

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年11月13日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 宮 城 隆

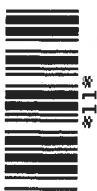
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 4月22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 7年 7月 8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11月13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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2☆	1,570,000 1,256,000		314,000	653	0
備考					



物 件 目 録

☆2 所 在 沖繩市古謝三丁目
地 番 629番1
地 目 畑
地 積 864平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 4日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 宮 城 隆

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

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

2 所 在 沖縄市古謝三丁目
地 番 629番1
地 目 畑
地 積 864平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 5年(又)第 33 号
令和 5年12月25日受理
令和 6年 2月16日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2	所	在	沖縄市古謝三丁目
	地	番	629番1
	地	目	畑
	地	積	864平方メートル

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 checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 2) <input type="checkbox"/> 原野 (物件) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記「墓」を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑種地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が耕作して占有している (物件)。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2の公簿上の地目は畑であるが、現況は、雑草や灌木等が繁茂した原野となっている。その土地にはコンテナ等が放置されている状況にある。 沖縄市農業委員会からの回答によると、本物件は農振地域内の農用地区域内に存在する農地であり、買受けを希望する者は、買受適格証明書の提出が必要である。 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路：道路に接面する。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年()第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">]</td> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">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 checked="" type="checkbox"/> 土地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

その他の事項

- 本件所有会社から本件土地は誰にも貸していない旨の回答があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月25日 8:40-8:50	執行官室	沖縄市農業委員会に農地照会書作成・送付
6年1月4日 9:10-9:20	那覇地方法務局	謄本等入手
6年1月5日	執行官室	所有会社あて照会文書作成・送付
6年1月11日 12:00-13:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年1月23日 9:30-10:50	物件所在地	物件特定, 占有調査, 写真撮影
6年1月24日 13:00-13:10	執行官室	占有者(物件5)あて照会文書作成・送付
6年2月6日 11:00-11:30	沖縄市役所	物件5上にある建物所有者の調査
<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> <p><input type="checkbox"/></p>		

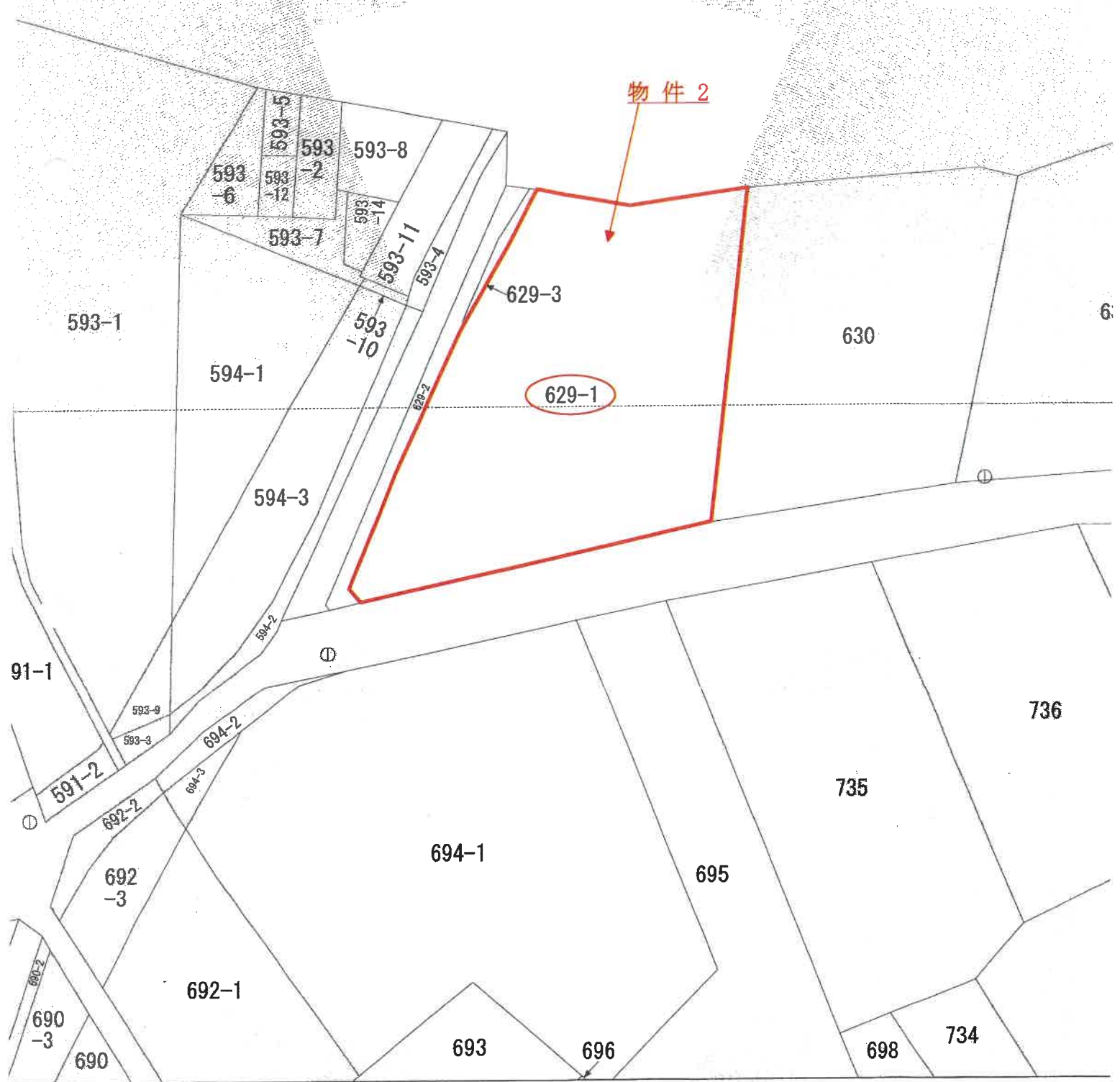
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公图写



地区外

S = 1/500



土地位置関係図



S = 1/500

地区外

物件 2

幅員約10.3m市道

629-1

動産 (コンテナ)

幅員約3m市道



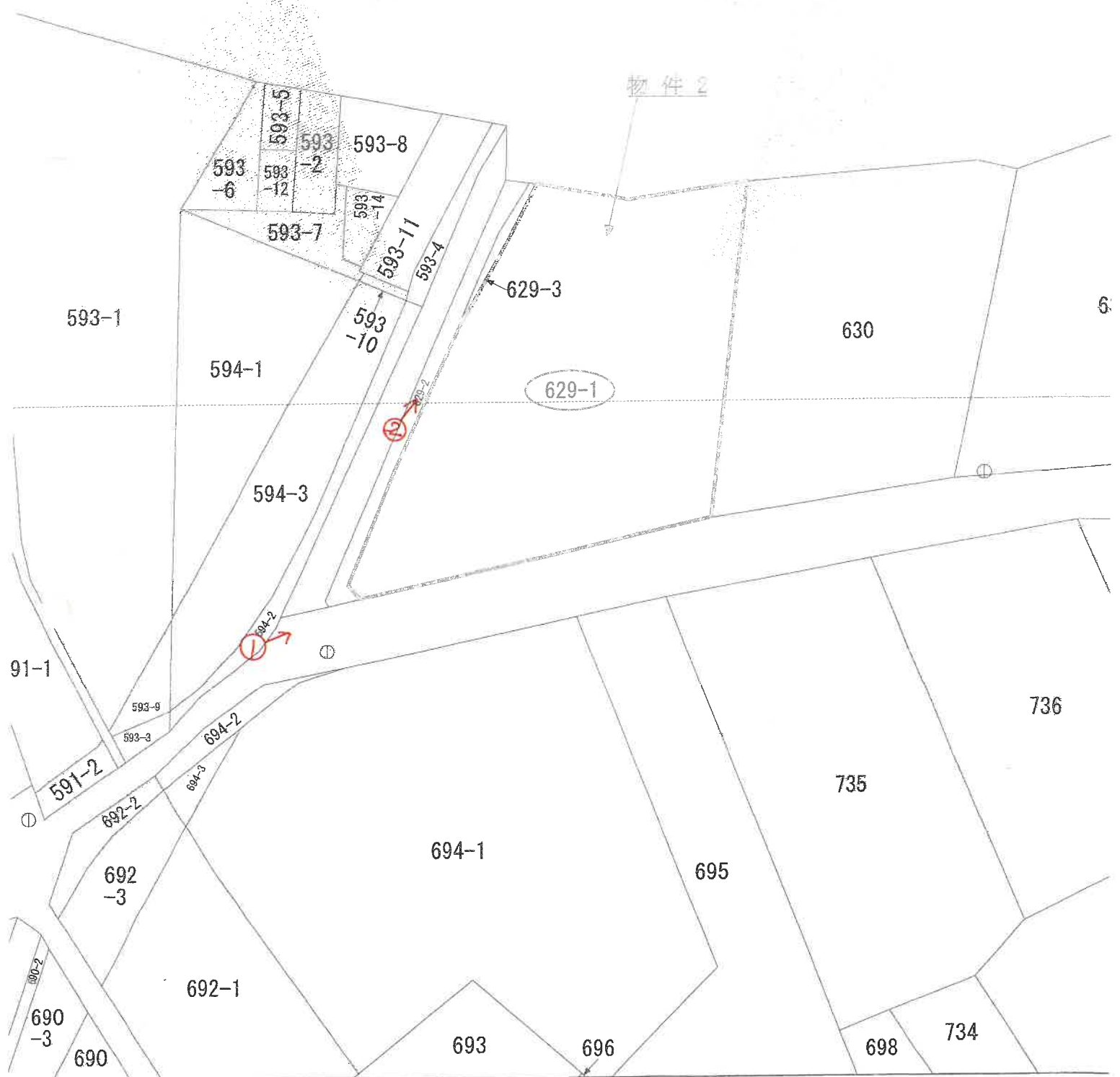
写 真 公 图

No. → 写真撮影方向



地区外

S = 1/500



(7 枚目)



1



2



令和5年(又)第33号
令和6年1月23日 現地調査
令和6年3月11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
喜久里 操

第1 評価額

物件番号	評価額
2	金 1,570,000 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。

本頁以下余白

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
2	所在 地番 地目 地積	沖縄市古謝3丁目 629番1 畑 864㎡	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
2	<p>・地積については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局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数量を採用して評価した。</p> <p>・公簿上の記載と次の点が異なる。 現況地目：雑種地</p> <p>・沖縄市農業委員会からの回答によると、本物件は農振地域内の農用地区域内に存する農地であり、買受けを希望する者は買受適格証明書の提出が必要である。</p> <p>・本土地上にコンテナ等が存する。</p>		
住居表示	未実施		

本頁以下余白

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通 (道路距離)	「古謝」バス停の北東方約590m	
付近の状況	沖縄市の東部に位置し、近隣地域は広幅員の市道沿い及びその背後に農地や原野等が見られる地域である。 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)	都市計画法の区分 その他の規制 用途	非線引都市計画区域 用途未指定地域 農業振興地域内 農用地
自然的条件	・日照・気温 ・風の強弱 ・傾斜の緩急	普通 普通 緩傾斜地
道路及びその他 交通条件	・接道 ・土地改良事業 ・最寄集落	10.3m市道、3m市道 なし 古謝集落の中心（古謝公民館）まで410m
農地の状態	規模 地勢 形状 日照 水捌け 土壌の状態	864㎡ 南向けに下り傾斜をなしている。 ほぼ台形 普通 普通 普通
土地の利用状況等	土地所有者が雑種地の状態で占有している。	
供給処理施設	・散水施設：なし ・排水施設：なし	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 現地調査、当事者からの聴取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は認められなかった。・ 埋蔵文化財について調査したところ、埋蔵文化財等の存在をうかがわせる事実はなかった。・ 「沖縄県地図情報システム」で確認すると、本土地の周辺は地すべり危険箇所指定されている。・ 沖縄市農業委員会からの回答によると、本土地は農振地域内の農用地区域内に存する農地であり、買受希望者の買受適格証明書の提出が必要である。・ 現況は雑草や灌木等が繁茂した原野となっており、土地にはコンテナ等が放置されている状態である。
---------	--

本頁以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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=エ
2	3,200	0.90	864	2,490,000

ア 標準画地価格（農地標準価格からの比準）

農地標準地（沖縄）

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 3,040\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/95 & = & 3,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和2年4月1日～評価時点までの地価変動率：±0%

◇標準化補正：補正の必要なし

◇地域格差：以下のとおり査定した。

交通接近条件：0.94（集落との接近性－4、農道の状態－2）

自然的条件：1.01（地勢＋1）

宅地化条件：1.00

行政的条件：1.00

（総乗積）：0.95

イ 個別格差：0.90（休耕地の状態であり、土壌の状態が劣る－10）

ウ 地 積：登記数量による。

本頁以下余白

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に市場性修正及び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	基礎となる価格(円) (1エ) 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
2	2,490,000	1.00	0.90	0.70	1,570,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：買受適格証明書が必要となることを考慮して10%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

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。

本頁以下余白

第6 参考価格資料

農地標準価格 農地標準地（沖縄）
所 在：沖縄市字池原赤小堀原地内
価 格：3,040円/m²
位 置：池原集落約1,100m
価 格 時 点：令和2年4月1日
地 積：2,033m²
道 路：7m農道
法令上の規制：農振農用地区域内

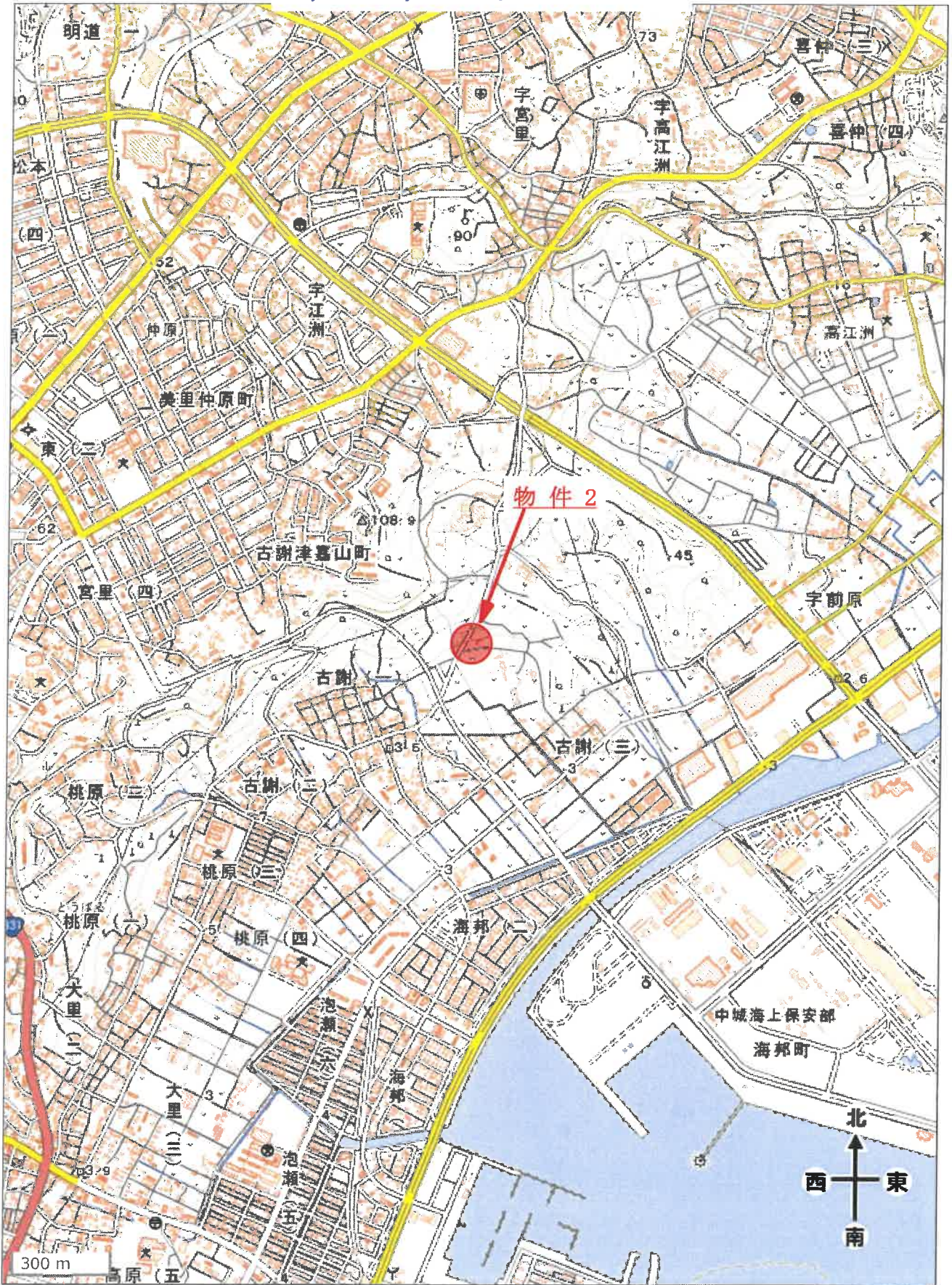
第7 附属資料

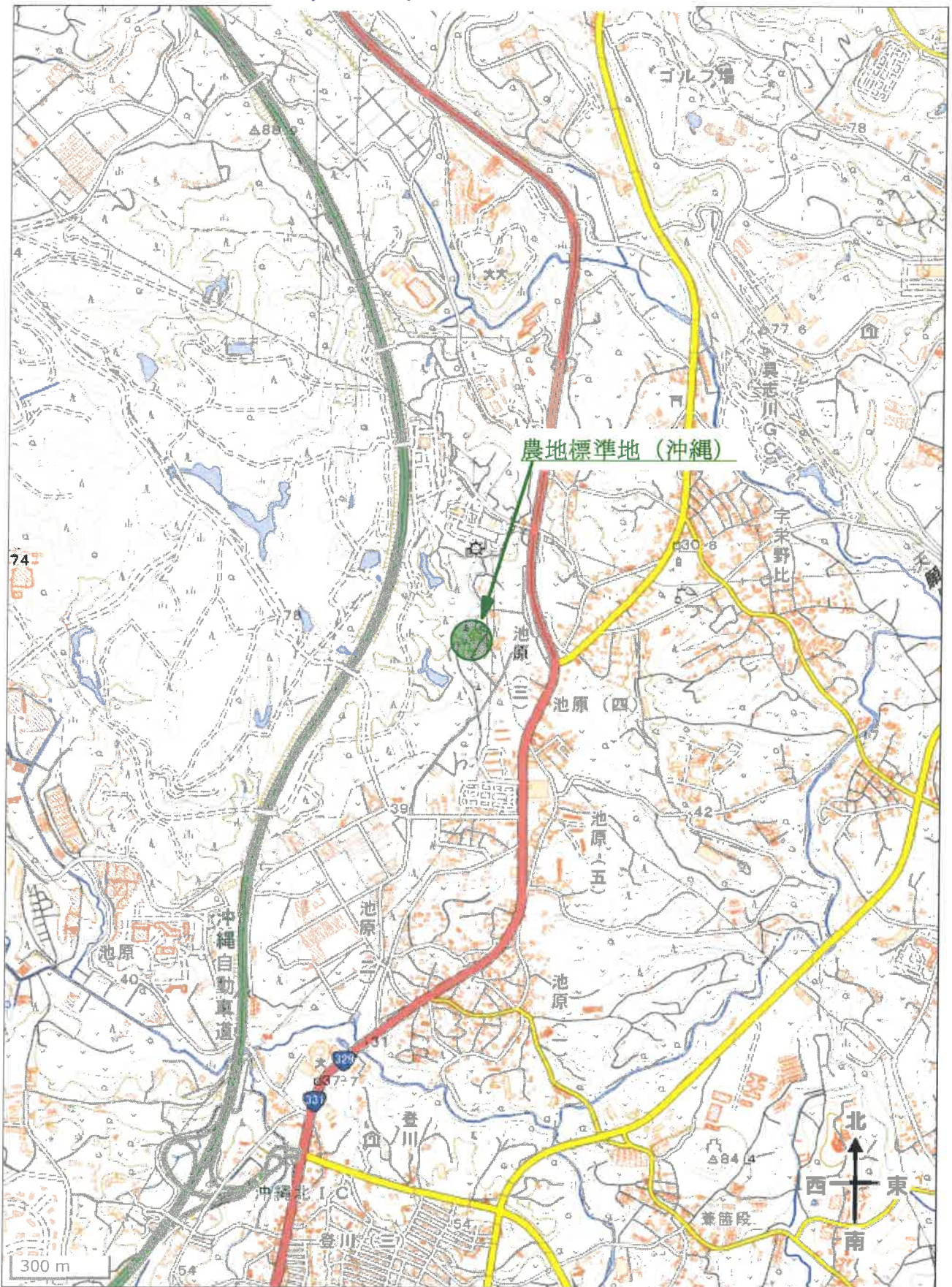
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図
- 4 現況写真

（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

位置図 No.1





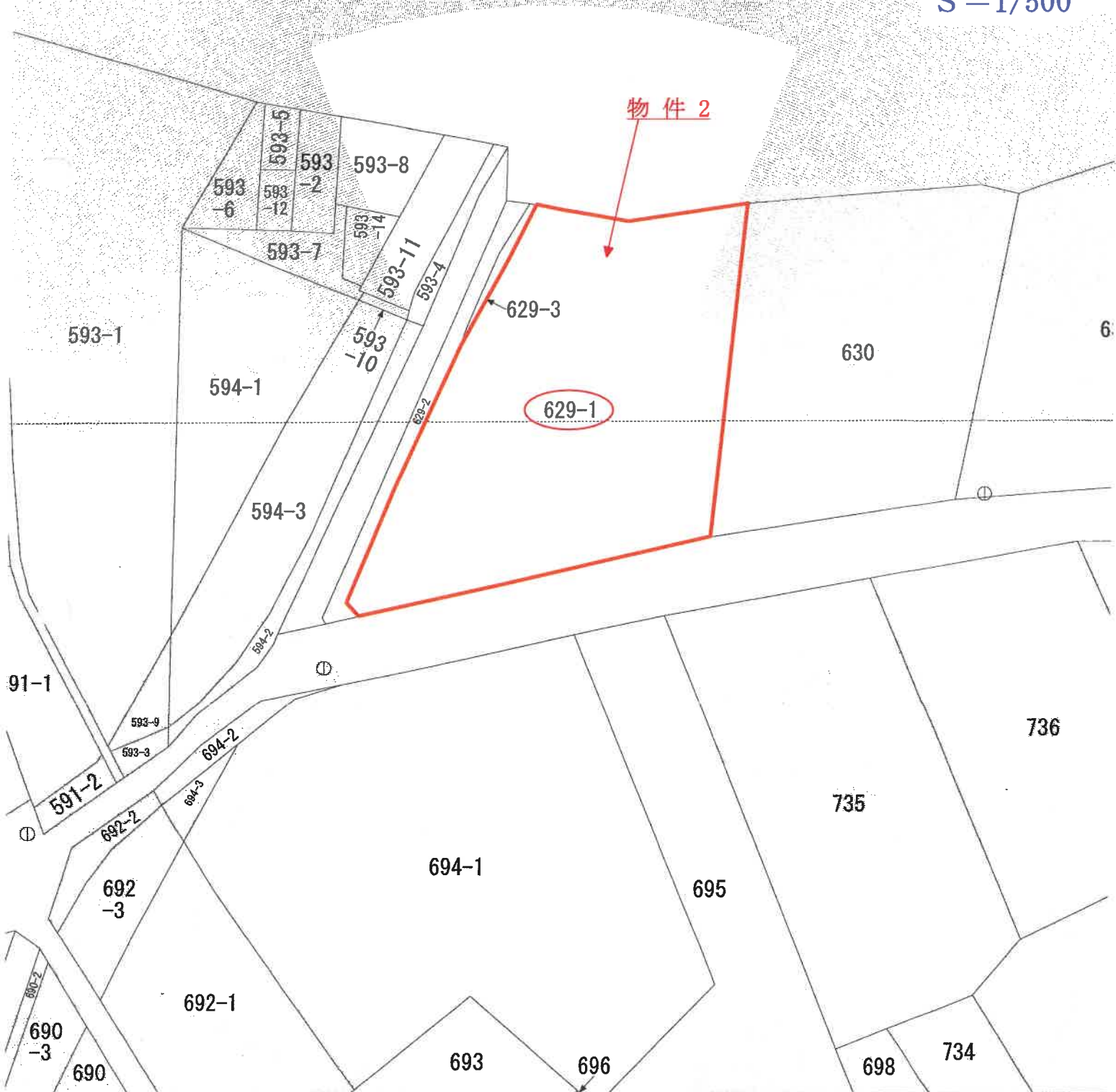
公 図 写



S = 1/500

地区外

物件 2



土地位置関係図



S = 1/500

地区外

物件 2



現 況 写 真
物件2



南西方より

物件2



北西方より