

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10月27日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡 口 三十美

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11月18日 午前 9時00分から 令和 8年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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10月27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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,670,000 10,136,000		2,534,000	74,466	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 島尻郡八重瀬町字上田原 4 番地 1、5 番地 5 (仮換地 那覇広域都市計画事業伊覇土地区画整理事業地区内 2 1 街区 2 画地)

建物の名称 スターターマンション八重瀬Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 4 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.58 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 島尻郡八重瀬町字上田原国川原 5 番 1

地 目 畑

地 積 1569 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 那覇広域都市計画事業伊覇土地区画整理事業地区

街区番号 2 1

符 号 2

地 積 970 平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 8万5329分の6964



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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、B I T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 島尻郡八重瀬町字上田原 4 番地 1、5 番地 5 (仮換
地 那覇広域都市計画事業伊覇土地区画整理事業地区
内 2 1 街区 2 画地)

建物の名称 スターターマンション八重瀬Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 4 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.58 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 島尻郡八重瀬町字上田原国川原 5 番 1

地 目 畑

地 積 1569 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 那覇広域都市計画事業伊覇土地区画整理事業地区

街区番号 2 1

符 号 2

地 積 970 平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 8万5329分の6964



令和 7年(ケ)第 17 号
令和 7年 6月 6日受理
令和 7年 7月 29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（一棟の建物の表示）

所 在 島尻郡八重瀬町字上田原 4 番地 1、5 番地 5（仮換
地 那覇広域都市計画事業伊覇土地区画整理事業地区
内 2 1 街区 2 画地）

建物の名称 スターターマンション八重瀬Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 4 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 6 . 5 8 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 島尻郡八重瀬町字上田原国川原 5 番 1

地 目 畑

地 積 1 5 6 9 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 8 万 5 3 2 9 分の 6 9 6 4

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)		
建物	物件 1		
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 (空家) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	以下のとおり 管理費 7, 200 円 修繕積立金 3, 800 円 円 円 円 令和 7 年 6 月 16 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	中部興産株式会社		
その他の事項	上記管理費等のほかに、毎月の支払いとして地上権地代 (7, 423 円)、インターネット費用 (1, 210 円) がある。		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☒ 仮換地の指定あり、仮換地明細図・仮換地重ね図のとおり		
敷地権の種類	☐ 所有権 (符号) ☒ 地上権 (符号 1) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	接面道路：道路に接面する。 土地区画整理事業に伴う清算金等につき、現時点では不明。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 [保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 (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

そ の 他 の 事 項

■ 駐車場について

目的物件の存在するスターターマンション八重瀬Ⅱには、敷地内に駐車場が確保されているところ、目的物件に専用的に割り当てられた駐車スペース（区画番号11（2台分、縦列））があり、料金は、月額6,000円である。

■ ペットについては、ペット飼育細則に基づいて飼育することが可能である。

■ 令和7年5月31日現在の修繕積立金総額は10,623,767円である。

(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)

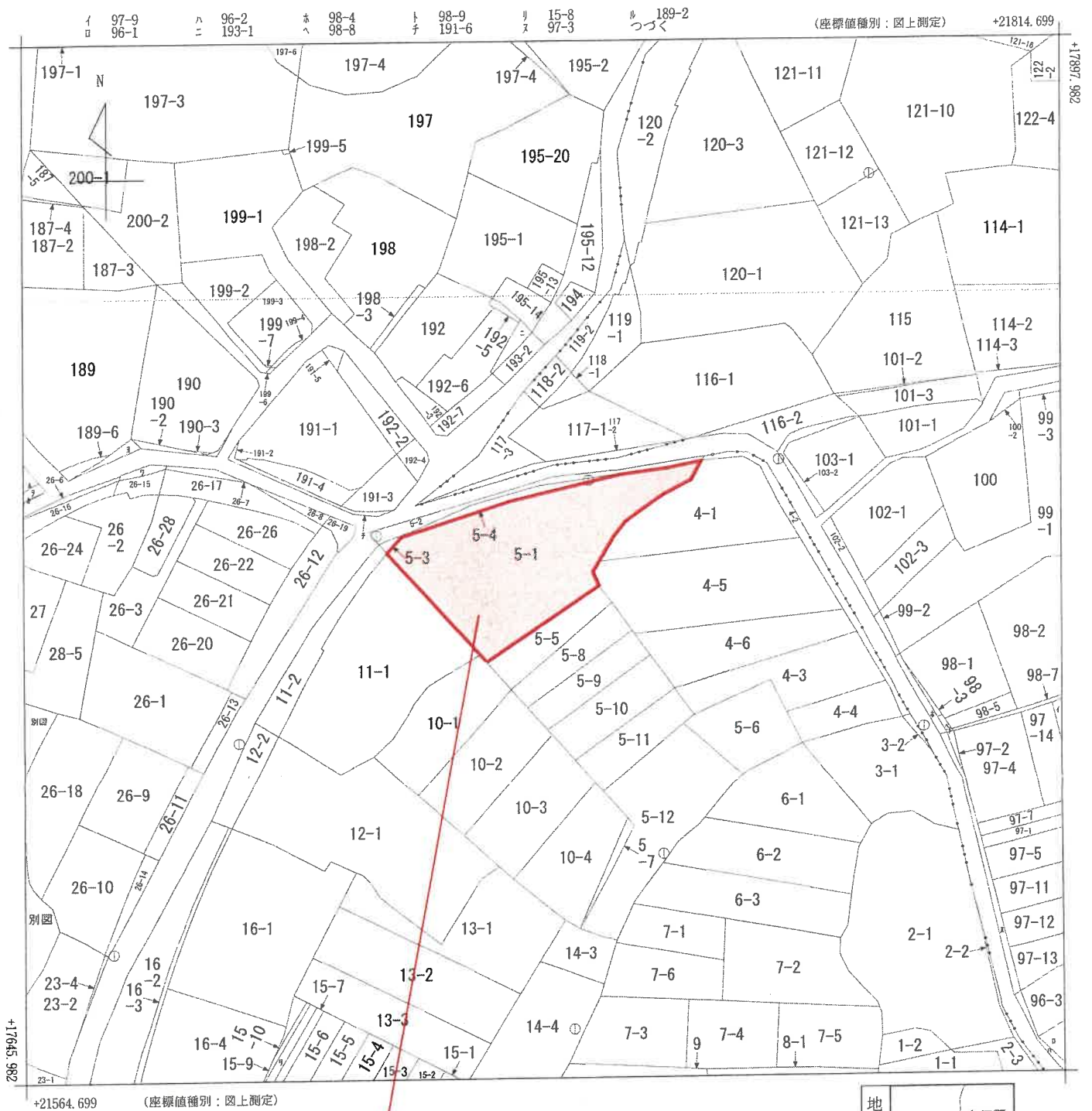
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	本件建物は、私が空家の状況で占有しています。
■八重瀬町担当職員	本件敷地に関する土地区画整理事業に伴う清算金等につき、現時点では未定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

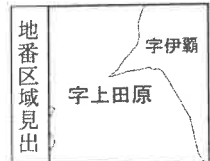
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 9 日 11 : 30 - 11 : 40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 6 月 1 1 日 8 : 40 - 8 : 50	執行官室	管理会社に照会書作成・送付
7 年 6 月 1 3 日 15 : 30 - 15 : 50	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影
7 年 6 月 3 0 日 9 : 40 - 9 : 50 10 : 00 - 10 : 10	執行官室	八重瀬町から電話聴取 管理会社担当者から電話聴取
7 年 7 月 2 3 日 10 : 30 - 11 : 10	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
(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 を立ち会わせ、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

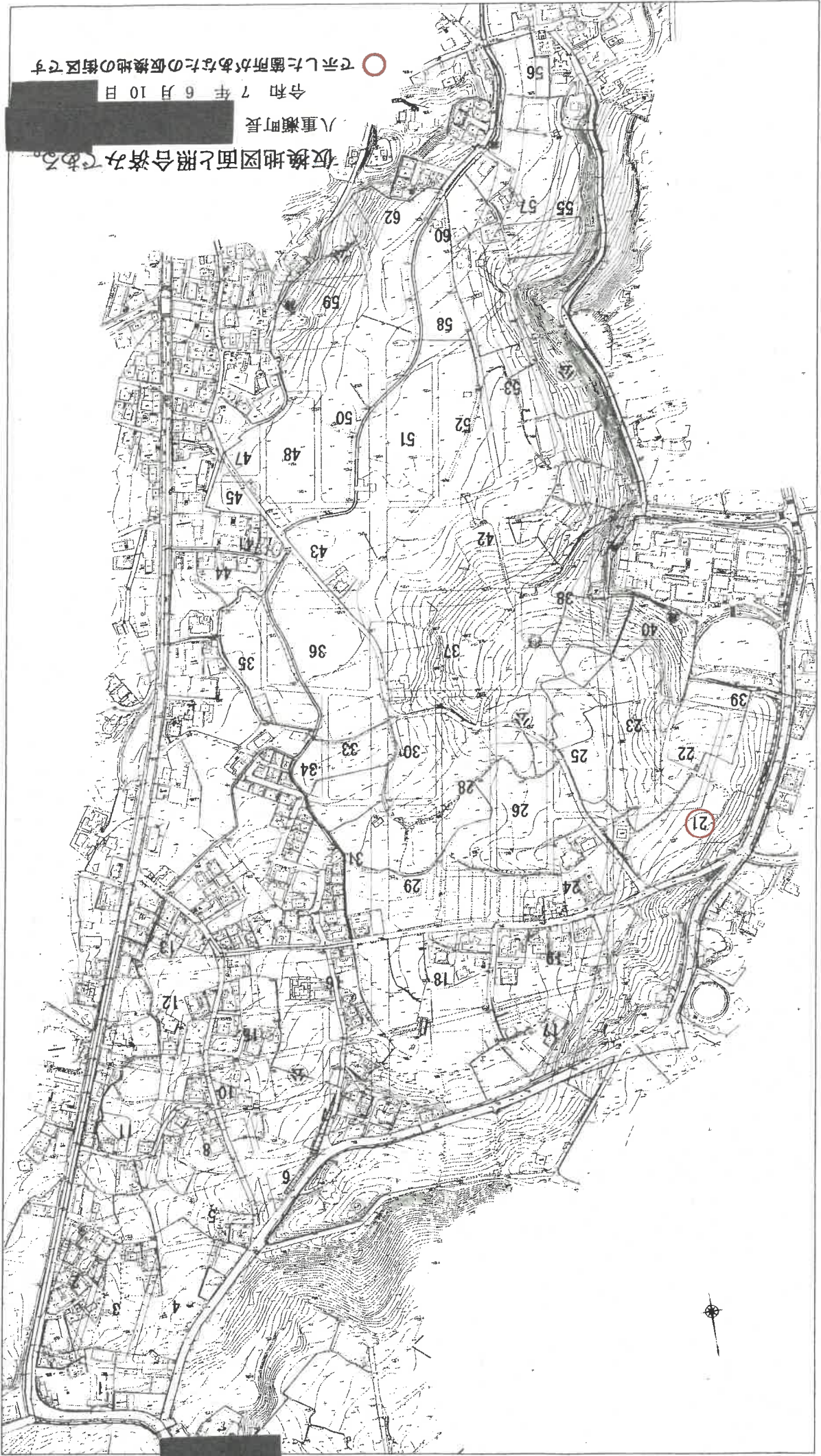
[公図写]



目的外土地(敷地権の目的である土地)・従前地



請求部	所在	島尻郡八重瀬町宇上田原国川原				地番	5番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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)			補記事項	



[仮換地街区図]

八重瀬町都市整備課

八重瀬町長
令和 7 年 6 月 10 日
仮換地図面と照合済みである。
○で示した箇所があなたの仮換地の街区です

21 街 区 (2/2)

仮 換 地 明 細 図

縮尺 1:500



目的外土地(敷地権の目的である土地)・仮換地



仮換地図面と照合済みである。

八重瀬町長

令和 7 年 6 月 10 日

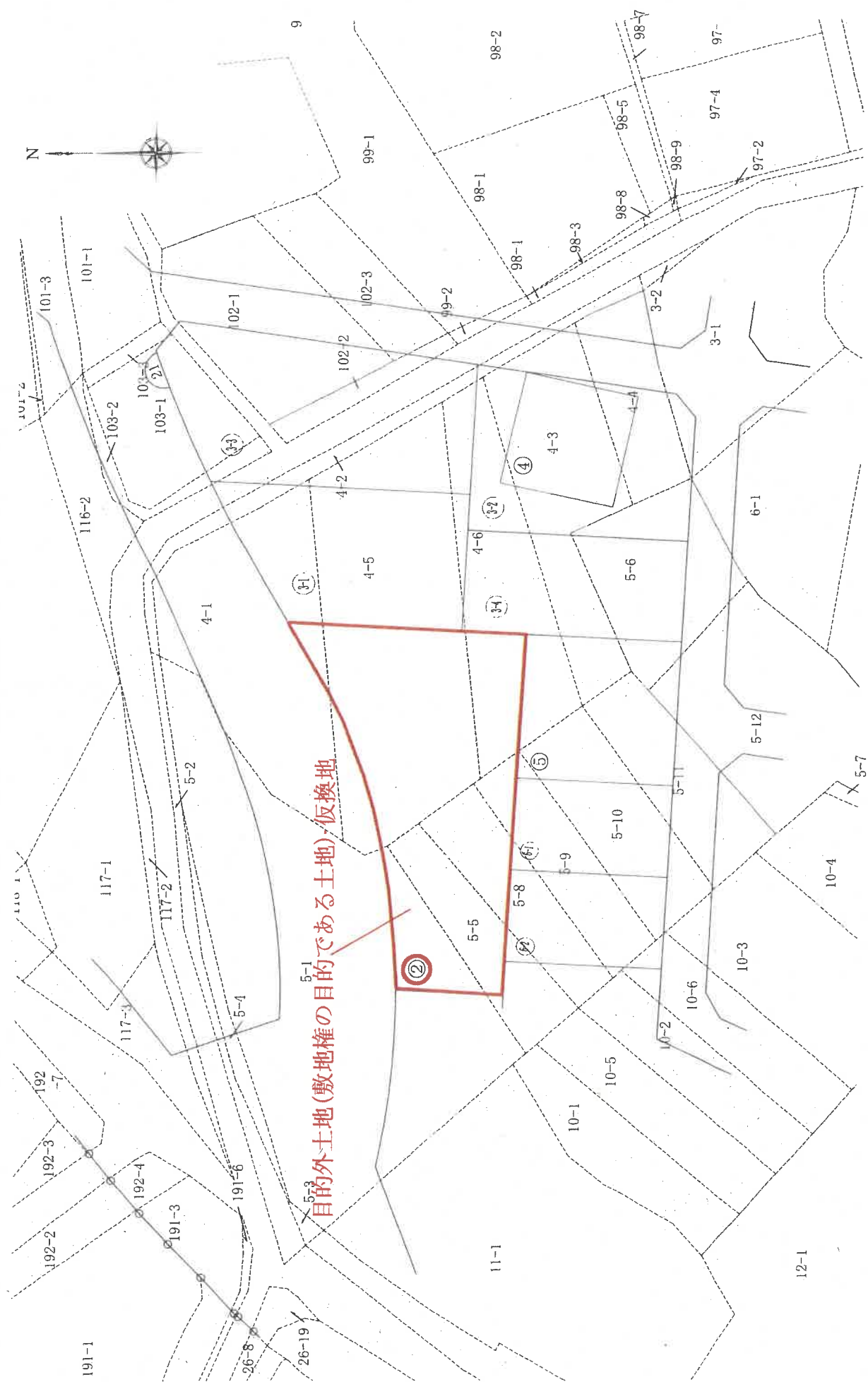
凡 例		
①	街 区 番 号	号 号
②	画 地 番 号	号 号
○	仮換地指定位置	

A 3 → A 4 に縮小

假換地重ぬ図

21 街区 (2/2)

縮尺 1:500



[建物図面・各階平面図] 物件1

各階平面図

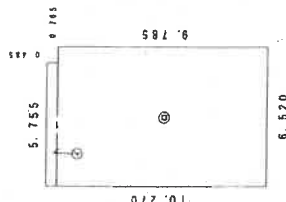
建物図面

家屋番号 4番1の102

建物の所在 島尻郡八重瀬町字上田原4番地1、5番地5

(仮換地：那覇広域都市計画事業伊覇土地区画整理事業地区内21街区2画地)

建物の名称 102

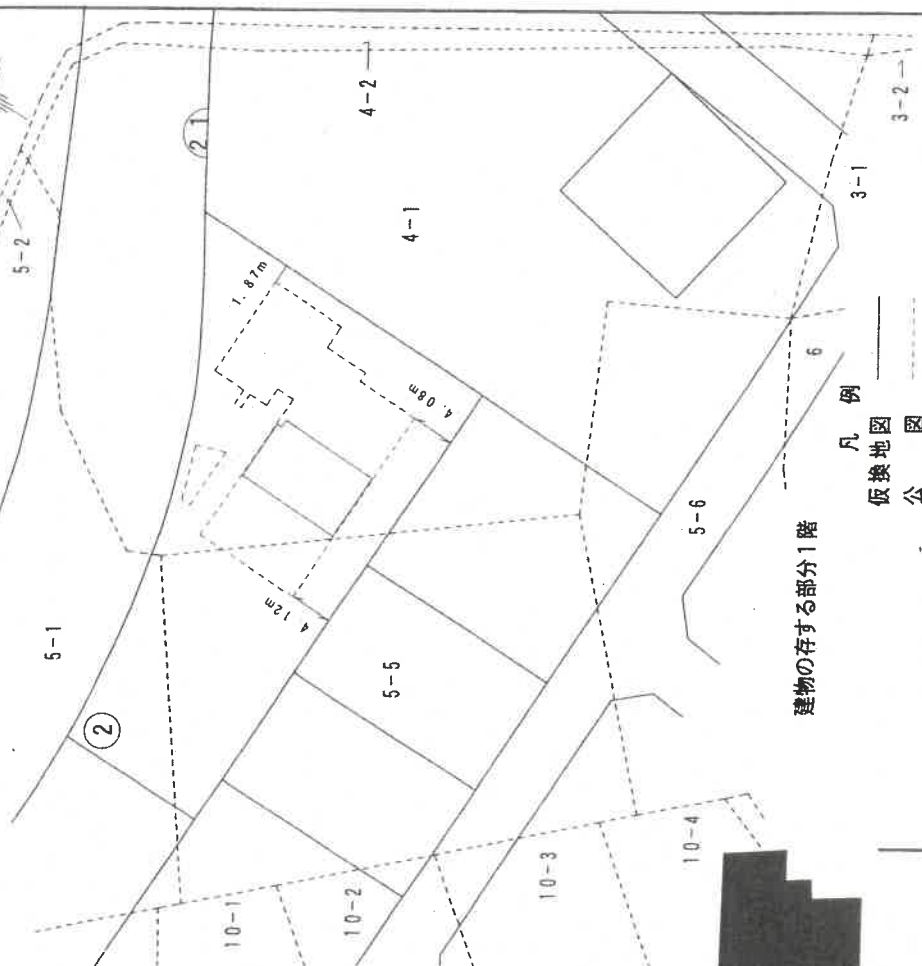


求積表

④	5.755 × 0.485	=	2.791175
⑤	6.520 × 9.785	=	63.793200
合計			66.584375
床面積			66.58 m ²

事業施行者が保管している仮換地重ね図に基づいて作成されたものであることを確認した。

那覇広域都市計画事業
伊覇土地区画整理事業
施行者 八重瀬町
代表者 八重瀬町長

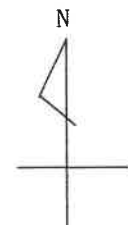


凡例
仮換地
公図

建物の存する部分1階

作成者	土地家屋	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	------	----	-------	-----	----	-------

[土地建物位置関係図]

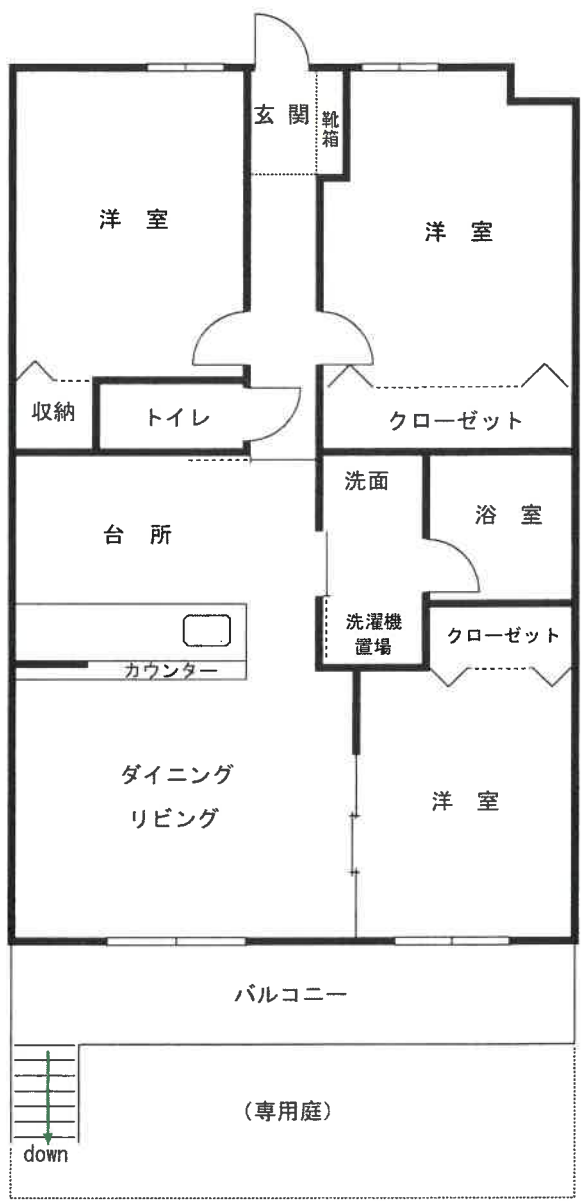


縮尺 1/500

(// 枚目)

[建物間取図]

物件 1





1



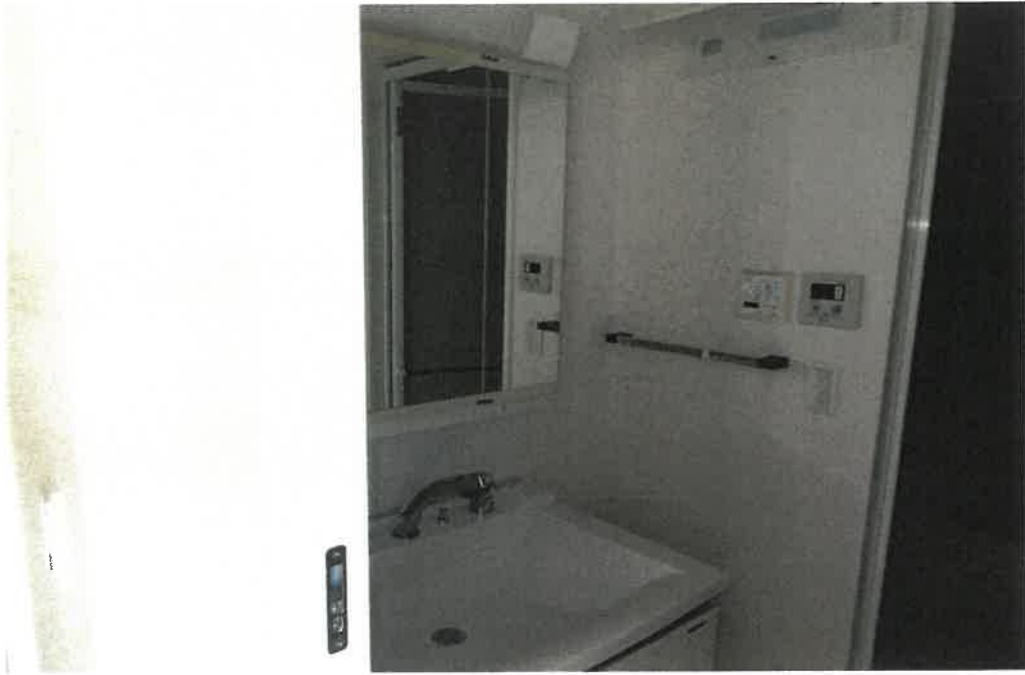
2



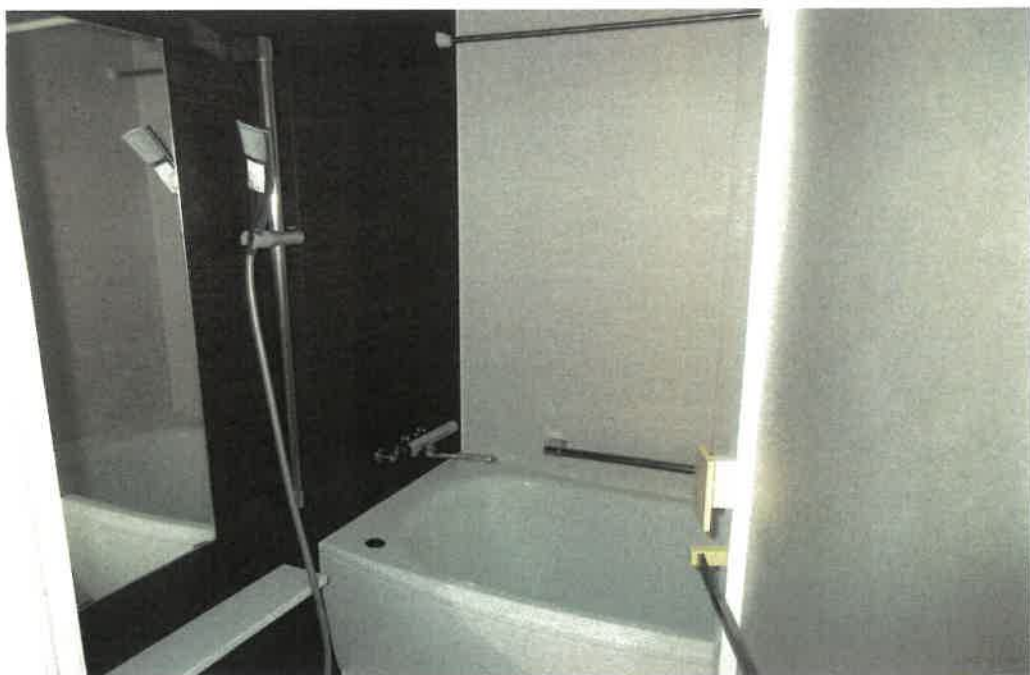
3



4



5



6



7



8

副 本

令 和 7 年（ケ）第 17 号
令 和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令 和 7 年 7 月 30 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伴 清 敬 印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 12,670,000 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 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 島尻郡八重瀬町字上田原 4 番地 1、5 番地 5 (仮換地 那覇広域都市計画事業伊覇土地 区画整理事業地区内 21 街区 2 画地) スターターマンション八重瀬Ⅱ (専有部分の建物の表示) 4 番 1 の 102 102 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 階部分 66.58 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 島尻郡八重瀬町字上田原国川原 5 番 1 畑 1569 m² (敷地権の表示) 1 地上権 85,329 分の 6,964	「特記事項」 記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・敷地権の目的である土地は現在進行中の土地区画整理事業において仮換地指定されており、仮換地図と現地における状況が概ね符合するので、仮換地の地積を採用して評価した。		
住居表示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1敷地権）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「伊覇」の西方 道路距離約560m(徒歩約7分) (別添位置図参照)	
付近の状況	八重瀬町の北部、八重瀬町役場の北西方約250m(直線距離)に位置する。当該物件の近隣地域は、起伏のある地勢に戸建住宅や共同住宅が建ちつつある土地区画整理事業が進行中の地域である。 なお、今後は新興市街地として熟成度が増していくものと予測する。	
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 的な規制内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 50% 150% — 伊覇地区地区計画、八重瀬市景観計画
画地条件	地積：970㎡ 形状：ほぼ台形 間口：約51m 奥行：約15～32m 地勢：一部緩傾斜あり その他：南方隣接地と高低差があり、擁壁が設けられている	
接面道路の状況	北西側 幅員約12～15m舗装町道 (建築基準法第42条第1項1号の道路)	
土地の 利用状況等	目的土地(敷地権)の上には、目的建物(区分所有建物)が建っている。	
供給処理施設	上水道あり、都市ガスなし、下水道なし	
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ず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スターターマンション八重瀬Ⅱ
建物用途	共同住宅（戸数12戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日（登記記載）：平成27年6月22日（新築） 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約44年（地上権の残存期間を採用）
構 造	鉄筋コンクリート造3階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 吹付等
設 備 等	・オートロック
建物の品等	やや劣る
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託（中部興産株式会社） 管理形態：管理人なし
管理の状況	普通
特 記 事 項	・敷地内駐車場あり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階中間部屋 主要開口部の方位：南
床 面 積	66.58 m ² （登記記載面積）
間 取 り	3 L D K 後添「建物間取図」参照。
仕 様	天 井 クロスほか 床 フローリングほか 内 壁 クロスほか 設 備 電気設備、給排水、衛生設備等 その他 なし
保守管理の 状 態	目視による確認の範囲では、概ね良好と判断した。
管 理 費 等	管 理 費：7,200 円（月額） 修繕積立金：3,800 円（月額） 駐 車 料：6,000 円（月額） 地 代：7,423 円（月額） 滞 納 額：なし（令和 7 年 6 月 16 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	・小規模な専用庭あり。 ・上記管理費等のほか、インターネット使用料あり（月額 1,210 円）。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格、収益価格を求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記の通り決定した。

I. 積算価格の試算

建物価格、敷地権価格を査定し、これを合算して積算価格を試算した。

1. 建物の価格

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及び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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷(A)
302,000	66.58	0.713	14,336,000

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に基づき、当該物件の構造、共用部分の規模と内容、使用資材の品等を総合的に考慮して査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準的単価} & & \text{品等補正} & & \text{再調達原価} \\ 336,000 \text{ 円/㎡} & \times & 0.90 & \div & 302,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

イ 専有床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{構成比率} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad \text{経済的耐用年数} \\ \text{i. 躯体部分：} (1-0.1) \times 55\% \times (44 \text{ 年} / 54 \text{ 年}) \div 0.403 \\ \text{ii. 仕上部分：} (1-0.1) \times 33\% \times (25 \text{ 年} / 35 \text{ 年}) \div 0.212 \\ \text{iii. 設備部分：} (1-0.1) \times 12\% \times (5 \text{ 年} / 15 \text{ 年}) \div 0.036 \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ \text{iv. 経年減価による現価率：} 0.1 + (\text{i} + \text{ii} + \text{iii}) \div 0.751 \end{array}$$

v. 観察減価法による減価率：5%（保守管理の状態及び中古マンションの市場性を勘案し、減価不要と判断した。）

$$\text{vi. 現価率：} 0.751 \times (1-0.05) \div 0.713$$

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	敷地権 割合 オ	地上権 割合 カ	敷地権価格(円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ \div (B)$
121,000	1.08	970	1.00	$\frac{6964}{85329}$	30%	3,104,000

ア 標準画地価格 公示地「八重瀬-4」の標準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 114,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} \div 121,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：公示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：1.00（補正なし）

*地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
 $0.98 \times 1.01 \times 0.98 \times 1.00 \div 0.97$

イ 個別格差：規模 形状 個別格差
 $1.10 \times 0.98 \div 1.08$

ウ 地 積：仮換地面積を採用。

エ 建付減価補正率：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮し査定した。

オ 敷地権割合：登記事項証明書記載の敷地権割合による。

カ 地上権割合：地上権割合を30%と判定した。

3. 積算価格

建物価格と敷地権価格を合算し、物件自体の階層・位置等による個別格差修正等を施して積算価格を求めた。

建物価格 (円) ア(A)	敷地権価格 (円) イ(B)	個別格差 (階層、位置、品等程度) ウ	その他補正 エ	積算価格 (円) $(ア+イ) \times ウ \times エ \div (C)$
14,336,000	3,104,000	0.90	1.00	15,696,000

ウ 個別格差：階層（1階）、位置（中間部屋）

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & \text{位置別効用比} & \text{その他} & \text{個別格差} & \\ 97/100 & \times & 93/100 & \times & 100/100 \div 0.90 \end{array}$$

エ その他補正：不要と判断した。

Ⅱ 比準価格の試算

1. 基準階の比準価格

取引事例価格に比準して基準階の比準価格を下記のとおり査定した。

取引事例価格 (円/㎡) ア	時点修正 イ	標準化 補正 ウ	交通接近及 び環境条件 エ	建物の品 等修正等 オ	その他 補正 カ	基準階の比準価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷(D)
282,175	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	267,000

ア 取引事例価格：後添付取引事例参照。

イ 時点修正：地価の変動及び建築費の変動を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 標準化補正：取引事例は3階建ての3階南角部屋であり下記の通り標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{標準化補正} \\ 1.03 & \times & 1.05 & \div & 1.08 \end{array}$$

エ 交通接近条件及び環境条件：都心への接近性、環境等を考慮して下記の通り査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{その他} \\ 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 \\ & & & & \div 0.98 \end{array}$$

オ 建物の品等修正等：品等や老朽化の程度を比較して上記のとおり査定した。

カ その他の補正：なし

2. 比準価格

基準階の比準価格に物件の個別格差並びに床面積を乗じ、その他補正を考慮して比準価格を次のとおり求めた。

基準階の比準価格 (円/㎡) ア(D)	個別格差 (階層・位置・品等) イ	専有床面積 (㎡) ウ	その他補正 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷(E)
267,000	0.90	66.58	1.00	15,999,000

イ 個別格差：階層（1階）、位置（中間部屋）

エ その他補正：なし

Ⅲ 収益価格の試算（直接還元法）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等補正 ウ	還元利回り エ	収益価格 $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \div (F)$
1,325,000	861,000	1.00	5.5%	15,655,000

ア総収益：目的物件の所在する地域の賃貸市場の実状に即し、目的物件に即した空室率8%を控除の上、総収益を上記のとおり査定した。

イ純収益：空室率控除後の諸経費率を総収益の35%と査定し、上記のとおり純収益を査定した。

ウ家賃等補正：必要なし

エ還元利回り：目的物件は建築後10年経過した建物であり、純収益は安定的かつ持続可能な水準として査定したことを勘案し、上記の通り還元利回りを査定した。

IV 評価額の判定

1. 試算価格の調整

試算価格が以下の通り求められた。積算価格は土地と建物の現在価値をそれぞれ査定して合算したものである。比準価格は、類似性の高い中古マンションの取引事例から比準したものであり、市場性を反映した価格といえる。収益価格は物件が所在する地域の標準的家賃を参考に試算したが、賃貸需要がやや弱い地域である点に留意する必要がある。

試算価格に開差が見られるが、比準価格は、昨今の中古マンションの需要の高さを反映している点で説得力が高いといえる。そこで比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を比較考量して調整後の目的物件の評価額を以下の通り決定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア (C・E・F)	占有減価 修正率 イ	試算価格 (円) ア×イ	調整割合
積算価格	15,696,000	1.00	15,696,000	35%
比準価格	15,999,000	1.00	15,999,000	50%
収益価格	—		15,655,000	15%
調整後の価格	15,841,000 円(G)			

イ 占有減価修正率：特に修正の必要はない。

2. 評価額の判定

試算価格調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、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）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア(F)	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	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
15,841,000	1.00	0.80	—	—	12,670,000

イ 市場性修正：修正不要と判断した。

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：なし。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 八重瀬ー4

所 在：八重瀬町字東風平西原 1209 番 14 (51 街区 3-4)

価 格：114,000 円/㎡ (対前年変動率+4.6%)

位 置：「伊覇公民館前」停の西方、道路距離 500m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：200 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側幅員約 6m 町道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 150%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 取引事例

所 在：八重瀬町北部

取引時点：令和 7 年 3 月 18 日

取引価格：282,175 円/㎡

(専有部分) 専 有 面 積：68.22 ㎡

階層・位置等：3 階建ての 3 階、南角部屋、3LDK

(敷地権の種類) 定期借地権 (地上権)

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

2 公図 (写)

3 仮換地図

4 建物図面・各階平面図 (写)

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 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

[位置図]



[scale: 1/10,000]

物件 1

公示地[八重瀬-4]