

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月14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 7年 6月 4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 7年 4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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	510,000 408,000		102,000	3,702	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 沖縄市照屋一丁目41番地

家屋 番号 41番の7

種 類 居宅兼店舗

構 造 木造かわら・トタンぶき2階建

床 面 積 1階 36.36平方メートル
2階 24.79平方メートル

(現況)

種 類 店舗

床 面 積 1階 概則39.00平方メートル
2階 概則39.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番41番、地積1294.54平方メートルの一部約50平方メートル、所有者A及びB）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。
(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 沖縄市照屋一丁目41番地

家屋 番号 41番の7

種 類 居宅兼店舖

構造 木造かわら・トタンぶき 2階建

床面積 1階 36.36平方メートル
2階 24.79平方メートル

(現況)

種 類 店舖

床 面 積 1階 概則39.00平方メートル
 2階 概則39.00平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 1 号
令和 6 年 3 月 2 5 日受理
令和 6 年 6 月 1 0 日提出

現況調査報告書

(物件 1)



那覇地方裁判所沖縄支部
執行官 新田 浩 史

(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 4 1 番地

家屋 番号 4 1 番の 7

種 類 居宅兼店舗

構 造 木造かわら・トタンぶき 2 階建

床 面 積 1 階 3 6 . 3 6 平方メートル
2 階 2 4 . 7 9 平方メートル~~2 所 在 沖縄市照屋一丁目 4 1 番地~~~~家屋 番号 4 1 番の 1 9~~~~種 類 店舗兼居宅~~~~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 3 1 . 9 6 平方メートル
2 階 3 2 . 3 3 平方メートル~~

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	沖縄市照屋一丁目1番9号
建 物	物件 1
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：店舗 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 概測39平方メートル 2階 概測39平方メートル
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 店舗 として使用している ☐ 「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。 ☒ 1階の天井部分が落下し始めており、雨漏りも見受けられる。 2階へ上るにも、階段が朽ち始めて危険を伴う状況である。
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 / 関係)		
所 在	沖縄市照屋一丁目	
地 番	4 1 番	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 2 9 4 . 5 4 m ² (☐ 全部 ☒ 概測 50 m ²)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A ・ B)	
その他の事項		
☒ 関係人(☒ 建物所有者 ☒ A (土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	昭和28年12月29日	
最 初 の 契 約 日	昭和62年 2月27日	
契 約 等 期 間	昭和62年 2月27日から ☒ 平成 3年 2月26日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 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	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金6, 0 0 0円 (毎月第2木曜日限り 当月分支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	占有開始時期は、公課証明書の建築時期を採用した。 土地所有者側に承継が生じている。 借地借家法の適用があるものと思われる。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 3 月 2 7 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 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, 全戸不在
6 年 4 月 1 1 日 11 : 20 - 11 : 30	物件所在地	所有者から占有聴取
6 年 4 月 2 2 日 13:30 - 14:50 :	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談

(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]



(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。

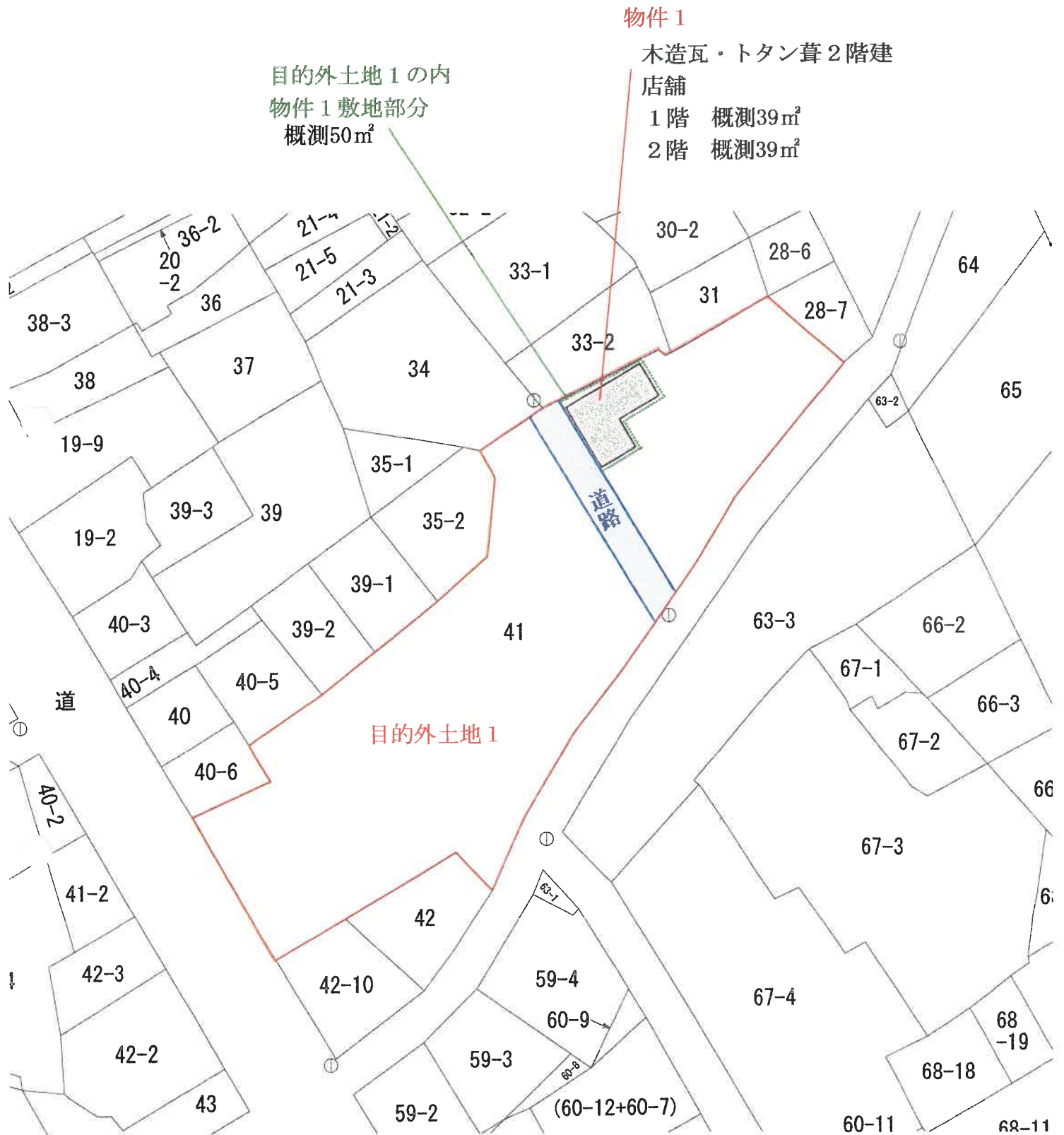
城前町
照屋1丁目
A 宮里1丁目

請求部	所在	沖縄市照屋一丁目				地番	41番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	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					備付 年月日 (原図)				補記 事項	

A 3 → A 4 に縮小

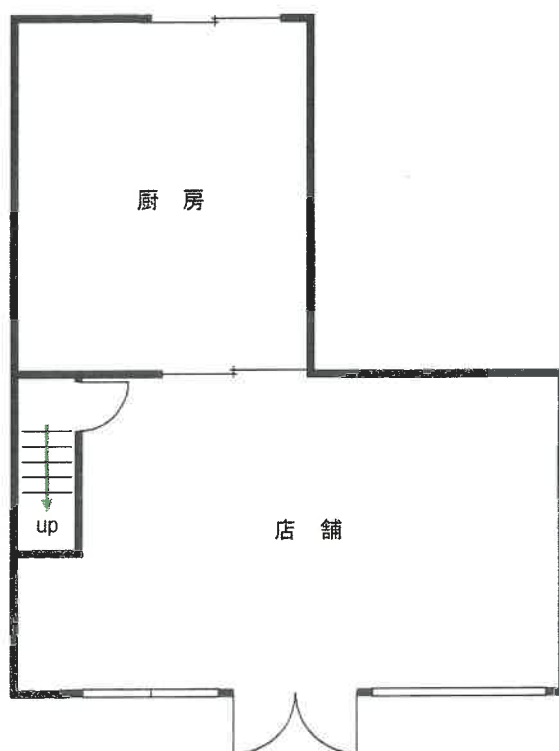
(5 枚目)

[土地建物位置関係図]



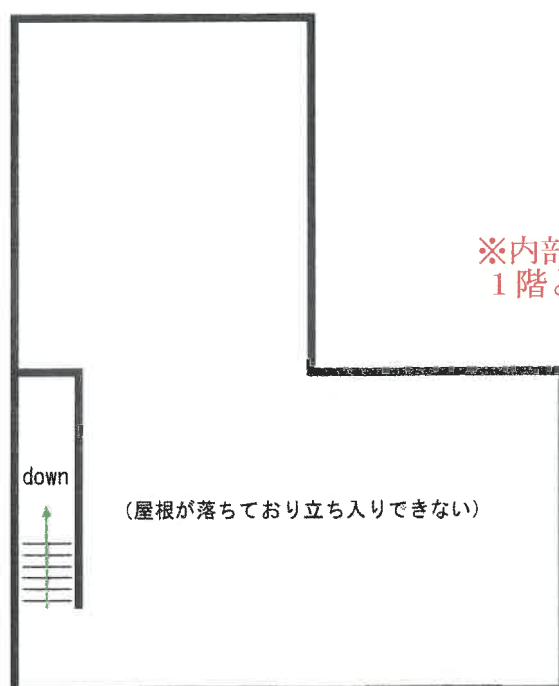
[建物間取図]

物件 1



1F

1 階現況床面積
概測39㎡



2F

2 階現況床面積
概測39㎡

※内部に立ち入りできない状態であり
1 階と同形、同面積と推定

本件建物



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部



5

同上



6

副本

令和 6 年 (又) 第 1 号

令和 6 年 4 月 22 日現地調査

令和 6 年 11 月 5 日評 価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

(物件 1)



評価人

不動産鑑定士

伴 清 敬 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1（建物）	金 510,000 円

物件1の価格は目的外土地の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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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（建物）

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	沖縄市照屋 1 丁目 41 番地 41 番の 7 居宅兼店舗 木造かわら・トタンぶき 2 階建 1 階 36.36 m ² 2 階 24.79 m ²	「特記事項」 参照
番号	特 記 事 項		
1	・登記所に建物図面が備え付けられておらず、所在地番上には多数の建物が存するところ、建物所有者の説明をもとに物件を特定した。 ・現況の床面積は、1 階概測 39 m²、2 階概測 39 m²と判定した。 ・2 階（居宅）は屋根が落ち立ち入り困難な状況となっており、その重みで 1 階（店舗）の天井も落ちかけている。		
住居表示		「照屋 1 丁目 1 番 9 号」	

2. 目的外土地

番号	所 在 等	登 記
目的外 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市照屋 1 丁目 41 番 宅地 1294.54 m ²
特 記 事 項		
・当該土地の一部が物件 1 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。		

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（目的外土地の物件1敷地部分）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「コザ停」の南東方、約70m（徒歩約1分） (別添位置図参照)	
付近の状況	沖縄州市街地のほぼ中央部、コザ十字路の南西方約50m（直線距離）に位置する。物件1の近隣地域は、小規模店舗等が密集して建ち並ぶ旧来からの商業地域である。 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 商業地域 80% 400% 防火地域 沖縄市景観計画
画地条件	地積：概測 50 m ² 形状：やや不整形 間口：約 8m 奥行：約 8.5m 地勢：ほぼ平坦地 その他：－	
接面道路の状況	南西側 幅員約 3m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	目的外土地のうち概測 50 m ² を物件1建物の敷地として利用していると判定した。 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 (接面道路の状況)	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1）

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(公課証明記載) 昭和 28 年 12 月 29 日 経過年数 約 70 年 経済的残存耐用年数 —
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：かわら・トタン葺（※現状は屋根が落ちている） 外 壁：板張り、ペイント仕上等 内 壁：プリント合板ほか 床：コンクリート、タイルほか 天 井：板張りほか 設 備：電気設備、給排水設備ほか その他：なし
床面積(現況)	現況床面積は概測 78 m ² となっている。
現況用途等	現 況 用 途：1 階店舗、2 階住宅 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
保守管理の状態	相当に老朽化が進んだ建物であり、屋根が落ち、2 階部分は立ち入り困難な状況。その重みで 1 階天井も落ちかけている。 保守管理の状態は「相当に劣る」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	・ 1 階室内にトイレなし。 ・ 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 目的外土地

目的外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)
目的外 土地	69,900	0.90	50	0.90	2,831,000

ア 標準画地価格 基準地「沖縄(県)5-1」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,000 \text{ 円/㎡} \times & \frac{103.0}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{134} \div & 69,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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 : 1.00 (格差なし)

*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
1.08 × 0.99 × 1.25 × 1.00 ÷ 1.34

イ 個 別 格 差 : 規模・形状 その他 個別格差
0.90 × 1.00 ÷ 0.90

ウ 地 積 : 概測面積。

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 1（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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷(B)
1	148,000	78	0.03	346,000

標準的単価 品等補正 再調達原価

ア 再調達原価： 156,000 円/㎡ × 0.95 ÷ 148,000 円/㎡

※建物の品等、用途を勘案したうえで補正率を判定した。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：物件 1 は新築後 70 年経過しており、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、2 階部分が使用困難な状況であることを考慮のうえで現価率を 3%と判断した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に基づき、建物価格に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)
目的外 土地	2,831,000	0.20	借地権	566,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を借地権と判定し、建物の経年や保守管理の状況等も勘案のうえでその割合を上記の通り査定して評価した。

② 評価額

物件 番号	建物の価格 (円) ア(B)	土地利用権等 価格(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	346,000	566,000		0.70	0.80	510,000

ウ 占有減価修正：不要と判定した。

エ 市 場 性 修 正：土地利用権が借地権であり、建物が相当に老朽化したものであることから市場性の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 沖縄(県)5-1

所 在：沖縄市美里1丁目332番5「美里1-6-6」

価 格：91,000 円/㎡（対前年変動率+9.1%）

位 置：「越来」バス停の北西方、道路距離80m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：156 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側幅員約18m国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域(建蔽率80%、容積率400%) 防火地域

地 域 の 概 要：国道沿いに飲食店、美容室等の小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

2 公図（写）

3 土地建物位置関係図

4 建物間取図

5 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

基準地

沖縄(県) 5-1

物件 1

N

沖縄市役所「沖縄市地形図」

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