

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 10 月 27 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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 23 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 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	5,360,000 4,288,000		1,072,000	31,220	0
備考					



物 件 目 録

1	所	在	糸満市字摩文仁石嶺原
	地	番	1 8 1 番
	地	目	宅地
	地	積	6 6 2 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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】

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

【物件番号1】

- ① 本件土地の一部(概測572平方メートル)につき、売却対象外の目的外建物1(家屋番号181番 所有者:亡Aの相続人ら)のために法定地上権が成立する。
- ② 本件土地の一部(概測90平方メートル)につき、売却対象外の目的外建物2(家屋番号なし(未登記) 種類:倉庫 構造:ブロック造陸屋根平家建 床面積:概測41平方メートル 所有者:亡Bの相続人ら)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ① 本件土地の一部(概測572平方メートル)につき、本件所有者及び本件所有者を除いた亡Aの相続人らが占有している。
- ② 本件土地の一部(概測90平方メートル)につき、本件所有者及び本件所有者を除いた亡Bの相続人らが占有している。

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 | 糸満市字摩文仁石嶺原 |
| | 地 | 番 | 181番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 662.00平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 78 号
令和 8年 3月30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 | 糸満市字摩文仁石嶺原 |
| | 地 | 番 | 1 8 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 2. 0 0 平方メートル |

(土地用)

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」
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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 ☐ 仮換地の指定あり、仮換地指定図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している（物件 ）。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 接面道路：道路に接面する。
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
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）
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■土地所有者 (被相続人A、Bの相続人) □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■土地所有者 □ □文書 (□))	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■共有	
占有開始時期		平成 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から □平成 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	
	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他 ()	
	借主	□占有者 □その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金 円 (毎月 日限り 月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		占有開始時期は、土地登記簿上の所有権移転日の原因日付とした。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	糸満市字摩文仁 1 8 1 番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 8 1 番
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 概測 8 9 平方メートル (増築有り) 2 階 概測 4 2 平方メートル (増築有り)
	所 有 者	☒ 土地所有者 (被相続人 A の相続人) ☒ その他の者 (被相続人 A の相続人ら) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 6 年 8 月 1 5 日ころ (登記記録上の新築日) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (被相続人 A) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	糸満市字摩文仁 1 8 1 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	ブロック造陸屋根平家建
	床 面 積 (概 略)	概測 4 1 平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 (被相続人 B の相続人) ☒ その他の者 (被相続人 B の相続人ら) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 0 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (被相続人 B) ☐ 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
■所有者	本件土地は、目的外建物1、同2の敷地として利用していますが、親族なので特に地代のやり取りはありません。 目的外建物1の所有者は、私の兄（長男）であるAで、目的外建物2の所有者は、私の父であるBで、Aは約48年前に、Bは約39年前に、いずれも亡くなり、Aは妻子が無く、A、Bの相続人は私（五男）、私の兄（四男）、私の妹（長女）、私の甥姪（亡き兄（次男）の子）になる（亡き兄（三男）は妻子無し）と思いますが、遺産分割協議は未了です。 本件土地内の鉄パイプ組みビニールハウスは、私が設置しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 2 日 10 : 00 - 10 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 4 月 3 日 10 : 00 - 10 : 20	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 所有者と面談
7 年 4 月 1 0 日 9 : 40 - 10 : 20	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 : - :		

(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。

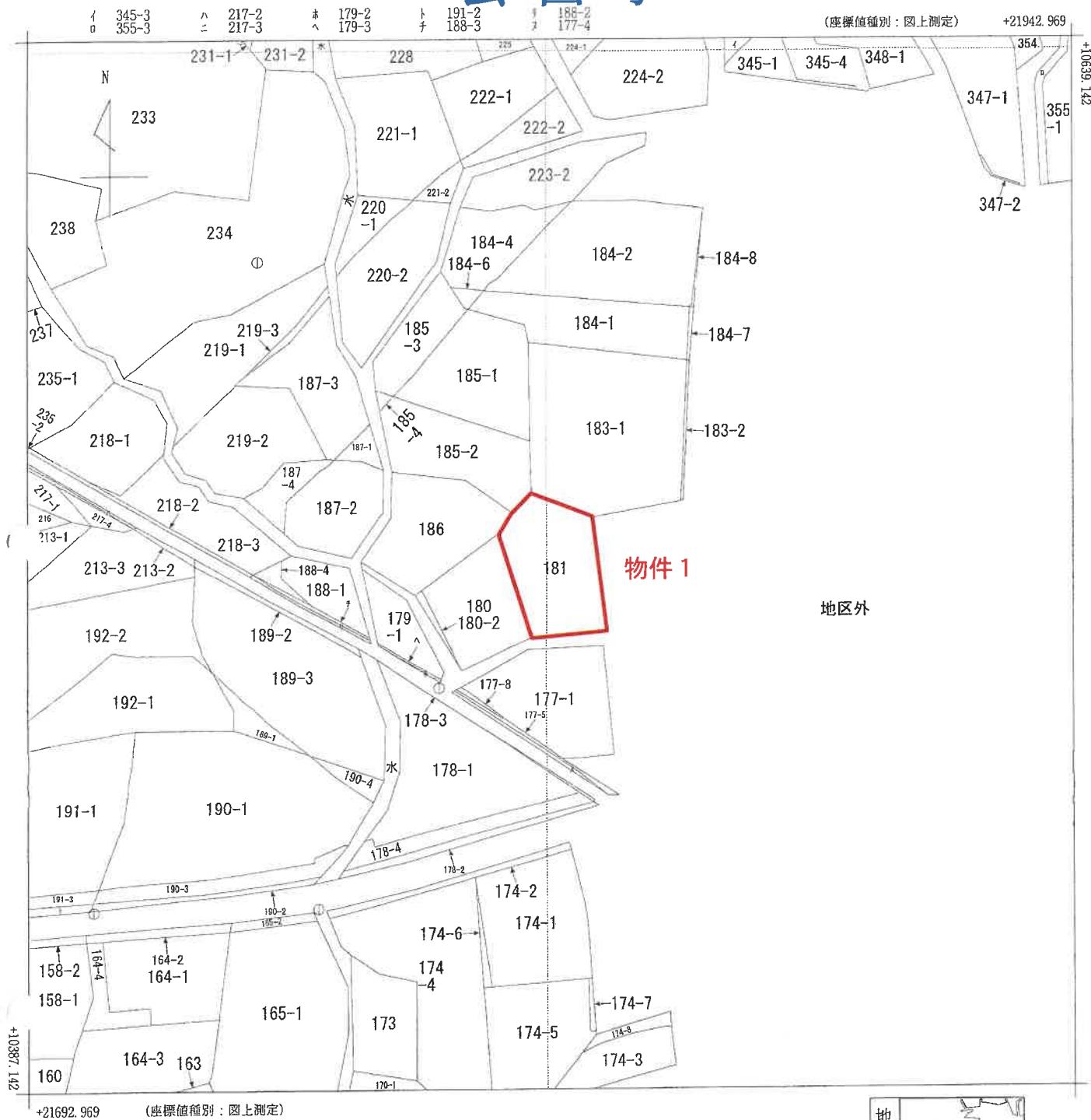
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公図写

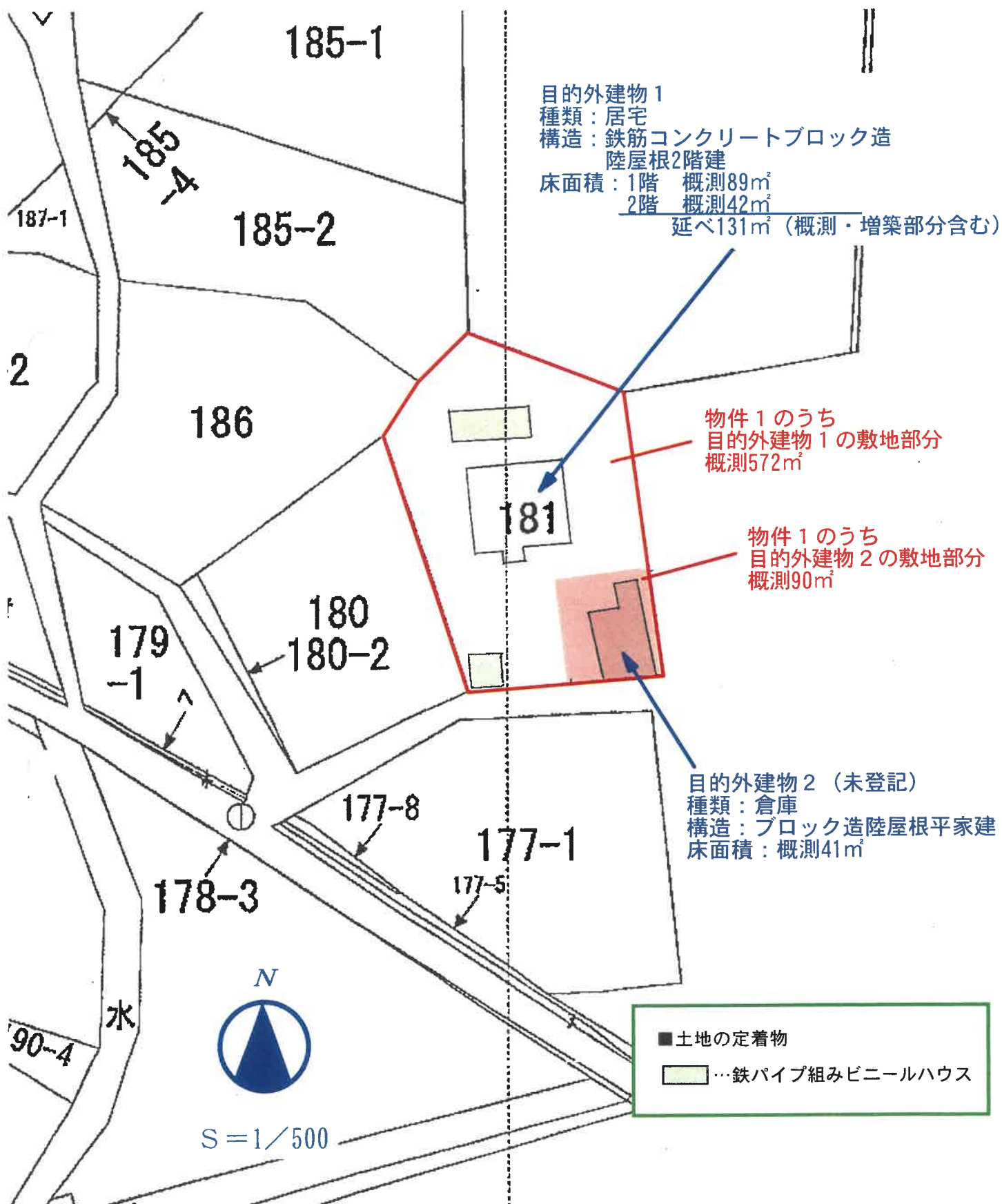


A3→A4に縮小



請求部	所在	糸満市字摩文仁石嶺原				地番	181番		
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

土地建物位置関係図





1



2



3



4

副 本

令 和 7 年 (ヌ) 第 7 8 号

令 和 8 年 4 月 10 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
濱 元 毅 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金 5,360,000 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 地 番 地 目 地 積	糸満市字摩文仁石嶺原 181 番 宅地 662.00 m ²	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況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。 ・土地の定着物として、鉄パイプ組みビニールハウスがある。 (別添「土地建物位置関係図」参照)		
住居表示		未実施	

2 目的外建物

番号	所 在 等	登 記
1	所 在	糸満市字摩文仁 181 番地
	家 屋 番 号	181 番
	種 類	居宅
	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 概測 89 m ² （増築部分含む） 2 階 概測 42 m ² （増築部分含む）
	建 築 年 月 日	昭和 46 年 8 月 15 日新築
	特 記 事 項	
・ 目的外建物 1 は、物件 1 を敷地（概測 572 m ² ）として利用している。 ・ 目的外建物に係る敷地利用権等については「現況調査報告書」のとおり。		
2	所 在	糸満市字摩文仁 181 番地
	家 屋 番 号	なし（未登記）
	種 類	倉庫
	構 造	ブロック造陸屋根平家建
	床 面 積	概測 41 m ²
	建 築 年 月 日	昭和 40 年頃
	特 記 事 項	
・ 目的外建物 2 は、物件 1 を敷地（概測 90 m ² ）として利用している。 ・ 目的外建物に係る敷地利用権等については「現況調査報告書」のとおり。		

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「健児の塔入口」の北西方、道路距離 150m（徒歩約 2 分）	
付近の状況	糸満市の南東部、米須小学校の南東方約 1.9 km（直線距離）、平和祈念公園の西側に近接する。近隣地域は、戸建住宅を中心とした既成住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま集落地域としての環境を維持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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 自己用住宅の立地緩和区域内、糸満市風景づくり計画
画地条件	地 積：662.00 m² 形 状：ほぼ長方形 間 口：約 18.5m 奥 行：約 35.0m（最長垂線） 地 勢：ほぼ平坦 そ の 他：—	
接面道路の状況	南側 幅員約 4.2m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	物件1土地は、目的外建物の敷地として使用されている。 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 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認められない。 ・糸満市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地・目的外建物1の占有部分）

当該地域の地価水準を考慮するとともに、近くに所在する地価調査価格等を考慮して、土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 補正率 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	19,500	1.03	572	0.90	10,340,000

ア 標準画地価格 基準地「糸満（県）－3」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 22,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.4}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{115} \div & & & & 19,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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 : 1.03（方位＋3%、二方路＋2%、セットバック△2%）

* 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
 $1.01 \times 1.03 \times 1.11 \times 1.00 \div 1.15$

イ 個 別 格 差 : 方位 その他 個別格差
 $1.03 \times 1.00 \div 1.03$

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 : 建物の状況及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件1（土地・目的外建物2の占有部分）

当該地域の地価水準を考慮するとともに、近くに所在する地価調査価格等を考慮して、土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 補正率 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	19,500	1.03	90	0.90	1,627,000

ア～エは上記の通り、同一画地条件とした。

2. 評価額の判定

上記価格に、土地利用権等価格を控除し、市場修正及び競売市場の特殊性を考慮した修正等を行って評価額を下記のとおり決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	土地価格 (円) ア (A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ (B)
1-①	10,340,000	0.30	法定地上権	3,102,000
1-②	1,627,000	0.30	法定地上権	488,000
合計	11,967,000			3,590,000

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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	土地価格 (円) ア (A)	土地利用権等 価格の控除 イ (B)	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	11,967,000	-3,590,000	1.00	0.80	0.80	5,360,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

※建物2戸については、法定地上権にて考慮済み、鉄パイプ組みビニールハウスも容易に除去可能であり、減価不要と判断した。

エ 市場性修正：法定地上権付の目的外建物等が存する土地であり、市場性の減退の程度を判断した。

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。

③ 土地の定着物

本件土地上に、土地所有者が設置した鉄パイプ組みビニールハウスが存するが、市場価値（交換価値）としては特に認められないと判断した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 糸満（県）－3

所 在：糸満市字米須米須原 216 番

価 格：22,500 円/㎡（対前年変動率＋3.2%）

位 置：米須停の北西方、道路距離 80m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：432 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側幅員約 3.0m道路（農道・林道）

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 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

