

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 8年 6月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

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 8年 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 8年 6月 9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 うるま市勝連南風原元島
地 番 1936番5
地 目 宅地
地 積 234.22平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 うるま市勝連南風原元島
地 番 1936番1
地 目 公衆用道路
地 積 134平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 うるま市勝連南風原 1936番地5
家屋 番号 1936番5
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 81.44平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 7年11月12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1～3】

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。

【物件番号2】

本件共有者及び売却対象外の共有持分権者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件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 うるま市勝連南風原元島
地 番 1936番5
地 目 宅地
地 積 234.22平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 うるま市勝連南風原元島
地 番 1936番1
地 目 公衆用道路
地 積 134平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 うるま市勝連南風原 1936番地5
家屋 番号 1936番5
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 81.44平方メートル
所有者 A



令和 7年(又)第 28号
令和 7年 7月 11日受理
令和 年 月 日提出
7.9.19

現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 具 志 恒 則

(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 うるま市勝連南風原元島
地 番 1936番5
地 目 宅地
地 積 234.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 うるま市勝連南風原元島
地 番 1936番1
地 目 公衆用道路
地 積 134平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 うるま市勝連南風原 1936番地5
家屋 番号 1936番5
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 81.44平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土 地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(共有者ら) 上記土地所有者が物件 1 の土地に下記建物を所有し、占有している。 上記の者らが物件 2 の土地を、公衆用道路として占有している。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件 1 の北西側に接する道路(物件 2)は、建築基準法 4 2 条 1 項 5 号道路(評価人調査)。														
建 物	物件 3														
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; margin-left: 10px;"> <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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 附属工作物(犬小屋)及び動産(物置)が存する。 ※別紙土地建物位置関係図記載のとおり														
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; margin-left: 10px;"> <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者の子)	1 Aは私の父です。 2 本件建物は、A夫婦と私ら子が共に住居として使用しています。 雨漏りやシロアリ被害等はありません。 3 室外で犬を一匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

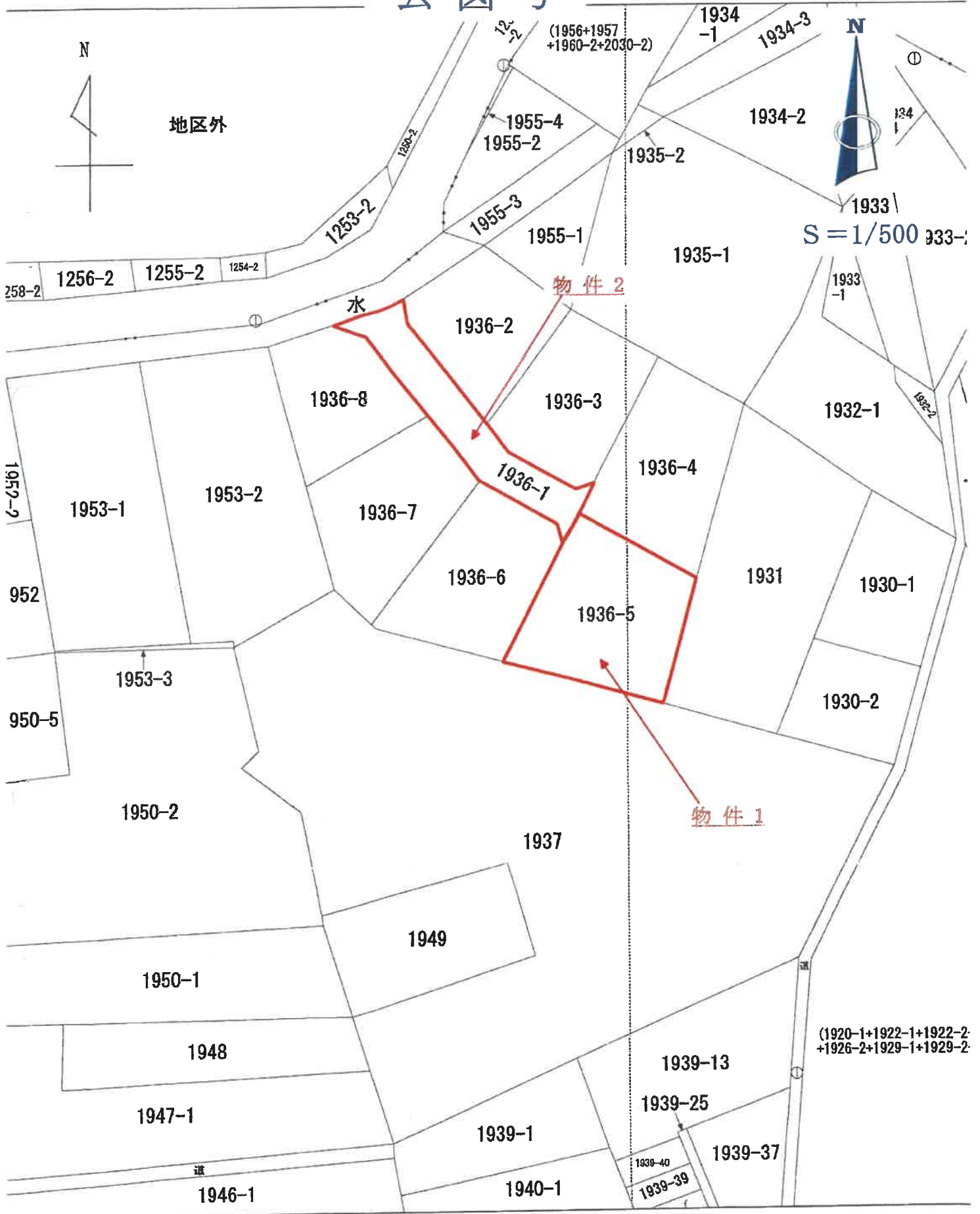
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 10:00-10:20	物件所在地	物件確認, 債務者不在, 写真撮影
7年8月1日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年8月12日 14:20-14:50	物件所在地	物件調査(土地の形状, 増築の有無等), 債務者不在のため書面投函
7年8月28日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査, 債務者の子から聴取のうえ占有関係調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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 _____ を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

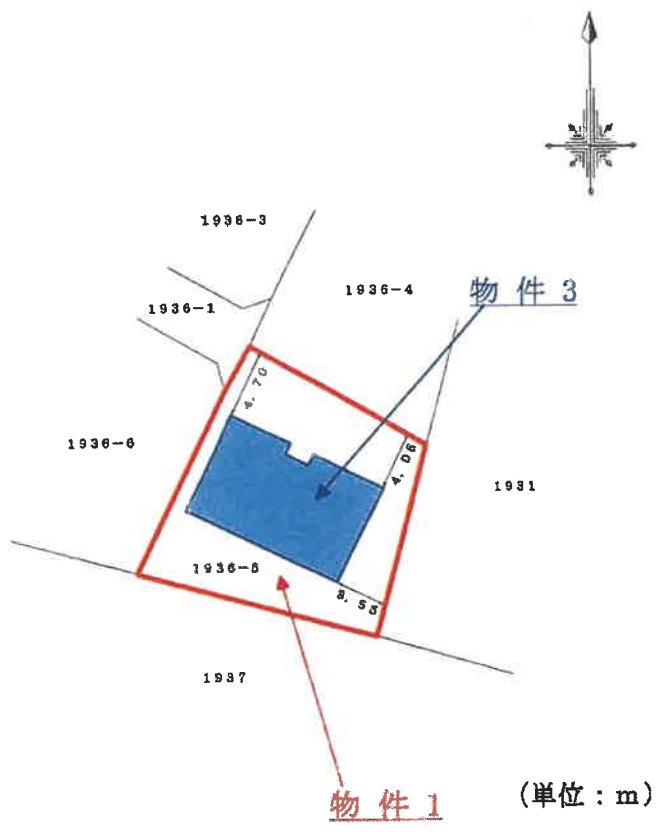
写図公



家屋番号 1936番5

建物図面
~~各階平面図~~

建物の所在 うるま市勝連南風原1936番地5

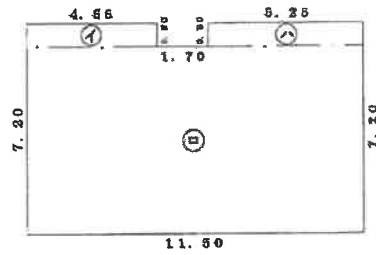


申請人

1/500

各階平面図

物件 3



求積表

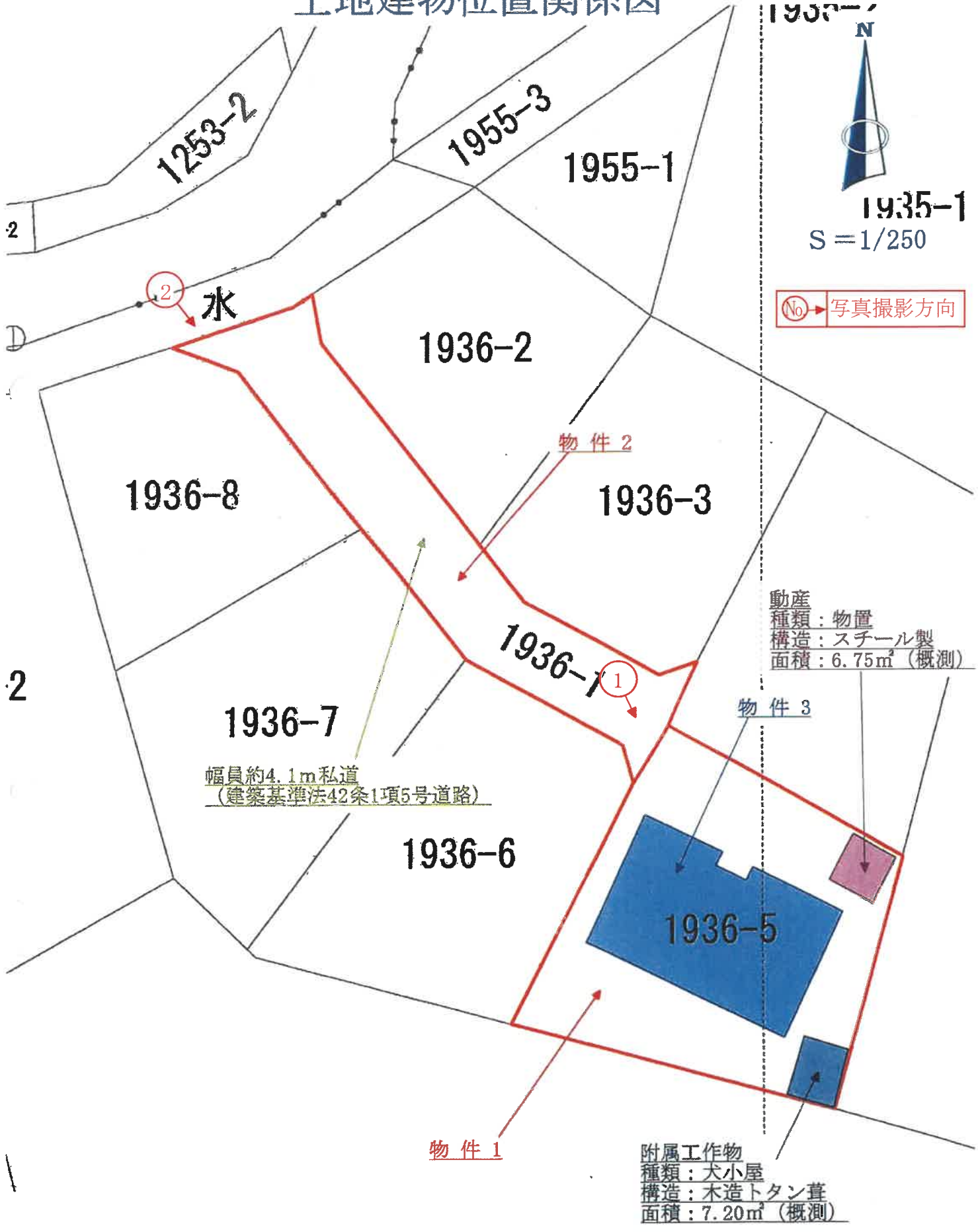
㊸	4.55	×	0.80	=	3.6400
㊹	11.50	×	6.40	=	73.6000
㊺	5.25	×	0.80	=	4.2000
計					81.4400

床面積 81.44 m²

作成者

1/250

土地建物位置関係図



1935-1
N
S = 1/250

No → 写真撮影方向

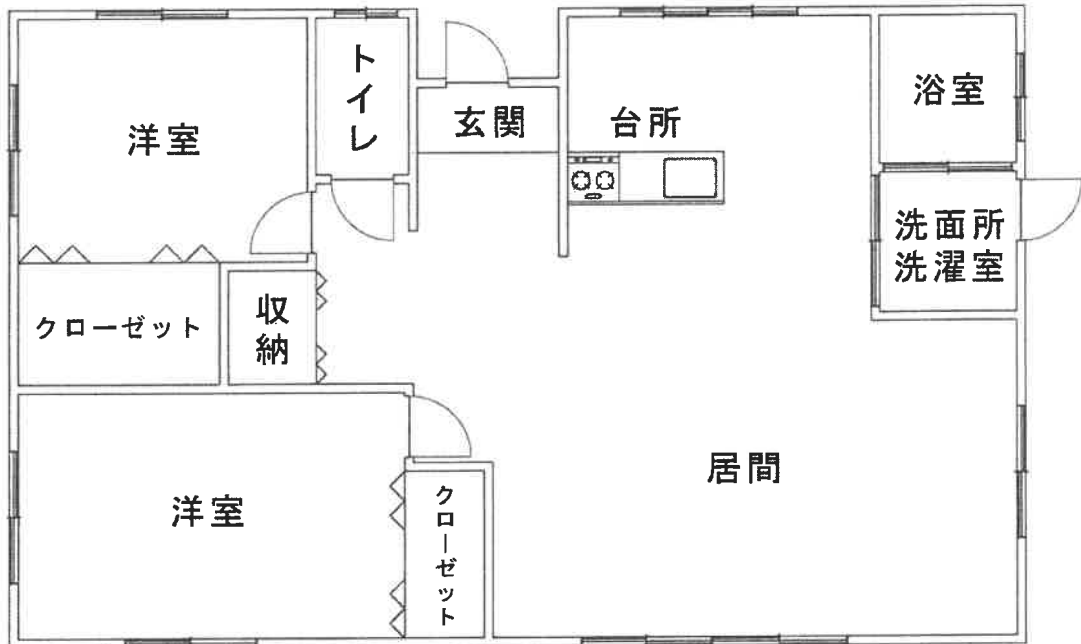
動産
種類：物置
構造：スチール製
面積：6.75㎡（概測）

幅員約4.1m私道
(建築基準法42条1項5号道路)

附属工作物
種類：犬小屋
構造：木造トタン葺
面積：7.20㎡（概測）

間取図

物件 3



物件3



1

物件1

物件3



2

物件2

物件3の室内



3

同上



4

物件3の室内



5

同上



6

犬小屋(附属工作物)



7

物置(動産)



8



令和7年(ヌ)第28号
令和7年8月28日 現地調査
令和7年9月24日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,560,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 6,140,000 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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	うるま市勝連南風原元島 1936番5 宅地 234.22㎡	「特記事項」 記載のとおり
2	所在 地番 地目 地積 共有持分	うるま市勝連南風原元島 1936番1 公衆用道路 134㎡ 7分の1	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	うるま市勝連南風原1936番地5 1936番5 居宅 コンクリートブロック造陸屋根平家建 81.44㎡	同上
番号	特記事項		
1、2	地積については、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数量を採用して評価した。		
2	本件の対象物件は本件債務者の持分7分の1である。		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の南東側に附属工作物〔種類：犬小屋、構造：木造トタン葺、面積：7.20㎡（概測）〕が存する（「土地建物位置関係図」参照）が、当附属工作物については、その構造、市場性等から判断し、主たる建物に含めて評価した。 ・建物の北東側に動産〔種類：物置、構造：スチール製、面積：6.75㎡（概測）〕が存する。 		
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)	「浜屋入口」バス停の南西方約140m（徒歩約2分）。	
付近の状況	うるま市の南東部、与勝半島に位置し、近隣地域は低層の戸建住宅が建ち並び、周辺には農地等も見られる小規模分譲住宅地域である。 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)	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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域（勝連城跡周辺保全地区） 景観地区（勝連城跡環境保全ゾーン）
画地条件	<p>(物件1について)</p> <p>地積：234.22㎡</p> <p>形状：台形</p> <p>間口：約3.5m</p> <p>奥行：約14m</p> <p>地勢：ほぼ平坦</p> <p>接道：中間画地</p> <p>(物件2について)</p> <p>地積134㎡の帯状の画地となっている。</p>	
接面道路の状況	(物件1について) 北西側 幅員約4.1m私道(物件2)（建築基準法第42条第1項第5号道路）に0～0.5m程度高く接面。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が物件1の土地に物件3建物を所有し、占有している。 ・物件2の土地は公衆用道路として使用されている。 	
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"> ・物件2は債務者が持分7分の1を共有している。 ・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ず、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、可能性はほとんどないことを確認した。 	

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	建築年月日(登記記載)：平成24年5月30日新築 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付け仕上 内 壁：クロス張り等 天 井：クロス張り等 床 ：フローリング、タイル敷き等 設 備：電気設備、給排水、衛生設備等 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：居宅 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	室内には雨漏り箇所や白蟻による浸食被害箇所等は見られなかった。 外壁の塗装にひび割れが見られる箇所があったが、保守管理の状態は概ね普通であると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	特になし。

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）

目的土地について建付地価格等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	持分 割 合 エ	建 付 減 価 オ	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	22,500	0.88	234.22	1/1	0.92	4,270,000
2	22,500	0.10	134	1/7	1.00	40,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 うるま（県）-11

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$27,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/97 \times 100/127 = 22,500\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 三方路 セットバック 個別格差

$$1.01 \times 1.02 \times 0.94 = 0.97$$

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$0.99 \times 1.02 \times 1.26 \times 1.00 = 1.27$$

イ 個別格差：物件1

方位 間口狭小 個別格差

$$1.00 \times 0.88 = 0.88$$

物件2

0.10（私道減価－90%）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 持分割合：物件2

債務者の持分割合7分の1

オ 建付減価：0.92（将来における取壊し、更地化費用等を考慮して建付減価率を－8%と査定した。）

本頁以下余白

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正 イ			
			ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
3	162,000	1.00	81.44	0.500	6,600,000

ウ 現況床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 22 \text{年} / 35 \text{年} = 0.299$
- ② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 17 \text{年} / 30 \text{年} = 0.188$
- ③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 2 \text{年} / 15 \text{年} = 0.019$
- ④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.556$
- ⑤ 観察減価：0.900（保守管理の状況を考慮して-10%と査定した。）
- ⑥ 現価率： $④ \times ⑤ = 0.500$

本頁以下余白

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) (1①カ) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
		イ	イ	
1	4,270,000	0.25	法定地上権	1,070,000

イ 土地利用権等割合：目的土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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	4,270,000	-1,070,000	1.00	1.00	0.80	2,560,000
2	40,000	-0	1.00	1.00	0.80	30,000
3	6,600,000	+1,070,000	1.00	1.00	0.80	6,140,000
一括価格 (合計)						8,730,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：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

地価調査価格〔うるま（県）－11〕

所 在：うるま市勝連平安名東原435番

住 居 表 示：一

価 格：27,600円/㎡（対前年度比：+1.5%）

位 置：平安名停の北西方160m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西3.6m市道、三方路

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（60、200）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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
- 5 各階平面図
- 6 間取図
- 7 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

