

令和2年4月1日に売却実施処分された分から制度が変わりました。

- 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を受けた個人・法人は、買受人となれません。

今回の入札開始分から入札時に
下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

1 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。

2 **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。

3 **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。

陳述書の記載についての注意

<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 (注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
--------------------------	--

□のチェックは該当する者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がいる場合のみ行い、該当する者がいない場合には□にチェックをしないでください。

チェックを入れた場合は、別紙の「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要になります(陳述書の提出は必要)。

該当事項の記載が終了したら、必要書類のみを提出してください。

(入札方法に関する問い合わせ)

那覇地方裁判所執行官室 ☎098-833-1422

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 6月 9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 沖縄市泡瀬四丁目 121番地1

建物の名称 ニューライフ泡瀬参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泡瀬四丁目 121番1の22

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 62.52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 沖縄市泡瀬四丁目121番1

地 目 宅地

地 積 947.12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 17万8319分の6507



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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】

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 沖縄市泡瀬四丁目 121番地1

建物の名称 ニューライフ泡瀬参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泡瀬四丁目 121番1の22

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 62.52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 沖縄市泡瀬四丁目121番1

地 目 宅地

地 積 947.12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 17万8319分の6507



令和 7年(ケ)第 53号
令和 7年 8月22日受理
令和 年 月 日提出
7.10. - 6

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 沖縄市泡瀬四丁目 121番地1

建物の名称 ニューライフ泡瀬参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泡瀬四丁目 121番1の22

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 62.52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 沖縄市泡瀬四丁目121番1

地 目 宅地

地 積 947.12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 17万8319分の6507



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	沖縄市泡瀬四丁目24番2号	
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 として使用している。 <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 7,350円 修繕積立金 14,730円 駐車場使用料 4,000円 円 円	令和 7年 7月 31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 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 checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件は、南西側で県道に、北東側及び北西側でいずれも市道に接している（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 checked="" 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	

(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

■管理会社の照会に対する回答によると、
駐車場につき、
区分所有者が所有する住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡等したときは、専用使用権は消滅するため、駐車場を希望する者はすぐには使用できず、抽選が必要である。

(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	
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、私が息子と共に居宅として使用しています。 雨漏りやシロアリ被害はありませんが、インターフォンとオートロック解錠装置に不具合があり、部屋からエントランス側のドアを開くことができません。 2 現在、17番の駐車区画を使用しています。
■ 中部興産株式会社 (管理会社)	1 インターフォン、玄関解錠装置の不具合は本件建物のみであり、その件で本件所有者から修理依頼等は受けていません。

(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、別紙図面及び添付写真のとおりである。
本件物件は経年劣化のほか、一部壁紙の剥がれた箇所や壁にできた穴、玄関ドア下の傷みなどが見られる。
- 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
7年8月27日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年8月28日 13:00-13:20	物件所在地	物件確認, 不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影 (外観)
7年9月4日 11:50-12:00	当庁	管理会社あて管理費等の照会書送付 (7. 9. 9回答書受領)
7年9月12日 14:00-14:30	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
7年10月2日 14:30-14:40	当庁	管理会社の従業員から聴取(電話)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

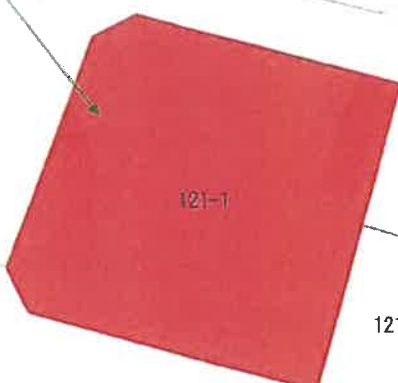
(座標値種別：図上測定)

+32858.434

+35227.636



受命物件の存する
一棟の建物の敷地
地区外



+35101.636

+32733.434

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出
泡瀬
4丁目

請求部	所在	沖縄市泡瀬四丁目			地番	121番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲	座標系又は 番号は記号	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)			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3版からA4版へ縮小

令和7年6月20日
那覇地方法務局沖縄支局

請求番号：20-1
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成5年12月16日

193248

各階平面図

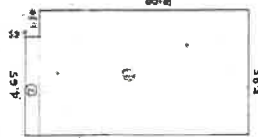
家屋番号 宇泡瀬121番1の2.2

建物の所在 宇泡瀬121番地1

建物の番号 701

建物図面
各階平面図

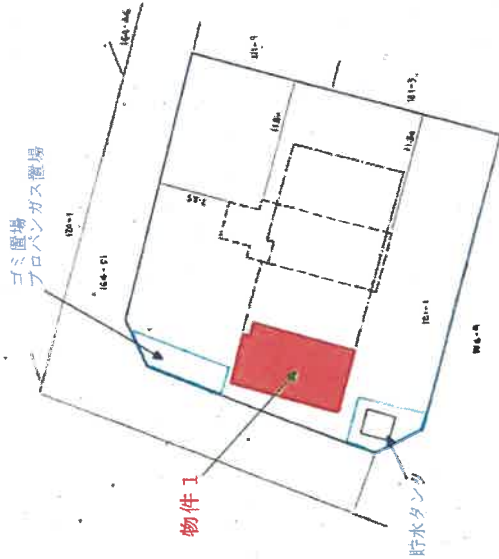
7階部分



- ① $10.00 \times 5.95 = 59.5000$
- ② $0.65 \times 4.65 = 3.0225$

床面積 62.5225㎡

建物の存する部分7階



No 写真撮影方向

1

(日割建)

作製者 土地調査士
深田

年12月3日作製

(日本土地建物株式会社連合会用紙)

申請人

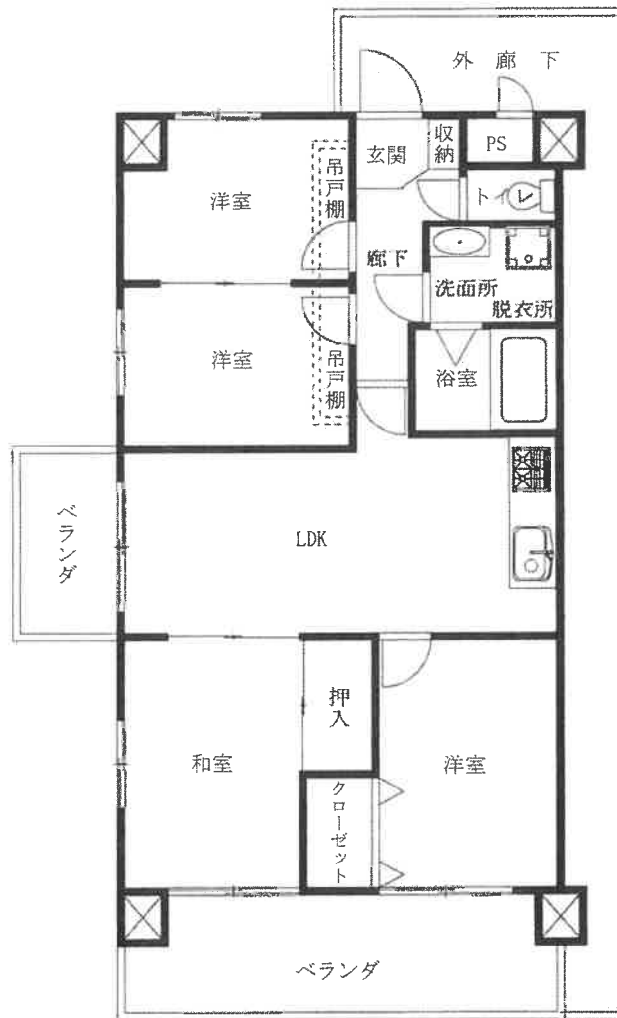
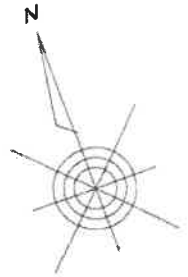
縮尺 1/250

縮尺 1/500

5.12.16

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6月20日 那覇地方裁判所沖繩支局

間取図



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

物件1の室内(壁紙の剥がれた箇所)



6

物件1の室内(壁にできた穴)



7

物件1の玄関口



8

ゴミ置場, プロパンガス置場



9

貯水タンク



10

副本

令和 7年 (ケ) 第 53 号

令和 7年 9月 12日 現地調査

令和 7年 10月 3日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松 永 力 也 印

第1 評価額

符合	一括価格
物件1	金 13,920,000 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	<p>所 在 建物の名称</p> <p>家 屋 番 号 建物の名称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土地の符号</p> <p>所在及び地番 地 目</p> <p>地 積</p> <p>土地の符号</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>沖縄市泡瀬四丁目121番地1 ニューライフ泡瀬参番館</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>泡瀬四丁目121番1の22 701</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>7階部分 62.52 m²</p> <p>(敷地権の目的たる土地の表示)</p> <p>1</p> <p>沖縄市泡瀬四丁目121番1 宅地</p> <p>947.12 m²</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1</p> <p>所有権</p> <p>17万8319分の6507</p>	<p>「特記事項」欄 参照。</p>
特 記 事 項			
<p>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。</p>			
住居表示		「泡瀬4丁目24番2号-701号室」	

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 (道路距離)	「高原南」バス停の南東方約 1.0 km (徒歩約 13 分)。 (後添位置図参照)	
付近の状況	高原小学校の南東方約 650m (直線距離) に位置し、付近は県道沿いにマンションや店舗併用共同住宅等の建ち並ぶ路線商業地域である。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 その他	非線引都市計画区域 準住居地域及び一部第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件	規模 形状 間口 奥行 地勢	947.12 m ² ほぼ台形 約 32m 約 30.8m 北側道路より 0~1.5m 高く接面し、東側道路とほぼ等高に接面する一部雛壇状の平坦地。
接面道路の 状況	南西側幅員約 30m 舗装県道及び北西側及び北東側幅員約 6.0m 市道 (建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路) に接面する三方路地。	
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	ニューライフ泡瀬参番館
建物用途	居宅、店舗（総戸数 29 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 5 年 12 月 1 日 経過年数 約 32 年 経済的残存耐用年数 約 28 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
仕 様	外 壁 モルタルペンキ吹付、小口タイル等 屋 根 陸屋根
設 備	・エレベーター 1 基 (6 人乗り) ・エントランス、防災設備、防犯カメラ等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有（ニューライフ泡瀬参番館管理組合） 管理方式：委託管理 管理人室：有 管理人：有 集会室：無
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	・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	7 階 (701 号 南西側角部屋 南側及び西側採光。)
現況床面積	62.52 m ² (登記面積)
間 取 り	4 LDK (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、畳敷、長尺塩ビシート等 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 インターホン等
維持管理の 状 態	保守管理の状態はやや劣り経年相当の汚損劣化が確認できるほか 内壁の破損(穴)が数か所あり、畳や床板のへこみや建具等の軋み等 が確認される。また玄関扉の錆による腐食劣化(共用部分を含む)、 インターホンの不具合(1 階玄関解錠装置故障)も確認される。
管 理 費 等	管理費：月額 7,350 円 修繕積立金：月額 14,730 円 駐車場使用料：月額 4,000 円 滞納金：なし(令和 7 年 7 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場は店舗専用の 2 台分を含め全 31 台分のスペースがあるが 新規の場合抽選となる。 ・ ペット飼育可。 ・ 管理組合の積立金総額：6,654,947 円(令和 7 年 7 月 31 日現在) ・ 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、比準価格を求め調整の上、評価額を後記のとおり決定した。尚、収益価格については当該物件の経過年数が32年を超過しており、適切な還元利回り及びその他諸経費等を適切に求める事が困難なため試算を断念した。

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
336,000	62.52	0.27	5,672,000

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： $(1-0.1) \times 50\% \times 32\text{年}/60\text{年} = 0.24$
 - ② 仕上部分： $(1-0.1) \times 35\% \times 3\text{年}/35\text{年} = 0.027$
 - ③ 設備部分： $(1-0.1) \times 15\% \times 3\text{年}/20\text{年}※ = 0.02$
 - ④ 経年現価率： $0.1 + (①+②+③) = 0.387$
- ※設備部分は標準的経済耐用年数を満了しているが、現時点における経済的価値を勘案した。
- ⑤ 観察減価：-30%（専有部分の保守管理の状態等を考慮した。）
 - ⑥ 現価率： $0.387 \times (1-0.30) = 0.27$

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
122,000	1.03	947.12	0.97	6507/178319	4,213,000

ア 標準画地価格：マンション標準画地価格No.9（沖縄市）と比準のうえ査定した。

$$\text{マンション標準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$128,000 \text{ 円/㎡} \times 109.5/100 \times 100/115 \quad \doteq \quad 122,000 \text{ 円/㎡}$$

・時点修正：マンション市場等を考慮し査定した。

・地域格差：街路条件 交差条件 環境条件 行政条件 地域格差

$$0.97 \times 1.08 \times 1.10 \times 1.00 \quad \doteq \quad 1.15$$

イ 個別格差：マンション標準価格No.9と比較して以下の通り求めた。

$$\text{三方路} \quad 1.03$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の取壊費用の現在価値として3%の減価修正を行う。

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	その他 補正 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
5,672,000	4,213,000	1.14	1.00	11,270,000

ウ 個別格差：階層(7階)、位置(南西側角部屋)

$$\text{階別効用比} \quad \text{位置別効用比} \quad \text{個別格差}$$

$$102/100 \quad \times \quad 112/100 \quad = \quad 1.14$$

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
295,905	$\frac{104.6}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	281,000

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：5F、南西角部屋(取引事例)、下記のように標準化補正を行った。

階層別効用比 位置別効用比 標準化補正

$$0.98 \quad \times \quad 1.12 \quad = \quad 1.10$$

エ 交通接近及び環境条件：交通接近性、環境等を考慮して下記の通り査定した。

交接近条件 環境条件 その他

$$1.00 \quad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 1.00$$

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) イ	専有面積 (㎡) ウ	その他 補正 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ
281,000	1.14	62.52	1.00	20,030,000

イ 個別格差：階層(7階)、位置(南西側角部屋)

階別効用比 位置別効用比 個別格差

$$102/100 \quad \times \quad 112/100 \quad = \quad 1.14$$

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

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、沖縄市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。目的物件に係る典型的な市場参加者は自己の使用目的の個人であり、現在の沖縄県内の不動産市場を勘案すると、需要者の意思決定においては市場性を重視する傾向が強いと判断される。そこで本件では比準価格を重視し、積算価格を考慮して下記の通り評価額を決定した。

	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
① 積算価格	11,270,000	—	11,270,000
② 比準価格	20,030,000	—	20,030,000
③ 収益価格	—		
④ 調整後の価格	17,402,000 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並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮し、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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
17,402,000	—	0.8	—	—	13,920,000

イ 市場性修正率：なし。

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：調査時点において管理費等の滞納はないため減価
修正は行わない。

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.9 (沖縄)

所 在：沖縄市字美里 1386 番 1 外

「宮里 4-1-1」(美里第二土地区画整理事業地内 129 街区 1.13)

マンション名：「グランツ宮里」

価 格 時 点：令和 5 年 4 月 1 日

価 格：128,000 円/m²

敷 地 面 積：821.30 m²

一棟の建物の概況：① 構造：RC11FB1F ② 延床面積：2,212.97 m²

③ 総専有面積：1,638.32 m² ④LB比率：74.0%

⑤ 建物の品等：中品等

前 面 道 路：北西 18m 市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域外 (容積率 200%) 実際容積率：199%

○ 取引事例

所 在： 沖縄市東部地区

取引時点： 令和6年8月

取引価格： 295,905 円/㎡

(占有部分) 専有面積： 62.52 ㎡

階層・位置等： 地上8階建の5階部分、南西側角部屋、4LDK

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

(BIT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

