

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）

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 8年 3月 3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 25日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 30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 3月 3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多佐原
地 番 695番
地 目 宅地
地 積 417.51平方メートル
(現況)
地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 うるま市勝連南風原695番地
家屋 番号 695番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造コンクリート屋根2階建
床 面 積 1階 82.24平方メートル
2階 42.03平方メートル



物件明細書

令和 7年12月11日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

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、BIT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多佐原
地 番 695番
地 目 宅地
地 積 417.51平方メートル
(現況)
地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 うるま市勝連南風原695番地
家屋 番号 695番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造コンクリート屋根2階建
床 面 積 1階 82.24平方メートル
2階 42.03平方メートル



令和 6年(ケ)第 37号
令和 6年12月16日受理
令和 年 月 日提出
7.8.-7

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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多佐原
地 番 695番
地 目 宅地
地 積 417.51平方メートル

2 所 在 うるま市勝連南風原695番地
家屋 番号 695番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造コンクリート屋根2階建
床 面 積 1階 82.24平方メートル
2階 42.03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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 1) <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 type="checkbox"/> 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。 本土地の一部は、公衆用道路として使用されている。 <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"/> 本物件は北西側(建築基準法42条2項)及び北東側(里道)で道路に接する(評価人調査)。
建 物	物件 2
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 { 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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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 (所有者の母)	1 物件2の敷地は物件1のみです。隣地と境界に関する紛争はありません。 2 物件2は、私ら夫婦と息子A家族で一世帯家族の居宅として利用しています。シロアリ被害はありませんが、台風や大雨時に1階天井の一部に雨漏りがみられます。現在、室内で犬を2匹飼っていますが、建物への損傷はありません。

(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

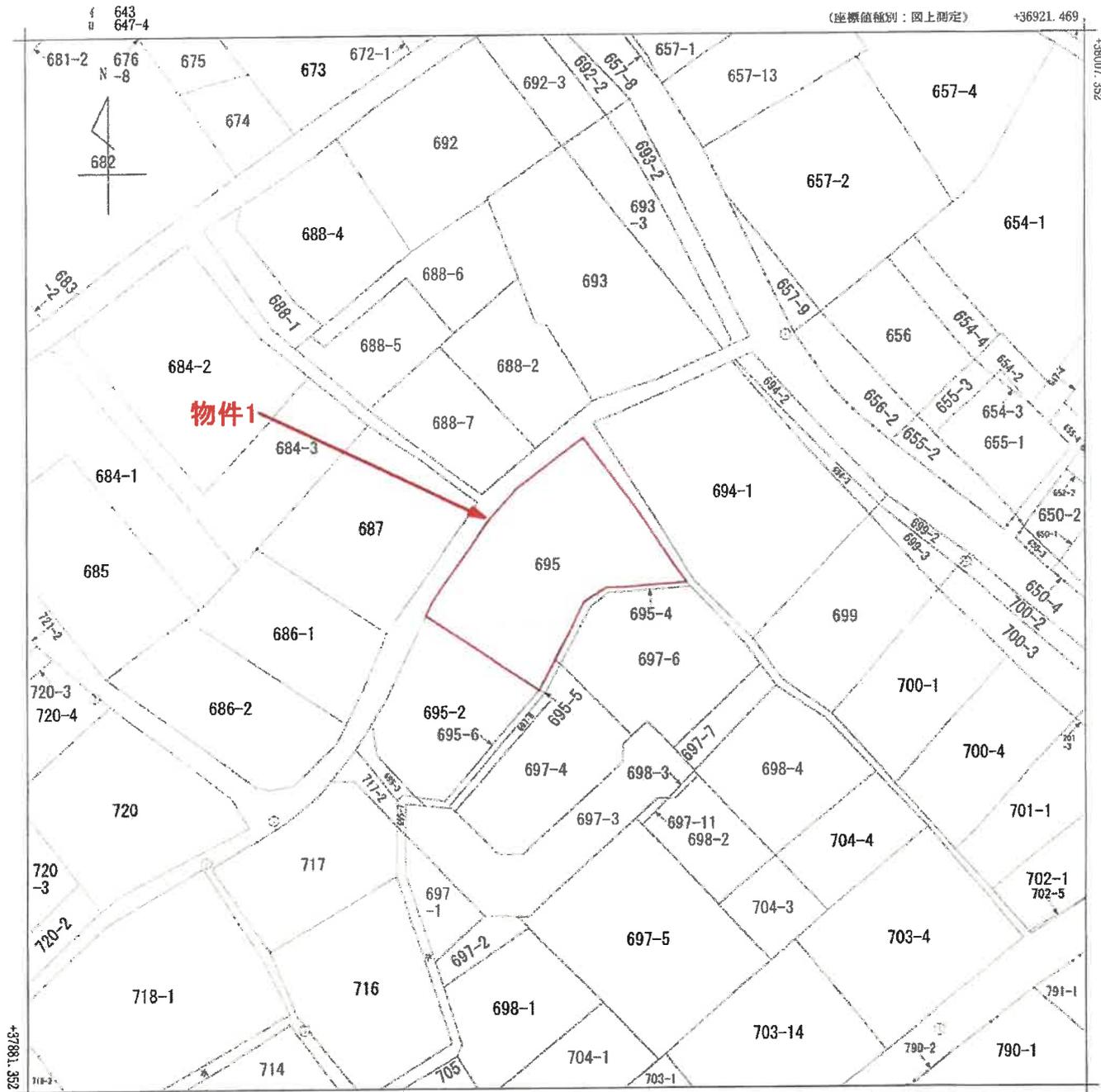
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
物件2の建物について、経年劣化のほか、1階天井に雨漏り痕が、外壁コンクリートの一部にひび割れた箇所がそれぞれ見られる。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(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1月28日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年3月19日 15:30-15:45	物件所在地	物件確認, 所有者の父に次回調査日連絡
7年4月9日 15:00-15:30	物件所在地	不在, 土地の形状調査, 写真撮影 (外観)
7年4月30日 13:50-14:50	物件所在地	立入調査, 所有者の母と面談のうえ占有調査, 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

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
勝連南風原

請求部	所在	うるま市勝連南風原多佐原				地番	695番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図に準ずる図面 (国調法 19-5 指定)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (那覇地方務局沖縄支局管轄)
 令和6年10月9日
 那覇地方務局

A3→A4に縮小

整理番号: H45510-1 登記官
 (1/1)

登記年月日：昭和61年3月30日

建物図面
各階平面図

492501 各階平面図

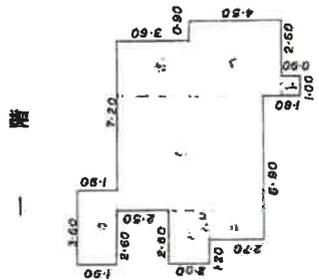
家屋番号 695番

建物の所在 中軍路勘定町中務屋敷695番地

うるま市勝連南風原

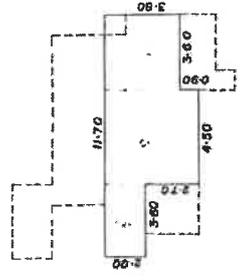
A53-4
B13-2

A4に縮小
物件2



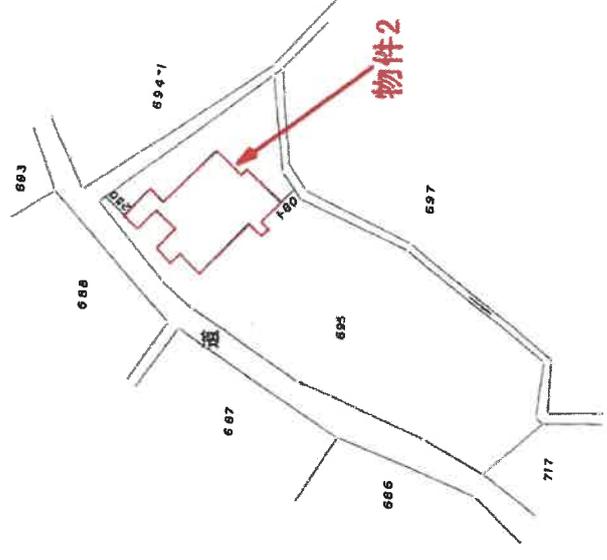
7.20	×	5.50	≦	39.8000
3.60	×	1.90	≦	6.8400
2.60	×	2.00	≦	5.2000
2.70	×	1.40	≦	3.7800
3.60	×	2.70	≦	9.7200
4.50	×	3.60	≦	16.2000
1.00	×	0.90	≦	0.9000
				82.2400

床面積 82.24㎡



3.60	×	2.00	≦	7.2000
4.70	×	4.50	≦	21.1500
3.80	×	3.60	≦	13.6800
				42.0300

床面積 42.03㎡



(日加集)

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)

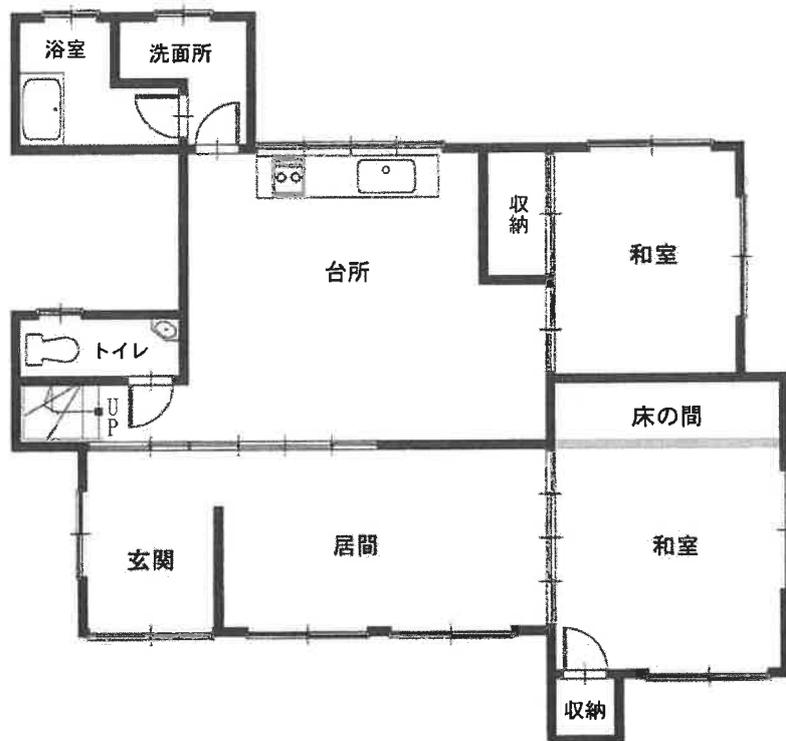
整理番号：H45510-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(那覇地方方法務局印刷支局管理)

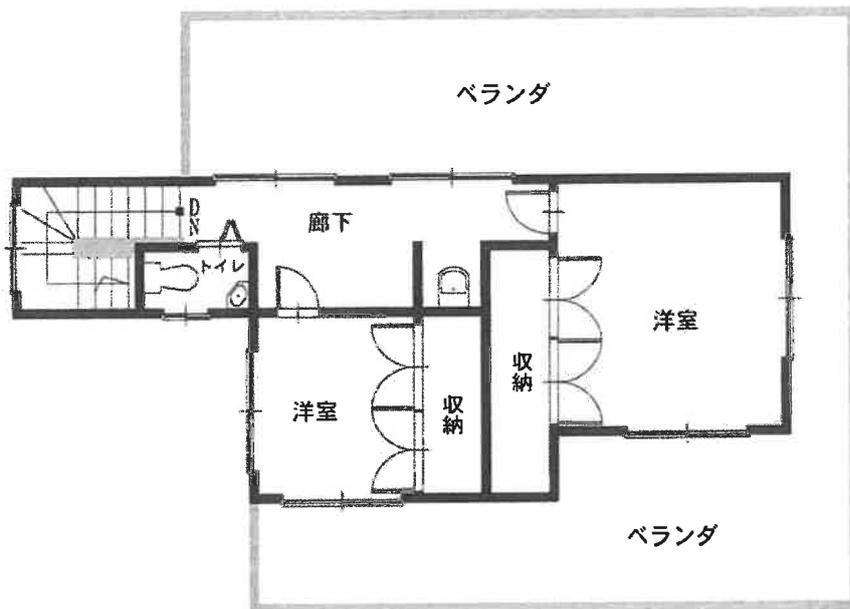
令和6年10月9日 那覇地方方法務局

登記官

建物間取図 (1階)



建物間取図 (2階)



物件2



1

物件1 (道路として使用されている部分)

物件1



2

物件2の室内(1階)



3

同上



4

物件2の室内(1階)



5

物件2の室内(2階)



6

物件2(コンクリートにできたひび)



7

物件2(天井の雨漏り箇所)



8

副本

令和 6 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査
令和 7 年 10 月 3 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
宇久信正 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,590,000 円
物件2 (建物)	金 5,120,000 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合計価格である。
- 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1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	所在地目地積	うるま市勝連南風原多佐原 695番 宅地 417.51㎡	「特記事項」欄記載のとおり。
2	所在家屋番号種類構造床面積	うるま市勝連南風原695番地 695番 居宅 鉄筋コンクリートブロック造コンクリート 屋根2階建 1階 82.24㎡ 2階 42.03㎡	同上
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・物件2の建物敷地として利用されている。 ・物件1の一部(概測 48.45㎡)が、道路として利用されている。 <p>利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照</p>		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿床面積を採用して評価した。 ・建物所有者が居宅として利用している。 <p>利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照</p>		
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）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「田佐原」の南方、道路距離約80m(徒歩約1分)	
付近の状況	うるま市のほぼ南東部に所在する。うるま市役所の南東方約5.0km(道路距離)に存し、市立南原小学校の北西方約750m(道路距離)に位置する。 周辺は、一般住宅が多く建ち並び、未利用地等も見られる。 なお、現在、当該地域環境等が変化する特段の要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の 規制等 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	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 未指定 60% 200% — 特定用途制限地域(集落環境保全地区)
画地条件	規 模 形 状 間 口 奥 行	417.51㎡ ほぼ整形 約29.0m 約15.0m
接面道路の状況	北西側幅員約3.9m道路に接面する。 (建築基準法第42条第2項の「道路」に該当する。) 北東側幅員1.2m里道に接面する。 (建築基準法上の「道路」に該当しない。)	
土地の利用状況 等	利用内容の詳細については、「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	<ul style="list-style-type: none"> ・接面道路について、北西側4.0m未満のため、再建築する際には、セットバックが必要である。 ・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なかった。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 昭和61年3月20日(新築) 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約11年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造コンクリート屋根2階建 屋 根：コンクリート屋根 外 壁：ラフトン吹付等ほか 内 壁：クロス、合板、タイル等ほか 床：畳、フローリング、タイル、ビニールシート等ほか 天 井：不燃ボード、合板等ほか 設 備：電気設備、給排水設備等 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「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	やや劣る ・一部雨漏りのほか、外壁の一部にクラックやコンクリートの破損等が見られる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
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 土地 (物件1)

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 物件2の建物敷地	26,100	0.88	348.51	0.90	7,204,000
1 駐車場の敷地	26,100	0.88	69.00	1.00	1,585,000
			合 計		8,789,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価調査 うるま (県) -11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,600 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/101 \times 100/105 = 26,100 \text{ 円/㎡}$

*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 1.01、三方路 1.02、セットバック 0.98 を考慮した。

*地域格差 : 環境条件 1.05 を考慮した。

イ 個 別 格 差 : セットバック 0.88 を考慮した。

ウ 地 積 : 概測数量による。

エ 建付減価補正率 : 敷地の有効利用の程度及び建物の経過年数等を考慮して、
10%の減価修正を行った。

② 建物（物件2）

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=エ
2	210,000	124.27	0.176	4,593,000

イ 現況延床面積：登記数量及び概測数量を採用。

ウ 現 価 率：

減価修正にあたっては、耐用年数法に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件2: } \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.220 \times 0.800 \doteq 0.176$$

項目	物件区分 物件2
n：経過年数	39年
o：残存耐用年数	11年
N：経済的全耐用年数	50年
q：観察減価法による補正率	△20%

(注) 観察減価法による補正率は、建物の経過年数、維持管理の状態等を考慮して減価率を上記の通り査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1 物件2の建物敷地	7,204,000	0.25 法定地上権	1,801,000

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オ, 1②エ) 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 物件2の建物敷地	7,204,000	-1,801,000	1.00	1.00	0.80	4,320,000
1 駐車場の敷地	1,585,000	—	1.00	1.00	0.80	1,270,000
物件1の合計						5,590,000
2	4,593,000	+1,801,000	1.00	1.00	0.80	5,120,000
一括価格 (合計)						10,710,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

価 格：27,600 円/㎡ (対前年年間変動率+1.5%)

位 置：「平安名」停の北西方約 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：北西側幅員約 3.6m市道、三方路

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200)

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

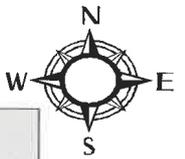
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 写真撮影位置図

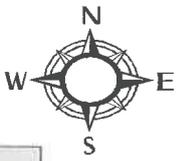
(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上 8 頁

物件位置図



物件位置图



300 m