

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 6年 4月18日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 那覇地方裁判所名護支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月13日 午前 9時30分 場 所 那覇地方裁判所名護支部
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 6年 4月18日から当庁競売閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 6 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底 4 6 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 2 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月22日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

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

【物件番号1】

隣地（地番4626番）との間に里道が介在するが境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 6 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底4 6 3 0 番地1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 . 1 . 2 1 平方メートル |



令和 5年(ケ)第 15 号
令和 5年11月17日受理
令和 6年 1月 22日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部
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 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 6 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底 4 6 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 2 1 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が 居宅 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 本件土地と隣地（地番4626番）との間に里道が介在する。
- 本件土地の西側の一部（概測1.7㎡）が未利用地となっている。

(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
■ A	私は、近日中にこの建物から退去する予定で、その後は、破産管財人の管理に移行すると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月17日 10:00-10:10	那覇地方法務局	謄本等入手
5年11月27日 14:00-14:20	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
5年12月20日 9:50-10:30	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, Aと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

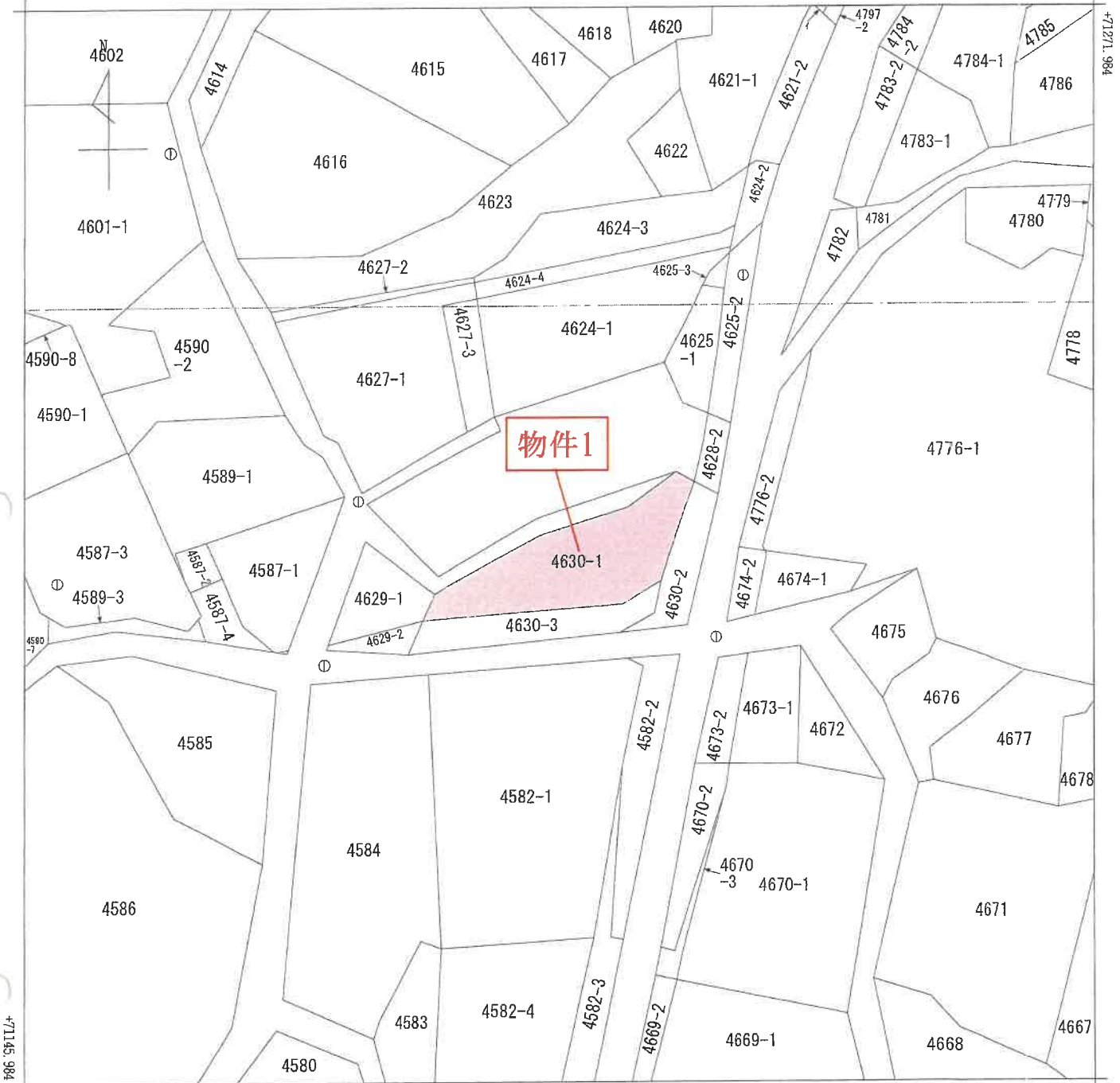
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

対象不動産の公図写し

4797-1

(座標値種別：図上測定)

+36208.201



+36083.201

(座標値種別：図上測定)

地番区域見状
字瀬底

A3→A4に縮小

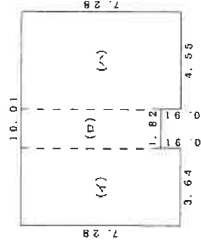
請求部分	所在	国頭郡本部町字瀬底前久保原				地番	4630番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年11月			備付年月日(原図)	昭和51年4月6日		補記事項			

各階平面図

家屋番号 4630番1

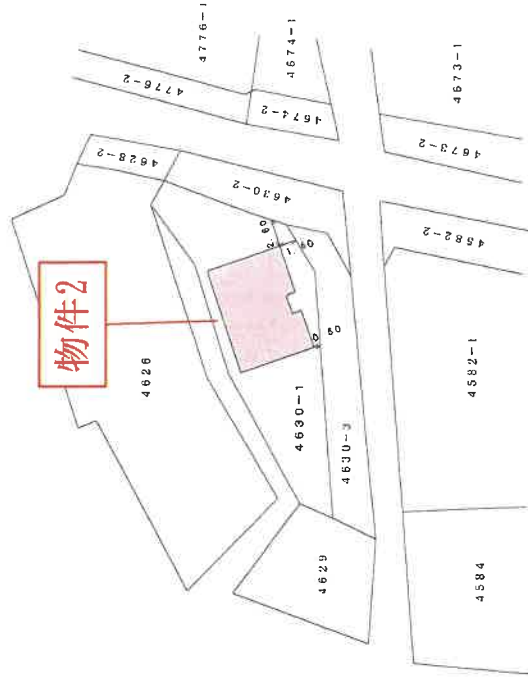
建物図面

建物の所在 国頭郡本部町字瀬底4630番地1



求積表

(a)	7.28 x 3.64	=	26.4992
(b)	6.37 x 1.82	=	11.5934
(c)	7.28 x 4.55	=	33.1240
	合計		71.2166
	床面積		71.21㎡



A3→A4に縮小

製作者

縮尺 1/250

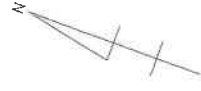
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建物間取図



(9 枚目)

本件建物全景



1

本件建物内



2

(10 枚目)

本件建物内部



3

同上



4

(// 枚目)

本件建物内部



5

里道の状況



6

接面道路の状況



7

本件建物の南側の状況



8

副本

令和 5年 (ケ) 第 15号
令和 5年12月20日 現地調査
令和 6年 1月15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

仲本 兼徹 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,540,000 円
物件 2 (建物)	金 11,180,000 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	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4630番1 宅地 245.57㎡	「特記事項」 記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	国頭郡本部町字瀬底4630番地1 4630番1 居宅 木造かわらぶき平家建 71.21㎡	「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、航空写真や公図等があり、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「瀬底」の南西方・道路距離 約150m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	本件は本部町瀬底島の中央部、瀬底公民館の南西方約320mに位置する。周辺は、県道沿いに一般住宅、店舗等が混在する地域である。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途未指定 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 間口 最長奥行 その他	245.57㎡(登記地積) 不整形な画地 宅盤は、県道側から約13m部分は、ほぼ平坦であるが後ろ側は段差及び傾斜がある。 約12.5m 約28m —
接面道路の状況	・東側幅員約7.5m舗装道路(県道172号線) (建築基準法第42条1項1号道路) ・県道の未舗装部分とほぼ等高に接面する。	
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。 尚、西側の境界線は、板塀と思われるが公図上と一致しない為、正確には、専門家の測量が必要と思われる。(土地建物位置関係図を参照) 隣地状況は、戸建住宅・雑種地等となっている。尚、北側部分は物件1と隣地(4626番)との間に里道が介在するが境界が不明瞭であるため正確には別途実測必要である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 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可能性は低い。埋蔵文化財については、本部町教育委員会 社会教育班によると周知の埋蔵文化財の指定はないとのこと。	

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） 平成30年2月20日 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約34年
仕 様	構 造：木造かわら葺平家建 屋 根：かわら葺 外 壁：木造ほか 内 壁：クロス貼り・合板ほか 天 井：ボード・合板ほか 床 : フローリングほか 設 備：電気設備・水道 その他：特記なし
床面積（現況）	71.21 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	・附属工作物(ウッドデッキ)木造 概測 24 m ² が構築されている。

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/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= (A)
1	23,300	0.86	245.57	0.95	4,670,000

ア 標準画地価格 (取引事例等からの規準)

取引価格等 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,916 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 105/100 \times 100/102 \times 100/79 = 23,300 \text{ 円/m}^2$

*事情補正 : 必要なし

*時点修正 : 取引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: 二方路+1.02

*地域格差 : 街路状況 交通・接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $0.93 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 = 0.79$

イ 個別格差 : 形状・地勢等 方位 (東方) 個別格差
 $0.85 \times 1.01 = 0.86$

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=(B)
2	218,000	71.21	0.810	12,570,000

※附属工作物(ウッドデッキ)は、建物本体の中で考慮した。

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。

$$\text{物件 2: } \frac{0}{n+0} \times (1 \pm q) = 0.85 \times 0.95 \doteq 0.810$$

項 目	物件区分	物件 2
n：経過年数		6 年
o：残存耐用年数		34 年
q：観察減価法による補正率		△5%

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=(C)
		イ		
1	4,670,000	0.30	法定地上権	1,400,000

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、法定地上権割合を 30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア(A・B)	イ(C)	ウ	エ	オ	
1	4,670,000	-1,400,000		0.97	0.80	2,540,000
2	12,570,000	+1,400,000	1.00	1.00	0.80	11,180,000
一括価格(合計)						13,720,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1の西側及び北側部分は境界が不明瞭であることの市場性修正を行った。

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

○ 取引事例

所 在：本部町字瀬底地内

取 引 時 点：令和3年頃

価 格：17,916 円/m²

地 目：宅地

地 積：351.05 m²

接 面 街 路：幅員約 3.5m及び幅員約 4m道路に接面する二方路

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）

