

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 3月11日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 馬 淵 未 知

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 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5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 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浦添市牧港一丁目 |
| | 地 番 | 323番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浦添市牧港一丁目 323番地3 |
| | 家屋 番号 | 323番3 |
| | 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 84.41平方メートル
2階 51.20平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月 4日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 馬 淵 未 知

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浦添市牧港一丁目 |
| | 地 番 | 323番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浦添市牧港一丁目 323番地3 |
| | 家屋 番号 | 323番3 |
| | 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 84.41平方メートル
2階 51.20平方メートル |



令和 6年(ケ)第 27 号
令和 6年10月 7日受理
令和 6年12月 17日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

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 | 浦添市牧港一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浦添市牧港一丁目 3 2 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 番 3 |
| | 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 8 4 . 4 1 平方メートル
2階 5 1 . 2 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	浦添市牧港一丁目47番20号														
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が異なる(<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 上記の者が本建物に荷物を置いて占有している。 <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

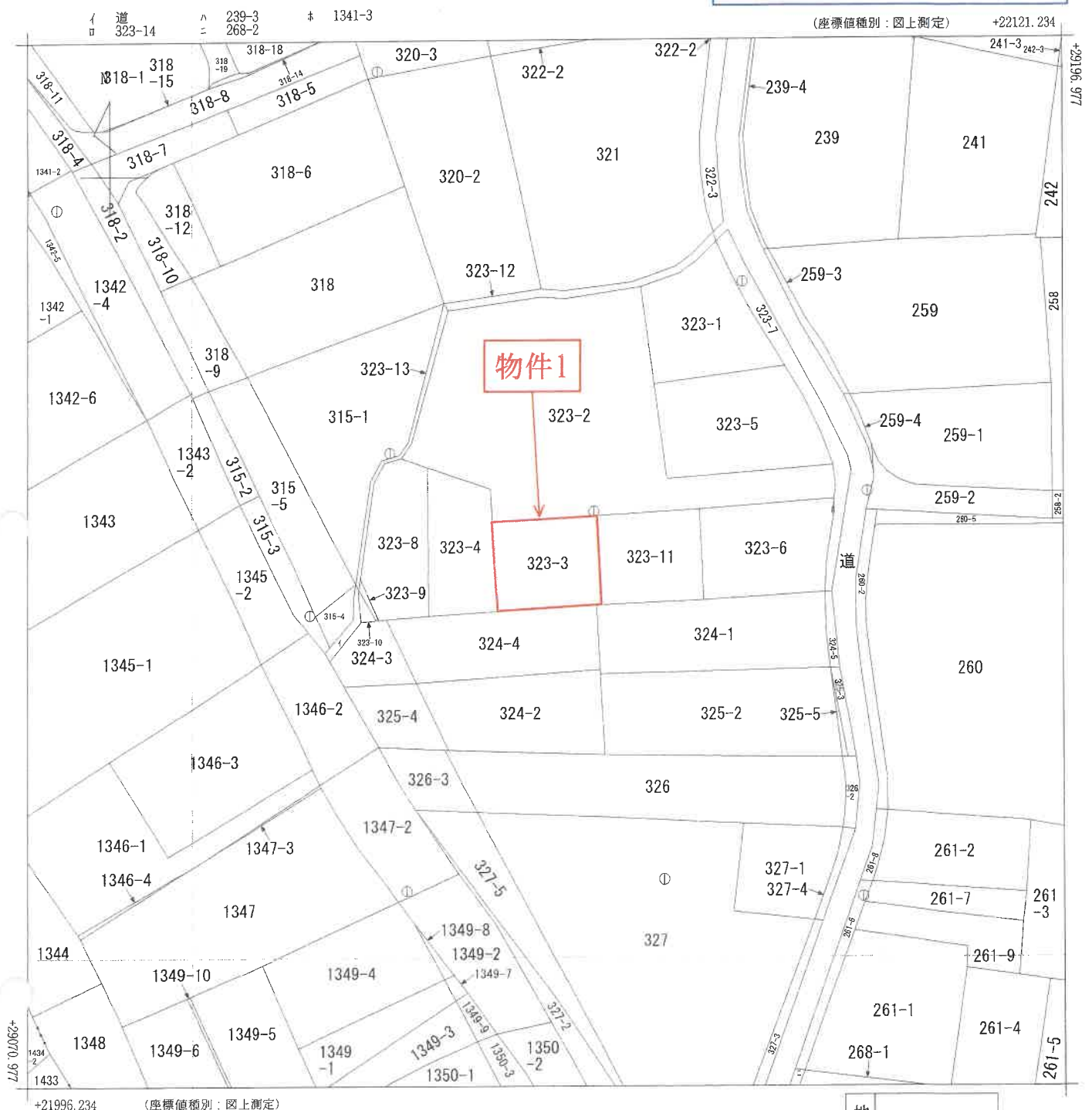
- 本件土地建物の所有者は、同建物に居住しておらず、何処に居住しているか不明状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月10日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年10月15日 14:10-14:30	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10月18日 :-:	執行官室	所有者あて要請書作成・送付
6年11月19日 14:30-15:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月19日 目的物件は不在だったので, 立会人を立ち合わ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



A3→A4に縮小

地番区域見出し

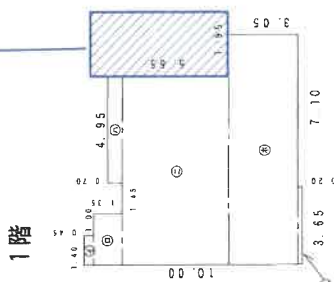
牧港1丁目
港川1丁目

請求部	所在	浦添市牧港一丁目	地番	323番3					
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(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

各階平面図 建物図面

家屋番号 323番3
 建物の所在 浦添市牧港一丁目323番地3

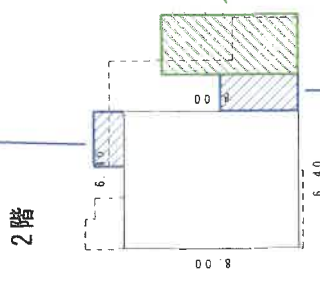
附属工作物① (車庫) 軽量鉄骨造
 概測19.5m²



求積表

①	1.40	X	0.45	=	0.6300
②	2.40	X	1.35	=	3.2400
③	4.95	X	0.70	=	3.4650
④	8.80	X	4.95	=	43.5600
⑤	10.75	X	3.05	=	32.7875
⑥	3.65	X	0.20	=	0.7300
合計					84.4125
床面積	84.41 m ²				

附属工作物② (雨除け) 軽量鉄骨造
 概測3.5m²

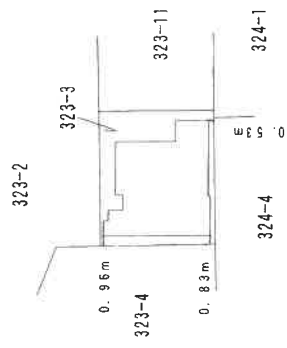


勤務 (事務所) プレハブ造
 概測17.64m²

求積表

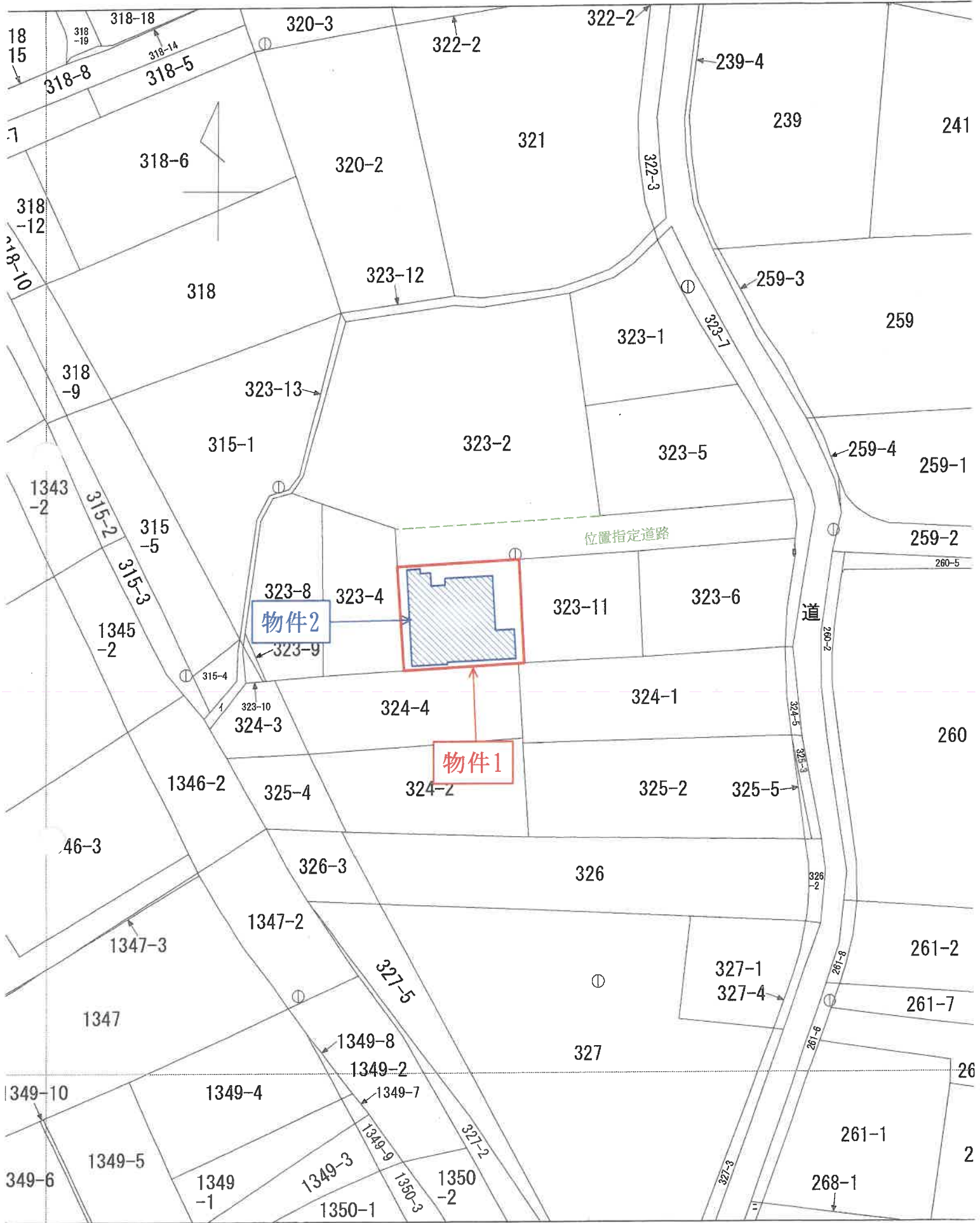
6.40	X	8.00	=	51.2000
合計	51.2000			
床面積	51.20 m ²			

附属工作物③ (物置) ポリ力波板造
 概測5.95m²



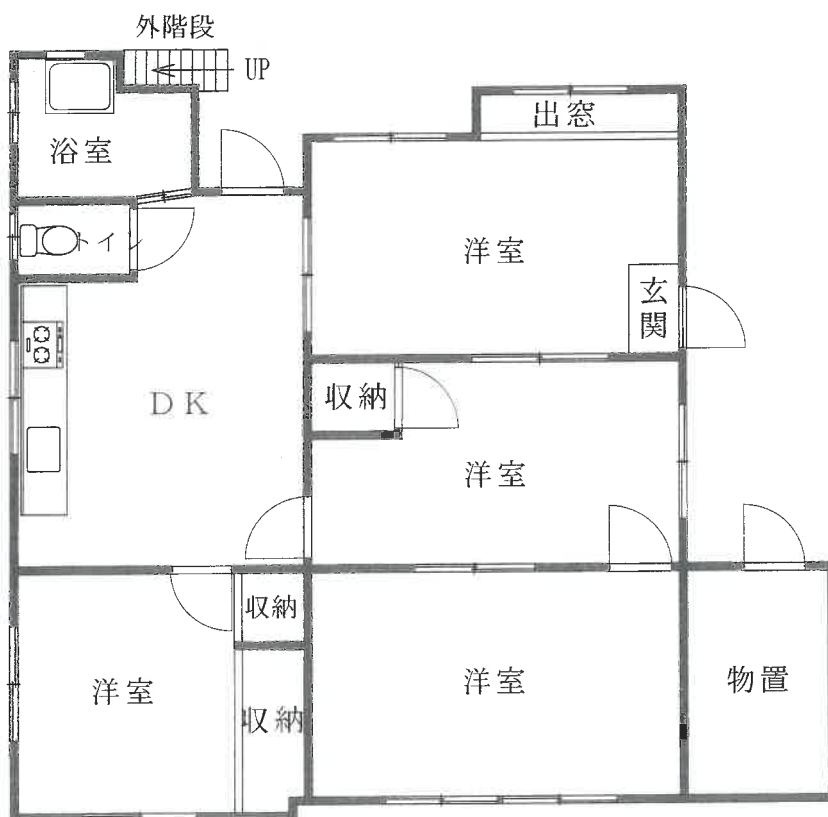
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

土地建物位置関係図

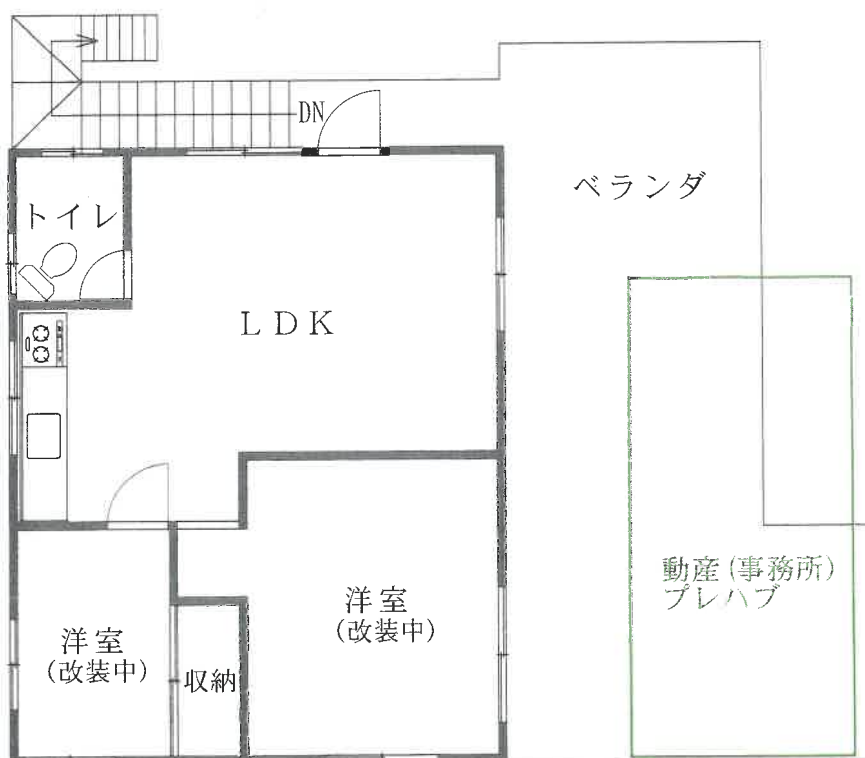


建物間取図

1階



2階



(8枚目)

本件建物全景



1

本件建物内部



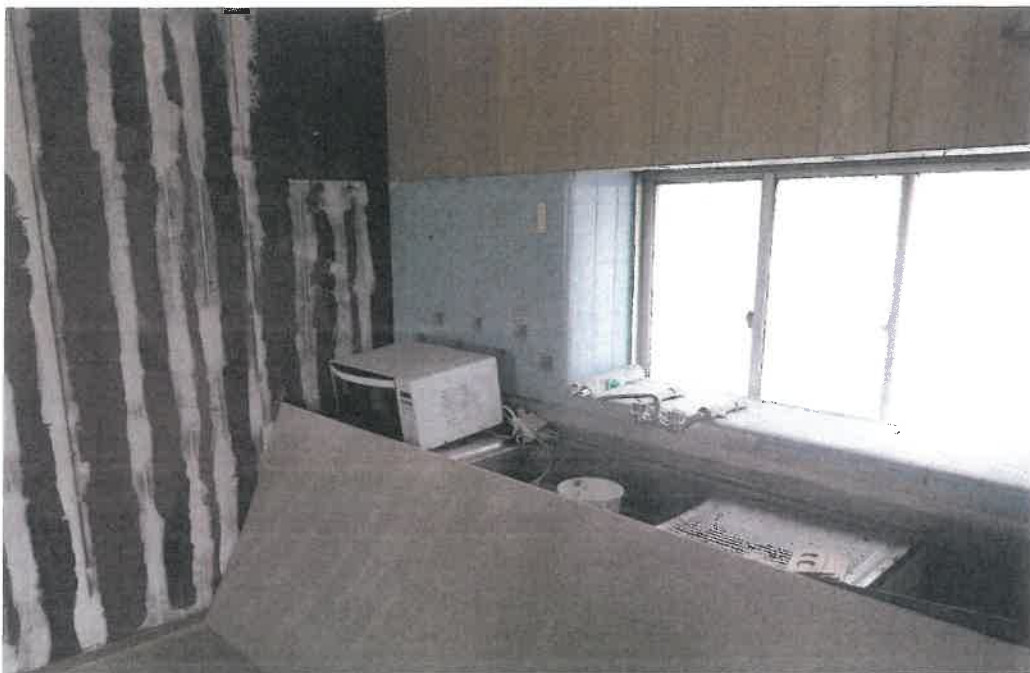
2

本件建物内部



3

同上



4

(10 枚目)

本件建物内部(天井裏のコンクリート欠落の状況)



5

外壁欠落の状況



6

(// 枚目)

2階プレハブの状況



7

同上の内部



8

副本

令和 6年 (ケ) 第 27号

令和 6年11月19日 現地調査

令和 6年12月 3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 14,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 8,620,000 円
物件2(建物)	金 5,450,000 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	浦添市牧港1丁目 323番3 宅地 134.31 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浦添市牧港1丁目323番地3 323番3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 84.41 m ² 2階 51.20 m ²	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	—		

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「公民館入口」の北西方・道路距離 約 410m (徒歩約 6 分) に位置する。	
付近の状況	本件は浦添市の北東部、浦添市役所の北方約 1.9km (直線距離) 位置する。周辺は、一般住宅・アパート等が混在する既成住宅地域である。街路は幅員約 4～6m が配置されているが行き止まり、細街路等もみられる。尚、住環境等は大きく変化する要因はなく、今後もほぼ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	市街化区域 第一種住居地域 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	134.31㎡ (登記地積) 長方形の画地 ほぼ平坦 約 12.5m 約 10.8m —
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北側幅員約 4m 舗装道路 (私道) (建築基準法第 42 条第 1 項 5 号道路) ・接道関係：道路部分とは、等高に接面する。 	
土地の利用状況及び 隣地の状況等	<p>物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。</p> <p>隣地状況は、戸建住宅・アパート等となっている。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 あり</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 埋蔵文化財については、文化財課への照会によると周知の埋蔵文化財等はないとのこと。 	

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） 昭和43年1月日不詳新築 昭和50年月日不詳増築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約0年（現価率で査定）
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタルペイントほか 内 壁：プリント合板ほか 天 井：化粧合板・ボードほか 床 ：フローリングほか 設 備：電気設備・給排水設備等 その他：特記なし
床面積（現況）	1階 84.41 m ² （登記簿記載とほぼ同様） 2階 51.20 m ² 計 135.61 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	劣る：2階の天井部分に鉄筋の腐食によるコンクリートの剥がれ 破損のほか外壁にも鉄筋の腐食による補修した跡みられる。室 内は家庭ゴミや動産が散乱しており、全体的に老朽化がすすん でいる建物となっている。尚、2階は一部改修中である。
建物の利用状況	「現況調査報告書記載」のとおり。
特 記 事 項	・附属工作物が構築されているほか、2階ベランダにプレハブ（動 産）が存在する。（後添付各階図面を参照）

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	130,000	1.00	134.31	0.95	16,590,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示調査 浦添(公)-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$126,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/103 \times 100/98 = 130,000 \text{ 円/㎡}$

◇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(南) 1.03

◇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
 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

イ 個別格差 : 形状・規模等 方位(北) 個別格差

$1.00 \times 1.00 = 1.00$

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	246,000	135.61	0.03	1,000,000

※ 附属工作物は建物本体で考慮した。

ウ 現 価 率 :

物件 2 建物の経済的全耐用年数は、ほぼ満了しているがその経済的現在価値は現在も使用されていることを考慮し、総合的に現価率を 3%と査定した。

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	16,590,000	0.35 法定地上権	5,810,000

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	16,590,000	-5,810,000		1.00	0.80	8,620,000
2	1,000,000	+5,810,000	1.00	1.00	0.80	5,450,000
一括価格(合計)						14,070,000

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【浦添（公）－5】
 - 所 在：牧港1丁目282番外
「牧港1-21-2」
 - 価 格：126,000円/m²（対前年変動率5.9%）
 - 位 置：公民館入口停80m
 - 価 格 時 点：令和6年1月1日
 - 地 積：263m²
 - 供給処理施設：水道、下水道
 - 接 面 街 路：南3.7m道路
 - 用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
 - 地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が混在する住宅地域

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）

以 上

