

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 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 令和 8年 8月 12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 2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 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 中頭郡読谷村字比謝 130番地8、130番地14、  
130番地15
- 家屋 番号 130番8
- 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 91.40平方メートル





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 中頭郡読谷村字比謝 130番地8、130番地14、  
130番地15
- 家屋 番号 130番8
- 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 91.40平方メートル



令和 7年(ケ)第 95号

令和 7年11月26日受理

令和 8年 3月 2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	中頭郡読谷村字比謝 130番地8、130番地14、 130番地15
家屋 番号	130番8
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	91.40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 ┌ 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 空家 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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 接面道路：道路に接面するが、要確認（私道）。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 / 関係)		
所 在	中頭郡読谷村字比謝西原	
地 番	130番8, 同番14, 同番15	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	上記地番順に 149.23㎡, 19.42㎡, 28.41㎡ (■全部)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (有限会社ゼネラル開発)	
その他の事項		
■関係人(□ (建物所有者) ■土地所有者代表者)の陳述/■提出文書( )の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	令和 5年 3月15日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 3月15日
	期間	令和 5年 3月15日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■土地所有者 □その他の者 ( )
当事者	借主	■建物所有者 □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	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある ( )	
訴訟提起等	□ない □ある [ □係属中 □終局 ( 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 )	
その他	上記占有開始時期については、土地所有者が所有権を取得した時期を採用した。	
執行官の意見	■上記のとおり □「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

その他の事項

- 道路から隣地（地番132番1，同番5）を介して本件建物に至るが，同所有者から通行料を徴収していない旨回答がなされている。
- 本件所有者代表者あてに要請書を送付したが，期限までに連絡等はなかった。よって，所有者側の陳述が得られない状況で利用状況等を認定した。

(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11月28日 9:50-10:10	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, 全戸不在
7年12月 1日	執行官室	所有者あて要請書作成・送付
7年12月 2日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
8年 1月 7日 11:10-12:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
8年 1月13日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
8年 1月22日 9:30-9:40	執行官室	土地(通行)所有者あて照会書作成・送付
8年 1月23日 10:00-10:10	執行官室	敷地所有者あて照会書作成・送付
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 7日 目的物件は不在であったが施錠されていなかったため, 建物内に立ち入った。 なお, 同建物は空家であることが明らかだったので, 証人は付さなかった。</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

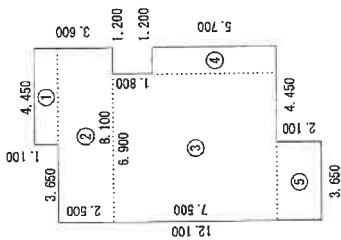


登記年月日：令和6年6月11日

建物図面図

家屋番号	130番8
建物の所在	中頭郡読谷村字比謝130番地8、130番地14、130番地15

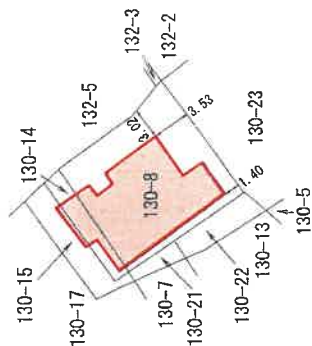
物件 1



求積表

①	4.450 × 1.100 =	4.895000
②	8.100 × 2.500 =	20.250000
③	7.500 × 6.900 =	51.750000
④	5.700 × 1.200 =	6.840000
⑤	3.650 × 2.100 =	7.665000
合計		91.400000
床面積		91.40㎡

床面積 91.40㎡



A3→A4に縮小 (単位：m)

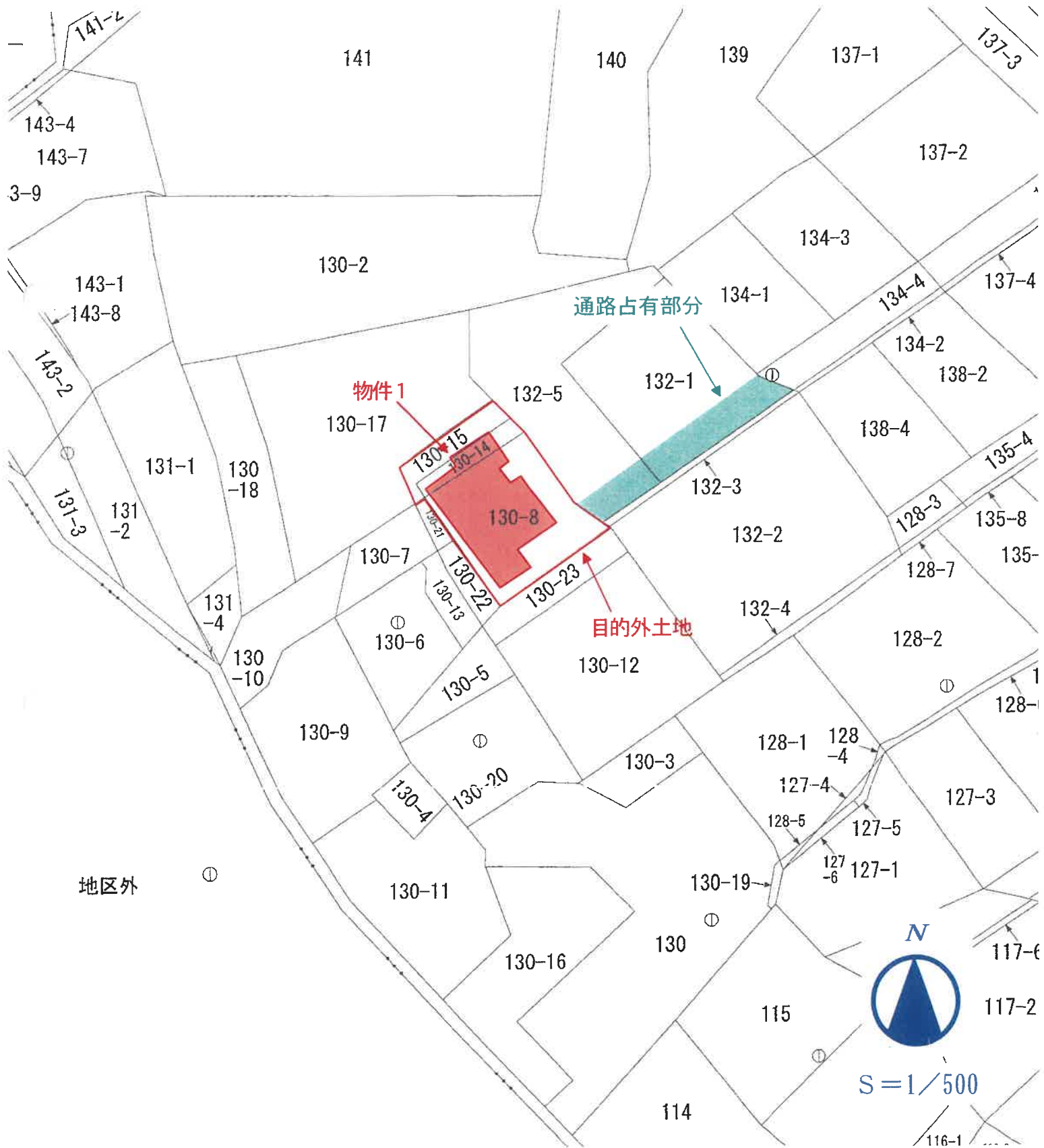
作成者

縮尺 1/250

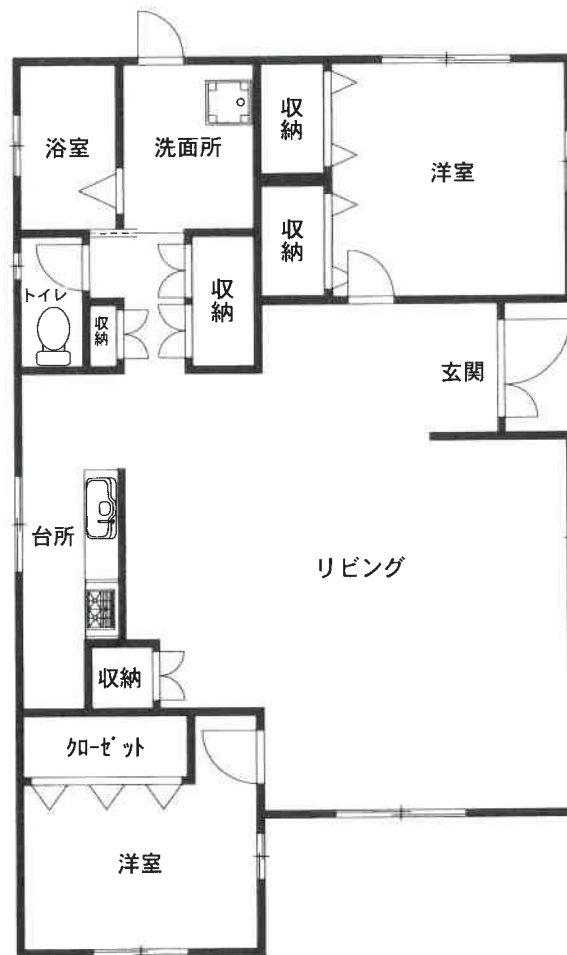
申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



# 建物間取図



本件建物全景



1

本件建物内部



2

( 10 枚目)

本件建物内部



3

同上



4

通路占有部分の状況



5

同上



6

副本

令和 7 年 (ケ) 第 95 号  
令和 8 年 1 月 7 日現地調査  
令和 8 年 2 月 19 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

物件番号	評価額
物件1	金 12,760,000 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 家屋番号 種類 構造 床面積	中頭郡読谷村字比謝 130 番地 8、130 番地 14、130 番地 15 130 番 8 居宅 コンクリートブロック造陸屋根平家建 91.40 m <sup>2</sup>	「特記事項」 記載のとおり
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、登記所備え付けの地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地積を採用して評価した。</li> <li>・目的外土地を敷地として利用している。</li> <li>・所有者が空家の状態で占有している。</li> </ul> <p style="text-align: right;">(別添「土地建物位置関係図」参照)</p>			
住居表示	未実施		

2. 目的外土地

所 在 等		登 記
所 在 地 目 地 積	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字比謝西原 130 番 8 宅地 149. 23 m <sup>2</sup>
所 在 地 目 地 積	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字比謝西原 130 番 14 宅地 19. 42 m <sup>2</sup>
所 在 地 目 地 積	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字比謝西原 130 番 15 宅地 28. 41 m <sup>2</sup>
敷地利用権等（借地権）の概況		
占有権原 契約日 契約期間 契約当事者 契約数量 現行賃料 支払方法等 敷金等一時金 その他特約	使用借権 令和 5 年 3 月 15 日 令和 5 年 3 月 15 日から期間の定めなし 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 197. 06 m <sup>2</sup> — — — ない	
特 記 事 項		
特になし		

## 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（目的外土地）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「比謝」の南西方、道路距離 350m（徒歩約 4 分）	
付近の状況	<p>読谷村の南部、古堅南小学校の北東方約 480m（直線距離）に位置する。物件 1 の近隣地域は、戸建住宅を中心とした既成住宅地域である。</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推移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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 読谷村景観計画
画地条件	地積：197.06 m <sup>2</sup> 形状：ほぼ整形 間口：約 17.0m（北東側辺長、接面部分は約 3.5m） 奥行：約 13.2m 地勢：ほぼ平坦 その他：－	
接面道路の状況	南東側 幅員約 3.6～3.7m舗装道路 (建築基準法第 42 条第 2 項の道路)	
土地の利用状況等	目的物件である建物の敷地として利用されている。 権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・読谷村教育委員会によると、埋蔵文化財は確認されていない区域である。</li> </ul>	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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) 令和6年5月30日(新築) 経過年数 約1.5年 経済的残存耐用年数 約48.5年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル等 内 壁：クロス、化粧合板、タイル等 床 ：フローリングほか 天 井：クロス、吹付タイルほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか 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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は「普通」程度と判定した。
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"> <li>・建物の建築時期よりアスベスト含有材等の使用可能性は低い。なお、アスベスト使用の有無、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒(A)
1	210,000	91.40	0.970	18,618,000

ア 再調達原価：建物の構造及び品等を考慮して査定した。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：主たる建物の現価率は下記のとおり査定した。

$$\text{物件1: } \frac{0}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.97 \times 1.00 \doteq 0.97$$

項目	物件区分
	物件1
n：経過年数	1.5年
o：残存耐用年数	48.5年
q：観察減価法による補正率	0%

## ② 土地利用権等価格

目的外土地の更地価格を算出し、これに建物減価を行って建付地価格を求め、土地利用権割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地利用権 割合 オ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒(B)
68,700	0.98	197.06	1.00	0.10	1,327,000

ア 標準画地価格：基準地「読谷（県）-2」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,800 \text{ 円/㎡} \times & \frac{102}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{114} & \approx & 68,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

\* 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。

$$\text{月率 } 0.34\% \times 6 \text{ か月} \approx 2.0\%$$

\* 標準化補正：1.00（方位：西0%）

\* 地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$1.01 \times 1.03 \times 1.10 \times 1.00 \approx 1.14$$

イ 個別格差：袋路 0.98 を考慮した。

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：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地利用権割合：無償の使用貸借であり、当該地域における同種建物の標準的借地権割合や、目的建物の経年数、構造及び占有権限等を勘案した結果、10%と判定した。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を乗じた上で、市場性修正や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 土地利用権付建物価格

前記により求めた建物価格と土地利用権価格を合算して、土地利用権付建物の価格を次のとおり求めた。

建物価格(円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	土地利用権付建物価格(円) ア+イ=ウ
18,618,000	1,327,000	19,945,000

### ② 評価額

上記①で求めた価格に、本物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地利用権等建物 価格 (円) a (=①ウ)	占有減価 修正 b	市場性 修正 c	競売市場 修正 d	評 価 額 (円) a×b×c×d
1	19,945,000	1.00	0.80	0.80	12,760,000

イ 占有減価修正：補正不要と判断した。

ウ 市場性修正：土地利用権の不安定さを考慮し、上記の市場性修正を行った。

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

地価調査価格 読谷（県）－2

所 在：中頭郡読谷村字大木於須久堂原 47 番 7

価 格：76,800 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率+4.1%）

位 置：「大木」停の南方、道路距離 530m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：268 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側幅員約 5.0m村道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域  
（建蔽率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか空地等も介在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 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用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

