

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)

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 場 所 令和 8年 7月15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 8月 5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 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 石垣市字桃里伊野田
地 番 165番1075
地 目 雑種地
地 積 650平方メートル
(現況)
地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 21日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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】

- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・所有権移転請求権仮登記は、本執行手続では抹消しない。

《 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、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 石垣市字桃里伊野田
地 番 165番1075
地 目 雑種地
地 積 650平方メートル
(現況)
地 目 畑



令和 7年(ケ)第 86 号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 3月 3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 | 石垣市字桃里伊野田 |
| | 地 | 番 | 165番1075 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 650平方メートル |

(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
<input checked="" type="checkbox"/> (所有者)	本件土地は、私が管理しており、第三者に使用させている事実はありません。
<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

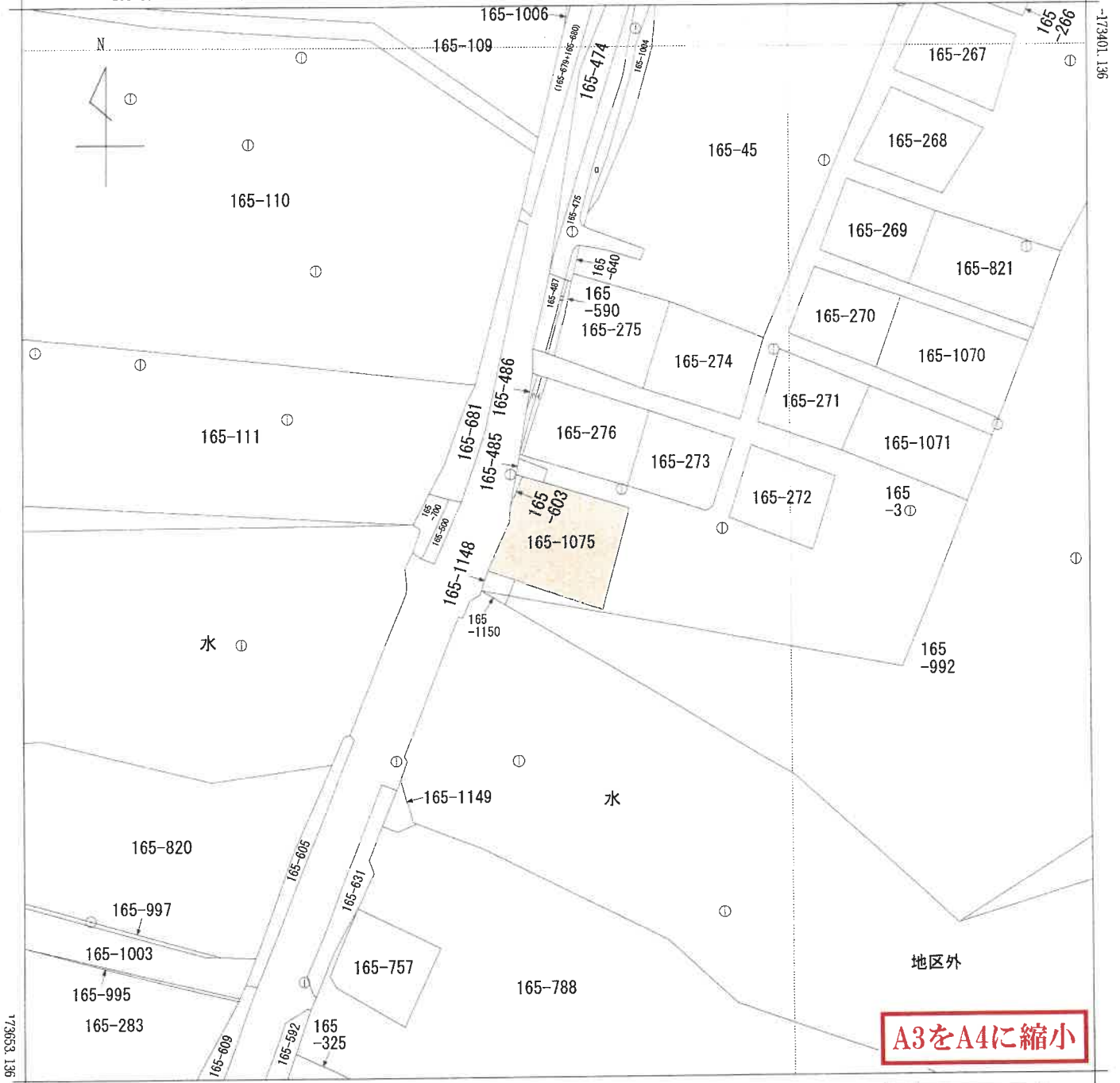
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月18日 10:00-10:10	執行官室	石垣市農業委員会に農地照会書作成・送付
8年 1月 6日 15:15-15:25	那覇地方法務局	謄本等入手
8年 1月20日 10:10-11:00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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

公 図 写

イ 165-591 ハ 165-277
ロ 165-641 ニ 165-278

(座標値種別：図上測定) +25312.821



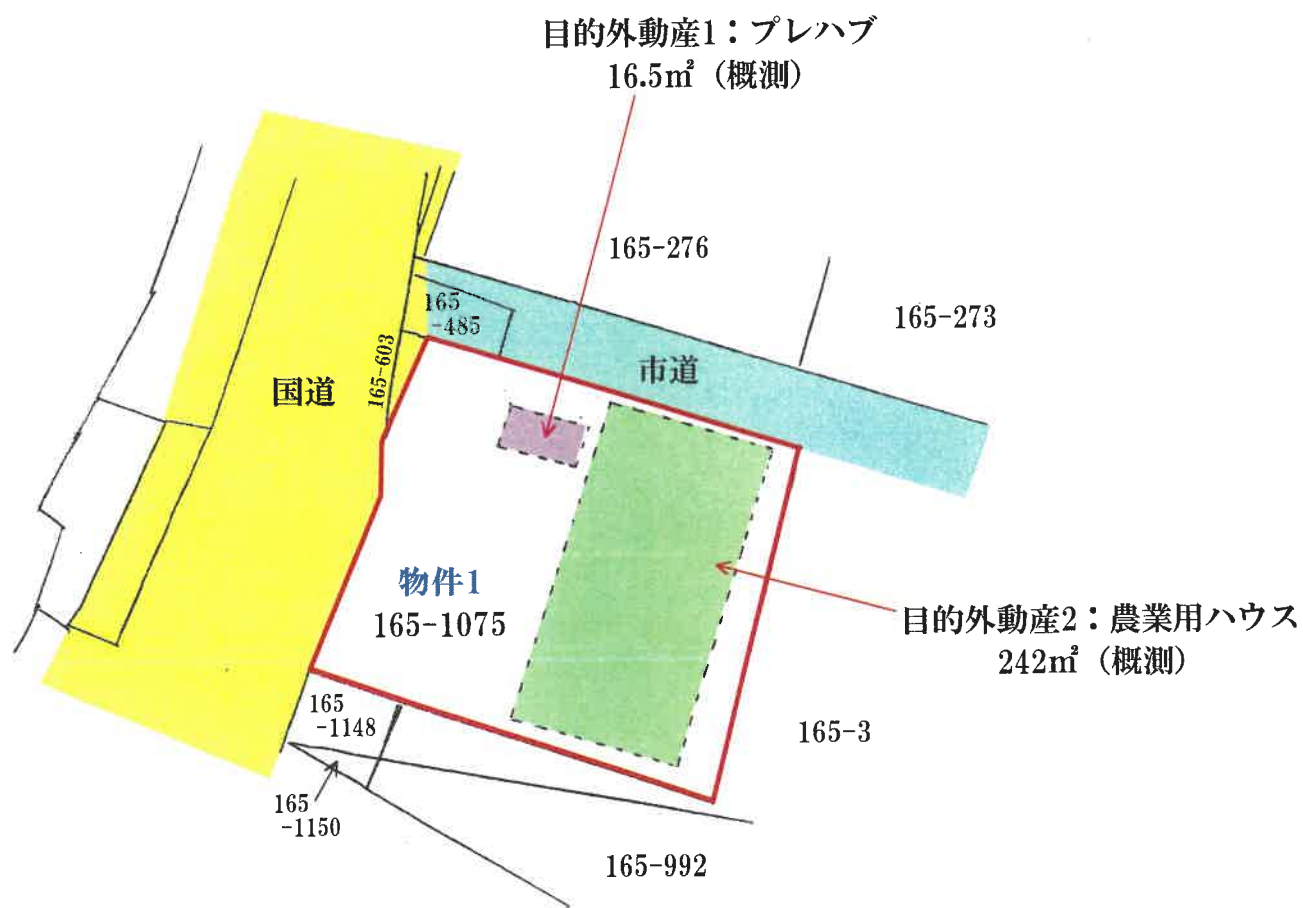
A3をA4に縮小

地番区域見出
字桃里

請求分	所在 石垣市字桃里伊野田	地番 165番1075			
出力縮尺	精度区分	座標系番号又は記号	分類	種類	地籍図
1/1000	乙一	X VI	地図(法第14条第1項)		
作成年月日	昭和56年3月	備付年月日(原図)	昭和58年1月7日	補事項	

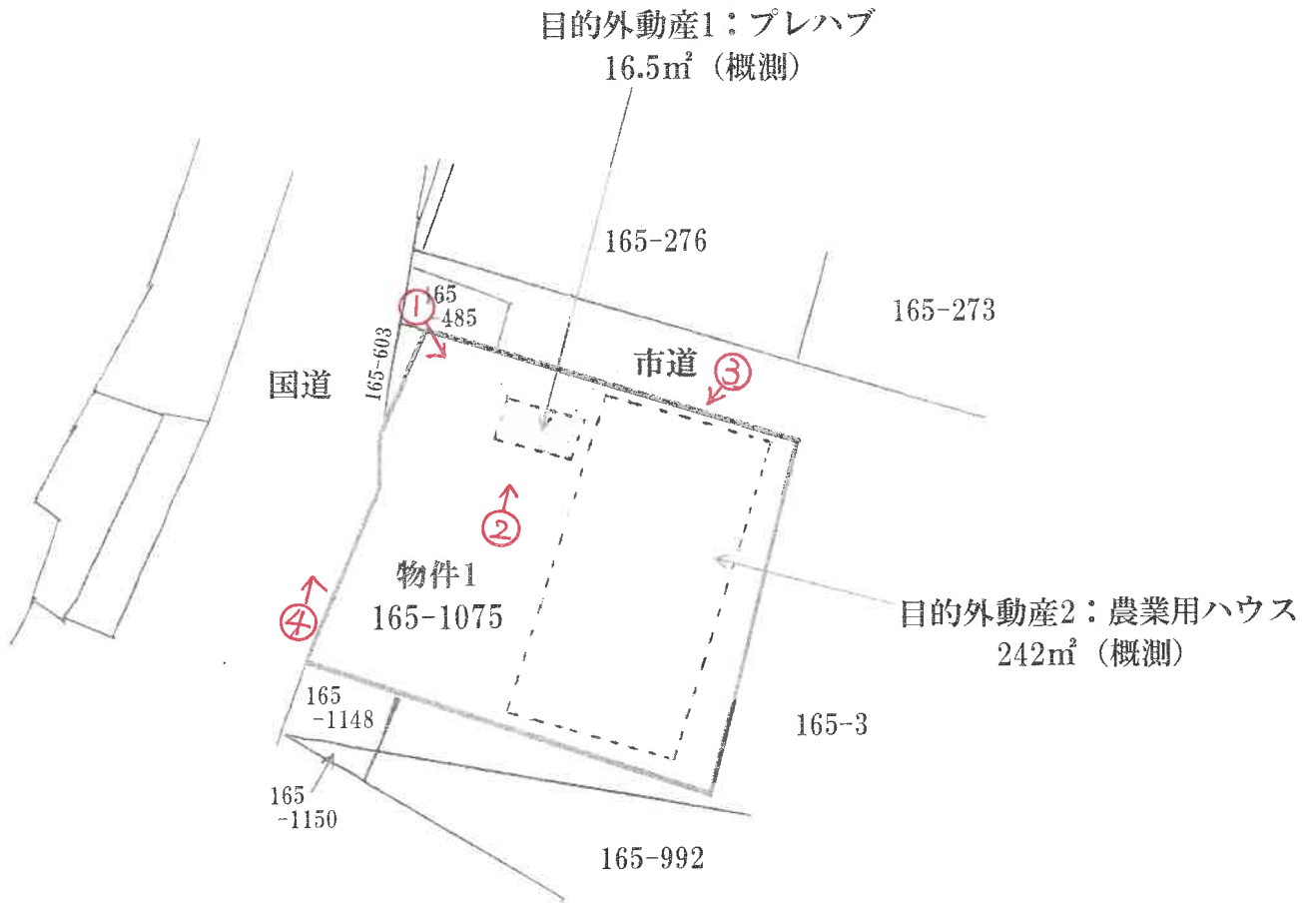
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (那覇地方務局石垣支局管轄)
 令和7年8月8日
 横浜地方務局麻生出張所
 登記官

土地位置関係図



※ 上記目的外動産の配置及び面積は概測の結果であり、測量結果ではない。

土地位置関係図



※ 上記目的外動産の配置及び面積は概測の結果であり、測量結果ではない。



1



2



3

接面道路の状況



4

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 86 号
令和 8 年 1 月 20 日 現地調査
令和 8 年 3 月 2 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 1,650,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	石垣市字桃里伊野田 165番1075 雑種地 650 m ²	現況地目：畑
番号	特記事項		
1	<p>受命物件には、令和3年8月30日付で、売買予約を原因とする所有権移転仮登記が付されている。</p> <p>仮登記が本登記になった場合、落札者の所有権が対抗できない可能性が存することに十分留意する必要がある。</p> <p>土地の北方に目的外動産1：プレハブ（16.5 m²：概測）が存する。</p> <p>土地の北東方に目的外動産2：農業用ハウス（242 m²：概測）が存する。</p> <p>石垣市農業委員会の回答によると、本物件は、非農地であり買受を希望する者の買受適格証明書の提出は不要であるとのこと。</p> <p>（別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照）</p>		

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)	最寄バス停「南星野バス停」の南方約95m（道路距離）。 (徒歩約2分)	
付近の状況	<p>近隣地域は、石垣市市街地の北東方、字桃里に存する。 近隣地域は、国道背後に形成された戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。地価は上昇傾向にある。 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"> ・伊野田小学校・・・・・・・・・・約2.3km（道路距離） ・星野共同売店・・・・・・・・・・約600m（道路距離） ・南ぬ島石垣空港・・・・・・・・・・約7.0km（道路距離） 	
主な公法上の 規制等 (幅員等の個別的 な規制を考慮 しない一般的 な規制であ る。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 未指定地域 60% 200% なし 石垣市風景計画B-3
画地条件	<p>地積：650㎡ 形状：ほぼ正方形 間口：約24.0m 奥行：約26.5m 地勢：概ね平坦地 その他：特になし</p>	
接面道路の状況	<p>北西側で幅員約14.0mの国道（アスファルト舗装、歩道有）に概ね等高で接面している。 北東側で幅員約4.0mの市道（アスファルト舗装、歩道無）に概ね等高で接面している。 上記道路は、建築基準法第42条第1項1号の道路である。</p>	
土地の利用状況 等	<p>物件1土地は、耕作地として利用されている。 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」並びに「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 都市ガスなし（プロパンガス） 下水道なし</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地価格を次のとおり求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	13,100	0.97	650	8,260,000

ア 標準画地価格 基準地「石垣（県）-2」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{110.3} & \equiv & 13,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$4.3\% \div 12 \times 7 \text{ ヵ月} \equiv 2.5\%$$

*標準化補正：方位 1.02（南東）

*地域格差：

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政条件
1.00	1.05	1.05	1.00

$$1.00 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.00 \equiv 1.103$$

イ 個別格差：角地 1.02、現在農地として利用されていること 0.95 を相乗積して 0.97 と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件自体の特殊性等による市場性並びに前述の競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,260,000	1.00	0.25	0.80	1,650,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：前述のとおり受命物件には「所有権移転仮登記」が設定されている。当該仮登記が本登記になった場合、落札者の所有権が取り消される可能性が有るため市場性減価はかなり大きいものとなる。

エ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 石垣（県）－2

所 在：沖縄県石垣市字伊原間前原 50 番 1

価 格：14,400 円/m²（対前年変動率 4.3%）

位 置：「伊原間」停の南西方、道路距離 60m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：786 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 12.0m 県道

用途指定等：非線引都市計画区域 未指定地域

（建ぺい率 60%、容積率 100%）

地域の概要：県道沿いに一般住宅及び農家住宅等が立地する農家集落地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 土地位置関係図
- 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

受命物件位置図

