

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）

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）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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 9年 1月 6日 午前 9時00分から 令和 9年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 9年 1月20日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 9年 3月17日 午前 9時45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10月27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☆	13,190,000 10,552,000		2,638,000	124,455	0
</					



物 件 目 録

☆1 所 在 沖縄市比屋根六丁目
地 番 203番1
地 目 畑
地 積 765平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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】

・別紙土地現況利用図の斜線部分につき、株式会社喜屋武建設が駐車場、簡易トイレ及び廃棄物の一部を置く場所として無償で使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

・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1】

本件土地の現況は農地である旨の農業委員会の回答がある。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）

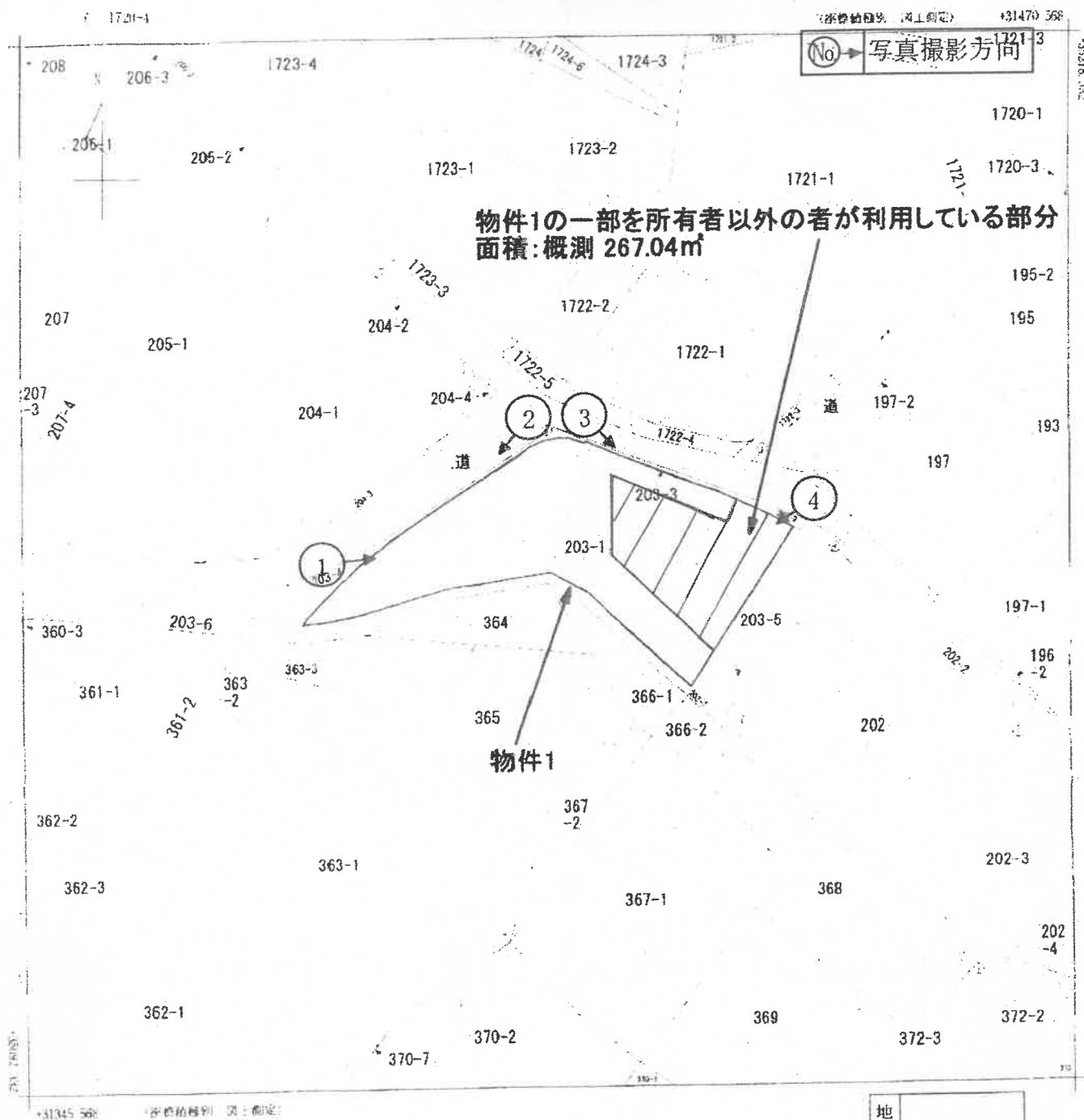


物 件 目 録

1 所 在 沖縄市比屋根六丁目
地 番 203番1
地 目 畑
地 積 765平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



土地現況利用図



部 求	所 在	沖繩市比屋根六丁目				地 番	203番1	
出 尺	1/500	精 度 分	甲 三	座 標 系 番 号 記 号	X V	分 類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5 指定	種 類 その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			
							補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月26日
那覇地方法務局沖縄支局
登記官

請求番号：24-1
(1-1)

A3→A4に縮小

令和 6年(ケ)第 33号
令和 7年 2月21日受理
令和 年 月 日提出
7.6.25

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 具 志 恒 則

(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	沖縄市比屋根六丁目
	地 番	203 番 1
	地 目	畑
	地 積	765 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	沖縄市比屋根6丁目21番9号			付 近
土 地	物件1			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記土地所有者が雑草の繁茂した雑種地の状態で占有している。 ☒ 上記その他の者が一時的に駐車場等として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地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	☒ 沖縄市農業委員会の農地等の現況に関する照会についての調査結果によると、 ・本件物件は農振地域内の農用地区域外に存在し、現況地目は農地である。買受けを希望する者は、買受適格証明書の提出が必要である。 ・転用許可等の有無・・・有（令和4年8月17日付けで建売住宅を目的として農地法5条の転用許可がある。 ・使用収益を目的とする権利に関する許可・・・無 ・小作人の有無・・・無 ☒ 本物件は、北西側及び北東側でいずれも市道に接する（評価人調査）。			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 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
■株式会社喜屋武建設	1 本件土地の一部を昨年9月か10月ころから当社が建設中の現場作業員のための駐車場、簡易トイレ及び廃棄物の一部を置く場所として工事期間中無償で利用させてもらっています。 本件土地の西側に置かれている黒い袋などは当社とは関係ありません。それは、本件土地の工事業者から土留のために置いてあると聞いたことがあります。
■株式会社ハウズドゥジャパン	1 本件土地を完成宅地として取得する予定で転用許可を得ましたが、現在、希望どおりの土地として利用できる状態ではないので売買による土地取得は止まった状態で当社が本件土地を利用しているということはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。
本件所有者 A に対する直接の調査は、所有者宅を訪ねるも不在で、また、照会書に対する回答も得られないためできなかった。

(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2月21日 10：00－10：10	那覇地方裁判所執行 官室	農地照会 (7. 3. 3調査結果受領)
7年3月17日 10：00－10：10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年3月19日 ① 16：50－17：10 ② 17：20－17：30	①物件所在地 ②所有者宅 (沖縄市比屋根)	①物件確認，写真撮影 ②不在のため連絡要請書面投函
7年3月27日 13：00－13：10	那覇地方裁判所執行 官室	所有者あて照会書送付
7年4月2日 ① 14：00－15：00 ② 15：10－15：20	① 物件所在地 ② 所有者宅 (沖縄市比屋根)	①立入調査，写真撮影 ②不在
7年5月13日 11：50－12：00	那覇地方裁判所執行 官室	占有者から聴取（電話）
7年5月22日 15：00－15：10	那覇地方裁判所執行 官室	農地転用の許可を受けた者から聴取（電話）

(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。

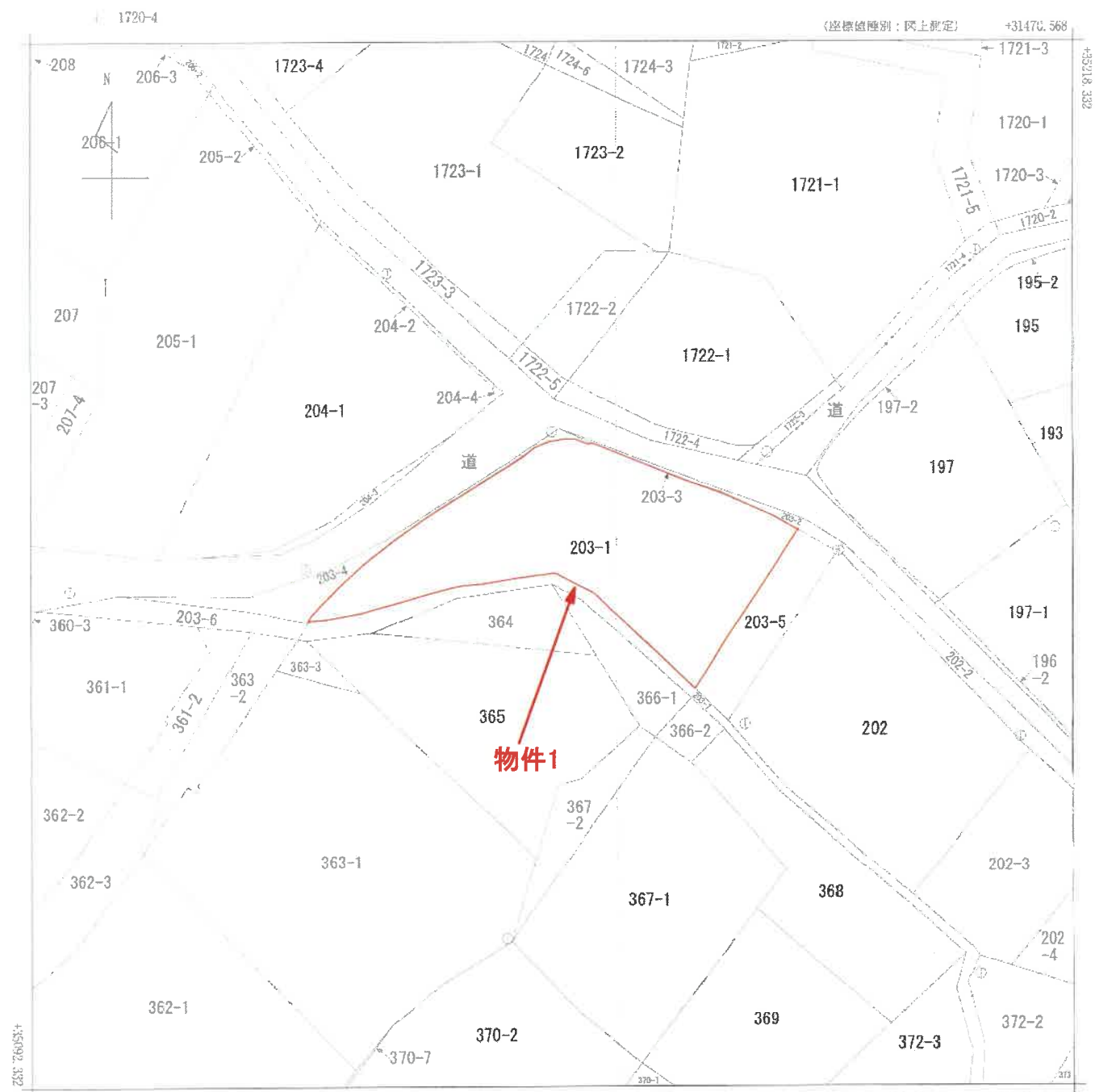
□ 令和 年 月 日

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

公 図 写



地番区域見出
比屋根6丁目

請 求 部	所 在	沖繩市比屋根六丁目				地 番	203番1			
出 力 尺	1/500	精 度	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X V	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

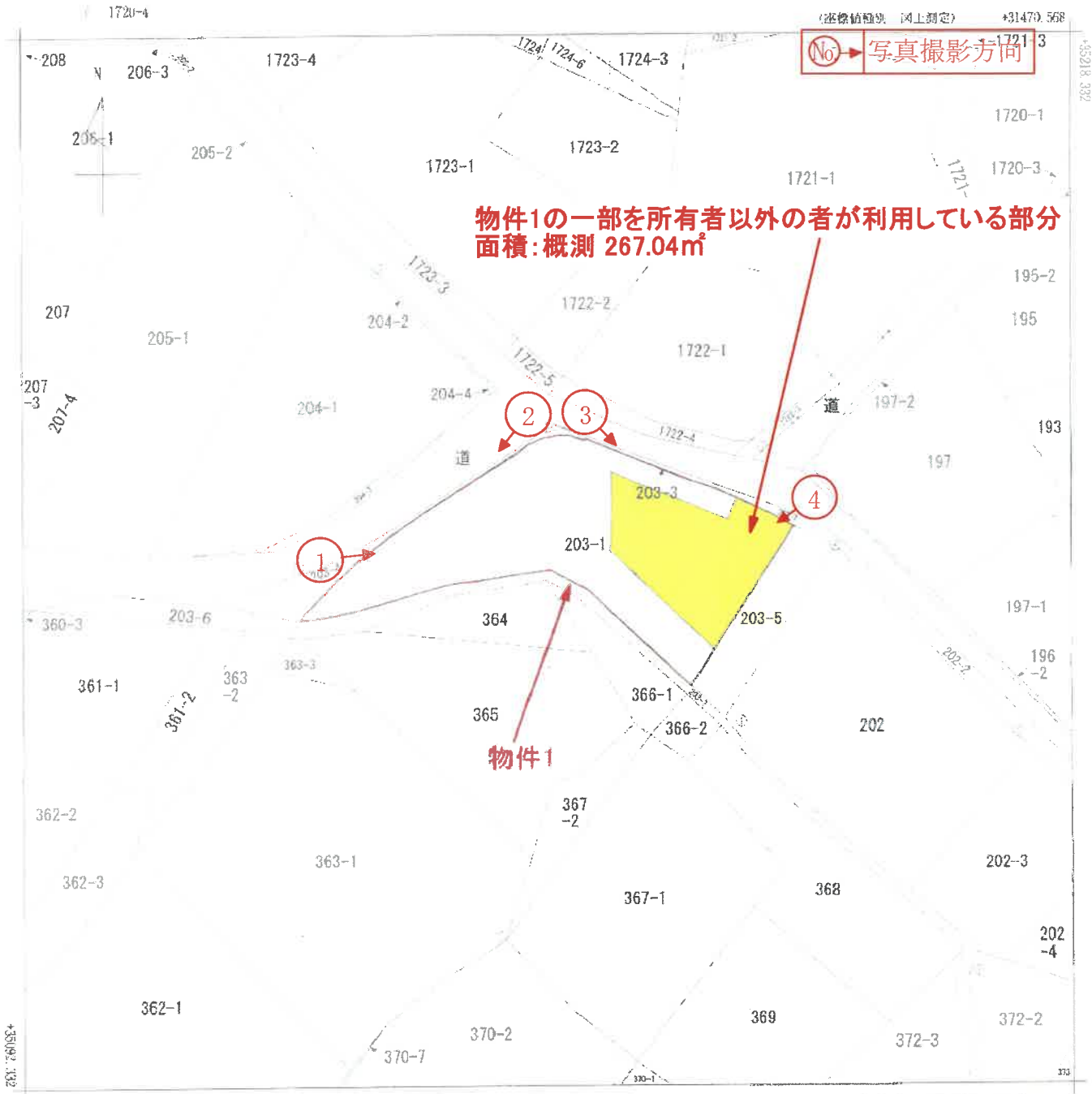
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月26日
那覇地方法務局沖縄支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

A3→A4に縮小

土地現況利用図



地番区域見出
比屋根6丁目

請求部	所 在 沖縄市比屋根六丁目					地 番 203番1				
出 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座標系 番号 又は 記号	X V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定		種類	その他
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月26日
那覇地方方法務局沖縄支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

A3→A4に縮小

物件1



1

同上



2

物件1(駐車場等として使用されている部分)



3

同上



4

副本

令和 6 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 25 日 評価

那覇地方裁判所 沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宇 久 信 正 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金 13,190,000 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	沖縄市比屋根六丁目 203 番 1 畑 765 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、公図、建物図面等と現地における状況がおおむね符合するので、公簿地積を採用して評価した。 ・所有者が、空地(原野)の状態で占有している。 ・物件1の一部(概測 267.04 m²)を所有者以外の者が無償で利用している。 ・物件1の一部は、道路から約3m～5m低く接面する。 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		
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「比屋根」の北西方、道路距離約 600m (徒歩約 8 分)	
付近の状況	沖縄市のほぼ南東部に所在する。沖縄市役所の南東方約 3.0km (道路距離) に存し、比屋根小学校の北西方約 350m (道路距離) に位置する。 周辺は、一般住宅や共同住宅が建ち並び、駐車場や未利用地等も見られる住宅地域である。 なお、現在、当該地域環境等が変化する特段の要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 70% 200% — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行	765 m ² 不整形 約 30.0m 約 16.8m
接面道路の状況	北西側幅員約 6.0m 市道に約 3m～5m 低く接面する。 北東側幅員約 4.9m 市道に接面する。 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況等	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 都市ガス 下水道	接面道路に埋設管あり なし 接面道路に埋設管あり
特記事項	・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における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認められなかった。 ・沖縄市農業委員会からの回答によると、本物件は農用地区域外に存する農地であり、買受を希望する者は、買受適格証明書の提出が必要である。 ・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

① 土地(物件1)

目的土地の建付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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	69,500	0.31	765	—	0.80	13,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準)

地価調査 沖縄(県)ー3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$68,000 \text{ 円/㎡} \times 102.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 69,500 \text{ 円/㎡}$$

*時点修正 : 公示価格等の価格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。

*地域格差 : なし。

イ 個 別 格 差 : 角地 1.02、規模・形状等 0.60、要造成 0.50 を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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

地価調査価格 沖縄(県)－3

所 在：沖縄市比屋根6丁目149番

住居表示：「比屋根6－7－30」

価 格：68,000 円/㎡（対前年変動率＋8.8％）

位 置：「比屋根」停の北西方約300m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：293 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側幅員約4.0m市道

用途指定等：非線引都市計画区域

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

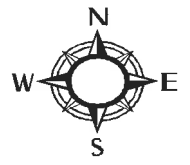
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地現況利用図
- 4 現況写真
- 5 写真撮影位置図

（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 5 頁

物件位置図



[縮尺: 1/10000]

