

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 場 所 令和 7年 7月16日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 6日 午前 9時45分 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）
3	990,000 792,000		198,000	245	0
				</	



物 件 目 録

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

(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 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

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

(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 5. 1. 31 日提出

現況調査報告書

(物件 3)

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)

[illegible]

(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 本件土地に接している水路が本件土地の一部を使用していることはないと思います。 また、埋蔵文化財については、以前貝塚があると聞いたことがあります が確認したことはありません。 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 14:10-14:30	物件所在地	物件確認, 写真撮影
4年12月21日 13:20-13:45	物件所在地	物件調査, 写真撮影
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, 2を含む)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

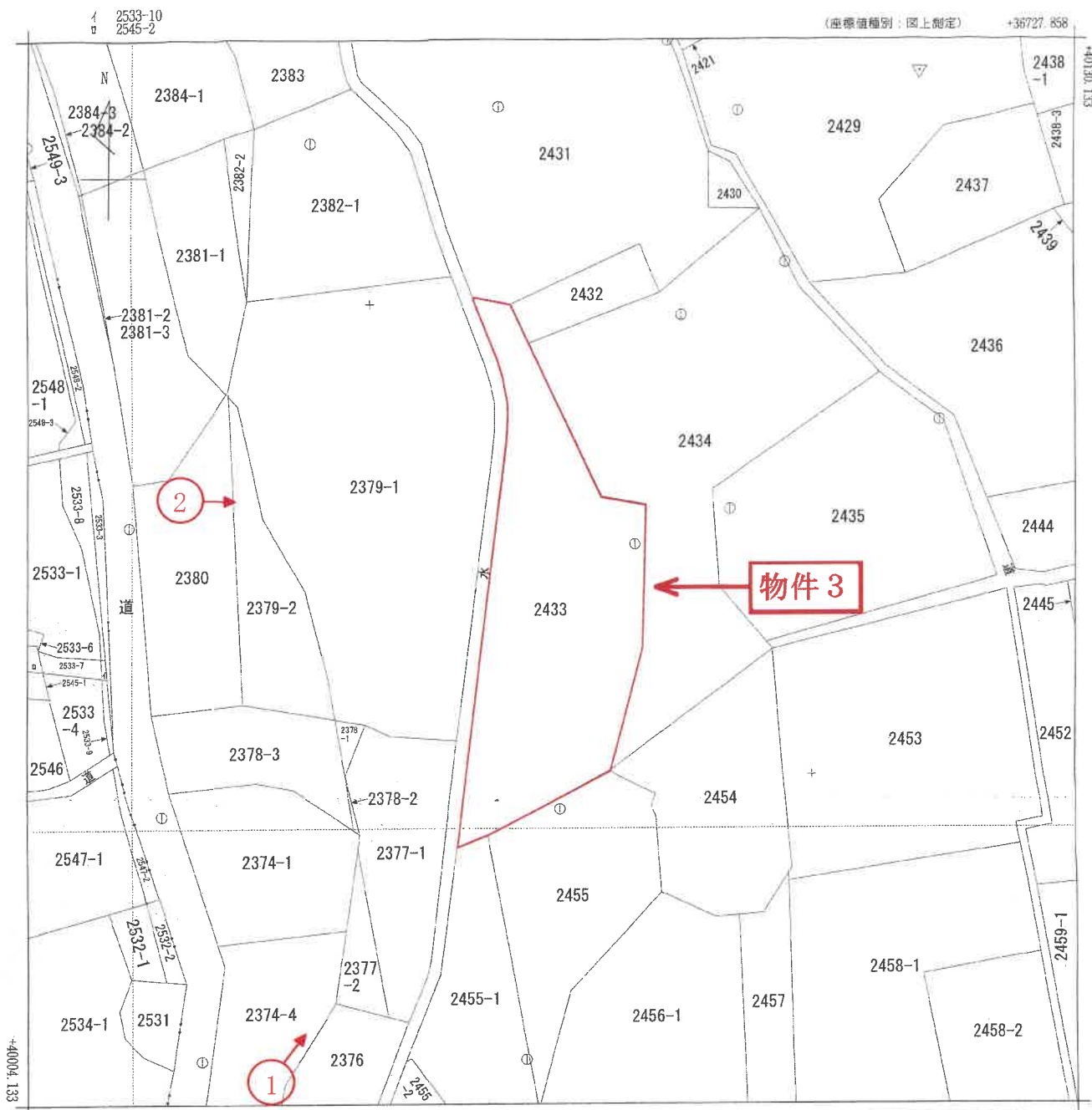
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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	所在	うるま市字具志川長佐久原				地番	2433番				
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)				補事項		

No → 写真撮影方向

A3をA4に縮小

公図(写)

物件3



1

同上



2

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3)

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3	金 2,030,000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)

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市字具志川長佐久原 2 4 3 3 番 雑種地 8 2 8 m ²	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
3	・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。 ・地図上、物件3の西側は水路(具志川第1雨水幹線)に接面しているが、うるま市下水道課での窓口確認において、現況の水路配置について物件3への越境の有無、北側一部を水路敷きとして利用しているか否かについては解らない(不明)とのことで、遠景目視においても水路の配置等についての確認は困難であることから、当該要因は考慮外とした。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的土地の概況及び利用状況等（物件3）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「具志川」の北西方約800m（徒歩約10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畑、墓地等が散在する。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外 特定用途制限地域(集落環境保全地区)
画地条件	地積：828㎡ 形状：不整形 辺長：約65m 奥行：約0m～19m 地勢：西向き下り傾斜 その他：—	
接面道路の状況	接面道路はない(無道路地) なお、物件3土地西側は、うるま市管理の水路(具志川第1雨水幹線)に接面するが、U字側溝状の構造で、暗渠ではなく、歩行者通行等の通路機能はない。	
土地の利用状況等	物件3土地は、所有者が雑草・雑木が繁茂する原野の状態で占有している。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	・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。 ・周知の埋蔵文化財について、令和4年12月21日付うるま市教育委員会の埋蔵文化財包蔵地等確認依頼書(回答番号8980)では、「近接して周知の埋蔵文化財(名称：長佐久原貝塚)が存在するので可能性あり」との回答であった。本件では、係る文化財の有無は不明であることから、当該要因は考慮外とした。

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(基礎となる価格)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
3	3,510	1.00	828	2,906,000

(※上記土地価格は、千円未満四捨五入。以下の試算価格において同じ。)

ア 標準画地価格：末尾の取引価格から比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100.0 & & 100 & & 100 & & \\
 3,019 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{87.0} & \div & 3,510 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

* 時点修正：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：補正なし 1.00

* 地域格差：交通・接近条件 宅地化条件

$$0.95 \times 0.90 \div 0.86$$

イ 個 別 格 差：補正なし 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

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	基礎となる価格 (円) ア(先の1.)	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÷オ
3	2,906,000		1.00	0.70	2,030,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

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：うるま市石川東恩納山田原

価 格：3,019円/㎡

位 置：「美原入口」停の南東方、道路距離900m

取引時点：令和3年2月3日

地 積：414㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガスは未整備

接面街路：接面道路なし(無道路地)

用途指定等：非線引都市計画区域、用途地域の指定なし(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)、農振区域内の農用地区域外、地域森林計画対象民有林外、特定用途制限地域、景観保全地区

地域の概要：県道75号線南側背後の丘陵高台に位置する原野、雑種地、畑等が混在する地域

第7 附属資料の表示

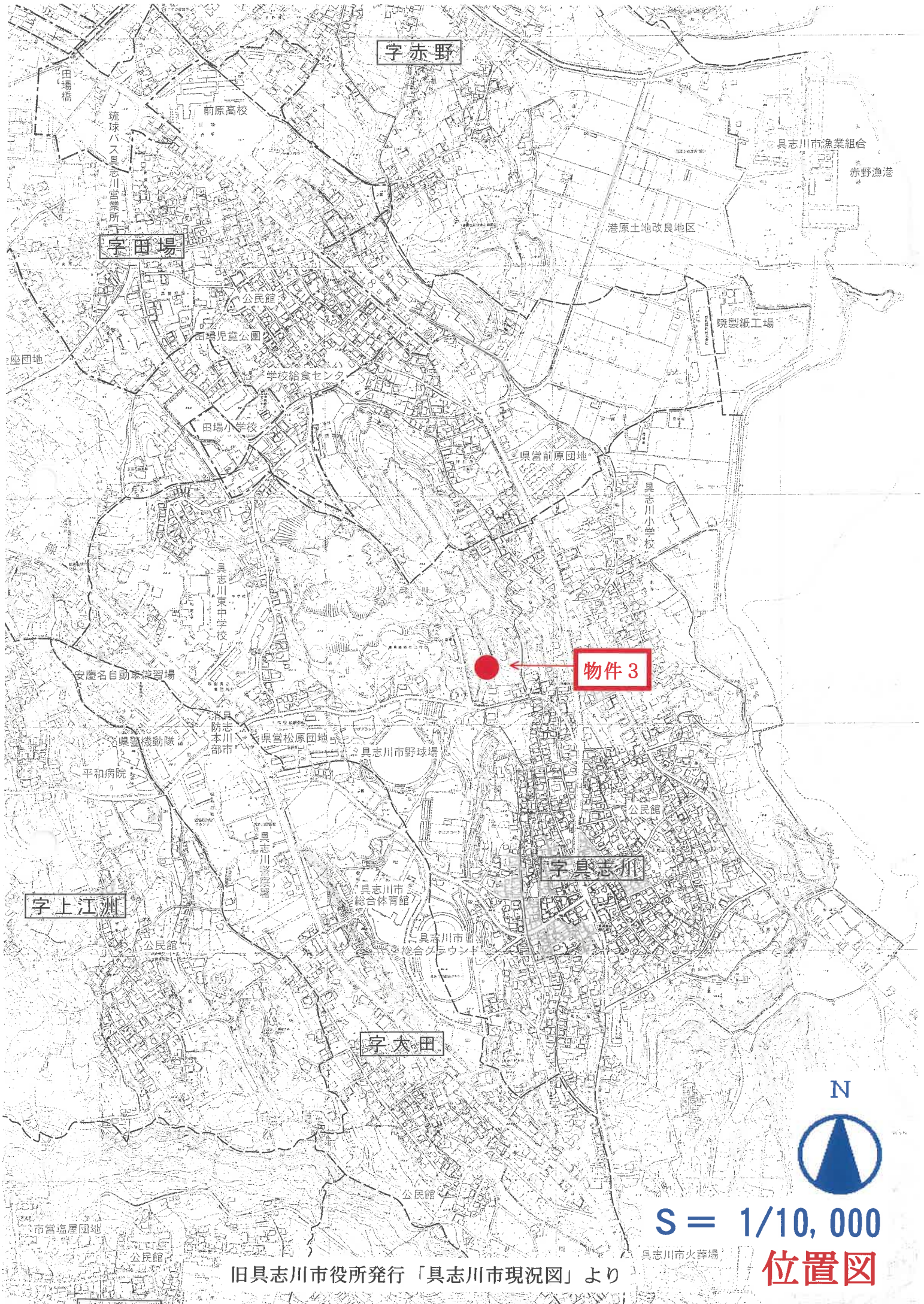
1 位置図

2 公図(写)

3 現況写真

(BIT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



字赤野

字田場

字上江洲

字大田

字具志川

物件3

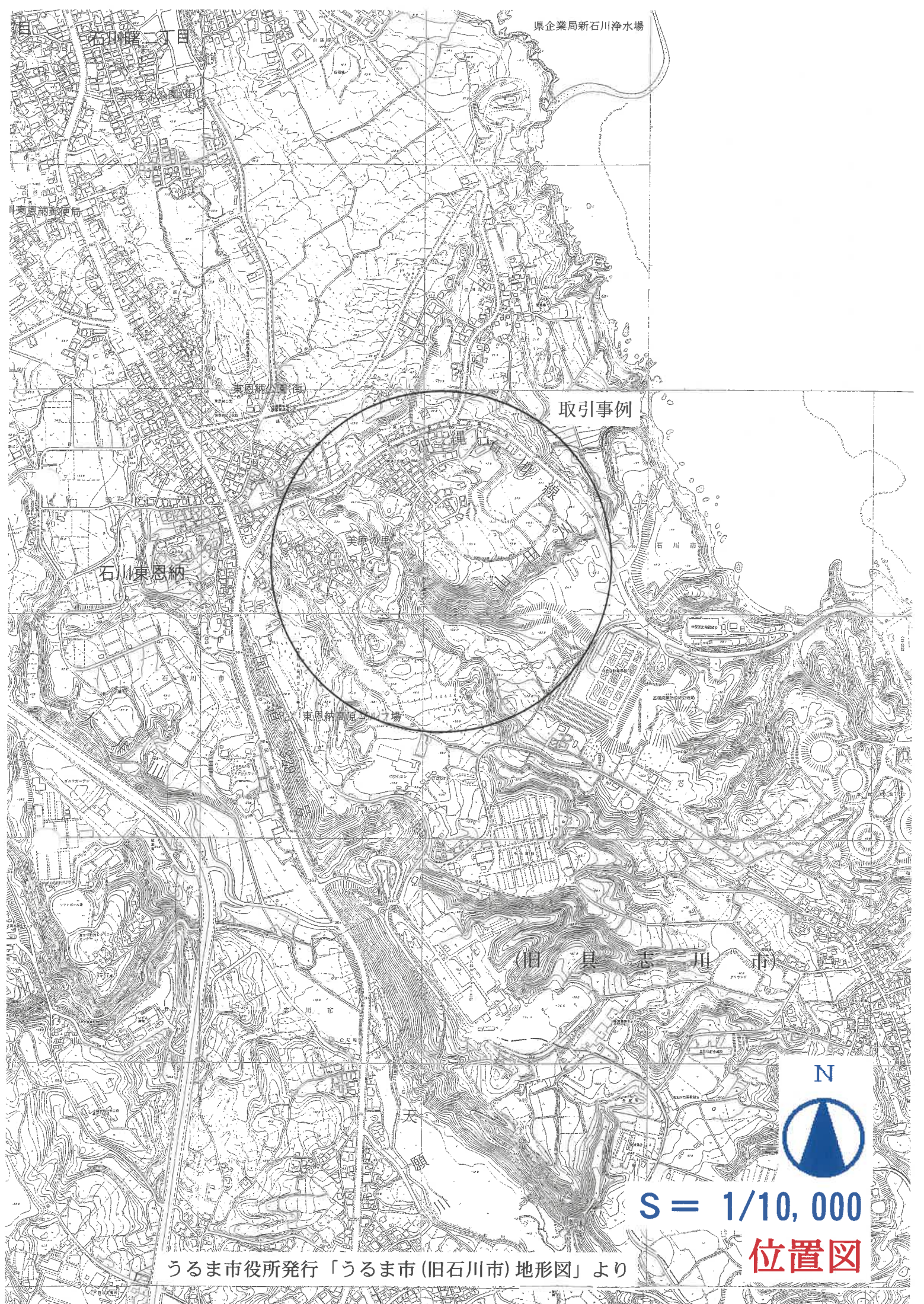
N



S = 1/10,000

位置図

旧具志川市役所発行「具志川市現況図」より



県企業局新石川浄水場

石川町第一丁目

東恩納公園(街)

東恩納郵便局

東恩納公園(街)

取引事例

石川東恩納

美原の里

東恩納高原

石川市

(旧 志 川 市)

N



S = 1/10,000

位置図

うるま市役所発行「うるま市(旧石川市)地形図」より