

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 8月 5日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 場 所 令和 7年 9月10日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年10月 1日 午前 9時45分 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	13, 270, 000 10, 616, 000	一括	2, 654, 000	61, 039	0
1	11, 770, 000				
2	1, 500, 000				



物 件 目 録

1 所 在 浦添市伊祖三丁目

地 番 8 7 5 番 3

地 目 宅地

地 積 6 5 1 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 浦添市伊祖三丁目 8 7 5 番地 3

家屋 番号 8 7 5 番 3 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 1 1 . 6 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する B 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, 2】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 浦添市伊祖三丁目

地 番 875番3

地 目 宅地

地 積 651.00平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 浦添市伊祖三丁目 875番地3

家屋 番号 875番3の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 111.63平方メートル

(現況)

床 面 積 約155平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 4 号
令和 7年 2月 21日受理
令和 7年 4月 3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 浦添市伊祖三丁目
地 番 875番3
地 目 宅地
地 積 651.00平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 浦添市伊祖三丁目 875番地3
家屋 番号 875番3の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 111.63平方メートル
共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	沖縄県浦添市伊祖3丁目47番3号		
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	☒ 土地共有者ら ☐ 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：概測155平方メートル（概測43.37㎡増築）		
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	☒ 建物共有者A ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として各使用している。 ☐ 「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	雨漏り、白蟻による天井、床板等の損傷及び底のブロックの欠落が見受けられる。		
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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	
占有者		■B (目的外共有者) □	
占有状況		■居宅 □畑 □駐車場 □敷地 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) ■建物共有者A)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■共有持分権	
占有開始時期		平成21年8月22日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 頃から □ 年 月 日まで 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 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		占有開始時期は、登記簿上の所有権移転日の原因日付とした。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 共有者 A	本件建物は、私と目的外共有者 B が居宅として各利用しています。
☒ 目的外共有者 B	本件建物は、私が共有持分権に基づき、居宅として利用しています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月21日 11:00-11:10 15:10-15:30	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影
7年 3月13日 11:50-12:40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、共有者Aと面談
7年 3月31日 11:50-12:00	執行官室	目的外共有者Bから口頭聴取
(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。 ☐		

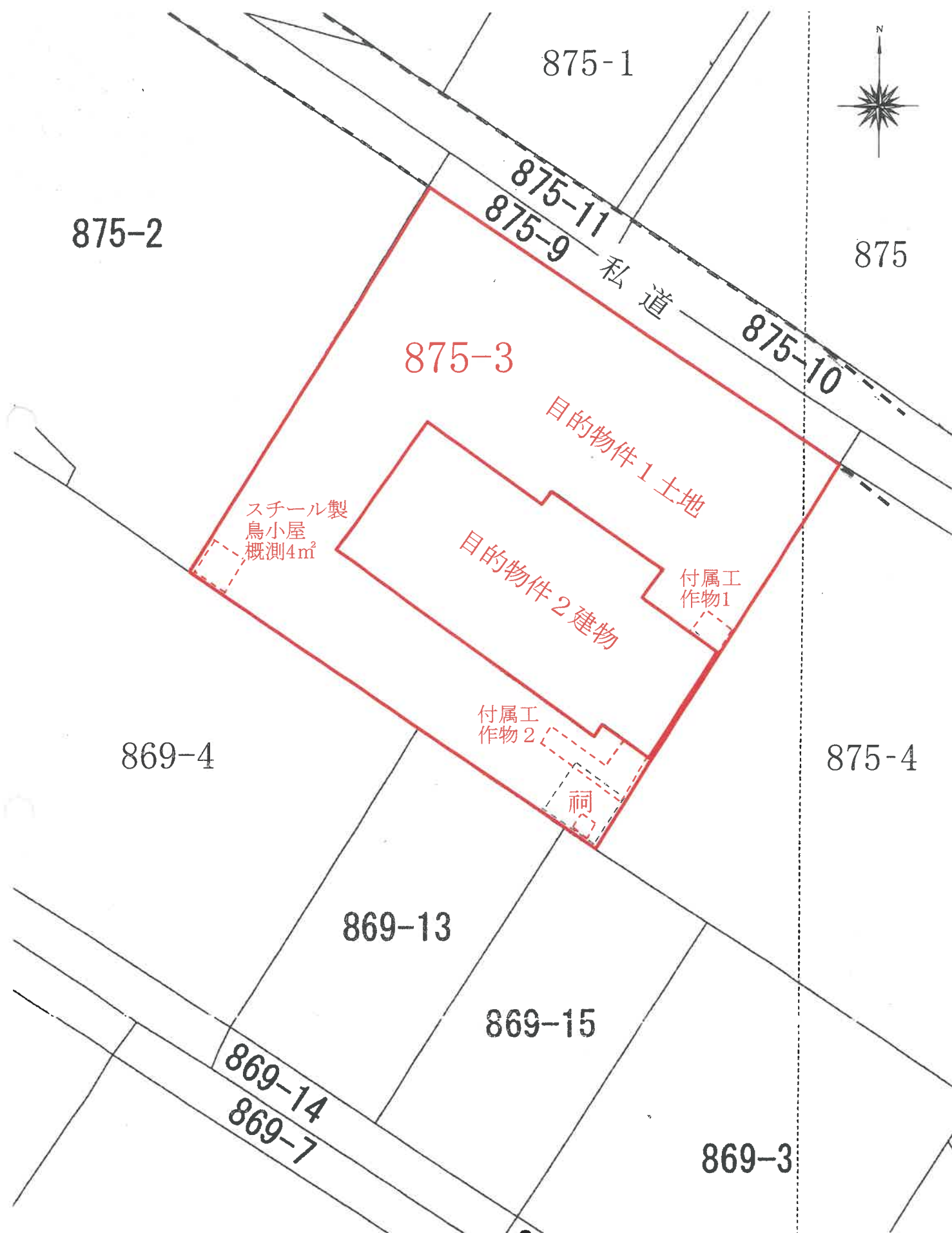
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

+22262.731

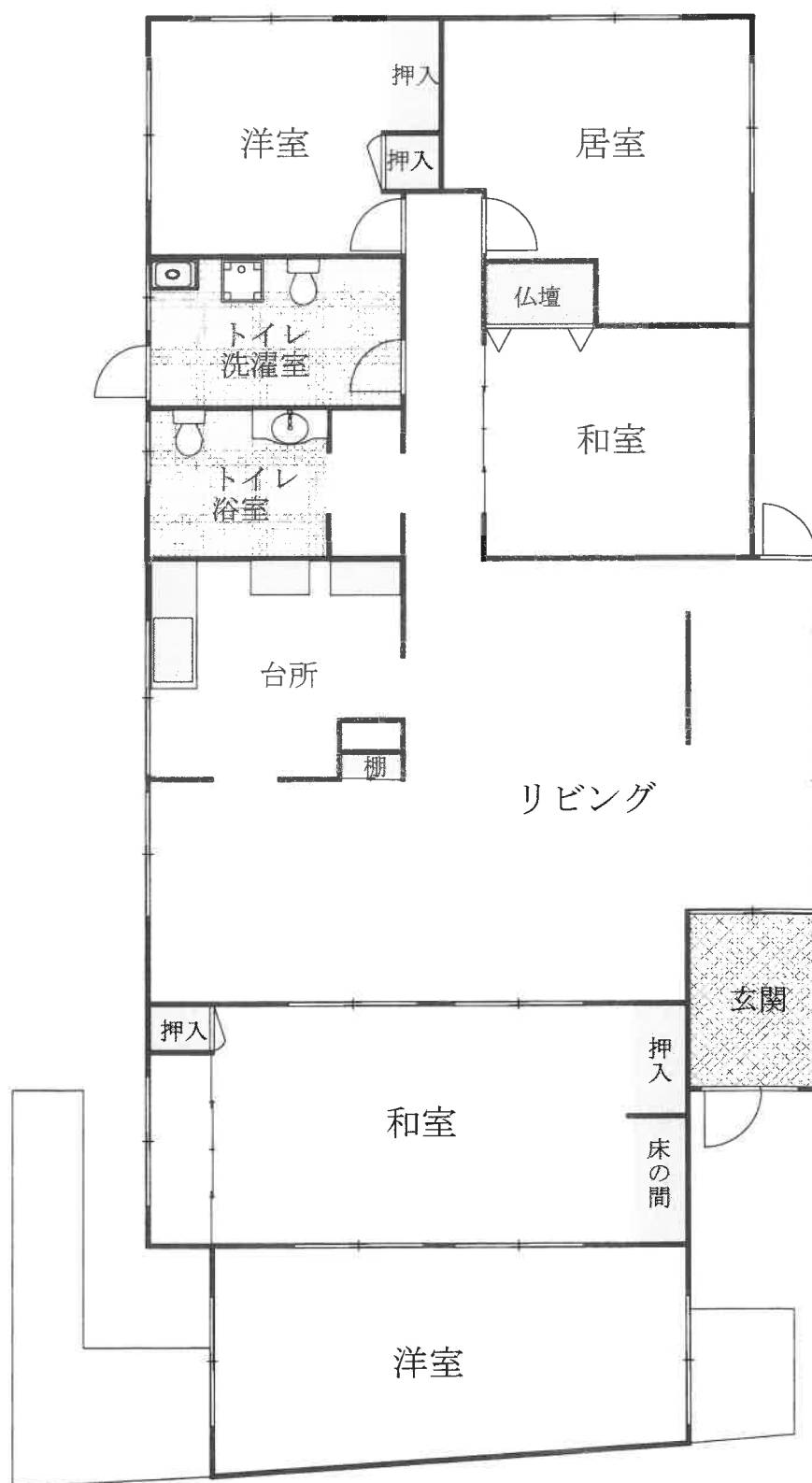
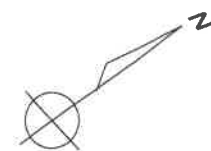


(6 枚目)

土地建物位置関係図



間取図



附属工作物 2
アルミ製庇
概測5m²

附属工作物 1
アルミ製庇
概測2m²

床面積 概測155m²



1



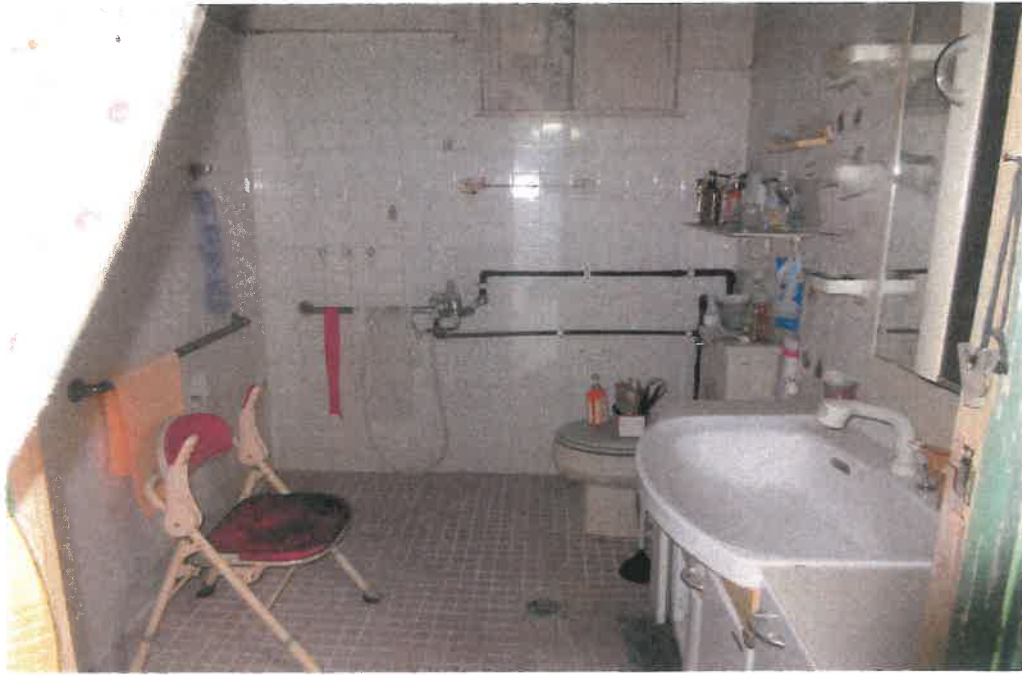
2



3



4



5



6



7



8



9



10

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 13 日 調 査
令和 7 年 4 月 1 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 11,770,000 円
物件2（建物）	金 1,500,000 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土地の内訳価格は物件2建物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建物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 番 地 目 地 積	浦添市伊祖三丁目 875番3 宅地 651.00 m ² 共有者 A 持分3分の1	「特記事項」 のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	浦添市伊祖三丁目875番地3 875番3の1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 111.63 m ² 共有者 A 持分3分の1	「特記事項」 のとおり
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、法務局に備え付けている地図（不動産登記法第14条第1項）と現地における状況が概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・数量については、法務局及び浦添市役所において建物図面及び各階平面図または、それに代わる図面等が備わってなく、現地の状況により正確に確認できないため、評価人の計測による概測床面積155m ² を採用した。 ・簡易な附属工作物（符号1 アルミ製庇、概測2m ² 、符号2 アルミ製庇、概測5m ² ）を設置している。		
住 居 表 示	「伊祖三丁目47番3号」		

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「伊祖四丁目」の北方, 約480m(徒歩約6分)	
付 近 の 状 況	浦添市の北東部, 浦添市役所の北方約1.4km(直線距離)、伊祖公園の北側に近接し, 周辺は戸建住宅が多く, 共同住宅等も見られる傾斜地に存する住宅地域である。 街路は幅員4～5mの私道が配置され, 当該物件付近より約200mで県道153号線に接続する。なお, 地域環境等が大きく変化する要因はなく, 今後ほぼ現状のままで推移するものと予測される。	
主な公法上の規則等 (道路の幅員等の個別的な規則を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 浦添市景観まちづくり計画 市街地ゾーン
画 地 条 件	地 積 : 651.00 m² 形 状 : 概ね長方形 間 口 : 約27.0m 奥 行 : 約24.5m 地 勢 : 概ね平坦地 そ の 他 : 南側隣接地より約3m低く位置する。	
接面道路の状況	北東 側 : 幅員 約 4.5 m アスファルト舗装 私道 に概ね等高に接面 (建築基準法第42条第1項3号, 行き止まり路)	
土地の利用状況等	・物件2建物の敷地に利用されている。 ・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 ガス配管 : なし 下水道 : あり	
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, 土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・浦添市教育委員会からの回答によると, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 ・南側で祠, 西側で朽廃した鳥小屋等の残置物が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（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(固定資産公課証明書記載)：昭和 34年建築 経過年数：約 66 年 経済的残存耐用年数：耐用年数を超過している。
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根モルタル 外 壁：吹付けタイル 内 壁：クロス貼り, プリント合板, 角壁タイルほか 床：床用合板, 畳, ビニールカーペットほか 天 井：天井ボード, プリント合板ほか 設 備：電気設備, 給排水設備等 その他：特になし
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：「第3目的物件」記載のとおり。 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る(コンクリートの剥離, シロアリによる食害, 雨漏り跡等が見られる。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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÷オ
1	122,000	0.98	651.00	0.90	70,050,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地 「浦添-5」 の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 133,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{107} & \div & 122,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時 点 修 正：標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$\begin{array}{ccccccc} * \text{ 標 準 化 補 正 : } & \text{方位} & & \text{その他} & & & \\ & 1.03 & \times & 1.00 & \div & 1.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccccc} * \text{ 地 域 格 差 : } & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & & \\ & 1.00 & \times & 1.02 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & \div & 1.07 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差 : } & \text{方位} & & \text{隣接地高低差} & & \text{その他} & \\ & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \div & 0.98 \end{array}$$

ウ 地 積：登記記載の数量を採用した。

エ 建 付 減 価 等：建付減価について、築年数及び敷地との適応の状態、将来的な取り壊し費用の発生等を勘案した。

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	品等修正 イ	現況床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	246,000	0.90	155	0.030	1,030,000

イ 品 等 修 正 : 使用資材や施工状態を勘案し、上記の修正が相当と判断した。

ウ 現況床面積 : 概測床面積を採用した。

エ 現 価 率 : 耐用年数を超過した建物であり、観察減価法による補正を施した現価率を3%が相当と判断した。

(注) 附属工作物については過小で簡易な構造であり、建物再調達原価のなかで総合的に勘案した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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て、さらに競売市場修正等を施し、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(1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	70,050,000	0.10	場所的利益	7,005,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ, 1②オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(①ウ)	占有減価 修 正 ウ	持 分 割 合 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	70,050,000	－7,005,000	1.00	1/3	0.70	0.80	11,770,000
2	1,030,000	＋7,005,000		1/3	0.70	0.80	1,500,000
一括価格(合計)							13,270,000

ウ 占有減価修正： 必要はない。

オ 市場性修正： 共有持分を対象とする事による市場の低下を勘案した。

カ 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

地価公示価格：浦添－5

所 在：浦添市牧港一丁目282番外

住 居 表 示：「牧港一丁目21番2号」

価 格：133,000 円/㎡（対前年変動率 + 5.6%）

位 置：「公民館入口」停の西方約80m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：263㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南側幅員約3.7m道路

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率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 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図
- 5 現況写真

（BIT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

位置図

