

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)

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 古 謝 好 治

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 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 45 分 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,940,000 1,552,000		388,000	68,574	0
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 石垣市字石垣 61番地
家屋 番号 61番の7
種 類 保育園
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 145.63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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】

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】

本件建物のために、その敷地（地番61番8及び同61番5）、所有者A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 石垣市字石垣 61番地
- 家屋 番号 61番の7
- 種 類 保育園
- 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 145.63平方メートル



令和 7年(ヌ)第 50 号
令和 7年10月22日受理
令和 8年 1月 7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 | 石垣市字石垣 61 番地 |
| | 家屋 番号 | 61 番の 7 |
| | 種 類 | 保育園 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 145.63 平方メートル |

(建物用〈単独〉)

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)
建 物	物件 1
種類，構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある ┌ 種類： ├ 構造： └ 床面積：
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を保育園（非営業）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 接面道路：目的外土地2を介して接面する。
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
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係)		
1	所 在	石垣市字石垣長田次良若
	地 番	6 1 番 8
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 5 4 . 7 6 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	石垣市字石垣長田次良若
	地 番	6 1 番 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 6 . 9 3 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	m ² (☐ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	m ² (☐ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地 1, 2 の概況(その2) (物件 1 関係)		
■関係人(■本件所有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	平成 5 年 6 月 2 日	
最初の契約日	平成 23 年 7 月 30 日	
契約等	期間	平成 23 年 7 月 30 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者()
	借主	■建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	■ない □ある()	
訴訟提起等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
その他	目的外土地所有者からの陳述が得られないため、占有者側の陳述のみで上記内容を認定した。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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

(その他の事項)

そ の 他 の 事 項

- 目的外土地所有者あて照会書を送付したが、期限までに回答書の提出等は無かった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

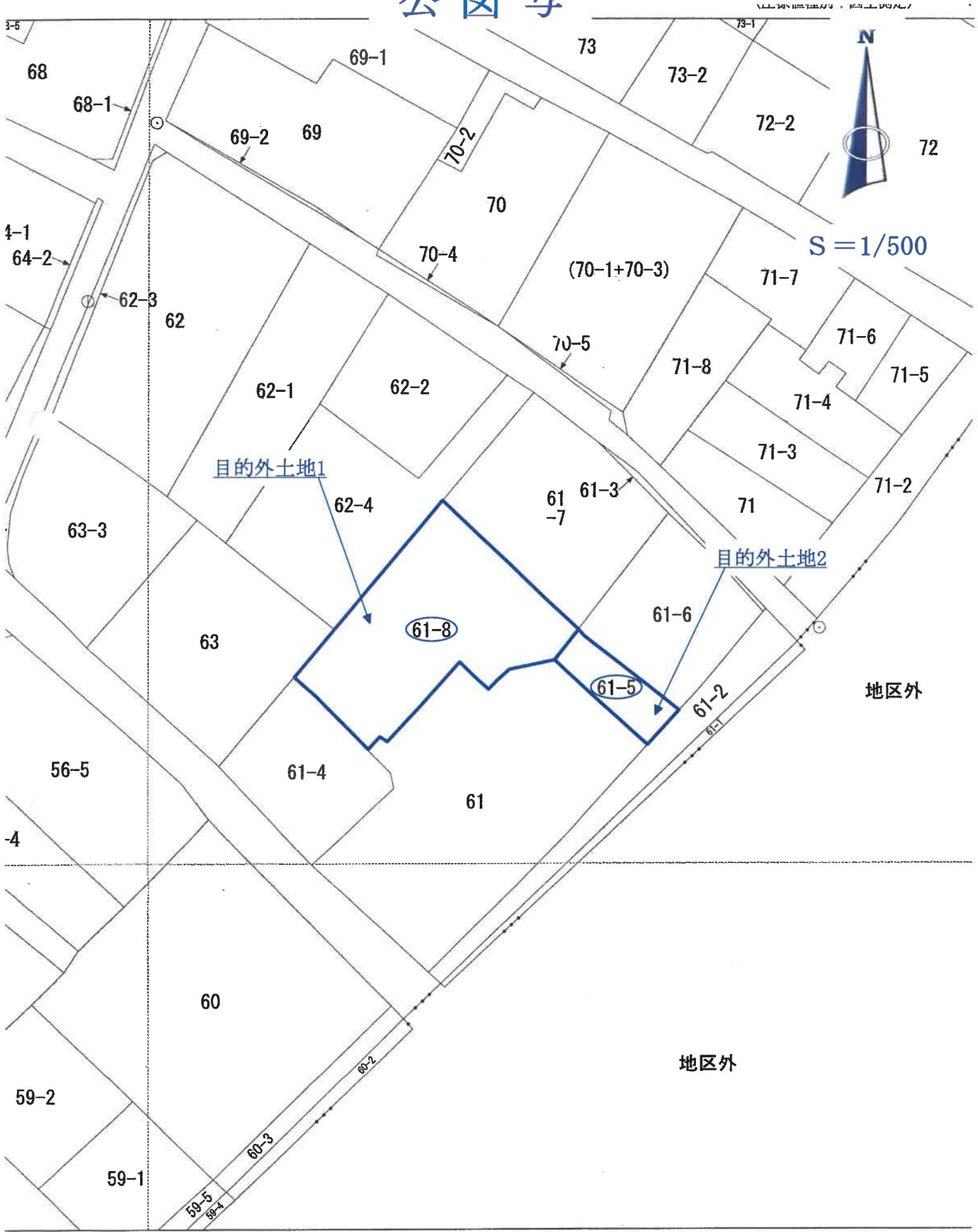
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■本件所有者	目的外土地所有者は、私の息子になります。 そのような関係なので、土地の賃料等金銭の授受はありません。

(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
7 年 1 0 月 2 3 日 9 : 0 0 - 9 : 1 0	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 1 1 月 4 日 1 3 : 5 0 - 1 4 : 1 0	物件所在地 所有者宅	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 所有者の娘に連絡要請
7 年 1 2 月 2 日 1 2 : 5 0 - 1 3 : 3 0	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
7 年 1 2 月 5 日 9 : 0 0 - 9 : 1 0	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 1 2 月 1 1 日 9 : 0 0 - 9 : 1 0	執行官室	目的外土地所有者あて照会書作成・送付
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 2 月 2 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 なお, 執行場所が保育園であることが明らかだったので, 立会人は付さなかった。 □ 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

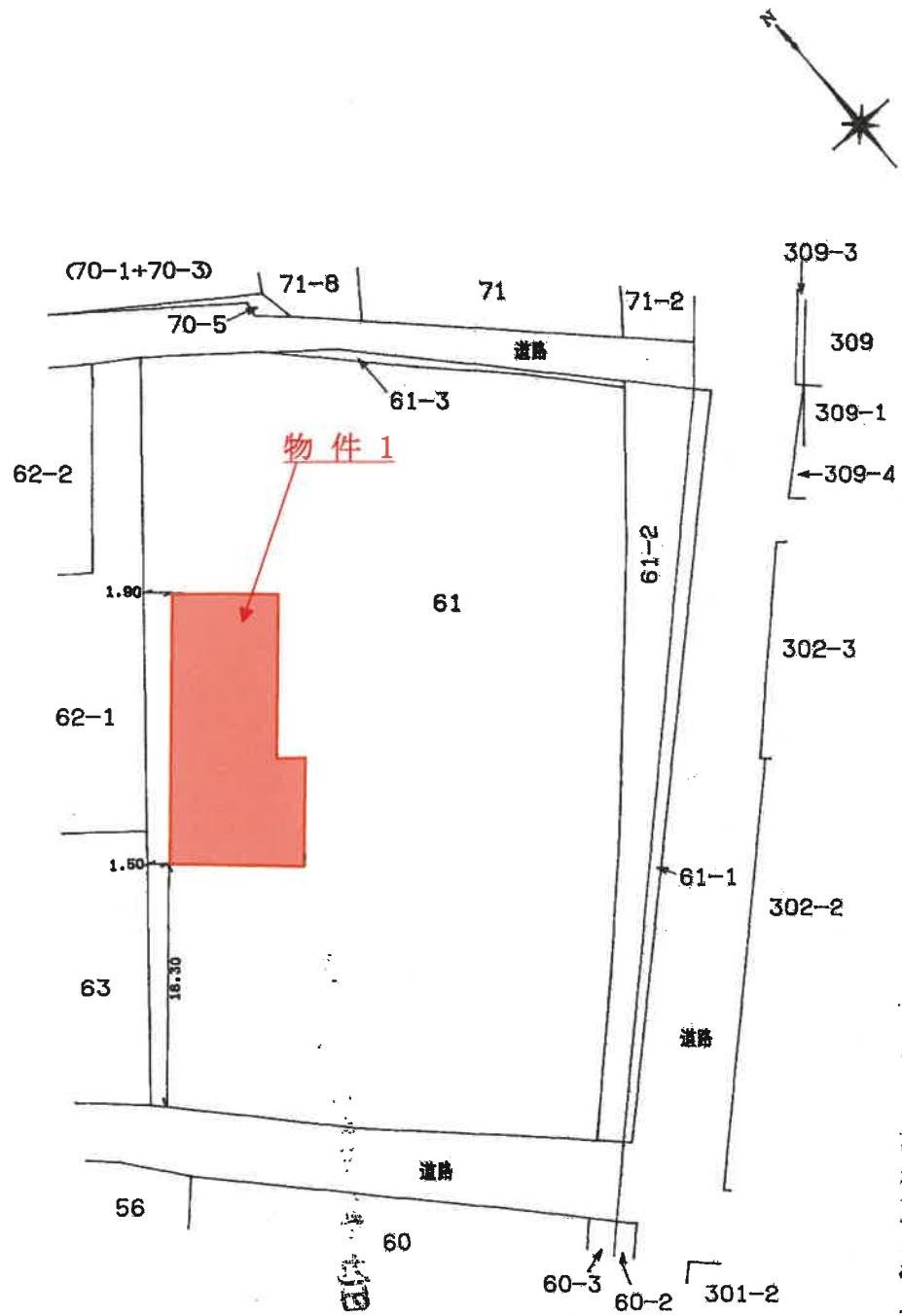
公 図 写



建物図面 各階平面図

家屋番号	61番の7
建物の所在	石垣市字石垣61番地

B5 41-3
B5 51-1

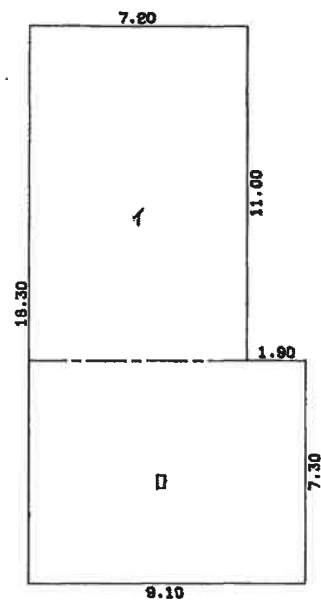


平成拾壹年五月廿九日

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

402294 各階平面図

物件 1



求 積 表

1	11.00 x 7.20	= 79.2000
2	7.30 x 9.10	= 66.4300
	合 計	145.6300
	床面積	145.63 m ²

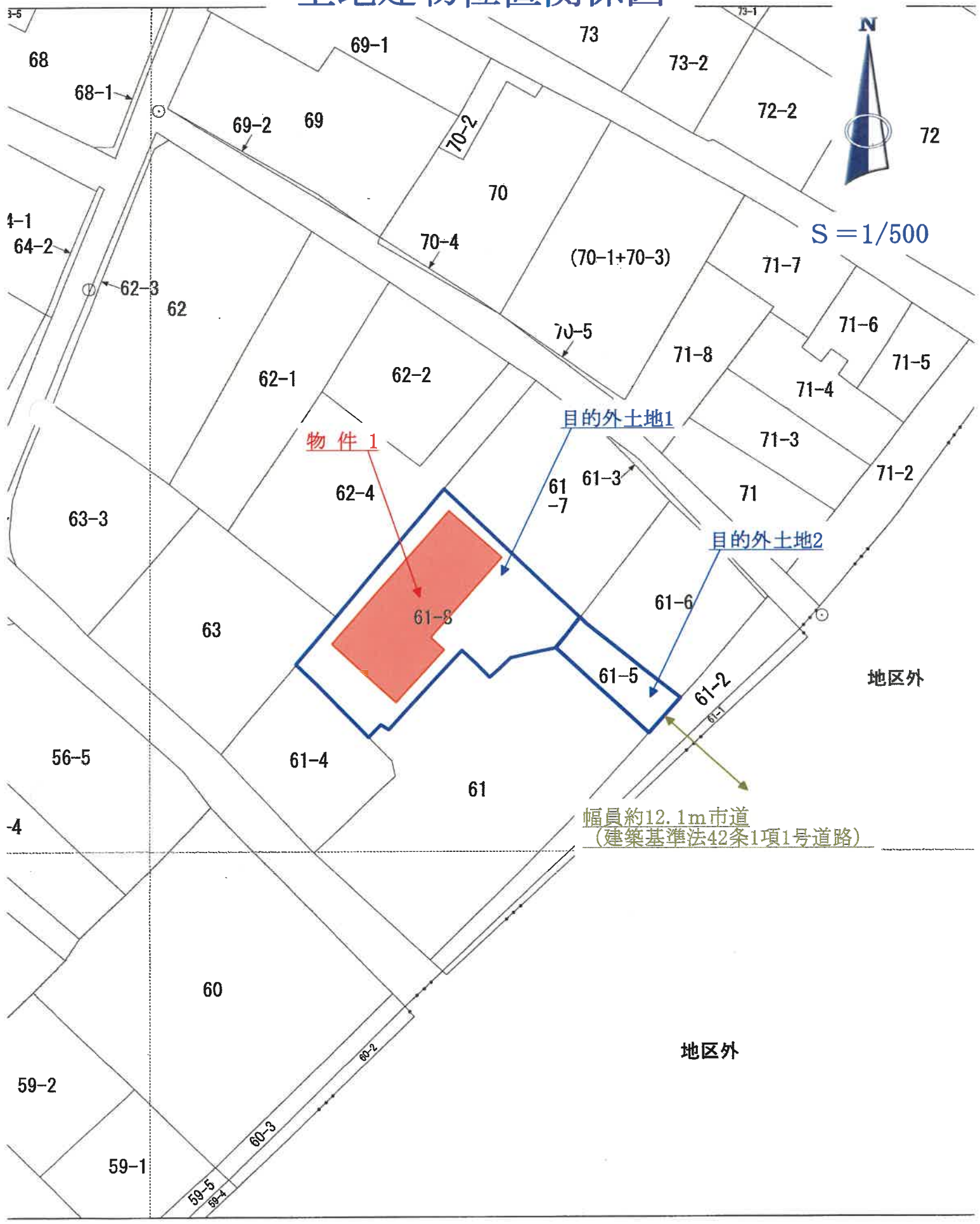
作 製 者

縮尺

1 /

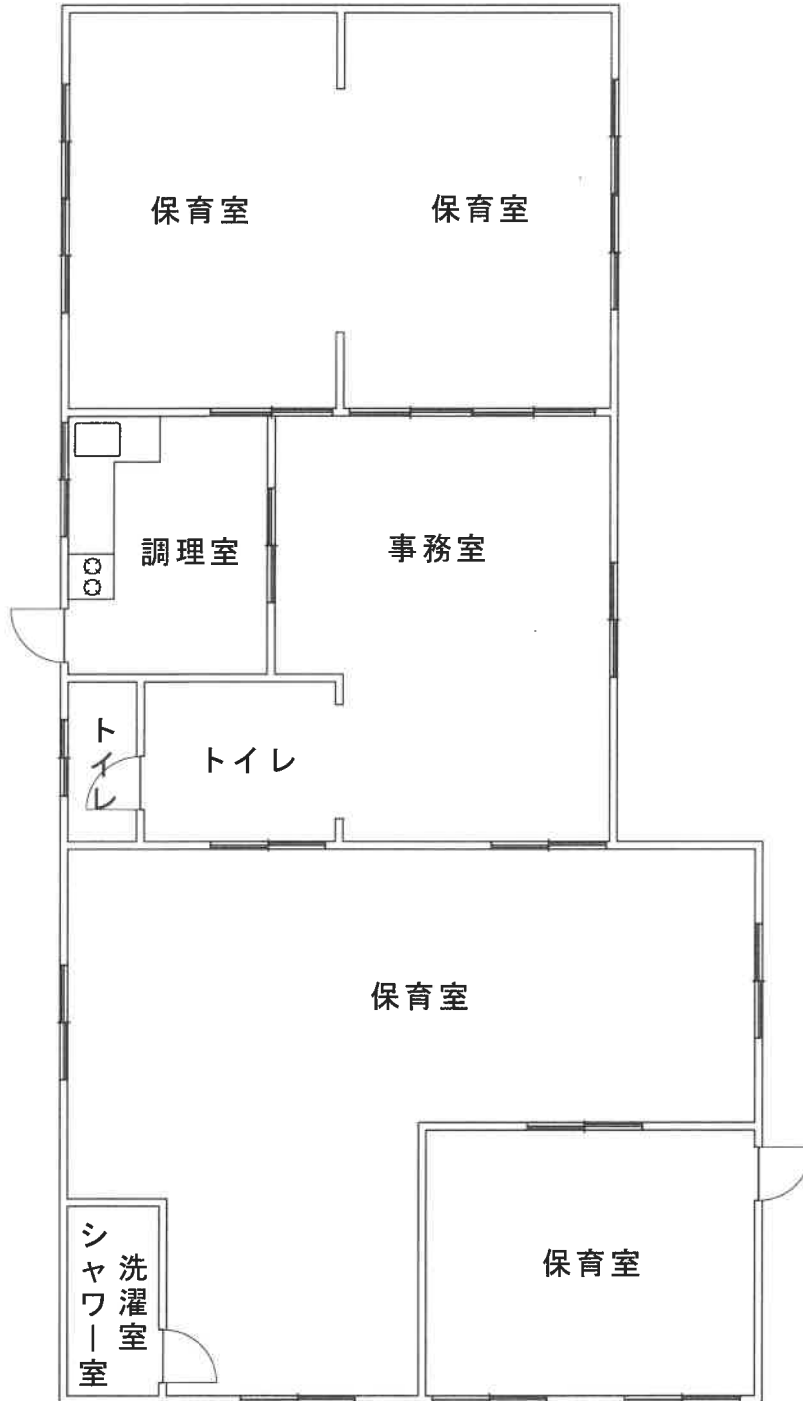
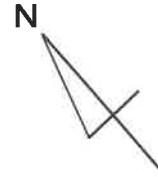
250

土地建物位置関係図



間 取 図

物 件 1



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物の南西庭部分の状況



5

目的外土地2付近の状況



6



令和7年（ヌ）第50号
令和7年12月2日 現地調査
令和8年1月15日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1, 9 4 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、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。

本頁以下余白

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	石垣市字石垣61番地 61番の7 保育園 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 145.63㎡	特記事項記載 のとおり
特記事項			
床面積については、現地の状況により正確には確認できないが、法務局備え付けの建物図面・各階平面図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の数量を採用して評価した。			
住居表示	未実施		

本頁以下余白

第4 目的外土地 1

所 在 等	登 記 上 の 表 示
所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	石垣市字石垣長田次良若 6 1 番 8 宅地 3 5 4 . 7 6 m ² (登記上) 建物所有者以外の者
土地利用権等の概況	
占 有 権 原 占有開始時期 最初の契約日 最初の契約期間 更新の種別 現在の契約期間 契約当事者 地代・支払時期等 地 代 前 払 敷金・保証金 地 代 滞 納 契 約 解 除 訴 訟 提 起 等	使用借権 平成 5 年 6 月 2 日 平成 2 3 年 7 月 3 0 日 平成 2 3 年 7 月 3 0 日から期間の定め無し — — 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 — — — — ない ない
特 記 事 項	
土地の占有者側からの陳述による。	

第5 目的外土地2

所 在 等	登 記 上 の 表 示
所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	石垣市字石垣長田次良若 6 1 番 5 宅地 5 6 . 9 3 m ² (登記上) 建物所有者以外の者
土地利用権等の概況	
占 有 権 原 占有開始時期 最初の契約日 最初の契約期間 更新の種別 現在の契約期間 契 約 当 事 者 地代・支払時期等 地 代 前 払 敷金・保証金 地 代 滞 納 契 約 解 除 訴 訟 提 起 等	使用借権 平成5年6月2日 平成23年7月30日 平成23年7月30日から期間の定め無し — — 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 — — — — ない ない
特 記 事 項	
土地の占有者側からの陳述による。	

第6 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（目的外土地1、2）

位置・交通 (道路距離)	「桃林寺前」バス停の南東方約380m（徒歩約5分）	
付近の状況	石垣市の南部に位置し、近隣地域は比較的広い幅員の市道沿いに一般住宅や共同住宅のほか店舗等も見られる既成住宅地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。	
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1種住居地域 60% 200% なし 立地適正化計画〔居住誘導区域内、都市機能誘導区域外〕
画地条件	地積：411.69㎡（目的外土地1、2合計） 形状：不整形 間口：約5m 奥行：約33m 地勢：平坦地 接道：中間画地	
接面道路の状況	南東側 幅員12.1m市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的外土地1、2は、物件1建物の敷地として利用されている。	
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、当事者等からの聴取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は認められず、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、可能性はほとんどないことを確認した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成5年6月2日新築 経 過 年 数：33年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付け仕上 内 壁：吹付け仕上、化粧合板、タイル貼り等 天 井：石膏ボード、バスリブ等 床：フローリング、タイル敷き等 設 備：電気設備、給排水、衛生設備等 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：保育園 間 取 り：後添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	白蟻による被害は特に見られなかったが、天井に雨漏り跡とみられるシミが見られる箇所があった。よって、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を保育園（非営業）として使用している。
特 記 事 項	対象物件について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第7 評価額算出の過程

基礎となる価格を求め、これをもとに土地利用権等価格を査定し、建物価格に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、評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 目的外土地1、2

目的外土地の建付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 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外 土地1	84,600	0.82	354.76	0.95	23,380,000
目的外 土地2	84,600	0.82	56.93	0.95	3,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 石垣-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 104.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/86 & = & 84,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：1.00（方位±0）

◇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

$$0.91 \times 1.01 \times 0.94 \times 1.00 = 0.86$$

イ 個別格差：方位 形状 個別格差

$$1.02 \times 0.80 = 0.82$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：0.95（将来における取壊し、更地化費用等を考慮して建付減価率を5%と査定した。）

本頁以下余白

② 物件 1（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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
	標準単価 ア	品等修正等 イ			
1	140,000	1.10	145.63	0.050	1,120,000

イ 品等修正等：離島地域特有の建築費水準を勘案して、+10%の修正を行った。

ウ 現況床面積：登記数量を採用した。

エ 現価率：保守管理の状態も考慮すれば、耐用年数をほぼ満了しているものと判断し、現価率を5%と査定した。

本頁以下余白

2 評価額の判定

前記により求めた価格をもとに、土地利用権等価格を求め、建物価格に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 番号	建付地価格(円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 イ		その他 減価率 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
目的外 土地 1	23,380,000	0.10	使用借権	1.00	2,340,000
目的外 土地 2	3,750,000	0.10	使用借権	1.00	380,000
計					2,720,000

イ 土地利用権等割合：目的外土地に対する土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等割合を10%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,120,000	+2,720,000		0.63	0.80	1,940,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：使用借権を権原とする建物のみの売却ということや建物の用途が保育園で住宅等と比較して需要が乏しいため、市場性が劣るものと判断し、-37%の市場性修正を行うことが相当と判断した。

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8 参考価格資料

地価公示価格 [石垣－2]

所 在：石垣市字新川喜田盛14番1

住 居 表 示：一

価 格：69,900円／ m^2 （対前年比＋19.3%）

位 置：「桃林寺前」停の北西方150m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：283 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東3.4m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第9 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面
- 5 各階平面図
- 6 間取図
- 7 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

