

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。

※ (入札書等の請求及び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 4月14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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 4月14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 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 158番32 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2920.01平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 原野 |
| 2 | 所 | 在 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 316番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 318番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2.4平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月18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】

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】

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】

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

なし

《 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 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 158番32 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2920.01平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 原野 |
| 2 | 所 | 在 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 316番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 318番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 24平方メートル |



令和 7年(ケ)第 11 号
令和 7年 4月18日受理
令和 7年 8月 5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 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 158番32 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2920.01平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 316番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 30平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 豊見城市字平良大城原 |
| | 地 | 番 | 318番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 24平方メートル |

その他の事項

- 本件所有者に対して、利用関係についての照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。土地の状況から第三者が利用している状況は何えなかったため、上記占有等の内容を認定した。
- 評価人が沖縄県住宅供給公社の担当者から本件土地の地中に汚水管が存在する（詳細は土地位置関係図参照）旨の内容を聴取している。

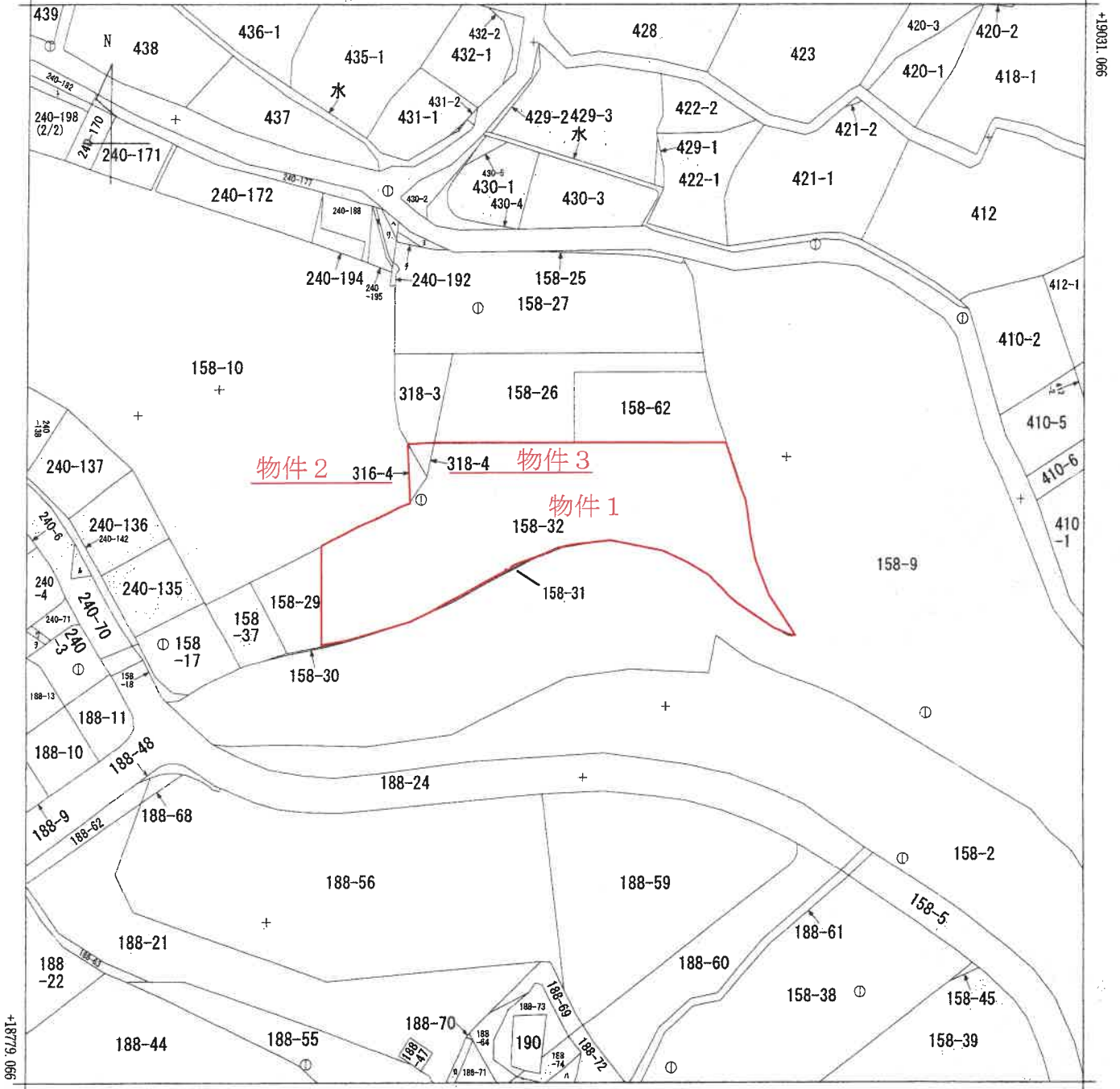
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 4月30日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
6年 5月 9日 11:30-11:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 占有調査
6年 6月 2日 9:40-10:15	物件所在地 執行官室	物件特定, 写真撮影, 立入調査 所有者あて照会書作成・送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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"/> 平成 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

イ 431-3 ハ 188-65 ホ 240-189 ト 240-161(2/2) チ 240-193 ツ 158-24
 ロ 188-30 ニ 188-65 ヘ 240-191 テ 240-190 ヴ 240-190 ヅ つづく

(座標値種別：図上測定) +19760.648



地番区域見出
 字平良

請求部	所在	豊見城市字平良大城原				地番	158番32		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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	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7年3月11日
 那覇地方法務局

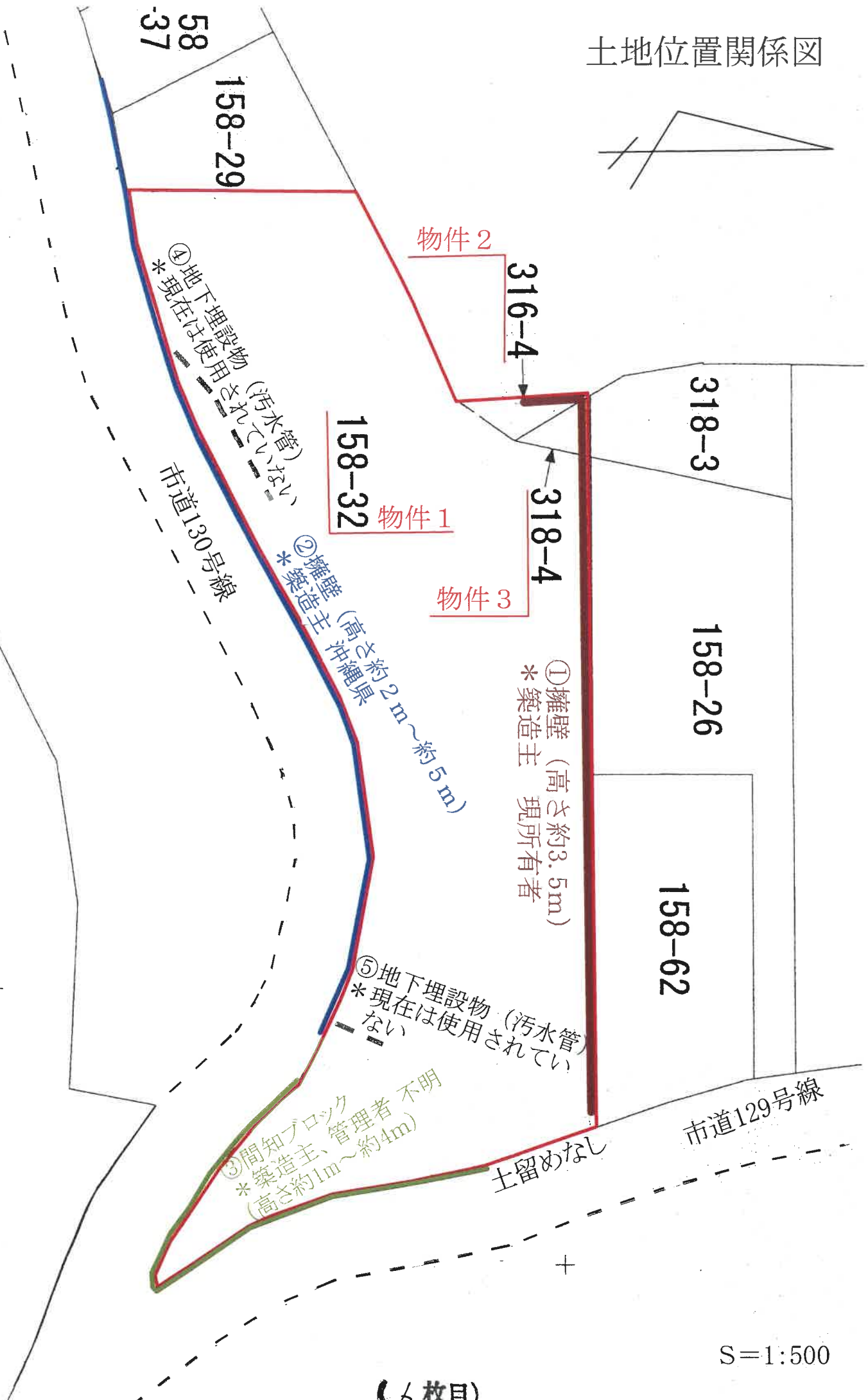
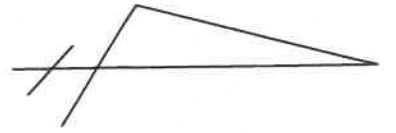
請求番号：45-1
 (1/2)

登記官

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

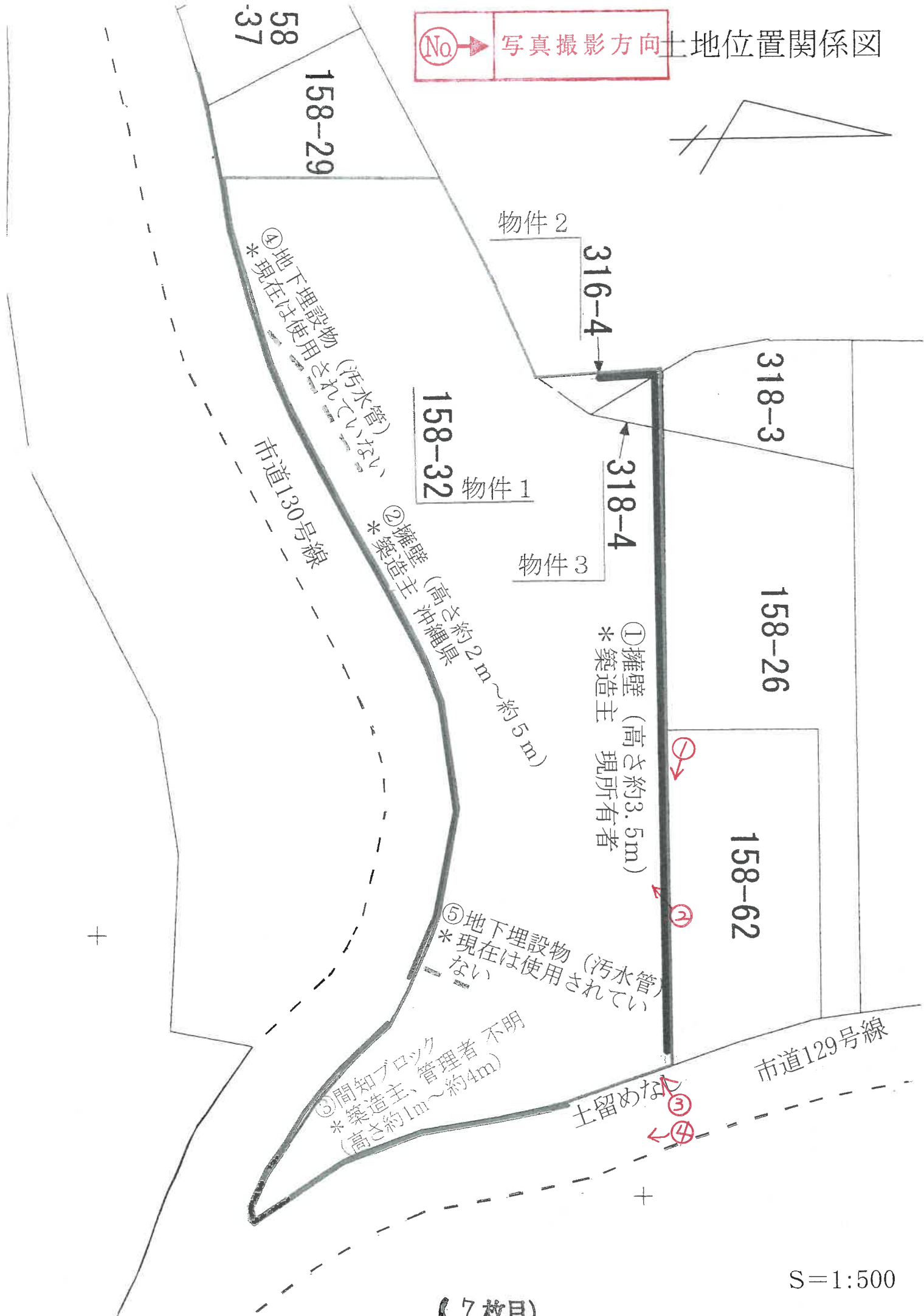
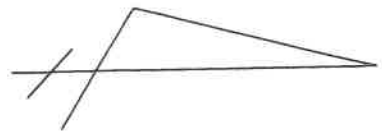
(5枚目)

土地位置関係図



S=1:500

写真撮影方向 土地位置関係図



S=1:500



1



2



3



4

副本

令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 6 月 2 日 調 査
令和 7 年 7 月 29 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

一括価格	
金 39,000,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 38,300,000 円
物件2 (土地)	金 390,000 円
物件3 (土地)	金 310,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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	所在地目積	豊見城市字平良大城原 158番32 宅地 2920.01 m ²	「特記事項」 のとおり
2	所在地目積	豊見城市字平良大城原 316番4 原野 30 m ²	「特記事項」 のとおり
3	所在地目積	豊見城市字平良大城原 318番4 原野 24 m ²	「特記事項」 のとおり
物件番号	特記事項		
1～3	<p>・現況は原野である。</p> <p>・数量について、地勢や雑草、雑木の繁茂により一部で立ち入りが困難で、境界が不明であり、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が、現地調査及び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)等の面積を概測し、登記地積を採用して評価した。</p> <p>・北側で高さ約3.5m、長さ約80mの擁壁を構築している。</p>		
住居表示	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「団地内郵便局前」の北方, 約470m	
付近の状況	<p>豊見城市の南東部, 豊見城市役所の南東方約1.6km(直線距離), 県営豊見城団地に隣接し, 地域内では傾斜を有した地勢に原野, 雑木等が繁茂し, 概ね平坦地では共同住宅等も見られる。</p> <p>なお, 地域環境等が大きく変化する要因等はなく, 今後もほぼ現状のまま推移するものと予測する。</p>	
主な公法上の規則等 (道路の幅員等の個別的な規則を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 豊見城市景観計画 一部地すべり防止区域
画地条件	<p>地積(合計) : 2974.01 m²</p> <p>形状 : やや不整形</p> <p>東側間口 : 約48m</p> <p>奥行 : 約100m</p> <p>地勢 : ・北側:概ね平坦地 ・南側:北向け下り傾斜地</p> <p>その他 : 擁壁を構築し, 北側隣接宅地より約3.5m高く位置する。</p>	
接面道路の状況	<p>・東側で幅員8~9mの舗装市道より, 一部概ね等高な接道部分から西向け上り傾斜を有し, それ以外は高さ1~4mの間知ブロックを介する。</p> <p>・南側で幅員8~9mの舗装市道より, 高さ約2~5mの道路擁壁より下に位置する。</p> <p>*上記市道は県営豊見城団地敷地内道路のため未供用区間であり, 建築基準法の道路ではない。</p>	
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」を参照。	
供給処理施設	<p>上水道 : あり *接面道路に水道管の埋設有り</p> <p>ガス配管 : なし</p> <p>下水道 : あり *接面道路に下水道管の埋設有り</p>	
特記事項	<p>・現地調査及び官公署からの公表資料, 過去地図等を調査した結果, 当該物件は過去に汚水処理施設として利用, またはその隣接地にあり, 現在は使用されていない汚水管が埋設されている。なお, 土壌汚染の有無については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>・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。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地等の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	30,700	0.89	2920.01	79,783,000
2	30,700	0.89	30.00	820,000
3	30,700	0.89	24.00	656,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「豊見城(県)3-1」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{106.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & \div & 30,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

* 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：概ね標準的な画地であり補正に必要はない。

$$\begin{array}{cccccc} \text{* 地 域 格 差：} & \text{交通・接近条件} & \text{環境条件} & \text{宅地造成条件} & \text{行政的条件} & & & & \\ & 1.10 & \times & 0.95 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & \div & 0.99 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{道路との関係位置} & \text{地勢} & \text{その他} & & & & & \\ & 1.05 & \times & 0.80 & \times & 1.06 & \div & & 0.89 \end{array}$$

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	更地価格 (円) ア(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	79,783,000		0.60	0.80	38,300,000
2	820,000		0.60	0.80	390,000
3	656,000		0.60	0.80	310,000
一括価格(合計)					39,000,000

イ 占有減価修正： 修正の必要はない。

ウ 市場性修正： 建築基準法上の道路に接道していないほか、過去に当該物件を含め周辺隣接地は汚水処理施設として利用されており、市場の減退を勘案した。

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

地価調査価格：豊見城(県)3-1
所 在：豊見城市字豊見城石火矢橋原747番
住 居 表 示：「一」
価 格：28,500円/㎡（対前年変動率 + 6.3%）
位 置：「とよみ小学校前」停の南西方約800m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：853㎡
供給処理施設：－
接 面 街 路：西側 未舗装里道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要：既成住宅地に隣接する熟成度の高い宅地見込地

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（写し）
- 3 土地位置関係図
- 4 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

