

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 小 嶺 雄 大

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 沖縄市美里一丁目 61番地

建物の名称 ライオンズマンションコザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美里一丁目 61番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 59.44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 沖縄市美里一丁目61番

地 目 宅地

地 積 539.31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 19万8175分の6274



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1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、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 沖縄市美里一丁目 61番地

建物の名称 ライオンズマンションコザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美里一丁目 61番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 59.44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 沖縄市美里一丁目61番

地 目 宅地

地 積 539.31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 19万8175分の6274



令和 7年(又)第 52号
令和 7年10月 1日受理
令和 8年 1月 7日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所
執行官 新田 浩史

(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 沖縄市美里一丁目 61番地

建物の名称 ライオンズマンションコザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美里一丁目 61番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 59.44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 沖縄市美里一丁目61番

地 目 宅地

地 積 539.31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 19万8175分の6274



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	沖縄県沖縄市美里一丁目2番5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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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 管理費 16,000円 修繕積立金 20,520円 円 円	令和 7年10月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年12月分～7年10月分 (管理費は、令和5年1月分から) 計1,190,100円		
管理費等照会先	株式会社大京アステージ			
その他の事項	上記に加えて、遅延損害金及び弁護士費用が滞納となっている。 建物内にカビが多数見受けられる。 床の損傷が見受けられる。			
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	接面道路：道路と接面する。			
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[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 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

(その他の事項用)

その他の事項

- 本件建物所有者あて連絡要請文書を投函したが、期日までに連絡はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

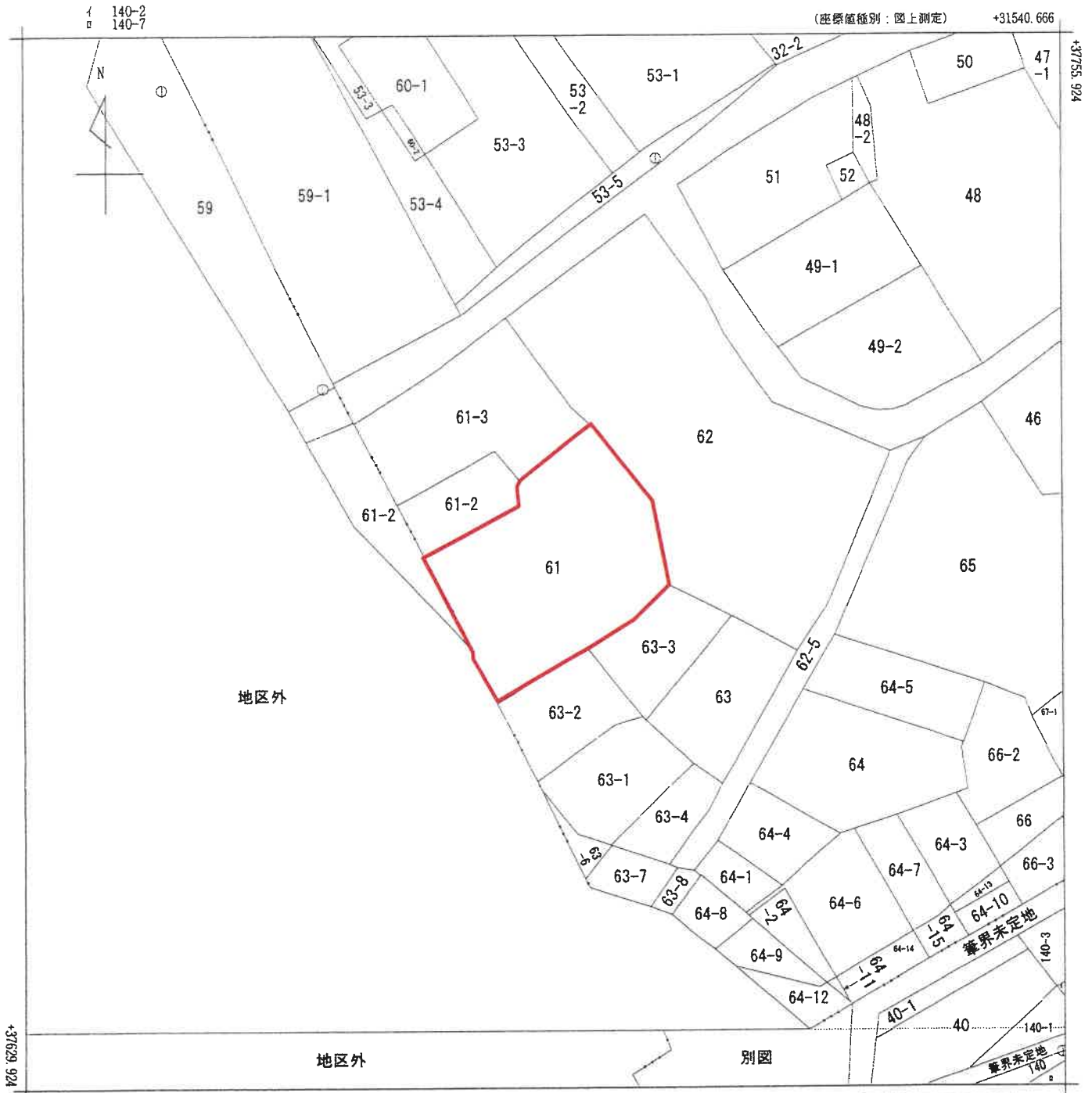
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	本件建物の管理費等の滞納額は知りませんが、多額になっていると思います。 駐車場は借りていません。。
<input type="checkbox"/> ()	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 6日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年10月 9日 12:10-12:30	物件所在地	物件確認(土地建物位置関係等調査), 写真撮影 全戸不在
7年10月14日	執行官室	所有者あて連絡要請文書作成・送付
7年10月22日 13:30-13:40	執行官室	管理会社あて滞納管理費等調査要請文作成・送付
7年10月24日 9:40-9:50	管理会社 (那覇市久茂地二丁目)	滞納管理費等思料入手
7年11月28日 12:50-13:30	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていると予想された(当職からの連絡要請に対する返答等がなかった。)ので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場したが, 所有者が在宅していた。</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"/> 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

敷地権の目的である土地



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	沖縄市美里一丁目				地番	61番			
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は番号は記号	X V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

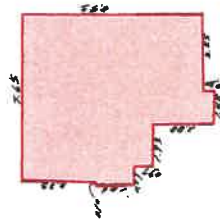
(那覇地方法務局沖縄支局管轄)
令和7年8月14日
那覇地方法務局

請求番号 : 21-1
(1/1)

この公図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。
(/ 枚目)

登記年月日：昭和63年8月2日

891430 各階平面図



1)	7.65	x	3.35	=	25.6275
2)	7.75	x	1.85	=	14.3375
3)	6.98	x	0.97	=	6.7706
4)	5.03	x	2.38	=	11.9714
5)	1.48	x	0.50	=	0.7400
					<u>59.4470m²</u>

(日国建12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

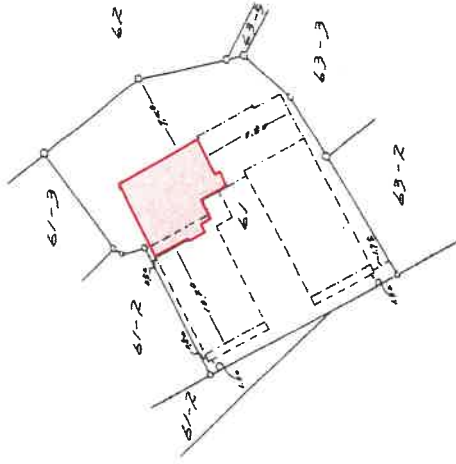
建物図面
各階平面図

家屋番号	美里1丁目 61番の5の2
建物の所在	沖縄市美里1丁目61番地

S
6
8
2

差込5-3

建物の存する部分 8階
建物番号802号



昭和六十年八月廿日

(日加納)

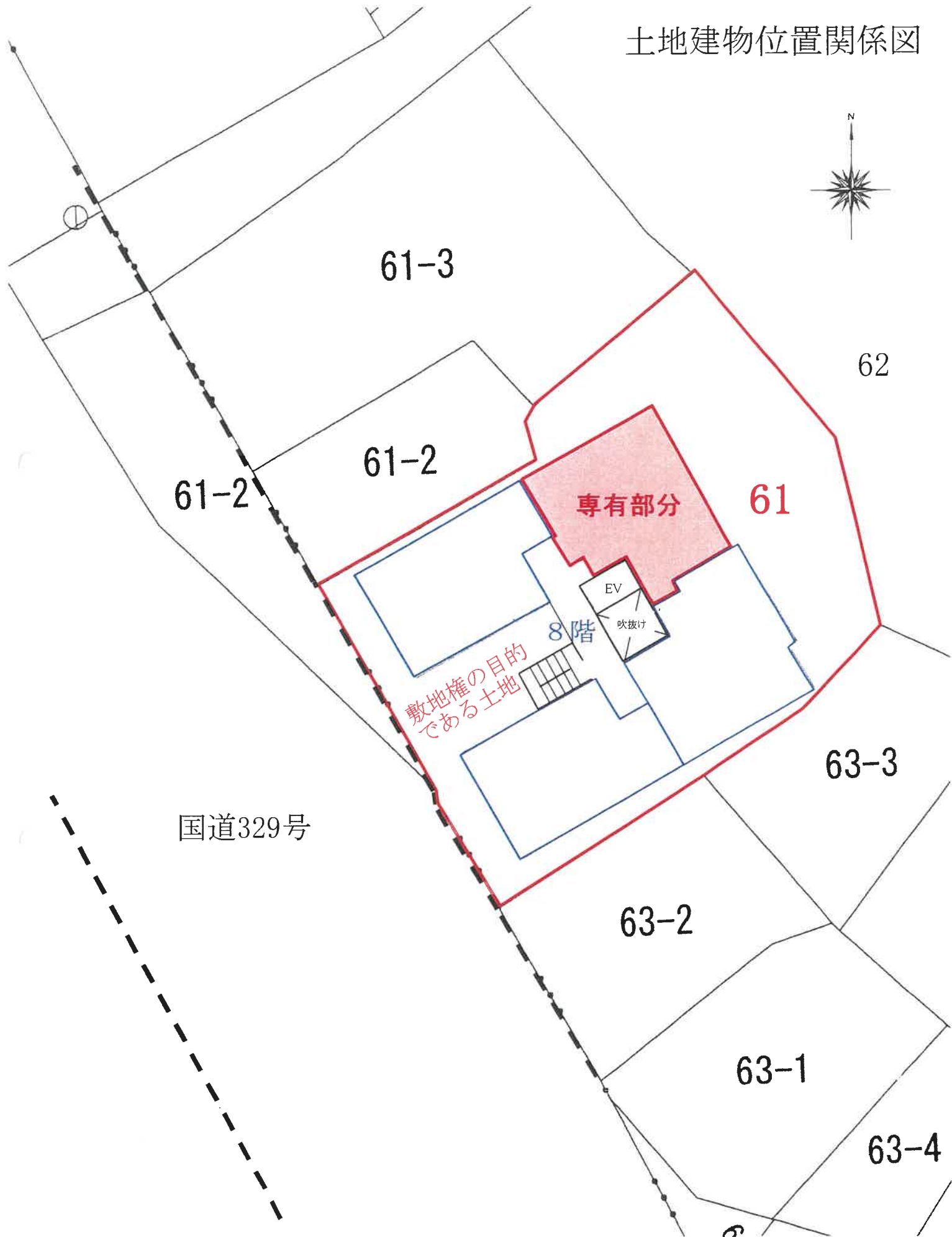
縮尺 1/500

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。
(那覇地方法務局沖縄支局管轄)
令和7年8月14日 那覇地方法務局

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(7枚目)

土地建物位置関係図

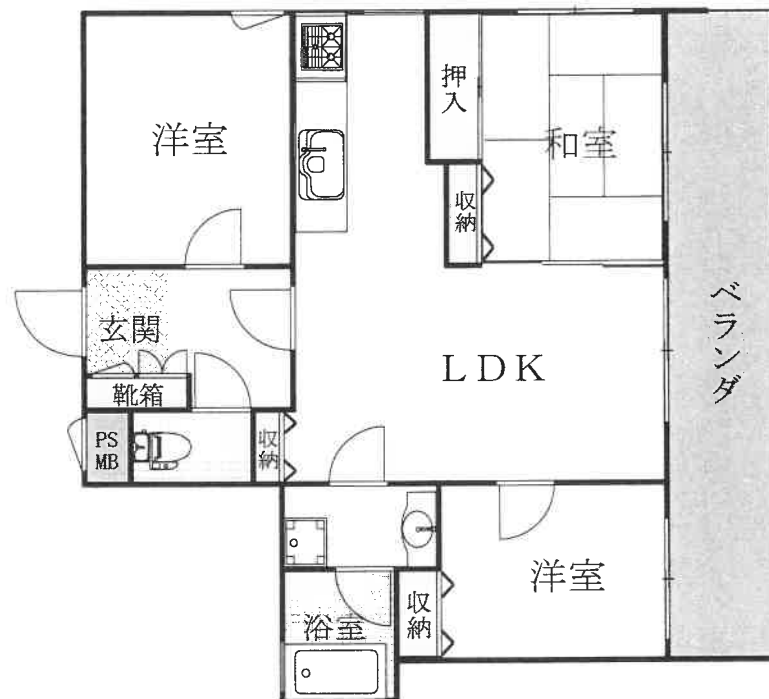


国道329号

S = 1 : 250

(8 枚目)

間取図



S = 1 : 100

本件建物を含む一棟の建物入口付近の状況



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

エントランス付近の状況



5

駐車場付近の状況



6

副本

令和 7 年 (又) 第 52 号
令和 7 年 11 月 28 日 調 査
令和 7 年 12 月 12 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 5,580,000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	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>沖縄市美里一丁目61番地 ライオンズマンションコザ</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>美里一丁目61番の802 802 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 59.44 m²</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1 沖縄市美里一丁目61番 宅地 539.31 m²</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1 所有権 19万8175分の6274</p>	同左
物件番号	特記事項		
1	<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、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図及び公図(地図に準ずる図面)と現地における状況がほぼ一致するので、登記記載の数量に基づき評価した。</p>		
住居表示	「美里1丁目2番5号-802号」		

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「コザ」(県道75号沿い)の北西方, 約130m(徒歩約2分)	
付近の状況	<p>沖縄市役所の北東方約1.1km, コザ十字路の北方約50m(何れも直線距離), 国道329号沿いに位置し, 周辺は店舗兼共同住宅が多く, 駐車場等も見られる。</p> <p>地域環境等が大きく変化する要因はなく, 今後もほぼ現状のまま推移するものと予測される</p>	
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	<p>非線引き都市計画区域 商業地域</p> <p>80%</p> <p>400%</p> <p>防火地域</p> <p>沖縄市景観計画: 中心商業業務地区</p>
画地条件	<p>地積 : 539.31 m²</p> <p>形状 : やや不整形</p> <p>間口 : 約20m</p> <p>奥行 : 約26m</p> <p>地勢 : 概ね平坦 *北東端で約3mの高低差あり。</p> <p>その他 : 特になし</p>	
接面道路の状況	<p>南西側 : 幅員 約18 m アスファルト舗装 国道 (建築基準法第42条第1項1号)</p>	
土地の利用状況等	<p>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。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 : あり</p> <p>ガス配管 : なし</p> <p>下水道 : あり</p>	
特記事項	<p>・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は認められない。</p> <p>・沖縄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。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンションコザ
建物の用途	居宅（総戸数34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)：昭和 63年7月28日 新築 経過年数：約 37年 経済的残存耐用年数：約 23年
構造	鉄筋コンクリート造 9階建 合計床面積 2143.23 m ² （登記上）
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル, 小口タイル
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（ライオンズマンションコザ管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社大京アステージ 管理形態：管理人有(非常駐)
管理の状況	普通
特記事項	・ペット飼育不可

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8 階 (802 号室北角部屋) 主要開口部の方位 : 北東及び北西向き
床 面 積	59.44 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, プリント合板ほか 床 : フローリング, 畳, タイルほか 内 壁 : クロス貼り, プリント合板ほか 設 備 : キッチン設備, 洗面台, 照明器具ほか そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	やや劣る (床の損傷等が見られる。)
管 理 費 等	管 理 費 : 16,000円 (月額) 修繕積立金 : 20,520円 (月額) 滞 納 額 : 有(令和7年10月22日現在 1,190,100円) *上記に加え遅延損害金及び弁護士費用が滞納となっている。
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, アスベスト含有建材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。なお、収益価格については、目的物件の経過年数が37年であり、適切な利回り及びその他諸経費等を適切に求めることが困難なため適用しなかった。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	336,000	59.44	0.259	5,173,000

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。

$$\begin{array}{l}
 \text{① 躯体部分: } (1 - 0.1) \times 0.50 \times 23 \text{ 年} / (23 \text{ 年} + 37 \text{ 年}) \doteq 0.173 \\
 \text{② 仕上部分: } (1 - 0.1) \times 0.35 \times 0 \text{ 年} / (0 \text{ 年} + 30 \text{ 年}) \doteq 0.000 \\
 \text{③ 設備部分: } (1 - 0.1) \times 0.15 \times 0 \text{ 年} / (0 \text{ 年} + 15 \text{ 年}) \doteq 0.000
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{残価率} \quad \text{躯体} \quad \text{仕上} \quad \text{設備} \quad \text{経年現価率} \\
 0.1 \quad + \quad (0.173 \quad + \quad 0.000 \quad + \quad 0.000) \quad = \quad 0.273
 \end{array}$$

④ 観察減価：△5

⑤ 現 価 率:

$$\begin{array}{l}
 \text{経年現価率} \quad \text{観察減価率} \\
 0.273 \quad \times \quad (1 - 0.05) \quad \doteq \quad 0.259
 \end{array}$$

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
141,000	0.98	539.31	0.92	6,274 / 198,175	2,171,000

ア 標準画地価格 : マンション標準地価格No.9(沖縄市宮里周辺)より比準した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{マンション標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 128,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{110.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 141,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 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+5

イ 個別格差 : マンション標準価格No.9と比較して以下のとおり求めた。

* 個別格差 : 形状±0, 接道の状態△2

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 土地の最有効使用の疎外の程度, 更地化の難易の程度等を考慮して△8%と査定した。

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
5,173,000	2,171,000	1.08	1.00	7,930,000

ウ 個別格差:階層 (8 階), 位置 (北角部屋)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{[その他]} & & \text{個別格差} \\ 1.08 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \div & 1.08 \end{array}$$

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
139,637	$\frac{107.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	139,000

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:7階北角部屋であり、下記のように標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{標準化補正} \\ 1.05 & \times & 1.00 & \div & 1.05 \end{array}$$

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。

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

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
139,000	1.08	59.44	1.00	8,920,000

イ 個別格差 :階層 (8 階) , 位置 (北角部屋)

エ その他の補正 :なし

Ⅲ 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36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。

積算価格と比準価格にやや格差は生じたが、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	7,930,000	1.00	7,930,000
②	比準価格	8,920,000	1.00	8,920,000
③	収益価格	—		—
④	調整後の価格	8,720,000		

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) ア×イ×ウ×エーオニカ
8,720,000	1.00	0.80	(1- 0.20)	1.00	5,580,000

イ 市場性修正 : 必要はない。

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 No. 9
 - 1 所在・地番…… 沖縄市字美里1386番1外
「宮里4-1-1」
 - 2 マンション名……「グランツ宮里」
 - 3 標準単価…… 128,000 円/m²
 - 4 敷地面積……821.30m²
 - 5 一棟の建物の概要
 - ① 構造……RC11FB1F
 - ② 延床面積……2212.97m²
 - ③ 総専有面積……1638.32m²
 - ④ レンタブル比率……74.0%
 - ⑤ 建物の品等……中品等
 - 6 前面道路……北西18m市道
 - 7 用途地域……第一種住居地域(200%)外
 - 8 実際容積率……199%

2 取引事例

所 在：沖縄市美里
取引時点：令和6年12月
取引価格：139,637 円/m²
(専有部分)
階層・位置等：7 階，北角部屋

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

