

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5日 午前 9時30分 場 所 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月19日 午前 9時45分 場 所 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 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

7 所 在 うるま市勝連平敷屋名護
地 番 4163番
地 目 宅地
地 積 543.00平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の2
共有者 C 持分10分の2

8 所 在 うるま市勝連平敷屋名護
地 番 3820番1
地 目 宅地
地 積 198.58平方メートル

共有者 B 持分10分の2
共有者 C 持分10分の2
共有者 株式会社海洋食材 持分10分の6

9 所 在 うるま市勝連平敷屋4163番地、3820番地、3821番地1、3821番地7

家屋 番号 4163番

種 類 作業場・倉庫・事務所

構 造 鉄筋鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 570.43平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 鉄骨・ブロック造トタン葺平家建

床 面 積 約12平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の2
共有者 C 持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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7～9】

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7～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

有限会社中村水産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9】

本件建物のために、その敷地（地番3821番7・地積314平方メートル、地番3821番20・地積31平方メートル、地番3821番21・地積47平方メートル、各所有者平敷屋自治会）につき賃借権が存する。本件建物所有者と借地名義人は異なる。

《 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

- 7 所 在 うるま市勝連平敷屋名護

地 番 4 1 6 3 番

地 目 宅地

地 積 543.00平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の2

共有者 C 持分10分の2

- 8 所 在 うるま市勝連平敷屋名護

地 番 3820番1

地 目 宅地

地 積 198.58平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 2

共有者 C 持分10分の2

共有者 株式会社海洋食材 持分10分の6

- 9 所 在 うるま市勝連平敷屋4163番地、3820番地、3821番地1、3821番地7

家屋 番号 4163番

種 類 作業場・倉庫・事務所

構 造 鉄筋鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平
家建

床 面 積 570.43平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物 置

構造 鉄骨・ブロック造トタン葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約12平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の2
共有者 C 持分10分の2



令和 6年(ケ)第 16 号
令和 6年11月 8日受理
令和 7年 2月 26日提出

現況調査報告書

(物件7～9)

那覇地方裁判所沖縄支部
執行官 國吉正太

(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

7 所 在 うるま市勝連平敷屋名護
 地 番 4163番
 地 目 宅地
 地 積 543.00平方メートル

共有者 A 持分10分の6
 共有者 B 持分10分の2
 共有者 C 持分10分の2

8 所 在 うるま市勝連平敷屋名護
 地 番 3820番1
 地 目 宅地
 地 積 198.58平方メートル

共有者 B 持分10分の2
 共有者 C 持分10分の2
 共有者 株式会社海洋食材 持分10分の6

9 所 在 うるま市勝連平敷屋4163番地、3820番地、3821番地1、3821番地7

家屋 番号 4163番

種 類 作業場・倉庫・事務所

構 造 鉄筋鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 570.43平方メートル

共有者 A 持分10分の6
 共有者 B 持分10分の2
 共有者 C 持分10分の2

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 7, 8		
現況地目	☒ 宅地(物件7, 8) ☐ (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	☒ 物件7の土地共有者ら ☐ 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 9		
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: 物置 構造: 鉄骨・ブロック造トタン葺平家建 床面積: 概測12平方メートル		
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 作業所・倉庫・事務所 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 9 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社中村水産	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■作業所・倉庫・事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(共有者兼占有者会社代表者) ☐ (所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 7月 9日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 7月 9日	
	期間	令和 3年 7月 9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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■共有者A ☐ 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 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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		占有開始時期、契約日については、建物の登記上の共有者Aの相続日とした。	
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 1 の概況 (物件 9 関係)		
所 在	うるま市勝連平敷屋名護	
地 番	3 8 2 1 番 7	
地 目	☒ 原野 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	3 1 4 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (平敷屋自治会)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■建物共有者兼有限会社中村水産代表者A ■平敷屋自治会代表者)の陳述／■提示文書(土地賃貸契約書)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原	
占 有 開 始 時 期	昭和6 1 年 1 月 3 1 日	
最 初 の 契 約 日	平成2 6 年 6 月 5 日	
契 約 等 期 間	平成2 6 年 6 月 5 日から ☒ 令和元年6 月 4 日まで5 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 契 約 等 期 間	令和元年6 月 5 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (有限会社中村水産)	
地代・支払時期等	毎年合計金5 7, 6 0 0 円 (翌年3 月 3 1 日限り 当年分 (当年4 月から翌年3 月分) 支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	占有開始時期は、登記簿上の建物の建物新築時期とした。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 2 の概況 (物件 9 関係)			
所 在	うるま市勝連平敷屋名護		
地 番	3 8 2 1 番 2 0		
地 目	☒ 原野 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 1 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (平敷屋自治会)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ 建物共有者兼有限会社中村水産代表者 A ☒ 平敷屋自治会代表者) の陳述 / ☒ 提示文書 (土地賃貸契約書) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原		
占 有 開 始 時 期	昭和 6 1 年 1 月 3 1 日		
最 初 の 契 約 日	平成 2 6 年 6 月 5 日		
契 約 等 期 間	平成 2 6 年 6 月 5 日から ☒ 令和元年 6 月 4 日まで 5 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 契 約 等 期 間	令和元年 6 月 5 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (有限会社中村水産)		
地代・支払時期等	毎年合計金 5 7, 6 0 0 円 (翌年 3 月 3 1 日限り 当年分 (当年 4 月から翌年 3 月分) 支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()]		
そ の 他	占有開始時期は、登記簿上の建物の建物新築時期とした。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

目的外土地 3 の概況 (物件 9 関係)			
所 在	うるま市勝連平敷屋名護		
地 番	3 8 2 1 番 2 1		
地 目	☒ 原野 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 7 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (平敷屋自治会)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物共有者兼有限会社中村水産代表者A ■平敷屋自治会代表者) の陳述／■提示文書(土地賃貸契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原		
占 有 開 始 時 期	昭和 6 1 年 1 月 3 1 日		
最 初 の 契 約 日	平成 2 6 年 6 月 5 日		
契 約 等 期 間	平成 2 6 年 6 月 5 日から ☒ 令和元年 6 月 4 日まで 5 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 契 約 等 期 間	令和元年 6 月 5 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (有限会社中村水産)		
地代・支払時期等	毎年合計金 5 7 , 6 0 0 円 (翌年 3 月 3 1 日限り 当年分 (当年 4 月から翌年 3 月分) 支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	占有開始時期は、登記簿上の建物の建物新築時期とした。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(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
■共有者兼有限会社中村水産代表者A	物件9の建物は、私が代表者である有限会社中村水産が、作業所・倉庫・事務所として、無償で使用しています。 目的外土地は、私が代表者である有限会社中村水産が、契約書、賃貸人の陳述のとおり賃借しています。
■平敷屋自治会代表者	目的外土地は、有限会社中村水産に対し、契約書のとおり賃貸しています。賃料は年合計57,600円(年度分 当年4月から翌年3月まで)を翌年3月31日までに支払うことになっており、現時点での滞納分はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

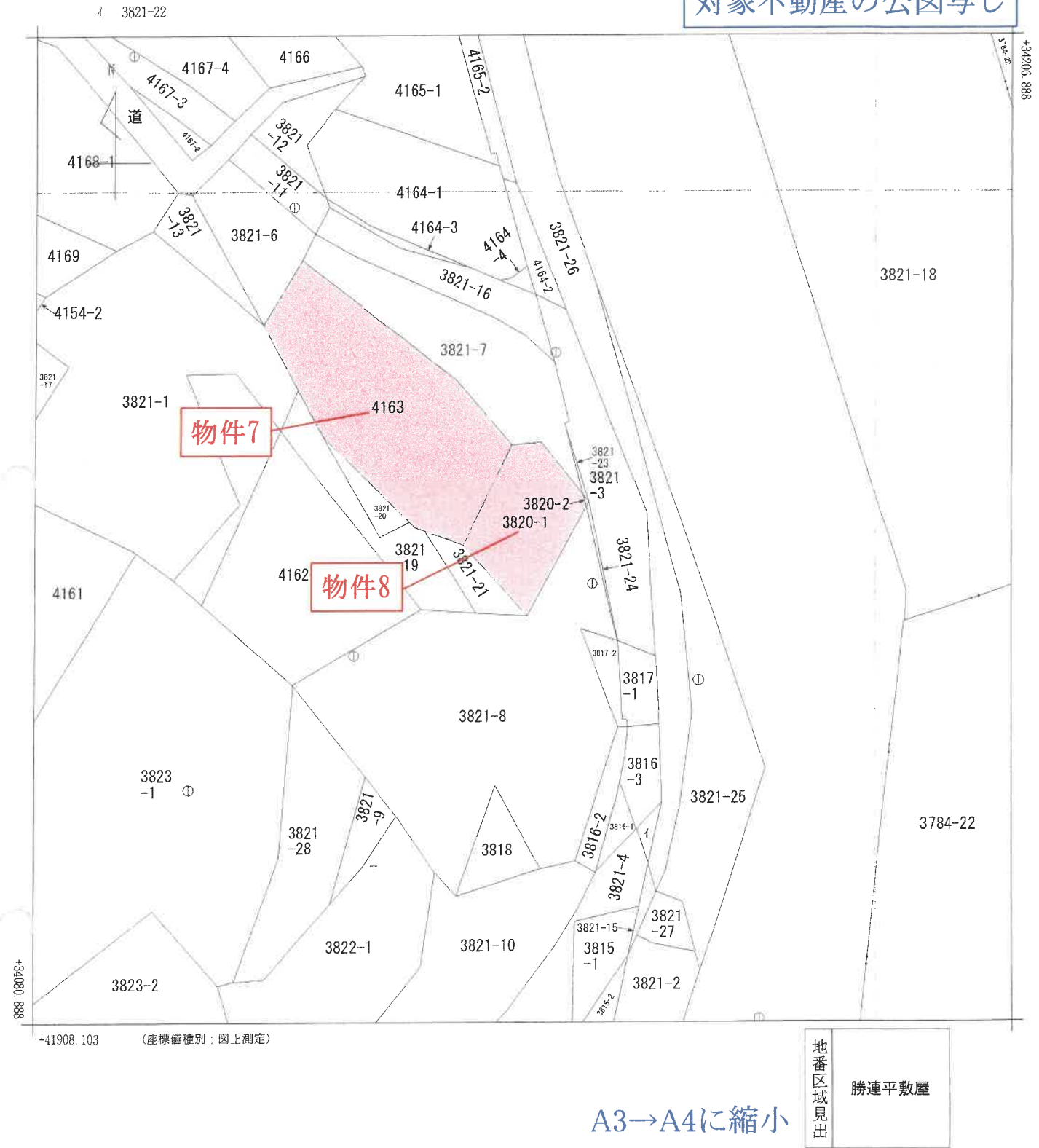
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 1 月 1 2 日 11:00-11:50	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
6 年 1 1 月 1 5 日 10:30-10:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 2 月 1 2 日 8:40- 8:50 9:45-10:45	目的外土地賃貸人 (うるま市勝連平敷屋) 物件所在地	賃貸人代表者と面談、賃貸借契約書写し受領 物件特定、写真撮影、立入調査、共有者 A と面談
年 月 日 :- :		

(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

対象不動産の公図写し



請 求 部 分	所 在	うるま市勝連平敷屋名護				地 番	3820番1			
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		

402157 各階平面図

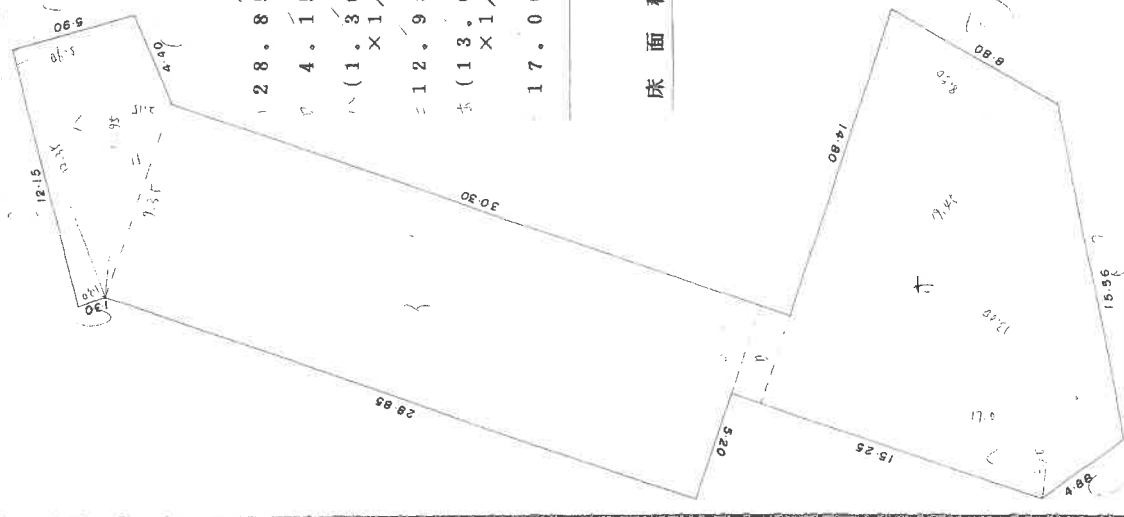
建物図面 各階平面図

家屋番号 4163番

建物の所在 中野区勝連町字平敷屋4163番地、3820番地、3821番地1、3821番地7、

うるま市勝連平敷屋

L31-3



128.85 × 9.35
= 269.7475
4.15 × 1.45
= 6.0175
1(1.30 + 5.90) × 12.35
× 1/2
= 44.4600
12.95 × 2.15 × 1/2
= 13.9212
1(13.00 + 8.50) × 19.45
× 1/2
= 209.0875
17.00 × 3.20 × 1/2
= 27.2000
570.4337

床面積 570.43㎡

物件9

(日調連12)

(日加納)

A3→A4に縮小

61.2.19

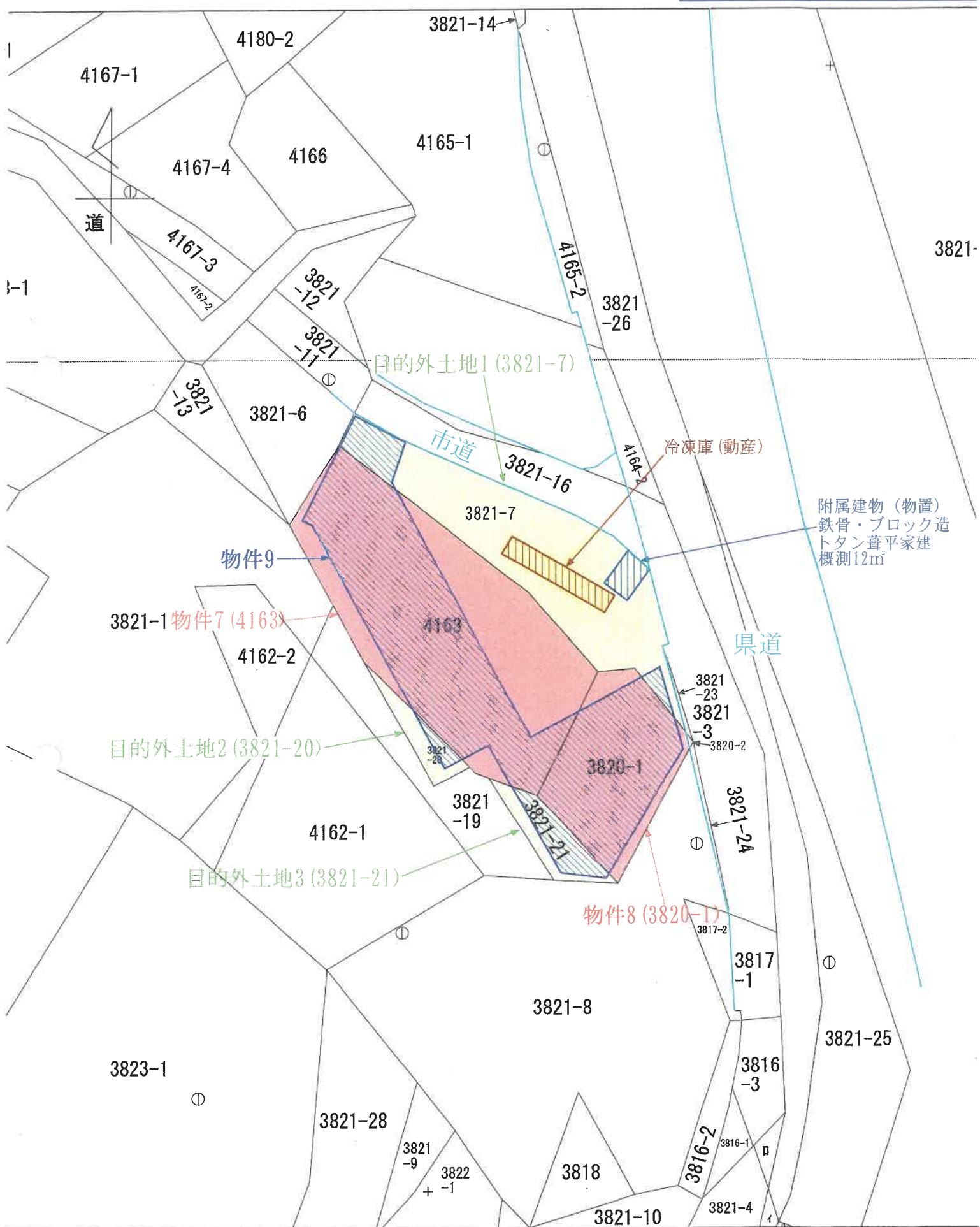
作製者

申請人

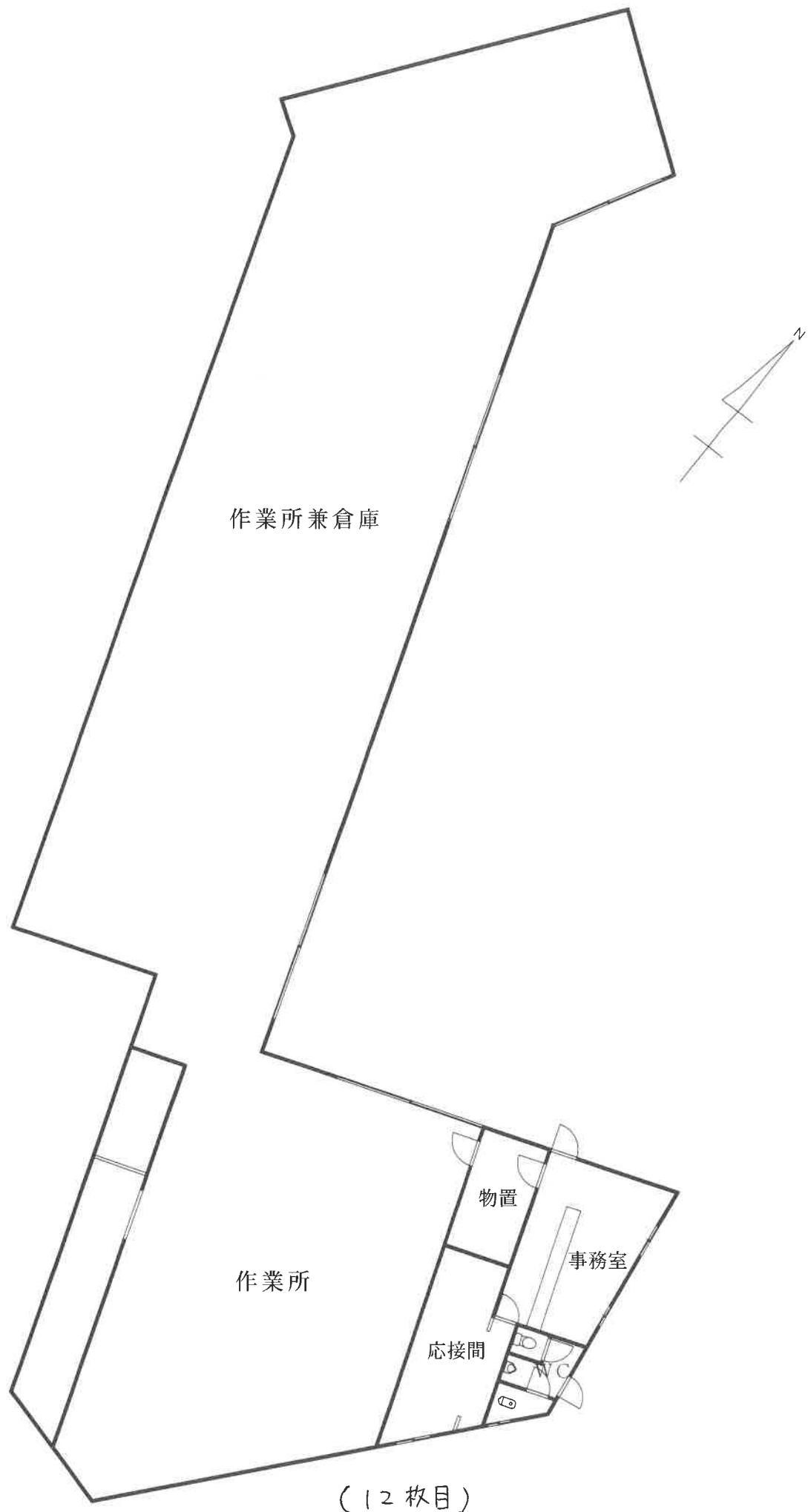
縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図 (物件9)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査
令和 7 年 2 月 27 日 評 価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書
(物件 7～9)

評価人 不動産鑑定士

仲本 兼徹 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 570, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 7 (土地)	金 4, 300, 000 円
物件 8 (土地)	金 1, 580, 000 円
物件 9 (建物)	金 3, 690, 000 円

- 1 一括価格は、物件7～9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7・8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9の内訳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、調査日以降に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、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

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連平敷屋名護 4163 番 宅地 543.00 m ²	「特記事項」 記載のとおり
8	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連平敷屋名護 3820 番 1 宅地 198.58 m ²	「同上」
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	うるま市勝連平敷屋 4163 番地、3820 番地、 3821 番地 1、3821 番地 7 4163 番 作業場・倉庫・事務所 鉄筋鉄骨コンクリートブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 570.43 m ²	「同上」
番号	特 記 事 項		
7・8	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、航空写真や法務局に備え付けている公図等があり、その図面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。尚、正確には別途実測が必要である。		
9	・物件 9 の所在は、分筆が行われ平敷屋 4163 番地、3820 番地 1、3821 番地 7、3821 番地 20、3821 番地 21 となっている。 ・未登記の附属建物(物置)鉄骨・ブロック造トタン葺平家建 概測 12 m ² が構築されている		
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 7・8)

位置・交通	最寄バス停「平敷屋」の南東方・道路距離 約 1.08km (徒歩約 14 分)	
付近の状況	本件は、うるま市の南東部、平敷屋漁港の西方に近接して位置する。周辺は、県道沿いに一般住宅、加工施設、市営団地のほか空地等も見られる地域である。街路は、幅員約 9m の県道が配置されている。尚、環境等は大きく変化する要因はなく、今後もほぼ現状維持で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 その他の規制	非線引都市計画区域 用途未指定地域 60% 200% — 特定用途制限地域の幹線道路沿道地区及び集落環境保全地区
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 間 口 最長奥行 そ の 他	741.58 m ² (物件 7・8 一体登記地積) 不整形な画地 概ね平坦である。 約 1.7m (間口狭小) 約 47m —
接面道路の状況	・東側幅員約 9m 舗装道路 (県道) (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	物件 7・8 土地は、物件 9 建物の敷地として利用されている。 隣地状況は、空家、原野等である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる可能性は低い。埋蔵文化財については、うるま市教育委員会文化課 文化財係 によると近接して周知の埋蔵文化財 (名称 平敷屋遺物包含地) が存在するので、工事中の立会調査が必要で工事着手の 1 週間前までに本課まで連絡下さいとのこと。 ・本件土地上に動産の冷凍庫 1 基が存する (土地建物位置関係を参照)	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 9）

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（登記記載）	昭和 61 年 1 月 31 日
	経過年数	約 39 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造：鉄筋鉄骨コンクリートブロック造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタルペイントほか 内 壁：打ち放しほか 天 井：亜鉛メッキ鋼板ほか 床 ：モルタルほか 設 備：電気設備・水道・下水道 その他：特記なし	
床面積（現況）	570.43 m ²	
現況用途等	現況用途：作業所・倉庫・事務所 間取り ：（後添「建物間取図」参照。）	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状況	劣る：入口の破損、鉄筋の腐食によるコンクリートの破損、天井の鋼板の腐食による雨漏れ等が観察され、かなり老朽化が進んでいる建物となっている。	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	・ 附属建物 (物置) 鉄骨・ブロック造トタン葺平家建 概測 12 m ² 構築されている。 ・ 物件 9 建物の敷地部分は、物件 7・8 のほか目的外土地 (3821-7, 3821-20, 3821-21) にも及んでいる。(土地建物位置関係図を参照) 尚、土地利用権 (賃借権) の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。目的外土地の概要は次のとおりである	
	目的外土地 1	
	所 在	うるま市勝連平敷屋名護
	地 番	3821 番 7
	地 目	原野 (現況宅地)
	地 積	314 m ²

	目的外土地 2		
	所	在	うるま市勝連平敷屋名護
	地	番	3821 番 20
	地	目	原野 (現況宅地)
	地	積	31 m ²
	目的外土地 3		
	所	在	うるま市勝連平敷屋名護
	地	番	3821 番 21
	地	目	原野 (現況宅地)
	地	積	47 m ²

【占有権原（賃借権）の概況】	
占有開始時期	昭和 61 年 1 月 31 日
契約始期	平成 26 年 6 月 5 日
約定期間	平成 26 年 6 月 5 日から令和元年 6 月 4 日まで 5 年間
現在の期間	令和元年 6 月 5 日から期間の定めなし
借地面積	目的外土地 1～3 の合計 392 m ²
賃 料	年間 57, 600 円
敷 金	なし
滞 納	なし
特 記 事 項	
・賃借権数量は、建物利用状況等から、392 m²と査定した。 ・賃料は目的外土地 1～3 一括の賃料である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 物件7・8及び目的外土地

目的土地及び目的外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= (A)
7	19,400	0.81	543.00	0.90	7,680,000
8	19,400	0.81	198.58	0.90	2,810,000
目的外土地 1	19,400	0.96	314.00	0.90	5,260,000
目的外土地 2	19,400	0.35	31.00	0.90	190,000
目的外土地 3	19,400	0.35	47.00	0.90	290,000

ア 標準画地価格（調査価格等からの規準）

地価調査 うるま(県)－12

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/104 = 19,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位（南西）・二方路1.02

◇地域格差：街路状況 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $0.97 \times 1.02 \times 1.05 \times 1.00 = 1.04$

イ 個別格差：物件7・8一体… 形状・規模等 間口狭小 方位（北東） 個別格差
 $0.95 \times 0.85 \times 1.00 = 0.81$

目的外土地1… 形状・規模等 方位（北東） 角地 個別格差
 $0.94 \times 1.00 \times 1.02 = 0.96$

目的外土地2・3… 形状・規模等 道路接面 個別格差
 $0.50 \times 0.70 = 0.35$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：将来における建物の取り壊し費用及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件 9（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及び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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝(B)
9	163,000	570.43	0.012	1,120,000

※ 附属建物は構造・用途及び現況の保守状況等から、評価外とした。

イ 現況延床面積：登記床面積

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て、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。

$$\text{物件 9: } \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.03 \times 0.40 \div 0.012$$

項 目	物件区分 物件 9
n：経過年数	39 年
o：残存耐用年数	1 年
q：観察減価法による補正率	△60%

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) 土地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝(C)
7	7,680,000	0.30	法定地上権	2,300,000
8	2,810,000	0.30	法定地上権	840,000
目的外土地 1	5,260,000	0.15	賃借権	790,000
目的外土地 2	190,000	0.15	賃借権	30,000
目的外土地 3	290,000	0.15	賃借権	40,000
土地利用権等価格				4,000,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権及び対抗力のない賃借権と判定し、法定地上権割合を30%、対抗力のない賃借権割合を15%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) ア (A・B)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ (C)	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
7	7,680,000	-2,300,000		1.00	0.80	4,300,000
8	2,810,000	-840,000		1.00	0.80	1,580,000
9	1,120,000	+4,000,000	1.00	0.90	0.80	3,690,000
一括価格 (合計)						9,570,000

- ウ 占有減価修正：特に必要なし。
- エ 市場性修正：物件 9 建物の敷地は目的外土地にも及んでいることの市場性修正を行った。
- 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

- 地価調査基準地価格【うるま（県）－12】
- 所 在：勝連平敷屋平敷屋 112 番
- 価 格：20,600 円/㎡（対前年変動率 0%）
- 位 置：平敷屋停 350m
- 価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
- 地 積：542 ㎡
- 供給処理施設：水道・下水道
- 接 面 街 路：南西 6m 市道、背面道
- 用 途 指 定 等：用途未指定（60・200）
- 地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在し、畑も介在する住宅地域

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。その他は現況報告書を参照）

対象不動産等の位置略図

