

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 8月 5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 8月 27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 10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 10月 1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 8月 5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, 200, 000 5, 760, 000	一括	1, 440, 000	13, 904	0
1	6, 010, 000				
2	1, 190, 000				



物 件 目 録

1 所 在 国頭郡今帰仁村字湧川平野原

地 番 1149番

地 目 原野

地 積 1179平方メートル

(現況)

地 目 原野一部宅地

2 所 在 国頭郡今帰仁村字湧川 1149番地

家屋 番号 1149番

種 類 事務所

構 造 コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 36.36平方メートル

(現況)

床 面 積 約40.78平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月25日

那霸地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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】

原野部分（約674平方メートル）につき、本件所有者が占有している。

【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

- 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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 国頭郡今帰仁村字湧川平野原

地 番 1149番

地 目 原野

地 積 1179平方メートル

(現況)

地 目 原野一部宅地

2 所 在 国頭郡今帰仁村字湧川 1149番地

家屋 番号 1149番

種 類 事務所

構 造 コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 36.36平方メートル

(現況)

床 面 積 約40.78平方メートル



令和 6年(ケ)第 29 号
令和 6年11月15日受理
令和 7年 1月24日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部

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 | 国頭郡今帰仁村字湧川平野原 |
| | 地 番 | 1 1 4 9 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 1 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡今帰仁村字湧川 1 1 4 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 9 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 6 . 3 6 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	☒ 一部宅地・一部原野(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の一部は建物を所有し、その余は原野の状態で占有している。 ☐ 「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。 ☒ 本件土地の一部は、密生した雑草や灌木等のために立ち入りが困難であり、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としない。ただし、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見あたらない。		
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：概測 40.78 平方メートル(概測 4.42 m ² 増築)		
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 事務所 として占有している。 ☐ 「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	室内の天井板が剥がれている。		
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)

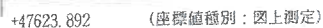
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者代表者	本件建物は、弊社が事務所として占有しており、また、本件土地上の無線用アンテナ柱、物置は購入時から存在していて、これらも含めて本件土地、本件建物を購入したとの認識です。

(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
6 年 1 1 月 5 日 13 : 10 - 13 : 20	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 1 1 月 1 4 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
6 年 1 2 月 9 日 13 : 00 - 14 : 10	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
6 年 1 2 月 1 2 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	所有者代表者から電話聴取
(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

イ 1443-2 ハ 1156-3 ホ 1157-4 ト 1248-3 リ 1261-3 № 1149-3
1443 ニ 1157-3 ヘ 1161 チ 1249-2 ス 1306-20 つづく (座標値種別：図上測定) +47873.892



地番区域見出

字湧川

字天底

A3→A4に縮小

登記年月日：令和3年9月24日

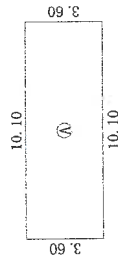
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月8日 那覇地方方法務局名護支局

登記官

(6枚目)

各階平面図

A4に縮小
物件2



求積表

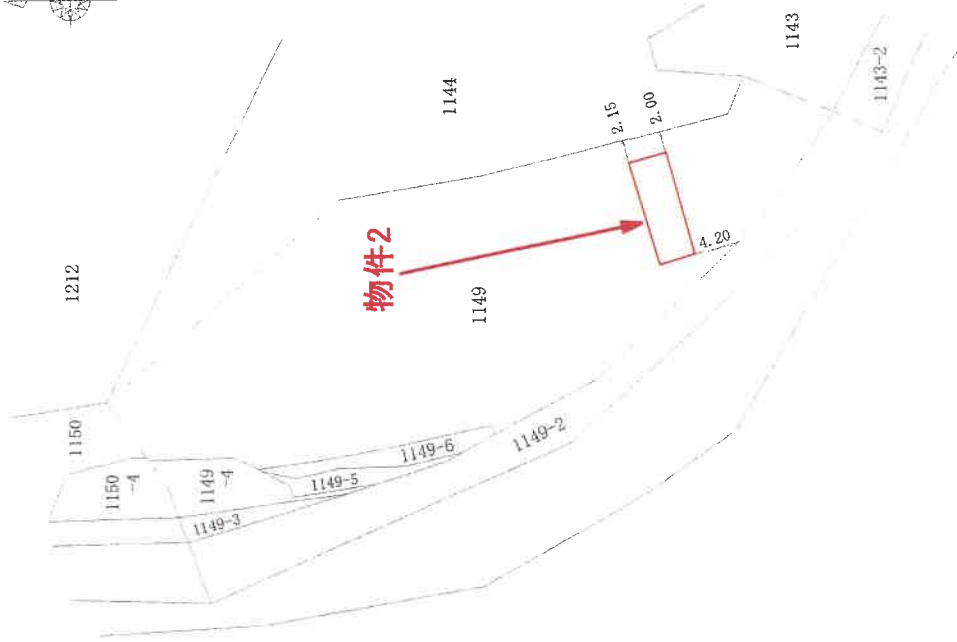
$$\textcircled{A} 10.10 \times 3.60 = 36.3600$$

床面積 36.36㎡

建物図面

家屋番号 1149番

建物の所在 国頭郡今帰仁村字湧川1149番地



作成者

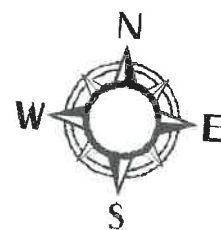
縮尺

1/250

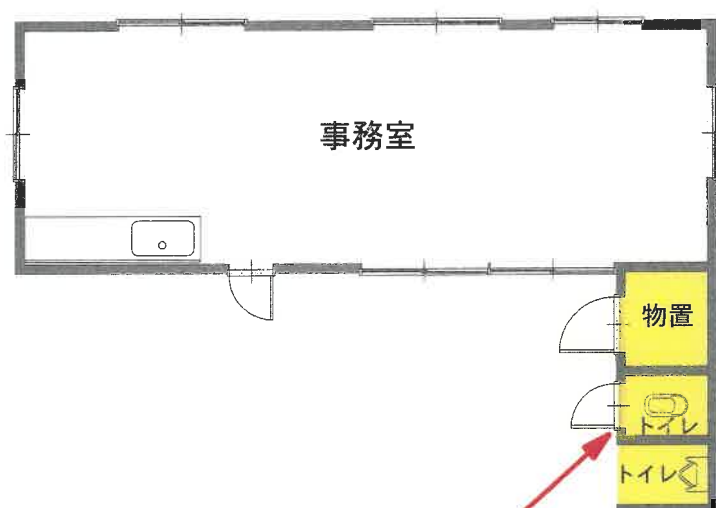
申請人

縮尺

1/500



建物間取図



増築部分(黄色)
種類:トイレ、物置
構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積:概測 4.42㎡



1



2



3



4



5



6



7



8

副本

令和 6 年 (ケ) 第 29 号
令和 6 年 12 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 16 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
宇 久 信 正 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,010,000 円
物件2 (建物)	金 1,190,000 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 (土地・建物)

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡今帰仁村字湧川平野原 1149 番 原野 1179 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	国頭郡今帰仁村字湧川 1149 番地 1149 番 事務所 コンクリートブロック造セメントかわら葺 平家建 36.36 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件2の建物敷地として利用されている。 ・土地の一部が、原野(概測 674.0 m²)として利用されている。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照		
2	・数量については、増築部分(概測 4.42 m²: 未登記)が見られるため、現況床面積を採用して評価した。 ・所有者が事務所として占有している。 ・附属工作物(物置、無線用アンテナ柱)が現存するが、構造等を考慮して物件2建物に含めて評価した。 利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照		
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)	最寄バス停「ワルミ入口」の北方、道路距離約30m(徒歩 約1分)	
付近の状況	今帰仁村のほぼ南東部に存し、今帰仁村役場の南東方約2.6Km(道路距離)、村立天底小学校の南西方約1.5km(道路距離)に位置する。 周辺は、一般住宅が散在し、原野や畑、未利用地等も見られる地域である。 街路は幅員約13.0m前後の道路が標準的で、舗装状態等は普通程度である。なお、地域環境等が変化する特段の要因はなく、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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	1,179㎡ 不整形 約15.0m 約23.0m
接面道路の状況	南西側幅員約13.0m国道、約1.5m高く接面する。 (建築基準法第42条第1項1号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況等	利用内容の詳細については、「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、当事者等からの聴取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）

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) 平成2年月日不詳(新築) 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：モルタル等ほか 内 壁：モルタル、杉板等ほか 床 ：モルタル、杉板等ほか 天 井：杉板等ほか 設 備：電気設備、給排水等 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：事務所 間 取 り：後添「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	劣る ・室内の天井板が剥がれている。
専有部分の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・増築部分 種類：トイレ、物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：概測 4.42 m ² ・附属工作物 種類：物置 構造：木造トタン葺平家建

	面積：概測 7.41 m ² ・附属工作物 種類：無線用アンテナ柱
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 土地(物件1)

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1 物件2建物敷地	8,780	0.91	505.0	0.90	3,631,000
1 原野	8,780	0.81	674.0	—	4,793,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価調査 今帰仁(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$7,900 \text{ 円/m}^2 \times 110.8/100 \times 100/105 \times 100/95 \div 8,780/\text{m}^2$$

*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 : 方位 1.03、三方路 1.02 を考慮した。

*地域格差 : 街路条件 0.95 を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 1(物件2建物敷地)・・・方位 1.01、形状 0.90

1(原野)・・・形状 0.90、造成費用 0.90

ウ 地 積 : 概測数量による。

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 建物（物件２）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	162,000	40.78	0.088	581,000

イ 現況延床面積：概測数量を採用。

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て、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。

$$\text{物件 2: } \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.125 \times 0.700 \div 0.088$$

項 目 \ 物件区分	物件 2
n：経過年数	35 年
o：残存耐用年数	5 年
N：経済的全耐用年数	40 年
q：観察減価法による補正率	△30%

(注) 観察減価法による補正率は、建物の経過年数、維持管理の状態等を考慮して減価率を上記の通り査定した。

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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3, 631, 000	0.25 法定地上権	908, 000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権 25%と判定し、その割合を査定した。

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エ) 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 物件 2 建物 敷地	3, 631, 000	-908, 000		1.00	0.80	2, 180, 000
1 原野	4, 793, 000	—		1.00	0.80	3, 830, 000
				物件 1 の合計		6, 010, 000
2	581, 000	+908, 000		1.00	0.80	1, 190, 000
				一括価格 (合計)		7, 200, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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

地価調査価格 今帰仁(県)－1

所 在：今帰仁村字仲尾次当原 39 番

住 居 表 示：一

価 格：7,900 円/㎡（対前年年間変動率＋12.9%）

位 置：「仲尾次」停の北西方約 600m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：711 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員約 4.5m舗装村道、三方路

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が散在し畑も介在する農家集落地域

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 建物図面・各階平面図（写）

5 建物間取図

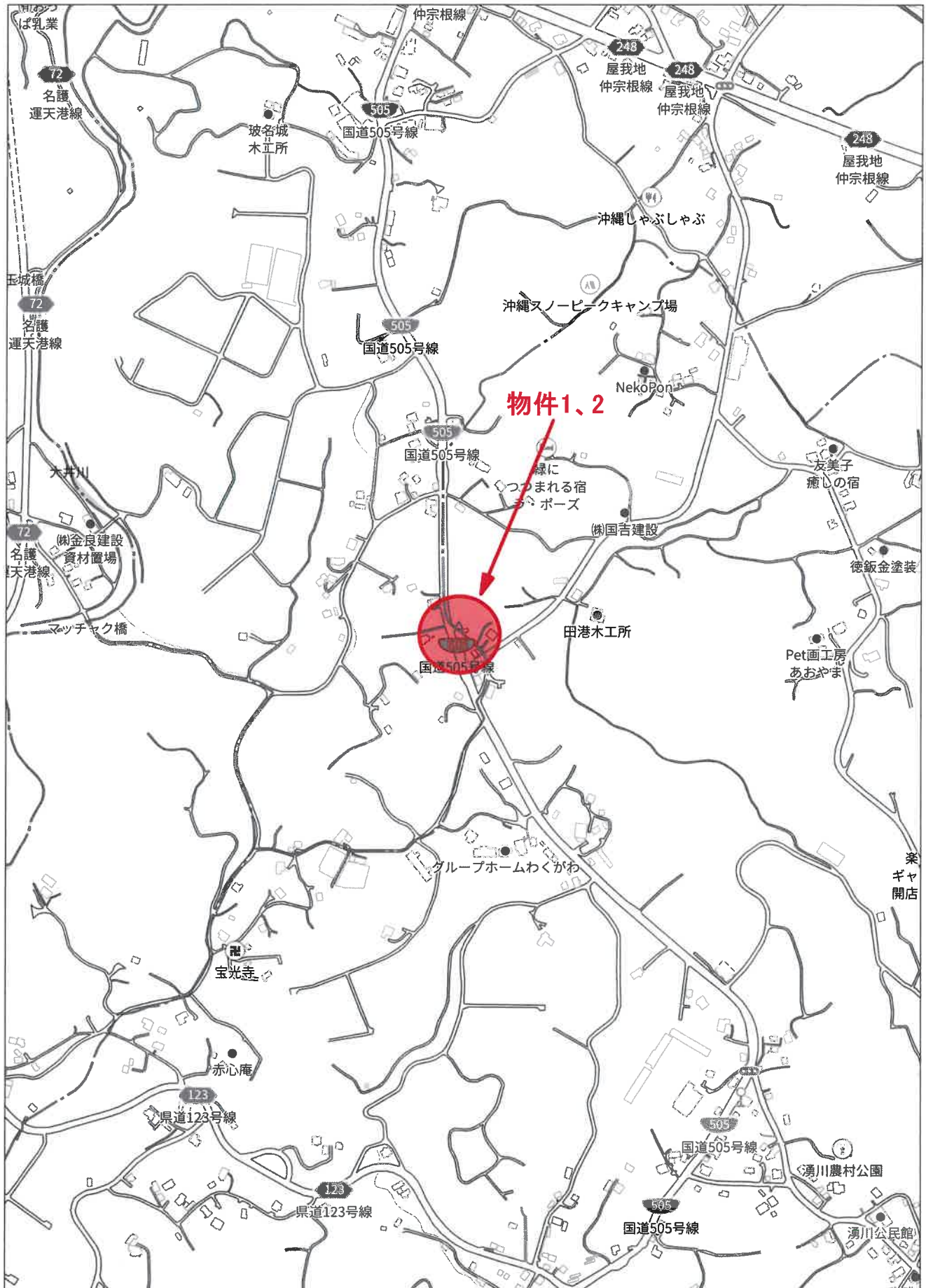
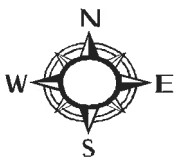
6 現況写真

7 写真撮影位置図

（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 8 頁

物件位置図



物件位置図

