

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 7月 7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 29日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 12日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月 2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 7月 7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

4 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番435

地 目 山林

地 積 1377平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

5 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番229

地 目 山林

地 積 658平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

6 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番477

地 目 山林

地 積 609平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地



物 件 目 録

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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4～6】
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4～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4～6】
本件共有者らが占有している。

 - 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

4 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番435

地 目 山林

地 積 1377平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

5 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番229

地 目 山林

地 積 658平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

6 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番477

地 目 山林

地 積 609平方メートル

(現況)

地 目 山林・一部雑種地



物 件 目 録

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2
共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 76号
令和 7年 9月 9日受理
令和 8年 1月 8日提出

現況調査報告書

(物件4～6)

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

4 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番435

地 目 山林

地 積 1377平方メートル

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

5 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番229

地 目 山林

地 積 658平方メートル

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

6 所 在 石垣市字伊原間キンブ山

地 番 2番477

地 目 山林

地 積 609平方メートル

共有者 株式会社ティコムーン 持分3分の2

共有者 株式会社バーニングパブリッシャーズ 持分3分の1

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月17日 13:10-13:20	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月 1日 11:30-12:50	物件所在地	物件確認, 立入調査, 写真撮影, 申立人社員と面談
7年11月 6日 11:20-12:00	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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

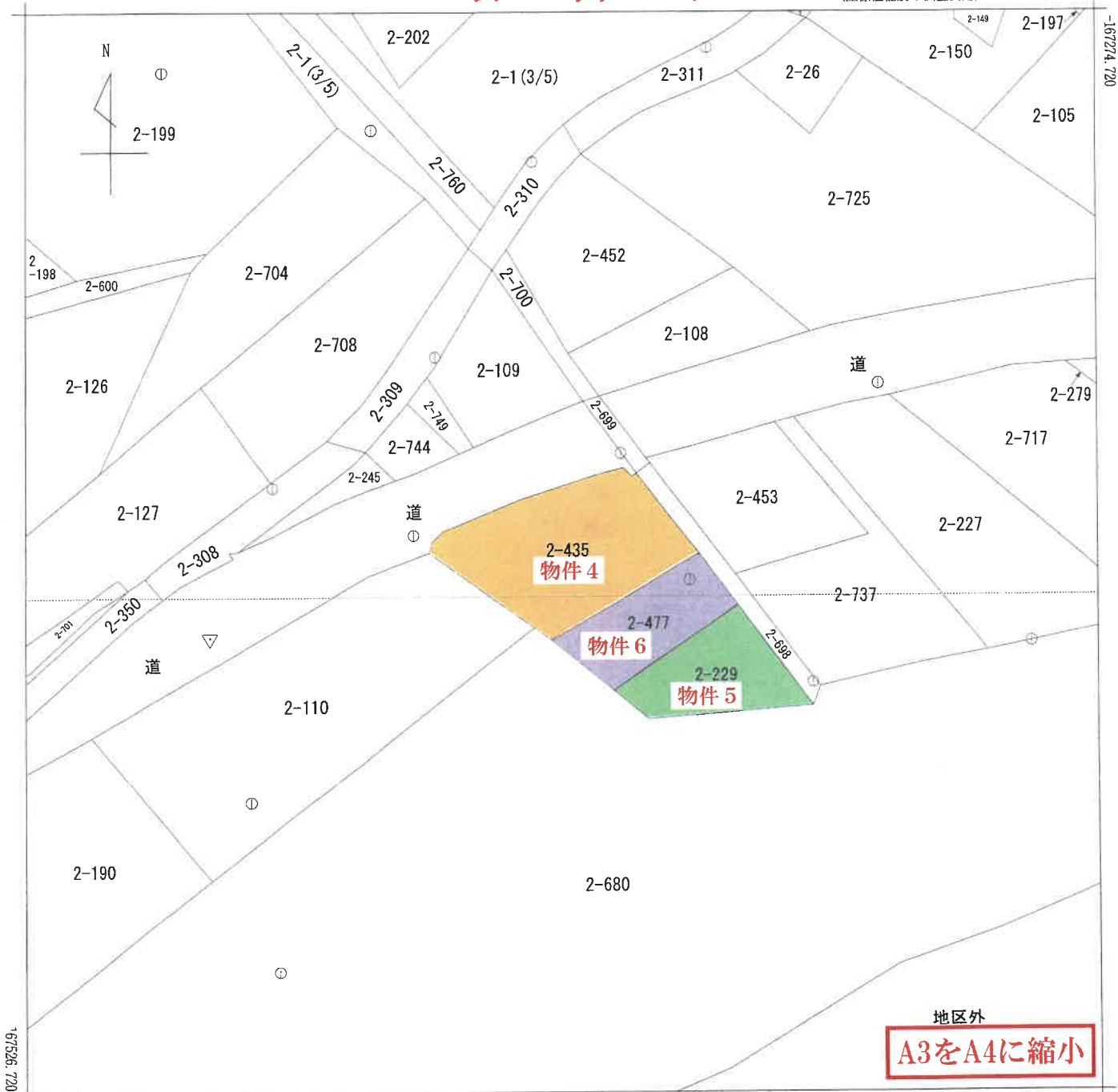
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

1 2-312

(座標値種別：図上測定)

+27995.968



+27745.968

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

字伊原間

請求部	所在 石垣市字伊原間キンブ山	地番	2番435						
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	XVI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年3月			備付年月日(原図)	平成1年11月12日		補記事項		

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。

令和7年7月31日

那覇地方方法務局石垣支局

地図整理番号：M01472

登記官

(1/1)

(4枚目)

物件4 接面道路の状況



1

物件4



2

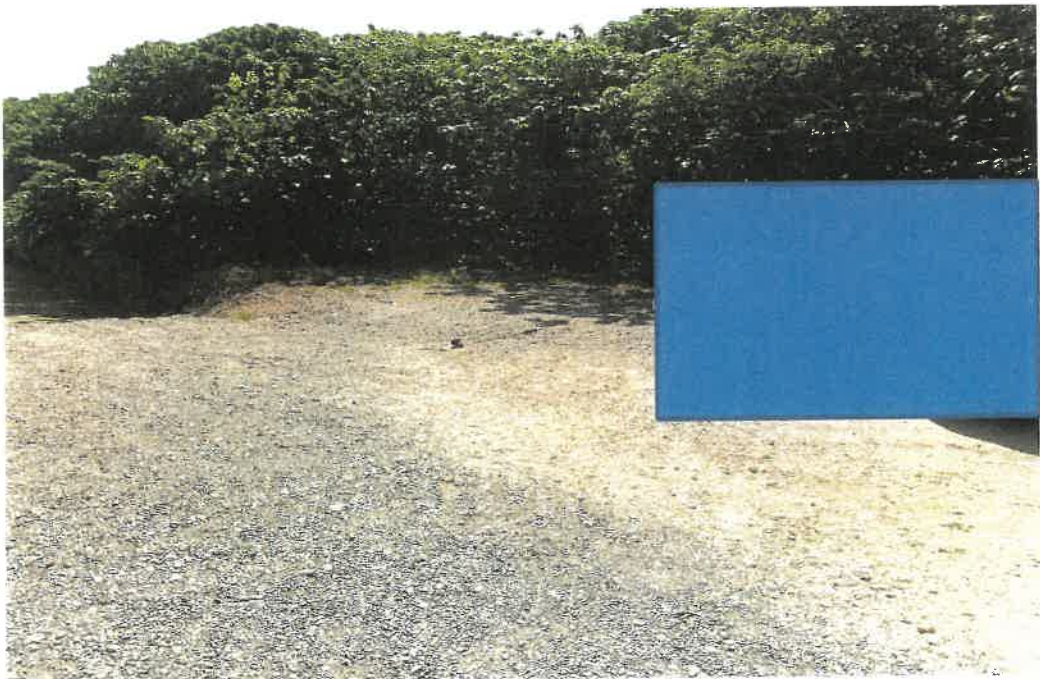
(5 枚目)

物件5



3

物件6



4

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 76 号

令和 7 年 11 月 6 日 現地調査

令和 8 年 1 月 13 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 4~6)

評価人 不動産鑑定士

大 嶺 克 成 印

1 評価額

一括価格	
金 6,780,000 円	
内訳価格	
物件 4 (土地)	金 3,530,000 円
物件 5 (土地)	金 1,690,000 円
物件 6 (土地)	金 1,560,000 円

- 1 一括価格は、物件 4～6 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。

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
4	所在地目積	石垣市字伊原間キンブ山 2番435 山林 1,377 m ²	現況地目 山林・一部雑種地
5	所在地目積	石垣市字伊原間キンブ山 2番229 山林 658 m ²	同左
6	所在地目積	石垣市字伊原間キンブ山 2番477 山林 609 m ²	現況地目 山林・一部雑種地
番号	特記事項		
4	環境省石垣自然保護官事務所への照会によると受命物件は、西表石垣国立公園の第二種特別地域に指定されている。 駐車場（雑種地）部分 306 m ² （概測）が存する。 別添「土地位置関係図」参照。		
5	環境省石垣自然保護官事務所への照会によると受命物件は、西表石垣国立公園の第二種特別地域に指定されている。		
6	環境省石垣自然保護官事務所への照会によると受命物件は、西表石垣国立公園の第二種特別地域に指定されている。 駐車場（雑種地）部分 70 m ² （概測）が存する。 別添「土地位置関係図」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

目的土地（物件4～6）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「玉取崎」停留所の南西方約470m (徒歩約6分)				
付近の状況	玉取崎展望台の南西方約420m(直線距離)に位置する。 当該地域は海の近くに原野が広がる中にホテルや民泊施設等が散在する地域である。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・石垣市中心商業地(730交差点)・・・約25km(道路距離) ・石垣空港・・・・・・・・・・・・・・・・約14.8km(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% 100% なし 石垣市風景計画A-2 国立公園第二種特別地域(行政的規制はかなり強い) 容積率、建ぺい率等様々な規制が強い。			
画地条件	項目	物件4	物件5	物件6	一体画地
	地積	1,377㎡	658㎡	609㎡	2,644㎡
	形状	ほぼ台形	ほぼ台形	ほぼ長方形	ほぼ台形
	間口	約52.0m	—	—	約52.0m
	奥行	約31.0m	—	—	約67.0m
	地勢 その他	緩傾斜地 特になし	緩傾斜地 無道路地	緩傾斜地 無道路地	緩傾斜地 特になし
環境条件	日照・通風：普通 嫌悪施設の有無：特になし				
接面道路の状況	幅員約14mの国道(アスファルト舗装：歩道有)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条第1項1号道路である)				
土地の利用状況等	・物件4及び6土地の一部は駐車場として利用されている。 利用内容の詳細については「現況調査報告書」及び「土地位置関係図」記載のとおり。				
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし(プロパンガス) 下水道 なし				
特記事項	・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

本件は、山林（一部雑種地）であるが、国道沿いに位置し、周囲にはリゾート関連施設も見られるため宅地見込地であると判断した。評価においては、宅地の価格から造成費や開発に係る費用、行政的規制等を考慮して評価額を求める。

1. 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

区分	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
物件 4	6,670	0.48	1,377	4,409,000
物件 5	6,670	0.48	658	2,107,000
物件 6	6,670	0.48	609	1,950,000

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。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 14,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{216.0} & \equiv & 6,670 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

* 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。

$$4.3\% \div 12 \times 6 \text{ ヵ月} \equiv 2.1\%$$

* 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 (※)

$$1.00 \times 1.20 \times 0.90 \times 2.00 = 2.160$$

(※) 環境条件は、居住環境は基準地が優るもののリゾート的要素の観点から見ると受命物件が優り、海浜に近いという利点を考慮すると若干受命物件が優ると判断した。また行政条件は、国立公園第二種特別地域に指定されている規制を考慮した。

イ 個別格 差 : 造成 (伐採伐根及び整地費用等) に係る費用 0.60、開発に係る費用等 0.80 を相乗積して 0.48 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	土地価格 (円) ア (1①エ)	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
4	4,409,000	1.00	1.00	0.80	3,530,000
5	2,107,000	1.00	1.00	0.80	1,690,000
6	1,950,000	1.00	1.00	0.80	1,560,000
一括価格(合計)					6,780,000

イ 占有減価修正：特に必要なし

ウ 市場性修正：特に必要なし

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

