

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日に売却実施処分された分から制度が変わりました。

- 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を受けた個人・法人は、買受人となれません。

今回の入札開始分から入札時に  
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

## 1 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。

## 2 **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。

## 3 **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。

### 陳述書の記載についての注意

<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 (注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
--------------------------	--

□のチェックは該当する者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がいる場合のみ行い、該当する者がいない場合には□にチェックをしないでください。

チェックを入れた場合は、別紙の「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要になります (陳述書の提出は必要)。

該当事項の記載が終了したら、必要書類のみを提出してください。

(入札方法に関する問い合わせ)

那覇地方裁判所執行官室 ☎098-833-1422

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 馬 淵 未 知

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月14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 7月 2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 3月11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 宮古島市上野字野原ニキャガリ原  
地 番 925番11  
地 目 畑  
地 積 281平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



## 物件明細書

令和 6年12月25日

那覇地方裁判所平良支部

裁判所書記官 上 盛 恭 児

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

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

本件所有者は、本件土地をBに売却した旨を主張している。

## 《 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 宮古島市上野字野原ニキャガリ原  
地 番 925番11  
地 目 畑  
地 積 281平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和 6年(ケ) 3号  
令和 6年 8月 8日受理  
令和 年 月 日提出  
6.10.28

# 現況調査報告書

那覇地方裁判所平良支部

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 宮古島市上野字野原ニキャガリ原  
地 番 9 2 5 番 1 1  
地 目 畑  
地 積 2 8 1 平方メートル





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件土地は、いとこ甥Bとの間で平成30年6月6日に売買しました。しかし、本件土地が農地であったため移転登記手続きはされていません。売買契約書写しを提出します。</p> <p>2 本件土地につき、私が他者に対し、貸したりしたことはありません。</p>
<p>■ 宮古島市農業委員会</p>	<p>1 転用目的を一般住宅とする農地法第5条の許可を受けた場合、当農業委員会に対し、建築工事の進捗状況の報告や工事完了届の提出が必要ですが、現状、建物が建っていないのであれば許可証だけもらって、許可後の報告等必要な手続きができない状況にあると思います。</p> <p>2 本来、工事完了届出の提出後、当委員会が許可証とおりの建物が建っているか確認できて初めて農地を宅地に変更する手続きができるのですが、本件の場合、それもできないため当委員会の現況は農地のままになっています。</p> <p>3 本件土地の新たな買受人は、再度事業者の変更申請等の手続きを取った上で農業委員の審査を受ける必要があります。</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

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係について、AはBとの間で売買契約を交わしているため、真実の所有者はBである旨陳述及び契約書を提示したが、登記簿上の現所有者がAになっていることから本件物件の所有者は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8月9日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行 官室	宮古島市農業委員会あて照会書送付 (6.9.3調査結果受領)
6年8月30日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年9月2日 9:00-9:10	宮古島市役所	航空写真等入手
6年9月2日 13:00-13:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
6年10月4日 10:30-11:00	所有者宅 (沖縄市高原)	所有者から聴取(口頭)
6年10月8日 13:30-13:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
6年10月8日 15:25-15:35	宮古島市農業委員会	本件土地につき職員から聴取(口頭)
<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



物件1



1

同上



2

副  
本

令和6年(ケ)3号  
令和6年9月8日 現地調査  
令和6年10月28日 評価

那覇地方裁判所平良支部 御中

# 評 価 書

( 物 件 1 )

評価人 不動産鑑定士  
松 永 力 也 印



## 第1 評価額

評価額
金930,000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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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	所在地目地積	宮古島市上野字野原ニキャガリ原 925番11 畑 281㎡	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・数量については、公図等と現地における状況がおおむね一致するので、公簿地積を採用して評価した。</li> <li>・南西側に接道する道は県道（幅員12m）であり、南東側に接道する道は市道（幅員5m）である。</li> <li>・物件は雑種地であり更地の状態で、土地所有者が占有している。登記地目は畑である。</li> <li>・物件は、農振地域外に存する、農地法上、平成13年8月1日で転用目的を一般住宅として転用許可されているが、工事完了届等未提出である。現況地目は農地である。従って、現況は農地であるため、買受申出にあたり買受適格証明書の提出が必要である。（宮古島市農業委員会紹介事項）</li> <li>・その他賃貸借はない。</li> <li>・真の所有者は現況調査報告書参照のこと。</li> </ul>		

#### 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	上野小中学校の北東方約800m（自動車で1分）	
付近の状況	付近は旧来からの畑地域である。道路は直線中心に曲線もある構成である。農業に幅員も十分で系統・連続性も良好である。周辺地域の利用状況から転用後の一般住宅としての利用、又は畑としての利用が標準的であり、宅地の転用の可能性は高い。再度転用許可されるまでの当面は、現状を維持したまま推移するものと予測される。	
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 農地法 農振法 その他の規制	非線引き都市計画区域 未指定（60、200） 農業台帳：現況農地 農用地外 特になし
画地条件	土地の面積は281㎡である。地域においては約500㎡が標準的といえる。物件は間口約18m・奥行き約15m、形状は長方形である。現況の地積は登記面積にほぼ一致しており、地勢は概ね平坦地である。接面道路との高低差はおおむね等高である。	
接面道路の状況	物件の南西側に接道する道は、県道（幅員12m）（建築基準法の「道路」に該当する）である。	
土地の利用状況等	物件は所有者が更地の状態で占有している。 周辺は畑、原野、農家住宅に隣接する。	
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 あり ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	・現地調査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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### 物件1（土地）

土地価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) エ=ア×イ×ウ
1	5,930	1.03	281	1,716,000

ア 取引事例の価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{取引価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 5,749 \text{ 円/㎡} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{97} \times & \div & 5,930 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

\*時 点 修 正：農地に準じて判断した変動率である。

\*標準化補正：なし

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地 域 格 差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & 0.97 \times & 1.00 \times & 1.00 \times & 1.00 & = & 0.97 \end{array}$$

イ個 別 格 差： 角地 1.03

ウ地 積：登記記載の地積

## 2 評価額の判定

以上の結果を受け、占有状況を考慮し占有減価修正を施し、さら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の特殊性を考慮した修正等を施して首題の評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) エ	占有減価 補正率 オ	市場性 修正率 カ	競売市場 修正率 キ	評 価 額 (円) エ×オ×カ×キ
1	1,716,000	1.00	0.90	0.60	930,000

オ占有減価補正率：占有の補正は必要ないものと判断した。

カ市場性修正率：物件は農地法上、現況農地であり、同法上の規制等により需要者が限定されるため△10%とする。

キ競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

## 第6 参考価格資料

取引事例 雑種地の取引

所 在：宮古島市上野字上野所在（地番省略）

価 格：5,749 円/㎡

価 格 時 点：平成26年5月2日

地 積：1,322 ㎡

地域の概要：周辺は畑、原野、農家住宅に隣接する。

接 面 街 路：西側幅員約10m県道

位 置：中間画地

法令上の制限等：非線引き都市計画区域

## 第7 附属資料

1. 所在位置図

2. 公図（写）

3. 現況写真

（B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以上

# 所在位置図

