

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）

令和2年4月1日に売却実施処分された分から制度が変わりました。

- 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を受けた個人・法人は、買受人となれません。

今回の入札開始分から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

1 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。

2 **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。

3 **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。

陳述書の記載についての注意

☐	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 (注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
--------------------------	--

□のチェックは該当する者（買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がいる場合のみ行い、該当する者がいない場合には□にチェックをしないでください。

チェックを入れた場合は、別紙の「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要になります（陳述書の提出は必要）。

該当事項の記載が終了したら、必要書類のみを提出してください。

(入札方法に関する問い合わせ)

那覇地方裁判所執行官室 ☎098-833-1422

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21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 2月12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 7年12月 9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)
5	620,000 496,000		124,000	2,416	0
備考					



物 件 目 録

5	所	在	宮古島市平良字西仲宗根不佐手
	地	番	354番4
	地	目	宅地
	地	積	5.6.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 16 日

那覇地方裁判所平良支部

裁判所書記官 上 盛 恭 児

1 不動産の表示

【物件番号 5】

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 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

A が占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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

5 所	在	宮古島市平良字西仲宗根不佐手
地	番	3 5 4 番 4
地	目	宅地
地	積	5 6 . 3 4 平方メートル



令和 6年(ケ)第 2 号
令和 6年 6月28日受理
令和 6年 8月20日提出

現況調査報告書

(物件5)

那覇地方裁判所平良支部
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

5 所 在 宮古島市平良字西仲宗根不佐手
地 番 3 5 4 番 4
地 目 宅地
地 積 5 6 . 3 4 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 5					
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 5） ☐ 公衆用道路 ☐ 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 ☐					
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 5 の土地につき、下記目的外建物の敷地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が原野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。 ☒ 「占有者及び占有権原」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]					
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 5 関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		☒ 敷地 □ ☐ 居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者) ■所有者)の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		昭和55年12月3日ころ	
最初の	契約日	平成 年 月ころ	
契約等	期間	平成 年 月ころ から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□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		毎年 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		物件5の土地所有者と占有者は、それぞれの親が所有権を譲渡、譲受したと陳述し、その後、占有者が目的外建物と同時に相続した旨の陳述をしているが、それぞれの親はすでに亡くなっており、書証等もないことから占有権原を上記のとおりとした。	
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	

(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〉)

目的外建物の概況 (物件 5 関係)	
所 在	宮古島市平良字西仲宗根 3 5 4 番地 2、3 5 4 番地 3
家 屋 番 号	☒ 3 5 4 番 2 ☐
種 類	☒ 居 宅 ☐ 店 舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工 場 ☐ 倉 庫 ☐ 物 置
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	8 8 . 0 2 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 5 年 8 月 3 0 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A の 亡 父) ☐ 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

(関係人の陳述等用)

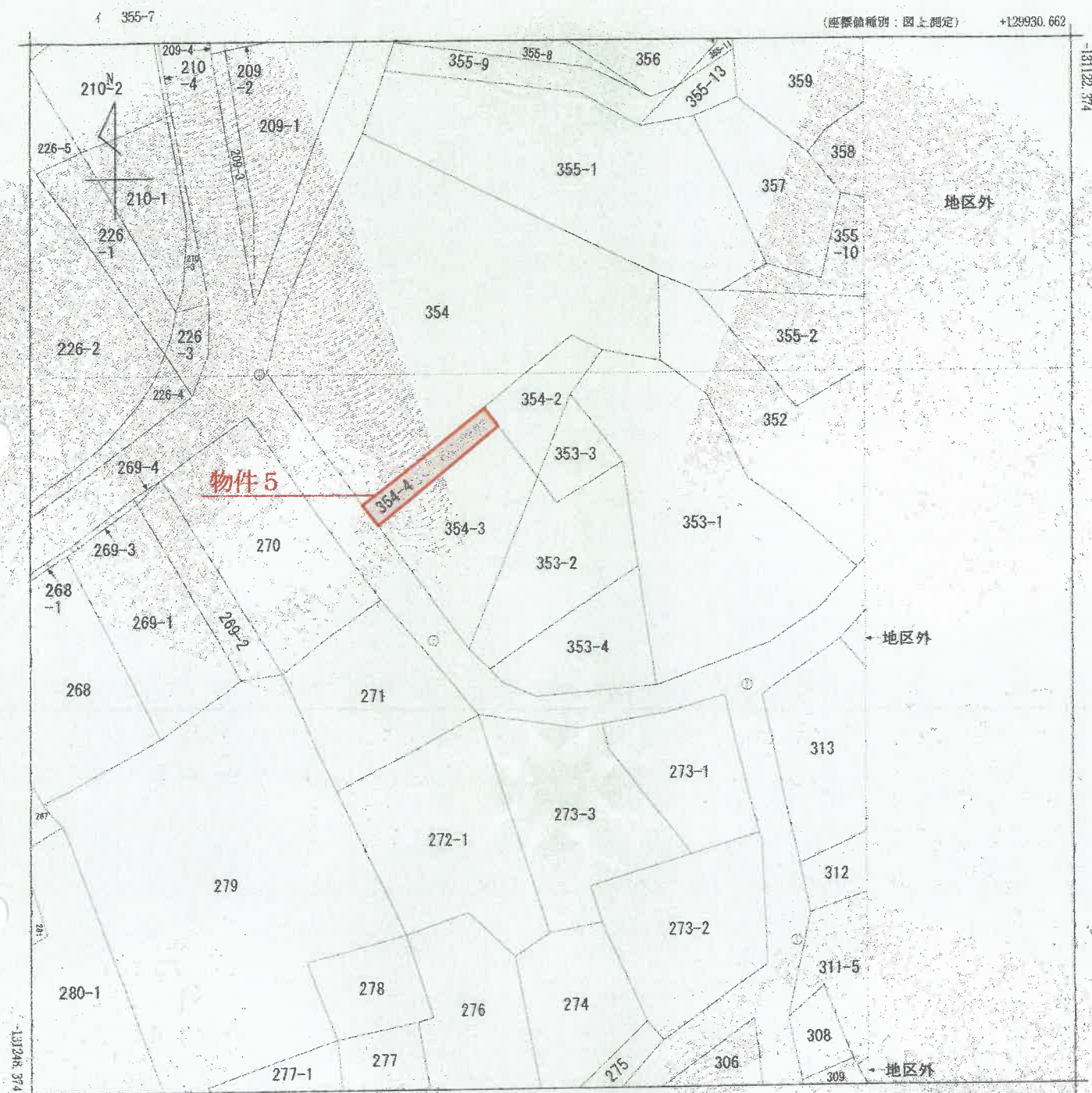
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者A	物件5の土地は、所有者の亡父と私の亡母が兄妹ということから、分筆された昭和55年12月3日頃に、私の亡母が譲り受けたと、私の亡母から聞いています。その後、私が亡母から目的外の建物と同時に相続したので、私が所有権を取得したと思っています。
■所有者	物件5の土地は、私の亡父が、占有者の亡母に30年以上前に譲り渡したと、私の亡父から聞いています。

(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
6 年 7 月 1 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 7 月 2 日 11 : 00 - 11 : 10 11 : 30 - 11 : 40	那覇地方法務局 執行官室	地積測量図等入手 宮古島市農業委員会に照会書作成・送付
6 年 7 月 1 7 日 10 : 00 - 10 : 50	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、所有者と面談
6 年 7 月 1 9 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	占有者 A 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]



+129805.662 (座標値補正: 図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(miyakojima2006.par)による修正がされています。

地番区域見出し
地番区域見出し

請求 部	所在	宮古島市平良字西仲宗根不佐手				地番	353番2	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は記号	X VI	分類	地図(法第14条第1項)	
作成 年月日	昭和43年2月				備付 年月日 (原図)	平成21年8月11日		補記 事項
						種類 地籍図		

[地積測量図]

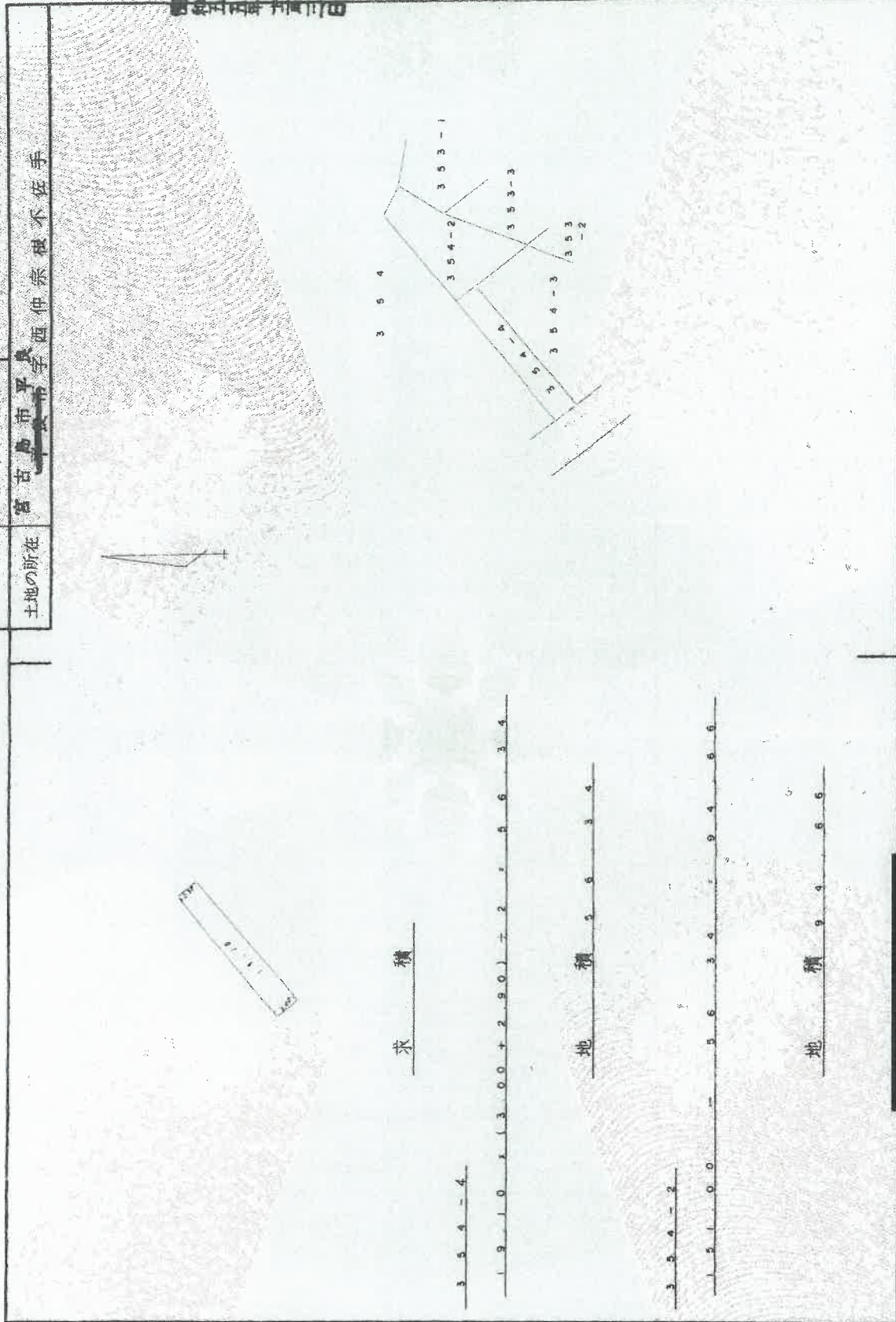
117728

前 354-2後・新 354-2 -4 855.12.3

物件 5

地積測量図

地番	354-2
土地の所在	宮古島市平良字西仲宗根不佐手



(日積増9)

(日加統)

求 積

354-4
19.10 x (3.00 + 2.90) ÷ 2 = 2.5634

地 積 2.5634

354-2
15.10 x 0.00 = 0.0000

地 積 0.0000

作製者

土地測量調査士

昭和56年1月26日作製

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

A3→A4に縮小

[建筑物图面·各階平面図]

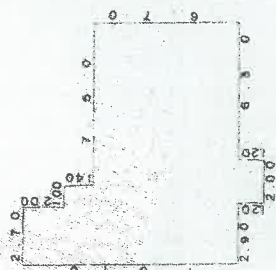
各階平面図

面圖
物平
建各

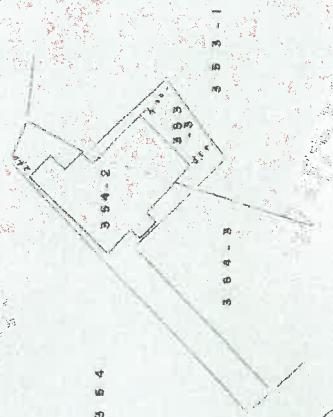
家屋番号

建築物の所在

良平市古



求續



床面積

(可麗卷12)

(日加納)

作者

土地 調查

(舊抄目)

縮尺 $1/250$

申請人

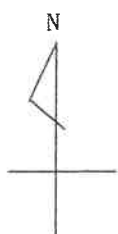
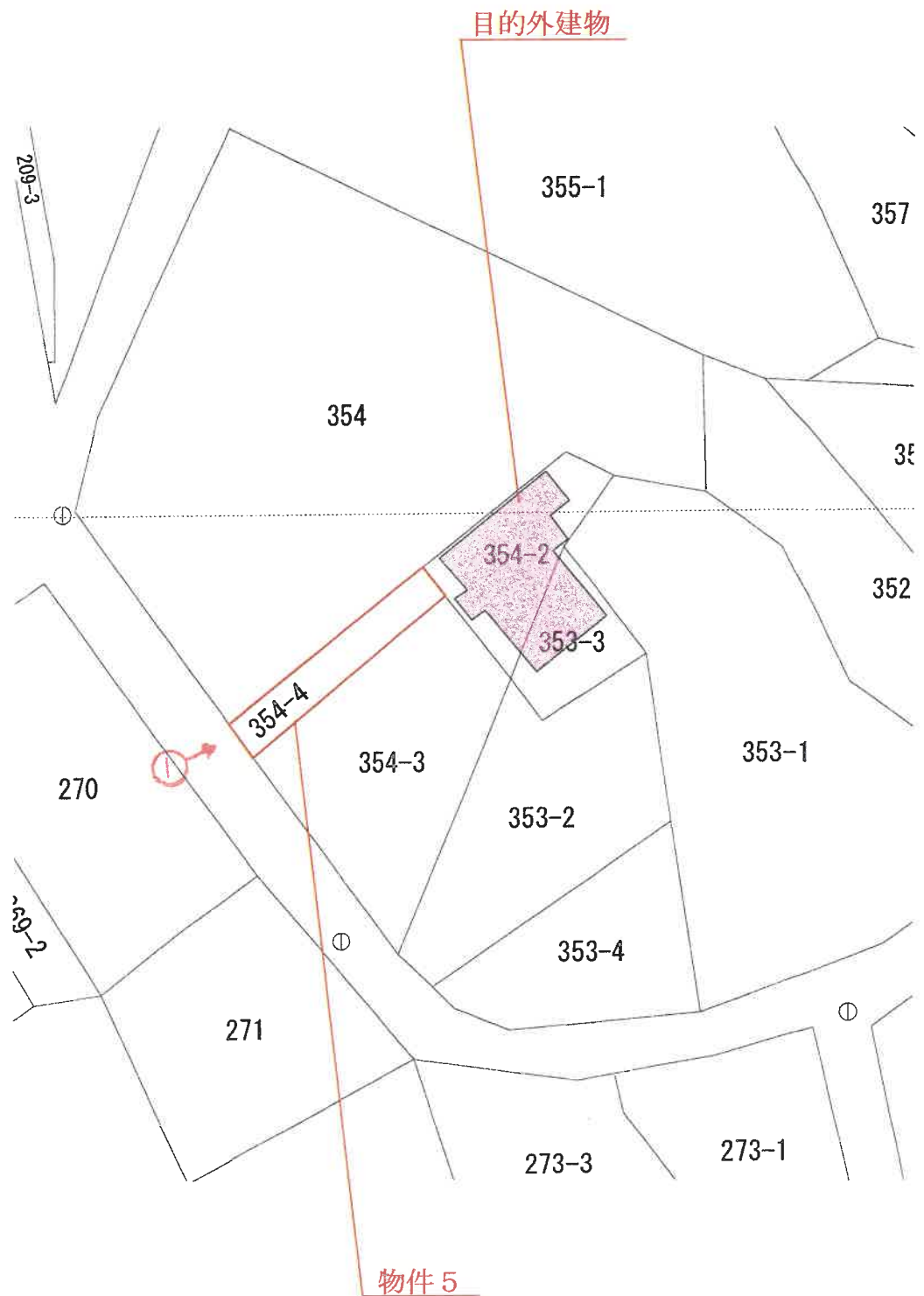
及

1

（日本士道家傳）卷十（忠孝節用紙）

A3→A4に縮小

[土地建物位置関係図]

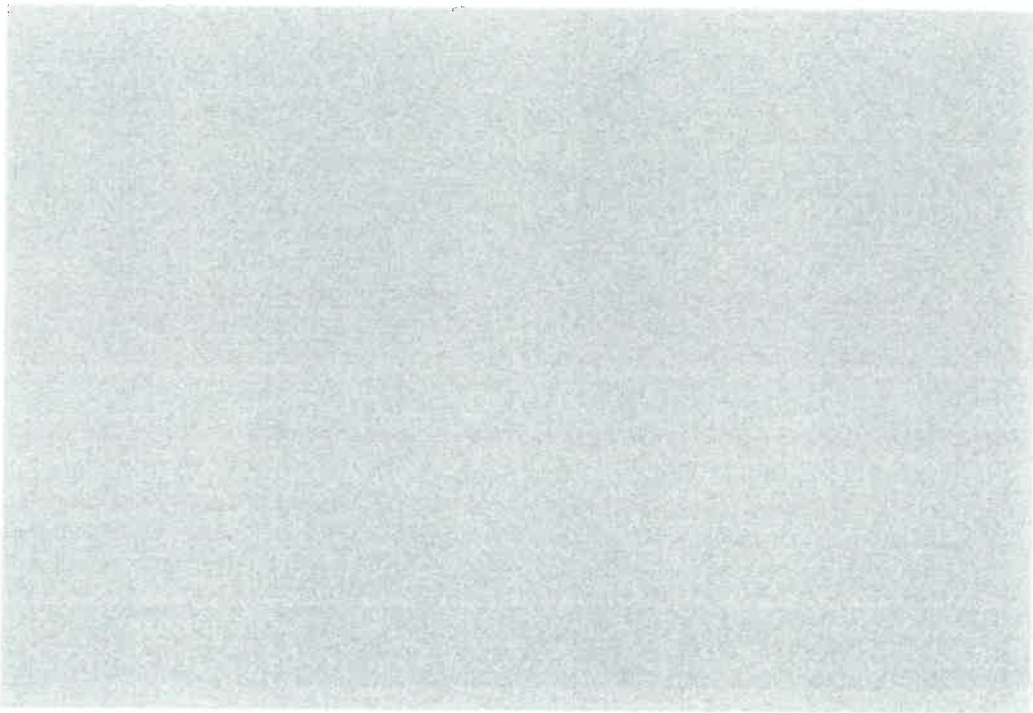


縮尺 1/500

(10枚目)



1



2

副 本

令和 6 年（ケ）第 2 号
令和 6 年 7 月 17 日現地調査
令和 6 年 8 月 20 日評 価

那覇地方裁判所平良支部 御中

評 価 書

(物件 5)

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

物件5(土地)	金620,000円
---------	-----------

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

1. 目的物件（土地）

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	宮古島市平良字西仲宗根不佐手 354 番 4 宅地 56.34 m ²	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
5	・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。		
住居表示		未実施	

2. 目的外建物

番号	所 在 等	登 記
目的外 建物	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 新 築 年	宮古島市平良字西仲宗根 354 番地 2、354 番地 3 354 番 2 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 88.02 m ² 昭和 55 年 8 月 30 日
特 記 事 項		
・上記建物は、物件 5 を敷地の一部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5）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「平良」停の北西方道路距離約 240m（徒歩約 3 分） (別添位置図参照)	
付近の状況	受命物件は、宮古島の中央部付近、平良港交差点の北東方約 600 m（直線距離）に存する。当該物件の近隣地域は、やや起伏のある地勢に戸建住宅が多いほか、未利用地や駐車場等も混在する地域である。なお、当面は地域環境等が大きく変化する要因はないが、都市計画道路の整備が予定されており、将来的には補助幹線沿い地域として利用度が高まっていくものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 宮古島市景観計画 当該物件内を通過する都市計画道路（幅員 17m） が予定されている。
画地条件	地積：56.34 m ² 形状：長方形 間口：約 3m 奥行：約 19m 地勢：概ね平坦地 その他：－	
接面道路の状況	南西側 幅員約 3～5m舗装市道（建築基準法上の道路ではない） ※物件内に都市計画道路が予定されており、残地部分にて建築基準法上の接道要件を満たす可能性がある。	
土地の 利用状況等	物件5土地は、目的外建物の敷地の一部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 (前面道路の状況)	上水道あり、都市ガスなし、下水道あり	
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認められなかった。 ・宮古島市教育委員会によれば当該物件は周知の遺跡「保里遺跡」の範囲内にあり、開発等を行う際には文化財保護法に基づく申請手続等が必要とのこと。 ・宮古島市都市計画課によれば上記都市計画道路は、事業認可はなされているが具体的な実施時期は未定で線形も未確定とのこと。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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)
5	29,100	0.65	56.34	0.90	959,000

ア 標準画地価格 基準地「宮古島(県)ー1」の標準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,700 \text{ 円/㎡} \times & \frac{104.4}{100} \times & \frac{100}{101} \times & \frac{100}{127} \div & 29,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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 : 1.01 (方位+1%)

*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
1.20 × 1.01 × 1.05 × 1.00 ÷ 1.27

イ 個 別 格 差 : 方位 規模 行政 その他 個別格差
1.01 × 0.80 × 0.90 × 0.90 ÷ 0.65

※行政: 都市計画道路予定地としての利用制限を考慮した。

※その他: 周知の遺跡の範囲内にある点を考慮した。

ウ 地 積 : 登記面積。

エ 建付減価補正率: 建物の状況及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2. 評価額の判定

物件5が目的外建物の敷地となっていることから、その土地利用権等価格を控除し、更に競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件	土地価格(円) ア(A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イニ(B)
5	959,000	0.10	場所的利益	96,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(A)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ(B)	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
5	959,000	－96,000	1.00	0.90	0.80	620,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断した。

エ 市場性修正：目的外建物の敷地として利用されていることから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 宮古島（県）－1

所 在：宮古島市平良字西仲宗根染地 112 番 1

価 格：35,700 円/㎡（対前年変動率＋4.1%）

位 置：「平良」停の北西方、道路距離 410m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：267 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約 3.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図（写）
- 5 土地建物位置関係図
- 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: 1/15,000]

物件 5

宮古島(県) - 1