

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 7月 8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 8月27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月10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11月 5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 7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☆	3,380,000 2,704,000		676,000	6,018	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 国頭郡大宜味村字喜如嘉杣山

地 番 3 1 3 0 番 4

地 目 山林

地 積 2 1 5 8 3 平方メートル

(現況)

地 目 一部山林、一部宅地、一部畑



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 山城 祐 樹

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号3130番4）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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・本件所有者が本件土地の一部を占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号3130番の4）が本件土地上に存在する。
- ・Aが本件土地の一部（約1300平方メートル）を占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。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】

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 国頭郡大宜味村字喜如嘉杣山
地 番 3 1 3 0 番 4
地 目 山林
地 積 2 1 5 8 3 平方メートル
(現況)
地 目 一部山林、一部宅地、一部畑



令和 6年(ヌ)第 10 号
令和 6年10月11日受理
令和 6年11月25日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部
執行官 國吉 正太

(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 | 国頭郡大宜味村字喜如嘉柚山 |
| | 地 | 番 | 3 1 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 1 5 8 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」
土地	物件 1
現況地目	☒ 農地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑 （物件 ） ☐ 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 本土地上のうち、土地所有者が下記目的外建物を所有及び畑、山林の状態で占有し、その他の者が畑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	☒ 本件土地の現況地目は一部山林、一部宅地、一部畑である。なお、大宜味村農業委員会からの回答によると、本件土地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。 ☒ 本件土地の一部は、密生した雑草や灌木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。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (土地建物位置関係図記載の畑部分の内使用借部分 (概測 1300 m ²))	
占有者		☒ A ☐	
占有状況		☒ 畑 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者) ☒ 土地所有者)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		令和 4 年 12 月頃	
最初の 契約等	契約日	令和 4 年 10 月頃	
	期間	令和 4 年 10 月頃から ☐ 年 月 日まで 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 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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		農業委員会に小作人の届出無し	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

所 在	国頭郡大宜味村字喜如嘉 3 1 3 0 番地 4
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 3 1 3 0 番 4
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	ブロック木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積（概略）	4 5. 0 0 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 8 年 6 月 5 日 ころ（登記記録上の新築日） ☐ 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
■所有者	本家土地の一部（土地建物位置関係図の畑部分の内使用貸部分概測1300㎡）は、令和4年12月頃からAに無償で使用させています。
■A(占有者)	本件土地の一部（土地建物位置関係図の畑部分の内使用貸部分概測1300㎡）は、私が所有者から許可を得て、令和4年12月頃から無償で野菜等を栽培し使用しています。

(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10月15日 11:30-11:40 14:00-14:10	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手 大宜味村農業委員会に照会書作成・送付
6年10月28日 13:00-13:40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
6年10月31日 13:30-13:40	執行官室	所有者あて照会書作成・送付
6年11月12日 15:00-15:10	執行官室	所有者から電話聴取
6年11月15日 13:10-13:20	執行官室	占有者Aから電話聴取

(特記事項)

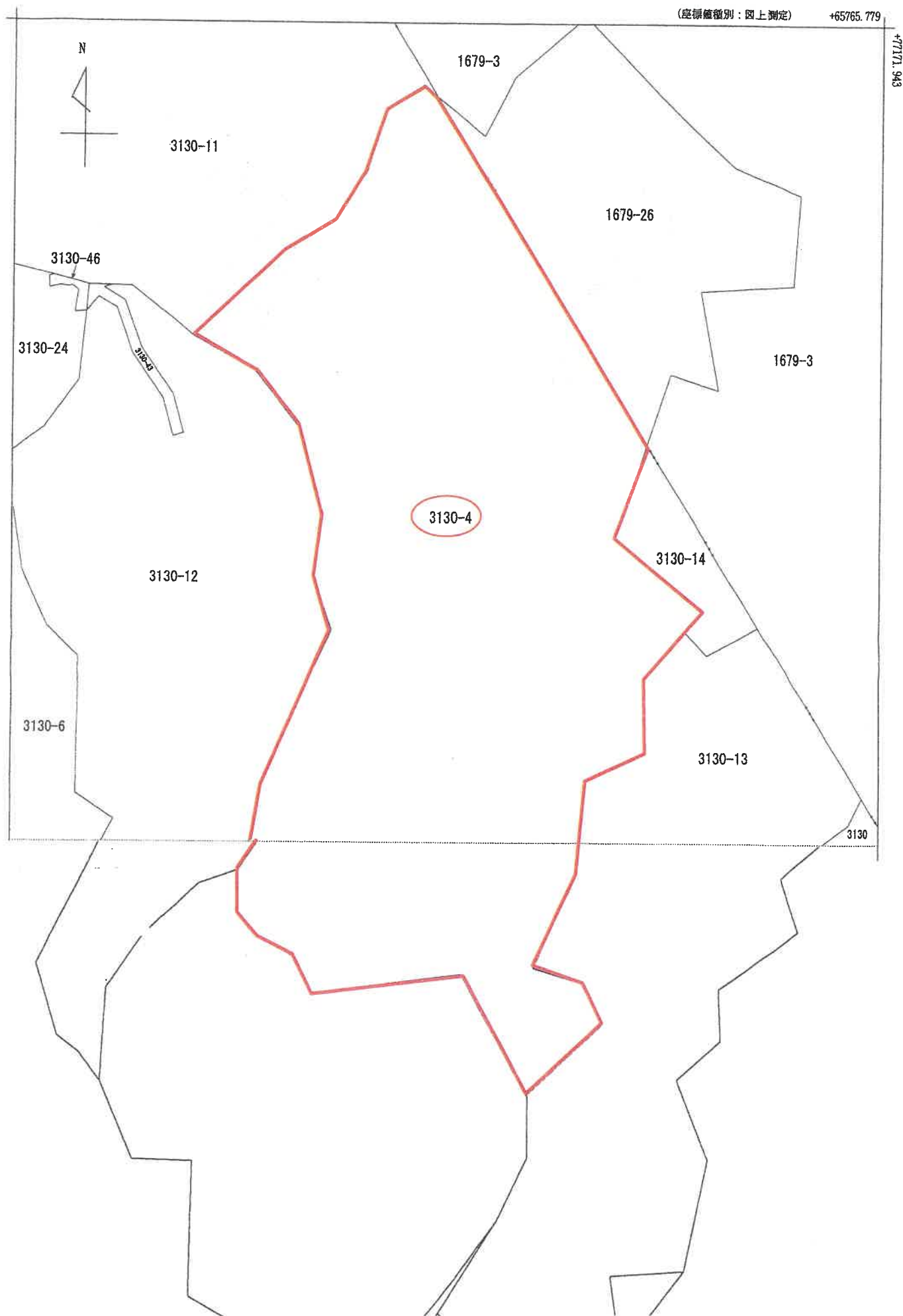
- ☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1 土地

(座標値種別：図上測定)

+65765.779



この図面は2枚の地図の縮尺を一致させ、A3サイズをA4サイズへ縮小しています。

【7枚目】

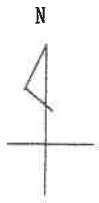
物件 1 土地

イ 3130-37 ハ 3130-25 あ 3130-39 ト 3130-32
ロ 3130-42 ニ 3130-38 へ 3130-40 チ 3130

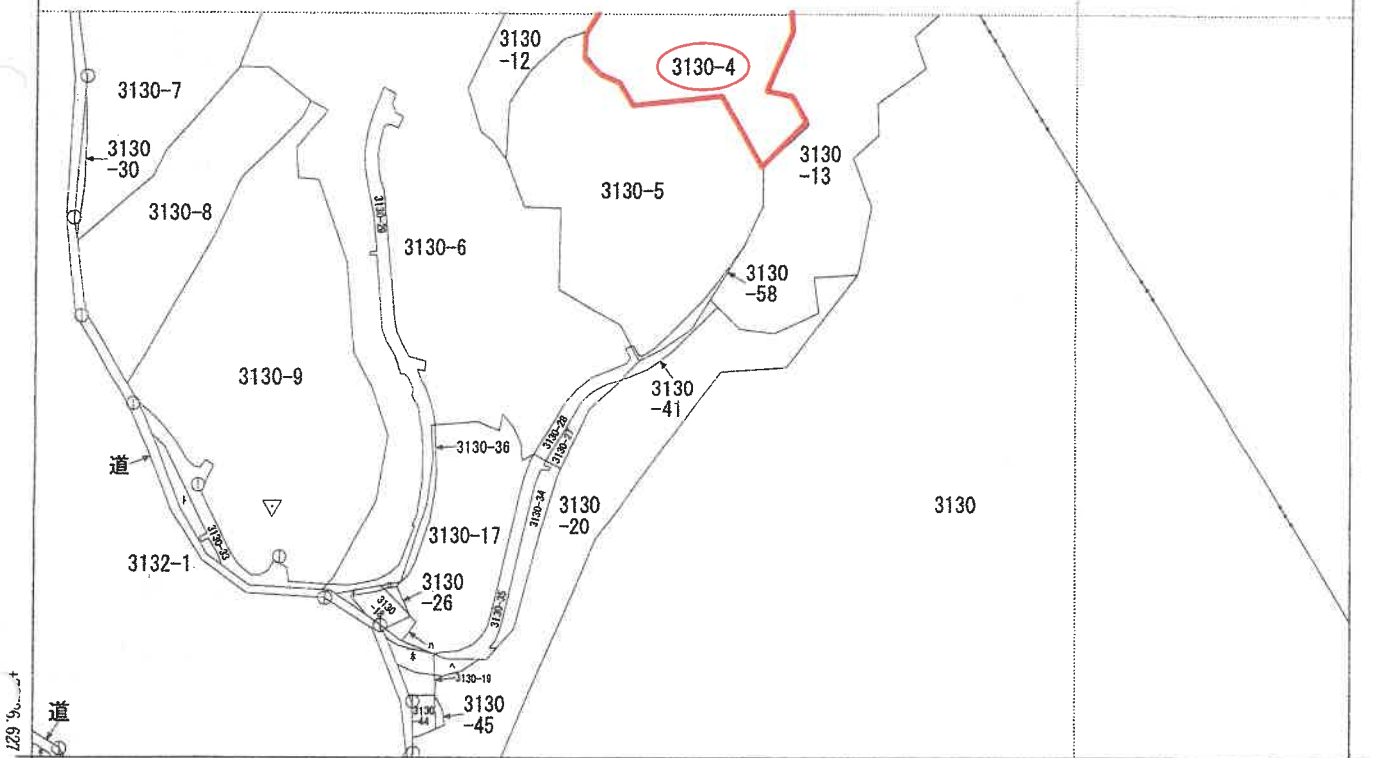
(座標値種別：図上測定)

+65945.802

+77216.627

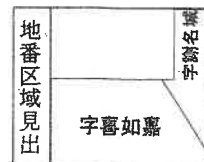


1679-3



+65320.802 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	国頭郡大宜味村字喜如嘉柚山					地番	3130番4		
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙三	座標系又は記号	X V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年4月				備付年月日(原図)	昭和47年5月15日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方方法務局名護支局管轄)

令和6年6月3日

那覇地方方法務局宜野湾出張所

地図整理番号：M10601

登記官

(1/2)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

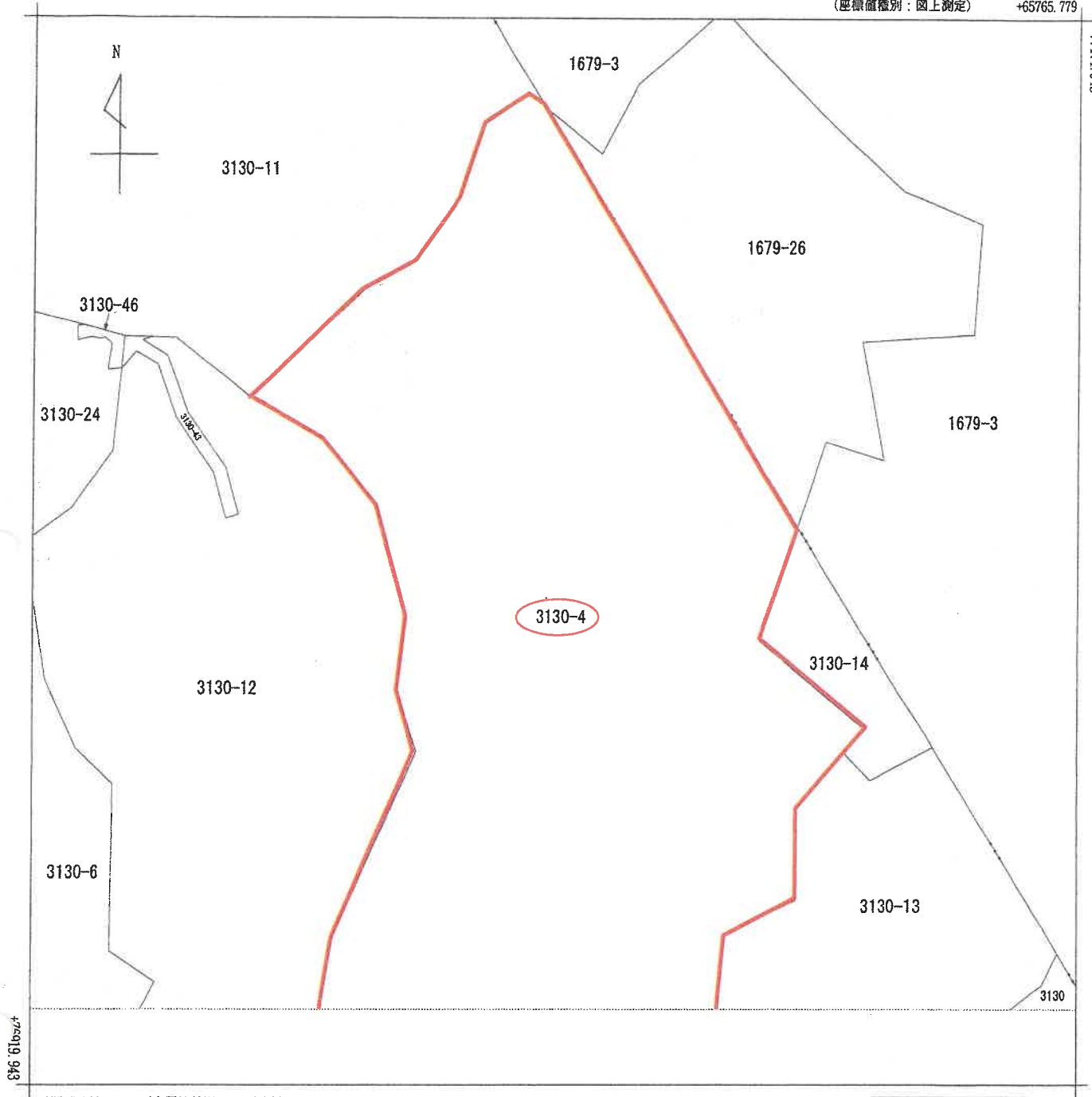
(1枚目)

物件 1 土地

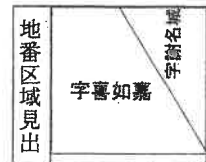
(座標値種別：図上測定)

+65765.779

+77171.943



+65515.779 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	国頭郡大宜味村字喜如嘉山					地番	3130番4		
出力尺縮	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年4月				備付年月日(原図)	昭和47年5月15日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方務局名護支局管轄)

令和6年6月3日

那覇地方務局宜野湾出張所

地図整理番号：M10601

登記官

(2/2)

この地図はA 3サイズをA 4サイズへ縮小しています。

(9 枚目)

登記年月日：昭和53年2月10日

2.53.2.10.

370281

建物図面

家屋番号	3130-4
建物の所在	国頭郡大宜味村字喜如嘉3130-4

製作年月日	昭和53年2月8日
-------	-----------

2-1

3130番

3130番4

3130番5

4.2m

25.5m

(日測速13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(10枚目)

370282

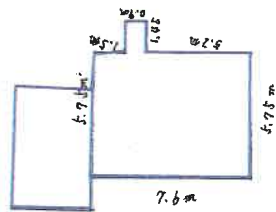
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	3 / 3 0 - 4
---------	-------------

建 物 の 所 在	国 頭 郡 大 直 味 村 字 喜 如 嘉 3 / 3 0 - 4
-----------	-----------------------------------

2-2

作 製 年 月 日	昭 和 五 参 年 貳 月 八 日
-----------	-------------------



現況 概測65m²

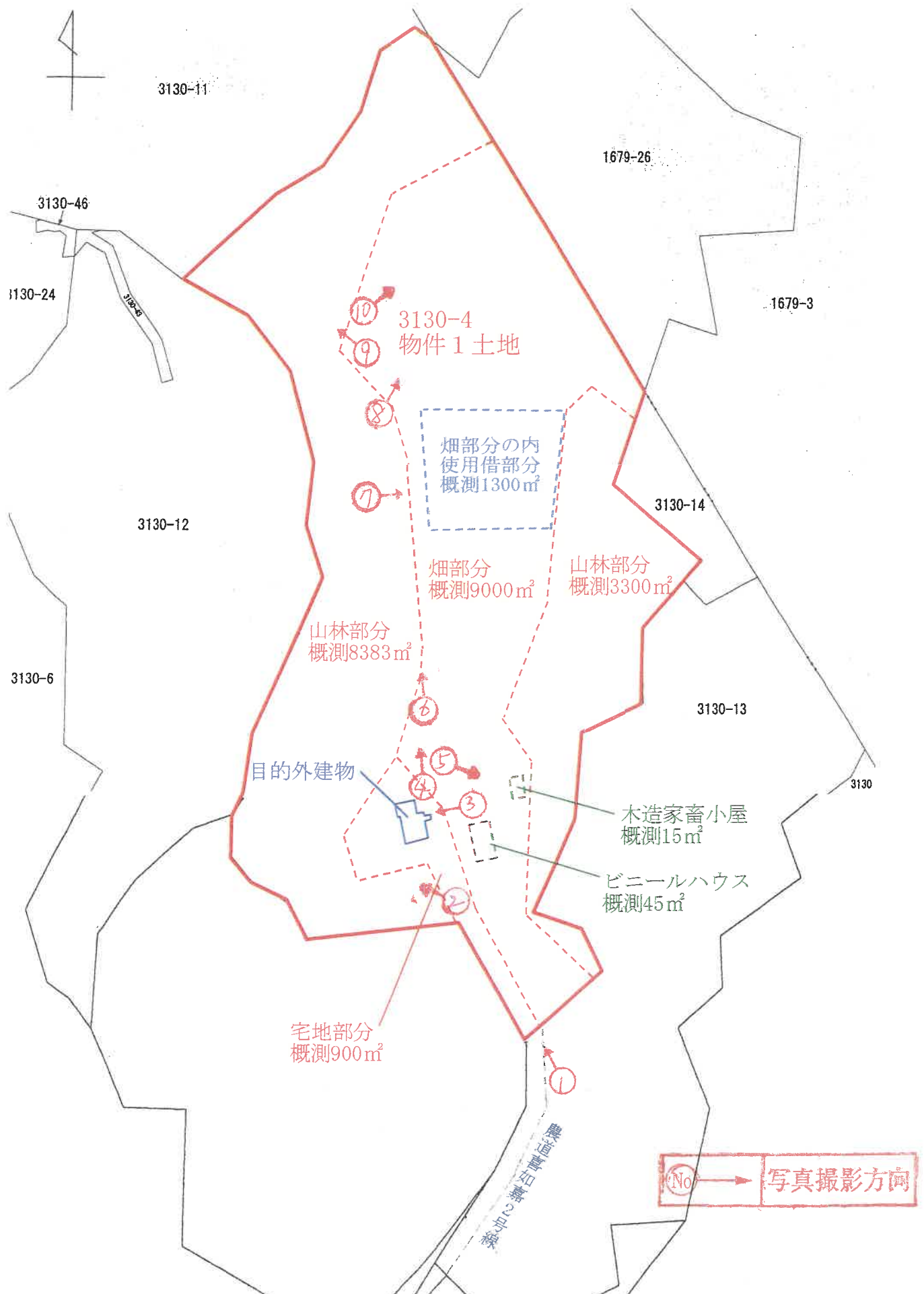
床面積計算書
1 7.6 × 5.75 = 43.70
2 1.05 × 2.5 = 2.625
計 46.325
床面積 46.33 平方米

(日.調.連.14)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1 / 250
-----	---------

土地建物位置関係図



この図面はA 3サイズ縮尺1,000分の1をA 4サイズへ縮小しています。

(12 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

副 本

令和 6 年 (又) 第 10 号
令和 6 年 10 月 24 日 調 査
令和 6 年 11 月 25 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

物 件 番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 3,380,000 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	国頭郡大宜味村字喜如嘉杣山 3130番4 山林 21583 m ²	「特記事項」 欄参照
物件 番号	特 記 事 項		
1	・現況地目は農地であり、畑に利用されているほか、一部が山林、一部が宅地で目的外建物(家屋番号3130番4)が所在する。 ・数量について、地勢や雑草、雑木の繁茂により一部で立ち入りが困難で、その境界が不明のため、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地図(不動産登記法第14条第1項)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。 ・大宜味村農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する調査結果」によると、農振地域内の農用地区域内に所在する農地である。		

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「第二喜如嘉」の南東方, 約4.1km 喜如嘉集落(喜如嘉民館付近)の南東方, 約3.7km	
付 近 の 状 況	大宜味村の北部, 大宜味村役場の東方約4.0km(直線距離), 標高約200mの尾根付近に位置し, 周辺は雑木や雑草が繁茂した山林・原野が多く, 概ね平坦地や緩傾斜地では畑, 宅地等の利用も見られる。 道路は幅員4~5.5mの舗装された農道喜如嘉2号線を中心に里道等が分岐する。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	都市計画区域外 — 農用地区域内 一部地域森林計画対象民有林 —
接面道路の状況	南側 : 幅員 約5m 上記農道の北端付近に接面	
画 地 条 件	地 積 : 21583 m² 形 状 : 不整形 東 西 : 約100m 南 北 : 約280m	
土地の利用状況等	・南側から北東側に向けてのほぼ中央部分の概測9,000m²は概ね北向け緩傾斜を有した畑で, 簡易な工作物が存するほか, 占有者が概測1,300m²を耕作している。西側から北側の概測8,383m²及び東側の概測3,300m²は南側を除く各方向へ傾斜を有した山林である。南西側の概測900m²は概ね平坦な宅地であり, 当該物件所有者の建物が所在する。 ・詳細については「現況調査報告書」並びに「土地位置関係図」記載の通り。	
供給処理施設	上 水 道 : あり	
自 然 的 条 件	日 照 : 普通 土壌の状態 : 普通	
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は認められない。 ・大宜味村教育委員会への照会では, 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	470	0.60	21583	6,086,000

ア 標準画地価格：利用の状況や農振法による規制を鑑み、農地として評価する事が相当と判断し、農地標準地「大宜味」の農地標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{農地標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 790\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{169} & \div & 470\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地 域 格 差} & : & \text{交通・接近条件} & \text{自然的条件} & \text{宅地化条件} & \text{行政的条件} & \\ & & 1.30 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \div & 1.69 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{耕うんの難易} & \text{地勢} & \text{その他} & & \\ & & 0.95 & \times & 0.60 & \times & 1.05 & \div & 0.60 \end{array}$$

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、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		土地価格 (円/㎡) ア (1エ)	面積割合 イ	建付 減価 ウ	土地利用権等割合 エ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	目的外 建物敷地	6,086,000	900 / 21583	0.90	0.25	法定地上権	57,000

ウ 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。

エ 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 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1エ)	土地利用権等 価格の控除 (円) イ(①オ)	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	6,086,000	57,000	1.00	0.80	0.70	3,380,000

ウ 占有減価修正 : 占有者は農業委員会への届け出がないため勘案しない。

エ 市場性修正 : 農地特有の制度上の制約のほか、法定地上権が付着する事等による市場の減退を勘案した。

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

農地標準価格 「大宜味」

所 在：国頭郡大宜味村字喜如嘉石保川原地内

価 格：790円/㎡

位 置：喜如嘉集落の東方約100m

価 格 時 点：令和 6年4月1日

地 積：1,017㎡

接 面 街 路：6m農道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：土地改良後の一団の農地地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 建物図面（写し）
- 4 各階平面図（写し）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 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

