

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた 不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 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。

※（入札書等の請求及び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 11 月 11 日

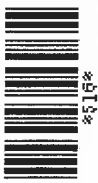
那覇地方裁判所

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 3 月 18 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 11 月 11 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☆	6,390,000 5,112,000		1,278,000	757	0



物 件 目 録

☆1 所 在 中頭郡西原町字小那覇前原
地 番 353 番
地 目 宅地
地 積 1154.14 平方メートル
(現況)
地 目 一部雑種地一部畑



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者（仮差押前）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

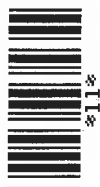
《 注 意 書 》

- 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

- 1 所 在 中頭郡西原町字小那覇前原
地 番 353 番
地 目 宅地
地 積 1154.14 平方メートル
(現況)
地 目 一部雑種地一部畑



令和 6年(ヌ)第 32 号
令和 7年 2月 19日受理
令和 7年 4月 28日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所
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

1	所 在	中頭郡西原町字小那覇前原
	地 番	3 5 3 番
	地 目	宅地
	地 積	1 1 5 4. 1 4 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
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路 ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☒ 農地（物件 1）
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（仮差押前） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が、一部は目的外構築物等を設置し、その余は畑の状態で占有している。 ☐ 上記の者が原野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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本件物件の現況地目は一部雑種地、一部畑である。なお、西原町農業委員会からの回答によると、本件物件は農振地域内の農用地区域内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。 ☒ 接面道路：道路と接面する。
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・目的外構築物等の位置関係	☒ 土地及び目的外構築物等位置関係図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）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

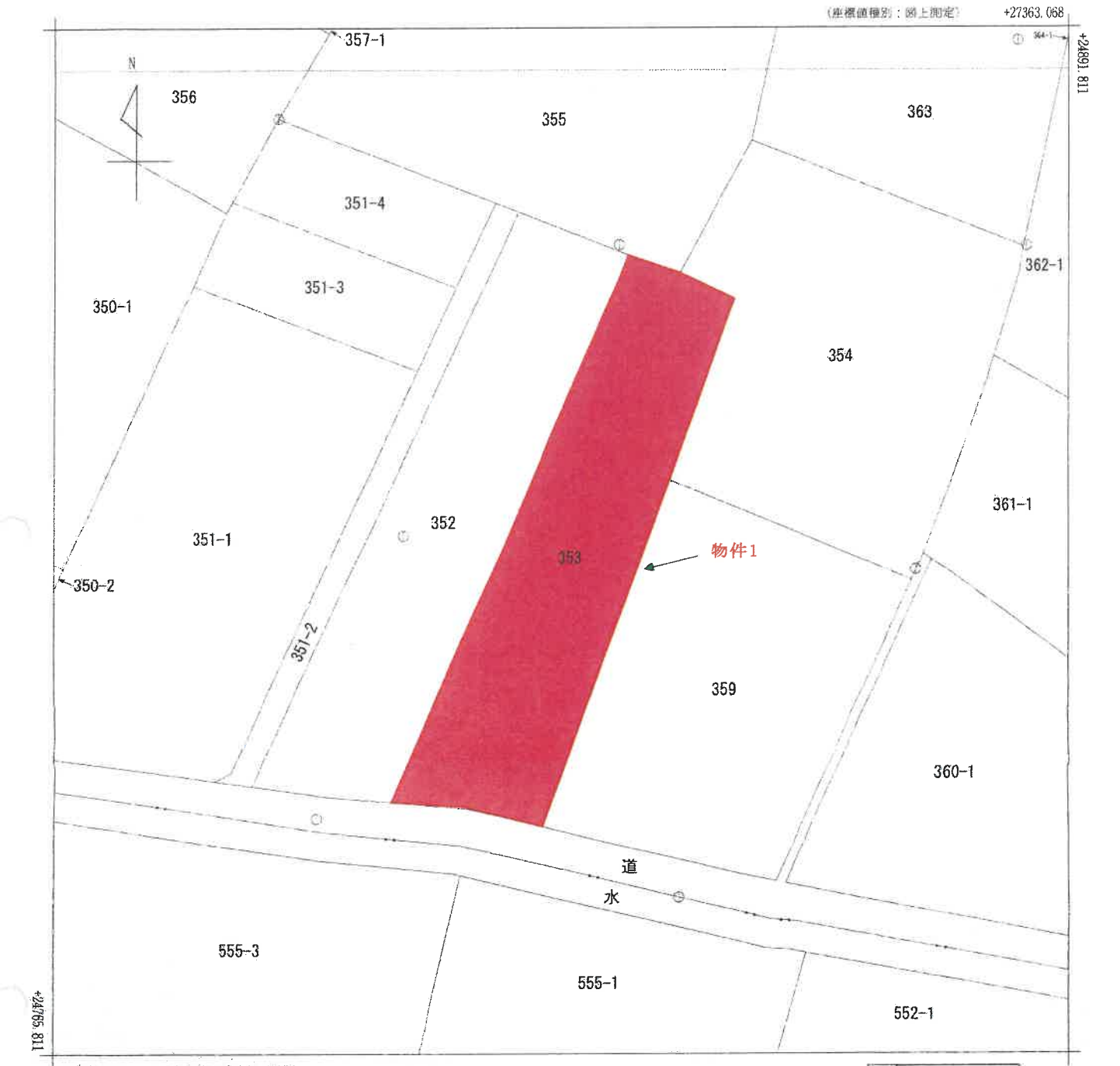
(関係人の陳述等用)

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（仮差押前）	本件土地は、私が家族と目的外構築物等を設置しながら、畑として利用しています。

(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 2 月 2 1 日 11 : 00 - 11 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 2 月 2 7 日 15 : 30 - 15 : 50	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者と面談
7 年 3 月 3 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	西原町農業委員会あて照会書作成・送付
7 年 3 月 1 9 日 13 : 30 - 14 : 10	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
7 年 4 月 1 8 日 15 : 30 - 15 : 40	物件所在地	所有者と面談
(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
字小那覇

請求部	所在	中頭郡西原町字小那覇前原				地番	353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	地籍図
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

令和6年12月20日
那覇地方方法務局

請求番号：31-1
(1/1)

355

363

土地及び目的外構築物等位置関係図



351-4

351-3

354

351-1

351-2

352

目的外構築物. 6
簡易ハウス：鉄骨造 約36㎡

目的外構築物. 5
作業場：鉄骨造 約17㎡

目的外構築物. 4
コンテナ物置：鉄骨造 約6㎡

359

目的外構築物. 1
事務所・物置：プレハブ造 約11㎡

貯水タンク

目的外構築物. 2
作業場：鉄骨造 約14㎡

目的外構築物. 3
コンテナ物置：鉄骨造 約8㎡

廃車



1



2



3



4



5



6

副本

令和6年（ヌ） 第 32 号

令和7年3月19日 現地調査

令和7年5月 8日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

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 1	金 6,390,000 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡西原町字小那覇前原 353 番 宅地 1,154.14 m ²	「特記事項」欄 参照。
物件	特 記 事 項		
1	① 土地の数量は的確に把握できないが、「公図写し」等と現地の状況が概ね 符合するので、登記事項証明書記載の地積によって評価する。 ② 地目 畑（一部雑種地） ③ 目的外構築物（コンテナ等）6 基及び廃車等有り。		
住 居 表 示	未実施		

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

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「小那覇」停の南東方、約 800m (徒歩約 10 分)。 (後添位置図参照)	
付近の状況	西原東中学校の北東方約 350m、サンエー西原シテイの東方約 750 m (何れも直線距離) に位置し、付近は集落背後の畑やヤードのほか倉庫等も見受けられる地域である。尚、地域環境等が大きく変化する要因は現在のところなく、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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	なし
	その他	農振地域内農用地 (要買受適格証明書)
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	1, 154. 14 m ²
	形 状	長方形
	間 口	約 19m
	奥 行	約 70m
	地 勢	路面とほぼ等高な平坦地。
接面道路の状況	物件 1 は、南西側幅員約 4. 5m 舗装町道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上 水 道 引き込み可 下 水 道 引き込み可 都市ガス 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伺わせる事実及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。 ・対象地は公簿地目が宅地であるが、農振地域内の農用地 (第一種農地) であり農地法の適用を受ける。 ・その他の詳細は現況調査報告書参照。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

本件土地の農地価格を算出し、次のとおり求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	9,880	1.00	1,154.14	11,403,000

ア 標準画地価格：農地標準地「西原」を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,000 \text{ 円/㎡} \times & \frac{105.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 9,880 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{＊地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交接条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{地域格差} \\ & & 1.01 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.96 \end{array}$$

イ 個別格差：なし 1.00

ウ 数 量：公簿数量を採用した。

2. 評価額の決定

上記価格に、市場性修正及び、更に前記「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等を行って評価額を下記のとおり決定した。

物件	更地価格 (円) ア	占有減価 修正率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,403,000	1.00	(1-0.2)	0.7	6,390,000

イ 占有減価補正：なし。

ウ 市場性修正率：農地法特有の制度上の制約及び目的外構築物等が複数あることから移動撤去に係る期間や整地費用等を勘案し-20%の市場性修正を行う。

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「西原」

所 在：中頭郡西原町字掛保久崎原地内

地 積：969 m²

形 状：長方形

価 格 時 点：令和6年4月1日

価 格：9,000 円/m²

周辺土地の利用状況：農家住宅に近い一団の畑地域

前面農道の状況：6m農道

最寄集落及び距離：掛保久集落 約1.2km

用途指定等：市街化調整区域 農振農用地域

第7 附属資料

1 所在位置図

2 公図（写）等

3 土地及び目的外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