

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12月 9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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21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 8年 2月12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12月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,100,000 8,080,000		2,020,000	1,147	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 国頭郡恩納村字瀬良垣セパンダ原 |
| | 地 | 番 | 68番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9647平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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】

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】

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。
(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 | 国頭郡恩納村字瀬良垣セパンダ原 |
| | 地 番 | 68番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 9647平方メートル |



令和 7年(ケ)第 48 号
令和 7年 8月 1日受理
令和 7年 **9月 22**日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所
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 | 国頭郡恩納村字瀬良垣セパンダ原 |
| | 地 | 番 | 68番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9647平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(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
7 年 8 月 1 日 13 : 30 - 13 : 40	執行官室	恩納村農業委員会に照会書作成・送付
7 年 8 月 5 日 13 : 30 - 13 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 8 月 1 4 日 14 : 30 - 14 : 40	物件所在地	物件確認、写真撮影
7 年 8 月 2 1 日 13 : 15 - 13 : 35	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
7 年 8 月 2 5 日 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	所有者に照会書作成・送付
(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) +38087.579

+55943.294



+37462.579 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出	
	字瀬良垣

請求部	所在	国頭郡恩納村字瀬良垣セパンダ原				地番	68番1		
出力縮尺	1/2500	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	昭和44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。
(那覇地方法務局名護支局管轄)

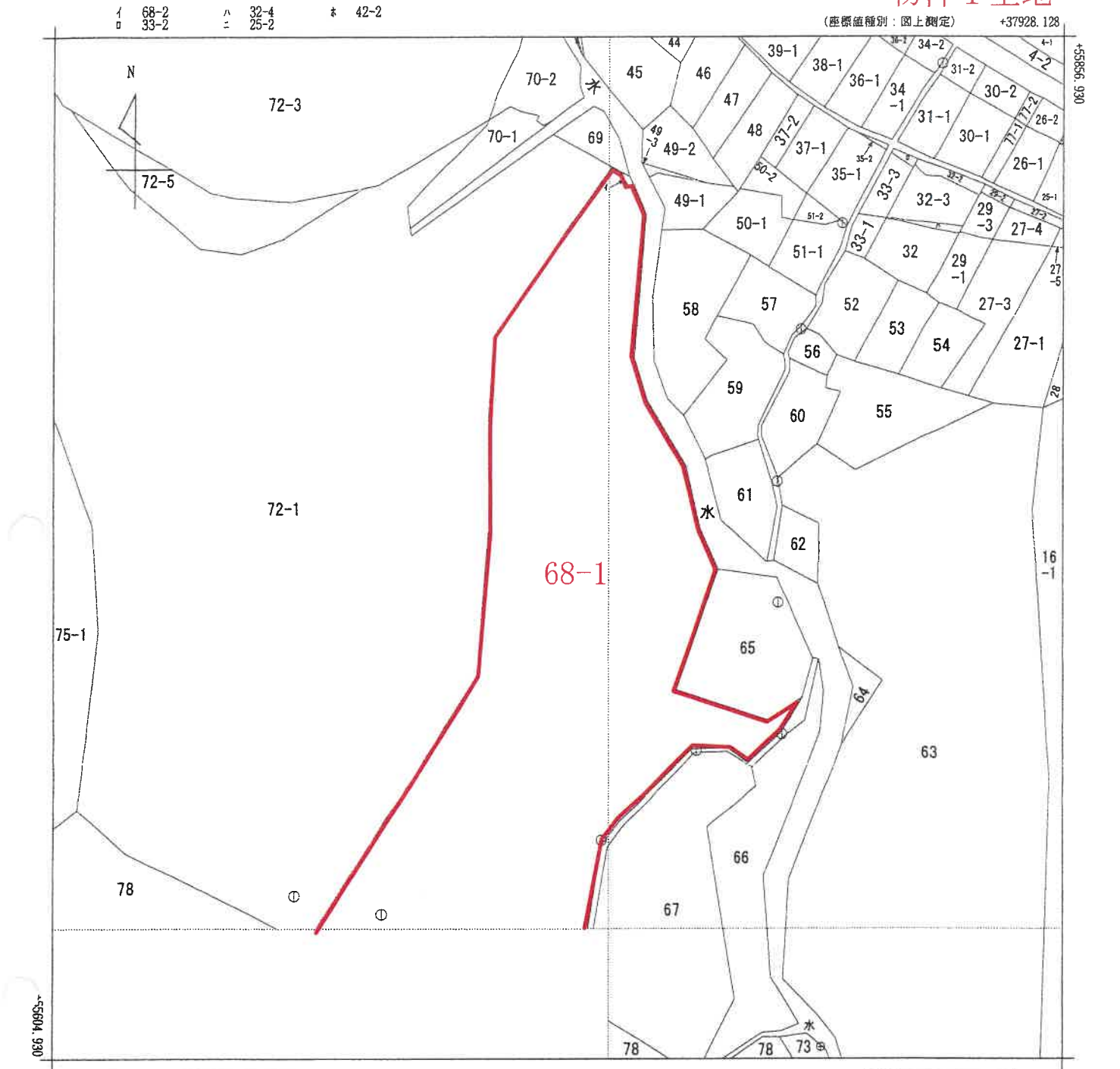
令和7年6月23日
那覇地方法務局

地図整理番号：M35697 登記官
(1/2)

この地図はA 3 サイズをA 4 サイズへ縮小しています。

(枚目)

物件 1 土地



地番区域見出
字瀬良垣

請求部	所在	国頭郡恩納村字瀬良垣セパンダ原				地番	68番1			
出力縮	1/1000	精度区	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44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。
 (那覇地方法務局名護支局管轄)
 令和7年6月23日
 那覇地方法務局

地図整理番号：M35697
 (2/2)

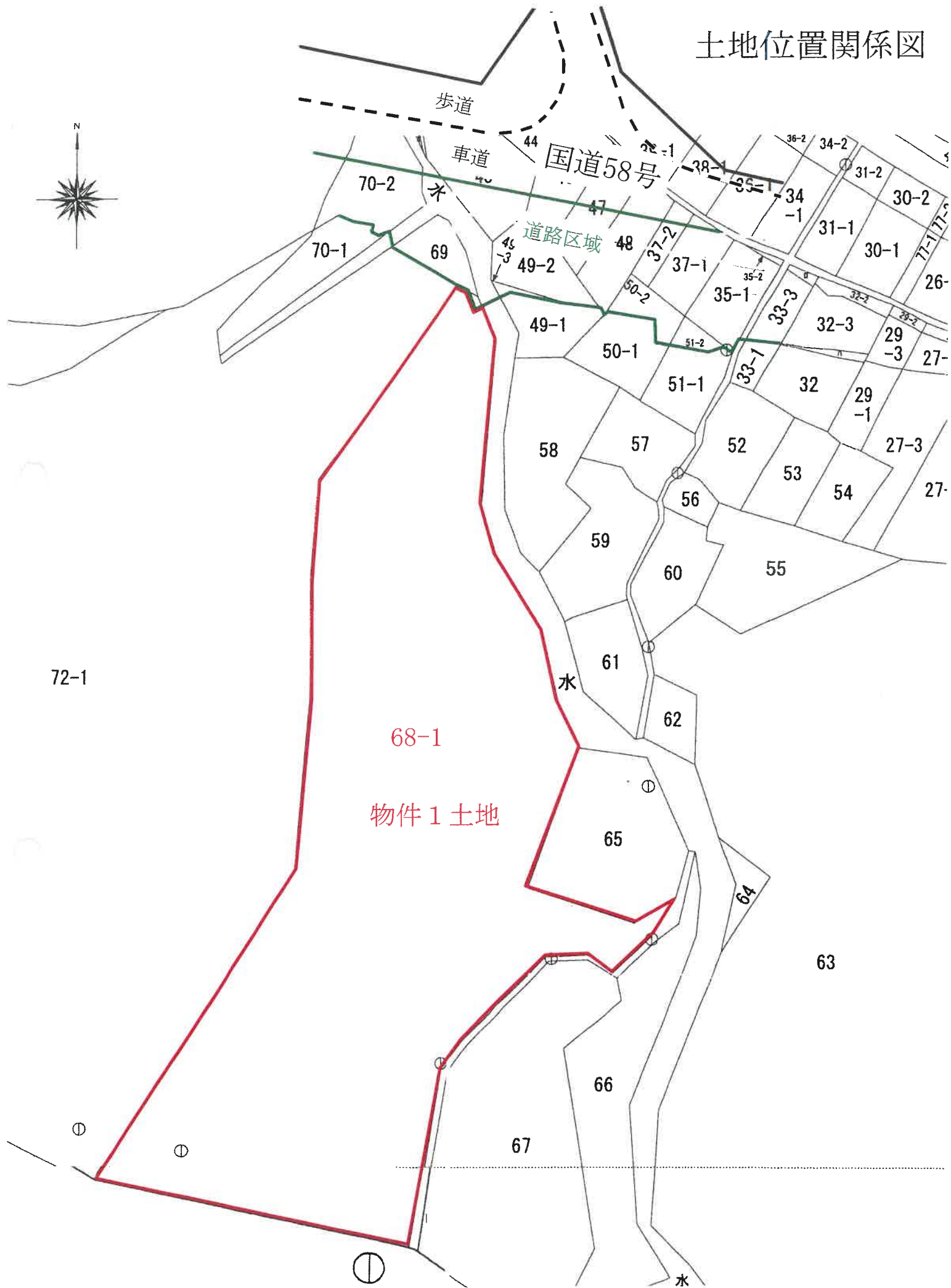
この地図はA 3サイズをA 4サイズへ縮小しています。
 (5枚目)

(座標値種別：図上測定) +37928.128



字瀨良垣

土地位置関係図



68-1
物件1土地



1



2

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 8 月 21 日 調 査
令和 7 年 10 月 16 日 評 価

那覇地方裁判所 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 10,100,000 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	国頭郡恩納村字瀬良垣セパンダ原 68番1 原 野 9647 m ²	「特記事項」 欄参照
物件 番号	特 記 事 項		
1	・数量について、地勢や雑木等の繁茂により立ち入りが困難で正確に確認できないが、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）等と現地における状況が概ね一致するので登記地積を採用して評価した。 ・恩納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外に存する。		

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「瀬良垣」の南東方, 約620m(徒歩約8分) 瀬良垣集落(瀬良垣公民館付近)の南東方, 約840m(徒歩約10分)	
付 近 の 状 況	恩納村の概ね中央部, 恩納村役場の北東方約2.6km(直線距離), 国道58号と国道58号恩納バイパスが交差する付近の国道沿い位置し, 周辺は雑木等が繁茂した山林・原野が多く, 概ね平坦地や緩傾斜地では住宅や宿泊施設, 畑等の利用も見られる。 なお, 地域環境等は恩納バイパス整備の進捗により, 利便性が増すと予測される。	
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 森 林 法 自然公園法 そ の 他	都市計画区域外 — 地域森林計画対象民有林 一部 第2種特別地域 恩納村環境保全条例 地域環境保全用域 恩納村景観むらづくり計画 自然環境保全地区
画 地 条 件	地 積 : 9647 m ² 形 状 : 不整形 間 口 : 道路区域に約8m接している。 奥 行 : 約200m	
接面道路の状況	・北側で幅員約20mの舗装国道まで現況原野及び河川等の道路区域である法地等を介して約22mに位置する。	
土地の利用状況等	・利用内容の詳細については「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	なし	
自 然 的 条 件	地 勢 : 概ね北東向け下り傾斜地 日 照 : 普通 土壌の状態 : 普通	
特 記 事 項	・立ち入りが困難なため, 残置物等の有無については不明である。 ・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認められない。 ・恩納村教育委員会より, 周知の文化は確認されていないとの回答を得た。 ・道路管理者より, 国道から道路区域を利用した通路の設置について可否の判断をする場合は, 審査基準を確認のうえ事前調整を行う必要があるとの回答を得た。	

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	5,980	0.50	9647	28,845,000

ア 標準画地価格：類似地域に存する規範性の高い取引事例の取引価格より比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,215\text{円/㎡} & \times & \frac{113.4}{100} & \times & \frac{100}{90} & \times & \frac{100}{173} & \div & 5,980\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時 点 修 正：恩納村内の地価調査基準地における平均変動率を基に査定した。

* 標 準 化 補 正：無道路地 その他
0.90 × 1.00 ÷ 0.90

* 地 域 格 差：交通・接近条件 環境条件 宅地造成条件 行政的条件
1.10 × 1.10 × 1.10 × 1.30 ÷ 1.73

イ 個 別 格 差：地勢 形状 接道の状態 その他
0.70 × 0.90 × 0.80 × 1.00 ÷ 0.50

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競売市場修正等を施し、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア(1エ)	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,845,000		0.50	0.70	10,100,000

イ 占有減価修正：必要はない。

ウ 市場性修正：現況が原野のほか、道路区域を利用して通路の設置が許可される事の不確実性を勘案した。

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

取 引 事 例

所 在：国頭郡恩納村字安富祖地内

取 引 事 例：8,215円/㎡

取 引 時 点：令和 6年8月

地 積：約2000㎡

接 面 街 路：無道路地

用 途 指 定 等：都市計画区域外

森林法 一

自然公園法 第2種特別地域

恩納村環境保全条例 準集落用域

恩納村景観むらづくり計画 準集落景観保全地区

地 域 の 概 要：集落に近接した国道沿いの原野地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 土地位置関係図
- 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

位置図

