

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）

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 7年 4月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 浩

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 7年 5月28日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月11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 7年 8月 6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 7年 4月 8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)
I☆	860,000 688,000		172,000	305	0



物 件 目 録

☆1 所 在 中頭郡読谷村字瀬名波大当原
地 番 1 3 4 9 番
地 目 畑
地 積 5 1 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 1 0 日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 木 村 舞 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が占有している。農地法 3 条の許可を受けていない。

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	中頭郡読谷村字瀬名波大当原
	地 番	1 3 4 9 番
	地 目	畑
	地 積	5 1.5平方メートル



令和 6 年(ケ)第 9 号
令和 6 年 6 月 13 日受理
令和 年 6. 9. 2 日提出

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	中頭郡読谷村字瀬名波大当原
	地	番	1 3 4 9 番
	地	目	畑
	地	積	5 1 5 平方メートル

(土地用)

[illegible]

(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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A(債務者兼所有者))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		年 月 日 (不明)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの子 (債務者兼所有者の子)	1 Aは私の母ですが、母に代わって私が電話しています。 母あて照会文書の回答について母に確認した結果、時期は覚えていませんがBさんに対し本件土地を無償で貸しており、Bさんが野菜畑として利用していると母は話しています。また、本件土地には工作物等はないとのことです。Bさんの連絡先等はわからないとのことです。
■ 瀬名波土地改良区 職員	1 本件土地は、土地改良事業の施行区域内にある土地です。 2 本事業に伴い従前地に代わる一時利用地の予定地が仮に指定されており、確定後の一時利用地を将来その従前地の換地とすることが予定されています。 3 本件土地及び一時利用地とも現在工事は実施されていませんが、本件土地の工区は令和8年度に、一時利用地の工区は令和9年度にそれぞれ工事予定となっています。 工事が始まれば本件土地については使用収益ができなくなります。 4 土地改良事業による賦課徴収金は現在予定されていません。
■ 長浜川土地改良区	1 本件土地改良事業の完了後は、受益地区として長浜川土地改良区に一部取り込まれることになっています。 その際に水を使用する地権者に対しては、畑の面積に応じて管理賦課金が発生することになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図及び添付写真のとおりである。
調査時点における本件物件の状況はサトウキビ畑として利用されている。
- 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
6年6月14日 10：00－10：10	那覇地方裁判所執行 官室	農地照会書送付 (6. 6. 24調査結果受領)
6年7月3日 10：00－10：10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年7月18日 14：00－14：40	物件所在地	立入調査，写真撮影
6年7月24日 10：00－10：10	那覇地方裁判所執行 官室	債務者兼所有者あて照会書送付 (6. 8. 13回答書受領)
6年8月2日 16：30－16：40	那覇地方裁判所執行 官室	債務者兼所有者の子から聴取（電話）
6年8月20日 14：30－15：00	瀬名波土地改良区事 務所 (読谷村役場内)	瀬名波土地改良区の職員から聴取（口頭）
6年11月20日 9：40－9：50	那覇地方裁判所執行 官室	長浜川土地改良区の職員から聴取（電話）

(特記事項)

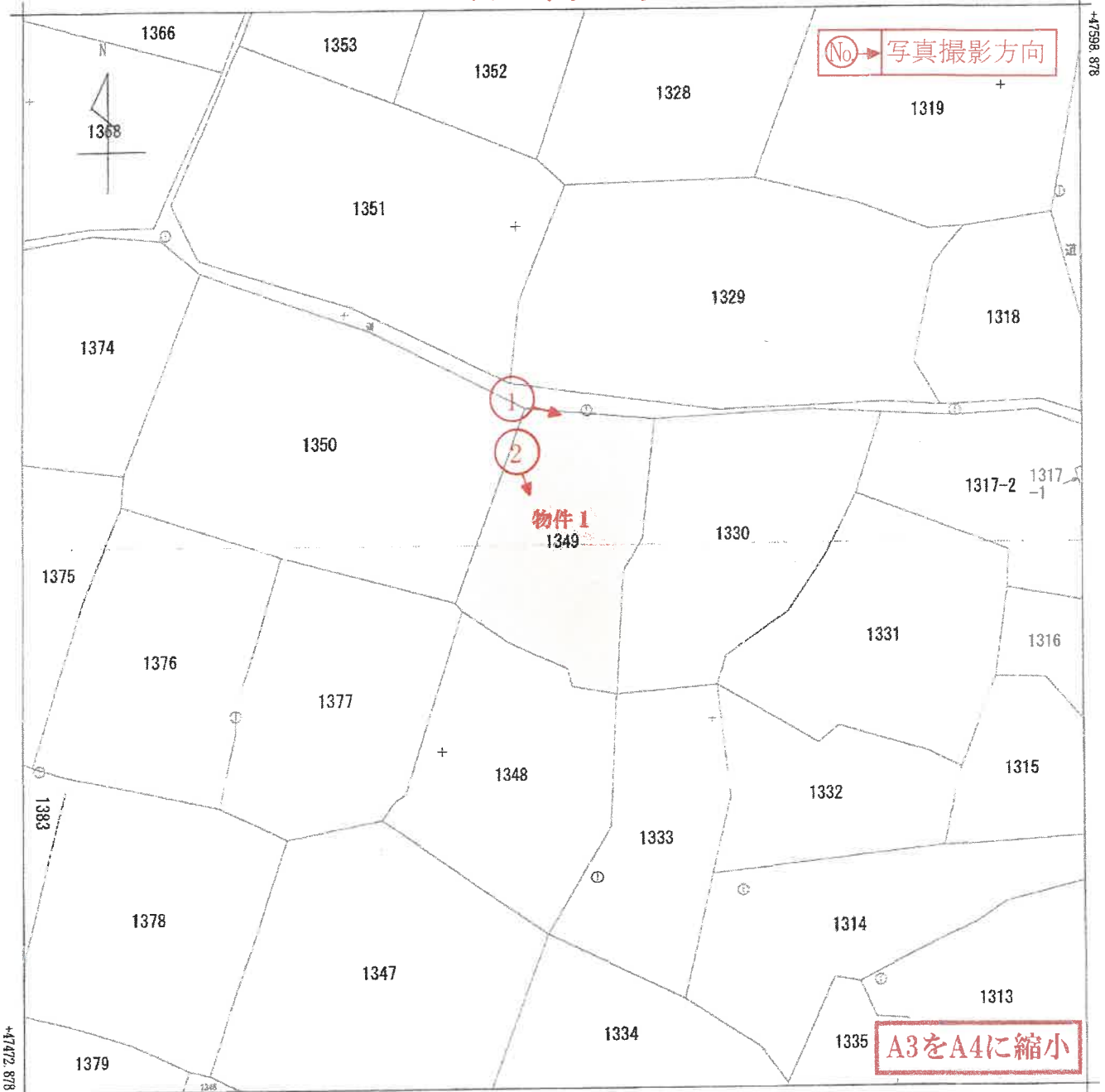
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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

(座標値種別：図上測定)

+22581.641



+22456.641 (座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

字瀬名波

請 求 部 分	所 在					中頭郡読谷村字瀬名波大当原		地 番	1349番					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三		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 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。

(那覇地方方法務局宜野湾出張所管轄)

令和6年7月3日

那覇地方方法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

公用

物件1



1

同上



2

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 9 号
令和 6 年 7 月 18 日 現地調査
令和 6 年 9 月 5 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
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

評 価 額
金 860,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡読谷村字瀬名波大当原 1349 番 畑 515 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	上記土地は土地改良事業区域内にある。当該事業の施行に伴い従前地に代わる一時利用地の予定地が指定されており、確定後の一時利用地を将来その従前地の換地とすることが予定されている。 瀬名波土地改良区によれば、受命物件及び一時利用地とも現在工事は実施されていないが、当該土地の工区は令和8年度に、一時利用地の工区は令和9年度にそれぞれ工事予定となっており、工事が始まれば受命物件は使用収益ができないとのことであり、土地改良事業による賦課徴収金は現在予定されていない。 長浜川土地改良区によれば、当該土地改良事業の完了後は、受益地区として長浜土地改良区に一部取り込まれることになっているとのことであり、その際に水を使用する地権者に対しては、畑の面積に応じて管理賦課金が発生するとのこと。 なお、現況は土地改良されておらず、仮換地を現場で特定できず調査ができない状態であるため、本件は従前地を対象として評価を行ったものである。 また、沖縄県中部農林土木事務所への換地予定についてヒアリングしたところ畑の外一部は宅地に換地する予定であるとのこと。（ただし、位置や換地時期等は未定） （「現況調査報告書」参照）		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	「宇座」停の北東方約 840m (徒歩約 11 分)	
付近の状況	土地改良実施区域であるが、現在は既成畑である。 最寄集落への接近性：宇座集落（集落中心）より約 950m 集出荷場への接近性：JA おきなわ読谷集選果場 4.0 k m	
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 農振法 農地法 その他	非線引都市計画区域 未指定地域 50% 100% 農振地域内農用地（買受適格証明書要） 農地 土地改良事業実施区域
画地条件	規模 形状 間口 奥行 その他	515 m ² ほぼ長方形（後添付「公図写」参照） 約 15.2m 約 28.8m 特になし
接面道路の状況	北側約 2.9mの未舗装里道に概ね等高に接面している。 ※上記道路は、建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況 等	2 頁及び現況調査報告書のとおり。	
その他農地の状 況	肥沃度・通気性 乾湿の状態 日照・降水等 灌排水施設	普通 普通 普通 普通
供給処理施設	上水道 なし 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	・現地調査、過去の住宅地図、官公庁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ない。 ・読谷村教育委員会文化振興課への照会によると「当該土地の近隣には、「宇座グシク南方遺跡」、「瀬名波大當原遺跡」が存在していることから、その周辺で新たな遺跡が見つかる可能性があります。」との回答があった。前述のとおり、受命物件は土地改良区に含まれており、区画形質の変更は公共が行うため、特に減価等の必要性はない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2,380	1.00	515	1,226,000

ア 標準画地価格：農地標準地「読谷」を基準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100.8 & & 100 & & 100 & & \\ 2,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100.8} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110.3} & \div & 2,380 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：農地の標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$1.8\% \div 12 \times 5 \text{ カ月} \div 0.8\%$$

*標準化補正：補正要因なし 1.00

*地域格差：街路条件 1.05、接近条件 1.05、環境条件 1.00、行政条件 1.00 を相乗積して 1.103 と査定した。

イ 個別格差：特になし

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。

土地価格 (円) ア	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
1,226,000	1.00	1.00	0.70	860,000

イ 占有減価修正：農地法上の許可を得ていない使用貸借であり、対抗力が無いため、特に必要はないと判断した。

ウ 市場性修正：農用地に指定されており市場参加者が限定されるが、競売市場性修正でカバーできると判断した。

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

農地標準地 読谷

所 在：中頭郡読谷村字儀間多志原 860 番

価 格 時 点：令和 6 年 4 月 1 日

価 格：2,600 円/㎡（対前年変動率 1.8%）

※年間変動率は、7%÷4 年間≒1.8%（年間変動率）と査定した。

地 積：3,186 ㎡

形 状：長方形

周辺の土地利用状況：土地改良された広大な畑地地域

前面道路の状況：6m農道

最寄集落及び距離：儀間集落 850m

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、農業振興地域内農用地、土地改良区

第7 附属資料の表示

1 受命物件位置図

2 公図（写）

3 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

