

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）

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 4 月 3 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 1 4 日 午前 9 時 3 0 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 6 月 4 日 午前 9 時 4 5 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 3 3 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）
1, 2	2, 990, 000 2, 392, 000	一括	598, 000	17, 569	0
1	2, 260, 000				
2	730, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 |
| | 地 | 番 | 649番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 638.89平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 |
| | 地 | 番 | 649番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 5 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, 2】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造セメント瓦葺平家建、床面積：約 9 5 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

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】

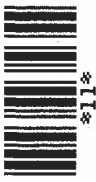
本件所有者が占有している。

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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 |
| | 地 | 番 | 6 4 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 3 8. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 |
| | 地 | 番 | 6 4 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 3 平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 7 号
令和 6 年 6 月 14 日受理
令和 年 月 日提出
6. 9. 25

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部

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 | 国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 |
| | 地 | 番 | 6 4 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 3 8. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 |
| | 地 | 番 | 6 4 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 3 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)				付近
土地	物件 1, 2				
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 2) ☐ 山林 (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 ☒ 上記の者が物件 1 の土地の上に、下記目的外建物を所有し、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。 ☒ 上記の者が物件 2 の土地を雑草の繁茂した空き地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ 本物件は、北西側で村道に接している (評価人調査)。 ☒ 恩納村農業委員会の農地等の現況に係る照会に対する調査結果は次のとおり。 ・物件 1 及び物件 2 は、いずれも農振地域内の農用地区域外に存在する。 また、物件 1, 物件 2 とも都市計画区域外である。 ・現況地目は宅地 (物件 1), 雑種地 (物件 2) である。 ・買受けを希望する者は、いずれも買受適格証明書の提出は不要である。 ☒ 物件 1 の土地には、目的外建物の附属建物 (トイレと倉庫) 及び附属工作物 (倉庫) や家畜小屋跡が存する。 ※別紙土地建物位置関係図記載のとおり				
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				
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1, 2 関係)	
所 在	国頭郡恩納村字喜瀬武原 6 4 9 番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積 (概略)	約95㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和39年 月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)	1 物件1上にある建物(目的外建物)やトイレ, 倉庫(附属建物, 附属工作物)の所有者は私です。 2 物件2にはビニールハウスがありましたが, かなり以前から現在の状況になっています。 3 私の認識では, 物件1, 物件2とも一部が道路であるということはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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及び添付写真のとおりである。
本件物件に関する「分類：地図（法第14条第1項），種類：地籍図」の境界線と「分類：地図（法第14条第1項），種類：土地改良所在図」の境界線を重ねてみると齟齬が生じるが、現場の状況から別紙「土地建物位置関係図」記載のとおり、「分類：地図（法第14条第1項），種類：地籍図」の境界線で赤線で囲まれた範囲を本件物件と認定した。ただし、現場における計測は、簡易な方法で行ったものである。
- 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17日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行 官室	農業委員会に対し農地照会書送付 (6. 6. 26調査結果受領)
6年6月25日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
6年7月25日 14:20-15:20	物件所在地	立入調査, 債務者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



公用



公用

土地建物位置関係図

写真撮影方向

目的外建物の概要
 居宅
 木造セメント瓦葺平家建
 概測95㎡
 昭和39年建築
 敷地面積638.89㎡(物件1の全部)

S=1:250

村道廻袋12号線

571

650-2

附属建物
トイレ

家畜小屋跡

附属建物
倉庫

目的外建物

649-2
物件2

649

附属工作物
倉庫

物件1

638-2

570

分類:地図(法第14条第1項)、種類:地籍図の境界線

分類:地図(法第14条第1項)、種類:土地改良所在図の境界線



1



2

物件2



3

目的外建物の附属建物(トイレ)



4

目的外建物の附属建物(倉庫), 同附属工作物(倉庫)



5

物件1にある家畜小屋跡



6

副 本

令和 6 年 (ヌ) 第 7 号
令和 6 年 7 月 25 日 調 査
令和 6 年 10 月 9 日 評 価

那覇地方裁判所 名護支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,990,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 2,260,000 円	
物件2（土地）	金 730,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 649番 宅 地 638.89 m ²	「特記事項」 のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡恩納村字喜瀬武原廻袋原 649番2 雑種地 93 m ²	「特記事項」 のとおり
番号	特 記 事 項		
1, 2	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局に備え付けている地図(不動産登記法第14条第1項, 種類:地籍図)等と現地における状況が概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。なお、隣接地を示した地図(不動産登記法第14条第1項, 種類:土地改良所在図)と境界が一致しないため、正確な境界及び地積等については、専門家による土地測量を要する。 ・物件1は目的外土地(650番2)とともに下記の目的外建物(未登記)の敷地に利用されている。 種類 : 居宅 構造 : 木造セメント瓦葺平家建 床面積 : 概測95m²		
住 居 表 示	「一」		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「ウマチ毛」の北東方、約480m(徒歩約6分)	
付 近 の 状 況	恩納村の北東部、恩納村役場の東方約6.2km、沖縄自動車道金武ICの北方約3.8km(何れも直線距離)、金武町との行政界付近に位置し、周辺は農家住宅のほか、畑等が見られる既成住宅地域である。 街路は幅員4m～5mの村道等がやや雑然と配置され、当該物件付近より県道104号線へ約470mで接続する。なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後もほぼ現状のままで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 般的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	都市計画区域外 — — — — 恩納村環境保全条例:集落用域 恩納村景観むらづくり計画:集落景観保全地区 農振法:農用地区域外
画 地 条 件	地積(合計) : 731.89 m ² 形 状 : 不整形(概ね三角地) 間 口 : 約20.0m 奥 行 : 約35.0m 地 勢 : ほぼ平坦地 そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	北西側 幅員約4m～4.5m 舗装村道に等高に接面。	
土地の利用状況等	・物件1は目的外建物の敷地に利用されている。 ・物件2土地は空地の状態である。 ＊権利関係については、「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 都 市 ガ ス : なし 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。 ・恩納村教育委員会からの回答によると、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

目的土地の建付地価格等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 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	11,500	0.95	638.89	0.90	6,282,000
2	11,500	0.95	93	—	1,016,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「金武(県)ー2」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{146} & \div & 11,500\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 標準化補正：} & \text{方位} & & \text{その他} & & & \\ & 1.01 & \times & 1.00 & \div & & 1.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccccc} \text{* 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & & \\ & 1.02 & \times & 1.30 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & \div & & 1.46 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{方位} & & \text{形状} & & \text{その他} & \\ & 1.00 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & \div & 0.95 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：所在する建物の築年数及び敷地との適応の状態，将来的な取り壊し費用の発生等を勘案した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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(1オ)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	6,282,000	0.25 法定地上権	1,571,000

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、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1オ)	土地利用権等 価格の控除 (円) イ(①ウ)	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
1	6,282,000	1,571,000		0.60	0.80	2,260,000
2	1,016,000	—		0.90	0.80	730,000
一括価格(合計)						2,990,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 土地の境界が不明瞭である事のほか、物件1については法定地上権の付着する土地としての市場の減退も勘案した。

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 調 査 価 格 金武(県)－2

所 在：金武町字金武志那田原 1 0 1 6 3 番 8

住 居 表 示 「未実施」

価 格：16,500円/㎡ （対前年変動率 + 10.0%）

位 置：「城原」停の北西方約250m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：353㎡

供 給 処 理 施 設：水道

接 面 街 路：東 側幅員約 7.5m 町道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模農家住宅が見られる既成集落地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 土地建物位置関係図
- 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

位置図

