

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 2月10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 8年 3月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月18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 8年 4月 8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 8年 2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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	5,640,000 4,512,000		1,128,000	25,753	0



物 件 目 録

1 所 在 浦添市内間四丁目
地 番 502番1
地 目 宅地
地 積 132.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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】

賃借権(不明)

範 囲 全部

賃借人 A及びB

賃料 毎年各6万6240円

賃借権の詳細は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

賃借人ら所有の売却対象外建物(一棟の建物の表示, 所在: 浦添市内間四丁目502番地, 構造: 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建, 床面積: 1階69.80平方メートル, 2階77.62平方メートル 専有部分の建物の表示, 家屋番号内間四丁目502番の2(A所有), 内間四丁目502番の7(B所有))が本件土地上に存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 浦添市内間四丁目 |
| | 地 | 番 | 502番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 132.46平方メートル |



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年 9月 10日受理
令和 7年 10月 27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	浦添市内間四丁目
	地	番	502番1
	地	目	宅地
	地	積	132.46平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	浦添市内間四丁目8番17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 ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 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。 ☐ 上記の者が原野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。			
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 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■ A, B		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 耕作して占有 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■土地所有者 ■ A)の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和45年 4月 5日 (A) 昭和51年5月10日 (B)		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	☐ 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	
契約等	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	毎年 各金66,240円 (毎 限り 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	貸主及び借主 A の双方とも承継が生じている。		
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〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1		専有部分の建物の表示
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 内間四丁目 5 0 2 番の 2
	種 類	☒ 居宅・店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリートブロック造 1 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階部分 6 7 . 8 0 平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 5 年 4 月 5 日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項 (一棟の建物の表示)	所 在 浦添市内間四丁目 5 0 2 番地 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 床面積 1 階 6 9 . 8 0 m ² 2 階 7 7 . 6 2 m ²
2		専有部分の建物の表示
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 内間四丁目 5 0 2 番の 7
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリートブロック造 1 階建
	床 面 積 (概 略)	2 階部分 7 4 . 6 2 平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 1 年 5 月 1 0 日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項 (一棟の建物の表示)	所 在 浦添市内間四丁目 5 0 2 番地 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 床面積 1 階 6 9 . 8 0 m ² 2 階 7 7 . 6 2 m ²

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

- B に対して、照会書を送付したが、期限までに回答及び連絡はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

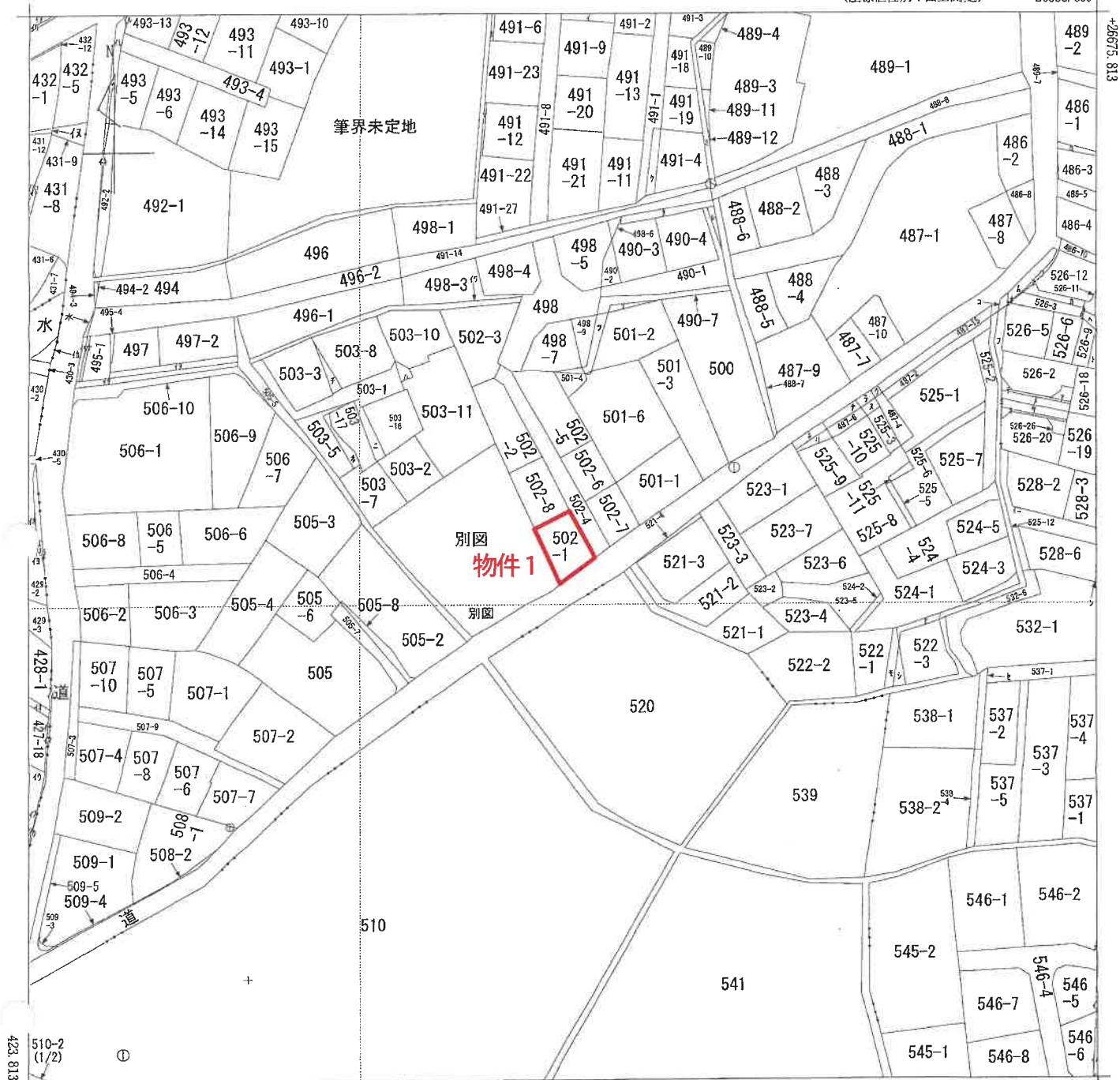
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 1 2 日 12 : 20 - 12 : 40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7 年 9 月 1 7 日 15 : 15 - 15 : 25	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 9 月 2 2 日 10 : 00 - 10 : 10	執行官室	所有者及び占有者 A へて照会書作成・送付
7 年 1 0 月 7 日 9 : 30 - 10 : 00 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地 執行官室	物件特定, 写真撮影, 立入調査 占有者 B へて照会書作成・送付
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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)

+20388.866



+20138.866

(座標値種別：図上測定)

A3→A4に縮小



A 内間3丁目

請 求 部 分	所 在	浦添市内間四丁目					地 番	502番1		
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 番 号 記 号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

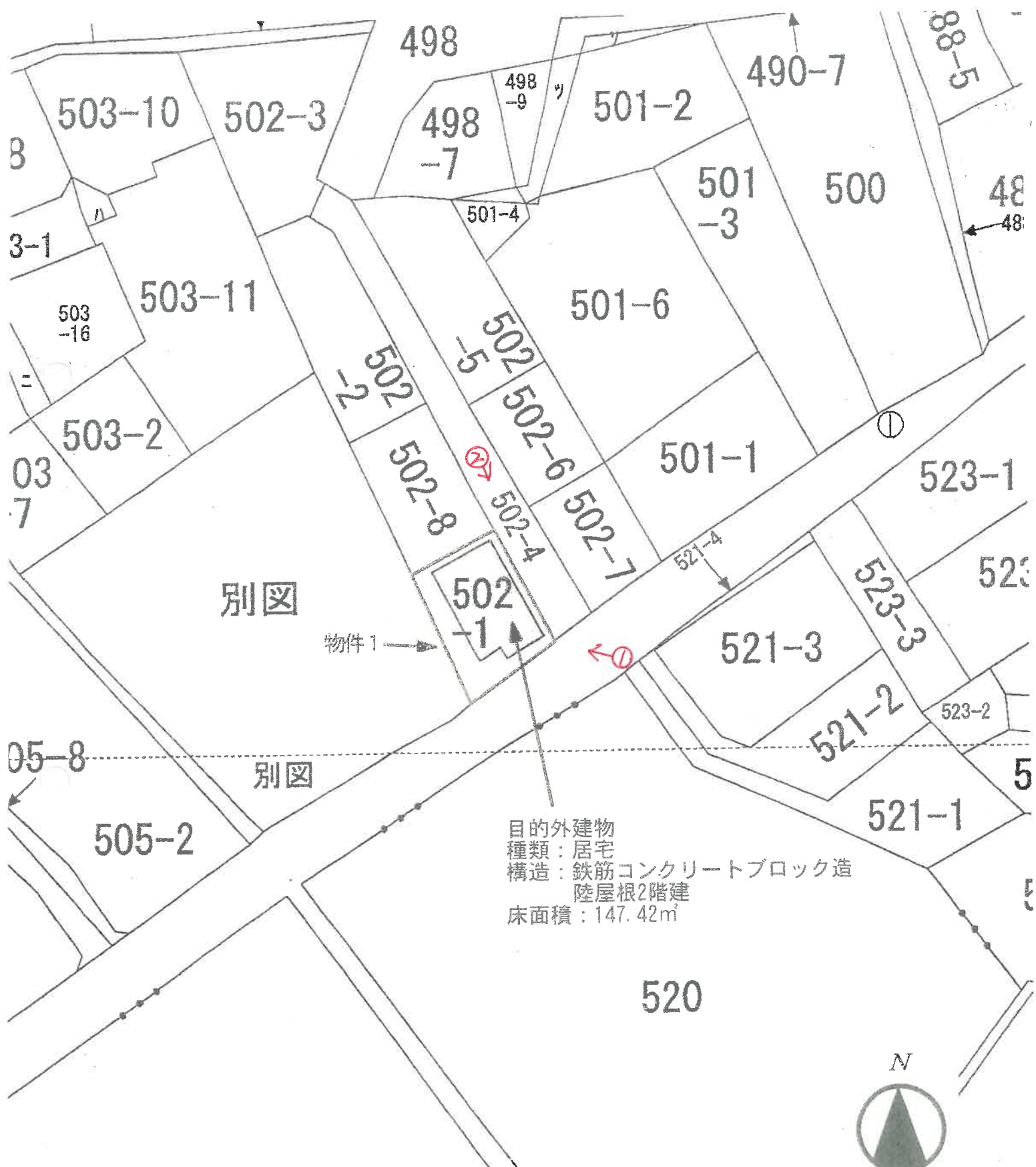
土地建物位置関係図



土地建物位置関係図

No. →

写真撮影方向



別図

物件1 →

別図

目的外建物
種類：居宅
構造：鉄筋コンクリートブロック造
陸屋根2階建
床面積：147.42㎡

N



S = 1/500



1



2

副 本

令和 7 年（ケ）第 58 号
令和 7 年 10 月 7 日現地調査
令和 7 年 11 月 5 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1 (土地)	金 5, 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 地 番 地 目 地 積	浦添市内間四丁目 502 番 1 宅地 132.46 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及び航空写真等があり、その図面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。 (別添「土地建物位置関係図」参照)		
住居表示		浦添市内間四丁目 8 番 17 号	

2 目的外建物

番号	所 在 等	登 記
1		(一棟の建物の表示)
	所 在	浦添市内間四丁目 502 番地
	構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 69.80 m ² 2 階 77.62 m ²
		(専有部分の建物の表示)
	所 在	浦添市内間四丁目 502 番地
	家 屋 番 号	内間四丁目 502 番の 2
	種 類	居宅・店舗
	構 造	鉄筋コンクリートブロック造 1 階建
	床 面 積	1 階部分 67.80 m ²
	建 築 年 月 日	昭和 45 年 4 月 5 日新築
	所 有 者	土地所有者以外の者
	土地利用権等（借地権）の概況	
	占 有 権 原	賃借権
	占有開始時期	昭和 45 年 4 月 5 日
	最初の契約日	不明
	最初の契約期間	不明
	更新の種別	不明
	現在の契約期間	不明
	契 約 当 事 者	貸主：土地所有者 借主：土地占有者
	地代・支払時期等	毎年金 66,240 円
	敷 金 ・ 保 証 金	不明
	特 約 等	不明
	そ の 他	貸主及び借主の双方とも承継が生じている。

2	(一棟の建物の表示) ※目的外建物 1 と同じ (専有部分の建物の表示) 浦添市内間四丁目 502 番地 内間四丁目 502 番の 7 居宅 鉄筋コンクリートブロック造 1 階建 2 階部分 74.62 m² 昭和 51 年 5 月 10 日新築 土地所有者以外の者	
	土地利用率等（借地権）の概況	
	占有権原 占有開始時期 最初の契約日 最初の契約期間 更新の種類別 現在の契約期間 契約当事者 地代・支払時期等 敷金・保証金 特約等 その他	賃借権 昭和 51 年 5 月 10 日 不明 不明 不明 不明 貸主：土地所有者 借主：土地占有者 毎年金 66,240 円（※借主以外からの聴取に基づく） 不明 不明 貸主及び借主の双方とも承継が生じている。
番号	特記事項	
1、2	・ 2 区分された 1 棟の建物。 ・ 物件 1 を敷地として利用している。	

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「内間公民館前」の北東方、道路距離 350m（徒歩約 4 分）	
付近の状況	浦添市の南東部、浦添市役所の南西方約 2.0 km（直線距離）、浦添高校の北側に近接する。近隣地域は、戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 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集落地域としての環境を維持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 浦添市景観まちづくり計画 市街地ゾーン
画 地 条 件	地 積：132.46 m ² 形 状：ほぼ長方形 間 口：約 10.0m 奥 行：約 13.0m 地 勢：ほぼ平坦 そ の 他：－	
接面道路の状況	南東側 幅員約 5.5m舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の道路) 北東側 幅員約 4.2m舗装道路(建築基準法第 42 条第 1 項 5 号の道路)	
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使用されている。 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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

当該地域の地価水準を考慮するとともに、近くに所在する地価調査価格等を考慮して、土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 補正率 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ≒(A)
1	138,000	1.02	132.46	0.90	16,781,000

ア 標準画地価格 標準地「浦添-11」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000 \text{ 円/㎡} \times & \frac{104.3}{100} \times & \frac{100}{101} \times & \frac{100}{124} & \div & 138,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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

$$1.10 \times 1.00 \times 1.13 \times 1.00 \div 1.24$$

イ 個 別 格 差 : 角地 その他 個別格差

$$1.02 \times 1.00 \div 1.02$$

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

上記価格に、土地利用権等価格を控除し、市場修正及び競売市場の特殊性を考慮した修正等を行って評価額を下記のとおり決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷(B)
1	16,781,000	0.30	借地権	5,034,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、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	土地価格 (円) ア (A)	土地利用権等価 格の控除 イ (B)	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) (ア-イ)×ウ×エ
1	16,781,000	-5,034,000	0.60	0.80	5,640,000

ウ 市場性修正：借地権付の目的外建物として区分所有建物 2 戸が存する土地であり、自己利用が制限されていることや、地代水準等を考慮の上、市場性の減退の程度を判断した。

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-11

所 在：浦添市内間3丁目175番1

価 格：166,000 円/㎡（対前年変動率+5.7%）

位 置：内間公民館前停の北西方、道路距離210m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約7.5m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：一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 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

