

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8月 5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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

☆3 所 在 うるま市石川東恩納青木原

地 番 1071番6

地 目 畑

地 積 873平方メートル

(現況)

地 目 一部畑・一部公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



物件明細書

令和 7年12月 2日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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】

本件共有者らが占有している。

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掲載されています。)



物 件 目 録

3 所 在 うるま市石川東恩納青木原

地 番 1071番6

地 目 畑

地 積 873平方メートル

(現況)

地 目 一部畑・一部公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



令和 7年(ケ)第 41 号
令和 7年 7月25日受理
令和 7年 9月25日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

- 3 所 在 うるま市石川東恩納青木原
地 番 1071番6
地 目 畑
地 積 873平方メートル
- 共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
共有者 E 持分5分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人代理人	物件3の土地につき、第三者に利用させていません。また、塀が市管理の里道に越境しているとのことは、今回初めて聞きました。
■ 相手方C、D	上記陳述と同様です。

(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
7年 7月28日 14:30-14:50	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
7年 7月29日 13:30-13:40	執行官室	申立人代理人から電話聴取
7年 8月 1日 15:30-15:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 8月 5日 10:30-10:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 8月12日 11:50-12:50	物件所在地	物件特定、写真撮影、申立人、占有者L、Mと面談
7年 8月13日 11:30-11:40	執行官室	占有者Jから電話聴取
7年 8月15日 16:30-16:40	執行官室	占有者Hから電話聴取
7年 8月16日 15:20-15:30	執行官室	相手方Cから電話聴取
7年 8月18日 15:00-15:10	執行官室	相手方Dから電話聴取
7年 9月 9日 14:00-14:10 14:30-14:40	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 占有者Pと面談、占有者Nに対する要請書投函
7年 9月10日 10:00-10:10	執行官室	占有者Nの夫Oから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

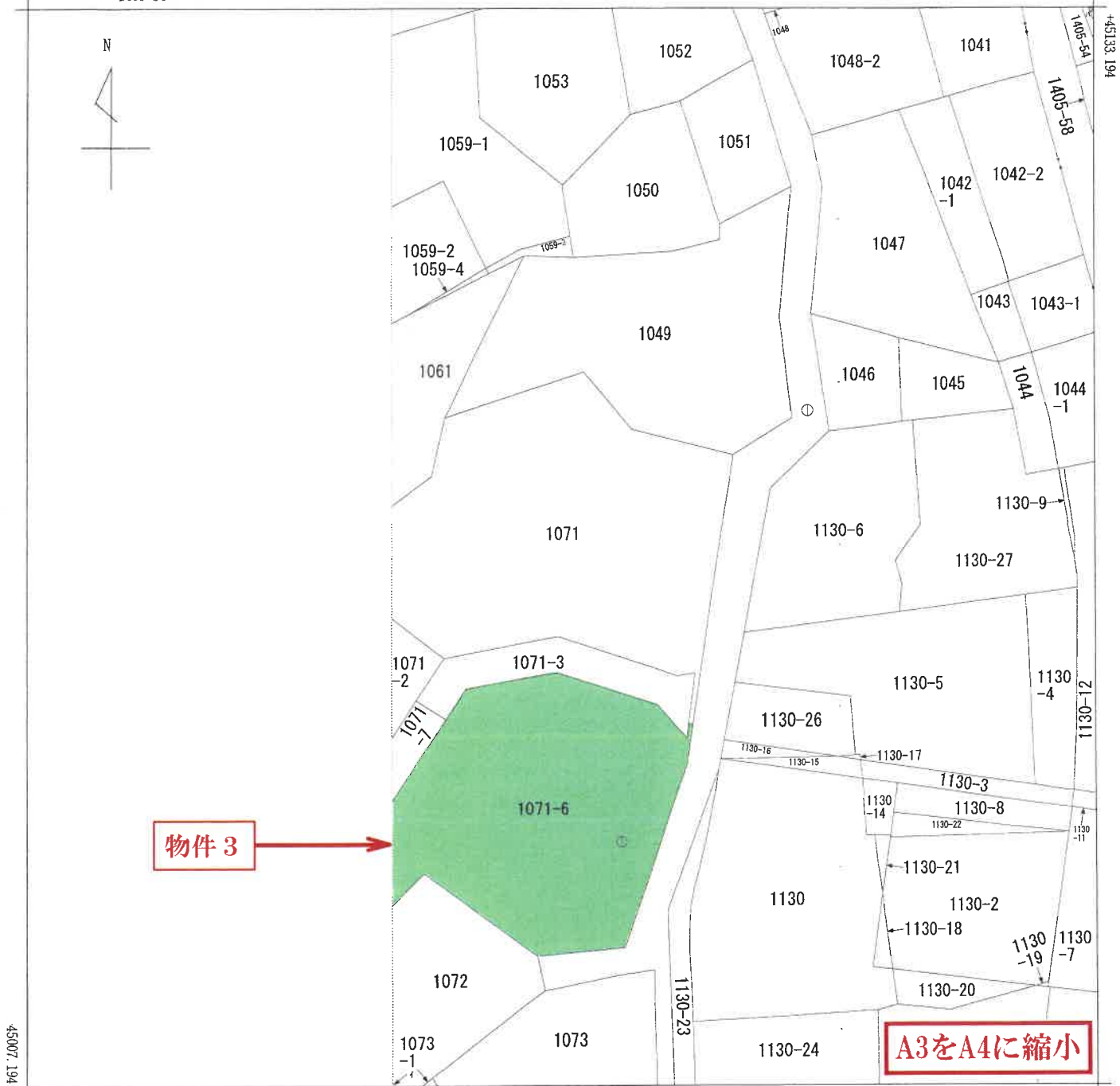
公 図 写

イ 1076-1
ロ 1405-34

ハ 1405-65

(座標値種別：図上測定)

+32898.081



+32773.081 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
石川東恩納

請求部	所在	うるま市石川東恩納青木原				地番	1071番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月21日
那覇地方務局沖縄支局
登記官

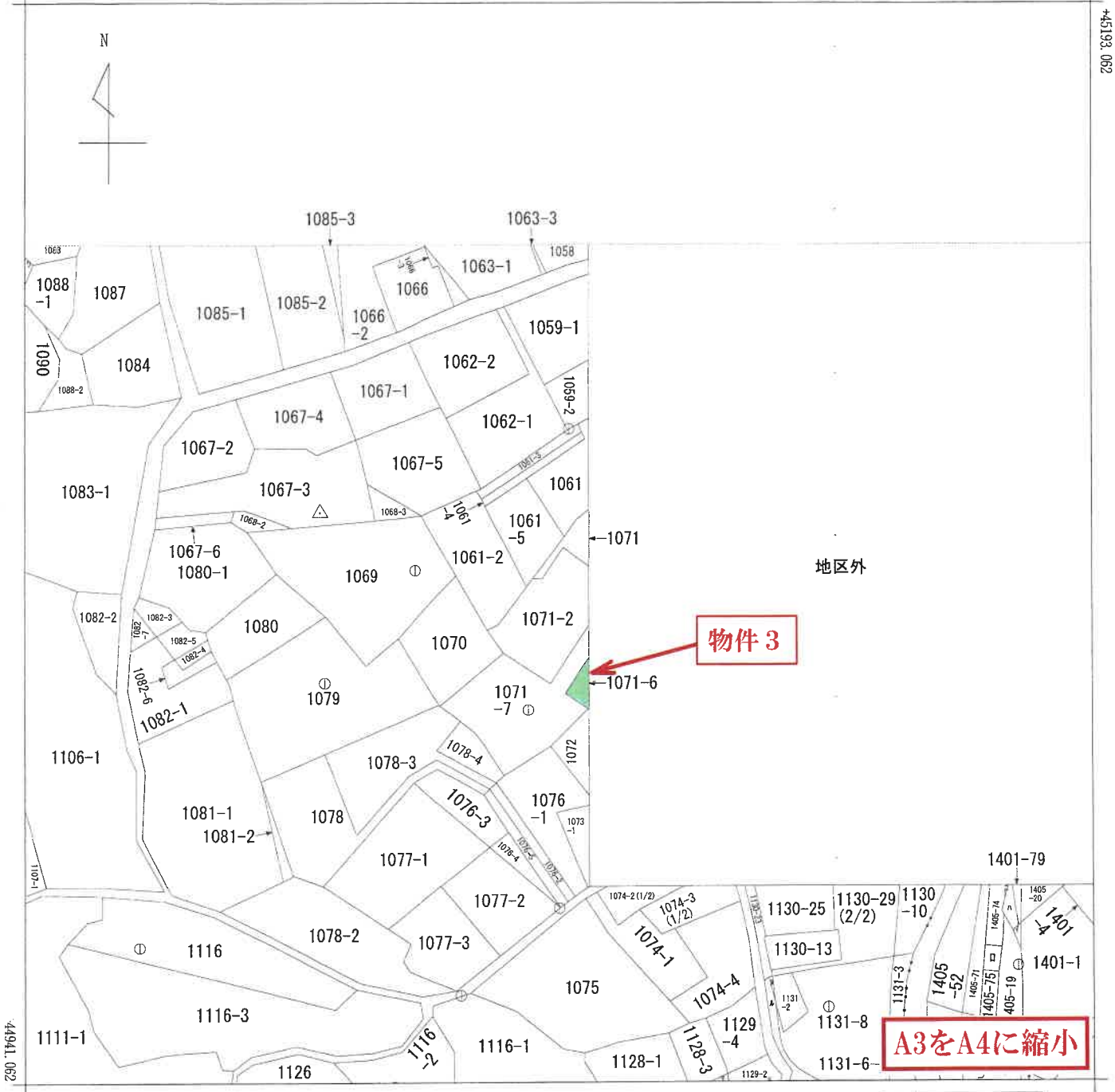
請求番号：7-1
(1/3)

(5枚目)

公 図 写

イ 1401-6 ハニ 1405-77 ホ 1406-156 ト 1406-32 リ 1129-3 ル 1131-9
 0 1405-73 ニ 1405-78 ヘ 1406-274 チ 1406-33 ヌ 1131-7 ッづく

(座標値種別：図上測定) +32934.042



地番区域見出
石川東恩納青木原

請求部	所在	うるま市石川東恩納青木原				地番	1071番			
出力縮尺	1/1000	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

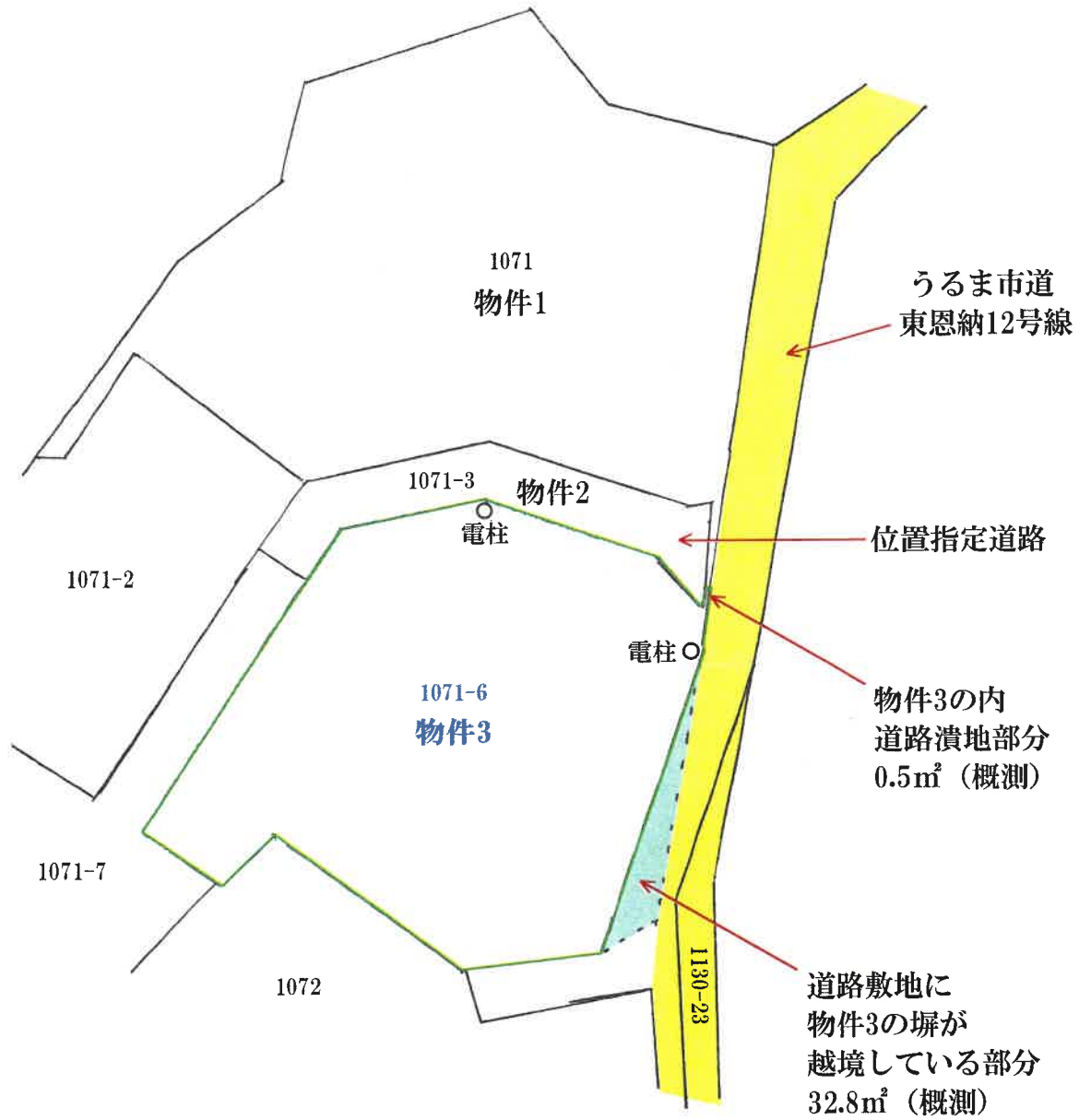
令和7年5月21日
 那覇地方務局沖縄支局
 登記官

請求番号：7-1
 (2/3)

(6 枚目)

土地位置関係図

物件3



※上記道路への越境部分の面積及び電柱の配置は概測の結果であり、測量結果ではない。



1



2

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 41 号
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 10 月 2 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 3)

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

物件	評 価 額
3	金 16,280,000 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

番号	所在等	登記	現況
3	所在地目地積	うるま市石川東恩納青木原 1071番6 畑 873 m ²	下記特記事項 参照
番号	特記事項		
3	<p>画地の南東方においてうるま市管理の里道（市道東恩納12号線の一部）に32.8 m²（概測）越境している。うるま市によると、当該土地の開発にあたっては境界の復旧が必要とのこと。</p> <p>本件土地は、農用地区域外（白地）であるが、農業委員会の回答では買受適格証明が必要となっている。つまり休耕地であり農地法の規制下にある土地である。周辺の状況は宅地に囲まれており、白地であることから宅地転化は比較的容易であると判断し、鑑定評価上の種別は宅地見込地とした。</p> <p>（別添「土地位置関係図」及び「現況調査報告書」参照：以下同様）</p>		
住居表示		未実施	

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（物件3）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「美原入口」停留所の南方約210m（徒歩約3分）	
付近の状況	<p>東恩納（南）交差点の北西方約60mに位置する。 当該地域は、県道背後に形成された戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり周辺には未利用地や畑も散在する。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伊波小学校・・・・・・・・・・約1.6km（道路距離） ・サンエーV21 食品館東恩納店・・・約670m（道路距離） 	
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 農地法 その他	非線引都市計画区域 未指定地域 指定建ぺい率60% 指定容積率200% なし 農用地区域外（白地） 特定用途制限地域（景観保全地区）
画地条件	<p>地積：873㎡ 形状：やや不整形 間口：約25.8m 奥行：約30.0m 地勢：概ね平坦 その他：特になし</p>	
接面道路の状況	<p>東側において幅員約4.0mの市道（アスファルト舗装：歩道無）に約1.5m高く接面する。 （建築基準法第42条第1項第1号道路である。） 北側において幅員約4.0mの位置指定道路（アスファルト舗装：歩道無）に0～1.5m高く接面する。 （建築基準法第42条第1項第5号道路である。）</p>	
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」記載のとおり。	
供給処理施設	<p>上水道 あり 都市ガス なし（プロパンガス） 下水道 あり</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・うるま市教育委員会文化財課への照会によると、周知の埋蔵文化財等について「可能性あり」との回答があった。周辺を含む現場調査においては、文化財に関して端緒等は見られなかった。現在休耕地であり、当該要因の影響は比較的小さいものと判断した。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3

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
3	31,500	0.74	873.00	20,350,000

ア 標準画地価格：公示地「うるま-3」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 104.7 & & 100 & & 100 & & \\ 35,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{113.6} & \doteq & 31,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 時点修正：標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$7.0\% \div 12 \times 8 \text{ ヵ月} \doteq 4.7\%$$

* 標準化補正：方位、+3（方位：南）

* 地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政条件

$$1.03 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.05 \doteq 1.136$$

イ 個別格差：農地法による規制（買受適格証明が必要）0.80、整地が必要であること0.97、形状0.99、角地1.02、開発する際に道路に越境している部分の是正が必要になること0.95を相乗積して0.74と査定した。

※物件3に電柱が存する事については、撤去が可能であり、面積が僅少であるため評価上影響ないと判断した。

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 (1①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
3	20,350,000	1.00	1.00	0.80	16,280,000

イ 占有減価修正：特に必要なし。

ウ 市場性修正：特になし。(買受適格証明が必要な点については個別格差で考慮している。)

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

地価公示価格 うるま-3

所 在：沖縄県うるま市石川東恩納長嶺原 752 番 2

価 格：35,200 円/m²（対前年変動率+7.0%）

位 置：「美原入口」停南西方約 200m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：358 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南 4.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第一種住居地域
(建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図
- 2 公図（写）
- 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

