

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた
不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 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 8 年 8 月 4 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 30 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 8 年 8 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	51,480,000 41,184,000	一括	10,296,000	248,331	0
1	5,110,000				
2	6,130,000				
3	40,240,000				



物 件 目 録

1 所 在 うるま市勝連南風原外当

地 番 3 1 8 8 番 2 7

地 目 原野

地 積 3 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 うるま市勝連南風原外当

地 番 3 1 8 8 番 6

地 目 原野

地 積 3 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 うるま市勝連南風原 3 1 8 8 番地 6

家屋 番号 3 1 8 8 番 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付平家建

床 面 積 1 階 1 1 6 . 0 3 平方メートル
地下1階 1 1 6 . 5 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫・物置



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却対象外の土地（地番3188番25）の一部を通行のため利用している。

【物件番号3】

本件建物の敷地の一部である売却対象外土地（地番3188番8、所有者B）の一部（約6平方メートル）につき、その敷地利用権はない。

《 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 うるま市勝連南風原外当
 地 番 3 1 8 8 番 2 7
 地 目 原野
 地 積 3 3 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 うるま市勝連南風原外当
 地 番 3 1 8 8 番 6
 地 目 原野
 地 積 3 9 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 うるま市勝連南風原 3 1 8 8 番地 6
 家屋 番号 3 1 8 8 番 6
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付平家建
 床 面 積 1 階 1 1 6 . 0 3 平方メートル
 地下 1 階 1 1 6 . 5 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫・物置



令和 7年(ケ)第 65 号
令和 7年 9月 17日受理
令和 7年 11月 20日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所
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

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 6 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | うるま市勝連南風原 3 1 8 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 8 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付平家建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 0 3 平方メートル
地下 1 階 1 1 6 . 5 1 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 雑種地(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 上記の者が物件1、2の土地上に物件3の建物を所有して、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	公道に至るため、目的外土地(地番3188番25(7ケ54物件4))の一部(概則80.96㎡)を通行として利用している。		
建物	物件 3		
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: 居宅・車庫・物置 ☐ 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			
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 3 関係)			
占有範囲	■全部 □一部		
占有者	■A □		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 車庫 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		
■関係人(■所有者 ■A (占有者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和7年 4月22日		
最初の契約日	令和7年 4月18日		
契約等	期間	令和7年 4月22日から ■令和 8年 4月21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320,000円 (毎月1日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ■ある (□敷金 円 ■保証金340,000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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 3 関係)			
所 在	うるま市勝連南風原外当		
地 番	3 1 8 8 番 8		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 2 9 . 2 6 m ² (☐ 全部 ☒ 一部 土地建物位置関係図記載の概測 6 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 建物所有者 ☒ B (目的外土地所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()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	令和5年 9月20日		
最 初 の	契約日	令和 年 月 日	
契 約 等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 ☐ 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 ()	
地代・支払時期等	毎年 金 円 (毎年 月 日限り 年分支払)		
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 (令和 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、契約日は、建物登記簿上の新築年月日とした。		
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
■ 所有者	物件3の建物の賃貸借関係は、管理会社に依頼しています。 物件3の建物の敷地が隣地（3188番8）に越境の可能性があることにつき、今回初めて聞きました。
■ A（占有者）	物件3の建物を、契約書どおりに賃借して居住しています。
■ B（目的外土地所有者）	物件3の建物の敷地が越境の可能性があることにつき、今回初めて聞きました。

(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)

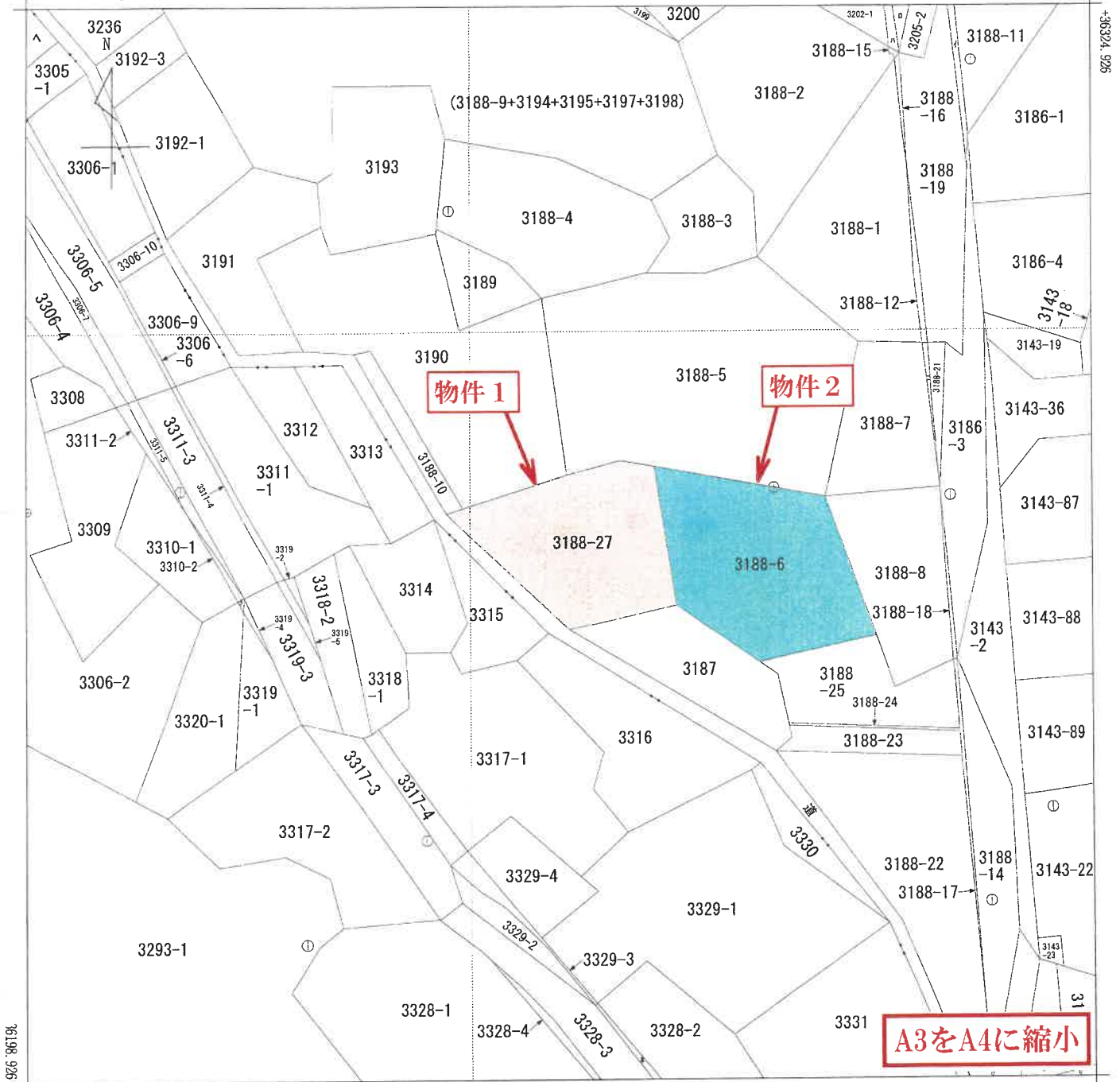
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 2 4 日 15 : 00 - 15 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 9 月 3 0 日 13 : 55 - 14 : 00	北谷町浜川 管理会社	管理会社社員と面談、賃貸借契約書写し受領
7 年 1 0 月 1 6 日 10 : 50 - 11 : 10	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
7 年 1 0 月 1 7 日 9 : 05 - 9 : 10	執行官室	うるま市農業委員会に照会書作成・送付
7 年 1 0 月 2 0 日 10 : 35 - 11 : 15	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、占有者面談
7 年 1 1 月 4 日 10 : 40 - 10 : 50 11 : 10 - 11 : 20	執行官室 同上	所有者から電話聴取 B に要請書作成・送付
7 年 1 1 月 1 2 日 9 : 00 - 9 : 10	執行官室	B から電話聴取
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

公 図 写

イ 3188-20 ハ 3202-3 ホ 3328-5 ト 3305-3
 3202-2 3188-13 3304-1 3320-2 道

(座標値種別：図上測定) +37888.608



A3をA4に縮小

+37763.608 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域
見出
勝連南風原

請 求 部 分	所 在	うるま市勝連南風原外当					地 番	3188番27		
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 1 9-5 指定）		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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。

(那覇地方務局沖縄支局管轄)

令和7年7月17日

那覇地方務局

地図整理番号：M35880

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：令和6年9月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(那覇地方裁判所沖縄支部管轄)
令和7年7月22日 那覇地方裁判所

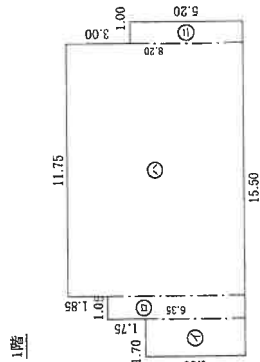
登記官

(8枚目)

地図整理番号：M35900

各階平面図

物件3

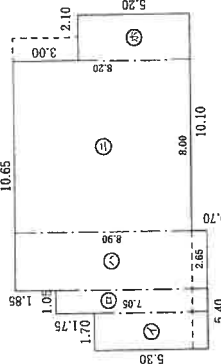


求積表

①	1.70	x	4.50	=	7.6500
②	1.05	x	6.35	=	6.6675
③	1.175	x	8.20	=	9.6350
④	1.00	x	5.20	=	5.2000
計					116.0375

床面積 116.03 m²

地下1階



求積表

①	1.70	x	5.30	=	9.0100
②	1.05	x	7.05	=	7.4025
③	2.65	x	8.90	=	23.5850
④	6.00	x	8.20	=	49.2000
⑤	2.10	x	5.20	=	10.9200
計					116.5175

床面積 116.51 m²

作成者

A3をA4に縮小

縮尺 1/250

申請人

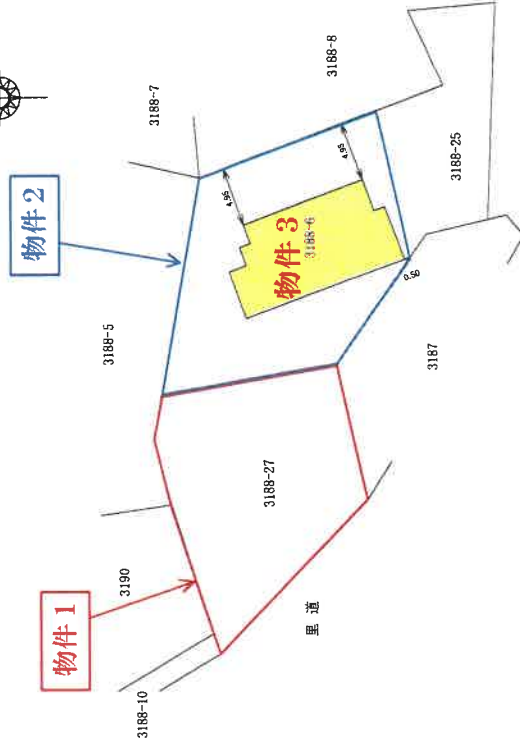
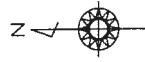
(単位：m)

縮尺 1/500

建物平面図

家屋番号 3188番6

土地の所在 うるま市勝連南風原3188番地6



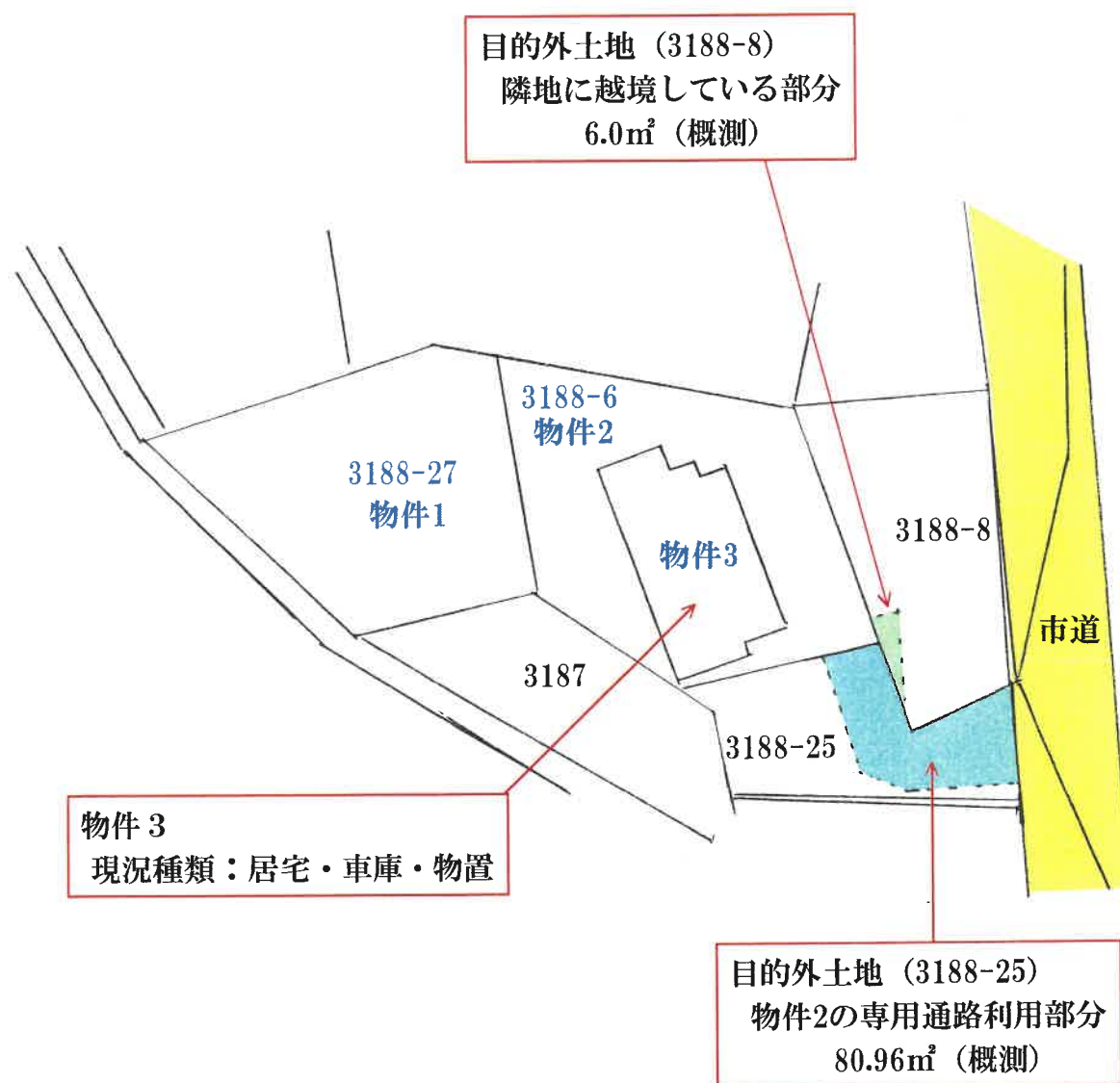
物件1

物件2

物件3

道路

土地建物位置関係図

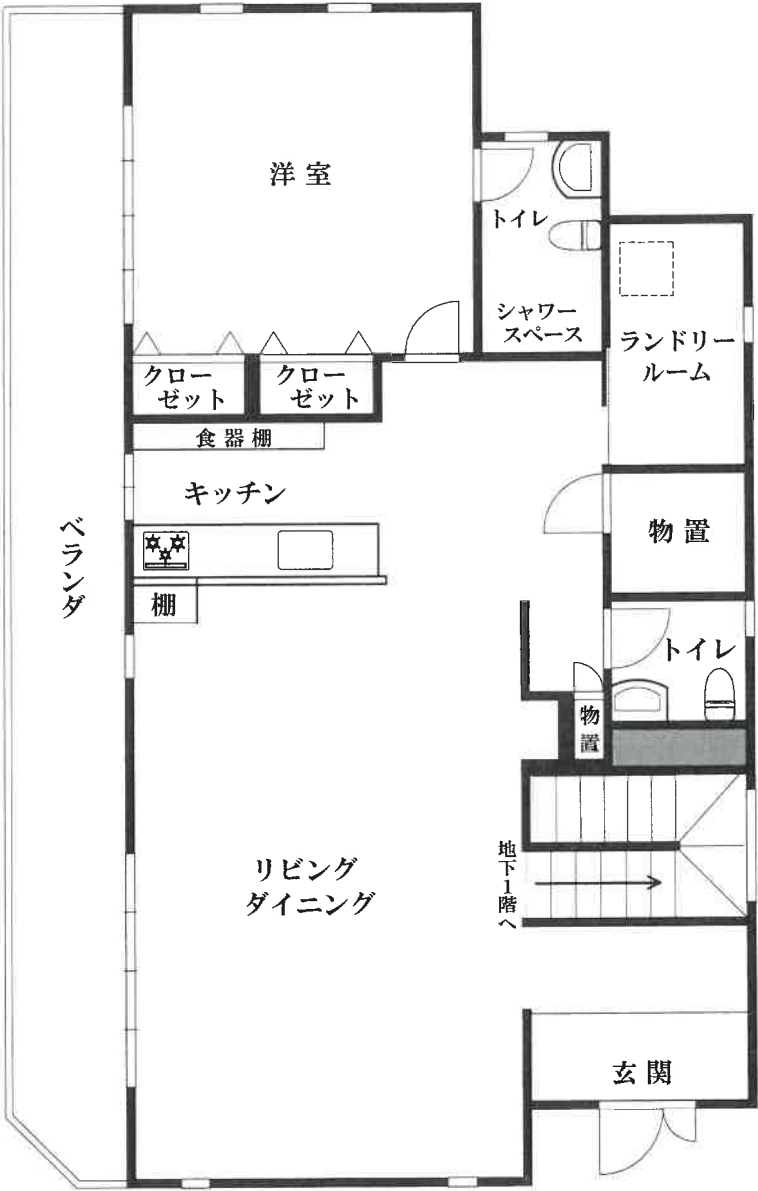


※上記建物の配置及び越境部分の配置と面積は概測の結果であり、
測量結果ではない。また、専用通路利用部分の配置及び概測面積は、
うるま市役所備付の建築計画概要書から把握したものである。

建 物 間 取 図
物 件 3



1 階

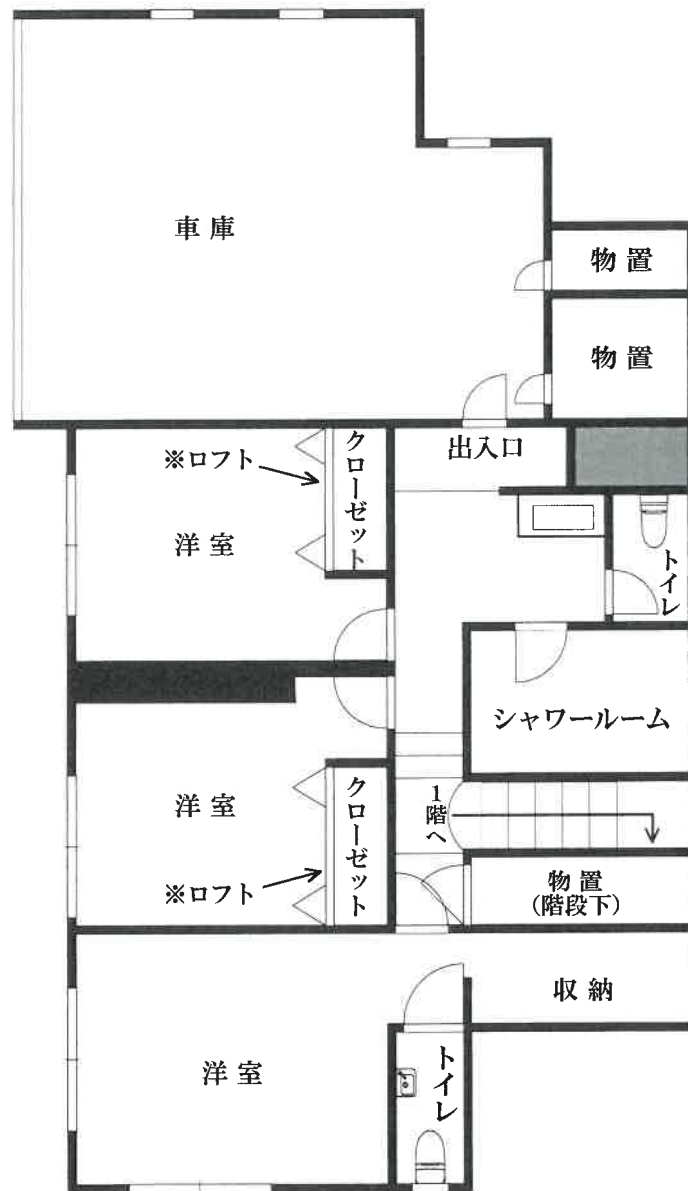


建 物 間 取 図

物 件 3



地 下 1 階





1



2



3



4



5



6



7



8

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 65 号
令和 7 年 10 月 20 日 現地調査
令和 7 年 12 月 12 日 評 価

那覇地方裁判所 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 51,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,110,000 円
物件2 (土地)	金 6,130,000 円
物件3 (建物)	金 40,240,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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外当 3188 番 27 原野 332 m ²	現況地目：宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原外当 3188 番 6 原野 398 m ²	現況地目：宅地
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	うるま市勝連南風原 3188 番地 6 3188 番 6 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付平家建 1 階：116.03 m ² 地下 1 階：116.51 m ²	種類：居宅・車庫・物置
番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	特になし		
3	目的外土地（3188-25）において、物件 3 の専用通路部分 80.96 m²（概測）が存する。 目的外土地（3188-8）に物件 3 の敷地が一部（6.0 m²：概測）越境している。 建物は、新築時に幅約 4m～約 6mの専用通路を公道との接続路として建築許可を受けている。落札者は、当該専用通路について目的外土地の所有者と使用の継続について何らかの協議が必要となる可能性が高い。また、建物の再建築の際には同様に専用通路を確保する必要がある。 別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照		
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1～2）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「浜屋入口」停留所の南東方約1.0km (徒歩約15分)			
付近の状況	与勝中学校の南西方約440m(直線距離)に位置する。 当該地域は海の近くの傾斜地に開発造成された新興住宅地域であり、ロケーションが良好な地域である。 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1.4km(道路距離) ・タウンプラザかねひでやかつ阿麻和利市場・約2.0km(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 未指定地域 指定建ぺい率60% 指定容積率200% なし うるま市景観計画「勝連城跡環境保全ゾーン」 床面積の合計が10㎡を超える新築、増改築等は届け出が必要となる。		
画 地 条 件	項目	物件1	物件2	一体画地
	地積	332㎡	398㎡	730㎡
	形状	ほぼ整形	ほぼ整形	概ね整形
	間口	無道路地	約4.0m	約4.0m
	奥行	無道路地	約22.0m	約45.0m
	地勢 その他	傾斜地 特になし	傾斜地 専用通路により公道に接 続している	傾斜地 専用通路により公道に接続 している
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	幅員約4m～約6mの専用通路を介して東側において幅員約7.1mの市道(アスファルト舗装：歩道無)に概ね等高に接面する。 (市道は建築基準法第42条第1項第1号の道路であるが、専用通路は建築基準法上の道路ではない)			
土地の利用状況 等	・物件1及び2土地は、物件3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」及び「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認められなかった。 ・埋蔵文化財については、うるま市教育委員会へ照会したところ受命物件は「南風原古島遺跡、ドゥガー(井泉)」について該当し、勝連城跡環境保全地区内にあるとの回答があった。本件土地は、現場調査においても文化財の端緒は見られないうえ、令和5年に比較的規模の大きい住宅(物件3)が新築されているため建物敷地部分について当該要因の影響は小さいと判断したが、敷地が広い場合若干その影響を考慮する。			

②目的外土地（3188-8）

所 在 等	登 記	現 況
所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原外当 3188 番 8 宅地 229.26 m ²	同 左
土地利用権原等の概況		
占有権原 占有開始時期	無権原 令和 5 年 9 月 20 日	
特 記 事 項		
特になし （「現況調査報告書」及び別添「土地建物位置関係図」参照）		

2. 建物の概況及び利用状況（物件 3）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和 5 年 9 月 20 日(新築) 経過年数 約 2.0 年 経済的残存耐用年数 約 48.0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造地下 1 階付平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：ラフトン吹付 内 壁：クロス張り等 床 ：フローリング、タイル等 天 井：クロス張り等 設 備：電気設備、給排水設備 その他：なし
床面積	「第 3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途：居宅、車庫、物置 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	概ね良好であり、経年相応と判断される。
建物の利用状況	現在建物は、賃貸に供されている。賃貸の内容については、「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

本件は、原価法により評価額を算出することとする。賃貸されている戸建住宅であるが、このような規模の大きい戸建住宅を賃貸する市場は米兵向けの賃貸市場（日本国が賃料負担する）に限定されるという特殊性が認められる。その特殊性や継続性が不透明な点などを還元利回りに適切に織り込むことが困難であるため収益還元法は適用しなかった。

1. 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

区分	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
物件1	29,700	0.80	332.00	1.00	7,888,000
物件2	29,700	0.80	398.00	1.00	9,456,000

ア 標準画地価格 基準地「うるま（県）－11」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100.6 & & 100 & & 100 & & \\ 27,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{97.0} & \times & \frac{100}{96.4} & \div & 29,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 時点修正 : 標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$1.5\% \div 12 \times 5 \text{ ヲ月} \div 100 = 0.6\%$$

* 標準化補正 : 方位 1.01（南西）、三方路 1.02、セットバック 0.94 を相乗積して 0.97 と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\ & & 0.92 & \times & 0.95 & \times & 1.05 & \times & 1.05 \div 100 = 0.964 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 公道との接続部分が自己所有地でないこと 0.85、敷地規模 0.95、埋蔵文化財発掘の可能性 0.99 を相乗積して 0.80 と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 概ね最有効使用の状態にあり特に必要なし。

② 物件3（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
3	246,000	1.00	232.54	0.849	48,567,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積 : 公簿数量を採用。

エ 現 価 率 :

i. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \frac{\text{躯体部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) = 0.432$$

ii. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \frac{\text{仕上部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) = 0.294$$

iii. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \times \frac{\text{設備部分}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) = 0.117$$

iv. 合計

$$0.10 + 0.432 + 0.294 + 0.117 = 0.943$$

(1) 観察減価

本件建物は、築年が浅く維持管理も概ね良好であり、経年相応と判断されるが、建物の規模が現在のファミリータイプの標準的規模よりも大きく、需要者がやや限定されると判断し観察減価を10%施す。

(2) 現価率

$$0.943 \times (1.0 - 0.10) = 0.849$$

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	7,888,000	0.10	場所的利益	789,000
2	9,456,000	0.10	場所的利益	946,000
計				1,735,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、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, 1②③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	その他控 除減価 (円) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	7,888,000	-789,000		0.90	0.80	0	5,110,000
2	9,456,000	-946,000		0.90	0.80	0	6,130,000
3	48,567,000	+1,735,000		1.00	0.80	0	40,240,000
一括価格(合計)							51,480,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：公道との接続路が自己所有地でないことから当該通路部分の使用に関し交渉が必要になること、隣接地への越境部分の交渉が想定されることや、建物の建て替えを行う際に専用通路の確保が必要となるため市場性が低下する。なお、占有者が存することに関しては、家賃が高く借家人が継続する方がメリットが大きいため市場性減価の必要はない。

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。

カ その他控除減価：特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格 うるま（県）－11

所 在：沖縄県うるま市勝連平安名東原 435 番

価 格：27,600 円/㎡（対前年変動率 1.5%）

位 置：「平安名」停の北東方、道路距離 160m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：287 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西 3.6m 市道、三方路

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 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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

