

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 6月10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 2日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月16日 午前 9時30分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 8月 6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 6月10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	12,400,000 9,920,000	一括	2,480,000	125,530	0
1	1,120,000				
2	11,280,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 うるま市勝連津堅灯台原

地 番 340番1

地 目 宅地

地 積 330.04平方メートル

2 所 在 うるま市勝連津堅340番地1

家屋 番号 340番1の3

種 類 居宅・物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根コンクリート屋根
3階建

床 面 積 1階 21.35平方メートル
2階 110.61平方メートル
3階 27.83平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 概測127.35平方メートル
2階 110.61平方メートル
3階 27.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

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、B I T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 うるま市勝連津堅灯台原

地 番 340番1

地 目 宅地

地 積 330.04平方メートル

2 所 在 うるま市勝連津堅340番地1

家屋 番号 340番1の3

種 類 居宅・物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根コンクリート屋根
3階建

床 面 積 1階 21.35平方メートル
2階 110.61平方メートル
3階 27.83平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 概測127.35平方メートル
2階 110.61平方メートル
3階 27.83平方メートル



令和 6年(ケ)第 8 号
令和 6年 6月 26日受理
令和 6年 9月 2日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部
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 | うるま市勝連津堅灯台原 |
| | 地 番 | 340番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.04平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | うるま市勝連津堅340番地1 |
| | 家屋 番号 | 340番1の3 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根コンクリート屋根
3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 21.35平方メートル
2階 110.61平方メートル
3階 27.83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。 本件土地上に現存しない建物（家屋番号340番1の1，同番1の2）の登記が存在する。			
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：1階 概測127.35平方メートル（概測106㎡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				
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者 ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅・物置 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■債務者(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 ☒ 所有権(債務者) ☒ 不明(所有者)		
占有開始時期	平成 5 年 6 月 2 0 日		
最初の契約日	令和 3 年 1 0 月 1 0 日		
契約等	期間	令和 3 年 1 0 月 1 0 日から ■ 年 月 日まで 1 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		
現在の契約等	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	毎月 金 8 5, 0 0 0 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	上記占有開始時期は、本建物の新築時期を採用し、以下の項目は、所有者からの回答書記載内容を転記した(上記のほか、滞納分が2, 8 0 5, 0 0 0 円ある旨の記載がある。)		
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 債務者側は、本物件を売買していないので、占有権原は、所有権である旨陳述している。 所有者からの回答書記載内容は意味不明な点があり、その内容を確認しようとしたが、電話番号の記載もなく(電話番号の記載を要請していた。)、記載の会社住所地を尋ねるも、その住所地に当該会社の看板等は見当たらなかった。 よって、占有権原については、不明とした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

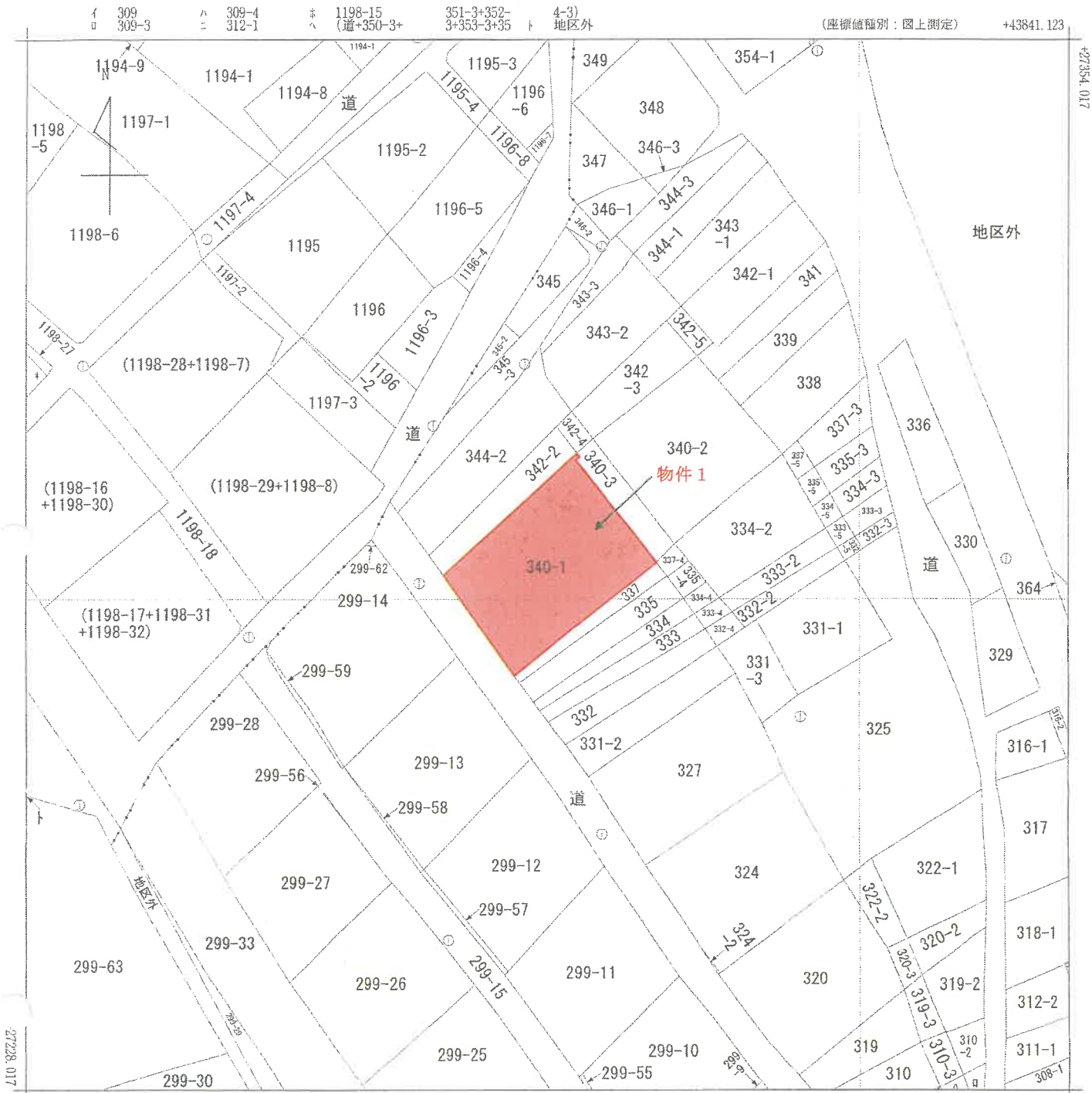
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者の息子	本件建物には私どもの両親が居住しています。 雨漏りやシロアリによる被害はありません。 隣地との境界で争いになったこともありません。

(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 6 月 2 8 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 7 月 1 日 11 : 35 - 11 : 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, 債務者と面談
6 年 7 月 3 0 日 13 : 00 - 13 : 10	所有会社所在地 (豊見城市高安)	所有会社見当たらず
6 年 8 月 8 日 9 : 20 - 9 : 50	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 債務者の息子と面談
(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



地番区域見出
勝連津堅

請求部	所在	うるま市勝連津堅灯台原					地番	340番1		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。 A 3 版から A 4 版へ縮小

令和6年3月29日
那覇地方方法務局沖縄支局

請求番号：10-1
(1/1)

(6 枚目)

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。
令和6年3月29日 那覇地方支務局沖縄支局

(7枚目)

490261

各階平面図

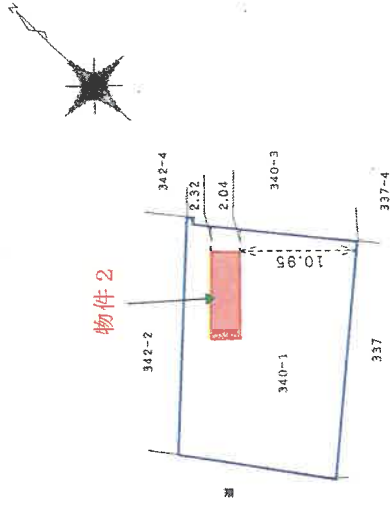
建物図面
各階平面図

家屋番号 340番1の3

建物の所在 中頭郡勝連町宇津堅340番地の1 C'15-2 C'15-4

うるま市勝連津堅

5.7.16



(目録12)

(目録1)

作製者

5月27日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版からA4版へ縮小

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。
令和6年3月29日 那覇地方支務局沖縄支局

(8枚目)

490262 各階平面図

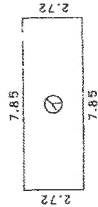
建物図面図 各階平面図

家屋番号 340番1の3

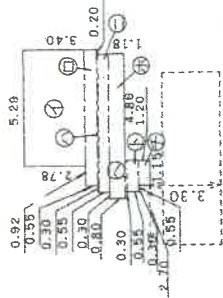
建物の所在 中環部港邊町字津堅340番地の1 C'15-2 C'15-4

うるま市勝連津堅

1 階



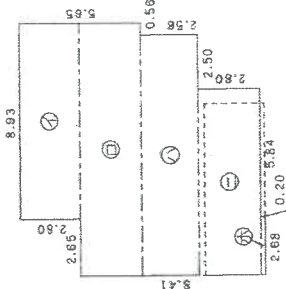
3 階



求積表

イ)	2.72 x 7.85	21.3520
床面積		21.35㎡

2 階



求積表

イ)	2.78 x	5.29	14.7082
ロ)	0.55 x	6.21	3.4155
ハ)	0.07 x	6.51	0.4557
ニ)	0.48 x	6.31	3.0288
ホ)	0.70 x	6.61	4.6270
ヘ)	0.10 x	1.75	0.1750
ト)	0.55 x	1.45	0.7975
チ)	0.55 x	1.15	0.6325
計			27.8382
床面積			27.83㎡

求積表

イ)	2.80 x	8.93	25.0040
ロ)	2.85 x	11.58	33.0030
ハ)	2.56 x	11.02	28.2112
ニ)	2.80 x	8.52	23.8560
ホ)	0.20 x	2.68	0.5360
計			110.6102
床面積			110.61㎡

作製者

縮尺 1/250

5月27日(作製)

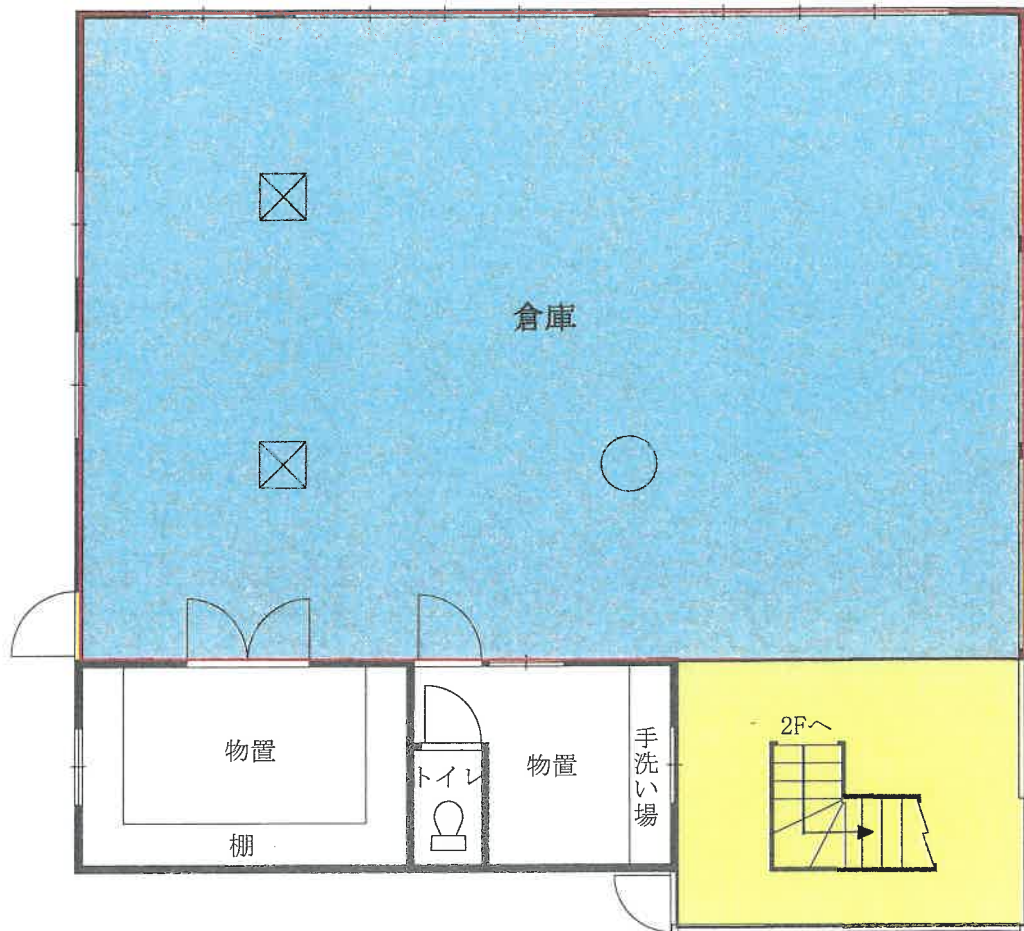
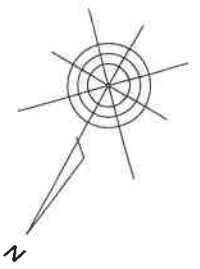
申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3版からA4版へ縮小

間取図



増築部分
(倉庫)
約106㎡

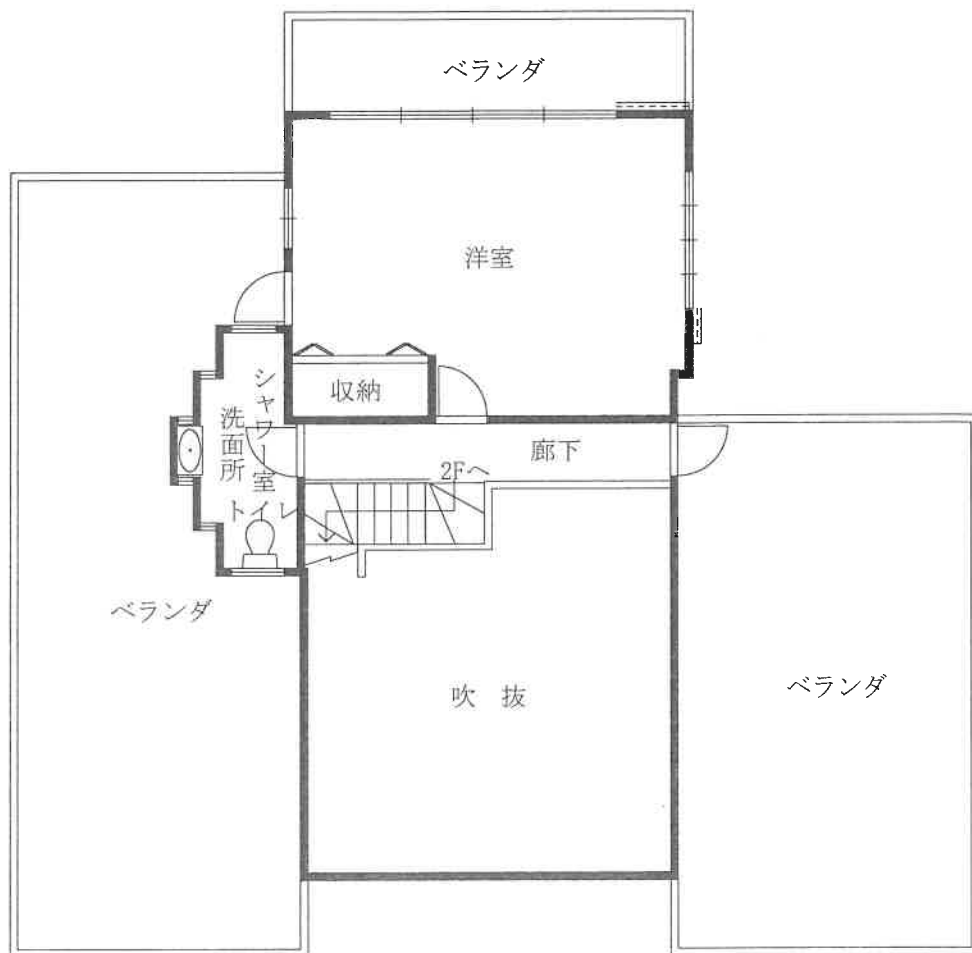
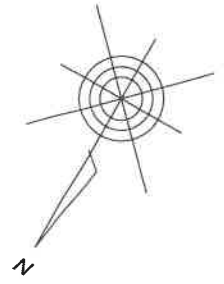
附属工作物
(物置等)
約16㎡

1階平面図



2階平面図

間取図



3階平面図

本件建物全景



1

本件建物内部(増築部分)



2

本件建物内部



3

同上



4

本件建物内部



5

同上



6

接面道路の状況



7

同上



8

副本

令和6年（ケ）第 8 号

令和6年 8月 8日 現地調査

令和6年 8月28日 評価

那覇地方裁判所 沖縄支部 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 12,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,120,000 円
物件 2 (建物)	金 11,280,000 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 の土地の内訳価格は物件 2 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 2 の価格は当該敷地利用権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 58 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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連津堅灯台原 340 番 1 宅地 330.04 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	うるま市勝連津堅 340 番地 1 340 番 1 の 3 居宅・物置 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根コンク リート屋根 3 階建 1 階 21.35 m ² 2 階 110.61 m ² 3 階 27.83 m ²	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1	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。		
2	② 種類 居宅・倉庫・物置 ③ 床面積 1 階 127.35 m ² (内増築部分約 106.00 m ²) 2 階 110.61 m ² 3 階 27.83 m ² 計 265.79 m ² ④ 附属工作物(物置等)約 16 m ² 有り。		
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	津堅港（マリンターミナル）の北東方約300m。（徒歩約4分） （後添位置図参照）	
付近の状況	津堅小中学校の南東方約280m、津堅公民館の北西方約270m（何れも直線距離）に位置し、付近は津堅港に近接する中規模一般住宅のほか旅館等も見られる住宅地域である。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	未指定地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他	集落環境保全区域
画地条件	規模	330.04㎡（登記地積）
	形状	ほぼ長方形（後添付公図写参照）
	間口	約14.9m
	奥行	約22.0m
	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	南西側幅員約4.2m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3～3.3m未舗装二項道路（建築基準法第42条第2項道路）に接面する二方路地である。	
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。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし ※但し農業集落排水有り
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5年6月20日 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約19年 経済的全耐用年数 約50年 増改築等の履歴 1階高床部分に増築有（時期不詳）
仕 様	構 造：登記情報と同じ 屋 根：登記情報と同じ 外 壁：モルタルペンキ吹付等 内 壁：合板クロス貼、プリント合板、モルタルペンキ塗等 床 ：フロア合板、畳、モルタル等 天 井：天井ボード、プリント合板、モルタルペンキ塗等 設 備：上水道、プロパンガス
床面積（現況）	1階 127.35 m ² （内増築部分約106.00 m ² ） 2階 110.61 m ² 3階 27.83 m ² 計 265.79 m ²
現況用途等	用 途：居宅・物置・倉庫 間取り：5DK+物置・倉庫（後添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通 ※ 詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
保守管理の状態	概ね普通。（経年に伴う汚損のほか3階トイレ及び2～3階階段付近に漏水による修繕跡等が確認される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	下記附属工作物有。 ・附属工作物（物置等 約16 m ² ） ※上記附属工作物についてはブロック塀等を利用した簡易な構造である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	6,970	1.00	330.04	0.9	2,070,000

ア 標準画地価格：基準地「うるま(県)－14」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 9,060 \text{ 円/㎡} \times \frac{106.5}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{137} & = & 6,970 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：基準地価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

*標準化補正： 方位（南西） 二方路 セットバック 標準化補正

$$1.01 \times 1.01 \times 0.99 = 1.01$$

*地域格差： 街路条件 交接条件 環境条件 行政条件 地域格差

$$0.98 \times 1.40 \times 1.00 \times 1.00 = 1.37$$

イ 個 別 格 差： 方位(南西) 二方路 セットバック 個別格差

$$1.01 \times 1.01 \times 0.98 = 1.00$$

ウ 地 積：登記数量による。

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 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、増築分も含めた標準的な建築費を比準して求め、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、附属工作物（物置等）については簡易な構造のため評価はおこなわない。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	200,000	265.79 ㎡	0.285	15,150,000

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。

$$\text{物件 2 : } \frac{o}{N} \times (1 \pm q) = 0.38 \times 0.75 = 0.285$$

項 目	物件区分
n : 経過年数	物件 2 31 年
o : 残存耐用年数	19 年
N : 経済的全耐用年数	50 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
1	2,070,000	0.25	法定地上権	518,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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	2,070,000	－518,000	0.90	1.00	0.80	1,120,000
2	15,150,000	＋518,000	0.90	1.00	0.80	11,280,000
一括価格（合計）						12,400,000

ウ 占有減価補正：本件は建物占有関係について今後係争へ発展する可能性が認められる。よって－10%の減価修正は行う。

エ 市場性修正率：なし

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

○ 地価調査価格 うるま（県） － 14

所 在：うるま市与那城平安座東村内 254 番

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

価 格：9,060 円/㎡（対前年変動率+9.2%）

地 積：165 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅のほか農家住宅や畑が介在する既成住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員 2.2m道路、背面道に接面。

供給処理施設：水道完備。

位 置：西村商店前停 150m。

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
（建ぺい率 60%、容積率 150%）

第7 附属資料

1 所在位置図

2 公図（写）

3 建物図面・各階平面図（写）

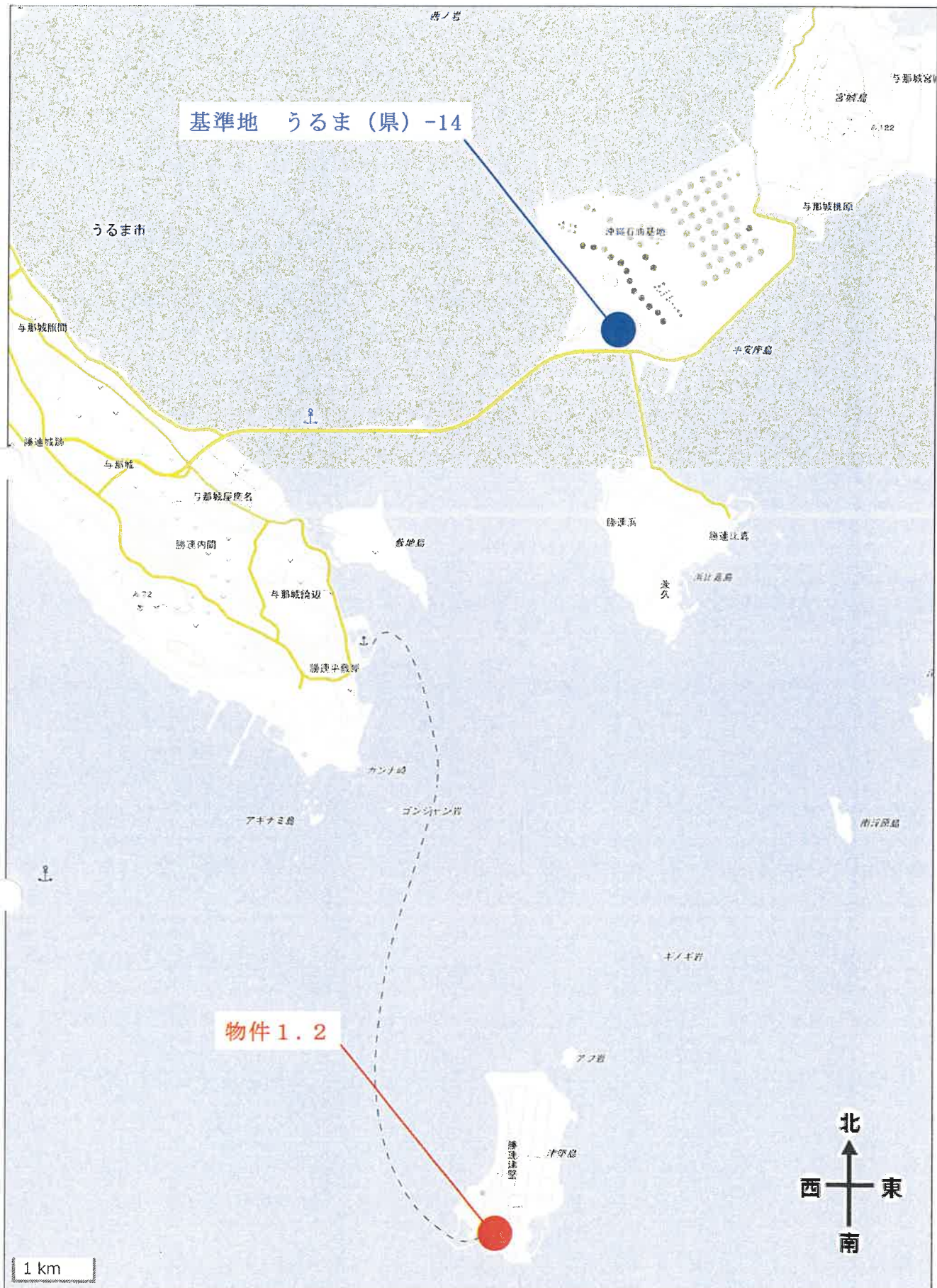
4 間取図

5 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