

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）

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 8年 3月 3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 25日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 30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 3月 3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

- 1 所 在 中頭郡北中城村字熱田浜原
地 番 2024番3
地 目 畑
地 積 130平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地、一部雑種地、一部用悪水路



物 件 明 細 書

令和 7年12月11日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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】

賃借権

範 囲 北側の概測80平方メートル部分

賃借人 亡A相続人

期 限 定めなし

賃 料 年17000円

保証金 なし

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人所有の目的外建物(家屋番号1570番2の2)が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

上記3欄記載部分を除き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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 中頭郡北中城村字熱田浜原
地 番 2024番3
地 目 畑
地 積 130平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地、一部雑種地、一部用悪水路



令和 7年(ヌ)第 1 号

令和 7年 2月28日受理

令和 7年 5月27日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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 | 中頭郡北中城村字熱田浜原 |
| | 地 番 | 2024番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 130平方メートル |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地・一部雑種地・一部用悪水路 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が本土地上の一部に、下記目的外建物を所有し、その余を土地所有者が雑種地・用悪水路の状態、それぞれ占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が原野の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が耕作して占有している (物件)。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1の公簿上の地目は畑であるところ、現況は、宅地・雑種地・用悪水路となっている。なお、北中城村農業委員会からの回答によると、本物件は非農地であり、買受けを希望する者の買受適格証明書の提出は不要である。 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路：道路に接面する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (北側の概測80平方メートル部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡 A 相続人
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 耕作して占有 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (亡 A の次男))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 3年 7月 ころ
最初の契約日	平成 3年 7月 ころ
契約等	期間 平成 3年 7月 ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金17,000円 (毎年11月30日限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	借主側に承継が生じている。 所有者からの陳述が得られないため、借主側のみの陳述により上記内容を認定した。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	中頭郡北中城村字熱田 1 5 7 0 番地 2, 2 0 2 4 番地 3, 1 番地 2
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1 5 7 0 番 2 の 2
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積 (概略)	1 2 8 . 9 5 平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡 A 相続人) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 4 年 8 月 1 8 日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 所有者に対し、照会書を送付したが、期限内に回答書が送付されなかった。
- 北中城村の職員から、水路部分の使用に関し、何らかの許可を与えたことはない旨の回答を得た。

(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
7年 2月28日 10:00-10:10	執行官室	北中城村農業委員会に農地照会書作成・送付
7年 3月 3日 15:15-15:25	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 3月 6日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 3月 7日 12:15-12:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 3月31日	執行官室	所有者あて照会書作成・送付
7年 4月 2日 12:10-13:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
7年 4月 2日 15:30-15:40	執行官室	占有者あて照会書作成・送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 1 土地



地番区域見出
字熱田

請求部	所在	中頭郡北中城村字熱田浜原				地番	2024番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	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。
(那覇地方法務局宜野湾出張所管轄)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

【7枚目】

年月日：平成4年11月17日

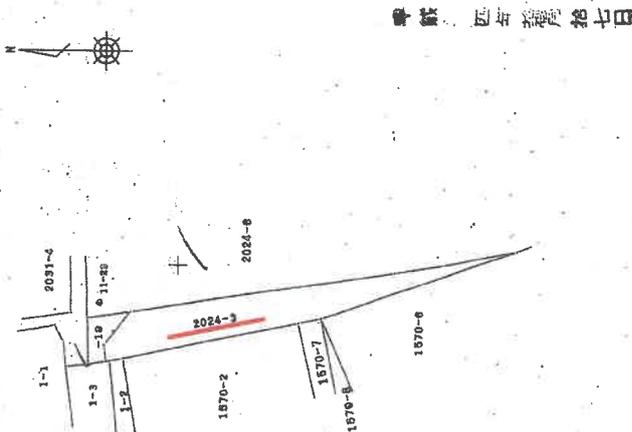
前 2024-3 } 後 新

450323 地積測量図

地番 2024-3-19

土地の所在 中頭郡北中城村宇熟田 浜原

333-2
333-4



測点名	X 座標	Y 座標
11-28	32257.761	31046.261

縮尺 1/500

求積方法 電算図上座標法
使用機種 NEC PC-8801RA OSCON A3-40

地番	1 回目	2 回目	平均 ㎡
2024-19	11.79	11.87	11.83
2024-3	142	11.83	130.17

申請人

作製者

(印鑑欄)

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

月日：平成4年8月20日

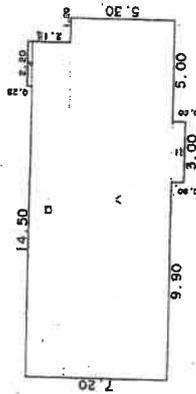
各階平面図

95030Z

建物図面
各階平面図

家屋番号 1570番2の2

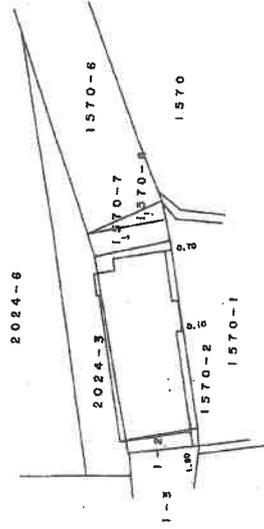
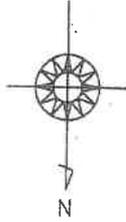
建物の所在 中頭郡北中城村字兼田1570番地2、2024番地3、1番地2



求積表

イ	0.25 X 2.20	=	0.5500
ロ	1.90 X 16.70	=	31.7300
ハ	5.30 X 17.90	=	94.8700
ニ	0.60 X 3.00	=	1.8000
合計			128.9500
床面積			128.95 ㎡

合計 128.9500
床面積 128.95 ㎡



平成四年八月貳拾日

(目録)

縮尺 1/500

申請人

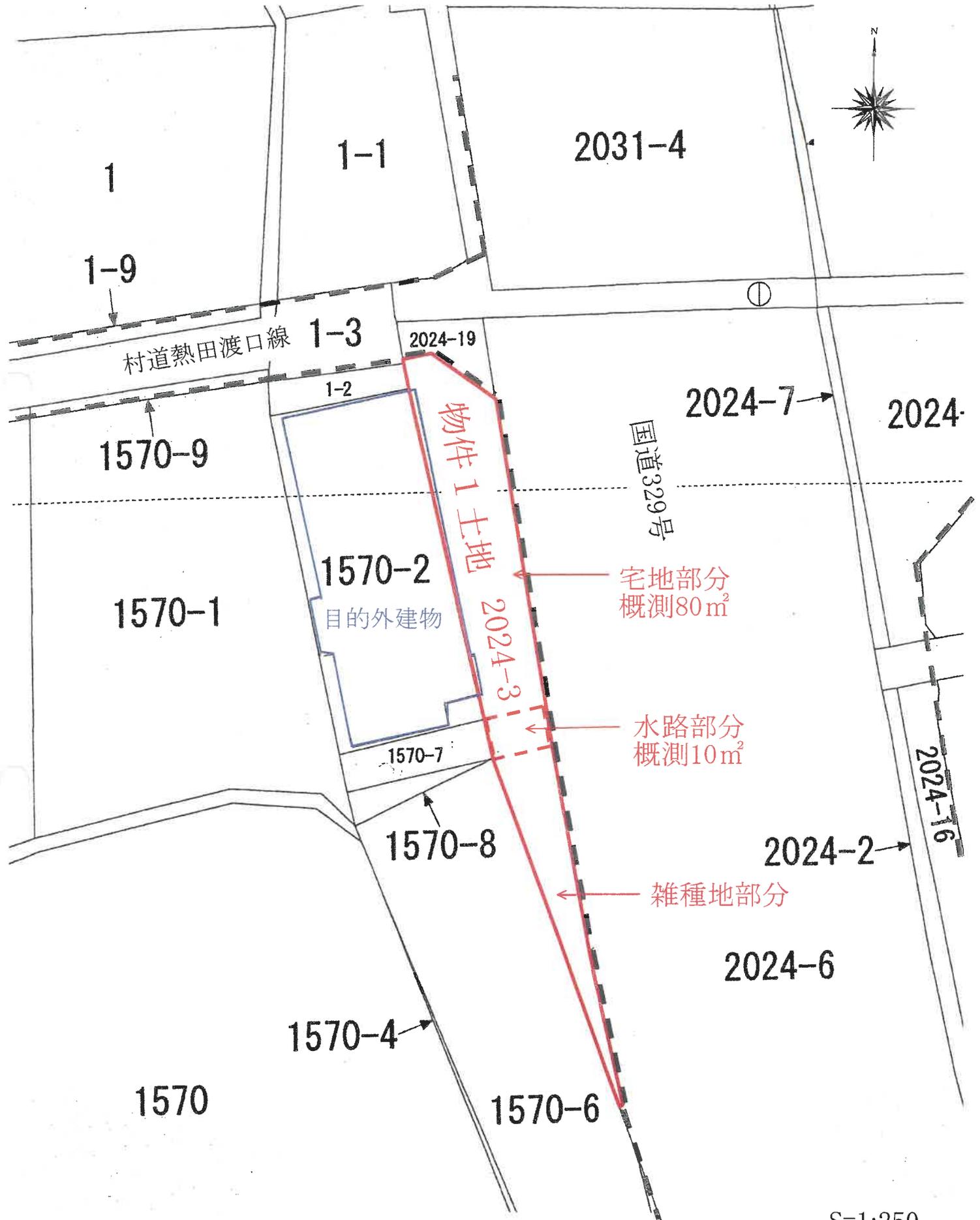
縮尺 1/250

作製者

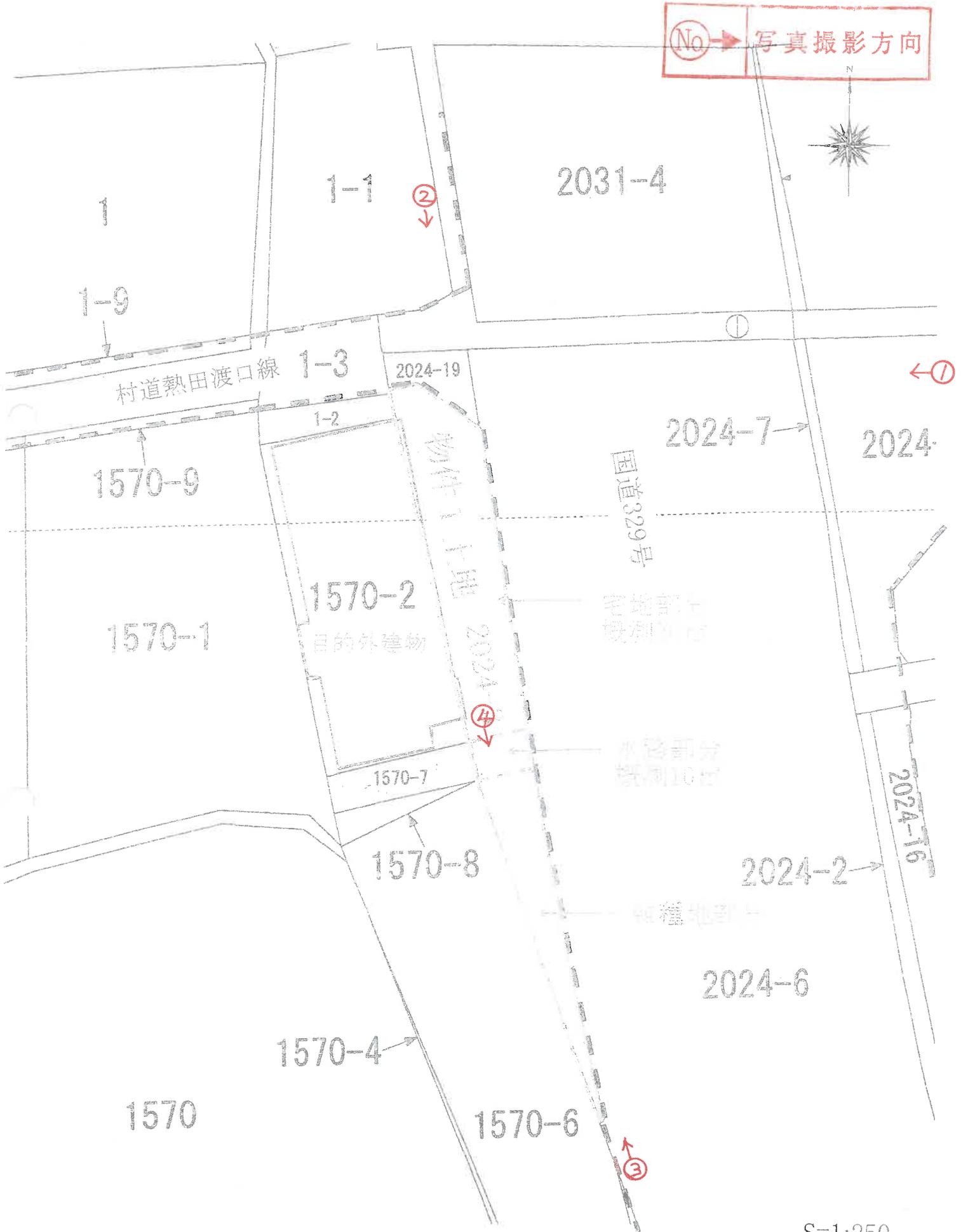
この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(9枚目)

土地建物位置関係図



土地建物位置関係図



S=1:250



1



2



3



4

副本

令和 7 年 (又) 第 1 号
令和 7 年 4 月 2 日 調 査
令和 7 年 6 月 6 日 評 価

那覇地方裁判所 沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1 (土地)	金 2,180,000 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は、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	中頭郡北中城村字熱田浜原 2024番3 畑 130 m ²	「特記事項」 のとおり
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・現況地目は一部宅地，一部雑種地，一部用悪水路である。 ・北側部分は目的外建物(家屋番号:1570番2の2, 種類:店舗, 構造:鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建, 床面積:128.95m²)の敷地の一部に利用され, 南側部分は未利用のまま放置され, ほぼ中央部分に用悪水路が存する。 ・現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが, 法務局に備え付けている地図(不動産登記法第14条第1項)と現地における状況が数量を除き概ね一致している。 ・数量について, 登記数量と評価人による上記地図上での概測数量に差異(10%前後概測数量が少ない。)が生じている。なお、評価にあたっては, 登記数量を基に当該要因を別途考慮した。 ・北中城村農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する調査結果」によると, 農振地域内の農用地区域外及び農振区域外であり, 農地法による現況地目は非農地である。 		
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1）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「熱田」の南方, 約200m (徒歩約3分)		
付 近 の 状 況	北中城村の東部, 北中城村役場の南東方約1.7km, 中城城址公園の北東方約1.0km (何れも直線距離) に位置し, 国道329号沿いに小規模店舗, 事業所, 戸建住宅等が混在する。 当該地域は地域環境等が大きく変化する要因はなく, 今後もほぼ現状のままで推移するものと予測される。		
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 そ の 他	北 側 市街化区域 準住居地域 60% 200% 防火規制なし	南 側 市街化調整区域 — 60% 200% 自己用住宅の立地緩和区域外
画 地 条 件	地 積 : 130 m ² 形 状 : 不整形(三角地) 東 側 間 口 : 約41.5m 奥 行 : 最長約4.5m 地 勢 : ほぼ平坦地 そ の 他 : 特になし		
接面道路の状況	東側 幅員約21m 舗装国道(建築基準法第42条1項1号) に等高で接面。 北側 幅員約4m 舗装村道(建築基準法第42条1項1号) に等高で接面。		
土地の利用状況等	概測80m ² は目的外建物の敷地の一部に利用され, 概測10m ² は用悪水路, 残地は雑種地の状態で放置されている。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	上 水 道 : 有 都 市 ガ ス : 無 下 水 道 : 可		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・北中城村教育委員会より, 対象不動産に文化財は確認されていないが, 埋蔵文化財については調査実績がないため, その有無は不明との回答を得た。 		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格等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	面積割合 エ	建付 減価 オ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	67,200	0.58	130	80 / 130	0.90	2,806,000
				40 / 130	—	1,559,000
				10 / 130	—	390,000
合 計						4,755,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「北中城(県)5-1」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{107.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & \div & 67,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

* 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。

* 標 準 化 補 正：1.00（補正なし）

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.00 & \times & 1.02 & \times & 1.05 & \times & 1.03 \div 1.10 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{形状等} & & \text{角地} & & \text{規制の程度} & & \text{その他} \\ & 0.60 & \times & 1.01 & \times & 0.95 & \times & 1.00 \div 0.58 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 面 積 割 合：概測面積を採用した。

オ 建 付 減 価：所在する建物の築年数及び敷地との適応の状態等を勘案した。

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格(円) ア(1カ)	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	目的外 建物敷地	2,806,000	0.20 借地権	561,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1カ)	土地利用権等 価格の控除 (円) イ(①ウ)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア-イ)×ウ×エ×オ
1	4,755,000	561,000	—	0.65	0.80	2,180,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 登記数量と概測数量の差異のほか、一部が底地及び用悪水路に利用されている事による市場の減退を勘案した。

オ 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

地価調査価格 北中城(県)5-1
所 在：北中城村字渡口前原473番4
住居表示 「未実施」
価 格：69,000円/㎡ (対前年変動率 + 7.8%)
位 置：「和仁屋」停 近接
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：220㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：北西側幅員約 18.0m 国道
用途指定等：準住居地域 (建蔽率 60% , 容積率 200%)
地域の概要：各種店舗, 工場, 一般住宅等が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図 (写し)
- 3 地積測量図 (写し)
- 4 建物図面・各階平面図 (写し)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 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

位置図

