

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 古波藏 浩

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。	



515

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）
1～4	10,630,000 8,504,000	一括	2,126,000	96,387	0
1	200,000				
2	200,000				
3	3,100,000				
4	7,130,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 うるま市勝連南風原多佐原
地 番 695番6
地 目 宅地
地 積 16.34平方メートル
所有者 沖新株式会社

2 所 在 うるま市勝連南風原多佐原
地 番 697番8
地 目 畑
地 積 16平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

3 所 在 うるま市勝連南風原多佐原
地 番 695番2
地 目 宅地
地 積 248.91平方メートル
(現況)
地 目 一部公衆用道路
地 積 約10.89平方メートル
所有者 沖新株式会社



物 件 目 録

4 所 在 うるま市勝連南風原695番地2

家屋 番号 695番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造
陸屋根2階建

床 面 積 1階 84.78平方メートル
2階 48.06平方メートル

所有者 沖新株式会社



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 1 日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 佐久田 朝 洋

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

沖新株式会社が占有している。同社の占有権限の存在は認められない。

【物件番号 4】

B が占有している。同人の占有権限は買受人に対抗できない。

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。)



物 件 目 録

1 所 在 うるま市勝連南風原多佐原
地 番 6 9 5 番 6
地 目 宅地
地 積 1 6 . 3 4 平方メートル
所有者 沖新株式会社

2 所 在 うるま市勝連南風原多佐原
地 番 6 9 7 番 8
地 目 畑
地 積 1 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

3 所 在 うるま市勝連南風原多佐原
地 番 6 9 5 番 2
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 9 1 平方メートル
(現況)
地 目 一部公衆用道路
地 積 約 1 0 . 8 9 平方メートル
所有者 沖新株式会社



物 件 目 録

4 所 在 うるま市勝連南風原 6 9 5 番地 2

家屋 番号 6 9 5 番 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造
陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 8 4 . 7 8 平方メートル
2 階 4 8 . 0 6 平方メートル

所有者 沖新株式会社



令和 6 年(ケ)第 1 号
令和 6 年 3 月 6 日受理
令和 年 月 日提出
6. 6. - 4

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 うるま市勝連南風原多佐原

地 番 695番6

地 目 宅地

地 積 16.34平方メートル

所有者 沖新株式会社

2 所 在 うるま市勝連南風原多佐原

地 番 697番8

地 目 畑

地 積 16平方メートル

所有者 A

3 所 在 うるま市勝連南風原多佐原

地 番 695番2

地 目 宅地

地 積 248.91平方メートル

所有者 沖新株式会社

4 所 在 うるま市勝連南風原695番地2

家屋 番号 695番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造
陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 84.78平方メートル
 2階 48.06平方メートル

所有者 沖新株式会社



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, 2, 3				
現況地目	■宅地 (物件 1, 2, 3) ■公衆用道路 (物件 3) □ (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 (物件 1, 3 : 沖新株式会社) ■その他の者 (物件 2 : 沖新株式会社) 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 物件 3 の土地の一部は公衆用道路として使用されている。 ■物件 2 につき「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	■本物件の北西側に接する道路は建築基準法 4 2 条 2 項道路、南西側に接する道路は同法 4 2 条 1 項 5 号道路 (評価人調査)。				
建物	物件 4				
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 { 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 (B) 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	■屋上に太陽熱温水器が 1 基存する。				
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

(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 ■沖新株式会社 (物件1, 3, 4の所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者代表者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和 5年 6月 12日 (物件4の登記記録上の所有権移転日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
契約等		☐ 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 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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者の父) ■D(所有会社の代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和 5年 6月 12日 (物件4の登記記録上の所有権移転日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 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			
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

そ の 他 の 事 項

- うるま市農業委員会に農地等の現況に係る照会を行った結果、
物件2の土地は、農振地域内の農用地区域外に存在し、現況地目は非農地である。
買受を希望する者は買受適格証明書を要しない。
との調査結果を得た。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件 2 の所有者)	1 物件 1, 2, 3 の各土地及び物件 4 の建物は、いずれも平成 24 年ころ、本件所有者代表者 D の父 C に売却しましたが登記はされていません。 2 C との売買の条件として売買代金を私の住宅ローンの返済に充てることになっていましたが、現在、C は返済しておらず、売買代金の支払いもないため本件各物件の所有権は、まだ私にあると考えています。 3 売買後、物件 4 の建物を私が C から毎月 7 万円で賃借し、C はその賃料を私の住宅ローンに充てていましたが、令和 5 年 7 月ころからは私が直接住宅ローンの返済をするようになりました。今年になってからはそれも滞っている状況です。 4 物件 4 の建物は、私が C から賃借し、その後、息子 B 家族が住宅として利用しています。私は息子 B 所有の建物で妻と共に生活しておりますので、B 家族とは生計は別です。B 家族が物件 4 の建物を住宅として使用していることは沖新株式会社及び C も承知していますが、沖新株式会社との間では貸借契約はしていません。 5 物件 4 の建物の屋上には太陽熱温水器が設置され、現在も風呂等の温水器として使用可能な状態です。ローンの支払いも済んでいます。
■ D (物件 1, 3, 4 所有者代表者)	1 物件 4 の建物については、私の父 C と A との間で貸借していた事実はあるようですが詳しいことは知りません。当社は誰とも貸し借りはありません。 2 物件 2 は、当社が無断で使用していることとなります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

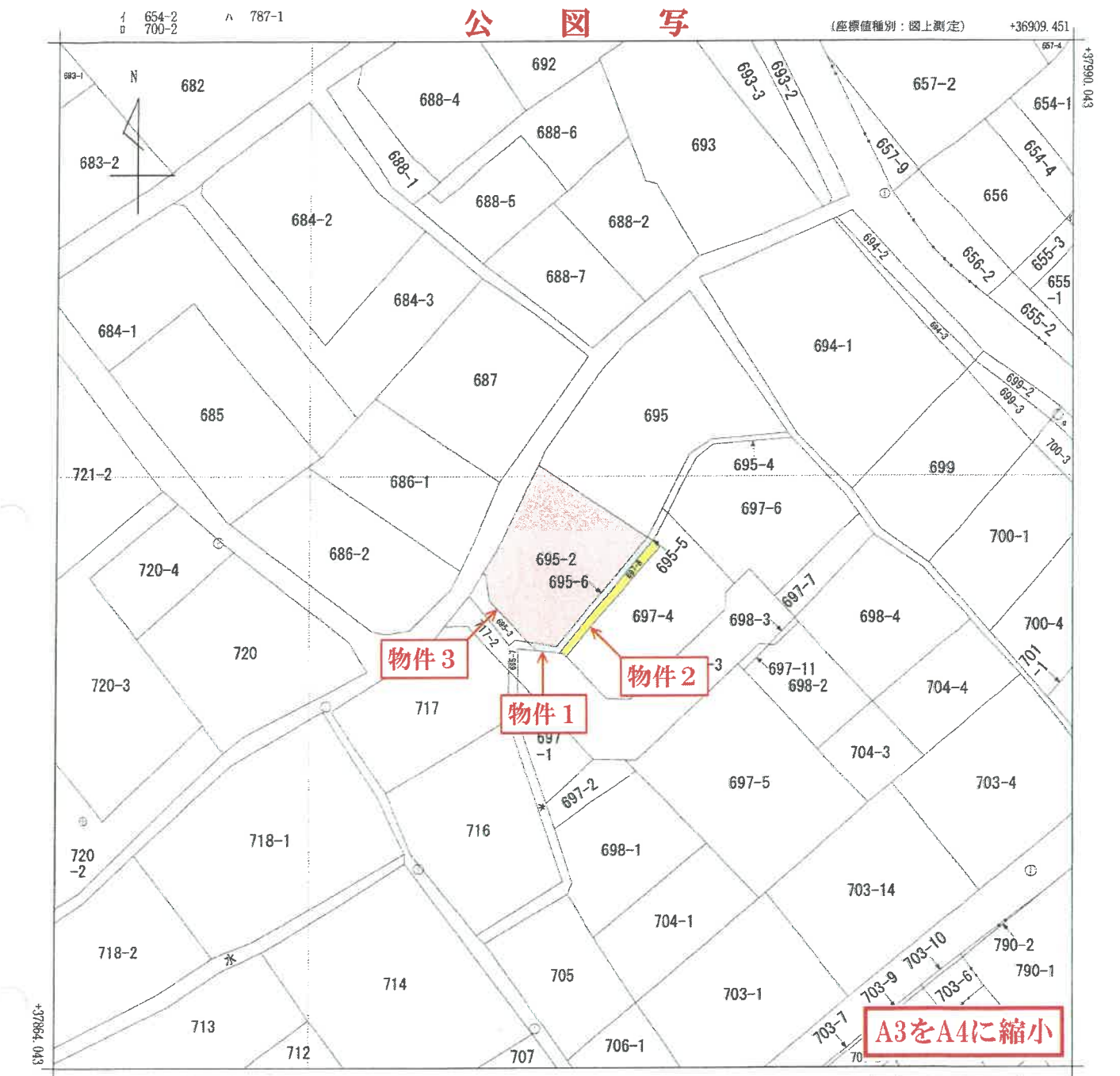
執行官の意見

- 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。
- 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。
- 3 Aは物件2を除く本件各物件の真実の所有者はA自身である旨主張するが、それを裏付ける書類等の提示がなく、また、本件所有者に対し所有権移転登記がなされていることから物件1、3及び物件4の各所有者を本件所有者とし、物件4につき本報告書のとおり占有認定した。

(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3月6日 10:00-10:10	那覇地方裁判所執行 官室	農地照会書送付 (6.3.13調査結果受領)
6年3月11日 10:00-10:10	那覇地方法務局 沖縄支局	登記簿謄本等入手
6年3月13日 ① 9:10-9:25 ② 9:30-10:30	① 物件所在地 ② 債務者住宅 (うるま市勝連南風 原)	① 物件確認, 写真撮影 (外観) ② 債務者から聴取 (口頭)
6年3月27日 13:45-15:00	物件所在地	立入調査, 債務者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
6年4月4日 14:00-14:10	那覇地方裁判所執行 官室	所有会社あて照会書送付 (6.4.30回答書受領)
6年5月23日 10:20-10:30	那覇地方裁判所執行 官室	所有会社代表から聴取 (電話)
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 を立ち合わせ, 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



請求部	所在	うるま市勝連南風原多佐原				地番	695番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図に準ずる図面（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		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(那覇地方方法務局沖縄支局管轄)
令和6年1月11日
那覇地方方法務局
登記官
整理番号：H43670-1
(1/1)

登記年月日：平成10年9月24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。
(那覇地方支務局沖縄支局管轄)
令和6年1月11日 那覇地方支務局

登記官

整理番号：H43669-1

492502 各階平面図

家屋番号 695番2

建物の所在 中頭郡勝連町字南風原695番地2

建物の所在 A53-4, B13-2

うるま市勝連南風原

1階

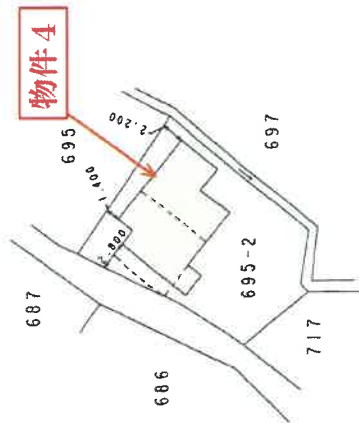
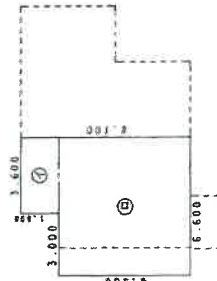
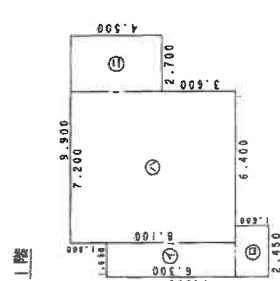
①	1.650 x 6.300 =	10.3950
②	2.450 x 1.600 =	3.9200
③	7.200 x 8.100 =	58.3200
④	2.700 x 4.500 =	12.1500
計		84.7850

床面積 84.78 m²

2階

⑤	3.600 x 1.800 =	6.4800
⑥	6.600 x 6.300 =	41.5800
計		48.0600

床面積 48.06 m²



(目録表)

9.24

縮尺 1/500

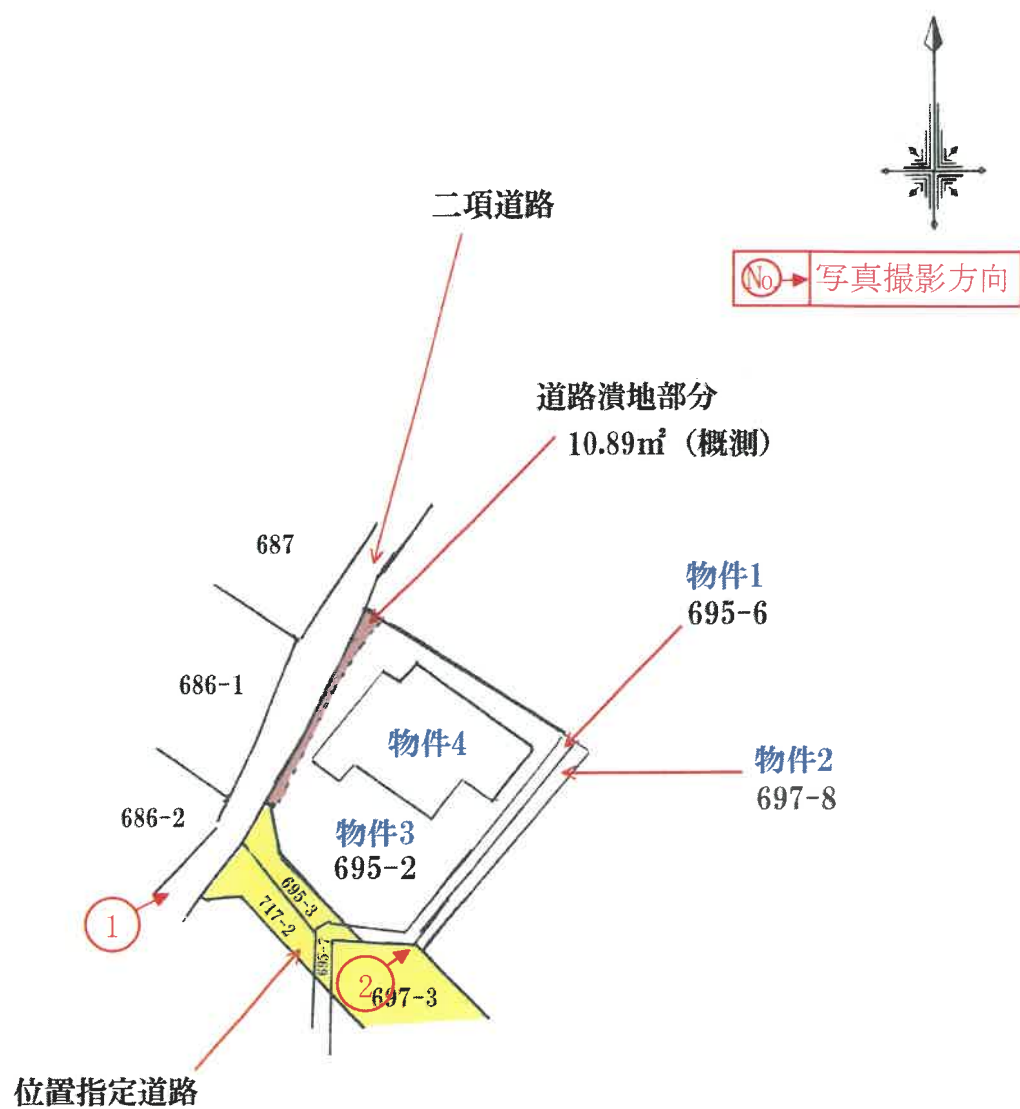
A3をA4に縮小

縮尺 1/250

申請人

作製者

土地建物位置関係図

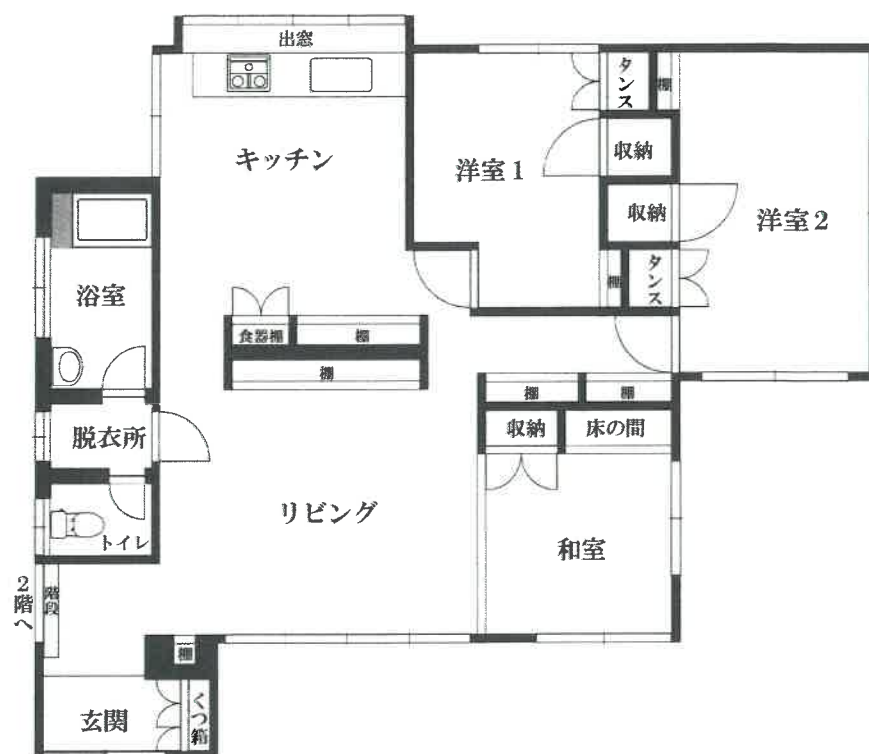


※上記建物の配置及び道路潰地部分の面積は、概測の結果であり
測量結果ではない。

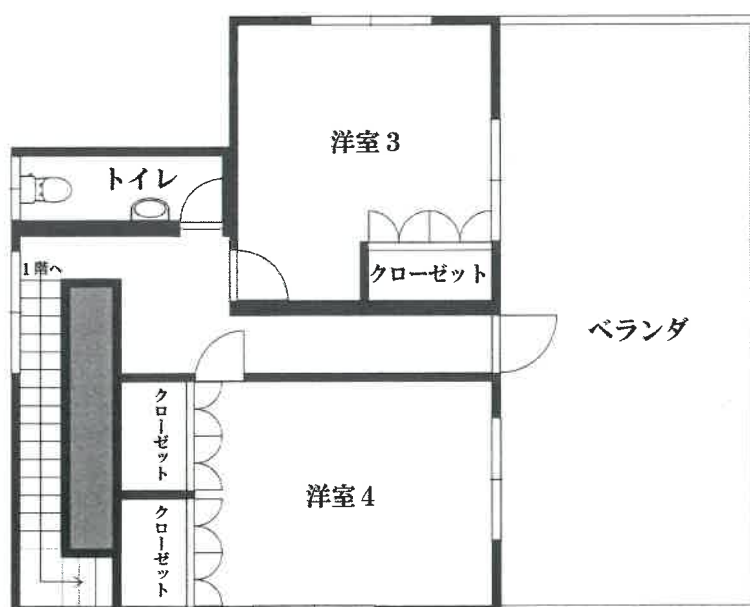
建 物 間 取 図



1 階



2 階



物件4



1

物件1, 2



2

物件4の室内(1階)



3

同上



4

物件4の室内(1階)



5

同上(2階)



6

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 1 号
令和 6 年 3 月 27 日 現地調査
令和 6 年 6 月 7 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
大 嶺 克 成 印

第1 評価額

一括価格	
金 10,630,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 200,000 円
物件2(土地)	金 200,000 円
物件3(土地)	金 3,100,000 円
物件4(建物)	金 7,130,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原多佐原 695 番 6 宅地 16.34 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原多佐原 697 番 8 畑 16.00 m ²	下記特記 事項参照
3	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原多佐原 695 番 2 宅地 248.91 m ²	下記特記 事項参照
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	うるま市勝連南風原 695 番地 2 695 番 2 居宅 鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブ ロック造陸屋根 2 階建 1 階 84.78 m ² 2 階 48.06 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	地目が畑であるが、現況地目は宅地であり、かつ農地等の現況に係る照会によると「非農地であり買受適格証明書は必要ない」とのことである。		
3	土地の北西部において道路潰地（10.89 m ² ：概測）が存する。 （「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」参照）		
4	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

①目的土地（物件1乃至3）

位置・交通 (道路距離)		最寄りバス停「田佐原」 停南西方約 100m、徒歩約 2 分			
付近の状況		近隣地域は発展著しい前原の大型店舗が建ち並ぶ路線商業地域の中心の前原交差点の北東方約 2.3 km（直線距離）に位置する。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・南原小学校・・・約 800m（道路距離） ・サンエー与勝シティ・・・約 1.2 km（道路距離） ・イオン具志川ショッピングセンター・・・約 2.8 km（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 未指定 建ぺい率 60% 容積率 200% なし 集落環境保全地区 物件 2・・農用地区域外、買受適格証明書不要		
画 地 条 件	項目	物件 1	物件 2	物件 3	一体画地
	地積	16.34 m ²	16 m ²	248.91 m ²	281.25 m ²
	形状	带状画地	带状画地	ほぼ整形	ほぼ整形
	間口	約 4.2m	約 1.0m	約 15.0m	約 15.0m
	奥行	約 18.0m	約 17.8m	約 14.0m	約 16.0m
	地勢	概ね平坦	概ね平坦	概ね平坦	概ね平坦
	その他	特になし	特になし	一部土地が道路潰地となっている。	左記参照
接面道路の状況		北西側 幅員約 4.6m～約 5.0 m舗装二項道路（アスファルト舗装：歩道無） 上記道路は、幅員が 4m以上であるが、建築基準法第 42 条第二項道路である。 南西側 幅員約 4.2m 舗装位置指定道路（アスファルト舗装：歩道無） 上記道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号道路である。			
土地の利用状況等		物件 1 乃至 3 土地は、物件 4 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並びに過去地図等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。 ・埋蔵文化財についてうま市教育委員会文化課に照会したところ、「該当なし」との回答があった。現場調査においても埋蔵文化財の端緒も認められなかったことから当該要因の評価額への影響は特にないと判断した。			

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成1年6月7日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック・コンクリートブロック造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：樹脂吹付 内 壁：板張り、タイル等 床 ：フローリング、タイル等 天 井：化粧ボード、板張り、プラスチックボード等 設 備：電気設備、給排水設備 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：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	普通 築後35年経過しており、経年相応の劣化であると判断した。
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乃至3(土地)

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÷オ
1	26,300	0.96	16.34	0.95	392,000
2	26,300	0.96	16.00	0.95	384,000
3	26,300	0.96	248.91	0.95	5,970,000

ア 標準画地価格：標準地（公示地）うるまー1の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 102.1 & & 100 & & 100 & & \\ 31,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{120.7} & \div & 26,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$5.0\% \div 12 \text{ ヲ月} \times 5 \text{ ヲ月} \div 2.1\%$$

*標準化補正：方位（南西）：1.01

$$\begin{array}{ccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\ & & 0.95 & \times & 1.05 & \times & 1.10 & \times & 1.10 \div 1.207 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：道路潰地ー4（0.96）と査定した。

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4（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	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	210,000	1.00	132.84	0.235	6,556,000

イ 品等修正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：登記数量を採用。

エ 現 価 率：

① 経年による現価率

i. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{躯体部分}}{100} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.135$$

ii. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{仕上部分}}{100} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.000$$

iii. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{設備部分}}{100} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.000$$

iv. 合計

$$0.10 + 0.135 + 0.000 + 0.000 = 0.235$$

② 観察減価

観察減価法による補正率は、建物の経過年数、維持管理の状態等経年相応と判断されることから特に必要はないと判断した。

③ 現価率

$$0.235 \times \left(1.0 - \frac{\text{観察減価率}}{100} \right) = 0.235$$

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	392,000	0.35	法定地上権	137,000
2	384,000	0.35	法定地上権	134,000
3	5,970,000	0.35	法定地上権	2,090,000
計				2,361,000

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	392,000	-137,000		1.00	0.80	200,000
2	384,000	-134,000		1.00	0.80	200,000
3	5,970,000	-2,090,000		1.00	0.80	3,100,000
4	6,556,000	+2,361,000		1.00	0.80	7,130,000
一括価格(合計)						10,630,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：特に修正の必要はない。

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 うるまー1

所 在：沖縄県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：南西幅員約 3.1m 道路

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：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 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

