

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 9月 8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 9月30日 午前 9時00分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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11月 4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 9月 8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 | 所 在 | 宮古島市平良字下里腰原 |
| | 地 番 | 1 1 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮古島市平良字下里 1 1 9 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 8 番 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 6 6 平方メートル
2 階 1 2 5 . 7 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

・A号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・B号室につき、転借人Cが占有している。

原賃借権

範 囲 B号室

賃借人 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社

期 限 令和8年5月31日

賃 料 月額9万円

敷 金・保証金 なし

上記原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・C号室につき、株式会社KAISER ENTERPRISEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・D号室につき、本件所有者が占有している。

・E号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金



5 その他買受けの参考となる事項
なし

- 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 | 所 在 | 宮古島市平良字下里腰原 |
| | 地 番 | 1 1 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮古島市平良字下里 1 1 9 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 8 番 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 6 6 平方メートル
2 階 1 2 5 . 7 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 63号
令和 7年 9月24日受理
令和 7年 11月21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 | 所 在 | 宮古島市平良字下里腰原 |
| | 地 番 | 1 1 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮古島市平良字下里 1 1 9 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 8 番 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 6 6 平方メートル
2 階 1 2 5 . 7 3 平方メートル |

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」			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ （物件 ） ☐ （物件 ）			
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			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	接面道路：道路に接面する。			
建物	物件 2			
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共同住宅として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
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			
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■A号室 ----- A	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・4・19 ----- 自令 7・4・19 至令 9・4・18	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 90,000円 ----- □敷 □保 円	(共益費月額2,000円)
2	■B号室 ----- 森トラスト・ホテルズ & リゾーツ株式会社	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 6・6・1 ----- 自令 6・6・1 至令 8・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 90,000円 ----- □敷 □保 円	(共益費月額2,000円)
2	■同上 ----- C	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・3・12 ----- 自令 7・3・11 至令 8・5・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 5,000円 ----- □敷 □保 円	
2	■C号室 ----- 株式会社KAISER ENTERPRISE	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 7・7・1 ----- 自令 7・7・1 至令 9・6・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 90,000円 ----- □敷 □保 円	(共益費月額2,000円)
2	■D号室 ----- 所有者（空家）	■居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
2	■E号室 ----- B	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・6・26 ----- 自令 7・6・26 至令 9・6・25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 90,000円 ----- □敷 □保 円	(共益費月額2,000円)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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	物件 2 の建物の賃貸借関係は、管理会社に依頼しています。
■ 占有者 A	物件 2 の建物の A 号室を契約書とおりに賃借して居住しています。
■ 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社 総支配人	物件 2 の建物の B 号室を契約書とおりに賃借し、社宅として利用し、上記占有者及び占有権原記載のとおり従業員 C に転借しています。
■ 占有者 C	物件 2 の建物 B 号室を上記総支配人の陳述のとおり転借して居住しています。
■ 株式会社 KAISE R E N T E R P R I S E	物件 2 の建物の C 号室を契約書とおりに賃借し、従業員（短期アルバイト）の寮として利用していますが、現時点では誰も住んでいません。
■ 占有者 B	物件 2 の建物の E 号室を契約書とおりに賃借して居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月25日 14:30-14:40	所有者所在地（豊見城 市字豊見城）	不在
7年 9月29日 15:00-15:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月21日 10:30-10:40 11:00-11:20	管理会社（宮古島市平 良字西里） 物件所在地	管理会社社員と面談、賃貸借契約書写し受領 物件確認（土地・建物位置関係等外観調査）、写真撮影
7年11月19日 9:45-10:35	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査、占有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

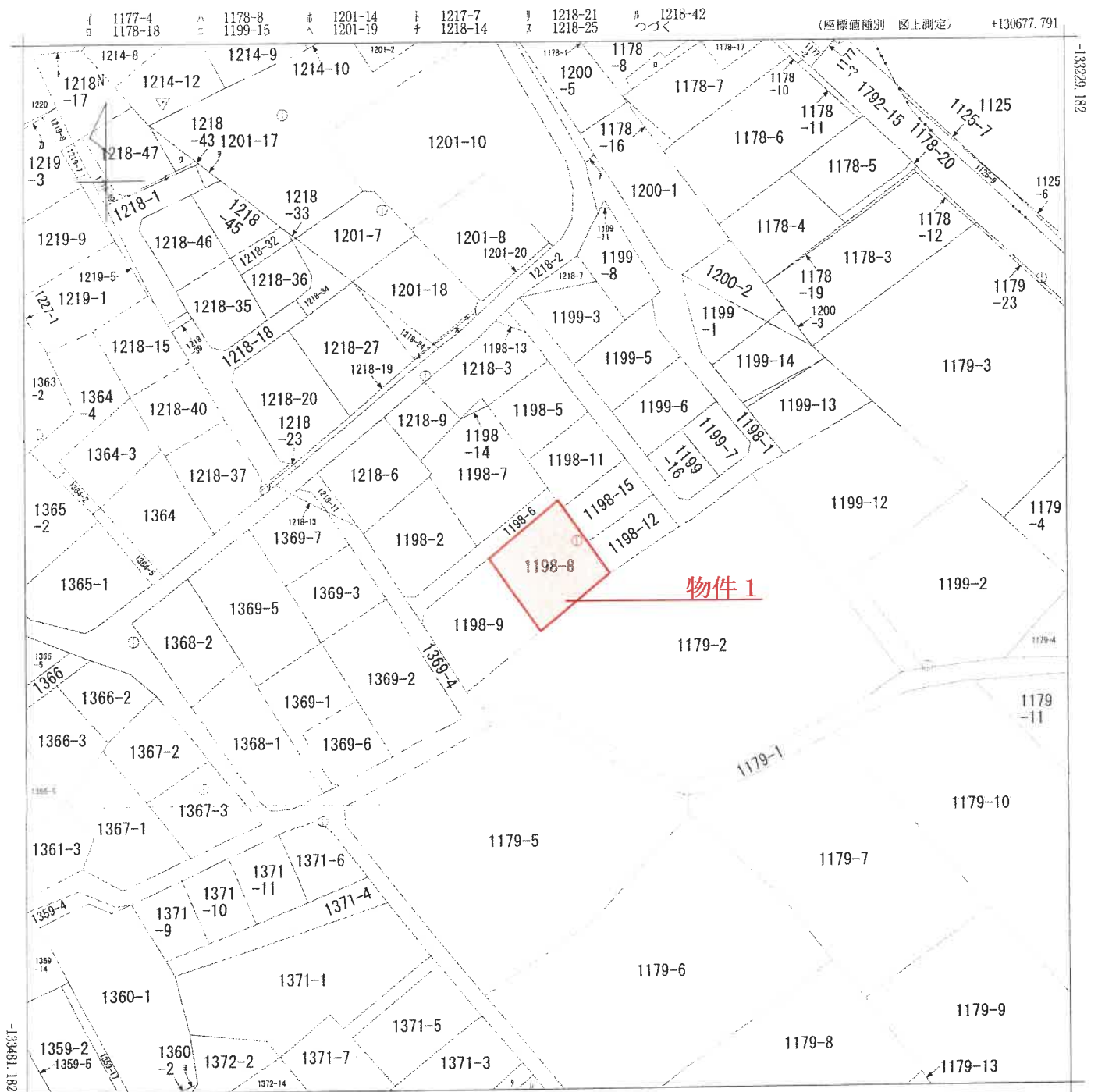
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

[公図写]



+130427.791 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(miyakojima2008.par)による修正がされています。

地番区域見出	平良字西里
	平良字下里

請 求 部 分	所 在	宮古島市平良字下里腰原					地 番	1198番8		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X VI	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和43年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成19年8月15日			補 記 事 項	

[建物図面-各階平面図] 物件 2

登記年月日：令和2年8月4日

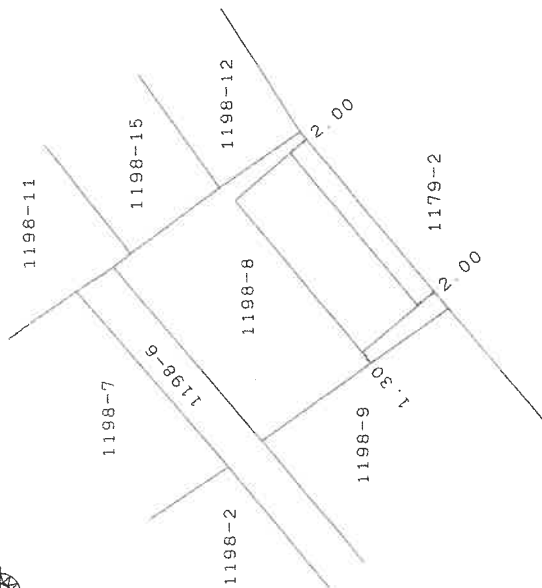
建物図面
各階平面図

家屋番号
1198番8

建物の所在
宮古島市平良字下里1198番地8

(2-2)

各階平面図



作成者
土地
家屋

日作成

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/500

[建物図面・各階平面図] 物件 2

登記年月日：令和2年8月4日

建物図面
各階平面図

家屋番号 1198番8

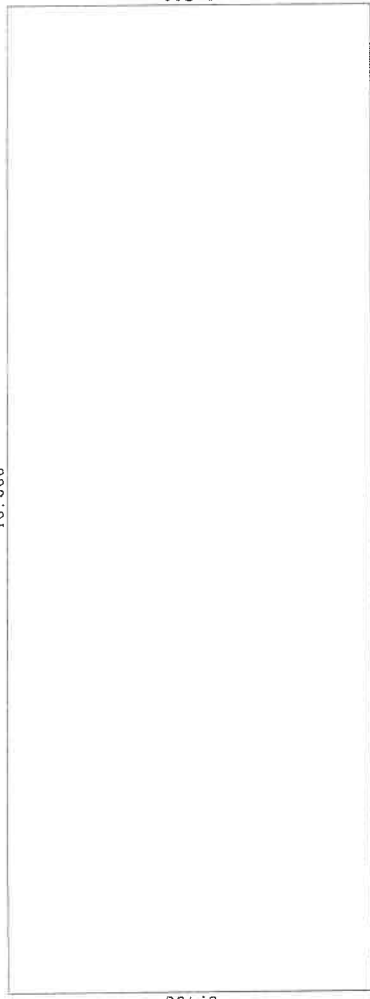
建物の所在 宮古島市平良字下里1198番地8

(2-1)

各階平面図

1階

18.660



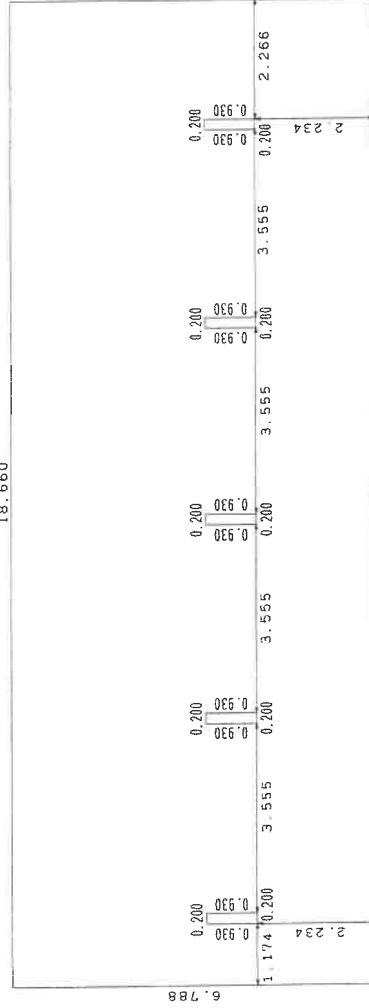
求積表

18.660 x 6.788 = 126.664080

床面積 126.66 m²

2階

18.660



求積表

18.660 x 6.788 = 126.664080
0.200 x 0.930 = -0.186000
0.200 x 0.930 = -0.186000
0.200 x 0.930 = -0.186000
0.200 x 0.930 = -0.186000
0.200 x 0.930 = -0.186000

計 125.734080

床面積 125.73 m²

作成者

土地
家屋

作成者

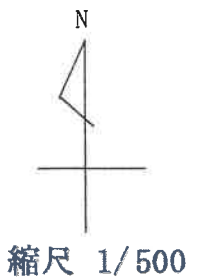
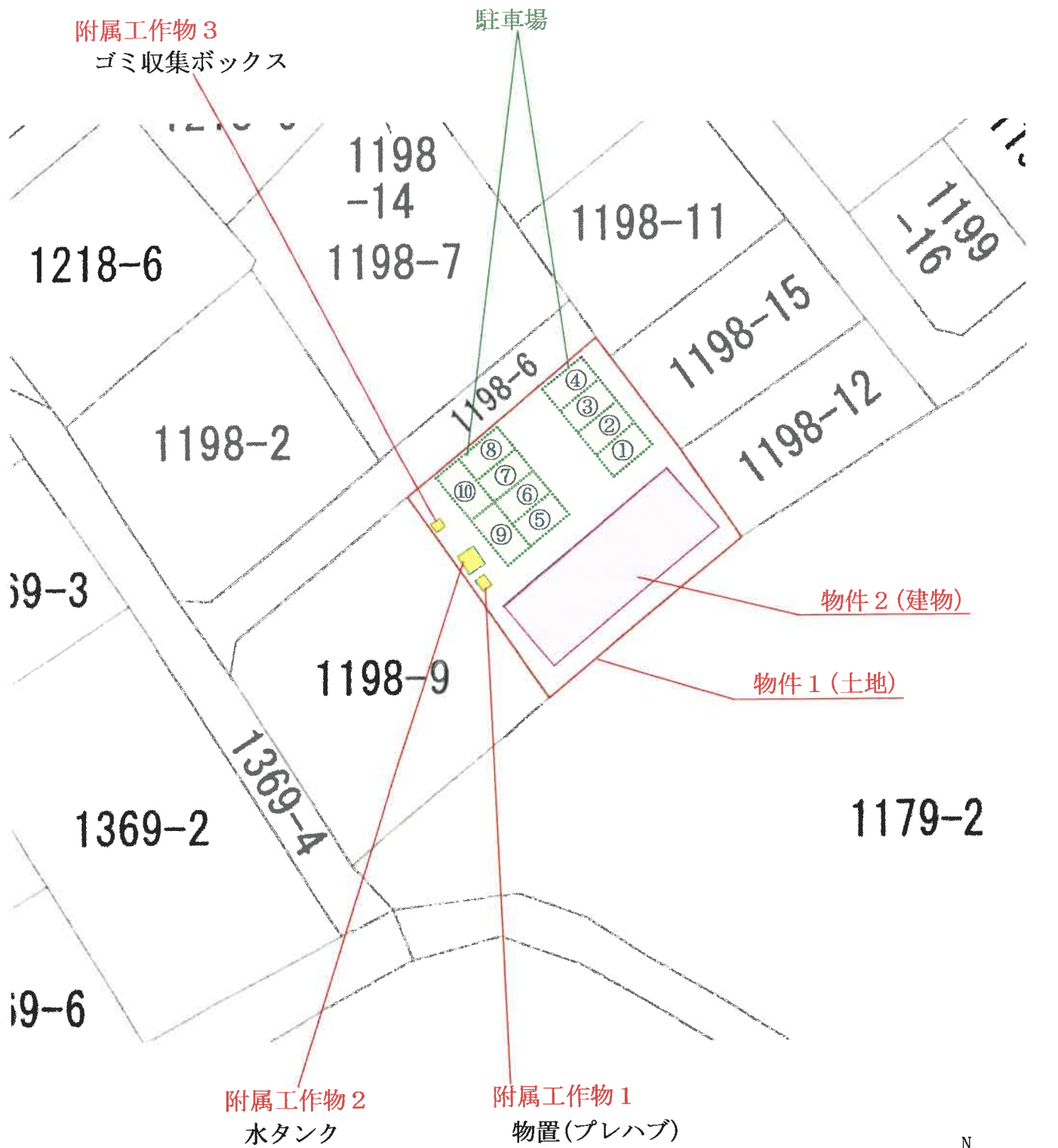
縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/100

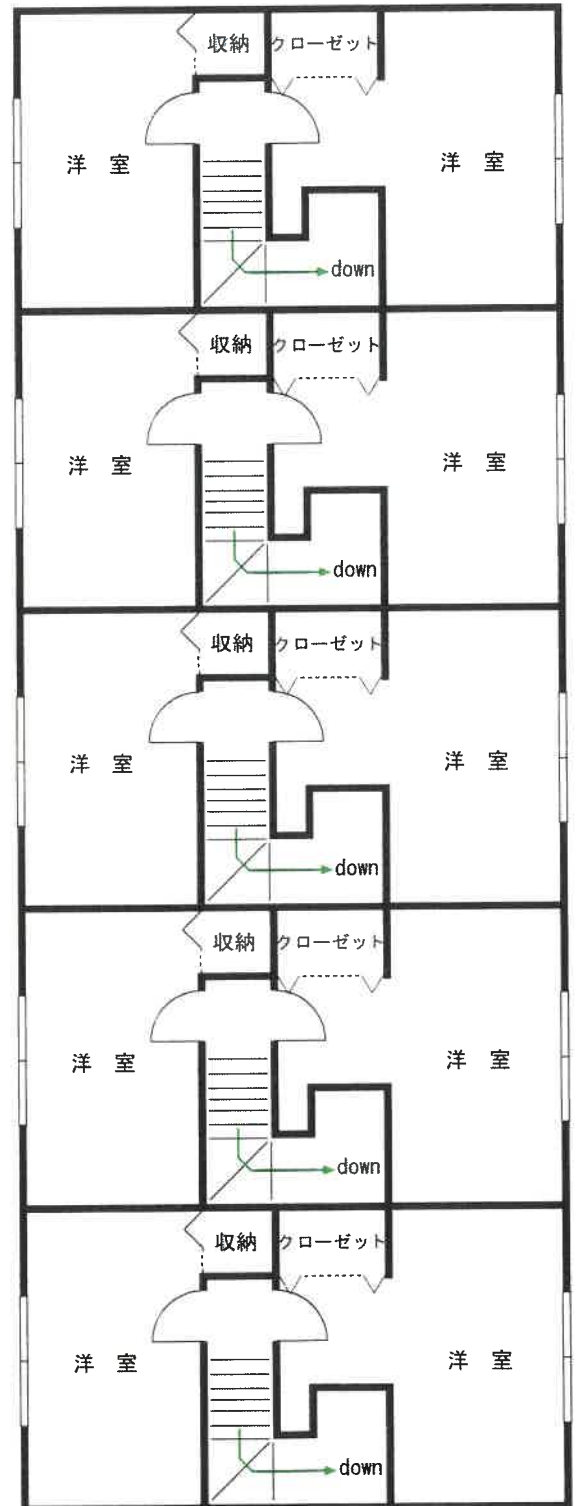
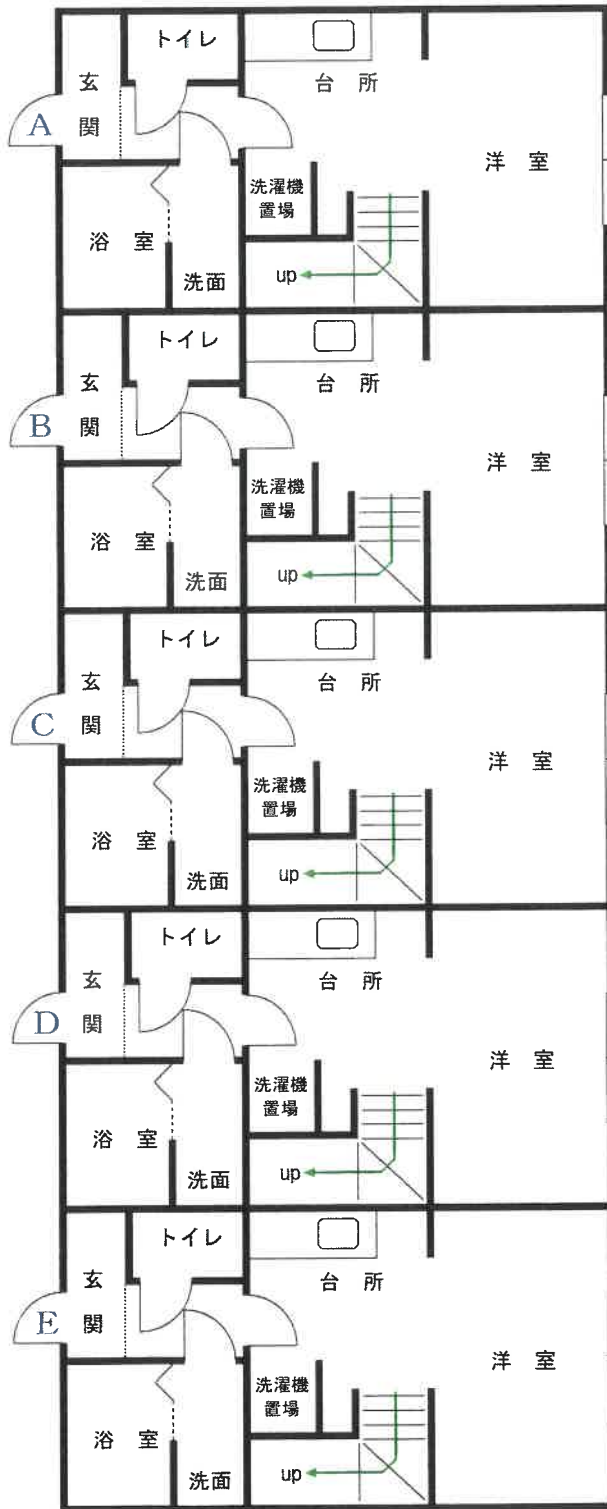
A3→A4に縮小

[土地建物位置関係図]



[建物間取図]

物件 3





1



2



3



4



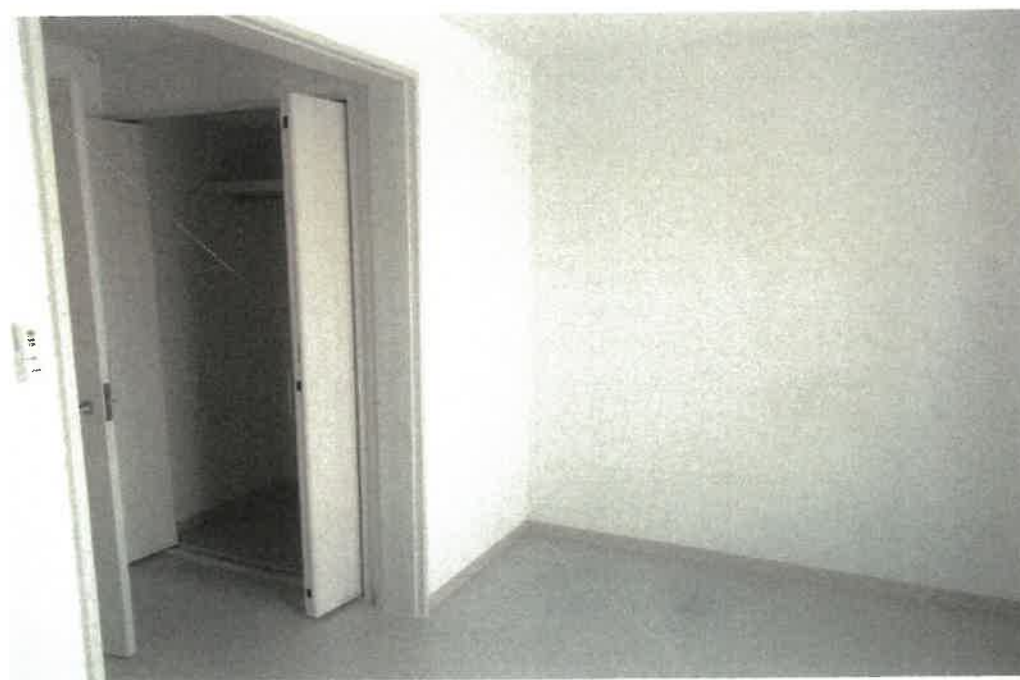
5



6



7



8

副 本

令和 7 年（ケ）第 63 号
令和 7 年 11 月 19 日現地調査
令和 7 年 11 月 26 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

一 括 価 格	
金 54, 510, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10, 300, 000 円
物件 2 (建物)	金 44, 210, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 5 8 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 地 番 地 目 地 積	宮古島市平良字下里腰原 1198 番 8 宅地 470.40 m ²	「特記事項」 記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮古島市平良字下里 1198 番地 8 1198 番 8 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 126.66 m ² 2 階 125.73 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、登記所備え付けの地図と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。		
2	・附属工作物（物置、水タンク、ゴミ収集ボックス）あり。		
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）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「県合同庁舎前停」の南西方、 道路距離 340m（徒歩約 4 分） (別添位置図参照)	
付近の状況	宮古島市市街地の南部、宮古島市役所の北西方約 300m（直線距離）に位置する。物件1の近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶほか共同住宅、畑等も混在する既成住宅地域である。 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 的な規制内容)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無し 60% 200% なし 宮古島景観計画
画 地 条 件	地 積：470.40 m ² 形 状：ほぼ正方形 間 口：約 21.5m 奥 行：約 21.5m 地 勢：ほぼ平坦 そ の 他：－	
接面道路の状況	北西側 幅員約 4m未舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
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。 ・前面市道に市が敷設した水道管はなく、約 70m先の市の管から引き込み管を設けて当該物件に引き込んでいる。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和2年8月1日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約35年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 床 ：ビニル床シート等 天 井：クロス等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備ほか その他：なし
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅（5戸） 間 取 り：後添「建物間取図」参照。
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態は、概ね経年相当と判定した。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・附属工作物（物置、水タンク、ゴミ収集ボックス）あり。 ・メゾネットタイプ住戸となっている。 ・敷地内に駐車場が各戸につき2台分あり。

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通り決定した。

I. 積算価格の試算

建物価格、土地価格を査定し、これを合算して積算価格を試算した。

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1の土地価格を、次のとおり求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷(A)
1	39,000	0.95	470.40	1.00	17,428,000

ア 標準画地価格 公示地「宮古島-2」の基準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{111.0}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{120} \div 39,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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 : 1.02 (方位+2%)

*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
1.02 × 1.02 × 1.15 × 1.00 ÷ 1.20

イ 個 別 格 差 : 方位 規模 その他 個別格差
1.00 × 0.95 × 1.00 ÷ 0.95

ウ 地 積 : 登記面積。

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た。

② 物件 2（建物）

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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。なお、附属工作物については、いずれも簡易な造りのものであり、本体価額に含めて査定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ≒(B)
2	225,000	252.39	0.831	47,191,000

標準的単価 品等補正 再調達原価

ア 再調達原価： 180,000 円/㎡ × 1.25 ≒ 225,000 円/㎡

※建物の品等、離島地域特有の建築費水準を勘案したうえで補正率を判定した。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\text{物件 2：} \frac{o}{n+o} \times (1 \pm q) = 0.875 \times 0.95 \div 0.831$$

項目	物件区分
n：経過年数	物件 2 5 年
o：残存耐用年数	35 年
q：観察減価法による補正率	△5%

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、占有減価を考慮のうえで下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア(A)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷(C)
1	17,428,000	0.30	法定地上権	5,228,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア(A・B)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(C)	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ÷(D)	構成比 (E)
1	17,428,000	-5,228,000		12,200,000	18.9%
2	47,191,000	+5,228,000	1.00	52,419,000	81.1%
合計				64,619,000	100%

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

※ 構成比は、積算価格合計額に対する各物件の価格割合。

Ⅱ 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 $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \div (F)$
4,968,000	3,726,000	1.00	5.2%	71,654,000

ア 総収益：現況の家賃収入（年額）に基づき、想定空室率 8%を控除の上、総収益を上記のとおり査定した。

イ 純収益：空室率控除後の総収益に対する諸経費率を 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：必要なしと判断した。

エ 還元利回り：目的物件は建築後 5 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。

Ⅲ 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。収益価格は、賃貸用建物である当該物件の想定される純収益を還元利回りで還元して求めたものである。

試算価格にやや開差が見られるが、両試算価格を同等に重視して調整後の価格を以下の通り判断した。

	試算価格(円)	調整割合
積算価格(D)	64,619,000	50%
収益価格(F)	71,654,000	50%
調整後の価格(G)	68,137,000	

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を積算価格の構成比を用いて物件1、2に案分し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア(G)	構成比 イ(E)	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	その他 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ
1	68,137,000	18.9%	1.00	0.80	—	10,300,000
2		81.1%	1.00	0.80	—	44,210,000
一括価格(合計)						54,510,000

ウ 市場性修正：不要と判断した。

エ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他控除減価：不要と判断した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 宮古島ー2

所 在：宮古島市平良字東仲宗根ソデ山 871 番 11

価 格：43,000 円/㎡（対前年変動率+13.2%）

位 置：「大阪自店前停」バス停の北方、道路距離 200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：256 ㎡

接 面 街 路：南東 4m市道

供給処理施設：水道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に建売住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 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]

公示地〔宮古島-2〕

物件1, 2

