

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 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 場 所 令和 7年 6月11日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 6日 午前 9時45分 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 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| ☆2 | 所 | 在 | 国頭郡宜野座村字松田サー原 |
| | 地 | 番 | 2508番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 861平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 国頭郡宜野座村字松田サー原 |
| | 地 | 番 | 2405番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 482平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月28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2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化法19条の許可を受けている。

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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡宜野座村字松田サ一原 |
| | 地 | 番 | 2508番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 861平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 国頭郡宜野座村字松田サ一原 |
| | 地 | 番 | 2405番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 482平方メートル |



令和 6年(ケ)第 19号
令和 6年 8月 8日受理
令和 6年 10月 9日提出

現況調査報告書

(物件2, 3)

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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡宜野座村字松田サ一原 |
| | 地 | 番 | 2 5 0 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 国頭郡宜野座村字松田サ一原 |
| | 地 | 番 | 2 4 0 5 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 8 2 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 2, 3				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件 2, 3） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が原野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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ 物件 2, 3 の公簿上の地目は畑であり、宜野座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。 ☒ 接面道路：道路に接面する。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

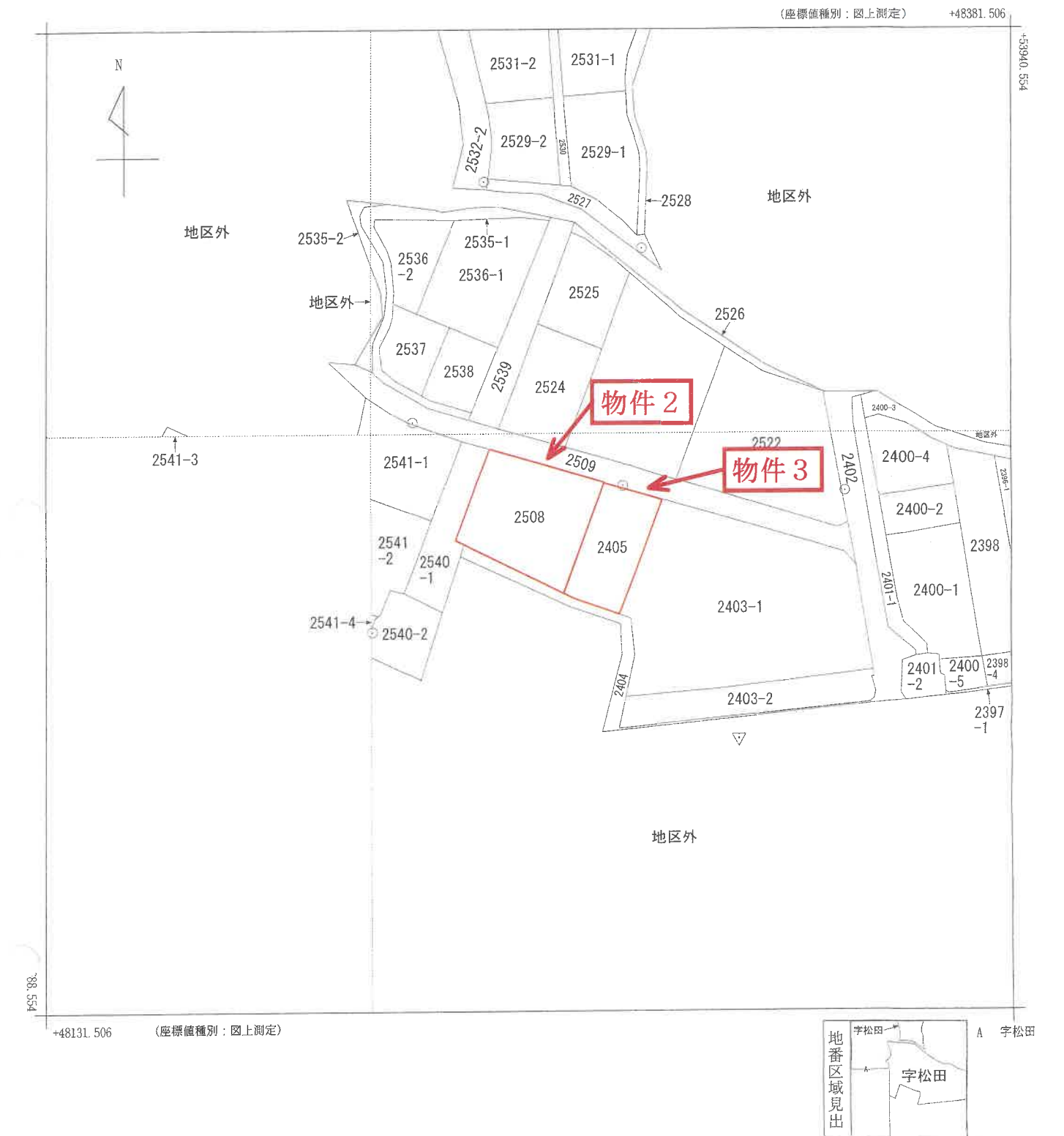
占有者及び占有権原 (物件2, 3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■ A	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■耕作して占有 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■所有者 ■占有者)の陳述／■提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 3年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 2月 17日	
	期間	令和 3年 4月 1日から ■ 年 月 日まで 6年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
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		毎年 金 12, 150円 (毎年3月末日限り 本年分支払) □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

(調査経過用)

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	執行官室	宜野座村農業委員会に農地照会書作成・送付
6 年 8 月 1 9 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 8 月 2 1 日 10 : 00 - 10 : 15 10 : 25 - 10 : 40	宜野座村役場 物件所在地	航空写真等入手 物件確認, 写真撮影, 占有等調査
6 年 8 月 2 3 日 : - :	執行官室	所有者あて照会書作成・送付
6 年 9 月 3 日 10 : 00 - 10 : 10	執行官室	占有者あて照会書作成・送付
6 年 9 月 1 1 日 12 : 50 - 13 : 30	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
(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



請 求 部 分	所 在 国頭郡宜野座村字松田サ一原					地 番	2508番			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 記 号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和56年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和60年10月21日		補 記 事 項		

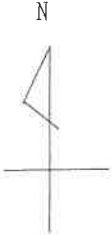
A 3 を A 4 に縮小

公図(写)

(5枚目)

No. 写真撮影方向

(座標値種別：図上測定)



地区外

2535-2

地区外

2536-2

2535-1

2536-1

2525

2537

2538

2539

2524

物件 2

2509

2508

2405

2403-1

2403-2

地区外

2541-3

2541-1

2541-2

2540-1

2541-4

2540-2

2522

物件 3

2402

2400-1

2400

2401-1

24

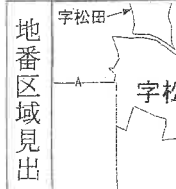
240

-2

+53688.554

+48131.506

(座標値種別：図上測定)



地番区域見出

字松田

字松

請求部分

所在

国頭郡宜野座村字松田サ一原

地番

2508番

(6枚目)

山

緯度

座標系

経度

土地目録番号



1



2

副本

令和6年 (ケ) 第19号

令和6年 9月11日現地調査

令和6年10月 2日評価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

(物件2,3)

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 660,000 円
物件3 (土地)	金 370,000 円

- 1 一括価格は、物件2, 3土地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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡宜野座村字松田サ一原 2 5 0 8 番 畑 8 6 1 m ²	「特記事項」 記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡宜野座村字松田サ一原 2 4 0 5 番 畑 4 8 2 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
2 , 3	・ 物件 2 , 3 土地は現況、一体地の採草放牧地として利用されている。 ・ 数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図及び宜野座村役場発行の航空写真等と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用した。 (詳細は、現況調査報告書を参照)		
住居表示		—	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的土地の概況及び利用状況等（物件2, 3：距離は道路距離）

位置・交通	最寄バス停「宜野座高校前」の北東方約900m	
付近の状況	宜野座村北部、福地川河川沿いの農地地域に位置する。 当該地域は、国道331号と太平洋海岸線に狭められた段丘陵麓の地域でサトウキビ畑、採草放牧地等のほか農家住宅等が点在している。 昨今の景気動向の下、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測される。	
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 防火規制 その他	都市計画区域外 — — — — 農振区域内の農用地区域 地域森林計画対象民有林の指定はない
画地条件	合計地積：1343㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約47m 奥行：約25m～31m 接道関係：北東側幅員約4m農道(兼久2号線：アスファルト舗装：歩道なし) その他：上記道路とほぼ等高に接面する中間画地 ※地図上、南西側は用悪水路に接面するが現況において暗渠等による通路機能はなく、二方路の効用は認められない。	
自然的条件	地勢：ほぼ平坦 日照：普通 水量：充分 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通	

土地の利用状況等	「現況調査報告書記載のとおり」
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。 ・周知の埋蔵文化財について、令和6年8月29日付宜教委教第1040号における宜野座村教育委員会の文化財照会について（回答）では、「当該地は未調査地域となっており、文化財の有無について詳細は不明です。」であった。本件では、係る文化財の有無は不明であることから、当該要因は考慮外とした。

第5 評価額算出の過程及び決定

1. 基礎となる価格

目的土地の土地価格(基礎となる価格)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
2	1,280	1.00	861	1,102,000
3	1,280	1.00	482	617,000

(※上記土地価格は、千円未満四捨五入。)

ア 標準画地価格：参考価格資料の標準地から比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100.6 & & 100 & & 100 & & \\
 1,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{102.0} & \div & 1,280 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

* 時点修正：標準地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：ない

* 地域格差：交通・接近条件 1.02

イ 個別格差：ない

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、目的物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

・内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(先の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÷オ
2	1,102,000		0.85	0.70	660,000
3	617,000		0.85	0.70	370,000
一括価格(合計)					1,030,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市場性修正：農業経営基盤強化法に基づく利用権設定、農地取得に必要な買受適格証明書が必要である等市場が劣る程度を考慮した。

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

○標準地番号 : 宜野座

所 在 : 国頭郡宜野座村字惣慶中形野原 1 7 9 9 番

価 格 : 1, 3 0 0 円/㎡ (対前回評価時点変動率 4. 8 %)

位 置 : 宜野座集落 約 2 7 0 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 4 月 1 日

地 積 : 1, 6 7 4 ㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道及び都市ガスは未整備。

接 面 街 路 : 北西側幅員約 6 m 農道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外、農振区域内の農用地区域、地域森林計画対象民有林の指定はない。

地 域 の 概 要 : 土地改良区内の畑地地域

第7 附属資料の表示

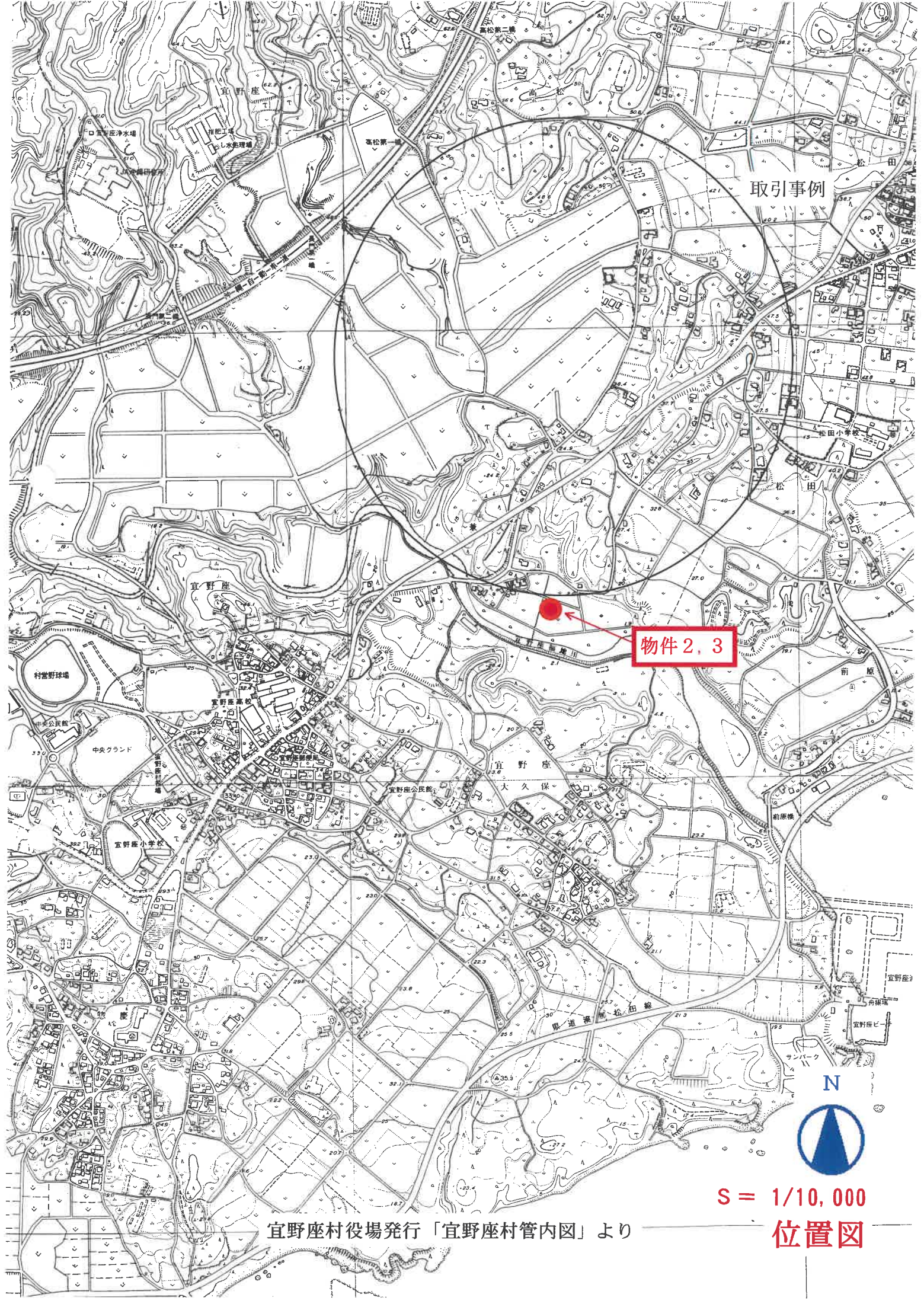
1 位置図

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



取引事例

物件 2, 3



S = 1/10,000

位置図

宜野座村役場発行「宜野座村管内図」より