

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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 6月10日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 8月 6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 6月10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)
1~3	20,700,000 16,560,000	一括	4,140,000	94,781	0
1	4,160,000				
2	4,200,000				
3	12,340,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | うるま市字西原伊集久原 |
| | 地 番 | 496番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地・一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | うるま市字西原伊集久原 |
| | 地 番 | 496番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | うるま市字西原496番地5、496番地3 |
| | 家屋 番号 | 496番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 118.49平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月29日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 木村 舞子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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 | うるま市字西原伊集久原 |
| | 地 番 | 496番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地・一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | うるま市字西原伊集久原 |
| | 地 番 | 496番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | うるま市字西原496番地5、496番地3 |
| | 家屋 番号 | 496番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 118.49平方メートル |



令和 6年(ケ)第 25 号
令和 6年10月17日受理
令和 6年11月29日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
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 | うるま市字西原伊集久原 |
| | 地 番 | 496番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | うるま市字西原伊集久原 |
| | 地 番 | 496番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | うるま市字西原496番地5、496番地3 |
| | 家屋 番号 | 496番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 118.49平方メートル |

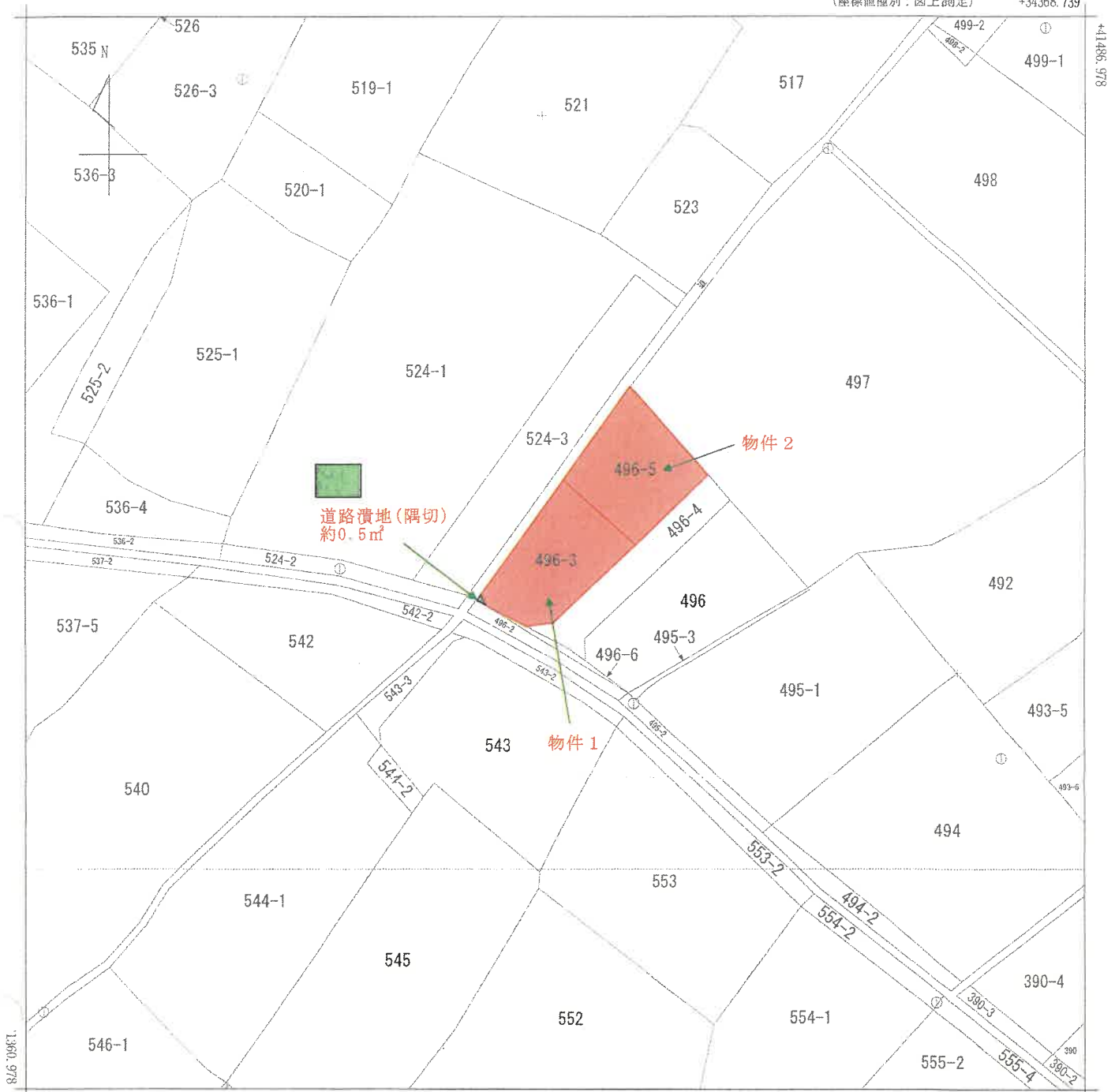
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	本件建物は、私が、母、妹、祖母、叔父、甥と居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月18日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年10月22日 11:00-11:20	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
6年10月31日 11:40-11:50	執行官室	所有者に対する要請書作成・発送
6年11月13日 13:10-13:20	執行官室	所有者から電話聴取
6年11月21日 10:30-11:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
<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 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 を立ち合わせ, 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



地番区域見出
字西原

請求部	所在	うるま市字西原伊集久原				地番	496番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	XV	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方法務局沖縄支局管轄)

令和6年7月12日

那覇地方法務局宜野湾出張所

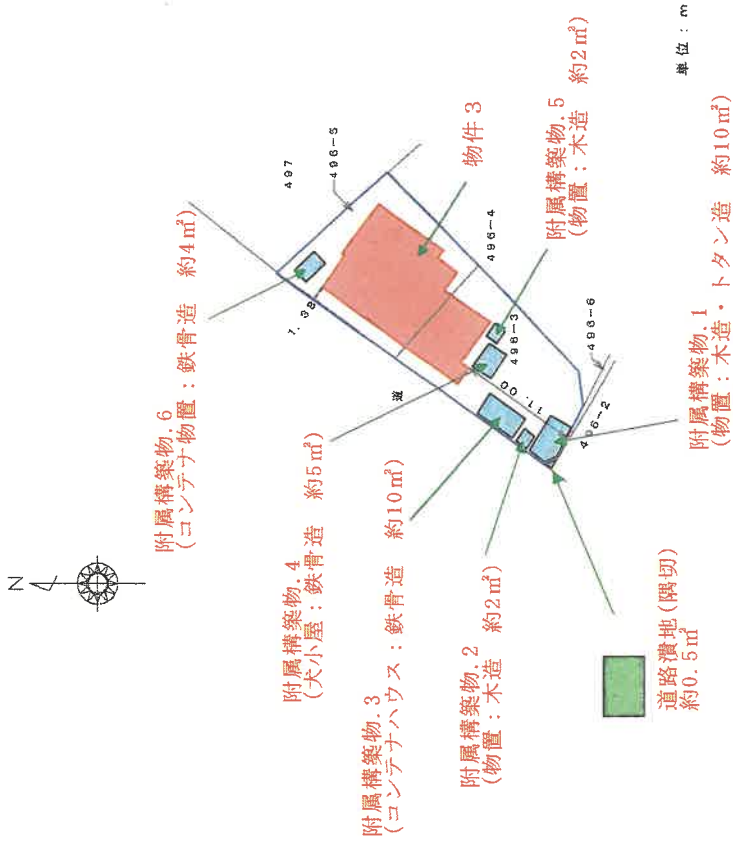
A3版からA4版へ縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 496番5

建物の所在 うるま市字西原496番地5、496番地3



水浸差				
㊶	2.90	×	0.05	≈ 0.1450
㊷	5.65	×	0.20	≈ 1.1300
㊸	9.25	×	7.05	≈ 65.2125
㊹	8.30	×	2.20	≈ 18.2600
㊺	6.30	×	5.10	≈ 32.1300
㊻	1.80	×	0.90	≈ 1.6200
計				118.4975
成面積				118.49 ㎡

単位：m

作成者

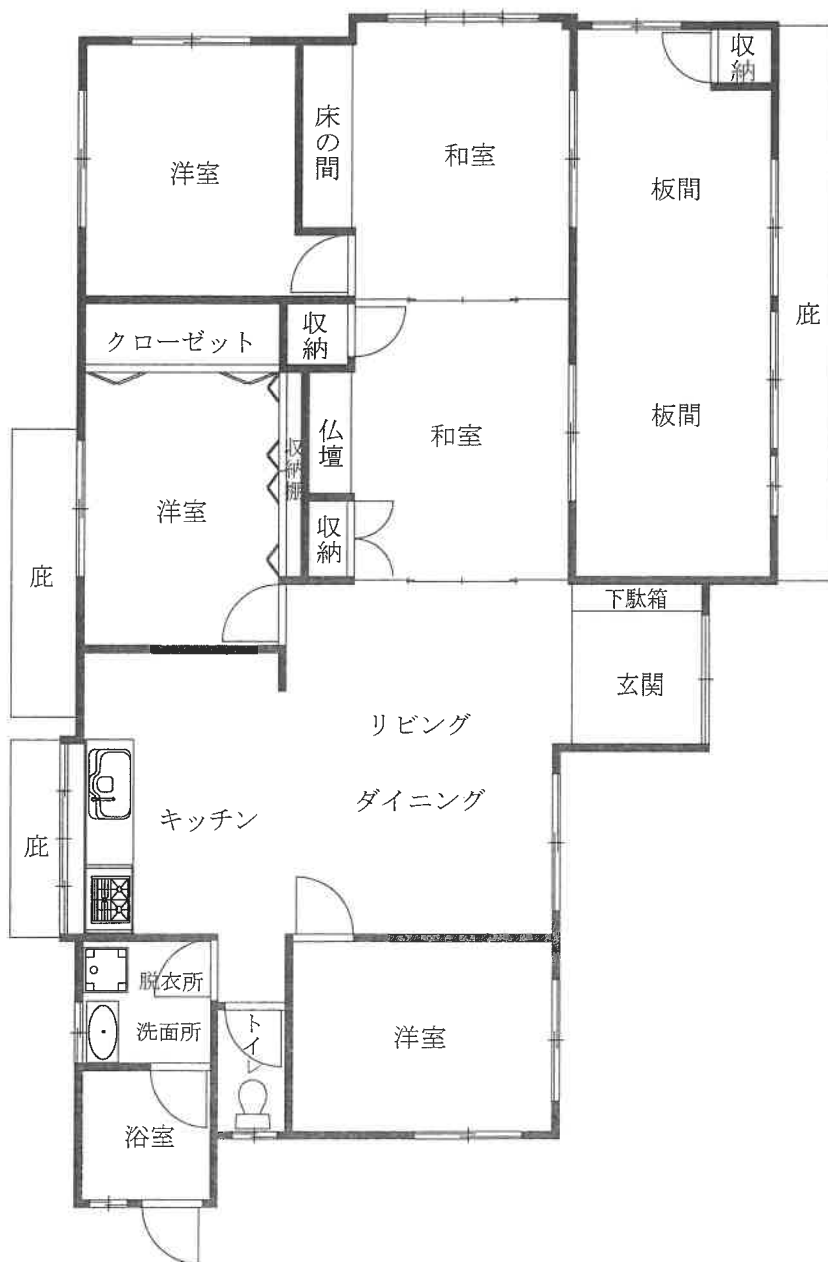
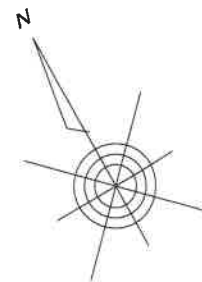
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
 (那覇地方方法務局沖縄支局管轄)
 令和6年7月12日 那覇地方方法務局宜野湾出張所

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11月21日 現地調査
令和 6年11月30日 評価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松永 力也 印

第1 評価額

一括価格	
金 20,700,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,160,000 円
物件2 (土地)	金 4,200,000 円
物件3 (建物)	金 12,340,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1.2の土地の内訳価格は物件3建物のための敷地利用権価格を一部控除した価格であり、物件3の価格は当該敷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も、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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	うるま市字西原伊集久原 496番3 宅地 159.27㎡	「特記事項」欄記載のとおり。
2	所在地目地積	うるま市字西原伊集久原 496番5 宅地 159.27㎡	同上
3	所在家屋番号種類構造床面積	うるま市字西原496番地5、496番地3 496番5 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 118.49㎡	同上
物件番号	特記事項		
1.2	① 土地の数量は、的確に把握できないが、「公図写し」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。		
1	② 南西端の一部が隅切りにより道路に潰れている。		
3	③ 附属構築物6基有り。		
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 1.2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「具志川郵便局前」の北西方約 1.2km（徒歩約 15 分）。 (後添位置図参照)	
付近の状況	あげな小学校の南西方約 500m（直線距離）に位置し、付近は中規模一般住宅のほか未利用地も多く見られる住宅地域である。尚、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	未指定地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他	集落環境保全地区
画地条件	規模	計 318.54 m ²
	形状	ほぼ長方形（後添付公図写参照）
	間口	約 8.5m
	奥行	約 29.0m
	地勢等	宅盤は路面とほぼ等高に接面し北西側里道より 0～約 2.5m 高い雛壇状の平坦地。
接面道路の状況	南西側幅員約 4.3～4.5m 舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路）及び北西側幅員約 1 m 未舗装里道（建築基準法上の道路ではない）に接面する角地。尚、北西側里道を介して接面する通路は背後共同住宅の専用通路で建築基準法上の道路ではない。また南東側公図上路地状の土地は隣地建物の敷地として利用されている。	
土地の利用状況等	物件 1.2 土地は、一体として物件 3 建物の敷地として利用されており、物件 1 土地の南西端の一部（約 0.5 m ² ）が隅切りにより道路に潰れている。尚、詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし（プロパンガス）
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。 ・その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記簿記載) 平成11年10月1日 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約25年 増改築等の履歴 なし
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：モルタル岩石貼付、杉板等 内 壁：合板クロス貼、プリント合板等 床 : フロア合板、杉板、畳敷等 天 井：天井ボード、プリント合板等 設 備：電気設備、上下水道、プロパンガス
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	用 途：居宅 間取り：6LDK（後添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：概ね普通 施工状態：やや劣る ※ 詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
保守管理の状態	やや劣る。（経年相当の汚損等のほか雨漏りによる天井板の剥がれが確認される。※雨漏りは修繕済）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・敷地内に下記附属構築物6基有り。 附属構築物.1 物置：木造・トタン造 約10㎡ 附属構築物.2 物置：木造 約2㎡ 附属構築物.3 コンテナハウス：鉄骨造 約10㎡ 附属構築物.4 犬小屋：鉄骨造 約5㎡ 附属構築物.5 物置：木造 約2㎡ 附属構築物.6 コンテナ物置：鉄骨造 約4㎡

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1.2（土地）

目的土地の建付地等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) オ=ア×イ×ウ×エ
1	52,900	0.98	159.27	0.9	7,431,000
2		0.99	159.27		7,507,000

ア 標準画地価格（基準地価格等からの規準）

地価調査：「うるま(県)－4」

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 57,900 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.3}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{112} & = 52,900 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

*時点修正：基準地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(南西) 1.01

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交接条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times 1.04 & \times 1.10 & \times 0.98 & = 1.12 \end{array}$$

イ 個別格差：方位(南西) 形状等 角地※ 道路潰地 個別格差

$$\text{物件1} : 1.01 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.99 = 0.98$$

$$\text{物件2} : 1.01 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$$

※当該土地は角地ではあるが角地としての効用増加が認められず1.00とした。

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率：建物の敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を踏まえ、標準的な建築費に一部木造部分があることも考慮のうえ比準して求め、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減価率を乗じて建物の価格を求めた。尚、附属構築物 6 基(物置等)については、規模や構造、用途のほか保守の状態等も鑑み、評価は特に行わなかった。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ=ア×イ×ウ
3	231,000	118.49	0.4	10,948,000

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、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。

$$\text{物件 3} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.5 \times 0.8 = 0.4$$

項 目	物件区分	物件 3
n : 経過年数		25 年
o : 残存耐用年数		25 年
N : 経済的全耐用年数		50 年
q : 観察減価法による補正率		-20%

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、更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

物件番号	建付地価格(円) ア	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ=ア×イ
1	7,431,000	0.30	法定地上権	2,229,000
2	7,507,000	0.30	法定地上権	2,252,000
合計				4,481,000

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) (1①オ.1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) (2①ウ)イ	占有減価補正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,431,000	-2,229,000	1.00	1.00	0.80	4,160,000
2	7,507,000	-2,252,000	1.00	1.00	0.80	4,200,000
3	10,948,000	+4,481,000	1.00	1.00	0.80	12,340,000
一括価格(合計)						20,700,000

ウ 占有減価補正率：なし

エ 市場性修正率：なし

オ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6 参考価格資料

- 地価調査価格 うるま（県） - 4
 - 所 在：うるま市安慶名3丁目364番3「安慶名3-35-23」
 - 価 格 時 点：令和6年7月1日
 - 価 格：57,900円/㎡（対前年変動率+8.0%）
 - 地 積：282㎡
 - 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる住宅地域
 - 接 面 街 路：南西側幅員5m道路に接面。
 - 供 給 処 理 施 設：水道、下水完備。
 - 位 置：具志川郵便局前停 270m。
 - 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率100%)

第7 附属資料

- 1 所在位置図
 - 2 公図（写）等
 - 3 建物図面・各階平面図（写）
 - 4 間取図
 - 5 現況写真
- （B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より