

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 渡眞利 史 絵

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	11,380,000 9,104,000	一括	2,276,000	94,094	0
1	3,440,000				
2	7,940,000				



物 件 目 録

1 所 在 うるま市字大田大川原

地 番 602番5

地 目 宅地

地 積 198.35平方メートル

2 所 在 うるま市字大田602番地5

家屋 番号 602番5

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 87.86平方メートル
2階 49.57平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 87.86平方メートル
2階 56.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 宮 城 隆

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, 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

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登載されています。)



11

物 件 目 録

- 1 所 在 うるま市字大田大川原
地 番 602番5
地 目 宅地
地 積 198.35平方メートル
- 2 所 在 うるま市字大田602番地5
家屋 番号 602番5
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 87.86平方メートル
2階 49.57平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 87.86平方メートル
2階 56.57平方メートル



令和 6 年(ケ)第 27 号
令和 6 年 10 月 17 日受理
令和 年 月 日提出
6.11.25

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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 | うるま市字大田大川原 |
| | 地 番 | 602番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | うるま市字大田602番地5 |
| | 家屋 番号 | 602番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.86平方メートル
2階 49.57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	☒ 本物件の北東側で接する道路は、建築基準法 4 2 条 1 項 3 号道路 (評価人調査)。		
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：2 階 約 5 6 . 5 7 m ² (約 7 m ² 増築)		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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	☒ 工作物 (庇：軽量鉄骨造ポリカーボネート波板葺)		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B, C (所有者の母, 弟)	1 物件1は物件2の敷地として利用されており, 物件2の敷地は物件1のみです。隣地との間で境界に関する紛争はありません。 2 物件2の建物は, 私らとAが居宅として使用しています。シロアリ被害はありませんが, 雨漏りする箇所があります。
■C (所有者の弟)	1 約15, 6年前に, 物件2の建物2階のベランダに部屋を一室増築しています。また, 同時期に隣のベランダの屋根側に庇(工作物)を設置しています。
■A (所有者)	1 母B及び弟Cが陳述した内容に間違いありません。 2 物件2の建物は, 私が, 母B, 弟Cと共に居宅として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
物件2の建物は、経年劣化のほか、1階室内や階段側に雨漏り箇所が認められる。
- 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
6年10月29日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本等入手
6年11月1日 15:30-16:10	物件所在地	物件確認, 所有者の母, 弟から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
6年11月6日 13:45-14:30	物件所在地	立入調査, 所有者らと面談のうえ占有調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

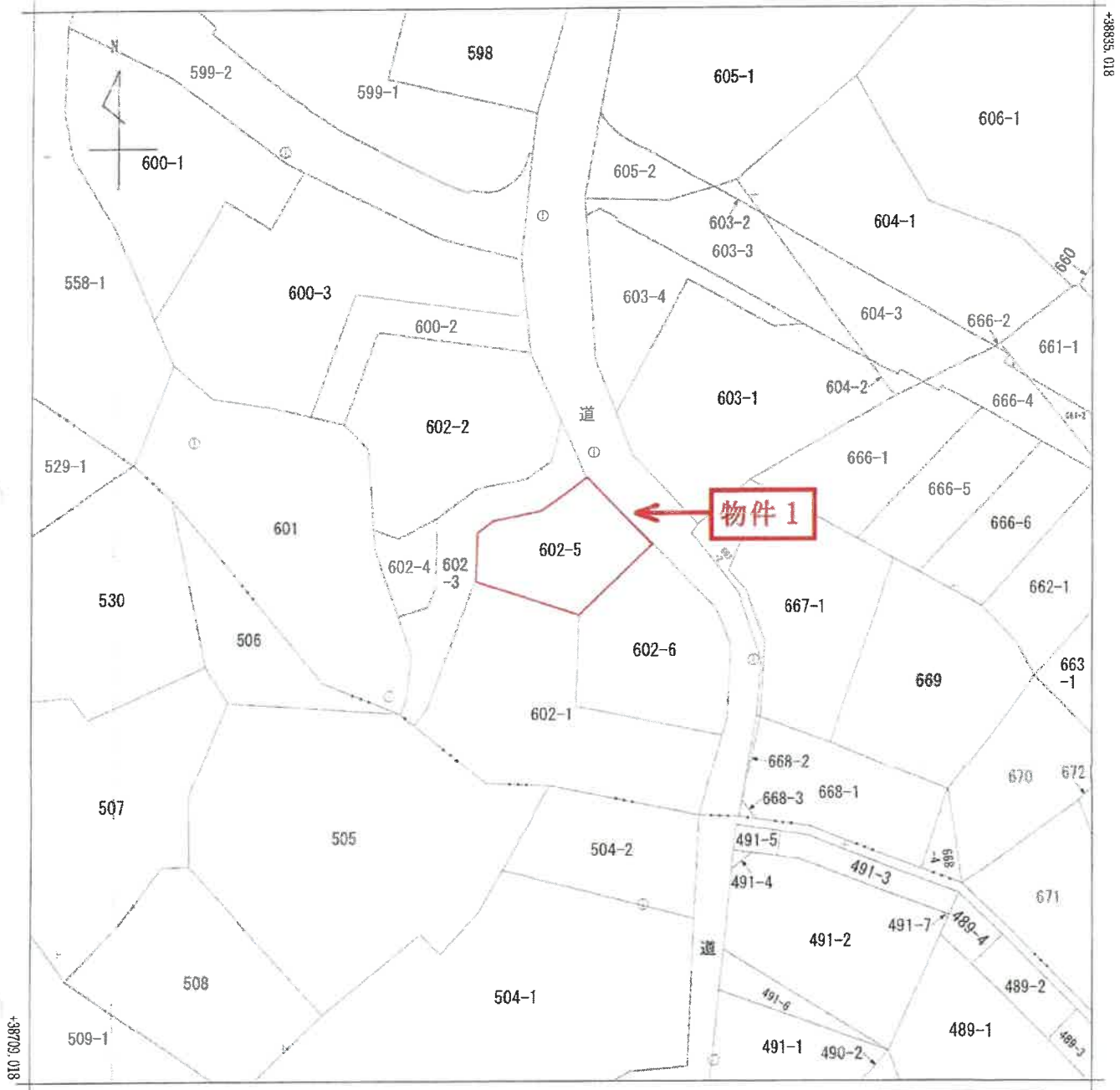
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 666-3

(座標値種別：図上測定)

+36731.105



+36606.105

(座標値種別：図上測定)

地番 区域見出	字大田
	字川田

請 求 部 分	所 在 うるま市字大田大川原					地 番 602番5			
出 力 縮 尺	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1 9-S指定	種 類	地籍図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

A 3 を A 4 に縮小

公図(写)

295763

各階平面図

家屋番号 602番5

建物図面 各階平面図

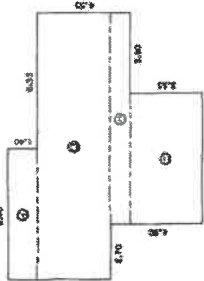
地図番号 R33-1

～呉志州市大字大田602番地5

建物の所在

うるま市

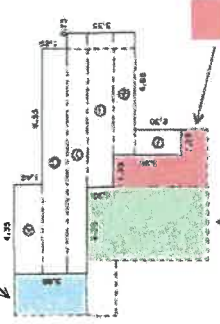
1階



求積表			
イ)	1.40 × 6.40 =	8.9600	
ロ)	3.60 × 12.95 =	46.6200	
ハ)	0.95 × 10.25 =	9.7375	
ニ)	3.55 × 6.35 =	22.5425	
合 計		87.8600	
床面積		87.86 m ²	

2階

増築部分(水登記)
係は鉄骨造の物干し場で
床面積は(概測)7m²



求積表			
イ)	1.40 × 4.35 =	6.0900	
ロ)	1.20 × 10.90 =	13.0800	
ハ)	1.00 × 11.65 =	11.6500	
ニ)	1.30 × 7.45 =	9.6850	
ホ)	1.05 × 5.90 =	6.1950	
ヘ)	2.30 × 1.25 =	2.8750	
合 計		49.5750	
床面積		49.57 m ²	

吹き抜け
部分

工作物
付造ボリカーホ
帳電鉄付造ボリカー
ホ一ト板格盛の底

単位：m

単位：m

(目録連12)

作製者

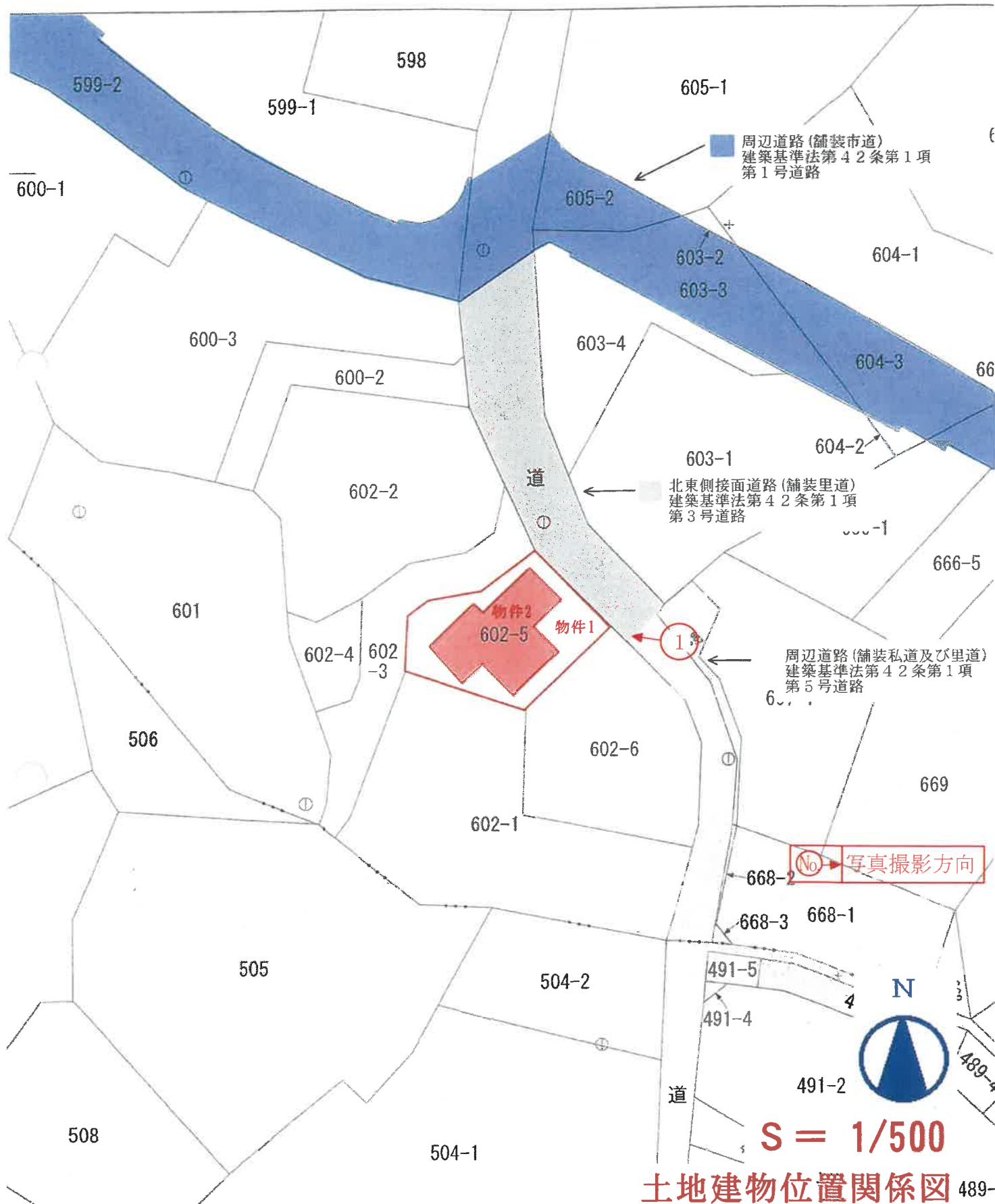
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

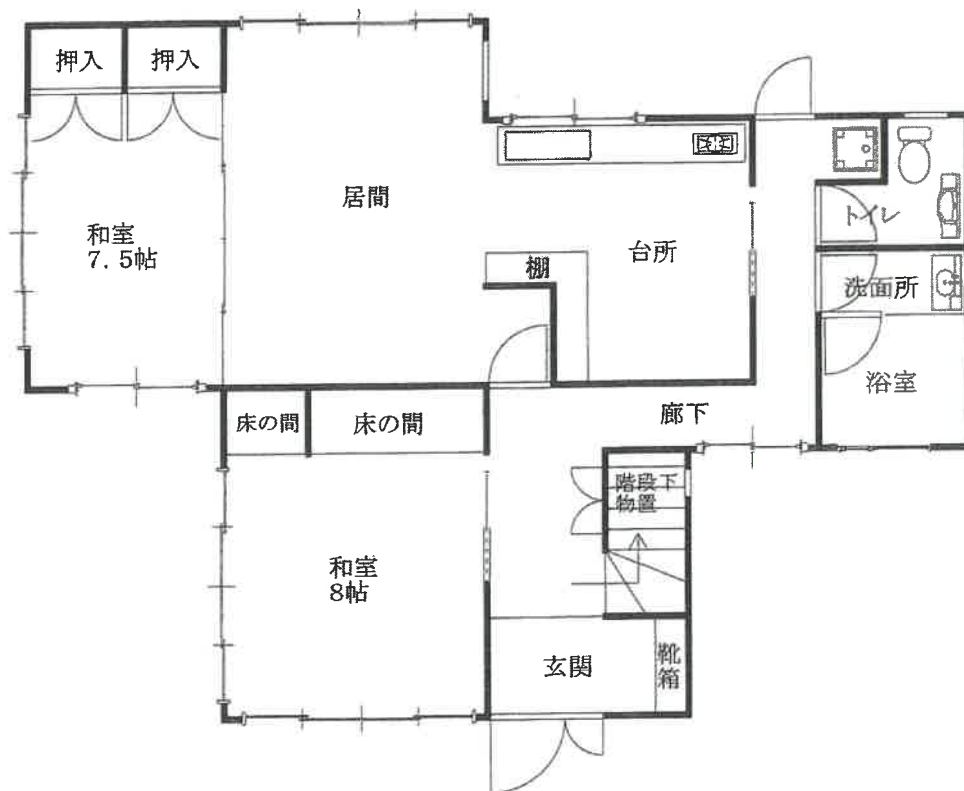
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

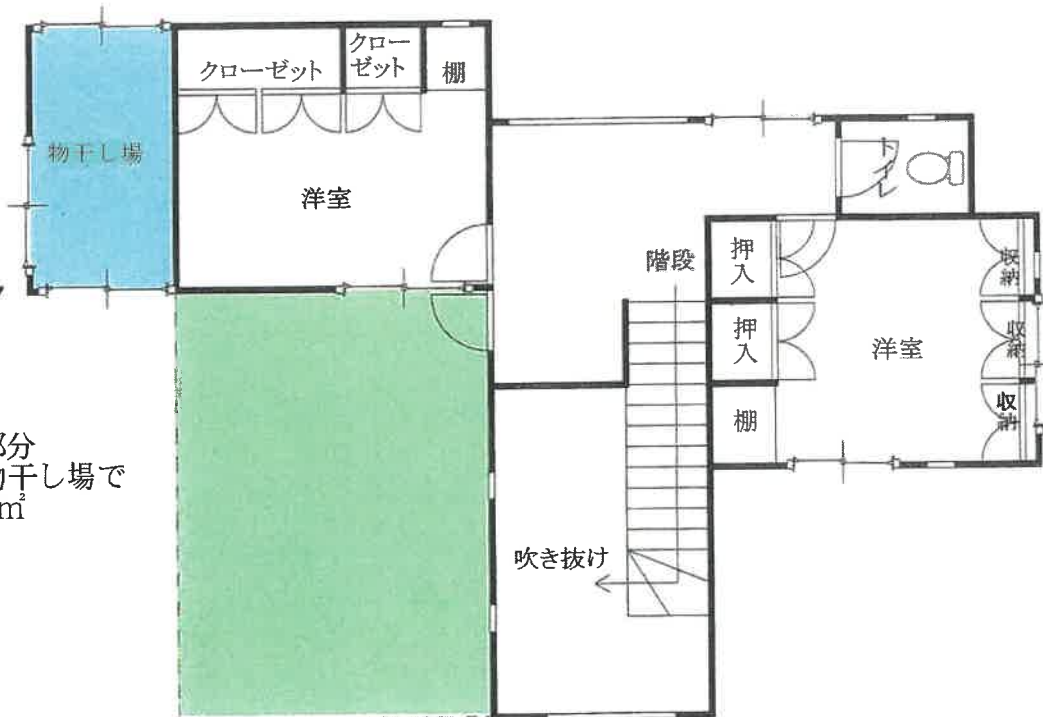


※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。

1階

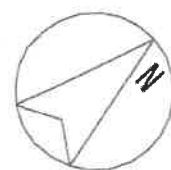


2階



未登記の増築部分
軽量鉄骨造の物干し場で
床面積は概測7m²

工作物
軽量鉄骨造ポリカーボ
ネート波板葺の庇



S = 1/100
建物間取図



物件2の室内(1階)



物件2の室内(1階)



3

同上



4

物件2の室内(2階)



5

同上



6

物件2の増築部分(2階)



7

庇(工作物)



8

物件2の室内(1階の雨漏り箇所)



9

同上



10

物件2の室内(1階の雨漏り箇所)



11

同上(階段側)



12

副本

令和6年（ケ） 第27号

令和6年11月6日現地調査

令和6年11月26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
山内 博人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,440,000円
物件2 (建物)	金 7,940,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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土地の内訳価格は物件2建物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）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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市字大田大川原 6 0 2 番 5 宅地 1 9 8 . 3 5 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	うるま市字大田 6 0 2 番地 5 6 0 2 番 5 居宅 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 8 7 . 8 6 m ² 2 階 4 9 . 5 7 m ²	「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地に利用されている。数量については、法務局備え付けの地図、うるま市役所発行の航空写真等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た。 ・物件 1 には、外構設備等として鉄筋コンクリート造の擁壁、ブロック造の塀、コンクリート床舗装、スチール製の門、植栽等がある。 これらは主物である土地の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、土地に定着・符合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。		
2	・法務局備え付けの建物図面・各階平面図等と現地における状況を確認した結果、物件 2 建物は、2 階南西側部分(軽量鉄骨造で概測 7 m²)が約 1 6 年前に増築されている。当該増築部分は未登記である。 物件 2 建物の現況の構造、床面積は以下のとおり 構造 鉄骨及び軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 床面積 1 階 8 7 . 8 6 m² (概測) 2 階 5 6 . 5 7 m² (概測) 延べ床面積 1 4 4 . 4 3 m² ・物件 2 には、工作物として軽量鉄骨造ポリカーボネート波板葺の底、スチール製		

	の梯子等がある。これらは主物である建物の効用を継続的に助けるもので価値的・経済的に一体であり現況、建物に定着・符合し、別個独立した単独での市場価値はない。また、既に減価償却しているものもあり、本件では考慮外とした。	
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：距離は道路距離）

位置・交通	最寄りバス停「大田入口」の北西方約350m	
付近の状況	うるま市具志川総合グラウンド南西側、県道10号線及び33号線に狭められた段丘陵高台に位置する既成住宅地域である。当該地域は、戸建住宅のほか未利用の原野、雑種地等が混在する。地勢は概ね北東向きから南東向き下り傾斜地、起伏地等が多く、道路と高低差のある画地が多い。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・田場小学校・・・・・・・・・・約2,900m ・サンエー与勝シティ・・・・・・・・約900m ・東具志川郵便局・・・・・・・・約1,300m ・うるま市役所・・・・・・・・・・約4,600m 昨今の景気動向の下、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状の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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 50% 100% なし 特定用途制限地域、集落環境保全地区
画地条件	地積：198.35㎡ 形状：ほぼ台形 間口：約11m 奥行：約7m～18m 地勢：北東向き下り傾斜 その他：下記道路より約0m～1.1m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	北東側：幅員約4m～4.5m里道（うるま市管理：アスファルト舗装：歩道なし） （建築基準法第42条第1項第3号道路：通称既存道路である。）	
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」並びに添付「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。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。
---------	--

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	建築年月日等 1 階及び2 階登記部分 平成1 4 年1 月1 5 日（新築） 2 階南西側部分 平成2 0 年頃（増築） 経過年数（登記新築年月日より） 約2 3. 0 年 経済的残存耐用年数（加重平均） 約1 7. 0 年
仕 様	構 造：鉄骨及び軽量鉄骨造陸屋根2 階建 屋 根：モルタル金ゴテ仕上げ 外 壁：サイディングボード 内 壁：プリント合板、合板下地クロス貼り、タイル貼り等 床 ：フローリング、畳、タイル等 天 井：合板、ボード下地クロス貼り等 設 備：電気設備、給排水設備等 その他：なし
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：添付「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	物件2 は、外観では軽微なクラック等による錆跡、塗料劣化等が見受けられる。内覧では天井に雨漏り、内壁合板破損等が認められたが、シロアリ浸食等は見受けられなかった。雨漏り等の要補修箇所が認められ、室内はカビ発生等維持管理の状態はやや劣る。経年相応に疲弊・摩耗した古型物件であり、市場流通性は低位である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	ない

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。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	32,100	1.00	198.35	1.00	6,367,000

ア 標準画地価格 公示地「うるまー1」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104.4}{100} & \times & \frac{100}{101.0} & \times & \frac{100}{101.0} & \div & 32,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$(\text{年 } 4.8\% \text{ 予想} \div 12 \text{ ヲ月}) \times 11 \text{ ヲ月} = 4.4\%$$

* 標準化補正 : 方位 (南西) +1.0

* 地域格差 : 行政的条件 1.01

イ 個 別 格 差 : 以下のとおり査定する。

項目	個別格差の内容	格差率
方位 (北東)	日照・通風等の居住の快適性は標準的	1.00
相乗積		1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建付減価の必要はないと判断した。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	品等修正 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	198,000	1.00	144.43	0.330	9,437,000

イ 品 等 修 正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：概測数量を採用。

エ 現 価 率：

(i) 経年による現価率

a. 躯体

経済的残存耐用年数(加重平均)／

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体部分} & & \text{経済的耐用年数(加重平均)} & & \\ (1 - 0.05) \times 50\% \times (17.0 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) & \doteq & 0.202 \end{array}$$

b. 仕上

経済的残存耐用年数(加重平均)／

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{仕上部分} & & \text{経済的耐用年数(加重平均)} & & \\ (1 - 0.05) \times 35\% \times (7.0 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) & \doteq & 0.078 \end{array}$$

c. 設備

経済的残存耐用年数(加重平均)／

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{設備部分} & & \text{経済的耐用年数(加重平均)} & & \\ (1 - 0.05) \times 15\% \times (0.0 \text{ 年} / 15 \text{ 年}) & = & 0.000 \end{array}$$

d. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & & \text{設備} \\ 0.05 & + & 0.202 & + & 0.078 & + & 0.000 = 0.330 \end{array}$$

(ii) 観察減価

必要ないと判断した。

(iii) 現価率

$$\begin{array}{ccccccc} \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} & & & & \\ 0.330 \times (1.0 - 0.00) & = & 0.330 \end{array}$$

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 番号	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	6,367,000	0.25 法定地上権	1,592,000

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	6,367,000	-1,592,000		0.90	0.80	3,440,000
2	9,437,000	+1,592,000		0.90	0.80	7,940,000
一括価格 (合計)						11,380,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：維持管理の状態にやや劣る中古物件等市場性が劣る程度を考量

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：うるまー1

所 在：うるま市字具志川下具志川原432番

価 格：31,400円/㎡（対前年変動率+5.0%）

位 置：「具志川」停の北東方、道路距離350m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：435㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側幅員約3.1m道路

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域

（建ぺい率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：新旧の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 位置図

2 公図（写）

3 土地建物位置関係図

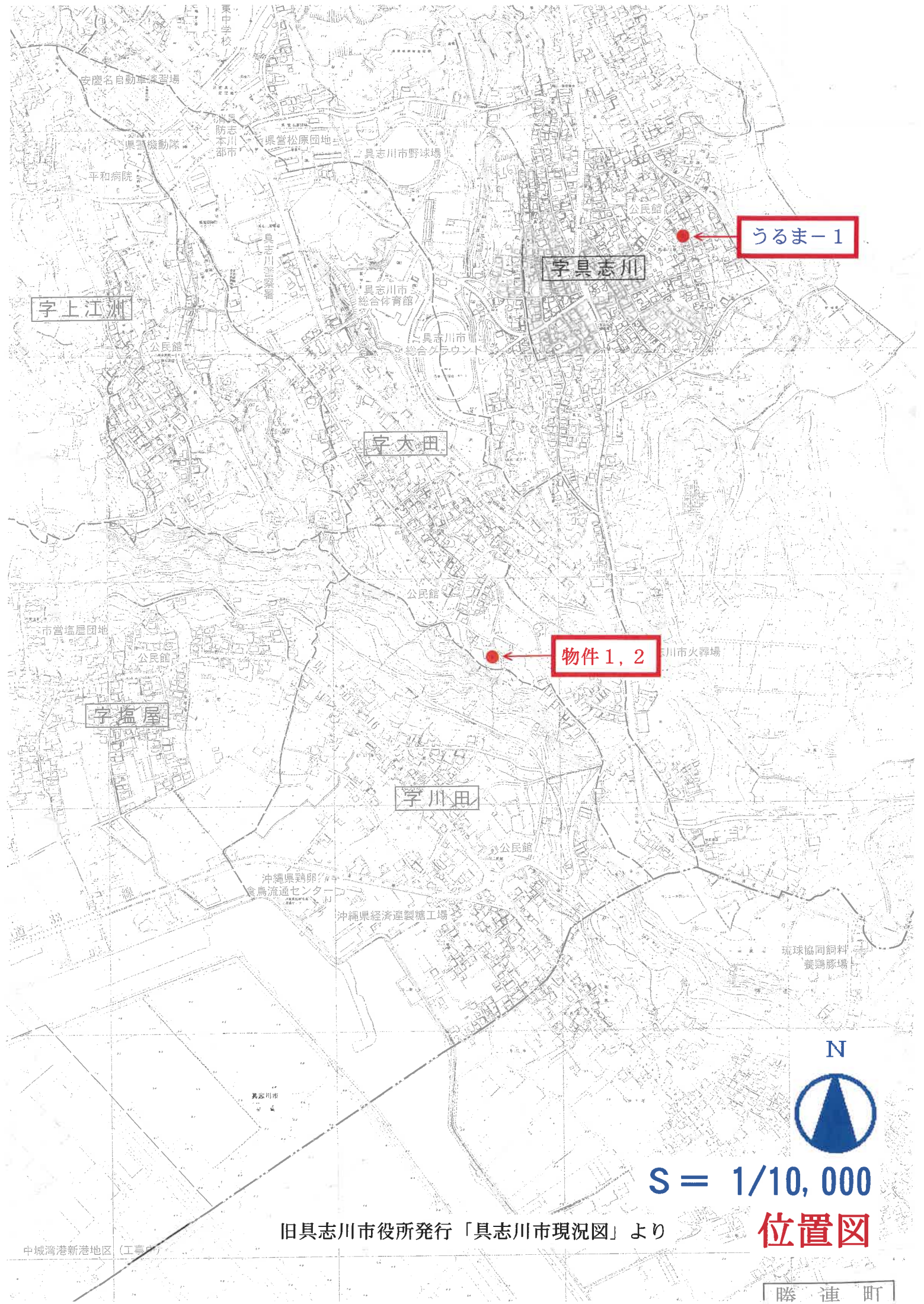
4 建物図面・各階平面図（写）

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



うるま-1

宇志川

上江洲

大田

物件 1, 2

塩屋

川田

N



S = 1/10,000

旧具志川市役所発行「具志川市現況図」より

位置図

中城湾港新港地区 (工事中)

勝連町