

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 6年 1月24日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 稲 福 浩

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 6年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 6年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 6年 6月18日 午前10時00分 那覇地方裁判所沖縄支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 6年 9月 3日 午前 9時30分 那覇地方裁判所沖縄支部
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 6年 1月24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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| ☆1 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1630番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 614平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1636番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 125平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1637番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 129平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1638番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 785平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1639番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 65平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| ☆6 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1640番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 180平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1641番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 376平方メートル |
| ☆9 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1650番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年10月26日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 稲 福 浩

1 不動産の表示

【物件番号1～6, 8, 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1～6, 8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6, 8, 9】

占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

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、BIT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 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1 6 3 0 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1 6 3 6 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1 6 3 7 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 8 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1 6 3 9 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 5 平方メートル |



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1640番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 180平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1641番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 376平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1650番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6.8平方メートル |



令和 5年(ヌ)第 22 号
令和 5年 7月26日受理
令和 5年 9月**22**日提出

現況調査報告書

(物件1～6, 8, 9)

那覇地方裁判所沖縄支部
執行官 新田 浩史

(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 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1630番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 614平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1636番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 125平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1637番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 129平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1638番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 785平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 | 番 | 1639番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 65平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 6 | 所 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1640番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 180平方メートル |
| 8 | 所 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1641番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 376平方メートル |
| 9 | 所 在 | うるま市勝連南風原助加屋 |
| | 地 番 | 1650番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 68平方メートル |

その他の事項

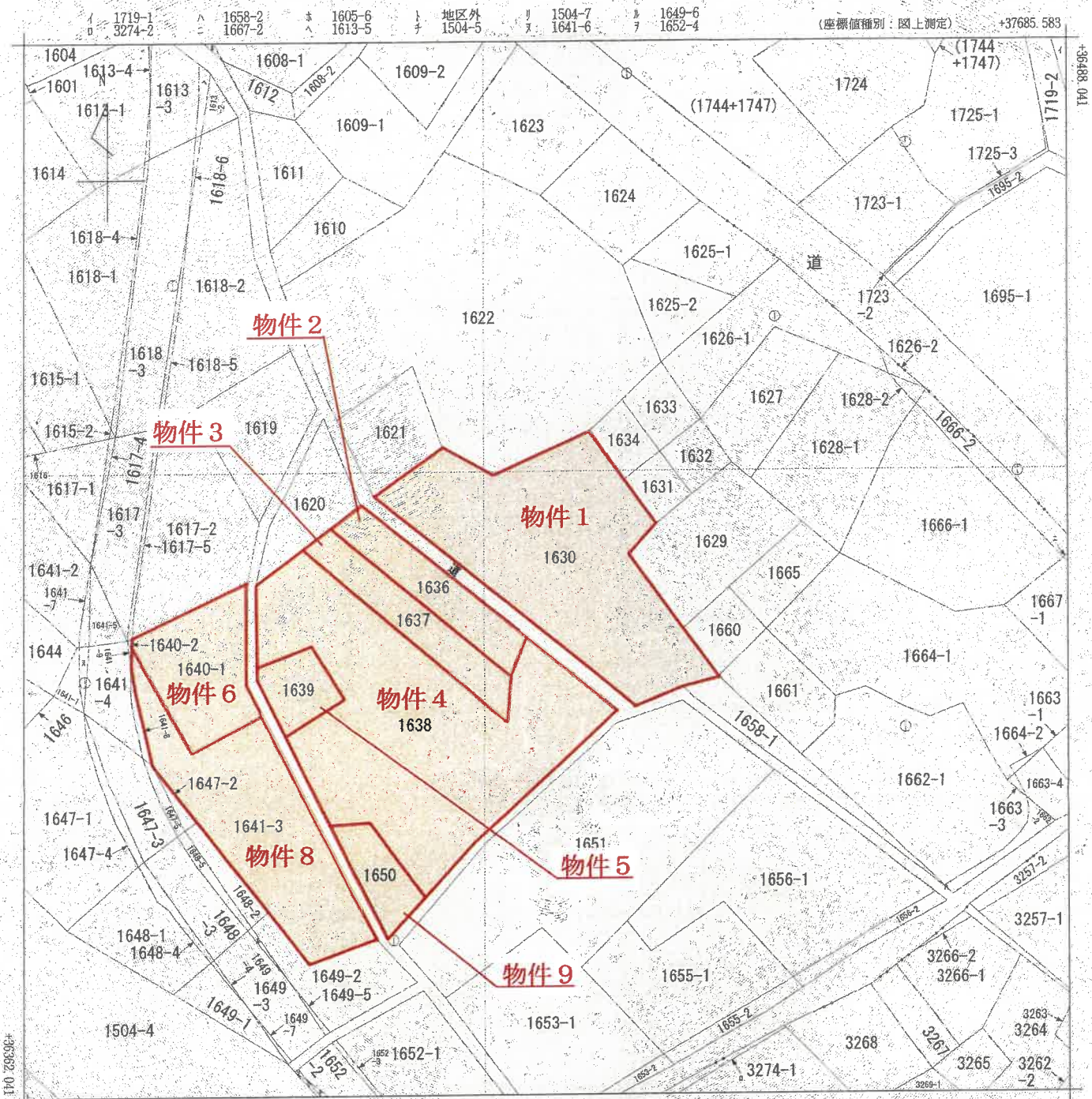
- 本件所有者に照会書を送付（2度）したが、同人からの返答等は一切なかった。よって、当事者の陳述は得られない。

(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
5年 7月26日 8:40-8:50	執行官室	うるま市農業委員会に農地照会書作成・送付 物件特定, 占有調査, 写真撮影
5年 7月28日 9:10-9:20 9:40-9:50	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手 所有者あて照会文書作成・送付
5年 8月22日 9:40-10:40	物件所在地	物件特定, 占有調査, 写真撮影
5年 8月23日 13:00-13:10	執行官室	所有者あて照会文書作成・送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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]



(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
勝連南風原

請求部	所在	うるま市勝連南風原助加屋		地番	1630番				
出力尺縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図に準ずる図面 (国調法 19-5 指定)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項		

A3→A4に縮小

(5枚目)



1



2

(6 枚目)

副本

令和 5 年 (又) 第 22 号
令和 5 年 8 月 22 日現地調査
令和 5 年 9 月 9 日評 価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

(物件 1 ～ 6, 8, 9)

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,160,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 830,000 円
物件2(土地)	金 170,000 円
物件3(土地)	金 170,000 円
物件4(土地)	金 1,060,000 円
物件5(土地)	金 90,000 円
物件6(土地)	金 240,000 円
物件8(土地)	金 510,000 円
物件9(土地)	金 90,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6, 8, 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合計価格である。
- 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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	うるま市勝連南風原助加屋 1630番 畑 614 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所在地 地目 地積	うるま市勝連南風原助加屋 1636番 畑 125 m ²	同上
3	所在地 地目 地積	うるま市勝連南風原助加屋 1637番 畑 129 m ²	同上
4	所在地 地目 地積	うるま市勝連南風原助加屋 1638番 畑 785 m ²	同上
5	所在地 地目 地積	うるま市勝連南風原助加屋 1639番 畑 65 m ²	同上
6	所在地 地目 地積	うるま市勝連南風原助加屋 1640番1 畑 180 m ²	同上

番号	所在等	登記	現況
8	所在地目積	うるま市勝連南風原助加屋 1641番3 畑 376 m ²	同上
9	所在地目積	うるま市勝連南風原助加屋 1650番 畑 68 m ²	同上
番号	特記事項		
1~6, 8,9	<p>・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、登記所備え付けの地図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。</p> <p>・農業委員会の調査結果では、物件1は農用地区域外の「農地」であるとのこと。また、物件2~6, 8, 9は農用地区域内の「農地」であるとのこと。</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1～6, 8, 9）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「浜屋入口」の南東方、道路距離850m(徒歩約11分) (別添位置図参照)	
付近の状況	うるま市の南部、勝連半島の西部、勝連城跡から南西方約300m (直線距離)に位置する。物件1～6, 8, 9の近隣地域は、畑の ほか原野等も混在する海岸付近の地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状 のまま推移するものと予測する。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制内容)	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 未指定 60% 200% なし 特定用途制限地域(勝連城跡周辺保全地区) うるま市景観計画(勝連城跡環境保全ゾーン)
画地条件	地積: 2,342 m ² (合計) 形状: やや不整形 間口: 約12m 奥行: 約62m その他: 特になし	
接面道路の状況	西側 幅員約5m舗装農道	
土地の 利用状況等	雑草等が繁茂する状況となっている。 権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
自然的条件	地勢: 緩傾斜 日照: 普通 土壌の状態: 普通	
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によれば、当該物件に近接して「南風原古島遺跡」があることから開発等を行う際には協議が必要とのこと。 ・当該物件は農地法上の農地であるので、買受人は買受適格証明を要する。 	

第5 評価額算出の過程

物件1～6, 8, 9は農地であり下記のとおり評価額を決定する。

農地標準地価格に基づき当該地域の標準画地価格を査定し、当該物件の個別的要因を勘案し、更に競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

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
1	2,470	0.87	614	1.00	0.90	0.70	830,000
2	2,470	0.87	125	1.00	0.90	0.70	170,000
3	2,470	0.87	129	1.00	0.90	0.70	170,000
4	2,470	0.87	785	1.00	0.90	0.70	1,060,000
5	2,470	0.87	65	1.00	0.90	0.70	90,000
6	2,470	0.87	180	1.00	0.90	0.70	240,000
8	2,470	0.87	376	1.00	0.90	0.70	510,000
9	2,470	0.87	68	1.00	0.90	0.70	90,000
合計							3,160,000

ア 標準画地価格 農地標準地「勝連」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 2,910 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & \doteq & 2,470 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 時点修正 : 標準価格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 : 1.00 (補正なし)

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.01 × 1.02 × 1.15 × 1.00 ≐ 1.18

イ 個別格差 : 形状 間口奥行の関係 その他 個別格差
0.97 × 0.97 × 0.92 ≐ 0.87

※その他 : 一団の土地内に里道が存する点、雑草等が繁茂する状況となっている点を考慮。

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

エ 占有減価修正 : 修正不要と判断した。

オ 市場性修正 : 農地特有の制度上の制約があることから市場性の減退を考慮した。

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

標準地（農地）：勝連

所 在：うるま市勝連南風原東原（地番省略）

価 格：2,910 円/㎡

最寄集落及び距離：南風原集落 約 550m

価 格 時 点：令和2年4月1日

地 積：1465 ㎡

接 面 街 路：幅員約 6m農道

法令上の制限等：非線引都市計画区域 農振農用地区域

地 域 の 概 要：農家住宅に近い一団の畑地地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 現況写真

（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]



[scale: 1/15,000]

農地標準地〔勝連〕



物件1~6, 8, 9

