

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 渡 口 三十美

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 | 沖縄市与儀一丁目 |
| | 地 番 | 317番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖縄市与儀一丁目 317番地3 |
| | 家屋 番号 | 317番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 92.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

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 沖繩市与儀一丁目
地 番 317番3
地 目 宅地
地 積 192.64平方メートル

- 2 所 在 沖繩市与儀一丁目 317番地3
家屋 番号 317番3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 92.62平方メートル



令和 7年(ケ)第 138号
令和 8年 2月25日受理
令和 8年 4月16日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 國吉正太

(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 | 沖繩市与儀一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖繩市与儀一丁目 3 1 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2 . 6 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	沖縄県沖縄市与儀1丁目4番30号													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (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													
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 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;"> <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 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;"> <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

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	本件建物には、私が妻と2人で居住しています。 カーポート、ソーラーパネル等は、私が本件建物の新築時に設置しました。

(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
8年 3月 2日 13:30-13:40	那覇地方法務局	謄本等入手
8年 3月 5日 10:40-11:00	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
8年 4月 9日 13:00-13:40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
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

各階平面図

建物図面

家屋番号	317番3
建物の所在	沖縄市与儀一丁目317番地3

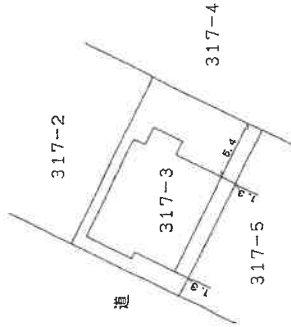
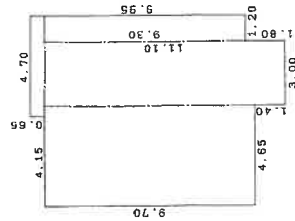


物件 2

求積表

4.70 X 0.55	=	3.0550
4.65 X 9.70	=	45.3050
3.00 X 11.10	=	33.3000
1.20 X 9.30	=	11.1600
計		92.8200

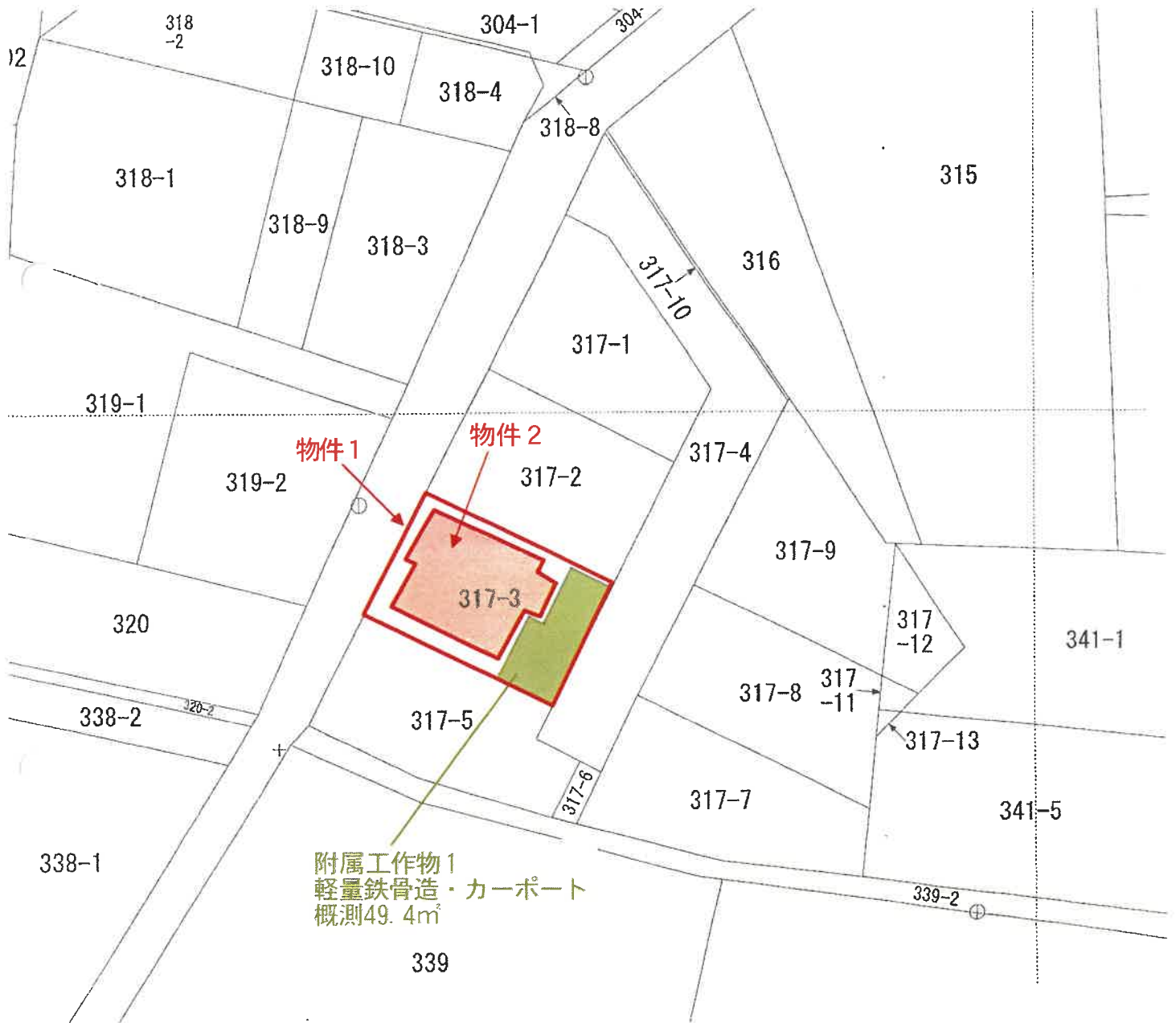
床面積 92.82 m²



A3→A4に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

土地建物位置関係図



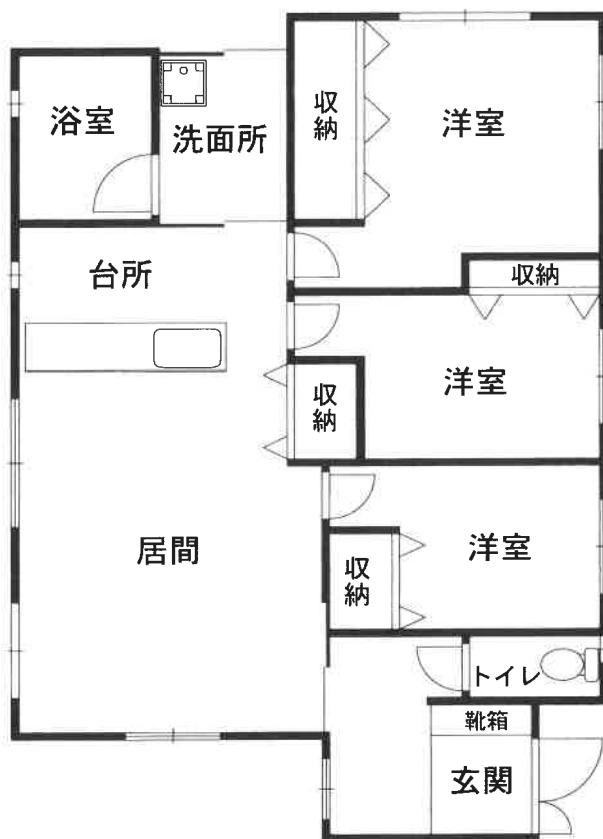
- 附属工作物2
ソーラーパネル（屋上に設置）
概測75㎡
- 附属工作物3
ソーラーパネル（カーポート上に設置）
概測35㎡



S = 1 / 500

間取図

物件 2





1



2



3



4



5



6



7



8

(2. 枚目)

副本

令和 7 年 (ケ) 第 138 号
令和 8 年 4 月 9 日現地調査
令和 8 年 5 月 7 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

一 括 価 格	
金 21, 030, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6, 950, 000 円
物件 2 (建物)	金 14, 080, 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 6 1 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 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 の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 5 8 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	<p>沖縄市与儀一丁目 317番3 宅地 192.64㎡</p>	「特記事項」 記載のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	<p>沖縄市与儀一丁目317番地3 317番3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 92.62㎡</p>	同上
番号	特記事項		
1	<p>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>		
2	<p>・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。</p> <p>・附属工作物（カーポート）あり。</p> <p>・屋上及びカーポート部分に太陽光発電システムのソーラーパネルが設置されている。</p> <p style="text-align: right;">（別添「土地建物位置関係図」参照）</p>		
住居表示	沖縄市与儀一丁目4番30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)	最寄バス停「沖縄県総合運動公園北口」の北西方、道路距離 500m (徒歩約 7分)	
付近の状況	<p>沖縄市の南部、比屋根小学校の南西方約 170m (直線距離) に位置する。物件 1 の近隣地域は、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。</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 指定無し 70% 200% なし 沖縄市景観計画、D I D区域
画地条件	<p>地積：192.64㎡ 形状：長方形 間口：約 11m 奥行：約 17m 地勢：ほぼ平坦 その他：-</p>	
接面道路の状況	<p>南東側 幅員約 6m舗装道路（建築基準法第 42 条第 1 項 5 号の道路）にほぼ等高で接面する。</p> <p>北西側 幅員約 3.7m舗装市道（建築基準法第 42 条第 2 項の道路）に約 2.6m低く接面する。</p>	
土地の 利用状況等	<p>物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。</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 都市ガス なし 下水道 あり</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。 ・沖縄市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財等は確認されていない。 	

2. 建物の概況及び利用状況（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) 平成25年6月17日(新築) 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 約37年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル等 内 壁：クロス仕上ほか 床：床タイル、フローリングほか 天 井：化粧ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか その他：太陽光発電システム
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（3LDK） 間 取 り：（後添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材：やや優れる 施工状態：やや優れる
保守管理の状態	保守管理の状態は「普通」程度と判定した。 ※一部壁のクロスの剥がれなどがある。
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。 ・建物南東側に軽量鉄骨造（概測）49.4㎡のカーポートが存する。 ・ソーラーパネルが屋上（概測）75㎡、及びカーポート上（概測）35㎡に設置されている。

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≒(A)
1	70,200	1.02	192.64	0.90	12,414,000

ア 標準画地価格 基準地「沖縄(県)－3」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{107.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \text{≒} 70,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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 0%)

*地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
 $1.00 \times 1.00 \times 1.04 \times 1.00 \text{ ≒ } 1.04$

イ 個別格差：二方路 方位 高低差 その他 個別格差
 $1.02 \times 1.02 \times 0.98 \times 1.00 \text{ ≒ } 1.02$

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。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒(B)
2	253,000	92.62	0.592	13,872,000

ア 再調達原価：品等を考慮して下記のとおり査定。

$$\begin{array}{ccc} \text{標準的単価} & \text{補正率} & \text{再調達原価} \\ 246,000 \text{ 円/m}^2 & \times 1.03 & \div 253,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

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。

$$\text{物件 2 : } \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.74 \times 0.80 \div 0.592$$

項目	物件区分	物件 2
n：経過年数		13年
o：残存耐用年数		37年
q：観察減価法による補正率		△20%

※カーポート及びソーラーパネルについては、建物と同時期に設置したとみられ、上記建物価格に含めて評価した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、さらに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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア(A)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ≒(C)
1	12,414,000	0.30 法定地上権	3,724,000

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、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) ア(A・B)	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ(C)	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	12,414,000	-3,724,000		1.00	0.80	6,950,000
2	13,872,000	+3,724,000	1.00	1.00	0.80	14,080,000
一括価格(合計)						21,030,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

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

地価調査価格 沖縄(県) - 3

所 在：沖縄市比屋根6丁目149番

価 格：68,000円/m²（対前年変動率+8.8%）

位 置：比屋根停の西方、道路距離300m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：293m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側幅員約4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途未指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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

