

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた 不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 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。

※ (入札書等の請求及び入札方法に関する問合せ先)

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

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 4日 午前 9時00分から 令和 6年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月18日 午前10時00分 場 所 那覇地方裁判所名護支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 8月 8日 午前 9時30分 場 所 那覇地方裁判所名護支部
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 4月18日から当庁競売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)
3☆	1,300,000 1,040,000		260,000	1,900	0
備考					



物 件 目 録

☆3 所 在 国頭郡大宜味村字根路銘棚原山
地 番 2268番80
地 目 畑
地 積 3481平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月15日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉 数 達 也

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。



物 件 目 録

3 所 在 国頭郡大宜味村字根路銘棚原山
地 番 2268番80
地 目 畑
地 積 3481平方メートル



令和 5年(ケ)第 10号
令和 5年 9月 14日受理
令和 年 月 日提出
5.10.19

現況調査報告書

(物件3)

那覇地方裁判所名護支部

執行官 具 志 恒 則

(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 | 国頭郡大宜味村字根路銘棚原山 |
| | 地 番 | 2 2 6 8 番 6 8 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 4 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 国頭郡大宜味村字根路銘棚原山 |
| | 地 番 | 2 2 6 8 番 7 9 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 5 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 国頭郡大宜味村字根路銘棚原山 |
| | 地 番 | 2 2 6 8 番 8 0 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 4 8 1 平方メートル |

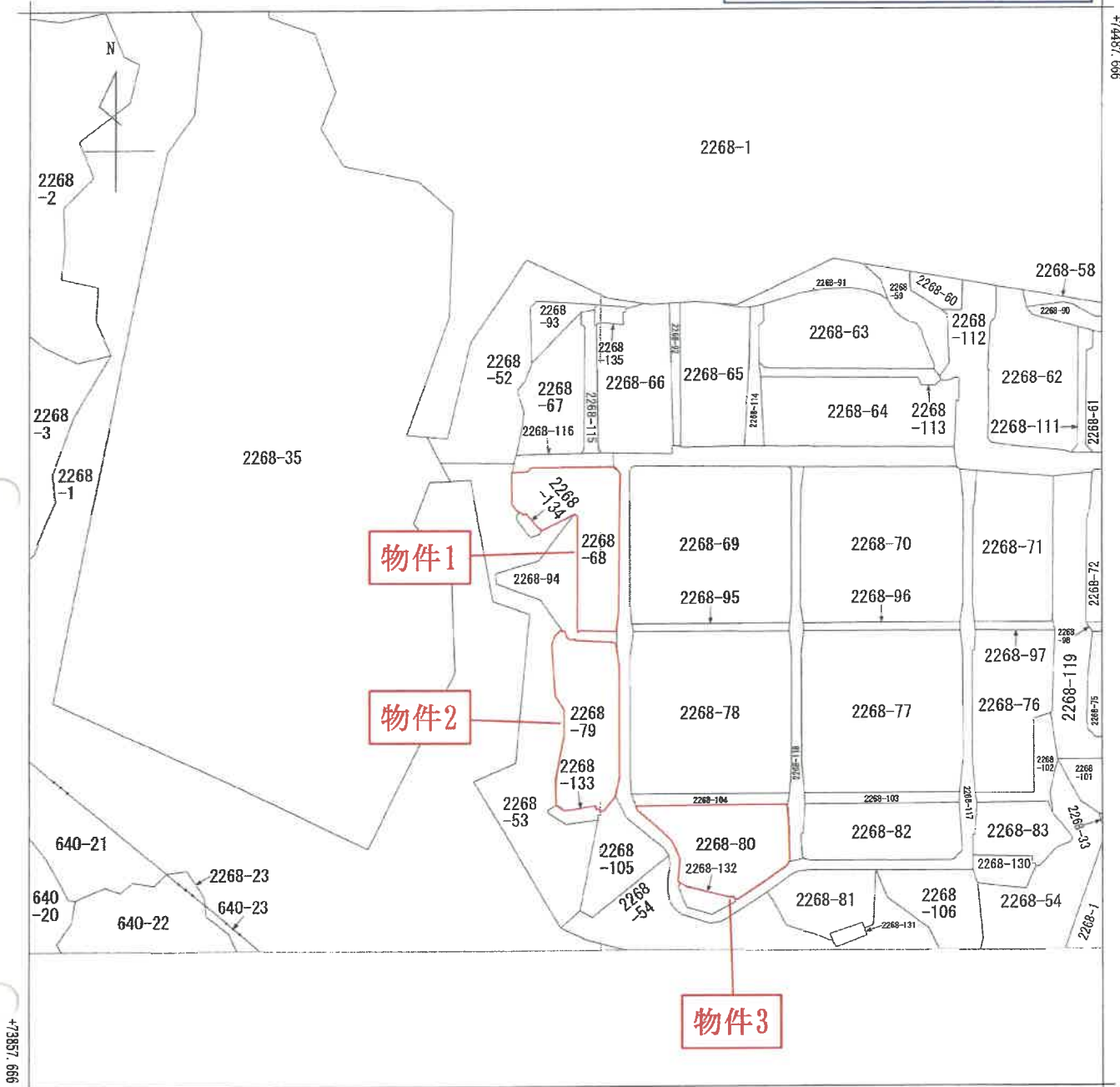
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件土地は、元々畑ですが約20年近く放置しており誰にも貸していません。 2 本件土地は、あまり水はけのよい土地ではありません。 3 本件土地のある周辺では、近々灌漑施設が設置される予定があり私も申し込みはしましたが断ろうと考えています。
■ 大宜味村産業振興課	1 本件土地は土地改良区に該当する土地です。土地改良区はすでに解散しておりますので賦課金の清算等はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月14日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行官室	大宜味村農業委員会に対し農地照会書送付 (5.9.22回答書受領) (物件1, 2を含む)
5年9月20日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
5年9月29日 14:10-15:00	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (物件1, 2を含む)
5年9月29日 16:00-16:15	債務者兼所有者宅 (国頭郡大宜味村)	債務者兼所有者と面談のうえ占有調査 (物件1, 2を含む)
5年10月4日 16:00-16:10	那覇地方裁判所執行官室	大宜味村産業振興課職員から聴取 (電話) (物件1, 2を含む)
年 月 日 : - :		
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

対象不動産の公図写し



+64482.564 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
 字根路銘
 字押川

A3→A4に縮小

請求部分	所在 国頭郡大宜味村字根路銘棚原山					地番	2268番68			
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙二	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	昭和42年4月			備付年月日(原図)	昭和47年5月15日			補記事項		

物件3

西側から撮影



1

同上

南東側から撮影



2

副本

令和5年(ケ)第10号
令和5年9月29日 現地調査
令和5年10月24日 評価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

【物件3】

評価人 不動産鑑定士

仲本 兼徹 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3	金 1,300,000 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。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
3	所在地目地積	国頭郡大宜味村字根路銘柵原山 2268番80 畑 3,481㎡	「特記事項」 記載のとおり
番号	特記事項		
3	・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、公図・航空写真等があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。尚、正確には別途実測が必要である。		

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 (物件3)

位置・交通 (通作の利便性等)	主要目標物 最寄集落 集荷場	石川展望台の南方1km(直線距離) 大保多目的集会施設まで南西方約2.8km(直線距離) JAおきなわ大宜味支店集出荷場まで北西方約5km(直線距離)
付近の状況	本件は土地改良区(大工又地区)内で畑等が多く見られる地域となっている。	
主な公法上の規制等	都市計画法 農業振興法等 その他農地地域	都市計画区域外 農業振興地域の農用区域内、農地法上の農地 現況地目：畑(休耕地) 1種農地
画地条件 (耕運の難易等)	地 形 地 勢 そ の 他	不整形 ほぼ平坦 —
道路(農道)の状態	農 業 用 道 路	南西側で幅員約6m舗装道路 東及び南東側で約6~6.5m舗装道路 尚、南西側及び南東側の道路は雑木及び雑草等が繁茂して通行できない。
土地の利用状況等	現況は雑木及び雑草等が繁茂した畑(休耕地)となっている。詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
その他農地の状況 (農地収益力等)	肥沃度・通気性 乾・湿の状態 日照・降水等 灌排水施設	普通 普通 普通 大宜味村産業振興課によると現在はないが灌漑排水施設事業の予定があるとのこと。尚、詳細については、担当課に確認のこと。
特記事項	・農地法上の農地となっており買受適格証明が必要である。	

第5 評価額算出の過程

< 物件3土地価格 >

○物件3 (土地)

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	占有減価 修正 ウ	地 積 (m ²) エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
3	714	0.83	1.00	3,481	0.90	0.70	1,300,000

ア 標準画地価格：標準地番号(大宜見)及び取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 750 \text{円} & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 714 \text{円/m}^2 \end{array}$$

*時点修正：標準地価格等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：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地域格差} & : & \text{交通・接近条件} & \text{自然的条件} & \text{行政的条件} & \text{その他} & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{形状等} & \text{二方路} & \text{土壌等(休耕地)} & \text{個別格差} \\ & & 0.97 & \times & 1.01 & \times & 0.85 & = & 0.83 \end{array}$$

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 地 積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：農地法上の農地となっており、買受適格証明が必要であるなど買受人が限定されることの修正率。

カ 競売市場修正：前記「第2評価条件」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

○標準地番号【大宜見】

所 在	大宜味村字喜如嘉地内
地 目	畑
地 積	1,017 m ²
標準地価格	750 円/m ²
周辺土地の利用状況	土地改良後の一団の農地地域
農道の状況	幅員約 6m農道
最寄集落及び距離	喜如嘉集落 約 100m
法令上の制限等	農振農用地区域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 現況写真

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況報告書を参照）

