

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 3月 3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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月24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 国頭郡金武町字金武石川原
地 番 8 2 3 5 番 5 2
地 目 田
地 積 5 3 6 平方メートル
(現況)
地 目 一部雑種地・一部原野



物件明細書

令和 6年12月16日

那覇地方裁判所名護支部

裁判所書記官 嘉数達也

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】

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。



物 件 目 録

1 所 在 国頭郡金武町字金武石川原
地 番 8 2 3 5 番 5 2
地 目 田
地 積 5 3 6 平方メートル
(現況)
地 目 一部雑種地・一部原野



令和 6年(ケ)第 6 号
令和 6年 5月 13日受理
令和 6年 7月 25日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所名護支部
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 | 国頭郡金武町字金武石川原 |
| | 地 番 | 8 2 3 5 番 5 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 5 3 6 平方メートル |

(その他の事項用)

その他の事項

- 所有会社代表者あてに要請書を送付したが、期限までに代表者からの連絡等は一切なかった。
所有会社の所在地を尋ねるも、営業している形跡はみられなかった。

(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 5月14日 10:00-10:10	執行官室	金武町農業委員会に農地照会書作成・送付
6年 5月20日 15:15-15:25	那覇地方法務局	謄本等入手
6年 5月23日 8:30-8:40 8:50-9:20	所有会社所在地 物件所在地	全戸不在 物件確認, 写真撮影, 占有調査
6年 6月18日 9:00-9:30 9:45-10:15	金武町役場 物件所在地	農業委員会及び住民生活課環境係から聴取 物件特定, 写真撮影, 立入調査
6年 6月25日	執行官室	所有会社代表者あて要請書作成・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

イ 8235-28 ハ 8235-24
 ロ 8235-40 ニ 8235-37

(座標値種別：図上測定)

+39995.054



+39870.054

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

字金武

請求部分	所在	国頭郡金武町字金武石川原			地番	8235番52				
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	昭和53年2月			備付年月日(原図)	昭和55年7月20日			補記事項		

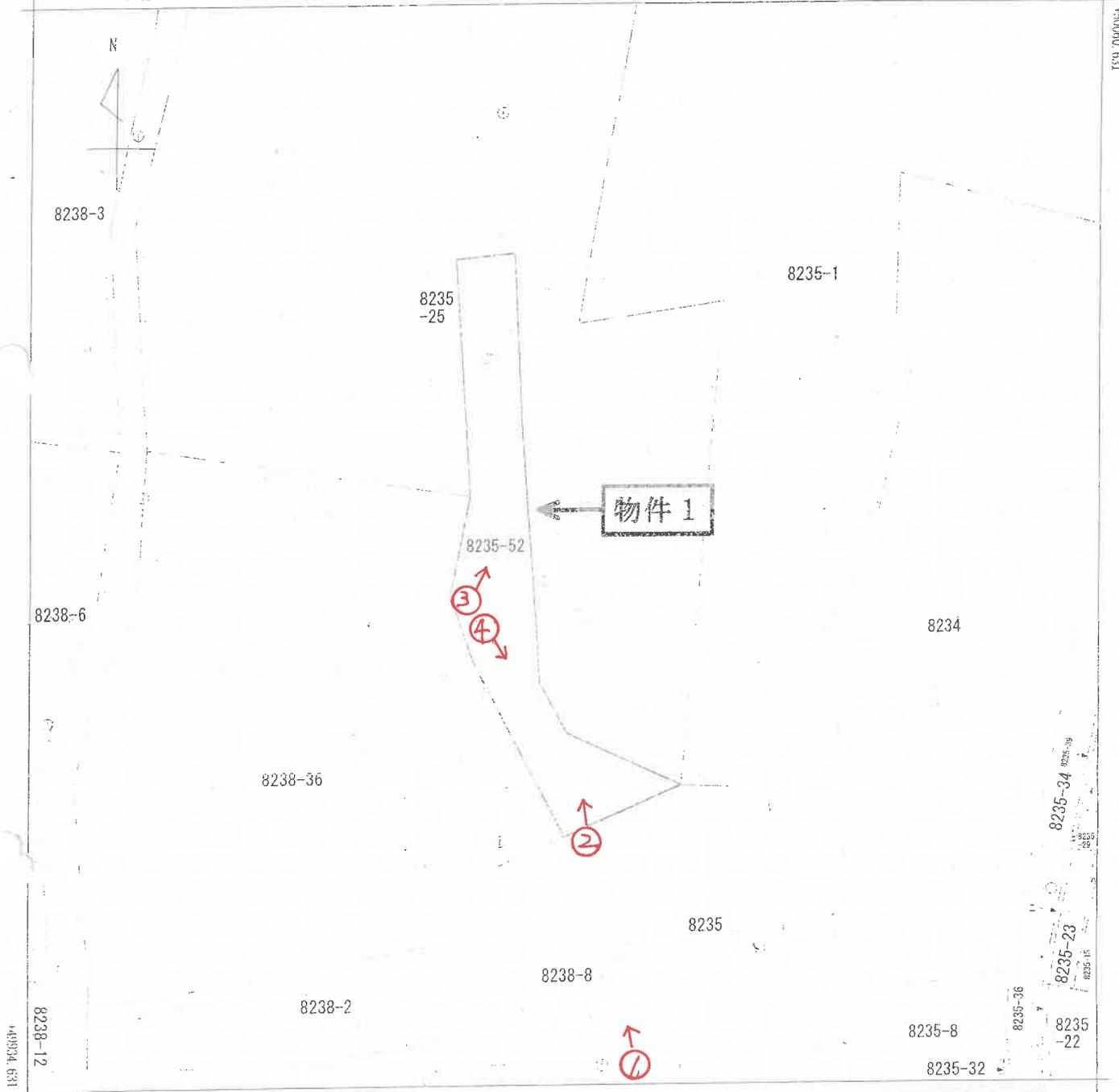
A3をA4に縮小

公図(写)

写真撮影方向
No. →

8235-28 8235-24
8235-40 8235-37

(座標値種別：図上測定)



地番区域見出し
字金武

請求部	所在	国頭郡金武町字金武石川原				地番	8235番52		
出力尺	1/500	精度区	中三	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	昭和53年2月			備付年月日 (原図)	昭和55年7月20日		補記事項		

(6枚目)



1



2



3



4

令和6年 (ケ) 第6号

令和6年 6月18日現地調査

令和6年 7月11日評価

那覇地方裁判所名護支部 御中

評 価 書

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1	金 1,330,000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
1	所在地目積	国頭郡金武町字金武石川原 8235番52 田 536㎡	「特記事項」 記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>・物件1土地は現況、雑種地及び原野で一部生活雑貨・残置物等が存するが、これらは容易に移転・撤去可能な動産等であり、処分費用も僅少であるため本件では考慮外とした。</p> <p>・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図及び金武町役場発行の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。</p> <p>・物件1土地の評価における現況地目は雑種地及び原野であるが、登記簿上の地目は田のため、買受を希望する者は競売手続きにあたり買受適格証明書の提出や、農地転用のための権利移動の制限として農地法第5条等の許可が必要となる。(詳細は現況調査報告書を参照)</p>		
住居表示		—	

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1：距離は道路距離)

位置・交通	最寄バス停「渡慶頭」の北西方約450m	
付近の状況	<p>金武町ほぼ中央、国道329号北側背後に位置する熟成度の低い宅地見込地地域で、雑種地・原野の多い中に畑等が混在する。当該地域は、米軍施設「キャンプハンセン」と金武湾沿岸の海岸線に狭められた段丘陵中腹の稜線が複雑に入り組んだ地域で、道路整備は未成熟な地域である。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。</p>	
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	都市計画区域外 — — — — 農振区域内の農用地区域外 地域森林計画対象民有林の指定はない
画地条件	<p>地積：536㎡ 形状：不整形 間口：約15m 奥行：約0m～39m 地勢：南向き下り傾斜 その他：現況は下記私道より約0m～3m高く接面する中間画地</p>	
接面道路の状況	<p>地図上：接面道路はない。 現況：南東側幅員約3m～5m私道(未舗装：歩道なし)</p>	
供給処理施設	<p>上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：なし</p>	
特記事項	<p>・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、令和6年6月25日付金教社第75号、金武町教育委員会の埋蔵文化財の有無について(回答)で</p>	

	<p>は、「未確認」との回答であった。本件では、係る文化財の有無は不明であることから、当該要因は考慮外とした。</p>
--	---

第5 評価額算出の過程及び決定

物件1の評価額

当該地域の価格水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に目的物件の価格形成要因を分析した結果、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒
1	3,450	1.00	536	0.90	0.80	1,330,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格：末尾の取引価格から比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100.0 & & 100 & & 100 & & \\ 7,729 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{224.0} & \times & \text{≒} & 3,450 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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：ない

*地域格差：交通・接近条件 環境条件

$$1.40 \quad \times \quad 1.60 \quad \text{≒} \quad 2.24$$

イ 個別格差：ない

ウ 地 積：登記数量による。

エ 市場性修正：土地取得に必要な買受適格証明書が必要である等市場が劣る程度を考慮した。

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

○取引事例

所 在：国頭郡金武町字金武田慶志原

価 格：7,729円/m²

位 置：「喜瀬武原入口」停の南東方、道路距離570m

取 引 時 点：令和5年2月4日

地 積：621m²

供給処理施設：上水道が整備され、下水道・都市ガスは未整備

接 面 街 路：南西側幅員約5m町道

用 途 指 定 等：都市計画区域外、農振区域内の農用地区域外、地域森林計画
対象民有林外

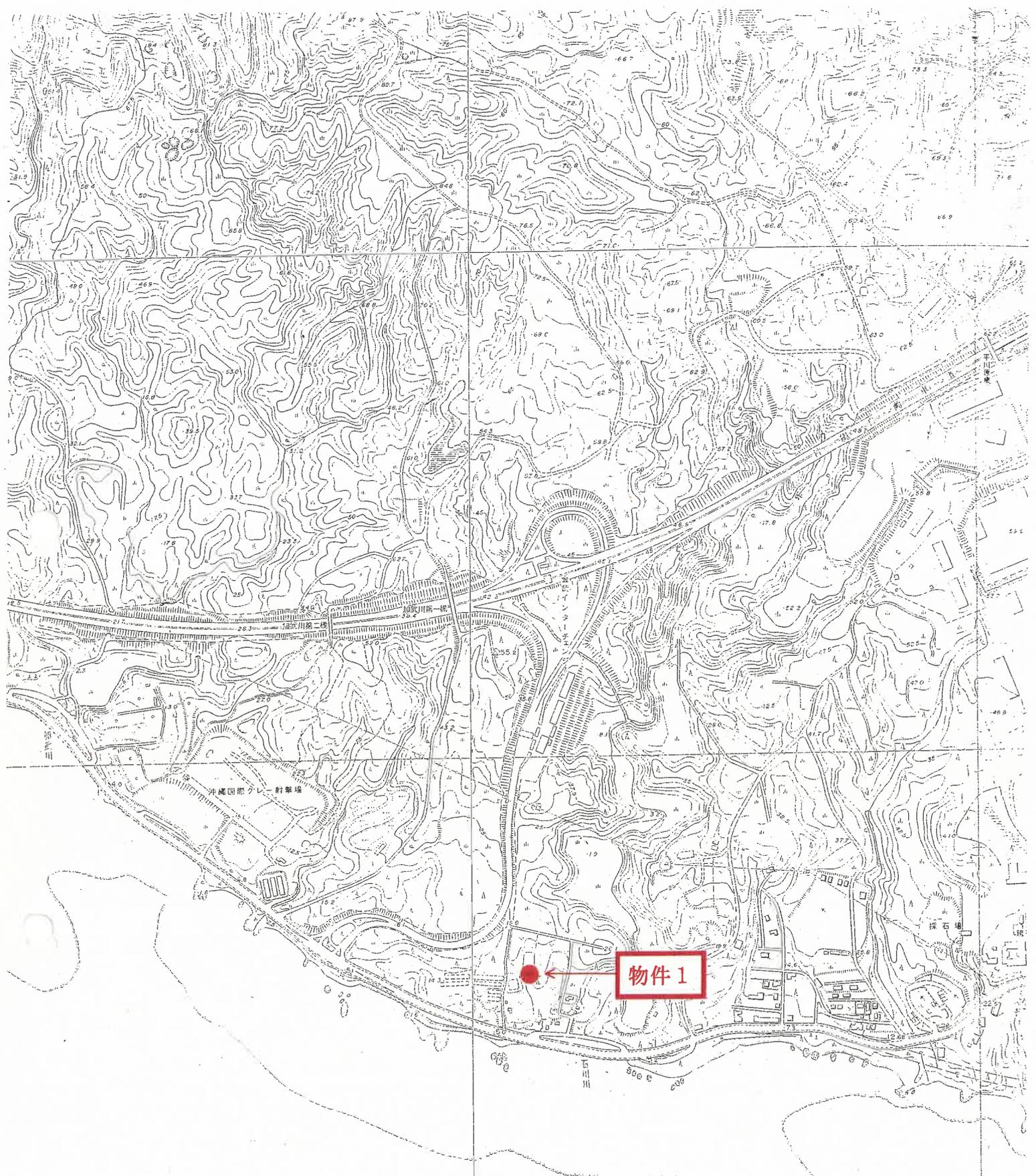
地 域 の 概 要：原野、資材置場、墓地等が見られる宅地見込地地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 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



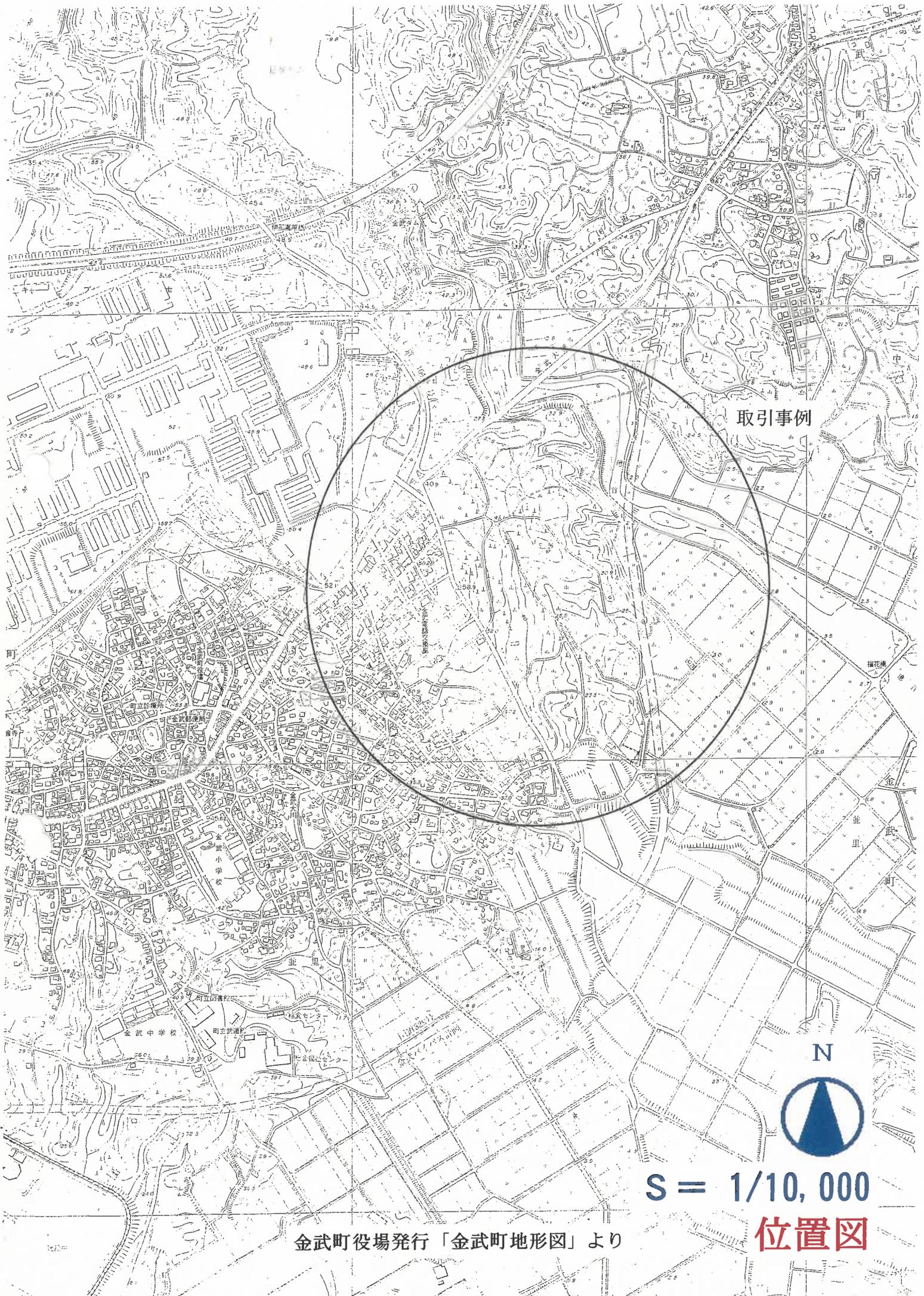
物件1



S = 1/10,000

位置図

金武町役場発行「金武町地形図」より



取引事例

N



S = 1/10,000

位置図

金武町役場発行「金武町地形図」より