

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 6月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 15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 8月 5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 6月 9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 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 910番3  
地 目 原野  
地 積 68平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 911番  
地 目 原野  
地 積 190平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 912番4  
地 目 原野  
地 積 125平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 955番1  
地 目 原野  
地 積 87平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

---

---

1. 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件共有者らが占有している。

---

---

5. その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)





物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 68号  
令和 8年 1月22日受理  
令和 8年 3月 5日提出

# 現況調査報告書

那 霸 地 方 裁 判 所  
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 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 910番3  
地 目 原野  
地 積 68平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 911番  
地 目 原野  
地 積 190平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 912番4  
地 目 原野  
地 積 125平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原  
地 番 955番1  
地 目 原野  
地 積 87平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1  
共有者 B 持分 2分の1



調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月27日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
8年 2月 4日 13:10-14:00	物件所在地	物件特定, 立入調査
<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

(公図号)

+47399.367

(座標値種別：図上測定) +23088.253



副本

令和7年(又)第68号  
令和8年2月3日現地調査  
令和8年3月3日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
濱元 毅 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 650,000 円
物件 2 (土地)	金 1,810,000 円
物件 3 (土地)	金 1,190,000 円
物件 4 (土地)	金 830,000 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	中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原 910番3 原野 68 m <sup>2</sup>	「特記事項」 記載のとおり
2	所在地目積	中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原 911番 原野 190 m <sup>2</sup>	同上
3	所在地目積	中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原 912番4 原野 125 m <sup>2</sup>	同上
4	所在地目積	中頭郡読谷村字瀬名波鏡地原 955番1 原野 87 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1~4	数量については、雑木等の繁茂により立ち入りが困難で正確に確認できないが、登記所備え付けの地図及び航空写真等があり、その図面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。		

## 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1～4）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「川平」の北方、道路距離 500m（徒歩約 6 分）	
付近の状況	<p>読谷村の北部、残波岬の南東方約 2.3 km（直線距離）に位置する。近隣地域は、戸建住宅に隣接する雑木が繁茂する地域である。周辺地域の利用状況や居住環境等から判断すると、一定の宅地化圧力が認められる。</p> <p>なお、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集落地域としての環境を維持するものと予測する。</p>	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定無し 60% 200% なし 農振地域内の農用地区域外、地域森林計画対象民有林外、沖縄海岸国定公園区域（普通地域）、読谷村景観計画（残波岬周辺環境保全地区）
画地条件	地積：470 m <sup>2</sup> （合計） 形状：やや不整形 間口：約 20.6m（北側辺長） 奥行：約 22.8m（垂線奥行） 地勢：ほぼ平坦 その他：－	
接面道路の状況	無道路地	
土地の利用状況等	物件 1～4 は、原野の状態となっている。 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 引込可能 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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い。</li> <li>・読谷村教育委員会によると、埋蔵文化財は確認されていない。</li> </ul>	

## 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≒(A)
1	19,400	1.00	68	1,319,000
2	19,400	1.00	190	3,686,000
3	19,400	1.00	125	2,425,000
4	19,400	1.00	87	1,688,000

ア 標準画地価格：取引事例より比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{取引価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,293 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & \times & \text{≒} 19,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

\*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（無道路地が標準的な地域内にある）

\*地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$1.00 \times 1.02 \times 1.13 \times 1.00 \text{ ≒ } 1.15$$

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記事項証明書記載の数量による。

## 2. 評価額の判定

前記価格に、市場修正及び競売市場の特殊性を考慮した修正等を行って評価額を下記のとおり決定した。

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	1,319,000	—	0.70	0.70	650,000
2	3,686,000	—	0.70	0.70	1,810,000
3	2,425,000	—	0.70	0.70	1,190,000
4	1,688,000	—	0.70	0.70	830,000
一括価格（合計）					4,480,000

イ 占有減価修正：不要と判断した。

ウ 市場性修正：通路の設置が許可されることの不確実性を勘案した。

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：中頭郡読谷村字瀬名波 地内

価 格：22,293 円/m<sup>2</sup>

位 置：川平停の南東方、道路距離 260m

価 格 時 点：令和7年5月9日

地 積：約 160 m<sup>2</sup>

接 面 街 路：無道路地

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途未指定(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：住宅地背後の緩傾斜地に原野等の多い地域

## 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

