

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 8年 7月 7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 7月 29日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 12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 8年 9月 2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 8年 7月 7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

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 うるま市石川白浜一丁目 6番地8  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
床 面 積 1階 243.32平方メートル  
2階 226.21平方メートル  
3階 295.47平方メートル  
4階 295.47平方メートル  
5階 295.47平方メートル  
6階 295.47平方メートル  
7階 302.37平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石川白浜一丁目 6番8の23  
種 類 店舗  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 7階部分 246.71平方メートル

### (現況)

種 類 店舗・居宅  
床 面 積 7階部分 約258.91平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 うるま市石川白浜一丁目6番8  
地 目 宅地  
地 積 477.48平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1



## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万1777分の2万4671



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4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】

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】

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。

---

---

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 うるま市石川白浜一丁目 6番地8  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
床 面 積 1階 243.32平方メートル  
2階 226.21平方メートル  
3階 295.47平方メートル  
4階 295.47平方メートル  
5階 295.47平方メートル  
6階 295.47平方メートル  
7階 302.37平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石川白浜一丁目 6番8の23  
種 類 店舗  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 7階部分 246.71平方メートル

### (現況)

種 類 店舗・居宅  
床 面 積 7階部分 約258.91平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 うるま市石川白浜一丁目6番8  
地 目 宅地  
地 積 477.48平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1



## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万1777分の2万4671



令和 7年(ケ)第 96号  
令和 8年 1月28日受理  
令和 年 月 日提出  
8.3.23

# 現況調査報告書

那覇地方裁判所

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 (一棟の建物の表示)

所 在 うるま市石川白浜一丁目 6番地8  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
床 面 積 1階 243.32平方メートル  
2階 226.21平方メートル  
3階 295.47平方メートル  
4階 295.47平方メートル  
5階 295.47平方メートル  
6階 295.47平方メートル  
7階 302.37平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石川白浜一丁目 6番8の23  
種 類 店舗  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 7階部分 246.71平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 うるま市石川白浜一丁目6番8  
地 目 宅地  
地 積 477.48平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 14万1777分の2万4671

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	うるま市石川白浜1丁目5番34号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約258.91㎡（約12.20㎡増築）	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗兼居宅（空き家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり（月額） 管理費 69,400円 修繕積立金 円 円 円 円	令和8年2月28日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	有限会社リブラ	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 一棟の建物の附属工作物位置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■一棟の建物の敷地として隣接する排水路の約16㎡を駐車場として占有している。また、同駐車場にはカーポート（附属工作物）が設置されている。

※別紙「土地及び排水路占有部分位置関係図」「一棟の建物の附属工作物位置図」のとおり

■本物件の敷地は南東側及び北東側でいずれも市道に接している（評価人調査）。

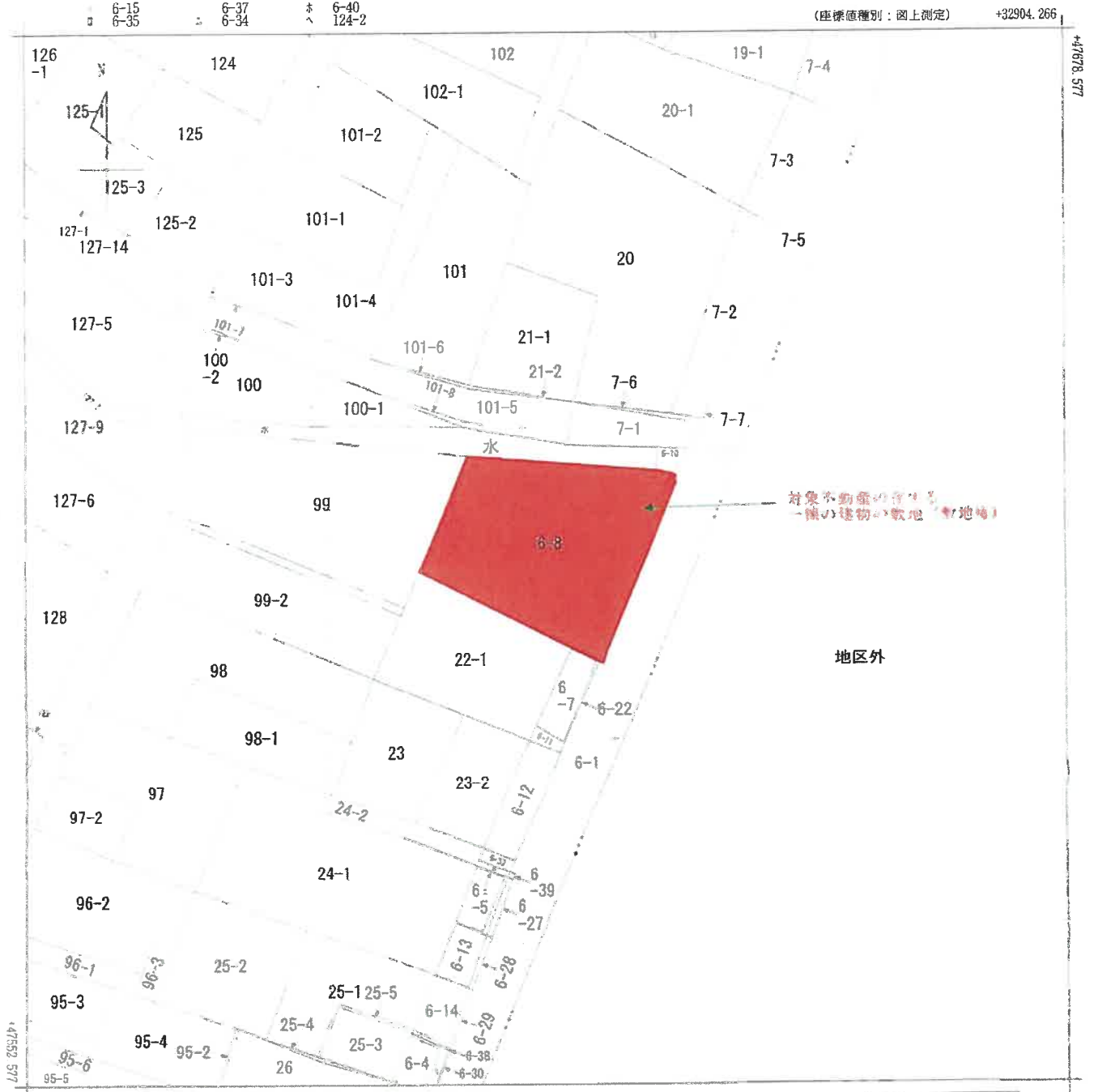
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者代表者)</p>	<p>1 本件建物は、元々、豚しゃぶ店を営んでいたオーナーから所有者の変遷があり、現在は当社が所有権を保持しています。</p> <p>2 本件建物は、前所有者である日栄不動産が所有権を取得して以来、現在まで誰も使っていません。本件建物内にある什器備品は残置されたまま居抜きで譲り受けていますので、私としてはそのままの状態でご物件を引き渡したい意向をもっています。</p> <p>3 居宅部分は、前々オーナーが一人で生活していましたが、現在は空き家です。</p> <p>4 本件建物は、引渡しを受けた当初から雨漏りが疑われ、外壁のクラックからの雨水が侵入している可能性があります。 私の知人が月1回程度来訪し、雨漏りや雨風侵入時には清掃しています。</p> <p>5 一棟の建物の共用部に壁を設置して物置のように使用していた履歴があり、また、私設のエアコンをエントランスホール側に設置しておりますが、これらは前々所有者時代から継続、引き継がれてきています。 共用部の隙間から雨が入りやすく、上から流れてくる水のため玄関付近に砂袋を置いてあります。また、共用階段窓など開放された箇所から鳥が侵入し、その死骸の処理を友人が行う事態も年に数回発生しています。</p>
<p>■ うるま市水道部下水道課</p>	<p>1 本件建物敷地の北側の排水路に駐車場の一部としてカーポートが設置されているようですが、それは何らの手続きなく設置されています。</p>
<p>■ 管理会社</p>	<p>1 管理費は、修繕積立金も合算された金額で計上されており、それぞれの内訳はありません。</p> <p>2 一棟の建物の敷地として、うるま市管理の土地（排水路）の一部を駐車場として利用していますが無権原での利用ということになります。カーポートは管理組合が設置してあります。</p> <p>3 共有部分を本件建物の一部として利用している箇所がありますが、7階は本件建物のみ存在するため管理組合も管理安全面を考慮して現在まで無償で使用させています。しかし、今後、管理組合が利用するなど事情が変われば原状回復を求めることもあります。</p> <p>4 現在、駐車場の空きがなく、申し込んでも直ちに使用することはできません。</p>

(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
8年2月3日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
8年2月3日 15:30-15:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観)
8年2月16日 16:30-16:40	当庁	管理会社あて照会書送付 (8.3.2回答書受領)
8年3月6日 13:20-14:10	物件所在地	立入調査, 所有者代表者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
8年3月19日 11:40-11:50	当庁	うるま市水道部下水道課職員から聴取 (電話)
8年3月19日 13:00-13:10	当庁	管理会社職員から聴取 (電話)
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+32779.266 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
石川白浜  
1丁目

請求部	所在	うるま市石川白浜一丁目			地番	6番8			
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)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記載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7年9月25日  
大阪法務局北出張所

A3版からA4版へ縮小



# 土地及び排水路占有部分位置関係図

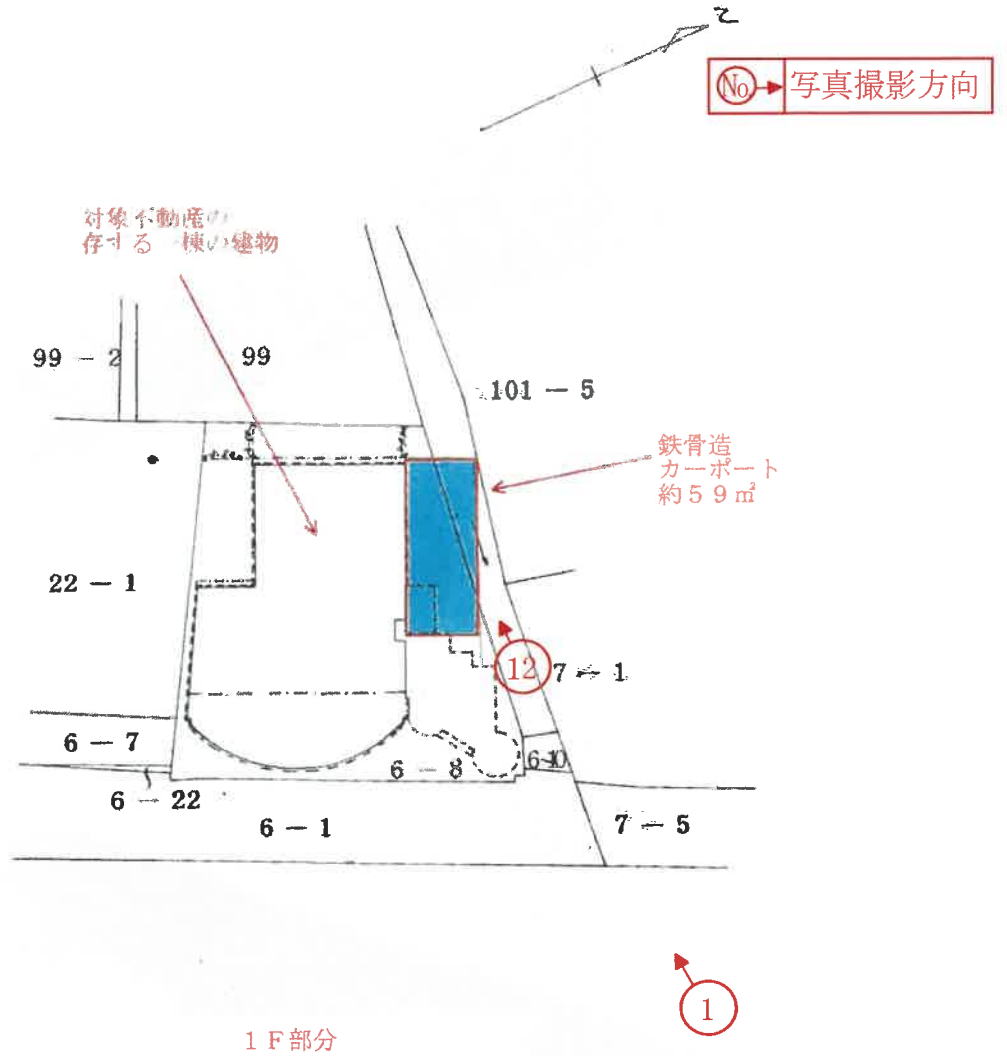
排水路占有部分  
約16㎡

対象不動産の存する  
棟の建物の敷地

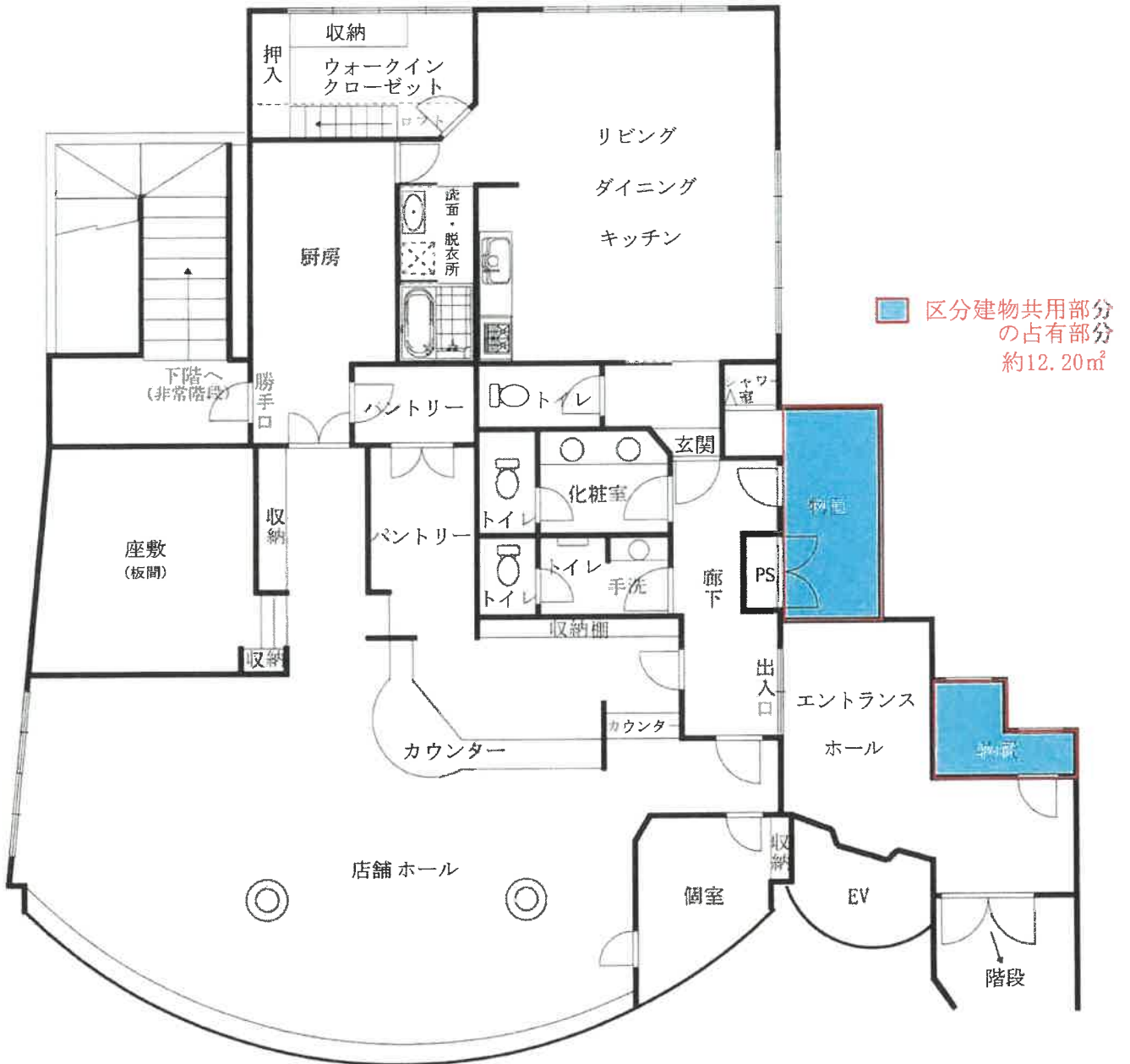
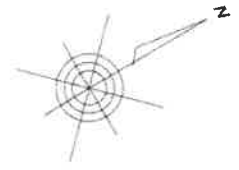
地区外



# 一棟の建物の附属工作物位置図



# 間取図

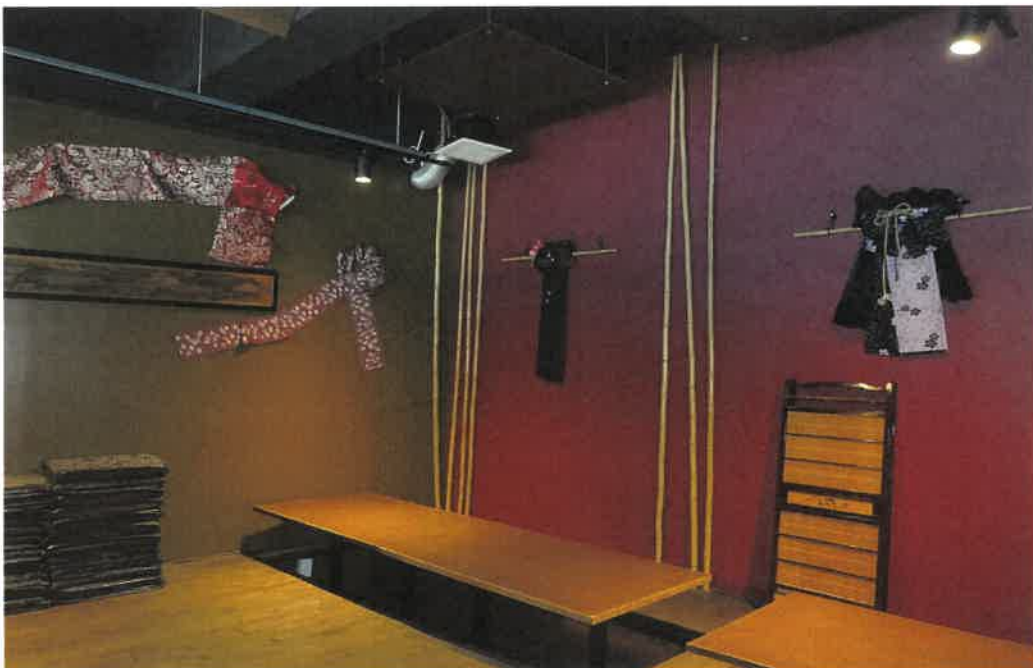


物件1のある一棟の建物



1

物件1の室内(店舗部分)



2

物件1の室内(店舗部分)



3

同上



4

物件1の室内(居宅部分)



5

同上



6

物件1の室内(居宅部分)



7

共用部分にある増築箇所



8

共用部分にある増築箇所



9

エントランスホール



10

物件1の室内(雨漏り箇所)



11

カーポート(附属工作物)

排水路占有部分



12

副本

令和 7年 (ケ) 第 96 号  
令和 8年 3月 6日 現地調査  
令和 8年 3月 23日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
松 永 力 也 印

## 第1 評価額

符合	一括価格
物件1	金 14,510,000 円

## 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	登記上	現況	
1	所在	(一棟の建物の表示) うるま市石川白浜一丁目6番地8	「特記事項」欄 参照。	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	床面積	1階		243.32 m <sup>2</sup>
		2階		226.21 m <sup>2</sup>
		3階		295.47 m <sup>2</sup>
		4階		295.47 m <sup>2</sup>
		5階		295.47 m <sup>2</sup>
		6階		295.47 m <sup>2</sup>
		7階		302.37 m <sup>2</sup>
	家屋番号	(専有部分の建物の表示) 石川白浜一丁目6番8の23		
	種類	店舗		
	構造	鉄筋コンクリート造1階建		
	床面積	7階部分 246.71 m <sup>2</sup>		
	土地の符号	(敷地権の目的たる土地の表示) 1		
所在及び地番	うるま市石川白浜一丁目6番8			
地目	宅地			
地積	477.48 m <sup>2</sup>			
土地の符号	(敷地権の表示) 1			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	14万1777分の2万4671			
特記事項				
① 敷地利用権の目的たる土地の数量は現地の状況や規模、建物の制約等によりの確に確認できないが地図写及び地積測量図と現地の状況がほぼ符合するので、登記事項証明書記載の地積に基づき評価した。				

特記事項	
② 種類 店舗・居宅	
③ 専有部分床面積 7階部分 258.91 m <sup>2</sup> (内増築部分 約12.20 m <sup>2</sup> ※) ※建物共用部分に増築している。	
④ 一棟の建物敷地の北側に所在する排水路の一部(約16 m <sup>2</sup> )を駐車場の一部として無権原で利用している。	
住居表示	「石川白浜一丁目5番34号 7階」

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 敷地の概況及び利用状況等

位置・交通 (道路距離)	「琉映前」バス停の東方約160m(徒歩約2分)。 (後添位置図参照)	
付近の状況	うるま市役所石川出張所の北西方約260m(直線距離)に位置し、付近は港湾地域に隣接する店舗併用住宅やテナントビル等の建ち並ぶ商業地域である。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 (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 商業地域 80% 400% — —
画地条件	規 模 形 状 間 口 奥 行 地 勢	477.48 m <sup>2</sup> 台形 約24.5m 約25.0m 接面道路とほぼ等高に接面する平坦地。

接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 17.5m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 4.0~6.0m舗装市道(建築基準法第 42 条第 2 項道路) に接面する角地。
土地の利用状 況等	当該目的建物(区分所有建物)を含む一棟の建物の敷地として利用されている。また敷地の北側を排水路が通っておりその一部(約 16 m <sup>2</sup> )を当該一棟の建物の駐車場の一部としてカーポート(鉄骨造約 59 m <sup>2</sup> )を設置し利用している。 これについて管理者のうるま市水道部下水道課に確認したところ無権原で利用占有されているとのことである。
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

### (1) 一棟の建物の概要

建物名称	リバーストーンビル
建物用途	店舗・事務所・居宅(総戸数 23 戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日(登記簿上) 平成 2 年 12 月 10 日 経過年数 約 36 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
仕 様	外 壁 モルタルペンキ吹付、小口タイル等 屋 根 陸屋根
設 備	・エレベーター 1 基(6 人乗り) ・エントランス、防災設備等
建物の品等	普通

管理の形態等	管理組合：有（リバーストーンビル管理組合） 管理方式：委託管理 管理人室：無 管理人：無 集会室：無
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は概ね普通。
特記事項	・その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階（フローア戸 南東側一面採光を主とする4面採光。）
現況床面積	現況 258.91 m <sup>2</sup> （内約 12.20 m <sup>2</sup> は建物共用部分を増築のうえ専有部分として利用している。） ※西側クローゼット内の一部ロフト部分については高さ 1.4m以下のため床面積には算入不要と判断。
間 取 り	店舗兼居宅（詳細は後添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 モルタルペンキ塗及びビニールクロス貼等 床 フロア合板、モルタル敷及びモルタル塩ビシート敷等 内 壁 モルタルペンキ塗、合板クロス貼、モルタル磁器タイル等 設 備 電気設備、上下水道完備等 その他 なし
維持管理の 状 態	保守管理の状態は概ね普通。但し南東側店舗窓部分から吹き込みによる雨漏れ跡及び腐食劣化、西側厨房内勝手口扉の錆等による腐食劣化(開閉困難)が確認される。

管 理 費 等	管理費：月額 69,400 円 修繕積立金：管理費に含まれる。 駐車場使用料：0 円 滞納金：なし(令和 8 年 2 月 28 日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物一棟の駐車場スペースはあるが台数及び割り当て等は不詳、すぐには使用できず順番待ちである。</li> <li>・ペット飼育可。</li> <li>・その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。</li> </ul>

本頁以下余白

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。尚、比準価格については、近隣及びうるま市内に類似する取引事例がなく試算できなかった。また、収益価格については、当該物件は築36年で現況も空店舗であること等から、適切な還元利回り及びその他諸経費等を適切に求める事が困難なため試算を断念した。

### I 積算価格の試算

#### 1. 建物の価格

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等も考慮した上、標準的な建築費（附帯費用を含む。）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。尚、専有面積については、増築し利用している建物共用部分については無権原利用となる可能性が高いため、専有面積に含めない。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
282,000	246.71	0.217	15,097,000

#### ア 再調達原価

同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用等を勘案して査定した。

イ 専有面積：登記簿記載の専有部分床面積を採用した。

ウ 現価率：現価率の査定については、建物の躯体、仕上、設備割合及び耐用年数、建物補修状況及び観察減価を勘案して下記のとおり査定した。

- ① 躯体部分：  $(1-0.1) \times 50\% \times 14 \text{年}/50 \text{年} = 0.126$
- ② 仕上部分：  $(1-0.1) \times 35\% \times 4 \text{年}/41 \text{年}※ = 0.031$
- ③ 設備部分：  $(1-0.1) \times 15\% \times 4 \text{年}/40 \text{年}※ = 0.014$
- ④ 経年現価率：  $0.1 + (①+②+③) = 0.271$

※仕上部分、設備部分は標準的経済耐用年数を満了しているが、現時点における経済的価値を勘案した。

⑤ 観察減価：-20%（専有部分の保守管理の状態等を考慮した。）

⑥ 現価率：  $0.271 \times (1-0.20) = 0.217$

## 2. 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地利用権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
50,500	0.98	477.48	0.97	24671/141777	3,989,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価公示：「うるま 5-1」

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 61,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{123} & = 50,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

\*時点修正：公示地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：なし 1.00

\*地域格差：街路条件 1.05 × 交接条件 1.02 × 環境条件 1.15 × 行政条件 1.00 = 1.23

イ 個別格差：形状 0.98

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の取壊費用の現在価値として3%の減価修正を行う。

オ 敷地利用権割合：登記上の敷地利用権割合による。

### 3. 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	その他 補正 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
15,097,000	3,989,000	0.95	1.00	18,132,000

ウ 個別格差：階層(7階建7階部分)、位置(1フロア全部)

$$\begin{array}{ccc} \text{階別効用比} & \text{位置別効用比} & \text{個別格差} \\ 95/100 & \times & 100/100 = 0.95 \end{array}$$

エ その他補正：なし

## II. 評価額の判定

### 1 評価額の判定

求め得た積算価格に市場修正及び競売市場の特殊性を考慮した修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮し、評価額を求めた。

積算価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
18,132,000	—	0.8	—	—	14,510,000

イ 市場性修正率：なし。

ウ 競売市場修正率：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時点において管理費等の滞納はないため減価修正は行わない。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし。

## 第6 参考価格資料

- 地価公示価格 うるま 5-1
  - 所 在：うるま市石川一丁目 118 番 7  
「石川 1-52-36」
  - 価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
  - 価 格：61,500 円/㎡（対前年変動率+3.9%）
  - 地 積：144 ㎡
  - 地 域 の 概 要：店舗、事務所、飲食店等が建ち並ぶ商業地域
  - 接 面 街 路：南東側幅員 18m舗装県道
  - 供給処理施設：水道、下水道
  - 位 置：石川電話局前バス停 近接。
  - 用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域  
(建ぺい率 80%、容積率 400%)

## 第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図
  - 2 公図写し
  - 3 建物図面・各階平面図（写）
  - 4 土地及び排水路占有部分位置関係図
  - 5 一棟の建物の附属工作物位置図
  - 6 間取図
  - 7 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