

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

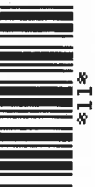
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 7月30日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 8月13日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 9月 3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）
1～9	2,280,000 1,824,000	一括	456,000	38	0
1	500,000				
2	120,000				
3	90,000				
4	410,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	460,000				
8	130,000				
9	550,000				



物件目録

- | | | | |
|---|-----|----|---------------|
| 1 | 所在地 | 所在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地番 | 番 | 4 5 8 7 番 1 |
| | 地目 | 目 | 原野 |
| | 地積 | 積 | 1 5 0 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 所在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地番 | 番 | 4 5 8 7 番 4 |
| | 地目 | 目 | 原野 |
| | 地積 | 積 | 3 5 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 所在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地番 | 番 | 4 5 8 9 番 3 |
| | 地目 | 目 | 原野 |
| | 地積 | 積 | 2 8 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 所在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地番 | 番 | 4 5 9 0 番 7 |
| | 地目 | 目 | 原野 |
| | 地積 | 積 | 1 2 3 平方メートル |
| 5 | 所在地 | 所在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地番 | 番 | 4 5 9 1 番 3 |
| | 地目 | 目 | 原野 |
| | 地積 | 積 | 2. 5 9 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 5 9 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 0. 9 7 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 6 2 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 7 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 6 2 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 2 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 6 3 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 4 日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 金 城 邦 英

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 9】

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 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 9】

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

【物件番号 1 ～ 7】

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 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 5 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 5 8 7 番 4 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 5 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 5 9 0 番 7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 番 | 4 5 9 1 番 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 2 . 5 9 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 5 9 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 0. 9 7 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 6 2 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 7 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 6 2 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 2 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 6 3 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9 5 平方メートル |

令和 6 年(ヌ)第 6 号
令和 6 年 6 月 14 日受理
令和 年 月 日提出
6.10.-3

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 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 5 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 5 8 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 5 8 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 5 9 0 番 7 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 国頭郡本部町字瀬底前久保原 |
| | 地 | 番 | 4 5 9 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2. 5 9 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	国頭郡本部町字瀬底前久保原
	地 番	4 5 9 9 番 3
	地 目	原野
	地 積	0. 9 7 平方メートル
7	所 在	国頭郡本部町字瀬底前久保原
	地 番	4 6 2 9 番 1
	地 目	原野
	地 積	7 9 平方メートル
8	所 在	国頭郡本部町字瀬底前久保原
	地 番	4 6 2 9 番 2
	地 目	原野
	地 積	2 2 平方メートル
9	所 在	国頭郡本部町字瀬底前久保原
	地 番	4 6 3 0 番 3
	地 目	原野
	地 積	9 5 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～物件9			
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　） ☒ 原野（物件1～9） ☐			
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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が雑草や雑木等が繁茂した原野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	☒ 本件各土地は、概ね平坦な原野であるが、物件8、9を除く各物件は密生した雑木・雑草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本件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、公図や航空写真等と齟齬する事情は見当たらない。 ☒ 本各物件は南側で道路に接する（評価人調査） ☒ 本部町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。 ・本各物件はいずれも農振地域内の農用地区域外に存在する。 ・現況地目はいずれも原野であり、買受けを希望する者は、買受適格証明書の提出は不要である。			
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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況等を考慮して本報告書のとおり認定した。
債務者あて文書で占有状況等を照会したが期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

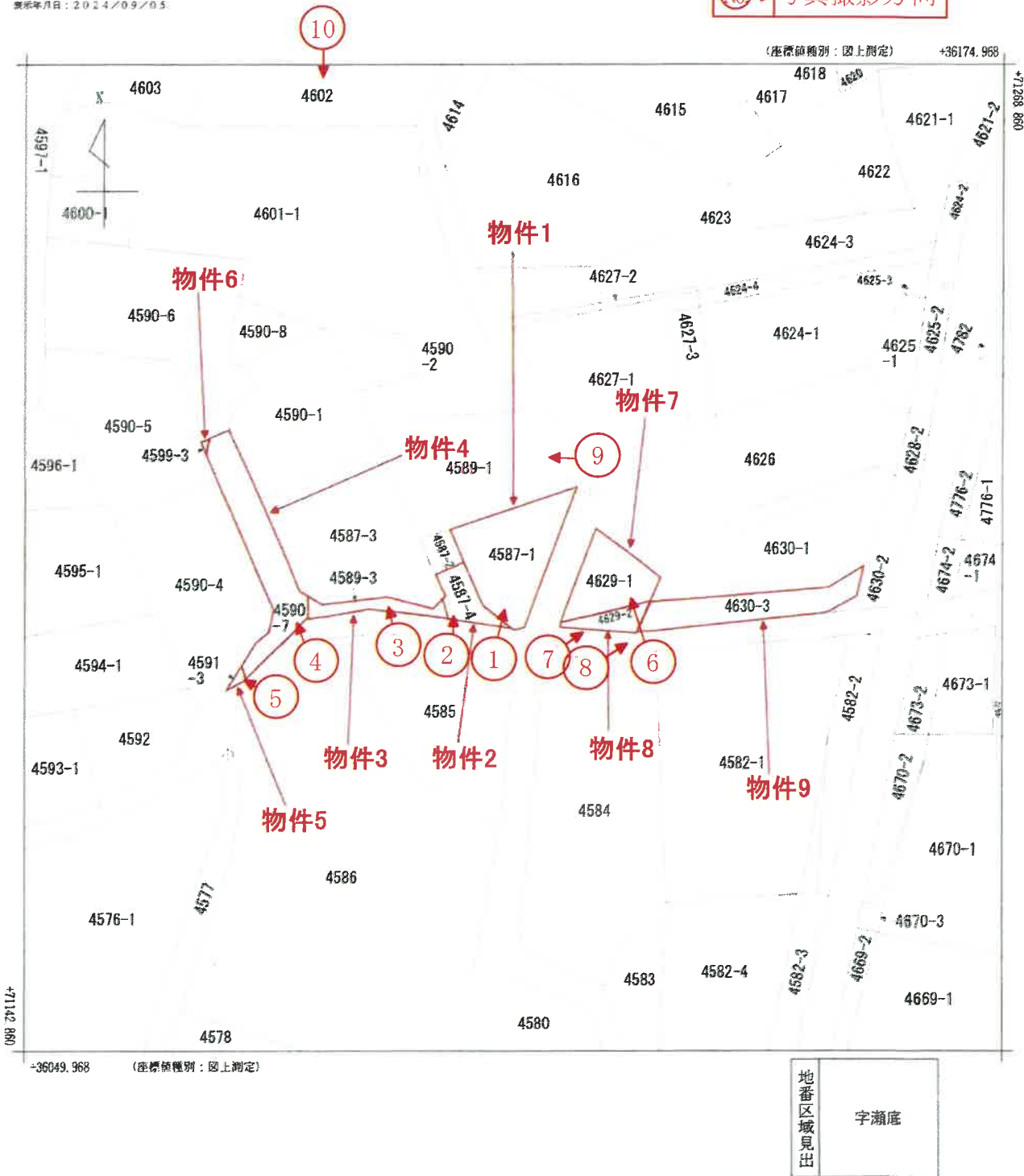
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月14日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行 官室	農業委員会に対し農地照会 (6. 6. 27回答書受領)
6年7月30日 11:30-11:40	本部町役場	航空写真入手
6年7月30日 13:40-14:30	物件所在地	物件確認, 写真撮影
6年8月23日 11:00-11:10	那覇地方裁判所執行 官室	債務者あて照会書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 図 写

資料年月日：2024/09/05

写真撮影方向



請求部	所在	国頭郡本部町字瀬底前久保原				地番	4587番1			
出力尺	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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年11月			備付年月日(原図)	昭和51年4月6日			補記事項		

物件1付近



1

物件2付近



2

物件3付近



3

物件4付近



4

物件5付近



5

物件7付近



6

物件8付近



7

物件9



8

物件4, 6付近



9

本件各物件付近



10

副本

令和 6 年 (又) 第 6 号
令和 6 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 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
宇 久 信 正 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 500,000 円
物件2 (土地)	金 120,000 円
物件3 (土地)	金 90,000 円
物件4 (土地)	金 410,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (土地)	金 460,000 円
物件8 (土地)	金 130,000 円
物件9 (土地)	金 550,000 円

- 1 一括価格は、物件1～9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。

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4587 番 1 原野 150 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4587 番 4 原野 35 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
3	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4589 番 3 原野 28 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
4	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4590 番 7 原野 123 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
5	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4591 番 3 原野 2.59 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
6	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4599 番 3 原野 0.97 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
7	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4629 番 1 原野 79 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。

8	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4629 番 2 原野 22 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
9	所在地 地目 地積	国頭郡本部町字瀬底前久保原 4630 番 3 原野 95 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1～9	・数量については、原野であり、現地の状況等により正確に確認できないが、公図、航空写真等と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。 利用内容の詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。		

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1～9）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「瀬底」の南西方、約200m。(徒歩約3分)	
付近の状況	本部町のほぼ西部、瀬底島内に所在する。本部町役場の南西方約4.6km(道路距離)に存し、町立瀬底小学校の南方約850m(道路距離)に位置する。 周辺は、県道172号線(瀬底健堅線)西側背後に位置し、雑木、雑草が繁茂し、原野等が多く見られる地域である。 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	非線引都市計画区域 用途未指定 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 その他	535,56㎡(物件1～9合計) 不整形 71.4m 25.0m 特になし
接面道路の状況	南側幅員約3.0m里道に接面する。 (建築基準法上の「道路」に該当しない。)	
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 引込可能(やや困難である。) 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	・農振区域外に存在し、買受を希望する者は、買受適格証明書の提出は不要である。 ・土壌汚染については、現地及び周辺の利用状況を観察し、登記簿及び過去の航空写真等の地歴調査を行った結果、土壌汚染に係る兆候はないものと判断される。よって、土壌汚染に係る要因は、考慮外としている。 ・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

物件1～9の評価額

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／㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ＝キ
1	10,400	0.40	150	1.00	1.00	0.80	500,000
2		0.40	35	1.00	1.00	0.80	120,000
3		0.40	28	1.00	1.00	0.80	90,000
4		0.40	123	1.00	1.00	0.80	410,000
5		0.40	2.59	1.00	1.00	0.80	10,000
6		0.40	0.97	1.00	1.00	0.80	10,000
					小計		1,140,000
7	10,400	0.70	79	1.00	1.00	0.80	460,000
8		0.70	22	1.00	1.00	0.80	130,000
9		0.70	95	1.00	1.00	0.80	550,000
					小計		1,140,000
					合計		2,280,000

ア 標準画地価格（取引事例の取引価格等から比準して査定した）

取引価格等 事情補正 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,961 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/86 \div 10,400 \text{ 円/㎡}$

*時点修正 : 取引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 : なし。

*地域格差 : 接近条件 0.95、環境条件等 0.90 を考慮した。

イ 個別格差 : 形状・規模 0.40 を考慮した。(物件 1～6)

形状・規模 0.70 を考慮した。(物件 7～9)

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

オ 市場性修正 : 修正の必要がない。

カ 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

取引事例

所 在：本部町字瀬底(小字、地番省略)

価 格：8,961 円/㎡ (予測変動率±0.0%)

位 置：「石嘉波」停の南東方約 500m。

価 格 時 点：令和3年11月9日

地 積：558 ㎡

供給処理施設：未整備

接 面 街 路：南西側、約 1.6m道路

用途指定等：非線引都市計画区域、未指定(建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要：原野のほか、墓地も見られる地域。

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

2 公図(写)

3 現況写真

4 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 8 頁

物件位置図

