

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 7月 7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 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 宜野湾市真栄原二丁目 277番地1

建物の名称 ミルコマンション真栄原スカイルーク

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建

床 面 積

1階	486.07平方メートル
2階	454.95平方メートル
3階	454.95平方メートル
4階	454.95平方メートル
5階	454.95平方メートル
6階	454.95平方メートル
7階	454.95平方メートル
8階	454.95平方メートル
9階	454.95平方メートル
10階	454.95平方メートル
11階	454.95平方メートル
12階	454.95平方メートル
13階	454.95平方メートル
14階	454.95平方メートル
地下1階	265.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真栄原二丁目 277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 79.76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 宜野湾市真栄原二丁目277番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1697.50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 58万7457分の8411



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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。

《 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、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 宜野湾市真栄原二丁目 277番地1

建物の名称 ミルコマンション真栄原スカイルーク

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建

床面積

1階	486.07平方メートル
2階	454.95平方メートル
3階	454.95平方メートル
4階	454.95平方メートル
5階	454.95平方メートル
6階	454.95平方メートル
7階	454.95平方メートル
8階	454.95平方メートル
9階	454.95平方メートル
10階	454.95平方メートル
11階	454.95平方メートル
12階	454.95平方メートル
13階	454.95平方メートル
14階	454.95平方メートル
地下1階	265.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 真栄原二丁目 277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 79.76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 宜野湾市真栄原二丁目277番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1697.50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 58万7457分の8411



令和7年(ケ)第10711号
令和7年6月24日受理
令和 年 月 日提出
7.11.17

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 宜野湾市真栄原二丁目 277番地1

建物の名称 ミルコマンション真栄原スカイルーク

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建

床面積

1階	486.07平方メートル
2階	454.95平方メートル
3階	454.95平方メートル
4階	454.95平方メートル
5階	454.95平方メートル
6階	454.95平方メートル
7階	454.95平方メートル
8階	454.95平方メートル
9階	454.95平方メートル
10階	454.95平方メートル
11階	454.95平方メートル
12階	454.95平方メートル
13階	454.95平方メートル
14階	454.95平方メートル
地下1階	265.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真栄原二丁目 277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 79.76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 宜野湾市真栄原二丁目277番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1697.50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 58万7457分の8411

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	宜野湾市真栄原二丁目3番8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"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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） <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>管理費</td> <td>7,300円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>4,900円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>2,500円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> </tr> </table>	管理費	7,300円	修繕積立金	4,900円	駐車場使用料	2,500円		円		円	令和 7年 7月 5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 7年4月分～7年7月分 計 58,800円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費	7,300円											
修繕積立金	4,900円											
駐車場使用料	2,500円											
	円											
	円											
管理費等照会先	株式会社琉信ハウジング											
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"/> 本物件の南東側で接する道路は、建築基準法42条1項1号道路、南西側で接する道路は建築基準法42条1項3号道路、西側で接する道路は建築基準法42条2項道路（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 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

■管理会社によると、

- 1 駐車場について、使用を希望する者は申し込めば現在使用されている駐車区画を引き続き使用することができる。
- 2 ペットの飼育について、
飼育を認められるペットは、原則一住宅二匹であり、「ペット飼育細則」でペットの制限が定められている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

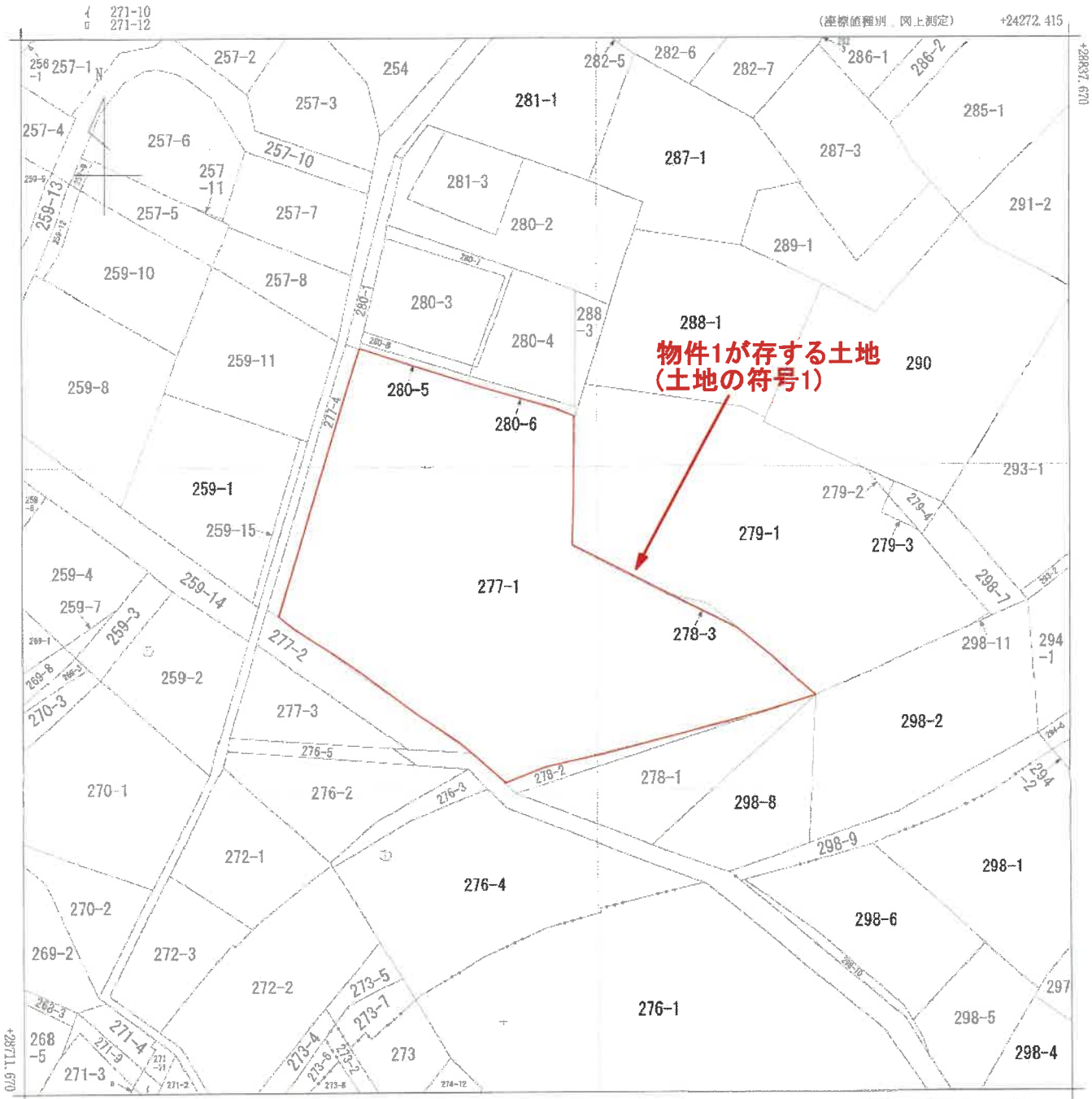
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の妻)	1 本件建物は、私ら夫婦と子1名で居宅として使用しています。 雨漏りやシロアリ被害はありませんが、エアコンの設置された壁の一部が剥がれるため仮止めしています。また、床の一部に塗装が剥がれたような傷があります。 設備では台所の洗浄機が接触不良を起こすことがあり、また、コンロの付きもあまり良好ではありません。 室内で小型犬2匹を飼っています。 駐車場は7番区画を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月25日 16:20-16:30	当庁	管理会社あて照会書送付 (7. 7. 23回答書等受領)
7年7月16日 16:20-16:40	物件所在地	物件確認, 不在のため調査日通知書面投函, 写真撮影(外観)
7年9月3日 13:45-14:20	物件所在地	立入調査, 所有者の妻と面談のうえ占有調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 _____ を立ち会わせ, 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

公図写



物件1が存する土地
(土地の符号1)

地番区域見出
真栄原2丁目
真栄原
1丁目

請求部	所在	宜野湾市真栄原二丁目			地番	277番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	XV	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	

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。

(那覇地方法務局宜野湾出張所管轄)

令和7年3月7日

那覇地方法務局

整理番号: H46339-1

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成31年1月21日

建物図面図

各階平面図

家屋番号
真栄原二丁目 277番1の904

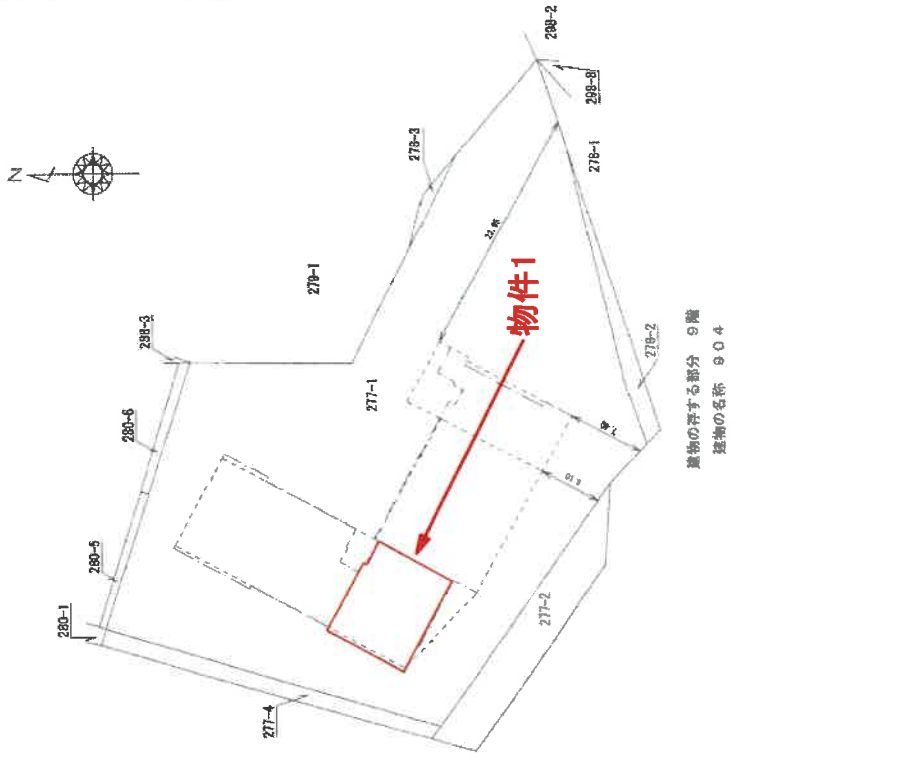
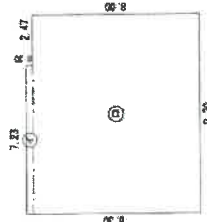
建物の所在
宜野湾市真栄原二丁目277番地1

物件1
A4に縮小

床面積

①	7.23 x 0.30	m	2.1890
②	5.70 x 8.00		77.6000
計			79.7890

床面積 79.7890



建物の呼称 9階
建物の名称 904

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(那覇地方建設局 宜野湾出産管理課)
令和7年3月7日 那覇地方建設局

登記官

整理番号：H46340-1

土地建物位置関係図

【縮尺：1/500】

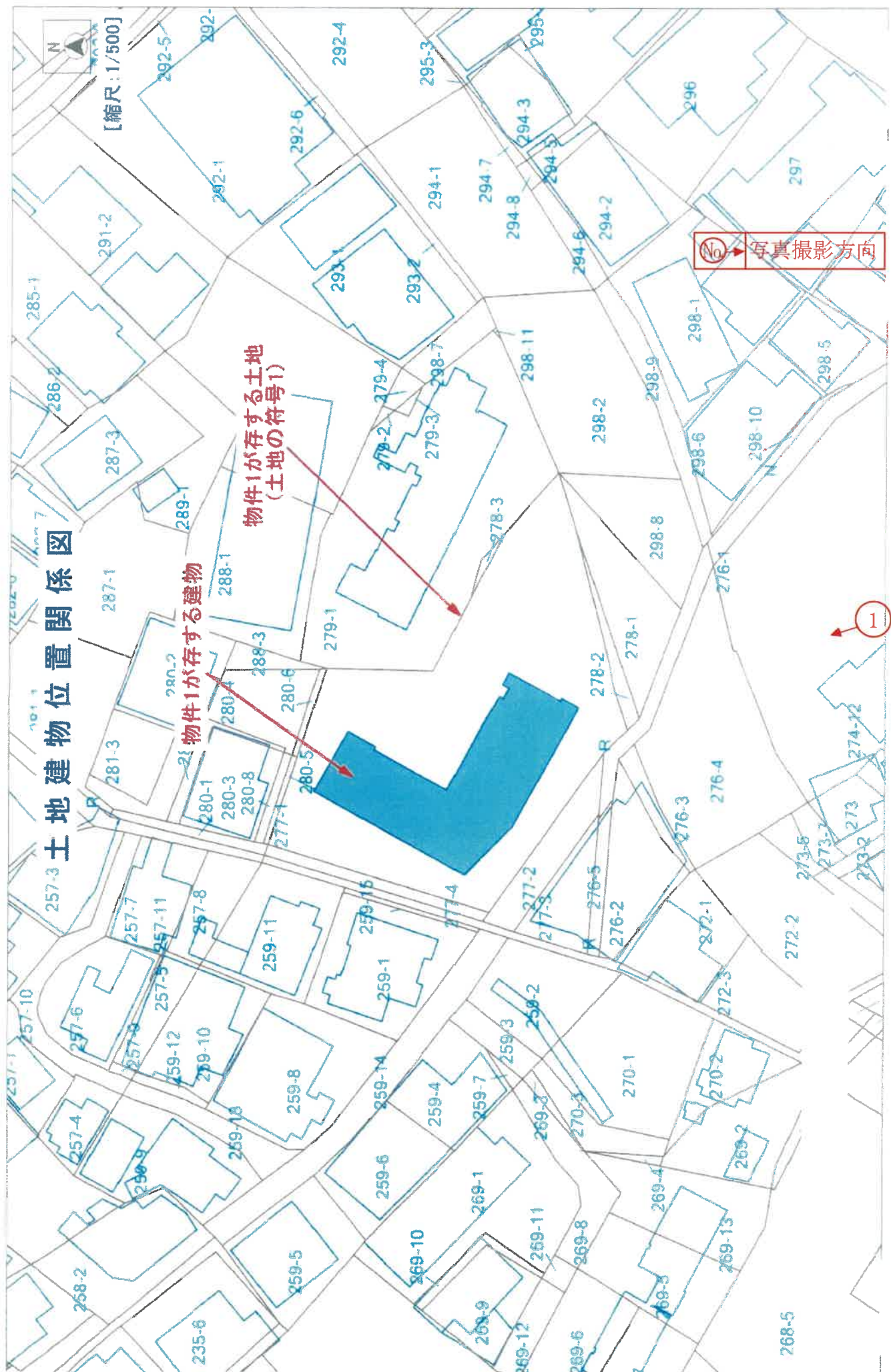
物件1が存する土地
(土地の符号1)

物件1が存する建物

写真撮影方向

縮尺 1 : 500

A3→A4に縮小





建物間取図



物件1のある一棟の建物



1

敷地内にある駐車場



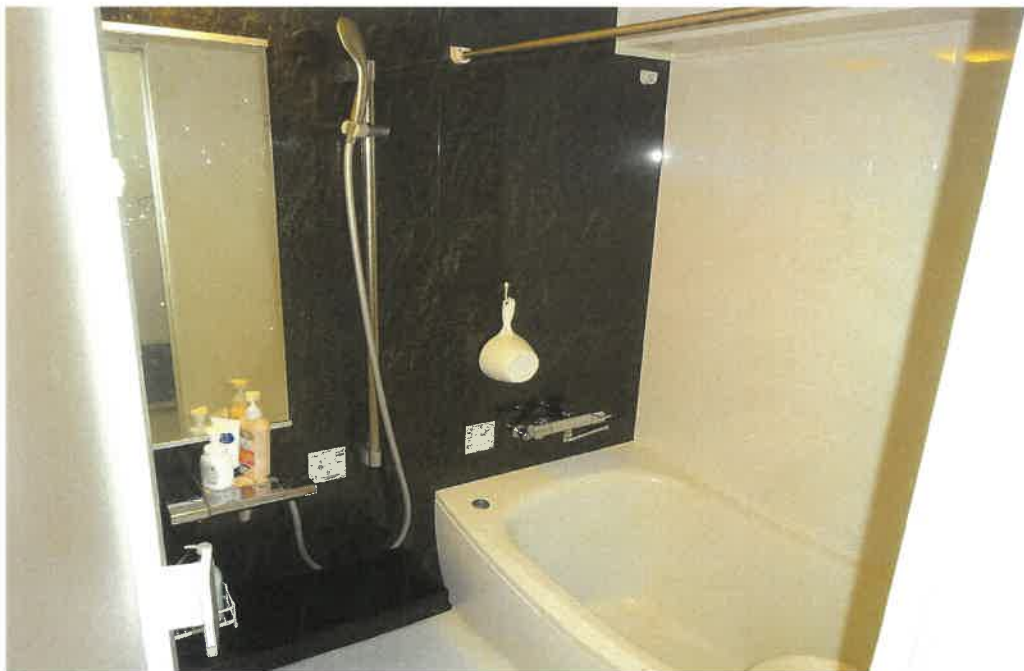
2

物件1の室内



3

同上



4

物件1の室内



5

同上



6

物件1の室内(仮止めされた壁の箇所)



7

物件1の室内(床板の塗装が剥がれた箇所)



8

副本

令和7年 (ケ) 第10711号
令和7年 9月 3日 現地調査
令和7年 12月 16日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宇久 信正 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 33,900,000 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	所 在 建 物 の 名 称 構 造 床 面 積 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	(一棟の建物の表示) 宜野湾市真栄原2丁目277番地1 ミルコマンション真栄原スカイルーク 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き14階建 1階 486.07 m ² 2階 454.95 m ² 3階 454.95 m ² 4階 454.95 m ² 5階 454.95 m ² 6階 454.95 m ² 7階 454.95 m ² 8階 454.95 m ² 9階 454.95 m ² 10階 454.95 m ² 11階 454.95 m ² 12階 454.95 m ² 13階 454.95 m ² 14階 454.95 m ² 地下1階 265.12 m ² (専有部分の建物の表示) 真栄原2丁目277番1の904 904 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 79.76 m ² (敷地権の目的である土地の表示) 1 宜野湾市真栄原2丁目277番1 宅地 1,697.50 m ²	同 左

	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 58万7,457分の8,411	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・敷地権の目的たる土地の数量は、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、公図及び建物図面等(後記添付)と現地の状況がほぼ符号するので、登記記載の地積に基づき評価した。		
住 居 表 示	宜野湾市真栄原2丁目3番8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「真栄原」の南西方約 140m (徒歩約 2 分)	
付近の状況	<p>宜野湾市のほぼ南部、宜野湾市役所の南西方約 4.6 km (道路距離)、市立嘉数小学校の北西方約 350m (道路距離) に位置する。</p> <p>周辺は、マンションや店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並び、銀行も見られる地域である。</p> <p>街路の系統・連続性や交通接近条件については、普通程度である。</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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% — —
画地条件	地形 間口 奥行 地勢	積状 約 28.0m 約 40.6m 平坦地
接面道路の状況	<p>南東側幅員 18.2m 県道に接面する。 (建築基準法第 42 条第 1 項 1 号の「道路」に該当する。)</p> <p>南西側幅員 5.0m 道路に接面する。 (建築基準法第 42 条第 1 項 3 号の「道路」に該当する。)</p> <p>西側幅員 4.0m 道路に接面する。 (建築基準法第 42 条第 2 項の「道路」に該当する。)</p>	
土地の利用状況 等	土地の符号 1 は、対象物件を含む一棟の建物が存する。	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>都市ガス なし</p> <p>下水道 引込可能</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・西側の第 42 条 2 項道路については、セットバック済みである。(宜野湾市役所での聴取に由る。) ・土壌汚染については、現地及び周辺の利用状況を観察し、登記及び過去の住宅地図並びに官公署における公表資料等の地歴調査を行った結果、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性はほぼ無いものと判断され、当該受命物件の土壌汚染に係る要因は考慮外とする。 ・周知の埋蔵文化財についての指定はない。 	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ミルコマンション真栄原スカイルーク
建物用途	居宅 (78 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) : 平成 31 年 1 月 21 日 (新築) 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 53 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 14 階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 ラフトン吹付、タイル貼り等
設 備 等	エレベータ 1 基 駐車場 あり 集会所 なし 管理人室 あり その他 ー
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	管理組合 : ミルコマンション真栄原スカイルーク管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社琉信ハウジング 管理形態 : 巡回
管理の状況	普通 : 偶発的損傷等は観察されないが、経年に伴う摩擦跡や汚れ等は観察される。
特 記 事 項	・ 本件マンションの駐車場の使用料・空き状況については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

(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(904号室) 主要開口部の方位：南西
床 面 積	79.76㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井 クロス等 床 フローリング、タイル、ビニールシート等 内 壁 クロス等 設 備 電気設備、給排水、空調設備等 その他 なし
保守管理の 状 態	普通 経年に伴う摩擦や汚れ等が観察される。
管 理 費 等	管 理 費：7,300円(月額) 修繕積立金：4,900円(月額) 駐車場使用料：2,500円(月額) 滞 納 額：ある(令和7年7月5日現在) 令和7年4月分～令和7年7月分・・・計58,800円
専有部分の 利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・ペットの飼育は、2匹を限度として可能である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、各試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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 (千円未満四捨五入)
1	336,000	79.76	0.844	22,619,000

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：登記面積を採用した。

ウ 現 価 率：減価修正については、建物の躯体部分、仕上部分、設備部分に価格構成比率及び残耐用年数等を勘案して現価率を査定した。

- | | 再調達原価 | (1-残価率) | 価格構成比 | 残耐用年数/(残耐用年数+経過年数) |
|----------|--------------------------|------------|--------|--------------------|
| ① 躯体部分： | 336,000 円/m ² | × (1-0.10) | × 0.50 | × 53年/60年 |
| ② 仕上部分： | 336,000 円/m ² | × (1-0.10) | × 0.35 | × 25年/32年 |
| ③ 設備部分： | 336,000 円/m ² | × (1-0.10) | × 0.15 | × 20年/27年 |
| | 0.1 + (①+②+③) ÷ 再調達原価 | | | |
| ④ 経年現価率： | 0.844 | | | |
| ⑤ 観察減価： | なし | | | |
| ⑥ 現価率： | 0.844 | | | |

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。

土地の 符号	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
1	157,000	1.01	1,697.50	1.00	8,411/587,457
					敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ (千円未満四捨五入)
					3,854,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準した。)

地価公示 宜野湾 5-3

標準価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

153,000 円/㎡ × 107.8/100 × 100/100 × 100/105 ≒ 157,000 円/㎡

- ・ 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：補正なし。
- ・ 地 域 格 差：環境条件 1.05 を考慮した。

イ 個 別 格 差：三方路 1.03、形状 0.98 を考慮した。

ウ 地 籍：登記数量による。

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て、建付減価なしと判断した。

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 (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 ニオ
22,619,000	3,854,000	1.21	1.00	32,032,000

ウ 個別格差：階層（9階）、位置（南西・角部屋）

[階層別効用比]

[位置別効用比]

$$108/100 \quad \times \quad 112/100 \quad = \quad 1.21$$

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 ×カ≒キ
587, 173	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	491, 318

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：12F、中間部屋（取引事例）、下記のように標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccc} \text{[階層別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} \\ 1.14 & \times & 0.93 \quad \quad \quad \doteq \quad 1.06 \end{array}$$

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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{[交通接近条件]} & & \text{[環境条件]} & & \text{[その他]} \\ 1.00 & \times & 1.15 & \times & 1.00 \quad \quad \quad \doteq \quad 1.15 \end{array}$$

オ建物の品等の修正等：品等や老朽化の程度を比較して上記の通り査定した。

$$\text{建物の築年数等} \quad 1.00$$

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
491, 318	1.21	79.76	1.00	47, 417, 000

イ個別格差：対象物件 階層（9階）、位置（南西・角部屋）

エその他補正：なし

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、積算価格・比準価格のそれぞれの有効性や当該物件の特性等を検討し、本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、積算価格を比較考量して、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	占有減価修正率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
積算価格	32,032,000	1.00	32,032,000
比準価格	47,417,000	1.00	47,417,000
調整後の価格	42,800,000 円		

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

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
42,800,000	1.00	0.80	(1-0.01)	—	33,900,000

イ 市場性修正：修正不要と判断。

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

○ 地価公示価格 宜野湾 5-3

所 在：宜野湾市真栄原 3 丁目 30 番 64

住居表示：「真栄原 3-5-20」

価 格：153,000 円/㎡(推定変動率+7.8%)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：226 ㎡

利用の現況：店舗兼共同住宅

建 物 構 造：鉄筋コンクリート造 2 階

接 面 道 路：南西側 18.0m 県道

用 途 地 域：商業地域(建ぺい率 80%、容積率 400%)

○ 取 引 事 例

所 在：浦添市東部

取引時点：令和 6 年 3 月 15 日

取引価格：587,173 円/㎡

(専有部分)

専有面積：66.42 ㎡

階層・位置等：12 階、中間部屋

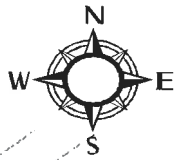
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 写真撮影位置図

(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 13 頁

物件位置図



[縮尺: 1/10000]

