

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）

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	日 時 令和 7年12月17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 8年 1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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	18,700,000 14,960,000		3,740,000	73,734	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 浦添市西原一丁目
地 番 13番
地 目 宅地
地 積 462.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



物件明細書

令和 7年 9月30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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、種類：居宅兼共同住宅、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建、床面積：1，2階合計約210.97平方メートル、所有者：土地共有者ら）のために法定地上権が成立する。

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】

本件共有者らが占有している。

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、B I T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 浦添市西原一丁目

地 番 13番

地 目 宅地

地 積 462.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和 7年(ケ)第 22 号
令和 7年 7月 10日受理
令和 7年 9月 12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 浦添市西原一丁目
- 地 番 13番
- 地 目 宅地
- 地 積 462.00平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
- 共有者 B 持分4分の1
- 共有者 C 持分4分の1
- 共有者 D 持分4分の1



(土地用)

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1丁目47番9号	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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 ☐ 仮換地の指定あり、仮換地指定図のとおり		
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している（物件 ）。 ☒ 「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。 ☒ 井戸が存在する。		
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]		
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）		
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		■土地共有者ら □	
占有状況		■敷地 □畑 □駐車場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■申立人(土地共有者A) ■相手方(土地共有者B、C)の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■共有	
占有開始時期		平成18年3月17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	
更新の種類別		□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、本件土地の登記簿上の甲区2番の所有権移転日の原因日付とした。 共有者Dに対し、要請書を送付したが、連絡が無かった。	
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	浦添市西原1丁目13番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅兼共同住宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床面積 (概略)	1、2階合計 210.97平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和50年10月15日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (共有者らの亡父E) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	建築時期は、固定資産公課証明書記載の建築年月日とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

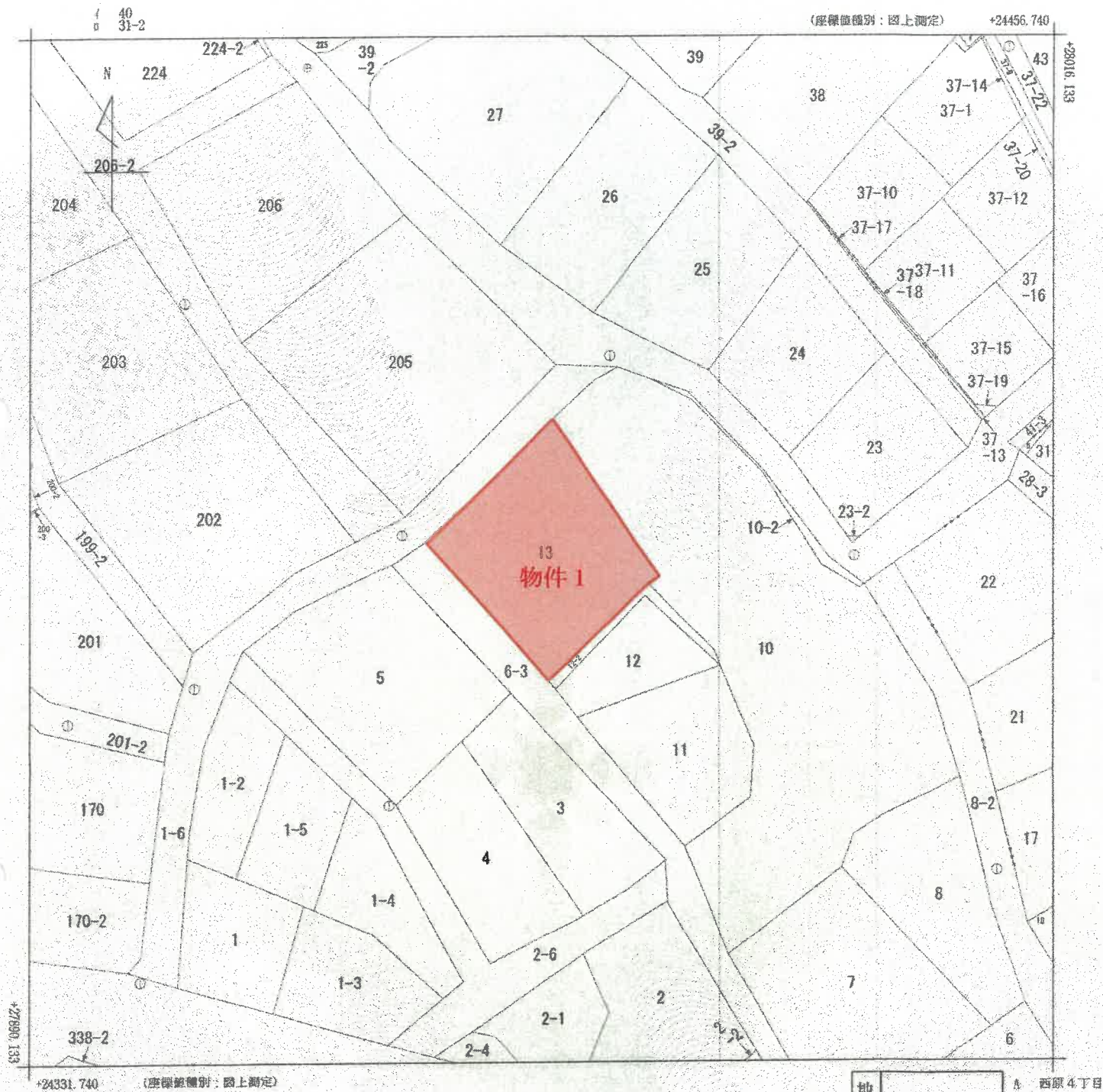
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■相手方（共有者B、C）	本件土地は、共有者ら共有の目的外建物の敷地として利用していますが、共有者間で賃料のやり取りはありません。 上記と同様です。 目的外建物は共有者らの亡父Eが建築したものです。 隣地との境界の件で、揉めた話は聞いたことはありません。
■申立人（共有者A）	

(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 7月17日 12:00-12:20 14:00-14:10	物件所在地 那覇地方法務局	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影 謄本等入手
7年 7月23日 15:00-15:10	執行官室	相手方らに要請書作成・送付
7年 7月31日 8:40- 8:50	執行官室	相手方Cから電話聴取
7年 8月 4日 13:50-14:00	執行官室	相手方Bから電話聴取
7年 8月15日 10:50-11:30	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
7年 8月16日 15:30-15:40	執行官室	申立人から電話聴取
(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。 ☐		

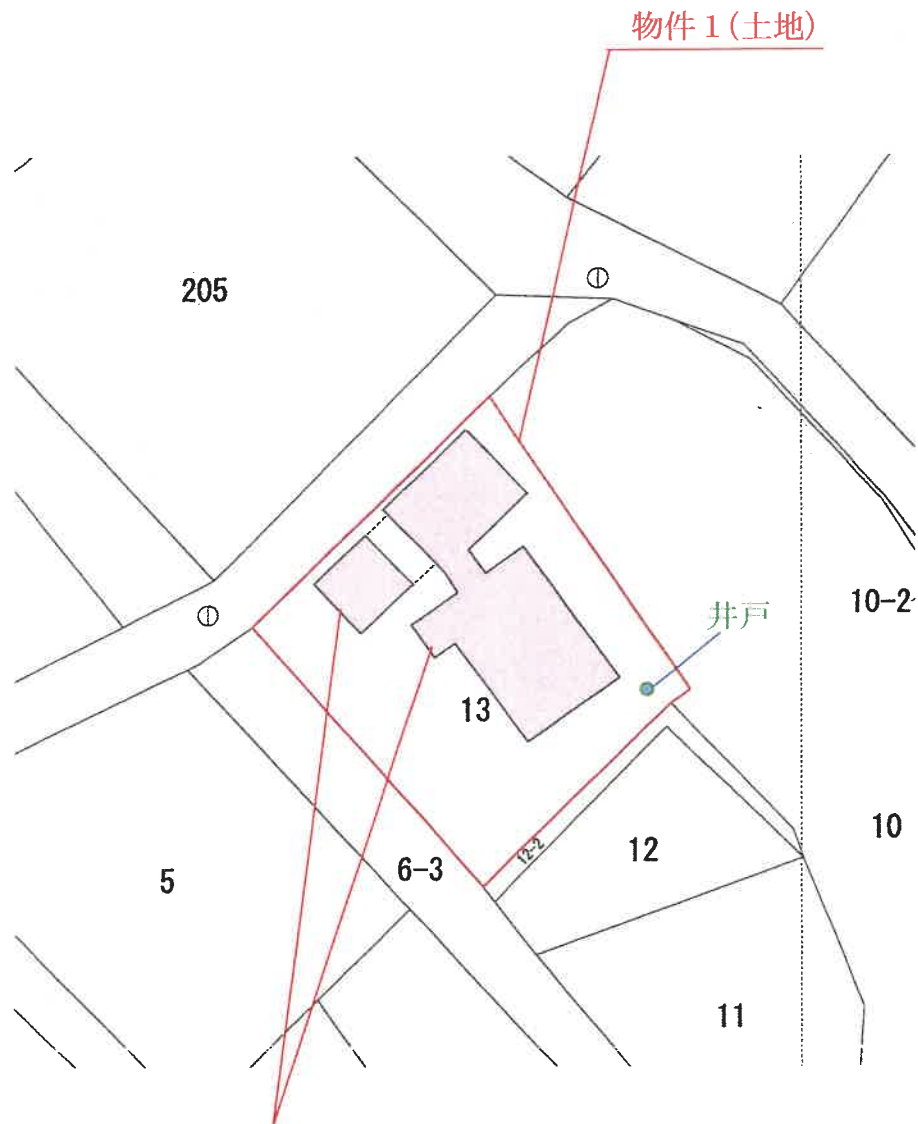
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

[公図写]



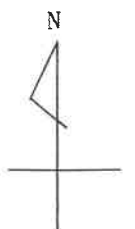
請求部	所在	補添市西原一丁目				地番	13番			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考付年月日(原図)			補記事項		

[土地建物位置関係図]



目的外建物

鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
居宅兼共同住宅
210.97㎡ (1、2 階合計)



縮尺 1/500



1



2



3



4



5



6

副 本

令 和 7 年（ケ）第 22 号
令 和 7 年 9 月 10 日現地調査
令 和 7 年 9 月 16 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

物件1(土地)	金18,700,000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（土地）

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	浦添市西原一丁目 13 番 宅地 462.00 m ²	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況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。		
住居表示		浦添市西原 1-47-9	

2. 目的外建物

番号	所 在 等	現 況
目的外 建物	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	浦添市西原 1 丁目 13 番地 なし（未登記） 居宅兼共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 210.97 m ²
特 記 事 項		
・上記建物は、物件 1 を敷地として利用している。 ・公課証明書によれば、居宅部分が昭和 50 年 10 月 15 日に建築され、その後共同住宅と居宅の増築部分が平成 2 年 10 月 20 日に建築された。建築計画概要書や現場の状況を確認した結果、平成 2 年建築部分は当初の建物からの増築と判定し、全体を 1 体の建物と判定した。		

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「西原4丁目」停の北東方道路距離約90m（徒歩約1分） (別添位置図参照)	
付近の状況	受命物件は、浦添市の東部、広栄交差点の南東方約500m（直線距離）に存する。当該物件の近隣地域は、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域である。 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 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 浦添市景観まちづくり計画
画地条件	地積：462.00 m ² 形状：ほぼ台形 間口：約23m 奥行：約20m 地勢：緩傾斜地 その他：－	
接面道路の状況	南西側 幅員約4.6～4.8m舗装市道(建築基準法第42条第2項の道路) 北西側 幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第2項の道路)	
土地の 利用状況等	物件1土地は、目的外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 (前面道路の状況)	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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。 ・物件内に井戸あり。 ・北東側境界付近のブロック塀が土地境界とややずれている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	122,000	0.96	462.00	0.90	48,698,000

ア 標準画地価格 基準地「浦添(県)ー3」の標準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 113,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{108.0}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{99} \div 122,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正 : 1.01 (方位+1%)

*地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.02 \times 0.99 \times 0.98 \times 1.00 \div 0.99$

イ 個 別 格 差 : 方位 角地 規模過大 その他 個別格差
 $1.01 \times 1.03 \times 0.92 \times 1.00 \div 0.96$

ウ 地 積 : 登記面積。

エ 建付減価補正率 : 建物の状況及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2. 評価額の判定

物件1が目的外建物の敷地となっていることから、その土地利用権等価格を控除し、更に競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件	土地価格(円) ア(A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒(B)
1	48,698,000	0.40	法定地上権	19,479,000

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、その割合を上記の通り査定した。

② 評価額

物件 番号	建付地価格 (円) ア(A)	土地利用権等 価格 (円) イ(B)	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	48,698,000	19,479,000	1.00	0.80	0.80	18,700,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断した。

エ 市場性修正：目的外建物が存することから市場性の減退を考慮した。

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

地価調査価格 浦添（県）－3

所 在：浦添市当山1丁目299番8「当山1-9-1」

価 格：113,000 円/㎡（対前年変動率＋7.6%）

位 置：「嘉数」停の南西方、道路距離300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：182 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側幅員約6m市道

用途指定等：市街化区域 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 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

位置図

嘉数四丁目

クリストオブザ
キングズスクール

嘉数中学校

真栄原二丁目

嘉数一丁目

嘉数公園

真栄原一丁目

牧港三丁目

安川北公園

嘉数三丁目

浦添市共同調理場

嘉数小学校

安川南公園

嘉数二丁目

物件1

浦添大公園

浦添看護学校

米国総領事館

西原

当山小学校

基準地

浦添(県)一3

当山ハイム

つなひき公園

仲間

浦西中学校

にしはる公園

西原地区土地区画整理区域

浦添大公園

陽迎橋

浦西団地

浦添小学校

浦添城跡

浦添警察署

前田市営住宅

浦添市
消防署本部

錦ヶ丘養護学校

ドラゴン公園

徳佐

前田

前田小学校



浦添市役所「浦添市地形図」

[scale:1/10,000]