

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 西 平 光 孝

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 那覇市おもろまち四丁目 15番地1

建物の名称 アルファステイツおもろまち

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おもろまち四丁目 15番1の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.56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 那覇市おもろまち四丁目15番1

地 目 宅地

地 積 1187.88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 28万4112分の7020

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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】

転借人株式会社玄米酵素が占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

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 那覇市おもろまち四丁目 15番地1

建物の名称 アルファステイツおもろまち

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おもろまち四丁目 15番1の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.56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 那覇市おもろまち四丁目15番1

地 目 宅地

地 積 1187.88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 28万4112分の7020

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 9月29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 那覇市おもろまち四丁目 15番地1

建物の名称 アルファステイツおもろまち

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 おもろまち四丁目 15番1の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.56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 那覇市おもろまち四丁目15番1

地 目 宅地

地 積 1187.88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 28万4112分の7020

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	那覇市おもろまち四丁目15番3	
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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 17,700円 修繕積立金 5,100円 円 円 円	令和 7年 8月 27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 5年10月分～7年9月分 計524,400円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	上記以外に駐車場使用料, 上下水道の滞納がある。	
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：道路に接面する。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■ApamanProperty株式会社	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	□陳述(■所有者A) ■文書(■ApamanProperty株式会社)	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	令和 3年12月24日	
最初の契約等	契約日	令和 3年12月24日
	期間	令和 3年12月24日から ■令和 4年12月23日まで 1年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年12月24日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者A □その他()
当事者	借主	■その他(ApamanProperty株式会社)
賃料・支払時期	毎月 金165,000円 (毎月1日限り 当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	□ない □敷金 □保証金 ■ある [金165,000円	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	上記占有者は、RE-Standard株式会社から社名変更した。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社玄米酵素(転貸人))の陳述／■提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年12月24日
最初の契約日	令和 3年12月24日
契約等期間	令和 3年12月24日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年12月23日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年12月24日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月23日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社玄米酵素)
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金135,000円 (毎月25日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

■前回の調査の際、所有者Aに対して送付した要請書は、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返戻（令和6年3月12日）された。

■駐車場について

目的物件の存在するアルファステイツおもろまちは、敷地内に駐車場が確保されているところ、目的物件に専用に割り当てられた駐車スペースはなく、使用を希望する場合は、管理組合との間で使用契約を締結する必要がある。

現在のところ、申し込めばすぐに使用できる状況にあり、料金は8,000円である。

■令和 7年 4月 1日現在の修繕積立金総額は25,284,962円である。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者)	現在私は本件建物に住んでいません。 所有者Aが賃貸して、その賃貸料で債権者へ支払いをしていると思っていました。 私が本件建物の賃貸料から金銭を頂くことはありません。
<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者)	契約書に居住社員として私の名前が記載されています。 毎月25日に賃料(契約書上の賃料の一部)として給料から天引きされています。

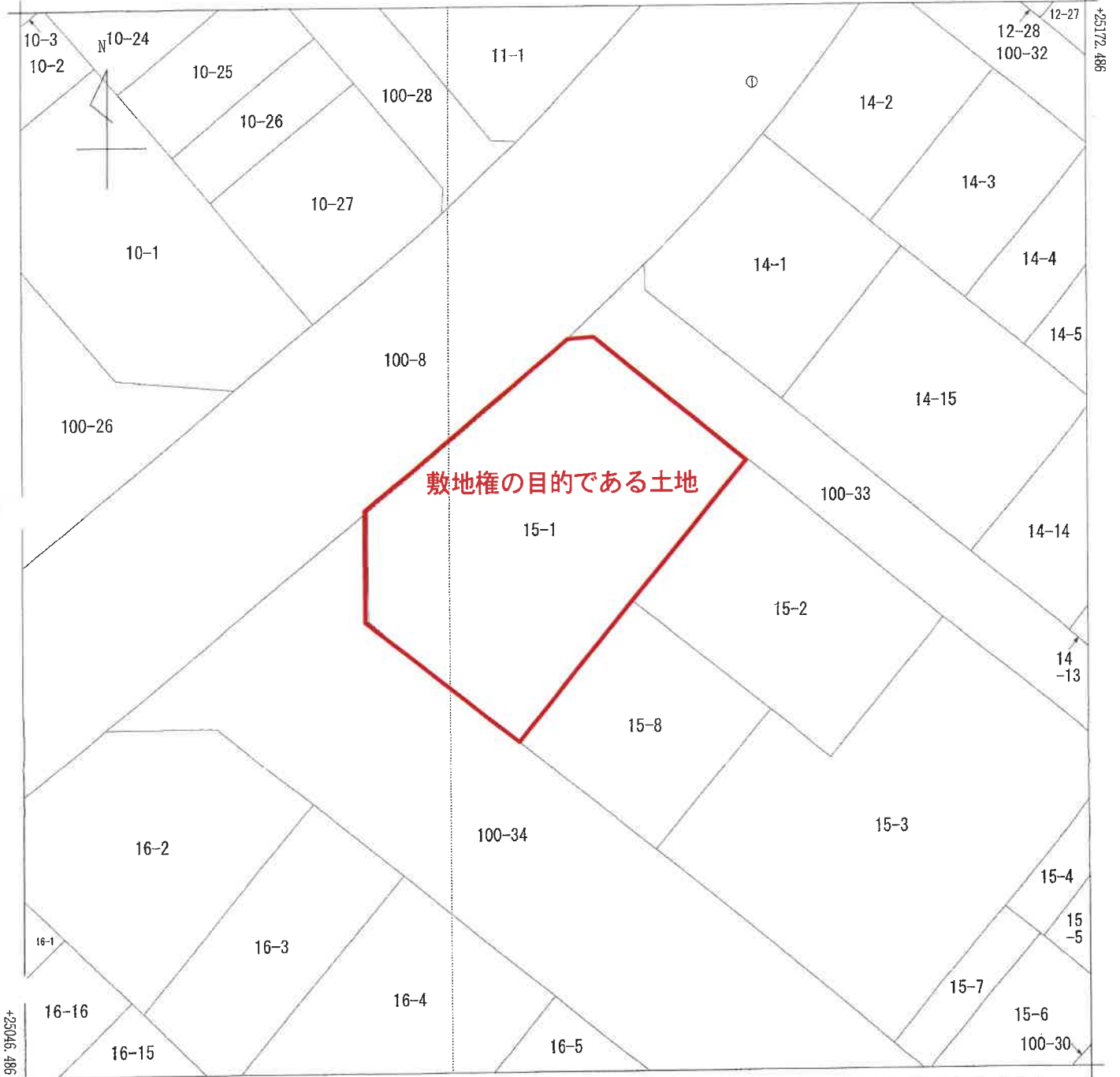
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月23日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 8月 1日 10:30-10:45	物件所在地	不在(連絡要請文書投函), 物件確認(土地建物位置関係等調査), 写真撮影, 占有者あて要請書投かん
7年 8月27日 11:30-11:40	執行官室	管理会社あてに管理費等照会文書作成・送付
7年 8月29日 9:55-10:30	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 占有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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

公図写

(座標値種別：測量成果) +19891.161



+19766.161 (座標値種別：測量成果)

A3→A4に縮小

地番区域見出
おもろまち
4丁目

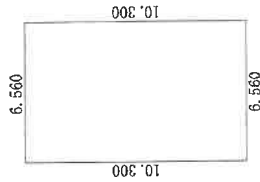
請求部	所在	那覇市おもろまち四丁目			地番	15番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		

登記年月日：令和3年2月12日

各階平面図

建物図面

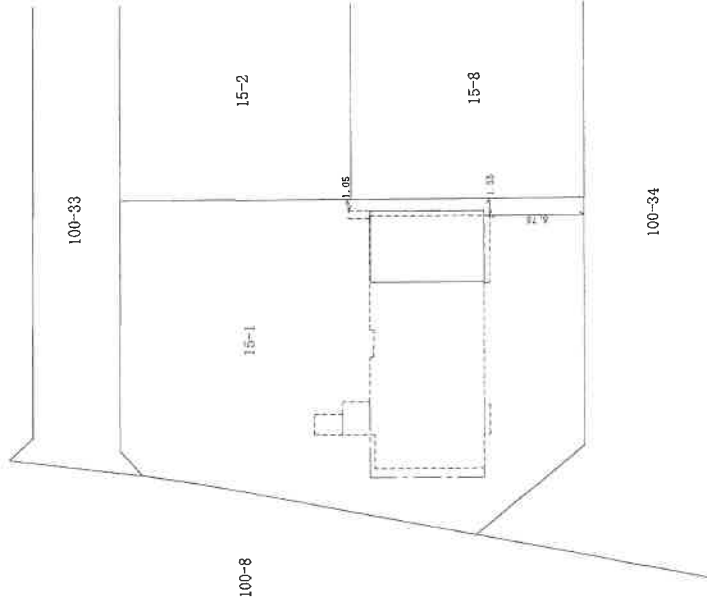
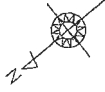
家屋番号	おもしろまち四丁目 15番 1の 904
建物の所在	那覇市おもしろまち四丁目15番地1



求積表

6.560×10.300	$=$	67.568000
合計		67.568000
床面積		67.56 m ²

物件 1



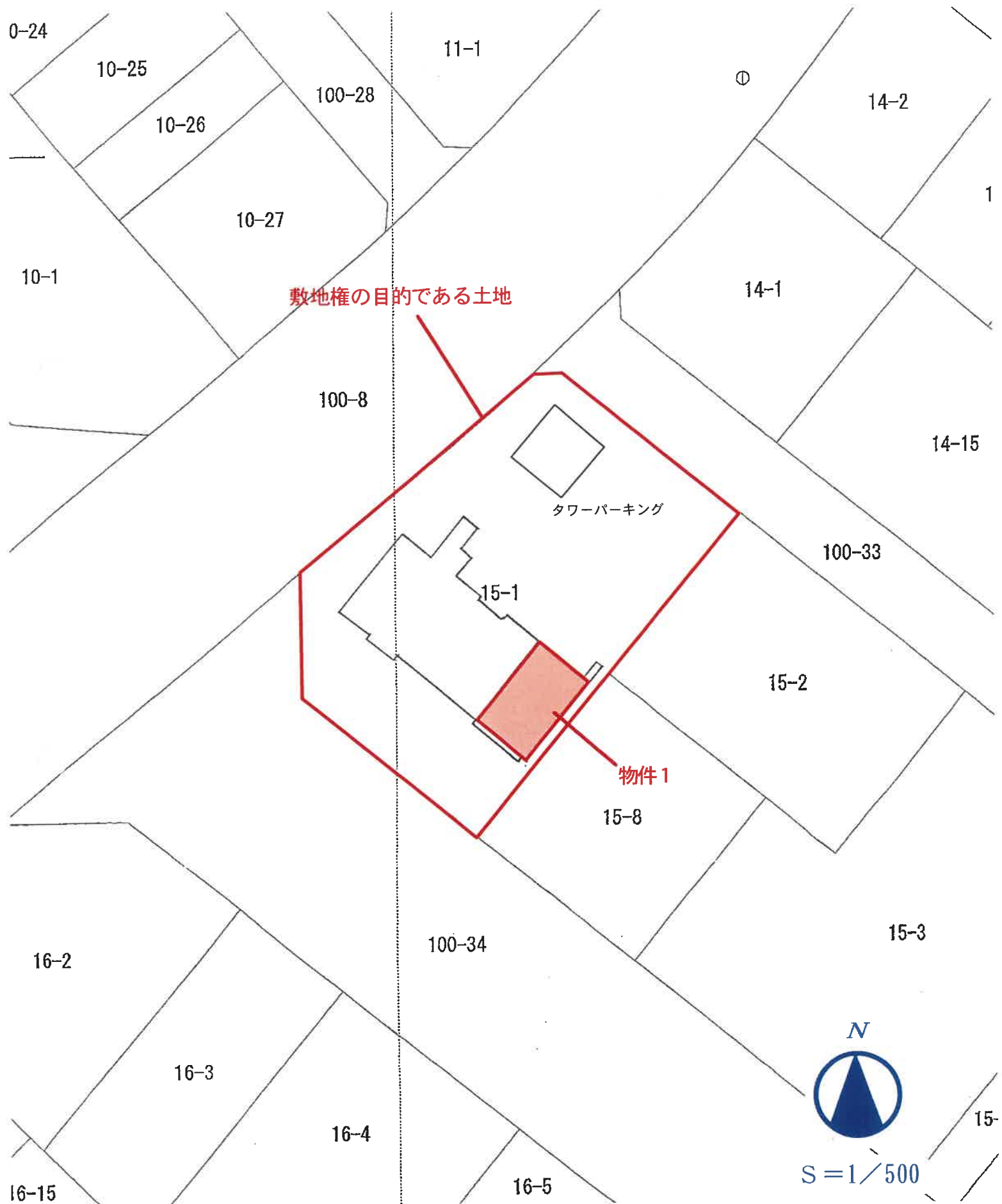
区分した建物の存する部分 9階
建物名称 904

単位：m

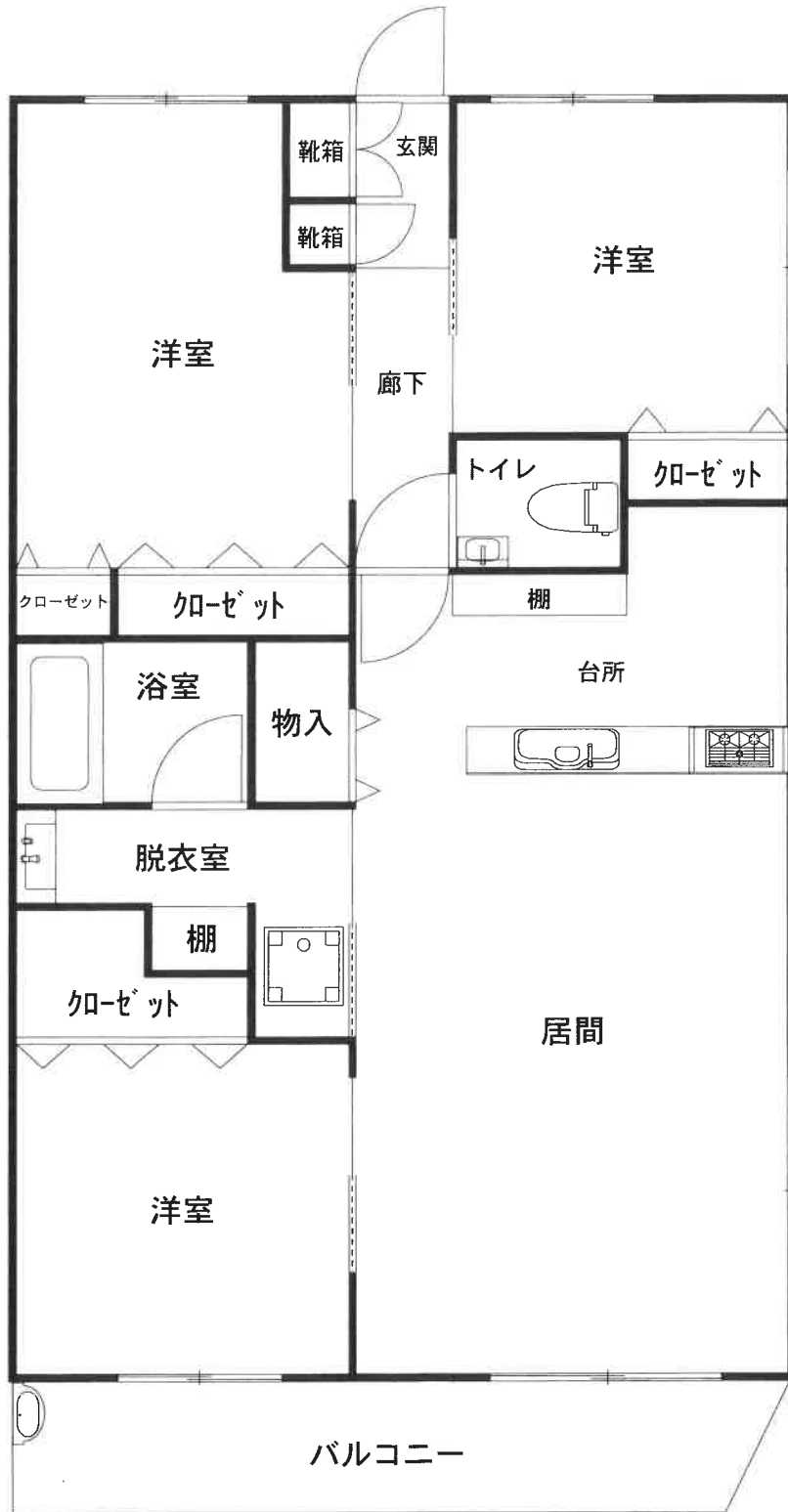
A3→A4に縮小

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

土地建物位置関係図



建物間取図



本件建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

同上



4

窓からの風景



5

駐車場入口付近の状況



6

副本

令和 7 年 (ケ) 第 23 号

令和 7 年 8 月 29 日現地調査

令和 7 年 9 月 25 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

濱 元 毅 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 38,130,000 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58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 建物の名称	(一棟の建物の表示) 那覇市おもろまち四丁目 15 番地 1 アルファステイツおもろまち	「特記事項」 記載のとおり
	家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) おもろまち四丁目 15 番 1 の 904 904 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 9 階部分 67.56 m ²	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 那覇市おもろまち四丁目 15 番 1 宅地 1187.88 m ²	
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 28 万 4112 分の 7020 共有者 A 持分 4 分の 3 共有者 B 持分 4 分の 1	
番号	特記事項		
1	・敷地権の目的である土地の数量については、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。		
住居表示	「那覇市おもろまち 4 丁目 15 番 3」		

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敷地権）

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停「おもろまち四丁目」の北西方 道路距離約40m	
付近の状況	<p>那覇新都心土地地区画整理事業地内に存し、沖縄モノレール「おもろまち駅」の北方約400m（直線距離）に位置する。当該物件の近隣地域は、広幅員市道沿いに飲食店や店舗、中高層共同住宅等が建ち並ぶ地域である。</p> <p>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。</p>	
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 ぺ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	<p>市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 那覇新都心地区地区計画 那覇市景観計画区域 大規模整備-1 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内（一部）</p>
画地条件	<p>地 積：1187.88 m² 形 状：ほぼ長方形 間 口：約31.5m（すみ切り部分除く） 奥 行：約25.5m～33m 地 勢：ほぼ平坦 そ の 他：－</p>	
接面道路の状況	<p>北西側 幅員約21m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号の道路) 南西側 幅員約21m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号の道路) 北東側 幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号の道路)</p>	
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、都市ガスあり、下水道あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・那覇市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファステイツおもろまち
建物用途	居宅（総戸数 44 戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日(登記記載)：令和 3 年 1 月 7 日（新築） 経過年数 約 4 年半 経済的残存耐用年数 約 55 年半
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル、小口タイル等
設 備 等	・エレベーター ・オートロック
建物の品等	概ね普通
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託（株式会社穴吹ハウジングサービス） 管理形態：管理人 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
管理の状況	普通
特 記 事 項	・駐車場については、敷地内駐車場あり。ただし、目的物件に割り当てられた駐車スペースはなく、使用したい場合は、管理組合との間で契約を締結する必要がある。 ・令和 7 年 4 月 1 日現在、修繕積立金総額 25, 284, 962 円である。（「現況調査報告書」参照）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階南東側角部屋 主要開口部の方位：南西
床 面 積	67.56㎡（登記記載面積）
間 取 り	3LDK 後添「建物間取図」参照。
仕 様	天 井 クロスほか 床 フローリング、タイルほか 内 壁 クロスほか 設 備 電気設備、給排水、衛生設備等 その他 なし
保守管理の 状 態	概ね普通
管 理 費 等	管 理 費：17,700円（月額） 修繕積立金：5,100円（月額） 駐 車 料 金：－ 滞 納 額：あり（管理費及び修繕積立金） 524,400円（令和5年10月分～令和7年9月分） ※上記以外に駐車場使用料、上下水道の滞納がある。
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	なし

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、敷地権価格を査定し、これを合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。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒(A)
393,000	67.56	0.885	23,498,000

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に基づき、当該物件の構造、共用部分の規模と内容、使用資材の品等を総合的に考慮して査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{標準的単価} & \text{品等補正} & \text{再調達原価} \\ 393,000 \text{ 円/m}^2 & \times 1.00 & \equiv 393,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

イ 専有床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{構成比率} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad \text{経済的耐用年数} \\ \text{i. 躯体部分：} (1-0.1) \times 50\% \times \left(\frac{55.5 \text{ 年}}{60 \text{ 年}} \right) \equiv 0.416 \\ \text{ii. 仕上部分：} (1-0.1) \times 35\% \times \left(\frac{30.5 \text{ 年}}{35 \text{ 年}} \right) \equiv 0.274 \\ \text{iii. 設備部分：} (1-0.1) \times 15\% \times \left(\frac{10.5 \text{ 年}}{15 \text{ 年}} \right) \equiv 0.095 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \\ \text{iv. 経年減価による現価率：} 0.1 + (i + ii + iii) \equiv 0.885 \end{array}$$

v. 観察減価法による減価率：0%（保守管理の状態及び中古マンションの市場性を勘案した。）

$$\text{vi. 現価率：} 0.885 \times (1-0.00) \equiv 0.885$$

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 工	敷地権割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷(B)
1	631,000	1.03	1187.88	1.00	$\frac{7,020}{284,112}$	19,076,000

ア 標準画地価格 マンション標準地N o. 1 の標準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 546,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{115.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \doteq & 631,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

* 地域格差 : 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.05 \times 0.95 \times 1.00 \doteq 1.00$

イ 個別格差 : 街路状況 1.03

ウ 地 積 : 登記事項証明書記載の数量による。

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査定した。

オ 敷地権割合 : 登記事項証明書記載の敷地権割合による。

3. 積算価格

建物価格と敷地権価格を合算し、物件自体の階層・位置等による個別格差修正等を施して積算価格を求めた。

建物価格 (円) ア(A)	敷地権価格 (円) イ(B)	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÷(C)
23,498,000	19,076,000	1.11	1.00	47,257,000

ウ 個別格差 : 階層 (9 階)、位置 (南東角部屋)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ 106/100 & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \doteq & 1.11 \end{array}$$

エ その他補正 : 不要と判断した。

II 比準価格の試算

1. 基準階の比準価格

取引事例価格に比準して基準階の比準価格を下記のとおり査定した。

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÷(D)
879,479	$\frac{108}{100}$	$\frac{100}{118}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	714,000

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：取引事例は12F南東向き角部屋であり下記の通り標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{標準化補正} \\ 1.12 & \times & 1.05 & \div & 1.18 \end{array}$$

エ 交通接近条件及び環境条件：都心への接近性、環境等を考慮して下記の通り査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{その他} \\ 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \div & 0.98 \end{array}$$

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 その他の補正：なし

2. 比準価格

基準階の比準価格に物件の個別格差並びに床面積を乗じ、その他補正を考慮して比準価格を次のとおり求めた。

基準階の比準価格 (円/㎡) ア(D)	個別格差 (階層・位置・品等) イ	専有床面積 (㎡) ウ	その他補正 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷(E)
714,000	1.11	67.56	1.00	53,544,000

イ 個別格差：階層（9階）、位置（南東角部屋）

エ その他補正：なし

Ⅲ 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 イ×ウ÷エ≒(F)
1,861,000	1,396,000	1.00	5.0%	27,920,000

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6%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：必要なし

エ還元利回り：目的物件は建築後4年半経過した建物であり、当該地域の賃貸市場の需要の強度も勘案して、上記の通り還元利回りを査定した。

IV 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。比準価格は、類似性の高い中古マンションの取引事例から比準したものであり、市場性を反映した価格といえる。収益価格は物件が所在する地域の標準的家賃を参考に試算したが、賃貸需要がやや弱い地域である点に留意する必要がある。

試算価格に開差が見られるが、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いえる。そこで比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を参考として調整後の目的物件の評価額を以下の通り決定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア (C・E・F)	占有減価 修正率 イ	試算価格 (円) ア×イ
積算価格	47,257,000	1.00	47,257,000
比準価格	53,544,000	1.00	53,544,000
収益価格	—		27,920,000
調整後の価格	53,500,000 円(G)		

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(G)	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×オ
53,500,000	0.90	0.80	(1-0.01)	—	38,130,000

イ 市場性修正：物件1は転貸借に供されているため、市場性が劣る程度を考慮した。

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：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. マンション標準地 No. 1

所 在：那覇市松山2丁目27番1「松山2-27-1」

マンション名：グレース松山

標準画地価格：546,000円/㎡（価格時点 R5.4.1）

敷地面積：1080.61㎡

一棟の建物の概況：①構造：SRC1B10F、②延床面積：3458.03㎡、

③総専有面積3136.43㎡、④建物の品等：中品等

前面街路：南西9m市道、四方路

用途指定等：商業地域(容積率400%)外（実際容積率320%）

2. 取引事例

所 在：那覇市北西部

取引時点：令和5年12月20日

取引価格：879,479円/㎡

（専有部分）専有面積：73.68㎡

階層・位置等：14階建ての12階、南東向き角部屋、3LDK

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

（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

