

入札第1号物件(物件説明書)

中山調整池

当該県企業局有地は、南城市の南部、南城市役所の南東方約5.2kmに位置する玉城字玉城地内に所在する。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・近接条件として百名小学校の西側約1.0km、「玉城」バス停の北東約250m、百名簡易郵便局の西側約1.0km(いずれも道路距離)の高台にある面積2,816㎡の土地である。

所在地	南城市玉城字玉城門原277番、265番3、266番3、276番2、278番、279番、292番2	
数量	合計2,816㎡ (登記地積)	
地目	宅地、畑、原野	
参考価格	2,420万円 (約8,600円/㎡)	
形状	不整形(間口約7.9m) ※別紙平面図、公図を参照	
接面道路の幅員及び構造	南西側:幅員約4mの南城市百名2号集落道路(建築基準法第43条第2項道路)に接面、その先、南城市道富里～玉城線に接面	
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	40%
	容積率	200%
	その他	第4種風致地区(建物高さ制限あり、緑地率20%以上) 農用地区域(南城市玉城字玉城門原278番、279番、292番2) 地すべり危険箇所
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	「玉城」バス停まで約250m(道路距離)
接近条件 (道路距離)	商業施設	最寄りの商店まで2.1km
	学校	百名小学校まで約1.0km
	公的機関	南城市役所から約5.2km
	その他	
基準地価	南城(県)ー2 南城市玉城字垣花和名盤原124番:25,400円/㎡ 宅地	
参考事項	<p>1 擁壁、抑止杭、側溝、埋設管(2本)等の工作物(引渡し対象に含みます)があります(里道部分も含む。)</p> <p>2 隣接地の構造物(土留めパイル、ブロック等)が越境している部分があります。</p> <p>3 玉城区が管理の湧水用露出管(2本)が通っています。</p> <p>4 物件7筆中3筆が農用地区域に指定されています。</p> <p>5 里道の工作物は、管理者(南城市)から占用許可を受けており、購入にあたってはその地位承継が必要となります。</p> <p>6 南城市が里道使用するため、物件敷地入口部分の通行(使用)許可を出していません。</p> <p>7 すべて現状のまま引き渡しとなります。</p>	

位置図：入札第1号物件（南城市玉城字玉城門原277 他6筆）



表題部 (土地の表示)		調製	平成15年8月11日	不動産番号	3605000030059
地図番号	H52	筆界特定	余白		
所在	島尻郡玉城村字玉城門原			余白	
	南城市玉城字玉城門原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年4月11日登記	
①地番	②地目	③地積 町反数 器(円)		原因及びその日付〔登記の日付〕	
277番	原野	㊦ 245		余白	
余白	宅地	968 00		②年月日不詳地目変更 ③錯誤	
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55年2月5日 第1451号	原因 昭和55年2月4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	3605000030043
地図番号	H52	筆界特定	余白		
所在	島尻郡玉城村字玉城門原			余白	
	南城市玉城字玉城門原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年4月11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〕	
265番3	畑	64		265番1から分筆 〔昭和55年1月29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55年2月5日 第1454号	原因 昭和55年2月4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

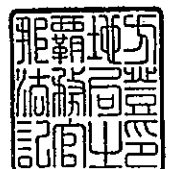


これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

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	3605000030046
地図番号	H52	筆界特定	余白		
所在	島尻郡玉城村字玉城門原			余白	
	南城市玉城字玉城門原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年4月11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〕	
266番3	畑	171		266番1から分筆 〔昭和55年1月29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55年2月5日 第1455号	原因 昭和55年2月4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
那覇地方方法務局

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	3605000030058
地図番号	H52	筆界特定	余白		
所在	島尻郡玉城村字玉城門原			余白	
	南城市玉城字玉城門原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年4月11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〕	
276番2	原野	241		昭和41年3月9日登録地成	
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55年2月5日 第1449号	原因 昭和55年2月4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	3605000030060
地図番号	H52	筆界特定	余白		
所在	島尻郡玉城村字玉城門原			余白	
	南城市玉城字玉城門原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年4月11日登記	
①地番	②地目	③地積	町反畝	原因及びその日付〔登記の日付〕	
278番	原野	⑩	153	余白	
余白	余白		520	③錯誤	
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55年2月5日 第1456号	原因 昭和55年2月4日売買 所有者 沖縄県 順位4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

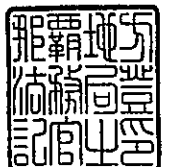


これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

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	3605000030061
地図番号	H52	筆界特定	余白		
所在	島尻郡玉城村字玉城門原			余白	
	南城市玉城字玉城門原			平成18年1月1日行政区画変更 平成18年4月1日登記	
①地番	②地目	③地積 町反畝 畝		原因及びその日付〔登記の日付〕	
279番	原野	90		余白	
余白	余白	424		③錯誤	
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55年2月5日 第1456号	原因 昭和55年2月4日売買 所有者 沖縄県 順位4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	3605000030076
地図番号	H52	筆界特定	余白		
所在	島尻郡玉城村字玉城門原 南城市玉城字玉城門原			余白	
				平成18年1月1日行政区画変更 平成18年4月11日登記	
①地番	②地目	③地積	町反畝	原因及びその日付〔登記の日付〕	
292番2	原野	㊦	120	余白	
余白	余白		428	③錯誤	
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55年2月12日 第1740号	原因 昭和55年2月4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

14-2
14-3

ハ 195-2
ニ 195-3

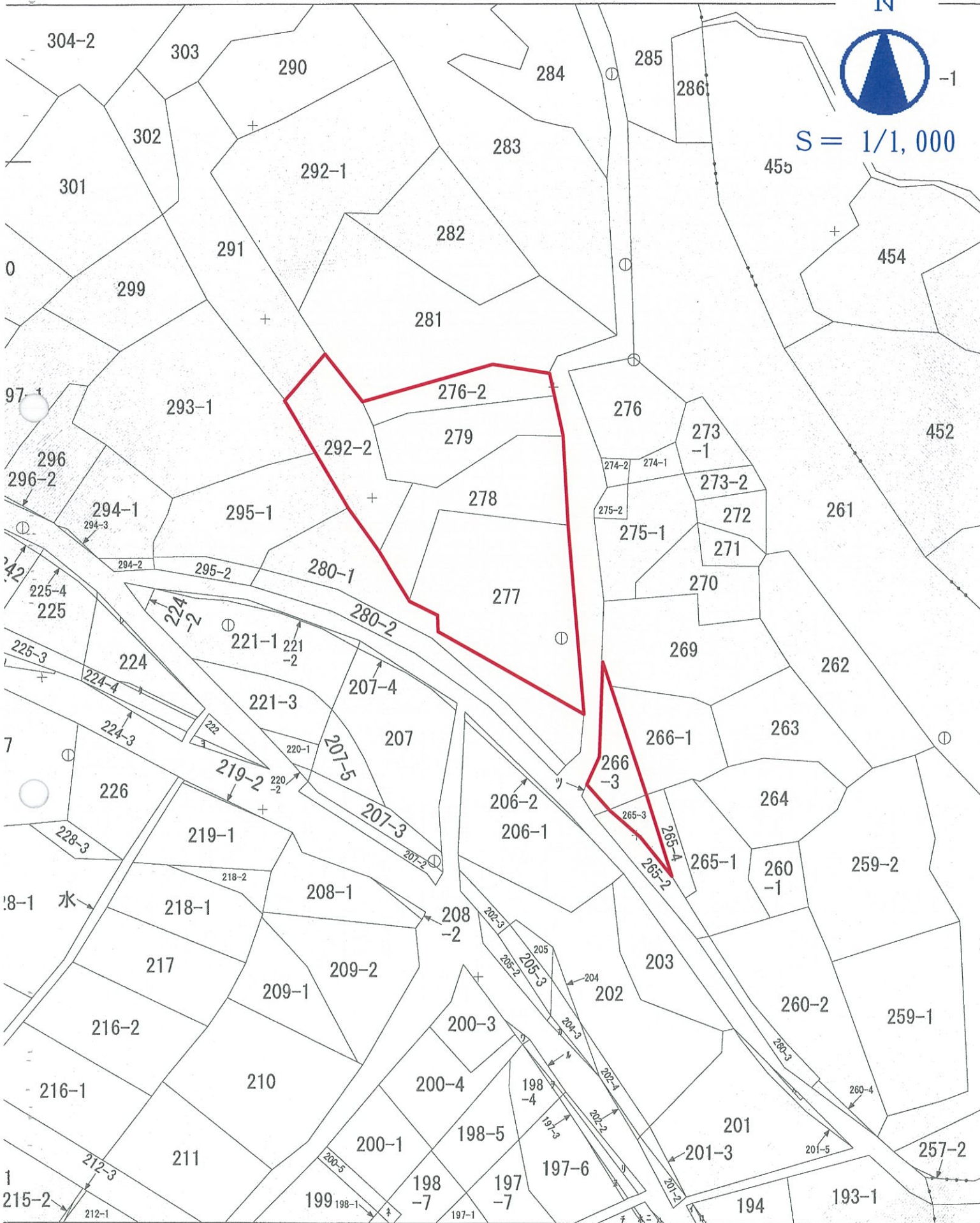
ホ 19
ヘ 20

(座標値種別：図上測定)

N



S = 1/1,000



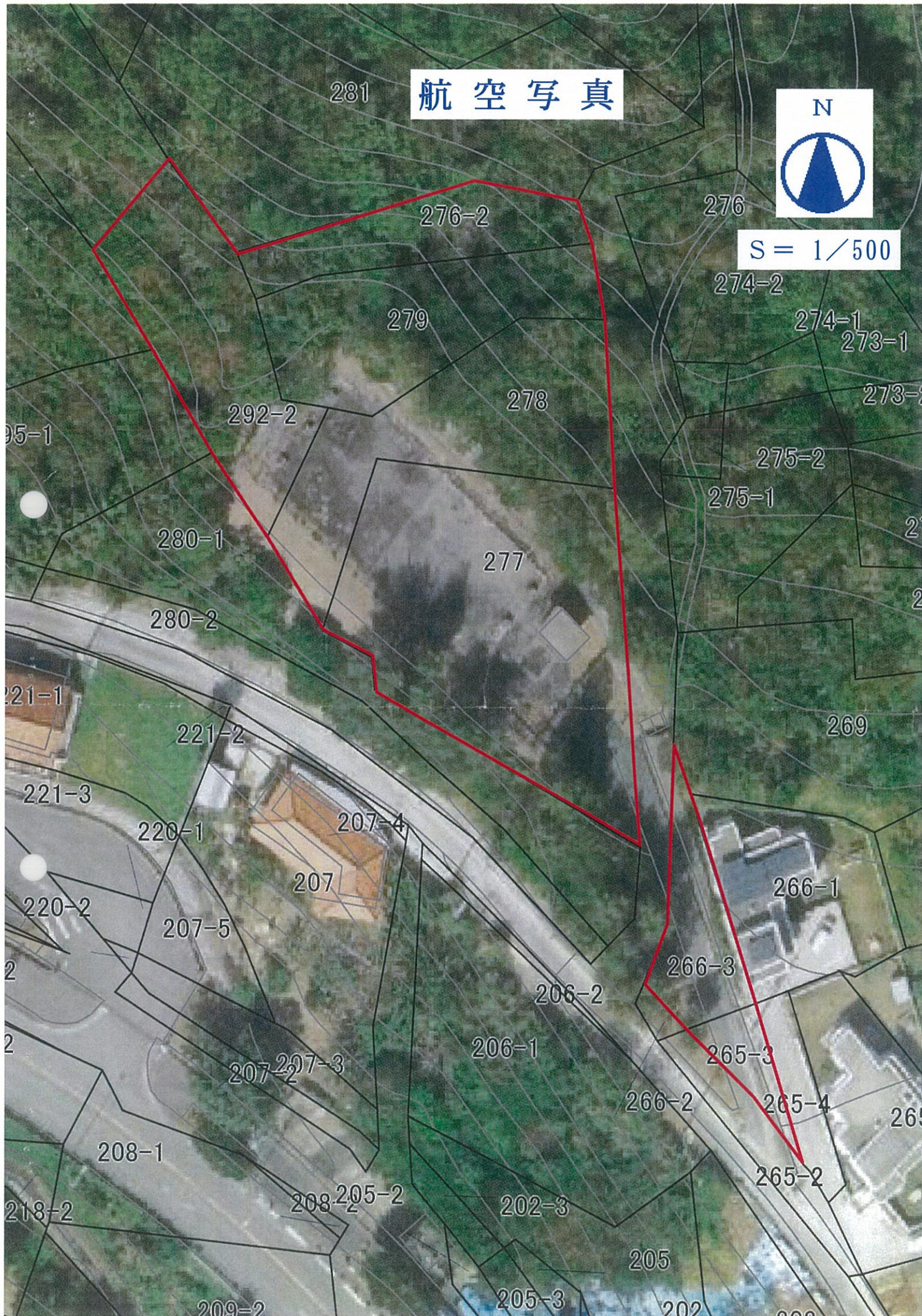
(座標値種別：図上測定)

地

航空写真



S = 1/500



現況写真

対象不動産



南東側より

現況写真

対象不動産



敷地内
南東向け

現況写真

対象不動産



敷地内
南西向け

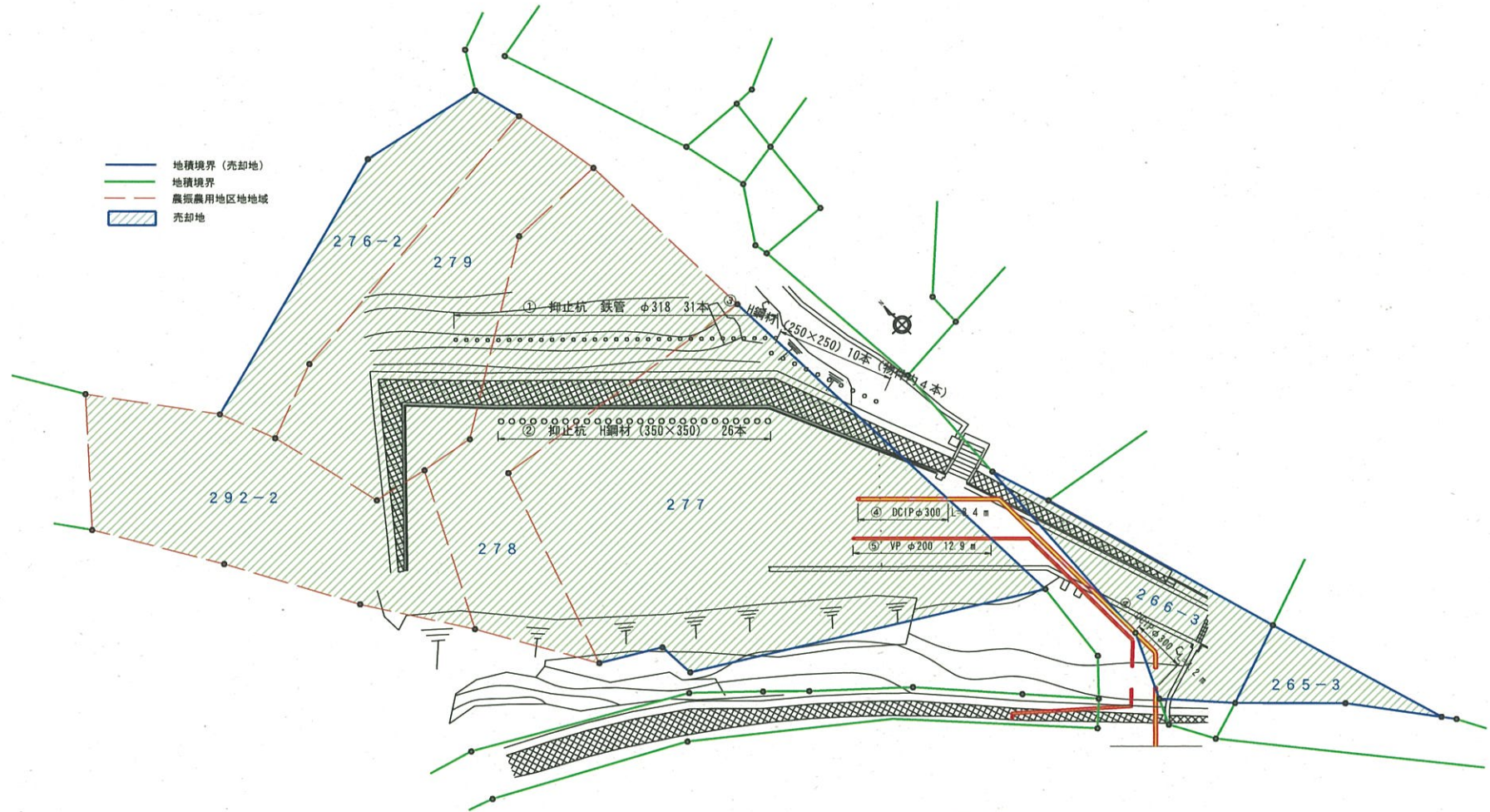
現況写真

対象不動産



敷地内
西向け

工作物位置関係平面図 (参考)



埋設構造物

- | | | |
|-----------------------------|------------------------|-------------|
| ①抑止杭 鋼管 $\phi 318$ | L=13.0m | 31本 |
| ②抑止杭 H鋼材 (350 \times 350) | L=9.5m | 26本 |
| ③抑止杭 H鋼材 (250 \times 250) | L=10.0m | 10本 (物件内4本) |
| ④DCIP $\phi 300$ (モルタル充填済) | L=8.4+4.2=12.6 m (物件内) | 深さH=5.0m |
| ⑤VP $\phi 200$ (モルタル充填済) | L=12.9 m (物件内) | 深さH=5.4m |

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。
同一需給圏における市場の需給動向	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。 市内の不動産市場需給動向は、上記景気動向を反映し、強含みで推移している。
近隣地域の状況	
近隣地域の自然的位置及びその特性	対象不動産の属する地域は、南城市の南部、南城市役所の南東方約5.2kmに位置する玉城字玉城地内に所在する。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。
近隣地域の範囲	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70m、西方約80m、南方約70m、北方約10mの範囲と把握する。
街路条件	当該地域の主要道路は幅員約4.0mのアスファルト舗装された道路（建築基準法第42条第2項道路）である。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。

地 価 水 準	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58,000円/坪～65,000円/坪程度にあるものと判断する。
---------	---

対象不動産（一部、原野部分について）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、南城市内の原野や未利用地が広がる地域の圏域である。
同 一 需 給 圏 に お け る 市 場 参 加 者 の 属 性 及 び 行 動	<p>同一需給圏における典型的な市場参加者は、対象不動産がまとまった画地規模を有する場合には、県内の不動産開発業者が主である。</p> <p>市場参加者は宅地への期待性を加味し、周辺の取引価格水準を考慮して取引の意思決定を行うものと判断される。</p>
同 一 需 給 圏 に お け る 市 場 の 需 給 動 向	<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、やや強含みで推移している。</p>
近隣地域の状況	
近 隣 地 域 の 自 然 的 位 置 及 び そ の 特 性	対象不動産の属する地域は、南城市の南部、南城市役所の南東方約5.3kmに位置する玉城字玉城地内に所在する。当該地域は南側に下り傾斜をなす地勢に、原野や未利用地が広がる地域である。

<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（279番）を中心に、東方約60m、西方約50m、南方約10m、北方約90m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3m～5mの未舗装里道である。街路の舗装の状態、配置の状態や系統及び連続性は劣る。</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> <table border="0" data-bbox="694 761 1428 1008"> <tr> <td>南城市役所</td> <td>……………</td> <td>北西方約 5.3km</td> </tr> <tr> <td>百名小学校</td> <td>……………</td> <td>東方約 1.1km</td> </tr> <tr> <td>A コープ玉城店</td> <td>……………</td> <td>西方約 2.2km</td> </tr> <tr> <td>「玉城」バス停</td> <td>……………</td> <td>南西方約 350m</td> </tr> <tr> <td>百名簡易郵便局</td> <td>……………</td> <td>東方約 1.1km</td> </tr> </table> <p>以上、当該地域の交通・接近条件は普通である。</p>	南城市役所	……………	北西方約 5.3km	百名小学校	……………	東方約 1.1km	A コープ玉城店	……………	西方約 2.2km	「玉城」バス停	……………	南西方約 350m	百名簡易郵便局	……………	東方約 1.1km
南城市役所	……………	北西方約 5.3km														
百名小学校	……………	東方約 1.1km														
A コープ玉城店	……………	西方約 2.2km														
「玉城」バス停	……………	南西方約 350m														
百名簡易郵便局	……………	東方約 1.1km														
<p>環 境 条 件</p>	<p>日照・通風等気象の状態は普通である。南側で海や奥武島を一望でき、眺望・景観の状態は良好である。地勢・地盤等の自然的環境条件はやや劣る。</p> <p>環境を阻害するような危険施設や嫌悪施設はないが、近隣地域は地すべり危険個所に指定されており、台風や大雨時では災害発生の危険性がある。</p> <p>供給処理施設については、上下水道は未整備である。周辺住宅地ではプロパンガスを使用している。</p> <p>近隣地域の南側約100mの位置に国道331号が走っており、その周辺には既成住宅地域が形成されているが、近隣地域の位置や地勢を考慮すると市街化進行の程度はやや劣る。</p>															
<p>宅 地 造 成 条 件</p>	<p>当該地域内の地勢は南側向け下り傾斜をなしており、宅地造成工事の難易度はやや劣る判断される。転換後・造成後の宅地について、擁壁等の設置が必要と資料され、宅地の有効利用度も劣ると判断する。</p>															

行政的條件	非線引都市計画区域 未指定地域 第4種風致地区 (建蔽率40%、容積率200%) 居住環境保全地区 農振農用地区域内 地すべり危険箇所
標準的使用の 現状と将来の 動向	地積約500㎡程度の敷地が標準的である。当該地域及びその周辺地域並びに行政的條件等を総合的に勘案すると、インフラ整備が整った後には、将来は住宅地域が形成されていくものと予測する。
標準的画地	本件宅地見込地の標準的画地は対象不動産の北側地上に存し、間口約20m、奥行約25m、規模約500㎡程度のほぼ長方形の画地（無道路地）である。
地価水準	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10,000円/坪～15,000円/坪程度にあるものと判断する。

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（全体）は、地積2,816㎡、間口約26m、奥行約100mの不整形の画地（中間画地）であり、南西側で幅員約4.0mの舗装道路に約0m～3.0m高く接面している。

本件対象不動産（全体）と南西側2項道路との間に沖縄県所有の土地（265番2）が存するが、建築確認を得るためには当該土地については43条但し書き許可を得る必要がある。南東側住宅地（265番1、266番1）も同様に43条但し書き許可を得て建築確認を得ているため、当該要因を考慮し個別的要因を考慮する。

現況は砂利敷地、擁壁からなる中山調整池跡地の宅地部分①（概則1,232㎡、間口約23m、奥行約53m）、通路敷地及び未利用地と

なっている宅地部分②（登記上 235 m²、間口約 26m、奥行 6.5m）、雑木が繁茂し傾斜をなす原野部分（概則 1,349 m²、間口約 50m、奥行約 56m）からなっている。（後添「土地位置関係図」、「航空写真」参照）

宅地部分①と宅地部分②の間に里道（里道（舗装部）42.4 m²、里道（擁壁部）概則 33.8 m²、計概則 76.2 m²）が存するが、当該部分について管理者の使用承諾等があり、建築確認の許可及び認定を満たすのであれば対象不動産について建築確認は下りるとのことである。ただし、担当窓口での聞き取りによると、里道の占有許可については公的施設であれば許可できるが、民間利用は占有許可が下りるのは厳しい可能性がある。また建築確認についても実際に申請しないとわからないとのことである。

周辺隣接地は、南東側は低層戸建住宅、北側及び西側は雑木が繁茂する未利用地となっている。

対象不動産の宅地部分の一部（概則 378 m²）は農振農用地区域に指定されており、現況は畑として利用されていないが、農振除外の申請が必要など、所要の手続きを要することを考慮した。

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）

聞取りにおいて、対象不動産内の宅地部分及び擁壁の北東側にパイプが残っているとのことである。擁壁の北東側及び宅地内のパイプは擁壁に沿って設置されており、将来の建物建設に大きな支障はないと思料される。また、宅地部分のほぼ中央部（進入路部分から

約 15m程度) に流入・流出管が存しており、当該埋設管の位置により、将来建築する建物の配置に制限が見込まれることを考慮した。

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相当に劣ると判断する。

(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 —————