

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 8年 6月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 15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 8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 8年 6月 9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 石垣市字登野城天川  
地 番 477番3  
地 目 宅地  
地 積 264.17平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 石垣市字登野城 477番地3  
家屋 番号 477番3  
種 類 居宅  
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 140.19平方メートル  
2階 79.56平方メートル

所有者 A





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、BIT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 石垣市字登野城天川  
地 番 477番3  
地 目 宅地  
地 積 264.17平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 石垣市字登野城 477番地3  
家屋 番号 477番3  
種 類 居宅  
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 140.19平方メートル  
2階 79.56平方メートル

所有者 A



令和 7年(ヌ)第 35号

令和 7年 8月 1日受理

令和 7年 11月 10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 石垣市字登野城天川  
地 番 477番3  
地 目 宅地  
地 積 264.17平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 石垣市字登野城 477番地3  
家屋 番号 477番3  
種 類 居宅  
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 140.19平方メートル  
2階 79.56平方メートル

所有者 A



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」
<b>土 地</b>	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 <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <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 <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。
<b>建 物</b>	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
-----	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <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 <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 { 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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 checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡 B 相続人
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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 type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> (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 type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	不明
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input 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) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <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	本件建物所有者に要請書を送付したが、連絡等がなかった。よって、関係人の陳述が得られない状況で、本件建物内部の郵便物及び書類等により上記内容を認定した。
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 本件建物所有者あて要請書を送付したが、期限までに連絡等はなかった。

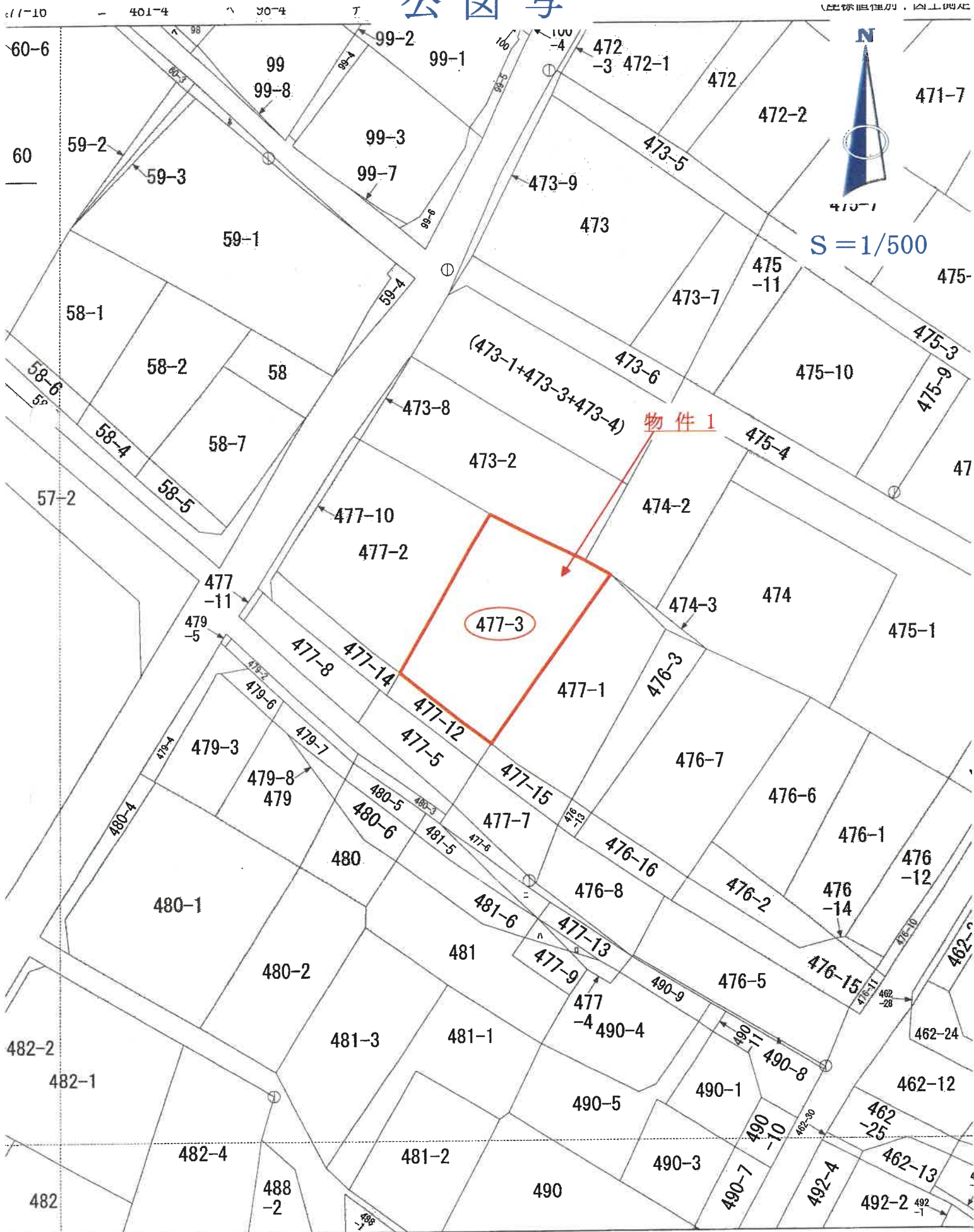
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月12日 11:10-11:30	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, 全戸不在
7年 8月26日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月 2日 15:00-16:10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 2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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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

# 写図公

（市街地種別、図上四角）

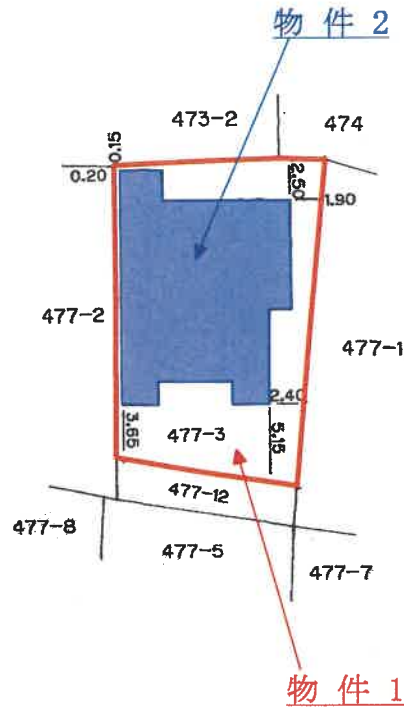
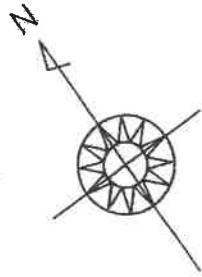


（市街地種別、図上四角）

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 477-3

建物の所在 石垣市字登野城477番地3 H<sup>6</sup> 22-1



平成 22 年 12 月 17 日

H11. 12. 17

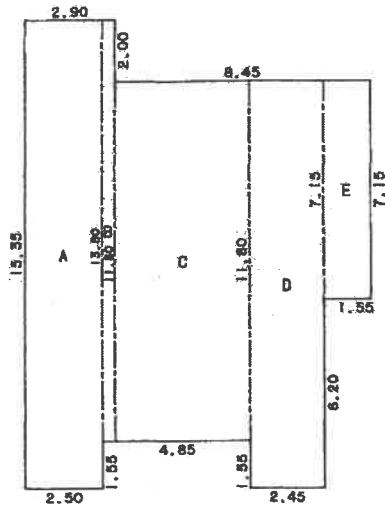
申請人

縮尺 1 / 500

408461

各階平面図

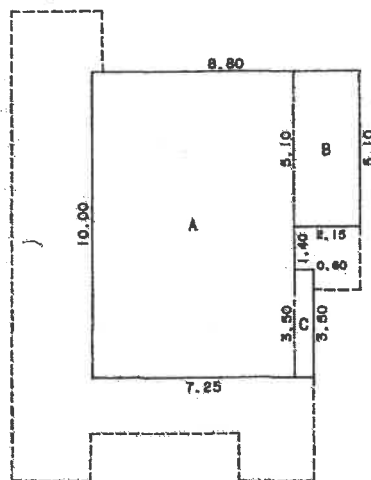
1 階



求積表

A	15.35	X	2.50	=	38.3750
B	13.80	X	0.40	=	5.5200
C	11.80	X	4.45	=	52.5100
D	13.35	X	2.45	=	32.7075
E	7.15	X	1.55	=	11.0825
合計					140.1950
床面積					140.19 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

A	10.00	X	6.65	=	66.5000
B	5.10	X	2.15	=	10.9650
C	3.50	X	0.60	=	2.1000
合計					79.5650
床面積					79.56 m <sup>2</sup>

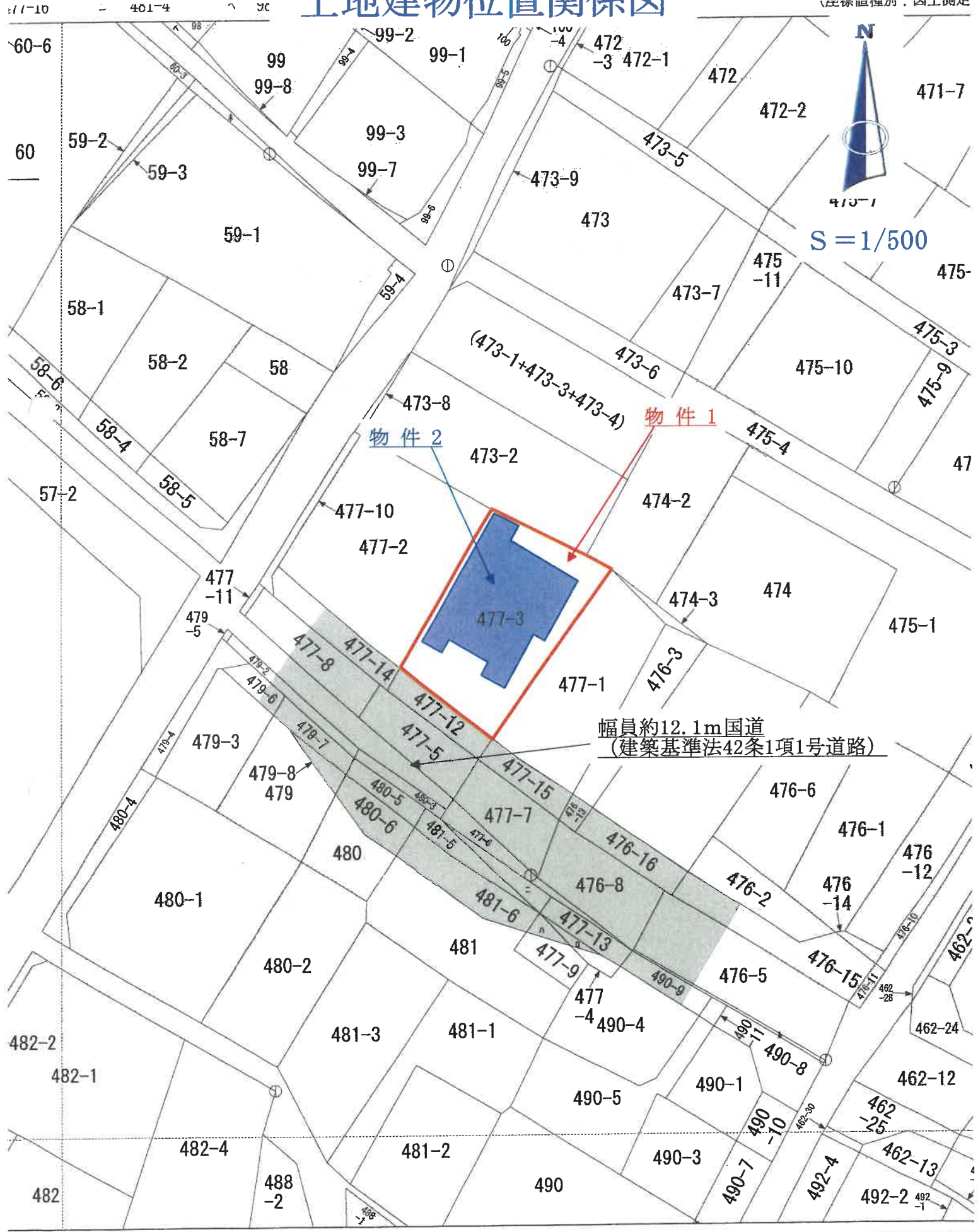
物件 2

作製者

縮尺 1/250

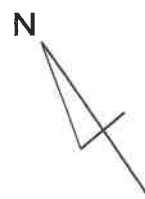
# 土地建物位置関係図

（市街地等整備法第42条第1項第1号道路）

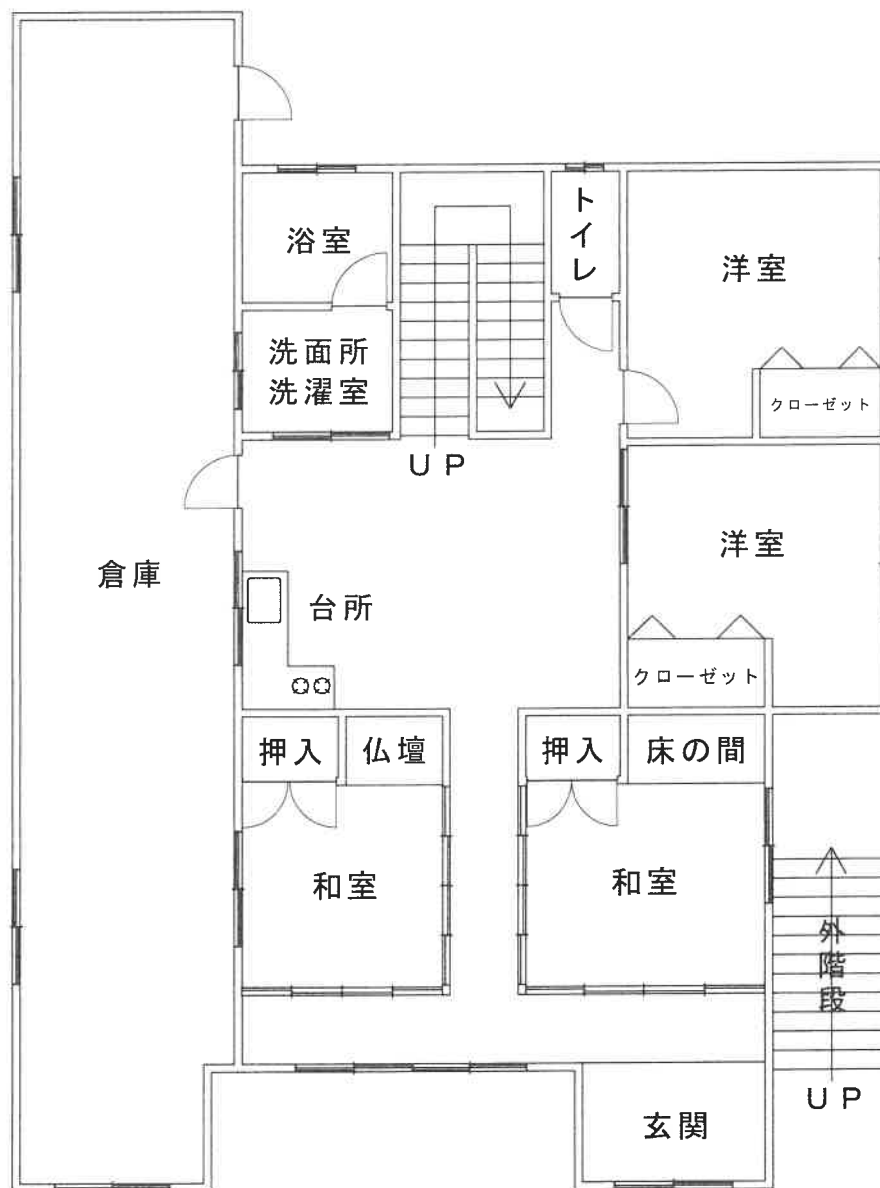


（市街地等整備法第42条第1項第1号道路）

# 間取図



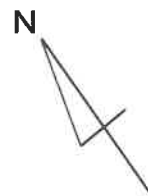
物件 2



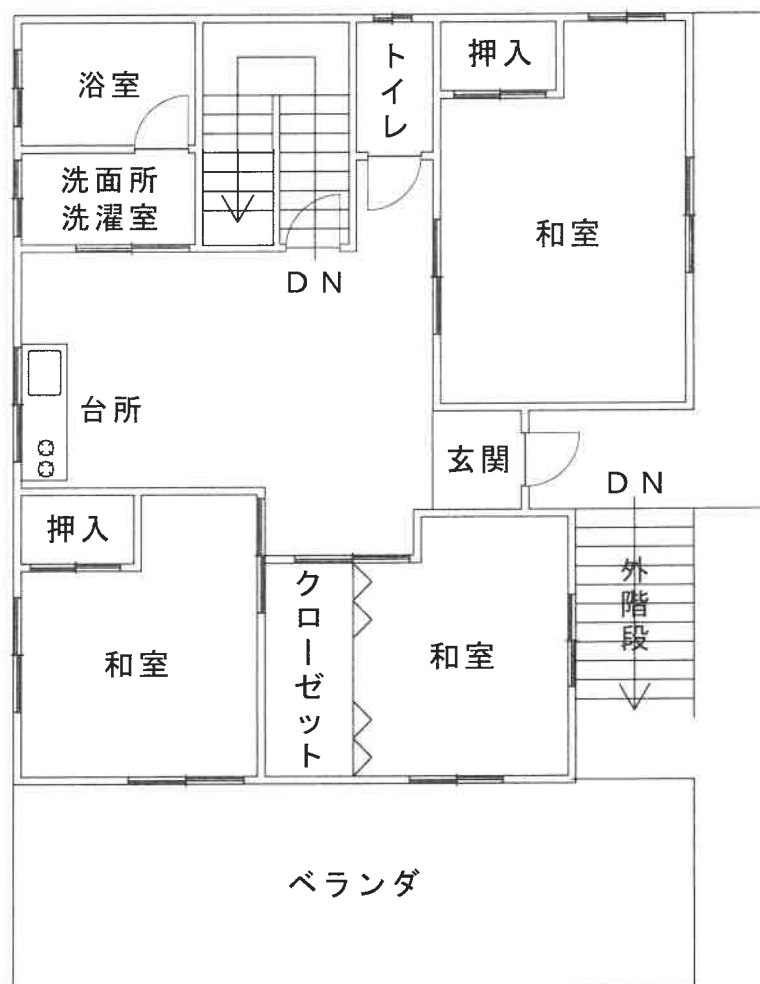
1階部分

(10枚目)

# 間取図



物件 2



2階部分

（1枚目）

本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部



5

倉庫内部



6

( 14 枚目)



令和7年(又)第35号  
令和7年10月2日 現地調査  
令和7年12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

一 括 価 格	
金 16,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,050,000 円
物件2 (建物)	金 13,520,000 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。  
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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	石垣市字登野城天川 477番3 宅地 264.17m <sup>2</sup>	特記事項記載 のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	石垣市字登野城477番地3 477番3 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 140.19m <sup>2</sup> 2階 79.56m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1	<p>・地積については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備え付けの地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。</p> <p>・本件の対象物件は本件土地共有者（債務者）の持分4分の1である。</p>		
2	<p>・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、法務局に備え付けている建物図面・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。</p>		
住居表示	未実施		

本頁以下余白

#### 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 (道路距離)	裁判所前バス停の北東方約10m（徒歩約1分）	
付近の状況	石垣市の南部に位置し、近隣地域は国道沿いに店舗兼住宅や一般住宅のほか、官公庁等も見られる住商混在地域である。  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：264.17㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約12m 奥行：約20.5m 地勢：平坦地 接道：中間画地	
接面道路の状況	南西側 幅員12.1m国道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	土地共有者（債務者）が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道あり ガス配管なし 下水道なし	
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、ないことを確認した。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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11年11月21日新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：24年
仕 様	構造：鉄筋コンクリートブロック造2階建 屋根：陸屋根 外壁：コンクリート打放、吹付仕上 内壁：化粧合板、クロス貼り、タイル貼り等 天井：クロス貼り、大高天井、バスリブ等 床：フローリング、畳、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：居宅 間取り：後添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	室内に雨漏りや白蟻による被害は確認できず、保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	建物所有者以外の者が本建物を居宅として使用している。(占有者及び占有権原については「現況調査報告書」参照。)
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）

目的土地について、①本件債務者の持分と②本件債務者以外の者の持分に分けて、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	持分 割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1①	96,600	1.00	264.17	0.95	1/4	6,060,000
1②	96,600	1.00	264.17	0.95	3/4	18,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 石垣（県）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $105,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/100 \times 100/112 = 96,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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（なし）

◇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

$1.00 \times 0.99 \times 1.13 \times 1.00 = 1.12$

イ 個別格差：1.00

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。）

オ 持分割合：本件債務者の持分4分の1、本件債務者以外の者の持分4分の3

本頁以下余白

(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、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正等 イ			
2	210,000	1.10	219.75	0.322	16,350,000

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：以下のとおり査定した。

① 躯体部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.50 \times 24 \text{年} / 50 \text{年} = 0.228$

② 仕上部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.35 \times 4 \text{年} / 30 \text{年} = 0.044$

③ 設備部分： $(1.00 - 0.05) \times 0.15 \times 0 \text{年} / 15 \text{年} = 0$

④ 経年現価率： $0.05 + ① + ② + ③ = 0.322$

⑤ 観察減価：1.000

⑥ 現価率： $④ \times ⑤ = 0.322$

本頁以下余白

## 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 番号	建付地価格(円) (1 (1) カ) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
		イ		
1①	6,060,000	0.10	場所的利益	610,000
1②	18,180,000	0.10	場所的利益	1,820,000
計				2,430,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立せず、土地利用権原を場所的利益と判定し、権利割合を10%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1) カ、1 (2) オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 (1) ウ) 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	6,060,000	-610,000	1.00	0.70	0.80
2	16,350,000	+2,430,000	1.00	0.90	0.80	13,520,000
一括価格 (合計)						16,570,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件1については、本件対象物件が本件債務者の持分であることで市場性が劣ることを考慮して、30%の市場性減価を行うことが相当と判断した。

また、物件2については、調査時点において対象物件は空家の状態で、所有者とも連絡が取れなかったため、占有者及び占有権原について調査ができず不明であった。買受人に対抗できる借家権が存在する可能性は低いものと思われるが、その存在を完全には否定できないことから、10%の市場性減価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6 参考価格資料

地価調査価格〔石垣（県）5－2〕

所 在：石垣市字大川東ノハカ20番5

住 居 表 示：－

価 格：105,000円/㎡（対前年度比：+7.1%）

位 置：棧橋通り停の北東方120m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：151㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東12m県道

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（80、200）

地域の概要：小規模各種店舗が建ち並ぶ商業地域

## 第7 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

（BIT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

