

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

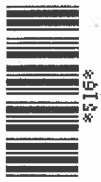
那覇地方裁判所

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 7月30日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月13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 9月 3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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,650,000 2,920,000		730,000	15,304	0



物 件 目 録

1 所 在 宮古島市平良字西里ツイギヤ

地 番 760番2

地 目 宅地

地 積 152.77平方メートル

共有者 A 持分7分の1

共有者 B 持分7分の1

共有者 C 持分7分の1

共有者 D 持分35分の1

共有者 E 持分35分の1

共有者 F 持分35分の1

共有者 G 持分35分の1

共有者 H 持分35分の1

共有者 I 持分7分の1

(仮換地指定地)

仮換地 竹原地区土地区画整理事業43街区6画地

地 目 宅地

地 積 122.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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】

A、B、C、D、E、F、G、H、I 及び売却対象外の共有持分権者が占有している。

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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 宮古島市平良字西里ツイギヤ

地 番 760番2

地 目 宅地

地 積 152.77平方メートル

共有者 A 持分7分の1

共有者 B 持分7分の1

共有者 C 持分7分の1

共有者 D 持分35分の1

共有者 E 持分35分の1

共有者 F 持分35分の1

共有者 G 持分35分の1

共有者 H 持分35分の1

共有者 I 持分7分の1

(仮換地指定地)

仮換地 竹原地区土地区画整理事業43街区6画地

地 目 宅地

地 積 122.23平方メートル



令和 6年(ケ)第 4 号
令和 6年10月16日受理
令和 6年11月13日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所平良支部
執行官 國吉 正太

(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 宮古島市平良字西里ツイギヤ

地 番 7 6 0 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 2 . 7 7 平方メートル

共有者	A	持分 7 分の 1
共有者	B	持分 7 分の 1
共有者	C	持分 7 分の 1
共有者	D	持分 3 5 分の 1
共有者	E	持分 3 5 分の 1
共有者	F	持分 3 5 分の 1
共有者	G	持分 3 5 分の 1
共有者	H	持分 3 5 分の 1
共有者	I	持分 7 分の 1

(土地用)

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 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ 仮換地の指定あり、画地出来形確認測量図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者が更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)。 ☐ 「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。 ☒ 土地区画整理事業に伴う清算金等の支払いは無い予定。
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債権者兼本件目的外持 分共有者	本件土地については、貸借関係はなく、共有者らが更地の状況で占有しています。
■宮古島市担当職員	本件敷地に関する土地区画整理事業に伴う清算金等につき、支払いは無い 予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

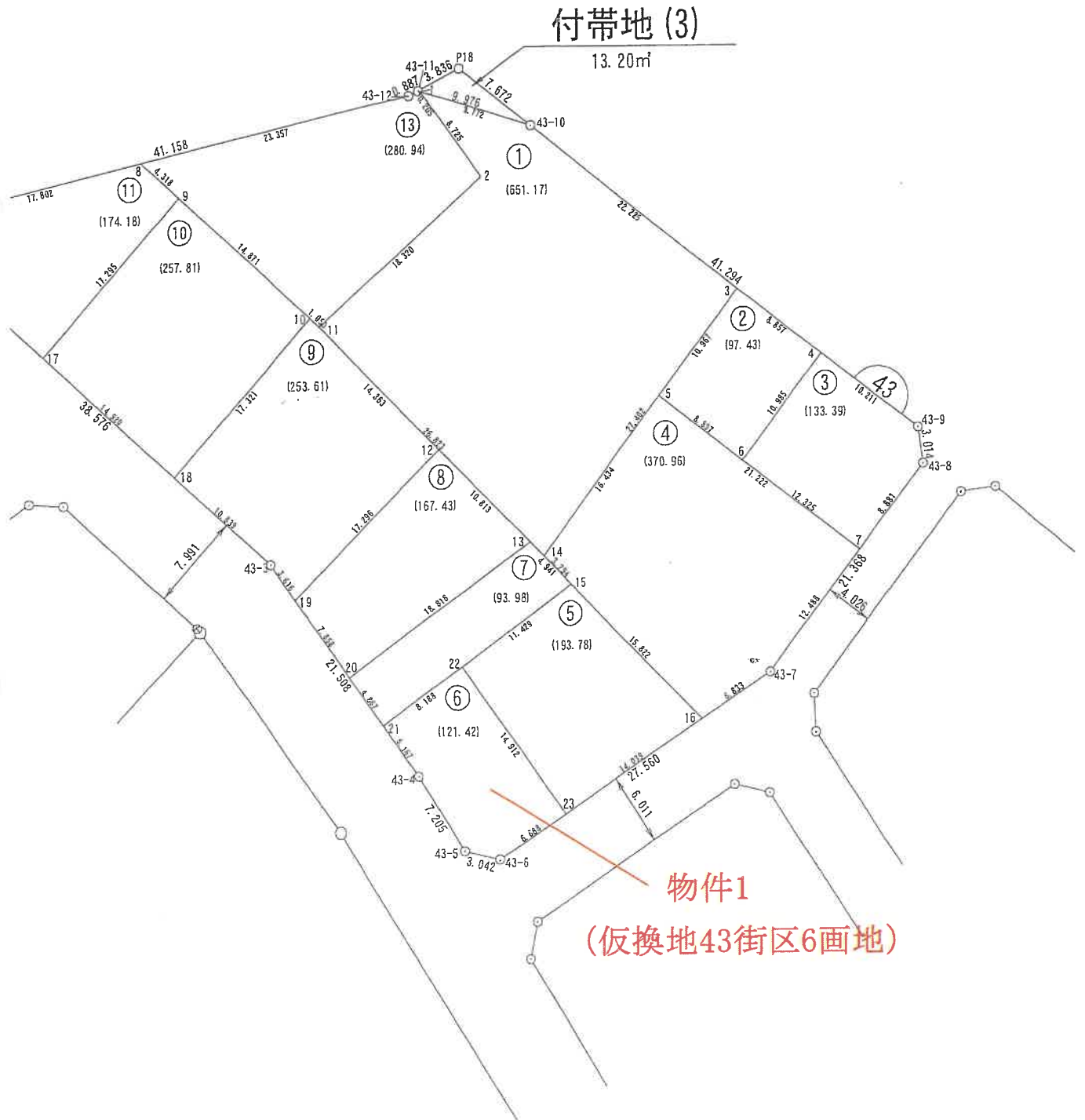
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月21日 11:30-11:40	那覇地方法務局	謄本等入手
6年10月25日 10:30-10:40	執行官室	宮古島市に照会書作成・送付
6年10月29日 8:30-9:10	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
6年10月30日 13:10-13:20	執行官室	債権者兼本件目的外持分共有者より電話聴取
6年11月1日 14:20-14:30	執行官室	宮古島市より電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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 を立ち合わせ、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

画地出来形確認測量図

縮 尺

1/500





1



2

副

本

令和6年(ケ)
令和6年11月22日
令和6年11月26日

第4号
現地調査
評価

那覇地方裁判所平良支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也

印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件（土地）	金 3, 6 5 0, 0 0 0 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公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	宮古島市平良字西里ツイギヤ 760番2 宅地 152.77m ²	下記特記事項 の通り
番号	特記事項		
1	・物件は更地の状態で土地共有者らが占有している。 ・当該物件は「竹原地区土地区画整理事業43街区6画地」に仮換地指定され、区画整理の工事も完了し、使用開始されている。清算金はない予定である。（現況調査報告書参照） ・仮換地面積：122.23m² ・数量については、仮換地面積と現地における状況がおおむね一致するので、仮換地面積を採用して評価した。 ・南西8m、南東6mの区画街路に面している。建築基準法42条1項2号の道路である。 ・本件は共有持分についての売却であり、合計評価持分は7分の5である。（詳細は登記簿参照）		

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）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「平良営業所」バス停の南西方約100m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	付近は、宮古島市平良の中央部からやや西、幹線道路である県道78号線から南に100m入った区画街路に接面する住宅地域である。当該地域は県道に近接する地域であり、道路は概ね直線で系統連続性に優れる住宅地域である。周辺住宅地に居住する住民は一般戸建住宅や共同住宅として土地を利用している。幅員約8～6mの舗装区画街路が配置されている。街路や画地の配置状況及び系統連続性は良好である。現在、竹原地区の区画整理が完了し、今後は現状の宅地を中心に推移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)	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 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接道関係 そ の 他	122.23㎡（仮換地面積）登記面積は152.77㎡である。 長方形 約15m 約8m 南西8m、南東6mの区画街路に等高に面している土地である。（下記接面道路の状況参照） 特になし
接面道路の状況	物件の道路は南西、南東側の区画街路（建築基準法42条1項2号の道路）である。それぞれ幅員は8m、6mであり、土地と等高に面している。概ね平坦地である。	
土地の利用状況等	物件土地は所有者が更地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり	
特 記 事 項	現地調査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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件（土地）

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	建付減 価補 正 率 エ	共有持 分の合 計 オ	土地価格 (円) カ＝ア×イ×ウ×エ× オ
1	53,400	1.03	122.23	—	5/7	4,802,000

ア 標準画地価格：公示地「宮古島－2」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 38,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{106}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{74} \div 53,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：標準価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

*標準化補正：方位 1.02

*地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.95 × 0.98 × 0.80 × 1.00 ÷ 0.74

環境条件：対象地は区画整理地域で特に環境が良い。

イ 個別格差：角地 1.03

ウ 地 積：仮換地の面積

エ 建付減価補正率：必要なし

オ 共有持分の合計：7分の5

2 評価額の判定

以上の結果を受け、占有状況を考慮し占有減価修正を施し、さら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の特殊性を考慮した修正等を施して首題の評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) カ	占有減価 補正率 キ	市場性 修正率 ク	競売市場 修正率 ケ	評 価 額 (円) カ×キ×ク×ケ
1	4,802,000	1.00	0.95	0.80	3,650,000

キ占有減価補正率：補正は必要ないものと判断した。

ク市場性修正率：共有持ち分なので5%減額する。

ケ競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格 宮古島 - 2

所 在：宮古島市字東仲宗根ソデ山871番11

価 格：38,000円／㎡

位 置：「下地鮮魚店前」バス停 北西方約200m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：256㎡

供給処理施設：上下水道

接 面 街 路：南東側幅員約4m市道、中間画地

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域
(建ぺい率 50%，容積率 100%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

1. 所在位置図
2. 公図（写）
3. 画地出来形確認測量図
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

所在位置図

