

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 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 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	26,720,000 21,376,000		5,344,000	93,310	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糸満市潮崎町二丁目 1番地4

建物の名称 Fステージ潮崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1番4の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.72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 糸満市潮崎町二丁目1番4

地 目 宅地

地 積 3215.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 53万5229分の7673



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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 糸満市潮崎町二丁目 1 番地 4

建物の名称 F ステージ潮崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1 番 4 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 3 . 7 2 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 糸満市潮崎町二丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 3 2 1 5 . 8 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 3 万 5 2 2 9 分の 7 6 7 3



令和 7 年(ケ)第 81 号
令和 7 年 10 月 28 日受理
令和 7 年 11 月 27 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 糸満市潮崎町二丁目 1 番地 4

建物の名称 F ステージ潮崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 1 番 4 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 3 . 7 2 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 糸満市潮崎町二丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 3 2 1 5 . 8 5 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 3 万 5 2 2 9 分の 7 6 7 3

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 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	☒ 次のとおり 管理費 7, 530円 修繕積立金 13, 260円 駐車場使用料 3, 500円 円	令和 7 年 1 月 1 8 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ沖縄	
その他の事項		
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	接面道路：道路に接面する。	
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	
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Fステージ潮崎には、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が1区画あり、料金は、月額3,500円である。

■ 令和6年11月30日現在の修繕積立金総額は82,476,303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、妻、子3人の計5人で居住しています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 0 月 3 0 日 13 : 30 - 13 : 40 15 : 30 - 15 : 50	執行官室 物件所在地	管理会社に管理費等照会文書作成・送付 物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
7 年 1 1 月 5 日 10 : 00 - 10 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 1 1 月 2 6 日 9 : 50 - 10 : 30 13 : 10 - 13 : 20 16 : 20 - 16 : 30	物件所在地 執行官室 執行官室	物件特定、写真撮影、立入調査 管理会社から駐車場利用関係電話聴取 所有者から電話聴取
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 目的物件にて、所有者に呼び掛けを行ったが、応答しないので、施錠されていないドアから、立会人を立ち会わせて室内に立ち入ったところ、所有者の子が在室していた。 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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)



請 求 部 分	所 在	糸満市潮崎町二丁目				地 番	1番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日					備 付 年月日(原図)			補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月5日
那覇地方務局

請求番号：4-1
(1/2)

登記官

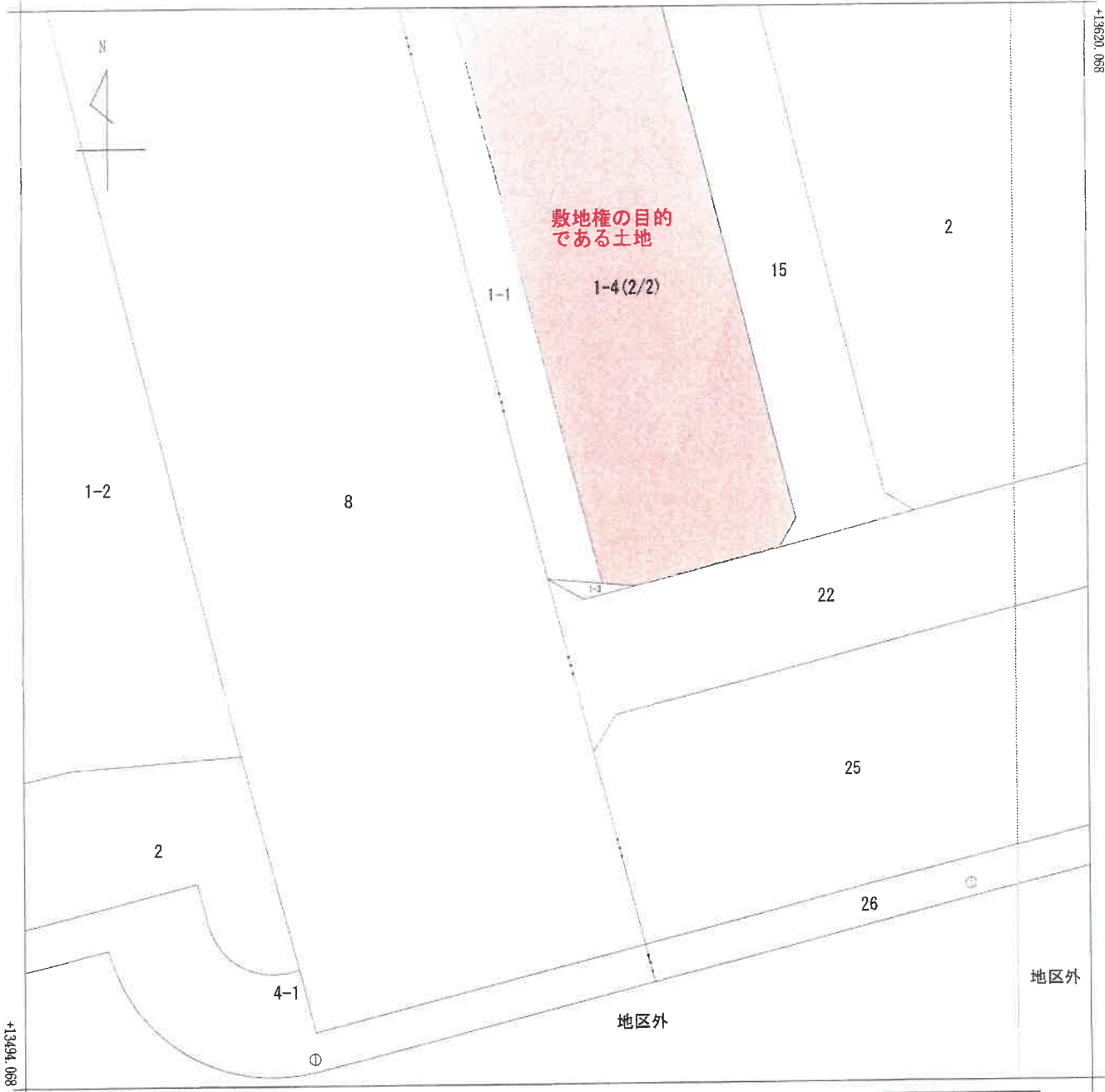
【.6 枚目】

公用

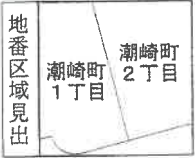
縮小図 (A3→A4)

公 図 (写)

(座標値補別：図上測定) +16824.711



+16699.711 (座標値補別：図上測定)



請 求 部 分	所 在	糸満市潮崎町二丁目				地 番	1番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月5日
那覇地方務局

請求番号：4-1
(2/2)

登記官

(7 枚目)

公用

縮小図 (A3→A4)

建物図面・各階平面図(写)

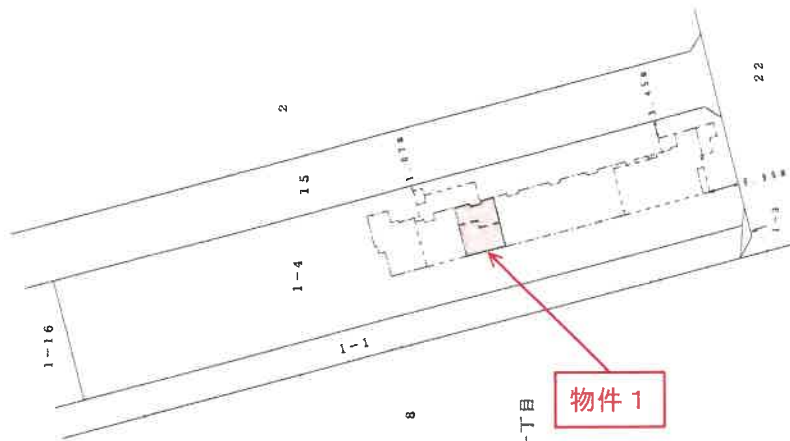
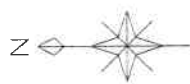
物件 1

建物図面

家屋番号 1-4-203

建物の所在 糸満市潮崎町二丁目1番地4

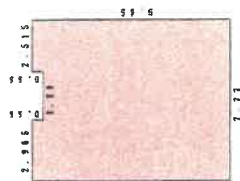
地図番号 E1 23-1、E1 13-3



建物の存する部分 2 階

縮尺 1/1000

各階平面図



求積表

2.965×0.55	$=$	1.6308
2.515×0.55	$=$	1.3833
7.77×9.10	$=$	70.7070
合計		73.7211

床面積 73.72 m²

申請人

縮尺 1/250

号 3年11月8日作成

作成者

登記年月日：平成23年11月8日

公用

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。
令和7年11月5日 那覇地方裁判所

登記官

（8枚目）

請求番号：4-4

縮小図 (A3→A4)

土地建物位置関係図



A3 (S=1/500)
をA4に縮小

【北西側接面道路】
：舗装道路
（市所有・管理の緑道）
建築基準法非道路

【北東側接面道路】
：舗装市道「南浜7号線」
建築基準法42条1項1号道路

敷地権の目的
である土地

物件1が属する
一棟の建物

物件1

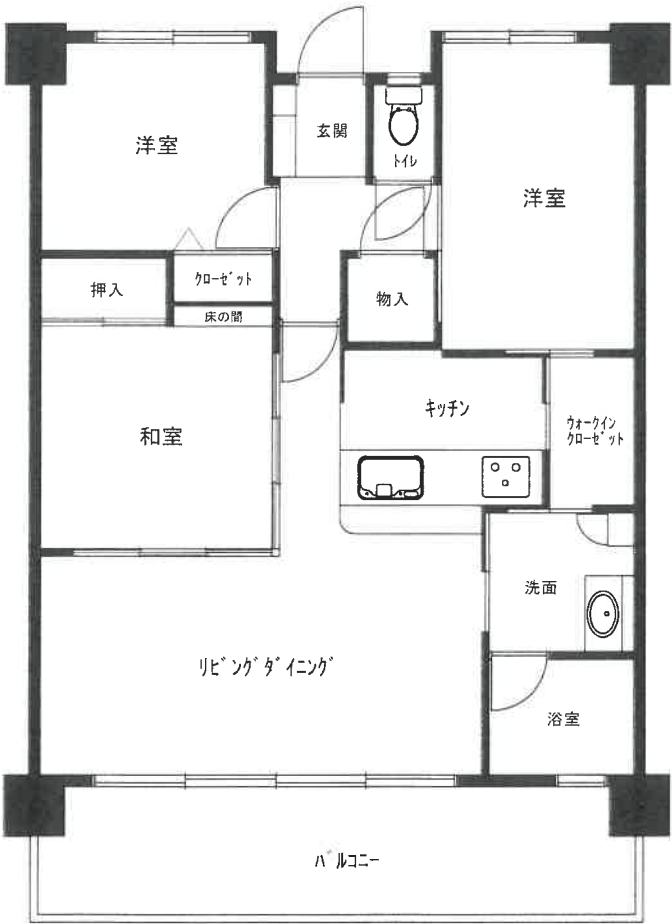
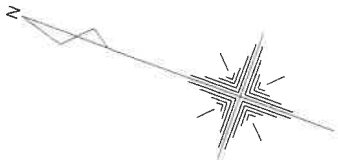
【南西側接面道路】
：舗装道路
（市所有・管理の公衆用道路）
市道認定なし
建築基準法非道路

【南東側接面道路】
：舗装市道「南浜6号線」
建築基準法42条1項1号道路

（ 枚目）

縮小図（A3→A4）

建物間取図





1



2



3



4



5



6



7



8



令和 7 年（ケ） 第 81 号

令和 7 年 11 月 26 日現地調査

令和 7 年 12 月 5 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書
(マンション)

評価人 不動産鑑定士

飯塚 義章 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 26,720,000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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 糸満市潮崎町二丁目 1 番地 4 建 物 の 名 称 F ステージ潮崎 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 1 番 4 の 2 0 3 建 物 の 名 称 2 0 3 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 2 階部分 73.72㎡ (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 糸満市潮崎町二丁目 1 番 4 地 目 宅地 地 積 3,215.85㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 53万5229分の7673		「特記事項」 記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	・ 敷地権の目的である土地の数量については、登記事項証明書記載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「糸満市役所前」停の南東方約50m（徒歩約1分） (別添「位置図」参照)		
付近の状況	本物件は、糸満市役所の南東方約200m（直線距離）に位置し、本物件が存する地域は、国道331号及びサンエーしおぎシティの背後の区画整然とした街区に、店舗付共同住宅、マンション等が建ち並ぶ地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因は見受けられず、今後とも現状のまま推移するものと予測される。		
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	市街化区域 近隣商業地域
	建蔽率	容積率	80% 200%
	防火規制	その他	準防火地域 潮崎地区地区計画（F地区：沿道複合地区）
画地条件	規形状 間口 奥行 地勢 その他	模 状 口 行 等 他	3,215.85㎡ ほぼ長方形 約134m 約24m 概ね平坦地。各接面道路とほぼ等高。 —
接面道路状況	北東側：幅員 約11.0m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 南東側：幅員 約14.0m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 南西側：幅員 約6.0m 舗装道路[市所有管理の公衆用道路] （建築基準法上非道路） 北西側：幅員 約6.0m 舗装道路[市所有管理の緑地・緑道] （建築基準法上非道路） （別添「土地建物位置関係図」参照）		
土地利用状況等	目的土地（敷地権）の上には、目的建物（区分所有建物）が建っており、建物敷地以外は主に駐車場として利用されている。		
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり 都市ガス なし（プロパンガス）		
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。 ・糸満市教育委員会からの回答によると、周知の埋蔵文化財は認められない。		

2. 建物の概況及び利用状況等 （物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	Fステージ潮崎
建物用途	居宅・店舗（居宅64戸・店舗2戸、総戸数66戸）
建築時期等	建築年月日（登記記載）：平成23年11月8日 新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約46年
構造等	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：二丁掛りタイル貼り等
設備等	エレベータ：1基 駐車場：あり その他：管理員室、オートロック、多目的ルーム等
建物品等	普通
管理形態等	管理組合：有（Fステージ潮崎管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ沖縄 管理形態：管理人あり（日勤）
管理状況	普通
特記事項	「現況調査報告書」記載のとおり。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	2階部分（203号） 主要開口部の方位：南西向き	
床	面	積	73.72㎡（登記面積）
間	取	り	3LDK（別添「建物間取図」参照）
仕	様	天 井：クロス貼り等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス貼り等 設 備：給排水設備、電気設備、衛生設備等 そ の 他：なし	
保守管理の状況		普 通	
管 理 費 等		管 理 費：月額 7,530円 修繕積立金：月額 13,260円 駐車場使用料：月額 3,500円 滞納の有無：無し（令和7年11月18日現在） 滞 納 額 金：0円	
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		目的物件に割り当てられた駐車場（月額3,500円）がある。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	336,000	73.72	0.622	15,407,000

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等を勘案して査定した。

イ 床面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

$$\text{① 躯体部分} : (1 - 0.1) \times 50\% \times (46\text{年} / 60\text{年}) = 0.345$$

$$\text{② 仕上部分} : (1 - 0.1) \times 35\% \times (16\text{年} / 30\text{年}) = 0.168$$

$$\text{③ 設備部分} : (1 - 0.1) \times 15\% \times (1\text{年} / 15\text{年}) = 0.009$$

$$\text{④ 経年減価率} : 0.1 + (\text{①} + \text{②} + \text{③}) = 0.622$$

$$\text{⑤ 観察減価率} : 0.0 \quad (\text{特段なし})$$

$$\text{⑥ 現価率} : 0.622 \times (1 - 0.0) = 0.622$$

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
109,000	1.05	3,215.85	1.00	$\frac{7673}{535229}$	5,276,000

ア 標準画地価格：後記の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{84} & \div & 109,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 標準化補正：} & \text{方位} & & \text{角地} & & \text{形状} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 1.03 & \times & 1.00 & \times & 1.00 = 1.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} \\ & 1.01 & \times & 0.98 & \times & 0.85 & \times & 1.00 \div 0.84 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{方位} & & \text{四方路地(※)} & & \text{形状} & & \text{その他} \\ & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 = 1.05 \end{array}$$

※建築基準法上の判定ではなく、実質的な出入りの便等の観点から判定した。

ウ 地 積：登記地積

エ 建 付 減 価：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た。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等) ウ	その他の 補正 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
15,407,000	5,276,000	0.95	1.00	19,649,000

ウ 個 別 格 差：階層（2階）、位置（中間部屋）

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & & \text{個別格差} \\ & 0.95 & \times & 1.00 & = & & 0.95 \end{array}$$

エ その他の補正：なし

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格を下記のとおり査定し、比準価格を次のとおり求めた。

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
468,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	477,000

ア 取引事例価格：後掲添付取引事例参照。

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 階層（6階）、位置（南西向き中間部屋）

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \\ 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

エ 交通接近及び環境条件：

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

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

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等) イ	専有面積 (㎡) ウ	その他の 補正 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ
477,000	0.95	73.72	1.00	33,406,000

イ 個別格差：対象物件 階層（2階）、位置（南西向き中間部屋）

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{個別格差} \\ 0.95 & \times & 1.00 & = & 0.95 \end{array}$$

エ その他の補正：なし

Ⅲ 収益価格の試算（直接還元法による）

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	その他補正 オ	収益価格 (円) $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \times \text{オ}$
1,425,000	1,069,000	1.00	5.5%	1.00	19,436,000

ア 総 収 益 : 目的物件の所在する地域の賃貸市場の実情に即し、目的物件に即した空室率5.0%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25.0%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 : 目的物件は建築後約14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、上記のとおり還元利回りを査定した。

オ そ の 他 補 正 : 必要なし

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

試算価格は以上のとおり求められた。積算価格は競売評価を目的とする評価額であり、開発業者の開発利益は考慮外としている。比準価格は糸満市内の規範性を有するマンション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である。収益価格は賃貸を想定して求めた価格であるが、対象不動産はファミリータイプの分譲マンションであり、賃貸を目的とした企画、規模、品等にはなっていない。比準価格は、積算価格及び収益価格に比して高めに試算されたが、これは近年の中古マンションの需要の高さを示しているものと思料される。

目的物件の主たる需要者は居住用として自己利用する目的の個人等と推定されることから、最も説得力のある価格は現実の取引価格を基礎とし市場性を反映した比準価格である。本件では、説得力の高い比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を参考に留め、調整後の目的物件の評価額を下記のとおり決定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価 イ	試算価格 (円) ア×イ＝ウ
① 積算価格	19,649,000	1.00	19,649,000
② 比準価格	33,406,000	1.00	33,406,000
③ 収益価格	—		19,436,000
④ 調整後の価格	33,406,000 円		

イ 占有減価修正 : なし

2 評価額の判定

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	市場性 修正 イ	競売市場 修正 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
33,406,000	1.00	0.80	(1-0.00)	—	26,720,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

イ 市 場 性 修 正 ： 修正不要と判定した。

ウ 競売市場修正 ： 評価条件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 ： 滞納がないため減価不要と判定した。

オ その他の控除減価(敷金等) ： なし

第6 参考価格資料

○ 地価調査 【糸満(県)5-1】

所 在 : 糸満市字糸満南組1261番
価 格 : 91,000円/㎡ (対前年変動率 +9.6%)
位 置 : 「糸満市場前」バス停、120m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 222㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側幅員約15.0m県道、北側道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、近隣商業地域
(建蔽率80%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、一般住宅等が混在する近隣商業地域

○ 取引事例 (マンション1室)

所 在 : 糸満市西部
取 引 時 点 : 令和7年6月
取 引 価 格 : 468,000円/㎡ (専有面積当たり)
専 有 面 積 : 約74㎡
事 例 概 況 : 6階部分、南西向き、中間部屋

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 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

位置図

地理院地図
GSI Maps

