

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた
不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 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)

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地の共有持分を競売により取得したとしても、本土地の完全な支配権を得たものではないので、本土地からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

那覇地方裁判所民事3部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 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 9 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 8 月 4 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 豊見城市字高安高安原
地 番 1 3 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 1 0 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 豊見城市字高安高安原
地 番 1 3 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 1 0 分の 1



令和 8 年(ヌ)第 7 号
令和 8 年 4 月 10 日受理
令和 8 年 6 月 30 日提出

現況調査報告書

那 覇 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 豊見城市字高安高安原
地 番 1 3 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

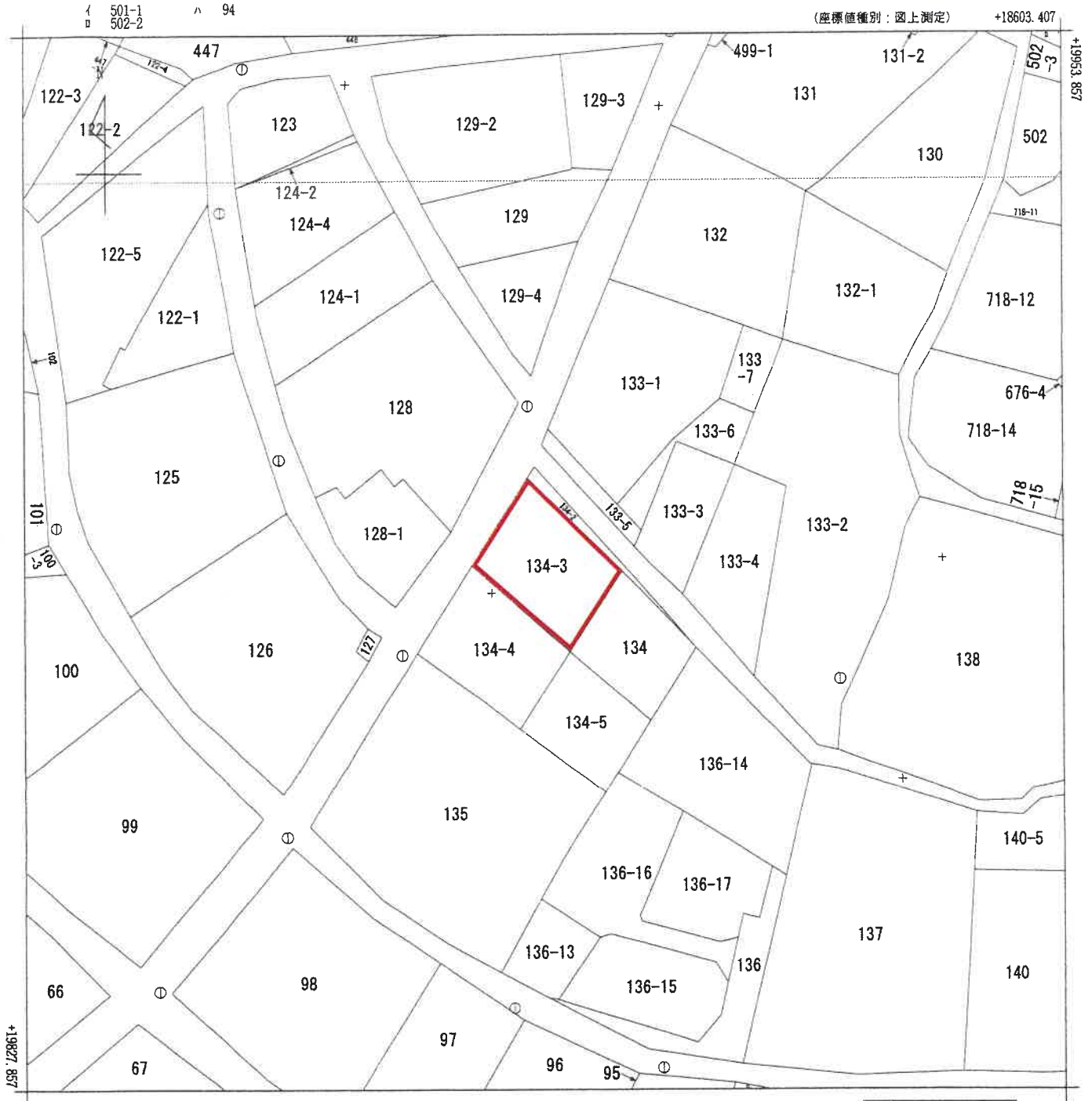
不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	「住居表示未実施」	
土地	物件 1	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☐	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が雑種地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している(物件2)。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 接面道路：道路に接面する。 ☒ 本件所有者あてに照会書を送付したが、期限までに連絡等はなかったが、本件土地を第三者が利用している様子は伺えなかった。	
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月16日 10:00-10:10 12:00-12:20	那覇地方法務局 物件所在地	謄本等入手 物件確認, 写真撮影, 占有調査
8年 5月13日 9:30-10:15	物件所在地 執行官室	物件特定, 写真撮影, 立入調査 所有者あて要請書作成・送付
(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

物件 1 土地



地番
区域見出

字高安

請 求 部	所 在	豊見城市字高安高原				地 番	134番3			
出 力 縮	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)国調法1 9-5指定	種類	地籍図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和47年5月15日			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。

令和8年2月2日
那覇地方務局

整理番号：H48182-1
(1/1)

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(4枚目)

登記年月日: 昭和47年6月5日

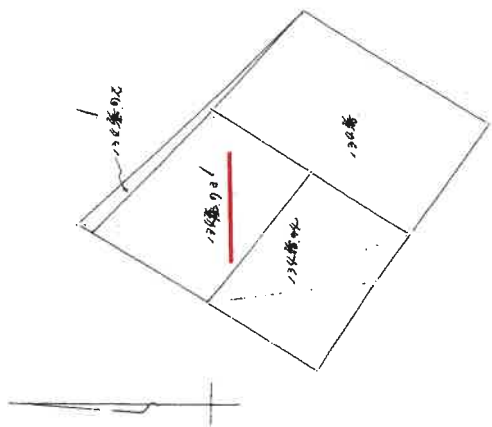
前 134 後 134 新 134-2 134-5
134-3

地番 134番-2-3-X

土地の所在 新和郡豊見城市原町好高安
豊見城市宇

地積測量図

作製年月日
一九五四年四月六日



134番02
 $28.5 \times 14 = 40.46$
 $40.46 \div 2 = 20.23$
 $20.23 \times 0.3025 = 6.1127$

134番03
 $21.5 \times 8.1 = 174.15$
 $21.5 \times 8.1 = 175.65$
 $26.80 \div 2 = 13.40$
 $104.50 \times 0.3025 = 31.6327$

134番04
 $22.5 \times 8.4 = 170.20$
 $20.5 \times 3.2 = 65.60$
 $16.72 \times 7 = 106.28$
 $36.4.02 \div 2 = 182.02$
 $122.04 \times 0.3025 = 36.9057$

47.6.5

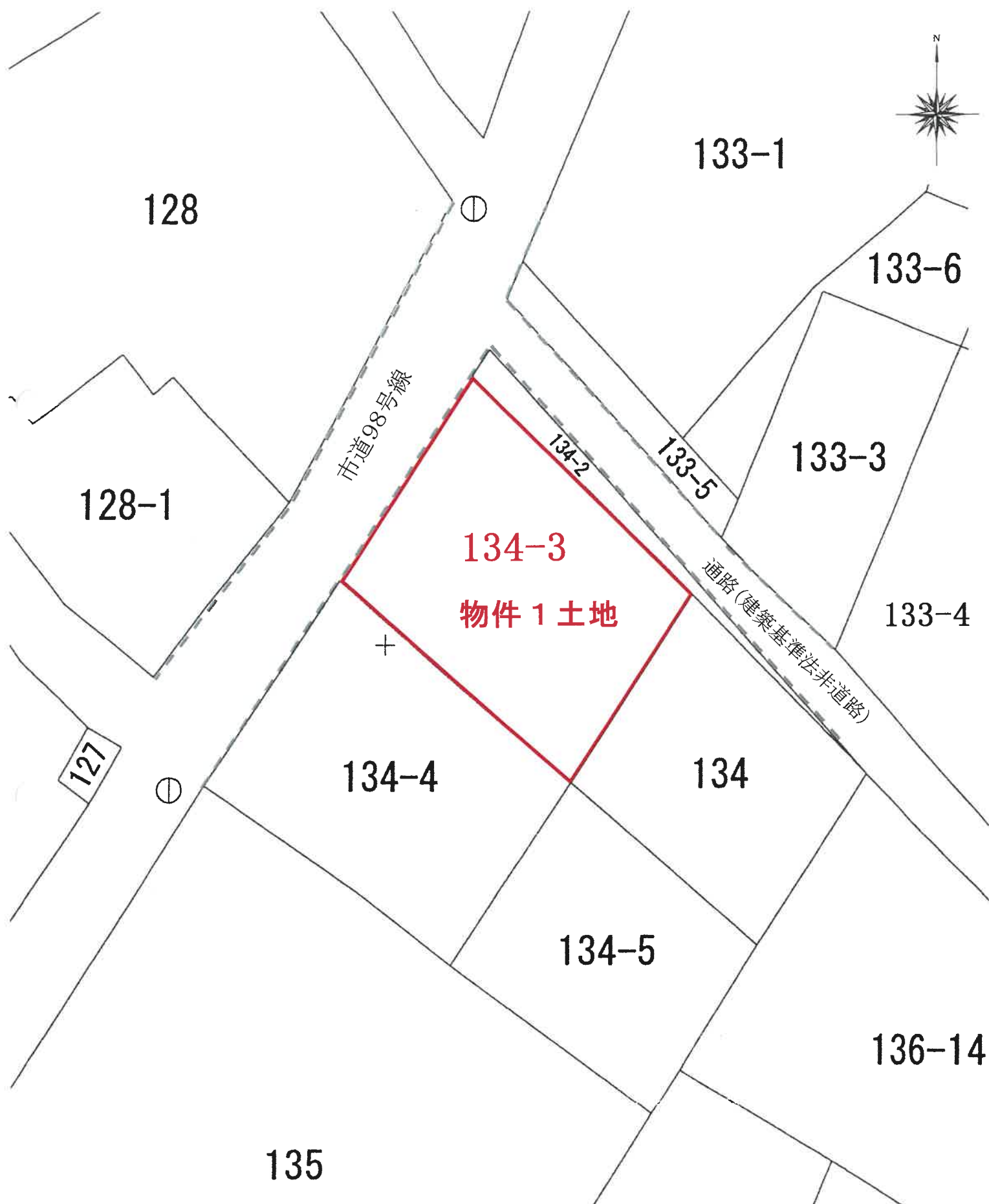
134番 15804-(611155)3255.06
= 20504

東洋測量合名会社 (電話 2) 0890

五箇分元巻

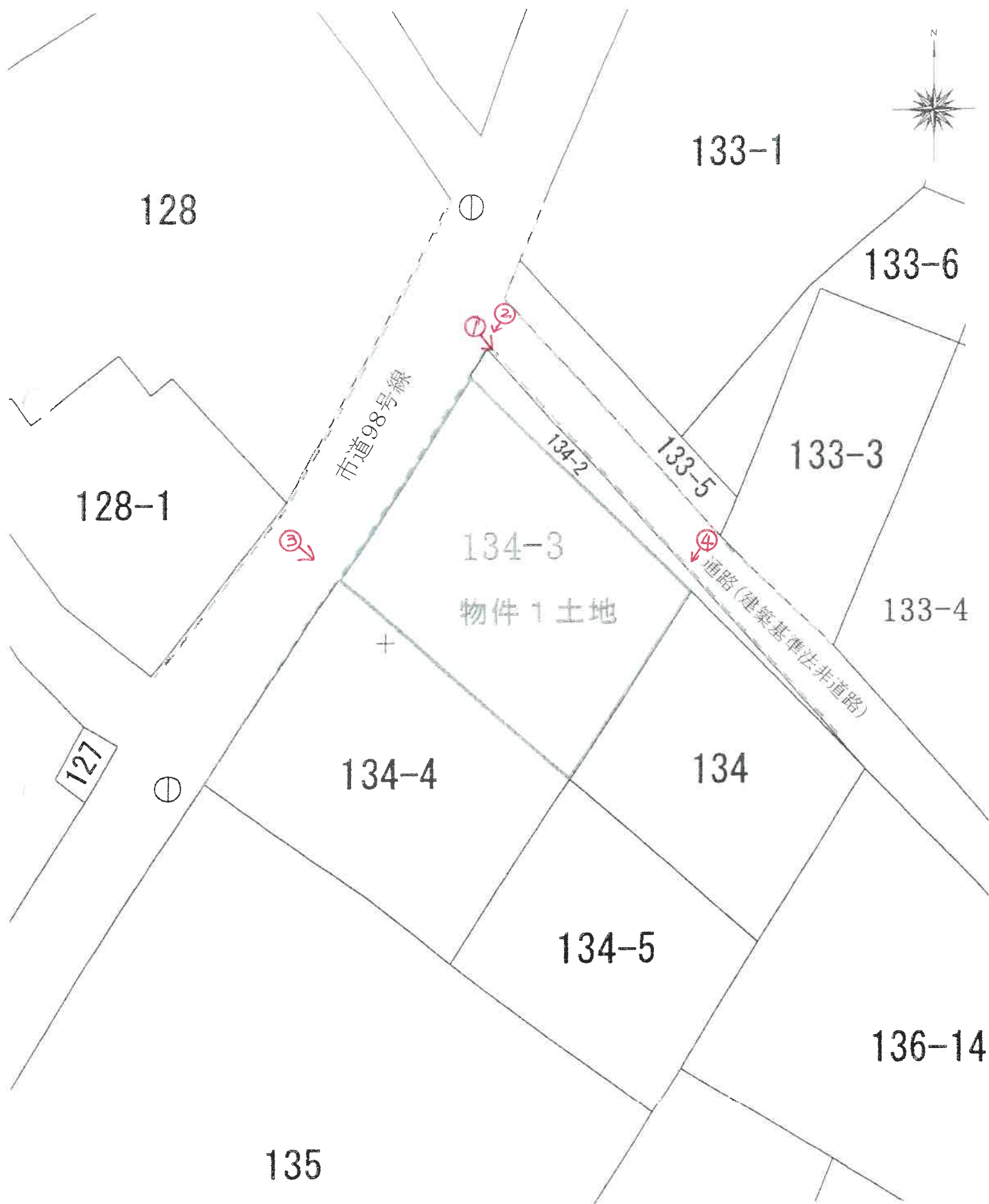
縮尺

土地位置関係図



S=1 : 250

土地位置関係図



S=1:250



1



2



3



4

副 本

令和 8 年 (又) 第 7 号
令和 8 年 5 月 13 日 調 査
令和 8 年 6 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

大城 直哉 印

第1 評価額

物件1（土地）	金 1,090,000 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物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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原則として考慮していない。
- 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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で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 地 地 地 在 番 目 積	豊見城市字高安高安原 134番3 宅 地 184.89 m ² 共有者 A 持分10分の1	「特記事項」 のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・地目は雑種地である。 ・数量については正確に確認できないが、法務局に備え付けている地図（不動産登記法第14条第1項）と現地における状況が概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。		

第4 目的物件の位置・環境等

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「高安」の東方, 約150m (徒歩約2分)	
付 近 の 状 況	豊見城市のほぼ中央部, 豊見城市役所の北東方約470m, ゆたか小学校の南東方約350m (何れも直線距離) に位置し, 周辺は西から南西向け下り傾斜を有した地勢に戸建住宅のほか, 空地等も見られる既成住宅地域である。 街路は幅員4.5～5.5mの市道等が配置され, 当該物件付近より県道11号線までは約130mである。なお, 隣接地域では都市計画道路3・2・10号豊見城中央線事業が進捗しており, 将来的には利便性が向上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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 豊見城市景観計画 沖縄県地図情報システムによると, 一部が土砂災害警戒区域内にある可能性がある。
画 地 条 件	地 積 : 184.89 m² 形 状 : ほぼ長方形 間 口 : 約12.5m 奥 行 : 約15.5m 地 勢 : 西側部分を除き緩やかな傾斜を有する。 そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	北西側で幅員4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に0～約1.5m 高く接面する。 * 北東側に存する通路との間に目的外土地(134番2)が介在する。	
土地の利用状況等	土地所有者が雑種地の状態で占有している。その他詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 都 市 ガ ス : なし 下 水 道 : あり	
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。 ・豊見城市教育委員会からの回答によると, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。	

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) エ＝ア×イ×ウ
1	105,000	1.00	184.89	19,413,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「豊見城-1」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 114,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & \div & 105,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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：1.00（補正なし）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & & 1.03 & \times & 0.99 & \times & 1.05 & \times & 1.05 & \div & 1.12 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{方位} & & \text{高低差} & & \text{その他} \\ & & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \div & 1.00 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

2. 評価額の判定

前記より求めた価格に競売市場修正等を施し、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア(1エ)	占有減価 修正 イ	持分 割合 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,413,000		1/10	0.70	0.80	1,090,000

イ 占有減価修正：必要はない。

エ 市場性修正：共有持分を対象とする事を勘案した。

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

地価公示価格等 豊見城-1

所 在：豊見城市字高安後原 7 1 8 番 3 0

住 居 表 示 「未実施」

価 格：114,000円/㎡（対前年変動率 + 7.5%）

位 置：「高安」停 東方 約500m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：207㎡

供 給 処 理 施 設：上水道, 下水道

接 面 街 路：北西 側幅員約 6m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%, 容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 地積測量図（写し）
- 4 土地位置関係図
- 5 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

