

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 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	日 時 令和 7年 8月13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 9月 3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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3	35,710,000 28,568,000		7,142,000	182,328	0
備考					



物 件 目 録

3 所 在 沖縄市上地一丁目
地 番 357番2
地 目 宅地
地 積 480.13平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

売却対象外の土地（南側排水路（沖縄市上下水道局管理））を駐車場敷地の一部として、無権限で利用している。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

3 所 在 沖縄市上地一丁目
地 番 357番2
地 目 宅地
地 積 480.13平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路



令和 6年(ケ)第 2 号
令和 6年 4月11日受理
令和 6年 6月28日提出

現況調査報告書

(物件3)

那覇地方裁判所沖縄支部
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

3	所	在	沖縄市上地一丁目
	地	番	357番2
	地	目	宅地
	地	積	480.13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 3	
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件 3 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 墓地（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「墓」を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が墓地の状態で占有している。 ☒ 本土地上の一部（概則 1. 6 4 m ² ）は公衆用道路として使用され、その他は上記の者がコインパーキング用装置を設置して、貸駐車場（コインパーキング）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（物件 ）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 駐車場敷地の一部として、南側の排水路の一部を無権限で利用している。 ☒ 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 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 ☒ 土地機械器具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

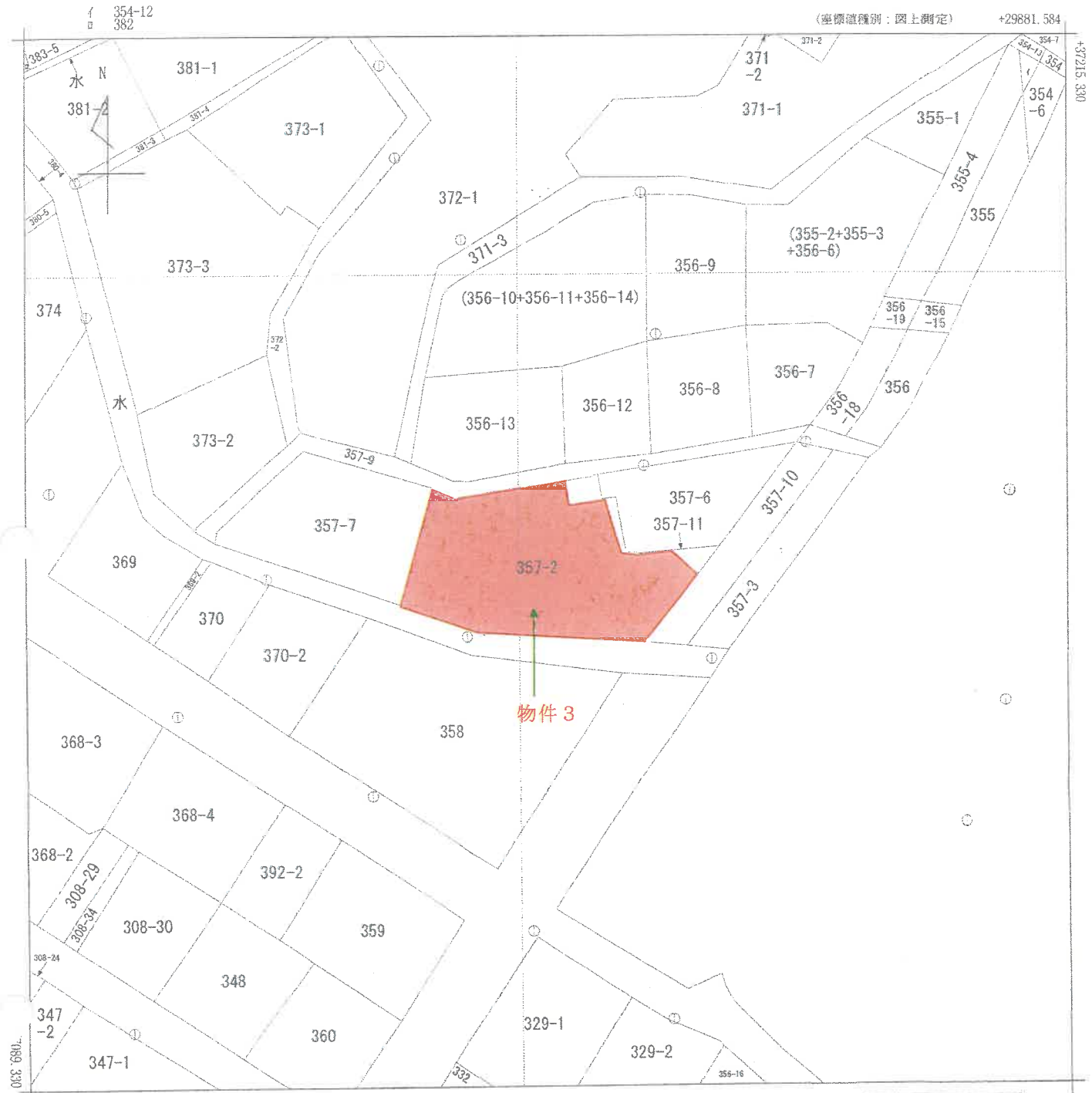
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者代表者	本土地は所有者がコインパーキング用装置を設置して、貸駐車場（コインパーキング）として使用しています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 4 月 1 2 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 4 月 1 7 日 15 : 00 - 15 : 15	物件所在地	物件確認、写真撮影
6 年 4 月 2 6 日 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	所有者に対する要請書作成・発送
6 年 5 月 1 4 日 15 : 30 - 15 : 45	北谷町上勢頭 所有者代表者住所地	所有者代表者と面談
6 年 5 月 1 6 日 14 : 00 - 14 : 20	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



(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。

地番区域見出
上地
1丁目

請求部	所在	沖縄市上地一丁目				地番	357番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は記号	X V	分類	地図に準ずる図面			種類 地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)				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。

A 3 版から A 4 版へ縮小

(那覇地方支局沖縄支局管轄)

令和6年2月15日

那覇地方支局

請求番号：14-3

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成30年5月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(那覇地方方法務局沖縄支局管轄)
令和6年4月24日 那覇地方方法務局

地積測量図

地番	357-2・357-11
土地の所在	沖縄市上地一丁目

※上地一丁目357番9(平成28年3月18日作成)
登記済地積測量図裏面

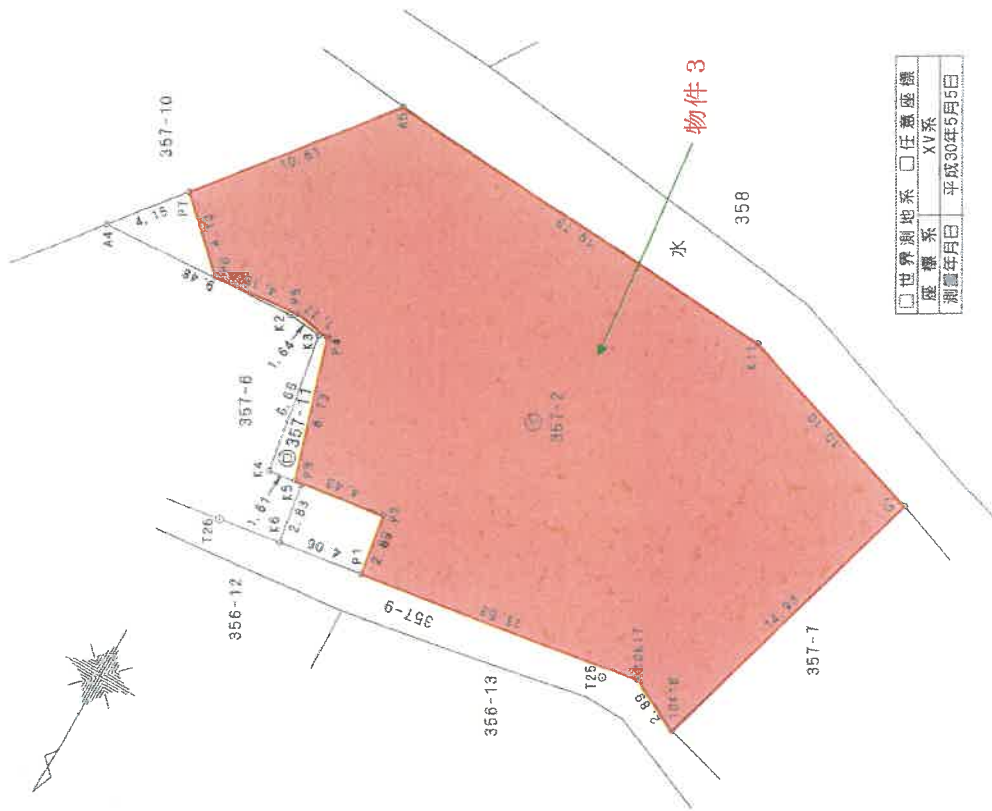
座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	基準点の種類
403	37169.032	29861.082	測	量	鉄
T25	37160.800	29809.461	測	量	鉄
T26	37163.179	29828.331	測	量	鉄

座標求積表

地番	①	357-2		(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界線の種類
		Xn	Yn		
P1		37162.117	29821.396	-24125.509364	測量鉄
P2		37159.264	29821.827	-66532.496037	測量鉄
P3		37159.886	29826.217	-173409.625638	フェンスにペンキ
P4		37153.450	29828.182	-200117.273038	測量鉄
P5		37153.177	29829.934	3549.762146	測量鉄
P6		37153.569	29834.063	-72407.270901	測量鉄
P7		37150.750	29837.088	-331877.929824	コンクリートに刻印
A5		37142.446	29830.490	-204428.347970	刻印(既設)
K11		37143.897	29810.810	137129.726000	測量鉄
G1		37147.046	29801.210	520567.536280	ブロック研の角
10K16		37161.355	29805.445	388275.532015	測量鉄(既設)
10K17		37160.073	29808.026	22415.635552	測量鉄(既設)
			低面積	-960.260779	
			面積	480.1303995	
			地積	480.13	m ²

地番	②	357-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界線の種類
K6			37162.730	29825.405	65168.509925	測量鉄
P1			37162.117	29821.396	-103360.958536	測量鉄
P2			37159.264	29821.827	-66532.496037	測量鉄
P3			37159.886	29826.217	-173409.625638	フェンスにペンキ
P4			37153.450	29828.182	-200117.273038	測量鉄
P5			37153.177	29829.934	3549.762146	測量鉄
P6			37153.569	29834.063	-72407.270901	測量鉄
P7			37150.750	29837.088	12800.110752	コンクリートに刻印
A4			37153.998	29839.668	78806.563188	刻印(既設)
K2			37153.391	29830.205	-13602.573480	測量鉄
K3			37153.542	29828.572	200269.032408	測量鉄
K4			37160.105	29827.451	190597.411890	測量鉄
K5			37159.932	29825.952	78292.861500	測量鉄
				低面積	54.054179	
				地積	27.0270895	
				地積	27.02	m ²

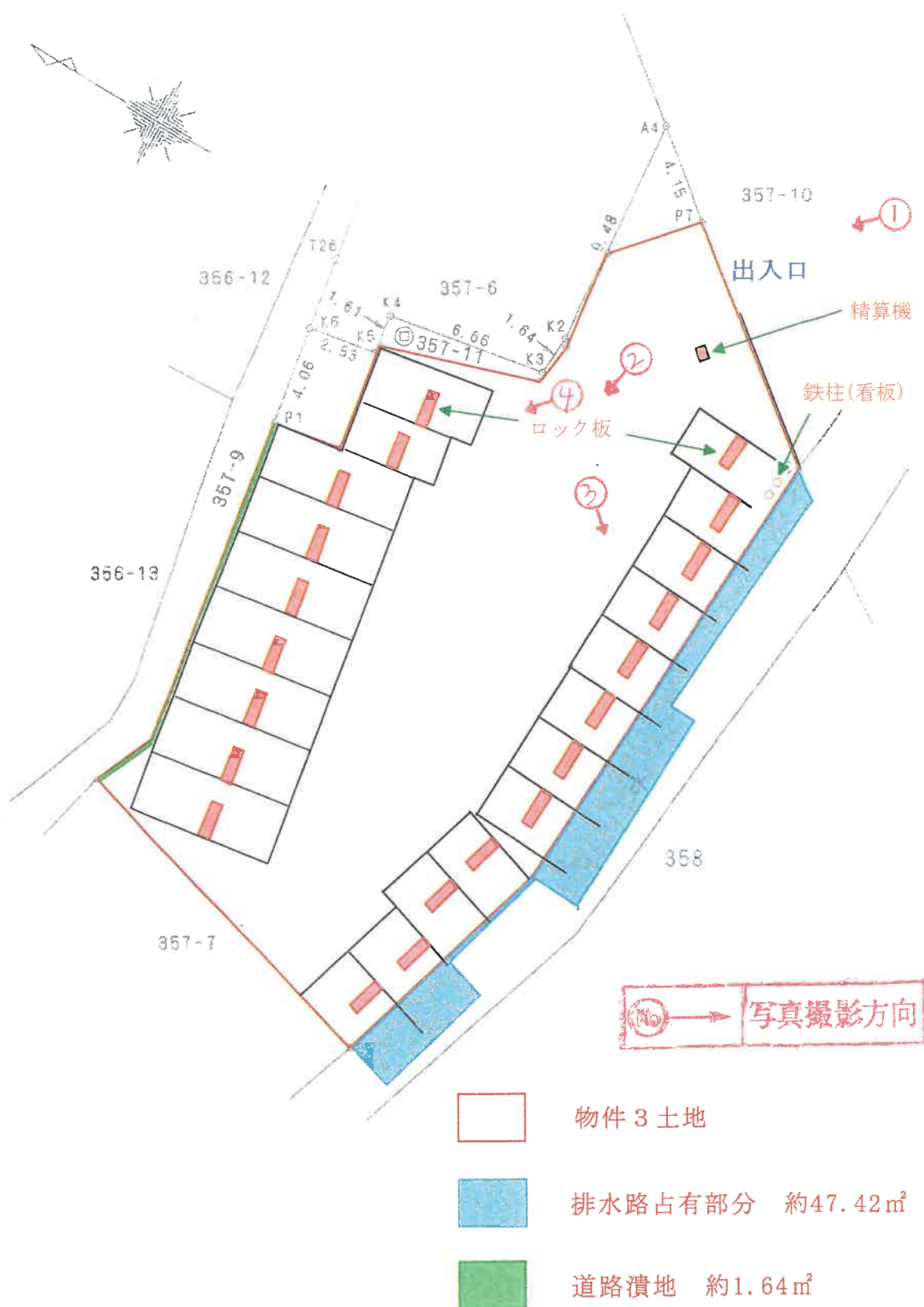


☐ 世界測地系	☐ 任意座標
座標系	XV系
測量年月日	平成30年5月5日

製作者	申請人	縮尺	250
(平成 30 年 5 月 5 日作成)			

土地・機械器具等位置関係図

S = 1/250





1



2



3



4

副本

令和6年（ケ）第 2 号
令和6年 5月16日 現地調査
令和6年 7月 5日 評 価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

（物件3）

評価人 不動産鑑定士

松永 力也 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 3	金 35,710,000 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も、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

1. 目的物件（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市上地一丁目 357 番 2 宅地 480.13 m ²	「特記事項」欄 参照。
物件	特 記 事 項		
3	① 土地の数量は的確に把握できないが、「公図写し」等と現地の状況が概ね 符合するので、登記事項証明書記載の地積によって評価する。 ② 当該土地はロック式コインパーキングとして利用され、同利用を目的とし た機械器具等が設置されている。 ③ 隣接する排水路（沖縄市上下水道局管理）の一部を無権原で利用占有して いる。 ④ 北側の一部は二項道路に潰れている。 ⑤ 当該土地は「中の町地区土地区画整理事業」区域内に所在し、事業主の沖 縄市に確認したところ、本件土地の存する地区については仮換地時期や施工 時期等も含め日程は全く決まっていないとのこと。		
住 居 表 示		—	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地3の概況及び利用状況

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「中の町」停の北方、約200m（徒歩約3分）。 (後添位置図参照)	
付近の状況	沖縄市役所の西方約650m(直線距離)に位置し、付近は国道背後の各種店舗や飲食店のほか駐車場等も多く見受けられる商業地域である。尚、当該地域は沖縄市が施行する「中の町地区土地区画整理事業」区内に位置し、今後も数年から数十年かけて整備される予定である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火地域
	その他	中の町地区土地区画整理事業区域
画地条件 (規模、形状等)	規模	480.13㎡
	形状	不整形地
	間口	約10.5m
	奥行	約30m
	地勢	路面とほぼ等高な平坦地。
接面道路の状況	物件3は、南東側幅員約8.2m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面し、北側幅員約1.6~1.8m舗装二項道路(建築基準法第42条2項道路)より約1m低く接面する二方路地である。	
土地の利用状況 等	・物件3土地は、北側約1.64㎡は二項道路に潰れ、その他は南側に隣接する排水路の一部(約47.72㎡)と一体としてロック式コインパーキングとして利用されており、ロック板等各種機械器具が設置されている。 ・その他詳細等は現況調査報告書記載の通り。	
供給処理施設	上水道：引込み可 下水道：あり 都市ガス：なし	
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伺わせる事実及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。 ・当該土地は「中の町地区土地区画整理事業」区域内に所在し、	

特記事項	事業主の沖縄市に確認したところ、本件土地の存する地区については仮換地時期や施工時期等も含め日程は全く決まっていないとのこと。 ・前記区画整理事業に関連して、建物建築等については、事前に関係機関への確認相談等を要する。 ・その他の詳細は現況調査報告書参照。
------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3（土地）

本件土地の更地価格を算出し、次のとおり求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
3	103,000	0.95	480.13	46,981,000

ア 標準画地価格：基準地「沖縄(県) 5-3」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 100,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{106.0}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & = & 103,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊時点修正：基準地価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

＊標準化補正：角地 1.03

＊地域格差：街路条件 交接条件 環境条件 行政条件※ 地域格差

$$1.00 \times 0.98 \times 0.97 \times 1.05 = 1.00$$

※区画整理事業に係る利用制限の可能性

イ 個別格差：形状 二方路 その他※ 個別格差

$$0.95 \times 1.01 \times 0.99 = 0.95$$

※その他：セットバック

ウ 数 量：公簿数量を採用した。

2. 評価額の決定

上記価格に、市場性修正及び、更に前記「第2評価の条件」で述べた競売市場の特殊性を考慮した修正等を行って評価額を下記のとおり決定した。

物件	更地価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
3	46,981,000	(1-0.05)	0.8	35,710,000

イ 市場性修正率：ロック式コインパーキングに係る機械器具等が設置されており、これらの撤去費用等を考慮し5%の市場性修正を行う。

ウ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6 参考価格資料

○ 地価調査価格 沖縄（県） 5 - 3

所 在：沖縄市上地2丁目1190番2「上地2-21-19」

価 格 時 点：令和5年7月1日

価 格：100,000円/㎡（対前年変動率+2.6%）

地 積：160㎡

地 域 の 概 要：中低層の店舗兼共同住宅、飲食店等が混在する商業地域

接 面 街 路：南西側幅員11m舗装市道、北西側道に接面。

供給処理施設：水道、下水完備。

位 置：「園田」バス停 100m。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 商業地域 防火地域

(建ぺい率80%、容積率 400%)

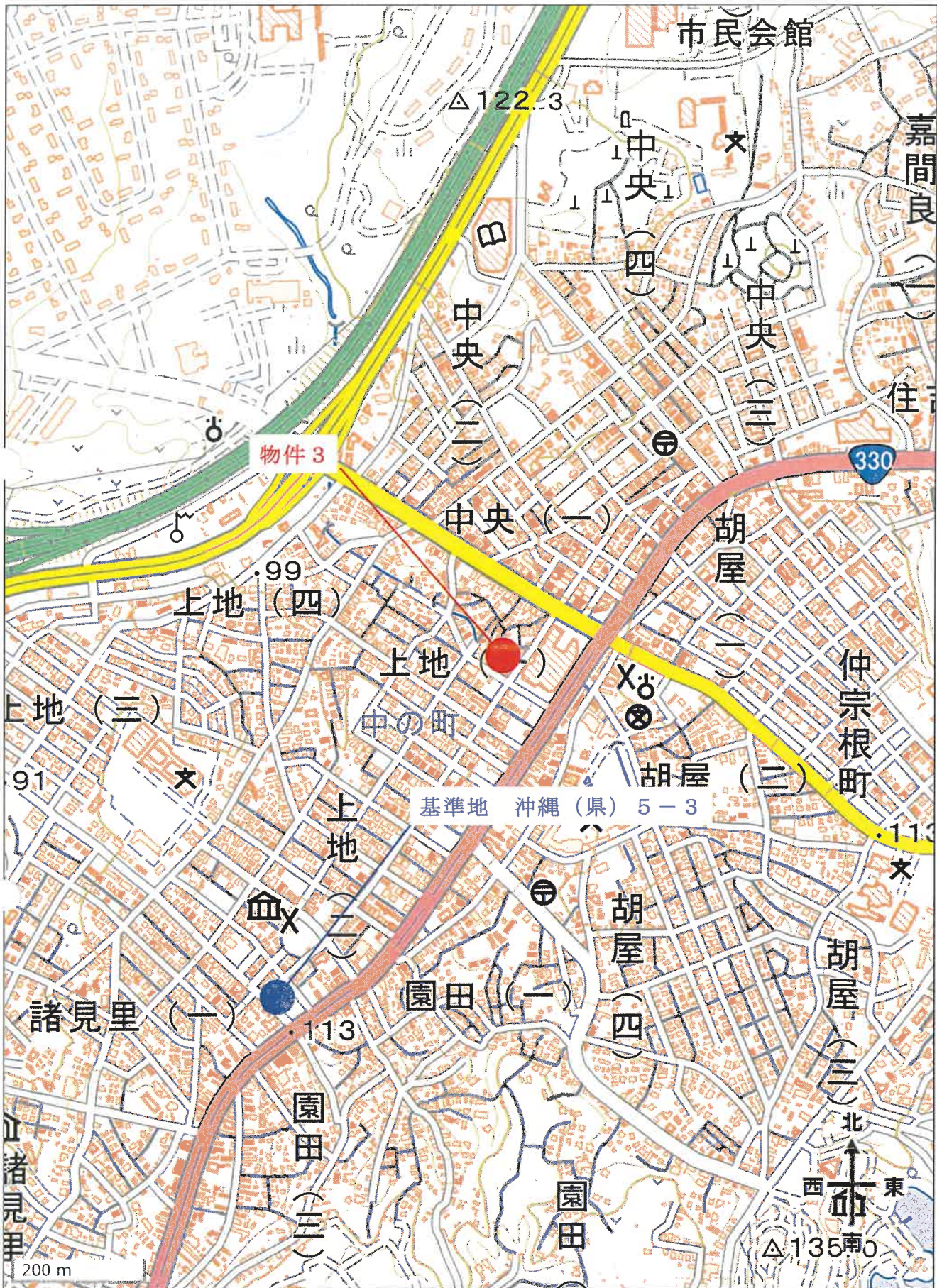
第7 附属資料

- 1 所在位置図
- 2 公図（写）等
- 3 地積測量図
- 4 土地・機械器具等位置関係図
- 5 現況写真

（B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より