

不動産競売事件の入札のルールが変わりました。

- 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, 2	15, 300, 000 12, 240, 000	一括	3, 060, 000	97, 673	0
1	3, 070, 000				
2	12, 230, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 島尻郡八重瀬町字安里石新原 |
| | 地 番 | 396 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島尻郡八重瀬町字安里 396 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 396 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.79 平方メートル
2 階 40.99 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 8月10日

那霸地方裁判所

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 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登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 島尻郡八重瀬町字安里石新原 |
| | 地 番 | 396番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島尻郡八重瀬町字安里 396番地8 |
| | 家屋 番号 | 396番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.79平方メートル
2階 40.99平方メートル |



令和 8年(ケ)第 32号
令和 8年 4月22日受理
令和 8年 5月 20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 | 島尻郡八重瀬町字安里石新原 |
| | 地 番 | 396番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島尻郡八重瀬町字安里 396番地8 |
| | 家屋 番号 | 396番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.79平方メートル
2階 40.99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」		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ （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	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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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（空家） 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

(関係人の陳述等用)

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	本件建物は、私が居宅（空家）として占有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

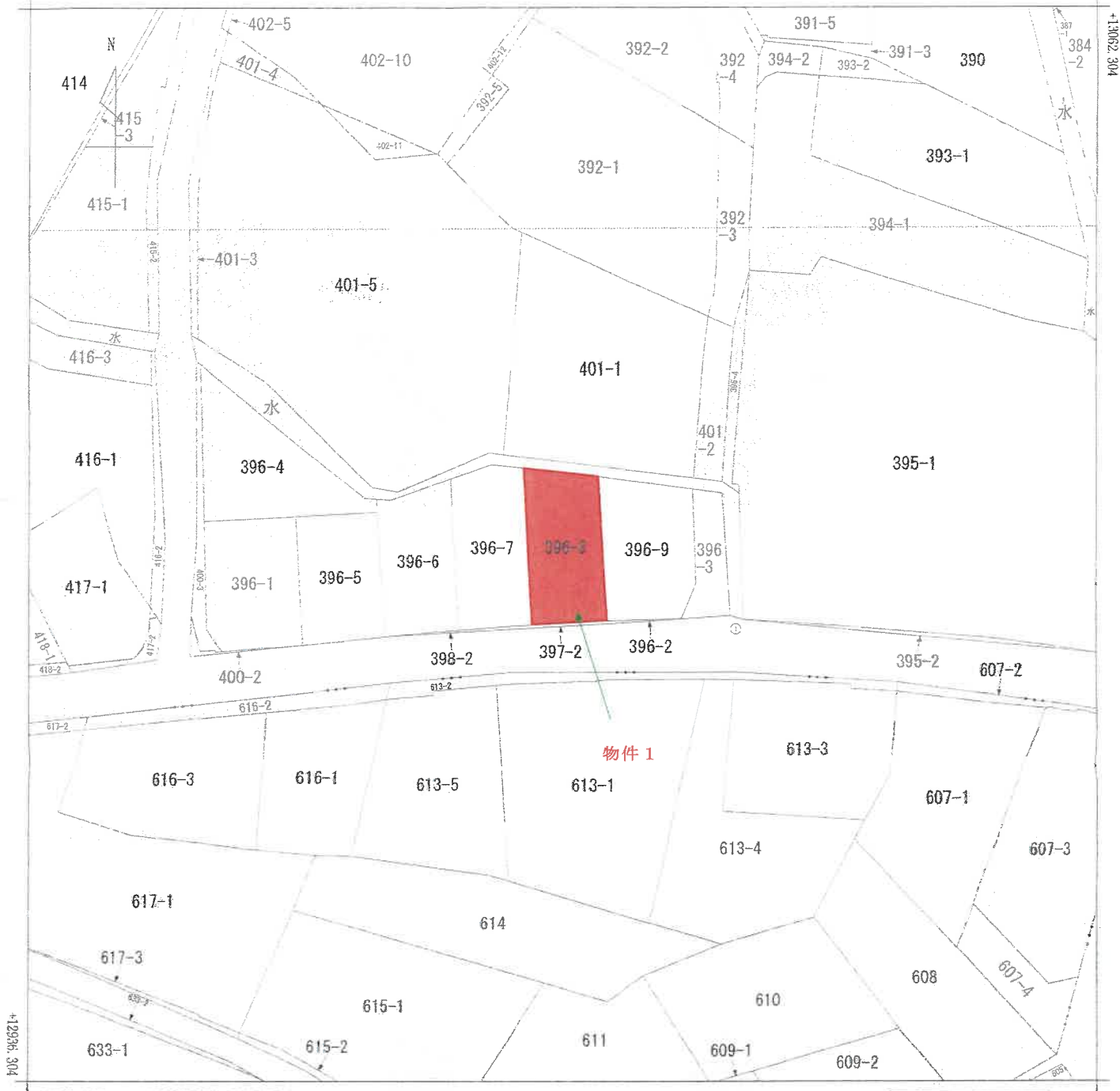
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 4 月 2 7 日 15 : 40 - 16 : 00	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
8 年 5 月 1 日 10 : 00 - 10 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
8 年 5 月 1 8 日 14 : 00 - 14 : 40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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

(座標値種別：図上測定)

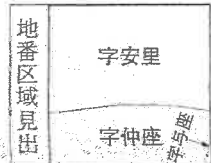
+22996.253

+13062.304



+22871.253

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	島尻郡八重瀬町字安里石新原				地番	396番8			
出力尺	1/500	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方法律局管轄)

令和8年2月27日

東京法律局

地図整理番号：M98000

(1/1)

(5. 教目)

A 3 版から A 4 版へ縮小

登記年月日：令和3年7月5日

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。
(那覇地方裁判所管轄)
令和3年2月27日 東京法務局

(6枚目)

地図整理番号：M97999

A3版からA4版へ縮小

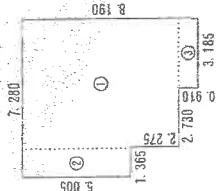
各階平面図

建物平面図

家屋番号 396番8

建物の所在 島尻郡八重瀬町字安里396番地8

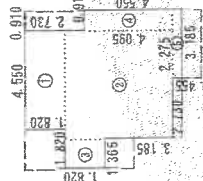
1階



求積表

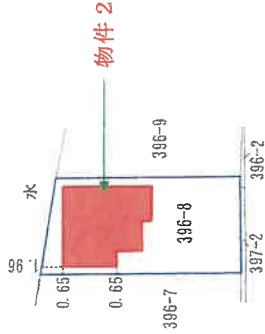
①	7.280 × 5.915	=	43.061200
②	5.005 × 1.365	=	6.831825
③	3.185 × 0.910	=	2.898350
合計			52.791375
床面積			52.79m

2階



求積表

①	4.550 × 1.820	=	8.281000
②	5.005 × 1.365	=	6.831825
③	3.185 × 0.910	=	2.898350
④	4.095 × 0.455	=	1.864125
⑤	3.185 × 0.455	=	1.449175
合計			40.990950
床面積			40.99m



作成者 土地調査士 藤田

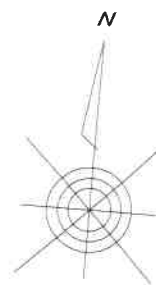
縮尺 1/250 (令和3年7月1日現在)

申請人

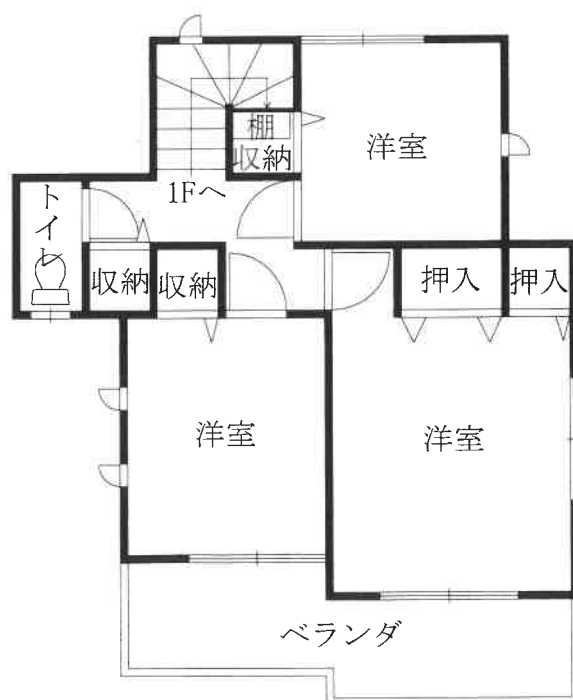
印

縮尺 1/500

間取図



1 階平面図



2 階平面図



1



2

1階部分



3



4



5



6



7



8



9

2階部分



10

(2. 枚目)

副本

令和 8 年 (ケ) 第 32 号

令和 8 年 5 月 18 日 現地調査

令和 8 年 5 月 22 日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松永 力也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 3,070,000 円
物件 2（建物）	金 12,230,000 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 の土地の内訳価格は物件 2 建物のための敷地利用権価格を一部控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷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も、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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	島尻郡八重瀬町字安里石新原 3 9 6 番 8 宅地 1 5 2 . 8 5 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	島尻郡八重瀬町字安里 3 9 6 番地 8 3 9 6 番 8 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 2 . 7 9 m ² 2 階 4 0 . 9 9 m ²	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1	① 土地の数量は、的確に把握できないが、「公図写し」と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
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)	「安里」バス停の南西方約 420m（徒歩約 6 分）。 (後添位置図参照)	
付近の状況	具志頭小学校の南西方約 1.4 k m（直線距離）に位置し、付近は中規模一般住宅や農家住宅のほか畑等も介在し、小規模分譲住宅も多く見られる住宅地域である。尚、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の 規制等 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分	都市計画区域外
	用途地域	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他	—
画地条件	規模	152.85 m ²
	形状	ほぼ長方形（後添付公図写参照）
	間口	約 7.8m
	奥行	約 16.8～18.3m
	地勢等	宅盤は路面とほぼ等高に接面する平坦地。
接面道路の状況	南側幅員約 7.0m舗装町道（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし（プロパンガス）
	下水道	なし
特記事項	・現地調査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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。 ・その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	

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 年数等	建築年月日（登記簿記載） 令和3年6月10日 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約35年 増改築等の履歴 なし
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：石膏ボード等 内 壁：合板クロス貼等 床 ：フロア合板、畳敷等 天 井：天井ボード、プリント合板等 設 備：電気設備、上水道、プロパンガス
床面積（現況）	・「第3 目的物件」特記事項記載のとおり
現況用途等	用 途：居宅 間取り：4LDK 後添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：概ね普通 施工状態：概ね普通 ※ 詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
保守管理の状態	概ね普通。（但し経年相当の汚損等のほか内壁に凹みやこぶし大の穴が有るほか、内部扉のガラス破損等も確認される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。尚、無権原で利用している旧里道部分については評価に含めない。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	36,100	1.03	152.85	0.9	5,115,000

ア 標準画地価格（基準地価格等からの規準）

地価調査：「八重瀬(県)－2」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 35,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{105.6}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{100} & = & 36,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：基準地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：方位（南） 1.03

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交接条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：方位(南) 1.03

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率：建物の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、標準的な建築費を考慮のうえ比準して求め、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減価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	180,000	93.78	0.83	14,011,000

ウ 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、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。

$$\text{物件 2 : } \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.875 \times 0.95 = 0.83$$

項 目	物件区分 物件 2
n：経過年数	5 年
o：残存耐用年数	35 年
N：経済的全耐用年数	40 年
q：観察減価法による補正率	-5%

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、更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	敷地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ＝ア×イ
1	5,115,000	0.25	法定地上権	1,279,000

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 25%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) (1①オ.1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減価 補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,115,000	-1,279,000	1.00	1.00	0.80	3,070,000
2	14,011,000	+1,279,000	1.00	1.00	0.80	12,230,000
一括価格（合計）						15,300,000

ウ 占有減価補正率：なし

エ 市場性修正率：なし

オ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6 参考価格資料

○ 地価調査価格 八重瀬（県） － 2

所 在：島尻郡八重瀬町字具志頭伊良部須原 374 番

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

価 格：35,200 円/㎡（対前年変動率+6.7%）

地 積：3 3 6 ㎡

地 域 の 概 要：農家及び一般住宅が混在する地域

接 面 街 路：南側幅員 4 m 町道に接面。

供給処理施設：水道完備。

位 置：具志頭売店前停 270m。

用 途 指 定 等：都市計画区域外

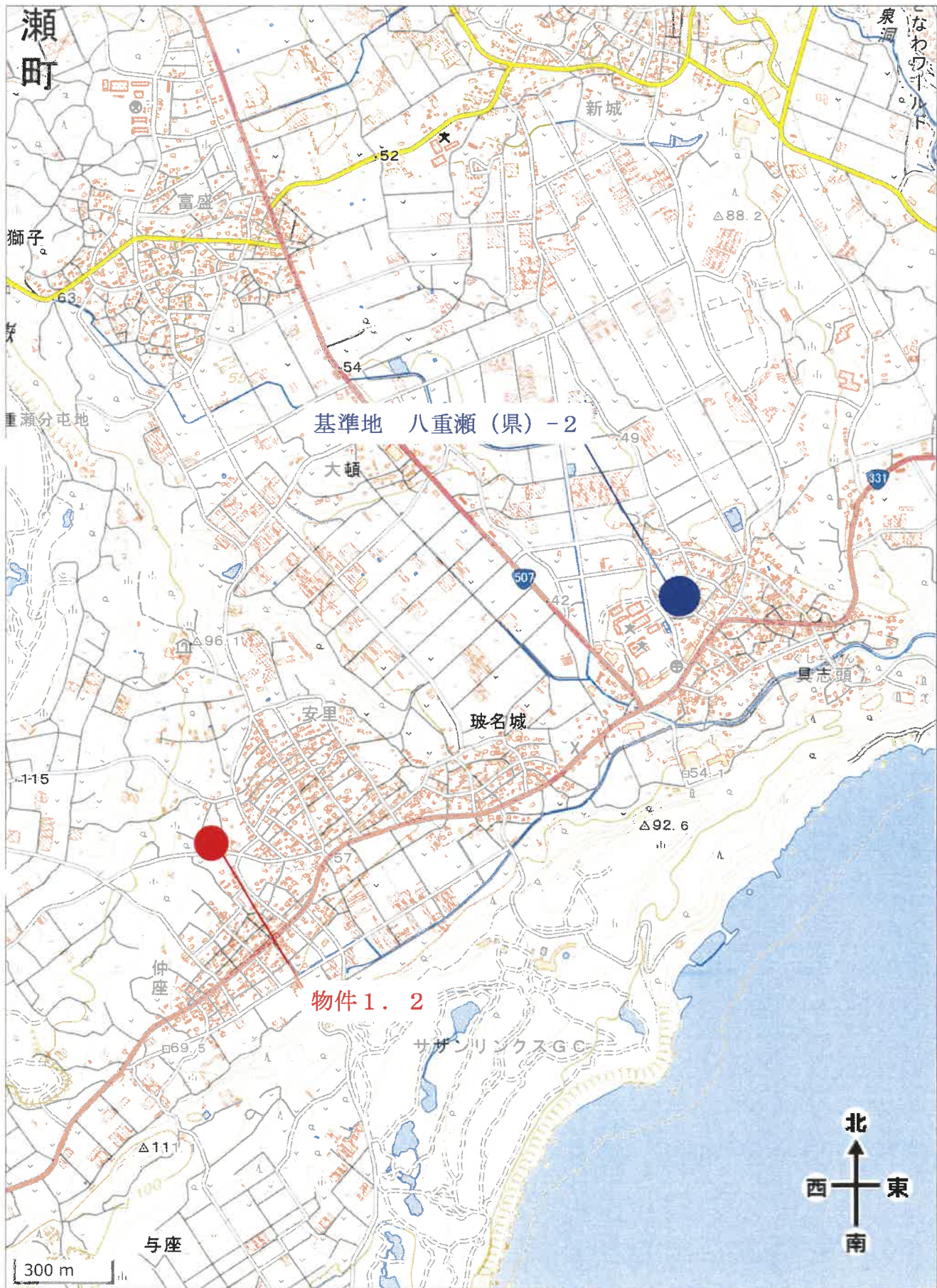
第7 附属資料

- 1 所在位置図
- 2 公図（写）等
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 間取図
- 5 現況写真

（B I T 用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より