

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 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 場 所 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4	610,000 488,000		122,000	327	0
備考					



物 件 目 録

4 所 在 宮古島市平良字池間青籠
地 番 3 4 6 番
地 目 畑
地 積 1 8 2 2 平方メートル
(現況)
地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

1 不動産の表示

【物件番号4】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

- ・ 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

4 所 在 宮古島市平良字池間青籠
地 番 3 4 6 番
地 目 畑
地 積 1 8 2 2 平方メートル
(現況)
地 目 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4)

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

4	所	在	宮古島市平良字池間青籠
	地	番	346番
	地	目	畑
	地	積	1822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 4
現況地目	■原野（物件 4 ） □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 ■上記の者が物件 4 の土地を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	■ 本件物件は、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

(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4の土地は、誰にも利用させていません。

(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。

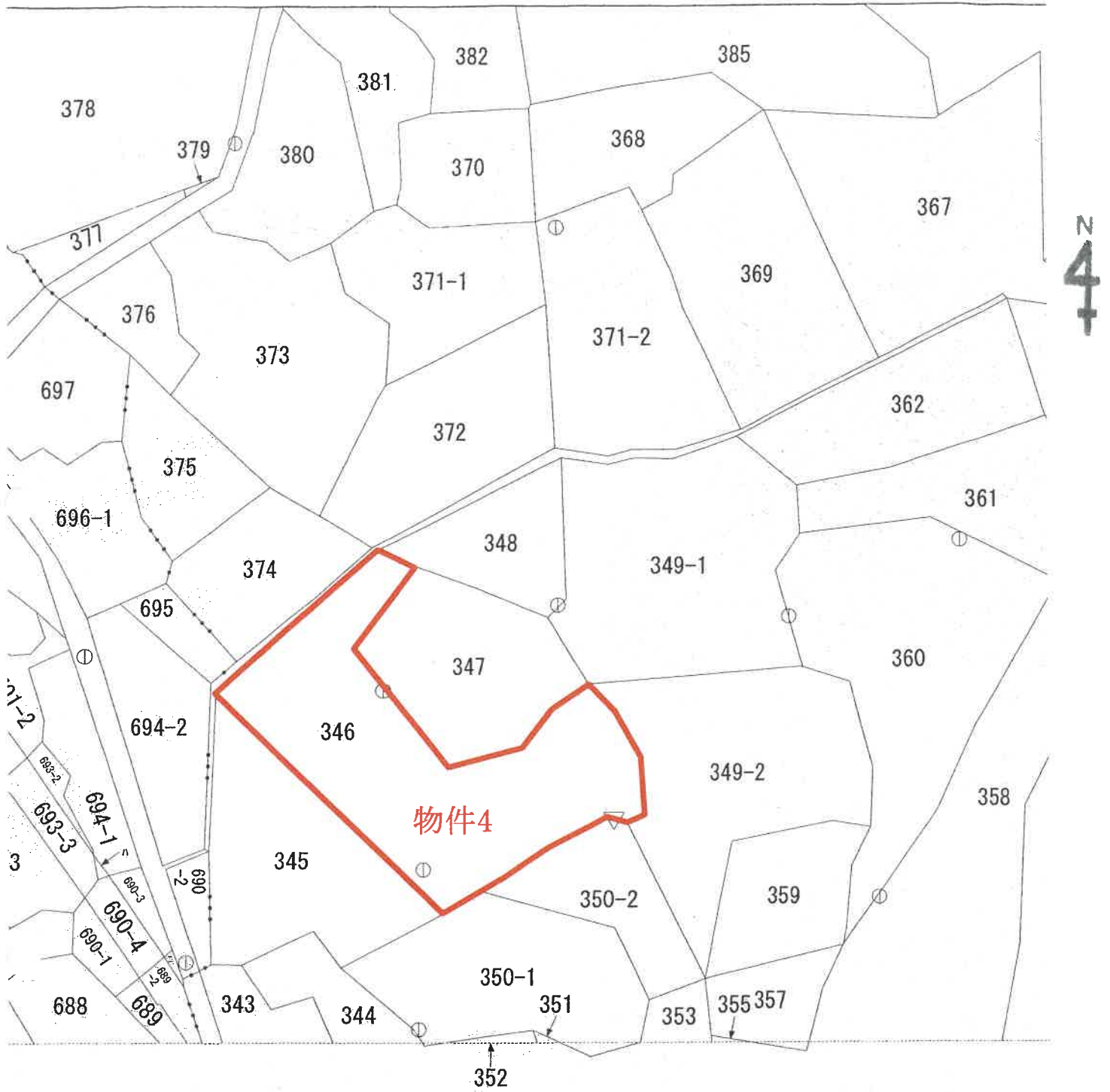
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5 枚目)



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4)

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也 印

第 1 評価額（物件4）

物件番号	評 価 額
物件4（土地）	金610,000円

物件4の価格は原野として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
4	所在地 地目 地積	宮古島市平良字池間青籠 346番 畑 1,822㎡	下記特記事項参照
番号	特記事項		
4	・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、登記地目は畑であり、農用地区域内に存する。 ・本件の現況地目は非農地、原野である。 ・本件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。(現況調査報告書参照) ・本件土地は北西方1.0mの未舗装の里道に接面する。		
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4）

位 置 ・ 交 通	最寄りバス停「学校裏」の北西方約750m（徒歩約9分）	
付 近 の 状 況	付近は旧来からの畑も見られる、集落近くの原野地域である。道路が里道中心で敷地が構成されており、原野を中心に畑が見られる状況である。系統・連続性は原野としては普通である。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。当面は原野として占有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 農用地区域内 特になし
画 地 条 件	土地の面積は1,822㎡であり、地域においてはほぼ標準的といえる。間口約38m・奥行約58mの土地で、形状はおおむね台形で、接面する道路は里道である。地勢は概ね平坦であり、周辺土地との高低差は概ね無い。	
接面道路の状況	主たる道路は北西方の未舗装の里道であり、建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	原野である。 周辺は原野、畑に隣接する。	
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4（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
4	590	0.90	1,822	967,000

ア標準画地価格：物件が農用地区域内にあるため、畑の標準地の価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 650 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} & \div & 590 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時 点 修 正：標準地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：ない

*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：原野の状況の減価
0.90

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
4	967,000	1.00	0.90	0.70	610,000

オ占有減価補正率：ない

カ市場性修正率：利用しづらい原野である。－10%

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

標準地（農地）

所 在：宮古島市平良字西仲宗根（小字・地番省略）

価 格：650 円/㎡

価 格 時 点：令和2年4月1日

地 積：2,893 ㎡

地 域 の 概 要：土地改良された広大な畑地地域

接 面 街 路：6m農道

位 置：福山集落の南東方約900mに位置する。

法令上の制限等：農用地区域内の現況畑である。

第7 附属資料

1. 所在位置図
2. 公図（写）
3. 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

