

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 8年 2月10日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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 8年 3月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 8年 4月 8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 8年 2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 目 録

2	所	在	沖縄市字登川八重作原
	地	番	2645番5
	地	目	雑種地
	地	積	9.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 古波藏 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登載されています。)



物 件 目 録

2 所	在	沖縄市字登川八重作原
地	番	2645番5
地	目	雑種地
地	積	9.03平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 9 号
令和 6 年 10 月 17 日受理
令和 年 月 日提出
7. 2. -7

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	沖縄市字登川八重作原
	地	番	2 6 4 5 番 4
	地	目	公衆用道路
	地	積	6 6 平方メートル
2	所	在	沖縄市字登川八重作原
	地	番	2 6 4 5 番 5
	地	目	雑種地
	地	積	9. 0 3 平方メートル
3	所	在	沖縄市字登川八重作原
	地	番	2 6 4 7 番 4
	地	目	公衆用道路
	地	積	2 9 平方メートル
4	所	在	沖縄市字登川八重作原
	地	番	2 6 4 8 番 4
	地	目	山林
	地	積	1 1 3 平方メートル
5	所	在	沖縄市字登川八重作原
	地	番	2 6 4 9 番 4
	地	目	公衆用道路
	地	積	8 0 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 2) ☐ 山林 (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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が物件 2 の土地に砂利を敷き詰めた状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	☒ 本件物件は北側で私道(物件 1 : 建築基準法 4 2 条 1 項 5 号)に接する(評価人調査)。 				
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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有会社の代表者)	1 本件物件は、当社の所有する土地です。 2 本件物件について、他者との間で貸借関係はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月12日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年12月4日 9:40-10:30	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (物件1, 3~8を含む)
6年12月4日 11:20-11:30	債務者の代表者宅 (沖縄市松本)	不在のため連絡要請書面投函 (物件1, 3~8を含む)
7年2月6日 16:05-16:10	那覇地方裁判所執行 官室	債務者の代表者から聴取 (電話) (物件1, 3~8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。

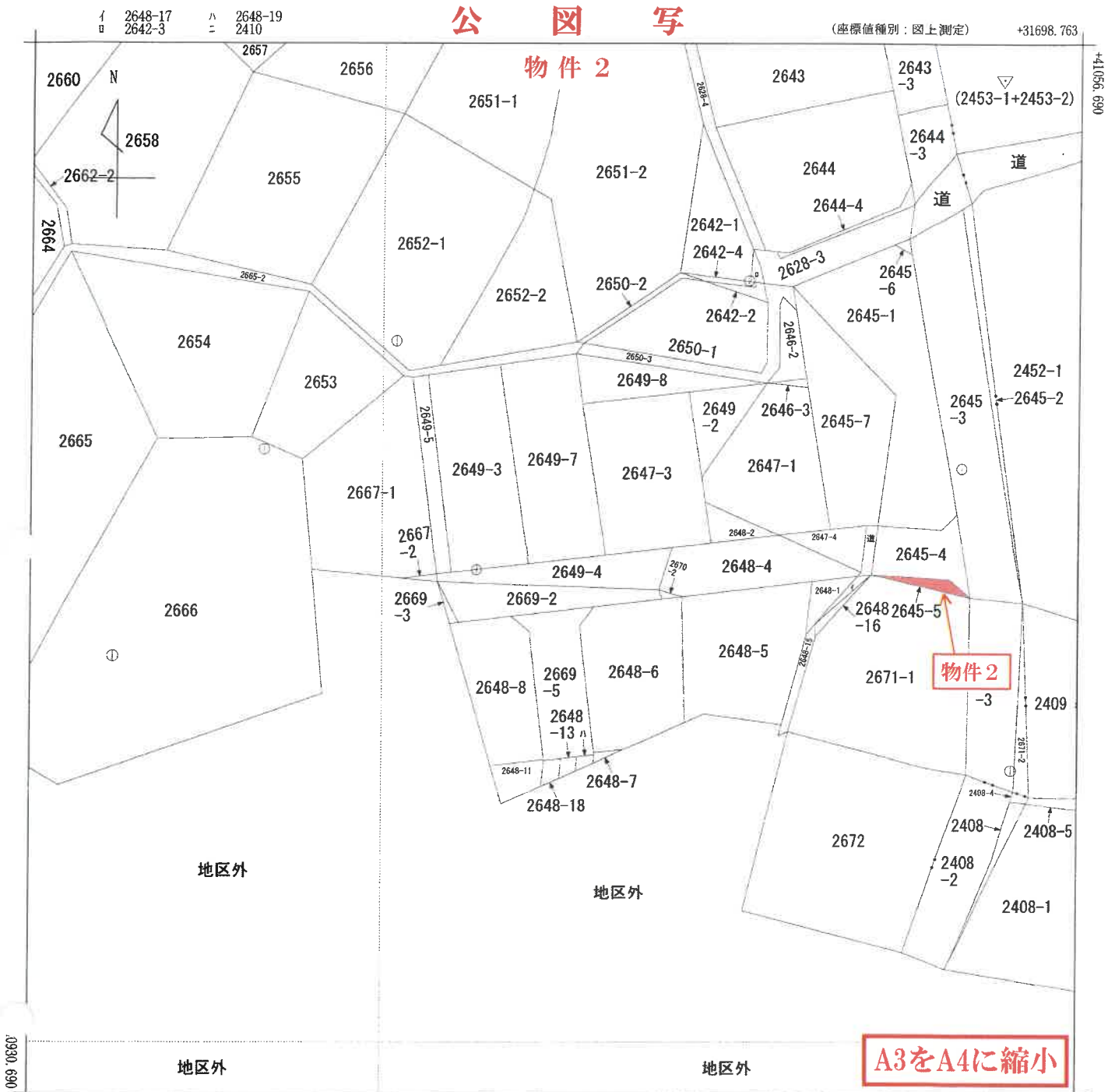
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

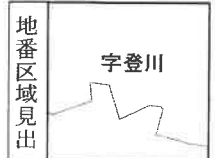
公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+31698.763



A3をA4に縮小



請求部	所在	沖縄市字登川八重作原					地番	2649番4			
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	その他		
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方方法務局沖縄支局管轄)

令和6年8月6日

那覇地方方法務局

請求番号：43-1

登記官

(1/1)

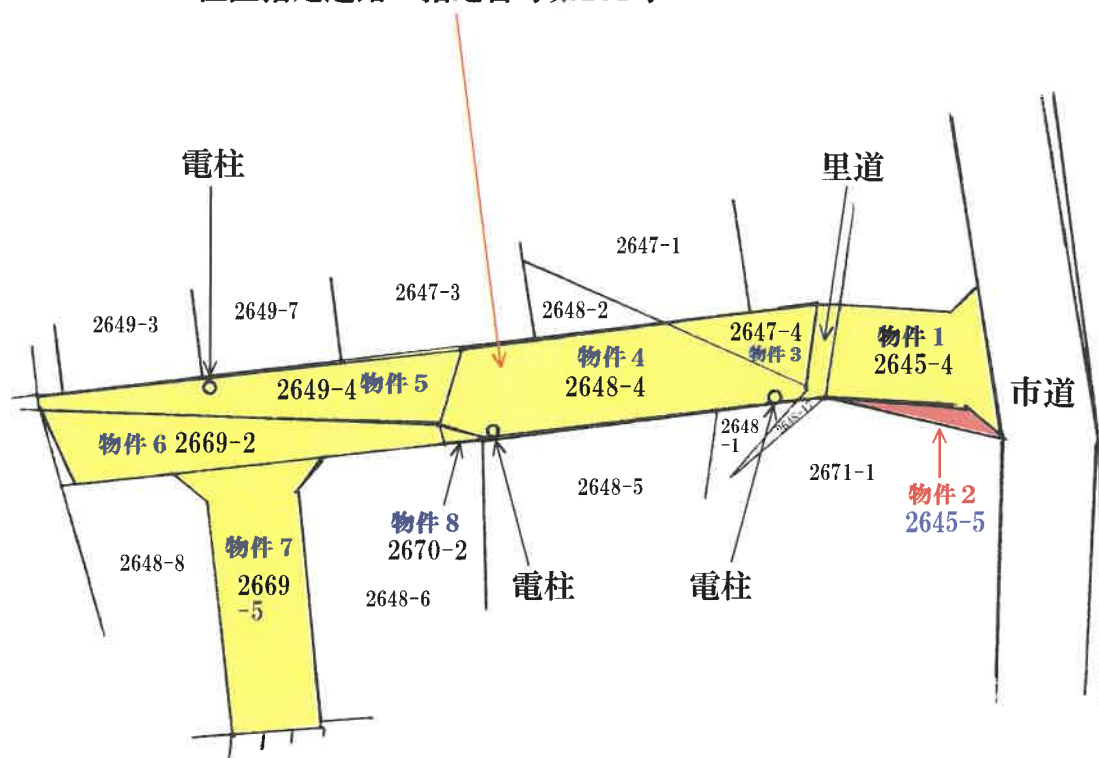
(6 枚目)

土地位置関係図

物件 2



建築基準法第42条第1項第5号
位置指定道路：指定番号第281号



※上記の電柱の位置は概測の結果であり、測量結果ではない。

物件2

東側（市道付近）から撮影



1

物件2



2

副 本

令和 6 年 (又) 第 9 号
令和 6 年 12 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 18 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
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

評 価 額
金 170,000 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市字登川八重作原 2645 番 5 雑種地 9.03 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	規模形状から単独での利用は困難であり、隣地との併合利用が経済合理性に合致する。		
住居表示		未実施	

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)	最寄バス停「沖縄市農民研修センター前」停留所の北西方約440m、徒歩約6分	
付近の状況	国道背後に存する戸建分譲開発地域であり、周辺には農民研修センター、JA、ボウリング場等が介在する住宅地域であり、登川交差点の北方約310m（直線距離）に位置する。 沖縄市の住宅地の地価は上昇しており当該地域の地価も上昇傾向にある。 主要な便利施設との接近性は以下のとおりである。 ・ 北美小学校・・・・・・・・・・約940m（道路距離） ・ JA おきなわ中部ファーマーズマーケット市場・・・・・・・・約140m（道路距離） ・ サンエーV21 食品館知花店・・・・・・・・・・約400m（道路距離）	
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 用途未指定 建ぺい率70% 容積率200% なし 沖縄市景観計画：以下の新築、増改築等は要届け出 高さが10mを超えるもの、延べ床面積が1,000㎡を超えるもの等 特定用途制限地域（産業廃棄物処理施設制限地域）
画地条件	地積：9.03㎡ 形状：不整形 間口：約12.5m 奥行：約1.5m 地勢：概ね平坦 その他：特になし	
接面道路の状況	北側 幅員約6.0m 私道（アスファルト舗装、歩道無） （上記道路は、位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路）である。）	
土地の利用状況等	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 あり 都市ガス なし（プロパンガス） 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認められなかった。 ・ 沖縄市立郷土博物館文化財係へ照会したところ、周知の埋蔵文化財等について「該当なし」との回答があった。現場調査においても、文化財に関して端緒等はないことから特に考慮の必要はないと判断した。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2

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	59,900	0.50	9.03	270,000

ア 標準画地価格：「沖縄ー7」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 102.8 & & 100 & & 100 & & \\
 80,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{138.6} & \div & 59,900 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

* 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$2.4\% \div 12 \times 14 \text{ ヲ月} = 2.8\%$$

* 標準化補正：無

* 地域格差：

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\
 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.20 & \times & 1.05 & = & 1.386
 \end{array}$$

イ 個別格差：形状・規模 0.50 と査定した。

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、物件自体の特殊性等による市場性並びに前述の競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア (1①エ)	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	270,000	1.00	0.80	0.80	170,000

イ 占有減価修正：特に必要なし。

ウ 市場性修正：有効に活用するためには併合による利用しかないため、市場性が限定される。

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

地価公示価格 沖縄－7

所 在：沖縄県沖縄市登川2丁目2番10 「登川2-2-15」

価 格：80,800円/㎡（対前年変動率+2.4%）

位 置：「沖縄市農民研修センター前停」の南東方、道路距離約500m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側幅員約6.0m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1 受命物件位置図

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

