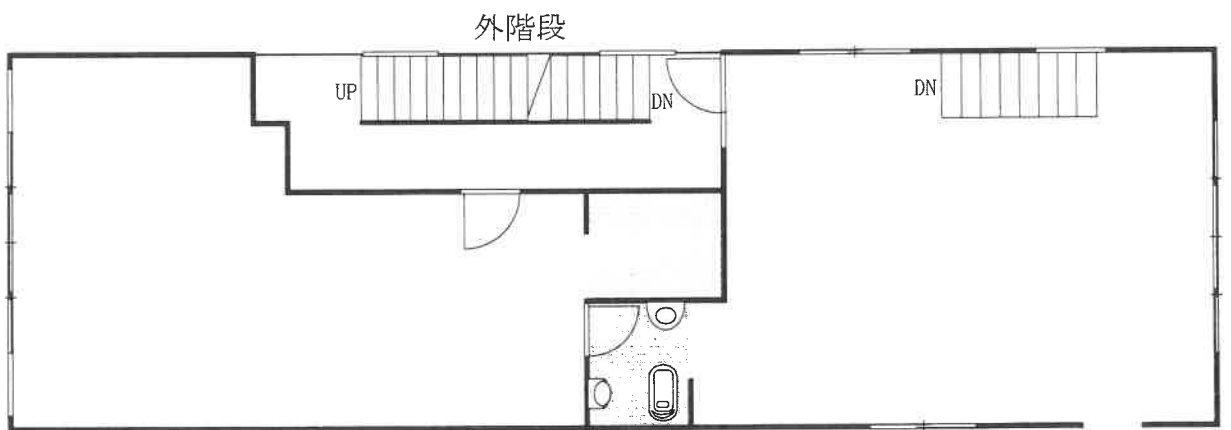
間取図



1 階



2 階



S = 1 : 100

(8 枚目)

本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部



5

接面道路の状況



6

副本

令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令和 7 年 10 月 28 日 調査
令和 7 年 11 月 12 日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

一括価格	
金 33,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 19,380,000 円
物件2 (建物)	金 13,930,000 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建物の内訳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、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

物件 番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	那覇市西一丁目 15番7 宅地 100.35 m ²	「特記事項」 のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市西一丁目15番地7 15番7 居宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 75.62 m ² 2階 47.70 m ²	「特記事項」 のとおり
物件 番号	特記事項		
1	数量について、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局に備え付けている地図(不動産登記法第14条第1項)と現地における状況が概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・現況は事務所・店舗である。 ・数量について、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図と現地における状況を照合した結果、2階で未登記の増築(概測20m²)があり、登記数量に増築面積を合算した数量143.32m²を採用して評価した。 		
住居表示	「西1丁目15番8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)	最寄駅「旭橋」の北西方、約630m(徒歩約8分) 最寄バス停「西町」の北方、近接	
付近の状況	那覇市の西部、那覇市役所の西方約750m、那覇ふ頭の北方約360m (何れも直線距離)、県道43号沿いに位置し、周辺は店舗・事務所兼住宅、マンション等が混在する商業地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因等はなく、今後もほぼ現状のま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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域(県道境界より18m内) 那覇市景観計画 都心住居-2 津波災害警戒区域
画地条件	地積 : 100.35 m ² 形状 : 長方形 間口 : 約5.5m 奥行 : 約18.5m 地勢 : 概ね平坦 その他 : 特になし	
接面道路の状況	西側 幅員約16.5m 舗装県道 概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条第1項1号)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地に利用されている。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「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	<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かった。 ・那覇市教育委員会より、埋蔵文化財の有無を確認することができないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「西村跡」に近接しているため、既存建物の解体時には立会調査、また、事業計画前には試掘調査などを実施する必要がある旨の回答を得た。 	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主たる建物
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 54年10月2日 新築 経過年数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造2階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル塗り, タイル 内 壁 : モルタル塗り, ブロック積, タイルほか 床 : モルタル塗り, ビニールカーペット, タイルほか 天 井 : モルタル塗り, ペンキ仕上げ 設 備 : 電気設備, 給排水設備, 天窓, シャッターほか その他 : 特になし
床 面 積	「第3目的物件」記載のとおり。
現況用途等	現況用途 : 事務所・店舗 間 取 り : 後添付「間取図」参照
品 等	使用資材 : やや劣る 施工状態 : やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物外部はモルタルの剥離, 鉄筋の露出等が確認され, 建物内部は内装が取り外された状態である。 ・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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等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	447,000	1.00	100.35	0.90	40,371,000

ア 標準画地価格 : 地価公示標準地 「那覇5-19」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 393,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105.4}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{90} & \div & 447,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{cccc} * \text{標準化補正} : & \text{角地} & & \text{その他} \\ & 1.03 & \times & 1.00 & \div & 1.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} * \text{地域格差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & \div & 0.90 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 概ね標準的な画地であり格差は生じない。

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価 : 所在する建物の築年数及び敷地との適応の状態, 将来的な取り壊し費用の発生等を勘案した。

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	延べ床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	246,000	0.90	143.32	0.040	1,269,000

イ 品等修正 : 使用資材や施工状態を勘案し、上記の修正が相当と判断した。

ウ 現況延べ床面積 : 登記数量に増築床面積を合算した数量を採用した。

エ 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。

$$\text{物件2} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.080 \times 0.500 \div 0.040$$

項 目	物件区分	物件2
n : 経過年数		46年
o : 経済的残存耐用年数		4年
q : 観察減価法による補正率		△ 50

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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て、さらに競売市場修正等を施し、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(1①オ)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	40,371,000	0.40 法定地上権	16,148,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及び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) ア(1①オ, 1②オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(①ウ)	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	40,371,000	-16,148,000	/	1.00	0.80	19,380,000
2	1,269,000	+16,148,000	1.00	1.00	0.80	13,930,000
一括価格(合計)						33,310,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 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

地価公示価格等 那覇5-19

所 在：那覇市西二丁目13番8

住居表示「西2-13-22」

価 格：393,000円/㎡（対前年変動率 + 6.5%）

位 置：「旭橋」駅西方約620m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：217㎡

供給処理施設：水道, 都市ガス, 下水

接 面 街 路：南西側幅員約16m市道, 南東側道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%, 容積率400%）

地 域 の 概 要：店舗兼共同住宅, 共同住宅等が多く見られる地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 建物図面・各階平面図（写し）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図
- 6 現況写真

（BIT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

位置図



ノンスケール