

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皆の **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）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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11月19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 8月 5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 国頭郡国頭村字宜名真吉波山
地 番 1284番144
地 目 畑
地 積 15340平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

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】

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】

- ・条件付所有権移転仮登記がある。同登記は、本執行手続では抹消しない。
- ・隣地との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 国頭郡国頭村字宜名真吉波山 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 4 番 1 4 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 5 3 4 0 平方メートル |



令和 5 年(ヌ)第 10 号
令和 6 年 2 月 9 日受理
令和 6 年 月 4.12 日提出

現況調査報告書

(物件 1)

那覇地方裁判所名護支部
執行官 新田 浩史

(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	国頭郡国頭村字宜名真吉波山
	地	番	1 2 8 4 番 1 4 4
	地	目	畑
	地	積	1 5 3 4 0 平方メートル
2	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	1 9 7 9 番
	地	目	牧場
	地	積	6 2 7 5 平方メートル
3	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	1 9 8 0 番
	地	目	牧場
	地	積	3 0 8 6 4 平方メートル
4	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	1 9 8 8 番
	地	目	牧場
	地	積	5 5 6 7 0 平方メートル
5	所	在	国頭郡国頭村字奥世皮原
	地	番	1 9 9 5 番
	地	目	牧場
	地	積	7 9.9 平方メートル

(土地用)

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	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件 1 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 牧場（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「墓」を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が畑の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している（物件 ）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 物件1は、畑であるが、密生した雑草等のために立ち入りが困難であり、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としない。ただし、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見あたらない。 ☒ 物件1の公簿上の地目は畑であり、国頭村農業委員会からの回答によると、本物件は農振地域内の農用地区域内に存在する農地であり、買受けを希望する者は、買受適格証明書の提出が必要である。 ☒ 道路と接面する。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地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

(関係人の陳述等用)

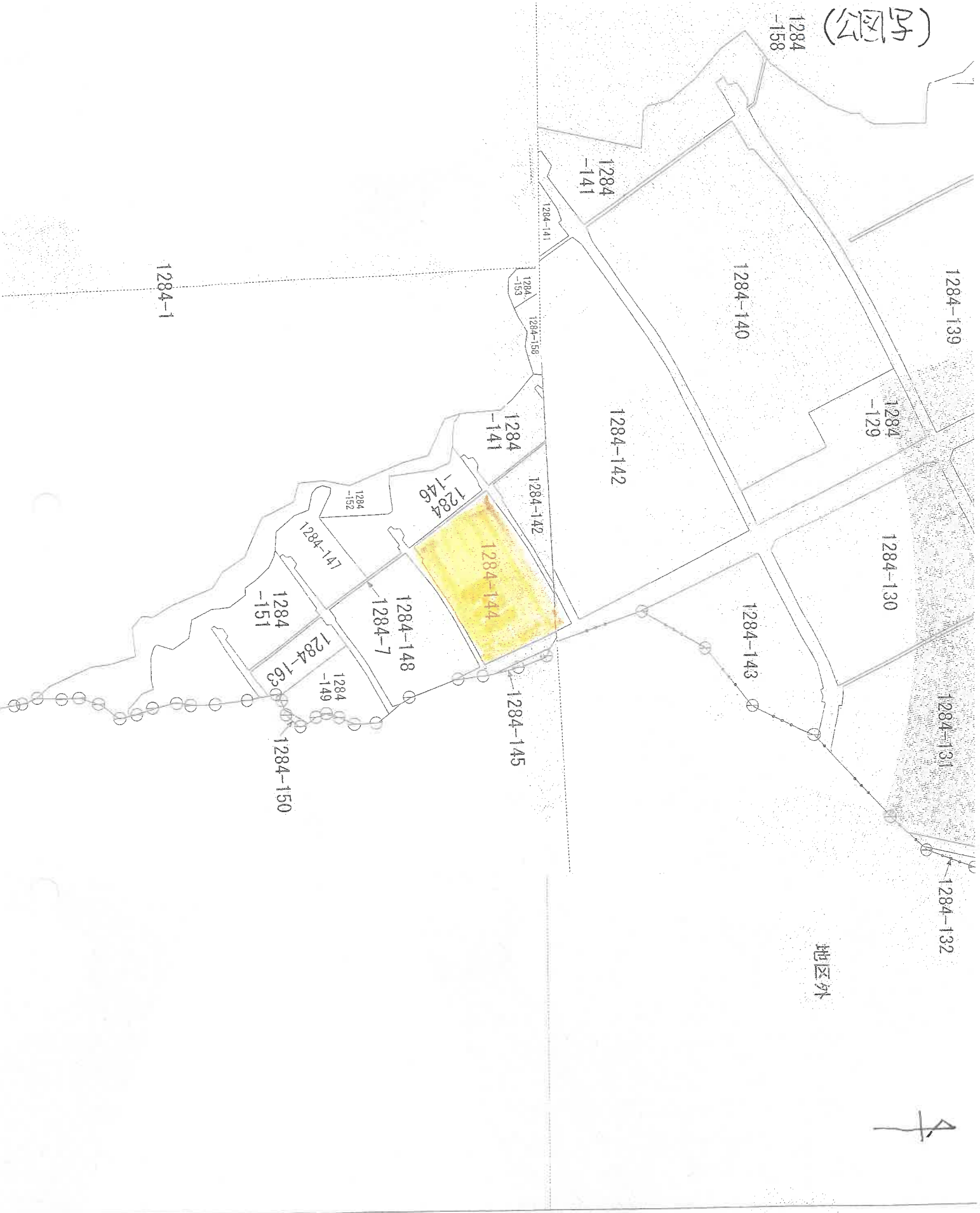
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有会社代表者	本件土地を第三者に使用させている事実はありません。
☐ ()	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 2 月 9 日 8 : 40 - 8 : 50	執行官室	国頭村農業委員会に農地照会書作成・送付
6 年 2 月 1 9 日 9 : 10 - 9 : 20	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 3 月 1 1 日 14 : 20 - 14 : 30	物件所在地	物件特定, 占有調査, 写真撮影, 所有会社代表者と面談
(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

(5区) 公図



地区外



1



2

(6 枚目)

副 本

令和 5 年 (又) 第 10 号
令和 6 年 6 月 28 日 調 査
令和 6 年 7 月 1 日 評 価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書
(物件1)

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 190,000 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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡国頭村字宜名真吉波山 1284番144 畑 15340 m ²	「特記事項」 欄参照
物件 番号	特 記 事 項		
1	・数量について、密生した雑草等のために立ち入りが困難であり、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としない。但し、法務局に備え付けている公図（地図に準ずる図面）等と齟齬する事情は見あたらないため、登記地積を採用して評価した。 ・条件付所有権移転が仮登記されている。 ・国頭村農林水産課及び国頭村農業委員会からの「農用地等照会票」の結果によると、農地法による現況地目は農地である。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	最寄バス停「奥」の南西方, 約4.1km 奥集落の南西方, 約4.0km	
付 近 の 状 況	近隣地域は国頭村の北部, 国頭村役場の北東方約13.1km, 辺戸岬の南方約4.4km(何れも直線距離), 標高約220mの山頂付近に位置する土地改良された農地地域である。 道路は幅員3～5mの農道が整備され, 当該物件付近より国道58号まで約1.5km(道路距離)で接続する。なお, 地域環境等が大きく変化する要因等はなく, 今後もほぼ現状のまま推移するものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 則 等 (道 路 の 幅 員 等 の 個 別 的 な 規 則 を 考 慮 し な い 一 般 的 な 規 制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 農 振 法 森 林 法 自 然 公 園 法 そ の 他	都 市 計 画 区 域 外 — 農 用 地 区 域 内 な し な し 国頭村景観計画: 自然とくらしの調和ゾーン
接面道路の状況	北東側: (防風のための植林を介して) 現況幅員約4.5m 未舗装農道 北西側: 現況幅員約3.0m 未舗装農道 南東側: 現況幅員約3.5m 未舗装農道 * 上記農道は何れも複数人の個人所有地である。	
画 地 条 件	地 積 : 15340 m² 形 状 : 概ね長方形 北西側間口 : 約155m 奥 行 : 約95m 地 勢 : 南西向け緩傾斜地	
土地の利用状況等	・利用内容については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	灌漑施設: 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認められない。 ・国頭村教育委員会への照会及び沖縄県地図情報システムでは, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	370	0.95	15340	5,392,000

ア 標準画地価格：農地標準地 「国頭-2」の農地標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{農地標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 450\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & \div & 370\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時 点 修 正：農地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。

* 標 準 化 補 正：補正の必要はない。

* 地 域 格 差：交通・接近条件 自然的条件 宅地化条件 行政的条件

$$1.10 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.21$$

イ 個 別 格 差：土壌の状態 耕うんの難易 地勢 その他

$$1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.95$$

ウ 地 積：登記地積を採用した。

2. 評価額の判定

前記より求めた価格に競売市場修正等を施し、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア(1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	5,392,000	1.00	0.05	0.70	190,000

イ 占有減価修正：必要はない。

ウ 市場性修正：農地特有の制度上の制約のほか、農道が個人所有地である事、条件付所有権移転仮登記が存する事を勘案した。

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 「国頭-2」
所 在：国頭郡国頭村字安波地内
価 格：450円/㎡（月変動率 ±0.0%）
位 置：安波集落の南西方約3.3km
価 格 時 点：令和 6年4月1日
地 積：5,024㎡
接 面 街 路：5m農道
用 途 指 定 等：－
農 振 法：農用地区域内
地 域 の 概 要：土地改良区域後の一団の農地地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 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

位置図

