

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 5月 7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 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 令和 7年 6月 11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 7月 2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 5月 7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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	8,530,000 6,824,000		1,706,000	24,232	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 中頭郡北中城村字和仁屋前原 |
| | 地 | 番 | 104番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 267.67平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 14 日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 宮 城 隆

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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 104 番）が本件土地上に存在する。

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。
(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	中頭郡北中城村字和仁屋前原
	地	番	1 0 4 番
	地	目	宅地
	地	積	2 6 7 . 6 7 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 2 号
令和 6年 5月27日受理
令和 6年 7月29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	中頭郡北中城村字和仁屋前原
	地	番	104番
	地	目	宅地
	地	積	267.67平方メートル



(2 枚目)

(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 ☐		
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(■ A (占有者) ■本件所有者)の陳述／■提示文書()の要旨			
占有権原	■賃借権 (占有者) ☐ 使用借権 ■無権原 (所有者)		
占有開始時期	平成26年 5月27日		
最初の契約日	平成26年 5月27日		
契約等	期間	平成26年 5月27日から ☐ 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	土地の固定資産税を支払っている。 ☐ 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	上記の占有開始時期以下は、占有者の主張である。 占有開始時期は、占有者が目的外建物を取得した日を採用した。		
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 占有権限について、占有者と所有者の主張が食い違っているが、少なくとも黙示の使用借権が成立するものと思料する。		

(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〉)

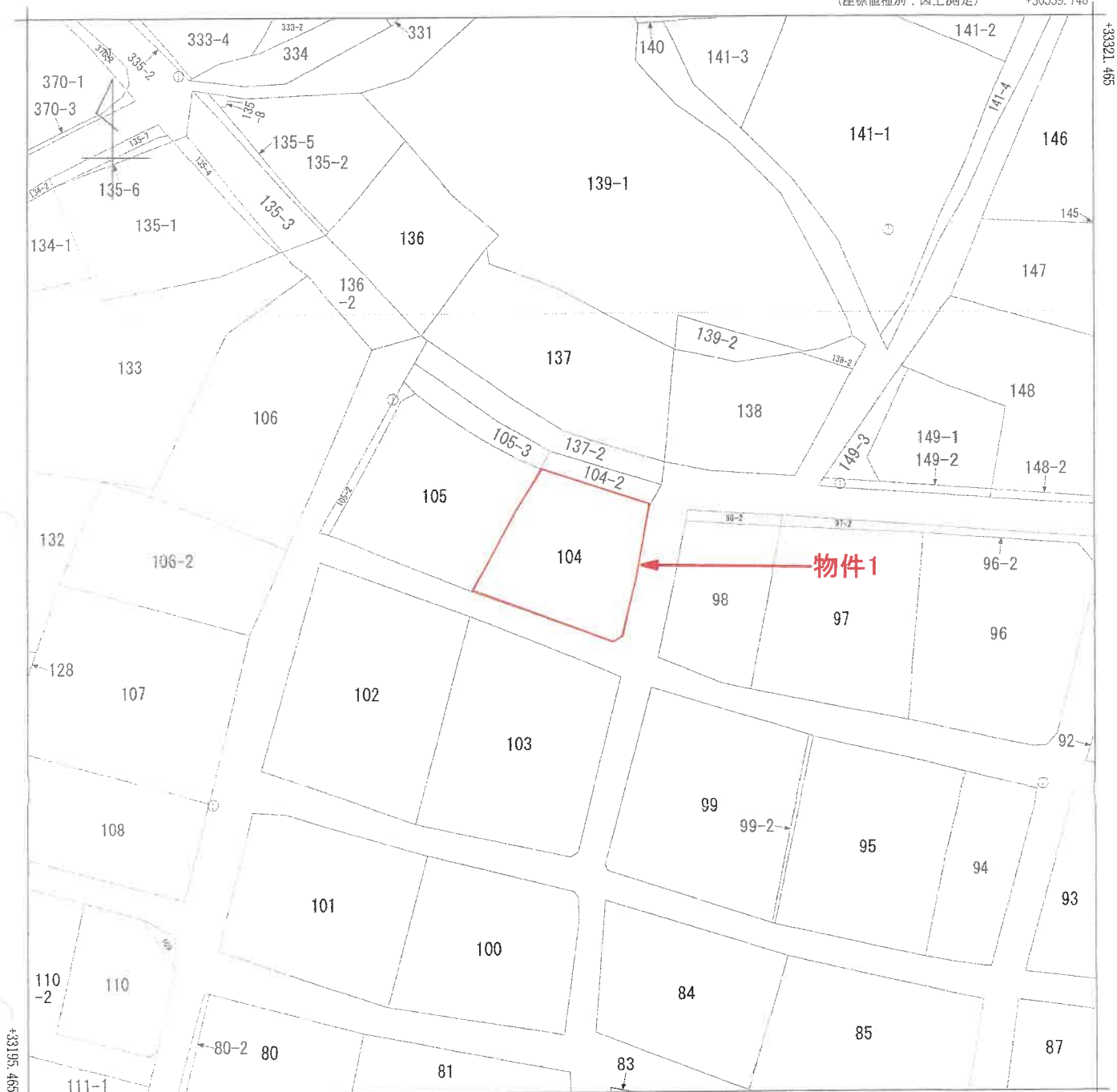
目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	中頭郡北中城村字和仁屋
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 104番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	81.63平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和58年 1月10日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (土地所有者) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 5 月 2 9 日 14 : 00 - 14 : 20	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 占有調査 全戸不在 (目的外建物)
6 年 6 月 4 日 9 : 00 - 9 : 10 9 : 30 - 9 : 40	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手 占有者及び所有者あて照会書作成・送付
6 年 7 月 2 日 13 : 40 - 14 : 25	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査 全戸不在 (目的外建物)
(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 函 写



地番区域見出

請 求 部 分	所 在		中頭郡北中城村字和仁屋前原				地 番	104番			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一	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						備 付 年 月 日 (原図)			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。

令和6年3月4日

那覇地方法務局宜野湾出張所

地图整理番号：M10417

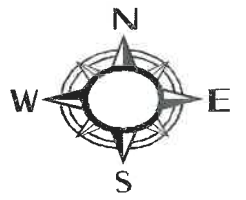
登記官

(1/1)

(6枚目)

A3→A4に縮小

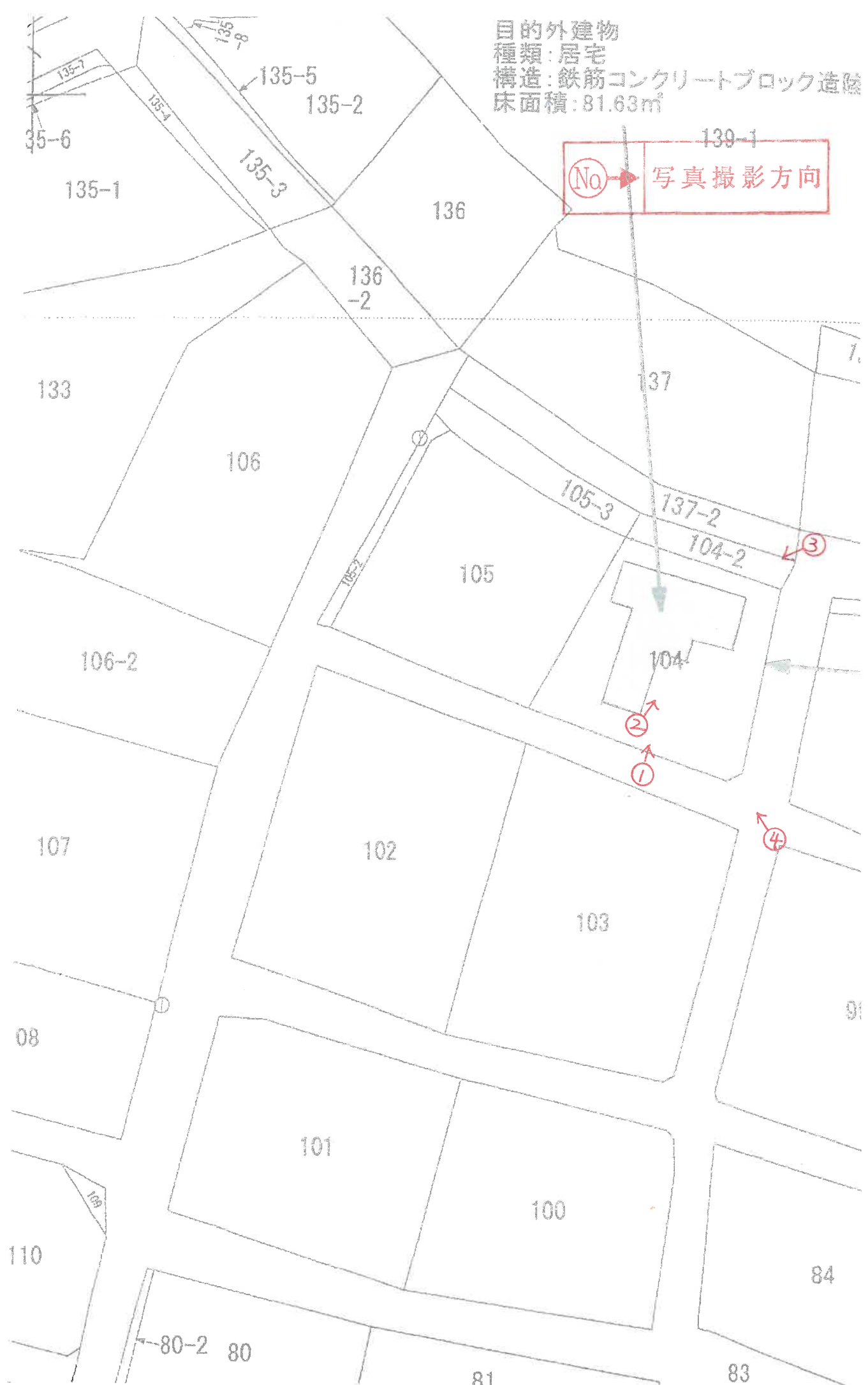
土地建物位置関係図



[縮尺: 1/500]



目的外建物
種類: 居宅
構造: 鉄筋コンクリートブロック造陸
床面積: 81.63㎡



目的外建物全景



1

同上



2

接面道路の状況



3

同上



4

副本

令和 6 年 (又) 第 2 号
令和 6 年 7 月 2 日 現地調査
令和 6 年 10 月 10 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
宇 久 信 正 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金 8,530,000 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

1 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	中頭郡北中城村字和仁屋前原 104 番 宅地 267.67 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	① 数量については、公図、航空写真等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ② 土地所有者以外の者が、目的外建物等を所有し、占有している。 ③ 目的外建物(居宅)が、本件土地上に存する。 利用内容の詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照。		

2 目的外建物

所 在 等	登 記	現 況
所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 建 築 年 月 日 所 有 者	中頭郡北中城村字和仁屋 104 番地 104 番 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 81.63 m ² 昭和 58 年 1 月 10 日(新築) 土地所有者以外の者	「特記事項」欄 記載のとおり。
特 記 事 項		
・数量については、現況床面積と公簿床面積はおおむね符号するので、公簿床面積を採用した。 利用内容の詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。 位置関係の詳細は、「土地建物位置関係図」を参照。		

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）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「和仁屋」の南西方、450m。(徒歩 約6分)	
付近の状況	北中城村のほぼ東部、北中城村役場の南東方約1.4km(道路距離)に存し、 公立北中城小学校の南東方約1.1km(道路距離)に位置する。 周辺は、東下りの暖傾斜面に中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 なお、現在、当該地域において特別な地域要因の変化は認められず、 今後も現状を維持したままで推移すると予測される。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	267.67㎡ ほぼ長方形 約12.6m 約16.6m
接面道路の状況	北東側幅員約5.3m舗装村道、等高で接面する。 東側幅員約4.0m舗装村道、等高で接面する。 南西側幅員約4.0m舗装村道、等高で接面する。 (建築基準法第42条第1項1号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
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、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の指定はない。	

第5 評価額算出の過程及び決定

1. 基礎となる価格

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	土地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ＝ア×イ×ウ×エ
1	59,700	1.03	267.67	0.90	14,813,000

ア 標準画地価格（公示価格等から規準）

地価調査 北中城(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,000 \text{ 円/㎡} \times 104.4/100 \times 100/105 \times 100/100 = 59,700 \text{ 円/㎡}$

*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。

*標準化補正：方位 1.03、三方路 1.02 を考慮した。

*地域格差：格差なし。

イ 個 別 格 差：方位 1.01、三方路 1.02 の画地条件を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地の有効利用の程度及び建物の経過年数等を考慮して、
10%の建付減価を行った。

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格については、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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	14,813,000	0.10 場所的利益	1,481,000

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	土地価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評 価 額 (円) (ア－イ)×エ×オ
1	14,813,000	－1,481,000	0.80	0.80	8,530,000

ウ 市 場 性 修 正：場所的利益付の目的外建物等が存する土地であり、市場性の減退を考慮して－20%と査定した。

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

地価調査価格 北中城(県)－1

所 在：北中城村字熱田西原 223 番

価 格：60,000 円/㎡（対前年年間変動率＋17.6%）

位 置：「熱田」停の南西方約 220m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：274 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側幅員 4.5m舗装村道、三方路

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

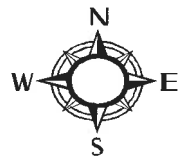
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 現況写真
- 5 写真撮影位置図

（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 7 頁

物件位置図



[縮尺:1/10000]

