

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 8月 4日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡 口 三十美

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 8月 26日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 9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 8月 4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

3 所 在 国頭郡本部町字具志堅津味原
地 番 2093番2
地 目 山林
地 積 1590平方メートル
(現況)
地 目 山林・一部雑種地



物件明細書

令和 8 年 7 月 9 日

那霸地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・別紙土地位置関係図中斜線部分約 8 4 0 平方メートルにつき B が占有している。
 同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・その他の部分につき、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3】

- ・楽天モバイル株式会社が、所有者との間で基地局設備設置許諾契約を締結していると述べている。

《 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。

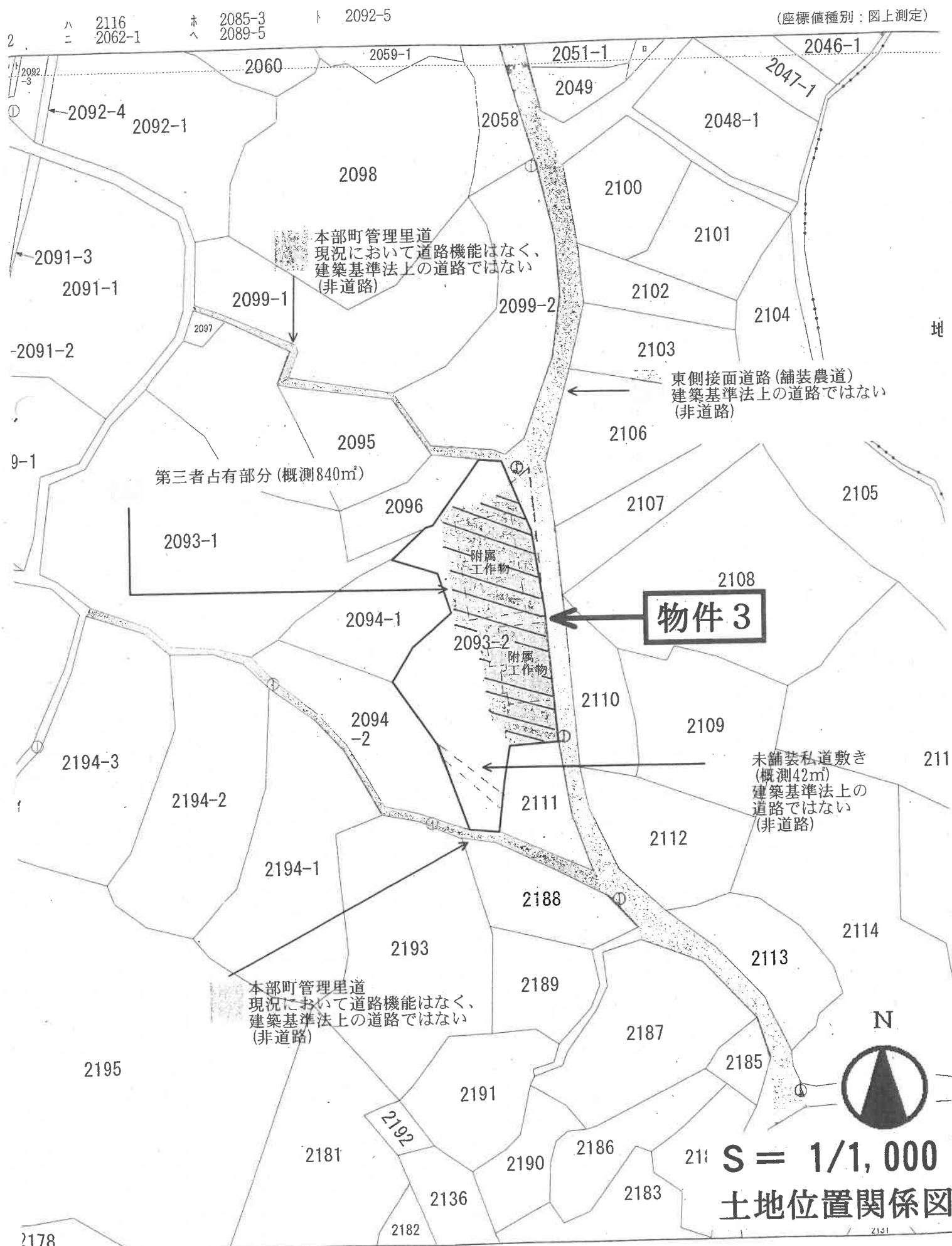
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

3 所 在 国頭郡本部町字具志堅津味原
地 番 2093番2
地 目 山林
地 積 1590平方メートル
(現況)
地 目 山林・一部雑種地





※上記の工作物等及び各部分の位置、面積は航空写真等に基づく概測であり、測量の結果ではない。

令和 7年(ケ)第 31 号
令和 7年 7月 17日受理
令和 7年 10月 17日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

3	所	在	国頭郡本部町字具志堅津味原
	地	番	2093番2
	地	目	山林
	地	積	1590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 3
現 況 地 目	■山林・一部雑種地（物件 3） □公衆用道路（物件 ） □畑 （物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （物件 ） □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 物件 3 の土地のうち、一部を上記のその他の者が闘牛を飼育して、その余を上 記土地所有者が山林の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	■ 物件 3 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。
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 の 位 置 関 係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地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 3 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (土地位置関係図に表示の第三者占有部分 (約840㎡))	
占有者	☒ B ☐	
占有状況	☒ 闘牛飼育 ☐ 畑 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (所有者の妻) ■B (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	令和5年頃	
最初の契約日	令和5年頃	
契約等期間	令和5年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	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	
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

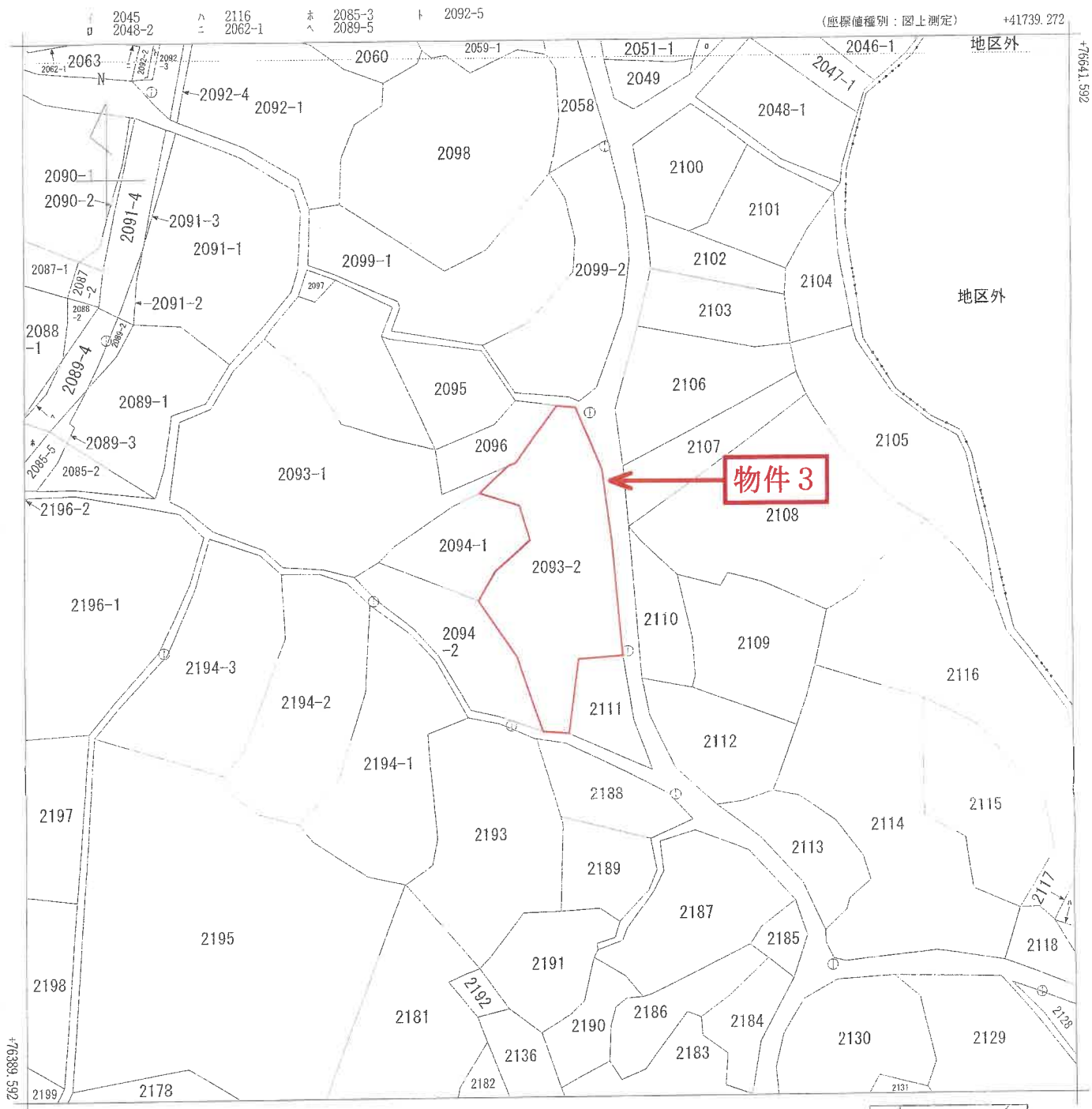
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の妻)	所有者である夫は仕事等で忙しく、代わりに妻である私が陳述します。 物件3の土地のうち、一部は、夫の甥のBが闘牛を飼育して使用しており、 その余は、夫が山林の状態で占有しています。 夫とBは親戚関係なので、特に賃料のやり取りはありません。 物件3の土地上の工作物は、所有者が設置したものです。
■ B (占有者)	物件3の土地の一部で令和5年頃から闘牛を飼育しています。 所有者とは親戚関係なので、特に賃料のやり取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 1 7 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	本部町農業委員会に照会書作成・送付
7 年 7 月 2 4 日 13 : 30 - 13 : 50	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影、所有者の妻と面談
7 年 8 月 1 日 15 : 30 - 15 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 8 月 2 2 日 12 : 00 - 12 : 10	物件所在地	所有者に対する要請書投函
7 年 1 0 月 9 日 13 : 00 - 13 : 50	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者の妻と面談
7 年 1 0 月 1 4 日 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	占有者から電話聴取
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 を立ち合わせ、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
字具志堅

請 求 部 分	所 在	国頭郡本部町字具志堅津味原					地 番	2093番2		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区	乙二	座標系 番号又 は記号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和42年4月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和51年4月6日			補 記 事 項	

A 3 を A 4 に縮小
公図(写)



1



2



3



4

副本

令和7年 (ケ) 第31号

令和7年10月 9日現地調査

令和7年10月16日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書
(物件3)

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3	金 3,160,000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

1. 目的物件(土地)

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	国頭郡本部町字具志堅津味原 2093番2 山林 1590m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
3	・物件3土地は、東側(概測840m²)は牛舎等附属工作物の敷地、南側一部は未舗装私道に利用され、残りは手つかずの山林となっている。 ・数量については、周辺が雑草・雑木林が繁茂した状態で、現地を的確に判別しがたい状況だが、法務局備え付けの地図及び航空写真等と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用した。 ・占有者が設置した工作物等については、考慮外とした。 ・物件3土地は地図上、北側及び南側は本部町管理の里道(建築基準法上の道路ではない(非道路))に接面するが、現況において雑木林が生い茂る状況にあり道路機能はなく、本件では考慮外とした。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的土地の概況及び利用状況等（物件3：距離は道路距離）

位置・交通	最寄バス停「具志堅」の南東方約1,400m	
付近の状況	本部町北東端、隣接今帰仁村境界に近接する段丘陵高台に位置する農村林地地域。標高約110m程度の雑木林の多い中に農業用施設、別荘等が点在する。地勢等を反映し道路整備は未成熟な地域で、宅地化・市街化の進展の程度は虫食いの概して低い。昨今の景気動向の下、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 用途地域の指定なし 60% 200% — 農振区域内の農用地区域外 地域森林計画対象民有林 沖縄海岸国定公園(普通地域)
画地条件	地積：1590㎡ 形状：不整形 間口：約60m 奥行：約0m～33m 地勢：西側は概ね南西向き下り傾斜地、東側は起伏地 その他：下記東側道路は路面より約0m～3m高く、南側道路は路面より北方にかけ道路より約0m～15m高く南方にかけ約0m～3m低く、接面する二方路地	
接面道路の状況	東側：幅員約2.8m～3.2mの農道(本部町管理津味農道：アスファルト舗装：歩道なし) (建築基準法上の道路ではない(非道路)) 南側：幅員約2m～2.5mの私道(未舗装：歩道なし) (建築基準法上の道路ではない(非道路))	
土地の利用状況等	物件3土地の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：引込可能 都市ガス：なし 下水道：なし	

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認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の土地価格(基礎となる価格)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
3	3,110	1.00	1590	4,945,000

(※上記土地価格は、千円未満四捨五入。以下の試算価格において同じ。)

ア 標準画地価格：末尾の取引価格から比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 106.0 & & 100 & & 100 & & \\
 2,751 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{90.0} & \times & \frac{\quad}{104.0} & \div & 3,110 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

* 時点修正：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：無道路地 0.90

* 地域格差：交通・接近条件 自然的条件 宅地化条件

$$1.05 \quad \times \quad 1.10 \quad \times \quad 0.90 \quad \div \quad 1.04$$

イ 個 別 格 差：

項目	個別格差の内容	格差率
二方路地	双方向出入りが可能となる等土地利用効率が優る程度を考慮	1.01
道路潰地部分を含む	道路潰地部分の面積割合及びその関係位置の価値率を考量	0.99
相乗積		1.00

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、目的物件の占有状況、物件自体の特性等による市場性及び前述の競売市場の特殊性を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア (先の 1.)	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
3	4,945,000		0.80	0.80	3,160,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市場性修正：将来において附属工作物撤去の可能性等市場が劣る程度を考慮した。

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

○取引事例

所 在：本部町字具志堅大嶺原

価 格：2,751円/m²

位 置：「具志堅」停の南東方、道路距離640m

取引時点：令和4年11月9日

地 積：727m²

供給処理施設：上水道(引込可)が整備され、下水道・都市ガスは未整備

接面街路：接面道路なし(無道路地)

用途指定等：非線引都市計画区域、用途地域の指定なし(指定建ぺい率
60%、指定容積率200%)、農振区域内の農用地区域外、
地域森林計画対象民有林外、沖縄海岸国定公園外

地域の概要：原野、雑種地等の多い中に別荘等が点在する地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図(写)

3 土地位置関係図

4 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



国土地理院発行「地理院地図」より