

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10月27日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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11月18日 午前 9時00分から 令和 8年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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10月27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）
1～3	36,420,000 29,136,000	一括	7,284,000	190,305	0
1	12,580,000				
2	3,450,000				
3	20,390,000				



物 件 目 録

1 所 在 宮古島市平良字下里東大原

地 番 1172番12

地 目 宅地

地 積 367.80平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 宮古島市平良字下里東大原

地 番 1172番13

地 目 宅地

地 積 100.75平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 宮古島市平良字下里 1172番地12、1172番地13

家屋 番号 1172番12の1

種 類 居宅兼店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 168.60平方メートル

2階 146.56平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約216.60平方メートル

2階 約165.56平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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1～3】

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3】

賃借権

範 囲 屋上部分

賃借人 Wireless City Planning(株)

期 限 令和8年9月12日

賃 料 年額3万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

・1階部分

(株)丸栄工務店が占有している。同社の代表者は本件共有者Cである。

・2階部分

本件共有者C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3】

・本件建物のために、売却対象外の土地(地番1172番23, 地番1172番24, 地番1172番25, 1172番14の一部約2.8平方メートル, いずれも所有者D)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。



・本件建物のために、売却対象外の土地（地番１１７３番２の一部約１７．８５平方メートル，所有者沖縄土地住宅㈱）につき転使用借権（原賃借人㈱丸栄工務店）が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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、ＢＩＴ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 宮古島市平良字下里東大原

地 番 1 1 7 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 3 6 7 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 宮古島市平良字下里東大原

地 番 1 1 7 2 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 宮古島市平良字下里 1 1 7 2 番地 1 2、1 1 7 2 番地 1 3

家屋 番号 1 1 7 2 番 1 2 の 1

種 類 居宅兼店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 8 . 6 0 平方メートル

2 階 1 4 6 . 5 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 1 6 . 6 0 平方メートル

2 階 約 1 6 5 . 5 6 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分3分の1
共有者	B	持分3分の1
共有者	C	持分3分の1



令和 7年(ケ)第 35 号
令和 7年 6月25日受理
令和 7年10月31日提出

現況調査報告書

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 宮古島市平良字下里東大原

地 番 1 1 7 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 3 6 7. 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 宮古島市平良字下里東大原

地 番 1 1 7 2 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 0 0. 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 宮古島市平良字下里 1 1 7 2 番地 1 2、1 1 7 2 番地 1 3

家屋 番号 1 1 7 2 番 1 2 の 1

種 類 居宅兼店舗

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 8. 6 0 平方メートル
2 階 1 4 6. 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ （物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ 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。		
建物	物件 3		
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：1階 約 216.60㎡（約 48㎡増築） 2階 約 165.56㎡（約 19㎡増築）		
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	☒ 建物共有者C ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所、居宅、携帯基地局アンテナを設置して使用している。 ☒ 「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			
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()第 号 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 ☒ 土地利用明細図、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〈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
3	■ 1 階部分 ----- 株式会社丸栄工務店	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 2 6・5・12 ----- 自 平 26・5・12 期限定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有開始時期は、建物 登記簿上の共有者らの 所有権移転の原因日付 とした。
3	■ 2 階部分 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . ----- 自 令 . . 至 令 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	■ 屋上部分（間取図の 携帯基地局アンテナと 表示部分約 1 m ² ） ----- Wireless City Planni ng株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平 1 7・9・13 ----- 自 令 5・9・13 至 令 8・9・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 36,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . ----- 自 令 . . 至 令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 . . ----- 自 令 . . 至 令 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 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	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 1 の概況 (物件 3 関係)			
所 在	宮古島市平良字下里東大原		
地 番	1 1 7 3 番 2		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 1 9 . 3 1 m ² (☐ 全部 ☒ 一部土地利用明細図の目的外土地 1 約 1 7 . 8 5 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (沖縄土地住宅株式会社)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ A、B (建物共有者) ☒ C (建物共有者兼株式会社丸栄工務店代表者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 転使用借権 ☐ 無権原		
占 有 開 始 時 期	平成 2 6 年 5 月 1 2 日		
最 初 の 契 約 日	平成 2 6 年 5 月 1 2 日		
契 約 等 期 間	平成 2 6 年 5 月 1 2 日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 合計金 円 (年 月 日限り 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、契約日は、登記簿上の共有者らの所有権移転の原因日付とした。		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 2 の概況 (物件 3 関係)			
所 在	宮古島市平良字下里東大原		
地 番	1 1 7 2 番 2 3		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路		
地 積	1 5 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物共有者ら ■D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 2 6 年 5 月 1 2 日		
最 初 の 契 約 日	平成 2 6 年 5 月 1 2 日		
契 約 等 期 間	平成 2 6 年 5 月 1 2 日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 合計金 円 (年 月 日限り 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) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	占有開始時期、契約日は、登記簿上の共有者らの所有権移転の原因日付とした。		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 3 の概況 (物件 3 関係)			
所 在	宮古島市平良字下里東大原		
地 番	1 1 7 2 番 2 4		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	0. 4 4 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物共有者ら ■D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26年5月12日		
最 初 の 契 約 日	平成26年5月12日		
契 約 等 期 間	平成26年5月12日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 合計金 円 (年 月 日限り 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、契約日は、登記簿上の共有者らの所有権移転の原因日付とした。		
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地 4 の概況（物件 3 関係）

所 在	宮古島市平良字下里東大原		
地 番	1 1 7 2 番 2 5		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 1 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(☒ 建物共有者ら ☒ D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 2 6 年 5 月 1 2 日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成 2 6 年 5 月 1 2 日	
	期 間	平成 2 6 年 5 月 1 2 日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 合計金 円 (年 月 日限り 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、契約日は、登記簿上の共有者らの所有権移転の原因日付とした。		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 5 の概況 (物件 3 関係)			
所 在	宮古島市平良字下里東大原		
地 番	1 1 7 2 番 1 4		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	7 9 7 m ² (☐ 全部 ☒ 一部土地利用明細図の目的外土地 5 約 2. 8 0 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物共有者ら ■D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 2 6 年 5 月 1 2 日		
最 初 の 契 約 日	平成 2 6 年 5 月 1 2 日		
契 約 等 期 間	平成 2 6 年 5 月 1 2 日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 合計金 円 (年 月 日限り 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) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	占有開始時期、契約日は、登記簿上の共有者らの所有権移転の原因日付とした。		
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
■ A (共有者)	本件建物につき、1階部分は株式会社丸栄工務店が事務所として、2階部分は共有者Cが居宅として利用していますが、共有者兼株式会社丸栄工務店代表者Cとは姉妹なので、特に賃料のやり取りはありません。 目的外土地1の利用についても同様です。 目的外土地2ないし5の利用につき、同土地の所有者とは親戚なので、特に賃料のやり取りはありません。
■ B (共有者)	上記同様です。
■ C (共有者兼株式会社丸栄工務店代表者)	占有関係は上記同様で、特に賃料のやり取りはありません。 目的外土地1について、沖縄土地住宅株式会社から株式会社丸栄工務店が駐車場利用目的で賃借しており、利用状況は上記同様で、特に賃料のやり取りはありません。
■ 沖縄土地住宅株式会社担当者	目的外土地1は、駐車場利用目的により、平成11年12月1日から月額15,000円(税抜)で、株式会社丸栄工務店に賃貸しています。
■ D	私は目的外土地2ないし5の所有者ですが、同土地が物件3の敷地として利用されていることにつき、物件3の共有者らとは親戚なので、特に賃料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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 3 0 日 10 : 00 - 10 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 7 月 2 日 11 : 20 - 11 : 30	執行官室	B から電話聴取
7 年 7 月 1 0 日 14 : 30 - 14 : 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
7 年 7 月 2 3 日 15 : 30 - 15 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 8 月 7 日 9 : 50 - 11 : 00	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査、共有者 C と面談
7 年 8 月 1 3 日 11 : 20 - 11 : 30	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 9 月 8 日 14 : 00 - 14 : 10	執行官室	沖縄土地住宅株式会社担当者から電話聴取
7 年 9 月 2 6 日 11 : 30 - 11 : 40	執行官室	ソフトバンク株式会社に対する要請書作成・送付
7 年 9 月 2 9 日 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	A から電話聴取
7 年 1 0 月 6 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	Wireless City Planning株式会社に対する要請書作成・送付
7 年 1 0 月 2 1 日 14 : 00 - 14 : 10	執行官室	D 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

403114 S.52.3.9

建物図面

家屋番号 1172-1271	建物所在地 宮古島市平良 1172番地912 1172番地913	製作年月日 昭和32年3月8日	製作者 土地家屋調査士	申請人
-------------------	---	--------------------	----------------	-----

平面図

1階

11.00

12.00

求積 (1階)

1) $11.00 \times 12.00 = 132.00$
2) $10.20 \times 1.00 = 10.20$
計 $132.00 + 10.20 = 142.20$ m²

2階

2階

11.00

12.00

求積 (2階)

1) $11.00 \times 12.00 = 132.00$
2) $10.20 \times 1.00 = 10.20$
計 $132.00 + 10.20 = 142.20$ m²

床面積

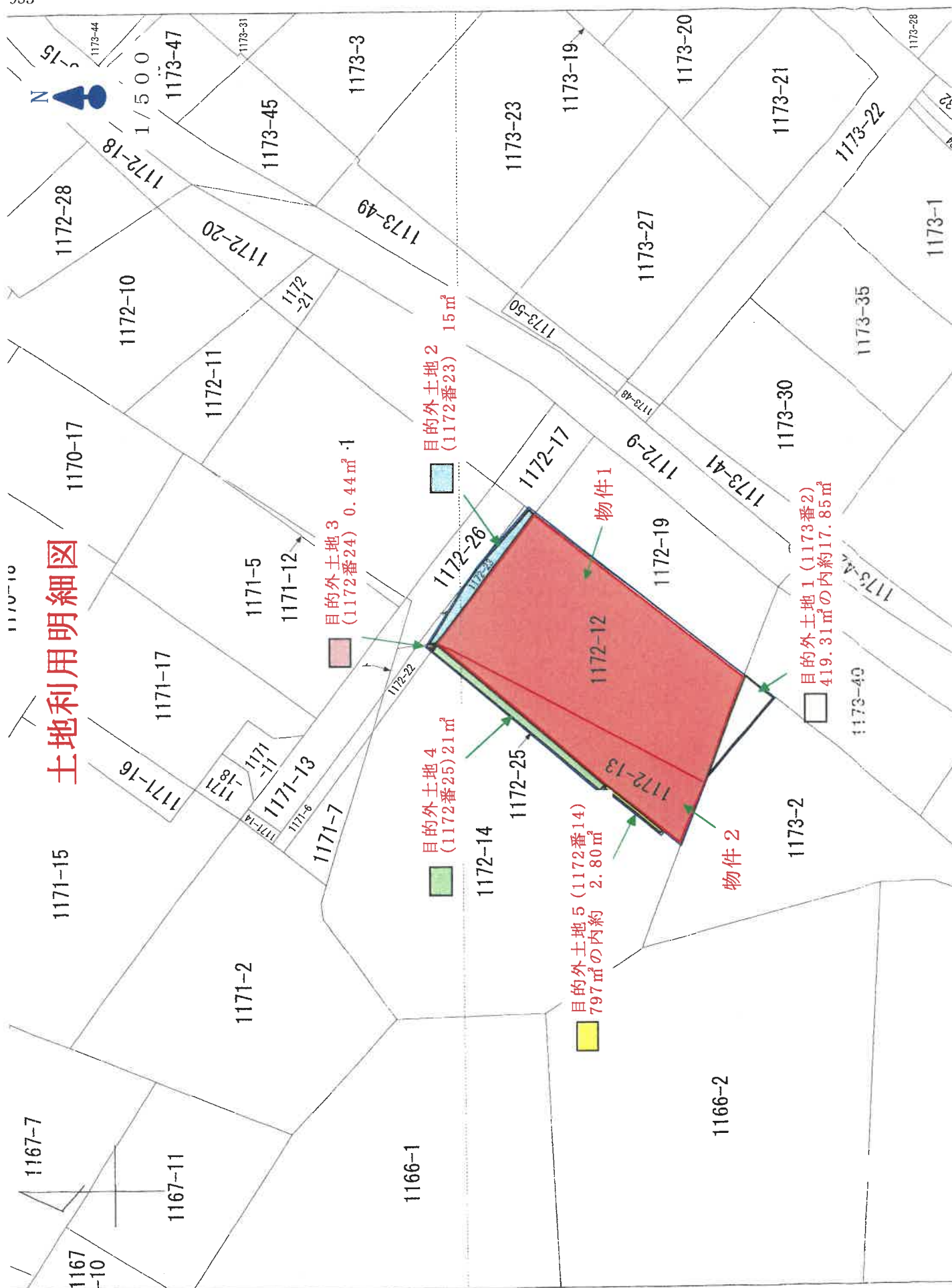
142.20 m²

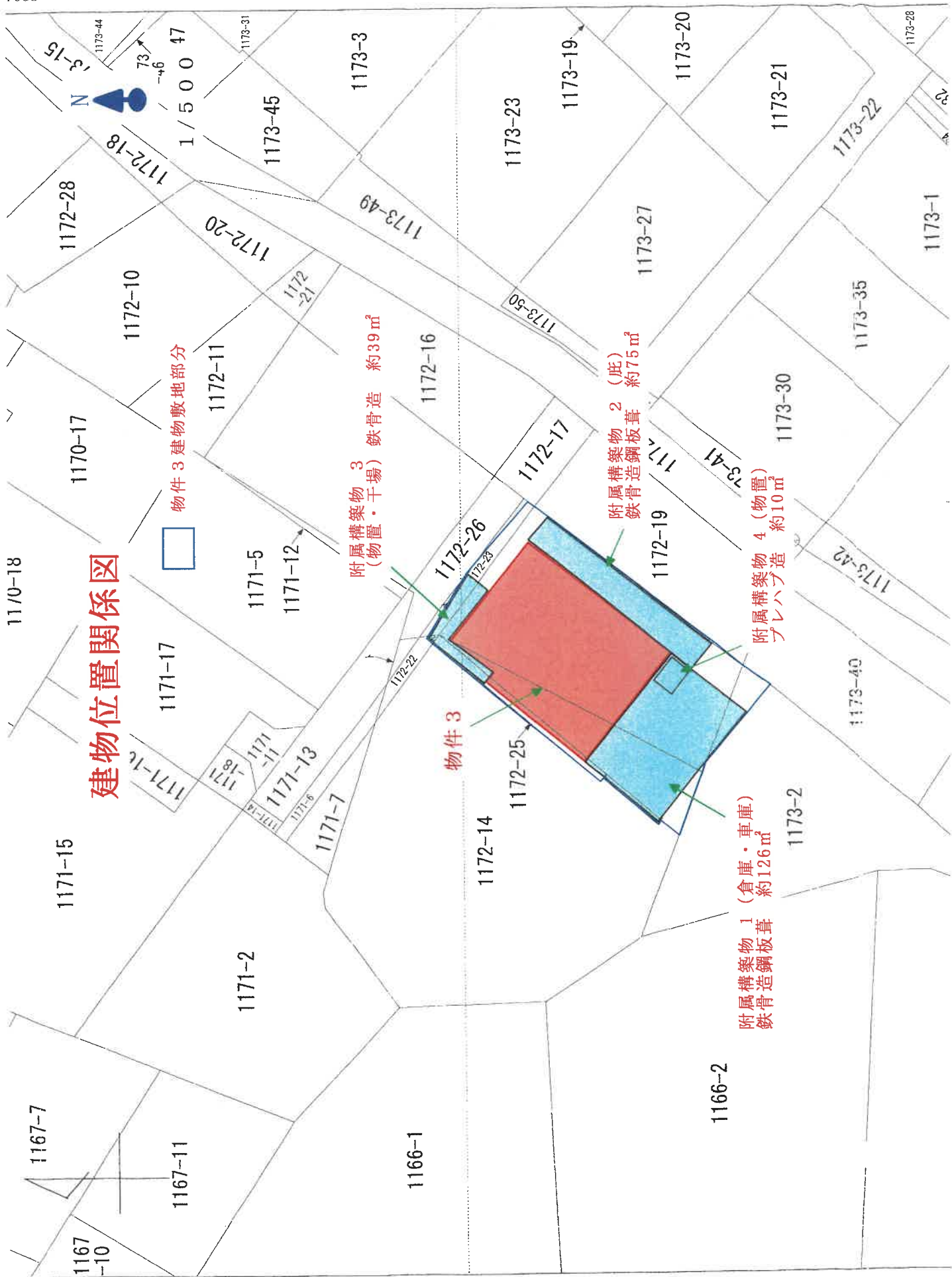
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

(日調連 13) (日加解)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(那覇地方方法務局宮古島支局管轄)
令和7年5月2日 那覇地方方法務局





間取図



■ 附属構築物 3 (物置・干場)
鉄骨造 約39㎡



■ 増築部分
約48㎡

■ 附属構築物 1 (倉庫・車庫)
鉄骨造鋼板葺 約126㎡

□ 附属構築物 4 (物置)
プレハブ造 約10㎡

■ 附属構築物 2 (底)
鉄骨造鋼板葺 約75㎡

1 階平面図

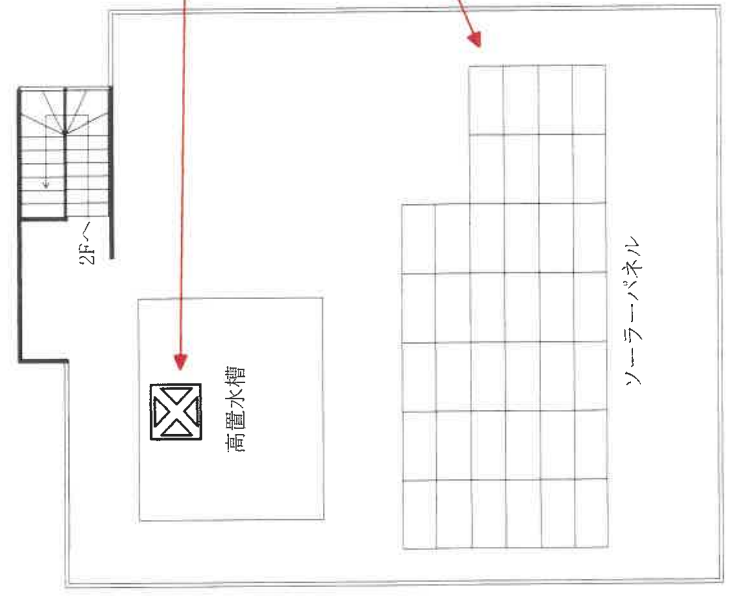
■ 増築部分
約19㎡



2 階平面図

携帯基地局アンテナ
約1㎡

附属構築物 5
(ソーラーパネル)
約62㎡



屋上



1



2



3



4



5



6



7



8



9



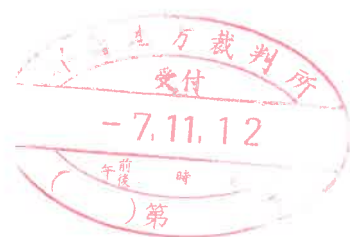
10

副本

令和 7年 (ケ) 第 35 号
令和 7年 8月 7日 現地調査
令和 7年 11月 7日 評価

那覇地方裁判所 御中

評価書



評価人 不動産鑑定士

松永 力也 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 36,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 12,580,000 円
物件 2（土地）	金 3,450,000 円
物件 3（建物）	金 20,390,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 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 1.2 の土地の内訳価格は物件 3 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の価格は当該敷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も、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で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）

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宮古島市平良字下里東大原 1172 番 12 宅地 367.80 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宮古島市平良字下里東大原 1172 番 13 宅地 100.75 m ²	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮古島市平良字下里 1172 番地 12、1172 番 地 13 1172 番 12 の 1 居宅兼店舗 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 168.60 m ² 2 階 146.56 m ²	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1.2	① 土地の数量は、的確に把握できないが、「公図写し」と現地における状況が おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	②後記目的外土地5筆と一体として物件3建物の敷地として利用されている。 ③床面積 1 階 216.60 m ² (内増築部分約 48 m ²) 2 階 165.56 m ² (内増築部分約 19 m ²) ④ 現況 1 階を店舗事務所、2 階を居宅として利用されている。 ⑤ 附属構築物 5 基(倉庫、車庫、ソーラーパネル、庇等)有り。 ⑥屋上高置水槽上に携帯基地局アンテナ 1 基有り。		
住居表示		未実施	

2. 目的外物件（土地）

目的外土地 1

符 合	所 在 等	登 記 上 の 表 示
1	所 地 地 地 所	在 番 目 積 者
		宮古島市平良字下里東大原
		1173 番 2
		宅地
		419.31 m ²
		沖縄土地住宅株式会社
	敷地利用権等の概況	
占 有 始 期 数 量 現 行 地 料	平成 26 年 5 月 12 日から期間の定めなし 419.31 m ² のうち約 17.85 m ² （現況概測面積） なし（転使用貸借）	
特 記 事 項		
・ 目的外土地 1 については、駐車場利用目的として株式会社丸栄工務店（物件 3 建物 1 階占有者）が平成 11 年 12 月 1 日より月額 15,000 円(税抜)で賃借し、これを物件 3 建物共有者が上記時期より無償で使用(転使用借)している。 ・ その他詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。		

本頁以下余白

目的外土地 2～5

符 合	所 在 等	登 記 上 の 表 示
2	所 地 地 地 所 有 者	在 番 目 積 者 宮古島市平良字下里東大原 1172 番 23 公衆用道路（現況 宅地） 15 m ² D
3	所 地 地 地 所 有 者	在 番 目 積 者 宮古島市平良字下里東大原 1172 番 24 雑種地（現況 宅地） 0.44 m ² D
4	所 地 地 地 所 有 者	在 番 目 積 者 宮古島市平良字下里東大原 1172 番 25 畑（現況 宅地） 21 m ² D
5	所 地 地 地 所 有 者	在 番 目 積 者 宮古島市平良字下里東大原 1172 番 14 畑(現況 宅地) 797 m ² の内約 2.80 m ² D
上記目的外土地 2 ～ 5 の敷地利用権等の概況		
占 有 始 期 数 量 現 行 地 料	平成 26 年 5 月 12 日 合計 39.24 m ² なし（使用貸借）	
特 記 事 項		
・ 目的外土地 2～5 については、土地所有者と建物共有者は親戚であり、上記占有始期より期間の定めなく無償で使用(使用貸借)している。 ・ その他詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。		

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 1.2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「県合同庁舎前」の北西方約 500m（徒歩約 7 分）。 (後添位置図参照)	
付近の状況	平良第一小学校の北東方約 580m（直線距離）に位置し、付近は準幹線街路沿いに一般住宅や店舗併用共同住宅等のほか未利用地も介在する混在地域である。尚、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の 規制等 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他	なし
画地条件	規模	計 468.55 m ²
	形状	ほぼ長方形（後添付公図写参照）
	間口	約 26.0m
	奥行	約 16.0m
	地勢等	宅盤は路面とほぼ等高に接面する平坦地。
接面道路の状況	南東側幅員約 16.0m舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路)及び北東側幅員約 4.0m位置指定道路(建築基準法第 42 条第 1 項 5 号道路)に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件 1.2 土地は、前記目的外土地 1～5 と一体として物件 3 建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし（プロパンガス）
	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。 ・その他詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期 及び 経済的残存耐用 年数等	建築年月日（登記簿記載） 昭和 52 年 2 月 10 日 経過年数 約 49 年 経済的残存耐用年数 約 1 年 増改築等の履歴 1 階約 48 m ² 、2 階約 19 m ² 増築有 時期等詳細不詳（未登記）
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：モルタルペンキ塗等 内 壁：モルタルペンキ塗、プリント合板等 床 ：モルタル敷、フロア合板、合板塩ビシート敷等 天 井：モルタルペンキ塗、プリント合板等 設 備：電気設備、上水道、プロパンガス
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	用 途：1 階：店舗事務所倉庫、2 階：居宅 （内階段有） 間取り：1 階店舗等、2 階 6 LDK （後添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：概ね普通 施工状態：概ね普通
保守管理の状態	概ね普通。（経年等による汚損が見られるが増築時等に修繕が行われた形跡があり相対的に概ね普通と判断した。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・下記附属構築物 5 基有り。 附属構築物 1 倉庫・車庫：鉄骨造鋼板葺 約 126 m ² 附属構築物 2 庇：鉄骨造鋼板葺 約 75 m ² 附属構築物 3 物置・干場：鉄骨造 約 39 m ² 附属構築物 4 物置：プレハブ造 約 10 m ² 附属構築物 5 ソーラーパネル約 62 m ² ※ ※ソーラー発電システムがあり調査時点では稼働中であるがシステムの詳細や売電契約の有無等の詳細は不詳。 ・屋上に携帯基地局アンテナがあり設置契約の内容等その他詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1.2（土地）

目的土地の建付地等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) オ=ア×イ×ウ×エ
1	73,200	1.03	367.80	0.9	24,958,000
2			100.75		6,837,000
目的外 土地1			17.85		1,211,000
目的外 土地2			15		1,018,000
目的外 土地3			0.44		30,000
目的外 土地4			21		1,425,000
目的外 土地5			2.80		190,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価公示：「宮古島 ー1」

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 57,700 \text{ 円/㎡} & \times \frac{110.2}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{86} & = 73,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

＊時点修正：公示地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：方位(南西) 1.01

$$\begin{array}{ccccccc} \text{＊地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{交接条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.86 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：角地 1.03

ウ 地 積：公簿及び概測数量を採用した。

エ 建付減価補正率：建物の敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を踏まえ、標準的な建築費を考慮のうえ比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた減価率を乗じて建物の価額を求めた。尚、当該建物は増築時に各種修繕工事等が行われた形跡が認められ、現況約 10 年程度の残存耐用年数が認められるものと判断した。また、附属構築物 1. 4 及び 5（ソーラー発電システムを含む）については下記のとおり概算で求めた。附属構築物 2. 3 については規模や構造、用途のほか保守の状態等も鑑み評価は特に行わなかった。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物等の価額 (円) エ＝ア×イ×ウ
3	231,000	382.16	0.13	11,476,000
附属構 築物 1	—	—	—	5,140,000
附属構 築物 4	—	—	—	180,000
附属構 築物 5	—	—	—	1,600,000
			合 計	18,396,000

ウ 現 価 率：

減価修正にあたっては、耐用年数法に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本とし、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件 3 : } \frac{O}{N} \times (1 \pm q) = 0.17 \times 0.75 = 0.13$$

項 目	物件区分	物件 3
n : 経過年数		49 年
o : 残存耐用年数		10 年
N : 経済的全耐用年数		59 年
q : 観察減価法による補正率		-25%

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価格を控除し、建物については目的外土地の土地利用権価格も含め加算し、更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	敷地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
1	24,958,000	0.30	法定地上権	7,487,000
2	6,837,000	0.30	法定地上権	2,051,000
目的外 土地 1	1,211,000	0.1	場所的利益	121,000
目的外 土地 2	1,018,000	0.1	場所的利益	102,000
目的外 土地 3	30,000	0.1	場所的利益	3,000
目的外 土地 4	1,425,000	0.1	場所的利益	143,000
目的外 土地 5	190,000	0.1	場所的利益	19,000
		合計		9,926,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 1.2 は法定地上権、目的外土地 1～5 は場所的利益と判定し、その割合を法定地上権は 30%、場所的利益は 10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ.1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価補正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	24,958,000	－7,487,000	1.00	0.90	0.80	12,580,000
2	6,837,000	－2,051,000	1.00	0.90	0.80	3,450,000
3	18,396,000	＋9,926,000	1.00	0.90	0.80	20,390,000
一括価格（合計）						36,420,000

ウ 占有減価補正率： なし

エ 市場性修正率：敷地の一部が目的外土地のため10%の市場性修正を行う。

オ 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 ― 1

所 在：宮古島市平良字西里前比屋 273 番

価 格 時 点：令和7年1月1日

価 格：57,700 円/㎡（対前年変動率+14.7%）

地 積：200 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員 6m市道に接面。

供給処理施設：上下水道完備。

位 置：沖銀前停 300m。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 1 住居（建ぺい率 60%、容積率 200%）

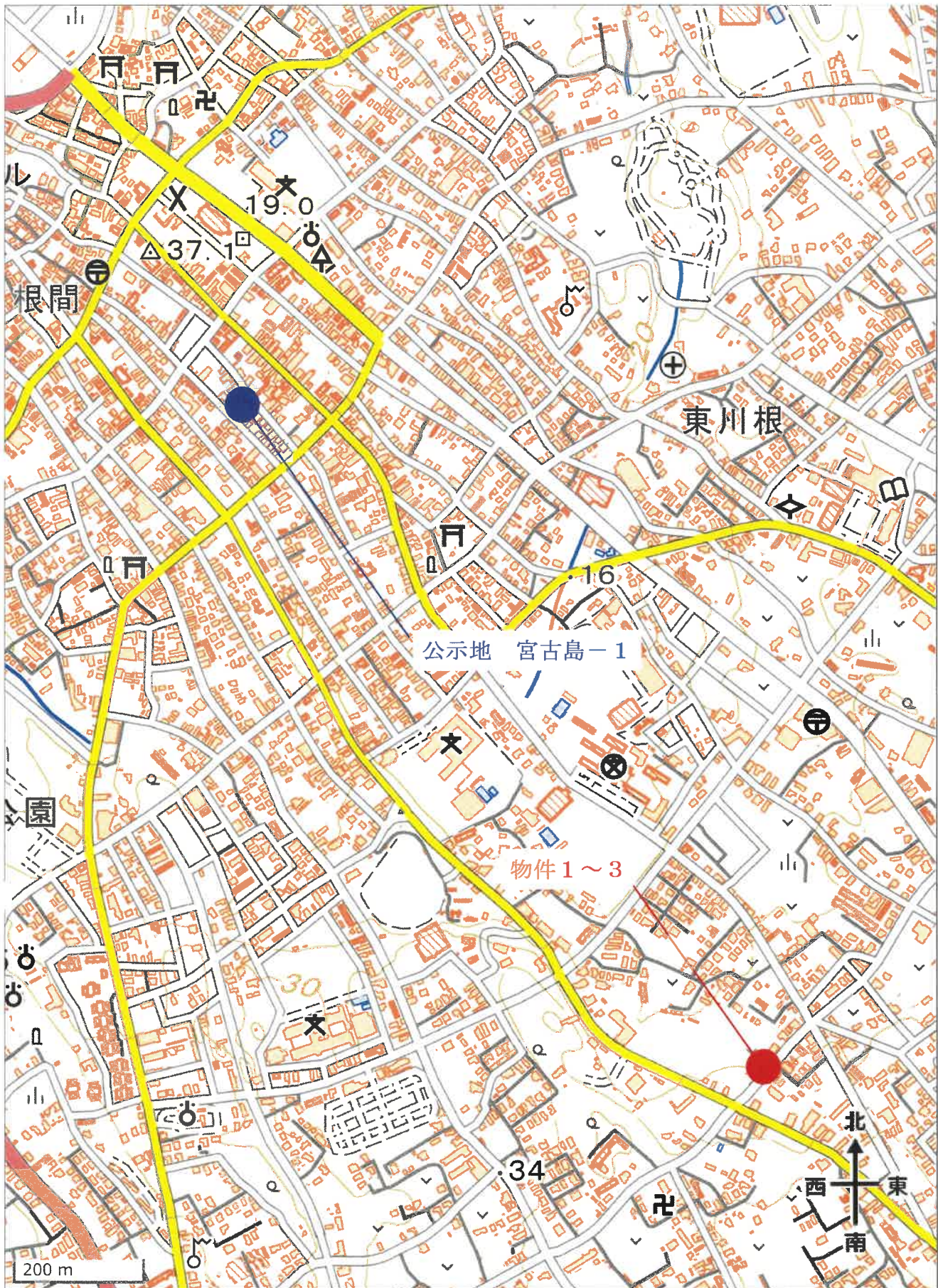
第 7 附属資料

- 1 所在位置図
- 2 公図（写）等
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 土地利用明細図
- 5 建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

（B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より