

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）

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）

令和7年（ケ）第10541号

令和7年（ケ）第10622号

ご注意ください

那覇地方裁判所

本件には、頭書各事件の現況調査報告書及び評価書に加え、両事件を併合後の評価書の「補充書」があります。

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 渡眞利 史 絵

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 令和 8年 3月18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 4月 8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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,160,000 4,128,000	一括	1,032,000	56,540	0
1	2,020,000				
2	2,480,000				
3	660,000				



令和 7年(ケ) 第10541号

令和 7年(ケ) 第10622号

物 件 目 録

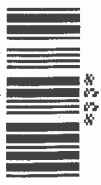
1 所 在 うるま市字平良川前原
地 番 206番4
地 目 宅地
地 積 106.05平方メートル

2 所 在 うるま市字平良川206番地2
家屋 番号 206番2の2
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 64.10平方メートル
2階 60.47平方メートル
3階 69.47平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 64.10平方メートル
2階 約62.47平方メートル
3階 69.47平方メートル

3 所 在 うるま市字平良川前原
地 番 206番6
地 目 宅地
地 積 34.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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2】

- ・ 3階部分につき、本件所有者が占有している。
- ・ 1, 2階部分につき、本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、3】

隣地との境界が不明確である。

《 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。)



令和 7年(ケ) 第10541号

令和 7年(ケ) 第10622号

物 件 目 録

1 所 在 うるま市字平良川前原

地 番 206番4

地 目 宅地

地 積 106.05平方メートル

2 所 在 うるま市字平良川206番地2

家屋 番号 206番2の2

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 64.10平方メートル

2階 60.47平方メートル

3階 69.47平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 64.10平方メートル

2階 約62.47平方メートル

3階 69.47平方メートル

3 所 在 うるま市字平良川前原

地 番 206番6

地 目 宅地

地 積 34.34平方メートル



令和 5年(ケ)第 41 号
令和 6年 3月 22日受理
令和 6年 6月 4日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
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 | うるま市字平良川前原 |
| | 地 番 | 206番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | うるま市字平良川206番地2 |
| | 家屋 番号 | 206番2の2 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.10平方メートル
2階 60.47平方メートル
3階 69.47平方メートル |



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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	接面道路：道路に接面する。 他の地番の土地と筆界未定となっている。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 概測 62.47 平方メートル（概測 2 m ² 増築）		
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 上記所有者が本建物の3階を居宅、その他の者が1階を居宅・2階を店舗として使用している。 ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	外壁等のコンクリートの欠落が見受けられる。 北北東側の建物から本件建物に接着するように工事がなされて、そのために本件建物内部に水が浸透してきている。		
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 }		
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 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1, 2階	
占有者		☐ 債務者 ☒ 債権者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者(占有者) ■所有者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和49年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	平成15年11月23日	
	期間	平成15年11月23日から ☐ 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 金 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			
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

(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
☒ 所有者	債務者は、私の母です。 本件土地建物は、相続で私名義になっていますが、名義上のことだけだと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 3 月 3 日 11:00-11:15	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, 債務者と面談
6 年 3 月 2 6 日 9:00- 9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 5 月 1 日 13:30-14:50	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
(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

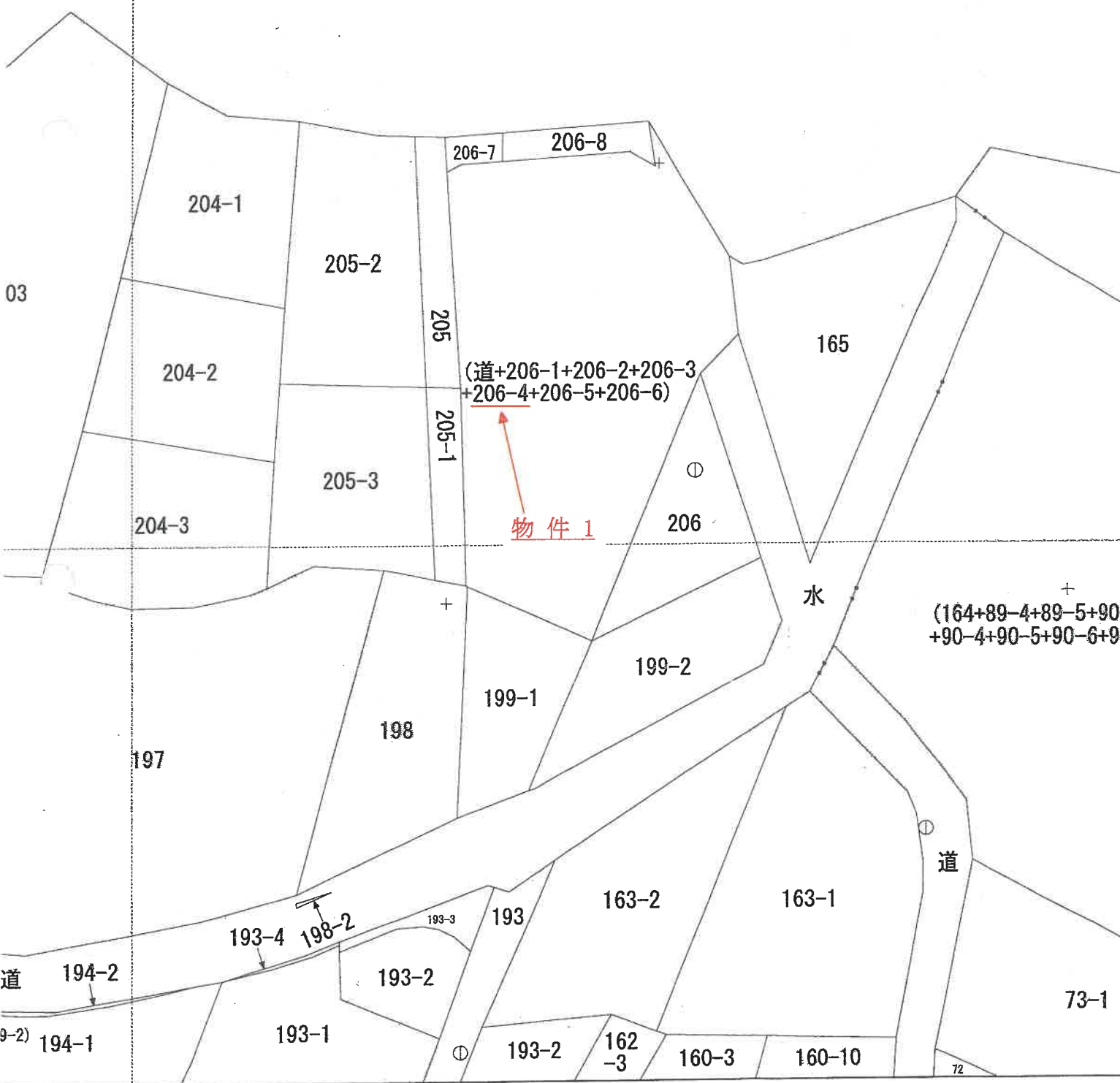
公図写



S = 1/500

地区外

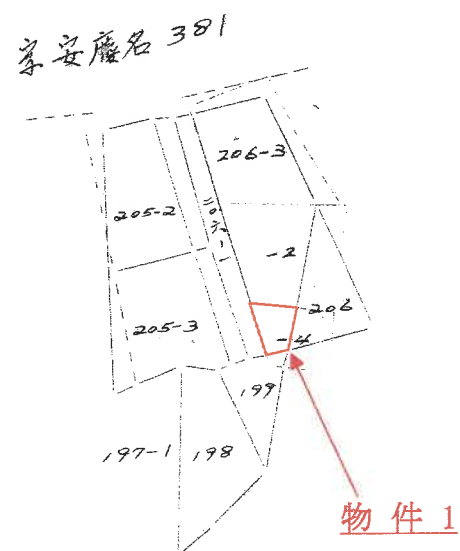
外



地積測量図No.1

地番	206-2, -3, -4
土地の所在	奥志川市安平良川前原
うるま市	

照合図



S=1/1200

地番	206-2, -3, -4
土地の所在	奥松川市多平良川前原

うるま市

求積図

国調前提出



206-3

$$\begin{aligned} (1) 18.10(8.25+12.90) &= 382.815 \\ (2) 18.75 \times 9.70 &= 181.875 (+) \\ 2) 564.690 & \\ \hline 282.3450 & \end{aligned}$$

282.34 m²

206-4

$$\begin{aligned} (1) 13.20(9.60+3.00) &= 166.320 \\ (2) 10.65 \times 4.30 &= 45.795 (+) \\ 2) 212.115 & \\ \hline 106.0575 & \end{aligned}$$

106.05 m²

206-2

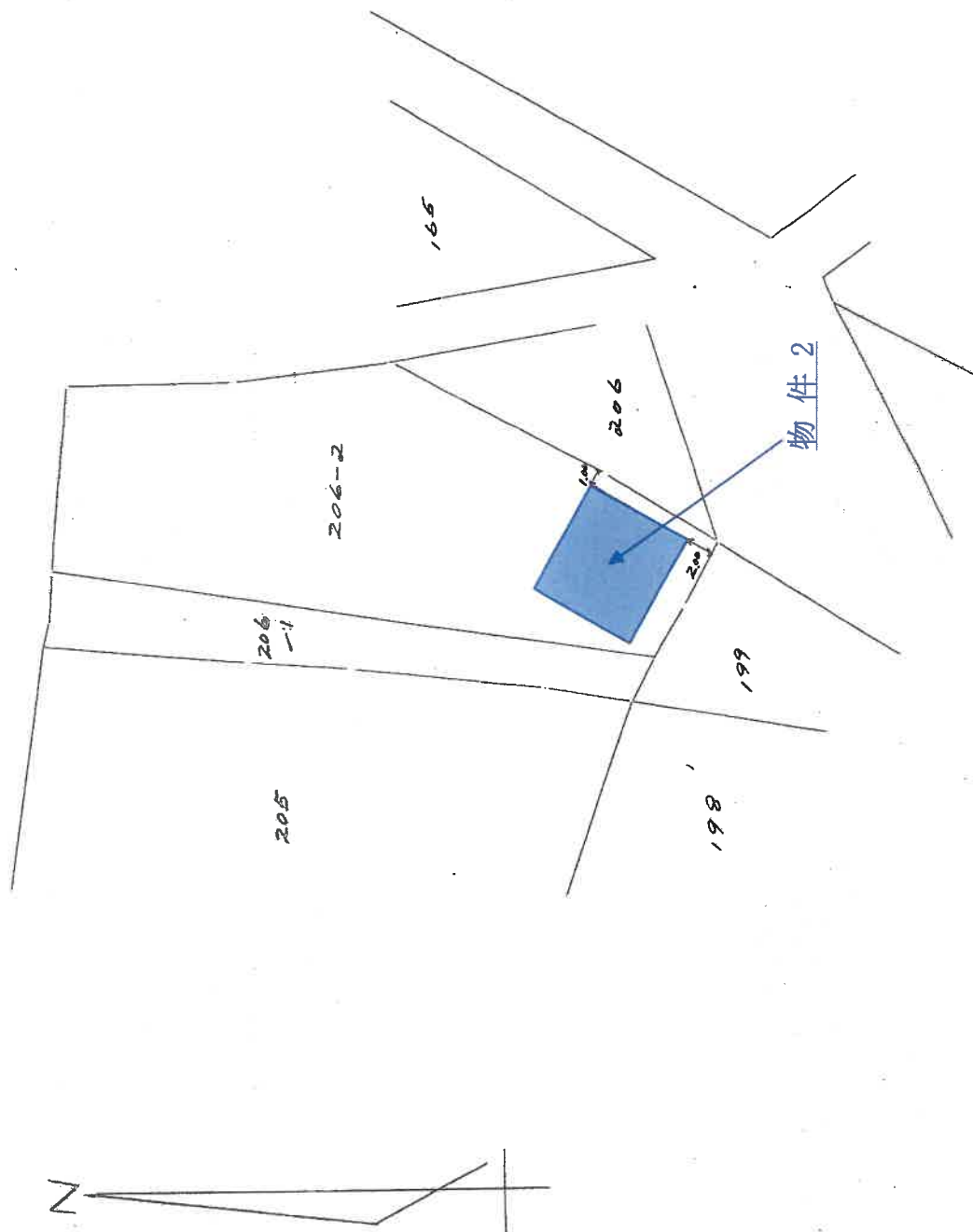
$$\begin{aligned} (1) 20.70(14.0+10.60) &= 509.22 (2) \\ (2) 16.80 \times 0.5 &= 8.40 (2) \\ 254.610 & \\ 4.20 & (+) \\ \hline 258.810 & \end{aligned}$$

258.81 m²

S=1/500

建物図面

家屋番号	206番2072
建物の所在	奥志州市宮平良川206番地の2 うるま市

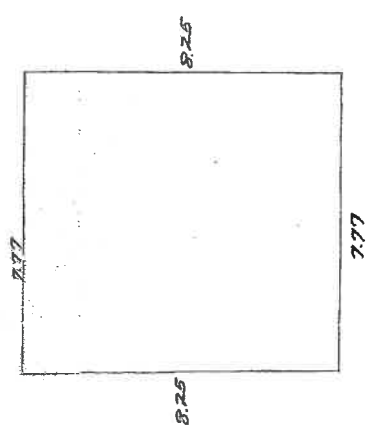


各 階 平 面 図

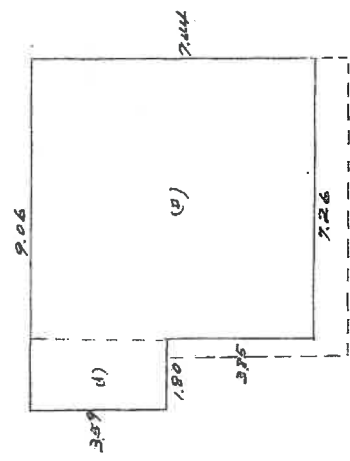
家 屋 番 号	206番2の2
建 物 の 所 在	豊後川市家平良川206番地92 うるま市

S=1/200

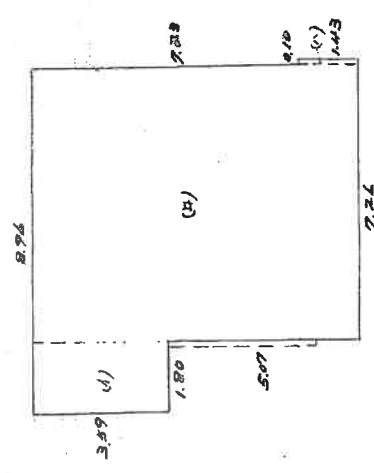
1 階



2 階



3 階



物件 2

$$8.25 \times 7.77 = 64.1025$$

$$a) 3.59 \times 1.80 = 6.4620$$

$$b) 7.44 \times 7.26 = 54.0144 (+)$$

$$c) 3.59 \times 1.80 = 6.4620$$

$$d) 8.66 \times 7.26 = 62.8716$$

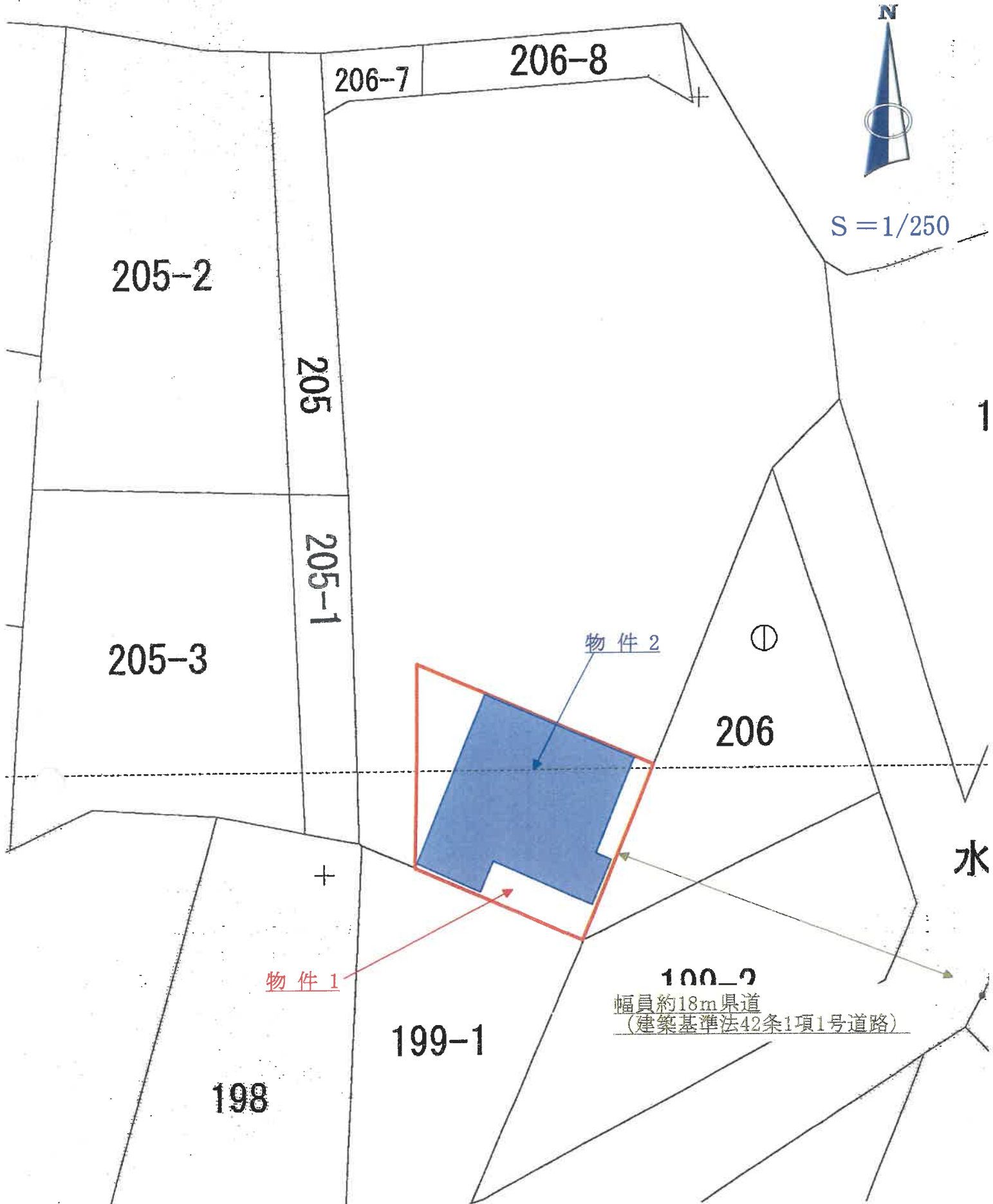
$$e) 1.43 \times 0.10 = 0.1430 (+)$$

床面積 64.10㎡

床面積 60.47㎡

床面積 69.47㎡

土地建物位置関係図



間 取 図



物 件 2

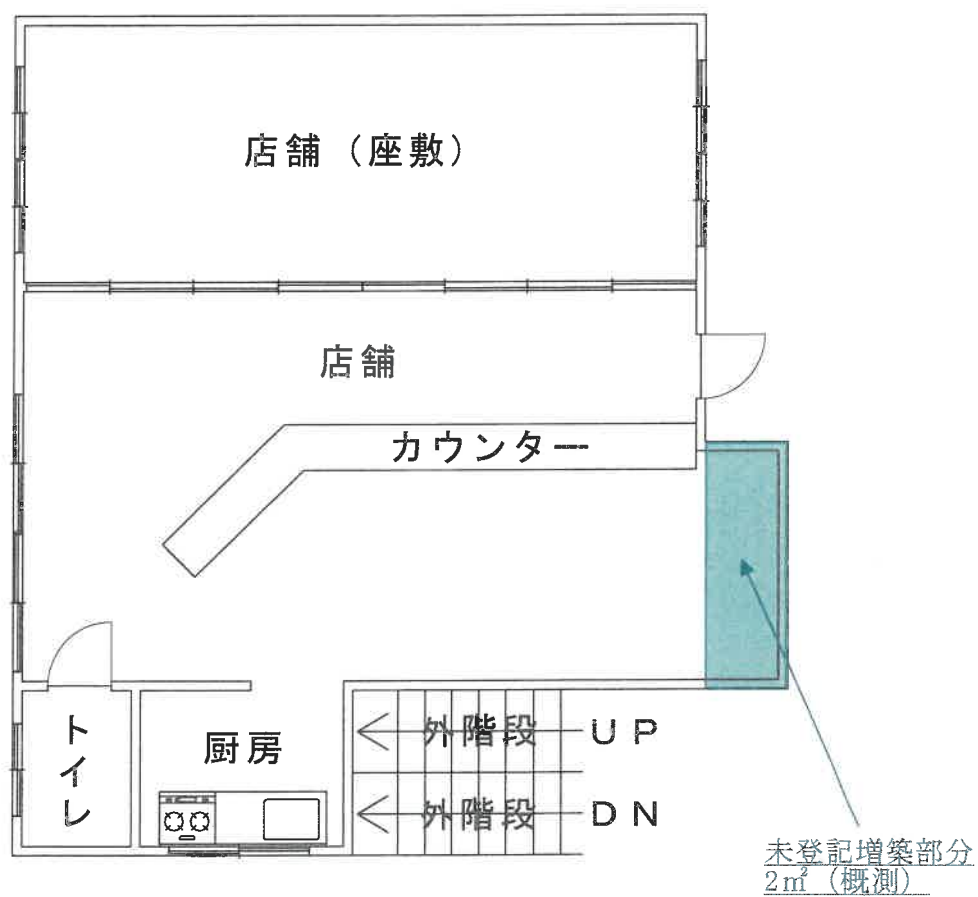


1階部分

間取図



物件 2

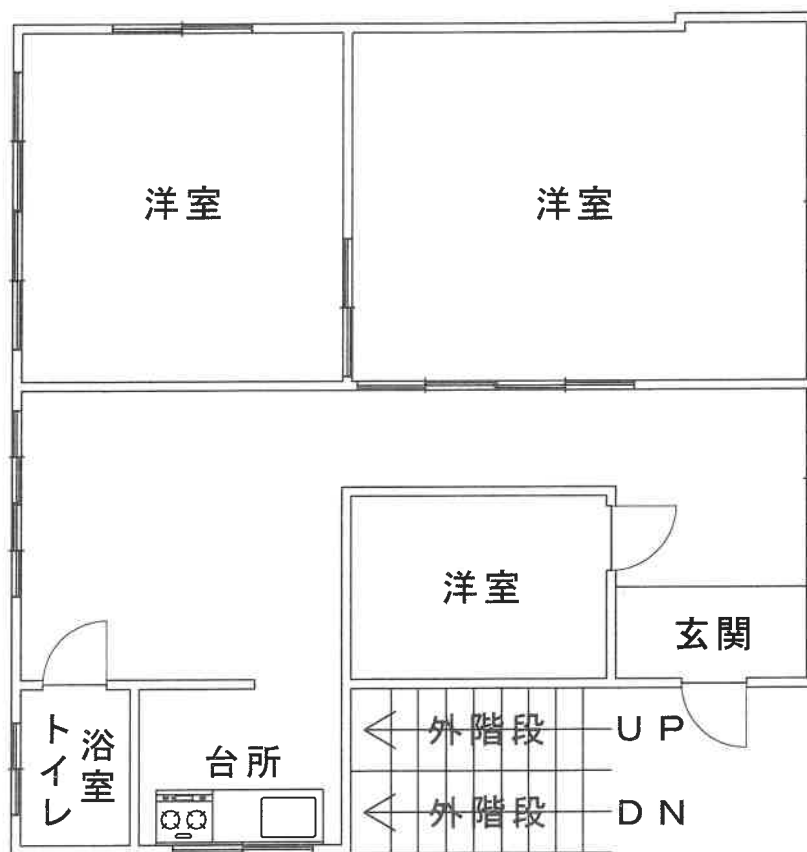


2階部分

間取図



物件 2



3階部分

(14 枚目)

本件建物全景



1

本件建物内部(1階)



2

本件建物内部(1階)



3

同上(2階)」



4

本件建物内部(2階)



5

同上



6

本件建物内部(3階)



7

同上



8

本件建物内部(3階・湿気による壁の損傷)



9

コンクリートの欠落状況



10

コンクリートの欠落状況



11

1階北西側庭の状況



12

令和 6年(ケ)第 22 号
令和 6年10月29日受理
令和 7年 1月27日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
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	うるま市字平良川前原
	地 番	206 番 6
	地 目	宅地
	地 積	34.34 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	「住居表示未実施」
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 2）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 接面道路：なし ☒ 本件土地を含む一帯の土地は筆界未定となっている。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 月 日 平成 年（ ）第 号
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 ■所有者	
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(■所有者兼占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		昭和49年 7月 1日ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 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 ☐ 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 金 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			
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〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	うるま市字平良川２０６番地２
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ２０６番２の２
種 類	☒ 店舗・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陸屋根３階建
床面積（概略）	１階 ６４．１０平方メートル ２階 ６０．４７平方メートル ３階 ６９．４７平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和４９年 ７月 １日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（ Ａ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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

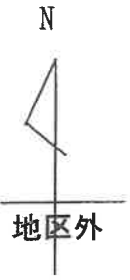
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 0 月 3 1 日 10 : 00－10 : 30	物件所在地	物件確認，写真撮影，占有調査，所有者と面談
6 年 1 1 月 2 6 日 15 : 15－15 : 25	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 1 2 月 1 2 日 13 : 00－13 : 30	物件所在地	物件特定，写真撮影，立入調査

(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。
- ☐

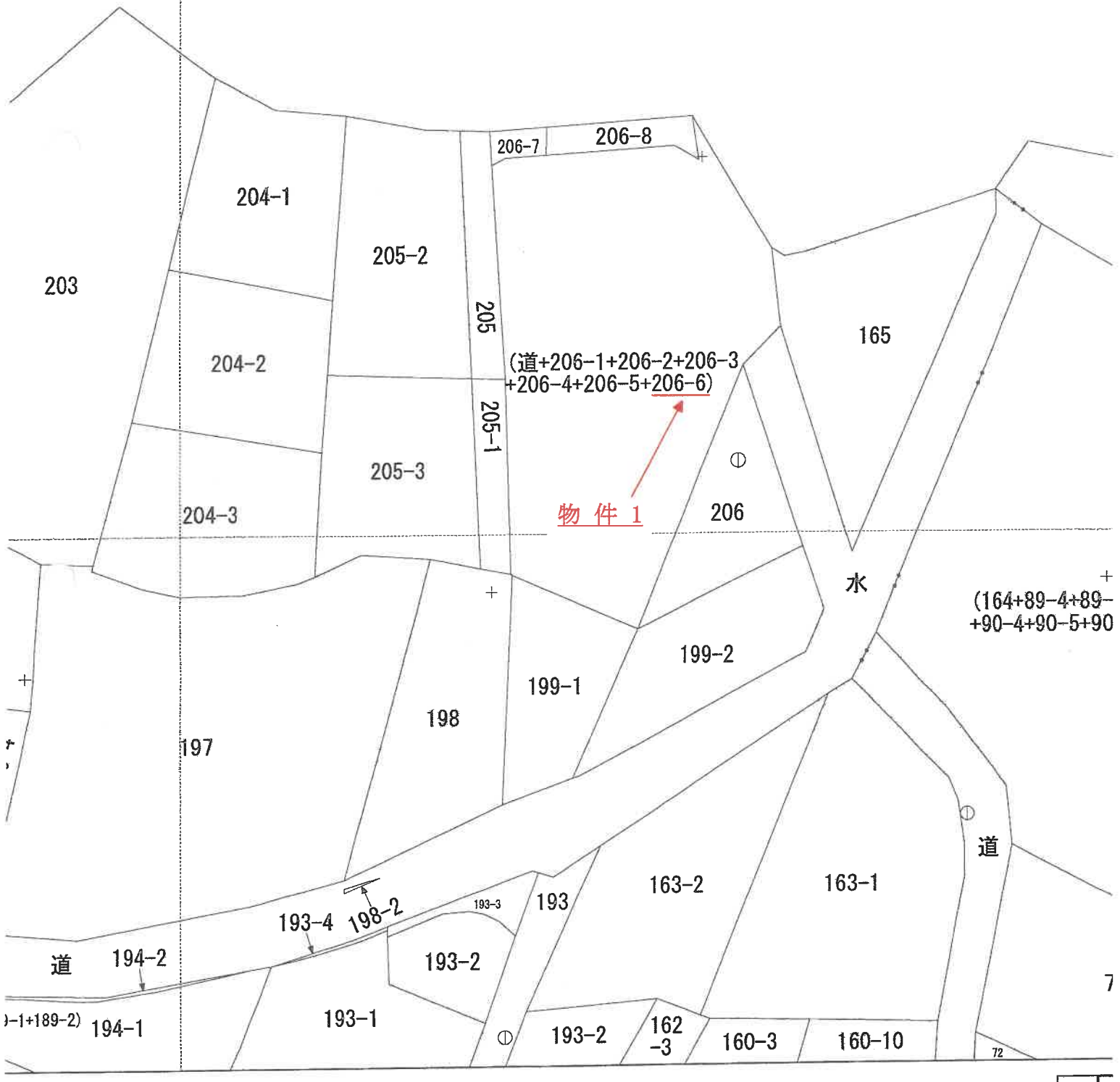
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



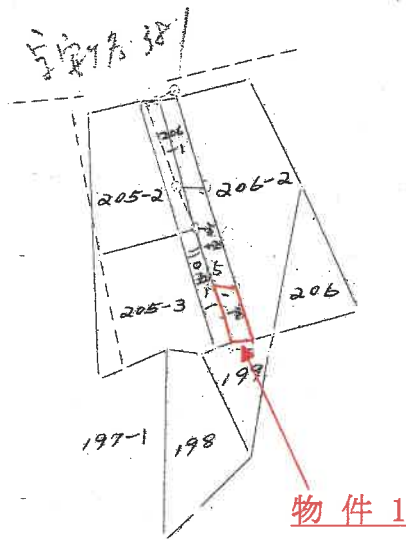
地区外

S = 1/500



地積測量図No.1

照合図



昭和五〇年三月十七日

作製年月日

作製者

申請人

$S = 1/1200$

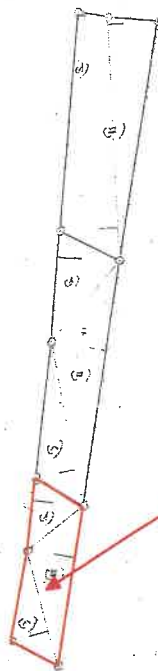
地積測量図No.2

国土調査実施前提出

地番	206-4, -5, -6.
土地の所在	奥志村市家平良川前原

うるま市

求積図



物件1

206-1

$$\begin{aligned} \text{a)} & 14.30 \times 2.00 = 28.60 \\ \text{b)} & 15.90 (3.80 + 3.20) = 111.30 \times \\ & \quad 2 \overline{) 139.90} \\ & \quad \quad 69.95 \\ & \quad \underline{69.95 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

206-6

$$\begin{aligned} \text{a)} & 4.70 \times 3.40 = 15.980 \\ \text{b)} & 10.50 \times 3.15 = 33.075 \\ \text{c)} & 7.85 \times 2.50 = 19.625 \times \\ & \quad 2 \overline{) 68.680} \\ & \quad \quad 34.340 \end{aligned}$$

206-5

$$\begin{aligned} \text{a)} & 7.25 \times 4.20 = 30.450 \\ \text{b)} & 16.30 \times 3.60 = 58.680 \\ \text{c)} & 11.0 \times 2.70 = 29.70 \times \\ & \quad 2 \overline{) 118.830} \\ & \quad \quad 59.4150 \\ & \quad \underline{59.41 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\underline{34.34 \text{ m}^2}$$

S = 1/500

縮尺		
----	--	--

土地建物位置関係図



S = 1/250

205-2

206-7

206-8

205

205-1

205-3

目的外建物
家屋番号：206番2の2
種類：居宅・店舗
構造：鉄筋コンクリートブロック造
陸屋根3階建
延床面積：194.04㎡（登記）

206

水

物件 1

199-1

目的外土地
地番：206番4
地目：宅地
地積：106.05㎡（登記）

198

100-2
幅員約18m県道
（建築基準法42条1項1号道路）

写真撮影方向

205-3

5-1

物件 1

198

199-1

目的外土地
地番：206番4
地目：宅地
地積：106.05㎡ (登記)

構造：鉄筋コンクリートブロック造
陸屋根3階建
延床面積：194.04㎡ (登記)

206

100-2

幅員約18m県道
(建築基準法42条1項1号道路)

水



1



2



令和5年(ケ)第41号
令和6年5月1日 現地調査
令和6年6月28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
喜久里 操

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 9 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 4 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地番 地目 地積	うるま市字平良川前原 206番4 宅地 106.05㎡	特記事項記載 のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	うるま市字平良川206番地2 206番2の2 居宅・店舗 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 1階 64.10㎡ 2階 60.47㎡ 3階 69.47㎡	同上
番号	特記事項		
1	・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。 ・筆界未定地となっている。 ・隣接する後記目的外土地とともに物件2の敷地として利用されている。(後添「土地建物位置関係図」参照。)		
2	・公簿上の記載と次の点が異なる。 床面積：1階 64.10㎡ 2階 62.47㎡〔約2㎡増築(概測)〕 3階 69.47㎡ ・南東側の県道とは2階部分がほぼ等高に接面している。 ・沖縄県中部土木事務所で確認したところによれば、対象物件が南東側で接面する県道75号線沿線の建物所有者から、建物の一部が県道側にはみ出しているのではないかと問い合わせが過去にあったとのことである。建物の建築時期と県道を整備した時期のどちらが先かということが問題となったが、県道の整備時期が先であると判断したとのことである。(もし、県道の整備時期が後ならば、建物所有者に対して補償等の問題がある。) 対象物件について、現地調査では2階部分の店舗の看板が若干県道の上空にはみ出している事実は確認できたが、建物の壁や柱等建物本体がはみ出している事実は特に確認できなかった。今後、建物を再建築する際には県道に		

	はみ出さないように配慮する必要がある。
住居 表示	未実施

本頁以下余白

第4 目的外土地

所 在 等	登 記 上 の 表 示
所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	うるま市字平良川前原 206番6 宅地 34.34㎡ 建物所有者
土地利用権等〔所有権〕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 更新の種別 現在の契約期間 契 約 当 事 者 地代・支払時期等 地 代 前 払 敷金・保証金 地 代 滞 納 契 約 解 除 訴 訟 提 起 等	所有権 昭和49年7月1日 — — — — 貸主：— 借主：— — — — — —
特 記 事 項	
特になし。	

第5 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及び目的外土地）

位 置 ・ 交 通	具志川郵便局前バス停の北方約40m（徒歩約1分）	
付 近 の 状 況	うるま市のほぼ中央部に位置し、近隣地域は県道沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。 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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 なし
画 地 条 件	地積：140.39㎡（物件1、目的外土地合計） 形状：台形 間口：約9.5m 奥行：約15m 地勢：緩傾斜地 接道：中間画地	
接面道路の状況	南東側 幅員18m県道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に3m程度低く接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし（前面道路等周辺に下水道の配管は通っているが、対象物件は接続していない。）	
特 記 事 項	・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、土壤汚染をうかがわせる事実認められず、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、ないことを確認した。 ・本土地は筆界未定地となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)：昭和49年7月1日新築 経過年数：50年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹き付け仕上 内 壁：化粧合板、タイル貼り等 天 井：インシュレーションボード等 床：フローリング、畳、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・店舗 間取り：後添付「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	屋内に白蟻被害はないが、天井に水漏れ痕とみられる箇所や床板の一部が破損している箇所、また、外壁等のコンクリートが欠落している箇所等が見られた。 また、本土地は筆界未定地であるが、地積測量図や建物図面から判断すると、本建物は北東側の敷地境界ぎりぎりのところまで建物の外壁が接近して建てられていると思われ、さらに、北東側に隣接する建物も本建物に接着するように建てられているため、本建物の内部に水が浸透してきて、本建物の3階部分の北東側の内壁の壁紙が水を含んで剥がれそうになっている箇所が見られる。 以上より、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物の3階部分を居宅として使用し、その他の者が1階部分を居宅として、2階部分を店舗として使用している。（占有者及び占有権原については、「現況調査報告書」参照）
特 記 事 項	・対象物件について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・南東側の県道とは2階部分がほぼ等高に接面している。

第6 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1及び目的外土地（土地）

目的土地及び目的外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=オ
1	58,400	0.94	106.05	0.90	5,240,000
目的外 土地	58,400	0.94	34.34	0.90	1,700,000

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）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$61,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5/100 \times 100/103 \times 100/104 = 58,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：1.03（角地+3）

◇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

$$1.00 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.03 = 1.04$$

イ 個別格差：高低差 供給処理施設 個別格差

$$0.95 \times 0.99 = 0.94$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.90（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-10%と査定した。）

(2) 物件 2 (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/㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正 イ			
2	210,000	0.90	196.04	0.050	1,850,000

イ 品等修正：構造や設備等の状態等を考慮して、－10%の品等修正を行うことが相当と判断した。

ウ 現況床面積：概測数量を採用した。

エ 現価率：耐用年数をほぼ満了しており、現価率を 5%と査定した。

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) (1 (1) オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	5,240,000	0.35	法定地上権	1,830,000
目的外 土地	1,700,000	0.35	法定地上権	600,000
計				2,430,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権原を法定地上権と判定し、権利割合を35%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) (1 (1) オ, 1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) 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	5,240,000	-1,830,000	1.00	0.70	0.80	1,910,000
2	1,850,000	+2,430,000	1.00	0.70	0.80	2,400,000
一括						4,310,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件1が筆界未定地であることは、土地建物一体とした市場性にも影響を及ぼすと判断したため、物件1、2について-30%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

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7 参考価格資料

地価調査価格〔うるま（県）5－2〕

所 在：うるま市字喜屋武上平良川原311番3

住 居 表 示：一

価 格：61,000円／㎡（対前年比：＋2.5％）

位 置：上平良川停近接

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：145㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西18m県道、南西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域（80、400）

準防火地域

地 域 の 概 要：県道沿いに各種店舗、事務所等が連たんする路線商業地域

第8 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 各階平面図
- 7 間取図
- 8 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





令和 6 年 (ケ) 第 2 2 号
令和 6 年 1 2 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 2 月 1 2 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
喜 久 里 操

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 240,000 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。

本頁以下余白

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	うるま市字平良川前原 206番6 宅地 34.34㎡	特記事項記載 のとおり
特記事項			
・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。 ・筆界未定地となっている。 ・隣接する目的外土地〔地番：206番4、地目：宅地、地積：106.05㎡（登記）〕とともに、下記目的外建物の敷地として利用されている。（「土地建物位置関係図」参照。） 目的外建物 所在地：うるま市字平良川206番地2 家屋番号：206番2の2 種類：店舗・居宅 構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 床面積：1階 64.10㎡ 2階 60.47㎡ 3階 69.47㎡ 所有者：土地所有者 建築時期：昭和49年7月1日 建築者：現所有者（本件土地所有者）以外の者			
住居表示	未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	具志川郵便局前バス停の北方約40m（徒歩約1分）	
付 近 の 状 況	うるま市のほぼ中央部に位置し、近隣地域は県道沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。 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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 なし
画 地 条 件	地積：34.34m ² 形状：台形 東西：約3m 南北：約10.5m 地勢：緩傾斜地 接道：無道路地	
接面道路の状況	接面道路なし。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に前記目的外建物を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし（周辺に下水道の配管は通っているが、対象物件は接続していない。）	
特 記 事 項	・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、ないことを確認した。 ・本土地は筆界未定地となっている。	

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

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	土地利用権 等割合控除 オ	市場性 修 正 カ
1	61,400	0.50	34.34	0.90	(1-0.35)	0.49

競売市場 修 正 キ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
0.80	240,000

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）5-2

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 62,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/98 \times 100/104 = 61,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：角地 セットバック 標準化補正率

$$1.03 \times 0.95 = 0.98$$

◇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

$$1.00 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.03 = 1.04$$

イ 個別格差：無道路地 規模 高低差 供給処理施設 個別格差

$$0.63 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.99 = 0.50$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.90（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－10%と査定した。）

オ 土地利用権等割合控除：土地利用権原を法定地上権と判定し、権利割合を35%と査定した。

カ 市場性修正：対抗力のある敷土地利用権（法定地上権）の付着する土地のみの売却であることや筆界未定地であることで市場性が減退するものと判断したため、－51%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

キ 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）5－2〕

所 在：うるま市字喜屋武上平良川原311番3

住 居 表 示：—

価 格：62,000円／ m^2 （対前年比：＋1.6%）

位 置：上平良川停近接

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：145 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西18m県道、南西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域（80、400）

準防火地域

地 域 の 概 要：県道沿いに各種店舗、事務所等が連たんする路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 地積測量図
- 5 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





令和5年（ケ）第41号
令和6年（ケ）第22号
令和7年 7月25日 評価

那覇地方裁判所 御中

補 充 書

- ※1 先に提出しました令和5年（ケ）第41号、令和6年（ケ）第22号競売事件の評価について、一括に売却に付される場合の評価額を下記の通り補充いたします。
- ※2 なお、本補充書作成にあたり、物件番号について、令和6年（ケ）第22号における「物件1」を本補充書では、「物件3」として、評価を行いました。

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 0 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 4 8 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 6 6 0, 0 0 0 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、3の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目 地積	うるま市字平良川前原 206番4 宅地 106.05m ²	令和5年(ケ)第4 1号の評価書2頁 目の「特記事項」参 照。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	うるま市字平良川206番地2 206番2の2 居宅・店舗 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 1階 64.10m ² 2階 60.47m ² 3階 69.47m ²	同上
3	所在地 地目 地積	うるま市字平良川前原 206番6 宅地 34.34m ²	令和6年(ケ)第2 2号の評価書2頁 目の「特記事項」参 照。
住居 表示	未実施		

本頁以下余白

第4 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、3（土地）

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=オ
1	61,900	0.94	106.05	0.90	5,550,000
3	61,900	0.94	34.34	0.90	1,800,000

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）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $62,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/98 \times 100/104 = 61,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地 セットバック 標準化補正率

$$1.03 \times 0.95 = 0.98$$

◇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

$$1.00 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.03 = 1.04$$

イ 個別格差：高低差 供給処理施設 個別格差

$$0.95 \times 0.99 = 0.94$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.90（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－10%と査定した。）

本頁以下余白

(2) 物件 2 (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/㎡)		現況延床面積 (㎡)	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
2	210,000	0.90	196.04	0.050	1,850,000

イ 品等修正：構造や設備等の状態等を考慮して、－10%の品等修正を行うことが相当と判断した。

ウ 現況床面積：概測数量を採用した。

エ 現価率：耐用年数をほぼ満了しており、現価率を5%と査定した。

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) (1 (1) オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	5,550,000	0.35	法定地上権	1,940,000
3	1,800,000	0.35	法定地上権	630,000
計				2,570,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権原を法定地上権と判定し、権利割合を35%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) (1 (1) オ, 1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) 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	5,550,000	－1,940,000	1.00	0.70	0.80	2,020,000
2	1,850,000	＋2,570,000	1.00	0.70	0.80	2,480,000
3	1,800,000	－630,000	1.00	0.70	0.80	660,000
一括						5,160,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件1、3が筆界未定地であることは、土地建物一体とした市場性にも影響を及ぼすと判断したため、物件1～3について－30%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

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5 参考価格資料

地価調査価格〔うるま（県）5－2〕

所 在：うるま市字喜屋武上平良川原3 1 1 番3

住 居 表 示：一

価 格：62,000円／㎡（対前年比：＋1.6%）

位 置：上平良川停近接

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：145㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西18m県道、南西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域（80、400）

準防火地域

地 域 の 概 要：県道沿いに各種店舗、事務所等が連たんする路線商業地域

以 上