

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 8月 4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 8月 26日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 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 8月 4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 沖縄市照屋一丁目
地 番 48番3
地 目 宅地
地 積 241.98平方メートル
- 2 所 在 沖縄市照屋一丁目 48番地3
家屋 番号 48番3の2
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 126.29平方メートル
2階 92.47平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



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 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1, 2】

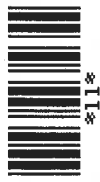
本件所有者が占有している。

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、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 沖縄市照屋一丁目
地 番 48番3
地 目 宅地
地 積 241.98平方メートル
- 2 所 在 沖縄市照屋一丁目 48番地3
家屋 番号 48番3の2
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 126.29平方メートル
2階 92.47平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



令和 7年(ケ)第 135号
令和 8年 1月26日受理
令和 年 月 日提出
8.4-9

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 | 沖縄市照屋一丁目 |
| | 地 番 | 48番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沖縄市照屋一丁目 48番地3 |
| | 家屋 番号 | 48番3の2 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.29平方メートル
2階 92.47平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	沖縄県沖縄市照屋1丁目9番13号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	☒ 本物件は、南西側及び北西側でいずれも市道に接している（評価人調査）。		
建 物	物件2		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☒ 種 類：居宅・事務所 ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅及び事務所 として使用している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用しており、物件2の建物の敷地は物件1の土地のみです。隣地との間で境界に関する紛争はありません。 2 物件2の建物の居宅部分は、私ら家族と両親が住居として使用しており、夫Aの両親が1階の一部を、私ら夫婦と子が2階を主に使用しています。また、1階の一部は夫Aが事務所として使用しています。 雨漏りやシロアリ被害はありませんが、2階の一室で犬を3匹飼っていますので、床の一部に傷が見られます。

(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。
物件 2 の建物は、経年劣化のほかコンクリートの一部にひびや補修痕が、室内の床に一部軋む箇所や窓ガラスのひびがそれぞれ認められる。
- 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
8年1月28日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
8年1月30日 14:20-14:30	沖縄市役所	航空写真入手
8年1月30日 14:40-15:00	物件所在地	物件確認, 不在のため次回調査日連絡書面投函, 写真撮影(外観)
8年2月19日 14:00-15:10	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者の妻と面談のうえ占有調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

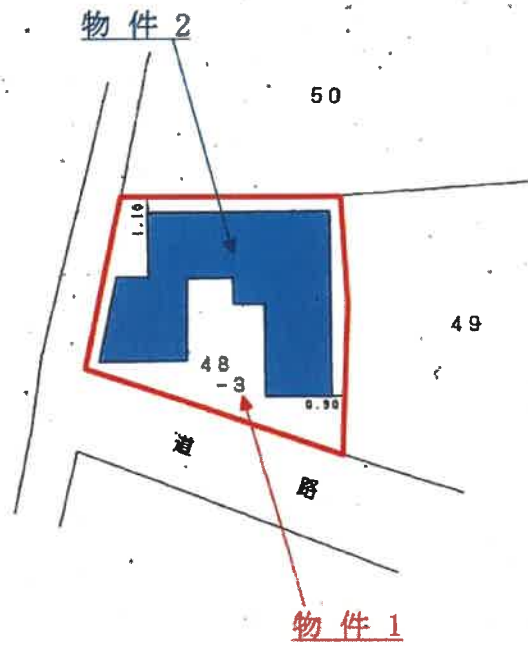
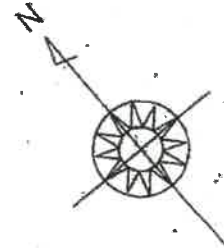
This is a cadastral map of a residential area. The map shows numerous land parcels, each identified by a unique number. A central parcel, numbered '48-3', is highlighted with a red diamond border and a red circle around its label. A red arrow points from the Japanese text '物件 1' (Object 1) to this parcel. To the right of the map, there is a north arrow pointing upwards and a scale indicator 'S = 1/500'. Various roads are depicted as lines, some labeled with '道' (road), and a water feature is labeled '水' (water) on the left side. The surrounding parcels are numbered with combinations of digits, such as '12-2', '46-3', '50-1', and '52-4'.

建物図面 各階平面図

家屋番号 48番3-2

建物の所在 沖縄市照屋1丁目48番地3

U-24-4



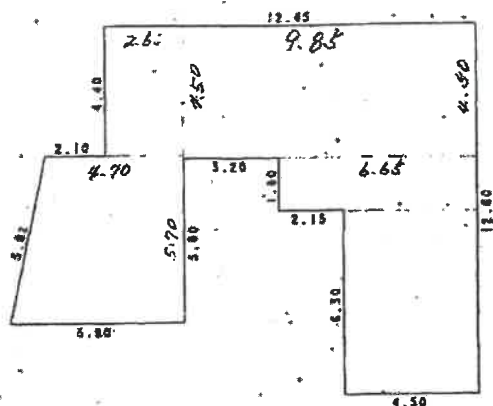
申請人

縮尺 1/500

792808

各階平面図

1 階



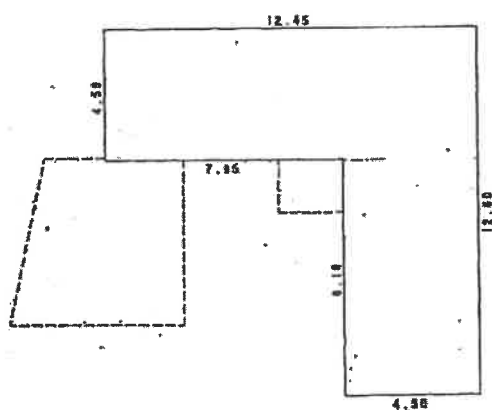
求積表

$(4.70 + 5.90) \times 5.70 \times 1/2 =$	30.2100
$4.40 \times 2.60 =$	11.4400
$4.50 \times 9.85 =$	44.3250
$1.80 \times 6.65 =$	11.9700
$6.30 \times 4.50 =$	28.3500

合計	126.2950
床面積	126.29 m ²

物件 2

2 階



求積表

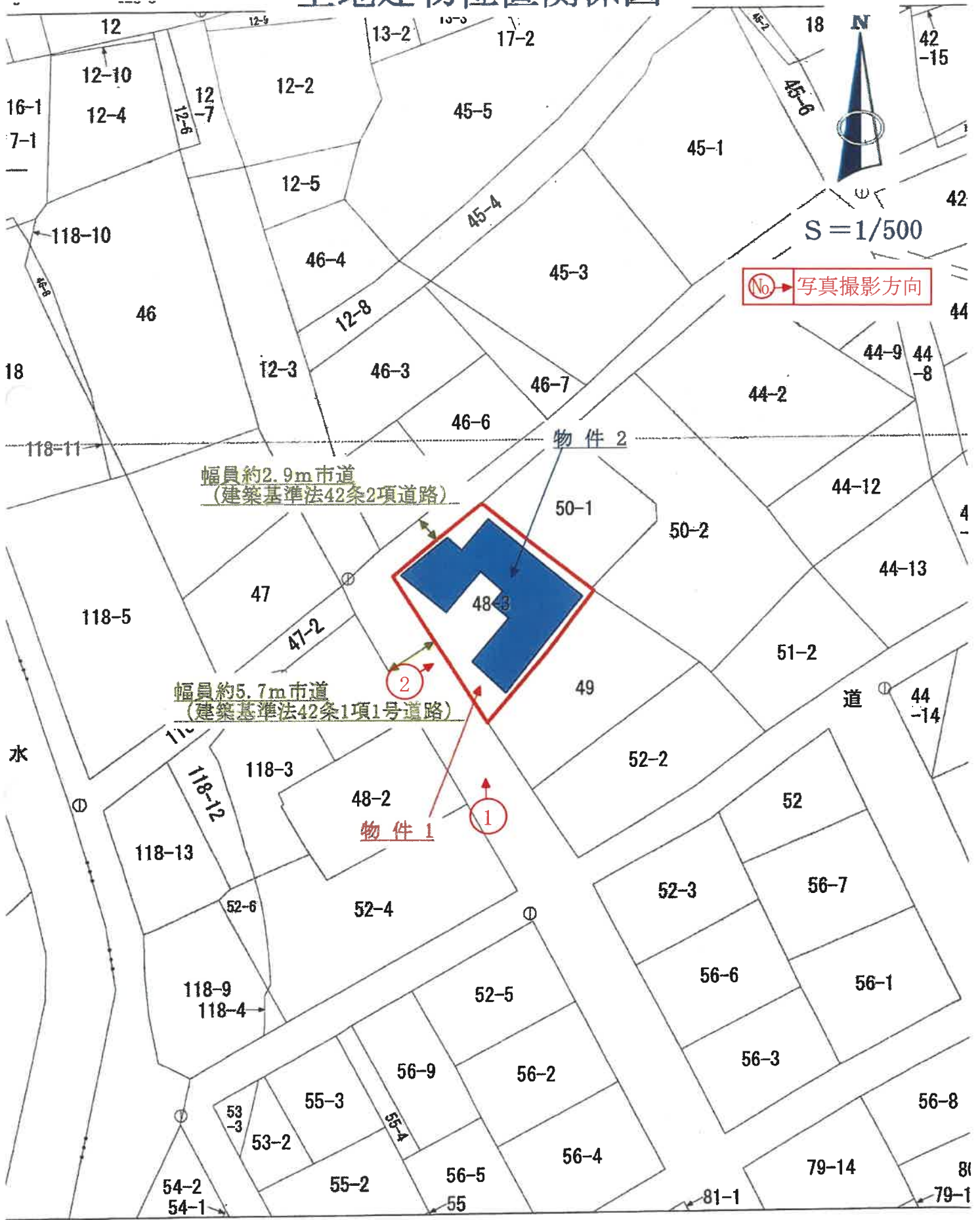
$4.50 \times 12.45 =$	56.0250
$8.10 \times 4.50 =$	36.4500

合計	92.4750
床面積	92.47 m ²

作製者

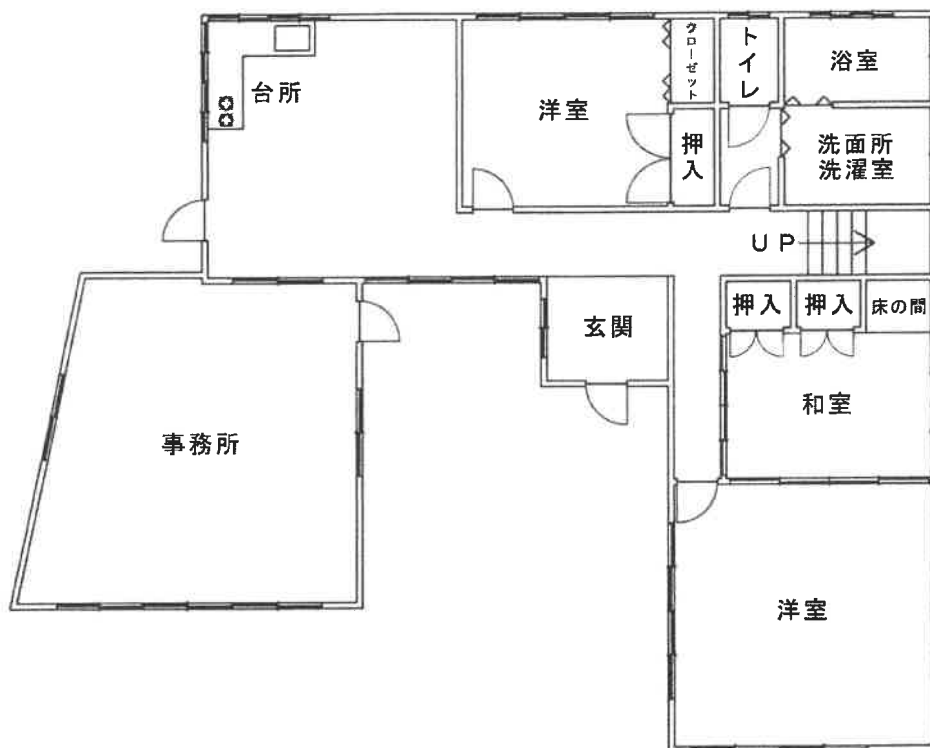
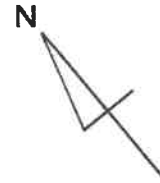
縮尺 1/250

土地建物位置関係図



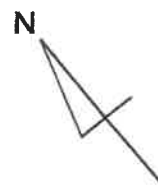
間取図

物件 2

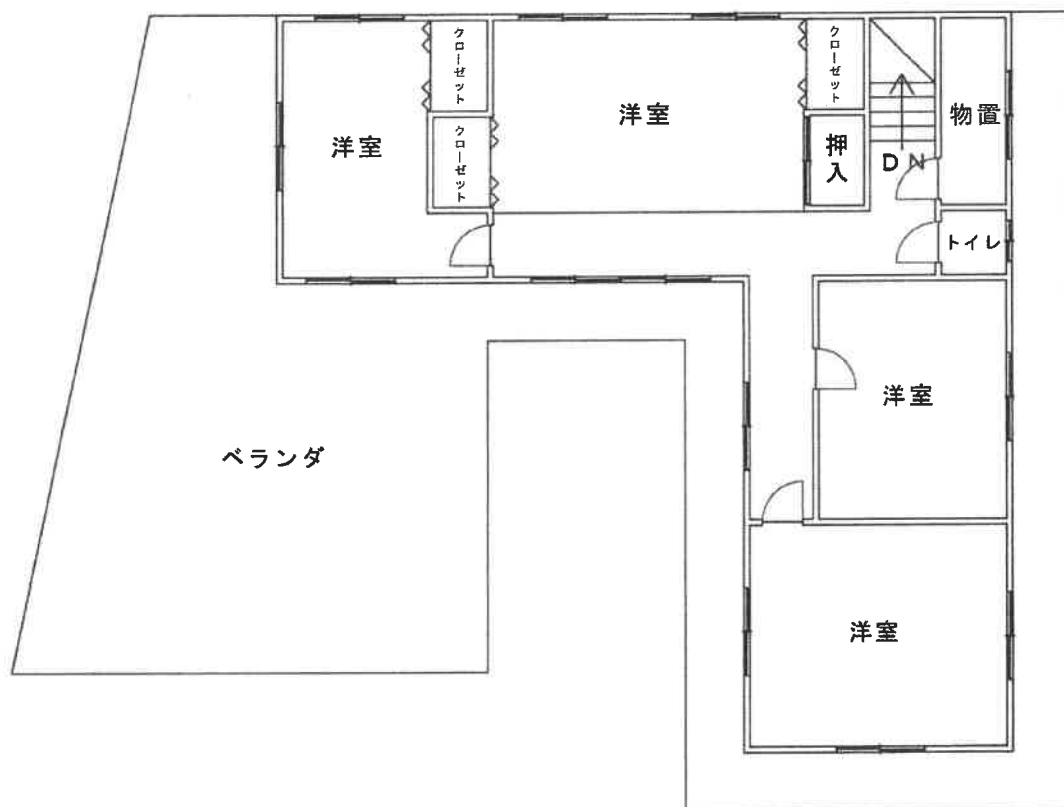


1階部分

間取図



物件 2



2階部分



1

同上



2

物件1

物件2の室内(1階:居宅)



3

同上



4

物件2の室内(1階:居宅)



5

同上(2階)



6

物件2の室内(2階)



7

物件2の室内(1階:事務所)



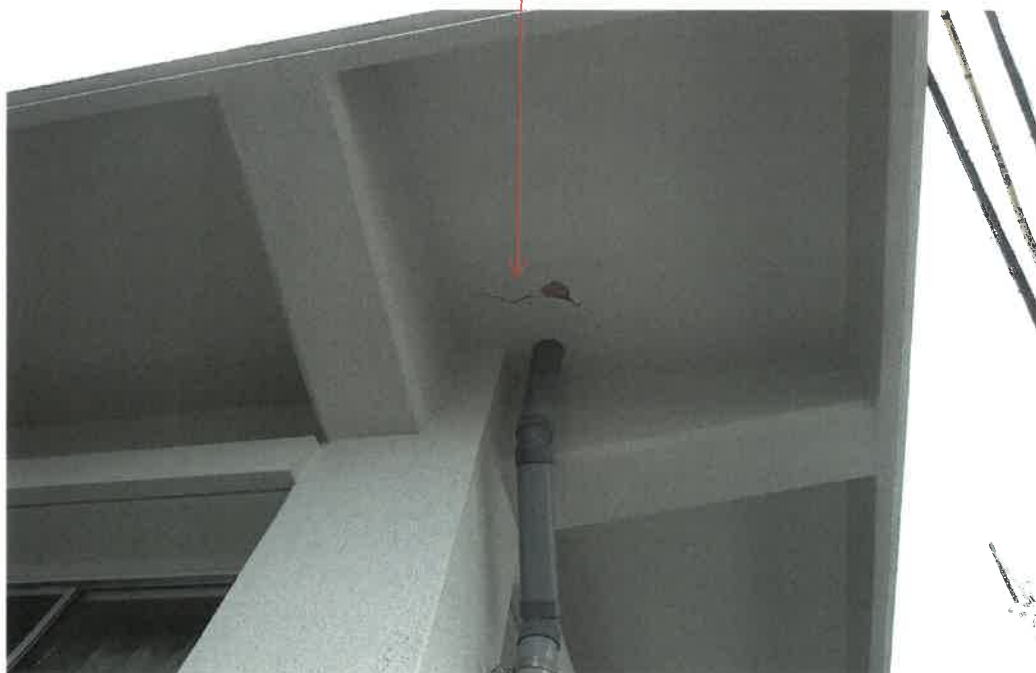
8

コンクリートの補修箇所



9

コンクリートのひび



10

物件2の室内(2階:床の傷み)



11

物件2(1階事務室:ひびのある窓ガラス)



12



令和7年(ケ)第135号
令和8年2月19日 現地調査
令和8年5月1日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,580,000 円
物件2（建物）	金 7,780,000 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	沖縄市照屋1丁目 48番3 宅地 241.98㎡	特記事項記載 のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	沖縄市照屋1丁目48番地3 48番3の2 居宅・店舗 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 126.29㎡ 2階 92.47㎡	同上
番号	特記事項		
1	地積については、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数量を採用して評価した。		
2	・床面積については、現地の状況により正確には確認できないが、法務局備え付けの建物図面・各階平面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数量を採用して評価した。 ・公簿上の記載と次の点が異なる。 種類：居宅・事務所		
住居表示	沖縄県沖縄市照屋1丁目9番13号		

本頁以下余白

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)	「コザ」バス停の南西方約160m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	沖縄市の中央部よりやや南寄りに位置し、近隣地域はコザ十字路の南西方に一般住宅のほか、店舗や事務所等も見られる地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 防火 —
画 地 条 件	地積：241.98㎡ 形状：台形 間口：約18.5m 奥行：約15m 地勢：平坦地 接道：角地	
接面道路の状況	・南西側 幅員5.7m市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）にほぼ等高に接面。 ・北西側 幅員2.9m市道（建築基準法第42条第2項道路）にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。	
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、当事者等からの聴取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認められず、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、ないことを確認した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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54年1月30日新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹き付け仕上、タイル貼り 内 壁：化粧合板、クロス貼り、タイル貼り等 天 井：インシュレーションボード、大高天井、クロス貼り等 床 ：フローリング、畳、タイル敷き等 設 備：電気設備、給排水、衛生設備等 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：居宅・事務所 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	室内に雨漏りや白蟻による被害は確認されなかったが、①建物の外側のコンクリートの一部にひび割れ箇所や補修痕、②事務所部分のガラスにひび割れ箇所、③室内の床や扉の一部に傷がある箇所が見られ、また、④室内の床の一部が歩行時に軋む箇所が見られた。よって、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅及び事務所として使用している。
特 記 事 項	建物内に屋上に至る階段室として利用されている部分（塔屋）が見られたが、前記床面積には含まれていない。（塔屋は不動産登記法上では原則として登記の対象外であるため。）

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	93,400	1.00	241.98	0.90	20,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 沖縄-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$87,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/94 = 93,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$0.99 \times 0.97 \times 0.98 \times 1.00 = 0.94$$

イ 個別格差：方位 角地 セットバック 個別格差

$$1.01 \times 1.02 \times 0.97 = 1.00$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.90（将来における取壊し、更地化費用等を考慮して建付減価率を－10%と査定した。）

本頁以下余白

(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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正等 イ			
2	210,000	1.03	218.76	0.055	2,600,000

イ 品等修正等：建物の形状が不整形であることで、建築費が嵩むことを考慮して、+3%の修正を行うことが相当と判断した。

ウ 現況床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 3 \text{ 年} / 50 \text{ 年} = 0.029$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 0 \text{ 年} / 30 \text{ 年} = 0$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 0 \text{ 年} / 15 \text{ 年} = 0$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.079$
- ⑤ 観察減価：0.700 (保守管理の状況を考慮)
- ⑥ 現価率：④ $\times$ ⑤ $=0.055$

本頁以下余白

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) (1 (1) オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	20,340,000	0.35	法定地上権	7,120,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権原を法定地上権と判定し、権利割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) オ、1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) ウ) イ	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	20,340,000	-7,120,000	1.00	1.00	0.80	10,580,000
2	2,600,000	+7,120,000	1.00	1.00	0.80	7,780,000
一括価格 (合計)						18,360,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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 〔沖縄－6〕

所 在：沖縄市室川2丁目45番3

住 居 表 示：「室川2－11－19」

価 格：87,200円/㎡（対前年度比：+2.0%）

位 置：嘉間良バス停の南東方230m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：239㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面
- 5 各階平面図
- 6 間取図
- 7 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

