

農 地

本物件は、買受可能価額（売却基準価額を2割下回る価額）以上の額で入札（買受申出）することができます。
買受可能価額及び買受申出保証額については、必ず本ファイル添付の公告書で確認してください。

R7 (ケ) 10609

(物件 1)

農地売却の詳細説明

1 買受適格証明書の必要

農地の売却について、期間入札又は特別売却による買受けを希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要です。買受適格証明書が必要な農地である場合には、公告書にその旨の表示があります。

なお、買受人の資格によっては、農地の買受けであっても、買受適格証明書が不要となる場合があります。主な場合としては、次のようなものがあります。

- ① 国又は都道府県が買い受ける場合
- ② 地方公共団体又は農業協同組合が特定農地貸付けの用に供するために買い受ける場合
- ③ 担保権の実行としての競売においての所有者（債務者でもある場合を除く。）が買い受ける場合

2 買受適格証明書とは

農地について所有権を移転するときは、農地法の規定により、原則として、農業委員会等の許可（届出で足りる場合もあります。）を受けなければなりません。

そこで、競売手続においては、農地の買受けを希望する人は、買受適格証明の申請を農業委員会等に対して行い、農業委員会等は、上記の農地法上の許可の申請（又は届出）があった場合と同様の審査を行います。

買受適格証明書を取得した人が最高価買受申出人又は特別売却の買受申出人と定められた場合は、改めて農業委員会等から所有権移転の許可書（又は届出受理通知書）を取得しなければなりません。

買受適格証明書を発行する官庁は、原則として、買受希望者が対象物件と同一市町村に居住する場合は物件所在地の市町村の農業委員会、その他の場合は都道府県知事ですが、例外もあります。

3 買受適格証明書を取得するには

まず、対象物件所在地の市町村の農業委員会に照会して、買受適格証明書を受けるにあたって、どのような手続が必要なのかを確認してください。その際、農業委員会が開催される時期についても、確認してください。開催時期によっては、競売のスケジュールとの関係で、期間入札又は特別売却に間に合わないこともありますので、注意してください。

農業委員会によっては、当該農地が競売による売却の手続中であることの証明書を求め

られることがあります。その場合、執行裁判所に対してこの証明書の交付申請をしてください。

4 買受適格証明書が発行されない場合

買受けをしようとしても、農業委員会等の審査の結果、買受適格証明書が発行されない場合があります。このような場合は、入札をすることができないことになります。主に次に該当する場合は、買受適格証明書が発行されない可能性があります。

- ① 小作地について、その小作農又はその世帯員等以外の者が買受けをしようとする場合（例外あり－許可申請6か月以内に小作農が書面で同意している場合等）
- ② 取得後に耕作等の事業に供すべき農地のすべてについて、自ら耕作等の事業を行うものと認められない場合（市街化区域内の土地は除く。）
- ③ 当該農地を取得した後、利用する土地の合計面積が一定の広さに達しない場合

5 入札にあたって

買受適格証明書が必要な物件については、入札書に買受適格証明書を添付して、執行官に持参又は書留郵便により送付してください。具体的な入札の方法については、執行官室にお尋ねください。

特別売却における買受けの申出についても、買受適格証明書を添付する必要があります。

6 最高価買受申出人と定められた場合（又は特別売却における買受申出人となった場合）のその後の手続

① 買受申出人証明書の取得

期間入札の開札の結果、最高価買受申出人と定められた場合、又は特別売却による買受申出人となった場合、まず、執行裁判所に対して、自分が最高価買受申出人（又は買受申出人）であることを証明する文書を交付するよう求める必要があります。

この証明文書としては、期間入札調書の謄本（抄本）が該当しますが、農業委員会によっては、別の最高価買受申出人であることの証明書を求めることもあります。具体的にどのような書面が必要なのかを農業委員会に確認した上、執行裁判所の窓口にてその書面の交付を申請してください。

② 農地法上の許可申請

執行裁判所から①の書面を受領してから、その書面を添付して、農業委員会等に対して農地法上の許可申請（又は届出）をしてください。

③ 許可書等の提出

許可又は届出の受理があったときは、その許可書（又は届出の受理通知書）を執行裁判所に提出してください。その提出時期は、原則として、あらかじめ定められた売却決定期日までですが、農業委員会等の関係で、許可等がなされるまでに相当の日数を要し、売却決定期日までに提出できないときは、執行裁判所に対して売却決定期日の変更申請をする必要がありますので、その場合は執行裁判所にご相談ください。

④ 売却決定

執行裁判所では売却決定期日において、許可書（又は届出の受理証明書）を確認の上、売却許可決定をするかどうかを判断します。

⑤ 売却許可決定後の手続

売却許可決定後の手続は、農地以外の入札の場合と同様であり、売却許可決定がなされたときは、その決定が確定した後で、代金納付期限が定められ、執行裁判所から、その期限及び残代金以外に必要な費用や提出書類が記載された通知が届くことになります。

（おわり）

閲覧・謄写に関する注意

那覇地方裁判所不動産競売係

※ファイルは一冊ずつ閲覧し、一人で何冊も取り込まないでください。

以下の行為は固く禁止されています。違反した場合は刑罰（公用文書毀棄罪，競売入札妨害罪等）を科せられることがありますので，ご注意ください。

- 1 ファイルから書類を**外して**の謄写
- 2 閲覧室からのファイルの**持ち出し**
- 3 ファイル中の書類の**破損，抜き取り**
- 4 ファイル中の書類への**書き込み** 等

上記の行為をしている者，又は上記の行為が行われている等，

お気づきの方は，不動産競売係まで連絡してください。

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 7月 7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 8月 26日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 11月 4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 7月 7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大当原
地 番 1349番
地 目 畑
地 積 515平方メートル



- 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 | 中頭郡読谷村字瀬名波大当原 |
| | 地 | 番 | 1349番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 515平方メートル |



令和 6年(ケ)第 9号
令和 6年 6月13日受理
令和 年 6.9.2 日提出

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 | 中頭郡読谷村字瀬名波大当原 |
| | 地 | 番 | 1349番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 515平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(債務者兼所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日 (不明)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ Aの子 (債務者兼所有者の子)</p>	<p>1 Aは私の母ですが、母に代わって私が電話しています。 母あて照会文書の回答について母に確認した結果、時期は覚えていませんがBさんに対し本件土地を無償で貸しており、Bさんが野菜畑として利用していると母は話しています。また、本件土地には工作物等はないとのこと。Bさんの連絡先等はわからないとのこと。</p>
<p>■ 瀬名波土地改良区 職員</p>	<p>1 本件土地は、土地改良事業の施行区域内にある土地です。 2 本事業に伴い従前地に代わる一時利用地の予定地が仮に指定されており、確定後の一時利用地を将来その従前地の換地とすることが予定されています。 3 本件土地及び一時利用地とも現在工事は実施されていませんが、本件土地の工区は令和8年度に、一時利用地の工区は令和9年度にそれぞれ工事予定となっています。 工事が始まれば本件土地については使用収益ができなくなります。 4 土地改良事業による賦課徴収金は現在予定されていません。</p>
<p>■ 長浜川土地改良区</p>	<p>1 本件土地改良事業の完了後は、受益地区として長浜川土地改良区に一部取り込まれることになっています。 その際に水を使用する地権者に対しては、畑の面積に応じて管理賦課金が発生することになります。</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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図及び添付写真のとおりである。
調査時点における本件物件の状況はサトウキビ畑として利用されている。
- 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。

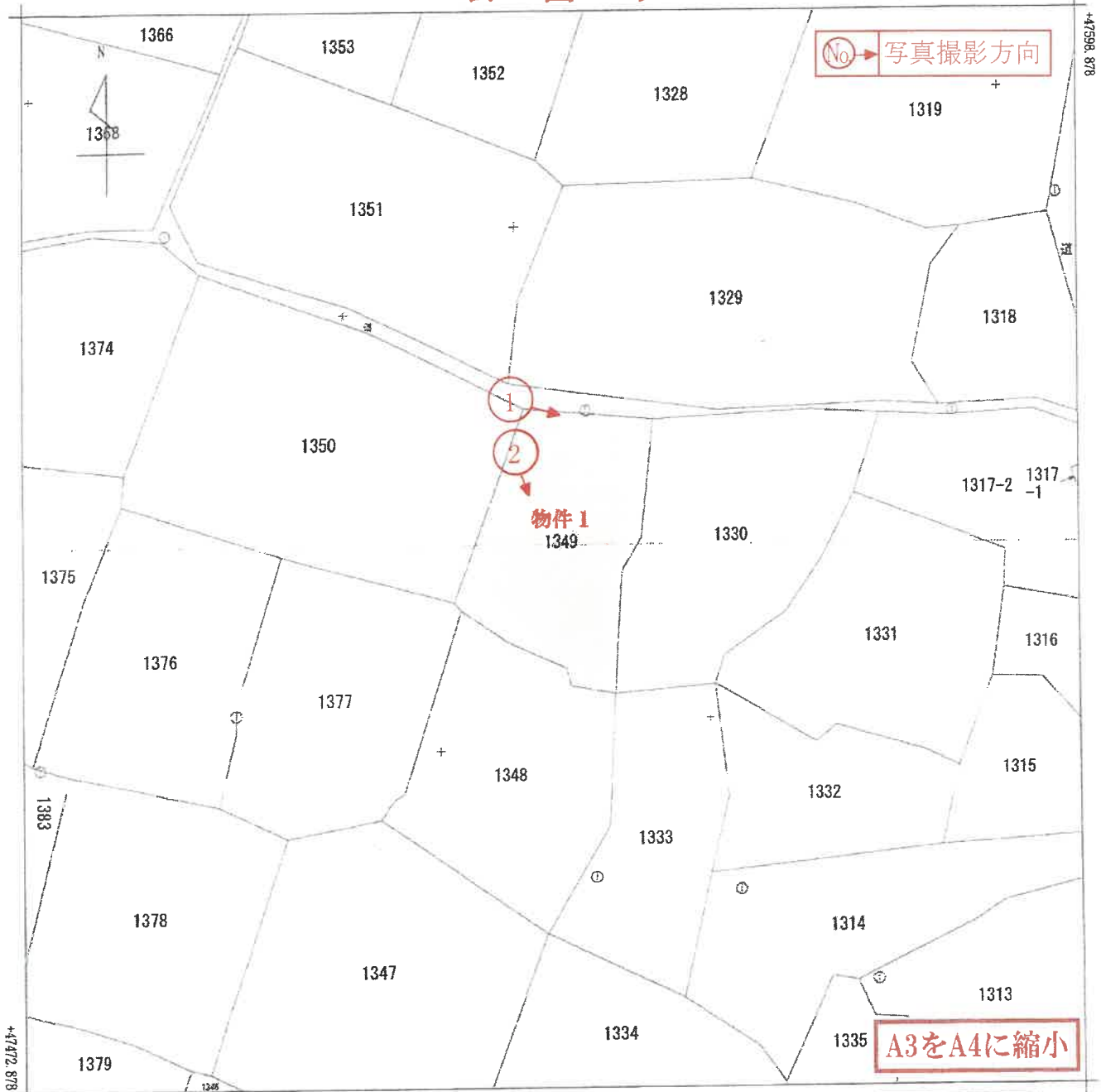
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年6月14日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行官室	農地照会書送付 (6. 6. 24調査結果受領)
6年7月3日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
6年7月18日 14:00-14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
6年7月24日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行官室	債務者兼所有者あて照会書送付 (6. 8. 13回答書受領)
6年8月2日 16:30-16:40	那覇地方裁判所執行官室	債務者兼所有者の子から聴取 (電話)
6年8月20日 14:30-15:00	瀬名波土地改良区事務所 (読谷村役場内)	瀬名波土地改良区の職員から聴取 (口頭)
6年11月20日 9:40-9:50	那覇地方裁判所執行官室	長浜川土地改良区の職員から聴取 (電話)
<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 写

(座標値種別：図上測定) +22581.641



+22456.641 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
字瀬名波

請 求 部 分	所 在 中頭郡読谷村字瀬名波大当原	地 番	1349番						
出 力 縮 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14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 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。

(那覇地方務局宜野湾出張所管轄)

令和6年7月3日

那覇地方務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

公用

物件1



1

同上



2

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 9 号
令和 6 年 7 月 18 日 現地調査
令和 6 年 9 月 5 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
大嶺 克成 印

第1 評価額

評 価 額
金 860,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	中頭郡読谷村字瀬名波大当原 1349番 畑 515 m ²	同左
番号	特記事項		
1	<p>上記土地は土地改良事業区域内にある。当該事業の施行に伴い従前地に代わる一時利用地の予定地が指定されており、確定後の一時利用地を将来その従前地の換地とすることが予定されている。</p> <p>瀬名波土地改良区によれば、受命物件及び一時利用地とも現在工事は実施されていないが、当該土地の工区は令和8年度に、一時利用地の工区は令和9年度にそれぞれ工事予定となっており、工事が始まれば受命物件は使用収益ができないとのことであり、土地改良事業による賦課徴収金は現在予定されていない。</p> <p>長浜川土地改良区によれば、当該土地改良事業の完了後は、受益地区として長浜土地改良区の一部取り込まれることになっているとのことであり、その際に水を使用する地権者に対しては、畑の面積に応じて管理賦課金が発生するとのこと。</p> <p>なお、現況は土地改良されておらず、仮換地を現場で特定できず調査ができない状態であるため、本件は従前地を対象として評価を行ったものである。</p> <p>また、沖縄県中部農林土木事務所への換地予定についてヒアリングしたところ畑の外一部は宅地に換地する予定であるとのこと。（ただし、位置や換地時期等は未定）</p> <p>（「現況調査報告書」参照）</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	「宇座」停の北東方約 840m (徒歩約 11 分)	
付近の状況	土地改良実施区域であるが、現在は既成畑である。 最寄集落への接近性：宇座集落 (集落中心) より約 950m 集出荷場への接近性：JA おきなわ読谷集選果場 4.0 k m	
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 農振法 農地法 その他	非線引都市計画区域 未指定地域 50% 100% 農振地域内農用地 (買受適格証明書要) 農地 土地改良事業実施区域
画地条件	規模 形状 間口 奥行 その他	515 m ² ほぼ長方形 (後添付「公図写」参照) 約 15.2m 約 28.8m 特になし
接面道路の状況	北側約 2.9mの未舗装里道に概ね等高に接面している。 ※上記道路は、建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況 等	2 頁及び現況調査報告書のとおり。	
その他農地の状 況	肥沃度・通気性 乾湿の状態 日照・降水等 灌排水施設	普通 普通 普通 普通
供給処理施設	上水道 なし 都市ガス なし 下水道 なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、過去の住宅地図、官公庁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はない。 ・読谷村教育委員会文化振興課への照会によると「当該土地の近隣には、「宇座グシク南方遺跡」、「瀬名波大當原遺跡」が存在していることから、その周辺で新たな遺跡が見つかる可能性があります。」との回答があった。前述のとおり、受命物件は土地改良区に含まれており、区画形質の変更は公共が行うため、特に減価等の必要性はない。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2,380	1.00	515	1,226,000

ア 標準画地価格：農地標準地「読谷」を基準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100.8 & & 100 & & 100 & & \\ 2,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110.3} & \asymp & 2,380 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：農地の標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$1.8\% \div 12 \times 5 \text{ ヲ月} \asymp 0.8\%$$

*標準化補正：補正要因なし 1.00

*地域格差：街路条件 1.05、接近条件 1.05、環境条件 1.00、行政条件 1.00 を相乗積して 1.103 と査定した。

イ 個別格差：特になし

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、物件自体の特殊性等による市場性並びに前述の競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

土地価格 (円) ア	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
1,226,000	1.00	1.00	0.70	860,000

イ 占有減価修正：農地法上の許可を得ていない使用貸借であり、対抗力が無いため、特に必要はないと判断した。

ウ 市場性修正：農用地に指定されており市場参加者が限定されるが、競売市場性修正でカバーできると判断した。

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

農地標準地 読谷

所 在：中頭郡読谷村字儀間多志原 860 番

価 格 時 点：令和6年4月1日

価 格：2,600 円/㎡（対前年変動率 1.8%）

※年間変動率は、7%÷4年間≒1.8%（年間変動率）と査定した。

地 積：3,186 ㎡

形 状：長方形

周辺の土地利用状況：土地改良された広大な畑地地域

前面道路の状況：6m農道

最寄集落及び距離：儀間集落 850m

用途指定等：非線引都市計画区域、農業振興地域内農用地、土地改良区

第7 附属資料の表示

1 受命物件位置図

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

