

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）

令和7年（ケ）第18号

ご 注 意 く だ さ い

那覇地方裁判所

本件には、民事執行法63条2項1号の申出があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡 口 三十美

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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 9 月 8 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 | 宮古島市平良字池間上ノ原 |
| | 地 | 番 | 47番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 440.74平方メートル |



物件明細書

令和 8年 6月29日

那霸地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号４７番）のために法定地上権が成立する。

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】

本件所有者を含む目的外建物共有者らが売却対象外の建物（家屋番号４７番）の敷地として占有している。

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、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 | 宮古島市平良字池間上ノ原 |
| | 地 | 番 | 47番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 440.74平方メートル |



令和 7年(ケ)第 18 号
令和 7年 6月30日受理
令和 7年 **9** 月 **1** 日提出

現況調査報告書

(物件1)

那覇地方裁判所

執行官 國 吉 正 太

(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	宮古島市平良字池間上ノ原
	地	番	47番
	地	目	宅地
	地	積	440.74平方メートル

(土地用)

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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐ 仮換地の指定あり、仮換地指定図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している（物件 ）。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 年（ ）第 号
建物 （目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	
占有者		■目的外建物共有者ら □	
占有状況		■敷地 □畑 □駐車場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■債権者(占有者) ■土地所有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 (土地所有者を除く目的外建物共有者ら) ■所有権 (土地所有者)	
占有開始時期		昭和58年2月20日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月頃から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		占有開始時期は、登記簿上の建物新築日とした。	
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	宮古島市平良字池間47番地
家 屋 番 号	☒ 47番 ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積 (概略)	126.73平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (土地所有者を除く目的外建物共有者ら) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和58年2月20日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
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

(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
■土地所有者	物件1の土地上の目的外建物は、私を含む兄弟姉妹らの共有（後に一部の持分は債権者に移転）となっており、元々身内なので、債権者持分も含めて、特に地代のやり取りはありません。 なお、登記中の共有者のうち、B（母）、C（姉）は亡くなっており、Cには配偶者は無く、複数の子がいたと思います。
■債権者（占有者）社員	目的外建物に関する地代のやり取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 1 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 8 月 7 日 12 : 10 - 13 : 20	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
7 年 8 月 1 8 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	債権者から電話聴取
7 年 8 月 2 5 日 10 : 45 - 10 : 55	執行官室	所有者から電話聴取
7 年 8 月 2 6 日 10 : 35 - 10 : 45	執行官室	F から電話聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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



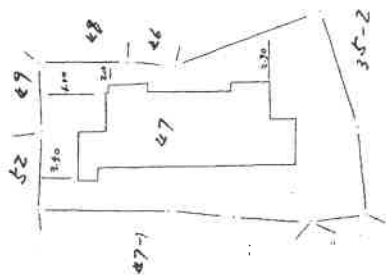
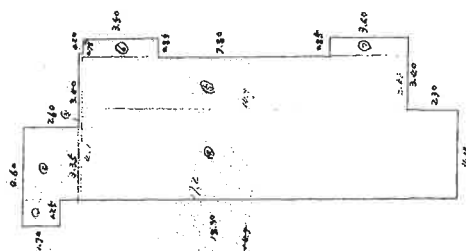
地区外

1/500

建物図面
各階平面図

家屋番号	47番
建物の所在	平良池間 47番地 宮古島市平良

各階平面図

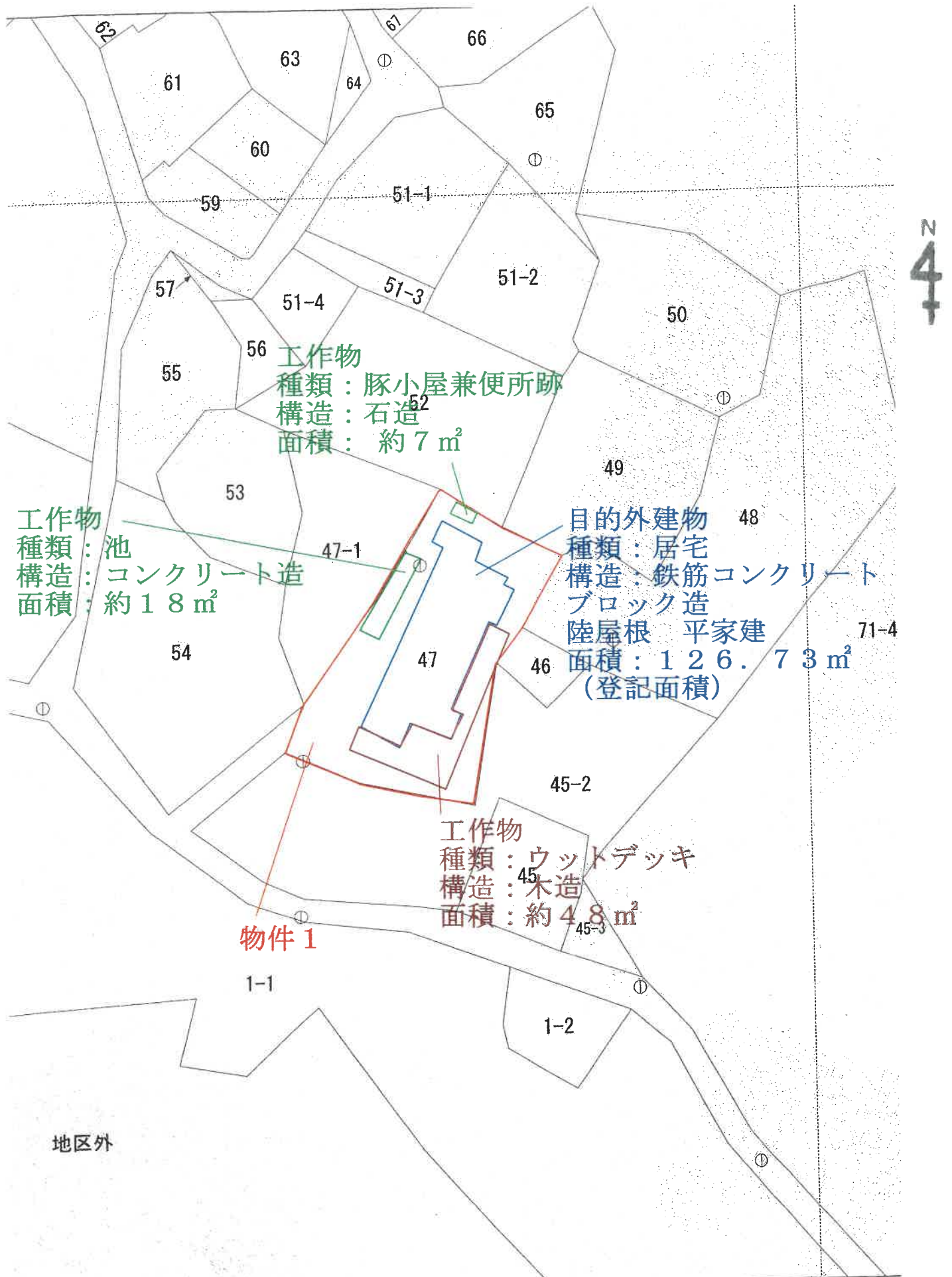


1.70	x	1.25	=	2.12
2.60	x	3.32	=	8.71
0.20	x	6.75	=	1.36
1.20	x	4.10	=	70.62
14.90	x	2.65	=	37.99
3.40	x	0.86	=	2.97
3.40	x	0.86	=	3.06
				37.12
				126.73

(目録表 12)

A 3 版から A 4 版へ縮小

土地建物位置関係図





1



2

副
本

令和 7 年 (ケ) 第 1 8 号
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 9 月 2 2 日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1)

評価人 不動産鑑定士

松 永 力 也 印

第1 評価額（物件1）

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金1,670,000円

物件1の価格は目的外建物等のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	所在地目地積	宮古島市平良字池間上ノ原 47番 宅地 440.74㎡	下記特記事項参照
特記事項			
1	・数量については、公図等と現地における状況がおおむね一致するので、公簿地積を採用して評価した。 ・本件一部は下記の目的外建物1の敷地として共有者らが（共有者の一人は土地所有者）居宅の状態で占有している。 目的外建物 所在：同所 家屋番号：47番 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 平家建 床面積：約126.73㎡ 所有者：土地所有者及びその他の者 物件2の占有権限：所有権及び使用借権 敷地：物件1 建築時期：昭和58年2月20日（土地建物位置関係図参照） ・本物件に面する南西側の道路は建築基準法の道路ではない里道である。		

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	市立池間小学校の南西方約900m（徒歩約12分） 最寄りバス停「漁協前」の南西方約450m（徒歩約6分）	
付 近 の 状 況	付近は旧来からの集落にある未利用地も見られる宅地地域である。道路がほぼ曲線で構成されており、宅地として幅員は十分とはいえない。建築基準法上の道路に面していない。系統・連続性はやや劣る。公法上の規制や周辺地域の利用状況から周辺は概ね宅地であるが、近接して海岸等が位置している。今後も現状を維持したまま推移すると予測される。	
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 用途指定なし 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接道関係 そ の 他	440.74㎡ ほぼ整形（土地建物位置関係図参照） 約19.5m 約30.2m 無道路地である（下記接面道路の状況参照） 特記事項参照
接面道路の状況	主たる道路は南西方の里道であり、幅員約2.5mの未舗装里道（建築基準法の「道路」に該当しない）で、その先に市道が位置している。（土地建物位置関係図参照）	
土地の利用状況等	当該物件1は目的外建物の敷地として利用されている。（その他は特記事項参照）	
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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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 番号	標準画地価 格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ× エ
1	8,660	0.90	440.74	0.90	3,092,000

ア標準画地価格：基準地「宮古島（県）－4」の価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 9,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{107} \div & 8,660 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時 点 修 正：標準価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である

*標準化補正：角地

$$1.01$$

*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
 $1.02 \times 1.02 \times 1.03 \times 1.00 \div 1.07$

イ個 別 格 差： $\frac{\text{無道路地}}{0.90} \div \frac{\text{個別格差}}{0.90}$

ウ地 積：公簿面積

エ建付減価補正率：△10%将来の取壊し費用等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、さら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の特殊性を考慮した修正等を施して首題の評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権割合 カ		土地利用権等価格 (円) キ＝オ×カ
目的 外建 物	3,092,000	法定地上権	0.25	773,000

カ 土地利用権等割合：目的外建物の権原は法定地上権である。その割合を25%と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (建付地価格) (円) オ	土地利用権等価 格の控除 (円) キ合計	市場性 修正 ク	競売市場修 正 ケ	評 価 額 (円) (オ－キ) × ク × ケ
1	3,092,000	773,000	0.90	0.80	1,670,000

ク市場性修正率：土地が目的外建物の底地であり、物件の買受人が限定されるので、修正率を0.90とした。

ケ競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格 宮古島（県） － 4
所 在：宮古島市平良字島尻越原1428番3
価 格：9,000円/㎡
位 置：「購買店前」バス停80m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：202㎡
供給処理施設：上下水道あり
接 面 街 路：西9.5m市道 北西側道 角地
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途指定なし
（建ぺい率 60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅の多い集落地域

第7 附属資料

1. 所在位置図
2. 公図（写）
3. 建物図面・各階平面図
4. 土地建物位置関係図
5. 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

圖置所在位置

