

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)

本件土地は共有持分の売却です

本件では、本土地の共有持分を競売により取得したとしても、本土地の完全な支配権を得たものではないので、本土地からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期間入札の公告

令和 8年 7月 7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 29日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月 12日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 2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 7月 7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 那覇市泉崎二丁目
地 番 10番17
地 目 宅地
地 積 137.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市泉崎二丁目 10番地17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 34.18平方メートル
2階 74.70平方メートル
3階 74.70平方メートル
4階 61.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉崎二丁目 10番17の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 69.56平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市泉崎二丁目 10番地17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 34.18平方メートル
2階 74.70平方メートル



物 件 目 録

3階 74.70平方メートル

4階 61.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉崎二丁目 10番17の4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 28.06平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 27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1～3】

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3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年9月14日まで

賃 料 月額4万2000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 3万1500円

特 約 保証金の取扱いは敷金と同様である。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

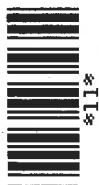
4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件2及び物件3、売却対象外区分建物（家屋番号10番17の1、同10番17の3、所有者D）を含む1棟の建物が本件土地上に存在する。Dの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。



物件目録

1 所 在 那覇市泉崎二丁目

地 番 10番17

地 目 宅地

地 積 137.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市泉崎二丁目 10番地17

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 34.18平方メートル

2階 74.70平方メートル

3階 74.70平方メートル

4階 61.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉崎二丁目 10番17の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.56平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市泉崎二丁目 10番地17

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 34.18平方メートル

2階 74.70平方メートル



物 件 目 録

3階 74.70平方メートル
4階 61.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉崎二丁目 10番17の4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 28.06平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 5号
令和 7年 3月 28日受理
令和 年 月 日提出
7.6.17

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 那覇市泉崎二丁目
地 番 10番17
地 目 宅地
地 積 137.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 那覇市泉崎二丁目 10番地17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 34.18平方メートル
2階 74.70平方メートル
3階 74.70平方メートル
4階 61.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 泉崎二丁目 10番17の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 69.56平方メートル
所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

- 所 在 那覇市泉崎二丁目 10番地17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 34.18平方メートル
2階 74.70平方メートル

物 件 目 録

3階 74.70平方メートル
4階 61.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉崎二丁目 10番17の4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 28.06平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	那覇市泉崎二丁目10番地17												
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"/> 土地共有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) ・上記土地共有者が本土地上に下記区分建物を所有し、同区分建物を含む一棟の建物の敷地として使用している。 ・上記その他の者が本土地上に目的外区分建物を所有し、同区分建物を含む一棟の建物の敷地として使用している。 <input checked="" 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 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)												
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件は、北側で市道に接している(評価人調査)。												
建物	物件2												
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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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(A) <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												
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													
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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示															
土地	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input 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 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 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															
建物	物件3														
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が異なる（ <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 <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input checked="" 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															
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (共有部分) <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> E (占有者の夫) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年 5月30日 (目的外建物の登記記録上の新築年月日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	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
更新の種類別	<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
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(契約書写し)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 9月15日
最初の契約日	令和 5年 9月19日
契約等期間	令和 5年 9月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月14日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金42,000円 (毎月 25日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 31,500円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 共益費 月3,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 上記保証金の取扱は敷金と同様である (契約条項第8条) <input checked="" type="checkbox"/> 契約書記載の貸主は、所有者の妻となっている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	那覇市泉崎二丁目 10番地17
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 泉崎二丁目 10番17の1
	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	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積(概略)	1階部分 30.31㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成13年 5月30日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所 在	那覇市泉崎二丁目 10番地17
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 泉崎二丁目 10番17の3
	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	鉄筋コンクリート造2階建
	床面積(概略)	3階部分 69.56㎡ 4階部分 27.33㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成13年 5月30日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(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>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件1は物件2, 3の敷地として利用されており, 物件2, 3の敷地は物件1のみです。隣地との間で境界に関する紛争はありません。</p> <p>2 物件2は, 私が妻と共に居宅として使用しています。</p> <p>3 物件3の貸借関係については, 私の妻及び管理会社が管理していますので私は分かりません。管理会社名も分かりません。</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 物件3の建物は, 私が居宅として使用しています。</p>
<p>■ E (目的外建物所有者の夫)</p>	<p>1 妻D名義の目的外建物の敷地として物件1を利用していますが, 同土地の共有者は私の母と弟ということもあり, 双方と賃料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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 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。

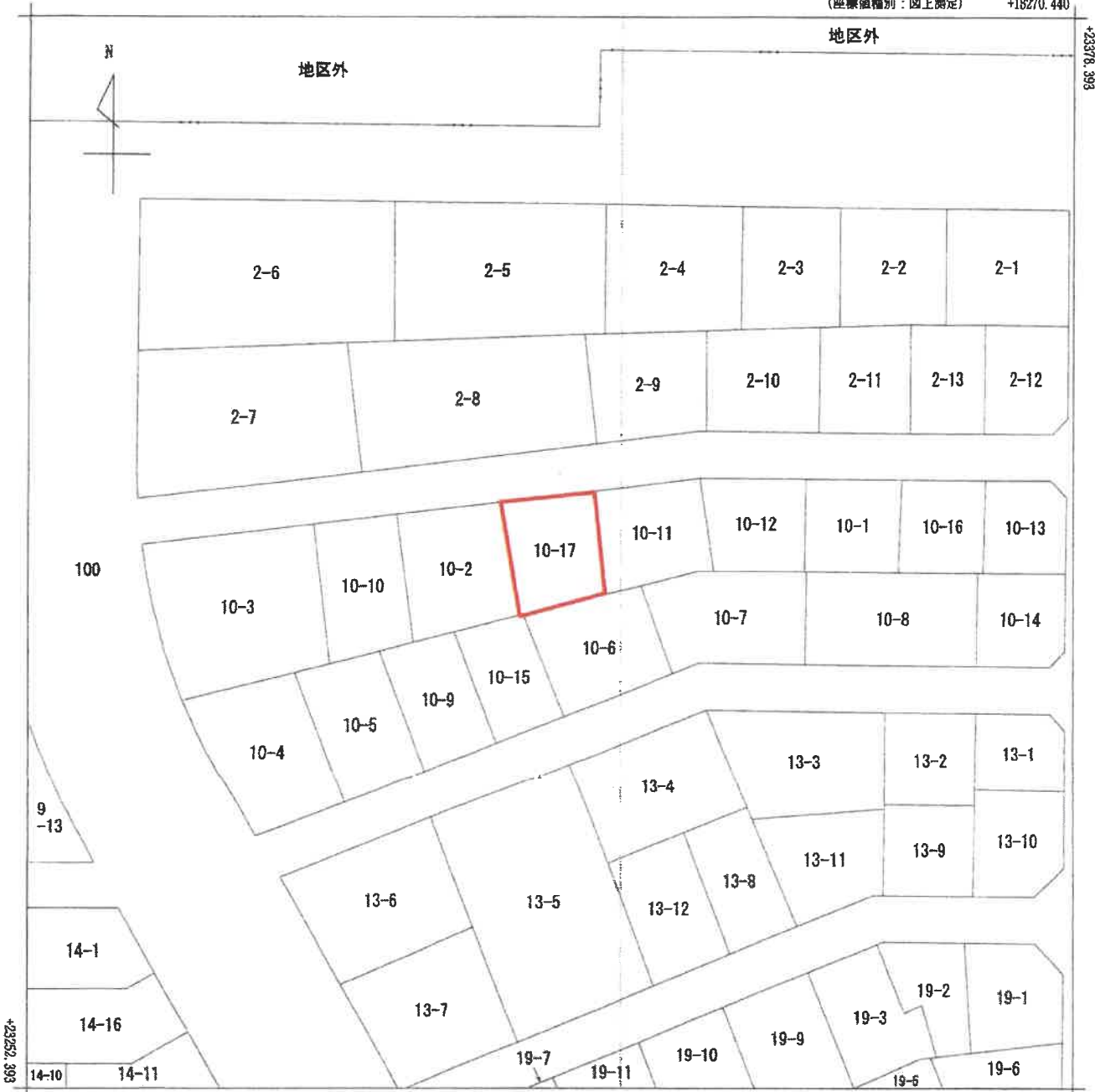
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月7日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
7年4月21日 16:00-16:20	物件所在地	物件確認, 所有者不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影(外観)
7年5月12日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査(物件2), 所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年6月3日 17:30-18:00	物件所在地	立入調査(物件3), 占有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年6月16日 17:10-17:20	目的外建物所有者宅 (那覇市泉崎)	目的外建物所有者の夫から聴取(口頭)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<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

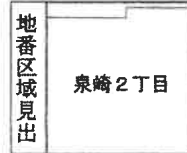
物件 1 土地

(座標値種別：図上測定) +18270.440



+18145.440 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして確保付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	那覇市泉崎二丁目		地番	10番17			
出力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	XV	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年5月15日		補記事項	

これは地図に準ずる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1月28日
那覇地方法務局

地図整理番号：M34749 登記官

(1/1)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(11枚目)

登記年月日：平成13年6月5日

建物図面
各階平面図

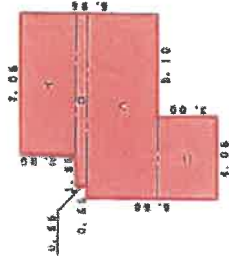
家屋番号
泉崎2丁目
10番17の2

建物の所在
那覇市泉崎2丁目10番地17

那L41-4

各階平面図

2階部分

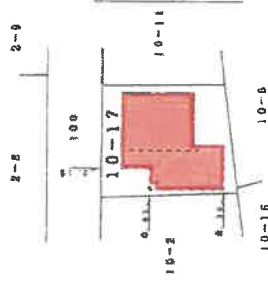


床面積

1	7.05	X	2.80	19,740.0
2	8.60	X	0.55	4,730.0
3	9.15	X	3.60	32,940.0
4	4.05	X	3.00	12,150.0
				計 69,560.0

床面積 69.56 m²

建物の存する部分 2階



作製者

(白黒複製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

13.6.5-

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

那覇地方法務局 登録

令和7年2月4日

那覇地方法務局 官製簿出製所

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

建物図面
各階平面図

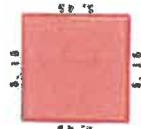
原L4.1-4

家屋番号
泉崎2丁目
10番17の4

建物の所在
那覇市泉崎2丁目10番地17

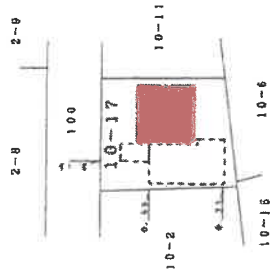
各階平面図

4階部分



1 5.15 x 5.15 = 26.5125
求め値

床面積 28.06 m²



建物の存する部分 4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

6.5-

(目録第22)

登記年月日：平成13年6月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(那覇地方庁登記課)

令和7年2月4日

那覇地方庁登記課 官署簿出賃所

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

登記年月日：平成19年6月5日

建物図面
各階平面図

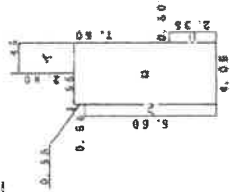
家屋番号
泉崎2丁目
10番17の1

建物の所在
那覇市泉崎2丁目10番地17

那L41-4

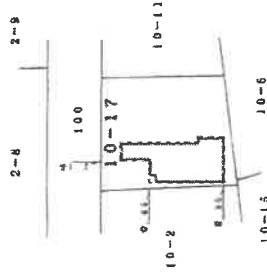
各階平面図

1階部分



イ	ロ	ハ	ニ	床面積
1.45	X	2.80	22	4.0600
3.00	X	7.15	33	21.4500
0.55	X	6.60	33	3.6300
0.50	X	2.35	33	1.1750
				計 30.3150

床面積 30.31 m²



建物の存する部分 1階

縮尺 1/500

13.6.5-

申請人

縮尺 1/250

作製者

(白黒印刷)

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4月7日 那覇地方裁判所

公用

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(14 枚目)

請求番号：99-2

登記年月日：平成13年6月5日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年4月7日 那覇地方務局

建物図面
各階平面図

第L41-a

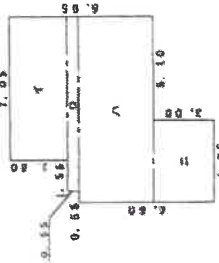
泉崎2丁目
10番17の3

家屋番号
建物の所在

那覇市泉崎2丁目10番地17

各階平面図

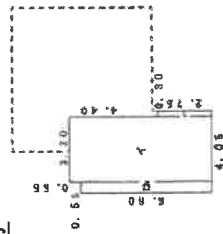
3階部分



	求積率	床面積
イ	7.05 X 2.80 =	19.7400
ロ	8.60 X 0.55 =	4.7300
ハ	9.15 X 3.60 =	32.9400
ニ	4.05 X 3.00 =	12.1500
		計 69.5600

床面積 69.56 m²

4階部分



	求積率	床面積
イ	3.20 X 7.15 =	22.8800
ロ	0.55 X 6.60 =	3.6300
ハ	0.30 X 2.75 =	0.8250
		計 27.3350

床面積 27.33 m²

建物の存する部分 3階、4階

縮尺 1/500

13.6.5-

申請人

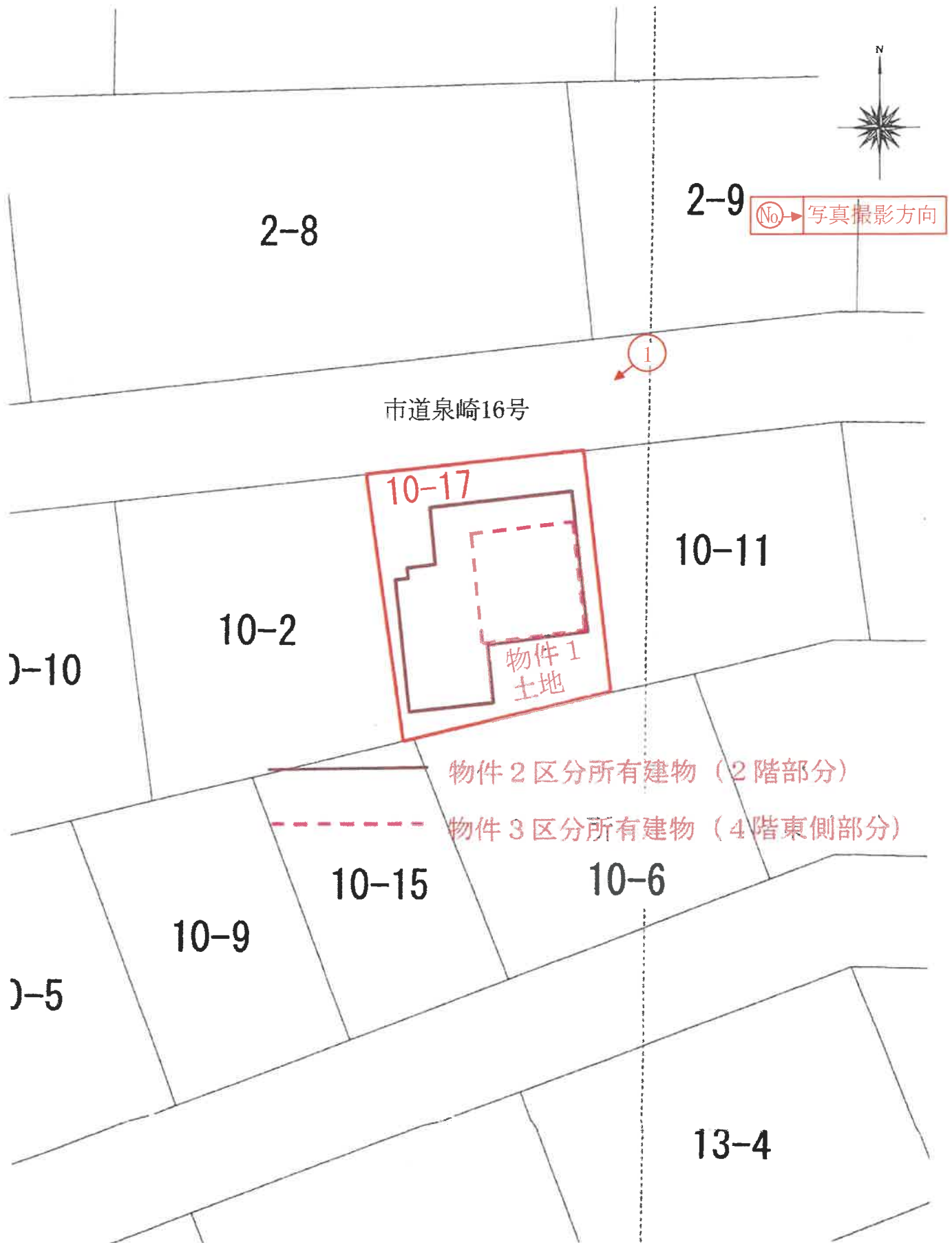
縮尺 1/250

作製者

(印) (署名)

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

土地建物位置関係図



S = 1 : 250

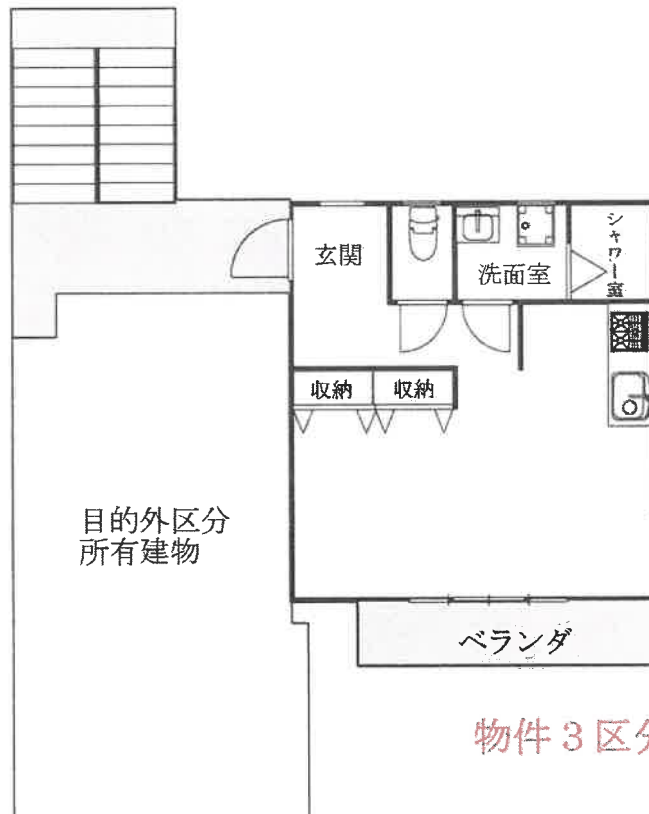
間取図

2F



物件2区分所有建物

4F



物件3区分所有建物

物件2及び物件3のある一棟の建物



1

物件1

物件2の室内



2

物件2の室内



3

同上



4

物件3の室内



5

同上



6

副本

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 6 月 3 日 調 査
令和 7 年 7 月 9 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 19,070,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 10,580,000 円
物件2 (建物)	金 6,070,000 円
物件3 (建物)	金 2,420,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 3建物等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, 3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	那覇市泉崎二丁目 10番17 宅地 137.60 m ² 共有者 A 持分2分の1	「特記事項」 記載のとおり
2	所在 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 那覇市泉崎二丁目10番地17 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 34.18 m ² 2階 74.70 m ² 3階 74.70 m ² 4階 61.28 m ² (専有部分の建物の表示) 泉崎二丁目10番17の2 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 69.56 m ² 所有者 A	「特記事項」 記載のとおり
3	所在 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 那覇市泉崎二丁目10番地17 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 34.18 m ² 2階 74.70 m ² 3階 74.70 m ² 4階 61.28 m ² (専有部分の建物の表示) 泉崎二丁目10番17の4 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 28.06 m ² 所有者 A	「特記事項」 記載のとおり

番号	特記事項
1	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、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公図(地区に準ずる図面)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。 ・物件2, 3建物が存する一棟の建物の敷地に利用されている。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・目的物件3及び目的外区分所有建物2戸と一棟の建物を構成する。 ・数量については、現地の状況により正確に確認できないが、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が概ね一致するので、登記専有床面積を採用して評価した。 ・目的外区分所有建物1 家屋番号:泉崎二丁目10番17の1 種類:居宅 構造:鉄筋コンクリート造1階建 床面積:1階部分 30.31㎡ 所有者:D ・目的外区分所有建物2 家屋番号:泉崎二丁目10番17の3 種類:居宅 構造:鉄筋コンクリート造2階建 床面積:3階部分 69.56㎡ 4階部分 27.33㎡ 所有者:D
3	<ul style="list-style-type: none"> ・目的物件2及び目的外区分所有建物2戸と一棟の建物を構成する。 ・数量については、現地の状況により正確に確認できないが、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が概ね一致するので、登記専有床面積を採用して評価した。 ・目的外区分所有建物の概要は上記を参照。
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）

位置・交通 (道路距離)	最寄駅「県庁前」の南東方, 約700m (徒歩約9分) 最寄バス停「県庁南口」の東方, 約160m (徒歩約2分)	
付近の状況	当該物件是那覇市のほぼ中央部, 那覇市役所の南東方約310m, 城岳小学校の北西方約510m(何れも直線距離)に位置し, 周辺は戸建住宅や共同住宅が混在し, 駐車場等も見られる区画整然とした住宅地域である。 地域環境等は大きく変化する要因はなく, 今後とも現状の良好な住環境を維持したまま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 第1種住居地域 60 % 200 % なし 那覇市景観計画:都心住居-4
画地条件	地積 : 137.60 m ² 形状 : 概ね台形 間口 : 約11.0m 奥行 : 約12.5m 地勢 : 概ね平坦 その他 : 南側隣接地より2m程度低く位置する。	
接面道路の状況	北側 幅員約 5.5m 舗装 市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	・物件2建物及び物件3建物並びに目的外区分所有建物2戸で構成された一棟の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」及び「土地建物位置関係図」記載の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり	
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。 ・那覇市教育委員会から, 当該物件は「湧田村跡」に隣接しており, 埋蔵文化財が包蔵されている可能性が高いため, 開発工事の際には那覇市文化財課職員の立会調査を行うとの回答を得た。	

2 建物の概況及び利用状況等

① 一棟の建物の概況

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 13年5月30日 新築 経過年数 : 約 24 年 経済的残存耐用年数 : 約 26 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造4階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付けタイル 設備等 : ピロティ, 外階段, 電気設備, 給水設備等
床 面 積	「第3目的物件」記載のとおり。
品 等	使用資材 : 概ね普通 施工状態 : 概ね普通
保守管理の状態	概ね普通
特 記 事 項	特になし

② 専有部分の概要(物件2)

位 置	2階部分
仕 様	<p>構 造 : 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>内 壁 : プリント合板, クロス貼り, 角壁タイルほか</p> <p>床 : 畳, フローリング, タイル貼りほか</p> <p>天 井 : クロス貼り, 化粧合板, バスリブほか</p> <p>設 備 : 電気設備, 給排水設備, 衛生設備ほか</p>
床 面 積	「第3目的物件」記載のとおり。
現況用途等	<p>現 況 用 途 : 居 宅</p> <p>間 取 り : 後添付「間取図」参照</p>
品 等	<p>使用資材 : 概ね普通</p> <p>施工状態 : 概ね普通</p>
保守管理の状態	概ね普通(経年相応の摩耗や汚れ等が見られる。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<p>・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。</p>

③ 専有部分の概要(物件3)

位 置	4階東側部分
仕 様	<p>構 造 : 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>内 壁 : クロス貼り, 角壁タイルほか</p> <p>床 : フローリング, タイル貼りほか</p> <p>天 井 : クロス貼り, バスリブほか</p> <p>設 備 : 電気設備, 給排水設備, 衛生設備ほか</p>
床 面 積	「第3目的物件」記載のとおり。
現況用途等	<p>現 況 用 途 : 居宅</p> <p>間 取 り : 後添付「間取図」参照</p>
品 等	<p>使用資材 : 概ね普通</p> <p>施工状態 : 概ね普通</p>
保守管理の状態	概ね普通(経年相応の摩耗や汚れ等が見られる。)
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"> ・借家人が支払った保証金額31,500円 ・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	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	339,000	1.00	137.60	0.90	41,982,000

ア 標準画地価格 : 地価公示標準地 「那覇-1」 の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 345,000\text{円/㎡} & \times \frac{103.1}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & \div & 339,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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 : 概ね標準的な画地であり、補正の必要はない。

* 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件
1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00 ÷ 1.05

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 : 登記面積を採用した。

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, 3(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	補正率 イ	専有床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	246,000	1.15	69.56	0.416	8,186,000
3	246,000	1.15	28.06	0.416	3,302,000

イ 補 正 率 : 本件は登記専有床面積を基に、一棟の建物の床面積、ピロティ、その他共用部分を考慮して補正をおこなった。

ウ 専 有 床 面 積 : 登記専有床面積を採用した。

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。

$$\text{物件2} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.520 \times 0.80 \doteq 0.416$$

$$\text{物件3} : \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.520 \times 0.80 \doteq 0.416$$

項 目	物件区分	
	物件2	物件3
n : 経過年数	24年	24年
o : 経済的残存耐用年数	26年	26年
q : 観察減価法による補正率	△ 20	△ 20

(注) 観察減価法による補正率を、建物の経過年数や保守管理の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

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 一棟の建物の土地利用権等価格

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	41,982,000	0.10 場所的利益	4,198,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 物件2, 3に対応する土地利用権等価格

物件 番号	土地利用権等価格(円) ア(①ウ)	専有床面積割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ≒ウ
2	4,198,000	69.56 / 224.82	1,299,000
3	4,198,000	28.06 / 224.82	524,000

イ 専有床面積割合： 一棟の建物全体の延べ専有床面積に対する物件2, 3の専有床面積の割合を採用した。

③ 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, ②ウ)	占有減 価修正 ウ	持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	保証金 (円) キ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	41,982,000	-4,198,000		1/2	0.70	0.80		10,580,000
2	8,186,000	+1,299,000	1.00		0.80	0.80		6,070,000
3	3,302,000	+524,000	1.00		0.80	0.80	-31,500	2,420,000
一括価格(合計)								19,070,000

ウ 占有減価修正： 物件3について、借家人が存する事が常態と判断した。

オ 市場性修正： 物件1について、共有持分を対象とする事や、埋蔵文化財が包蔵されている可能性がある事による市場の減退を考慮した。

物件2, 3について、目的外区分所有建物が所在する事による市場の減退を考慮した。

カ 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 那覇-1
所 在：那覇市泉崎2丁目14番3
住居表示 「未実施」
価 格：345,000円/m² （対前年変動率 + 6.2%）
位 置：「県庁前」駅の南方約750m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：198m²
供給処理施設：水道, 都市ガス, 下水道
接面街路：北側幅員約5.0m市道
用途指定等：第2種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（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

