

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 8年 1月20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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 8年 3月18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 8年 1月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,640,000 1,312,000		328,000	187	0



物 件 目 録

- 1 所 在 うるま市字塩屋月形原
地 番 59番1
地 目 原野
地 積 1036平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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】

・高圧線下地部分約24平方メートルを沖縄電力株式会社が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。その余を本件共有者A及び売却対象外の共有持分権者が占有している。

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。
・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

- 1 所 在 うるま市字塩屋月形原
地 番 59番1
地 目 原野
地 積 1036平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 44 号
令和 7年 7月 16日受理
令和 7年 8月 21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 うるま市字塩屋月形原
地 番 59番1
地 目 原野
地 積 1036平方メートル
共有者 A 持分2分の1

(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	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路 ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 1 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 ☒ 上記のその他の者が、一部を高圧線下地として、上記の土地共有者らが、その余を原野の状態で占有している。 ☐ 上記の者が原野の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	☒ 本件物件は、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）		
高圧線下地の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 画地区分図のとおり		

(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 (画地区分図に高圧線下地と表示部分 (概則 2 4 m ²))	
占有者		☐ 債務者 ☒ 沖縄電力株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 高圧線下地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■沖縄電力株式会社(占有者) ■共有者A)の陳述／■提示文書(賃貸契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期		平成29年4月1日	
最初の	契約日	平成30年2月5日	
契約等	期間	平成29年4月1日 から ☒ 20年間 ☐	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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		毎年金2,652円 (毎年7月10日限り、各年4月1日から翌年の3月31日までの1カ年分支払) ☐ 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			
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

(占有関係用、(2点))
(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
■ 本件共有者 A	本件土地の一部は高圧線下地として沖縄電力株式会社に契約書どおり賃貸し、その余は本件土地の共有者らが原野の状態で占有しています。
■ 占有者株式会社沖縄電力担当社員	本件土地の一部につき、契約書のとおりに賃借しています。

(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)

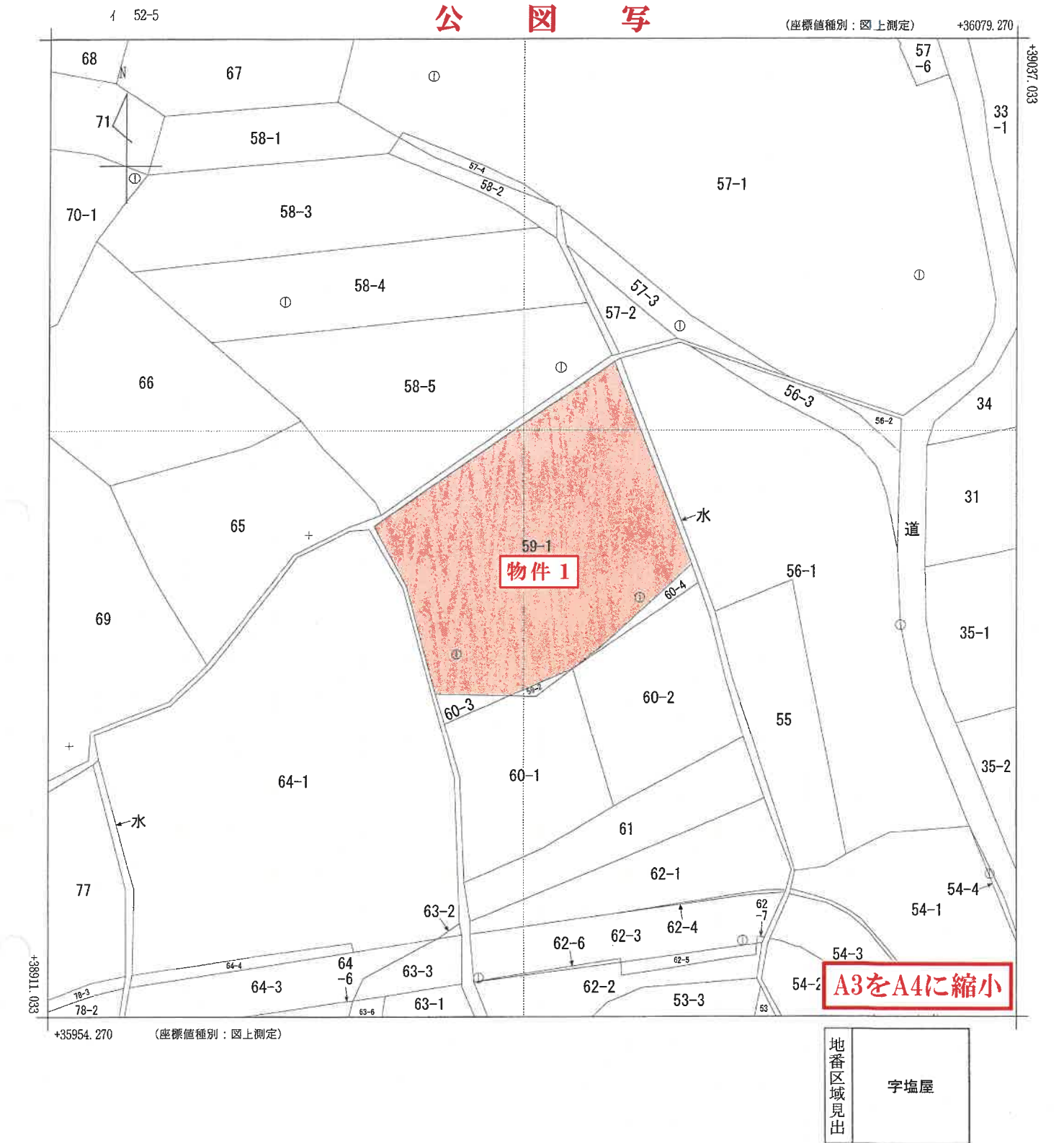
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 1 7 日 15 : 00－15 : 10	執行官室	うるま市農業委員会あて照会書作成・送付
7 年 7 月 2 3 日 15 : 30－15 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 7 月 2 8 日 10 : 00－10 : 10 13 : 50－14 : 10	執行官室 物件所在地	共有者 A から電話聴取 物件確認、写真撮影
7 年 7 月 2 9 日 14 : 00－ 14 : 10	執行官室	株式会社沖縄電力あて照会書作成・送付
7 年 8 月 1 2 日 13 : 10－13 : 50	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 を立ち合わせ、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



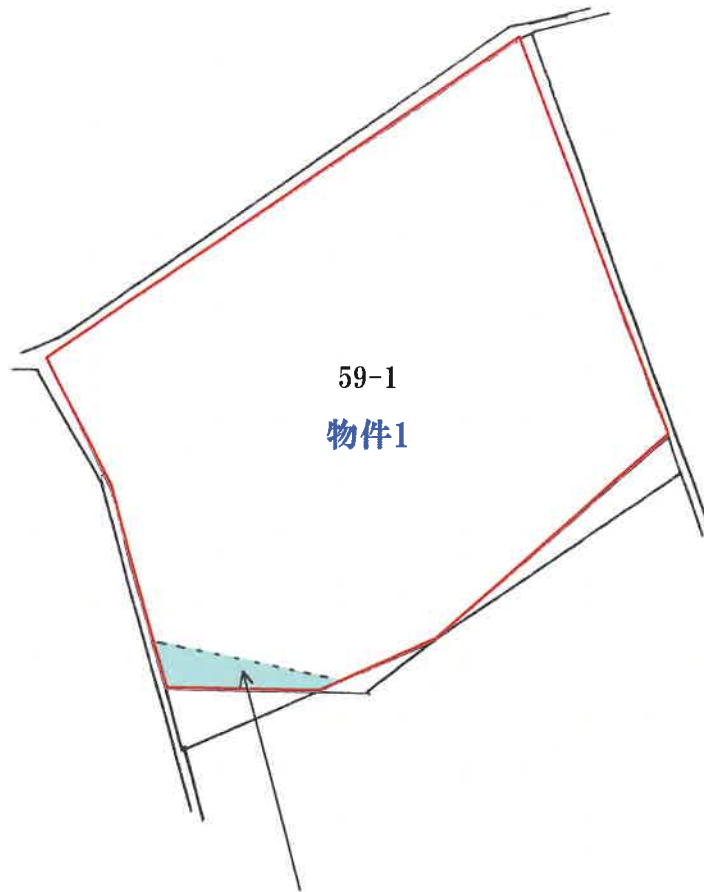
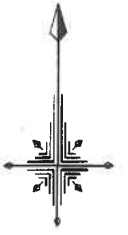
請求部	所在	うるま市字塩屋月形原					地番	59番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定	種類	地籍図		
作成年月日					備付年月日(原図)				補事項		

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。
(那覇地方務局沖縄支局管轄)
令和7年5月8日
那覇地方務局
請求番号：20-2
(1/1)

登記官

(6 枚目)

画地区分図



高圧線下地: 24㎡
(沖縄電力契約書添付資料より)



1



2

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 44 号
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 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 嶺 克 成 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1,640,000 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）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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地番 地目 地積	うるま市字塩屋月形原 59 番 1 原野 1, 036 m ²	同左 一部高圧線下地 下記特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	位置・形状・面積については、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、航空写真や地籍併合図等と齟齬する事情は見あたらない。土地の一部（24 m²：概測）が高圧線下地となっている。 「現況調査報告書」及び「画地区分図」参照 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されており、かなり急傾斜地である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	最寄りバス停「塩屋」停留所の北東方、約 550m。(徒歩 約 8 分) (別添「受命物件位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は、雑木が繁茂する原野が広がる中に太陽光発電用施設用地が 介在する原野地である。 以下主要施設との距離を表示する。 サンエー与勝シティ：約 1.4 km 市立高江洲小学校：約 1.7 km	
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 農振法 その他	非線引都市計画区域 未指定地域 50% 100% 農業振興地域農用地外(白地) 土砂災害警戒区域に指定されている 画地の一部(南側)が地域森林計画対象民有林の範 囲に含まれている 集落環境保全地区
画地条件	地積：1,036 m ² 形状：ほぼ整形 南北長：約 45m 東西長：約 41m 地勢：傾斜地(北から南へかなりの急な下り傾斜) その他：特に無	
接面道路の状況	無道路地	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり。	
供給処理施設	なし	
特記事項	・現地調査及び官公署からの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。 ・埋蔵文化財については、うるま市教育委員会文化財課への照会によれば、埋蔵文化財包蔵地の該当はないとの回答を得た。 ・本件土地の一部(24 m²：概測)について以下の賃借権が付着している。 占有権原：賃借権、占有開始時期：平成 29 年 4 月 1 日 契約日：平成 30 年 2 月 5 日、期間：平成 29 年 4 月 1 日から 20 年間 賃料・支払時期等：毎年金 2,652 円(毎年 7 月 10 日限り、各年 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までの 1 カ年分支払) 敷金・保証金：ない 「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

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	持分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,940	1.00	1,036.00	1/2	2,559,000

ア 標準画地価格：後添の参考価格資料の取引事例に係る取引価格を比準して近隣地域の標準的な原野の価格を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 102.0 & & 100 & & 100 & & \\
 9,162 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{189} & \div & 4,940 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

* 時点修正：うるま市における価格帯の低い原野の地価変動は年平均1%程度と判断した。取引時点から価格時点まで約2年であるので2%の時点修正を行う。

* 標準化補正：特に無

※約24㎡が高圧線下地になっているが、面積が僅少であり、かつ賃料も収受できることから特に減価要因にはならないと判断した。

* 地域格差：街路条件 1.00 (±0)、交通接近条件 0.90 (−10) 地勢 1.40 (+40)、地滑りの危険性 1.50 (+50) を相乗積して 1.89 と査定した。

イ 個 別 格 差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件自体の特殊性等による市場性並びに前述の競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア	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	2,559,000	1.00	0.80	0.80	1,640,000

イ 占有減価修正：前述の標準化補正に記載したとおり特に補正の必要はないと判断した。

ウ 市場性修正：物件1は共有持分が対象であり、市場性減価が発生する。

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

○ 取引事例の概要

所 在：うるま市勝連南風原長田地内

取引時点：令和5年7月4日

取引価格：9,162 円/㎡

地 積：167 ㎡

形 状：ほぼ長方形

周辺の土地利用状況：県道背後に雑木林や原野が広がる地域

前面道路の状況：無道路地

バス停：上南風原バス停約 320m

最寄集落及び距離：南風原公民館から約 600m

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 未指定地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

農業振興地域農用地外（白地）

供給処理施設：なし

第7 附属資料の表示

1 受命物件及び取引事例位置図

2 公図（写）

3 画地区分図

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

