

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

2 所 在 宮古島市平良字池間大嶺

地 番 291番

地 目 畑

地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 墓地、原野



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 29日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

・別紙土地利用位置関係図の①をGが、同②をKが、同③をEが、同④をIが、同⑤をDの相続人が、それぞれ墓地として占有している。同人らの占有権原は買受人に対抗できない。

・別紙土地利用位置関係図の⑥をMが墓地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・上記G、K、E、I、Dの相続人及びMが占有している部分を除いた部分につき、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

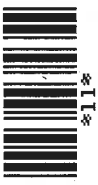
【物件番号2】

・隣地との境界が不明確である。

・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。

《 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。）



物 件 目 録

2 所 在 宮古島市平良字池間大嶺

地 番 291番

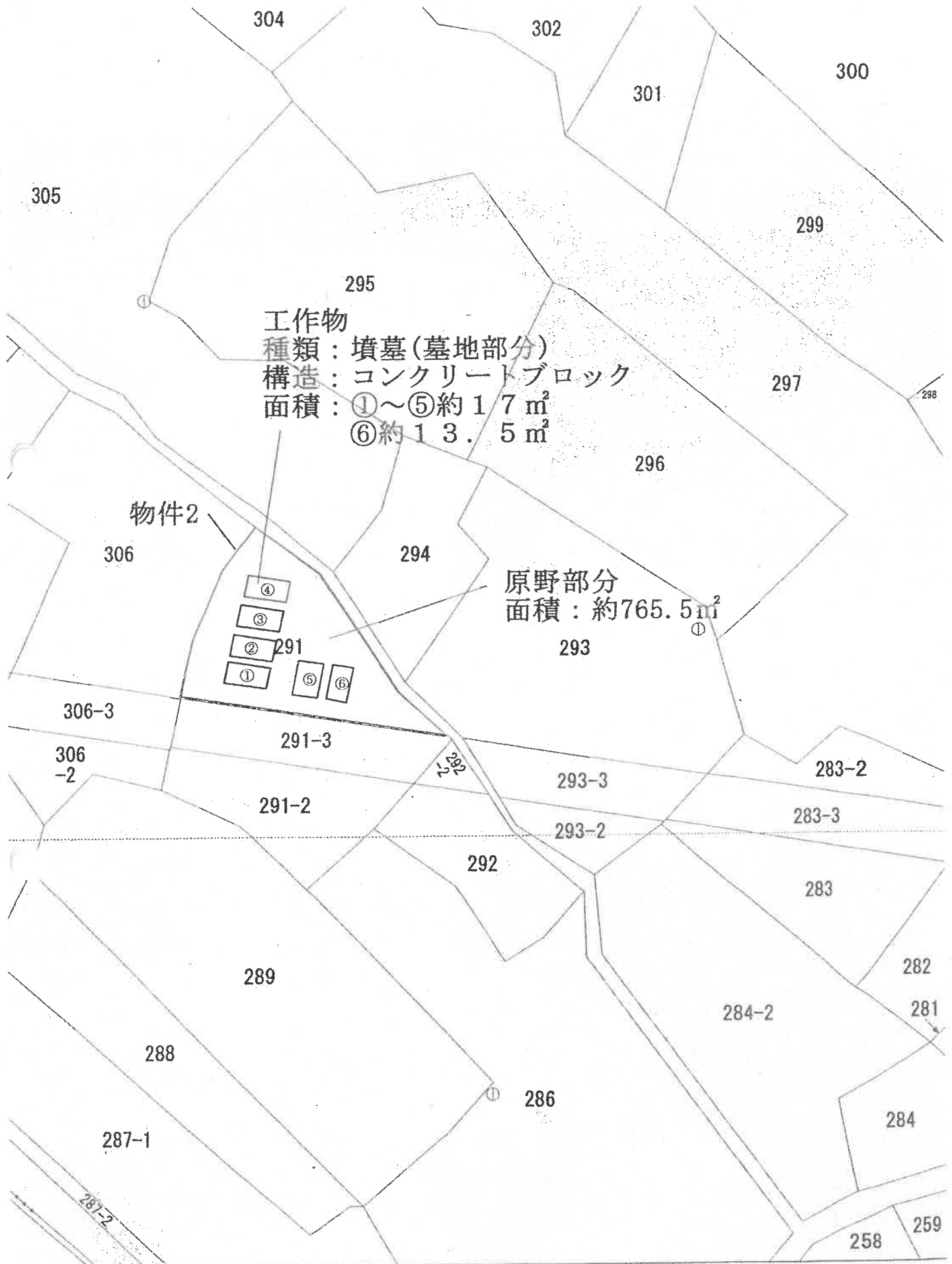
地 目 畑

地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 墓地、原野





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 2)

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

2	所	在	宮古島市平良字池間大嶺
	地	番	291番
	地	目	畑
	地	積	264平方メートル

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 2
現 況 地 目	☒ 墓地、原野（物件 2 ） ☐ 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 ☒ 本土地の一部につき、上記その他の者が目的外工作物（墳墓）設置し、その余を上記土地所有者が原野の状態で占有している。 ☐ 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	☒ 本件土地の一部は、密生した雑草や灌木等のために立ち入りが困難であり、その境界が不明であるため、土地の範囲を特定することができず、その面積は判然としない。ただし、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見あたらない。
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
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）
土地利用の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地利用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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 土地利用位置関係図 の①と記載部分（約 1 7 m ² ）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 墓	平成 1 7 年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	G		自 . . 至 . .			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 土地利用位置関係図 の②と記載部分（約 1 7 m ² ）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 墓	平成 1 7 年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	K		自 . . 至 . .			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 土地利用位置関係図 の③と記載部分（約 1 7 m ² ）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 墓	平成 1 7 年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	E		自 . . 至 . .			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 土地利用位置関係図 の④と記載部分（約 1 7 m ² ）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 墓	平成 1 7 年頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	I		自 . . 至 . .			☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	墓：墓地
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	不：不明
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 土地利用位置関係図 の⑤と記載部分（約17 m ² ） ----- Dの相続人	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 墓	平成17年頃 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 土地利用位置関係図 の⑥と記載部分（約13.5 m ² ） ----- M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 墓	平成17年頃 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き墓
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 墓	平成 . . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 墓	平成 17・8頃 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 不	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	墓：墓地
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	不：不明
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

- 物件2の占有関係者のうち、D、H、J、L、Nは亡くなっており、土地所有者から聴取した情報を基に、親族との連絡を試みたが、連絡は付かず、また、占有者も個人の所有とは特定できないので占有者及び占有権原記載のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

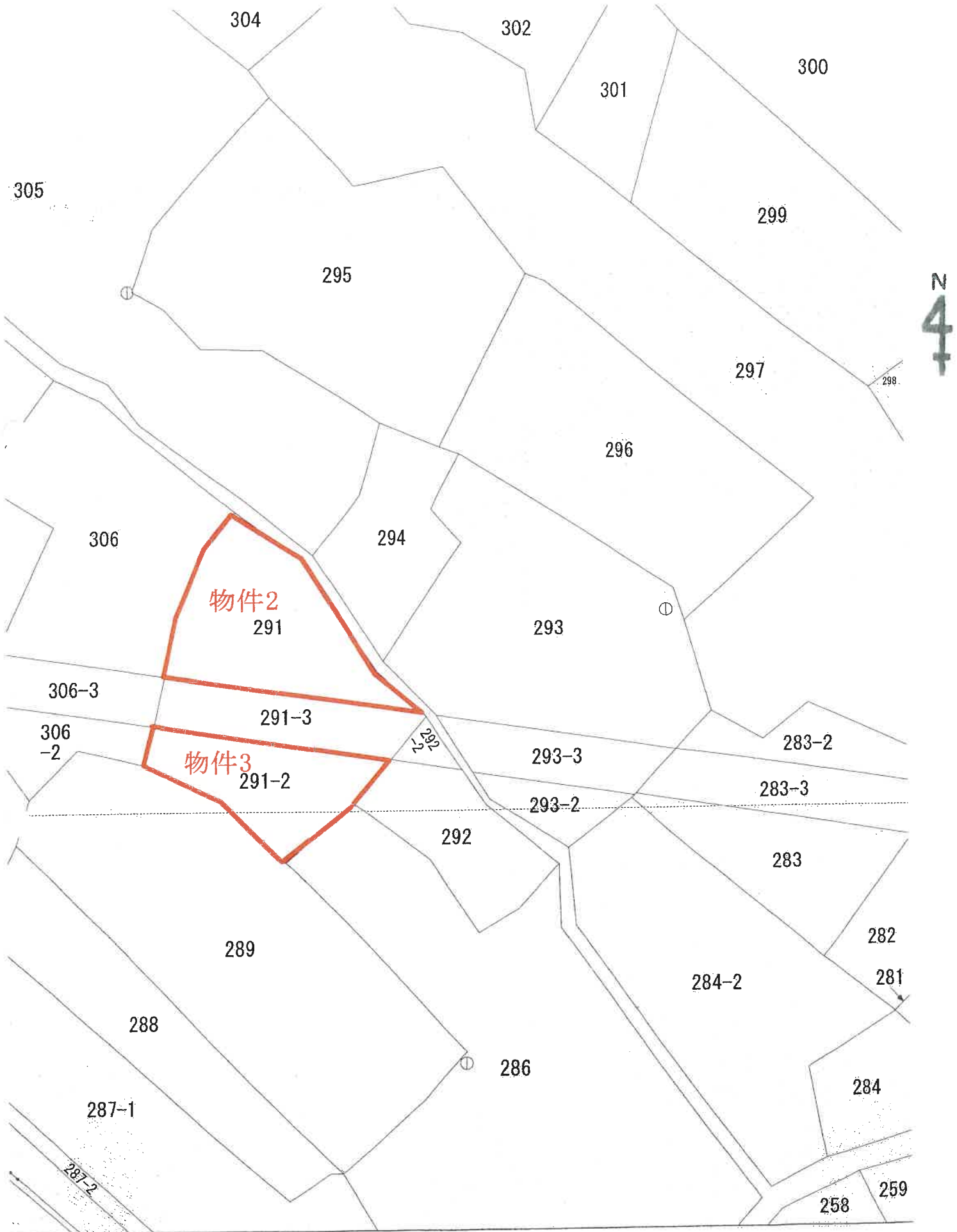
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地所有者	物件2の土地の墓地部分（以下、「墓地部分」という。）は、平成17年頃にDに貸したのですが、最終的に地代の合意ができなかったので、事実上無償で貸したことになると思います。 Dは墓地部分に墓を構築し、E、G、I、K、Mにそれぞれ売却したとのことらしいが、私はその方達と貸借のやり取りはしていません。 現在、D、H、J、L、Nは、亡くなっています。
■F	物件2の土地利用位置関係図の③と記載部分の墓を所有しているEの親族ですが、この墓は平成17年頃に、私の姉といとこが交渉の担当として、Dから約100万円で購入しましたが、物件2の土地が本件土地所有者名義とは知りませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。 ☐		

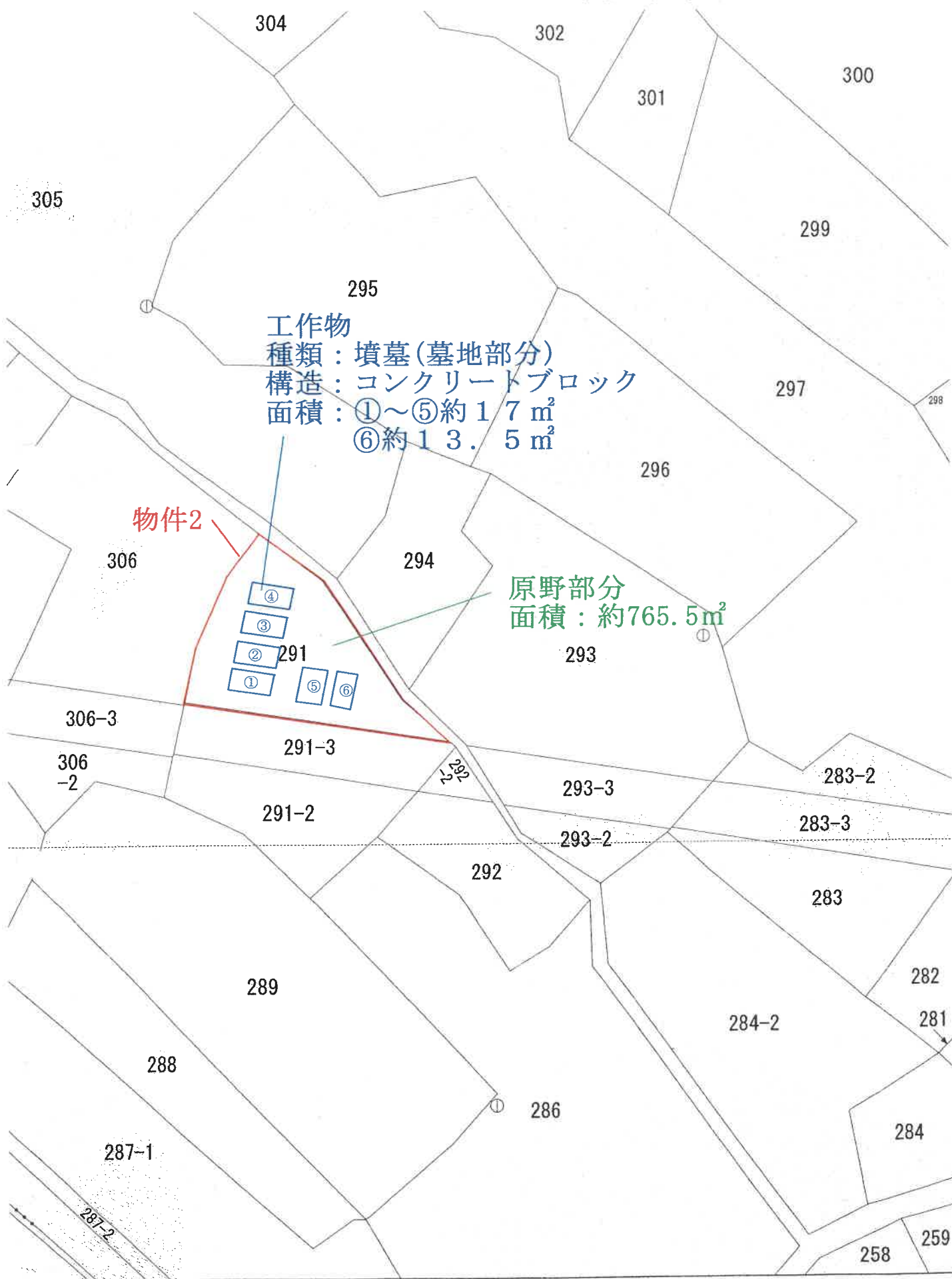
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 囧 写



1/500

土地利用位置関係図



1/500



1



2

副
本

令和7年(ケ)第18号
令和7年8月7日 現地調査
令和7年9月22日評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也 印

第1 評価額（物件2）

物件番号	評 価 額
物件2（土地）	金430,000円

物件2の価格は目的外工作物（墳墓）のための土地利用状況を考慮した価格である。

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
2	所在地 地目 地積	宮古島市平良字池間大嶺 291番 畑 264㎡	下記特記事項参照
番号	特記事項		
2	・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。 ・本件は、登記地目は畑であるが、農用地区域外に存し、現況地目は非農地、原野である。 ・土地の一部は墓地である。（土地利用位置関係図及び現況調査報告書参照） ・上記のその他は、土地所有者が雑木・雑草等が繁茂した原野の状態で占有している。（土地利用位置関係図及び現況調査報告書参照） ・本件土地は南西方5.2mの農道に接面する。		
住居 表示	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（物件2）

位 置 ・ 交 通	最寄りバス停「学校裏」の西方約190m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	付近は旧来からの畑が多い、集落近くの原野地域で、墓地も見られる地域である。道路が農道中心で敷地が構成されており、畑、原野や墓地が見られる状況である。系統・連続性は普通である。公法上の規制や周辺地域の利用状況から宅地化への圧力はほとんどない。今後も原野、墓地として利用されるものと予測する。	
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 農 地 法 農 振 法 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 農業台帳：非農地 農用地区域外 特になし
画 地 条 件	土地の面積は264㎡であり、地域においてはほぼ標準的といえる。間口約26m・奥行約18mの土地で、形状はおおむね三角形で、接面する道路は農道である。地勢は概ね平坦であり、周辺土地との高低差はない。	
接面道路の状況	主たる道路は農道（池間2号線）であり、建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	墓地、原野である。 周辺は原野、畑や墓地に隣接する。	
その他土地の状況	肥沃度・通気性 乾湿の状態 日照・降水等 灌排水施設	普通 普通 普通 普通
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2（土地）

土地価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	4,760	0.70	264	880,000

ア標準画地価格：原野の事例を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{事例価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 3,354 \text{ 円/㎡} \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{64} & \times & \frac{100}{110} & \div & 4,760 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時 点 修 正：取引事例の価格時点から評価時点までの推定変動率 0/月

*標準化補正：無道路地（0.80）×形状（0.80）＝ 0.64

*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 × 1.10 × 1.00 × 1.00 ＝ 1.10

イ個 別 格 差：形状（墓地としての利用は占有減価で考慮する。）
0.70

ウ地 積：登記記載の地積

2 評価額の判定

以上の結果を受け、占有状況を考慮し、必要に応じて占有減価修正を施し、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。

物件 番号	農地価格 (円) エ	占有減価 補正率 オ	市場性 修正率 カ	競売市場 修正率 キ	評 価 額 (円) エ×オ×カ×キ
2	880,000	0.70	1.00	0.70	430,000

オ占有減価補正率：墳墓が存在する 0.70
(土地建物位置関係図及び現況調査報告書参照)

カ市場性修正率：必要ない。

キ競売市場修正率：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で、当物件は農地に準じて修正した。

第6 参考価格資料

取引事例（雑種地）

所 在：宮古島市平良字池間（小字・地番省略）

価 格：3,354 円/m²

価 格 時 点：令和6年1月30日

地 積：984 m²

地 域 の 概 要：原野地域内の宅地見込地

接 面 街 路：ない

位 置：池間地区防災センター近くである。

法令上の制限等：現況原野であり、非農地又は除外可と予測する。

第7 附属資料

1. 所在位置図
2. 公図（写）
3. 土地利用位置関係図
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

所在位置図

