

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 11 月 11 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 11 月 11 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	25, 300, 000 20, 240, 000	一括	5, 060, 000	99, 371	0
1	12, 460, 000				
2	12, 840, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 那覇市首里金城町三丁目
 地 番 34番1
 地 目 宅地
 地 積 175.72平方メートル

- 2 所 在 那覇市首里金城町三丁目 34番地1
 家屋 番号 34番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 55.53平方メートル
 2階 52.64平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 19.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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 那覇市首里金城町三丁目
 地 番 34 番 1
 地 目 宅地
 地 積 175.72 平方メートル

- 2 所 在 那覇市首里金城町三丁目 34 番地 1
 家屋 番号 34 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 55.53 平方メートル
 2 階 52.64 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 19.11 平方メートル



令和 6年(ケ)第 39 号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 3月 5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 那覇市首里金城町三丁目
 地 番 34 番 1
 地 目 宅地
 地 積 175.72 平方メートル

- 2 所 在 那覇市首里金城町三丁目 34 番地 1
 家屋 番号 34 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 55.53 平方メートル
 2 階 52.64 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 19.11 平方メートル

(土地・建物用)

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、私が妻と子2人と居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 1 5 日 15 : 00－15 : 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
7 年 1 月 1 7 日 13 : 30－13 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 2 月 2 5 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 : - :		

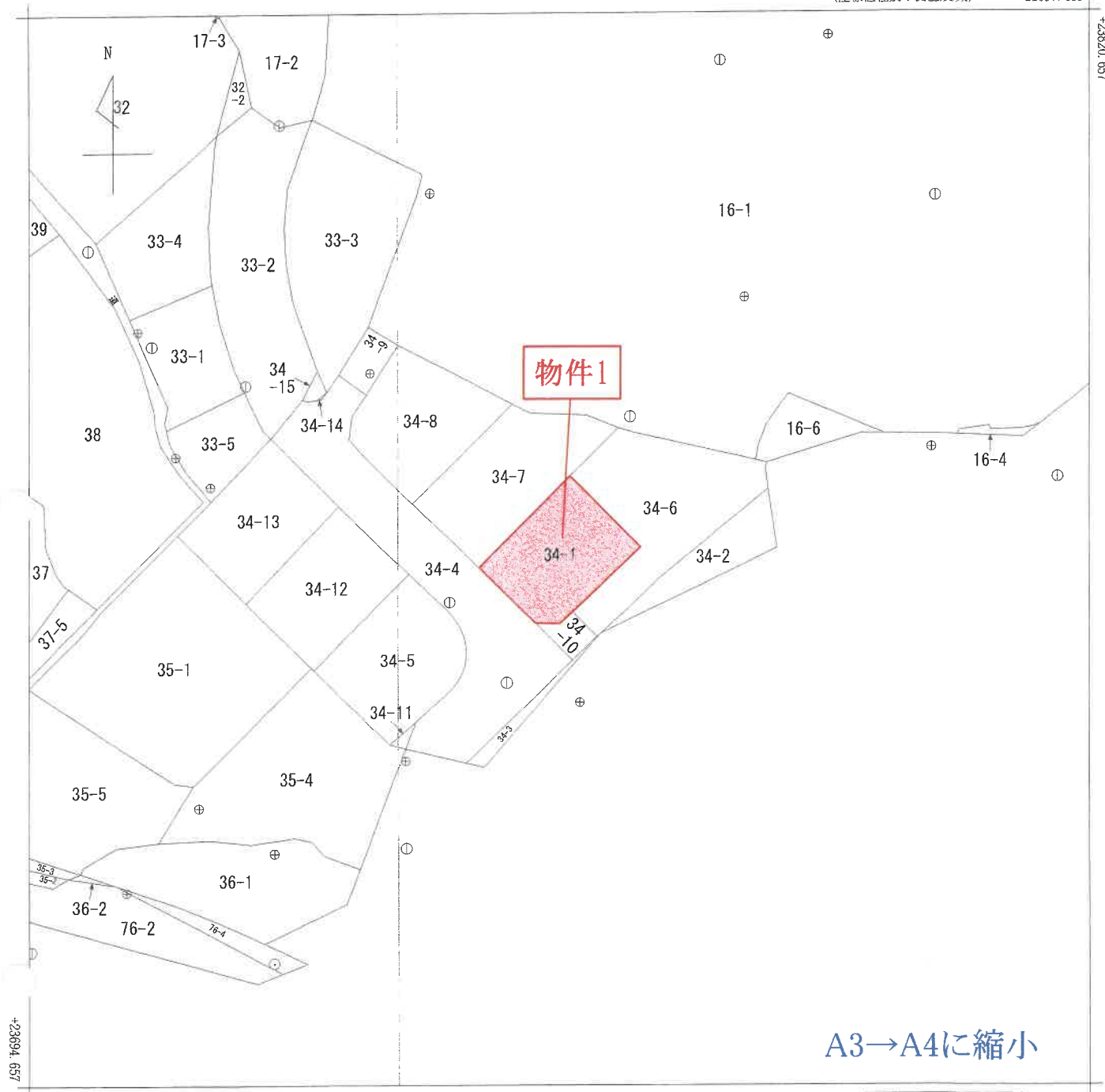
(特記事項)

- ☐ 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

対象不動産の公図写し

(座標値種別：測量成果) +21697.468



請求部	所在	那覇市首里金城町三丁目					地番	34番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成26年3月				備付年月日(原図)	平成26年10月2日			補記事項		

各階平面図

家屋番号 34番1

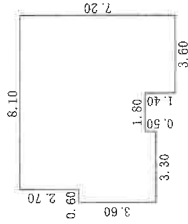
建物図面

建物の所在 那覇市首里金城町三丁目34番地1

物件2

地図番号 M35-2

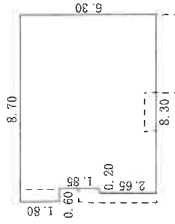
1階



求積表

7.20 × 3.60	=	25.9200
5.80 × 4.50	=	26.1000
3.60 × 0.60	=	2.1600
2.70 × 0.50	=	1.3500
合計		55.5300
床面積		55.53㎡

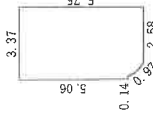
2階



求積表

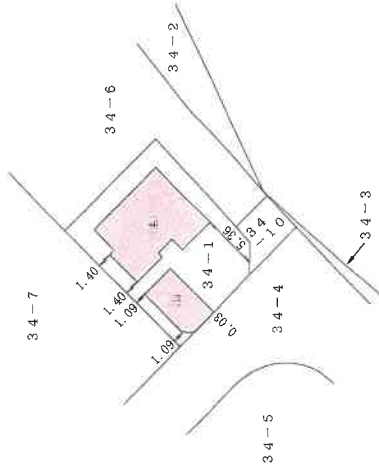
8.10 × 6.30	=	51.0300
1.80 × 0.60	=	1.0800
2.65 × 0.20	=	0.5300
合計		52.6400
床面積		52.64㎡

附属建物 符号1



求積表

5.06 × 3.37	=	17.0522
(2.58 + 3.23) × 0.69/2	=	2.0045
3.14 × 1.30² × 42.7652/960	=	0.63038
-0.95 × 1.21/2	=	-0.57475
合計		19.11228
床面積		19.11㎡



A3→A4に縮小

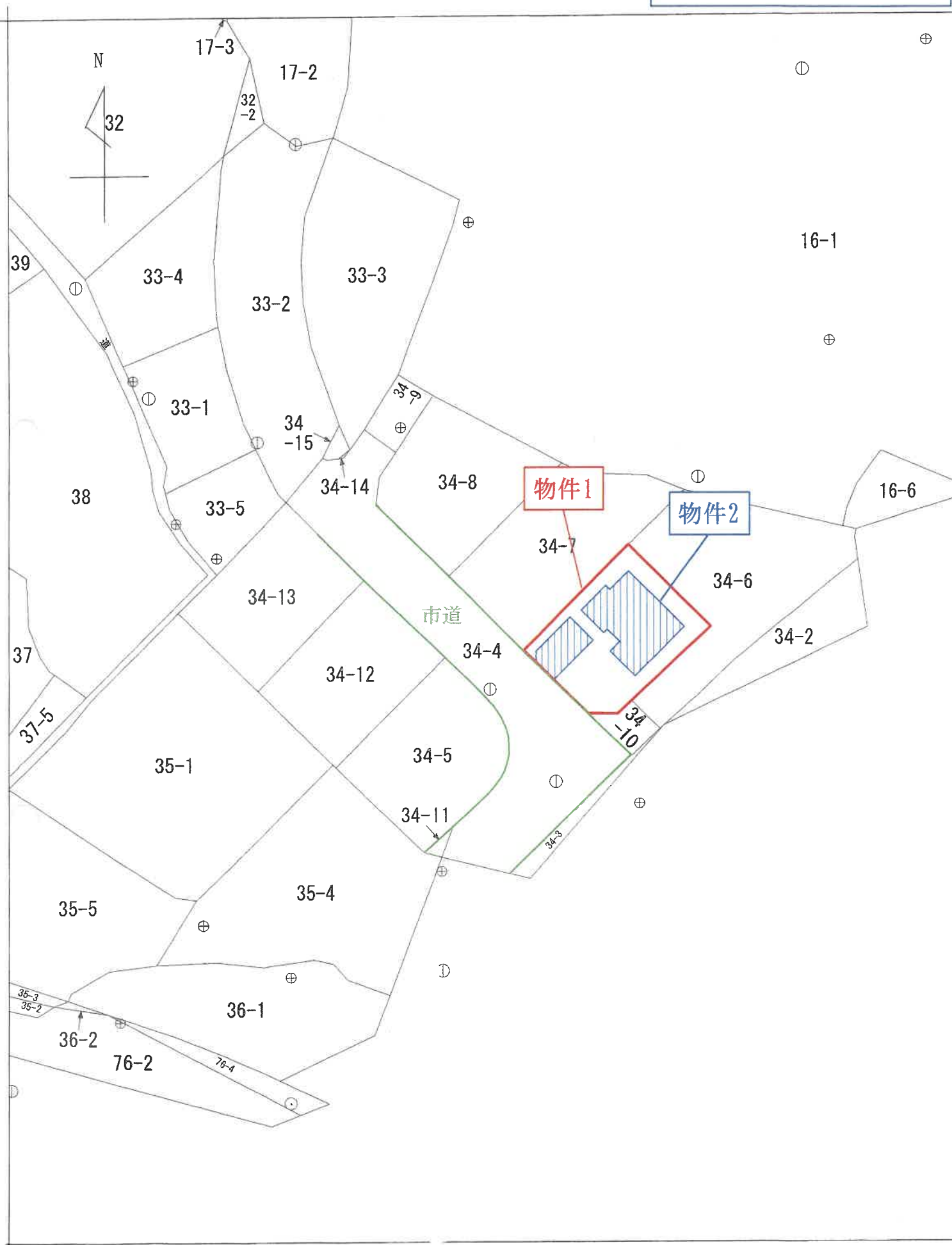
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

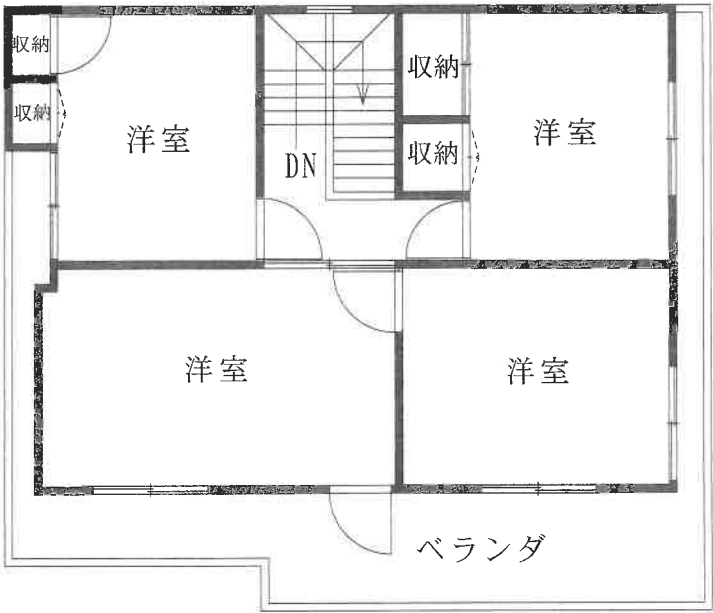


建 物 間 取 図

1階



2階



附属建物 符号1



(8 枚目)



1



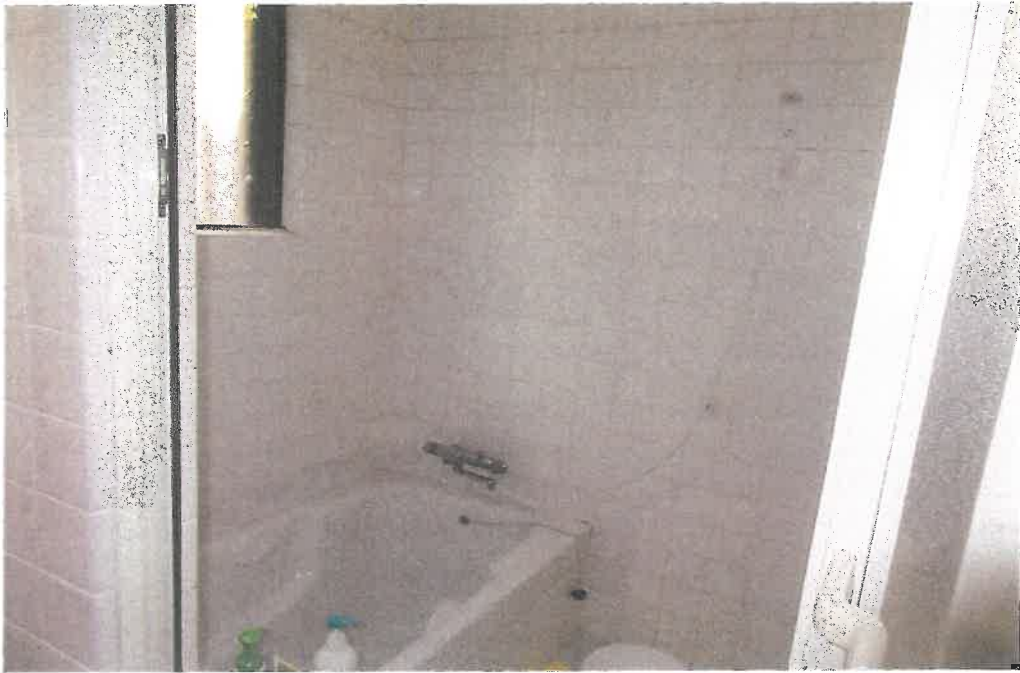
2



3



4



5



6

副本

令和 6 年 (ケ) 第 39 号

令和 7 年 2 月 25 日 現地調査

令和 7 年 3 月 10 日 評価

那覇地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

仲本 兼徹 印

第1 評価額

一括価格	
金 25, 300, 000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 12, 460, 000 円
物件 2 (建物)	金 12, 840, 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の内訳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、調査日以降に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は、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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	那覇市首里金城町3丁目 34番1 宅地 175.72㎡	「特記事項」 記載のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那覇市首里金城町3丁目34番地1 34番1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 55.53㎡ 2階 52.64㎡	同上
	(附属建物)		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 19.11㎡	
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、航空写真や法務局に備え付けている公図等があり、その図面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。尚、正確には別途実測が必要である。		
2	—		
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	最寄バス停「石畳前」の東方・道路距離 約 180m (徒歩約 3 分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	本件是那覇市の中央部より東方、那覇市立松城中学校の東方、道路距離約 460m (徒歩約 6 分) に位置する。周辺は、南側に下り傾斜する地域に一般住宅、アパート・マンション等が混在する住宅地域である。街路は、幅員約 6m の道路が配置されている。尚、住環境等は大きく変化する要因はなく、概ね現状維持で推移するものと予測される。	
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)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容 積 率	100%
	防火規制	—
	その他の規制	首里金城地区都市景観形成地域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	175.72 m ² (登記地積)
	形 状	長方形の画地
	地 勢	宅盤は概ね平坦
	間 口	約 9.5m
	最長奥行	約 15.5m
	そ の 他	宅盤は南西側の道路より 2～3m 高くなっている。
接面道路の状況	・ 南西側幅員約 6m 舗装道路 (市道) (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) ・ 若干傾斜する道路に接面する。	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地状況は、戸建住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり
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可能性は低い。埋蔵文化財については、那覇市市民文化部 文化財課 によると申請地は首里司令部壕跡 (第 32 軍司令部壕と周辺遺跡) に近接しているので開発を行う場合「立会調査」などの事前調整が必要とのこと。	

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（登記記載） 昭和 57 年 8 月 24 日 平成 3 年月日不詳変更、増築 令和 5 年ころ改裝工事 経過年数 約 42 年 経済的残存耐用年数 約 13 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 2 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付仕上げほか 内 壁：プリント合板・クロス貼りほか 天 井：化粧ボードほか 床 ：フローリング・タイルほか 設 備：電気設備・水道・下水道 その他：特記なし
床面積（現況）	1 階 55.53 m ² 2 階 52.64 m ² 108.17 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 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
保守管理の状況	普通：経年による摩耗や汚れ等が観察される。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	—

附属建物

区 分	附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数等	建築年月日（登記記載） 昭和 57 年 8 月 24 日 経過年数 約 42 年 経済的残存耐用年数 約 13 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタルペイントほか 内 壁：モルタルほか 天 井：打ち放しほか 床 ：打ち放しほか 設 備：－ その他：特記なし
床面積（現況）	19.11 m ²
現況用途等	現況用途：車庫 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
保守管理の状況	普通：経年による摩耗や汚れ等が観察される。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	本件は掘り込み式の車庫となっている。

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	145,000	0.99	175.72	0.95	23,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 那覇(公)－23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

161,000円/㎡× 103.1/100 × 100/101 × 100/113 = 145,000 円/㎡

◇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（東）1.01

◇地域格差：街路状況 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.99 × 1.02 × 1.12 × 1.00 = 1.13

イ 個別格差：形状・規模等 地勢 方位(南西) 個別格差
1.00 × 0.98 × 1.01 = 0.99

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：将来における建物の取り壊し費用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及び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)
2	295,000	108.17	0.224	7,150,000
附属建物	163,000	19.11	0.165	510,000
			合計	7,660,000

ア 再調達原価：最調達原価を 295,000 円/㎡と査定した。

品等修正(改装等)

$$246,000 \text{ 円} \times 1.20 = 295,000 \text{ 円/㎡}$$

イ 現況延床面積：登記床面積

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。

$$\text{物件 2: } \frac{O}{n+O} \times (1 \pm q) = 0.236 \times 0.95 \doteq 0.224$$

$$\text{附属建物: } \frac{O}{n+O} \times (1 \pm q) = 0.236 \times 0.70 \doteq 0.165$$

項 目 \ 物件区分	物件 2	附属建物
n：経過年数	42 年	42 年
o：残存耐用年数	13 年	13 年
q：観察減価法による補正率	△5%	△30%

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) 土地利用権等の価格

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	23,960,000	0.35	法定地上権	8,390,000

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35%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) 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	23,960,000	－8,390,000		1.00	0.80	12,460,000
2	7,660,000	＋8,390,000	1.00	1.00	0.80	12,840,000
一括価格 (合計)						25,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

○ 地価公示標準地価格【(公)－23】

所 在：那覇市首里金城町1丁目19番6

価 格：161,000 円/㎡（対前年変動率 2.5%）

位 置：石畳入口停近接

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：193 ㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：東 4m 私道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地域

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。その他は現況報告書を参照）

地理院地図

対象不動産等の位置略図

