

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 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せん。
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3年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2 ☆	800, 000 640, 000	一括	160, 000	13, 964	0
1	40, 000				
2	760, 000				



物 件 目 録

☆1 所 在 中頭郡中城村字和宇慶検地原

地 番 220番3

地 目 畑

地 積 11平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆2 所 在 中頭郡中城村字和宇慶検地原

地 番 225番2

地 目 畑

地 積 184平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 4年 6月 6日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 玉 城 豊

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

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, 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】

A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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番225番4等）を通行のため無償で利用している。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 中頭郡中城村字和宇慶検地原
地 番 2 2 0 番 3
地 目 畑
地 積 1 1 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 中頭郡中城村字和宇慶検地原
地 番 2 2 5 番 2
地 目 畑
地 積 1 8 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 4年(ケ)第 2 号
令和 4年 2月24日受理
令和 4年 3月15日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
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 | 中頭郡中城村字和宇慶検地原 |
| | 地 | 番 | 2 2 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 中頭郡中城村字和宇慶検地原 |
| | 地 | 番 | 2 2 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 4 平方メートル |



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, 2	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 ☒ 雑種地 (物件 1, 2) ☐ 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 ☒ 上記の者が本件土地上に, 工作物を設置して駐車場等として利用している。 ☐ 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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 接面道路: 道路と接面しない。 ☒ 本件土地に立ち入るために, 隣地 (地番 2 2 5 番 4 等) を通行する必要があるが, 同隣地所有者から通行料の徴収はしていない旨の回答がなされている。 ☒ 物件 1, 2 の公簿上の地目は畑であるところ, 現況は, 雑種地となっている。 なお, 中城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外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。	
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 月 日 平成 年 月 日 第 号	
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 ☒ 土地等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1, 2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場等 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者の息子) ■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		平成21年3月ころ	
最初の	契約日	平成21年3月ころ	
契約等	期間	平成21年3月ころ 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		本件土地と占有者所有土地(価値が同等)とを交換し、相互に利用している旨の 回答を得たので、占有権原を上記のとおり認定した。	
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
■所有者	本件土地は、 A さんに貸しています。本件土地とほぼ同価値である他人の土地を私が借りているため、お互いの金銭の遣り取りはありません。 隣地（地番 2 2 5 番 4 等）を通行して本件土地に入りますが、同土地の所有者とは会ったことがありません(通行権原について、話したことはない。)
■ B (占有者の息子)	本件土地の利用関係は、所有者が述べたとおりです。 本件土地上の工作物は、父が設置したものです。

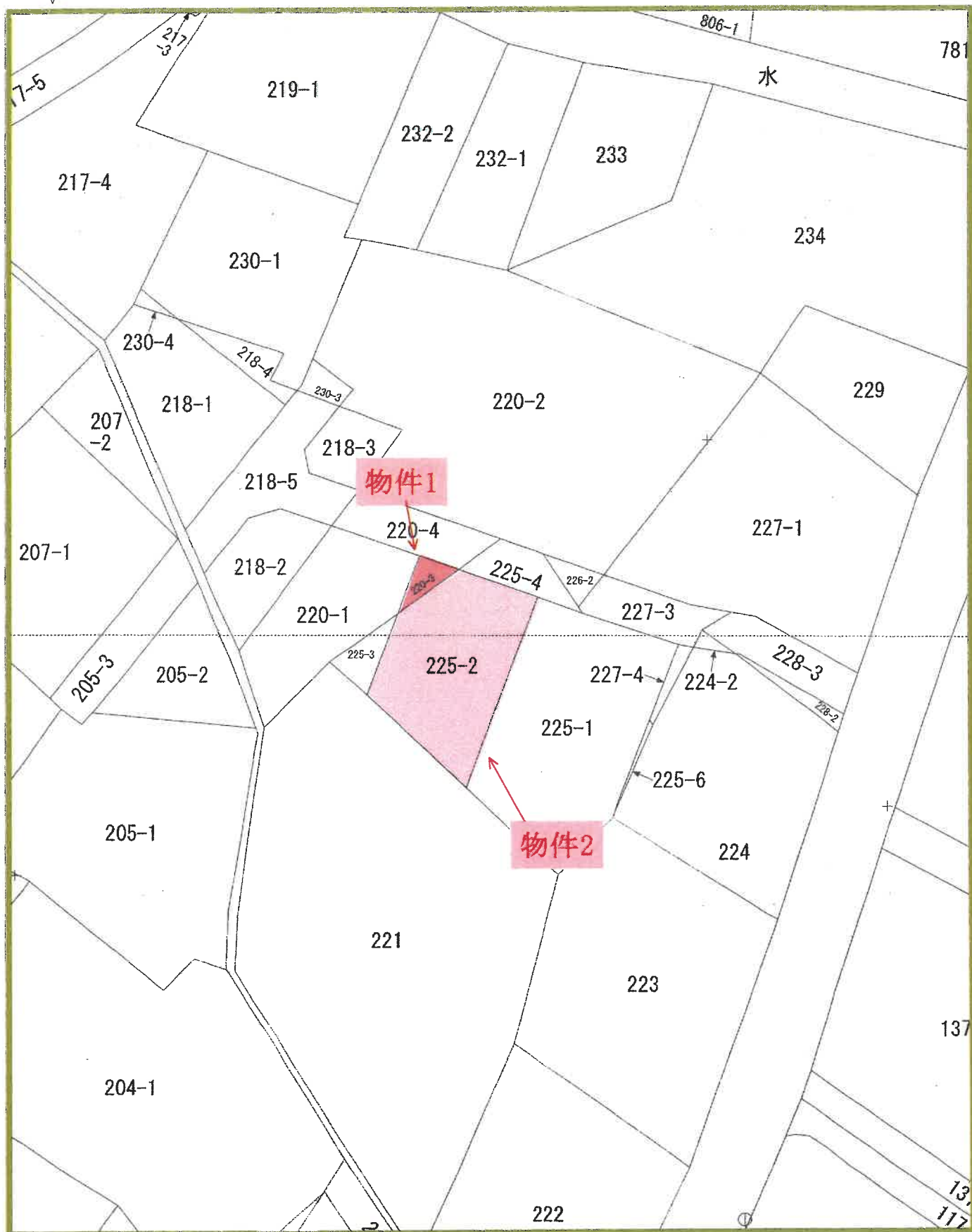
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

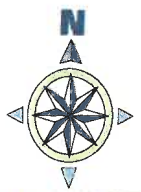
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年 2月24日 11:00-11:10 14:40-14:50	執行官室 那覇地方法務局	中城村農業委員会あて照会書作成・送付 謄本等入手
4年 2月28日 10:00-10:20 14:00-14:10	物件所在地 執行官室	物件確認, 占有調査, 写真撮影 隣地所有者あて照会書作成・送付
4年 3月 3日 11:40-12:10	執行官室	所有者と面談
4年 3月10日 9:30-10:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査 占有者の息子と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的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



(6枚目)

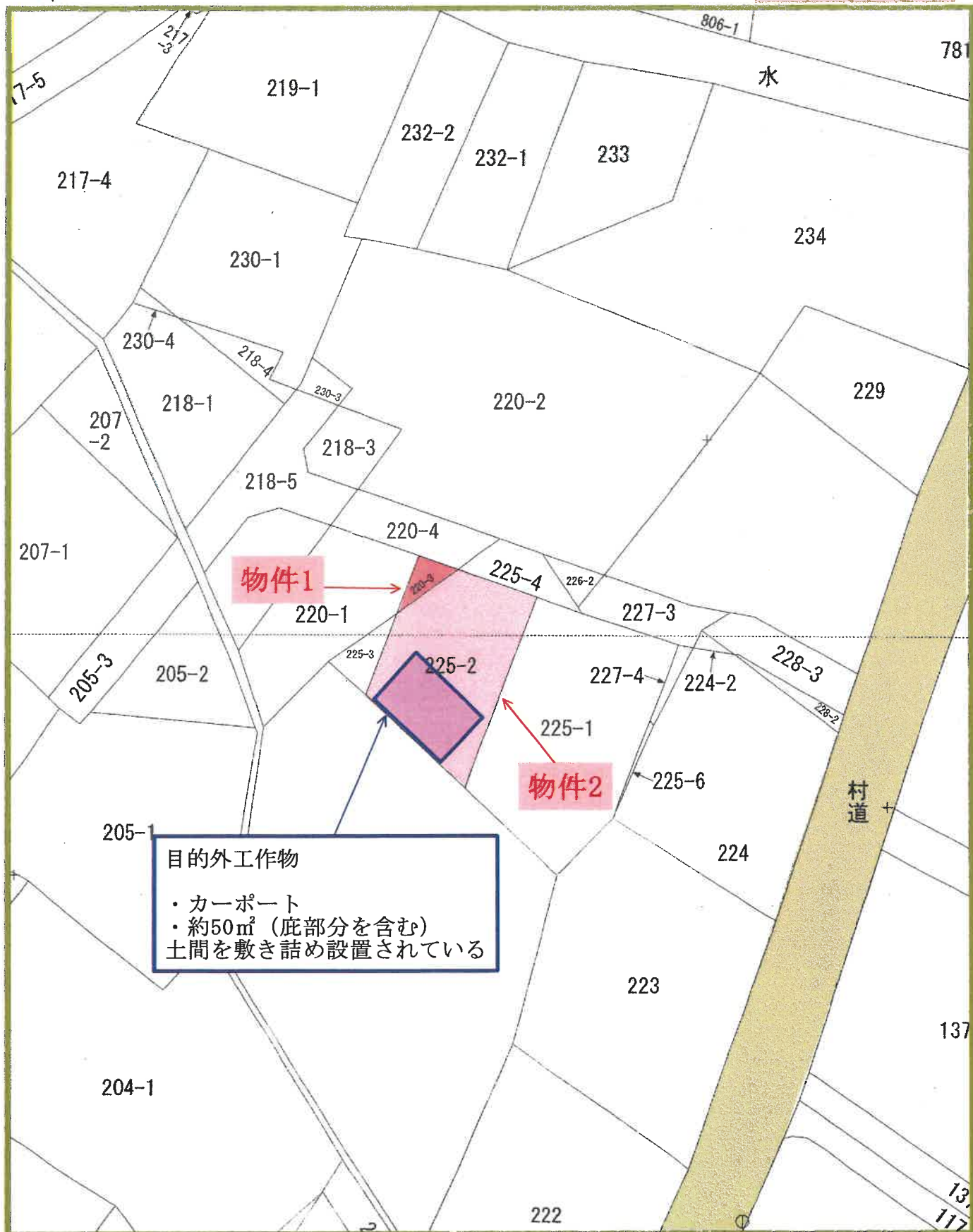




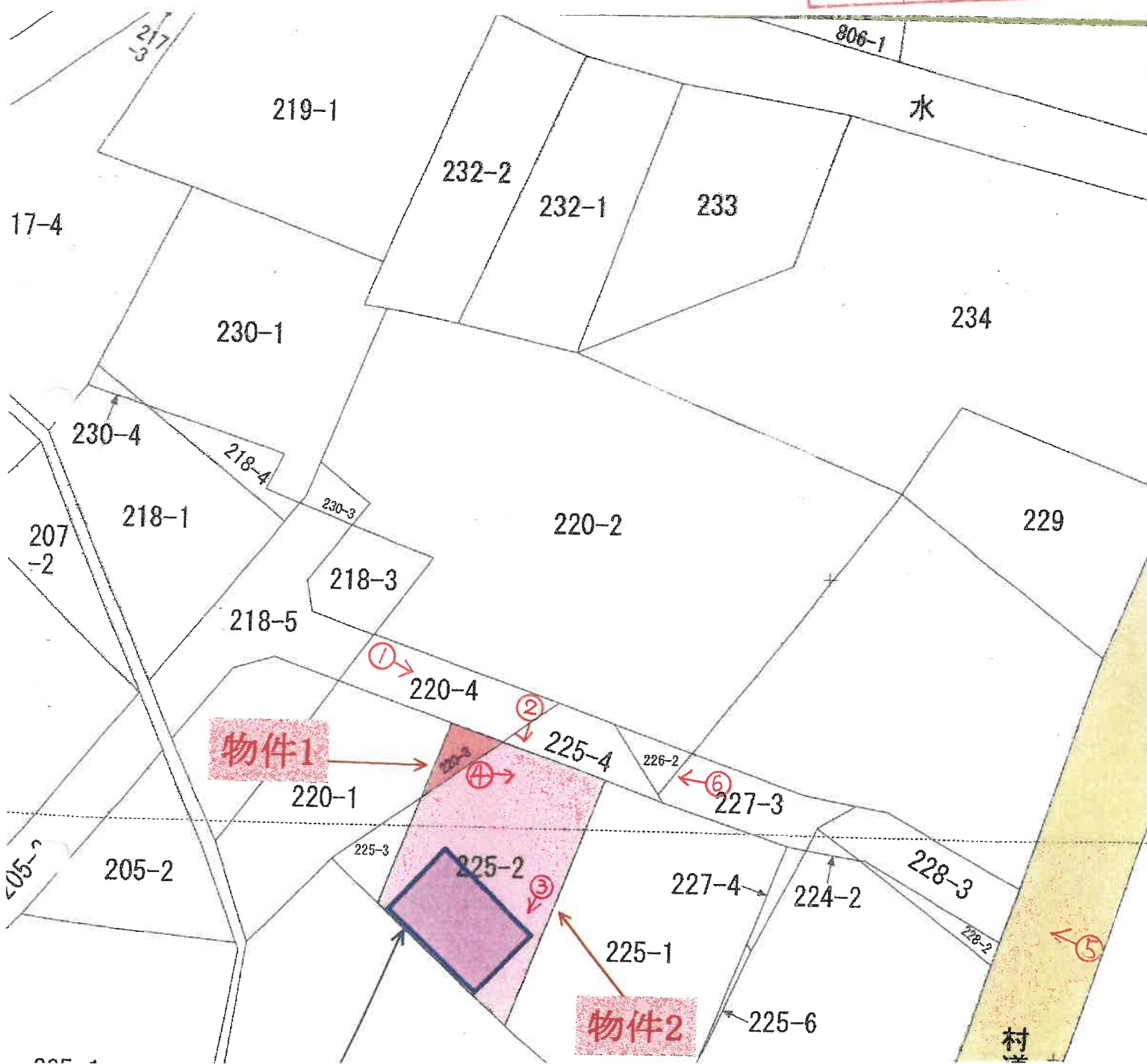
1/500

土地等位置関係図

物件1・2土地



No. → 写真撮影方向





1



2



3



4



5



6



令和 4 年 (ケ) 第 2 号

令和 4 年 3 月 10 日現地調査

令和 4 年 4 月 1 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

玉那覇 兼雄 印

I 評価額

一 括 価 格	
金1,640,000円	
(内 訳 価 格)	
物件番号	評 価 額
物件 1 (土地)	金90,000円
物件 2 (土地)	金1,550,000円

① 一括価格は、上記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。

II 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の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、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。

Ⅲ 目的物件

物件 番号	所 在 等	登記上の表示	現況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	中頭郡中城村和宇慶検地原 2 2 0 番 3 畑 11m ²	特記事項 に記載
2	所 地 地 地 在 番 目 積	中頭郡中城村和宇慶検地原 2 2 5 番 2 畑 184.00m ²	特記事項 に記載
物件 番号	特 記 事 項		
各 物件 共通	・数量については、現地の状況により正確に確認できないが、公図等と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・現況地目は雑種地である。 ・農地法の規制があり、買受適格証明書を要する。 ・その他の者が本件土地を駐車場等として一体利用している。なお、占有権原は賃借権である。 (詳細は「現況調査報告書」を参照)		
2	・物件2の土地にはカーポート（占有者所有）がある。		
住居表示		未実施	

IV 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

位 置 ・ 交 通 (道 路 距 離)	最寄バス停「和宇慶」の南東方約280m (徒歩約3.5分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、国道329号の東方背後に位置する地域で、戸建住宅のほか、畑、空地等がみられる既成住宅地域である。 なお、地域環境等大きく変化する要因がなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
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 イ 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化調整区域 — 60% 200% — 自己用住宅の立地緩和区域外
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 奥 行 地 勢 接 道 関 係	195㎡ (物件1、2合計) ほぼ長方形 約12m 約16m 概ね平坦 無道路地、近接する村道まで約40m
接 面 道 路 状 況	本件土地に立ち入る為に、隣地の通路を通行する必要があるが、同隣地所有者から、通行料は徴収していない旨の回答がなされている。なお、隣地の通路は建築基準法上の道路でない。	
土 地 利 用 状 況	・ その他の者が本件土地を駐車場等として一体利用している。 ・ 物件2の土地にはカーポート (占有者所有) がある。 (詳細は「現況調査報告書」を参照)	
供 給 ・ 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	無し 無し 無し
特 記 事 項	土壌汚染及び埋蔵文化財については、現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲においては、これらの存する可能性が低いことを確認した。	

V 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) a	個別 格差 b	地積 (㎡) c	土地価格 (円) $a \times b \times c (\Rightarrow A)$
1	40,800	0.41	11.00	184,000
2			184.00	3,078,000
合計				3,262,000

(※上記土地価格は、千円未満四捨五入。以下の試算価格において同じ。)

a 標準画地価格：後記の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & \div & 40,800\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 標準化補正：} & \text{方位} & & \text{三方路} & & \text{セットバック} & & \text{その他} \\ & 1.02 & \times & 1.02 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \div & 1.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \div & 1.00 \end{array}$$

自己用住宅の

$$\begin{array}{ccccccc} \text{b 個別格差：} & \text{無道路地} & & \text{立地緩和区域外} & & \text{その他} \\ \text{物件1、2} & 0.55 & \times & 0.75 & \times & 1.00 & \div & 0.41 \end{array}$$

c 地 積：登記地積

2. 評価額の判定

(1) 土地利用権等価格

前記で求めた価格を基礎として目的外工作物に随伴する土地利用権等（賃借権付着）の価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	土地価格 (円) a (先のA)	土地利用権等割合 b	土地利用権等価格 (円) $a \times b (\Rightarrow B)$
1	184,000	0.10	18,000
2	3,078,000	0.10	308,000

(2) 内訳価格及び一括価格

以上の結果を受けて、まず土地価格から土地利用権等価格を控除する。次に本物件の占有状況、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首題の評価額を求めた。

物件 番号	基礎価格 (円) a(先のA)	土地利用権等価格 の控除 (円) b(先のB)	占有減価 修正 c	市場性 修正 d	競売市場 修正 e	評価額 (円) $(a+b) \times c \times d \times e$
1	184,000	－18,000	1.00	0.80	0.70	90,000
2	3,078,000	－308,000	1.00	0.80	0.70	1,550,000
一括価格						1,640,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

c 占有減価修正：修正不要

d 市場性修正：取得に際しては、農地法等による手続きの煩雑さを伴うこと、賃借権が付着することから流通性に難点があることを考慮し、上記の市場性修正を施した。

e 競売市場修正：前記「Ⅱ評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正

VI 参考価格資料

○ 地価調査 【中城（県）-3】

所 在 : 中頭郡中城村字和宇慶志真原791番

価 格 時 点 : 令和3年 7月1日

価 格 : 41,600円/㎡ (対前年変動率 0.0)

地 積 : 209㎡

地 域 概 況 : 農家住宅や一般住宅が多い農家集落地域

接 面 街 路 : 南東幅員約 5 m村道、三方路

供給処理施設 : 上下水道

位 置 : 「和宇慶」バス停の北東方、約250m

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (60, 200)

VII 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地等位置関係図
- 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 6 頁

