

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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 1 月 20 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 渡眞利 史 絵

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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 25 日 午前 9 時 30 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 3 月 18 日 午前 9 時 45 分 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 1 月 20 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	14,350,000 11,480,000		2,870,000	65,380	0



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡北谷町字宮城 1 番地 1

建物の名称 アルトゥーレ美浜

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根19階建

床 面 積	1階	3階	5階	6階	29平方メートル
	2階	22	91		95平方メートル
	3階	24	59		74平方メートル
	4階	24	59		74平方メートル
	5階	24	59		74平方メートル
	6階	23	16		73平方メートル
	7階	22	88		50平方メートル
	8階	21	71		94平方メートル
	9階	21	43		71平方メートル
	10階	20	23		29平方メートル
	11階	19	98		92平方メートル
	12階	18	78		55平方メートル
	13階	17	93		41平方メートル
	14階	15	48		10平方メートル
	15階	15	48		10平方メートル
	16階	15	48		10平方メートル
	17階	15	48		10平方メートル
	18階	15	49		70平方メートル
	19階	13	80		70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1番1の314

・建物の名称 3 1 4

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 75.54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



物 件 目 録

所在及び地番 中頭郡北谷町字宮城1番1

地 目 宅地

地 積 18222.08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 3億2883万3100分の80万4400

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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

【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。
- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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登載されています。)



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡北谷町字宮城1番地1

建物の名称 アルトゥーレ美浜

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根19階建

床 面 積	1階	3 3 5 6.	2 9平方メートル
	2階	2 2 9 1.	9 5平方メートル
	3階	2 4 5 9.	7 4平方メートル
	4階	2 4 5 9.	7 4平方メートル
	5階	2 4 5 9.	7 4平方メートル
	6階	2 3 1 6.	7 3平方メートル
	7階	2 2 8 8.	5 0平方メートル
	8階	2 1 7 1.	9 4平方メートル
	9階	2 1 4 3.	7 1平方メートル
	1 0階	2 0 2 3.	2 9平方メートル
	1 1階	1 9 9 8.	9 2平方メートル
	1 2階	1 8 7 8.	5 5平方メートル
	1 3階	1 7 9 3.	4 1平方メートル
	1 4階	1 5 4 8.	1 0平方メートル
	1 5階	1 5 4 8.	1 0平方メートル
	1 6階	1 5 4 8.	1 0平方メートル
	1 7階	1 5 4 8.	1 0平方メートル
	1 8階	1 5 4 9.	7 0平方メートル
	1 9階	1 3 8 0.	7 0平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1 番 1 の 3 1 4

建物の名称 3 1 4

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 75.54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



物 件 目 録

所在及び地番 中頭郡北谷町字宮城1番1

地 目 宅地

地 積 18222.08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 3億2883万3100分の80万4400

共有者 A 持分2分の1



令和 6年(ヌ)第 19号
令和 7年 1月 6日受理
令和 年 月 日提出
7.5.23

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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 中頭郡北谷町字宮城1番地1

建物の名称 アルトゥーレ美浜

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根19階建

床 面 積	1階	3356.29平方メートル
	2階	2291.95平方メートル
	3階	2459.74平方メートル
	4階	2459.74平方メートル
	5階	2459.74平方メートル
	6階	2316.73平方メートル
	7階	2288.50平方メートル
	8階	2171.94平方メートル
	9階	2143.71平方メートル
	10階	2023.29平方メートル
	11階	1998.92平方メートル
	12階	1878.55平方メートル
	13階	1793.41平方メートル
	14階	1548.10平方メートル
	15階	1548.10平方メートル
	16階	1548.10平方メートル
	17階	1548.10平方メートル
	18階	1549.70平方メートル
	19階	1380.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1番1の314

建物の名称 314

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 75.54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



物 件 目 録

所在及び地番 中頭郡北谷町字宮城1番1

地 目 宅地

地 積 18,222.08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 3億2883万3100分の80万4400

共有者 A 持分2分の1



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 住居 (空き家) 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	☒ 次のとおり (月額) 管理費 17,445 円 修繕積立金 12,390 円 駐車料 12,100 円 円 円 令和 6 年 12 月 31 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6 年 8 月分～R6 年 12 月分 計 83,663 円 ☐ 不明 (管理費及び駐車料の滞納はR6.12月分のみ)	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ沖縄支店	
その他の事項	「その他の事項」にとおり	
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	☒ 本物件は南東側で町道に接している (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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

■前記管理会社によると

1 駐車場について

物件1の存在するアルトワレ美浜では、1住戸1区画の駐車スペースは確保されているが、駐車区画を希望する場合には管理会社に問い合わせてもらいたい（使用料月額2,200～11,000円）。

2 ペットの飼育について

専有部分において、犬・猫その他の動物を飼育する場合は、ペット飼育細則に従い、所定の手続きを経なければならない。

3 専有部分の修繕、模様替え等、共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれのある工事を行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を申請のうえ承認を受けなければならない。

4 区分所有者は、専有部分を民泊として使用してはならない。

5 物件1の存在するアルトワレ美浜は令和6年10月から大規模修繕工事中である。

6 管理組合役員の選任は立候補及び輪番制である。

7 コンシェルジュ及び警備員の時間勤務あり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (管理人)	1 私は、本件建物の共有者Aからの依頼を受けて10日に1回程度本件建物の掃除及び換気を行っています。 2 Aはここ数年本件建物には居住していません。 3 本件建物内にある家財道具類は私の所有物で、私の引越に伴いAの許可を得て一時的に置かせてもらっていますが、いつでも撤去することは可能です。
☒ 株式会社大京アステージ (管理会社)	1 本報告書3枚目記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

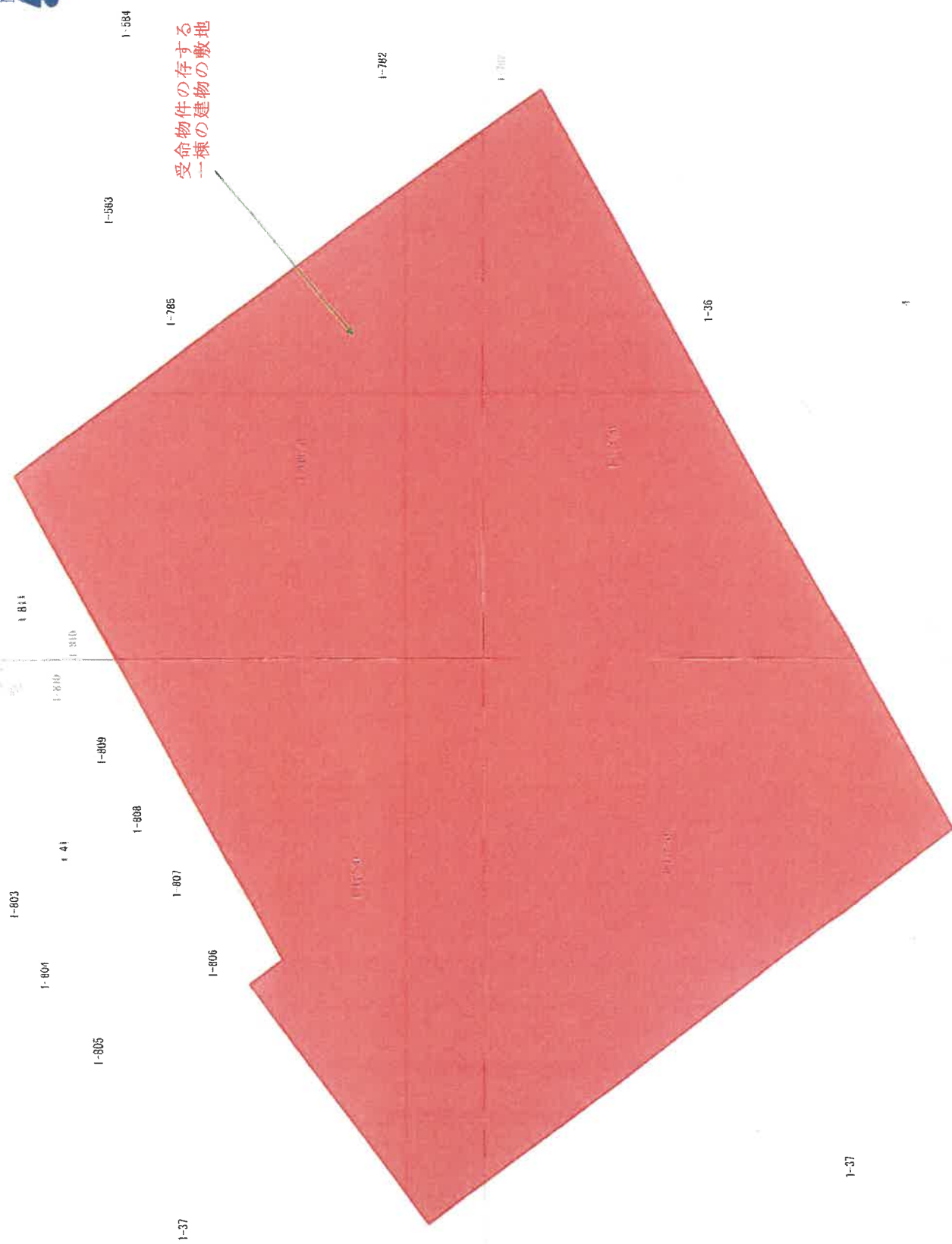
- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、関係人の陳述等を考慮して本報告書のとおり認定した。
本件建物の所有（共有）者に対する調査は、照会書に対する回答がないためできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



公図写



A3版をA4版へ縮小し
更に繋ぎ合せてA4版へ縮小

请求番号: 21-2

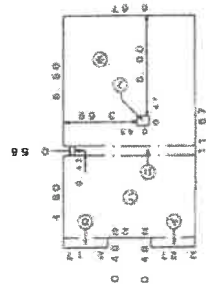
各階平面圖

家屋番号	1番1の314
建物の所在	中頭郡北谷町字宮

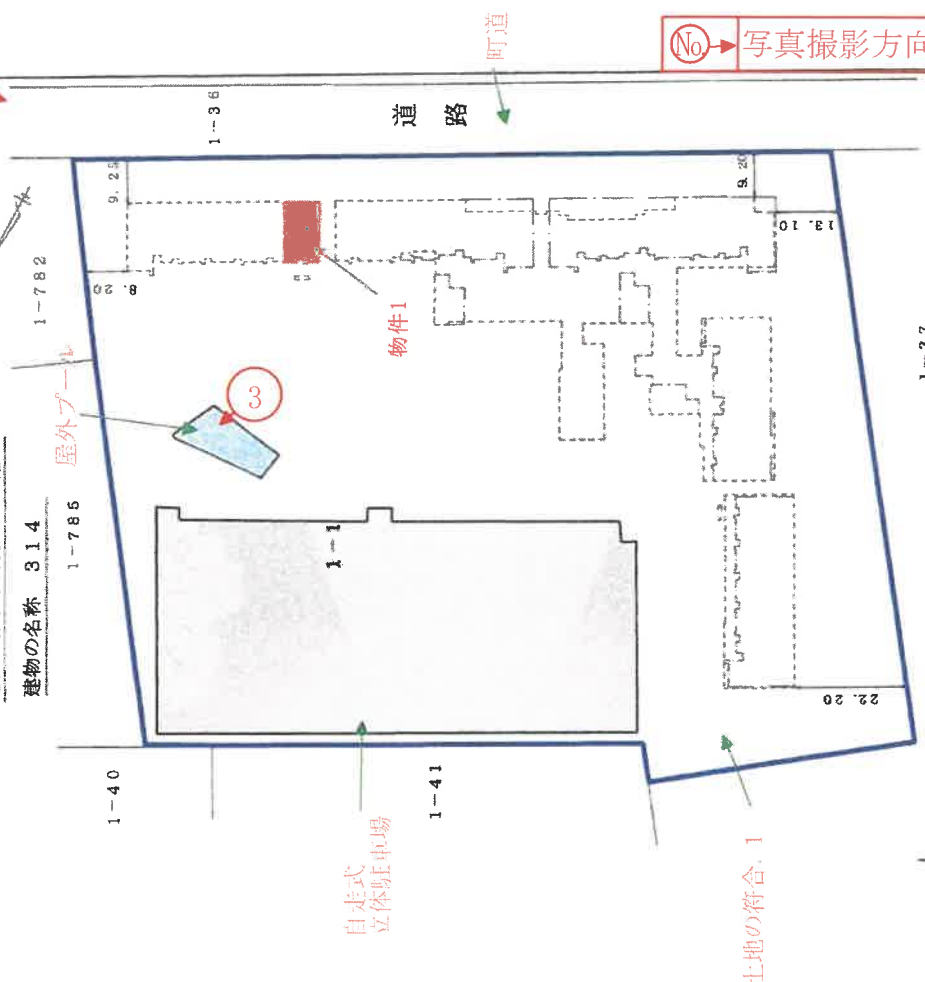
F24-1, -2, -3, -4

3 建築物の存する部分 階

建物の名称 314



	①	②	③	④	⑤	計
求積表	0.48 × 2.27	0.48 × 2.17	4.12 × 6.67	0.47 × 6.12	6.50 × 6.67	-0.2961
	1.0896	1.0416	27.4804	2.8764	43.3550	75.5469

床面積 75.64 m²

④ 写真撮影方向

人請申

尺蠖

乙3日作成)

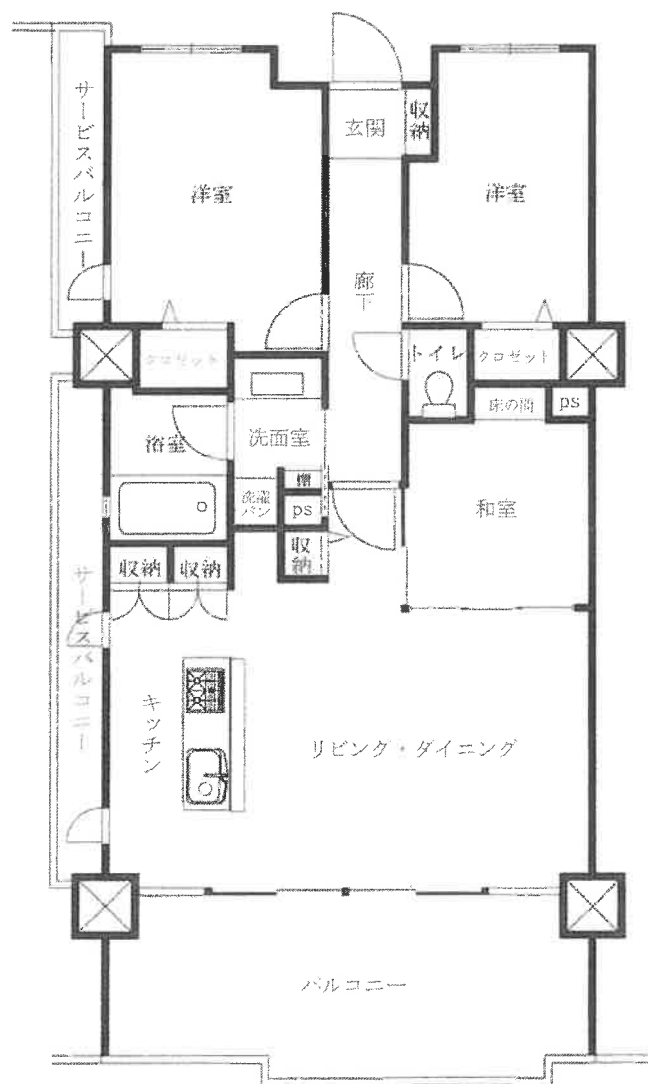
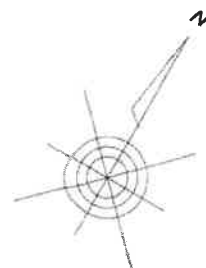
著者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

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。
(那覇地方法務局宜野湾出張所管轄)
令和6年1月23日 大坂法務局北出張所

間取図



物件1のあるマンション



1

自走式立体駐車場



2

屋外プール



3

物件1の正面玄関



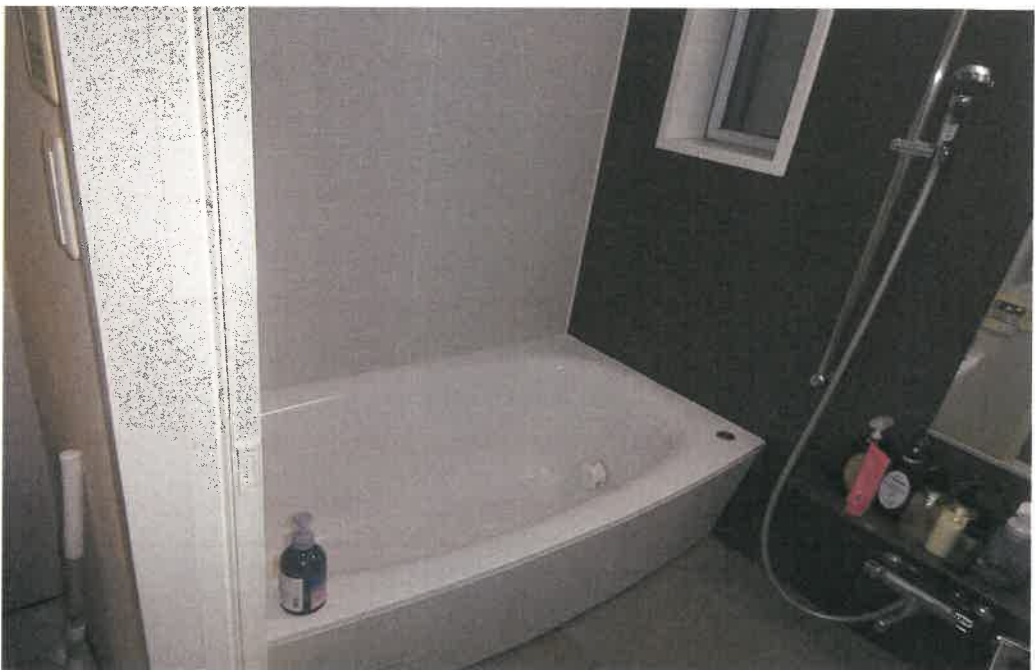
4

物件1の室内



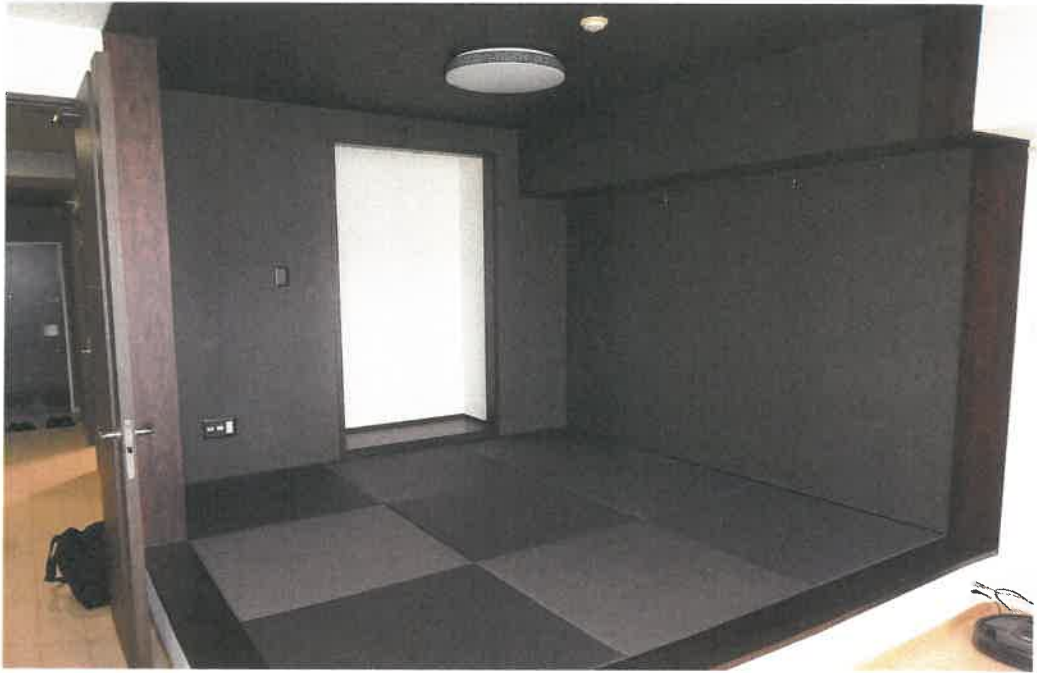
5

同上



6

物件1の室内



7

物件1のバルコニー



8

副本

令和 6 年 (又) 第 19 号

令和 7 年 3 月 5 日 現地調査

令和 7 年 5 月 23 日 評価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松 永 力 也 印

第1 評価額

一括価格
金 14,350,000 円

- ・当該区分所有建物の評価額は、持分2分の1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も、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 上	現 況
1	所 在	(一棟の建物の表示)	「特記事項」欄 参照。
	建物の名称	中頭郡北谷町字宮城 1 番地 1 アルトゥーレ美浜	
		(専有部分の建物の表示)	
	家 屋 番 号	1 番 1 の 314	
	建物の名称	314	
	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 75.54 m ²	
		(敷地権の目的たる土地の表示)	
	土地の符号	1	
	所在及び地番	中頭郡北谷町字宮城 1 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	18222.08. m ²	
		(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	3 億 2883 万 3100 分の 80 万 4400		
持 分	2 分の 1		
特 記 事 項			
① 敷地利用権の目的たる土地の数量は現地の状況や規模、建物の制約等によりの確に確認できないが地図写及び地積測量図と現地の状況がほぼ符合するので、登記事項証明書記載の地積に基づき評価した。			
住居表示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	最寄バス停「浜川漁港前」停の北西方、約 20m。（徒歩約 1 分） （後添位置図参照）	
付近の状況	浜川小学校の南東方約 420m（直線距離）に位置し、付近は浜川漁港の北西側背後の幹線街路沿いにマンションのほかスーパーや各種店舗、飲食店等の見られる地域である。 尚、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容 積 率 防火規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 奥 行 地 勢	18,222.08 m ² ほぼ整形地 約 153.0m 約 117.0m 接面道路とほぼ等高に接面する平坦地。
接 面 道 路 の 状 況	南東側 14m舗装町道（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路）に接面。	
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 ガス配管：なし 下水道：あり	
特 記 事 項	・現地調査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及び埋蔵文化財の存する可能性は低い。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルトゥーレ美浜
建物用途	居宅等（総戸数 421 戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日（登記簿上） 平成 22 年 1 月 18 日 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陸屋根 19 階建
仕 様	外 壁 小口タイル、モルタルペンキ吹付等 屋 根 陸屋根
設 備	・エレベーター : 6 基 ・駐車場 : 509 区画、来客用 22 区画、バイク置き場 68 区画、自転車置き場 176 区画 ・集会所 : 有り ・その他 : オートロック、宅配ボックス、防犯カメラ、ロビーラウンジ、コンシェルジュデスク、ショップ、ビューラウンジ、屋外プール、防災設備等
建物の品等	優る
管理の形態等	管理組合 : 有（アルトゥーレ美浜管理組合） 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社大京アステージ 管理人室 : 有 管理人 : 有（巡回）
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は概ね普通。

特 記 事 項	・調査時点において大規模修繕工事を実施中である。 ・マンション敷地内に、共用部分の附属施設として機械室 2 棟、ポンプ室、自走式 3 階建立体駐車場及び平置駐車場、屋外プール等の施設が所在する。 ・建物延床面積は指定容積率を超えているが、廊下、階段、エントランスホール等の共用部分を含んだものであり基準をクリアしている。 ・その他詳細は「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	RIGHT COURT 3 階 (314 号 南西角区画、主要開口部：南東向き。)
現況床面積	75.54 m ² (登記面積)
間 取 り	3 L D K (詳細は後添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 モルタルビニールクロス貼、化粧石膏ボード等 床 フロア合板、長尺塩ビシート、琉球畳敷等 内 壁 合板クロス貼、モルタル磁器タイル等 設 備 電気設備、上下水道完備等 その他 オートロック付インターホン等
維持管理の 状 態	保守管理の状態は概ね普通である。 (経年相当の汚損等のほか湿気が原因と思われるフロア合板の表面プリントの剥がれ等が数か所確認される。)
管 理 費 等	管理費：月額 17,445 円 修繕積立金：月額 12,390 円 駐車場使用料：月額 12,100 円 滞納金：あり(計 83,663 円 令和 6 年 12 月 31 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	・駐車場は1住居1区画の駐車スペースは確保されている。 ・その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。

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、調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1. 建物の価格

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等も考慮した上、標準的な建築費（附帯費用を含む。）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格を求めた。

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
370,000	75.54	0.587	16,407,000

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 専有面積：登記簿記載の専有部分床面積を採用した。

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て下記のとおり査定した。

- ① 躯体部分： $(1-0.1) \times 50\% \times 45\text{年}/60\text{年} \div 0.338$
- ② 仕上部分： $(1-0.1) \times 35\% \times 20\text{年}/35\text{年} = 0.180$
- ③ 設備部分： $(1-0.1) \times 15\% \times 5\text{年}/20\text{年} \div 0.034$
- ④ 経年現価率： $0.1 + (①+②+③) = 0.652$

- ⑤ 観察減価：-10%（専有部分の保守管理の状態等を考慮した。）

$$\text{現価率} : 0.652 \times (1-0.10) \div 0.587$$

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	敷地利用権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
168,000	1.00	1,8222.08	1.00	804400/328833100	7,489,000

ア 標準画地価格：マンション標準画地価格No.8 と比準のうえ査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{マンション標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 183,000 \text{ 円/㎡} & \times & 110/100 & \times & 100/120 & \div & 168,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

・時点修正：マンション市場等を考慮し査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地域格差} : & \text{街路条件} & & \text{交接条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.02 & \times & 1.05 & \times & 1.12 & \times & 1.00 & \div & 1.20 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：マンション標準価格No.8 と比較して以下の通り求めた。

$$\text{個別格差} \text{ なし } 1.00$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地利用権割合：登記上の敷地利用権割合による。

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・品等程度) ウ	持分 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
16,407,000	7,489,000	1.03	1/2	12,310,000

ウ 個別格差：階層(3階)、位置(南西角部屋)

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{個別格差} \\ 92/100 & \times & 112/100 & = & 1.03 \end{array}$$

エ 持分：持分割合 2 分の 1

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、比準価格を次の通り求めた。

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
919,968	$\frac{109.0}{100}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{118}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	755,000

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：11F(最上階)、南西角区画(取引事例)

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{標準化補正} \\ 1.12 & \times & 1.12 & = & 1.25 \end{array}$$

エ 交通接近及び環境条件：

$$\begin{array}{ccccc} \text{交通条件} & & \text{環境条件} & & \text{その他} \\ 1.07 & \times & 1.10 & \times & 1.00 \\ & & & = & 1.18 \end{array}$$

オ 建物の品等修正等：品等や設備、老朽化の程度等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) イ	専有面積 (㎡) ウ	その他 補正 エ	持分 オ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
755,000	1.03	75.54	1.00	1/2	29,370,000

イ 個別格差：階層(3階)、位置(南西角部屋)

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{個別格差} \\ 92/100 & \times & 112/100 & = & 1.03 \end{array}$$

ウ 専有面積：登記簿記載の専有部分床面積を採用した。

エ その他補正：なし

オ 持分：持分割合 2 分の 1

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 ア	純収益 イ	家賃等 補正 ウ	還元 利回り エ	持分 オ	収益価格(円) (イ×ウ)÷エ×オ
2,280,000	1,596,000	1.00	5.7%	1/2	14,000,000

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 5%を控除し、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：目的物件は建築後約 15 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 持分：持分割合 2 分の 1

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、北谷町内のマンション取引事例から比準したものであり、取引時点も比較的新しく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、対象不動産は海岸に比較的近接するオーシャンビューのリゾートの要素の強いマンションで収益性も比較的高い不動産と判断されるがやや低位に試算された。

求め得た3試算価格は何れも適切に試算されたものと認められるが、開差が見られる。そこで各試算価格の性格と評価目的を勘案したところ、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判断される。

そこで比準価格を重視し、積算価格と収益価格を比較考量のうえ、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 補正率 イ	試算価格（円） ア×イ	調整 割合
① 積算価格	12,310,000	—	12,310,000	20%
② 比準価格	29,370,000	—	29,370,000	60%
③ 収益価格	—		14,000,000	20%
④ 調整後の価格	22,880,000 円			

イ 占有減価補正率：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場修正及び競売市場の特殊性を考慮した修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価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	その他控除 減価(敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
22,880,000	0.8	0.8	(1-0.02)	—	14,350,000

イ 市場性修正率：当該物件は完全所有権ではなく市場性が劣る。よって-20%の市場性修正を行う。

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：調査時点で管理費等の滞納があり、代金納付に至る間の滞納相当額も考慮のうえ減価修正を行う。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

○ マンション標準画地価格No.8 (北谷)

所 在：北谷町美浜1丁目5番6 「美浜1-5-6」

マンション名：「ワイズエステムコート北谷美浜センタータワー」

価 格 時 点：令和5年4月1日

価 格：183,000 円/㎡

敷 地 面 積：1,399.01 ㎡

一棟の建物の概況：① 構造：RC15F ② 延床面積：2,795.91 ㎡

③ 総専有面積：2,699.62 ㎡ ④ 建物の品等：中品等

前 面 道 路：南西16m町道

用 途 指 定 等：準住居地域 (容積率200%)

○ 取引事例

所 在：北谷町南西部

取引時点：令和4年1月

取引価格：919,968/㎡

（一棟の建物）

建築時期：平成29年2月

敷地権の種類：所有権

（専有部分）

専有面積：49.98 ㎡

階層・位置等：地上11階建の11階南西角区画部分、2LDK

概況：ビーチや公園、商業施設等に近接するオーシャンビューの近隣商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図（写）
- 4 間取図
- 5 現況写真

（B I T用には位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

所在位置図



国土交通省 国土地理院「地理院地図GSI Maps」より