

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 9 月 8 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 9 月 3 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 9 時 3 0 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 9 時 4 5 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 3 3 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 9 月 8 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）
1～3, 6	9, 940, 000 7, 952, 000	一括	1, 988, 000	1, 733	0
1	1, 960, 000				
2	2, 090, 000				
3	1, 650, 000				
6	4, 240, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------|
| 1 | 所 在 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 番 | 5 9 2 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 8 9 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 番 | 5 9 2 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 2 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 番 | 5 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 4 9 5 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 6 | 所 在 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 2 |



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 12732平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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1～3, 6】

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1～3, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 6】

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1～3, 6】

売却対象外の土地(地番594番5、619番3)を通行のため利用している。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 名護市字旭川安和志川
 地 番 592番1
 地 目 山林
 地 積 5893平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 名護市字旭川安和志川
 地 番 592番2
 地 目 山林
 地 積 6271平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 名護市字旭川安和志川
 地 番 593番1
 地 目 原野
 地 積 4955平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 名護市字旭川安和志川
 地 番 619番2



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 12732平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7年(ケ)第 29 号
令和 7年 7月14日受理
令和 7年 12月15日提出

現況調査報告書

(物件1、2、3、6)

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 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 | 番 | 5 9 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 8 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 | 番 | 5 9 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 2 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 | 番 | 5 9 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4 9 5 5 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 名護市字旭川安和志川 |
| | 地 | 番 | 6 1 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 2 7 3 2 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、2、3、6
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑 （物件 ） ☒ 雑種地（物件 1、2、3、6） ☐ 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 上記の者が、石灰石等を採掘して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 1、2、3、6 の土地は、沖縄県採掘権登録第 6 7 9 号の採掘権の対象地である鉱区の一部である。 ☒ 物件 1、2、3、6 の土地は、採掘による崩落の危険性のため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。 ☒ 物件 1、2、3、6 の土地は、公道に至るため、物件 5（地番 5 9 4 番 5）の一部及び同土地と目的外土地（地番 6 1 9 番 3）の間に設置された架橋を通行して利用している。
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）
土地建物の位置関係	☐ 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

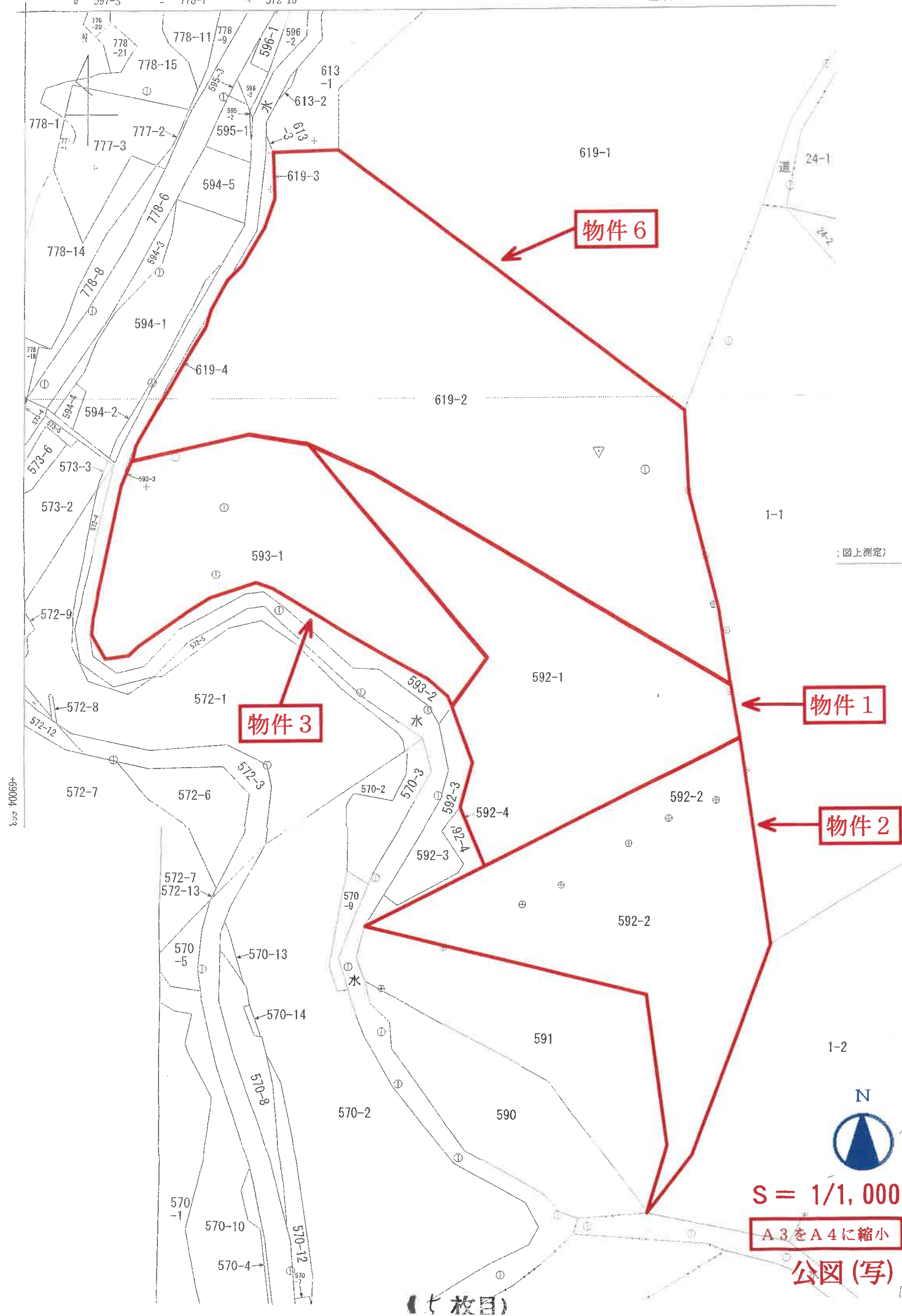
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 株式会社名護鉱産代表者兼株式会社ビクトリー代表者の母	物件1、2、3、6の土地は旭川鉱山の既認可採掘区域内にあり、主に石灰石を採掘する鉱山です。 物件5（地番594番5）上の架橋の設置許可等に関して、沖縄県と協議中です。
■ 沖縄県北部土木事務所担当者	物件5（地番594番5）上の架橋（2橋）は、砂防指定地内に含まれており、同地内に存する砂防設備（砂防ダム）については、沖縄県が管理者となります。 上記架橋のうち、1橋は沖縄県に対する工作物設置に関する許可申請はなく、1橋は許可が出ていましたが、現在ではその期限は経過しています。 また、上記架橋の架かっている目的外土地（地番619番3 沖縄県所有）に関しても無権原で使用していることとなります。 上記架橋の設置許可等に関して、所有者と協議中です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 5 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 14 : 00 - 14 : 20	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
7 年 7 月 3 1 日 15 : 00 - 15 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 9 月 2 4 日 13 : 00 - 13 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 1 0 月 2 日 11 : 00 - 11 : 50	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者代表者と面談
7 年 1 0 月 7 日 15 : 30 - 15 : 40	執行官室	沖縄県北部土木事務所担当者から電話聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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





1



2



3



4

副本

令和7年（ケ）第29号

令和7年10月2日現地調査

令和7年12月12日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

（物件1～3、6）

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,960,000円
物件2 (土地)	金 2,090,000円
物件3 (土地)	金 1,650,000円
物件6 (土地)	金 4,240,000円

- 1 一括価格は、物件1～3、6土地の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	名護市字旭川安和志川 5 9 2 番 1 山林 5 8 9 3 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名護市字旭川安和志川 5 9 2 番 2 山林 6 2 7 1 m ²	「特記事項」 記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	名護市字旭川安和志川 5 9 3 番 1 原野 4 9 5 5 m ²	「特記事項」 記載のとおり
6	所 在 地 番 地 目 地 積	名護市字旭川安和志川 6 1 9 番 2 山林 1 2 7 3 2 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1～ 3、6	・物件1～3、6土地の現況地目は雑種地である。当該物件は現況一体地で構成され、採掘権者により石灰岩等を採掘する鉱山として利用されている。（利用内容の詳細は「現況調査報告書」を参照） ・数量については、地勢等の現地の状況により正確に確認できないが、法務局備え付けの地図、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。		

・物件１～３、６土地には採掘原簿上、以下の採掘権が設定されている。

① 表題部

登録番号：沖縄県採掘権登録第６７９号

表示番号：１番・２番

表示：沖縄県名護市

石灰岩、ドロマイト

４，４４６アール

登録年月日：平成２１年１２月１５日

採掘鉱区図帳第１４冊２９ページ

令和５年１月２３日

鉱区の表示の追加をし、鉱区図に世界測地系による表示の併記をしたことを記載する。

② 甲区

採掘権者：株式会社名護鉱産

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1～3、6：距離は道路距離）

位置・交通	最寄バス停「三土堤」の南西方約1,700m	
付近の状況	名護市北西端、隣接本部町境界に近接する県道72号線背後の山村奥地林地地域である。現況は未利用の山林・原野等の多い中に鉱山、戸建住宅等が点在する。地域における開発動向は、公法上の規制の下、道路事情や地勢など個別的条件を反映して、局地的・限定的なものとなっている。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。	
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外 物件1～3、6土地の南西端、溪流名：旭川道越川 沿いの地域は砂防指定区域(砂防指定地)
画地条件	合計地積：4筆登記簿合計29851㎡ 形状：不整形地 短辺：約150m 長辺：約250m 地勢：概ね南西向き下り傾斜等 その他：ない	
接面道路の状況	接面道路はない(無道路地)。現況は鉱山北西側に位置する架橋を利用し、物件4、5土地及び県道72号線等と連絡し、車両等の出入りを行っている。	
土地の利用状況等	物件1～3、6土地は、主に石灰岩を採掘する鉱山である。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（プロパンガス） 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、現況鉱山であるため、土壌汚染等の可能性は否定できず、本件では考慮外とした。 ・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
1	801	0.65	5893	3,068,000
2	801	0.65	6271	3,265,000
3	801	0.65	4955	2,580,000
6	801	0.65	12732	6,629,000

(※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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 101.7 & & 100 & & 100 & & \\
 449 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.7}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{57.0} & \div & 801 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

*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：なし

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{*地域格差} & : & \text{交通・接近条件} & & \text{自然的条件} & & \text{宅地化条件} & & \text{行政的条件} \\
 & & 0.80 & \times & 0.80 & \times & 0.85 & \times & 1.05 \\
 & & \div & & 0.57
 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：以下のとおり査定する。

項目	個別格差の内容	格差率
規模が大きい不整形地	総額が高むことにより需要者層が限定される等市場性が劣る程度を考慮	0.65
相乗積		0.65

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、受命物件の占有状況、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。

・内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(先の1.エ)	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	3,068,000		0.80	0.80	1,960,000
2	3,265,000		0.80	0.80	2,090,000
3	2,580,000		0.80	0.80	1,650,000
6	6,629,000		0.80	0.80	4,240,000
一括価格(合計)					9,940,000

(※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：採掘権が設定されている等市場性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：名護市字旭川道又原

価 格：449円/㎡

位 置：「三土堤」停の南西方、道路距離約3,100m

取引時点：令和7年7月7日

地 積：44,499㎡

供給処理施設：上水道・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

地域の概要：県道72号線から北西側に奥まった丘陵高台に位置する林地地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図(写)

3 採掘区域図(写)

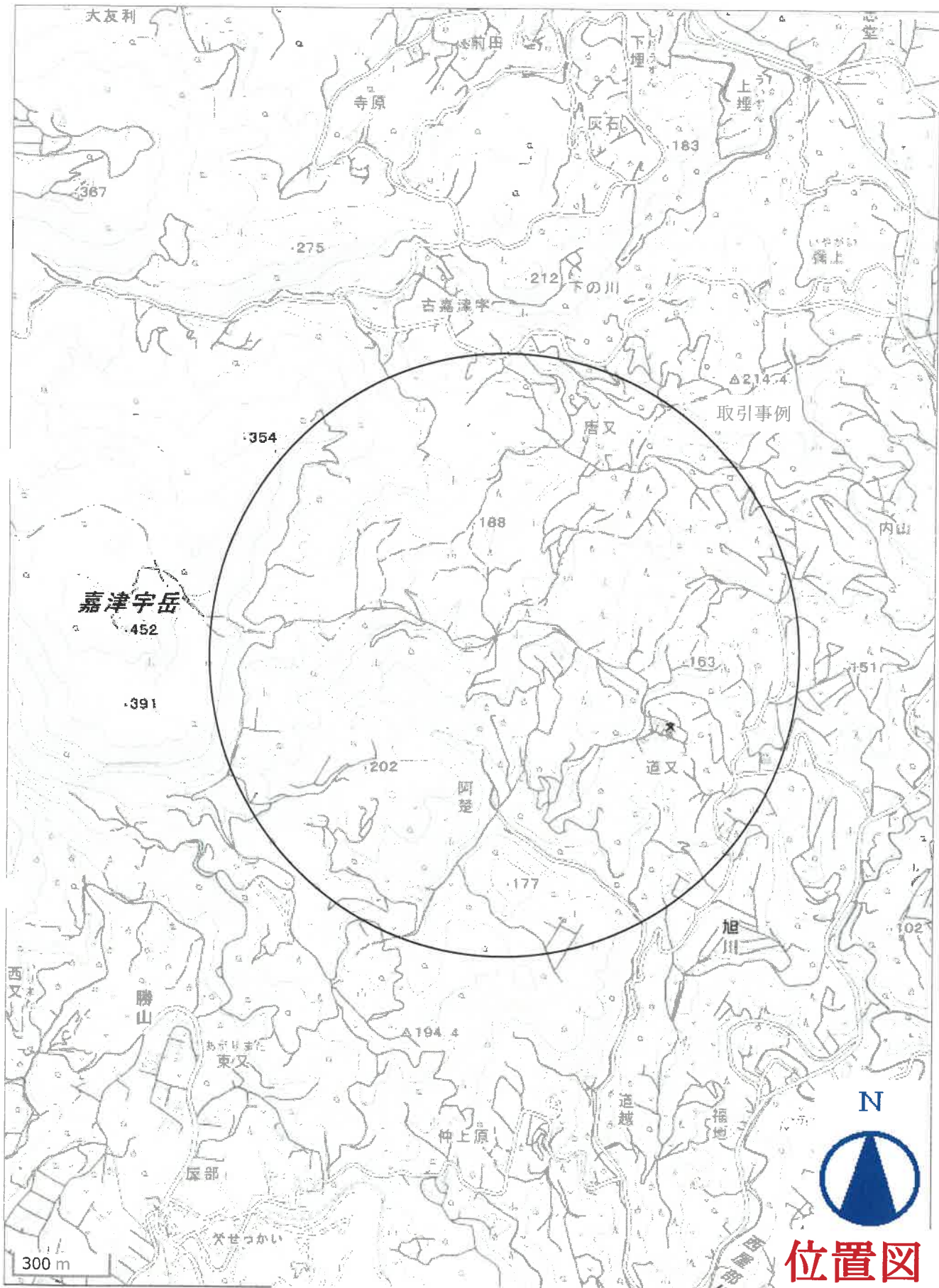
4 現況写真

(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



国土地理院発行「地理院地図」より