

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）

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 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 3 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 1 3 日 午前 9 時 3 0 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 4 5 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 7 年 7 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）
1, 2	12, 850, 000 10, 280, 000	一括	2, 570, 000	76, 743	0
1	6, 570, 000				
2	6, 280, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 石垣市字真栄里前原 |
| | 地 番 | 198番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石垣市字真栄里198番地5 |
| | 家屋 番号 | 198番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 100.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 1 9 日

那覇地方裁判所石垣支部

裁判所書記官 宮 良 当 拓

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 1, 2】

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、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

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 石垣市字真栄里前原 |
| | 地 番 | 1 9 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石垣市字真栄里 1 9 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0 . 5 4 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 4 号
令和 6年 9月 24日受理
令和 6年 12月 9日提出

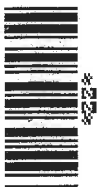
現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 石垣市字真栄里前原 |
| | 地 番 | 1 9 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石垣市字真栄里 1 9 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0 . 5 4 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 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(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。		
建物	物件 2		
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 居宅 として使用している。 ☐ 「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	玄関の天井板の破損した部分から中を覗いたところ、シロアリによる侵食のような状況が見受けられた。台所の天井板に水漏痕が見受けられた。		
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

(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
■所有者	雨漏りやシロアリによる被害はないと思います。
■株式会社タップ代表者	本件建物の外壁に私どもの看板が掲げられておりますが、現在会社の営業所として使用している事実はありません。

(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
6 年 9 月 2 7 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 1 0 月 7 日 10 : 40 - 11 : 00	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, 全戸不在(連絡要請文書投かん)
6 年 1 0 月 1 7 日 10 : 30 - 10 : 40	株式会社タップ (西原町上原一丁目)	占有調査, 会社代表者と面談
6 年 1 1 月 5 日 9 : 50 - 10 : 40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
(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 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

(座標値種別：図上測定) +18091.384



請 求 部 分	所 在	石垣市字真栄里前原				地 番	198番5			
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 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年月日	昭和51年2月			備 付 年月日 (原図)	昭和53年3月10日			補 記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(那覇地方方法務局石垣支局管轄)

令和6年7月25日

那覇地方方法務局

整理番号：H45023-2

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和61年12月2日

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。

(那覇地方方法務局石垣支局管轄)

令和6年7月25日

那覇地方方法務局

登記官

(6枚目)

整理番号：H45023-1

(口本工土地家屋調査士工務所 五戸 五戸 五戸)

411761 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号

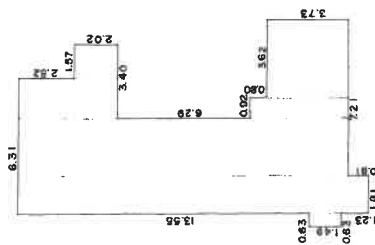
198-5

建物の所在

石垣市字真栄里198番地5

H⁵45-2

物件2

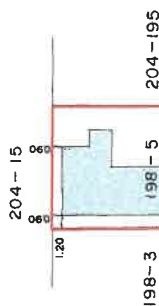


求積表

0.63 X 1.49 =	0.9387
1.81 X 16.27 =	29.4497
2.67 X 15.36 =	41.0112
1.83 X 4.54 =	8.3082
1.57 X 2.02 =	3.1714
0.92 X 4.53 =	4.1676
3.62 X 3.73 =	13.5026
合計	100.5484
床面積	100.54 m ²

物件2

物件1



(日調第12)

作製者

縮尺 1/250

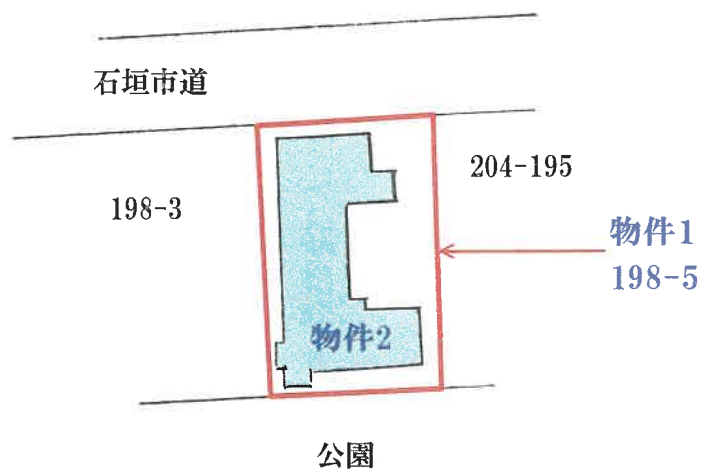
申請人

61.12.2

縮尺 1/500

(日加納)

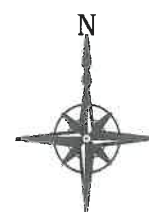
土地建物位置関係図



※上記建物の配置等は概測の結果であり、測量結果ではない。

1
—
500

建 物 間 取 図



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



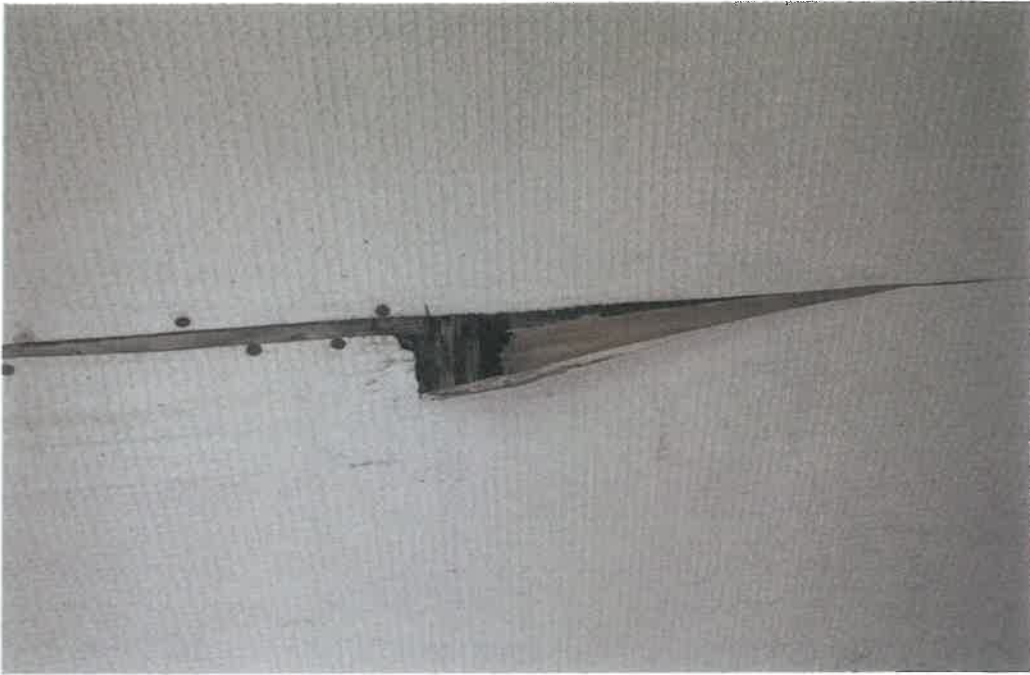
3

同上(雨漏り痕の存在)



4

本件建物内部(シロアリによる侵食の状況)



5

接面道路の状況



6

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 4 号
令和 6 年 11 月 5 日 現地調査
令和 6 年 11 月 26 日 評 価

那覇地方裁判所 石垣支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

一括価格	
金 12,850,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,570,000 円
物件2(建物)	金 6,280,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	石垣市字真栄里前原 198 番 5 宅地 206.54 m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	石垣市字真栄里 198 番地 5 198 番 5 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 100.54 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	画地の南側は公園に面している。当該要因は、プラス（日照・通風）とマイナス（プライバシー・防犯の脆弱性）が相殺し合っている。		
2	特になし		
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1）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「にいむら病院バス停」の南西方約640m（道路距離）。 (徒歩約8分)	
付近の状況	近隣地域は、石垣市市街地南東方の外縁に位置する真栄里ニュータウンであり、街区が整然として戸建住宅が建ち並ぶ住環境が良好な住宅地域である。 主要な便利施設との接近性は以下のとおりである。 ・八島小学校・・・・・・・・・・約1.4km（道路距離） ・マックスバリュやいま店・・・・・・・・約980m（道路距離） ・730交差点・・・・・・・・・・約2.4km（道路距離）	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% なし 石垣市風景計画C-1
画地条件	地積：206.54㎡ 形状：長方形 間口：約11.5m 奥行：約18.0m 地勢：概ね平坦地 その他：特になし	
環境条件	日照・通風：普通 嫌悪施設の有無：特になし	
接面道路の状況	北側で幅員約6.0mの市道（アスファルト舗装、歩道無）概ね等高で接面している。 上記道路は、建築基準法第42条第1項1条の道路である。	
土地の利用状況 等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 利用内容の詳細及び建物の配置については「現況調査報告書」並びに「土地建物位置関係図」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道あり 都市ガスなし（プロパンガス） 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は認められなかった。 ・石垣市教育委員会への照会によれば、受命物件には周知の埋蔵文化財、地域を定めて指定された天然記念物、その他文化財は確認されていないとの回答があった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和 61 年 11 月 25 日新築 経過年数 約 38.0 年 経済的残存耐用年数 約 12.0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート下地樹脂吹付 内 壁：クロス張り、タイル等 床 ：板張り、タイル等 天 井：石膏ボード、フレキシブルボード等 設 備：電気設備、給排水設備 その他：特に無
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：居宅 間 取 り：別添「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	劣る 全体的に汚損が目立つ。 壁、天井共に染みが多く見られ全面的な張替えが必要である。 水漏れの跡と推測される染みがみられる。 シロアリの侵蝕が推測される。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	落札者が居住の用に供するためには、リフォーム費用がかなり嵩むことが想定される。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	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÷オ
1	59,800	1.00	206.54	0.95	11,734,000

ア 標準画地価格 標準地「石垣-3」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 109.9 & & 100 & & 100 & & \\ 57,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{109.9}{100} & \times & \frac{100}{102.0} & \times & \frac{100}{103.0} & \div & 59,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$11.9\% \div 12 \times 10 \text{ ヲ月} \div 9.9\%$$

*標準化補正 : 方位 1.01 (南西)、角地 1.01 を相乗積して 1.02 と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\ & & 1.02 & \times & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 1.00 \div 1.03 \end{array}$$

イ 個別格差 : 特になし

ウ 地 積 : 登記数量による。

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 2（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	品等修正 イ	延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	295,000	1.00	100.54	0.146	4,330,000

ア 再調達原価：近年の石垣市の建築費の上昇を考慮した。

イ 品等修正：普通と判断した。

ウ 延床面積：登記面積を採用。

エ 現 価 率：

主たる建物

i. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \text{躯体部分} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.108$$

ii. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \text{仕上部分} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.000$$

iii. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \text{設備部分} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.000$$

iv. 合計

$$\text{残価率} \quad \text{躯体} \quad \text{仕上} \quad \text{設備} \\ 0.10 \quad + \quad 0.108 \quad + \quad 0.000 \quad + \quad 0.000 \quad = \quad 0.208$$

(1) 観察減価

本件建物は、維持管理が劣り、経年以上の劣化が認められるため観察減価を 30% 施す。

(2) 現価率

$$\text{経年現価率} \quad \text{観察減価率} \\ 0.208 \quad \times \quad (1.0 - 0.30) \quad \div \quad 0.146$$

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	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	11,734,000	0.30 法定地上権	3,520,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①ウ)イ	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
1	11,734,000	－3,520,000		1.00	0.80	6,570,000
2	4,330,000	＋3,520,000		1.00	0.80	6,280,000
一括価格(合計)						12,850,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に必要はない。

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

地価公示価格 石垣一3

所 在：石垣市字平得西原 129 番 3

価 格：57,200 円/㎡（対前年変動率+11.9%）

位 置：「中央運動公園入口停」の南西方、道路距離 200m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：207 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西幅員約 7.0m 市道、南西側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域

（建ぺい率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1 受命物件位置図

2 公図（写）

3 土地建物位置関係図

4 建物図面・各階平面図（写）

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

