

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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 7年 8月 5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 7年 8月 27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 10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 7年 10月 1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 7年 8月 5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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	6,380,000 5,104,000		1,276,000	53,654	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 うるま市字川崎335番地

建物の名称 ポート川崎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	116.46平方メートル
2階	275.23平方メートル
3階	275.23平方メートル
4階	275.23平方メートル
5階	275.23平方メートル
6階	275.23平方メートル
7階	275.23平方メートル
8階	188.72平方メートル
9階	185.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字川崎335番の3

建物の名称 202号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 60.83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 うるま市字川崎西表原335番

地 目 宅地

地 積 527.45平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万4067分の6083



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

那覇地方裁判所沖縄支部

裁判所書記官 佐久田 朝 洋

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

管理費等の滞納あり。

《 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 うるま市字川崎 3 3 5 番地

建物の名称 ポート川崎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積

1 階	1 1 6 . 4 6 平方メートル
2 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
3 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
4 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
5 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
6 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
7 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
8 階	1 8 8 . 7 2 平方メートル
9 階	1 8 5 . 3 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字川崎 3 3 5 番の 3

建物の名称 2 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 0 . 8 3 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 うるま市字川崎西表原 3 3 5 番

地 目 宅地

地 積 5 2 7 . 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万4067分の6083



令和 6年(ケ)第 43 号
令和 6年12月16日受理
令和 7年 2月13日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

執行官 國吉 正太

(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 うるま市字川崎 3 3 5 番地

建物の名称 ポート川崎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	1 1 6 . 4 6 平方メートル
	2 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
	3 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
	4 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
	5 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
	6 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
	7 階	2 7 5 . 2 3 平方メートル
	8 階	1 8 8 . 7 2 平方メートル
	9 階	1 8 5 . 3 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字川崎 3 3 5 番の 3

建物の名称 2 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 0 . 8 3 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 うるま市字川崎西表原 3 3 5 番

地 目 宅地

地 積 5 2 7 . 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19 万 4 0 6 7 分の 6 0 8 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	「住居表示未実施」	
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が異なる（ ☐ 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 上記の者が本件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 10,000円 修繕積立金 円	令和7年1月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 3年8月分～7年1月分 計420,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	ポート川崎管理組合	
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 ☐ 仮換地の指定あり、仮換地明細図・仮換地重ね図のとおり	
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	接面道路：道路に接面する。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 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

■駐車場について

原則、区分所有建物1戸につき、駐車場2台割り当てがあり、駐車場代は1台当たり2,000円である。ただし、この駐車場の割り当ては、管理費の滞納分が支払われた場合に限られる。

(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
☒ 所有者	私が、本件建物に長男とその妻及び子2人の計5人で居住して使用しています。
☒ 管理組合代表者	本件マンションでは、区分所有建物1戸につき、駐車場2台割り当てがあり、駐車場代は1台当たり2,000円である。ただし、この駐車場の割り当ては、管理費の滞納分が支払われた場合に限られます。

(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
6 年 1 2 月 1 8 日 10 : 00 - 10 : 10	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 1 2 月 2 0 日 14 : 30 - 14 : 50	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査)、写真撮影
7 年 1 月 6 日 9 : 00 - 9 : 10 13 : 00 - 13 : 10	執行官室	所有者から電話聴取 管理組合に照会書作成・送付
7 年 1 月 9 日 14 : 00 - 14 : 40	物件所在地	物件特定、写真撮影、立入調査
7 年 1 月 1 5 日 9 : 50 - 10 : 00	執行官室	管理組合代表者から電話聴取
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 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。

☐ 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

+33853. 636



字川崎

(6枚目)

登記年月日：平成11年2月10日

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。
令和6年10月22日 那覇地方支務局沖縄支局 登記官

(7枚目)

236077 各階平面図

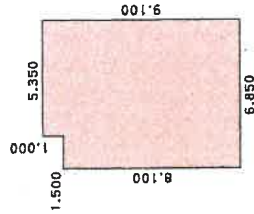
建物図面
各階平面図

家屋番号	宇川崎 335番の3
建物の所在	— 豊志市宇川崎 335番地

建物番号 202

地図番号 (E55-2)

うるま市



求積表

1) 1,000 x 5,350 =	5,350,000
2) 8,100 x 6,850 =	55,485,000
合計	60,835,000
床面積	60.83 m ²



物件1

(建物の存する部分 2階)

A3をA4に縮小

縮尺	1/250
申請人	

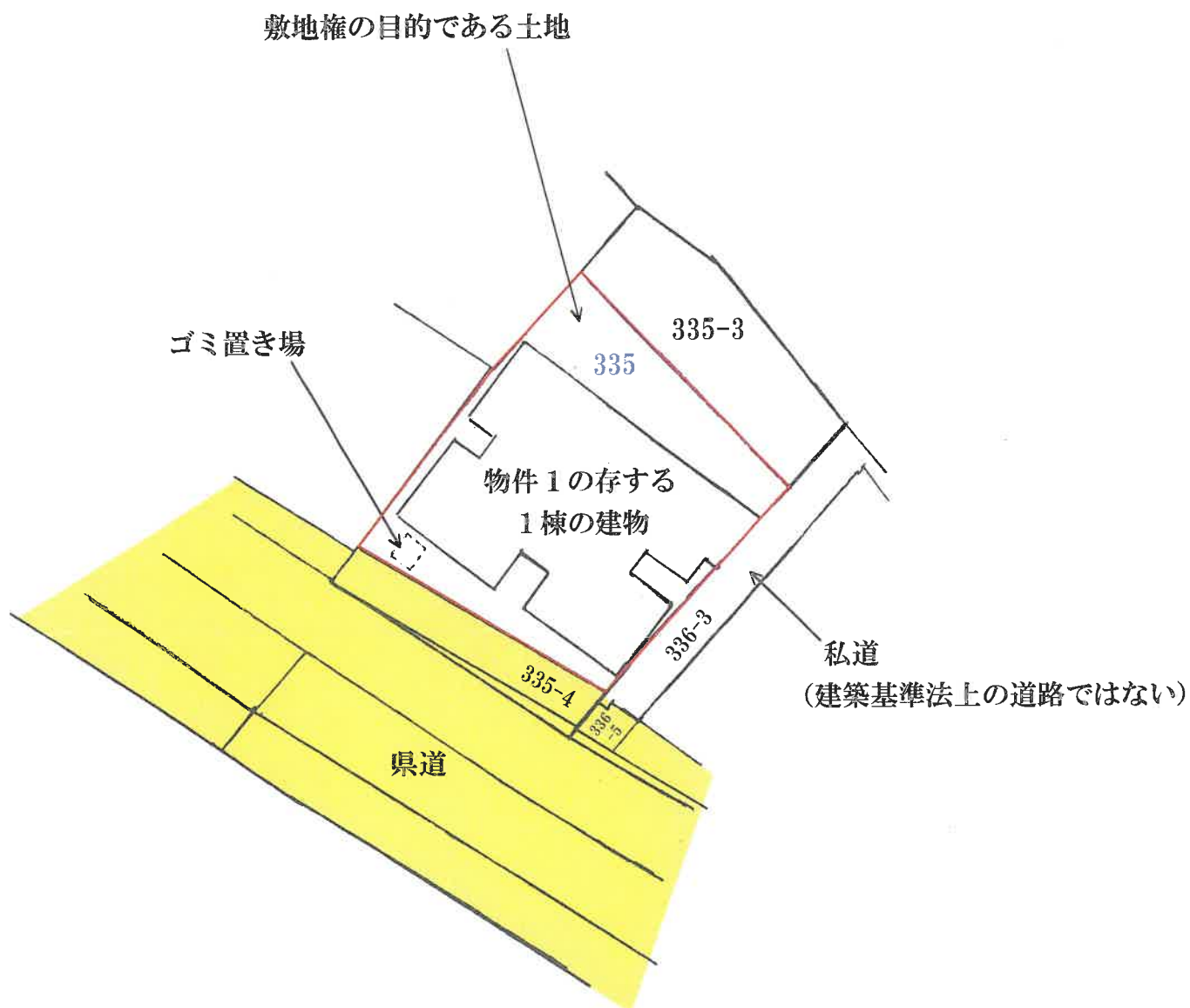
縮尺	1/500
----	-------

作製者	
-----	--

(目録表12)

(目録表)

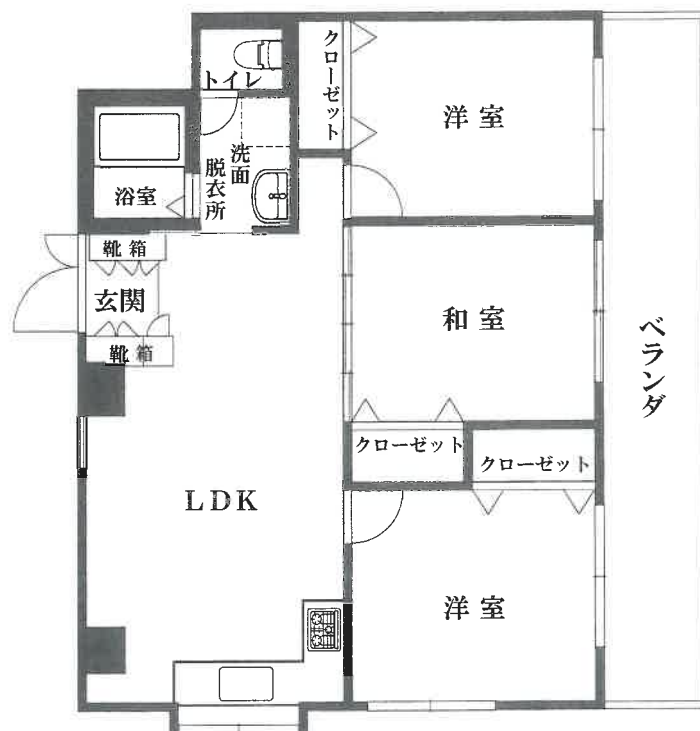
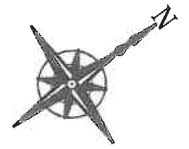
土地建物位置関係図



※上記建物等の配置は概測の結果であり、測量結果ではない。

1
500

建 物 間 取 図





1



2



3



4



5



6

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 43 号

令和 7 年 1 月 9 日 現 地 調 査

令和 7 年 2 月 19 日 評 価

那覇地方裁判所 沖縄支部 御中

評 価 書

(マンション)

評価人

不動産鑑定士

大 嶺 克 成

印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 6,380,000 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

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 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) うるま市字川崎 335 番地 ポート川崎 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 1 階 116.46 m² 2 階～7 階 275.23 m² 8 階 188.72 m² 9 階 185.32 m² (専有部分の建物の表示) 字川崎 335 番の 3 202 号 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 60.83 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 うるま市字川崎西表原 335 番 宅地 527.45 m² (敷地権の表示) 1 所有権 19 万 4067 分の 6083	同 左
物件 番号	特 記 事 項		
1	当該建物の延床面積は、2,141.88 m²であり、容積不算入部分を考慮せずに単純に敷地面積で除すると約 4 倍となっている。うるま市役所都市建設部建築行政課でヒアリングしたところ、建築当時の指定容積率は 400%であり建築後の完了検査も行われており適法であるとのこと。つまり、現在の状態は既存不適格建築物である。		
住 居 表 示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地権の目的である土地の概況・利用状況等

位置・交通 (道路距離)	最寄バス停：第二川崎停南東方約 80m (徒歩約 1 分)	
付近の状況	近隣地域は、県道 8 号線沿いに戸建住宅を中心としつつ店舗、整備工場等が混在する地域である。 うるま市立川崎小学校：約 660m (道路距離) タウンプラザかねひで具志川店：約 2.2 km うるま市役所：約 2.2 km	
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 未指定地域 60% 200% なし 特定用途制限地域 (幹線道路沿道地区) 景観計画
画 地 条 件	地 積：527.45 m² (敷地権の目的である土地) 形 状：ほぼ整形 間 口：約 21.6m 奥 行：約 23.8m 接面関係：角地 地 勢：緩傾斜地 地 盤：普通 そ の 他：特になし	
接面道路の状況	南西側 幅員 18.5m 舗装県道 (アスファルト舗装：歩道有) (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路である。) 南東側 幅員 3.0m 舗装私道 (アスファルト舗装：歩道無) (建築基準法上の道路ではない。)	
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) が存する一棟の建物が建っている。	
土地利用権の概 要	土地利用権 (敷地権) は「所有権」である。	
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、関連資料等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ず、また、埋蔵文化財については、うるま市教育委員会へ照会したところ「該当なし」との回答があり、現場調査においても文化財の端緒は見られず、可能性は殆ど無いと判断した。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ポート川崎
建物用途	共同住宅
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11年2月5日(新築) 経過年数 約26.0年 経済的残存耐用年数 約34.0年
構 造	鉄筋コンクリート造9階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリート打放し
設 備 等	・エレベーター ・駐車場(有料)
建物の品等	中位
管理の形態等	管理組合:有(ポート川崎管理組合) 管理方式:管理組合による管理 管理形態:管理人有(日勤)
管理の状況	日勤の管理人がいるのでやや優ると判断
特 記 事 項	・ペット飼育:不明(規約にはペット飼育に関する記載がない。) ・大規模修繕工事予定:なし ・駐車場は、区分所有建物1戸につき2台の割り当てがあり、1台当たり2,000円となっている。ただし、駐車場の割り当ては、管理費の滞納分が支払われた場合に限られる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階（北東角部屋） 主要開口部の方位：北東方
床 面 積	60.83 m ² （登記面積）
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井 クロス貼り等 床 畳、フローリング、ビニールシート等 内 壁 クロス貼り、タイル等 設 備 電気設備、給排水、衛生設備等 その他 特になし
保守管理の 状 態	普通（経年相応の劣化が見られる。）
管 理 費 等	管理費：10,000 円（月額） 修繕積立金：0 円（なし） 滞納額等：滞納合計額 420,000 円（下記のとおり） ・管理費：420,000 円（令和 3 年 8 月分～令和 7 年 1 月分） 「現況調査報告書」参照
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	現在駐車場の割り当てはないが、滞納を支払えば割り当てられる。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、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。なお、比準価格は、うるま市内に適切な中古マンションの取引事例が得られなかったため適用を断念した。

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/㎡) ア	専有面積(㎡) 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	60.83	0.397	8,114,000

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：

① 経年による現価率

i. 躯体

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 50\% & \times & (34.0 \text{ 年} & \div & 60 \text{ 年}) = 0.255 \end{array}$$

ii. 仕上

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{仕上部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 35\% & \times & (4.0 \text{ 年} & \div & 30 \text{ 年}) = 0.042 \end{array}$$

iii. 設備

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{設備部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 15\% & \times & (0.0 \text{ 年} & \div & 15 \text{ 年}) = 0.000 \end{array}$$

iv. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & & \text{設備} \\ 0.1 & + & 0.255 & + & 0.042 & + & 0.000 = 0.397 \end{array}$$

② 観察減価

経年相応の減価であり、間取り等も特に問題はなく必要はないと判断した。

③ 現価率

$$\begin{array}{ccccccc} \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} & & & & \\ 0.397 & \times & (1.0 - 0.0) & = & 0.397 \end{array}$$

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 (千円未満四捨五入)
58,200	1.00	527.45	1.00	6,083/194,067	962,000

ア 標準画地価格：基準地うるま（県）－4の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 104.7 & & 100 & & 100 & & \\ 57,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104.7}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{103.2} & \div & 58,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*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。

$$8.0\% \div 12 \text{ ヲ月} \times 7 \text{ ヲ月} \div 4.7\%$$

*標準化補正：方位（南西）：1.01

$$\begin{array}{ccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\ & & 0.90 & \times & 1.15 & \times & 1.05 & \times & 0.95 \div 1.032 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：なし

ウ 地 積：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た。

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、その他) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ÷エ
8,114,000	962,000	0.950	8,622,000

ウ 個別格差：階層（2階）、位置（北東角部屋）、その他

[階層別効用比(注)] [位置別効用比] [その他]

$$0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.950$$

(注) 6階を中間階と判断し、階層別効用比を査定した。

Ⅱ．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 オ＝（イ×ウ）÷エ
846,000	592,000	1.00	7.0%	8,457,000

ア 総収益：目的物件に即した空室率6%を控除の上、総収益を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{月額支払賃料} & & \text{空室率} \\ 75,000 \text{ 円} & \times (1 - 0.06) & \times 12 \text{ ヶ月} = 846,000 \text{ 円} \end{array}$$

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以下のとおり査定した。

$$846,000 \text{ 円} \times (1 - 0.3) = 592,000 \text{ 円}$$

ウ 家賃等補正：必要なし

エ 還元利回り：目的物件は建築後約26.0年と、やや経過年数を経たマンションであることから、還元利回りを上記のとおり査定した。

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。建物価格は、標準的な建築費に個別性を加味し、敷地権価格は、うるま市の基準地の標準価格から規準して受命物件の標準階の標準価格を査定し、これに階層別・位置別効用比を乗じて求めたものである。

収益価格は賃貸を想定して求めた価格であり、賃貸市場における賃料水準から純収益を求め適切な還元利回りで資本還元して求めた理論的な価格であるが、各種の想定要素の誤差を還元利回りで完全に吸収することの困難性も認められる。

本件では、積算価格を重視し、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とおり決定した。

	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	8,622,000	1.00	8,622,000
収益価格	8,457,000	1.00	8,457,000
調整後の価格	8,573,000 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
8,573,000	1.00	0.80	(1-0.07)	0	6,380,000

イ 市場性修正：修正不要と判定。

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以下のとおり控除する。

滞納額 加算する滞納額 調整後の価格 競売修正率 減価率
 $(420,000 \text{ 円} + (10,000 \times 6 \text{ ヶ月})) / (8,573,000 \text{ 円} \times 0.80) \div 0.07$

オ その他の控除減価（敷金等）：考慮の必要なし。

第6 参考価格資料

地価調査価格 うるま（県）－4

所 在：沖縄県うるま市安慶名3丁目364番3「安慶名3-35-23」

価 格：57,900 円/㎡（対前年変動率 8.0%）

位 置：「具志川郵便局前」停の北西方、道路距離 270m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：282 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西幅員約 5.0m道路

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域

（建ぺい率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図
- 2 基準地位置図
- 3 公図(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図（写）
- 6 建物間取図
- 7 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

