

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	18,880,000 15,104,000		3,776,000	127,480	0



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 沖縄市比屋根六丁目 477 番地 1

建物の名称 s k y p i a 比屋根グラティア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 比屋根六丁目 477 番 1 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 58.33 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 沖縄市比屋根六丁目 477 番 1

地 目 宅地

地 積 514.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 沖縄市比屋根六丁目 480 番 5

地 目 宅地

地 積 25.81 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 万 3 7 2 8 分の 6 0 7 0



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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沖縄市比屋根六丁目 477 番地 1

建物の名称 s k y p i a 比屋根グラティア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 比屋根六丁目 477 番 1 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 58.33 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 沖縄市比屋根六丁目 477 番 1

地 目 宅地

地 積 514.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 沖縄市比屋根六丁目 480 番 5

地 目 宅地

地 積 25.81 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 万 3 7 2 8 分の 6 0 7 0



令和 8年(ケ)第 18 号
令和 8年 4月22日受理
令和 8年 6月30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 沖縄市比屋根六丁目 477 番地 1

建物の名称 s k y p i a 比屋根グラティア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 比屋根六丁目 477 番 1 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 58.33 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 沖縄市比屋根六丁目 477 番 1

地 目 宅地

地 積 514.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 沖縄市比屋根六丁目 480 番 5

地 目 宅地

地 積 25.81 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 万 3 7 2 8 分の 6 0 7 0

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		沖縄県沖縄市比屋根六丁目4番21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 として占有している。 ☒ 「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 管 理 費 13,300円 修繕積立金 3,100円 円 円 令和 8 年 4 月 3 0 日現在 ☒滞納はない ☐滞納がある 令和 年 月分 計 円		
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			
敷 地 権		符号 1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1, 2） ☐ 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, 2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （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	☒ 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

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 6 月 2 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 6 月 2 1 日	
	期間	令和 4 年 6 月 2 1 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5 年 6 月 2 1 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 1 2 4 , 0 0 0 円 (毎月 2 7 日 限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 1 2 4 , 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

その他の事項

■駐車場について

目的物件の存在するskypia比屋根グラティアは、敷地内に駐車場が確保されており、目的物件に専用的に割り当てられた駐車スペースがある。

駐車場使用料は月額4,500円である。

目的外土地（地番480番4）を借用して、本件建物含む一棟の建物所有者の駐車場として利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

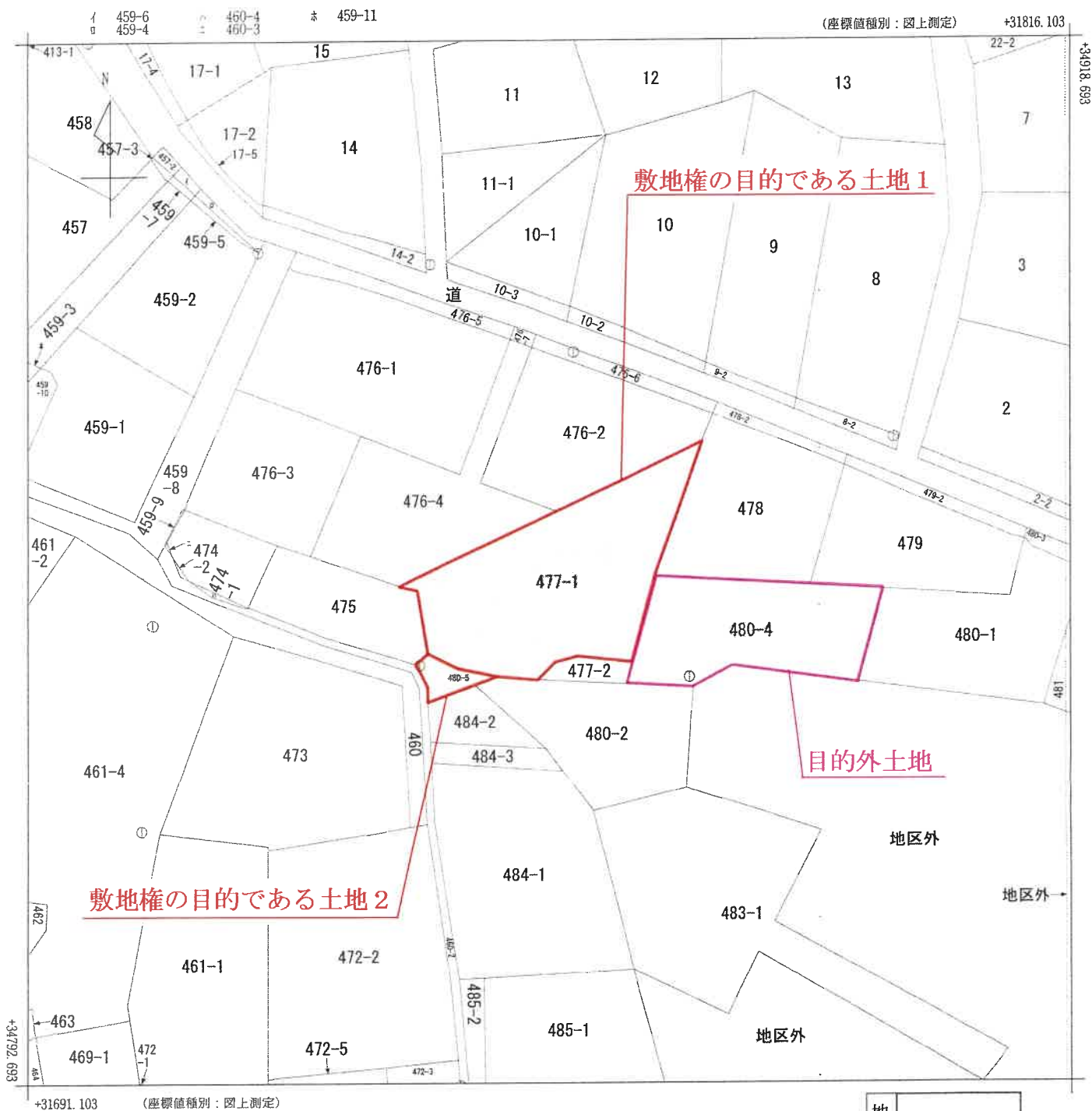
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 管理会社担当者	敷地権の目的である土地符号2に設定されている通行地役権の関係で、要役地所有者と本件建物の管理組合との間で金銭の遣り取りはありません。
☐ ()	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月23日 11:30-11:50	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
8年 4月27日	執行官室	所有者あて連絡要請文書作成・送付
8年 4月28日 12:10-12:20	那覇地方法務局	謄本等入手
8年 5月11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
8年 5月22日 15:40-15:50	管理会社 (那覇市松尾一丁目)	滞納管理費等資料入手
8年 5月25日 9:30-10:20	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 占有者と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 ☐ 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。 ☐ 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]



地番区域見出
比屋根6丁目

請求部	所在	沖縄市比屋根六丁目					地番	477番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	その他		
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項			

A 3 → A 4 に縮小

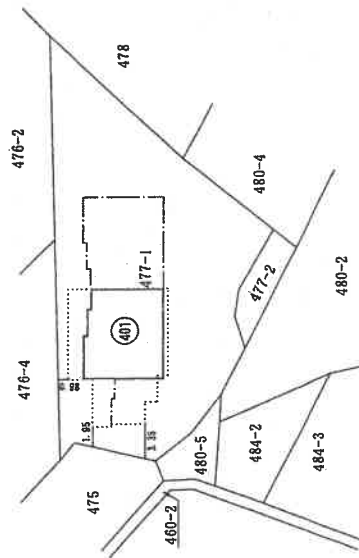
[建物図面・各階平面図]

面圖

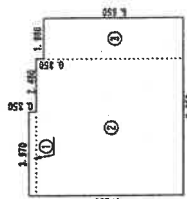
家屋番号	比屋根六丁目 477番1の401
------	---------------------

建物の所在
沖繩市比屋根六丁目4.7.7番地1

区分した建物の存する部分 4階部分
建物の名称 401



求積表



①	3.970	×	0.350	=	1.389500
②	6.900	×	6.450	=	44.505000
③	6.550	×	1.900	=	12.445000
			合計		58.339500
			床面積		58.33㎡

老成作

土 地 登 記

44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

(令和3年5月13日作成)

尺	1	250
縮		

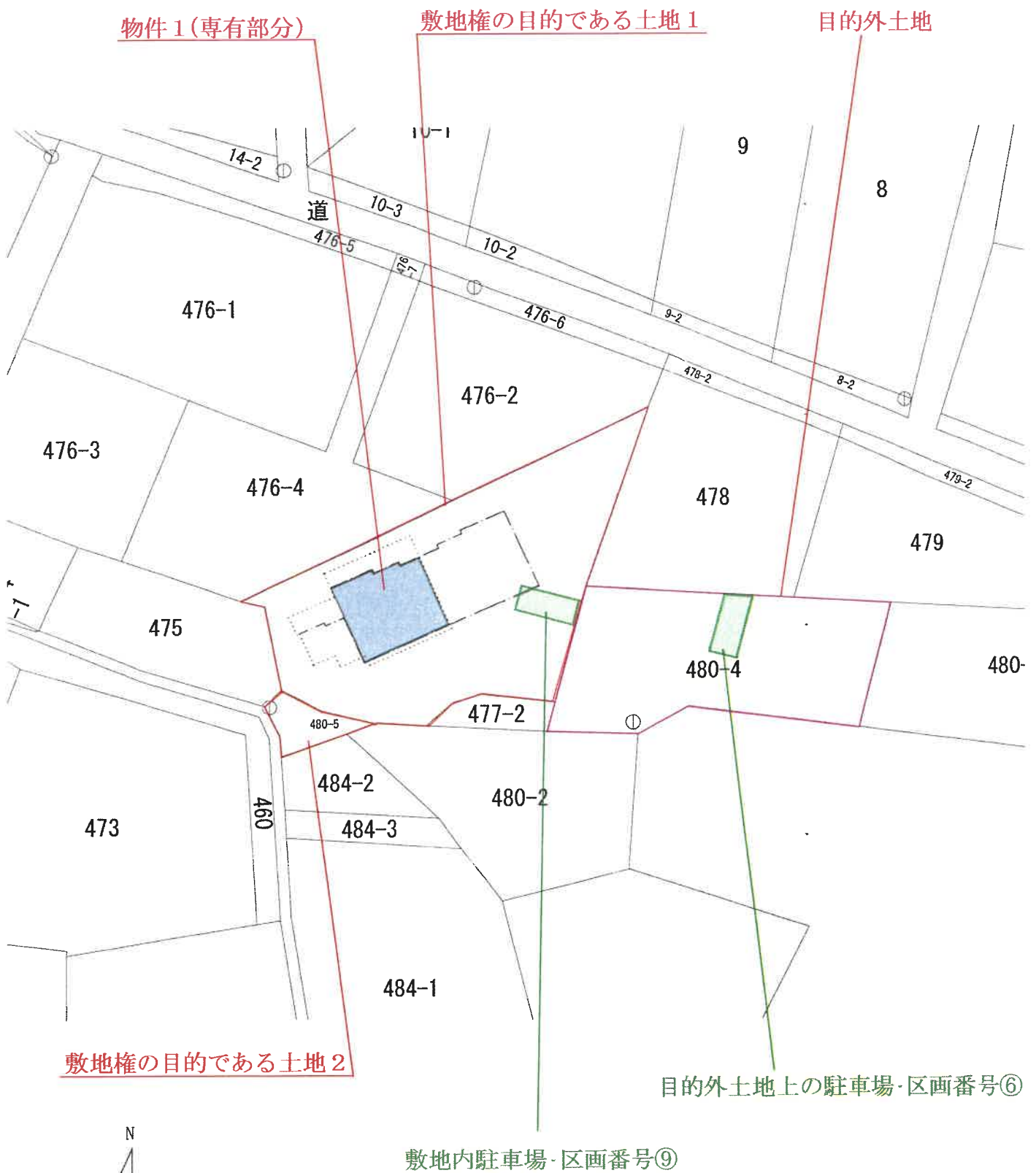
申 聘 人

大 晉 建 設 株 式 會 社

15

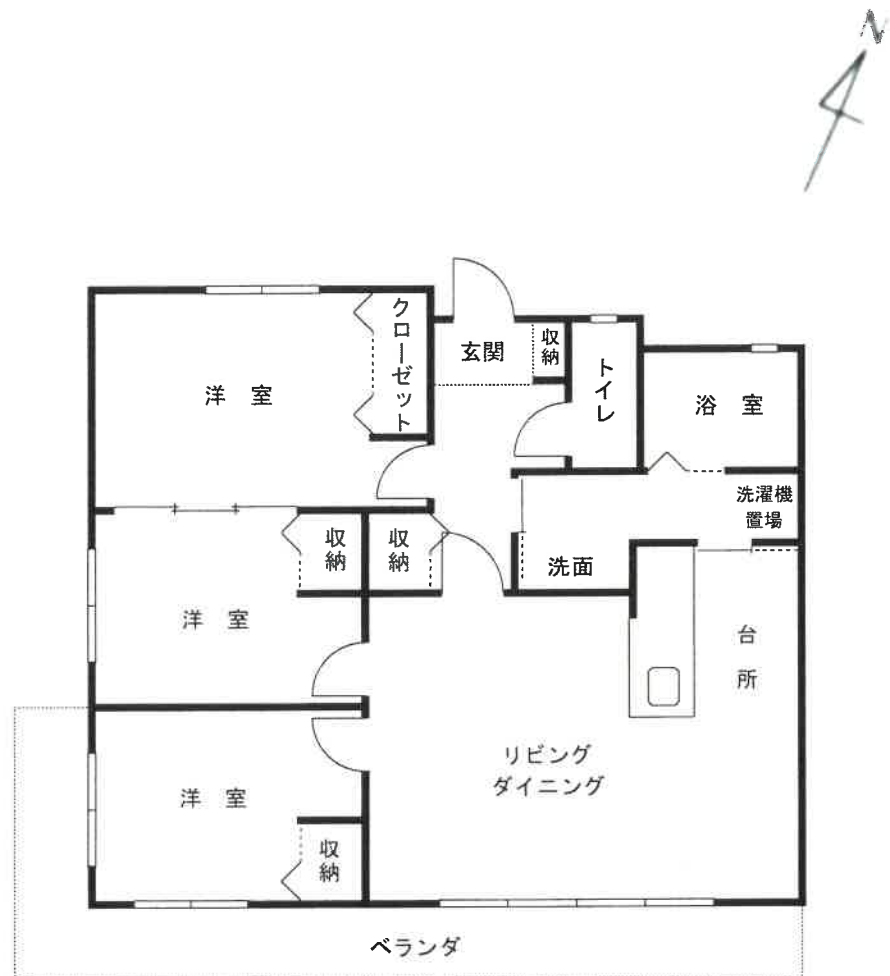
縮	1	500
---	---	-----

[土地建物位置関係図]



[建物間取図]

物件 1



本件建物を含む一棟の建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

玄関付近の状況



4

エレベーター付近の状況



5

目的外土地の駐車場の状況



6

副 本

令 和 8 年（ケ）第 18 号
令 和 8 年 5 月 25 日現地調査
令 和 8 年 6 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
伴 清 敬 印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 18,880,000 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) 沖縄市比屋根六丁目 477 番地 1 skypia比屋根グラティア	「特記事項」 記載のとおり
	家 屋 番 号	(専有部分の建物の表示) 比屋根六丁目 477 番 1 の 401	
	建 物 の 名 称	401	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4 階部分 58.33 m ²	
	土 地 の 符 号	(敷地権の目的である土地の表示) 1	
	所在及び地番	沖縄市比屋根六丁目 477 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	514.72 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	沖縄市比屋根六丁目 480 番 5	
	地 目	宅地	
	地 積	25.81 m ²	
	土 地 の 符 号	(敷地権の表示) 1・2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	73,728 分の 6,070	
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。 ・東方隣接地〔480 番 4〕を借用して、本件建物を含む一棟の建物所有者の駐車場として利用している。		
住居表示		「比屋根 6-4-21」	

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「沖縄県総合運動公園北口」の北東方 道路距離約 300m(徒歩約 1 分) (別添位置図参照)	
付近の状況	沖縄市の南部、比屋根交差点の南西方約 500m（直線距離）に位置する。当該物件の近隣地域は、戸建住宅や共同住宅が雑然と建ち並ぶ既成住宅地域である。 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 的な規制内容)	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	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 200% — 沖縄市景観計画
画 地 条 件	地 積：540.53 m²（合計） 形 状：不整形 間 口：約 4.5m 奥 行：約 44m 地 勢：平坦地 そ の 他：—	
接面道路の状況	南西側 幅員 4～4.5m舗装道路 (建築基準法第 42 条第 1 項 3 号の道路)	
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 なし、 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・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認められず、また埋蔵文化財の存する可能性は低いと判断した。	

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	skypia比屋根グラティア
建物用途	共同住宅（戸数12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5月28日（新築） 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約55年
構 造	鉄筋コンクリート造7階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 タイル張り、吹付等
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：管理人なし
管理の状況	普通
特 記 事 項	・敷地内駐車場あり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階角部屋 主要開口部の方位：南東
床 面 積	58.33 m ² （登記記載面積）
間 取 り	3 L D K 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	目視による確認の範囲では、概ね普通程度と判断した。
管 理 費 等	管 理 費：13,300 円（月額） 修繕積立金：3,100 円（月額） 駐車場使用料：4,500 円（月額） 滞 納 額：なし（令和 8 年 4 月 30 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	敷地内に専用的に割り当てられた駐車スペースがある。

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、収益価格を求め、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/㎡) ア	専有床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷(A)
336,000	58.33	0.829	16,247,000

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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準的単価} & & \text{品等補正} & & \text{再調達原価} \\ 336,000 \text{ 円/㎡} & \times & 1.00 & \div & 336,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

イ 専有床面積：登記床面積を採用。

ウ 現 価 率：

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{構成比率} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad \text{経済的耐用年数} \\ \text{i. 躯体部分：} (1-0.1) \times 50\% \times (55 \text{ 年} / 60 \text{ 年}) \div 0.413 \\ \text{ii. 仕上部分：} (1-0.1) \times 35\% \times (30 \text{ 年} / 35 \text{ 年}) \div 0.270 \\ \text{iii. 設備部分：} (1-0.1) \times 15\% \times (10 \text{ 年} / 15 \text{ 年}) \div 0.090 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \\ \text{iv. 経年減価による現価率：} 0.1 + (\text{i} + \text{ii} + \text{iii}) \div 0.873 \end{array}$$

v. 観察減価法による減価率：5%（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。）

$$\text{vi. 現価率：} 0.873 \times (1-0.05) \div 0.829$$

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 エ	敷地権割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷(B)
1	88,600	0.90	540.53	1.00	$\frac{6,070}{73,728}$	3,549,000

ア 標準画地価格 マンション標準地 No. 9 の標準地価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 128,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{116}{100} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{171} \div 88,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 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。

* 標準化補正 : 0.98 (角地+3、形状△5)

* 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
 $1.06 \times 1.09 \times 1.48 \times 1.00 \div 1.71$

イ 個 別 格 差 : 形状 その他 個別格差
 $0.90 \times 1.00 \div 0.90$

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)
16,247,000	3,549,000	1.12	1.00	22,172,000

ウ 個別格差 : 階層 (4 階) 、位置 (角部屋)

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & \text{位置別効用比} & \text{その他} & \text{個別格差} & \\ 100/100 & \times & 112/100 & \times & 100/100 \div 1.12 \end{array}$$

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/㎡) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} \div (\text{D})$
405,954	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	402,000

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10階建の5階北西角部屋であり下記の通り標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別効用比} & & \text{位置別効用比} & & \text{標準化補正} \\ 0.98 & \times & 1.03 & \div & 1.01 \end{array}$$

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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{その他} \\ 1.00 & \times & 1.03 & \times & 1.00 \\ & & & & \div 1.03 \end{array}$$

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \div (\text{E})$
402,000	1.12	58.33	1.00	26,262,000

イ 個別格差：階層（4階）、位置（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 $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \div (\text{F})$
1,369,000	958,000	1.00	5.3%	18,075,000

ア総収益：現況の賃貸契約を踏まえ、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8%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：必要なし

エ還元利回り：目的物件は建築後5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(C・E・F)	占有減価 修正率 イ	試算価格 （円） ア×イ	調整割合
積算価格	22,172,000	1.00	22,172,000	35%
比準価格	26,262,000	1.00	26,262,000	50%
収益価格	—		18,075,000	15%
調整後の価格	23,602,000 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(F)	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
23,602,000	1.00	0.80	—	—	18,880,000

イ 市場性修正：修正不要と判断した。

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：なし。

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. 9

所 在：沖縄市字美里 1386 番 1 外「宮里 4-1-1」

マンション名：グランツ宮里

標準画地価格：128,000 円/㎡（価格時点 R5. 4. 1）

敷 地 面 積：821.30 ㎡

一棟の建物の概況：①構造：RC 1 1 F B 1 F、②延床面積：2212.97 ㎡、③総専有面積 1638.32 ㎡、④建物の品等：中品等

前 面 街 路：北西 18m 市道、角地

用途指定等：第一種層住居地域（容積率 200%）外 （実際容積率 199%）

2. 取引事例

所 在：沖縄市南部

取 引 時 点：令和 6 年 10 月 24 日

取 引 価 格：405,954 円/㎡

（専有部分）専 有 面 積：59.12 ㎡

階層・位置等：10 階建ての 5 階、角部屋、1 LDK

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

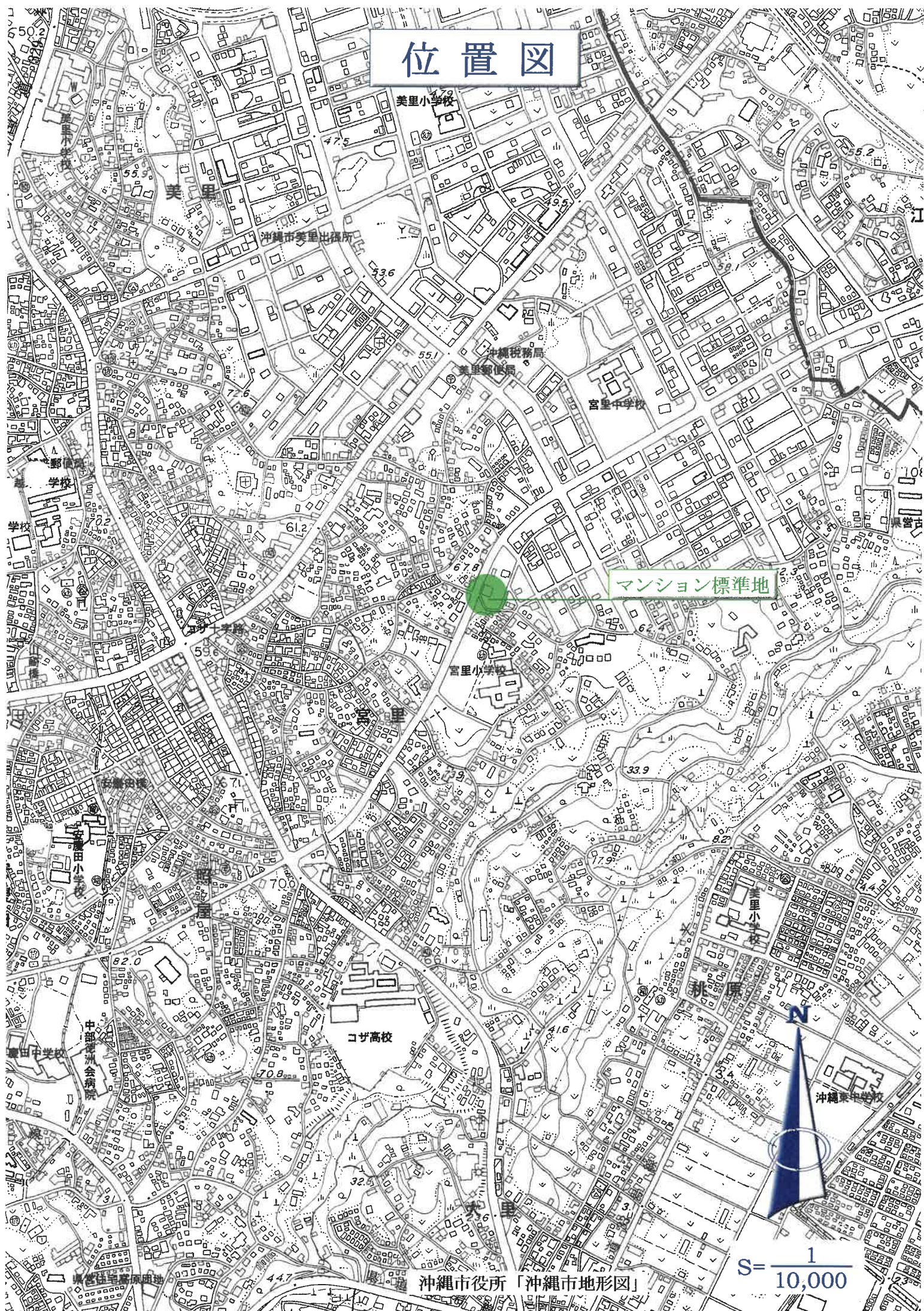
（B I T 用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

位置図

物件1

位置図



マンション標準地

沖縄市役所「沖縄市地形図」

S= $\frac{1}{10,000}$