

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 國 吉 克 弥

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,130,000 15,304,000		3,826,000	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205

建物の名称 205

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23日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 小 嶺 雄 大

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】

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、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205

建物の名称 205

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



令和 7年(ケ)第 152号
令和 8年 3月12日受理
令和 年 8.5.14 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 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 5

建物の名称 2 0 5

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 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が異なる (☐ 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 (月額) 管理費 7,530円 修繕積立金 13,260円 駐車場使用料 9,500円 円 円 令和 8 年 3 月 1 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8年3月分～R8年3月分 計 30,290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	☒ 駐車場使用料は、2区画分の金額 (3,500円と6,000円)。	
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	☒ 本土地は東側及び南側でいずれも市道に接する。西側で接する道路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	☒ 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

■管理会社及び管理規約等によると

- 1 駐車場は、申し込めば使用できる。ただし、原則1住戸1台を限度とし、駐車場に空きがある場合には1住戸につき複数の使用契約を締結することができる。駐車場使用料は1区画当たり月額3,500円から14,000円である。
- 2 犬、猫等のペットは「ペット飼育細則」の規定に従って、飼育することができる。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は、私が妻子と共に住居として使用しています。 シロアリ被害はありませんが、大雨や台風時に台所で雨漏りが見られます。また、床板は一部シートが剥がれています。 室内で犬を1匹飼っています。

(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
8年3月13日 12:00-12:10	当庁	管理費等の照会書送付 (8. 3. 30回答書受領)
8年3月16日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
8年4月2日 16:10-16:30	物件所在地	物件確認, 不在のため次回調査日通知書投函, 写真撮影 (外観)
8年4月10日 10:45-11:15	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

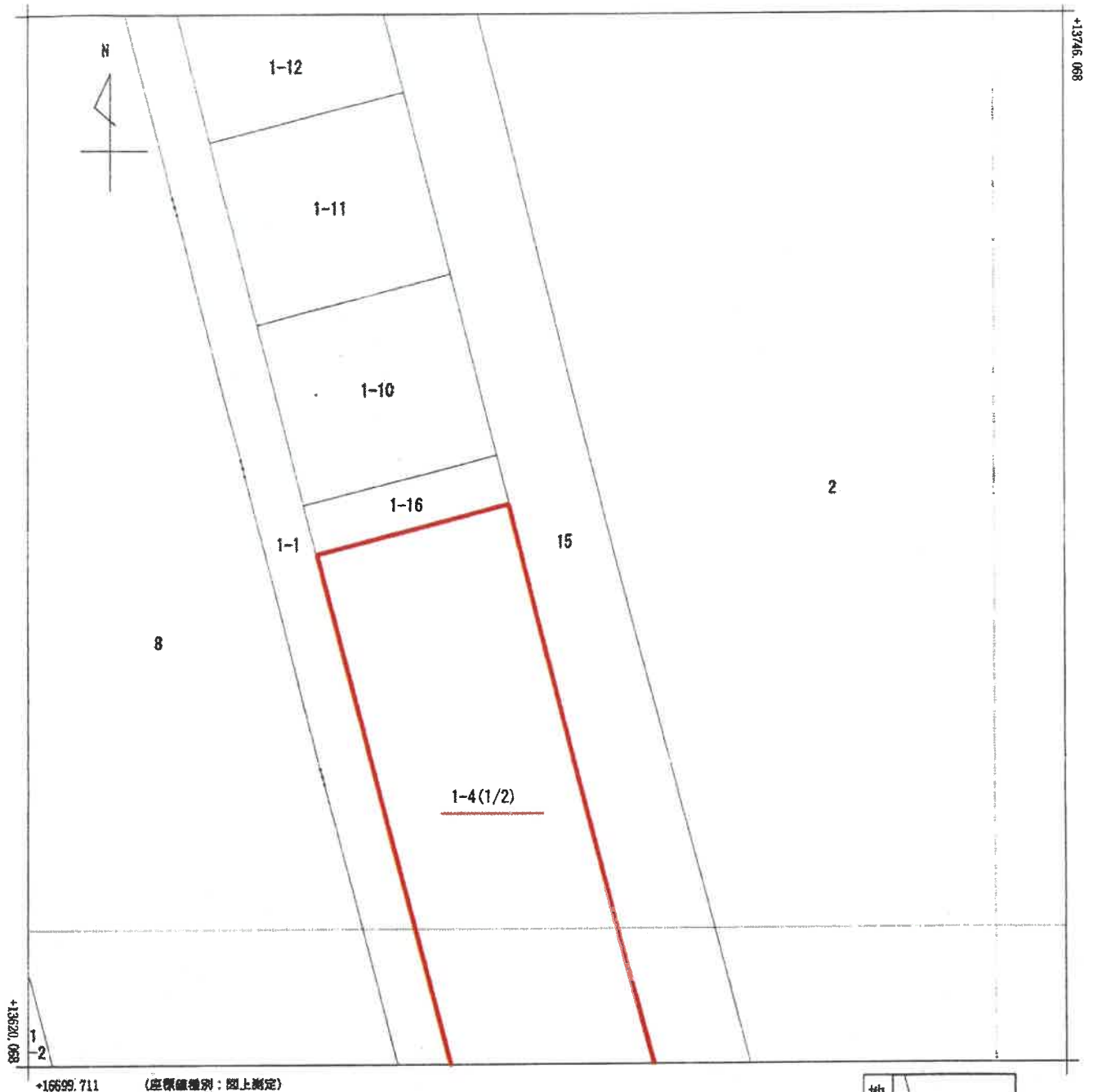
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

敷地権の目的である土地



請求部	所在	糸満市潮崎町二丁目				地番	1番4			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	XV	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)			補記事項		

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。

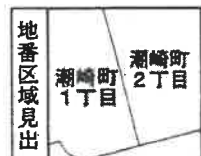
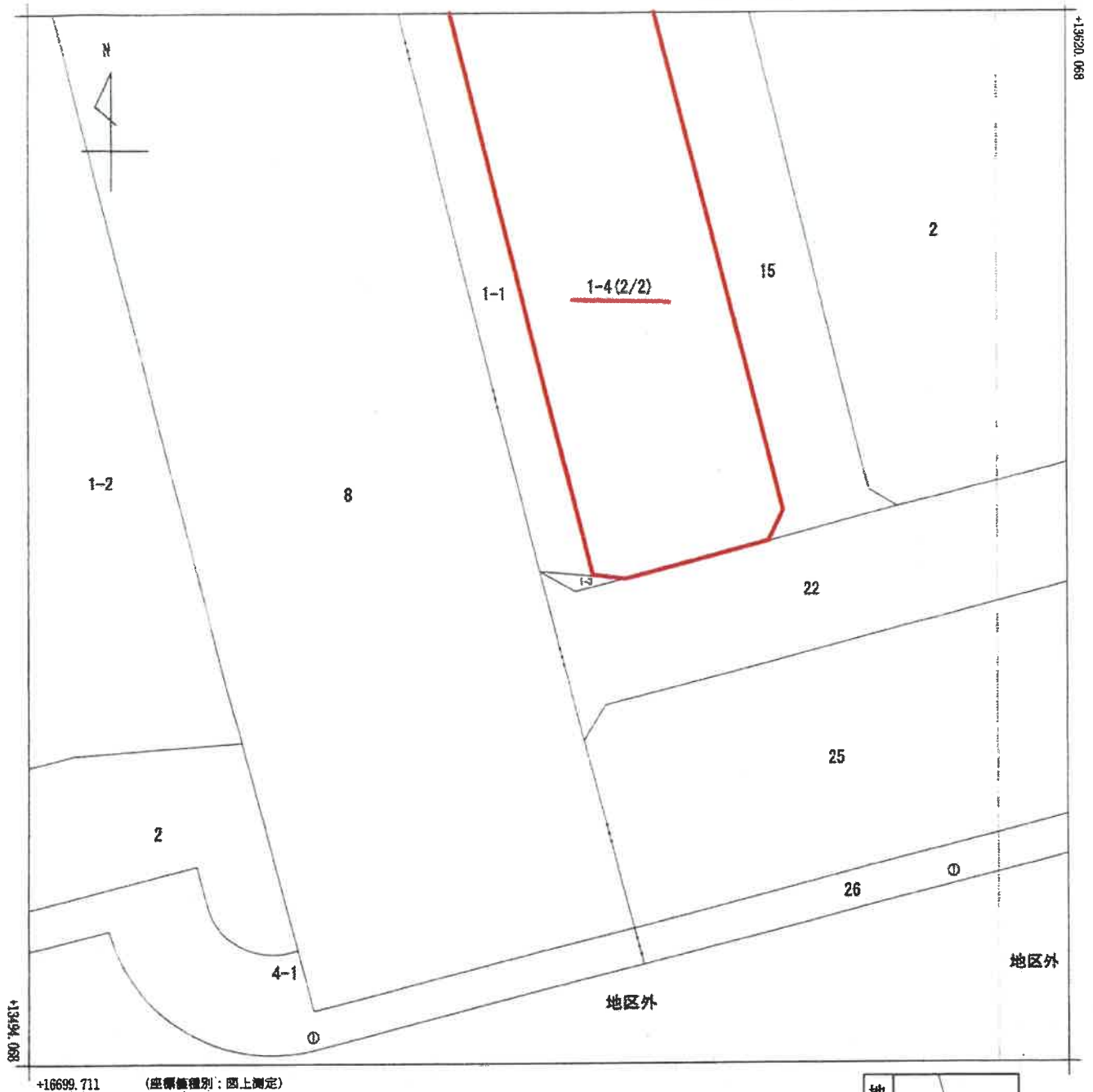
令和7年12月18日
那覇地方務局

請求番号：17-1
(1/2)

登記官

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

敷地権の目的である土地



請求部	所在	糸満市潮崎町二丁目				地番	1番4			
出力	1/500	精度	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 事項		

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12月18日
那覇地方務局

請求番号：17-1
(2/2)

登記官

この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

専有部分

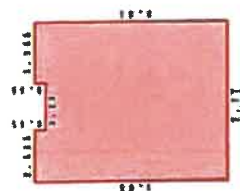
建物図面

家屋番号 1-4-205

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

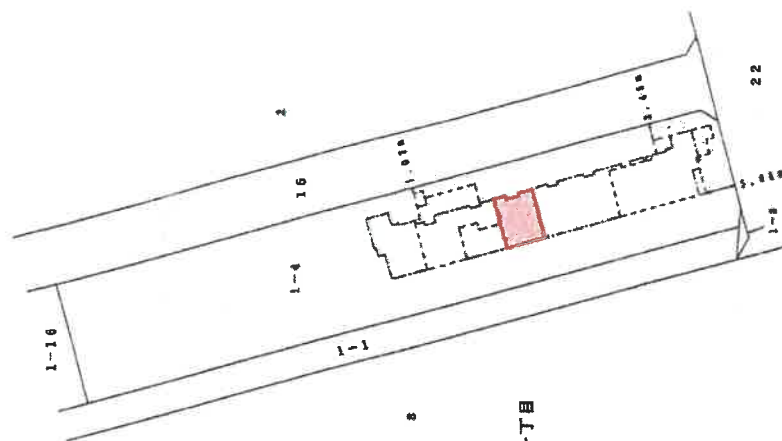
各階平面図



求積差

2.515	×	0.55	=	1.3833
2.955	×	0.55	=	1.6308
7.77	×	9.10	=	70.7070
合計				73.7211

床面積 73.72㎡



潮崎町二丁目

建物の存する部分 2 階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成23年11月8日

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12月18日

那覇地方支務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

土地建物位置関係図



写真撮影方向

1

市道南浜7号線

道路(建築基準法非道路)

1-4

敷地権の目的
である土地

国道331号バイパス

専有部分

2

1-1

15

2階

8

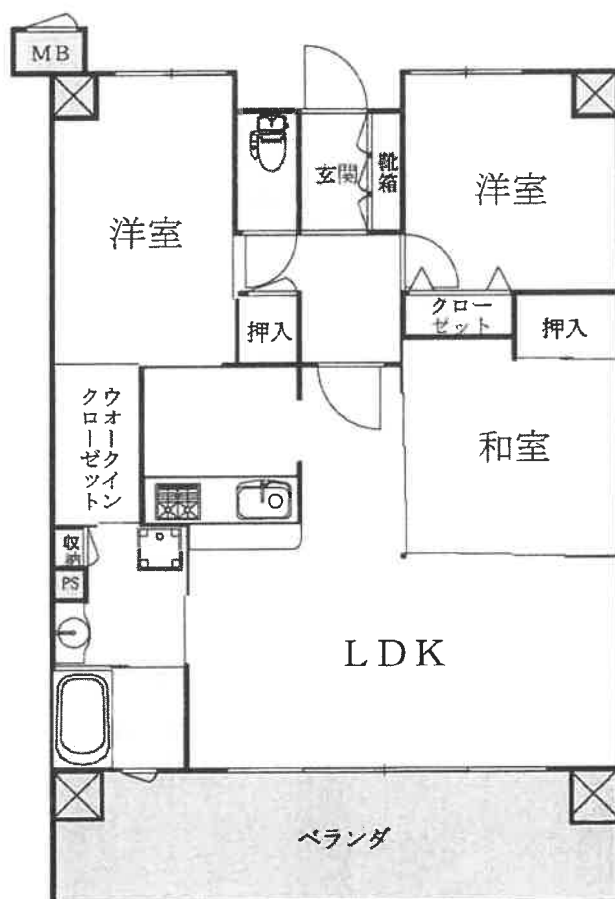
1-3

市道南浜6号線

22

S=1:500

間 取 図



S = 1 : 100

物件1のある一棟の建物



1

同上(正面玄関)



2

物件1の正面玄関



3

物件1の室内



4

物件1の室内



5

同上



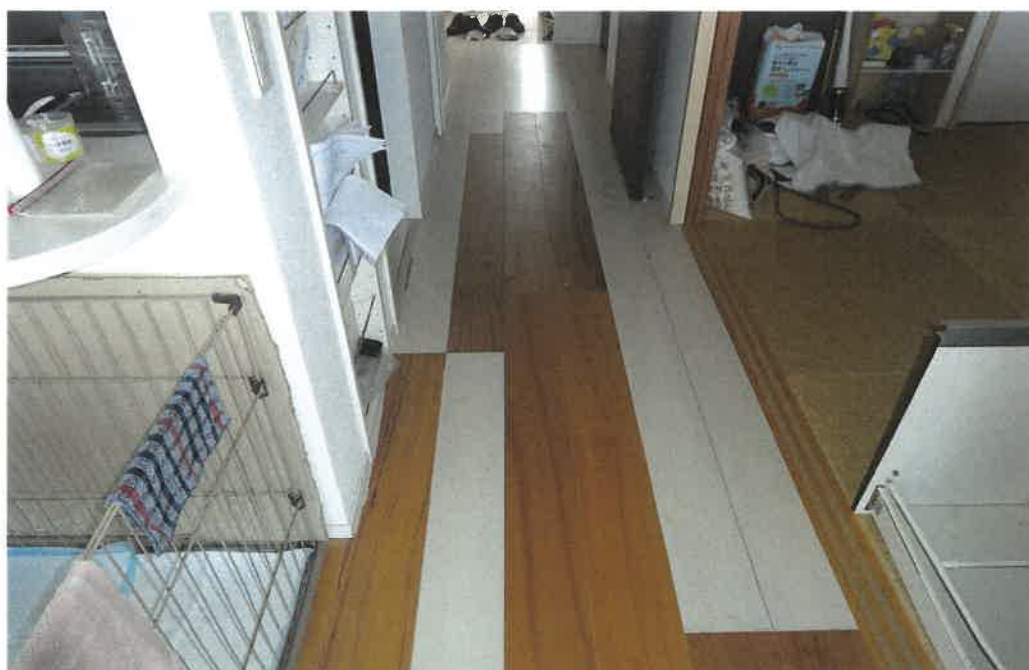
6

物件1の室内



7

床板のシートが剥がれた箇所



8

物件1の室内(雨漏り箇所)



9

駐車場



10

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 152 号
令和 8 年 4 月 10 日 調 査
令和 8 年 5 月 18 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 19,130,000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

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) 糸満市潮崎町二丁目1番地4 Fステージ潮崎 (専有部分の建物の表示) 1番4の205 205 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2 階部分 73.72 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 糸満市潮崎町二丁目1番4 宅地 3215.85 m² (敷地権の表示) 1 所有権 53万5229分の7673	同 左
物件 番号	特 記 事 項		
1	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、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図及び地図(不動産登記法第14条第1項)と現地における状況が概ね一致するので、登記記載の数量に基づき評価した。		
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・利用状況等

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	最寄バス停「糸満郵便局前」の西方, 約300m(徒歩約4分) ＊近接する「糸満市役所前」停並びに「潮崎二丁目」停は一日3本の運行	
付 近 の 状 況	糸満市の西部, 糸満ロータリーの南方約730m, 糸満市役所の南東方約150m(何れも直線距離), 海水面を埋め立て造成した地域にあり, 西側国道331号バイパスに近接して店舗兼共同住宅, 病院等が見られ, 東側にはショッピングセンターが存する商業地域である。 なお, 地域環境等が大きく変化する要因はなく, 今後も隣接地域の熟成に伴い, 漸次, 熟成すると予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 則 等 (道路の幅員等の 個別的な規則 を考慮しない 一般的な規制)	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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 潮崎町地区地区計画区域 糸満市風景づくり計画:市街地エリア 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 : 3215.85 m ² 形 状 : 概ね長方形 東 側 間 口 : 約135m 奥 行 : 約24m 地 勢 : 概ね平坦 そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	東側:幅員 約11 m 舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) 南側:幅員 約14 m 舗装市道 (建築基準法第42条1項1号) 西側:幅員 約6 m 舗装道路 (建築基準法非道路) その他, 北側で遊歩道(緑地)に接面する。	
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)が建っており, 建物敷地以外は駐車場として利用されている。	
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	・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ない。 ・糸満市教育委員会からの回答によると, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	Fステージ潮崎
建物の用途	居宅（戸数64戸） ， 店舗（戸数2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 23 年 11 月 8 日 新築 経過年数：約 15 年 経済的残存耐用年数：約 45 年
構造	鉄筋コンクリート造 9 階建 合計床面積 5575.58 m ² （登記上）
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル
設備等	エレベーター：1基 集会所：無 管理人室：有 その他：オートロック, 防犯カメラ等
建物の品等	仕様資材：普通 施行状態：普通
管理の形態等	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：管理人有(非常駐)
管理の状況	普通
特記事項	・駐車場は申し込めば使用できる。但し、1住戸1台を限度とし、駐車場に空きがある場合には複数の使用契約を締結する事ができる。 ・ペットは「ペット飼育細則」の規定に従って飼育する事ができる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2 階 (205 号室 中間部屋) 主要開口部の方位 : 西向き
床 面 積	73.72 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK(後添付「間取図」参照)
仕 様	天 井 : クロス貼り, バスリブ等 床 : フロアシート, タイル敷き等 内 壁 : クロス貼り等 設 備 : システムキッチン, 照明設備等 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	概ね普通 (一部でフロアシートが剥がれているほか, 台所付近で大雨, 台風時に雨漏りが見られる。)
管 理 費 等	管 理 費 : 7,530円 (月額) 修繕積立金 : 13,260円 (月額) 駐車場使用料 : 9,500円 (月額) * 2区画の合計 滞 納 額 : 有(令和8年3月11日現在 30,290円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用している。 詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果, アスベスト等を含有する吹付け材, 耐火被覆材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	336,000	73.72	0.507	12,558,000

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 専 有 面 積：登記面積による。

ウ 現 価 率：現価率の査定については、建物の躯体、仕上、設備割合及び耐用年数、建物補修状況及び観察減価を勘案し査定した。

$$\begin{array}{lcl}
 & (1-\text{残価率}) & \times \text{構成割合} \times \text{残存耐用年数} / (\text{残存耐用年数} + \text{経過年数}) \\
 \text{① 躯体部分:} & (1 - 0.1) & \times 0.50 \times 45 \text{ 年} / 60 \text{ 年} \rightleftharpoons 0.338 \\
 \text{② 仕上部分:} & (1 - 0.1) & \times 0.35 \times 15 \text{ 年} / 30 \text{ 年} \rightleftharpoons 0.158 \\
 \text{③ 設備部分:} & (1 - 0.1) & \times 0.15 \times 0 \text{ 年} / 15 \text{ 年} \rightleftharpoons 0.000
 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{躯体} & \text{仕上} & \text{設備} & & \text{経年現価率} \\
 0.1 & + & (0.338 & + & 0.158 & + & 0.000) = 0.596
 \end{array}$$

④ 観察減価：△15

⑤ 現 価 率:

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} & & & & \\
 0.596 & \times & (1 - 0.15) & \rightleftharpoons & 0.507
 \end{array}$$

2 敷地権価格等

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	敷地権価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
188,000	1.00	3215.85	1.00	7,673 / 535,229	8,667,000

ア 標準画地価格 : 地価公示標準地 「豊見城-5」 の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{マンション標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 191,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.3}{100} & \times & \frac{100}{105} & \div & 188,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時 点 修 正 : マンション市場等を考慮し査定した。

* 地 域 格 差 : 交通利便性+5, 居住環境±0

イ 個 別 格 差 : 豊見城-5と比較して以下のとおり求めた。

* 個 別 格 差 : なし

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物の経過年数等により必要はないと判断した。

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	敷地権価格等 (円) イ	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)×ウ×エ÷オ
12,558,000	8,667,000	0.88	1.00	18,680,000

ウ 個別格差:階層 (2 階), 位置 (中間部屋)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{[その他]} & & \text{個別格差} \\ 0.95 & \times & 0.93 & \times & 1.00 & \div & 0.88 \end{array}$$

エ その他補正 : 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÷キ
485,484	$\frac{113.9}{100}$	$\frac{100}{123}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{92}{100}$	$\frac{100}{100}$	394,000

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:14階南西角部屋であり、下記のように標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{標準化補正} \\ 1.10 & \times & 1.12 & \div & 1.23 \end{array}$$

エ 交通接近及び環境条件:生活利便性、環境等を考慮して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{[交通接近条件]} & & \text{[環境条件]} & & \text{[その他]} \\ 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 \div 1.05 \end{array}$$

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 その他補正:なし

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	その他 補正 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
394,000	0.88	73.72	1.00	25,560,000

イ 個別格差 :階層 (2 階) , 位置 (中間部屋)

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)

【直接還元法で、還元利回りによる場合】

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) (イ×ウ)÷エ÷カ
1,841,000	1,381,000	1.00	6.0	23,020,000

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7%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%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 その他の補正 : 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。比準価格は建築後約14年経過した中古マンションの取引事例から、接近性、環境等、個別性を考慮し求めたもので市場性を反映した価格といえる。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マンションであり、賃料を目的とした建物の企画、規模、品等にはなっていないため参考程度にとどめる。

積算価格と比準価格にやや格差が生じたが、いずれも適切に試算されたものと認められる。両試算価格の性格、評価の目的を勘案し、堅調な中古マンション市場の動向を反映した比準価格を重視し、積算価格を参酌し、比準価格と積算価格を4:1の割合で案分して、調整後の目的物件の評価額を下記の通り決定した。

		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
①	積算価格	18,680,000	1.00	18,680,000
②	比準価格	25,560,000	1.00	25,560,000
③	収益価格	——		23,020,000
④	調整後の価格	24,180,000		

イ 占有減価修正 : 勘案しない。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
24,180,000	1.00	0.80	(1- 0.011)	1.00	19,130,000

イ 市場性修正 : 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 マンション標準画地価格

地価公示価格等 豊見城-5

所 在：豊見城市字豊崎 1 番 1 1 9 8

住 居 表 示 「未実施」

価 格：191,000円/㎡（対前年変動率 + 7.9%）

位 置：「アウトレットモールあしびなー前」停 南方 約460m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：3,551㎡

供 給 処 理 施 設：上水道, 下水道, 都市ガス

接 面 街 路：南東 側幅員約 20m 市道 , 三方路

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%, 容積率300%）

地 域 の 概 要：高層マンションが建ち並ぶ新興住宅地域

2 取引事例

所 在：豊見城市字豊崎

取 引 時 点：令和6年8月

取 引 価 格：485,484 円/㎡

（専有部分）

専 有 面 積：81.98 ㎡

階層・位置等：14 階，南西角部屋

第7 附属資料

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

位置図

