

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10月27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11月18日 午前 9時00分から 令和 8年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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10月27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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	31,500,000 25,200,000		6,300,000	127,530	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沖縄市松本六丁目 1097番地1

建物の名称 アレアルⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松本六丁目 1097番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 76.12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 沖縄市松本六丁目1097番1

地 目 宅地

地 積 1581.10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 29万5911分の7612



物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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、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 沖縄市松本六丁目 1097番地1

建物の名称 アレアルⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松本六丁目 1097番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 76.12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 沖縄市松本六丁目1097番1

地 目 宅地

地 積 1581.10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 29万5911分の7612



令和 7 年(ケ)第 7 8 号
令和 7 年 1 0 月 9 日受理
令和 年 月 日提出
8. 2. -3

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 沖縄市松本六丁目 1097番地1

建物の名称 アレアルⅢ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松本六丁目 1097番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 76.12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 沖縄市松本六丁目1097番1

地 目 宅地

地 積 1581.10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 29万5911分の7612

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	沖縄市松本六丁目6番32号		
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 居宅（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 10,700円 修繕積立金 5,200円 駐車場使用料 5,000円 円 円	令和 7年10月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年9月分～R7年10月分 計 740,440円 ☐ 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	☒ 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	☒ 本物件は北側で市道に接している（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 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）	☒ 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

■管理会社によると、

1 駐車場について、

本件建物の存在する「アレアルⅢ」は、区画数44区画（68台分）確保されており、1住戸1区画まで優先される。使用料は4,000円から5,000円である。

そのほか7区画分の駐輪区画が存する。

2 ペットの飼育について、

犬又は猫や観賞用の魚類等をペット飼育細則に従って飼育することができる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 所有者に対する直接の調査は所在が不明のためできなかったが、所有者宛の公共料金関係書類及び郵便物の存在、また、ライフライン（電気、ガス）が供給停止され、1階にある郵便受けの郵便物等が滞留している等の状況から所有者が家財道具を放置した空き家の状態で占有しているものと認定した。第三者の占有を示すものは見当たらない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

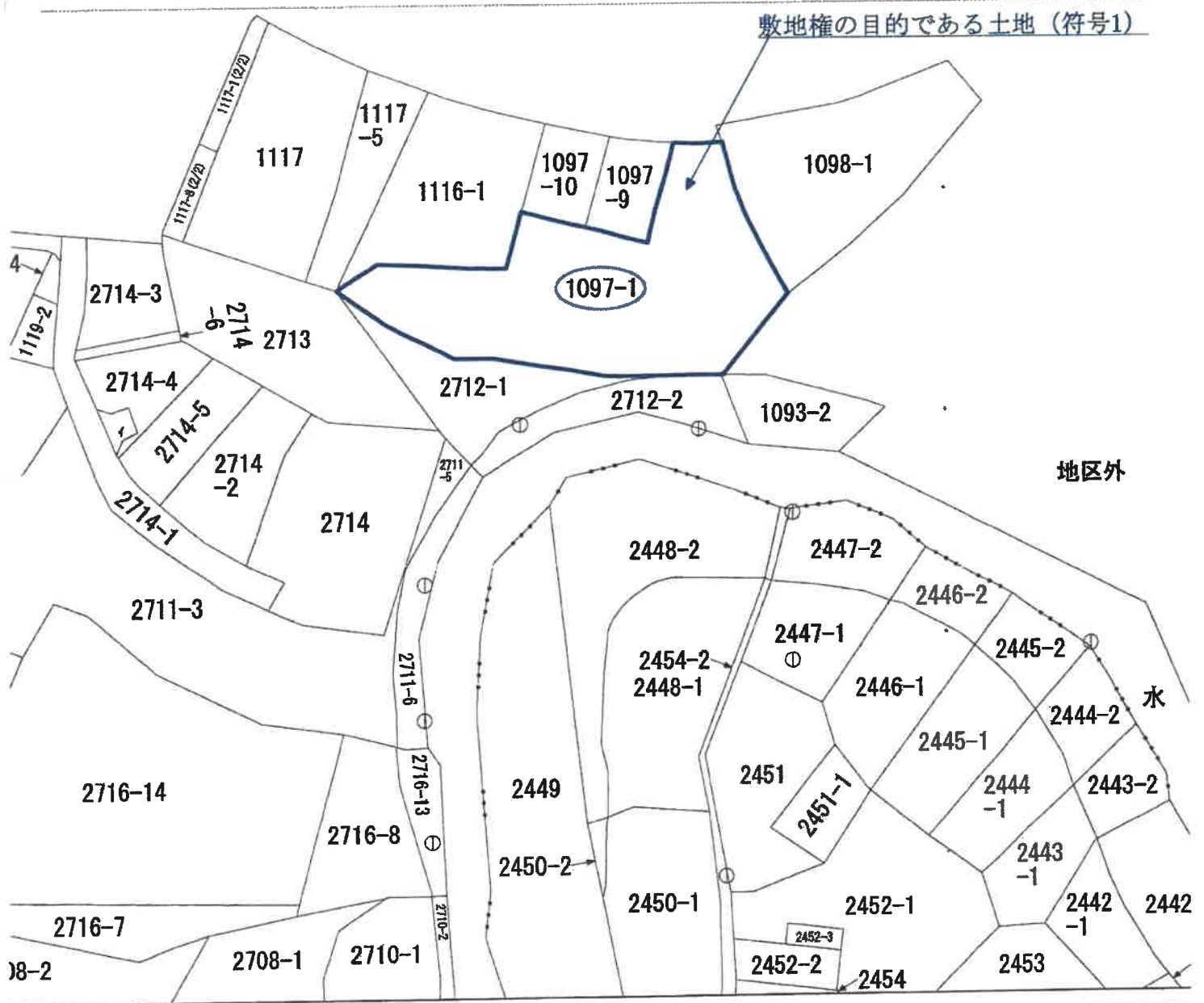
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月14日 15:40-15:50	当庁	管理会社宛照会書送付 (7. 10. 17回答書受領)
7年10月27日 15:30-15:50	物件所在地	物件確認, 不在のため連絡要請書面投函, 写真撮影 (外観)
7年10月31日 15:00-15:10	物件所在地	不在
8年1月7日 10:15-11:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
8年1月30日 11:00-11:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 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。 ☒ 令和 8年 1月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写



S=1/1000



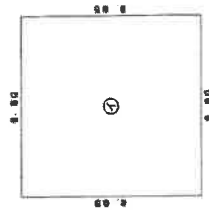
各階平面図

建物図面

家屋番号
松本六丁目
1097番地の1101

建物の所在
沖縄市松本六丁目1097番地1

物件1



床面積

8.80 x 8.80 = 77.44 m²

床面積 76.12 m²



建物の存する部分 11階

単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

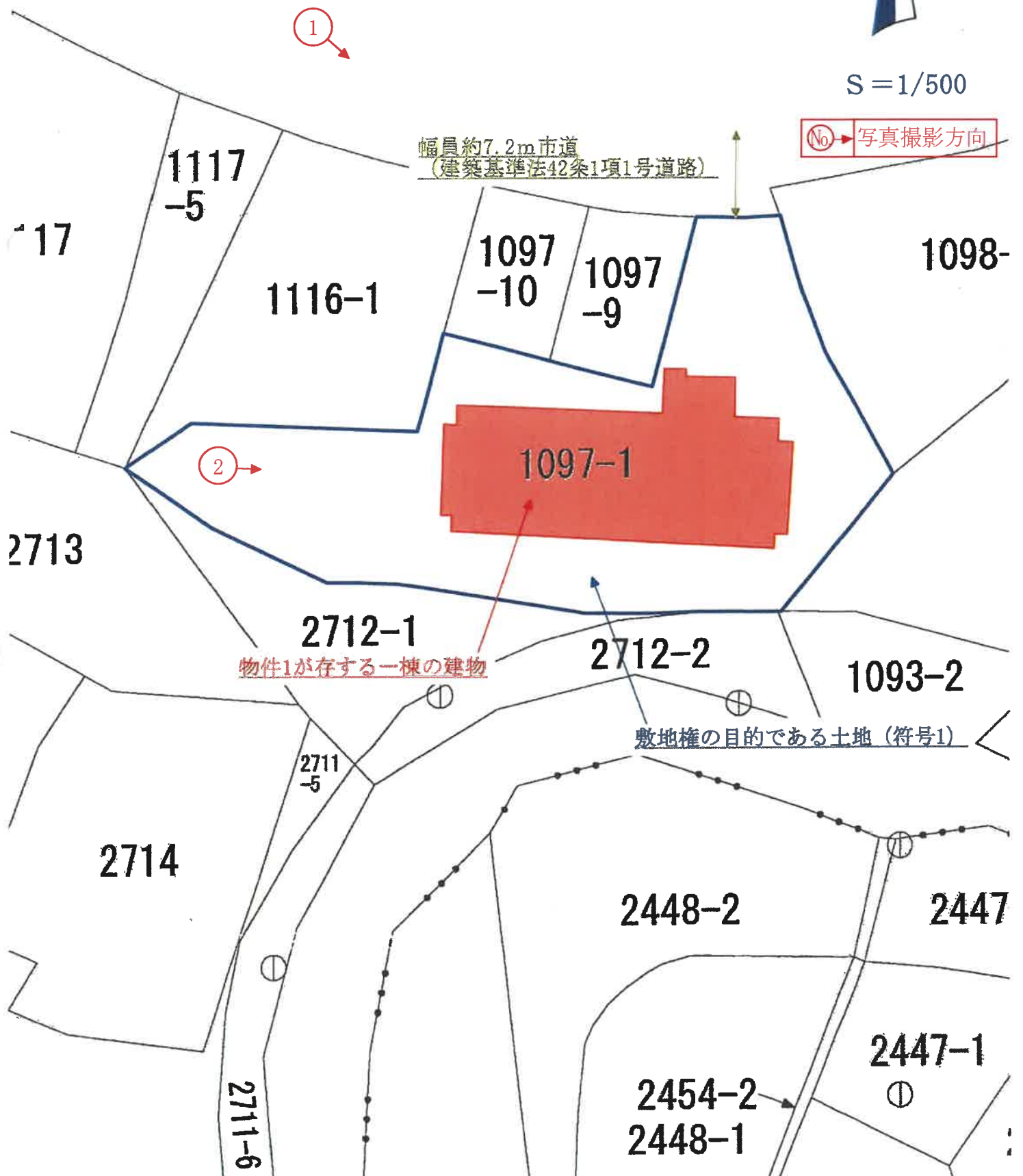
A3→A4に縮小

土地建物位置関係図



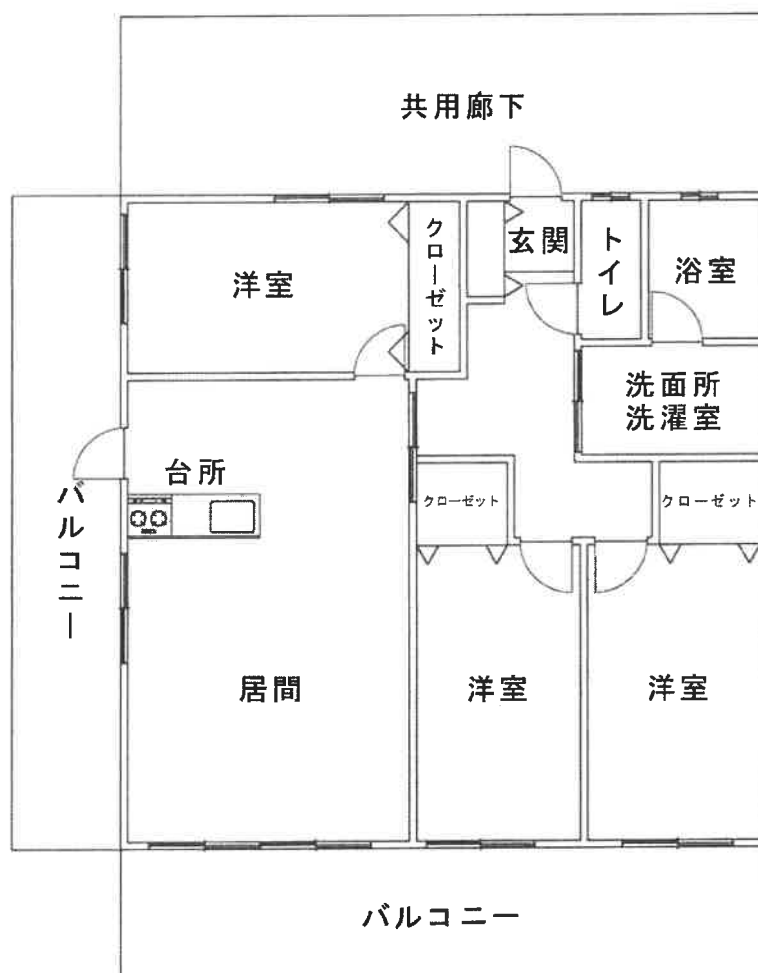
S = 1/500

写真撮影方向



間 取 図

物 件 1



物件1のある一棟の建物



1

同上



2

駐車場

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



7

バルコニー



8



令和7年(ケ)第78号
令和8年1月7日 現地調査
令和8年5月15日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 31,500,000 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 沖 縄 市 松 本 6 丁 目 1 0 9 7 番 地 1 建 物 の 名 称 ア レ ア ル Ⅲ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 松 本 6 丁 目 1 0 9 7 番 1 の 1 1 0 1 建 物 の 名 称 1 1 0 1 種 類 居 宅 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 1 1 階 部 分 7 6 . 1 2 m² (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 松 本 6 丁 目 1 0 9 7 番 1 地 目 宅 地 地 積 1 5 8 1 . 1 0 m² (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 2 9 万 5 9 1 1 分 の 7 6 1 2		特記事項記載 のとおり
特 記 事 項			
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、法務局備え付けの建物図面・各階平面図及び地図（14条地図）と現地における状況がほぼ符合するので、登記事項証明書記載の数量を採用して評価した。			
住居 表示	沖 縄 市 松 本 6 丁 目 6 番 3 2 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「池武当」停の南東方約400m。(徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	沖縄市のほぼ中央部に位置し、近隣地域は県道85号線の背後に一般住宅や共同住宅のほかマンションが見られる地域である。 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。	
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 準工業地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	地積：1581.10㎡(符号1) 形状：不整形 間口：約8m 奥行：約40m 地勢：ほぼ平坦 接道：中間画地	
接面道路の状況	北側 幅員7.2m市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) に等高に接面する。	
土地の利用状況等	符号1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、当事者等からの聴取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認められず、また埋蔵 文化財について関連資料を調査したところ、可能性はほとんどないこ とを確認した。 ・駐車場については、本物件の存する「アレアルⅢ」では、区画 数44区画(68台分)確保されており、1住戸1区画まで優先 される。使用料は4,000円から5,000円である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アレアルⅢ
建物の用途	共同住宅（総戸数44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)：令和4年6月19日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約56年
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：吹付け仕上げ
設備等	オートロック：有 エレベーター：有（1基） 駐車場：有
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：アレアルⅢ管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：中部興産株式会社 管理形態：管理人：(有)・無、常駐(非常駐) 巡回：(有)・無
管理の状況	普通
特記事項	・1階から12階までの登記面積を合計すると延床面積は3188.17㎡となりこれを前記符合1土地の敷地面積1581.10㎡で割ると使用容積率は約202%となり、指定容積率及び基準容積率の200%を超過している。管理会社から提供された資料によると、容積率対象延床面積が3101.11㎡となっており、計算すると使用容積率は約196%であった。共用部分等を考慮すれば超過ではないと思われる。 ・ペットの飼育については、犬又は猫や観賞用の魚類等をペット飼育細則に従って飼育することができる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	11階(1101) 角部屋 主要開口部の方位：南、西
床 面 積	76.12㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井：クロス貼り、バスリブ等 床 :フローリング、タイル敷き等 内 壁：クロス貼り等 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	普通（雨漏り、シロアリ被害等は見られない。）
管 理 費 等	管理費：10,700円(月額) 修繕積立金：5,200円(月額) 駐車場使用料：5,000円(月額) 滞納額：有（令和7年10月17日現在、令和4年9月分から令和7年10月分までの合計額で740,440円）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅（空家）として使用している。
特 記 事 項	特になし。

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、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して、積算価格を試算した。

① 建物価格

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価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		専有面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
	標準単価 ア	品等修正 イ			
1	336,000	1.00	76.12	0.898	22,970,000

ア 再調達原価：

間接法を適用し、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。

ウ 専有面積：登記面積による。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

① 躯体部分： $(1-0.1) \times 0.50 \times 56 \text{ 年} / 60 \text{ 年} = 0.420$

② 仕上部分： $(1-0.1) \times 0.30 \times 26 \text{ 年} / 30 \text{ 年} = 0.234$

③ 設備部分： $(1-0.1) \times 0.20 \times 16 \text{ 年} / 20 \text{ 年} = 0.144$

④ 経年現価率： $0.1 + ① + ② + ③ = 0.898$

⑤ 観察減価：1.00（なし）

⑥ 現価率：④×⑤＝0.898

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	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
138,000	0.90	1581.10	1.00	7612/295911	5,050,000

ア 標準画地価格：マンション標準地№.9（沖縄市）より比準した。

$$\begin{array}{c} \text{[時点修正]} \quad \text{[地域格差※]} \\ 128,000 \text{ 円/㎡} \times 118.5/100 \times 100/110 = 138,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

※ 地域格差：交通利便性＋7、周辺環境＋3

イ 個別格差：マンション標準地№.9（沖縄市）と比較して以下のとおり求めた。

$$\begin{array}{c} \text{[中間画地]} \quad \text{[形状]} \quad \text{[その他]} \\ 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 0.90 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：上記のとおり査定した。

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 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ＝エ
22,970,000	5,050,000	1.25	35,030,000

ウ 個別格差：階層（11階）、位置（南西角部屋）

$$\begin{array}{c} \text{[階別効用比]} \quad \text{[位置別効用比]} \quad \text{[その他]} \\ 1.12 \times 1.12 \times 1.00 = 1.25 \end{array}$$

2 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試算した。

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=キ
478,024	118.5/100	100/109	100/101	100/106	100/100	485,000

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：8階、南東向き角部屋（取引事例）、下記のように標準化補正を行った。

$$[階別効用比] \quad [位置別効用比] \quad [その他]$$

$$1.04 \quad \times \quad 1.05 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 1.09$$

エ 交通接近及び環境条件：都心への接近性、環境等を考慮して上記のとおり査定した。

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
485,000	1.25	76.12	1.00	46,150,000

イ 個別格差：対象物件 階層（11階）、位置（南西角部屋）
積算価格の試算の個別格差参照（積算価格：ウ）

エ その他の補正：なし

3 収益価格の試算（直接還元法による）

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 (円) オ＝(イ×ウ)÷エ
2,033,784	1,423,649	1.00	5.2%	27,380,000

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 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 4 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。

本頁以下余白

4 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。比準価格は同一需給圏内の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、想定家賃等の収益から求めた価格である。対象物件は自用マンションであり、賃貸を目的とするものではなく、その点で積算価格や比準価格ほどの信頼性に欠ける。

積算価格と比準価格にやや開差が生じたが、いずれも適切に試算されたものと認められる。そこで、積算価格と比準価格を関連付け、収益価格を参考程度に止め、調整後の目的物件の評価額を40,590,000円と決定した。

	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
i 積 算 価 格	35,030,000	—	35,030,000
ii 比 準 価 格	46,150,000	—	46,150,000
iii 収 益 価 格	—		27,380,000
iv 調整後の価格	40,590,000円		

イ 占有減価修正：なし。

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×オ
40,590,000	1.00	0.80	0.97	—	31,500,000

イ 市場性修正：なし。

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。

本頁以下余白

第6 参考価格資料

1 マンション標準画地価格No.9（沖縄市）

- (1) 所在・地番・・・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)
- (2) マンション名・・・グランツ宮里
- (3) 標準価格・・・128,000円/㎡
- (4) 敷地面積・・・821.30㎡
- (5) 一棟の建物の概要
 - ① 構造・・・RC11FB1F
 - ② 延床面積・・・2,212.97㎡
 - ③ 総専有面積・・・1,638.32㎡
 - ④ LB比率・・・74.0%
 - ⑤ 建物の品等・・・中位等
- (6) 前面道路・・・北西18m市道
- (7) 用途地域・・・第1種住居地域(200%)外
- (8) 実際容積率・・・199%

2 取引事例

所 在：沖縄市中部
取 引 時 点：令和3年2月
取 引 価 格：478,024円/㎡
(専有部分)
専有面積：75.31㎡
階層・位置等：8F、南東角部屋

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 各階平面図・建物図面
- 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

