

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 7 年 11 月 11 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 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 場 所	令和 7 年 12 月 17 日 午前 9 時 30 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 月 7 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 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	2,640,000 2,112,000		528,000	27,555	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 浦添市西原五丁目 930 番地 7

家屋 番号 930 番 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 81.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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】

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】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番930番7，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
- ・本件建物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。)



物 件 目 録

1 所 在 浦添市西原五丁目 930番地7

家屋 番号 930番7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 81.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 12 号
令和 7年 5月 13日受理
令和 7年 7月 1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 浦添市西原五丁目 930番地7
- 家屋 番号 930番7
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
- 床 面 積 81平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	沖縄県浦添市西原五丁目47番7号			
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 居宅 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：道路に接面する。			
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〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	浦添市西原五丁目		
地 番	930番7		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	238.08㎡ (☒ 全部 ☐ 概測) ㎡		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A(建物所有者) ☒ B (土地所有者) の娘)の陳述/ ☐ 提示文書()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 5 年 5 月 8 日		
最 初 の 契 約 日	平成 5 年 5 月 8 日		
契 約 等 期 間	平成 5 年 5 月 8 日から ☐ 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 ☐ 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 金 円 (毎 限り 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 (平成 年 月 日現在 金 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	占有開始時期等は、本件建物建築時を採用した。		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B(目的外土地所有者) の娘	目的外土地について、母（目的外土地所有者）は、後々は建物所有者らに相続させることを考えて同土地を使用させています。地代の徴収はありません。
■ A(所有者)	上記陳述のとおり使用貸借ということになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

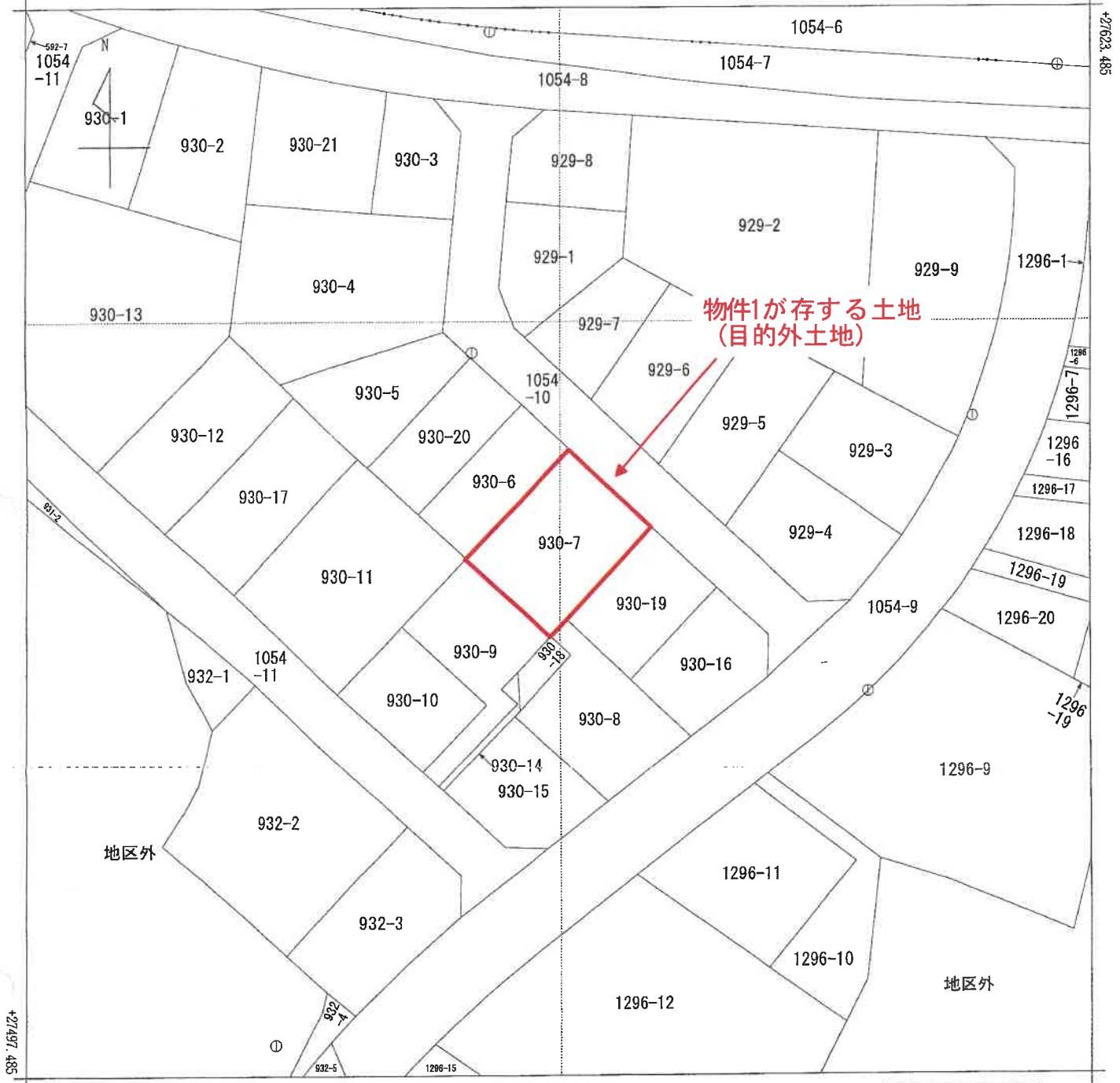
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 5 月 2 1 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 5 月 2 2 日 14 : 10 - 14 : 30	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 占有調査, 所有者と面談
7 年 6 月 1 2 日 13 : 10 - 13 : 50	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
7 年 6 月 3 0 日 8 : 40 - 8 : 50	執行官室	Bの娘から聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在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

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

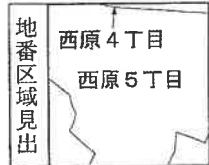
+24478.321



+24353.321

(座標値種別：図上測定)

A3→A4に縮小



請 求 部	所 在	浦添市西原五丁目				地 番	930番7			
出 力 縮	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)国調法19-5指定	種 類	土地区画整理所在図	
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。

令和7年5月13日

那覇地方務局宜野湾出張所

地図整理番号：M11417

登記官

(1/1)

(6 枚目)

各階平面図

C17099

93047

建物図面
各階平面図

家屋番号

969番地

建物の所在

浦添市宇西原969番地4-9-70番地

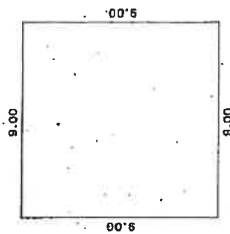
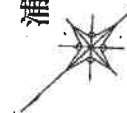
F52-3
F52-4

(浦添市宇西原970番地の仮換地)

浦添市宇西原930番地7

西原五丁目

物件1

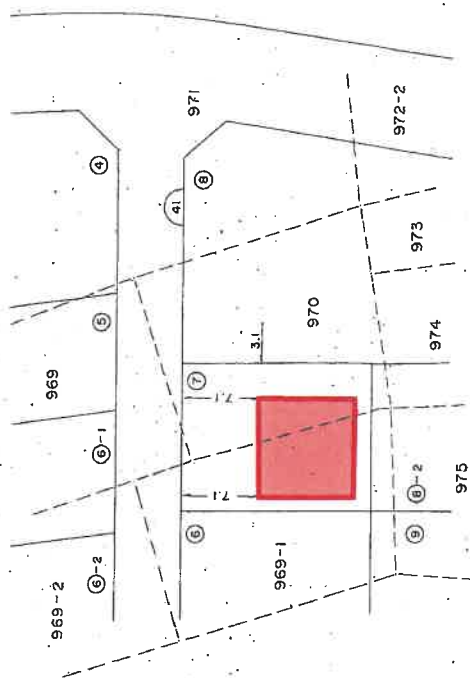


求積表

1) $9.00 \times 9.00 = 81.0000$

床面積

81.00 m²



図は仮換地図と照合済である

平成5年5月14日

(日加納)

A3→A4に縮小

5.5.17

作製者

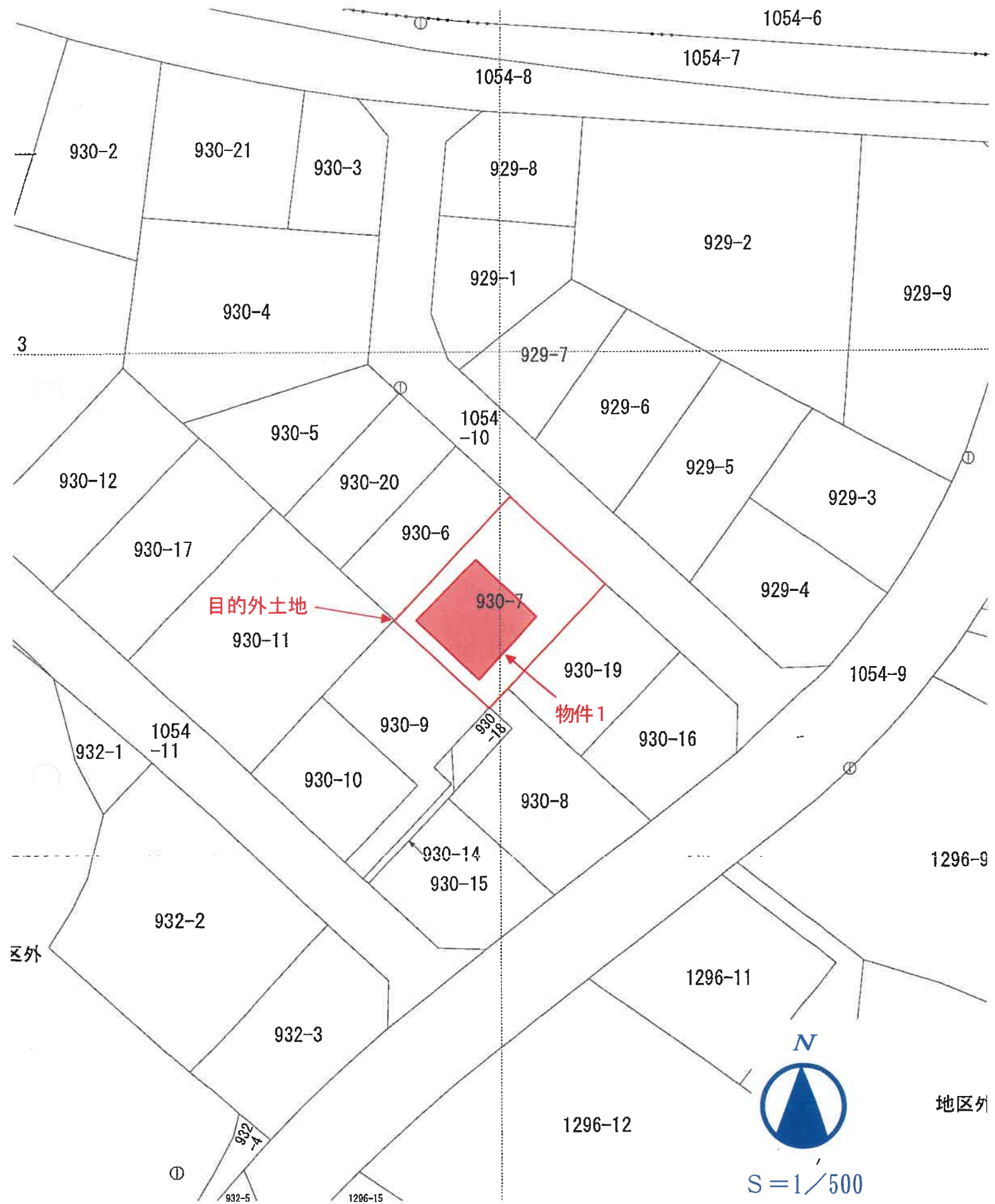
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



建物間取図



本件建物全景



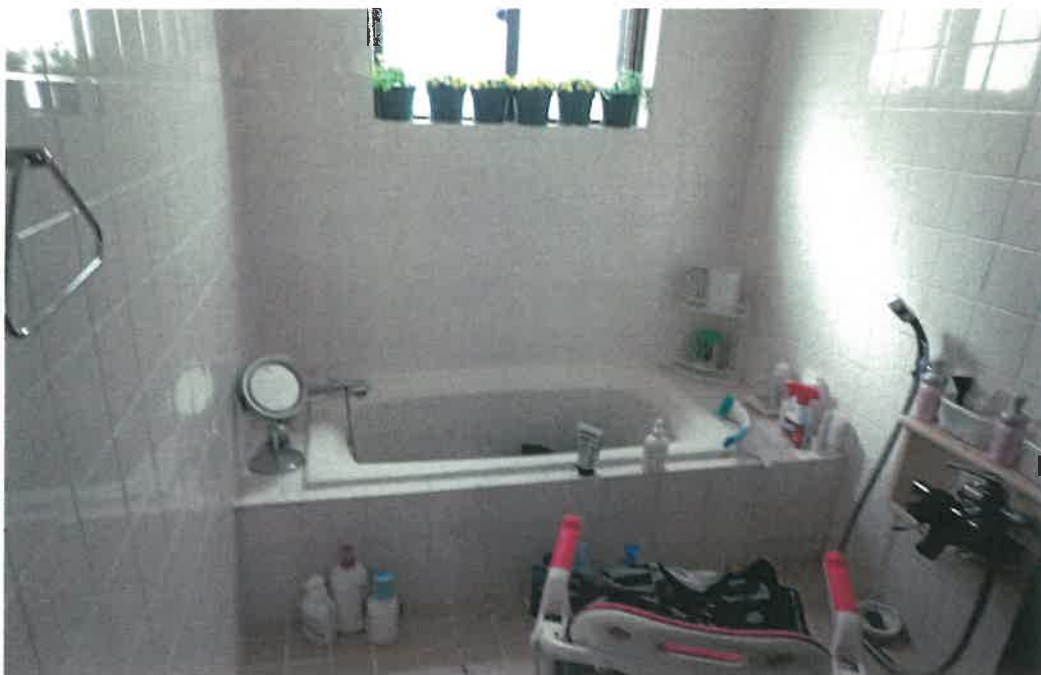
1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

庭の状況



5

接面道路の状況



6

副 本

令和 7 年（又）第 12 号
令和 7 年 6 月 12 日現地調査
令和 7 年 7 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
濱 元 毅 印

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2, 640, 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

1. 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 共 有 者	浦添市西原五丁目 930 番地 7 930 番 7 居 宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 81.00 m ² A 持分 2 分の 1	「特記事項」 記載のとおり
特 記 事 項			
・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、登記所備え付けの地図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。 ・目的外土地を敷地として利用している。 ・所有者が居宅として利用している。 (別添「土地建物位置関係図」参照)			
住居表示	浦添市西原五丁目 47 番 7 号		

2. 目的外土地

所 在 等	登 記	現 況
所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	浦添市西原五丁目 930 番 7 宅地 238.08 m ² B	「特記事項」 記載のとおり
敷地利用権等（借地権）の概況		
占 有 権 原 契 約 日 契 約 期 間 契 約 当 事 者 契 約 数 量 現 行 賃 料 支 払 方 法 等 敷金等一時金 そ の 他 特 約	使用借権 平成5年5月8日 平成5年5月8日から期間の定めなし 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 238.08 m ² － － － ない	
特 記 事 項		
特になし		

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（目的外土地）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「浦西団地東口」の北西方、道路距離 450m（徒歩約 6 分）	
付近の状況	浦添市の東部、沖縄自動車道西原 IC の西方約 420m（直線距離）に位置する。物件 1 の近隣地域は、戸建住宅を中心とした既成住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
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 的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% なし 浦西地区地区計画
画地条件	地 積：238.08 m² 形 状：長方形 間 口：約 13.5m 奥 行：約 17.7m 地 勢：ほぼ平坦 そ の 他：－	
接面道路の状況	北東側 幅員約 4m舗装市道 (建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の道路)	
土地の 利用状況等	目的物件である建物の敷地として利用されている。 権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス 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い。 ・浦添市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが、文化財調査の未了地であり、文化財の有無は不明である。開発の際に試掘調査や工事立会を求める可能性はあるとのこと。	

2. 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(登記記載) 平成5年5月8日(新築) 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約18年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル等 内 壁：化粧合板ほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか 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：専用住宅（2LDK） 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	保守管理の状態は「普通」程度と判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物の建築時期よりアスベスト含有材等の使用可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無、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（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≒(A)
1	246,000	81.00	0.288	5,740,000

ア 再調達原価：建物の構造及び品等を考慮して査定した。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：主たる建物の現価率は下記のとおり査定した。

$$\text{物件1: } \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 0.80 \approx 0.288$$

項目 \ 物件区分	物件1
n：経過年数	32年
o：残存耐用年数	18年
q：観察減価法による補正率	△20%

② 土地利用権等価格

目的外土地の更地価格を算出し、これに建物減価を行って建付地価格を求め、土地利用権割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地利用権 割合 オ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒(B)
154,000	1.00	238.08	1.00	0.10	3,670,000

ア 標準画地価格：標準地「浦添-6」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 172,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.3}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{113} \div 154,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$\text{月率 } 0.46\% \times 5 \text{ か月} \div 2.3\%$$

* 標準化補正：1.01（方位：南西+1%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交通接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 1.01 & \times & 1.02 & \times & 1.10 & \times & 1.00 \div 1.13 \end{array}$$

イ 個別格差：なし。

ウ 地 積：登記事項証明書記載の数量による。

エ 建付減価補正率：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地利用権割合：無償の使用貸借であり、当該地域における同種建物の標準的借地権割合や、目的建物の経年数、構造及び占有権限等を勘案した結果、10%と判定した。

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持分割合を乗じた上で、市場性修正や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 土地利用権付建物価格（対象持分）

前記により求めた建物価格と土地利用権価格を合算し、対象となる持分割合を乗じて、土地利用権付建物の対象持分の価格を次のとおり求めた。

建物価格(円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	持分割合 ウ	土地利用権付建物価格(円) (ア+イ)×ウ≒エ
5,740,000	3,670,000	1/2	4,710,000

② 評価額

上記①で求めた価格に、本物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地利用権等建物 価格 (円) a (=①エ)	占有減価 修 正 b	市場性 修 正 c	競売市場 修 正 d	評 価 額 (円) a×b×c×d
1	4,710,000	1.00	0.70	0.80	2,640,000

イ 占有減価修正：補正不要と判断した。

ウ 市場性修正：土地利用権の不安定さ、及び共有持分権として物件の完全利用権等を有しない点を考慮し、上記の市場性修正を行った。

エ 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-6

所 在：浦添市西原5丁目681番10 「西原5-19-12」

価 格：172,000円/㎡（対前年変動率+5.5%）

位 置：てだこ浦西駅の北方、道路距離750m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側幅員約6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 土地建物位置関係図
- 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

