

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10月27日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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11月18日 午前 9時00分から 令和 8年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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10月27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）
3, 4	100, 350, 000 80, 280, 000	一括	20, 070, 000	791, 507	0
3	33, 290, 000				
4	67, 060, 000				



物 件 目 録

- 3 所 在 浦添市前田一丁目
地 番 1 3 7 1 番
地 目 宅地
地 積 5 6 5. 0 7 平方メートル
- 4 所 在 浦添市前田一丁目 1 3 7 1 番地
家屋 番号 1 3 7 1 番
種 類 保育所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き平家建
床 面 積 1 階 1 2 0. 0 1 平方メートル
地下1階 1 7 3. 6 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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、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

- 3 所 在 浦添市前田一丁目
地 番 1 3 7 1 番
地 目 宅地
地 積 5 6 5. 0 7 平方メートル
- 4 所 在 浦添市前田一丁目 1 3 7 1 番地
家屋 番号 1 3 7 1 番
種 類 保育所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き平家建
床 面 積 1階 1 2 0. 0 1 平方メートル
地下1階 1 7 3. 6 9 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 6 号
令和 8 年 6 月 4 日受理
令和 年 月 日提出
8.7.31

現況調査報告書

(物件 3, 4)

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

- 3 所 在 浦添市前田一丁目
地 番 1 3 7 1 番
地 目 宅地
地 積 5 6 5 . 0 7 平方メートル
- 4 所 在 浦添市前田一丁目 1 3 7 1 番地
家屋 番号 . 1 3 7 1 番
種 類 保育所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き平家建
床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 1 平方メートル
地下1階 1 7 3 . 6 9 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	浦添市前田一丁目46番6号		
土 地	物件3		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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	☒ 本物件は南西側で、市道に接している（評価人調査）。		
建 物	物件4		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
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 上記の者が本建物を 保育所（物置）の状態で占有している。 ☐ 「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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の取締役)	1 物件3の土地は物件4の建物の敷地として利用されており、物件4の建物の敷地は物件3の土地のみです。隣地と境界に関する紛争はありません。 2 物件4の建物は、建築後一度も保育所として利用したことはなく、現在は当社の事実上の物置として機能しています。雨漏り被害等はありません。当初は2階、3階を増築する計画でしたが、建設途中で中断され未完の状態です。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件建物の1階屋上は、南西側道路とほぼ同じ高さにあり、1階出入口は南西側からは階段を下った場所に存する。
- 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
8年6月12日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
8年6月30日 14:30-15:00	物件所在地	物件確認, 不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影 (外観)
8年7月3日 9:50-10:50	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者の取締役と面談のうえ占有調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

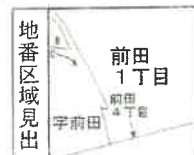
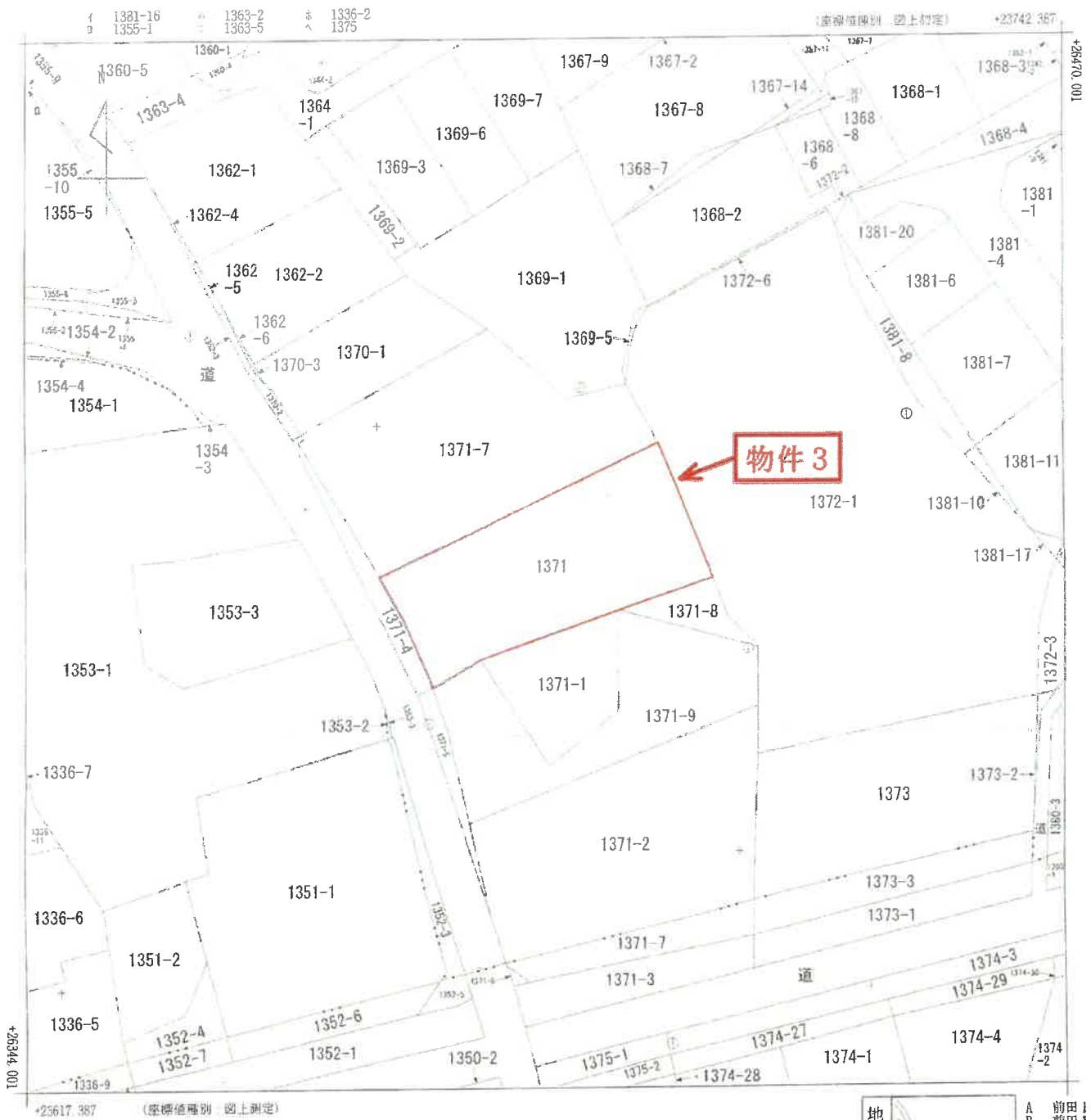
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



A 前田 1丁目
B 前田 1丁目
C 前田 1丁目

請 求 部	所 在					浦添市前田一丁目					地 番		1371番							
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区		乙一		座標系 番号又は 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 事 記 項						

A 3 を A 4 に縮小

公図(写)

各階平面図

家屋番号 1371番

建物図面

建物の所在 浦添市前田一丁目1371番地

1階



求積表

①	8.960×7.250	$= 64.960000$
②	3.090×1.040	$= 3.213600$
③	3.280×1.435	$= 4.708600$
④	$(5.190 + 6.154) \times 8.310 / 2$	$= 47.134320$
合計		120.014720
床面積		120.01m^2

地下1階



求積表

①	4.213×3.250	$= 13.692250$
②	4.160×2.475	$= 10.296000$
③	10.865×7.440	$= 80.835600$
④	11.330×4.125	$= 46.736250$
⑤	3.500×3.248	$= 11.368000$
⑥	$1.562 \times 0.454 / 2$	$= 0.354574$
⑦	$3.14 \times 1.959 \times 50.7223 / 360$	$= 1.58542$
⑧	$-1.627 \times 1.716 / 2$	$= -1.39596$
⑨	$(5.943 + 6.130) \times 1.690 / 2$	$= 10.209290$
⑩		$= 173.691424$
合計		173.69m^2

(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

申請者

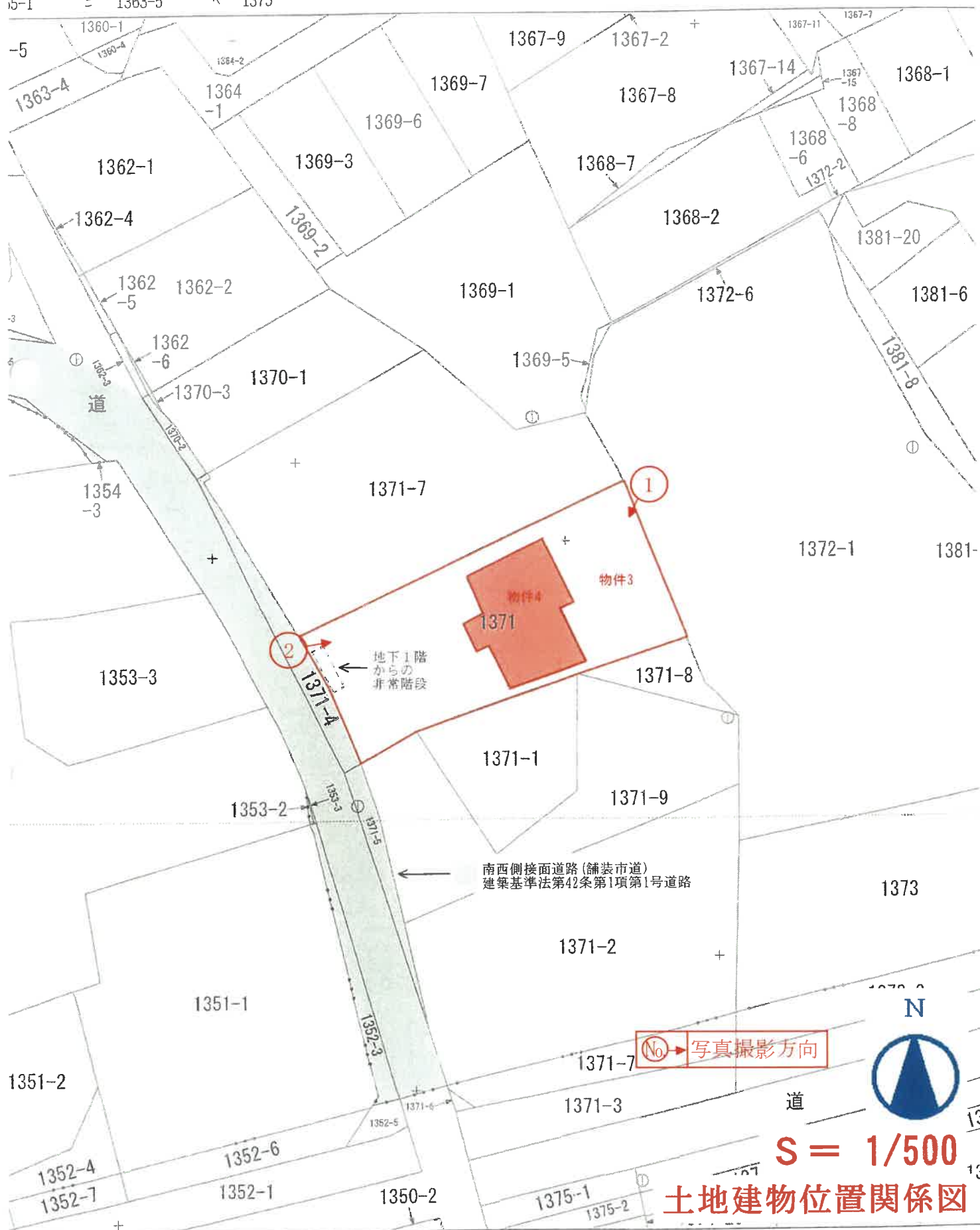
縮尺 1/500

A 3 を A 4 に縮小

建物図面・各階平面図(写)

11-16 ハ 1363-2 ホ 1336-2
 15-1 ニ 1363-5 ヘ 1375

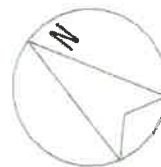
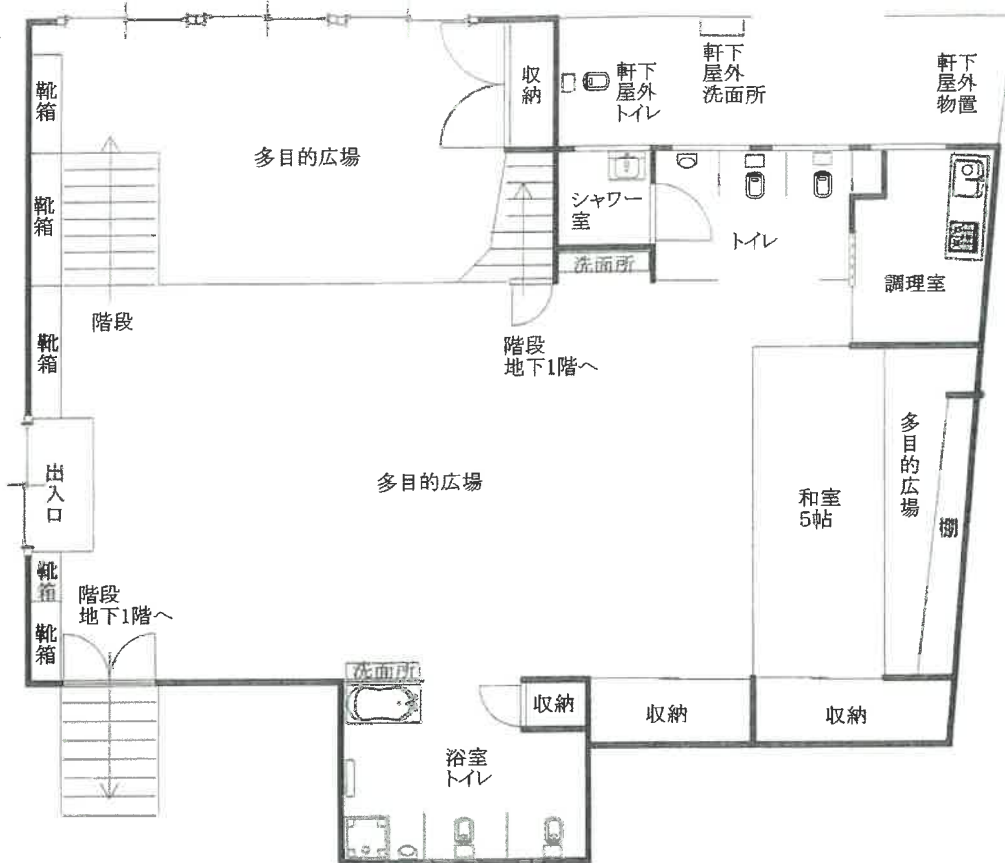
(座標値種別：図上測定)



※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。

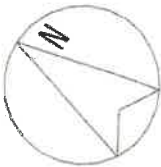
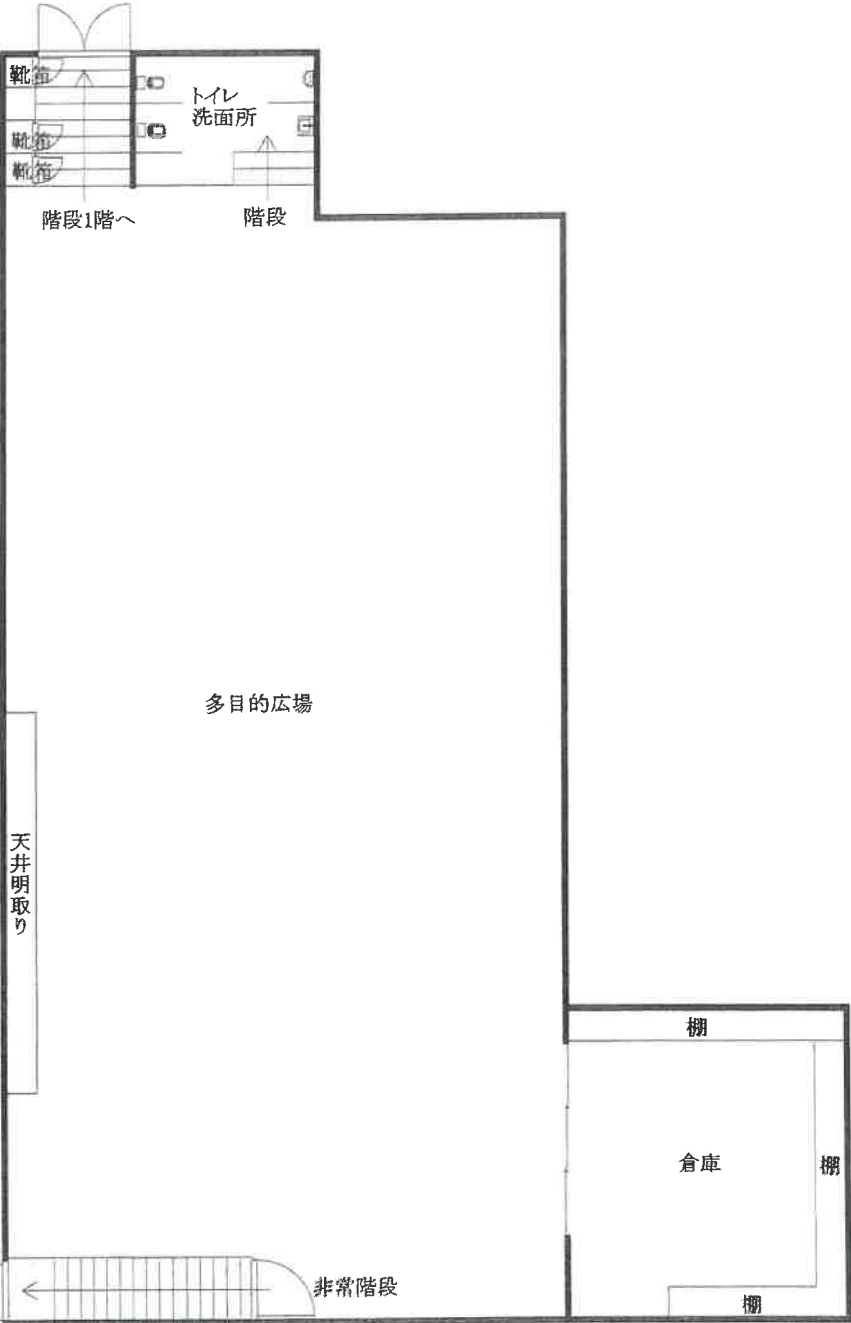
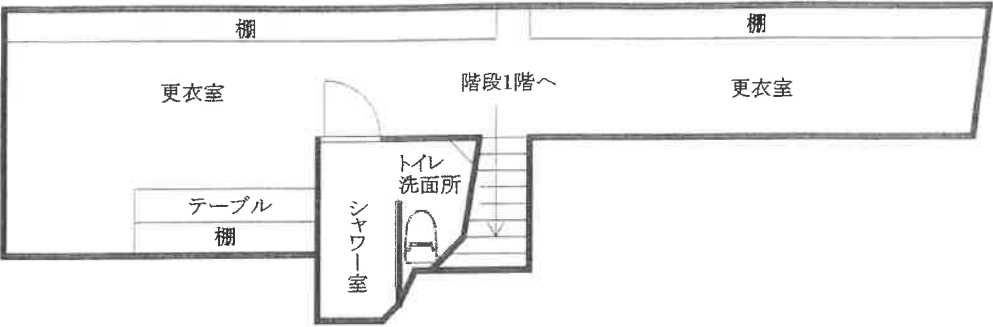
(8 枚目)

1階



$S = 1/100$
建物間取図

地下
1階



S = 1/100
建物間取図

物件4



1

物件3

物件4の1階出入口へ通じる階段

同上(1階の屋上)



2

物件4の室内(1階)



3

同上



4

物件4の室内(1階)



5

同上



6

物件4の室内(地下1階)



7

同上



8

物件4の室内(地下1階)



9

同上



10

物件4の室内(地下1階)



11

同上



12

副本

令和 8 年 (ケ) 第 6 号

令和 8 年 7 月 3 日現地調査

令和 8 年 8 月 3 日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 3、4)

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 100,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 33,290,000 円
物件4 (建物)	金 67,060,000 円

- 1 一括価格は、物件3及び4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3土地の内訳価格は物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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）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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	浦添市前田一丁目 1 3 7 1 番 宅地 5 6 5. 0 7 m ²	「特記事項」 記載のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	浦添市前田一丁目 1 3 7 1 番地 1 3 7 1 番 保育所 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き平家建 1 階 1 2 0. 0 1 m ² 地下1階 1 7 3. 6 9 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
3	・物件3土地は、物件4建物の敷地に利用されている。 ・数量については、法務局備え付けの地図、浦添市役所発行の航空写真等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た。 ・物件3には、外構設備として、鉄筋コンクリート擁壁・塀、コンクリート床舗装、スチールフェンス等がある。これらは主物である土地の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、土地に定着・附合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。		
4	・物件4建物は現況保育所で建物建築後、1度も使用されていない空施設となっている。 ・数量については、法務局備え付けの建物図面・各階平面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床面積を採用した。		
住居表示		「前田一丁目46番6号」	

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3：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「幸地入口」の西方約250m	
付近の状況	当該地域は浦添市東部、隣接那覇市境界に近接する県道241号背後の混在住宅地域である。周辺は段丘陵高台南面に戸建住宅、共同住宅、教会、駐車場等が混在する。主要生活道路である上記県道に接続する認定市道は数本程度と少なく、道路整備は未成熟な地域である。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・前田小学校・・・・・・・・・・約600m ・サンエーV21食品館石嶺店・・・・・・・・約1,100m ・浦添前田郵便局・・・・・・・・約250m ・浦添市役所・・・・・・・・・・約2,000m 昨今の景気動向の下、地域環境が大きく変化する要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測される。	
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	市街化区域 第2種低層住居専用地域 50% 150% なし 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	地積：565.07㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約15m 奥行：約36m～37m 地勢：概ね南向き下り傾斜 その他：下記南西側道路より約0m～5m低く接面する中間画地	
接面道路の状況	南西側：幅員約6.5m市道(前田線：アスファルト舗装：歩道あり) (建築基準法第42条第1項第1号道路である。)	
土地の利用状況等	物件3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 利用内容の詳細及び建物の配置については「現況調査報告書」並びに添付「土地建物位置関係図」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 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4）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和6年7月19日(新築) 経過年数 約2.0年 経済的残存耐用年数 約48.0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き平家建 屋 根：モルタル金ゴテ仕上げ等 外 壁：モルタル、ペイント吹付仕上げ等 内 壁：ボード下地ペイント吹付仕上げ、タイル貼り等 床 ：フローリング、タイル、塩化ビニールシート等 天 井：ボード下地ペイント吹付仕上げ等 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：保育所 間 取 り：添付「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	物件4は、築後約2年を経過した未使用の保育所となっている。育児保育等の用途に特化した建物設計となっており、汎用性に劣る。維持管理の程度は概ね普通。外観及び内覧において要補修箇所はなく、また台風・塩害等による損傷、雨漏りやシロアリ浸食等も見受けられなかった。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	ない

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3 (土地)

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	155,000	0.86	565.07	1.00	75,324,000

ア 標準画地価格 公示地「浦添-4」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{正} & & & & \\ 157,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.6}{100} & \times & \frac{100}{101.0} & \times & \frac{100}{104.0} & \div & 155,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{予想年 } 6.1\% \div 12 \text{ ヲ月}) \times 7 \text{ ヲ月} \div 3.6\%$$

* 標準化補正 : 方位 (南西) +1.0

* 地域格差 : 環境条件 1.04

イ 個別格差 : 以下のとおり査定する。

項目	個別格差の内容	格差率
高低差	接面道路との高低差から車両の出入り・通行上の利用障害、擁壁・スロープ・階段設置の必要性など費用が嵩む程度を考慮	0.90
規模が大きい	総額が嵩み需用者層が限定される等市場性に劣る程度を考慮	0.95
相乗積		0.86

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

② 物件4（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/㎡) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	246,000	1.00	293.70	1.00	72,250,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：物件4建物は建築後、未使用の状況にある。現地調査時において建物使用資材等の破損・劣化は認められず、物理的要因等の減価は僅少であることから本件では現価率を1.00とした。

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
3	75,324,000	0.35	法定地上権	26,363,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

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
3	75,324,000	-26,363,000		0.85	0.80	33,290,000
4	72,250,000	+26,363,000		0.85	0.80	67,060,000
一括価格(合計)						100,350,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市 場 性 修 正：目的物件は保育所であり当該育児保育事業用途に特化した建物
設計等汎用性に劣り、需要者が自然制約される程度を考慮した。

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

地価公示価格：浦添－4

所 在：浦添市前田1丁目119番2（前田1－27－24）

価 格：157,000円/㎡（対前年変動率6.1%）

位 置：「浦添前田」駅の南東方、320m。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：197㎡

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2種低層住居専用地域

（建ぺい率50%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅及び共同住宅等が混在する既成住宅地域

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・各階平面図（写）
- 5 建物間取図
- 6 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



国土地理院発行「地理院地図」より