

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 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 | 南城市知念字安座真安座真原 |
| | 地 | 番 | 279番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 645平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

那覇地方裁判所

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。
(このほか、BIT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 南城市知念字安座真安座真原
地 番 279番1
地 目 原野
地 積 645平方メートル



令和 7年(ヌ)第 39 号
令和 7年 8月26日受理
令和 7年 9月22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	南城市知念字安座真安座真原
	地	番	279番1
	地	目	原野
	地	積	645平方メートル

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月29日 11:00-11:10 14:00-14:10 15:00-15:10	物件所在地 執行官室 那覇地方法務局	物件確認, 写真撮影 所有者に照会書作成・送付 謄本等入手
7年 9月18日 14:00-14:20	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 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"/> 平成 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

公 図 (写)

ヲ 798-2
リ 829-3
カ 829-4
コ 832-2
ク 844-1
ケ 844-2
コ 846-2
ク 855-2

地積測量図

物件 1

登記年月日：昭和52年11月21日

52-11.21

前 279 後・新

地番 279-1, 279-3 D21
土地の所在 島尻郡知念村字座真字控真原

沖縄県南城市知念

地積測量図

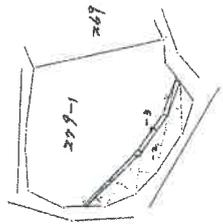
製作年月日
昭和五十二年十月二十七日

279-3
1 15.4 × 0.4 = 6.16
2 15.0 × 0.9 = 13.50
ハ 8.8 × 0.9 = 7.92
ニ 8.7 × 1.0 = 8.70
ホ 7.8 × (1.0 + 1.0) = 15.60
51.88
 $\frac{1}{2} = 25.94 \text{ m}^2$

279-2
1 14.9 × 2.6 = 38.74
2 12.6 × 3.7 = 46.62
ハ 8.0 × 3.3 = 26.40
ニ 11.0 × (3.7 + 3.4) = 78.10
ホ 7.7 (2.8 + 2.5) = 51.41
241.27
 $\frac{1}{2} = 120.63 \text{ m}^2$

279-1
792 - 146.57 = 645.43 \text{ m}^2

分筆図



(日本土地家屋調査士会連合会用品) 460175

縮尺 1/1000

(日測連9) (日知林)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月29日 那覇地方方法務局 登記官

(6枚目)

縮小図 (A3→A4)

請求番号：50-2



1



2



令和 7 年 (又) 第 39 号

令和 7 年 9 月 18 日現地調査

令和 7 年 9 月 25 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

飯塚 義章 印

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 2,560,000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 地積	南城市知念字安座真安座真原 279番1 原野 645㎡	特記事項 に記載
番号	特記事項		
1	・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、登記所備え付けの地図や南城市地積併合図・航空写真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て評価した。		
住居表示	未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 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「安座真」停の南西方約500m (徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	本物件は、南城市役所の北東方約5.3km、安座真港の南西方約600m (直線距離) に位置し、本物件の存する地域は、主として南向き下り傾斜地に原野、山林が広がる中、戸建住宅等が点在する地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因は見受けられず、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 (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 防火規制 その他	非線引都市計画区域 指定無 70% 200% — 特定用途制限地域(居住環境保全地区) 土砂災害警戒区域内
面地条件	規 形 間 奥 地 勢 そ の 他	模 状 口 行 等 等 — 645㎡ やや不整形 約30m 約10～25m 南向き下り傾斜地。南西側接面農道とほぼ等高。
接面道路状況	南西側：幅員 約4.0m 舗装農道※ (建築基準法42条1項3号) ※南城市管理の農道8号線	
土地利用状況等	・「現況調査報告書」記載のとおり。 ・南向き下り傾斜地に草木が繁茂する原野である。	
供給処理施設	上水道 なし 下水道 なし 都市ガス 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。 ・南城市教育委員会からの回答によると、周知の埋蔵文化財は認められない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ÷(A)
1	5,060	0.98	645.00	3,198,000

ア 標準画地価格：後記の取引価格から比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,073\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & \div & 5,060\text{円/m}^2 \end{array}$$

* 時点修正：取引時点から評価日までの推定変動率である。

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 標準化補正：} & \text{道路等} & & \text{形状等} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.00 & \times & 1.04 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & \div & 1.20 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{道路等} & & \text{形状等} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 0.98 \end{array}$$

ウ 地 積：登記地積

2. 評価額の判定

物件 番号	土地価格 (円) ア (A)	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,198,000	1.00	1.00	0.80	2,560,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

イ 占有減価修正：修正不要

ウ 市場性修正：修正不要

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

第6 参考価格資料

○ 取引事例

所 在 : 南城市知念字久原地内

価 格 : 6,073円/m² (予測年変動率 +0.0%)

位 置 : 「久原」バス停、道路距離250m

取 引 時 点 : 令和6年9月10日

地 積 : 247m²

供給処理施設 : 上水引込可、下水・都市ガスなし

接 面 街 路 : 南東側幅員約4.5m舗装道路

用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途指定無 (建蔽率70%、容積率200%)
土砂災害警戒区域内

地 域 の 概 要 : 原野、山林が広がる中、ヤード、墓地等が見られる地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 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

位置図

地理院地図
GSI Maps

