

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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 7年 6月10日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 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 7年 7月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月16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 7年 8月 6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 7年 6月10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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2	1,690,000 1,352,000		338,000	0	0
備考					



物 件 目 録

2 所 在 うるま市字具志川加天良原

地 番 2585番1

地 目 墓地

地 積 556平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 5年 5月24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

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

2 所 在 うるま市字具志川加天良原

地 番 2585番1

地 目 墓地

地 積 556平方メートル

(現況)

地 目 原野



令和 4 年(ケ)第 25 号
令和 4 年 11 月 30 日受理
令和 年 月 日提出
5. 1. 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 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 うるま市字具志川加天良原
 地 番 2572番
 地 目 原野
 地 積 605平方メートル

2 所 在 うるま市字具志川加天良原
 地 番 2585番1
 地 目 墓地
 地 積 556平方メートル

3 所 在 うるま市字具志川長佐久原
 地 番 2433番
 地 目 雑種地
 地 積 828平方メートル



(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)					付近
土地	物件2					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件2 ） ☐					
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が雑木、雑草の繁茂する原野の状態では占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	☒無道路地：地図上、南西側で里道に接面するが現況は接面道路はない（評価人調査）。 ☒本件物件は、その周辺を含め、雑木や雑草等が繁茂する原野状態のため現地に入り込むことができないので、14条地図、航空写真、等高線付併合図、住宅地図等を現地に照合して、所在の特定できる建物や工作物等から方向、距離等を概測して所在地を遠景から特定した。また、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としないが、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見当たらない。 ☒評価人がうるま市環境課の職員から聴取したところ、本件物件は個人墓禁止区域外にあり、今後、墓地として利用するためにはうるま市墓地等の経営許可等に関する条例第4条の市長許可を要することのこと。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある〔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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					

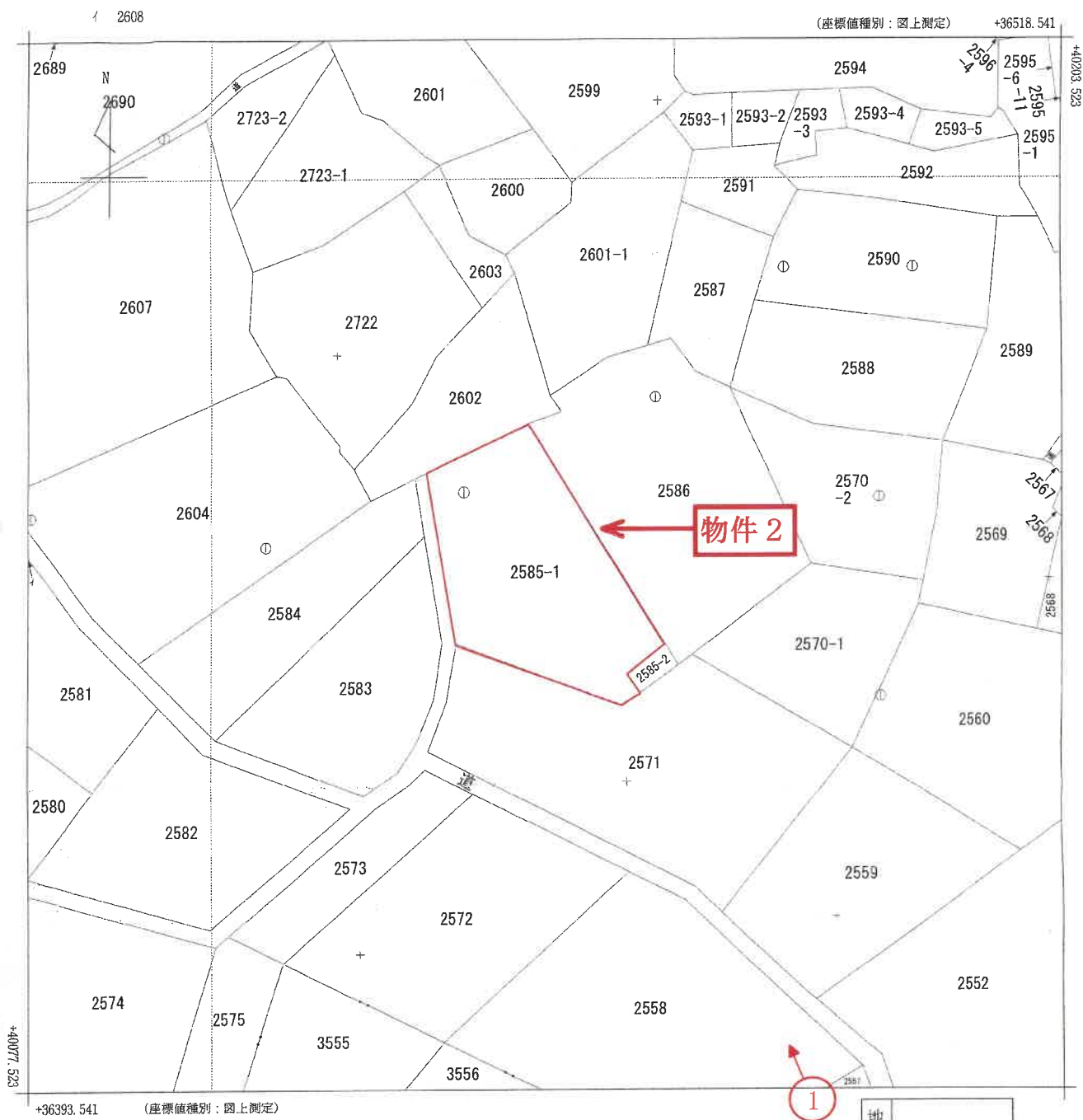
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者)	1 本件土地に、以前墳墓がありましたが撤去しました。 2 本件土地は、誰にも貸していません。

(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
4年12月16日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
4年12月19日 14:45-15:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影 (物件1を含む)
4年12月21日 13:50-14:10	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (物件1を含む)
5年1月5日 8:30-8:40	那覇地方裁判所執行 官室	債務者兼所有者代表者から聴取(電話) (物件1, 3を含む)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
字具志川

請 求 部 分	所 在					うるま市字具志川加天良原		地 番		2585番1							
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		甲三		座標系番号又は記号		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 項 事				

写真撮影方向

A3をA4に縮小

公図(写)

物件2付近(遠景)



1

副本

令和4年（ケ）第25号

令和4年12月21日現地調査

令和5年2月2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

山内 博人

第1．評価額

物件番号	評 価 額
物件 2	金 4,940,000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

1. 目的物件(土地)

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市字具志川加天良原 2 5 8 5 番 1 墓地 5 5 6 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
物件 番号	特 記 事 項		
2	・数量については、周辺が雑草・雑木が繁茂した状態で、現地を的確に判別しがたい状況だが、法務局備え付けの地図及び航空写真等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た。 ・現況調査報告書において、物件2土地上の墳墓は撤去されているとのことであるが、現地調査では墳墓の有無等を確認できていない。物件2土地は、個人墓禁止区域外にあり、うるま市環境課担当者の話では、許可を受けた墓地ではないことから、買受人が既存墳墓等があれば、これを活用し墓地として再利用する場合、申請は受付ないとのことであった。このため墓地として利用するためには、物件2内に新たに墳墓建設等が考えられ、うるま市墓地等の経営許可等に関する条例第4条の市長許可を要する。 ・物件2土地の遠景目視では、山林・原野等で地表面を確認できなかった。 南側の地番「3 5 4 2 番 1」は、サッサクリーン株式会社の産業廃棄物処理運搬・積替保管施設跡地で、物件2土地を含め同施設の事業場として過去利用されていた可能性もあり、その関連設備や残地物等の存在は否定できないが、本件においてはこれ以上の調査は困難であるため、当該要因は考慮外とした。		

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2)

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「具志川」の北西方約1,090m(徒歩約14分)	
付近の状況	うるま市具志川野球場北側、金武湾に向かう下り傾斜の多い段丘陵西面に位置する都市近郊林地地域。標高約40m程度の丘陵中腹で原野等の多い中に墓地、産業廃棄物処理場跡地等が混在する。周辺の道路整備はやや未成熟で、住宅背後地等の林地地域への宅地化・市街化の進展の程度は概して低い。新型コロナ禍の下、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 用途地域の指定なし 60% 200% — 農振区域内の農用地区域外 地域森林計画対象民有林 特定用途制限地域(集落環境保全地区) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条(産業廃棄物処理業)に基づく産業廃棄物の事業場ではない 鉱業法第5条に基づく鉱業権はない
画地条件	地積: 556㎡ 形状: 不整形 間口: 約21m 奥行: 約13.5m～25m 地勢: 小起伏と推定 その他: —	
接面道路の状況	地図上、南西側幅員約1.5m里道、未舗装 (建築基準法上の道路ではない。)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2土地の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	上水道 なし 都市ガス なし	

	下 水 道 なし
特 記 事 項	・土壌汚染について、土地履歴調査、公的資料調査及び現地調査等による限りにおいては、物件２の北側はアイ・アール株式会社の産業廃棄物処理施設地及び採石場等に近接し、南側はサッサクリーン株式会社の産業廃棄物収集運搬・積替保管施設跡地で、過去同施設の事業場として利用されていた可能性もあり、土壌汚染の可能性は否定できず、当該要因は考慮外とした。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	墓 地 減 価 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	12,700	1.00	556	1.00	7,061,000

ア 標準画地価格：末尾の取引価格から比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100.0 & & 100 & & 100 & & \\ 19,802 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{156.0} & \equiv & 12,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 時点修正：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：補正なし 1.00

* 地域格差：交通・接近条件 環境条件
1.30 × 1.20 ≒ 1.56

イ 個 別 格 差：補正なし 1.00

※物件2は沖縄電力の高圧送電線に近接するが離隔距離は十分確保されており、価格形成要因に及ぼす影響の程度は僅少であるため、本件では減価要因として考慮しなかった。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 墓地減価割合：物件2土地の現況の状態は不明のため、本件では土地との適応、環境との適合とも概ね良好とし、減価の必要はないと判断した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア (1 オ)	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	7, 061, 000		1. 00	0. 70	4, 940, 000

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市場性修正：特に修正の必要がない。

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

○取引事例

所 在：沖縄市桃原一丁目

価格時点：令和2年10月22日

価 格：19,802円/m²

地 積：101m²

地域の概要：既成住宅地域外延部の墓地、未利用な原野、戸建住宅等が混在する地域

用途指定等：非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域(指定建ぺい率50%、

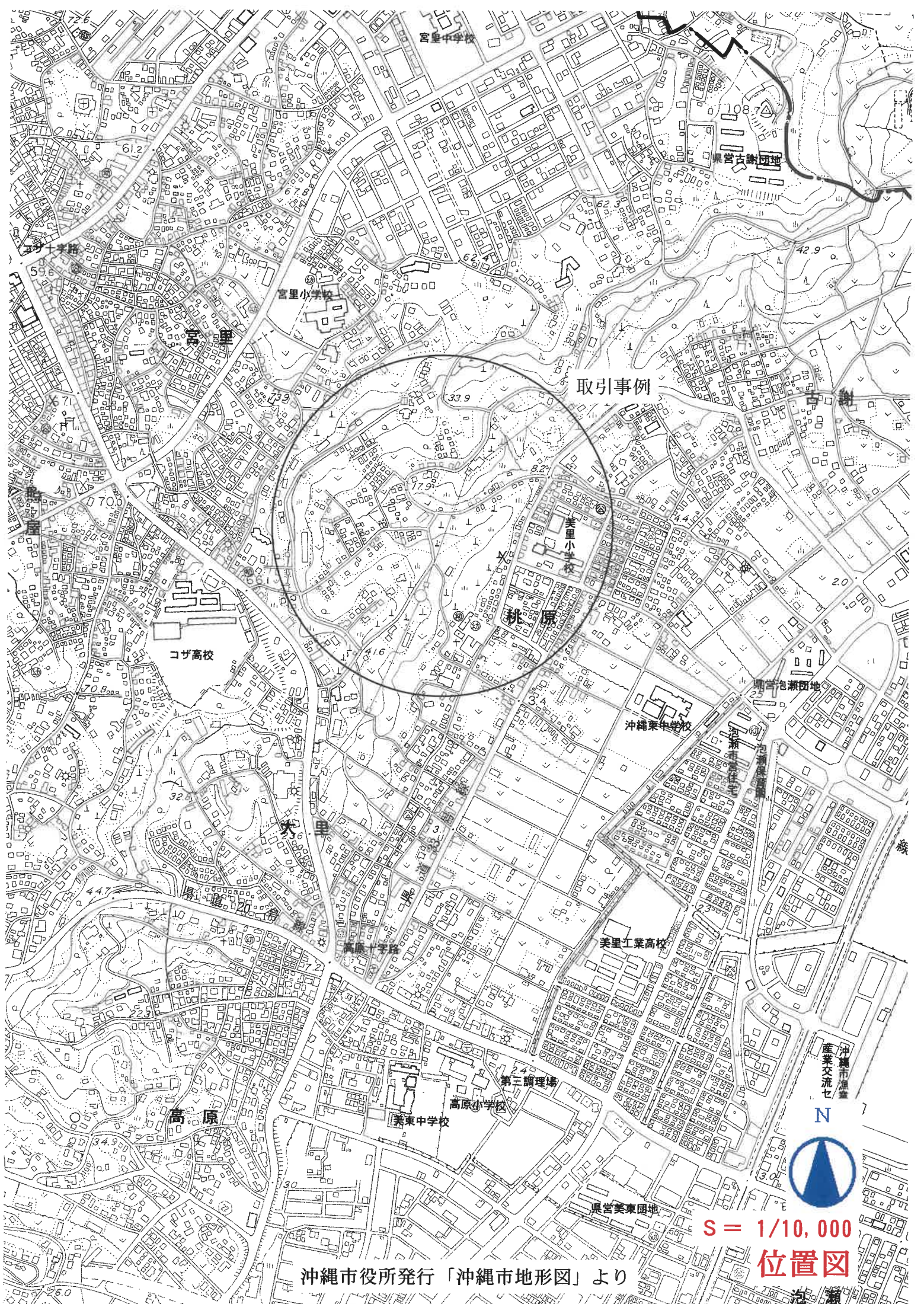
指定容積率100%)

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。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



取引事例



S = 1/10,000

位置図

沖縄市役所発行「沖縄市地形図」より

泡盛