

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
29, 30	6,920,000 5,536,000	一括	1,384,000	49,086	0
29	1,530,000				
30	5,390,000				



物 件 目 録

29	所 在	八重山郡竹富町字小浜コーキ
	地 番	761番3
	地 目	宅地
	地 積	311.62平方メートル
30	所 在	八重山郡竹富町字小浜761番地
	家屋 番号	761番の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	83.34平方メートル



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29, 30】

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29, 30】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号29, 30】

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29, 30】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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掲載されています。)



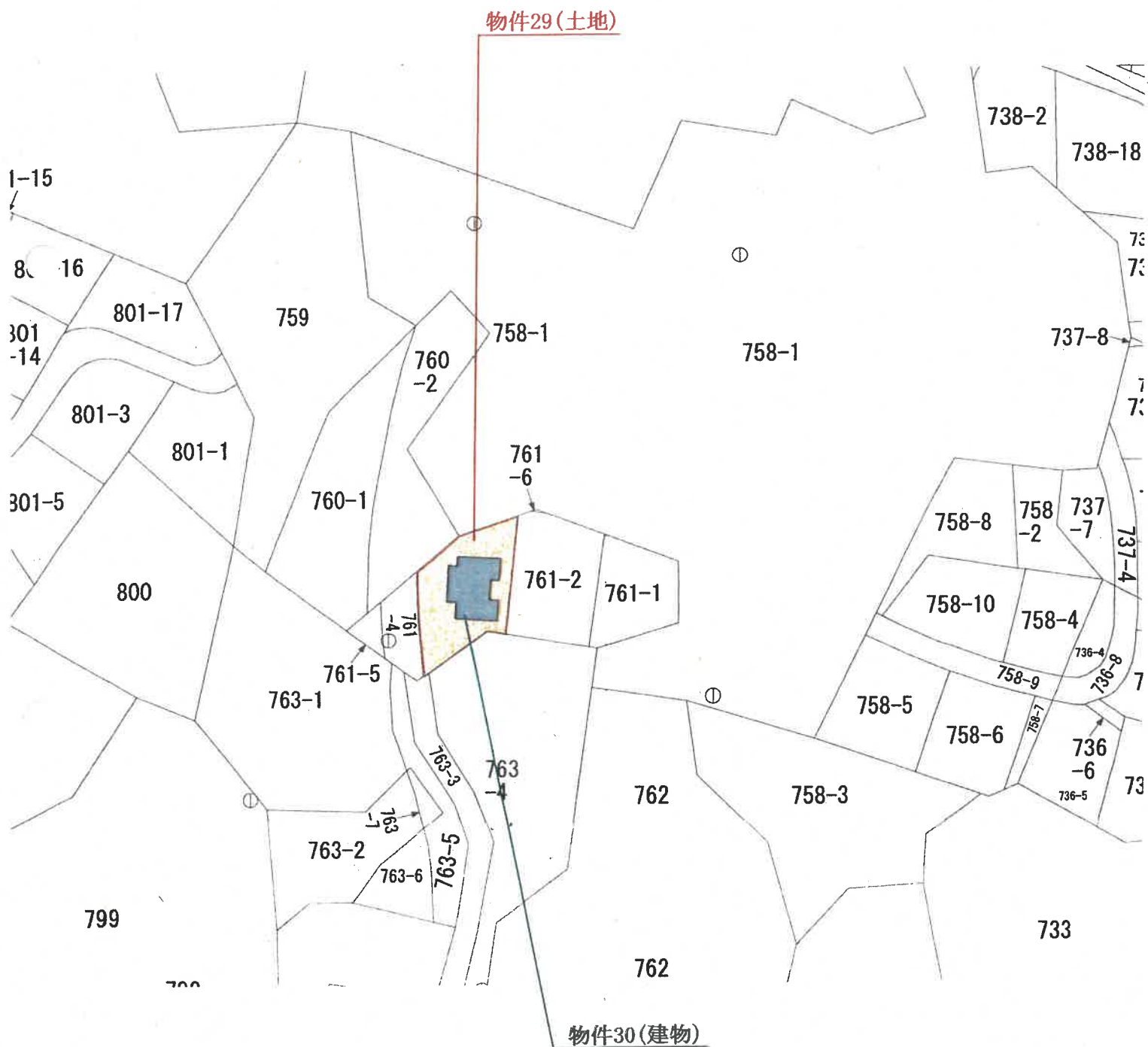
11

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| 29 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 761番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.62平方メートル |
| 30 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜761番地 |
| | 家屋 番号 | 761番の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 | 83.34平方メートル |



[土地建物位置関係図]



N
縮尺 1/1000

令和 7 年(ケ)第 1 号
令和 7 年 3 月 2 1 日受理
令和 7 年 9 月 2 5 日提出

現況調査報告書

(物件 2 9, 3 0)

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

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| 29 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜コーキ |
| | 地 番 | 761番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.62平方メートル |
| 30 | 所 在 | 八重山郡竹富町字小浜761番地 |
| | 家屋 番号 | 761番の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 | 83.34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 29				
現況地目	■宅地（物件29） □公衆用道路（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 □				
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 30				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項	道路から本件建物玄関に繋がる階段が、隣地（地番758番1）を介している。				
執行官保管の仮処分	■ない □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

(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
■株式会社マリン観光開発	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。
■所有者代表者	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。

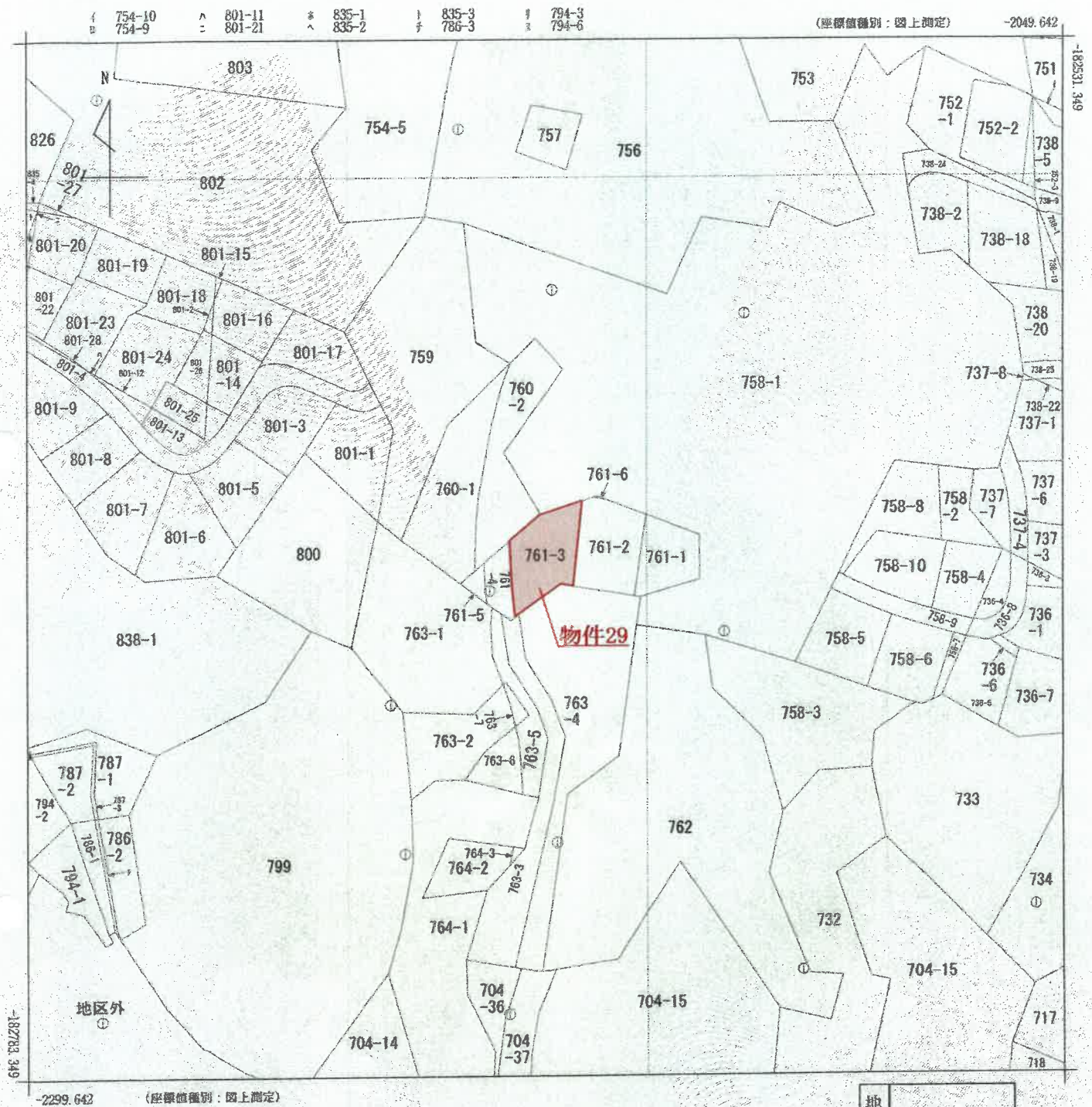
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 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

[公図写]



地番区域見出
字小浜

請 求 部 分	所 在 八重山郡竹富町字小浜コーキ					地 番	761番3			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	X VI	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 付 年 月 日 (原図)	平成6年7月3日		補 事 記 項		

A3→A4に縮小

登記年月日：平成3年10月16日

物件30

414069

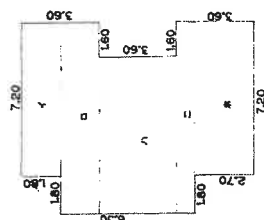
圖面平階各

建 物 圖 面 圖 面

家屋番号

761-2

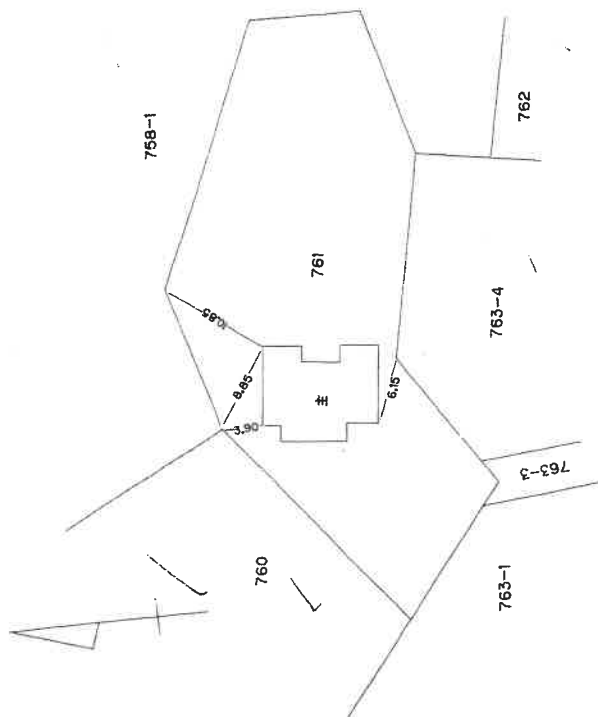
八重山郡竹富町字小浜 761番地 小浜1号



- (イ) $7.20 \times 1.80 = 12.9600$
 (ロ) $9.00 \times 1.80 = 16.2000$
 (ハ) $7.40 \times 3.60 = 26.6400$
 (ニ) $9.00 \times 0.90 = 8.1000$
 (ホ) $7.20 \times 2.70 = 19.4400$

$$\text{計} = 83.340\text{m}^2$$

床面積 = 83.34m²



3. 10. 16
3. 1. 19

(日調連12)

(口加案)

作者

土地
空間
調查

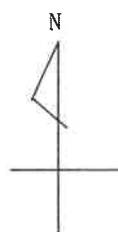
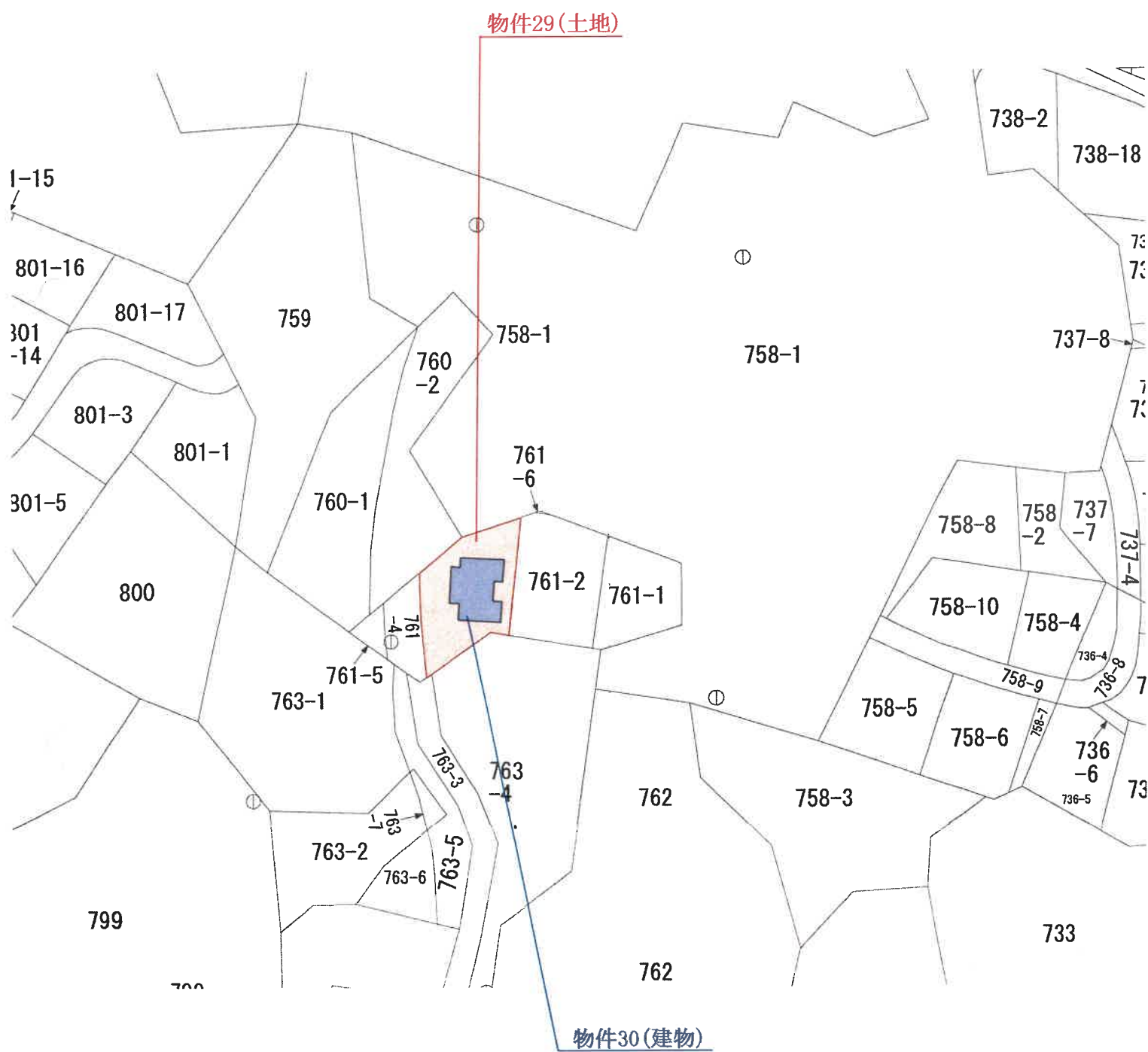
申請人

縮尺 $1/250$

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3→A4に縮小

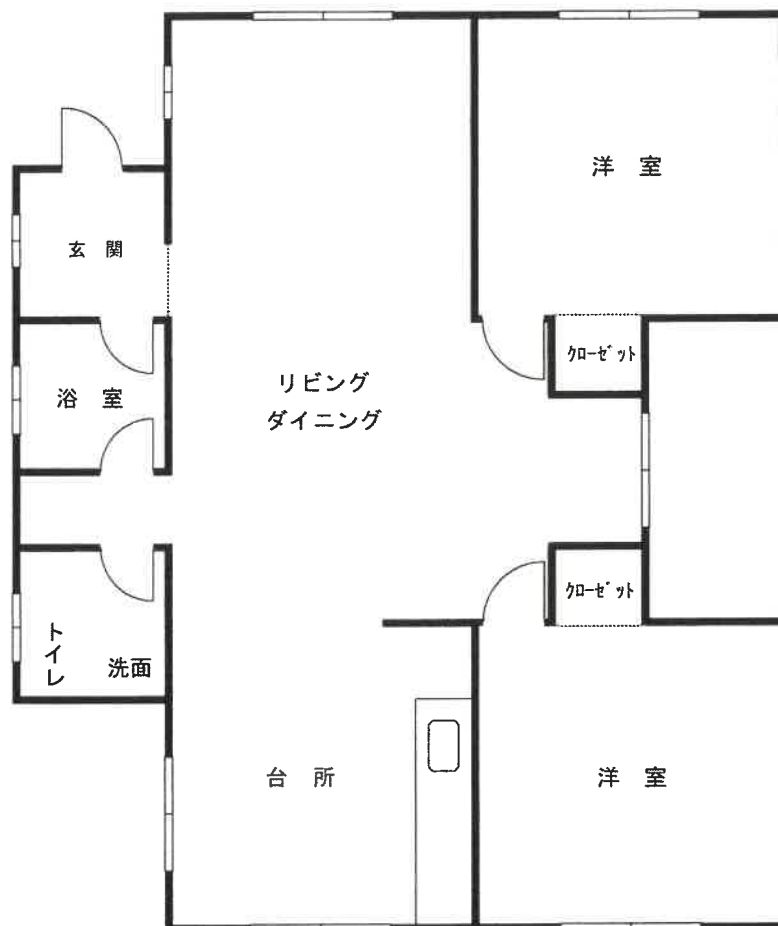
[土地建物位置関係図]



縮尺 1/1000

[建物間取図]

物件30



本件建物全景



1

本件建物内部



2

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 29, 30)

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 920, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 29(土地)	金 1, 530, 000 円
物件 30(建物)	金 5, 390, 000 円

- 1 一括価格は、物件 29, 30 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 29 の内訳価格は物件 30 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 30 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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・建物）

番号	所 在 等	登 記	現 況
29	所 在 地 番 地 目 地 積	八重山郡竹富町字小浜コーキ 761 番 3 宅地 311.62 m ²	「特記事項」 記載のとおり
30	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八重山郡竹富町字小浜 761 番地 761 番の 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 83.34 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
29	数量については、現地の状況や建物の配置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。		
30	なし		
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 29）

位置・交通 (道路距離)	最寄港「小浜港」の北西方、道路距離 1.8 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 1.5 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：311.62 m ² 形状：やや不整形 間口：約 18m 奥行：約 16m 地勢：一部に起伏の見られる地勢 その他：—	
接面道路の状況	西側 幅員約 6m舗装私道	
土地の 利用状況等	物件 29 土地は、物件 30 建物の敷地として利用されている。 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。 ・当該物件の北方に位置する道路の所有者が、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 30）

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 15 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 その他：なし
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と判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・北方側道路から隣接地〔758 番 1〕を介して敷地（物件 29）内へ進入し、建物玄関につながる階段が設けられている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 29(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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷(A)
29	10,100	0.95	311.62	0.90	2,691,000

ア 標準画地価格 基準地「竹富(県)ー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
 $1.04 \times 0.97 \times 0.60 \times 1.00 \div 0.61$

イ 個 別 格 差 : 方位 形状 高低差 その他 個別格差
 $1.00 \times 0.97 \times 0.98 \times 1.00 \div 0.95$

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

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 30（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)
30	283,000	83.34	0.272	6,415,000

標準的単価 補正率 再調達原価

ア 再調達原価： $246,000 \text{ 円/㎡} \times 1.15 \div 283,000 \text{ 円/㎡}$

※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：

$$\text{物件 30} : \frac{o}{n + o} \times (1 \pm q) = 0.320 \times 0.85 \div 0.272$$

項目	物件区分
n：経過年数	物件 30 34 年
o：残存耐用年数	16 年
q：観察減価法による補正率	△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

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)
29	2,691,000	0.25	法定地上権	673,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、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	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
29	2,691,000	－673,000		0.95	0.80	1,530,000
30	6,415,000	＋673,000		1.00	0.95	0.80
一括価格(合計)						6,920,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：北側道路から建物玄関につながる外階段が目的外土地に設けられており、市場性の減退を考慮した。

オ 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)－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29, 30

基準地[竹富(県)-2]

