

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)

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）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 4月14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 宜野湾市我如古四丁目

地番 478番2

地目 公衆用道路

地積 140平方メートル

(現況)

地目 雑種地

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1

2 所在 宜野湾市我如古四丁目

地番 480番2

地目 公衆用道路

地積 61平方メートル

(現況)

地目 雑種地

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1

3 所在 宜野湾市我如古四丁目

地番 481番1

地目 宅地

地積 736.78平方メートル

(現況)

地目 雑種地

所有者 UZASTYLEプランニング株式会社



物 件 目 録

4 所 在 宜野湾市我如古四丁目
地 番 480番3
地 目 公衆用道路
地 積 5.25平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する株式会社トリプルウィンが占有している。

【物件番号3】

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

【物件番号1, 2, 4】

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 宜野湾市我如古四丁目

地 番 478番2

地 目 公衆用道路

地 積 140平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1

2 所 在 宜野湾市我如古四丁目

地 番 480番2

地 目 公衆用道路

地 積 61平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1

3 所 在 宜野湾市我如古四丁目

地 番 481番1

地 目 宅地

地 積 736.78平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 UZASTYLEプランニング株式会社



物 件 目 録

4 所 在 宜野湾市我如古四丁目
地 番 480番3
地 目 公衆用道路
地 積 5.25平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 1 号
令和 7年 3月 7日受理
令和 7年 5月 21日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 國吉正太

(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 宜野湾市我如古四丁目
地 番 478番2
地 目 公衆用道路
地 積 140平方メートル

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1

- 2 所 在 宜野湾市我如古四丁目
地 番 480番2
地 目 公衆用道路
地 積 61平方メートル

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1

- 3 所 在 宜野湾市我如古四丁目
地 番 481番1
地 目 宅地
地 積 736.78平方メートル

所有者 UZASTYLEプランニング株式会社

- 4 所 在 宜野湾市我如古四丁目
地 番 480番3
地 目 公衆用道路
地 積 5.25平方メートル

共有者 UZASTYLEプランニング株式会社 持分3分の1

その他の事項

- 本件所有者（共有者）宛てに要請文書（照会書）を送付したが、期日までに回答等はなかった。よって、所有者（共有者）の陳述を得られない状況のまま占有認定をなした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

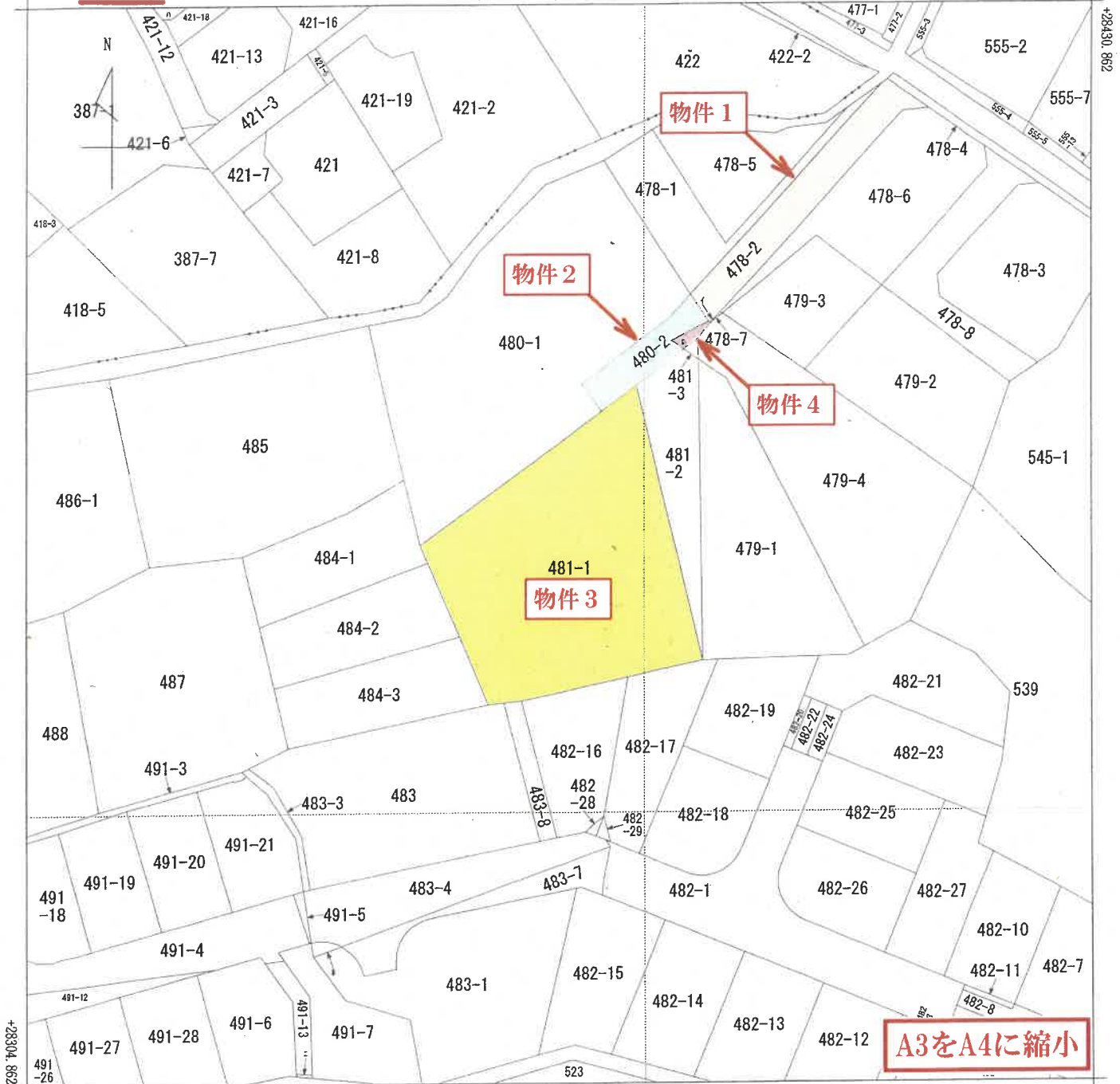
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件目的外持分共有者 株式会社トリプルウィン (物件1, 2, 4)	物件1, 2, 4の土地については、誰にも利用させていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月10日 10:00-10:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 3月11日 14:30-14:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年 3月27日 9:45-10:25	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
7年 4月28日 14:30-14:40	執行官室	所有者（共有者）に照会書作成・送付
7年 5月 8日 10:30-10:40	執行官室	目的外持分共有者に照会書作成・送付
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番
区域見出
真学原
1丁目
我如古4丁目

請求分	所在	宜野湾市我如古四丁目				地番	481番1			
出力尺縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方務局宜野湾出張所管轄)

令和7年1月14日

那覇地方務局

整理番号：H46022-1

登記官

(1/1)

(6枚目)



1



2



3



4

令和 7 年 (ケ) 第 10701 号
令和 7 年 3 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 24 日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1~4)

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 30,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 520,000 円
物件2(土地)	金 220,000 円
物件3(土地)	金 29,280,000 円
物件4(土地)	金 20,000 円

- 1 一括価格は、物件1~4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。

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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	宜野湾市我如古四丁目 478番2 公衆用道路 140㎡	現況地目 雑種地
2	所在地目積	宜野湾市我如古四丁目 480番2 公衆用道路 61㎡	現況地目 雑種地
3	所在地目積	宜野湾市我如古四丁目 481番1 宅地 736.78㎡	現況地目 雑種地
4	所在地目積	宜野湾市我如古四丁目 480番3 公衆用道路 5.25㎡	現況地目 雑種地
番号	特記事項		
1	特になし (「現況調査報告書」参照：以下同様)		
2	特になし		
3	特になし		
4	特になし		
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乃至4）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「佐真下」停留所の南方約260m、徒歩約4分					
付近の状況	<p>周辺は戸建住宅やアパートが混在する住宅地であるが、傾斜がかなりあるために開発されずに残った畑や未利用地が多く見られる地域である。</p> <p>受命物件は、南側において戸建分譲地に接している。</p> <p>主要な便利施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・嘉数小学校・・・・・・・・・・約450m（道路距離） ・サンエーV21食品館佐真下店・・・・約650m（道路距離） 					
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	市街化区域				
	用途地域	第一種低層住居専用地域				
	建ぺい率	建ぺい率50%				
	容積率	容積率100%				
	防火規制	なし				
	その他	宜野湾市景観区域“暮らし場地域” 届け出が必要な行為（主なもの） 延べ面積が500㎡を超えるもの又は高さが13mを超える新築、増改築等				
画地条件	項目	物件1	物件2	物件3	物件4	一体画地
	地積	140㎡	61㎡	736.78㎡	5.25㎡	943.03㎡
	形状	带状画地	带状画地	ほぼ台形	不整形	不整形
	間口	約6.0m	—	—	—	約6.0m
	奥行	約34.4m	—	—	—	約80.0m
	地勢	傾斜地	傾斜地	傾斜地	傾斜地	傾斜地
その他	特になし	無道路地	無道路地	無道路地	特になし	
接面道路の状況	北東側 幅員約4.1m~4.7m市道（アスファルト舗装、歩道無） 上記道路は、建築基準法第42条第1項第1号道路である。なお、物件3の南西端に带状画地（483-8、地目公衆用道路）が存するが、宜野湾市役所建築指導課にて確認したところ、当該画地は建築基準法上の道路ではなく又現況が道路として利用されていないため私道としての扱いにもならないのではないかとのこと。					
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（プロパンガス） 下水道 なし					
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・宜野湾市教育委員会文化課への照会によると、「周知の埋蔵文化財及び沖縄県文化財保護条例又は宜野湾市文化財保護条例に規定する“指定を受けた文化財”は所在しません」との回答があった。現場調査においても、文化財に関して端緒等はないことから特に考慮の必要はないと判断した。 					

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4

目的土地の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	持分 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×オ≒エ
1	115,000	0.15	140.00	1/3	805,000
2	115,000	0.15	61.00	1/3	351,000
3	115,000	0.48	736.78	1/1	40,670,000
4	115,000	0.15	5.25	1/3	30,000

ア 標準画地価格：標準地「宜野湾-7」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 102.2 & & 100 & & 100 & & \\
 114,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{101} & \times & \frac{\quad}{100.0} & \equiv & 115,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

*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。

$$6.5\% \div 12 \times 4 \text{ ヵ月} \equiv 2.2\%$$

*標準化補正：方位（南西：+1）

*地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件

$$0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.02 \equiv 1.00$$

イ 個別格差：

i. 物件1、2、4

規模形状から利用用途が通路に限定されていること（0.15）

ii. 物件3

画地内にかなり傾斜が強い部分があり盛土及び擁壁が必要なこと。（0.70）、物件3全体の整地造成が必要なこと（0.90）、間口狭小（0.90）、接面道路から物件3までの傾斜が強く宅地としての利用に困難性が認められること（0.85）を相乗積して0.48と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件自体の特殊性等による市場性並びに前述の競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア (1①エ)	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	805,000	1.00	0.80	0.80	520,000
2	351,000	1.00	0.80	0.80	220,000
3	40,670,000	1.00	0.90	0.80	29,280,000
4	30,000	1.00	0.80	0.80	20,000
一括価格(合計)					30,040,000

イ 占有減価修正：特に必要なし。

ウ 市場性修正：公道との通路部分である物件1、2、4は共有持分が対象であり、市場性減価が発生するが、接続路の権利関係が共有となることにより物件3の利用にも影響を及ぼす。市場性減価が発生するため市場性減価を施す。

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 宜野湾-7

所 在：沖縄県宜野湾市真栄原1丁目492番1 「真栄原1-22-14」

価 格：114,000円/㎡（対前年変動率+6.5%）

位 置：「真栄原停」の南方、道路距離約270m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約3.9m道路

用 途 指 定 等：市街化区域、第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅と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 受命物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 写真撮影方向及び傾斜等図面
- 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

