

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11月11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12月 3日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月10日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                | 日 時<br>場 所<br>令和 7年12月17日 午前 9時30分<br>那覇地方裁判所売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 1月 7日 午前 9時45分<br>那覇地方裁判所                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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11月11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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 14, 770, 000<br>11, 816, 000 | 一括       | 2, 954, 000 | 106, 071 | 0        |
| 1    | 7, 130, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 7, 640, 000                  |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
| </   |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 石垣市新栄町                               |
|   | 地 番   | 73番7                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 172.68平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 石垣市新栄町73番地7                          |
|   | 家屋 番号 | 73番7                                 |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                                |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 108.98平方メートル<br>2階 116.81平方メートル   |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                               |
|   | 床 面 積 | 1階 約132.48平方メートル<br>2階 約117.01平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・1階部分を本件所有者が占有している。
- ・2階部分をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 石垣市新栄町

地 番 73番7

地 目 宅地

地 積 172.68平方メートル

2 所 在 石垣市新栄町73番地7

家屋 番号 73番7

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 108.98平方メートル  
2階 116.81平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1階 約132.48平方メートル  
2階 約117.01平方メートル



令和 7年(ケ)第 2 号  
令和 7年 3月 14日受理  
令和 7年 5月 22日提出

## 現況調査報告書

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

- |   |       |                                                  |
|---|-------|--------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 石垣市新栄町                                           |
|   | 地 番   | 7 3 番 7                                          |
|   | 地 目   | 宅地                                               |
|   | 地 積   | 1 7 2 . 6 8 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 石垣市新栄町 7 3 番地 7                                  |
|   | 家屋 番号 | 7 3 番 7                                          |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                                            |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 8 . 9 8 平方メートル<br>2 階 1 1 6 . 8 1 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項         | 接面道路：道路に接面する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・事務所<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 概測 132.48 平方メートル（概測 23.5 m <sup>2</sup> 増築）<br>2階 概測 117.01 平方メートル（概測 0.2 m <sup>2</sup> 増築） |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>その他の者が2階を居宅として、所有者が1階を居宅・事務所として使用している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div>                                     |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係)                                                                                                                                             |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分                                                                                                                                                                      |  |
| 占有者                                                                                                                                                             |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                                                                                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/><br>(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                                                                                                                                                          |     | 昭和61年12月29日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の                                                                                                                                                             | 契約日 | 昭和61年12月29日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                                                                                             | 期間  | 昭和61年12月29日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" 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                                                                                                                                                             | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                             |
| ■ A (占有者)           | <p>私は、所有者の息子です。</p> <p>現在父（所有者）が高齢のため私に対応します。</p> <p>2階部分に私の家族が居住しており、親子関係ということもあり、賃料等の支払いはありません。</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

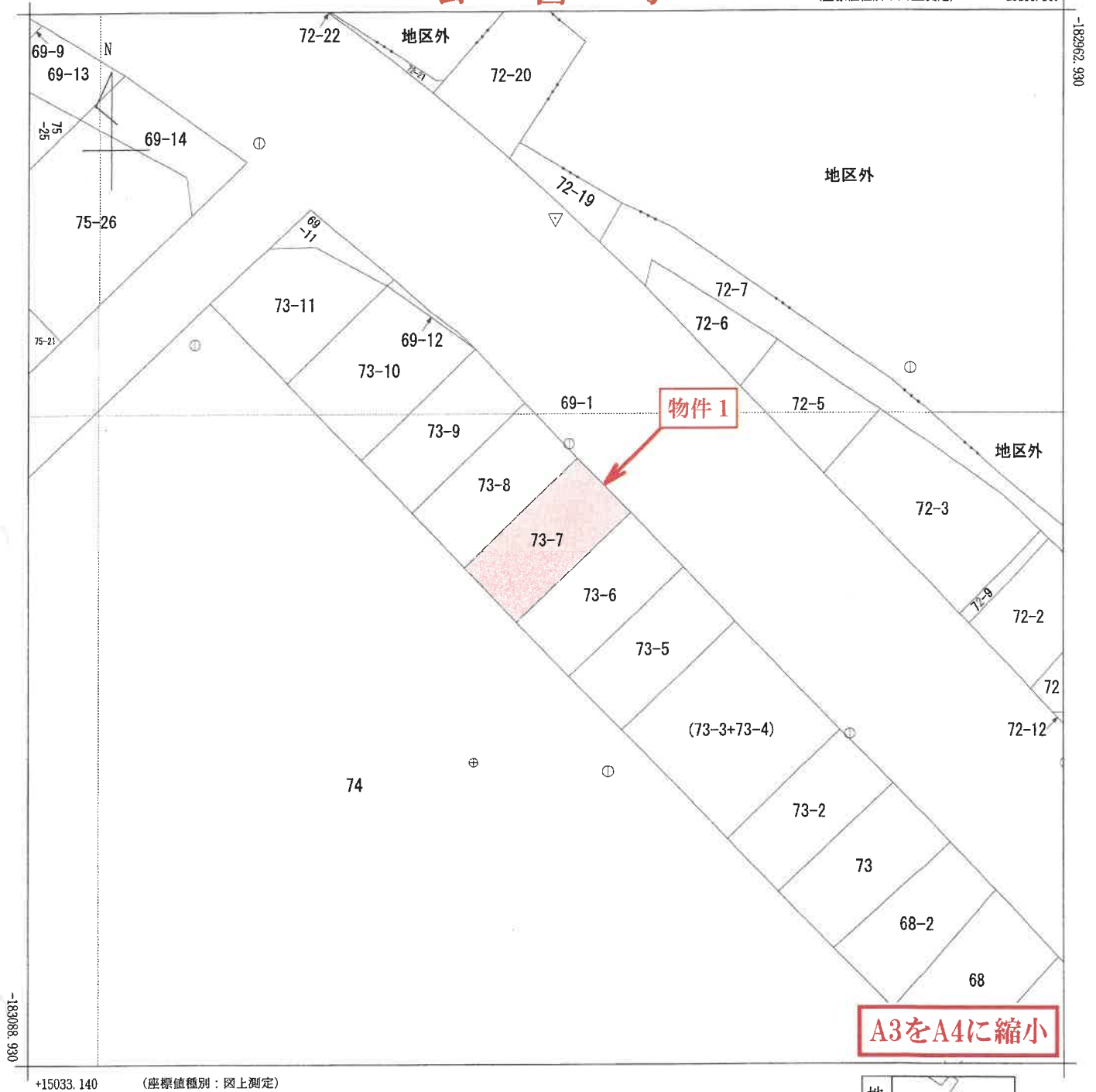
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                            |
| 7年 3月21日<br>10:20-10:40<br>12:00-12:10<br>15:50-16:00<br>7年 3月22日<br>9:30- 9:40                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 占有調査, 全戸不在 |
| 7年 3月24日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室        | 所有者あて要請書作成・送付                          |
| 7年 3月27日<br>9:00- 9:10                                                                                                                                                                                                                                                                   | 那覇地方法務局     | 謄本等入手                                  |
| 7年 4月21日<br>13:50-15:00                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 物件特定, 写真撮影, 立入調査, Aと面談                 |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                        |

(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)

+15158.140



A3をA4に縮小



|           |        |         |    |                   |                 |            |                   |      |         |     |
|-----------|--------|---------|----|-------------------|-----------------|------------|-------------------|------|---------|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在    | 石垣市新栄町  |    |                   |                 |            | 地 番               | 73番7 |         |     |
| 出 力 縮 尺   | 1/500  | 精 度 区 分 | 甲三 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | X VI            | 分 類        | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |      | 種 類     | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成7年3月 |         |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成10年2月16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。

(那覇地方法務局石垣支局管轄)

令和7年2月20日

那覇地方法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目 )

登記年月日：昭和52年11月24日

これは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7年2月20日

那覇地方方法務局

登記官

(7枚目)

407266

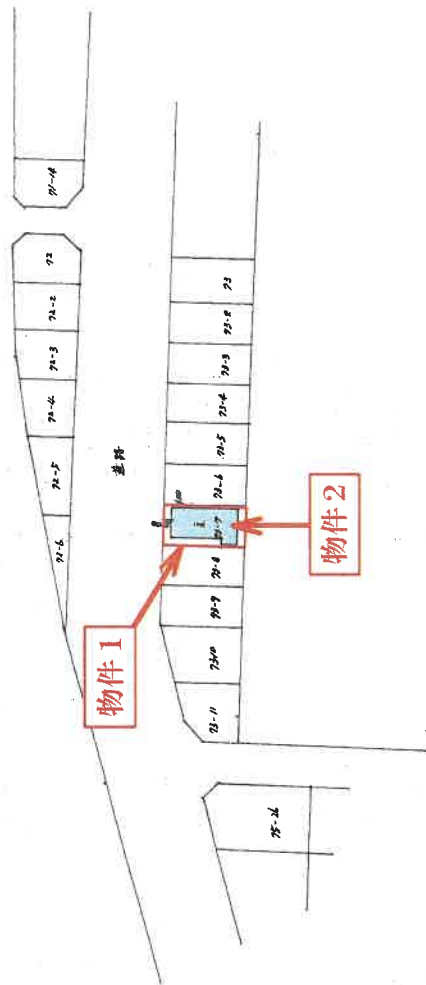
家屋番号 73-7

建物の所在 石垣市新栄町73-7

建物図面

3

昭和五十二年十月十日  
製作年月日  
製作者



(日調通13)

縮尺 1/1200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

504 11.04

A3をA4に縮小

請求番号：4-2

(1/2)

登記年月日：昭和52年11月24日

407267

|       |            |
|-------|------------|
| 家屋番号  | 73-7       |
| 建物の所在 | 石垣市新栄町73-7 |

各階平面図

2/2

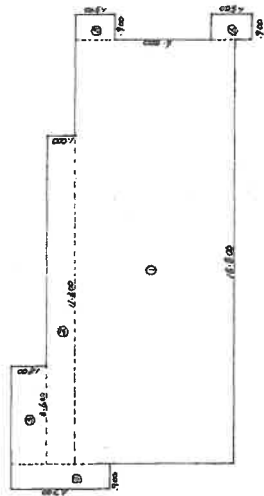
物件2

|             |     |
|-------------|-----|
| 昭和52年10月15日 | 製作者 |
| 製作年月日       |     |



求積 1階床面積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 14.900 \times 7.000 &= 104.30\text{m}^2 \\ \textcircled{2} 3.600 \times 1.300 &= 4.68\text{m}^2 \\ \textcircled{3} \textcircled{1} + \textcircled{2} &= 108.98\text{m}^2 \end{aligned}$$



求積 2階床面積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 15.800 \times 6.000 &= 94.80\text{m}^2 \\ \textcircled{2} 11.300 \times 1.000 &= 11.30\text{m}^2 \\ \textcircled{3} 3.600 \times 1.300 &= 4.68\text{m}^2 \\ \textcircled{4} 3.700 \times 7.000 &= 25.90\text{m}^2 \\ \textcircled{5} 1.500 \times 9.000 &= 13.50\text{m}^2 \\ \textcircled{6} \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} + \textcircled{5} &= 149.98\text{m}^2 \end{aligned}$$

(日調連14)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

請求番号：4-2

(2/2)

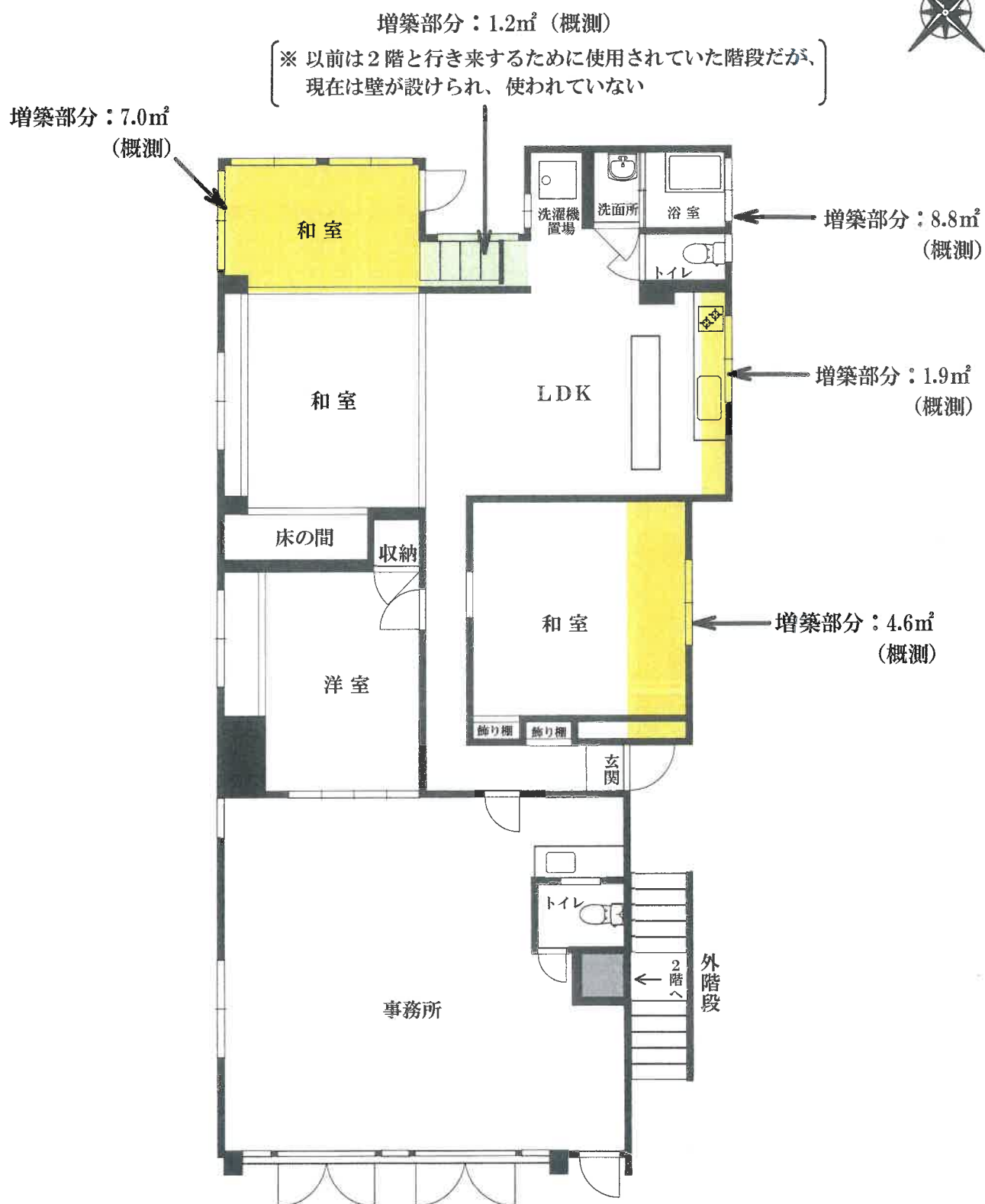
登記官

これは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7年2月20日 那覇地方方法務局

(8枚目)

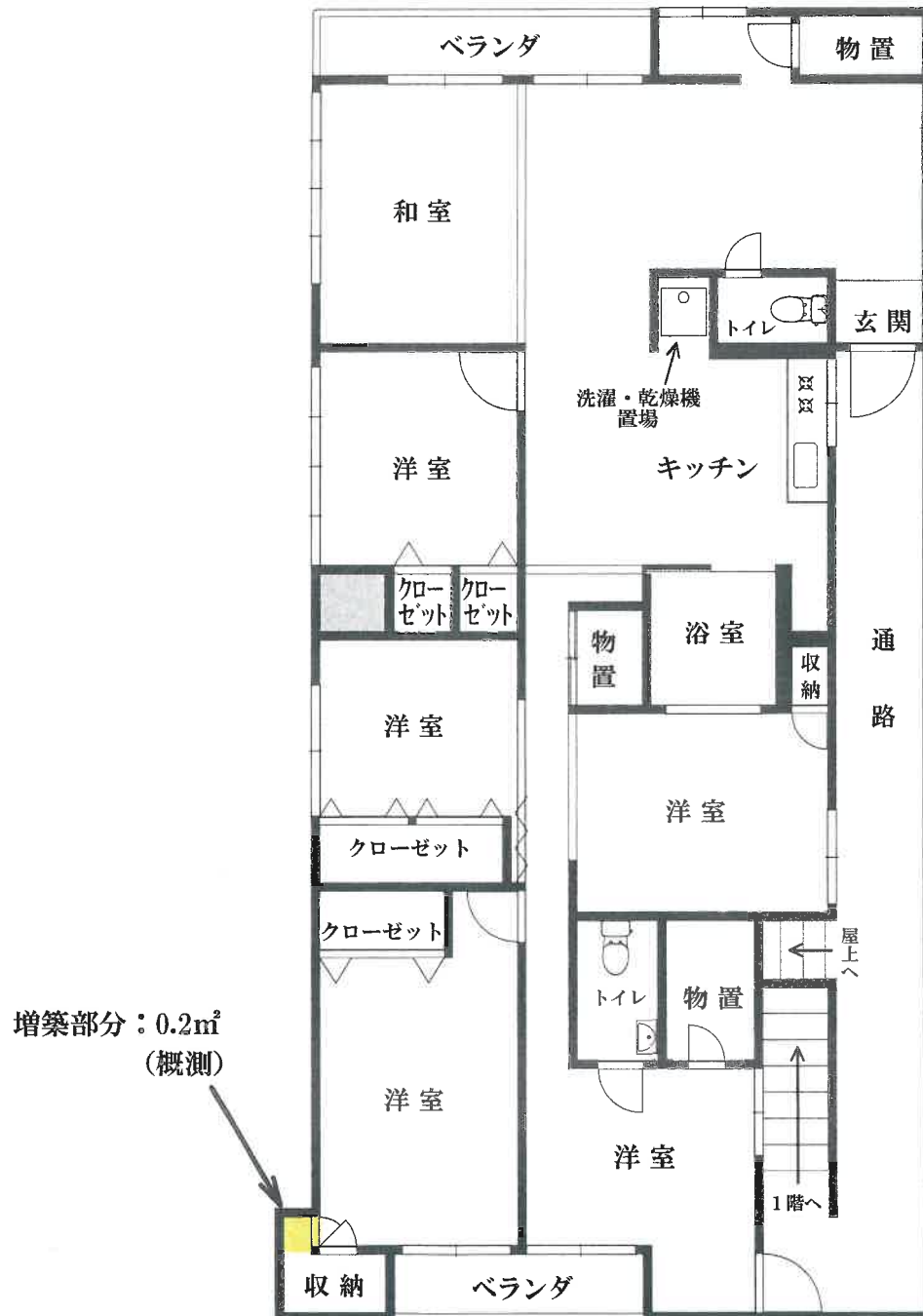
# 建 物 間 取 図

## 1 階



# 建 物 間 取 図

2 階



本件建物全景



1

本件建物内部



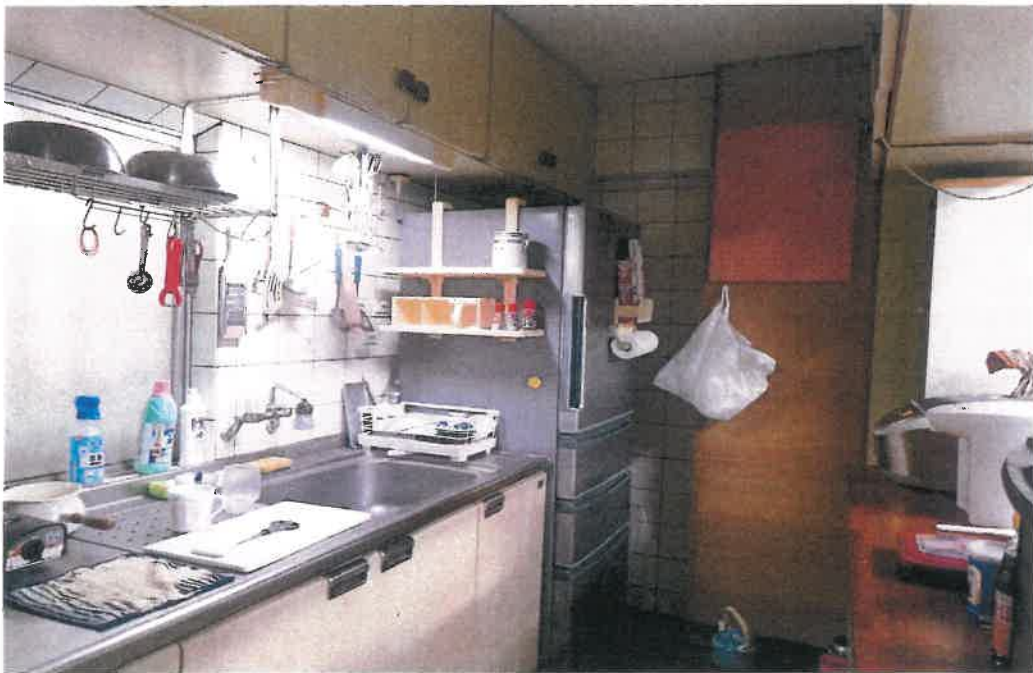
2

本件建物内部(水漏れ痕)



3

同上



4

本件建物内部



5

同上



6

本件建物内部



7

同上(床板の損傷状況)



8

本件建物内部(天井板の損傷状況)



9

屋上の状況



10

( 15 枚目)

副 本

令和 7 年 ( ケ ) 第 2 号  
令和 7 年 4 月 21 日 現 地 調 査  
令和 7 年 5 月 7 日 評 価

那覇地方裁判所 石垣支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
大 嶺 克 成 印

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 14,770,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件1(土地)        | 金 7,130,000 円 |
| 物件2(建物)        | 金 7,640,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～2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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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。
- 2 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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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

| 番号   | 所 在 等                                                                                                       | 登 記                                                                                                                      | 現 況                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                    | 石垣市新栄町<br>73 番 7<br>宅地<br>172.68 m <sup>2</sup>                                                                          | 同 左                                                                                              |
| 2    | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                       | 石垣市新栄町 73 番地 7<br>73 番 7<br>居宅・店舗<br>鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建<br>1 階 : 108.98 m <sup>2</sup><br>2 階 : 116.81 m <sup>2</sup> | 種類 : 居宅・事務所<br>床面積<br>1 階 :<br>132.48 m <sup>2</sup> (概測)<br>2 階 :<br>117.01 m <sup>2</sup> (概測) |
| 番号   | 特 記 事 項                                                                                                     |                                                                                                                          |                                                                                                  |
| 1    | 特になし                                                                                                        |                                                                                                                          |                                                                                                  |
| 2    | 受命建物には、以下の増築部分が存する。<br>1 階 : 23.5 m <sup>2</sup> (概測)<br>2 階 : 0.2 m <sup>2</sup> (概測)<br><br>(別添「建物間取図」参照) |                                                                                                                          |                                                                                                  |
| 住居表示 |                                                                                                             | 未実施                                                                                                                      |                                                                                                  |

## 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1）

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通<br>(道路距離)                       | 最寄バス停「マックスバリュ新川店前」停留所の南東方約190m<br>(徒歩約3分)                                                                                                                                                                                                |                                                                        |
| 付近の状況                                 | <p>当該地域は、幅員の広い市道沿いに店舗、事務所が建ち並ぶ近隣商業地域である。</p> <p>主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・730交差点・・・・・・・・・・約1.4km（道路距離）</li> <li>・新川小学校・・・・・・・・・・約140m（道路距離）</li> <li>・マックスバリュ新川店・・・・・・・・約140m（道路距離）</li> </ul> |                                                                        |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他                                                                                                                                                                                             | 非線引都市計画区域<br>近隣商業地域<br>建ぺい率80%<br>容積率200%<br>なし<br>新川文教地区、石垣市風景計画(C-9) |
| 画地条件                                  | <p>地積：172.68㎡</p> <p>形状：長方形</p> <p>間口：約9.0m</p> <p>奥行：約19.0m</p> <p>地勢：概ね平坦</p> <p>接面状況：中間画地</p> <p>その他：特になし</p>                                                                                                                         |                                                                        |
| 接面道路の状況                               | 北東側で幅員約20.2mの市道（アスファルト舗装、歩道有）に等高に接面している。<br>(建築基準法第42条第1項第1号道路である。)                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| 土地の利用状況等                              | <p>物件1は、物件2の敷地として利用されている。</p> <p>利用内容の詳細及び建物の配置については「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」記載のとおり。</p>                                                                                                                                                    |                                                                        |
| 供給処理施設                                | <p>上水道 あり</p> <p>都市ガス なし</p> <p>下水道 あり</p>                                                                                                                                                                                               |                                                                        |
| 特記事項                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・石垣市教育委員会への照会によれば、受命物件には周知の埋蔵文化財、地域を定めて指定された天然記念物、その他文化財は確認されていないとの回答があった。</li> </ul>                                                 |                                                                        |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

|                 |                                                                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日 昭和 52 年 11 月 9 日新築<br>経過年数 約 47.5 年<br>経済的残存耐用年数 約 2.5 年<br>増改築年月日 昭和 61 年 7 月に購入後間もなく                                                           |
| 仕 様             | 構 造：鉄筋コンクリートブロック造 2 階建<br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：コンクリートブロック下地ペンキ塗り<br>内 壁：板張り、タイル張り等<br>床 ：フローリング、畳、タイル等<br>天 井：化粧石膏ボード、プラスチックボード等<br>設 備：電気設備、給排水設備<br>その他：なし |
| 床面積 (現況)        | 「第 3 目的物件」記載のとおり                                                                                                                                       |
| 現況用途等           | 現 況 用 途：居宅・事務所<br>間 取 り：別添「建物間取図」参照。                                                                                                                   |
| 品 等             | 使用資材：普通<br>施工状態：普通                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態         | 劣る<br>・ 建物は老朽化が進み、天井には雨漏りの染みが多く見られる。<br>・ 2 階の床が腐食し危険である。<br>・ 2 階の水回り関係の損傷により 1 階に水漏れが生じた。                                                            |
| 建物の利用状況         | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                        |
| 特 記 事 項         | 本件建物は劣化がかなり進んでおり、リフォーム費用がかなり嵩むものと判断される。                                                                                                                |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 92,500               | 1.00            | 172.68          | 0.93      | 14,855,000                |

ア 標準画地価格：公示地「石垣5-2」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 102.8 & & 100 & & 100 & & \\
 90,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 92,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

\* 時点修正：標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$8.4\% \div 12 \times 4 \text{ ヲ月} = 2.8\%$$

\* 標準化補正：無

\* 地域格差：無

イ 個別格差：無

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の状態（老朽化していること）を考慮した。

## ② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 品等修正<br>イ | 延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|------|-----------------------------------|-----------|--------------------------------|----------|---------------------------|
| 2    | 295,000                           | 1.00      | 249.49                         | 0.049    | 3,606,000                 |

ア 再調達原価：近年の石垣市の建築費の上昇を考慮した。

イ 品 等 修 正：普通と判断した。

ウ 延 床 面 積：現況面積を採用。

エ 現 価 率：

主たる建物

### i. 躯体

$$\left( 1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \frac{\text{躯体部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) \times \left( \frac{\text{経済的耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) = 0.023$$

### ii. 仕上

$$\left( 1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \frac{\text{仕上部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) \times \left( \frac{\text{経済的耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) = 0.000$$

### iii. 設備

$$\left( 1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \frac{\text{設備部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) \times \left( \frac{\text{経済的耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) = 0.000$$

### iv. 合計

$$\text{残価率} + \text{躯体} + \text{仕上} + \text{設備} = 0.10 + 0.023 + 0.000 + 0.000 = 0.123$$

## (1) 観察減価

本件建物は、維持管理が劣り、経年以上の劣化が認められるため観察減価を 60% 施す。

## (2) 現価率

$$\text{経年現価率} \times \left( 1.0 - \frac{\text{観察減価率}}{\text{観察減価率}} \right) = 0.123 \times (1.0 - 0.60) = 0.049$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ÷ウ |
|----|----------------|---------------|-----------------------|
| 1  | 14,855,000     | 0.40 法定地上権    | 5,942,000             |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②オ)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算 (円)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1         | 14,855,000                        | -5,942,000                             |                 | 1.00           | 0.80            | 7,130,000                       |
| 2         | 3,606,000                         | +5,942,000                             |                 | 1.00           | 0.80            | 7,640,000                       |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                        |                 |                |                 | 14,770,000                      |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に必要はない。

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 石垣 5-2

所 在：石垣市新栄町 70 番 12

価 格：90,000 円/㎡（対前年変動率+8.4%）

位 置：「新川小学校前」停近接

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：208 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東幅員約 20.0m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、近隣商業地域

（建ぺい率 80%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：小規模店舗が建ち並ぶ近隣商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 建物間取図
- 6 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

