

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 7月 7日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 西 平 光 孝

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 7月 29日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 12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 2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 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊見城市字高嶺 85番地1

建物の名称 スターターマンション豊見城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 85番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 77.21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 豊見城市字高嶺高嶺原85番1

地 目 宅地

地 積 2934.27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 20万3776分の8123



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 西 平 光 孝

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

【物件番号1】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(地番85番1, 地積2934.27平方メートル, 地上権者株式会社住太郎ホーム)につき地上権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記地上権は他の区分所有者と準共有である。

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。売却基準価額の基礎とされた滞納管理費等の控除割合は、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

《 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、BIT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 豊見城市字高嶺 85番地1
建物の名称 スターターマンション豊見城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 85番1の309
建物の名称 309
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 77.21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 豊見城市字高嶺高嶺原85番1
地 目 宅地
地 積 2934.27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 20万3776分の8123



令和 7年(ケ)第 119号
令和 8年 1月 7日受理
令和 年 8.5.20 日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 具 志 恒 則

(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 豊見城市字高嶺 85番地1

建物の名称 スターターマンション豊見城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 85番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 77.21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 豊見城市字高嶺高嶺原85番1

地 目 宅地

地 積 2934.27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 20万3776分の8123

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額) 管理費 7,590円 修繕積立金 2,440円 駐車場使用料 8,300円 借地代 8,946円	令和 7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納があるR5年2月分～R7年12月分 計 973,491円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	中部興産株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input type="checkbox"/> 所有権 (符号) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 (符号1) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件の南西側及び北側で接する道路 (農道及び里道) は、いずれも建築基準法42条2項道路。本物件の南側で接する道路 (里道) は建築基準法上の道路ではない (評価人調査)。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 本件敷地権の目的土地に次のとおり平成25年5月24日付け地上権設定登記がある
 - 目的 建物所有
 - 存続期間 平成25年3月29日から平成80年1月30日迄
 - 地代 年額金282万8,814円
 - 支払期 毎年12月末日迄にその翌年分を支払う
 - 特約 借地借家法第22条の特約
 - 地上権者 沖縄県那覇市泊二丁目15番地9 株式会社住太郎ホーム

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件建物は、約半年前から使用しておらず、現在は、時々荷物を片付けるために立ち寄るくらいです。他者との貸し借りはありません。 雨漏りやシロアリによる被害等はありませんが、以前にミニブタを約1か月程度飼っていたことがあり、壁の一部にひっかき傷が残っています。 本件建物の室内は、私が購入後、入居する前に一部改装してもらっています。</p> <p>2 駐車場は2台分確保されています。</p>
<p>■ 管理会社の職員</p>	<p>1 本件所有者Aは、管理費等について月額の一部のみ支払うこともあったため充当計算した結果が滞納額となります。</p> <p>2 駐車場を希望する者は、使用細則に従って申し込めば使用することができます。</p> <p>3 飼育できるペットは、犬、猫等各専有部分内のみで飼育が可能なものとし、詳細はペット飼育細則により規定されています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

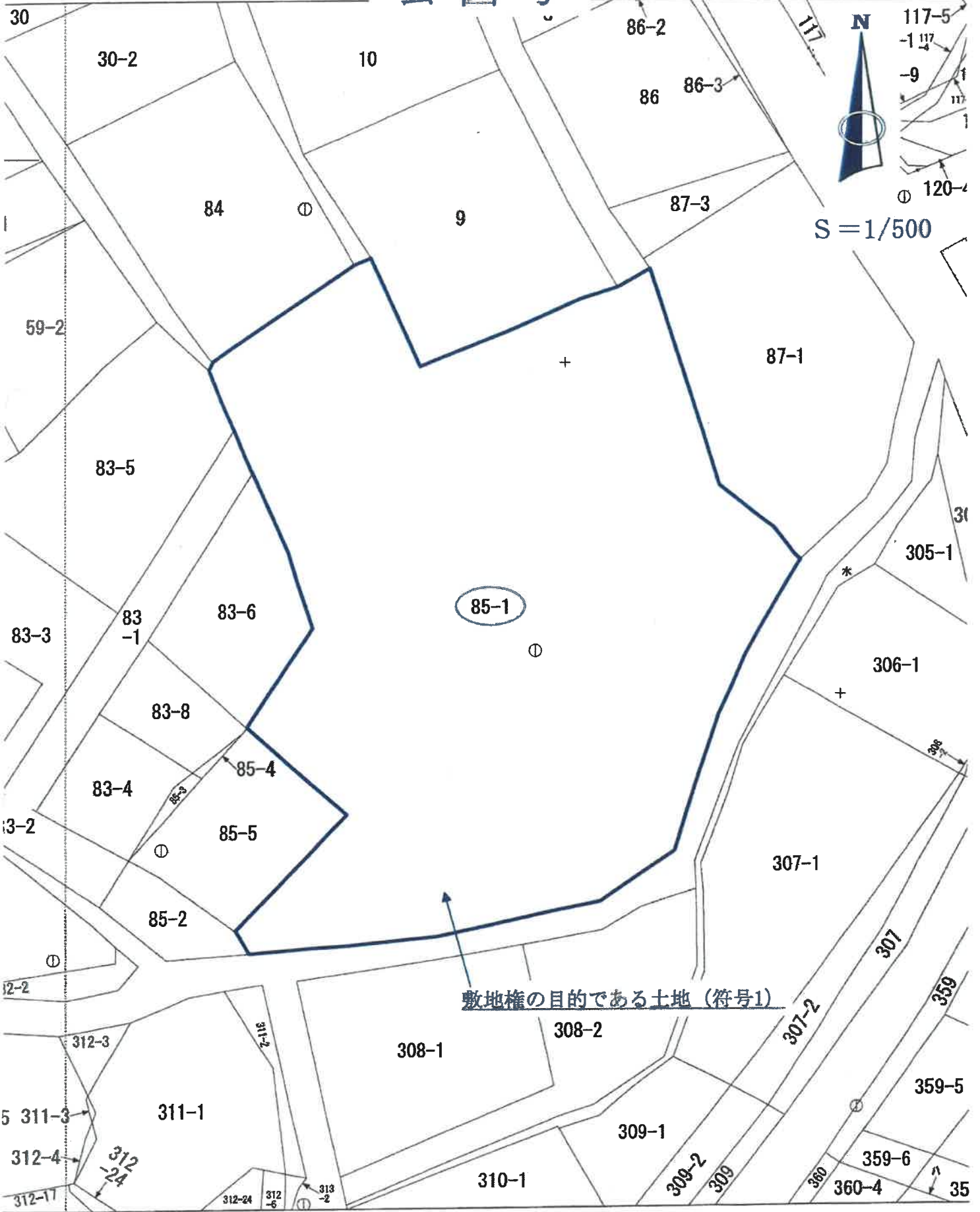
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月21日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
8年1月30日 11:00-11:10	当庁	管理会社あて照会書送付 (8.2.3回答書受領)
8年2月2日 16:40-17:00	物件所在地	物件確認, 不在のため調査日時連絡書面投函, 写真撮影(外観)
8年2月18日 15:00-15:30	物件所在地	物件調査(敷地の形状, 駐車場の状況等), 債務者兼所有者不在, 写真撮影(外観)
8年4月17日 10:00-10:20	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
8年5月19日 15:30-15:40	当庁	管理会社の従業員から聴取(電話)
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

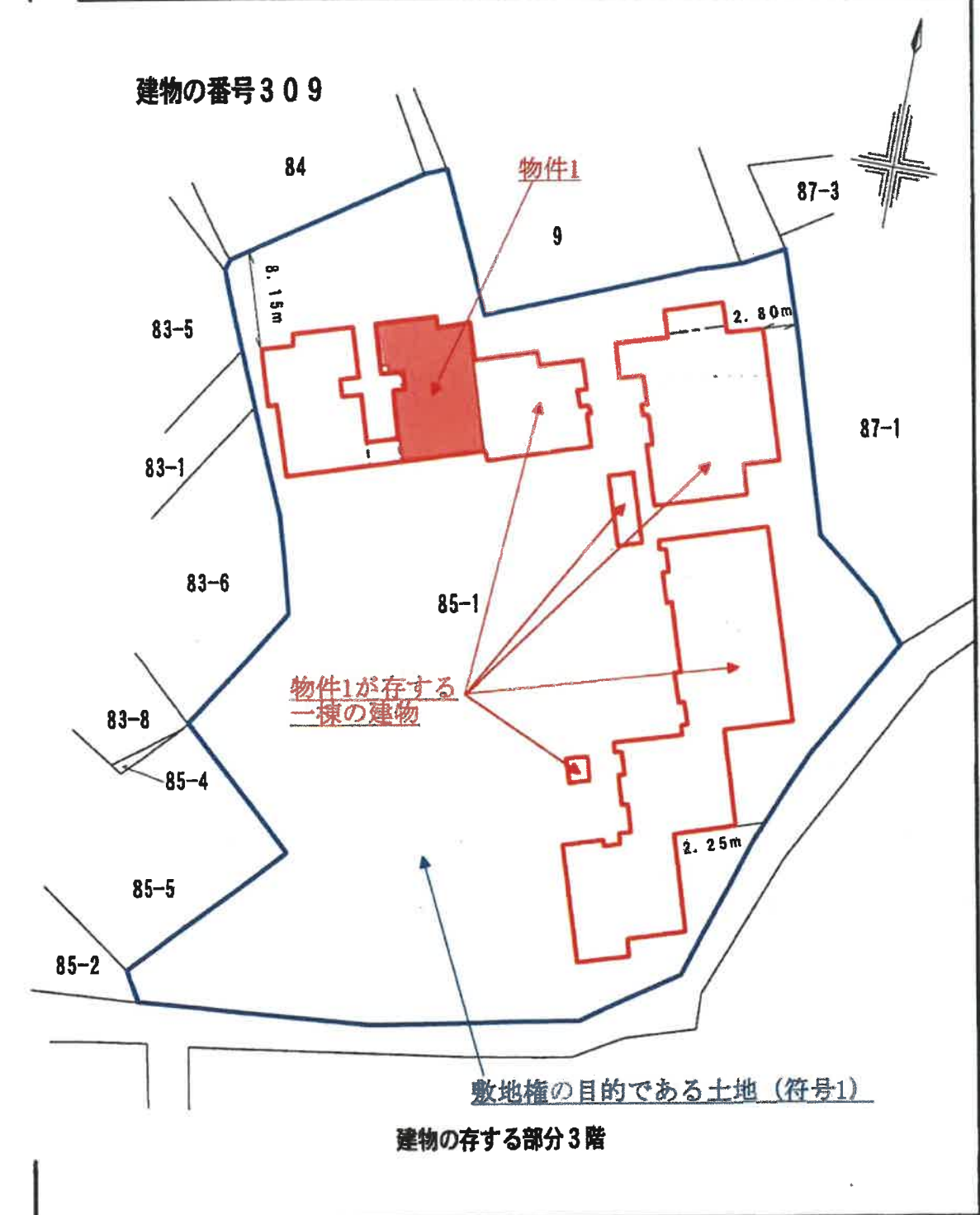
写図公



家屋番号 85番1の309

建物図面

建物の所在 豊見城市字高嶺 85番地 1

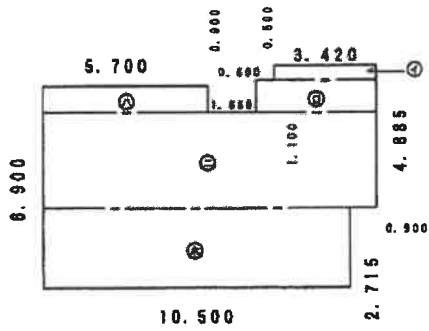


申請人

縮尺 1/500

各階平面図

物件 1



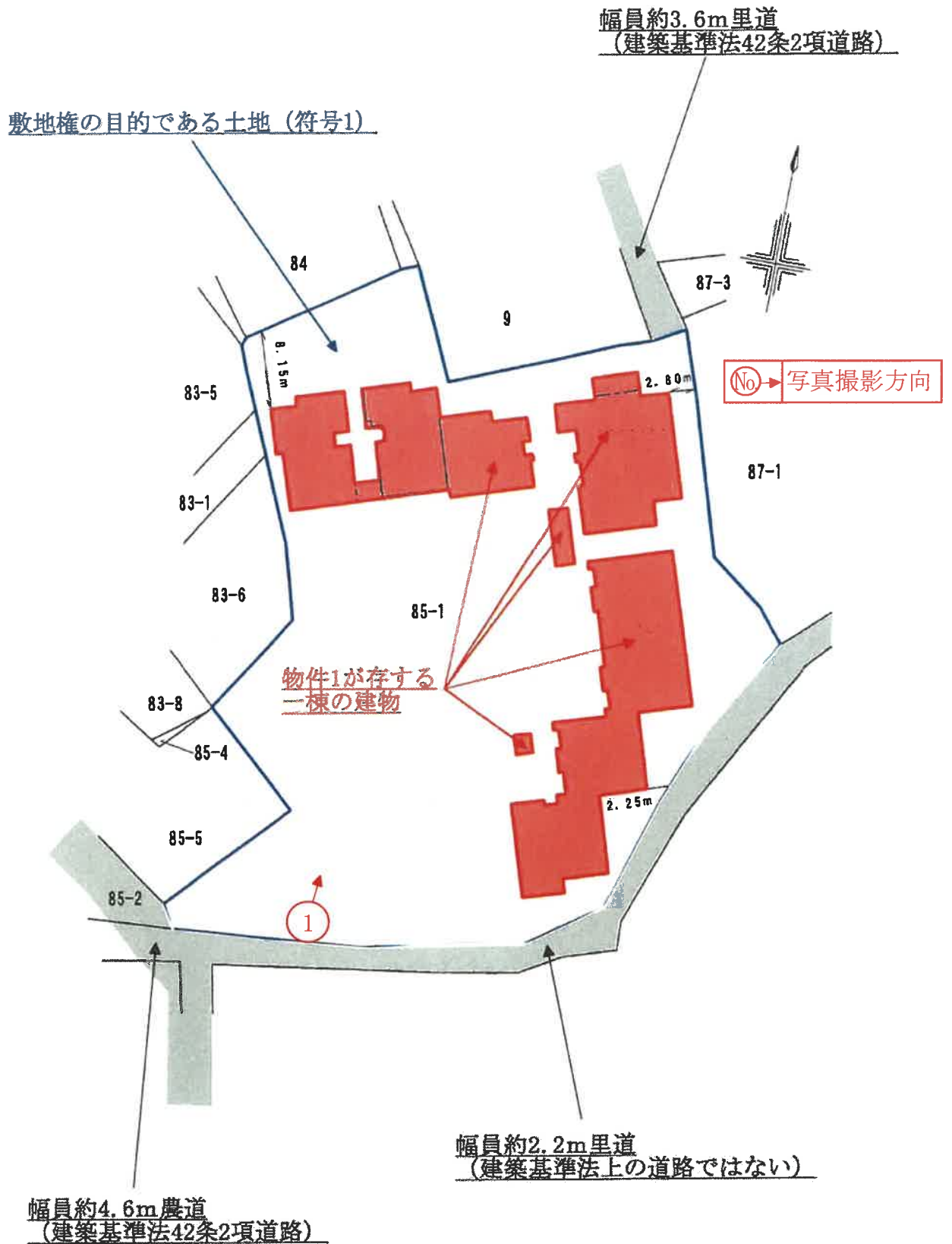
求積表

④	3.420	×	0.500	=	1.710000
③	4.020	×	1.100	=	4.422000
②	5.700	×	0.900	=	5.130000
①	11.400	×	3.285	=	37.449000
⑤	10.500	×	2.715	=	28.507500
合計					77.218500
床面積					77.21 m ²

作成者

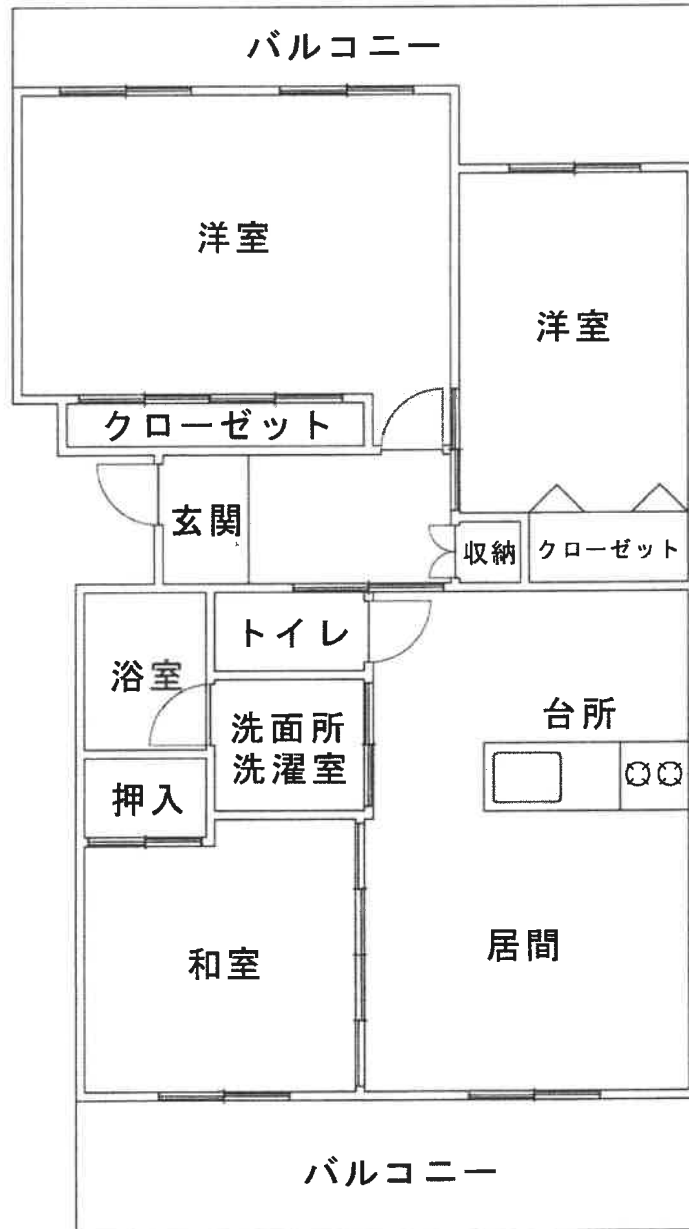
縮尺 $\frac{1}{250}$

土地建物位置関係図



間取図

物件 1



物件1のある一棟の建物



1

駐車場



2

物件1の室内



3

同上



4

物件1の室内



5

同上



6

物件1の室内(壁にできた傷)



7

同上



8



令和7年(ケ)第119号
令和8年4月17日 現地調査
令和8年5月28日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 12,920,000 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物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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原則として考慮していない。
- 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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 豊見城市字高嶺85番地1</p> <p>建物の名称 スターターマンション豊見城</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 85番1の309</p> <p>建物の名称 309</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 3階部分 77.21㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 豊見城市字高嶺高嶺原85番1</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 2934.27㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 地上権</p> <p>敷地権の割合 20万3776分の8123</p>		特記事項記載 のとおり
特 記 事 項			
<p>専有部分の建物の床面積及び敷地権の目的である土地の地積は、現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、法務局備え付けの建物図面・各階平面図及び地図（14条地図）と現地における状況がほぼ符合するので、登記事項証明書記載の数量を採用して評価した。</p>			
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・利用状況等

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「武富」停の北方約190m。(徒歩約3分)	
付近の状況	豊見城市の南東部、糸満市との行政界付近に位置し、近隣地域は県道7号線の背後に一般住宅やマンションが見られる地域である。 なお、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。	
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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 豊見城市景観計画 一般地区
画地条件	地積：2934.27㎡(符号1) 形状：不整形 間口：約3m 奥行：約69m 地勢：ほぼ平坦 接道：三方路	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側 幅員4.6m農道(建築基準法第42条第2項道路)に0~3m程度低く接面する。 ・南側 幅員2.2m里道(建築基準法上の道路ではない)に0~3m程度低く接面する。 ・北側 幅員3.6m里道(建築基準法第42条第2項道路)に1m程度高く接面する。 	
土地の利用状況等	符号1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 ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における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、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、可能性はほとんどないことを確認した。 ・平成25年5月24日付け地上権設定登記がある。 目的：建物所有 存続期間：平成25年3月29日から平成80年1月30日迄 地代：年額金282万8814円 支払時期：毎年12月末日迄にその翌年分を支払う 特約：借地借家法第22条の特約 地上権者：沖縄県那覇市泊2丁目15番地9 株式会社住太郎ホーム 	

2 建物の概況

(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豊見城
建物の用途	共同住宅（総戸数27戸）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成26年6月22日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約42年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け仕上げ
設備等	オートロック：有 エレベーター：無 駐車場：有
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：スターターマンション豊見城管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：中部興産株式会社 管理形態：管理人：(有)・無、常駐(非常駐) 巡回：(有)・無
管理の状況	普通
特記事項	・駐車場の使用については、使用を希望する者は、使用細則に従って申し込めば使用することができる。 ・ペットの飼育については、犬、猫等各専有部分内のみで飼育が可能なものとし、詳細はペット使用細則により規定されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階(309) 中間部屋 主要開口部の方位：南東
床 面 積	77.21㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井：クロス貼り、大高天井、バスリブ等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス貼り等 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	やや劣る(雨漏り、シロアリ被害等は見られないが、所有者が以前ミニブタを約1か月程度飼っていたことがあり、壁の一部にひっかき傷が残っている。)
管 理 費 等	管理費：7,590円(月額) 修繕積立金：2,440円(月額) 駐車場使用料：8,300円(月額) 借地代：8,946円(月額) 滞納額：有(令和7年12月31日現在、令和5年2月分から令和7年12月分までの合計額973,491円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅(空家)として占有している。
特 記 事 項	駐車場は2台分確保されている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、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。

尚、比準価格については、対象物件が地上権を敷地利用権原とするマンションであり、比較可能なマンションの取引事例の収集が困難であったため、試算を断念した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して、積算価格を試算した。

① 建物価格

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価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		専有面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正 イ			
1	336,000	1.00	77.21	0.624	16,190,000

ア 再調達原価：

間接法を適用し、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。

ウ 専有面積：登記面積による。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

① 躯体部分： $(1-0.1) \times 0.50 \times 42 \text{年} / 54 \text{年} = 0.350$

② 仕上部分： $(1-0.1) \times 0.35 \times 18 \text{年} / 30 \text{年} = 0.189$

③ 設備部分： $(1-0.1) \times 0.15 \times 8 \text{年} / 20 \text{年} = 0.054$

④ 経年現価率： $0.1 + ① + ② + ③ = 0.693$

⑤ 観察減価：0.900（維持管理の状態を考慮して-10%と査定）

⑥ 現価率： $④ \times ⑤ = 0.624$

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
111,000	0.88	2934.27	1.00	8123/203776

地上権割合 カ	敷地権価格 (定期借地権価格) (円) キ=ア×イ×ウ×エ×オ×カ
0.20	2,290,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「豊見城-5」より比準した。

$$191,000 \text{ 円/㎡} \times 103.3/100 \times 100/178 = 111,000 \text{ 円/㎡}$$

※ 地域格差：交通利便性-2、周辺環境+65、容積率+10

イ 個別格差：地価公示標準地「豊見城-5」と比較して以下のとおり求めた。

$$0.97 \times 0.95 \times 0.95 = 0.88$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：上記のとおり査定した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 地上権割合：地域性、現行賃料、定期借地権であること等を考慮して20%と査定した。

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・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
16,190,000	2,290,000	0.95	17,560,000

ウ 個別格差：階層（3階）、位置（中間部屋）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{[その他]} & & \\ 1.02 & \times & 0.93 & \times & 1.00 & = & 0.95 \end{array}$$

2 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	収益価格 (円) オ = (イ × ウ) ÷ エ
1,769,344	1,238,541	1.00	7.7%	16,080,000

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30%と査定し、上記のとおり純収益を査定した。

ウ 家賃等補正：なし。

エ 還元利回り：目的物件は建築後12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や敷地利用権が地上権であること等を勘案し、上記のとおり還元利回りを査定した。

本頁以下余白

3 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。収益価格は、想定家賃等の収益から求めた価格である。対象物件は自用マンションであり、賃貸を目的とするものではなく、その点で積算価格ほどの信頼性に欠ける。

積算価格と収益価格に開差が生じたが、いずれも適切に試算されたものと認められる。そこで、積算価格を採用し、収益価格を参考程度に止め、調整後の目的物件の評価額を17,560,000円と決定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
i 積算価格	17,560,000	—	17,560,000
ii 比準価格	—	—	—
iii 収益価格	—————		16,080,000
iv 調整後の価格	17,560,000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
17,560,000	1.00	0.80	0.92	—	12,920,000

イ 市場性修正：なし。

ウ 競売市場修正：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：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を競売市場修正率を加えた価格で除した割合として控除する。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし。

本頁以下余白

第6 参考価格資料

地価公示価格 [豊見城-5]

所 在：豊見城市字豊崎1番1198

住居表示：—

価 格：191,000円/㎡（対前年比+7.9%）

位 置：「アウトレットモールあしびなー前」停の南東方460
m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：3551㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東20m市道、三方路

用途指定等：第1種住居地域（60、300）

地域の概要：高層マンションが建ち並ぶ新興住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面
- 5 各階平面図
- 5 間取図
- 6 現況写真

（BIT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

