

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 古 謝 好 治

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 令和 8年 9月 9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 30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 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）
1～8	71,730,000 57,384,000	一括	14,346,000	394,471	0
1	6,250,000				
2	830,000				
3	80,000				
4	1,170,000				
5	90,000				
6	15,920,000				
7	16,490,000				
8	30,900,000				



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 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 8 . 8 7 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 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 9 1 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 うるま市勝連南風原 3188番地22

家屋 番号 3188番22の1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 概測57.48平方メートル

7 所 在 うるま市勝連南風原 3188番地22

家屋 番号 3188番22の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 51.50平方メートル
2階 51.50平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 概測58.1平方メートル

8 所 在 うるま市勝連南風原 3188番地22、3188番地25、3188番地23、3188番地24

家屋 番号 3188番22の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	95.74平方メートル
	2階	97.89平方メートル



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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

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。

【物件番号8】

B, Cが占有している。同人ら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4】

本件土地の一部(約80.96平方メートル)は、売却対象外の土地(地番3188番6)への通行のため利用されている。

《 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

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 8 . 8 7 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 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 番 | 3 1 8 8 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 9 1 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 うるま市勝連南風原 3188番地22

家屋 番号 3188番22の1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 概測57.48平方メートル

7 所 在 うるま市勝連南風原 3188番地22

家屋 番号 3188番22の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 51.50平方メートル
2階 51.50平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 概測58.1平方メートル

8 所 在 うるま市勝連南風原 3188番地22、3188番地25、3188番地23、3188番地24

家屋 番号 3188番22の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	95.74平方メートル
	2階	97.89平方メートル



令和 7年(ケ)第 54 号
令和 7年 9月 4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 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 8. 8 7 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 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 0. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 | 番 | 3 1 8 8 番 2 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 | 番 | 3 1 8 8 番 2 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5. 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | うるま市勝連南風原外当 |
| | 地 | 番 | 3 1 8 8 番 2 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 9 1 平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 うるま市勝連南風原 3188 番地 22
- 家屋 番号 3188 番 22 の 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
- 7 所 在 うるま市勝連南風原 3188 番地 22
- 家屋 番号 3188 番 22 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 51.50 平方メートル
2 階 51.50 平方メートル
- 8 所 在 うるま市勝連南風原 3188 番地 22、3188 番地 25、3188 番地 23、3188 番地 24
- 家屋 番号 3188 番 22 の 3
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
- 床 面 積 1 階 95.74 平方メートル
2 階 97.89 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 ～ 5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 5) ☐ (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, 5 の土地の上に物件 6 の建物を所有し、物件 1 の土地の上に物件 7、8 の各建物を所有し、物件 2 ～ 4 の土地の上に物件 8 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	接面道路：道路に接面する。 物件 4 の土地の一部 (概測 8 0 . 9 6 m ²) は、公道に至るため、目的外土地 (地番 3 1 8 8 番 6 (7 ケ 6 5 物件 3)) への通行のため利用されている。		
建物	物件 6		
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 概測 5 7 . 4 8 m ² (7 . 8 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			
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

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	前記2枚目記載のとおり				
建物	物件 7				
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 概測 58.1 m ² （6.6 m ² 増築）				
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				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日				
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）				
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

(建物用〈複数〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	前記2枚目記載のとおり
建 物	物件 8
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： 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
その他の事項	
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
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）
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 7 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 6月 7日		
最初の契約日	令和7年 6月 5日		
契約等	期間	令和7年 6月 7日から ■令和 9年 6月 6日まで 2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210,000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210,000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 8 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部		
占有者	☒ B、C ☐		
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 ■C (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 7月 9日		
最初の契約日	令和7年 7月 1日		
契約等	期間	令和7年 7月 9日から ☒ 令和 8年 7月 8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360,000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380,000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

(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 6 の建物は、私、妻、子の計 3 人で居住し、物件 7、8 の各建物の賃貸借関係は、管理会社に依頼しています。
■ A (占有者)	物件 7 の建物を、契約書どおりに賃借して居住しています。
■ C (占有者)	物件 8 の建物を、夫である B と共に、契約書どおりに賃借して居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 9 日 15 : 00 - 15 : 20	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 所有者面談
7 年 9 月 1 0 日 9 : 00 - 9 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 9 月 3 0 日 13 : 50 - 13 : 55	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 9 : 45 - 10 : 45	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 0 月 1 7 日 9 : 00 - 9 : 05	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 9 : 50 - 10 : 30	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、占有者面談
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。 ☐		

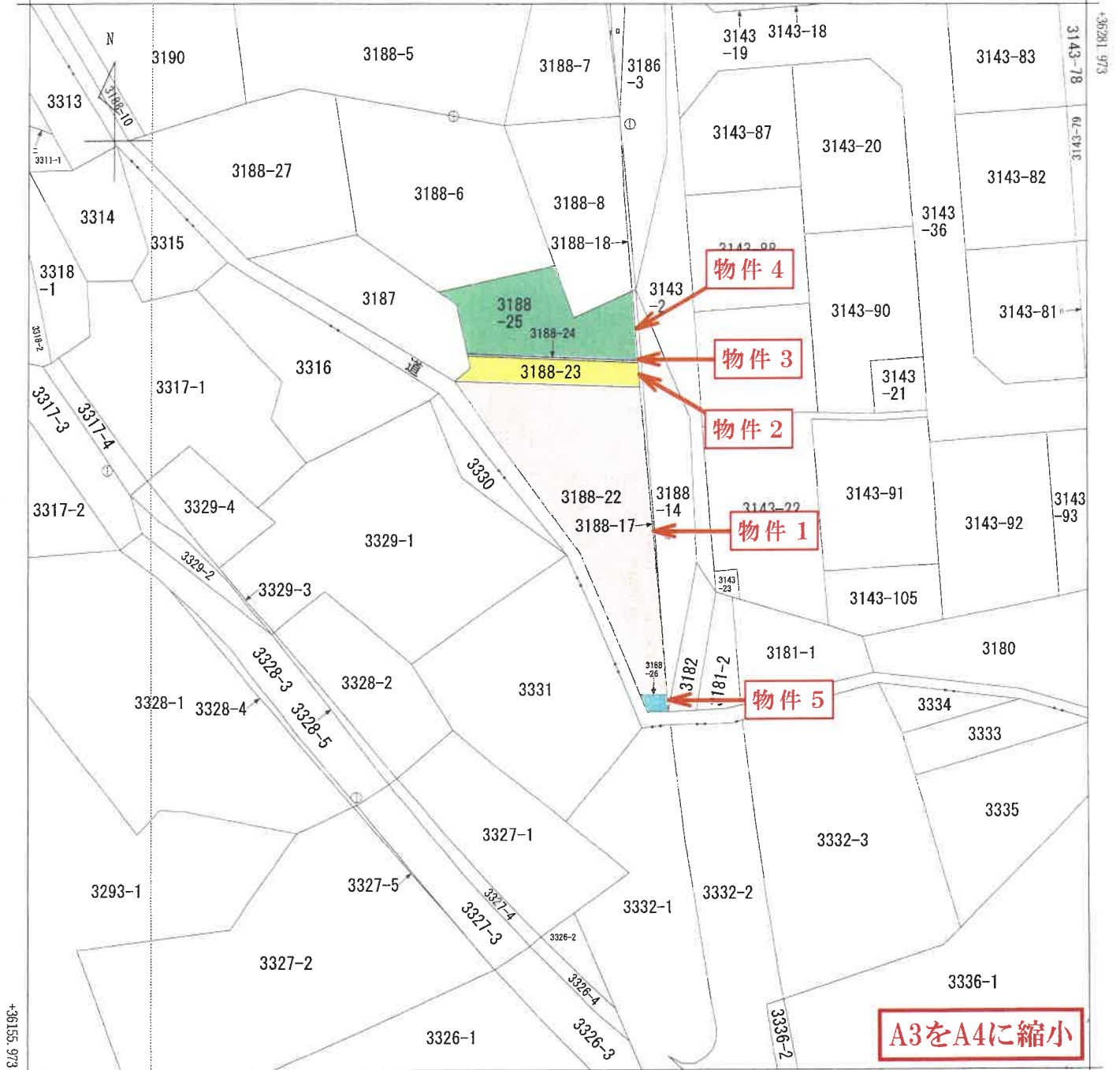
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ 3188-13 ハ 3143-80
ロ 3188-21 ニ 3312

(座標値種別：図上測定)

+37926.176



+37801.176 (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22		
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7年6月13日

那覇地方方法務局

請求番号：41-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成31年4月22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。
(那覇地方方法務局沖縄支局管轄)
令和7年6月13日 那覇地方方法務局

(10枚目)

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 3188-22-1

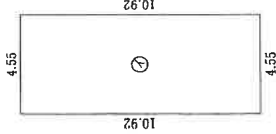
土地の所在 うるま市勝連南風原3188番地22

各階平面図

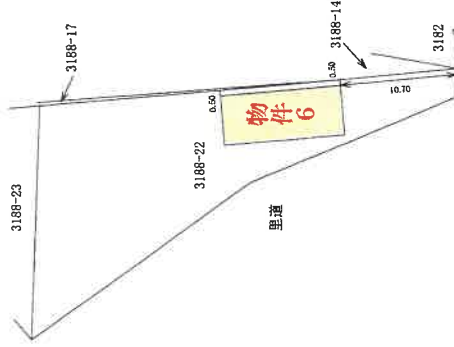
求積表

①	4.55	×	10.92	=	49.6860
---	------	---	-------	---	---------

1階2階(各階同型)



床面積 49.68 m²



A3をA4に縮小

(単位：m)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作成者

登記年月日：平成31年4月22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。

(那覇地方法務局沖縄支局管轄)

令和7年6月13日 那覇地方法務局

登記官

(1 枚目)

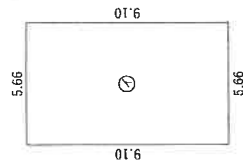
各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号
3188-22-2

土地の所在
うるま市勝連南風原3188番地22

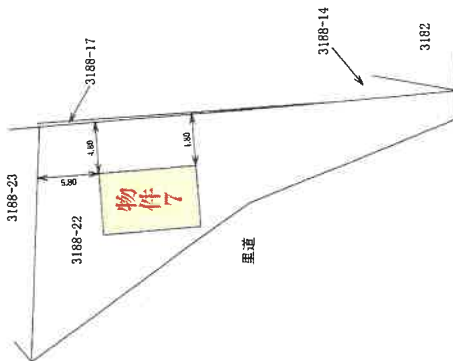
1階2階(各階同型)



求積率

5.66 × 9.10 = 51.5080

床面積 51.50 m²



A3をA4に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

(単位：m)

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年9月9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。
(那覇地方務局沖縄支局管轄)
令和7年6月13日 那覇地方務局

登記官

(2枚目)

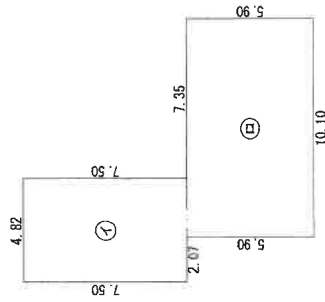
請求番号：41-5

各階平面図 建物図面

家屋番号 3188番22の3

建物の所在 うるま市勝連南風原3188番地22、3188番地25、3188番地23、3188番地24

1階

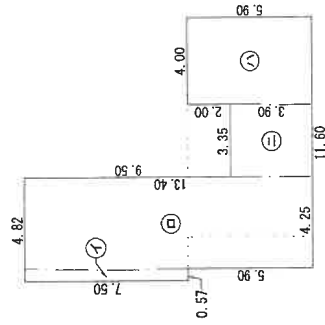


求積表

①	4.82	×	7.50	=	36.1500
②	10.10	×	5.90	=	59.5900
計					95.7400

床面積	95.74 m ²
-----	----------------------

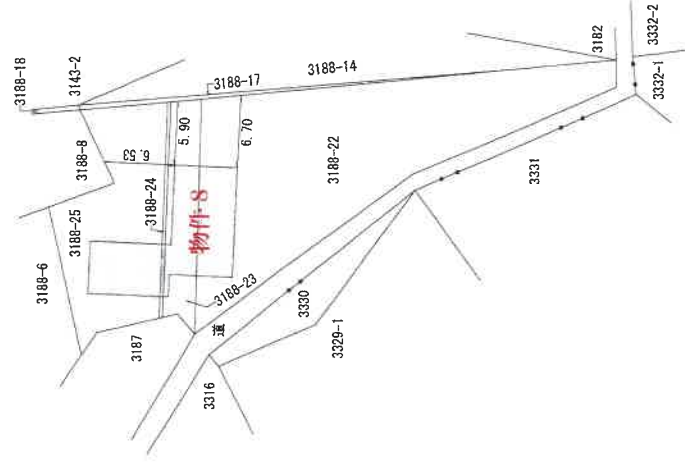
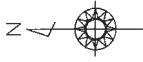
2階



求積表

①	0.57	×	7.50	=	4.2750
②	4.25	×	13.40	=	56.9500
③	4.00	×	5.90	=	23.6000
④	3.95	×	3.90	=	13.0050
計					97.8300

床面積	97.83 m ²
-----	----------------------



A3をA4に縮小

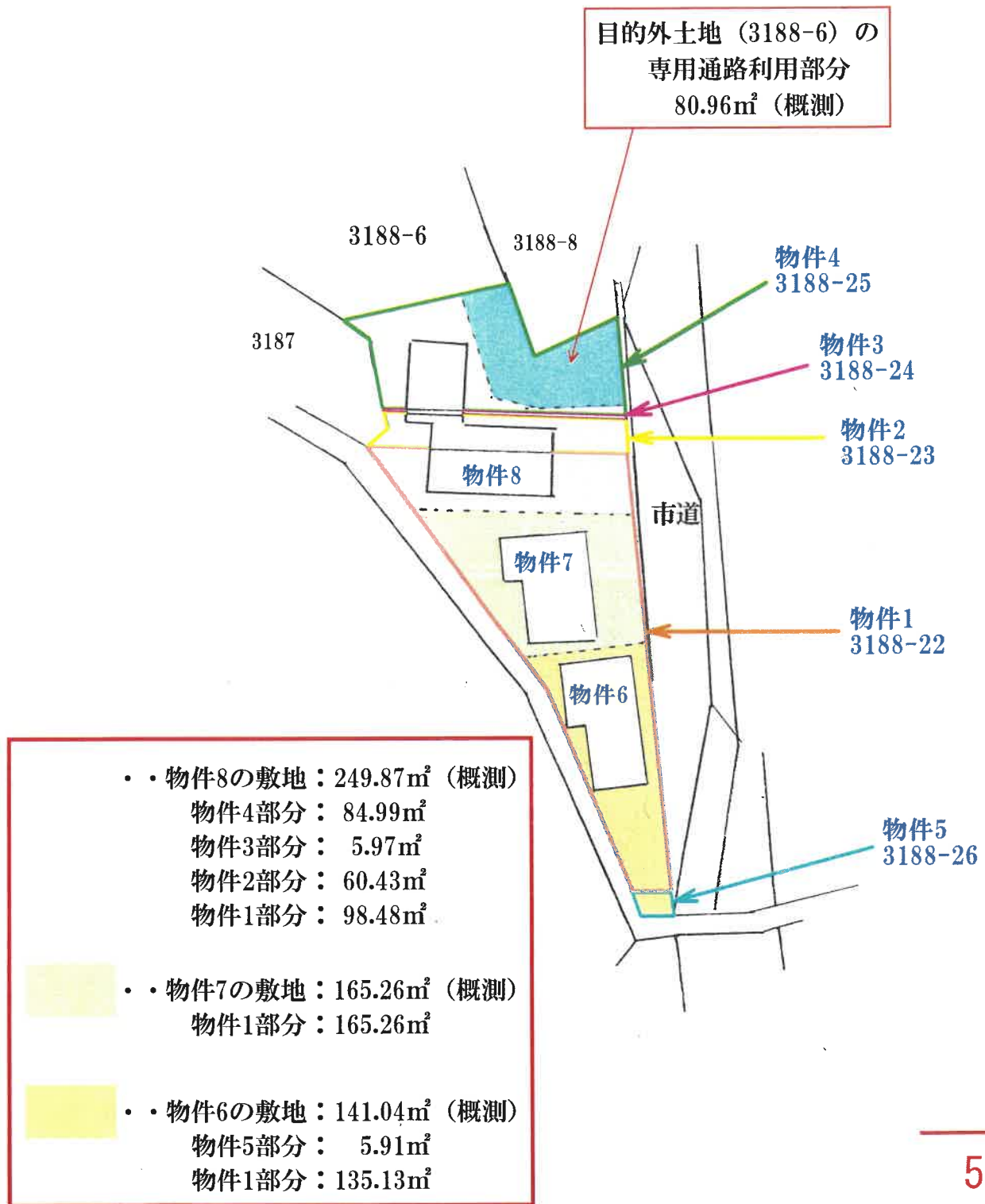
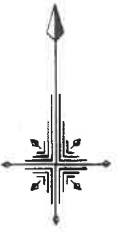
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



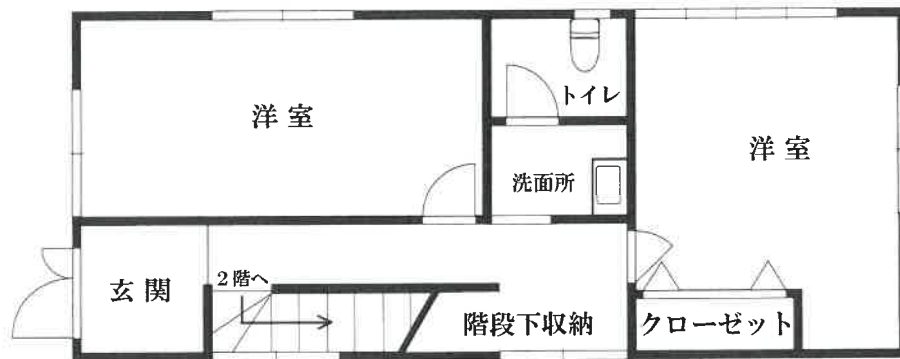
※上記の建物の配置並びに各敷地の面積は概測の結果であり、測量結果ではない。
また、目的外土地の専用通路利用部分の配置及び概測面積は、
うるま市役所備付の建築計画概要書から把握したものである。

建 物 間 取 図

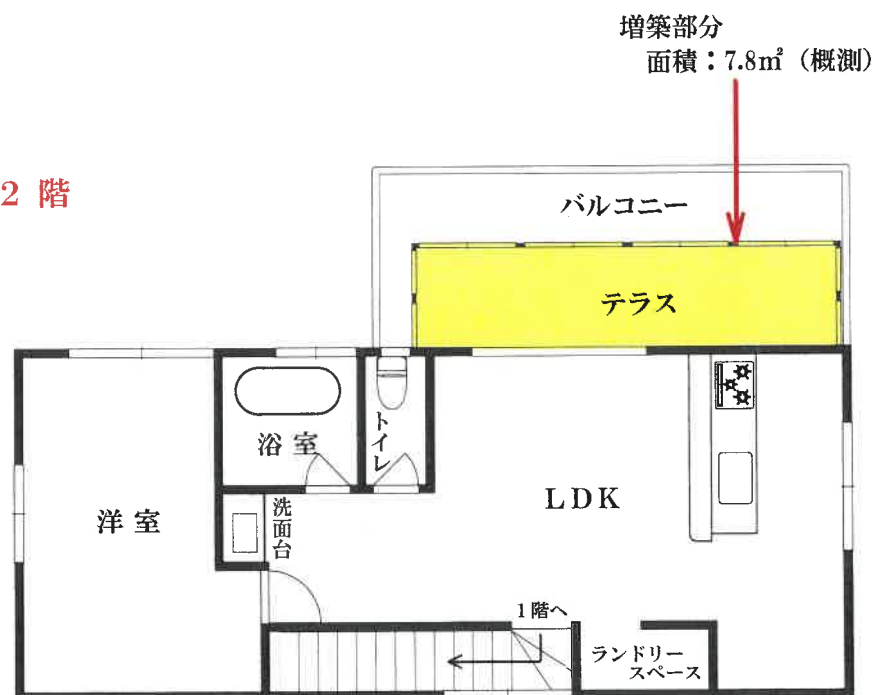
物 件 6



1 階



2 階

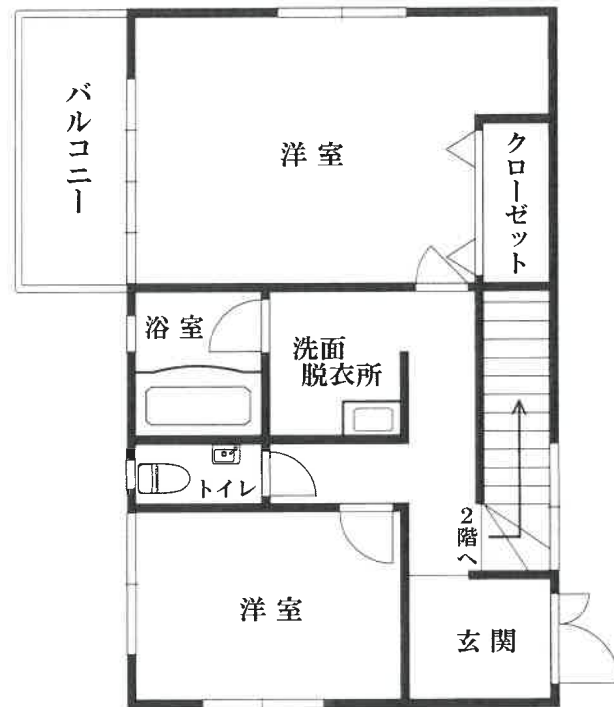


建 物 間 取 図

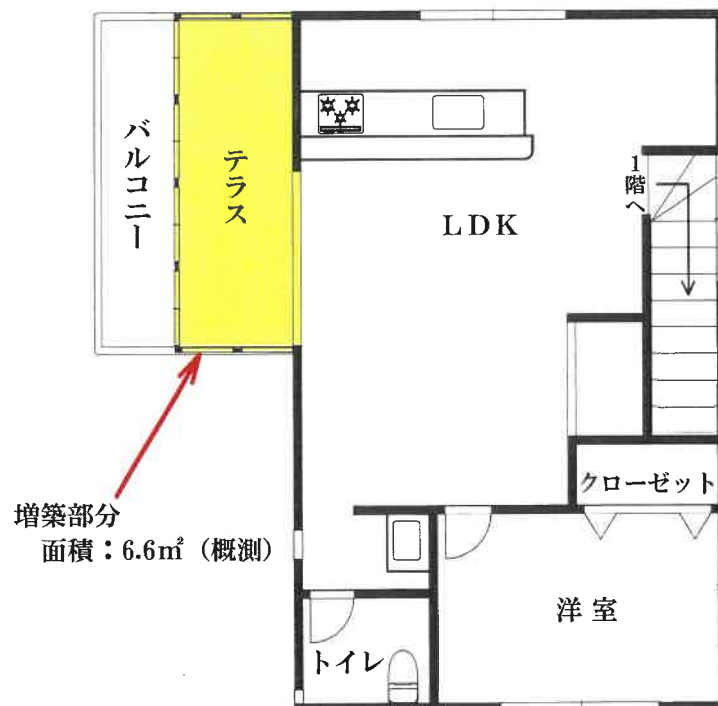
物 件 7



1 階



2 階

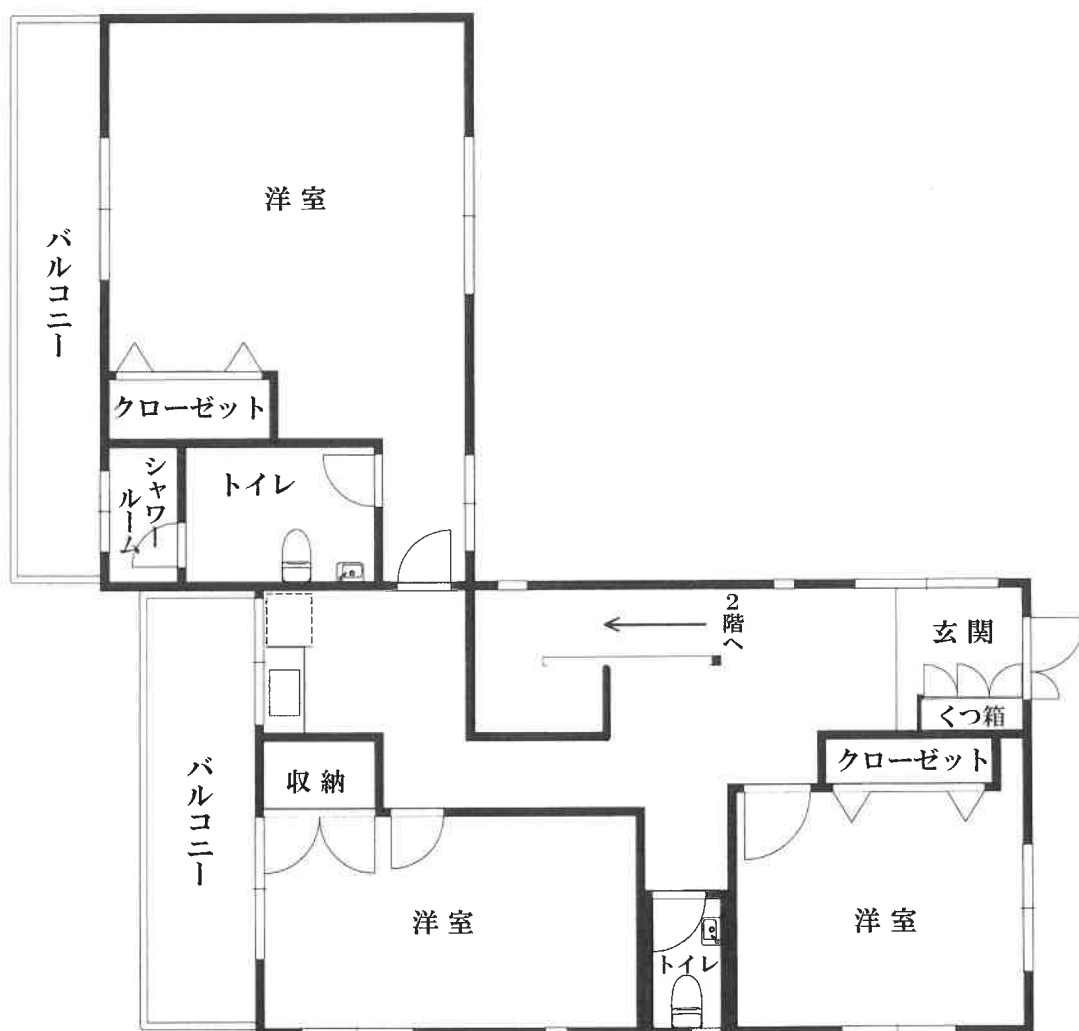


建 物 間 取 図

物 件 8



1 階

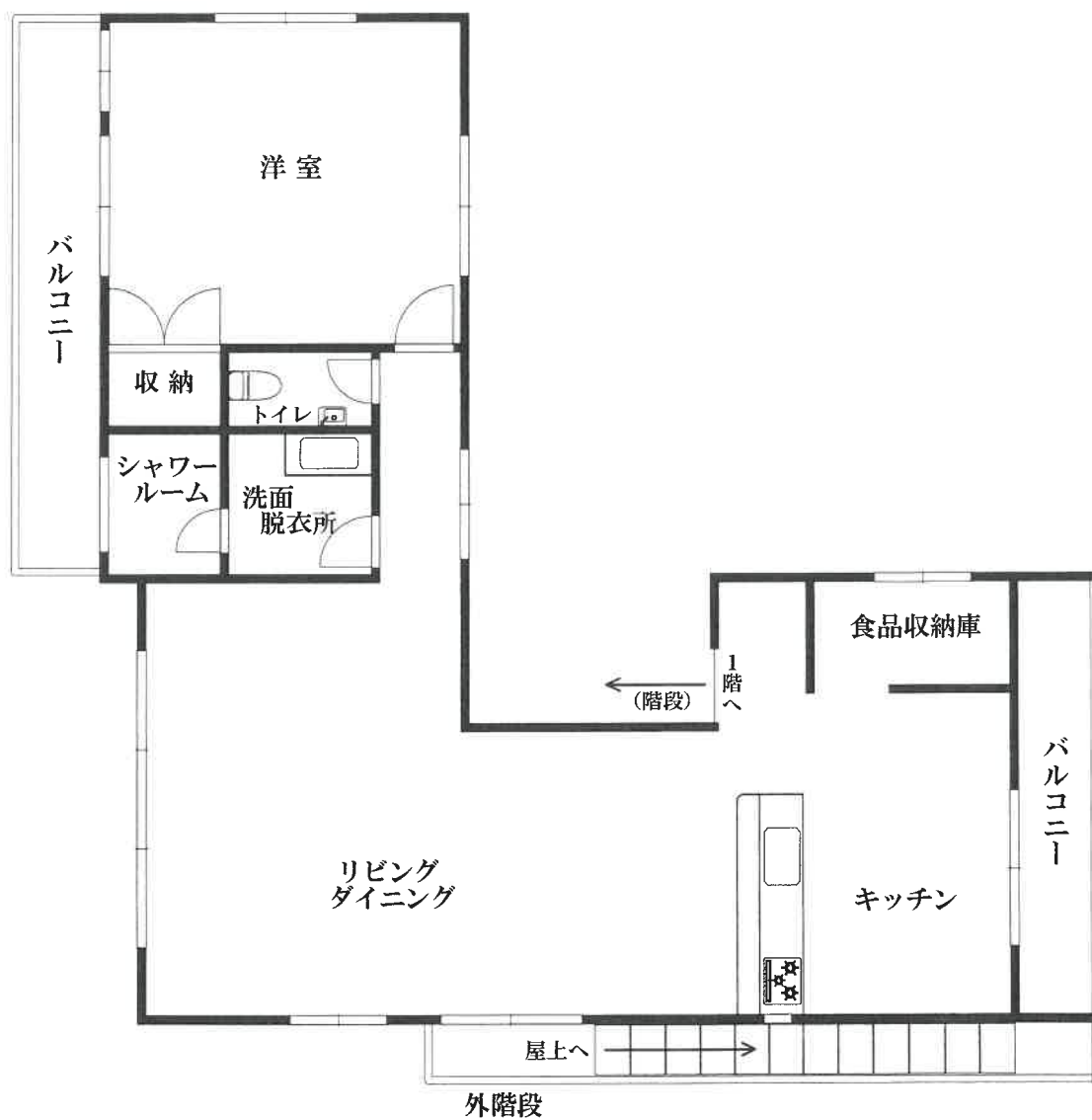


建 物 間 取 図

物 件 8



2 階



物件(6)



1



2



3



4



5



6

物件(7)



7

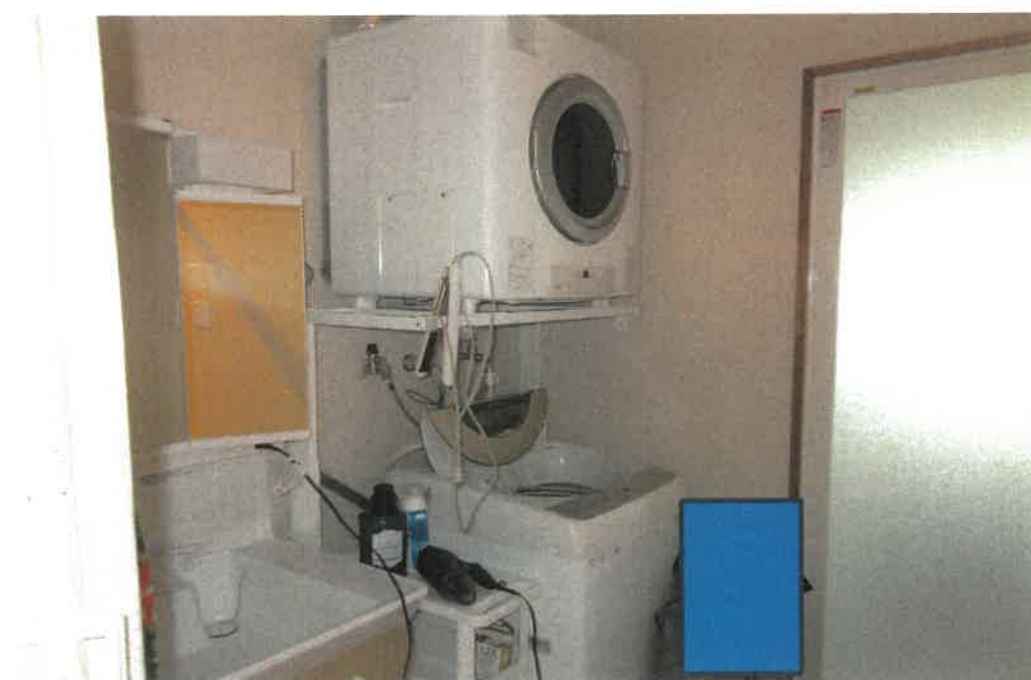


8

(2| 枚目)



9



10



11



12

物件(8)



13



14

(28 枚目)



15



16



17



18

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 54 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 71,730,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,250,000 円
物件2(土地)	金 830,000 円
物件3(土地)	金 80,000 円
物件4(土地)	金 1,170,000 円
物件5(土地)	金 90,000 円
物件6(建物)	金 15,920,000 円
物件7(建物)	金 16,490,000 円
物件8(建物)	金 30,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～5の内訳価格は物件6～8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6～8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 22 宅地 398.87 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原外当 3188 番 23 宅地 60.43 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原外当 3188 番 24 宅地 5.97 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原外当 3188 番 25 宅地 165.95 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	うるま市勝連南風原外当 3188 番 26 宅地 5.91 m ²	同左
6	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 22 3188 番 22 の 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 : 49.68 m ² 2 階 : 49.68 m ²	床面積 2 階 : 57.48 m ² (内増築部分 7.8 m ² 、概測)
7	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 22 3188 番 22 の 2 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 : 51.50 m ² 2 階 : 51.50 m ²	床面積 2 階 : 58.10 m ² (内増築部分 6.6 m ² 、概測)

8	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 22、3188 番地 25、3188 番地 23、3188 番地 24 3188 番 22 の 3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階：95.74 m ² 2 階：97.89 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	特になし		
3	特になし		
4	目的外土地（3188-6）の専用通路利用部分 80.96 m ² （概測）が存する。当該専用通路利用部分について目的外土地の所有者と交渉が必要となる可能性が高い。 別添「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照		
5	特になし		
6	2 階に増築が 7.8 m ² （概測）存する。 別添「建物間取図」参照		
7	2 階に増築が 6.6 m ² （概測）存する。 別添「建物間取図」参照		
8	特になし		
住居表示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

本件評価は、3つの建物及びその敷地に分かれているため、それぞれを評価し合算して合計の評価額を求めることとする。

【1】物件6及びその敷地

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1の一部及び物件5）

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よかつ阿麻和利市場・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	地積：141.04㎡（概測） 形状：概ね整形地 間口：約21.8m 奥行：約7.0m（概ね中央部の奥行） 地勢：緩傾斜地 道路との高低差：概ね等高 接面状況：中間画地	
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	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） なお公図上南西側において里道に接しているが、現況では里道の存在を確認できなかった。	
土地の利用状況等	・物件1の一部及び物件5の土地は、物件6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は認められなかった。 ・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」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、平成31年に住宅（物件6）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。
------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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31年4月7日（新築） 経過年数 約6.5年 経済的残存耐用年数 約33.5年
仕様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 外壁：化粧合板貼り 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 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	経年相応と判断される。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

【2】物件7及びその敷地

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1の一部）

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 1.4 km（道路距離） ・タウンプラザかねひでよかつ阿麻和利市場・約 2.0 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 m²を超える新築、増改築等は届け出が必要となる。
画 地 条 件	地 積：165.26 m²（概測） 形 状：台形 間 口：約 10.8m 奥 行：約 15.0m（概ね中央部の奥行） 地 勢：緩傾斜地 道路との高低差：概ね等高 接面状況：中間画地	
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	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） なお公図上南西側において里道に接しているが、現況では里道の存在を確認できなかった。	
土地の利用状況等	・物件 1 の一部土地は、物件 7 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」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、平成 31 年に住宅（物件 7）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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件 7）

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 31 年 4 月 7 日（新築） 経過年数 約 6.5 年 経済的残存耐用年数 約 33.5 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：化粧合板貼り 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 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	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

【3】物件 8 及びその敷地

1. 土地の概況及び利用状況等（物件 1 の一部及び物件 2～4）

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 1.0 km （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 1.4 km （道路距離） ・タウンプラザかねひでよかつ阿麻和利市場・約 2.0 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 m ² を超える新築、増改築等は届け出が必要となる。
画地条件	地積：249.87 m ² (概測) 形状：やや不整形 間口：約 16.5m (目的外土地の専用通路利用部分を含む) 奥行：約 20.0m (概ね中央部の奥行) 地勢：緩傾斜地 道路との高低差：概ね等高 接面状況：中間画地 その他：敷地の北東側において目的外土地 (3188-6) の専用通路利用部分 80.96 m ² (概測) が存する。	
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	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) なお公図上南西側において里道に接しているが現況では里道の存在を確認できなかった。	
土地の利用状況等	・物件 1 の一部及び物件 2～4 土地は、物件 8 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は認められなかった。 ・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」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 2 年に住宅 (物件 8) 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。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 8)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 2 年 9 月 8 日 (新築) 約 5.0 年 約 45.0 年
-----------------	-----------------------------------	--

仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 2 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート下地樹脂吹付 内 壁：クロス張り等 床 ：ビニールシート、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 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	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。物件7及び8は賃貸されている戸建住宅であるが、当該賃料は一般的な賃料水準よりも高額な水準となっており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】物件6及びその敷地

1. 基礎となる価格

① 物件1、5(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	0.95	135.13	1.00	3,813,000
物件5	29,700	0.95	5.91	1.00	167,000

ア 標準画地価格 基準地「うるま(県)ー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。

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

* 標準化補正 : 方位 1.01 (南東)、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。

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

イ 個別格 差 : 奥行がやや短いこと 0.95 と査定した。

ウ 地 積 : 登記及び概測数量による。

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 6（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
6	218,000	1.00	107.16	0.801	18,712,000

イ 品 等 修 正 : 普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積 : 現況数量を採用。

エ 現 価 率 :

i. 躯体

$$(1 - 0.10) \times 50\% \times \left(\frac{33.5 \text{ 年}}{40 \text{ 年}} \right) \div 0.377$$

ii. 仕上

$$(1 - 0.10) \times 35\% \times \left(\frac{23.5 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right) \div 0.247$$

iii. 設備

$$(1 - 0.10) \times 15\% \times \left(\frac{8.5 \text{ 年}}{15 \text{ 年}} \right) \div 0.077$$

iv. 合計

$$0.10 + 0.377 + 0.247 + 0.077 = 0.801$$

(1) 観察減価

本件建物は、敷地と建物の適応の状態が概ね最有効使用であり観察減価の必要性は特にないと判断した。

(2) 現価率

$$0.801 \times (1.0 - 0.00) = 0.801$$

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	3,813,000	0.30	法定地上権	1,144,000
5	167,000	0.30	法定地上権	50,000
計				1,194,000

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	3,813,000	-1,144,000		1.00	0.80	2,140,000
5	167,000	-50,000		1.00	0.80	90,000
6	18,712,000	+1,194,000		1.00	0.80	15,920,000
一括価格 (合計)						18,150,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特に必要ない。

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。

【2】物件7及びその敷地

1. 基礎となる価格

① 物件1 (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	1.00	165.26	1.00	4,908,000

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。

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

*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。

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

*標準化補正：方位 1.01（南東）、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。

*地域格差：

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政条件	
0.92	×	0.95	×	1.05 × 1.05 $\rightleftharpoons$ 0.964

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：概測数量による。

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 7（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
7	218,000	1.00	109.60	0.801	19,138,000

イ 品等修正：普通程度と判断した。

ウ 現況延床面積：現況数量を採用。

エ 現価率：

i. 躯体

$$(1 - 0.10) \times 50\% \times \left(\frac{33.5 \text{ 年}}{40 \text{ 年}} \right) \rightleftharpoons 0.377$$

ii. 仕上

$$(1 - 0.10) \times 35\% \times \left(\frac{23.5 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right) \rightleftharpoons 0.247$$

iii. 設備

$$(1 - 0.10) \times 15\% \times \left(\frac{8.5 \text{ 年}}{15 \text{ 年}} \right) \rightleftharpoons 0.077$$

iv. 合計

$$0.10 + 0.377 + 0.247 + 0.077 \rightleftharpoons 0.801$$

(1) 観察減価

本件建物は、敷地と建物の適応の状態が概ね最有効使用であり観察減価の必要性は特にないと判断した。

(2) 現価率

$$\begin{array}{c} \text{経年現価率} \\ 0.801 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ (1.0 - 0.00) \end{array} = 0.801$$

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	4,908,000	0.30	法定地上権	1,472,000

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	4,908,000	-1,472,000		1.00	0.80	2,750,000
7	19,138,000	+1,472,000		1.00	0.80	16,490,000
一括価格 (合計)						19,240,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：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。

【3】物件8及びその敷地

1. 基礎となる価格

① 物件1の一部及び物件2～4(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	0.83	98.48	1.00	2,428,000
物件 2	29,700	0.83	60.43	1.00	1,490,000
物件 3	29,700	0.83	5.97	1.00	147,000
物件 4	29,700	0.83	84.99	1.00	2,095,000

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。

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

*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。

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

*標準化補正：方位 1.01（南東）、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。

*地域格差：街路条件 0.92 × 交通接近条件 0.95 × 環境条件 1.05 × 行政条件 1.05 ÷ 0.964

イ 個 別 格 差：形状 0.98、敷地の一部に目的外土地（3188-6）の専用通路利用部分が存すること 0.85 を相乗積して 0.83 と査定した。

ウ 地 積：登記及び概測数量による。

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 8（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
8	246,000	1.00	193.63	0.772	36,773,000

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

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \text{躯体部分} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.405$$

ii. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \text{仕上部分} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.263$$

iii. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{経済的耐用年数}} \right) \times \text{設備部分} \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 0.090$$

iv. 合計

$$\text{躯体} + \text{仕上} + \text{設備} = 0.405 + 0.263 + 0.090 = 0.758$$

(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

$$\text{経年現価率} \times (1 - \text{観察減価率}) = 0.758 \times (1 - 0.10) = 0.682$$

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	2,428,000	0.30	法定地上権	728,000
2	1,490,000	0.30	法定地上権	447,000
3	147,000	0.30	法定地上権	44,000
4	2,095,000	0.30	法定地上権	629,000
計				1,848,000

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×カ
1	2, 428, 000	-728, 000		1. 00	0. 80	1, 360, 000
2	1, 490, 000	-447, 000		1. 00	0. 80	830, 000
3	147, 000	-44, 000		1. 00	0. 80	80, 000
4	2, 095, 000	-629, 000		1. 00	0. 80	1, 170, 000
8	36, 773, 000	+1, 848, 000		1. 00	0. 80	30, 900, 000
一括価格 (合計)						34, 340, 000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市 場 性 修 正：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 各土地毎の評価額のまとめ

物件番号	内訳	合計評価額
1	物件 6 建物に係る評価額： 2, 140, 000 円 物件 7 建物に係る評価額： 2, 750, 000 円 物件 8 建物に係る評価額： 1, 360, 000 円	6, 250, 000 円
2	物件 8 建物に係る評価額： 830, 000 円	830, 000 円
3	物件 8 建物に係る評価額： 80, 000 円	80, 000 円
4	物件 8 建物に係る評価額： 1, 170, 000 円	1, 170, 000 円
5	物件 6 建物に係る評価額： 90, 000 円	90, 000 円

第7 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8 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

