

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）

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 7年 7月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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	7,700,000 6,160,000	一括	1,540,000	17,634	0
1	5,020,000				
2	2,680,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 沖縄市園田二丁目
地 番 1101番13
地 目 宅地
地 積 156.70平方メートル
- 2 所 在 沖縄市園田二丁目1101番地13
家屋 番号 1101番13
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造セメント瓦ぶき平家建
床 面 積 48.94平方メートル
(現況)
床 面 積 約53.94平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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、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 沖縄市園田二丁目
地 番 1101番13
地 目 宅地
地 積 156.70平方メートル
- 2 所 在 沖縄市園田二丁目1101番地13
家屋 番号 1101番13
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造セメント瓦ぶき平家建
床 面 積 48.94平方メートル
(現況)
床 面 積 約53.94平方メートル



令和 6 年(ケ)第 39 号
令和 6 年 11 月 29 日受理
令和 年 月 日提出
7. 2. 25

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
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 沖縄市園田二丁目
地 番 1101番13
地 目 宅地
地 積 156.70平方メートル
- 2 所 在 沖縄市園田二丁目1101番地13
家屋 番号 1101番13
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造セメント瓦ぶき平家建
床 面 積 48.94平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	沖縄市園田二丁目1番34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	☒ 本物件の北側で接する道路は、建築基準法42条2項道路（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：約53.94㎡（約5㎡増築）		
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（空き家） 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	☒ 附属工作物（庇） 別紙土地建物位置関係図記載のとおり		
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 (債務者兼所有者の母)	1 本件建物は、息子A夫婦と子らが居宅として使用していましたが事情があつて約3年前から空き家になっています。Aもいつ戻ってくるか分かりません。 室内には、空き家になる前の家族の荷物等が残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
本件建物は、北側道路から約1.2m傾斜した低い位置に建っている。
本件建物は、長期間空き家であるため室内は家財道具類が散乱しており、建物周辺も雑草が繁茂した状態である。
- 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5日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
6年12月13日 11:00-11:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観)
6年12月19日 14:00-15:20	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (外観)
7年2月19日 14:30-15:30	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 : - :		

(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。

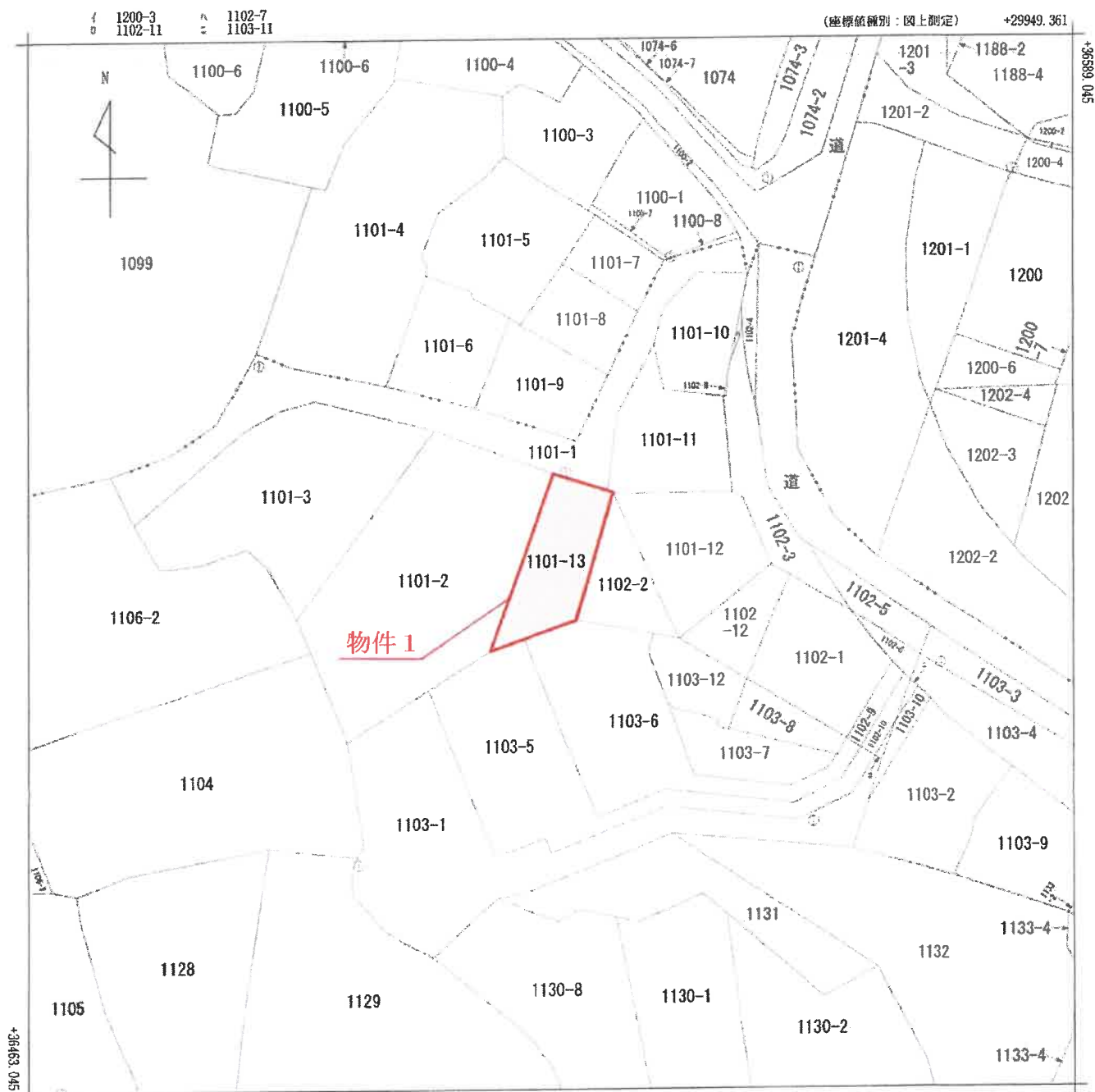
☒ 令和 6年12月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させたところ、更に建物内への入口が施錠されていたため建物内に立ち入ることができなかった。

☒ 令和 7年 2月19日
建物内への入口は施錠されていたので、技術者に解錠作業をさせていたところ、債務者兼所有者の母が訪ねてきたため、同人の所持する鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。なお、目的物件は空き家であることが明らかであったため立会人は同行しなかった。

☐

(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]



(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。



請 求 部 分	所 在 沖縄市園田二丁目					地 番	1101番13			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

A 3 → A 4 に縮小

[建物図面・各階平面図]

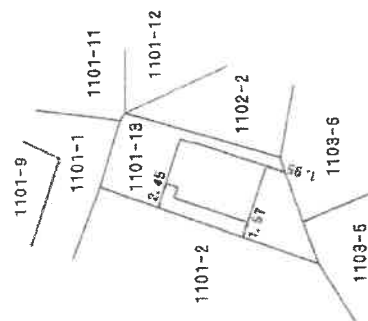
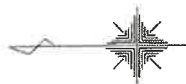
物件 2

圖面平面階各

面
图
物
建

房屋番号 1101番13 ✓

建物の所在
津島市園田二丁目1101番地13



1.50	1.10	4.50	0.10
25	1.10	4.50	0.10

求 積 表

①	5.70×7.60	$=$	43.3200
②	4.60×7.125	$=$	6.6250
合 計			48.9450

床面積 48.94 m²

作者

平成 31 年 3 月 5 日(作製)

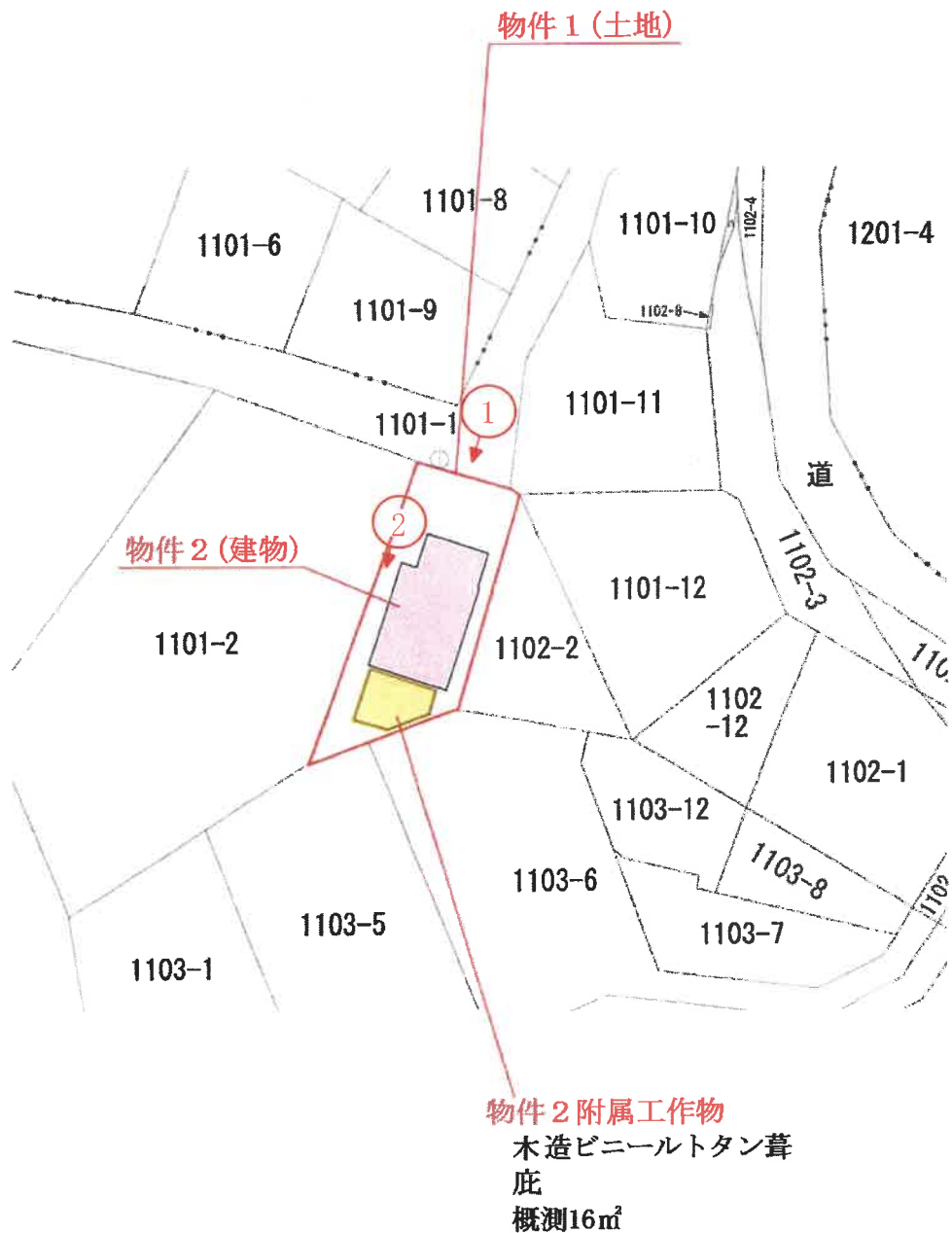
縮尺 $\frac{1}{250}$

人請甲

縮尺 $\frac{1}{500}$

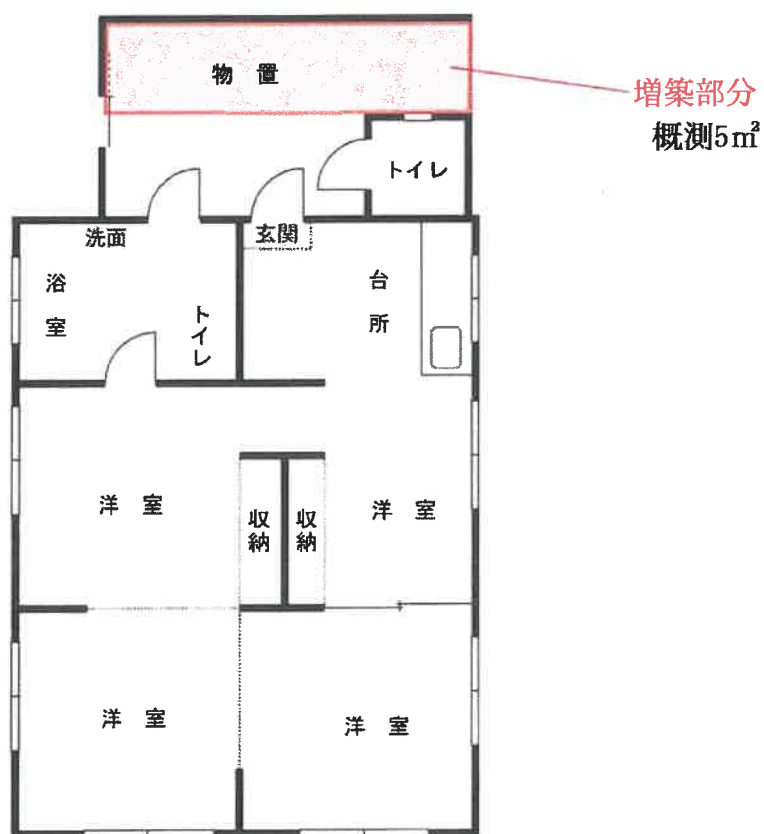
[土地建物位置関係図]

No. 写真撮影方向



[建物間取図]

物件 2





1

物件1

本物件の状況



2

底(附属工作物)



3

物件2の室内



4

物件2の室内



5

同上



6

物件2の室内



7

同上



8

副 本

令和 6 年（ケ）第 39 号
令和 7 年 2 月 19 日現地調査
令和 7 年 2 月 25 日評 価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
・ 伴 清 敬 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,020,000 円
物件 2 (建物)	金 2,680,000 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 番 地 目 地 積	沖縄市園田二丁目 1101 番 13 宅地 156.70 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	沖縄市園田二丁目 1101 番地 13 1101 番 13 居宅 コンクリートブロック造セメント瓦ぶき平家建 48.94 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	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。		
2	・未登記の増築あり。 ・附属工作物（庇）あり。		
住居表示		「沖縄市園田 2-1-34」	

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 「中の町」の南方、道路距離 500m（徒歩約 6 分） 「沖縄こどもの国(コミュニティバス)」の北西方、道路距離 450m(徒歩約 6 分) (別添位置図参照)	
付近の状況	沖縄市の南部、沖縄こどもの国の北西方約 400m（直線距離）に位置する。物件 1 の近隣地域は、起伏のある地勢に戸建住宅等が建ち並ぶ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 第一種低層住居専用地域 / 第 1 種住居地域 50% / 60% 100% / 200% なし 沖縄市景観計画
画 地 条 件	地 積 : 156.70 m ² 形 状 : ほぼ台形 間 口 : 約 6.5m 奥 行 : 約 19m 地 勢 : 画地内に高低差あり そ の 他 : 周囲の土地より低い窪地であり、建物が存する部分は前面道路より約 1.2m低い。	
接面道路の状況	北側 幅員約 3～4m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、物件 2 建物の敷地として利用されている。 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 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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。	

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) 昭和41年11月25日(新築) 経過年数 約58年 経済的残存耐用年数 ー
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、ペイント仕上げほか 床：フローリング、コンクリートほか 天 井：化粧ボード、ペイント仕上げほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか その他：なし
床面積(現況)	未登記の増築(概測5㎡)があり、現況床面積は合計53.94㎡となっている。
現況用途等	現況用途：居宅(4K+物置) 間 取 り：(後添「建物間取図」参照)
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通(増築部分はやや劣る)
保守管理の状態	長期にわたって空家の状態であり、一部にクロスの剥がれ、床板のたわみが見られるなど、保守管理の状態は「劣る」と判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・未登記増築部分付近は、簡易な造りの構造となっている(木・鉄パイプ造トタン葺)。 ・附属工作物(木造ビニールトタン葺、庇、概測16㎡)あり。 ・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否定できない。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。

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	75,700	0.84	156.70	0.90	8,968,000

ア 標準画地価格 公示地「沖縄ー2」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.7}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{111} \div 75,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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 : 1.01 (方位+1%)

*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
1.03 × 1.00 × 1.08 × 1.00 ÷ 1.11

イ 個 別 格 差 : 地勢 方位 形状 その他 個別格差
0.86 × 1.00 × 0.98 × 1.00 ÷ 0.84

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、建物の価額を求めた。なお附属工作物については、簡易なつくりのものであることから、建物本体価格に含めて査定するものとした。

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) ア×イ×ウ≒(B)
2	154,000	53.94	0.080	665,000

標準的単価 補正率 再調達原価

ア 再調達原価： $162,000 \text{ 円/㎡} \times 0.95 \div 154,000 \text{ 円/㎡}$

※建物の品等を考慮して補正した。

イ 現況延床面積：現況概測床面積を採用。

ウ 現 価 率：物件 2 は新築後 58 年経過しており、概ね経済的耐用年数に達しているものと判断した。そこで保守管理の状況を考慮のうえで現価率を 8% と判断した。

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	8,968,000	0.30	法定地上権	2,690,000

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	8,968,000	-2,690,000		1.00	0.80	5,020,000
2	665,000	+2,690,000	1.00	1.00	0.80	2,680,000
一括価格(合計)						7,700,000

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

地価公示価格 沖縄一2

所 在：沖縄市胡屋4丁目906番2「胡屋4-21-20」

価 格：81,800 円/㎡（対前年変動率+3.2%）

位 置：中の町停の南東方、道路距離600m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：204 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約5.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 1 中専（建蔽率60%、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

位置図

物件 1, 2

公示地
沖縄 - 2

沖縄市役所「沖縄市地形図」

$$S = \frac{1}{10,000}$$