

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 9月 9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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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 1月 7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 9月 9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)
2☆	1,430,000 1,144,000		286,000	371	0
備考					



物 件 目 録

2 所 在 中頭郡読谷村字波平大当原

地 番 2445番

地 目 畑

地 積 1168平方メートル

(現況)

地 目 農地

共有者 A 持分2分の1



物件明細書

令和 7年 7月 1日

那霸地方裁判所

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】

約55平方メートルをCが占有している。同人の占有権原は使用借権（貸主：売却対象外共有者B）と認められる。その余を共有者A及び売却対象外の共有持分を有する共有者Bが占有している。

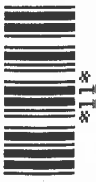
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・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。)



11

物 件 目 録

2 所 在 中頭郡読谷村字波平大当原

地 番 2445番

地 目 畑

地 積 1168平方メートル

(現況)

地 目 農地

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 2 号
令和 7年 3月 11日受理
令和 7年 4月 24日提出

現況調査報告書

(物件2)

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 國吉 正太

(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

2 所 在 中頭郡読谷村字波平大当原

地 番 2 4 4 5 番

地 目 畑

地 積 1 1 6 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(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 2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 農地(物件 2) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 仮換地の指定あり、仮換地指定図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 ☒ 物件2の土地の一部は、上記のその他の者が、目的外構築物（山羊小屋）等を設置して占有し、その余は上記の土地共有者らが原野として占有している。 ☐ 上記の者が更地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2の土地の一部は、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。 ☒ 物件2の土地の現況地目は原野一部雑種地である、なお、読谷村農業委員会からの回答によると、本件土地は農振地域内の農用地区域内（一部は農用地区域外）に存在する農地であり、買受けを希望する者は、買受適格証明書の提出が必要である。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (土地及び道路・構築物等位置関係図に表示の目的外構築物及び 廃車の占有部分 (約 5.5 m ²))	
占有者		☒ C ☐	
占有状況		☒ 目的外構築物の設置 ☐ 畑 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 共有者A ☒ C(占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年頃	
最初の	契約日	平成27年頃	
契約等	期間	平成27年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (目的外持分共有者B)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

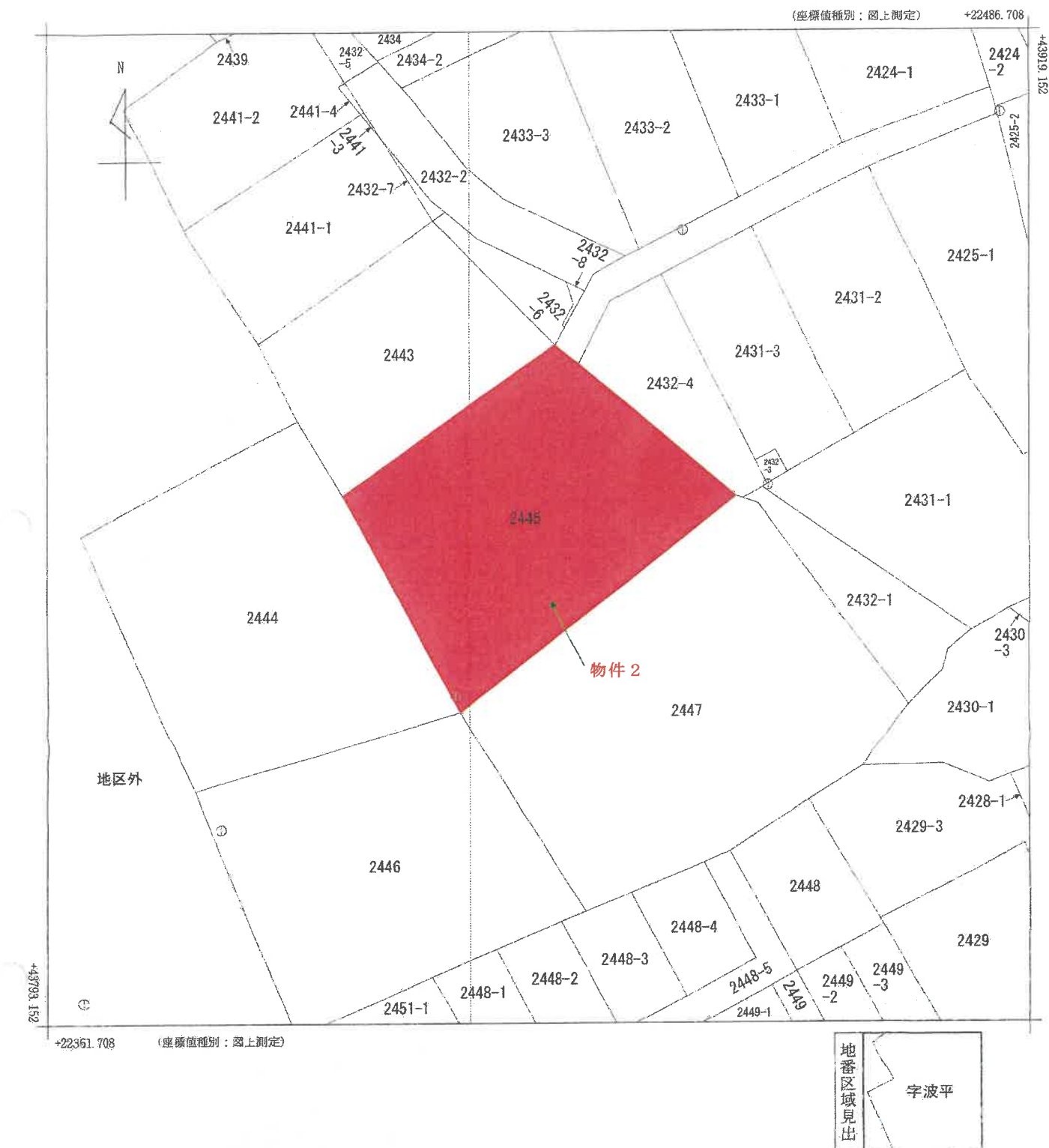
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 A	本件土地は、私の亡夫の弟である目的外持分共有者 B が、C に対し山羊小屋を設置して利用させていると聞いたことがあります、詳細は分かりません。
■ C	本件土地の一部は、私の姉の夫である目的外持分共有者 B から、10 年程前から無償で借りて、山羊小屋を設置し、廃車を置いて利用しています。

(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
7年 3月17日 9:00ー 9:10 10:30ー11:00	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 物件確認、写真撮影
7年 4月 3日 14:00ー14:50	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、共有者Aと面談
7年 4月15日 11:30ー11:40	執行官室	占有者Cから電話聴取
(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



請求部	所在	中頭郡読谷村字波平大当原				地番	2445番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
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。

A 3 版から A 4 版へ縮小

(那覇地方務局宜野湾出張所管轄)

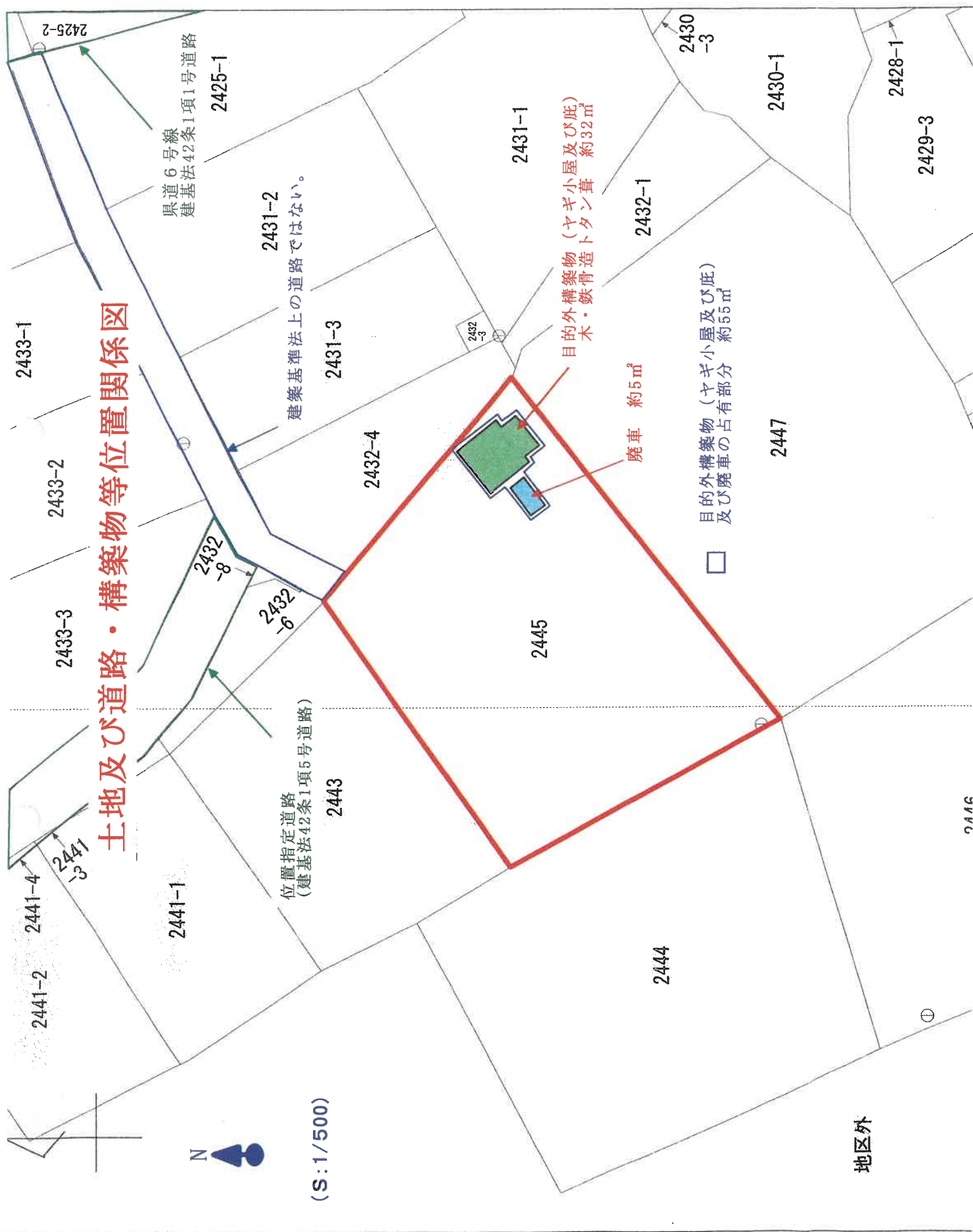
令和7年2月18日

那覇地方務局

整理番号：H46222-1

(1/1)

16 枚目





1



2

副本

令和 7 年 (又) 第 2 号

令和 7 年 4 月 3 日 現地調査

令和 7 年 5 月 12 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

松 永 力 也 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 2	金 1, 430, 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も、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

1. 目的物件（土地）

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	中頭郡読谷村字波平大当原 2445 番 畑 1,168 m ² 2 分の 1	「特記事項」欄 参照。
特 記 事 項			
2	① 土地数量は的確に把握できないが、「公図写し」と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価する。 ② 現況は原野及び一部雑種地(家畜小屋の敷地等)の状態にある。 ③ 一部目的外構築物敷地及び廃車置場として利用されている。 ④ 読谷村農業委員会によると当該土地は農地（一部は農用地区域外）であり買受時に買受適格証明書を要するとのこと。		

本頁以下余白

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況（物件2）

位置・交通	最寄バス停「大当」の南方、約400m。（徒歩約5分） （後添位置図参照）	
付近の状況	読谷村診療所の北西方約130m（直線距離）に位置し、付近は県道背後の中規模一般住宅のほか畑や未利用地等の多く見られる地域である。尚、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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 未指定地域 60% 200% なし 農振地域内農用地（一部農用地区域外） ※要買受適格証明書
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口（東西） 奥行（南北） 接道関係 その他	1,168 m ² 台形 約4m 約39m 北東側幅員約4m舗装（接続部分は未舗装）道路に接面。 東側及び南東側向け下り急傾斜地。
接面道路の状況	物件2土地は、北東側幅員約4m舗装（接続部分は未舗装）道路（建築基準法上の道路ではない）に間口約4mで接面。	
土地の利用状況等	物件2土地は、一部（約55 m ² ）は平成27年頃より目的外構築物（ヤギ小屋及び庇：木・鉄骨造トタン葺 約32 m ² ）敷地及び廃車（約5 m ² ）置場として使用（使用貸借）され、その他は原野（雑木草が繁茂）の状態にある。尚、占有者及び占有権原等については「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における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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。 ・本件土地は農地法の規制を受ける土地（要買受適格証明書）である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。尚、原野部分(2-a)を1,113 m²、目的外構築物等占有部分(2-b)を55 m²として分けて求める。

物件	標準画地価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2-a	2,940	1.50	1,113	1/2	2,454,000
2-b			55		121,000

ア 標準画地価格：農地標準地「読谷」を比準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 2,600 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{101.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 2,940 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

*時点修正：価格時点から評価時点までの推定変動率である。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交接条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{地域格差} \\ & & 1.03 & \times 0.90 & \times 0.97 & \times 1.00 & = 0.90 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：宅地転用の可能性 1.50

ウ 数 量：公簿数量を採用した。

エ 持 分 割 合：2分の1

2. 評価額の決定

上記価格に前記「第2 評価の条件」で述べた競売市場の特殊性を考慮した修正を行って評価額を下記のとおり決定した。

物件	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
2-a	2,454,000	1.00	(1-0.2)	0.7	1,370,000
2-b	121,000	(1-0.1)			60,000
			合計		1,430,000

イ 占有減価修正：当該土地は、第三者が一部(2-b)を無償で使用（使用貸借）しているが農地法第三条の届出等を行われていない。しかし明渡しに係る期間等を考慮し－10%の占有減価修正を行う。

ウ 市場性修正率：対象物件が完全所有権ではなく共有持分であることや農地法特有の制度上の制約等を勘案した。

エ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」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

○ 農地標準地「読谷」

所 在：中頭郡読谷村字儀間多志原地内

地 積：3,186 m²

形 状：長方形

価 格 時 点：令和6年4月1日

価 格：2,600 円/m²

周辺土地の利用状況：土地改良された広大な畑地地域

前面農道の状況：6m農道

最寄集落及び距離：儀間集落 約850m

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 農振地域内農用地区域

第 7 附属資料

- 1 所在位置図
- 2 公図写
- 3 土地及び道路・構築物等位置関係図
- 4 現況写真

(B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より