

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 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	9,230,000 7,384,000		1,846,000	101,617	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 豊見城市字饒波1141番地1
家屋 番号 1141番1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 132.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 馬 渕 未 知

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1141番1，地積720平方メートル，所有者A）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。

・地代の滞納あり。

《 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掲載されています。)



11

物 件 目 録

1 所 在	豊見城市字饒波 1 1 4 1 番地 1
家屋 番号	1 1 4 1 番 1
種 類	作業所
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 3 2 . 4 9 平方メートル



令和 6年(ケ)第 25 号
令和 6年 9月 13日受理
令和 6年 10月 25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 豊見城市字饒波 1 1 4 1 番地 1
- 家屋 番号 1 1 4 1 番 1
- 種 類 作業所
- 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 1 3 2 . 4 9 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」
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： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
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 作業所 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 接面道路：道路と接面する。
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〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)

所	在	豊見城市字饒波与那仁原	
地	番	1 1 4 1 番 1	
地	目	■原野 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地	積	7 2 0 m ² (■全部 □概測 m ²)	
所 有 者		□建物所有者 ■その他の者 (A)	
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物所有者代表者 ■A (土地所有者)) の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)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		平成 2 5 年 1 0 月 1 0 日	
最 初 の	契約日	平成 2 7 年 7 月 1 日	
契 約 等	期 間	平成 2 7 年 7 月 1 日から ■平成 3 7 年 6 月 3 0 日まで 1 0 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	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		毎年 金 1, 0 0 0, 0 0 0 円 (毎年 7 月 1 日限り 当年分支払)	
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 (令和 6 年 1 0 月 1 8 日現在 金 2 5 0, 0 0 0 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		上記は、契約書上は業務用建物所有目的の土地賃貸借契約であるが、公正証書は作成されていない。	
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

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、弊社が作業所（ほぼ空家）の状態で占有しています。 目的外土地につき、本件建物を新築した平成25年10月10日（登記上同日）から地代を毎月支払って占有していましたが、毎年払いに切り替える際に、契約書を作成し、上記目的外土地の概況記載の内容で合意しました。 なお、本件賃貸借契約に関し、公正証書は作成していません。 地代については、弊社の債務整理を委任している弁護士に任せています。
■B（弁護士）	当職が債務者の債務整理につき受任しています。 地代の支払いに関して、契約上は当年分を毎年7月1日に支払う内容になっていますが、令和6年分は9月までの分として75万円は支払っていますが、令和6年10月18日時点で、残り25万円は未払いとなっています。
■A（目的外土地所有者）	本件賃貸借契約の内容については、契約書のとおりです。 なお、本件賃貸借契約に関し、公正証書は作成していません。 地代については、上記B（弁護士）が述べたとおりです。

(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 9 月 1 8 日 11 : 20 - 11 : 30	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 9 月 2 5 日 15 : 40 - 16 : 00	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 0 月 9 日 14 : 20 - 15 : 00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者代表者と面談
6 年 1 0 月 1 0 日 10 : 15 - 10 : 25 15 : 30 - 15 : 40	執行官室	所有者代表者から電話聴取 目的外土地所有者から電話聴取
6 年 1 0 月 1 8 日 9 : 45 - 9 : 50 10 : 30 - 10 : 35	執行官室	所有者の債務整理の受任弁護士から電話聴取 目的外土地所有者から電話聴取
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

+20278.711



(6 枚目)

登記年月日：平成25年11月7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14日

那覇地方裁判所

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：M33690

各階平面図

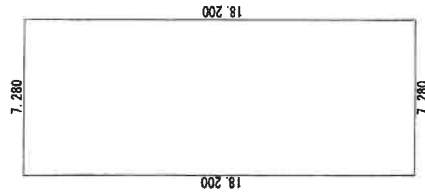
建物図面各階平面図

家屋番号

1141番1

建物の所在

豊見城市字読波1141番地1



求積表

$7.280 \times 18.200 = 132.496000$

合計 132.496000
底面積 132.49 m²

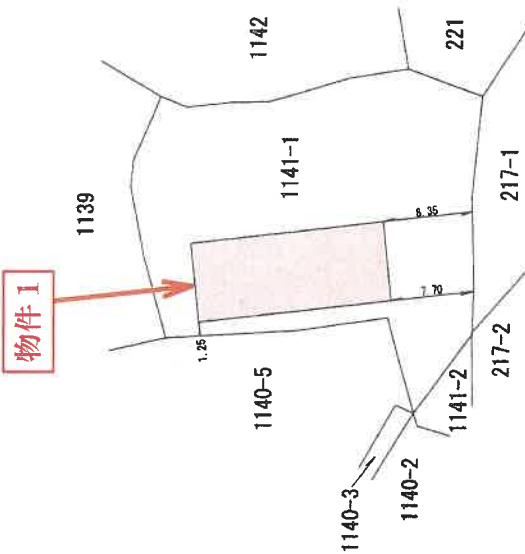
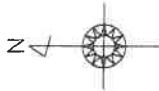
作成者

縮尺 1/250

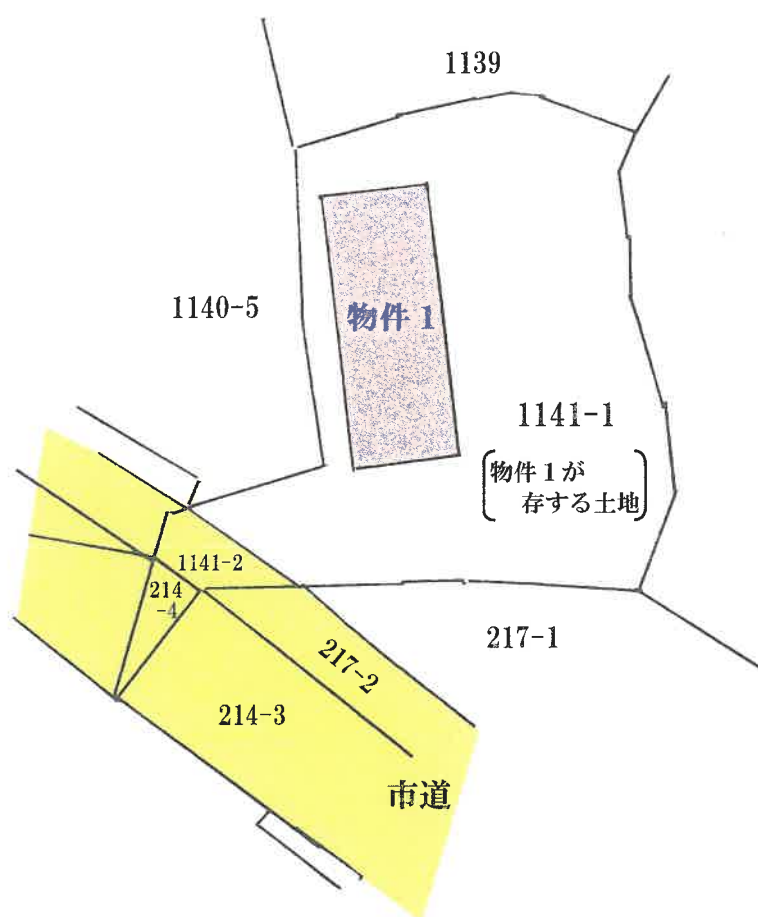
申請人

縮尺 1/500

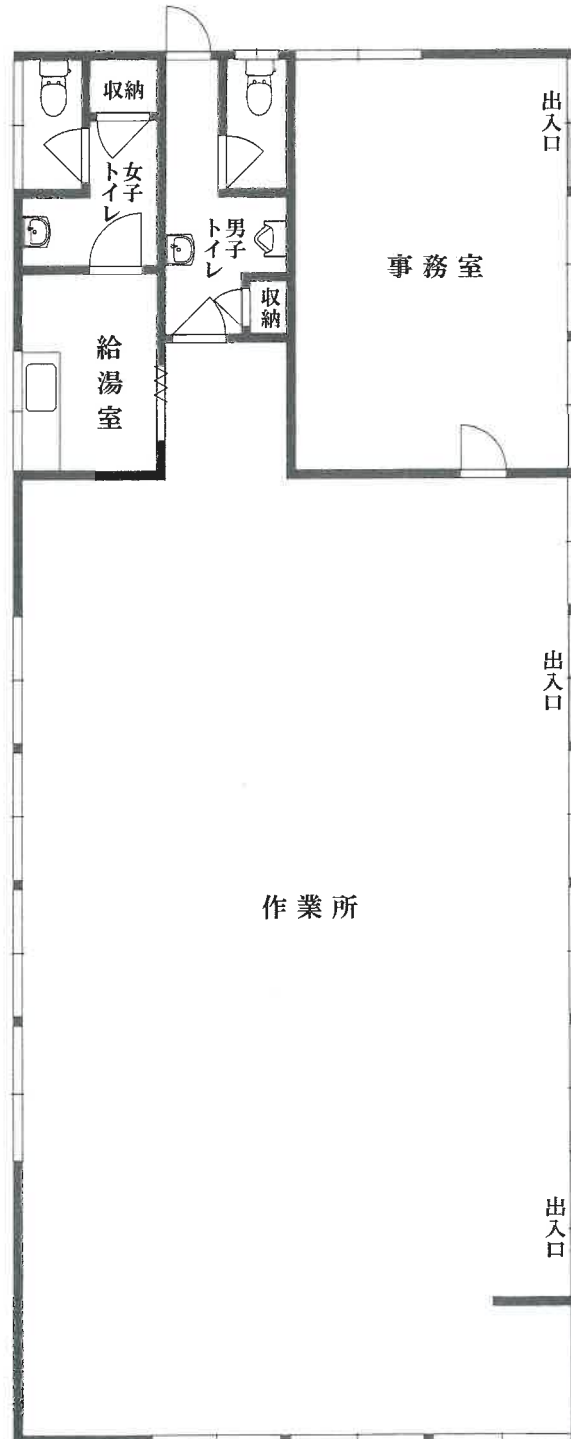
A3をA4に縮小



土地建物位置関係図



建 物 間 取 図





1



2



3



4



5



6



7



8

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 25 号
令和 6 年 10 月 9 日 現地調査
令和 6 年 10 月 28 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

評 価 額
金 13,190,000 円

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	豊見城市字饒波 1141 番地 1 1141 番 1 作業所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 132.49 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	特になし (別添「土地建物位置関係図」及び「建物図面」並びに「間取図」参照)		
住居表示		未実施	

第4 目的外土地

所 在 等	登 記	現 況
所 在 地 番 地 目 地 積	豊見城市字饒波与那仁原 1141 番 1 原野 720 m ²	現況地目：宅地
土地利用権原等の概況（借地権）		
占有権原	土地の賃借権（借地権）	
占有開始時期	平成 25 年 10 月 10 日	
契約日	平成 27 年 7 月 1 日	
契約期間	平成 27 年 7 月 1 日から 10 年間	
更新の種別	不明	
契約数量	公簿地積と同じと判断	
使用目的	建物所有目的	
貸主	土地所有者	
借主	建物所有者	
地代・支払期間	毎年 1,000,000 円（毎年 7 月 1 日限り当年分支払い）	
地代前払	ない	
敷金・保証金	ない	
地代滞納	あり（令和 6 年 10 月 18 日現在金 250,000 円）	
契約解除	ない	
訴訟提起等	ない	
その他の内容	現況調査報告書参照	
特 記 事 項		
特になし		

第5 目的物件の位置・環境等

1. 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 平成25年10月10日 経過年数 約11.0年 経済的残存耐用年数 29.0年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：化粧鋼板 内 壁：板張り、タイル張りほか 床 ：ビニールシート、タイルほか 天 井：石膏ボード、プラスチックパネル 設 備：電気設備、給排水設備 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：作業所 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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	特になし

2. 目的外土地の概況及び利用状況

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「嘉数ヶ丘」停留所の南東方 400m (道路距離)。 (徒歩約 5 分)	
付近の状況	介護老人ホーム良長園の北西方約 230m (直線距離) に位置する。 当該地域は、幅員が比較的大きい市道沿いに作業所等が散在する中、未利用地が多く見られる地域である。 ・サンエー豊見城ウイングシティ・・・約 1.7 k m (道路距離) ・長嶺小学校・・・・・・・・・・約 620m (道路距離)	
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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化調整区域 未指定 60% 200% なし 緩和地域外
画 地 条 件	地 積 : 720 m ² 形 状 : 不整形 間 口 : 約 9.3m 奥 行 : 約 36.3m 地 勢 : 傾斜地 (北西から南東に向けて下り傾斜) そ の 他 : 特になし	
接面道路の状 況	南西側で幅員約 12.2mのアスファルト舗装 (歩道有) の市道に概ね 等高に接面する。宅盤は道路と接面している部分から若干高くなっ ている。 上記道路は、建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路である。	
土地の利用状況 等	目的外土地は、物件 1 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「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 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、土壤汚 染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・豊見城市教育委員会文化課への照会によると周知の埋蔵文化財につ いて「該当なし」との回答があった。	

第6 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	品等修正 イ	延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	180,000	1.00	132.49	0.614	14,643,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 45\% & \times & (29.0 \text{ 年} & / & 40 \text{ 年}) & \div & 0.294 \end{array}$$

b. 仕上

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{仕上部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 30\% & \times & (16.0 \text{ 年} & / & 27 \text{ 年}) & = & 0.160 \end{array}$$

c. 設備

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{設備部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 25\% & \times & (4.0 \text{ 年} & / & 15 \text{ 年}) & = & 0.060 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & & \text{設備} \\ 0.1 & + & 0.294 & + & 0.160 & + & 0.060 & = & 0.614 \end{array}$$

(ii) 観察減価

特になし。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{ccccccc} \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} \\ 0.614 & \times & (1.0 - 0.00) & = & 0.614 \end{array}$$

② 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。

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÷オ
48,800	0.85	720	1.00	29,866,000

ア 標準画地価格 基準地「豊見城市（県）－7」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 102.9 & & 100 & & 100 & & \\
 65,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.9}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{136.1} & \div & 48,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

*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。

$$11.5\% \div 12 \times 3 \text{ ヶ月} \div 2.9\%$$

*標準化補正 : 方位（南西）1.01、二方路 1.01 を相乗積して 1.02 と査定した。

*地域格差 : 街路条件 0.90、接近条件 1.05、環境条件 1.20、行政条件 1.20 の要因を相乗積し、1.361 と判断した。

イ 個 別 格 差 : 不整形 : -15 (0.85)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 特に必要なし

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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

区分	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
目的外 土地	29,866,000	0.20	借地権	5,973,000

イ 土地利用権等割合：地域の状況を分析し、借地権割合を20%と査定した。

② 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①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	14,643,000	+5,973,000	1.00	0.80	0.80	13,190,000

ウ 占有減価修正：特に必要はないと判断した。

エ 市場性修正：土地利用権が借地権であることから、市場性の減価の必要性があると判断した。

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7 参考価格資料

地価調査価格 豊見城（県）－7

所 在：豊見城市字金良金良原 41 番

価 格：65,800 円/㎡（対前年変動率＋11.5%）

位 置：「金良停」停の南東方、道路距離 160m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：670 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員約 4.1m 市道、背面道

用 途 指 定 等：市街化区域、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：中規模一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域

第8 附属資料の表示

1 受命物件位置図

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

（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

