

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 3月19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 7月30日 午前 9時00分から 令和 6年 8月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 8月13日 午前10時00分 場 所 那覇地方裁判所沖縄支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年11月 5日 午前 9時30分 場 所 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 3月19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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2☆	720,000 576,000		144,000	303	0
備考					



物件目録

☆2 所 在 うるま市字具志川水井原

地 番 1396番

地 目 畑

地 積 527平方メートル

(現況)

地 目 原野

共有者	A	持分24分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分24分の1
共有者	G	持分24分の1
共有者	H	持分24分の1
共有者	I	持分24分の1
共有者	J	持分24分の1
共有者	K	持分80分の1
共有者	L	持分240分の1
共有者	M	持分240分の1
共有者	N	持分240分の1



物件明細書

令和 5年12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2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

本件土地の現況は農地である旨の農業委員会の回答がある。

《 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

2 所 在 うるま市字具志川水井原

地 番 1.396番

地 目 畑

地 積 527平方メートル

(現況)

地 目 原野

共有者 A 持分24分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分24分の1
共有者 G 持分24分の1
共有者 H 持分24分の1
共有者 I 持分24分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分80分の1
共有者 L 持分240分の1
共有者 M 持分240分の1
共有者 N 持分240分の1



令和 5年(ケ)第 29号
令和 5年 9月12日受理
令和 年 月 日提出
5.10.31

現況調査報告書

(物件2)

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 名城 嗣 英

(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

2 所 在 うるま市字具志川水井原
地 番 1396番
地 目 畑
地 積 527平方メートル

共有者 A 持分24分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分24分の1
共有者 G 持分24分の1
共有者 H 持分24分の1
共有者 I 持分24分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分80分の1
共有者 L 持分240分の1
共有者 M 持分240分の1
共有者 N 持分240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2												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 原野(物件2) <input type="checkbox"/>												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が原野の状態では占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項	1 うるま市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する調査結果」によると、物件2は、農地で買受適格証明書が必要とのことである。 2 物件2は、雑木や雑草等が生い茂った立入り困難な原野の中にあるため、遠景として確認した。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0"><tr><td style="text-align: center;">[</td><td style="text-align: center;">地方裁判所</td><td style="text-align: center;">支部</td><td style="text-align: center;">平成</td><td style="text-align: center;">年()第</td><td style="text-align: center;">号</td></tr><tr><td style="text-align: center;">]</td><td style="text-align: center;">保管開始日</td><td style="text-align: center;">平成</td><td style="text-align: center;">年</td><td style="text-align: center;">月</td><td style="text-align: center;">日</td></tr></table>	[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日
[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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

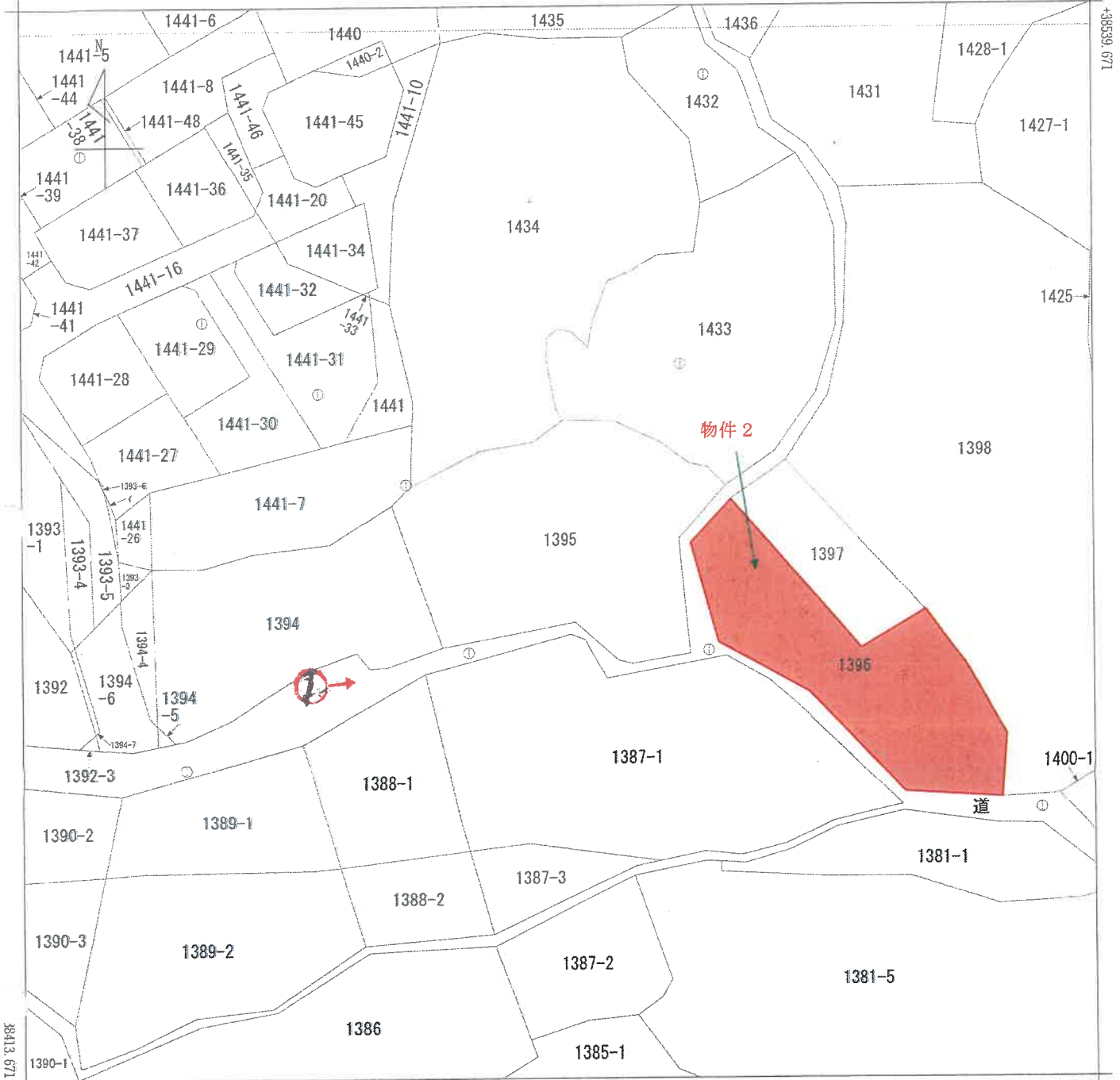
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (共有者)	物件2は原野のままです。誰も利用していません。

(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
令和5年9月14日 13:00-13:10 14:00-14:10	① 那覇地方法務局 ② 本庁	① 登記事項証明書入手 ② 農地照会書作成・送付(9月28日回答書入手)
令和5年9月21日 ① 11:35-11:40 ② 13:25-13:30	① 物件所在地 ② 共有者C宅	① 現場確認, 占有調査, 写真撮影 ② 共有者Cから聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 2

道

地番区域見出
 字具志川

写真撮影方向

請求部	所在	うるま市字具志川水井原			地番	1395番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)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		

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。

A3版からA4版へ縮小

令和5年8月7日
 那覇地方務局沖縄支局

請求番号：49-1
 (1/1)

(5枚目)

物件2付近



1

(**6** 枚目)

副本

令和 5年 (ケ) 第 29 号

令和 5年 9月28日 現地調査

令和 5年10月27日 評 価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

(物件 2)

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 2	金 720,000 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	うるま市字具志川水井原 1396 番 畑 527 m ² 240 分の 240	「特記事項」欄 参照。
特 記 事 項			
2	① 土地数量は的確に把握できないが、「公図写し」と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価する。 ② 地目 原野 ③うるま市農業委員会によると当該土地は農地であり買受時に買受適格証明書を要するとのこと。		

本頁以下余白

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況（物件2）

位置・交通	最寄バス停「川田入口」の東方、約300m。（徒歩約3分） （後添位置図参照）	
付近の状況	サンエー与勝シティの北東方約250m（直線距離）に位置し、付近は住宅地背後の急傾斜地に雑木草の繁茂した原野等の多い地域である。尚、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 未指定地域 60% 200% なし 農振地域内農用地 ※要買受適格証明書 地域森林計画対象民有林、集落環境保全地区
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口（東西） 奥行（南北） 接道関係 その他	527㎡ 不整形 約7～16m 約25m 無道路地。 東側及び南東側向け下り急傾斜地。
接面道路の状況	物件2土地は西側幅員約4m舗装既存道路（建築基準法第42条1項3号道路）より東方約40mに位置し、公図上北西側幅員約1～2.5m、南西及び南側幅員約1.5～3m里道（建築基準法上の道路ではない）接面。	
土地の利用状況等	物件2土地は、原野（雑木草が繁茂）の状態にある。 その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。 ・本件土地は農地法の規制を受ける土地（要買受適格証明書）である。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（土地）

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
2	2,840	0.86	527	1,287,000

ア 標準画地価格（類似地域の取引事例からの比準）

$$\begin{array}{cccccc} \text{取引価格} & \text{事情補正} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 3,042 \text{ 円/㎡} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100.0}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{107} & = 2,840 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*事情補正 : なし 1.00

*時点修正 : 取引事例の取引時点から評価日までの推定変動率である。

*標準化補正 : なし 1.00

*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 × 1.02 × 1.05 × 1.00 = 1.07

イ 個別格差 : 形状 地勢 個別格差

$$0.95 \times 0.90 = 0.86$$

※その他 : 要買受適格証明書

ウ 数 量 : 登記簿記載の地積。

2. 評価額の決定

上記価格に前記「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を行って評価額を下記のとおり決定した。

物件	土地価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
2	1,287,000	(1-0.2)	0.7	720,000

イ 市場性修正率：当該土地は買受時に農地法に係る買受適格証明書が必要であり市場性が劣る。よって-20%の市場性修正を行った。

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

○ 取引事例

所 在：うるま市字具志川松原地内

価 格 時 点：令和4年7月

価 格：3,042円/m²

地 積：424m²

地 域 の 概 要：県道背後の原野等の多く見られる地域

接 面 街 路：無道路地。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 1低専 建蔽率50%、容積率100%

第7 附属資料

1 所在位置図

2 公図写

3 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



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より