

入札第3号物件(物件説明書)

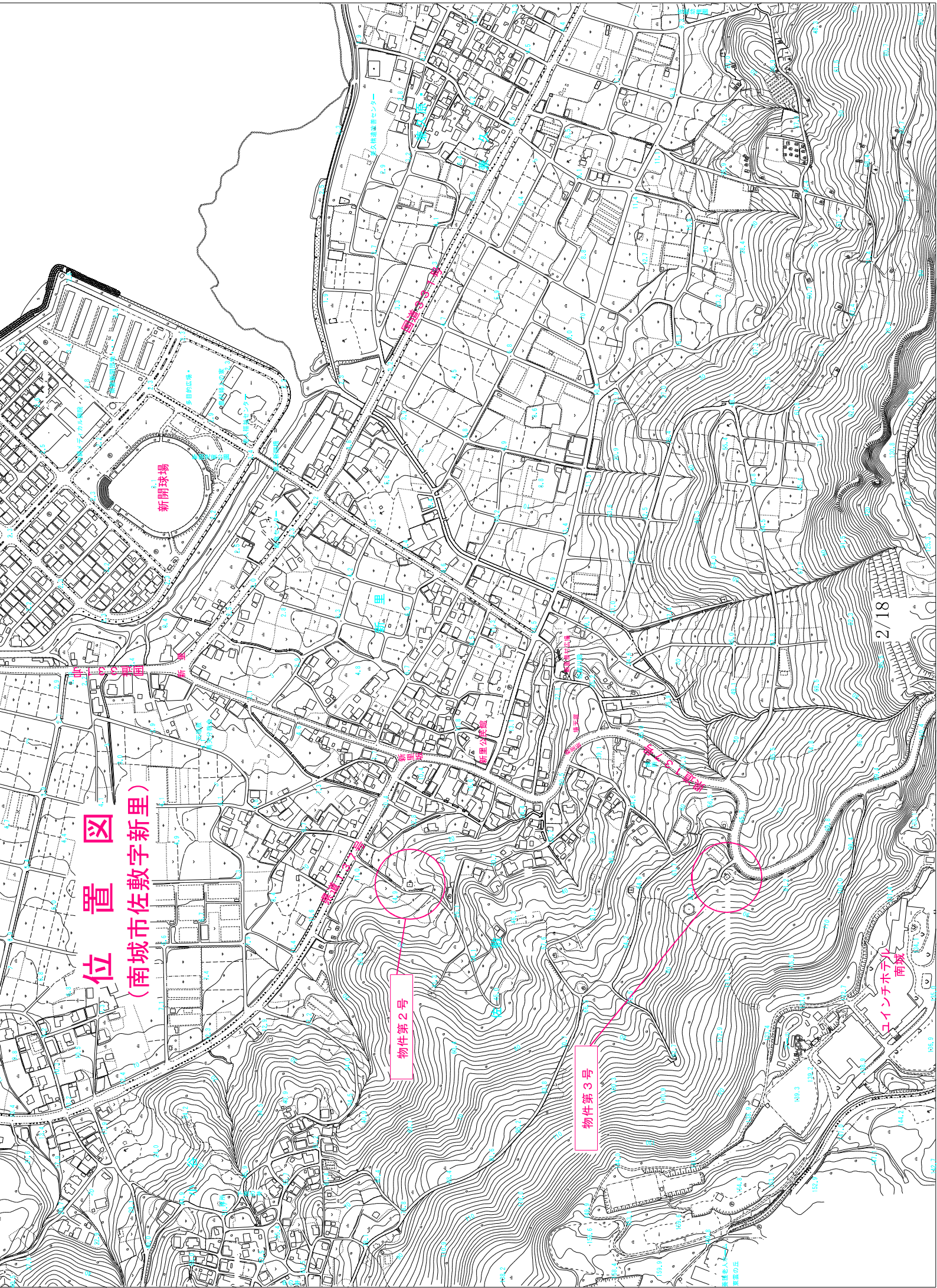
新里第2

当該県企業局有地は、南城市のほぼ中北部、新里坂交差点の南西方約650m、新里坂(しんざとびら)中腹に位置し、近隣には対面して鉄工所が存するが、住宅は無く雑木等が繁茂する地域となっている。

交通近接条件として県道137号線「新里坂」バス停が約550mに存する、南城市役所が南方約800m所在する、面積684.22㎡の土地である。

所在地	南城市佐敷字新里上之川原1408番2、1407番4、1417番5、1417番6、1417番7、1417番8、1417番9	
数量	合計684.22㎡ (登記地積)	
地目	畑、田	
参考価格	347万円 (約5,080円/㎡)	
形状	ほぼ長方形の中間画地(間口約4.5m、奥行約15.5m)	
接面道路の幅員及び構造	幅員約4mアスファルト舗装の道路に等高に接面、その先に県道137号線と接続する。	
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	40%
	容積率	200%
	その他	第4種風致地区(高さ制限あり、緑地率20%以上)
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	「新里坂」バス停まで約550m(道路距離)
接近条件 (道路距離)	商業施設	最寄りの商店まで1.3km
	学校	佐敷小学校まで約1.5km
	公的機関	南城市役所から約0.8km
	その他	
基準地価	南城(県)ー5 南城市知念字知念下知念田原630番2:18, 100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 (南城市佐敷字新里)



物件第2号

物件第3号

表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000085841
地図番号	D54-3	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里上之川原			余白	
	南城市佐敷字新里上之川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月15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〕	
1407番4	田	35		1407番3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		

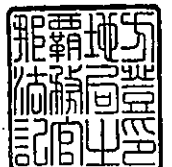
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和53年2月23日 第2911号	原因 昭和53年2月18日売買 所有者 沖縄県 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成15年8月11日

これは登記記録に記載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載されている事項はない。

令和元年6月19日
那覇地方務局

登記官 3/18

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	3605000085843
地図番号	D54-3	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里上之川原			余白	
	南城市佐敷字新里上之川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月15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〕	
1408番2	畑	449		1408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	

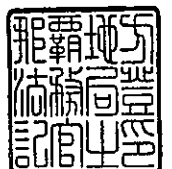
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和53年2月23日 第2915号	原因 昭和53年2月18日売買 所有者 沖縄県 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成15年8月11日

これは登記記録に記載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載されている事項はない。

令和元年6月19日
那覇地方務局

登記官 4/18

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	3605000085860
地図番号	D54-1	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里上之川原			余白	
	南城市佐敷字新里上之川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月15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〕	
1417番5	畑	6		余白	
余白	余白	600		③錯誤 〔平成5年7月13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2912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

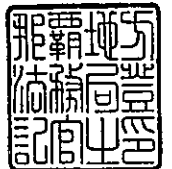
これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和元年6月19日
那覇地方務局

登記官

5/18

坂口朝代



表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000085861
地図番号	D54-1	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里上之川原			余白	
	南城市佐敷字新里上之川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月15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〕	
1417番6	畑		22	1417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2912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載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載されている事項はない。

令和元年6月19日
那覇地方務局

登記官 6/18

坂口朝代



表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000085862
地図番号	D54-1	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里上之川原			余白	
	南城市佐敷字新里上之川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月15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〕	
1417番7	畑	44		1417番1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2912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。

令和元年6月19日
那覇地方務局

登記官

7/18

坂口朝代



表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000085863
地図番号	D54-1	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里上之川原			余白	
	南城市佐敷字新里上之川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月15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〕	
1417番8	畑	4 22		1417番3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	

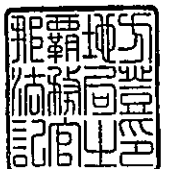
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和53年2月23日 第2912号	原因 昭和53年2月18日売買 所有者 沖縄県 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年8月11日

これは登記記録に記載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載されている事項はない。

令和元年6月19日
那覇地方務局

登記官 8/18

坂口朝代



表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000085864
地図番号	D54-1.-3	筆界特定	余白		
所在	島尻郡佐敷町字新里上之川原			余白	
	南城市佐敷字新里上之川原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年2月15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〕	
1417番9	畑	124		1417番4から分筆 〔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2912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

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

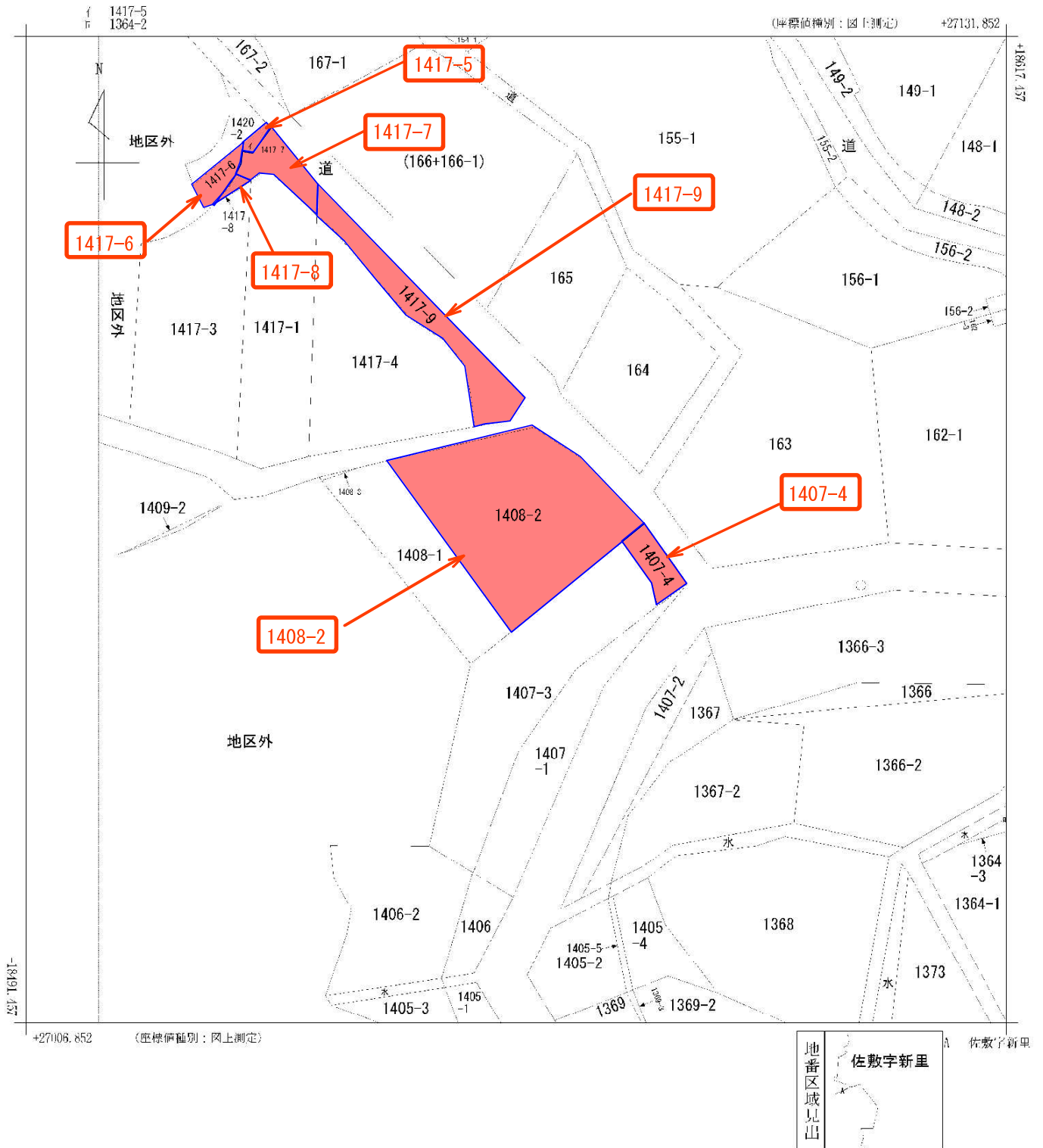
令和元年6月19日
那覇地方務局

登記官 9/18

坂口朝代

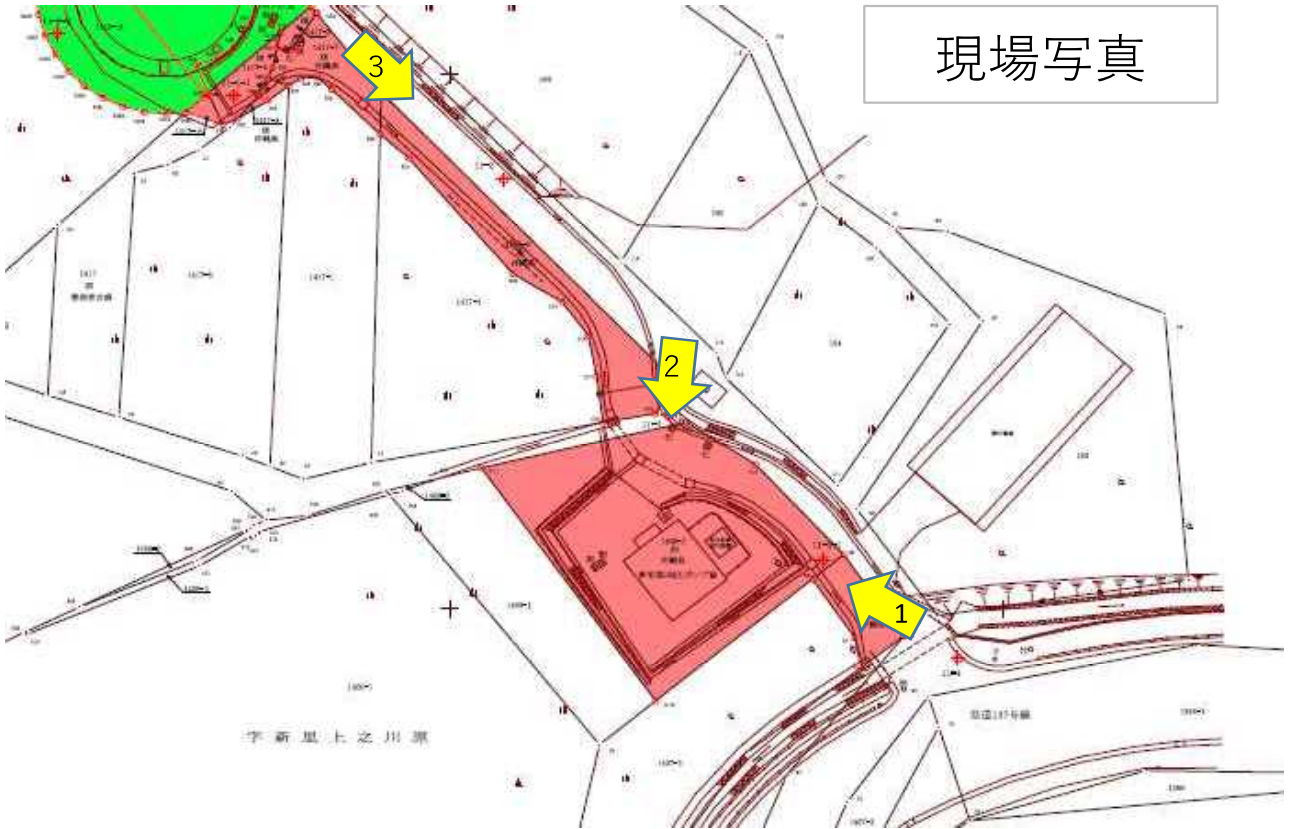


* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



請求部分	所在	南城市佐敷字新里上之川原				地番	1408番2			
出力尺	1/500	精度分	乙一	座標系又は記号	X V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

現場写真



現場写真 1



現場写真 2



現場写真 3



(3) 近隣地域の分析

① 位置及び近隣地域の範囲

① 位置

南城市のほぼ中北部、新里坂交差点の南西方約 650m(道路距離、以下同様)、南城市役所の北方約 800mに位置する。

② 近隣地域の範囲

対象不動産No.1 と用途的・機能的同質性を有する近隣地域の範囲は、対象不動産No.1 を中心に北東方約 40m、南西方約 25m、南東方約 20m、北西方約 100mの範囲(原野、山林等を除く)と判断した。

② 地域特性

① 街路条件

近隣地域の中央に道路(里道を含む)が配置され、南東側で県道 137 号線と接続する。当該道路は、対象不動産No.1 の北西側に存していた旧新里調整池へ通じる管理道路としての機能を有していたものと思われる。地域内の道路幅員は約 4m～5m(歩道無し、アスファルト舗装)である。なお、調査時点において、当該道路は、建築基準法上の道路ではない。

② 交通接近条件

官公署との接近性については、南城市役所が約 800mに所在する。

交通施設との接近性については、県道 137 号線新里坂バス停留所が約 550mに所在する。

商業施設等との接近性については、丸大佐敷店が約 1.3km辺りに存する。

教育施設との接近性については、市立佐敷小学校が約 1.5km、市立佐敷中学校が約 1.8kmに所在する。

㉓ 環境条件

近隣地域は、玉城親慶原交差点より佐敷字新里集落へ延びる県道 137 号線(新里坂)背後の丘陵中腹部分に位置し、北東下りの緩傾斜地に鉄工所のほか原野、雑木林地等が見られる地域である。

近隣地域内の地勢は、大部分が北東下りの緩斜面を有するため、地勢はやや劣る。

日照・湿度・風向等の自然的条件については普通程度である。

㉔ 行政的条件

南城都市計画区域、非線引都市計画区域

用途指定無し

特定用途制限区域、居住環境保全地区、風致地区(第 4 種)

建築物の高さ 10m以下、建蔽率 40%以下、緑地率 20%以上

㉕ 供給処理施設等

上水道、下水道については、未整備の地域である。また、ガスについては、プロパンガスが使用可能である。

㉖ 自然的災害、公害、危険・嫌悪施設

地滑り防止区域(地滑り危険箇所)の指定あり。

③ 標準的画地

幅員約 4.0m(アスファルト舗装、歩道無し)の道路に等高に接面する間口約 10.0 m、奥行約 20.0m、地積約 200 m²のほぼ長方形の中間画地。

④ 標準的使用

低層事業用地

⑤ 地域の将来予測

上記地域特性の項でも述べた如く、当該地域の地理的条件、周辺建物の状況及び画地規模等から、特別な地域特性の変動は見られない。

最近の県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、建設関連業、物販業、サービス業、観光関連業等の景況悪化により、停滞している。

近隣地域は、鉄工所のほか原野、雑木林地等が見られる地域であり、市内における類似の地域としての品等は、やや低位と判断され、地価は周辺類似地域と同様、ほぼ横ばい状態と判断される。

3. 個別的要因の分析

① 街路条件

北東側で幅員約4.0m(舗装済み、歩道無し)の道路に0m～約2.0m高く接面する画地である。道路の系統・連続性は、北西側に行止まり道路となっており、劣る地域である。調査時点において、当該道路は建築基準法上の道路ではないため建物建築の際には、接面道路について、建築基準法上の道路とすべく手続き等が必要となる。

② 交通接近条件

地域要因にほぼ同じ。

③ 環境条件

地域要因にほぼ同じ。

④ 画地条件

幅員約4.0m道路に接面する間口約20m、奥行約16mのほぼ整形の中間画地である。地勢はほぼ平坦、地質は普通程度と見込まれる。

⑤ 行政的条件

地域要因にほぼ同じ。

⑥ 現在の利用状況

有形的利用のなされていない更地である。

⑦ 埋蔵文化財の有無及びその状態

沖縄県地図情報システムによる文化財関連情報によると、埋蔵文化財の存在については、現況では存在の有無を確認することができないので鑑定評価の考慮外とした。

⑧ 土壌汚染の有無及びその状態

対象不動産No.1は、旧新里第2増圧ポンプ場として利用していた土地である。本件評価に当たっては、所有者の責任において当該建物を取り壊し、埋設物等の撤去を行っている。よって、本件においては土壌汚染の有無については考慮外とする。