

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 7 月 8 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 13 日 午前 9 時 30 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 3 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 7 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,440,000 9,152,000	一括	2,288,000	696	0
1	4,350,000				
2	1,420,000				
3	5,540,000				
4	130,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 糸満市字兼城門原
地 番 58番1
地 目 山林
地 積 959平方メートル

- 2 所 在 糸満市字兼城門原
地 番 58番3
地 目 宅地
地 積 311.84平方メートル
(現況)
地 目 山林

- 3 所 在 糸満市字兼城門原
地 番 68番1
地 目 山林
地 積 1221平方メートル

- 4 所 在 糸満市字兼城門原
地 番 68番8
地 目 山林
地 積 45平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 6月12日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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1～4】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- 1 所 在 糸満市字兼城門原

地 番	58番1
地 目	山林
地 積	959平方メートル

- 2 所 在 糸満市字兼城門原

地 番	58番3
地 目	宅地
地 積	311.84平方メートル

(現況)

地 目	山林
-----	----

- 3 所 在 糸満市字兼城門原

地 番	68番1
地 目	山林
地 積	1221平方メートル

- 4 所 在 糸満市字兼城門原

地 番	68番8
地 目	山林
地 積	45平方メートル

(現況)

地 目	公衆用道路
-----	-------



令和 6年(ケ)第 42 号
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 3月 25日提出

現況調査報告書

那 覇 地 方 裁 判 所
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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 糸満市字兼城門原 |
| | 地 | 番 | 58番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 959平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 糸満市字兼城門原 |
| | 地 | 番 | 58番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 311.84平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 糸満市字兼城門原 |
| | 地 | 番 | 68番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1221平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 糸満市字兼城門原 |
| | 地 | 番 | 68番8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 45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」
土 地	物件 1～4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 4 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件 1～3 ） ☐ 原野（物件 ） ☐
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。 ☒ 上記の者が山林及び公衆用道路の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している（物件 ）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 1～3 は、ほぼ全域が傾斜地の山林であるが、密生した雑草や灌木等のために立ち入りが困難であり、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。ただし、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見あたらない。 ☒ 接面道路：道路に接面する。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 月 日 〕 第 号
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者	本件土地は、誰にも利用させておりません。 また、本件土地上に拝所や墓は存在していません。
☐ ()	

(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
7年 2月18日 10:00-10:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 3月 6日 10:50-11:10	物件所在地	物件確認, 占有状況等確認, 写真撮影
7年 3月13日 9:50-10:20	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
7年 3月13日 14:20-14:30	執行官室	所有者と面談

(特記事項)

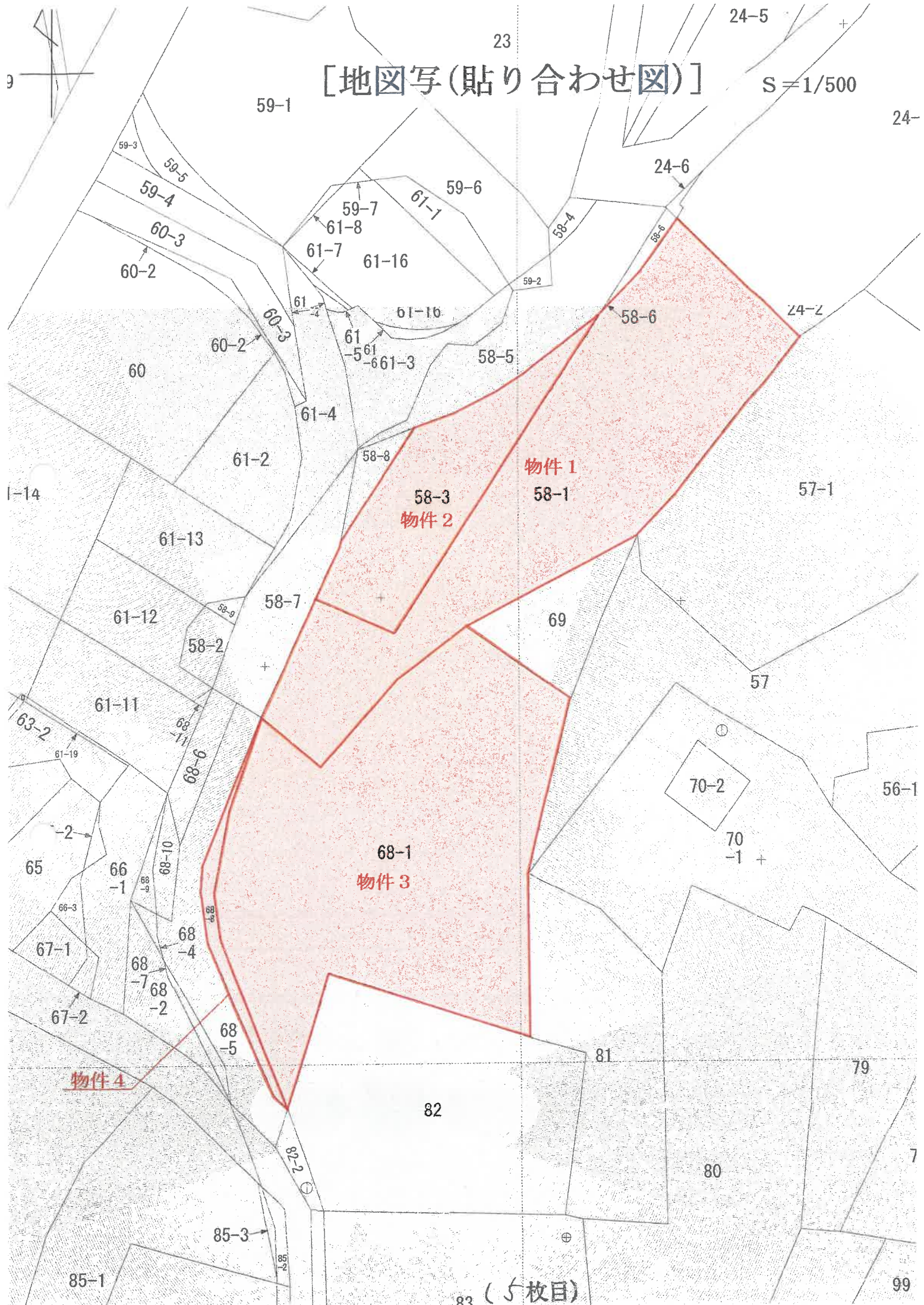
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

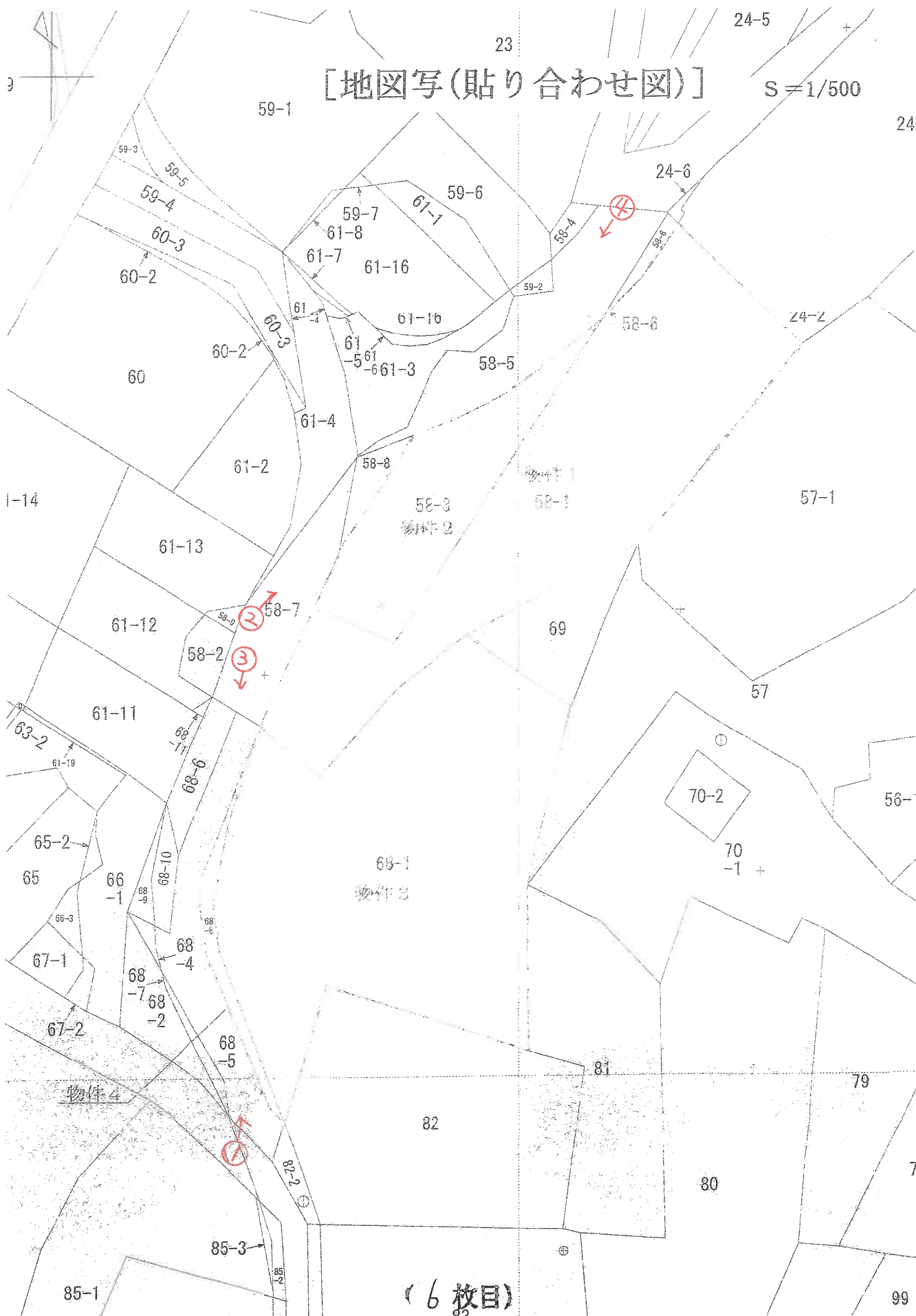
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 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







1



2



3



4

副 本

令和 6 年（ケ）第 42 号
令和 7 年 3 月 13 日現地調査
令和 7 年 3 月 17 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一括価格		
金 11,440,000 円		
内 訳 価 格	物件 1 (土地)	金 4,350,000 円
	物件 2 (土地)	金 1,420,000 円
	物件 3 (土地)	金 5,540,000 円
	物件 4 (土地)	金 130,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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 5 8 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字兼城門原 58 番 1 山林 959 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字兼城門原 58 番 3 宅地 311.84 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字兼城門原 68 番 1 山林 1221 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	糸満市字兼城門原 68 番 8 山林 45 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～4	・ 本件土地は、雑木等が繁茂する傾斜地の山林であったため数量については正確に確認できないが、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。 ・ 物件 1～3 の現況地目は山林、物件 4 は公衆用道路と判定。		
住居表示		未実施	

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1～4）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「西崎入口」停の南東方道路距離約750m（徒歩約9分） (別添位置図参照)	
付近の状況	受命物件は、糸満市の北部寄り、兼城交差点の南東方約600m (直線距離)に存する。当該物件の近隣地域は、住宅地域に隣接する 山林原野地域である。なお、地域環境等が大きく変化する要因は なく、今後と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 的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 地すべり防止区域 糸満市風景づくり計画 地域森林計画
画地条件	地積：2,536.84㎡（合計） 形状：不整形 間口：約110m 奥行：約30m 地勢：急傾斜地 その他：	
接面道路の状況	北東側 幅員約5～8m舗装市道 (建築基準法第42条第1項1号の道路)	
土地の 利用状況等	物件1～3は山林原野の状態で所有者が占有している。 物件4は市道の一部に供されている。 権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設 (前面道路の状況)	上水道あり 都市ガスなし 下水道あり	
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特段見受けられなかった。 ・埋蔵文化財の有無について糸満市教育委員会に照会したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地「奥間グスク」「兼城グスク」の範囲内に所在することから、建築工事等を行う際には教育委員会に照会が必要とのことであった。	

第5 評価額算出の過程

物件1～4は一団の土地であり、一括売却を前提として下記のとおり評価額を決定する。

物件 番号	標準 画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	9,850	0.72	959	1.0	0.8	0.8	4,350,000
2	9,850	0.72	311.84	1.0	0.8	0.8	1,420,000
3	9,850	0.72	1,221	1.0	0.8	0.8	5,540,000
4	9,850	0.45	45	1.0	0.8	0.8	130,000
合計							11,440,000

ア 取引事例に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,260 \text{ 円/㎡} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{95} \times & \frac{100}{99} \times & \div & 9,850 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊時点修正：取引価格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：0.95（不整形△5%）

＊地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 0.99 × 1.00 × 1.00 ÷ 0.99

イ 個 別 格 差：

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{規模} & & \text{形状} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{物件1～3：} & 0.93 & \times & 0.97 & \times & 0.80 & \div & 0.72 \end{array}$$

※その他：周知の埋蔵文化財包蔵地内である点を考慮した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{地勢} & & \text{道路減価} & & \text{個別格差} \\ \text{物件4：} & 1.50 & \times & 0.30 & \div & 0.45 \end{array}$$

ウ 地 積：登記事項証明書記載の数量による。

エ 占有減価修正：修正不要と判断した。

オ 市 場 性 修 正：物件1～3は有効な利用が困難な山林原野、物件4は市道の一部であることから市場性の減退を考慮した。

カ 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：糸満市北部

価 格：9,260 円/㎡

位 置：糸満入口停から 750m（道路距離）

価 格 時 点：令和 4 年 1 月 11 日

地 積：199 ㎡

接 面 街 路：西側幅員約 5.5m市道接面

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）

地すべり防止区域

地 域 の 概 要：住宅地域に隣接する傾斜地の原野地域

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。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

位置図



物件1~4

糸満市「糸満市地形図」

[scale:1/10,000]