

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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。

※（入札書等の請求及び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 7年 7月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 7年 7月30日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 8月13日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 9月 3日 午前 9時45分 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 7年 7月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 570, 000 6, 056, 000	一括	1, 514, 000	27, 031	0
1	780, 000				
2	6, 790, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 国頭郡国頭村字宇良前田原 |
| | 地 番 | 484番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 310.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡国頭村字宇良 484番地6 |
| | 家屋 番号 | 484番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.35平方メートル
2階 68.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 金城 邦 英

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

【物件番号1】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 国頭郡国頭村字宇良前田原
 地 番 484 番 6
 地 目 宅地
 地 積 310.96 平方メートル

- 2 所 在 国頭郡国頭村字宇良 484 番地 6
 家屋 番号 484 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 66.35 平方メートル
 2 階 68.00 平方メートル

令和 6 年(ケ)第 3 2 号
令和 6 年 1 2 月 2 0 日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. - 5

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部

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 | 国頭郡国頭村字字良前田原 |
| | 地 番 | 4.8 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 0 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡国頭村字字良 4 8 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 8 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 3 5 平方メートル
2階 6 8 . 0 0 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) ☐ 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、東側及び北側で国頭村管理の舗装道路に、南西側で村道に接する (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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1は、物件2の敷地として利用しており、物件2の敷地は物件1のみです。隣地の間で境界に関する紛争はありません。 2 物件2の建物は、私が妻と共に居宅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。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 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
6年12月26日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年2月4日 11:50-12:10	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者から聴取（口頭）、写真撮影（外観）
7年2月10日 14:00-14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

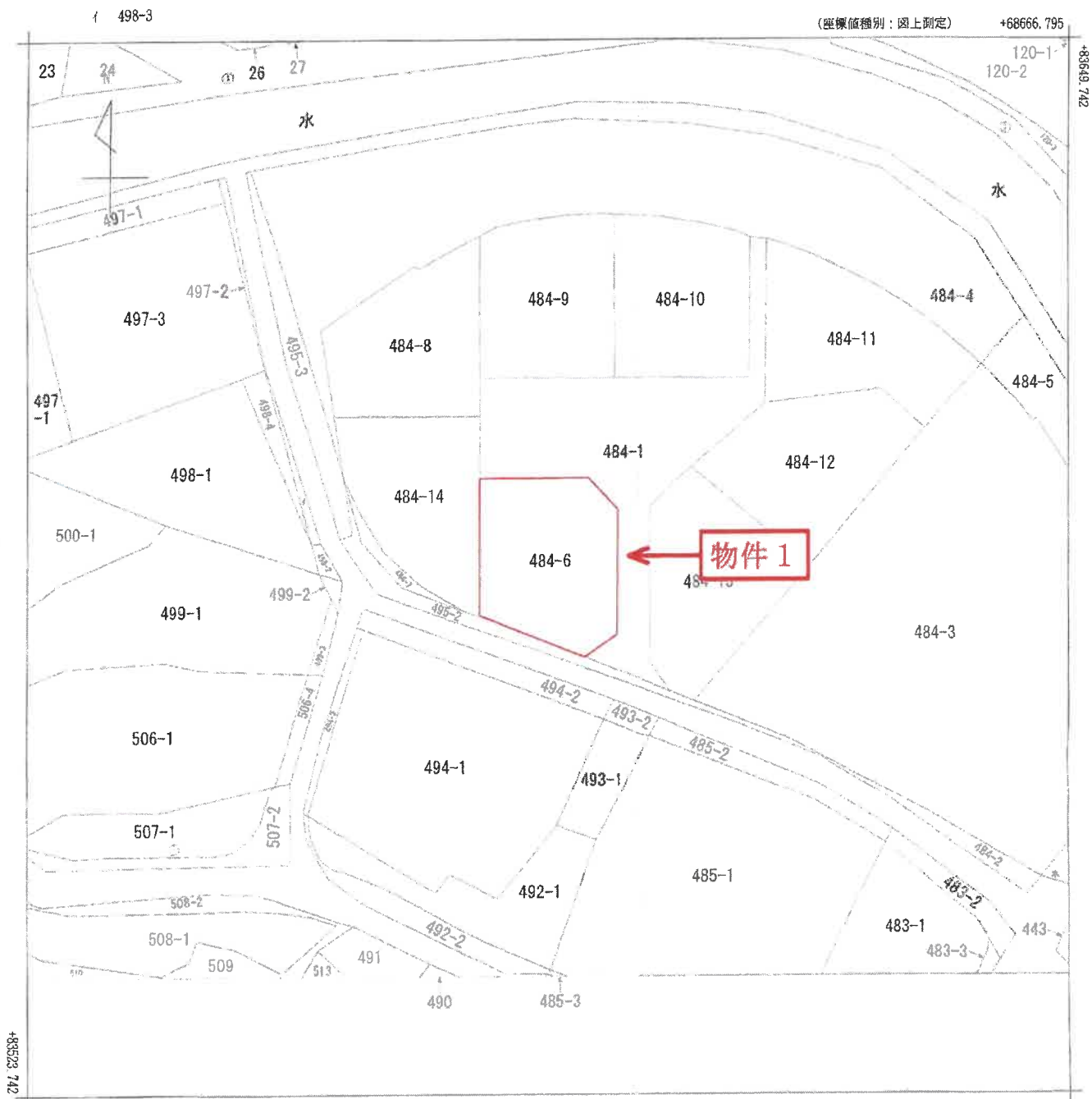
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
字宇良

請求部	所 在				国頭郡国頭村字宇良前田原		地 番	484番6			
出力縮尺	1/500		精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年9月				備付年月日(原図)	昭和53年4月24日			補記事項		

A 3 を A 4 に縮小

公図(写)

登記年月日：平成12年11月17日

H/2.11.17 270202

各階平面図

家屋番号

434番6

建物の所在

国頭郡国頭村字良484番地6

建物109坪S面

各階平面図

B²32-4

1階

①	8.30	×	7.36	=	61.0880
②	0.94	×	1.92	=	1.8048
③	0.94	×	3.68	=	3.4592
計					66.3520

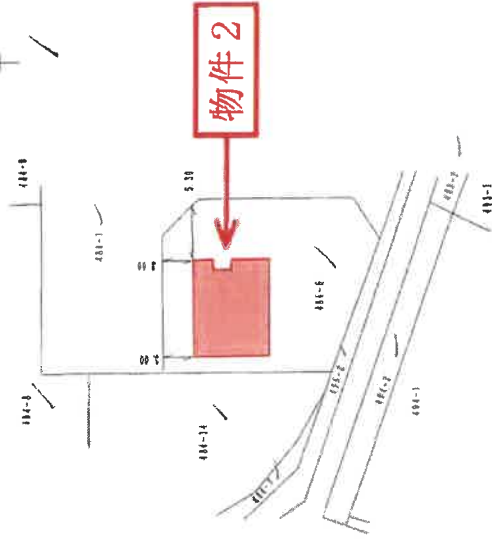
床面積 66.35 ㎡

2階

床面積

④	9.24	×	7.36	=	68.0064
---	------	---	------	---	---------

床面積 68.00 ㎡



物件2

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

1/250

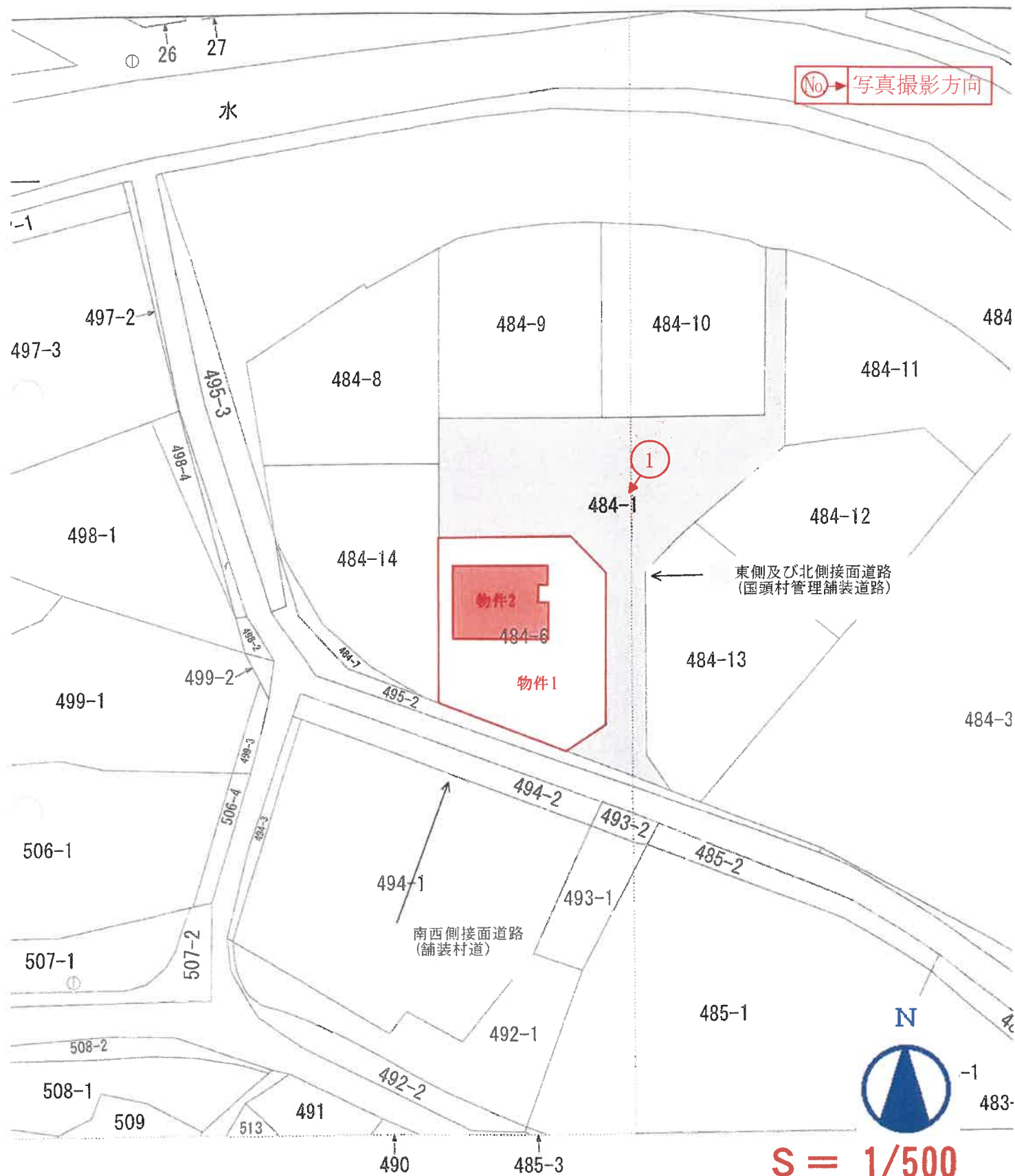
申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

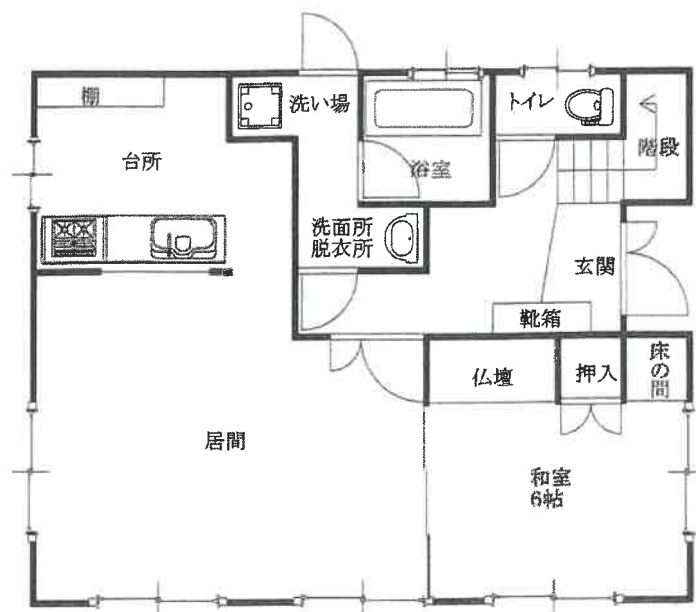
建物図面・各階平面図(写)



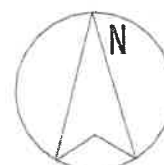
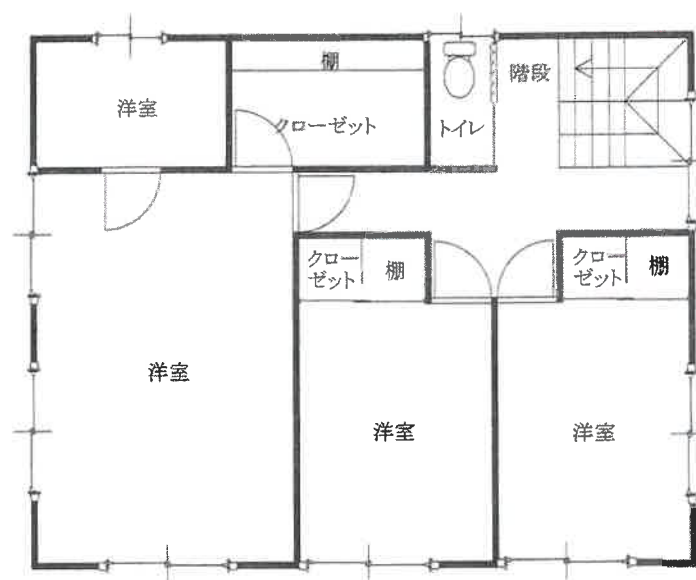
土地建物位置関係図

※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測定の結果ではない。

1階



2階



$S = 1/100$
建物間取図



1

物件2の室内(1階)



2

物件2の室内(1階)



3

物件2の室内(2階)



4

物件2の室内(2階)



5

同上



6

副本

令和6年 (ケ) 第32号

令和7年 2月10日現地調査

令和7年 2月28日評価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 780,000 円
物件2 (建物)	金 6,790,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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土地の内訳価格は物件2建物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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡国頭村字宇良前田原 4 8 4 番 6 宅地 3 1 0 . 9 6 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	国頭郡国頭村字宇良 4 8 4 番地 6 4 8 4 番 6 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 6 6 . 3 5 m ² 2 階 6 8 . 0 0 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地に利用されている。 ・数量については、法務局備え付けの地図、国頭村役場発行の航空写真等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た。 ・物件 1 には、外構設備として、鉄筋コンクリート造擁壁、植栽等がある。これらは主物である土地の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、土地に定着・符合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。		
2	・数量については、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床面積を採用した。		
住居表示		「未実施」	

第4 目的物件の位置・環境等

①目的土地

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「宇良」の南東方約300m	
付近の状況	当該地域は国頭村南西側、東シナ海海岸沿いの宇良川下流域に形成された既成住宅地域である。周辺は国道58号背後で戸建住宅のほか空地等が混在する。地縁的選好性の強い地域で、所有権異動は相続・贈与等が支配的であり、一般の不動産取引は少ない。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・辺土名小学校・・・・・・・・約1,500m ・国頭スーパー・・・・・・・・約1,800m ・国頭郵便局・・・・・・・・約1,800m ・国頭村役場・・・・・・・・約1,500m 昨今の景気動向の下、地域環境が大きく変化する要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	都市計画区域外 － － － － －
画地条件	地積：310.96㎡ 形状：ほぼ台形 間口：約15m 奥行：約17m 地勢：ほぼ平坦 その他：下記東側及び北側は道路とほぼ等高、南西側は道路より約0m～0.4m高く接面する準三方路地。	
接面道路の状況	東側：幅員約4m道路(国頭村管理：アスファルト舗装：歩道なし) 北側：幅員約12m道路(国頭村管理：アスファルト舗装：歩道なし) 南西側：幅員約5m村道(宇良線：アスファルト舗装：歩道なし)	
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。 利用内容の詳細及び建物の配置については「現況調査報告書」並びに添付「土地建物位置関係図」記載のとおり。	

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス 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かった。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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12年11月3日(新築) 経過年数 約24.0年 経済的残存耐用年数 約16.0年
仕様	構造：軽量鉄骨造スレート葺2階建 屋根：スレート板 外壁：サイディングボード 内壁：合板下地クロス貼り、タイル等 床：フローリング、タイル等 天井：ボード下地クロス貼り、フレキシブルボード等 設備：電気設備、給排水設備等 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 間取り：添付「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	物件2は、築後約24年を経過したファミリー層対象の中古の戸建住宅で、建築当時としては標準的な建物設計となっている。維持管理の程度は普通程度。外観において窓枠等に錆腐食等が見受けられ、内覧においては使用資材に経年相応の疲弊が認められる。雨漏り・シロアリ浸食等は見受けられなかった。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	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)

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	4,040	1.03	310.96	1.00	1,294,000

ア 標準画地価格 基準地「国頭(県)－2」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時 点 修} & & \text{標準化補} & & \text{地 域 格} & & \text{標準画地価格} \\ & & \text{正} & & \text{正} & & \text{差} & & \\ & & 100.7 & & 100 & & 100 & & \\ 18,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{105.0} & \times & \frac{\quad}{432.0} & \div & 4,040 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$(\text{年 } 1.1\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 8 \text{ ヲ月} \div 0.7\%$$

*標準化補正：方位（南・東）＋3.0、角地＋2.0

*地域格差：交通・接近条件 環境条件

$$1.20 \times 3.60 \div 4.32$$

イ 個 別 格 差：以下のとおり査定する。

項目	個別格差の内容	格差率
方位(東・北・南西)	日照・通風等の居住の快適性に優る	1.01
準三方路	多方向出入りによる利便性の向上、避難経路の確保、建物の配置・設計上の多様性等利用効率が優る程度を考量	1.02
相乗積		1.03

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建付減価の必要はないと判断した。

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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	198,000	1.00	134.35	0.307	8,167,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{躯体部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.190$$

b. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{仕上部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.067$$

c. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{設備部分}}{100} \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.000$$

d. 合計

$$\frac{\text{残価率}}{100} + \frac{\text{躯体}}{100} + \frac{\text{仕上}}{100} + \frac{\text{設備}}{100} = 0.307$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\frac{\text{経年現価率}}{100} \times \left(1.0 - \frac{\text{観察減価率}}{100} \right) = 0.307$$

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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	1, 294, 000	0.25 法定地上権	324, 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、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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	1, 294, 000	- 324, 000		1.00	0.80	780, 000
2	8, 167, 000	+ 324, 000		1.00	0.80	6, 790, 000
一括価格 (合計)						7, 570, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に修正の必要がない。

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：国頭(県)－2

所 在：国頭村字辺土名西平207番

価 格：18,200円/㎡(対前年変動率1.1%)

位 置：「辺土名」停の北方、道路距離240m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：180㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側幅員約4.4m村道、東側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が見受けられる既成住宅地域

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

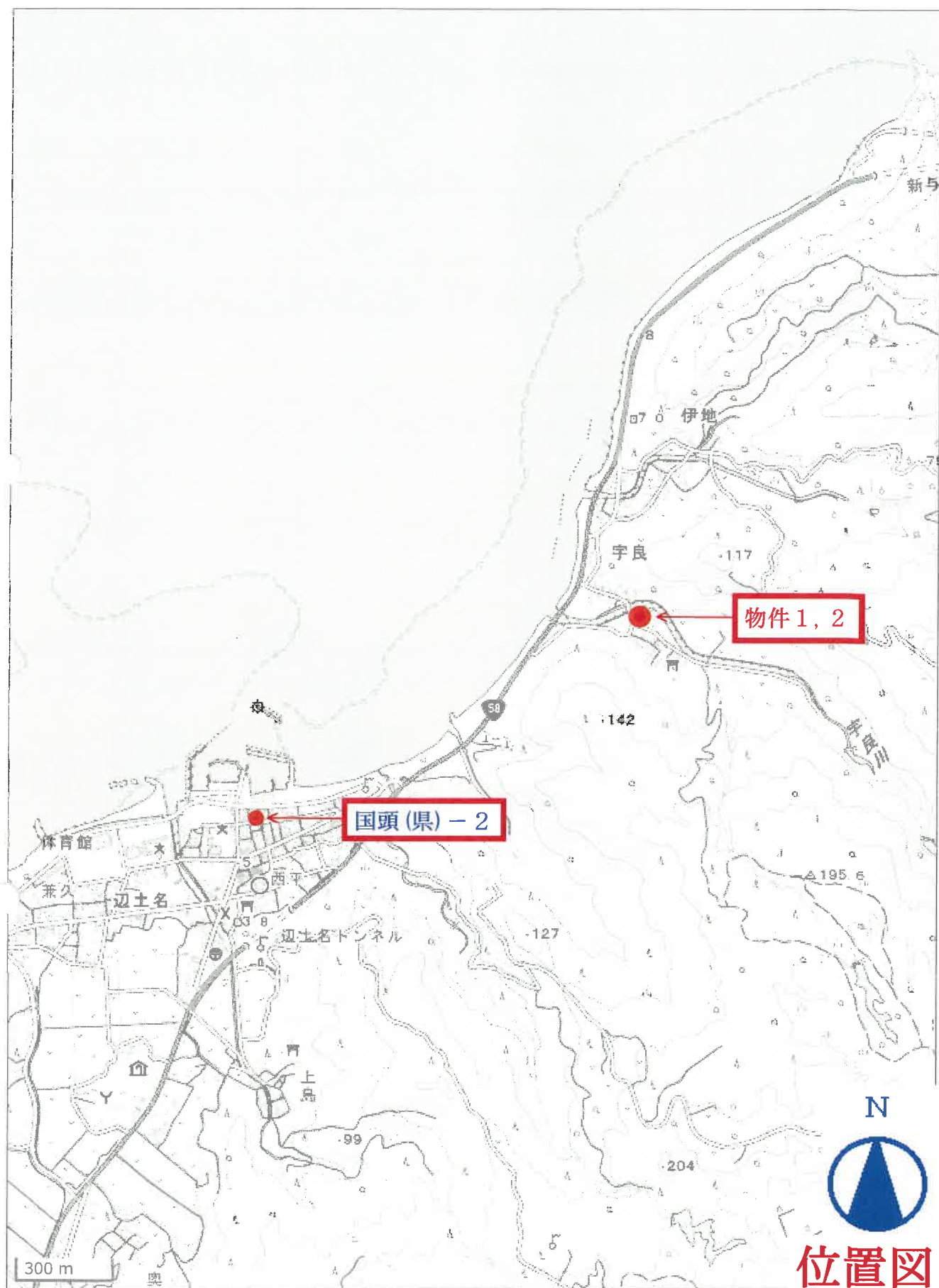
4 建物図面・各階平面図(写)

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



国土地理院発行「地理院地図」より