

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 7年 7月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 7年 8月27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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 7年11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 7年 7月 8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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3☆	900,000 720,000		180,000	2,132	0
備考					



物 件 目 録

☆3 所 在 八重山郡竹富町字南風見大保良田
地 番 289番1
地 目 畑
地 積 4266平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 3 月 2 6 日

那覇地方裁判所石垣支部

裁判所書記官 宮 良 当 拓

1 不動産の表示

【物件番号 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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 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

★3 所 在 八重山郡竹富町字南風見大保良田
地 番 289番1
地 目 畑
地 積 4266平方メートル



令和 5年(ヌ)第 4 号
令和 5年11月30日受理
令和 6年 1月30日提出

現況調査報告書

(物件3)

那覇地方裁判所石垣支部
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

3 所 在 八重山郡竹富町字南風見大保良田
 地 番 2 8 9 番 1
 地 目 畑
 地 積 4 2 6 6 平方メートル



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の母	本件土地は，所有者が耕作していると思います。
■西表糖業株式会社職員	本件土地からのサトウキビは，所有者名義での納入となっています。
■竹富町農業委員会職員	本件土地を所有者以外の第三者が耕作しているという事実は把握していません。
■竹富町土地改良区職員	本件土地に関する清算金及び賦課金について，清算は既に終了しており，賦課金の徴収はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5 年 1 1 月 3 0 日 13 : 05 - 13 : 15	執行官室	竹富町農業委員会に農地照会書作成・送付
5 年 1 2 月 5 日 13 : 10 - 13 : 45 13 : 45 - 14 : 00	竹富町役場 竹富町土地改良区	航空写真等入手 清算金等の調査
5 年 1 2 月 6 日 9 : 30 - 9 : 45 9 : 55 - 12 : 45 12 : 50 - 13 : 00	所有者宅 物件所在地 西表糖業株式会社	不在（所有者の母と面談） 物件特定、写真撮影、立入調査 西表糖業株式会社職員と面談
5 年 1 2 月 8 日 8 : 45 - 8 : 55	那覇地方法務局	謄本等入手
(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

(座標値種別：図上測定)

-12677.878

物件 3



A3をA4に縮小

-12927.878 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
字南風見

請 求 部 分	所 在	八重山郡竹富町字南風見大保良田					地 番	289番1		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X V I	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成18年6月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成19年3月19日			補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方方法務局石垣支局管轄)

令和5年11月8日

那覇地方方法務局

請求番号：4-3

登記官

(1/1)

(5枚目)



1



2

副 本

令和 5 年 (又) 第 4 号
令和 6 年 1 月 5 日 現地調査
令和 6 年 2 月 16 日 評 価

那覇地方裁判所 石垣支部 御中

評 価 書
(物件 3)

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 3	金 900,000 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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八重山郡竹富町字南風見大保良田 289 番 1 畑 4,266 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
3	買受適格証明書の必要な土地である。		

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3）

位置・交通 (道路距離)	仲間港旅客待合所の南西方約 1.4 k m 大原診療所前バス停の南西方約 840m 最寄り集落（大原公民館）約 1.2 k m	
付近の状況	当該地域は、土地改良された畑が広がる地域で、主にサトウキビが栽培されている。	
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 農振法 農地法 その他の規制	都市計画区域外 未指定地域 — — 農用地区域内 買受適格証明書が必要である。 西表石垣国立公園（普通地域）、沖縄県県土保全条例 による規制
画地条件	規模 形状 間口 奥行 その他	4,266 m ² 長方形 約 47m 約 88.5m 特になし
接面道路の状況	西側約 4.5mの舗装農道（名称なし）に概ね等高に接面している。 南側約 3.8mの舗装農道（名称なし）に概ね等高に接面している。	
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	なし	
特記事項	・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。 ・竹富町教育委員会への照会によると「範囲内に包蔵地は確認されませんでした。」との回答があった。以上から特に考慮の必要性はないと判断した。	

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。

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÷エ
3	330	1.01	4,266	1,422,000

ア 標準画地価格：農地標準地「竹富」を基準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 330 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 330 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

*時点修正：価格時点から評価日までは概ね横ばいと判断した。

*標準化補正：補正要因なし1.00

*地域格差：街路条件1.00、接近条件1.00、環境条件1.00、行政条件1.00を相乗積して、
1.000と査定した。

イ 個別格差：角地1.01と査定した。

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。

物件 番号	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
3	1,422,000	1.00	0.90	0.70	900,000

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：離島の農地でかつ買受適格証明書が必要であるため需要者が限定されることから10%の減価修正を行うことが相当と判断した。

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 竹富

所 在：八重山郡竹富町字南風見佐久田 467 番 1

価 格 時 点：令和 2 年 4 月 1 日

価 格：330 円/㎡（対前年変動率±0.0%）

※農地標準地の過去の動向と現在の農地の市場性を勘案した結果、近年の変動率は横ばいと判断した。

地 積：1,714 ㎡

形 状：長方形

周辺の土地利用状況：土地改良区内の畑地地域

前面道路の状況：6m農道

最寄集落及び距離：大原集落約 1,000m

用 途 指 定 等：都市計画区域外、農業振興地域内農用地

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

受命物件位置図

