

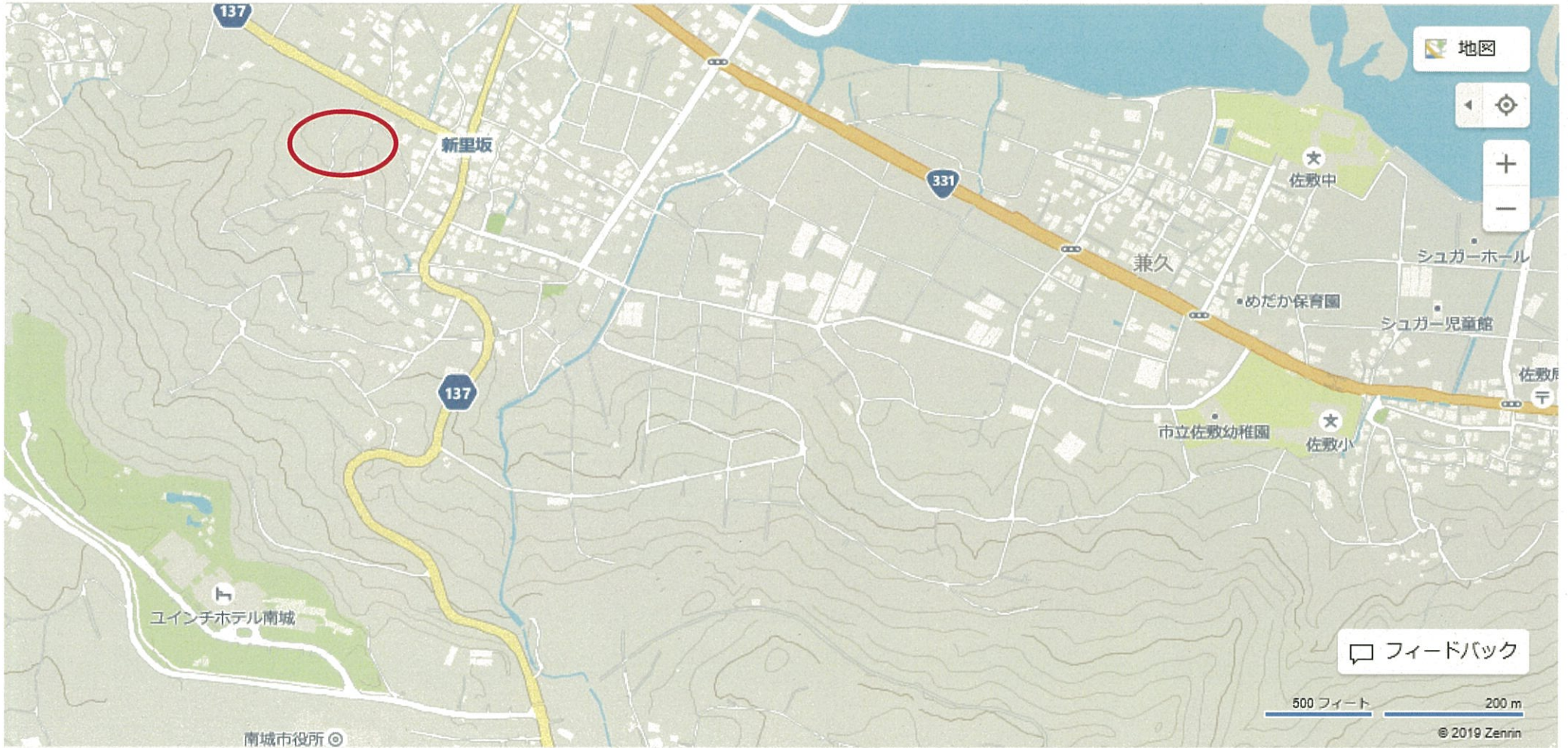
入札第2号物件(物件説明書)

新里第1

当該県企業局有地は、南城市のほぼ中央部、南城市役所の北方約1.7kmに位置する佐敷字新里地内に所在する。当該地域は、未利用地が広がる中に低層戸建住宅も散見される地域である。交通・近接条件として佐敷小学校の西側約1.8km、「新里」バス停の南西約170m、津波古簡易郵便局の南側約1.2km(いずれも道路距離)にある面積512㎡の土地である。

所在地	南城市佐敷字新里樋川原312番1、313番2	
数量	合計512㎡ (登記地積)	
地目	畑	
参考価格	999万円 (約19,500円/㎡)	
形状	正方形に近い長方形(間口約14m、奥行約17.5m)	
接面道路の幅員及び構造	西側:幅員約4mの南城市道樋川原線に接面、その先、県道137号線に接面	
法令等に基づく制限	用途地域	非線引き都市計画区域、居住環境保全地区
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	その他	
供給処理施設の状況	水道	未整備
	下水道	未整備
	都市ガス	未整備
交通機関	バス	「新里」バス停まで約170m(道路距離)
接近条件 (道路距離)	商業施設	最寄りの商店まで1.2km
	学校	佐敷小学校まで約1.8km
	公的機関	南城市役所から約1.7km
	その他	
基準地価	南城(県)ー4 南城市佐敷字手登根手登根原87番:25,900円/㎡ 宅地	
参考事項	1 擁壁等の工作物がありますが、すべて現状のまま引き渡しとなります。	

位置図：入札第2号物件（南城市佐敷字新里樋川原312番1 他1筆）



表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000083144
地図番号	D44-1	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里樋川原			余白	
	南城市佐敷字新里樋川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月14日登記	
①地番	②地目	③地積	町反数	原因及びその日付〔登記の日付〕	
312番	畑	㊦	228	余白	
余白	余白		486	③錯誤	
余白	余白		551	③錯誤 〔昭和53年1月31日〕	
312番1	余白		263	①③312番1、312番2に分筆 〔昭和53年1月31日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月11日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和53年2月23日 第2917号	原因 昭和53年2月18日売買 所有者 沖縄県 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月11日

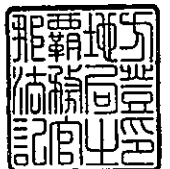


これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和2年10月26日
那覇地方務局

登記官

坂口朝代



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000083147
地図番号	D44-1	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里樋川原			余白	
	南城市佐敷字新里樋川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月14日登記	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
313番2	畑	249		313番から分筆 〔昭和53年1月19日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月11日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和53年2月23日 第2913号	原因 昭和53年2月18日売買 所有者 沖縄県 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月11日

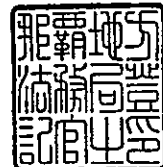


これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和2年10月26日
那覇地方務局

登記官

坂口朝代



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

対象不動産の公図写

(座標値種別)



座標値種別：図上測定)

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

地

航空写真

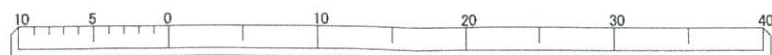
N



S = 1/500



縮尺 1 : 500



現況写真

対象不動産



北西側より

現況写真

対象不動産



西側より

現況写真

対象不動産



南西側より

められ、当道路が完成すれば南城市へのアクセスが大幅に改善されると期待されている。なお、令和元年度末には、一部区間（大里東IC～佐敷。玉城IC）が供用開始予定となっている。

平成30年5月28日、佐敷新里に市役所の新庁舎が完成し、業務が開始（大里庁舎、玉城庁舎は閉庁）しており、新庁舎周辺においては先導的都市拠点地域に位置付けられており、今後さらなる整備が進むものと思われる。なお、旧玉城庁舎跡地については、学校法人が移転計画を発表している他、旧大里庁舎については、現在、SONYの関連会社が入居しており、民間利用されている。

(2) 対象不動産に係る市場の特性

以上、分析した一般的要因は不動産の地域ごとにそれぞれ異なった影響を与えるとともに同種の地域に対しては同質的な影響を与えるという地域偏向性が認められる。そして、この一般的要因は各地域のもつ自然的条件と結合してその規模・構成の内容・機能等の各般にわたる各種の「地域の特性」を形成し、その特性がそれぞれの地域に属する個々の不動産の価格形成に全般的な影響を与えるものである。

そこで対象不動産に係る市場の分析を行うとともに、対象不動産を内部に包含し、用途的・機能的に同質性を有し、かつ、地域的にまとまりを示す近隣地域の要因分析を行う。

対象不動産に係る市場の特性	
同一需給圏の判定	同一需給圏（一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域）は対象不動産に関する典型的な市場参加者の視点に立って判断すると、南城市内の戸建住宅が建ち並ぶほか、未利用地も散見される住宅地域の圏域である。
同一需給圏における市場参加者の属性及び行動	同一需給圏における典型的な市場参加者は、市内の居住者が中心であるが、市外からの転入者も見られる。市場参加者は生活の利便性・居住の快適性を重視して、取引等の意思決定を行うものと思われる。

<p>同一需給圏における市場の需給動向</p>	<p>近年は観光関連、個人消費等が堅調に推移し、雇用や所得環境も改善傾向にあり、県内景気に拡大の動きが見られる。不動産市場動向も近年、土地取引件数が増えつつあり、宅地需要は回復しつつある。</p> <p>市内の不動産市場需給動向は、上記景気動向を反映し、都市近郊部においても強含みで推移している。</p>
<p>近隣地域の状況</p>	
<p>近隣地域の自然的位置及びその特性</p>	<p>対象不動産の属する地域は、南城市のほぼ中央部、南城市役所の北方約 1.7km に位置する佐敷字新里内に所在する。当該地域は、未利用地が広がる中に低層戸建住宅も散見される地域である。</p>
<p>近隣地域の範囲</p>	<p>以上の特性を踏まえ、対象不動産を内部に包含し、用途的・機能的に同質性を有する近隣地域は、対象不動産を中心に、東方約 100m、西方約 10m、南方約 60m、北方約 60m の範囲と把握する。</p>
<p>街路条件</p>	<p>当該地域の主要道路は幅員約 4.2m のアスファルト舗装された市道樋川原線（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路）である。</p> <p>街路の舗装の状態、配置の状態や系統及び連続性は概ね普通である。</p>
<p>交通・接近条件</p>	<p>主な関連諸施設等への接近性は対象不動産より道路距離にして大略次のとおりである。</p> <p>南城市役所 …………… 南方約 1.7km 佐敷小学校 …………… 東方約 1.8km かねひで佐敷店 …………… 北方約 1.2km 「新里」バス停 …………… 北東方約 170m 津波古簡易郵便局 …………… 北方約 1.2km</p> <p>以上、当該地域の交通・接近条件は普通である。</p>

環 境 条 件	<p>日照・通風等気象の状態、眺望・景観、地勢・地盤等の自然的環境条件は普通である。</p> <p>環境を阻害するような危険施設や嫌悪施設はなく、災害発生の危険性や公害発生の要因等もない。</p> <p>供給処理施設については、上水道は整備されているが、公共下水道は未整備である。ガスはプロパンガスを使用している。</p>
行 政 的 条 件	<p>非線引都市計画区域 未指定地域 (建蔽率 60%、容積率 200%) 居住環境保全地区 農振農用地区域外</p>
標 準 的 使 用 の 現 状 と 将 来 の 動 向	<p>地積約 250 m²程度の敷地に、低層の一般住宅の敷地としての使用が標準的である。</p> <p>土地利用について大きな変動要因は認められず、当面はほぼ同様の傾向で推移するものと予測する。</p>
標 準 的 画 地	<p>標準的画地は対象不動産の地上に存し、西側で幅員約 4.2m舗装市道に等高に接面する間口約 14m、奥行約 17.5m、規模約 250 m²程度のほぼ長方形の中間画地である。</p>
地 価 水 準	<p>取引事例価格、地価公示価格等の推移、さらに地価動向、地域の特性等を総合的に分析、検討した結果、地域の標準的な価格水準は 65,000 円/坪～82,000 円/坪程度にあるものと判断する。</p>

3. 個別的要因分析

(1) 対象不動産の状況

① 近隣地域における位置及び状況

対象不動産は、地積 512 m²、間口約 14m、奥行約 24mのほぼ整形の画地（中間画地）であり、西側で現況水路を跨いで幅員約 4.2mの舗装市道にほぼ等高に接面している。

現況はほぼ平坦の新里第一増圧ポンプ場の跡地部分（概則 295 m²）

と、擁壁が設置されている未利用地部分（概則 217 m²）になっている。

周辺隣接地は、北側はサトウキビ畑、西側及び南側は雑木が繁茂する未利用地となっている。

②埋蔵文化財の有無及びその状態

埋蔵文化財の有無について、南城市教育委員会、沖縄県地図情報システムの確認及び現地確認調査の結果、現在確認されている埋蔵文化財は無い。

a. 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か。

: 含まれない。

b. 発掘調査、試掘調査等の措置の指示がされているか否か。

: 指示されていない。

c. 埋蔵文化財が現に存することが判明しているか否か。

: 判明していない。

以上により、対象不動産は埋蔵文化財が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。

③土壌汚染の有無及びその状態

土壌汚染の可能性については、調査の結果、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の届け出はなく、工場敷地に使用された跡もみられない。また、現地調査や確認資料を確認した限りにおいて、対象不動産は未利用地であり、隣接地及び周辺において土壌汚染を懸念する施設は見当たらず、土壌汚染が存することを示す端緒は見られなかった。

a. 土壌汚染対策法第 3 条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か。又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。

: 該当しない。

b. 有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壌汚染対策法第 3 条に規定する土壌の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第 4 条若しくは第 5 条の規定により

知事から土壌の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。

：調査義務は発生しておらず、また調査の実施も命じられていない。

c. 土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域の指定がなされているか否か、又は過去において要措置区域若しくは改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域指定の解除がなされた履歴があるか否か。

：指定はなされておらず、指定解除の履歴もない。

d. 土壌汚染対策法第7条の規定により知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを指示されているか否か。

：指示されていない。

以上により、土壌汚染が存することを示す端緒は発見されなかったため、土壌汚染が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることはないと判断し、土壌汚染を価格形成要因から除外して評価を行う。

④その他（地下埋設物、越境物等）

地下埋設物の有無については、基礎杭等の露頭部分は認められず、聞取りにおいても既存施設の基礎部分は撤去されており、地下に基礎杭等が存する可能性は低い。よって、標準的な建築費で建築が可能と判断した。

⑤標準的画地と比較した増減価要因

後添「個別的要因格差率表」参照。

(2) 対象不動産の市場分析

対象不動産に係る典型的な需要者層は、対象不動産の形状、及び画地規模、周辺地域の土地利用状況を勘案すると、自己の居住用として土地を取得する個人が中心と判断する。

対象不動産の個別性、周辺環境との適合の状況を勘案すると、対象不動産と比較対象となる他の不動産と比べた優劣及び競争力の程度は概ね普通と判断する。

(3) 最有効使用の判定

以上の地域分析・個別分析を総合的に勘案し、低層住宅の敷地として利用することが最有効使用と判定した。

————— 以 下 余 白 —————