

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)

必ずお読みください！

注 意 書

令和 7 年 4 月 1 日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が 5 桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（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3.3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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
19～26, 61, 76, 91～93	21,720,000 17,376,000	一括	4,344,000	168,244	0
19	770,000				
20	4,610,000				
21	20,000				
22	1,140,000				
23	5,660,000				
24	570,000				
25	710,000				
26	5,380,000				
61	1,210,000				
76	1,190,000				
91	140,000				
92	140,000				
93	180,000				
備考					



物 件 目 録

19 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 737番6

地 目 宅地

地 積 187.51平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

20 所 在 八重山郡竹富町字小浜737番地1

家屋 番号 737番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建

床 面 積 82.62平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

21 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 736番6

地 目 宅地

地 積 15.11平方メートル

共有者 株式会社テルソウ 持分2分の1

22 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 736番7

地 目 宅地

地 積 308.08平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社テルソウ

23 所 在 八重山郡竹富町字小浜736番地1

家屋 番号 736番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平
家建

床 面 積 95.00平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

24 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 737番7

地 目 宅地

地 積 137.15平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

25 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 758番2

地 目 宅地

地 積 172.57平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

26 所 在 八重山郡竹富町字小浜758番地2、737番地1

家屋 番号 758番2の4



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建

床 面 積 89.10平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

61 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 758番10

地 目 宅地

地 積 293.91平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

76 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 758番8

地 目 原野

地 積 290平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社テルソウ

91 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 736番8

地 目 公衆用道路

地 積 114平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社テルソウ

92 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 737番4
地 目 公衆用道路
地 積 115平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

93 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 758番9
地 目 公衆用道路
地 積 147平方メートル

所有者 株式会社テルソウ



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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19～26, 61, 76, 91～93】

別紙物件目録及び土地建物位置関係図記載のとおり

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19～26, 61, 76, 91～93】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19～26, 91～93】

本件所有者が占有している。

【物件番号61, 76】

Dが占有している。同人は所有権を主張している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号758番2の5）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号19～26, 61, 76, 91～93】

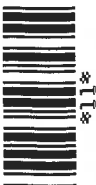
売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号21】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号20】

本件建物につき、その敷地の一部である売却対象外の土地（地番685番、所有者竹富町、概測50平方メートル）の利用権はない。



《 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、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

19 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 737番6

地 目 宅地

地 積 187.51平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

20 所 在 八重山郡竹富町字小浜737番地1

家屋 番号 737番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建

床 面 積 82.62平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

21 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 736番6

地 目 宅地

地 積 15.11平方メートル

共有者 株式会社テルソウ 持分2分の1

22 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 736番7

地 目 宅地

地 積 308.08平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社テルソウ

23 所 在 八重山郡竹富町字小浜736番地1

家屋 番号 736番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平
家建

床 面 積 95.00平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

24 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 737番7

地 目 宅地

地 積 137.15平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

25 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ

地 番 758番2

地 目 宅地

地 積 172.57平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

26 所 在 八重山郡竹富町字小浜758番地2、737番地1

家屋 番号 758番2の4



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 89.10平方メートル
所有者 株式会社テルソウ

61 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 758番10
地 目 宅地
地 積 293.91平方メートル
所有者 株式会社テルソウ

76 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 758番8
地 目 原野
地 積 290平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 株式会社テルソウ

91 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 736番8
地 目 公衆用道路
地 積 114平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社テルソウ

92 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 737番4
地 目 公衆用道路
地 積 115平方メートル

所有者 株式会社テルソウ

93 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 758番9
地 目 公衆用道路
地 積 147平方メートル

所有者 株式会社テルソウ



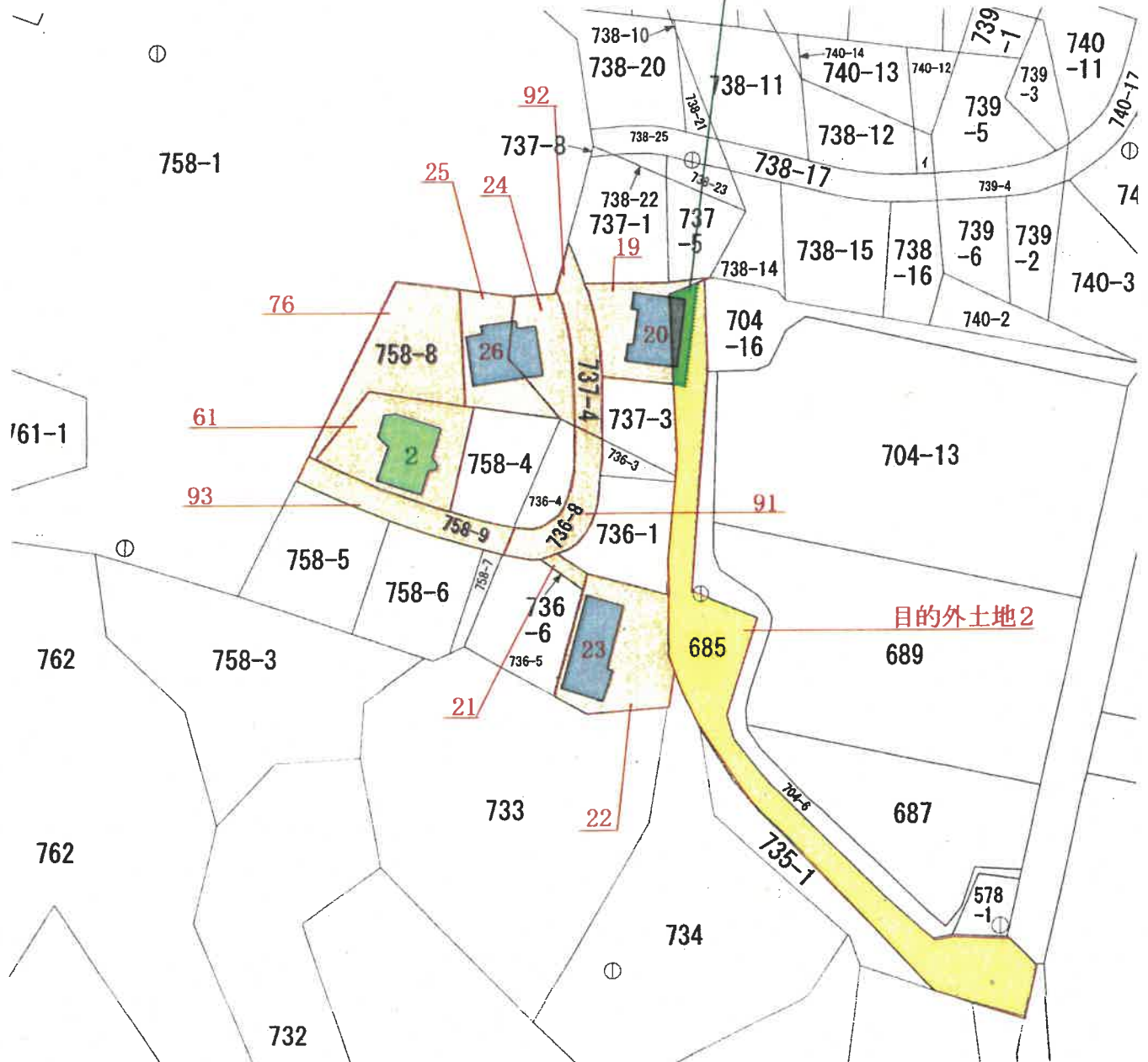
[土地建物位置関係図]

目的土地：19, 21, 22, 24, 25, 61, 76, 91, 92, 93

目的建物：20, 23, 26

目的外建物：2 [758番2の5]

目的外土地2のうち物件20敷地部分
概測50m²



N
縮尺 1/1000

令和 7年(ケ)第 1 号
令和 7年 3月21日受理
令和 7年 9月 25日提出

現況調査報告書

(物件19～26, 61, 76, 91～93)

那覇地方裁判所石垣支部
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

- 19 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 7 3 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 7 . 5 1 平方メートル
- 20 所 在 八重山郡竹富町字小浜 7 3 7 番地 1
家屋 番号 7 3 7 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 8 2 . 6 2 平方メートル
- 21 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 7 3 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 . 1 1 平方メートル
共有者 株式会社テルソウ 持分 2 分の 1
- 22 所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ
地 番 7 3 6 番 7
地 目 宅地
地 積 3 0 8 . 0 8 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------|
| 23 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜736番地1 |
| | 家屋 番号 | 736番1の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 95.00平方メートル |
-
- | | | |
|----|-----|---------------|
| 24 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 737番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.15平方メートル |
-
- | | | |
|----|-----|---------------|
| 25 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 758番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.57平方メートル |
-
- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| 26 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜758番地2、737番地1 |
| | 家屋 番号 | 758番2の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建 |
| | 床 面 積 | 89.10平方メートル |



物 件 目 録

61	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	758番10
	地	目	宅地
	地	積	293.91平方メートル
76	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	758番8
	地	目	原野
	地	積	290平方メートル
91	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	736番8
	地	目	公衆用道路
	地	積	114平方メートル
92	所	在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地	番	737番4
	地	目	公衆用道路
	地	積	115平方メートル



物 件 目 録

9 3	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	7 5 8 番 9
	地 目	公衆用道路
	地 積	1 4 7 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 19, 21, 22, 24, 25, 61, 76, 91～93			
現況地目	■宅地（物件19, 21, 22, 24, 25, 61, 76） ■公衆用道路（物件91～93）			
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 ☐			
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建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	接面道路：道路に接面する。なお、関係人の陳述参照のこと			
建物	物件 20, 23, 26			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（物件20の敷地・詳細は「目的外土地の概況」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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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 61, 76 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ D	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者 ■所有者代表者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和 6年 3月 25日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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 金 円 (毎 限り 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、占有者と所有者間の売買契約による本件土地所有権移転の日を採用した。	
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	
上記当事者間において、売買契約が成立した旨主張するが、本競売手続きにおいては、登記内容にしたがって進められるため、占有者の占有権原を所有権と認定することは出来ないと思料される。 それ以外の内容は、上記のとおり			

(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 2 の概況 (物件 61 関係)	
所 在	八重山郡竹富町字小浜 7 5 8 番地 2
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 7 5 8 番 2 の 5
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根瓦重葺平家建
床 面 積 (概 略)	8 7 . 9 1 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 3 年 1 1 月 1 3 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 2 の概況 (物件 20 関係)			
所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ		
地 番	6 8 5 番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路		
地 積	7 9 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 概測 5 0 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (竹富町)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物所有者代表者) ■竹富町職員))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	平成 3 年 7 月 6 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	占有開始時期は、本件建物の建築時期を採用した。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

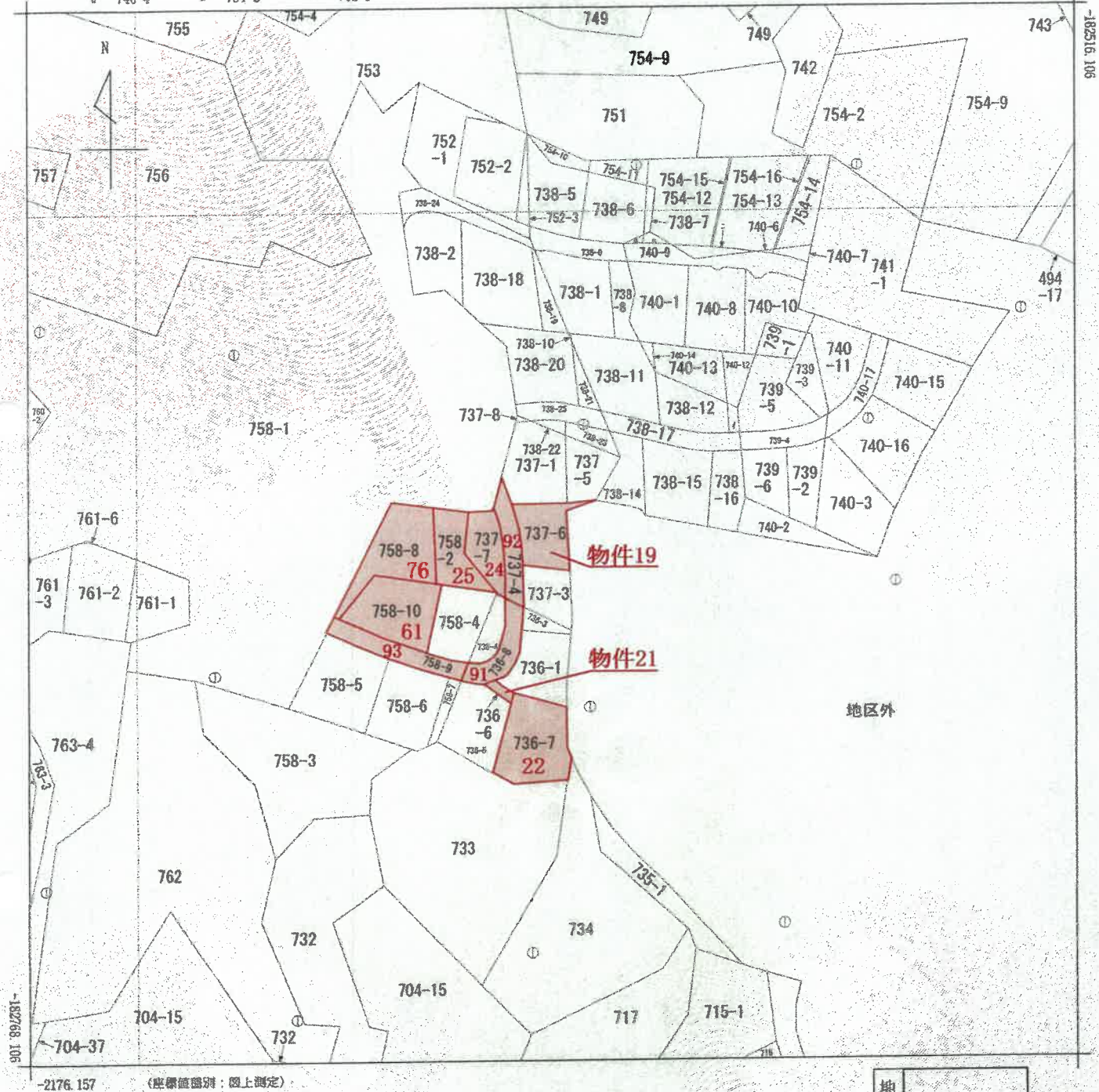
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社マリン観光開発代表者	本件物件に至るため、私どもの土地を通行する必要がありますが、何らの許可もしておりません。無権原使用になります。 詳しい場所は特定できませんが、水道管も勝手に私どもの土地下に配管していると思われます。 下水道については、私どもの浄化槽に溜まっている汚水の処理をかねてから要請しています。
■竹富町職員	目的外土地2について、同土地の一部を本件建物の敷地として利用されていることは把握していますが、本件所有者とどのように解決していくかはまだ決まっておりません。
■ D	本件土地（物件61及び76）及び目的外建物2を本件所有者から購入し、代金も支払っているが、土地の所有権移転手続がなされていない状況です。 よって、前記土地については、私の所有です。
■本件所有者代表者	竹富町職員の陳述及び D の陳述のとおりです。 本件物件に至るための道路は、この辺り一帯の開発道路であるため、通行許可という話にはならないと思います。 本件建物の上下水道について、上水道は、竹富町の水道を使用しております。下水道については、各建物に浄化槽を設置しており、株式会社マリン観光開発の浄化槽を使用してはいません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 2 4 日 11 : 00 - 11 : 15	債務者会社所在地	代表者あて連絡要請 (社員に手渡)
7 年 3 月 2 7 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 4 月 2 2 日 9 : 40 - 10 : 50	物件所在地	物件確認 (土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 立入調査
7 年 5 月 1 2 日 9 : 40 - 9 : 50	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 5 月 2 0 日 9 : 35 - 15 : 00 (昼休 : 45分)	物件所在地	物件確認 (土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影, 立入調査, 占有者と面談
7 年 6 月 2 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 6 月 1 9 日 9 : 40 - 10 : 40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 目的外土地所有者等と面談
(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 7 年 4 月 2 2 日, 同年 5 月 2 0 日, 同年 6 月 1 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 所有会社から委任を受けた者から借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った。なお, 空室であることが明白だったので, 証人は付さなかった。 ☐ 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

-1926. 157



地番区域見出

字小浜

請求部	所在	八重山郡竹富町字小浜コーキ				地番	737番6	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	XVI	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成年月日	平成4年3月			備考付年月日(原図)	平成6年7月3日		補記事項	

A 3 $\rightarrow$ A 4 に縮小

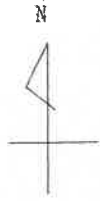
(8 枚目)

[公図写]

(座標値種別：図上測定)

-1894.652

-182566.007



704-19

531-2

566

565

560

704-16

704-13

689

569

目的外土地 2

地区外

685

687

570

578-1

571

573

574

-182818.007

-2144.652

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ					地 番 685番				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	X VI	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成2年1月			備付年月日(原図)	平成2年8月15日			補記事項		

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年10月16日

物件20

建物図面
各階平面図

414014

各階平面図

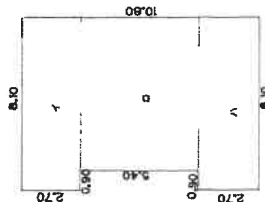
家屋番号

737-1-2

建物の所在

八重山郡竹富町字小浜 737番地1

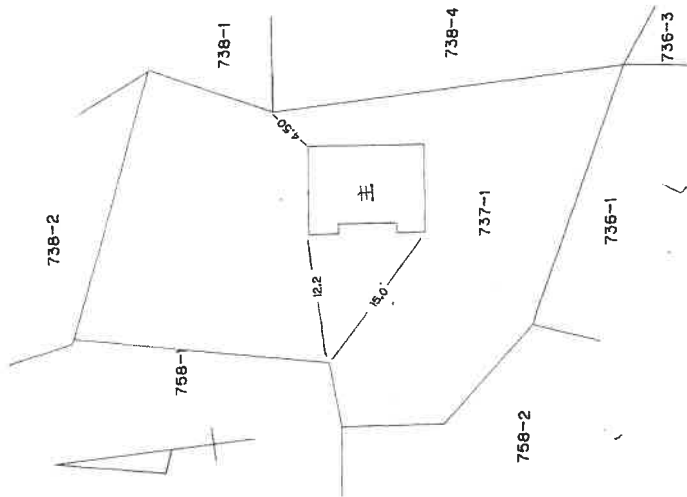
小浜1号



- イ 8.10 × 2.70 = 21.8700
- ロ 5.40 × 7.20 = 38.8800
- ハ 8.10 × 2.70 = 21.8700

計 = 82.6200㎡

床面積 = 82.62㎡



(目録表12)

11310.16

(目録表)

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

物件23

414012

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 736-1-3

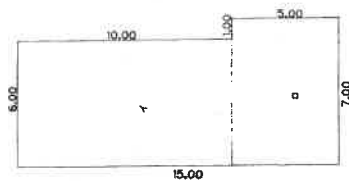
建物の所在 八重山郡竹富町字小浜 736番地1

小浜1号

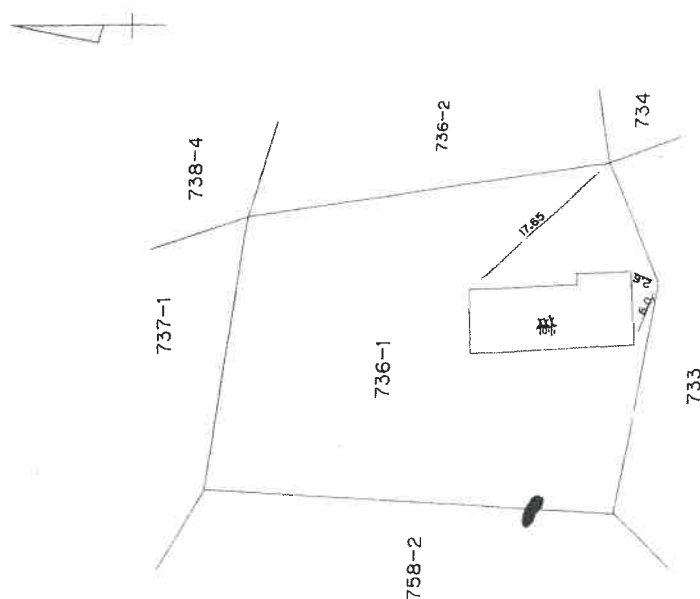
平成 参年拾貳月九日

(目加納)

1/50



(イ) $10.00 \times 5.00 = 50.00$
(ロ) $7.00 \times 5.00 = 35.00$
計 = 95.00m^2
床面積 = 95.00m^2



H3. 11. 29.

(目加納)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者 土地調査
家屋

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4に縮小

: M01291

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年10月21日

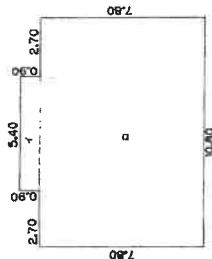
物件26

414063 各階平面図

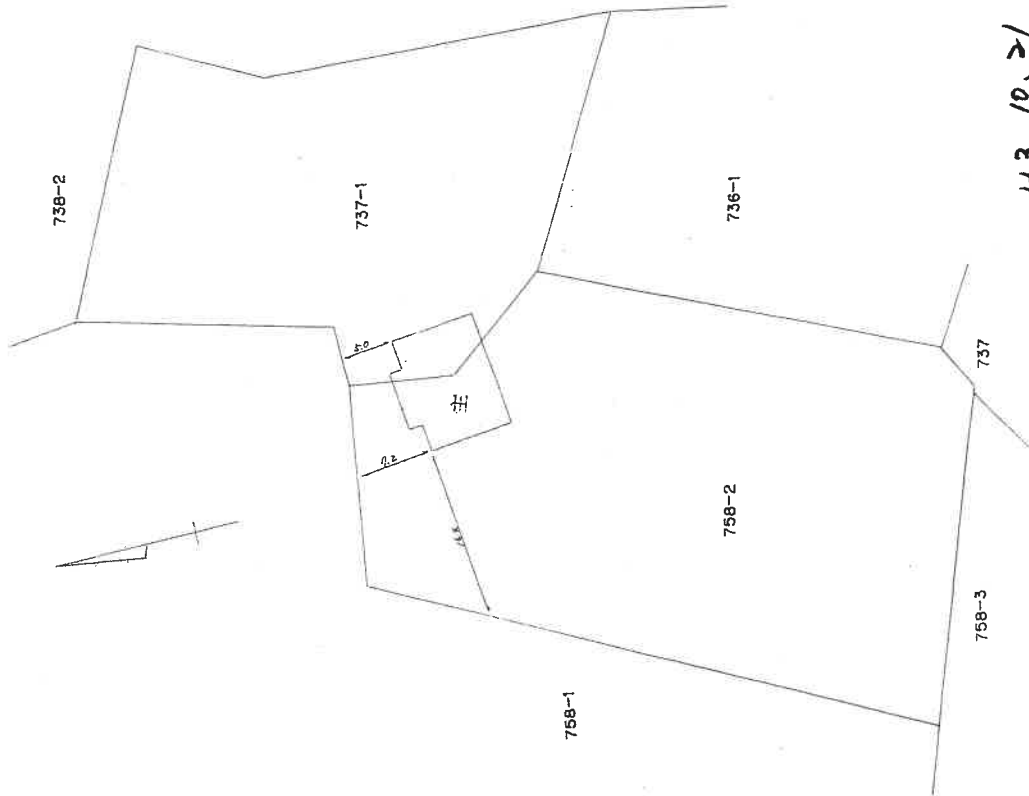
建物図面
各階平面図

平成3年10月21日登記

家屋番号 758-2-2-2
建物の所在 八重山郡竹富町字小浜 758番地2・737番地1 小浜1号



- (イ) $5.40 \times 0.90 = 4.8600$
(ロ) $7.80 \times 10.80 = 84.2400$
計 = 89.1000m^2
床面積 = 89.10m^2



(日加棟)

H3.10.21

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者
土地
家屋

(日本土地家屋調査士会連合会印)

A3→A4に縮小

[建物図面・各階平面図]

登記年月日：平成3年11月29日

目的外建物 2

414064

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 768-2-5

小浜1号

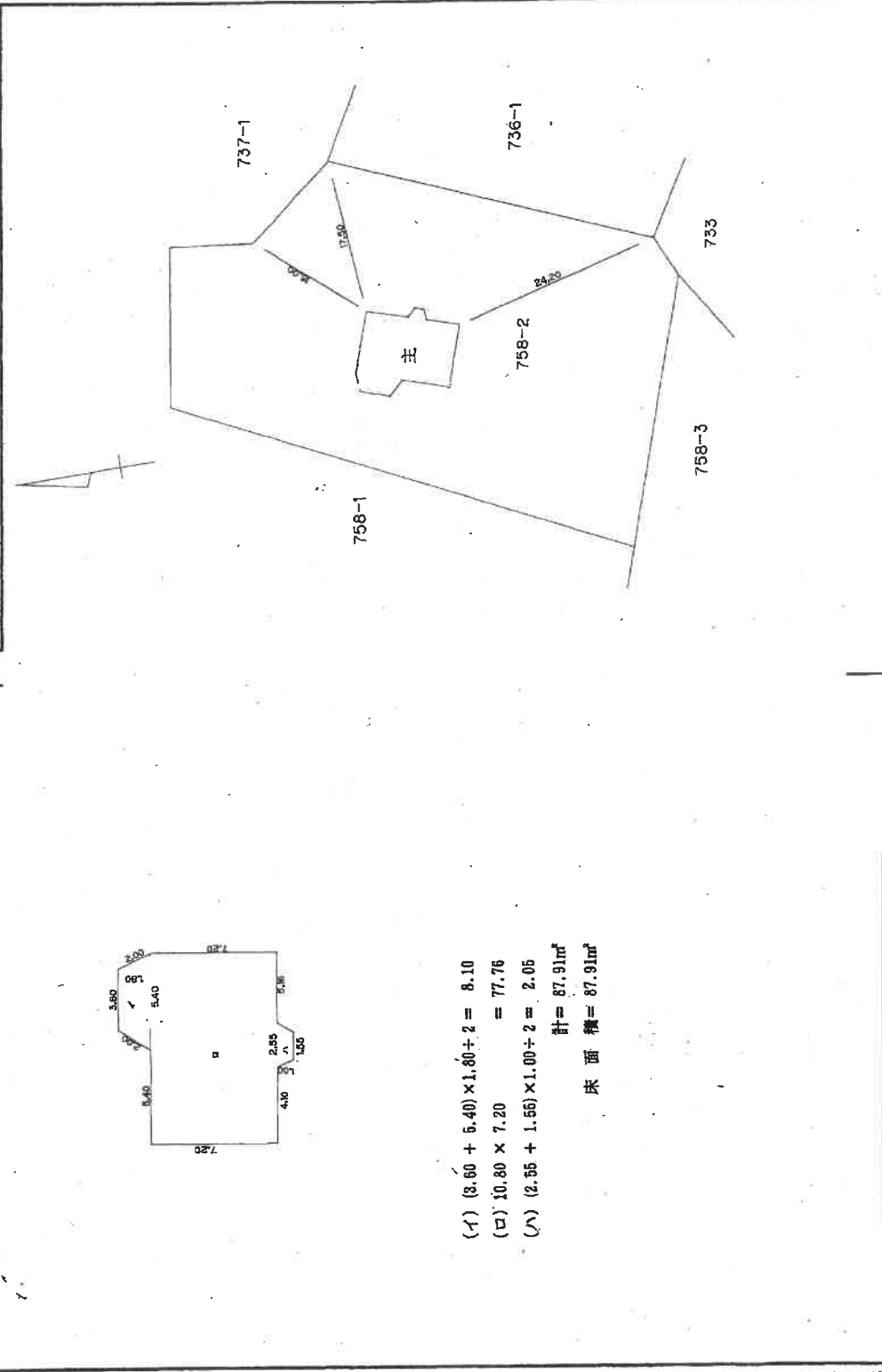
758番地2

建物の所在

八重山郡竹富町字小浜

平成 3 年 11 月 29 日

(目録表12)



- (イ) $(3.60 + 5.40) \times 1.80 \div 2 = 8.10$
- (ロ) $10.80 \times 7.20 = 77.76$
- (ハ) $(2.55 + 1.56) \times 1.00 \div 2 = 2.05$

計= 87.91㎡
床面積= 87.91㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

A3→A4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会発)

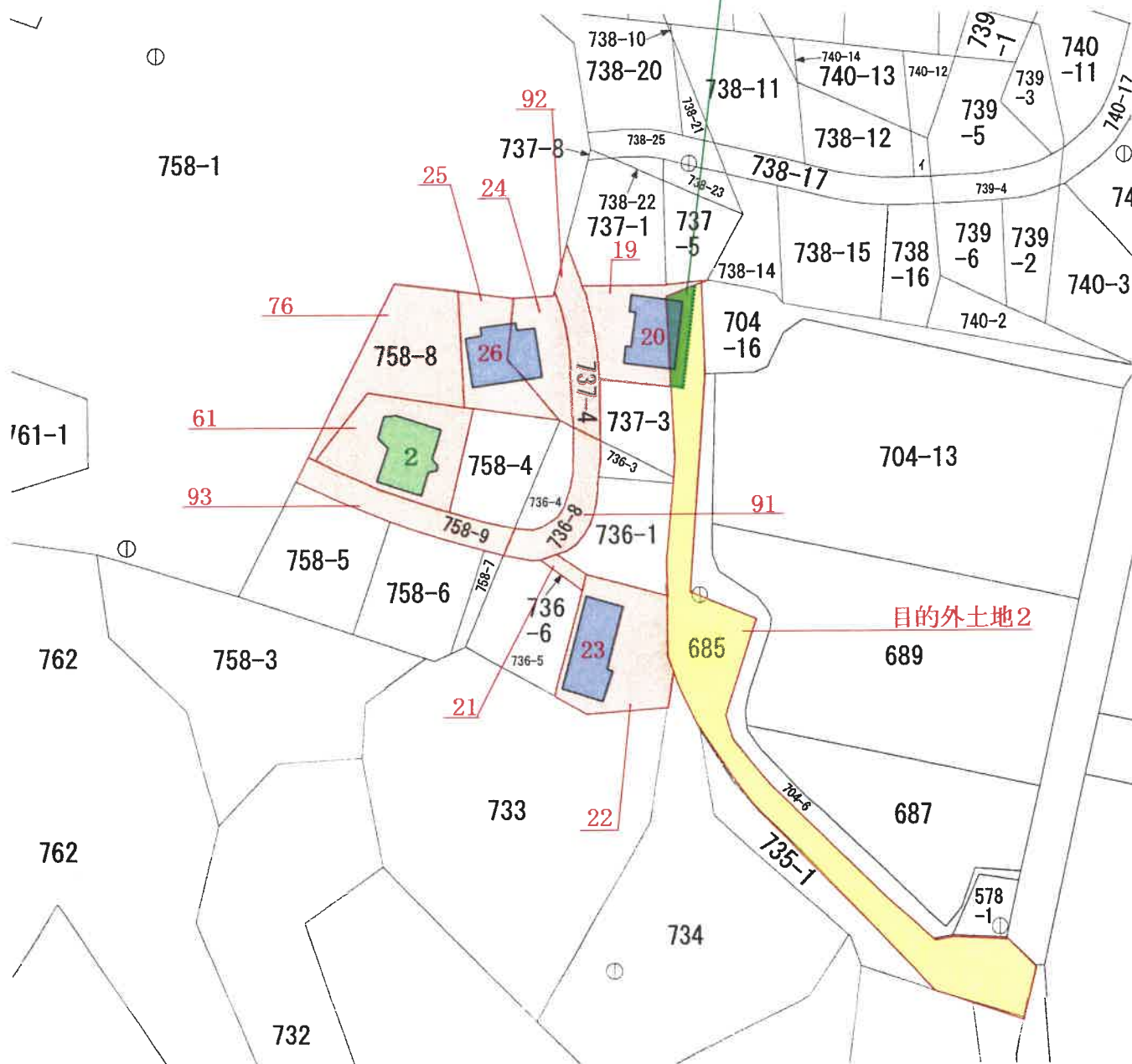
[土地建物位置関係図]

目的土地：19, 21, 22, 24, 25, 61, 76, 91, 92, 93

目的建物：20, 23, 26

目的外建物：2 [758番2の5]

目的外土地2のうち物件20敷地部分
概測50m²



N
縮尺 1/1000

【各建物の敷地整理表】

建物[家屋番号]	各建物の敷地		
	土地[地番]	地積	
物件20[737番1の2]	物件19[737番6]	187.51㎡	合計 237.51㎡
	目的外土地 2 [685番]	793㎡の内、概測50㎡	
物件23[736番1の3]	物件22[736番7]	308.08㎡	
物件26[758番2の4]	物件24[737番7]	137.15㎡	合計 309.72㎡
	物件25[758番2]	172.57㎡	
目的外建物 2 [758番2の5]	物件61[758番10]	293.91㎡	合計 583.91㎡
	物件76[758番8]	290㎡	

【物件22と隣接地736番5の共用通路】

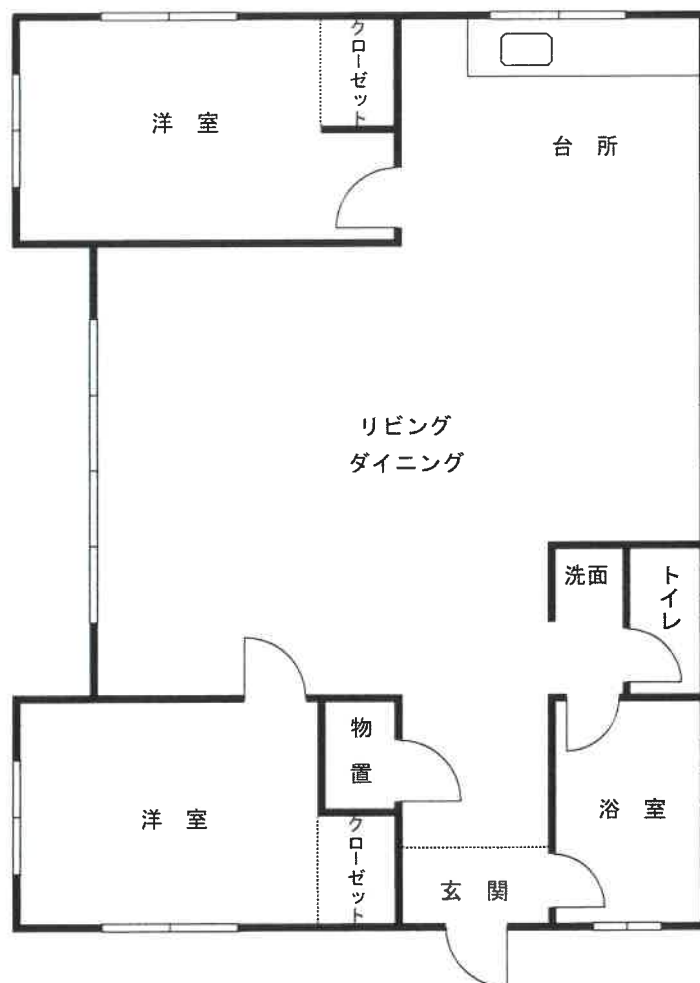
土地[地番]	地積
物件21[736番6]	15.11㎡

【公衆用道路】

土地[地番]	地積
物件91[736番8]	114㎡
物件92[737番4]	115㎡
物件93[758番9]	147㎡

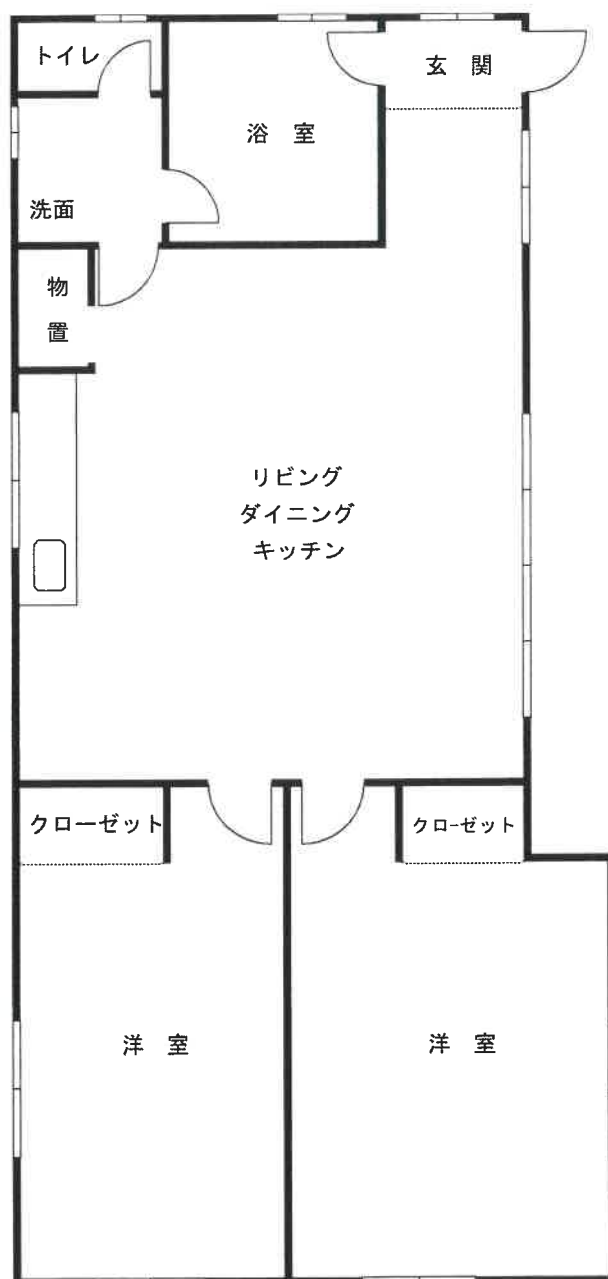
[建物間取図]

物件20



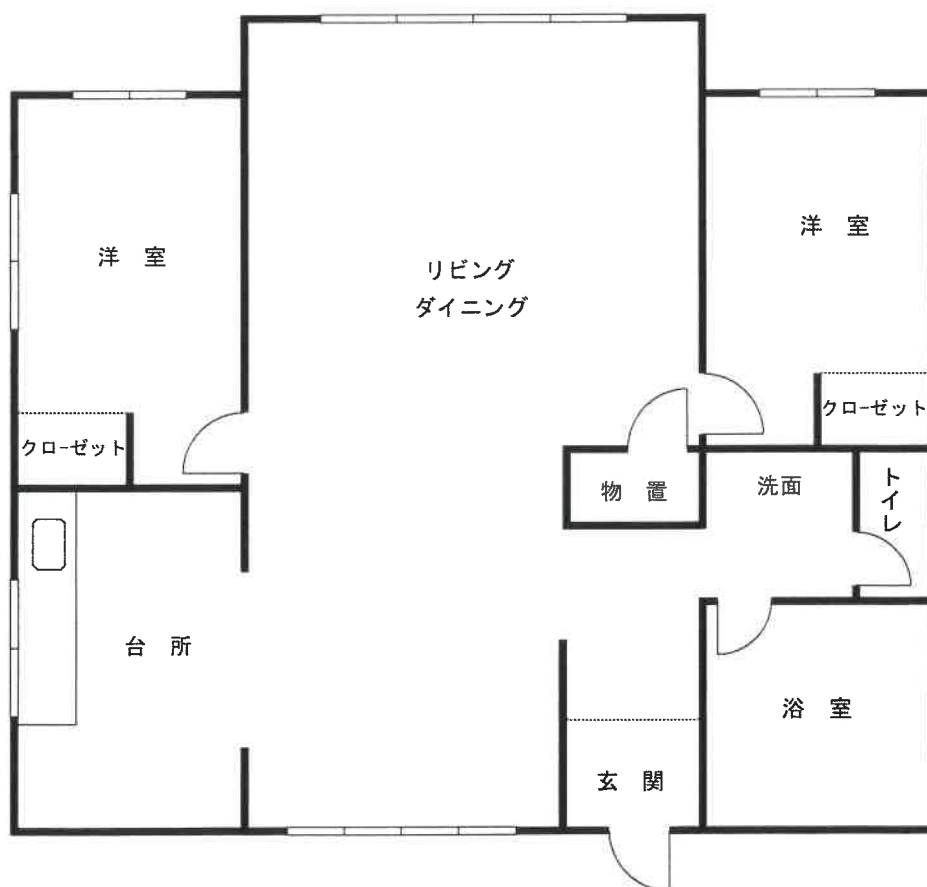
[建物間取図]

物件23



[建物間取図]

物件26



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

接面道路の状況



4

副 本

令和 7 年（ケ）第 40701 号

令和 7 年 5 月 20 日現地調査

令和 7 年 9 月 8 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 19～26、61、76、91～93)

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金 21,720,000 円			
内 訳 価 格			
物件 19(土地)	金 770,000 円	物件 20(建物)	金 4,610,000 円
物件 21(土地)	金 20,000 円	物件 22(土地)	金 1,140,000 円
物件 23(建物)	金 5,660,000 円	物件 24(土地)	金 570,000 円
物件 25(土地)	金 710,000 円	物件 26(建物)	金 5,380,000 円
物件 61(土地)	金 1,210,000 円	物件 76(土地)	金 1,190,000 円
物件 91(土地)	金 140,000 円	物件 92(土地)	金 140,000 円
物件 93(土地)	金 180,000 円		

- 1 一括価格は、物件 19～26、61、76、91～93 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。
- 3 物件 19 の内訳価格は物件 20 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 20 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件 22 の内訳価格は物件 23 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 23 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格。物件 24、25 の内訳価格は物件 26 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 26 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格。物件 61、76 の内訳価格は目的外建物 2 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 5 8 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

1. 目的物件・土地

番号	登 記				現 況
	所在	地番	地目	地積	
19	八重山郡竹富町字小浜コーキ	737 番 6	宅地	187.51 m ²	「特記事項」 記載のとおり
21	八重山郡竹富町字小浜コーキ	736 番 6	宅地	15.11 m ²	同上
22	八重山郡竹富町字小浜コーキ	736 番 7	宅地	308.08 m ²	同上
24	八重山郡竹富町字小浜コーキ	737 番 7	宅地	137.15 m ²	同上
25	八重山郡竹富町字小浜コーキ	758 番 2	宅地	172.57 m ²	同上
61	八重山郡竹富町字小浜コーキ	758 番 10	宅地	293.91 m ²	同上
76	八重山郡竹富町字小浜コーキ	758 番 8	原野	290 m ²	同上
91	八重山郡竹富町字小浜コーキ	736 番 8	公衆用道路	114 m ²	同上
92	八重山郡竹富町字小浜コーキ	737 番 4	公衆用道路	115 m ²	同上
93	八重山郡竹富町字小浜コーキ	758 番 9	公衆用道路	147 m ²	同上
特記事項					
・ 物件 21 は共有持分 2 分の 1 が目的物件。 ・ 数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、登記所備え付けの地図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。 ・ 物件 76 の現況地目は宅地と判定した。					
住居表示：未実施					

2. 目的物件・建物

番号	登 記					現 況
	所在	家屋番号	種類	構造	床面積	
20	八重山郡 竹富町字小浜 737 番地 1	737 番 1 の 2	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	82.62 m ²	「特記事項」 記載のとおり
23	八重山郡 竹富町字小浜 736 番地 1	736 番 1 の 3	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根瓦 重葺陸屋根平家建	95.00 m ²	同上
26	八重山郡竹富町 字小浜 758 番地 2、 737 番地 1	758 番 2 の 4	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	89.10 m ²	同上
特記事項						
なし						

3. 目的外土地

番号	登 記			
	所在	地番	地目	地積
目的外 土地2	八重山郡竹富町字小浜コーキ	685 番	公衆用道路	793 m ²
特記事項				
目的外土地2の一部(概測 50 m ²)は、物件 20 建物の敷地の一部となっている。				

4. 目的外建物

番号	登 記				
	所在	家屋番号	種類	構造	床面積
目的外 建物2	八重山郡 竹富町字小浜 758 番地 2	758 番 2 の 5	居宅	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根 瓦重葺平家建	87.91 m ²
特記事項					
・新築年:平成 3 年 11 月 13 日(登記記載) ・目的外建物2は、物件 61,76 を敷地として利用している。					

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 19、21、22、24、25、61、76、91～93）

位置・交通 (道路距離)	最寄港「小浜港」の北西方、道路距離 1.9 km (別添位置図参照)	
付近の状況	小浜島の北部、小浜島フェリーターミナルの北西方約 1.4 km（直線距離）に位置する。当該物件の近隣地域は、コテージ等が建ち並ぶほか未利用地も見られる地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
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 的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 西表石垣国立公園普通地域、竹富町景観計画
画地条件	地積：1780.33 m ² （合計） 形状：不整形 東西：約 57m 南北：約 73m 地勢：一部に傾斜、起伏の見られる地勢 その他：—	
接面道路の状況	物件内中央部 幅員約 4.3m舗装私道	
土地の 利用状況等	附属資料「土地建物位置関係図」及び「各建物の敷地整理表」参照。 権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。 ・竹富町上下水道課によれば、当該地域に敷設されている水道管の図面を課内で保有していないとのこと。 ・当該物件に至る周辺道路の所有者が、通行許可していないので無権限使用であると主張している。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 20）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成3年7月6日(新築) 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 : フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：専用住宅（2LDK） 間 取 り：（後添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

3. 建物の概況及び利用状況（物件 23）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成3年11月13日(新築) 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 : フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：専用住宅（2LDK） 間 取 り：（後添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

4. 建物の概況及び利用状況（物件 26）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 3 年 10 月 15 日（新築） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：コンクリート屋根瓦重葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、タイルほか 床 ：フローリングほか 天 井：化粧ボード、浴室ボードほか 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか
床面積（現況）	「第 3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：専用住宅（2LDK） 間 取 り：（後添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通程度。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 19、21、22、24、25、61、76、91～93（土地）

目的土地等の土地価格（建付地価格）を次のとおり求めた。

区分	物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 土地価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \div (\text{A})$
物件 20 敷地	19	10,100	0.89	187.51	0.90	1,517,000
	目的 外土 地 2	10,100	0.89	50	0.90	405,000
共用 通路	21	10,100	0.45	15.11	—	69,000
物件 23 敷地	22	10,100	0.80	308.08	0.90	2,240,000
物件 26 敷地	24	10,100	0.89	137.15	0.90	1,110,000
	25	10,100	0.89	172.57	0.90	1,396,000
目的外 建物 2	61	10,100	0.74	293.91	0.90	1,977,000
	76	10,100	0.74	290	0.90	1,951,000
公衆用 道路	91	10,100	0.18	114	—	207,000
	92	10,100	0.18	115	—	209,000
	93	10,100	0.18	147	—	267,000

ア 標準画地価格 基準地「竹富(県)－2」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{107.1}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{61} & \div & 10,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

＊標準化補正：1.04（方位＋2%、三方路＋2%）

＊地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.05 \times 0.97 \times 0.60 \times 1.00 \div 0.61$

イ 個別格差：区分ごとに下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{cccccc} & \text{方位} & & \text{形状} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{物件 20 敷地：} & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 0.90 & \div & 0.89 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} & \text{道路減価} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{共用通路：} & 0.50 & \times & 0.90 & \div & 0.45 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} & \text{方位} & & \text{形状} & & \text{間口狭小} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{物件 23 敷地：} & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 0.90 & \times & 0.90 & \div & 0.80 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} & \text{方位} & & \text{形状} & & \text{地勢} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{物件 26 敷地：} & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 0.90 & \div & 0.89 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} & \text{方位} & & \text{形状} & & \text{地勢} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{目的外建物 2 敷地：} & 1.01 & \times & 0.96 & \times & 0.85 & \times & 0.90 & \div & 0.74 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} & \text{道路減価} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ \text{公衆用道路：} & 0.20 & \times & 0.90 & \div & 0.18 \end{array}$$

※その他：一団の大規模地である点を考慮した。

ウ 地 積：登記事項証明書記載の数量による。ただし、目的外土地の敷地利用部分面積については概測面積。

エ 建付減価補正率：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 20, 23, 26（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷(B)
20	283,000	82.62	0.272	6,360,000
23	283,000	95.00	0.289	7,770,000
26	283,000	89.10	0.289	7,287,000

標準的単価 補正率 再調達原価
ア 再調達原価： 246,000 円/㎡ × 1.15 ÷ 283,000 円/㎡

※建物の品等、離島地域特有の建築費水準を勘案したうえで補正率を判定した。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\text{物件 20：} \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.320 \times 0.85 \div 0.272$$

$$\text{物件 23：} \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289$$

$$\text{物件 26：} \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 0.85 \div 0.289$$

項目 \ 物件区分	物件 20	物件 23	物件 26
n：経過年数	34 年	33 年	33 年
o：残存耐用年数	16 年	17 年	17 年
q：観察減価法による補正率	△15%	△15%	△15%

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

区分	物件 番号	建付地価格(円) ア(A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ≒(C)
物件 20 敷地	19	1,517,000	0.25	法定地上権	379,000
	目的 外土 地 2	405,000	0.10	場所的利益	41,000
	合計				420,000
物件 23 敷地	22	2,240,000	0.25	法定地上権	560,000
物件 26 敷地	24	1,110,000	0.25	法定地上権	278,000
	25	1,396,000	0.25	法定地上権	349,000
	合計				627,000
目的外 建物 2 敷地	61	1,977,000	0.10	場所的利益	198,000
	76	1,951,000	0.10	場所的利益	195,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権または場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(A・B)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ(C)	占有減 価修正 ウ	持分 割合 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
19	1,517,000	-379,000		—	0.85	0.80	770,000
20	6,360,000	+420,000	1.00	—	0.85	0.80	4,610,000
21	69,000	—		1/2	0.85	0.80	20,000
22	2,240,000	-560,000		—	0.85	0.80	1,140,000
23	7,770,000	+560,000	1.00	—	0.85	0.80	5,660,000
24	1,110,000	-278,000		—	0.85	0.80	570,000
25	1,396,000	-349,000		—	0.85	0.80	710,000
26	7,287,000	+627,000	1.00	—	0.85	0.80	5,380,000
61	1,977,000	-198,000		—	0.85	0.80	1,210,000
76	1,951,000	-195,000		—	0.85	0.80	1,190,000
91	207,000	—		—	0.85	0.80	140,000
92	209,000	—		—	0.85	0.80	140,000
93	267,000	—		—	0.85	0.80	180,000
一括価格(合計)							21,720,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

オ 市場性修正：一部権利関係が輻輳している点、周辺道路の所有者が利用許可を得ることを求めている点、物件の一部が公衆用道路である点から市場性の減退を考慮した。

カ 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 竹富(県)ー2

所 在：八重山郡竹富町字小浜村内 77 番

価 格：6,000 円/㎡ (対前年変動率+7.1%)

位 置：小浜港の南西方、道路距離 1.5 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：593 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側幅員約 5m 町道、三方路

用途指定等：都計外

地 域 の 概 要：農家住宅の多く建ち並ぶ農家集落地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 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

[位置図]



[scale:1/10,000]

物件19～26, 61, 76, 91～93



基準地〔竹富(県)-2〕