

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なになります。

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

<input type="checkbox"/>	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 6年11月27日

那覇地方裁判所平良支部

裁判所書記官 上 盛 恭 児

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 7年 3月10日 午前 9時00分から 令和 7年 3月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 3月24日 午後 2時00分 場 所 那覇地方裁判所平良支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月28日 午後 2時00分 場 所 那覇地方裁判所平良支部
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 6年11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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3☆	21,390,000 17,112,000	一括	4,278,000	197,473	0
1	1,020,000				
2	340,000				
3	20,030,000				
備考					



物 件 目 録

- ☆1 所 在 宮古島市伊良部字佐和田神山原
地 番 105番5
地 目 畑
地 積 10553平方メートル
(現況)
地 目 雑種地、畑
所有者 A
- ☆2 所 在 宮古島市伊良部字佐和田神山原
地 番 105番6
地 目 畑
地 積 3743平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A
- 3 所 在 宮古島市伊良部字佐和田105番地5、105番地6
家屋 番号 105番5
種 類 畜舎
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 770.00平方メートル
(現況)
床 面 積 約980.00平方メートル



物 件 目 録

(約210平方メートル増築)

(附属建物)

符 号 1

種 類 堆肥舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 128.00平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.50平方メートル

所有者 農業生産法人株式会社シンリー



物件明細書

令和 6年 9月 3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1～3なし】

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

件外工作物(豚舎)の敷地部分について、氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

件外工作物(豚舎)の敷地部分を除く部分について、債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法3条の許可を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

《 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 宮古島市伊良部字佐和田神山原

地 番 105番5

地 目 畑

地 積 10553平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、畑

所有者 A

2 所 在 宮古島市伊良部字佐和田神山原

地 番 105番6

地 目 畑

地 積 3743平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 宮古島市伊良部字佐和田105番地5、105番地6

家屋 番号 105番5

種 類 畜舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 770.00平方メートル

(現況)

床 面 積 約980.00平方メートル



物 件 目 録

(約210平方メートル増築)

(附属建物)

符 号 1

種 類 堆肥舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 128.00平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.50平方メートル

所有者 農業生産法人株式会社シンリー



令和 5年(ケ)第 2号
令和 5年12月 4日受理
令和 年 月 日提出
6. 4. 19

現況調査報告書

那覇地方裁判所平良支部

執行官 具 志 恒 則

(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 宮古島市伊良部字佐和田神山原
地 番 105番5
地 目 畑
地 積 10553平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮古島市伊良部字佐和田神山原
地 番 105番6
地 目 畑
地 積 3743平方メートル

所有者 A

3 所 在 宮古島市伊良部字佐和田105番地5、105番地6
家屋 番号 105番5
種 類 畜舎
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 770.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 堆肥舎
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 128.00平方メートル
符 号 2



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 72.50平方メートル
所有者 農業生産法人株式会社シンリー



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約12,896㎡ (物件1:9,903㎡, 物件2:2,993㎡)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年 3月28日ころ (登記記録上の物件3新築日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 占有範囲: 敷地部分 (物件1のうち約2,665㎡, 物件2のうち約2,993㎡)。畑部分 (物件2のうち約7,238㎡)。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約1400㎡ (物件1:650㎡, 物件2:750㎡)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 占有範囲: 件外工作物(豚舎)の敷地部分
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

- 物件1, 物件2につき,
宮古島市農業委員会によると,
本件各物件は農振地域内の農用地区域内に存在し, 現況は物件1は一部畑, 一部には建物がある,
物件2に建物がある。
買受けを希望する者は, 買受適格証明書の提出が必要である。
転用許可等の有無・・・無
使用収益を目的とする権利に関する許可・・・平成23年8月4日に債務者会社(農業生産法人株式会社シンリー)に対し農業経営基盤強化促進法(利用権等促進設定事業)に基づく利用権として賃貸借権の許可有り。
小作人の有無・・・有(債務者会社)
- 物件2の土地に堆肥置き場(附属工作物1)が, 物件1及び物件2の土地に牛舎(附属工作物2)がそれぞれ存在する。 ※別紙「土地建物等位置関係図」のとおり
- 物件1及び物件2の土地に所有者不明の豚舎(件外工作物)及び同敷地内に水タンクが存在する。 ※別紙「土地建物等位置関係図」のとおり
- 物件1に車体やタイヤ等の塵芥類が放置されている。
※別紙「土地建物等位置関係図」のとおり
- 物件1及び物件2は北東側で農道に, 北西側で里道に接するが, いずれも建築基準法上の道路でない(評価人調査)。

(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
<p>■ C (件外工作物の利用者)</p>	<p>1 私は、約2年半前から豚舎（件外工作物）で養豚をしています。 私が豚舎を使用し始めた経緯は、約2年半前、当時豚の約半数が餌不足で死んでしまっていたので、残りの豚の飼育を引き受ける代わりにBから養豚を引き継ぐかたちで豚舎を無償で使用させてもらうことになりました。現在では、私が所有する約150頭の豚がいます。 豚舎（件外工作物）の所有者は分かりません。</p> <p>2 豚舎付近には約2年前からBが運び込んだ産業廃棄物が積まれています。</p>
<p>■ A (物件1，物件2の所有者)</p>	<p>1 私が所有する物件1及び物件2の土地について、一部は息子Bが代表を務める会社（債務者兼所有者）が畜舎や倉庫等の敷地として、また、一部は同社がサトウキビ畑として利用しています。 同社の代表者とは親子ですので、地代等のやりとりはありません。</p> <p>2 私は、本件物件の現場を訪ねる機会が少ないため、本件土地上にある豚舎（件外工作物）の所有者が誰か分かりません。その豚舎が土地を利用していることによる地代を受けたことはありません。</p>
<p>■ D (債務者会社の支配人)</p>	<p>1 物件1及び物件2の土地は、いずれも当社が使用しています。</p> <p>2 各土地上にある建物や工作物は、豚舎（件外工作物）を除き、いずれも当社が所有する建物等で間違いありませんが、豚舎（件外工作物）については所有者が分かりませんので、代表者Bに連絡を取ってみます。</p>
<p>■ 宮古島市農業委員会</p>	<p>1 調査時点で、物件1及び物件2の現況地目は明確ではありません。</p> <p>2 物件1及び物件2の土地上にある全ての建築物に対し農用許可はされていませんが、農業用施設と思われるので今後申請があれば転用許可が発せられる見込みはあります。ただし、既存建築物を農業用以外の目的で使用した場合、原状回復命令が発せられる可能性があります。</p> <p>3 物件1及び物件2の土地については、平成23年8月4日付けで、本件建物の所有者である農業生産法人株式会社シンリーに対し、農業経営基盤強化促進法に基づく利用権として賃貸借権が許可されています。</p>
<p>■ 宮古島市農政課</p>	<p>1 物件1及び物件2に畜舎や倉庫等を建てる場合には、農業振興地域整備計画の用途変更手続が必要となりますが、物件1及び物件2に関しては、両物件に跨って変更されている部分とされてない部分があります。 変更されていない建物等の存在する部分に関しては用途変更手続が必要となります。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物等位置関係図、建物間取り図及び添付写真のとおりである。
豚舎として使用されている工作物については、債務者会社代表者と連絡及び照会書面に対する回答が得られず、また、関係人から聴取するも所有者が不明であることから件外工作物として取り扱った。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月4日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行官室	農地等の現況について照会書送付 (5. 12. 18回答書受領)
5年12月15日 8:40-8:50	宮古島市	航空写真入手
5年12月15日 9:30-10:15	物件所在地	物件確認, 写真撮影
5年12月15日 10:30-10:40	所有者宅, 所有会社住所 (宮古島市伊良部)	不在のため連絡要請書面投函
6年1月12日 13:40-14:40	物件所在地	立入調査, 占有者Cから聴取(口頭), 写真撮影
6年1月12日 15:10-15:30	所有者宅, 所有会社住所, (宮古島市伊良部)	所有者Aから聴取(口頭)
6年1月23日 15:00-15:10	那覇地方裁判所執行官室	債務者会社代表者あて照会文書送付
6年2月7日 14:00-14:10	那覇地方裁判所執行官室	債務者会社の支配人Dから聴取(電話)
6年3月21日 10:00-10:20	那覇地方裁判所執行官室	宮古島市農業委員会, 宮古島市農政課の職員から聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

物件2

105-6

物件1

105-5



129-1

145

105-4

105-11

105-7

105-10

105-9

105-8

95-1

90-

1/1000

(10 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 105番5

建物の所在 宮城県伊良部字佐和田105番地5、105番地6 D45



A3版からA4版へ縮小

建物図面

家屋番号 105番5

建物の所在 高古郡市伊良部字佐和田105番地5、105番地6 D45

各階平面図

主たる建物

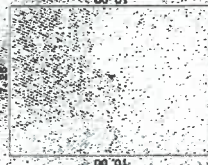
求積表

1.65.00 X 14.00	=	231.0000
計		231.0000
床面積		231.00 ㎡

求積表

1.7.25 X 10.00	=	172.5000
計		172.5000
床面積		172.50 ㎡

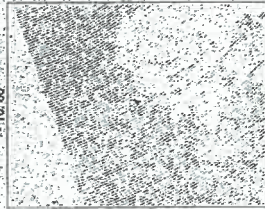
附属建物符号2



求積表

3.00.00 X 19.00	=	570.0000
計		570.0000
床面積		570.00 ㎡

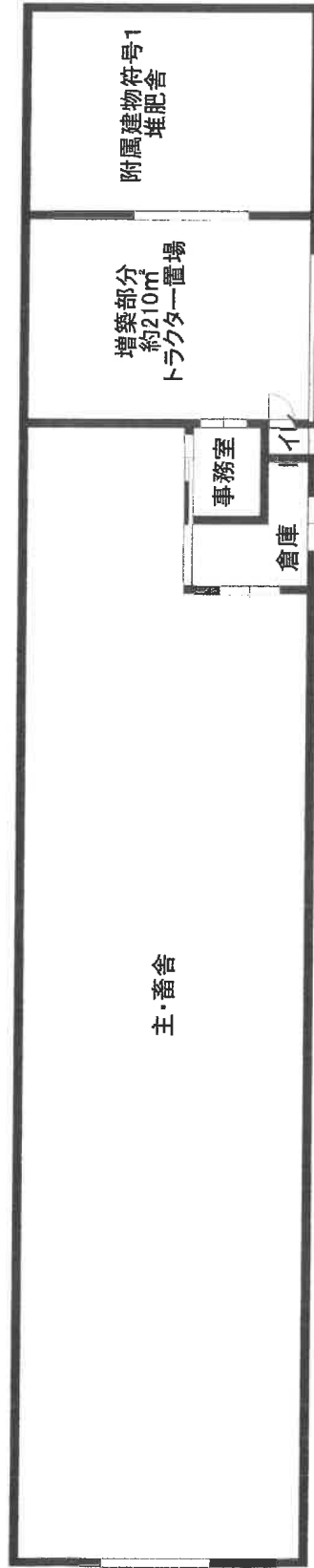
附属建物符号1



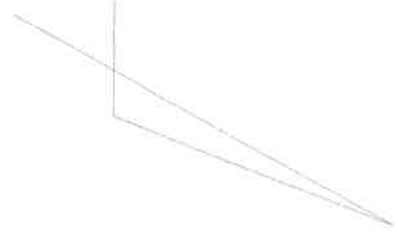
(白黒写真)

A3版からA4版へ縮小

建物間取り図



1 F



物件3(畜舎)



物件1, 2

1

物件1の畑部分



2

物件3の附属建物(倉庫)



3

物件2

物件2にある堆肥置き場(附属工作物1)



4

物件1, 2にある牛舎(附属工作物2)



5

物件1, 2にある豚舎(件外工作物)



6

物件3の増築部分

物件3の附属建物(堆肥舎)



7

物件1に積まれた産業廃棄物



8

物件3の室内



9

同上(増築部分)



10

物件3の室内(附属建物：倉庫)



11

同上



12

令和5年（ケ）第2号
令和6年1月12日 現地調査
令和6年4月22日 評価

那覇地方裁判所平良支部 御中

評 価 書

(物件1・2・3)

評価人 不動産鑑定士
松 永 力 也 印

第1 評価額

一括価格	
金 21,390,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,020,000 円
物件2 (土地)	金 340,000 円
物件3 (建物)	金 20,030,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61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一部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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 番 地 目 地 積	宮古島市伊良部字佐和田神山原 105番5 畑 10,553 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 番 地 目 地 積	宮古島市伊良部字佐和田神山原 105番6 畑 3,743 m ²	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	宮古島市伊良部字佐和田105番地5、1 05番地6 105番5 畜舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 770.00 m ² 1 堆肥舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 128.00 m ² 2 倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 72.50 m ²	同 上

物件 番号	特 記 事 項
1 2 3	<ul style="list-style-type: none"> ・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合致するので、登記地積を採用して評価した。 ・付属工作物 1 堆肥置き場約 640 m²、2 牛舎約 180 m²あり（添付資料土地建物等位置関係図参照） ・件外工作物豚舎あり、件外工作物の敷地部分合計約 1400 m²である。（添付資料土地建物等位置関係図参照）その占有権原は不明である。（現況調査報告書参照） ・物件 3 に増築部分 210 m²あり。（添付資料建物間取図参照） ・車体・タイヤ等ゴミを放置している（添付資料土地建物等位置関係図参照） ・物件 1 のうち畑部分は約 7,238 m²である。その他は物件 3、件外工作物の敷地部分である（添付資料土地建物等位置関係図参照） ・接面道路は北東方農道、北西方里道である。（建築基準法上の道路ではない） ・建物の数量については、上記増築を除き、建物図面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。 ・物件 1、2、3 の利用、占有者及びその占有権原は、現況調査報告書参照のこと。 ・物件 1、2 は、農振地域内の農用地区域に存する、農地法の現況農地であり、買受申出にあたり買受適格証明書の提出が必要である。 ・物件 1、2 の所有者はA、物件 3 の所有者は、農業生産法人株式会社シンリーである。
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1，2）

位置・交通	佐良浜港の西方約2Km（自動車で10分）	
付近の状況	付近は旧来からの畑地域である。道路は直線中心に曲線もある構成である。農業に幅員も十分に系統・連続性も良好である。周辺地域の利用状況から牛舎及び豚舎の利用又は畑としての利用が標準的であり、宅地の転用の可能性は低い。当面は現状を維持したまま推移するものと予測される。	
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	都市計画区域外（旧伊良部地区） 未指定 農業台帳：農地 農用地に該当する 特になし
画地条件	土地の面積は14,296㎡である。地域においては約5000㎡が標準的といえる。物件は間口約105m・奥行き約140m、形状は長方形である。現況の地積は登記面積にほぼ一致しており、地勢は概ね平坦地である。接面道路との高低差はおおむね等高である。	
接面道路の状況	物件は北東方幅員約7.5mの農道（建築基準法の「道路」に該当しない）、北西方幅員約6mの里道（建築基準法の「道路」に該当しない）にそれぞれ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件は牛舎、豚舎及び畑、その他の状態で利用されている。周辺は畑や原野に隣接する。	
その他農地の状況	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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3、符合1及び2）

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) 平成24年3月28日 経過年数 約12年 経済的残存耐用年数 約28年 増改築等の履歴 特記事項参照
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：打ち放し等 内 壁：打ち放し等、一部合板クロス貼等 床 ：打ち放し等、一部フロア合板等 天 井：打ち放し、一部合板クロス貼等 設 備：電気設備、上下水道、プロパンガス その他：特になし
床面積（現況）	床面積 表記及び特記事項の通りである。
現況用途等	用 途：牛舎、堆肥舎、倉庫、トラクター置き場 間取り：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。（但し経年等に伴う汚損等が確認される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	特になし。

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	300	1.03	10,553	0.9	2,935,000
2	300	1.03	3,743	0.9	1,041,000

ア標準画地価格：標準地「伊良部」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 300 \text{ 円/㎡} \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & & \doteq 300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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

*標準化補正：なし

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地 域 格 差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：角地 1.03

物件上に存する工作物等は取引に関する価値上0円と判断した。

ウ 地 積：登記記載の地積

エ 建 付 減：将来の建て替えを考慮し-10%とした。

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考慮し、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格を求めた。なお、附属工作物 1 及び 2 については現況で価値 0 円と査定した。

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) エ＝ア×イ×ウ
3 主	70,000	980.00	0.63	43,218,000
符 1	70,000	128.00	0.63	5,645,000
符 2	145,000	72.50	0.63	6,623,000

物件 3 合計 55,486,000 円

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。

$$\text{物件 3} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.70 \times 0.90 = 0.63$$

項 目	物件区分	物件 3
n : 経過年数		12 年
o : 残存耐用年数		28 年
N : 経済的全耐用年数		40 年
q : 観察減価法による補正率		-10%

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、建物については土地利用権価格を加算し、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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ＝ア×イ
物件1 敷地部分	741,000	0.10	使用借権	74,000
物件1 件外工作物部分	181,000	0.10	場所的利益	18,000
物件2 敷地部分	832,000	0.1	使用借権	83,000
物件2 件外工作物部分	209,000	0.1	場所的利益	21,000

物件1 合計 92,000 円、物件2 計 104,000

「案分計算式」

物件1のうち敷地部分 $2,935,000 \times 2,665 \text{ m}^2 / 10,553 \div 741,000 \text{ 円}$

物件1のうち件外工作物部分 $2,935,000 \times 650 \text{ m}^2 / 10,553 \div 181,000 \text{ 円}$

物件2のうち敷地部分 $1,041,000 \times 2,993 \text{ m}^2 / 3,743 \div 832,000 \text{ 円}$

物件2のうち件外工作物部分 $1,041,000 \times 750 \text{ m}^2 / 3,743 \div 209,000 \text{ 円}$

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合をそれぞれ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、②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ)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	2,935,000	-92,000	1.00	0.60	0.60	1,020,000
2	1,041,000	-104,000	1.00	0.60	0.60	340,000
3	55,486,000	+74,000 +83,000	1.00	0.60	0.60	20,030,000
一括価格 (合計)						21,390,000

ウ 占有減価補正率：なし

エ 市場性修正率：物件は農地法上、農地であり同法上の規制等により需要者が限定されるため△10%とする。敷地上ゴミ等が放置されているため物件1～3全体に△30%とする。合計△40%と判断する。

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

標準地番号 農地標準地「伊良部」

所 在：宮古島市伊良部字伊良部（小字・地番省略）

価 格：300 円/m²

価 格 時 点：令和2年4月1日

地 積：3,450 m²

地域の概要：農家住宅に近い一団の畑地地域

接 面 街 路：北西側幅員約6m農道

位 置：農地地域内

法令上の制限等：農振農用地区域、土地改良区

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 土地建物等位置関係図
- 5 建物間取り図
- 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

補充書
令和5年（ケ）第2号
令和6年8月13日 補充評価

那覇地方裁判所平良支部 御中

補 充 書

(物件1・2・3)

令和6年4月22日付提出致しました平成5年（ケ）第2号につきまして、下記のとおり補充致します。

評価人 松永力也

第1. 評価額（物件1、2及び3の個別売却価格）

物件番号	評 価 額	類 型	特記事項
物件1	金 680,000 円	底 地	特になし
物件2	金 220,000 円	場所的利益付建物	
物件3	金 7,840,000 円	場所的利益付建物	

物件1、2の土地は物件3建物のための敷地利用権価格を控除した底地価格である。

第2 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	300	1.03	10,553	0.9	2,935,000
2	300	1.03	3,743	0.9	1,041,000

ア標準画地価格：標準地「伊良部」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 300 \text{ 円/㎡} \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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

*標準化補正：なし

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地 域 格 差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

イ 個 別 格 差： 角地 1.03

物件上に存する工作物等は取引に関する価値上0円と判断した。

ウ 地 積： 登記記載の地積

エ 建 付 減： 将来の建て替えを考慮し-10%とした。

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考慮し、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格を求めた。なお、附属工作物 1 及び 2 については現況で価値 0 円と査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ=ア×イ×ウ
3 主	40,000	980.00	0.63	24,696,000
符 1	40,000	128.00	0.63	3,226,000
符 2	100,000	72.50	0.63	4,568,000

物件 3 合計 32,490,000 円

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。

$$\text{物件 3} : \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.70 \times 0.90 = 0.63$$

項 目	物件区分	物件 3
n : 経過年数		12 年
o : 残存耐用年数		28 年
N : 経済的全耐用年数		40 年
q : 観察減価法による補正率		-10%

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、建物については土地利用権価格を加算し、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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ=ア×イ
物件1 敷地部 分	741,000	0.10	使用借権	74,000
物件1 件外工 作物部 分	181,000	0.10	場所的利益	18,000
物件2 敷地部 分	832,000	0.1	使用借権	83,000
物件2 件外工 作物部 分	209,000	0.1	場所的利益	21,000

物件1 合計 92,000 円、物件2 計 104,000

「案分計算式」

物件1のうち敷地部分 $2,935,000 \times 2,665 \text{ m}^2 / 10,553 \div 741,000$ 円

物件1のうち件外作物部分 $2,935,000 \times 650 \text{ m}^2 / 10,553 \div 181,000$ 円

物件2のうち敷地部分 $1,041,000 \times 2,993 \text{ m}^2 / 3,743 \div 832,000$ 円

物件2のうち件外作物部分 $1,041,000 \times 750 \text{ m}^2 / 3,743 \div 209,000$ 円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合をそれぞれ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、②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	2,935,000	-92,000	1.00	0.40	0.60	680,000
2	1,041,000	-104,000	1.00	0.40	0.60	220,000
3	32,490,000	+74,000 +83,000	1.00	0.40	0.60	7,840,000
一括価格 (合計)						8,740,000

ウ 占有減価補正率：なし

エ 市場性修正率：物件1, 2は農地法上、農地であり同法上の規制等により需要者が限定されるため△10%とする。更に土地個別の売却であるため△20%とする。また、敷地上又は隣接してゴミ等が放置されているため△30%とする。合計△60%と判断する。

物件3は場所的利益付の建物であるため、△30%とする。隣接してゴミ等が放置されているため物件3に対して△30%とする。合計△60%と判断する。

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3 参考価格資料

- 標準地番号 農地標準地「伊良部」
- 所 在：宮古島市伊良部字伊良部（小字・地番省略）
- 価 格：300 円/m²
- 価 格 時 点：令和2年4月1日
- 地 積：3,450 m²
- 地 域 の 概 要：農家住宅に近い一団の畑地地域
- 接 面 街 路：北西側幅員約6 m農道
- 位 置：農地地域内
- 法令上の制限等：農振農用地区域、土地改良区

以 上