

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 12 月 9 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 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 30 分 那覇地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 12 日 午前 9 時 45 分 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 12 月 9 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	19,180,000 15,344,000		3,836,000	110,801	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浦添市大平二丁目427番地1

建物の名称 ミオビエント浦添

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 427番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 59.84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 浦添市大平二丁目427番1

地 目 宅地

地 積 1558.11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 220982分の6369

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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】

C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

【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登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浦添市大平二丁目 4 2 7 番地 1

建物の名称 ミオビエント浦添

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 4 2 7 番 1 の 1 0 0 3

建物の名称 1 0 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 9 . 8 4 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 浦添市大平二丁目 4 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 5 8 . 1 1 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 2 2 0 9 8 2 分の 6 3 6 9

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3



令和 6年(ケ)第 35 号
令和 7年 2月 4日受理
令和 7年 4月 23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 浦添市大平二丁目427番地1

建物の名称 ミオビエント浦添

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 427番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 59.84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 浦添市大平二丁目427番1

地 目 宅地

地 積 1558.11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 220982分の6369

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



(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	浦添市大平二丁目9番13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 管理費 6, 1 2 0 円 修繕積立金 3, 6 4 0 円 円 円 令和 7 年 3 月 2 5 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6 年 2 月分～7 年 2 月分 計 1 2 6, 8 8 0 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社琉信ハウジング	
その他の事項	上記のほか、駐車場などの滞納が存在する。	
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	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 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 ■ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 耕作して占有 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ C (占有者) ■所有者)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	2022年 9月15日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 8月30日
	期間	2022年 9月15日から ■2024年 9月14日まで 2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	2024年 9月15日から ■2026年 9月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	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160,000円 (毎月27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480,000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ミオビエント浦添は、敷地内に駐車場が確保されているところ、目的物件に専用的に割り当てられた駐車スペースがあるが、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。

現在すぐに使用できる状況にあり、料金は4,000円である。

■令和 7年 2月28日現在の修繕積立金総額は25,741,698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

(関係人の陳述等用)

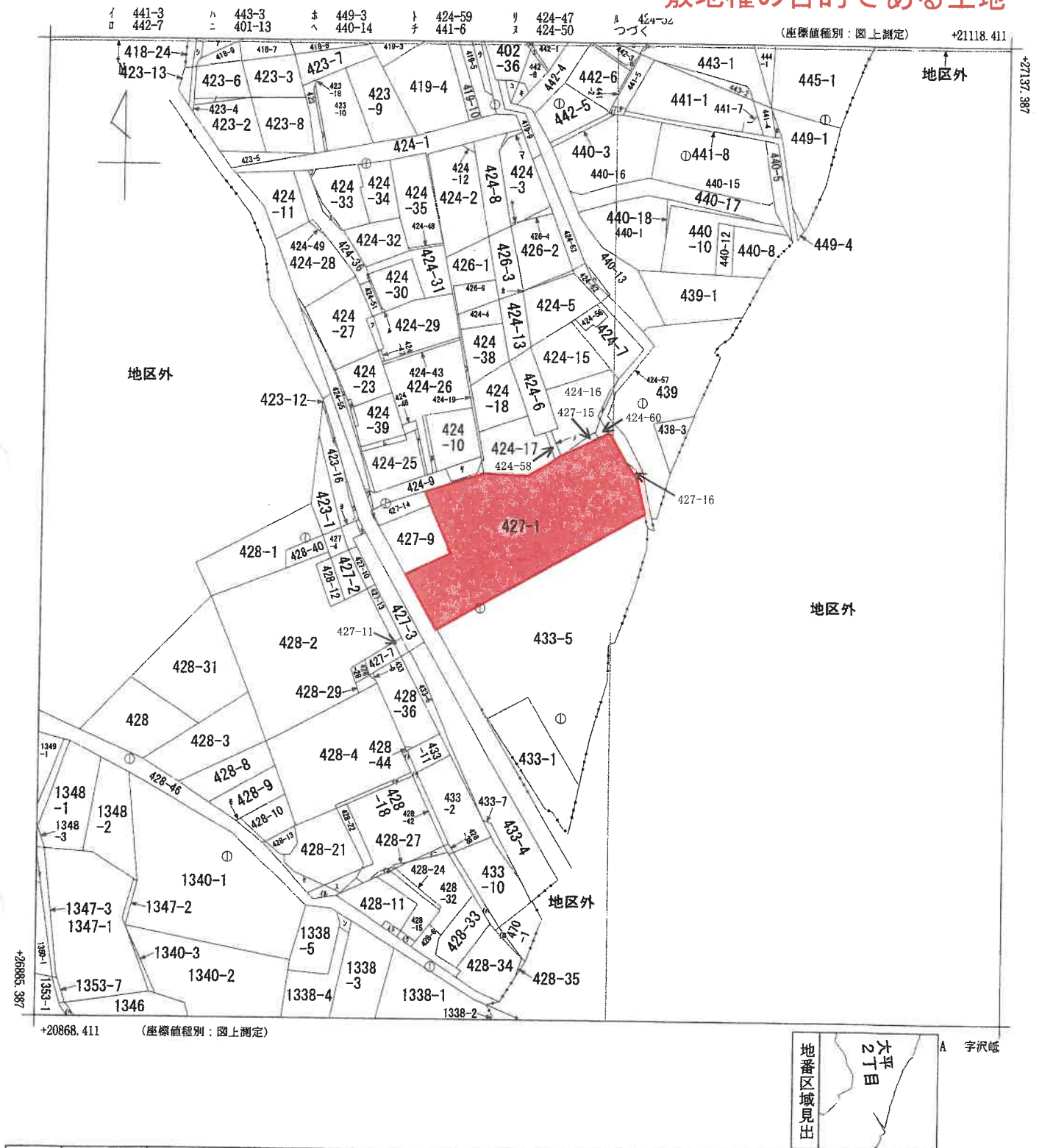
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 占有者 ☐ ()	現在引っ越しの準備をしています。

(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 2 月 5 日 9:00ー 9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 2 月 6 日 12:30ー12:50	物件所在地	不在, 物件確認(土地建物位置関係等調査), 写真撮影
7 年 2 月 18 日 10:30ー10:40	那覇地方法務局	謄本等入手
7 年 3 月 3 日 9:30ー 9:40	執行官室	管理会社に管理費等照会文書作成・送付
7 年 3 月 17 日 13:00ー13:35	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 占有者と面談
7 年 3 月 26 日 14:00ー14:10	管理会社 (浦添市経塚)	滞納管理費等資料入手
(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 を立ち会わせ, 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

敷地権の目的である土地

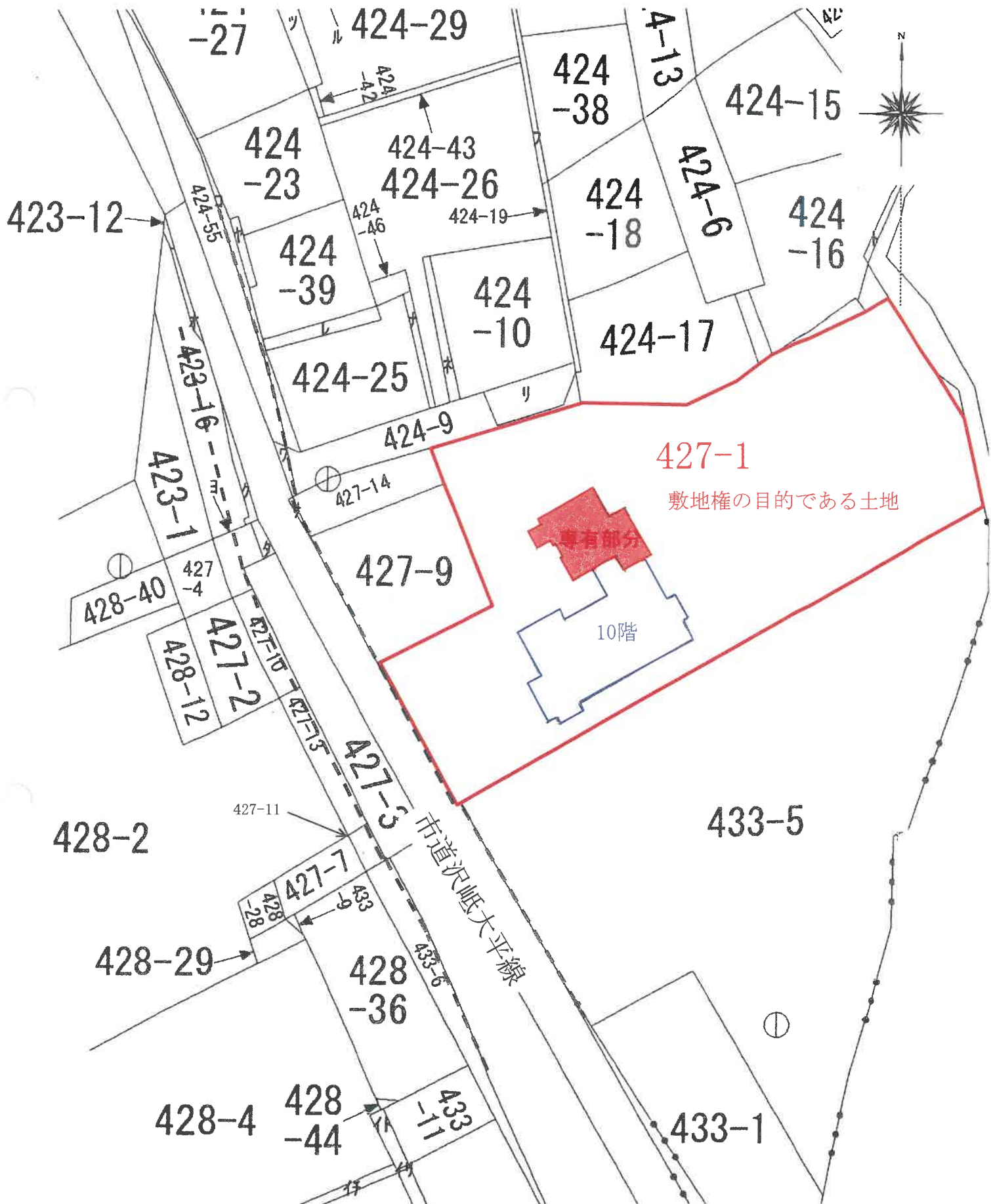


請求部	所在	浦添市大平二丁目				地番	427番1		
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

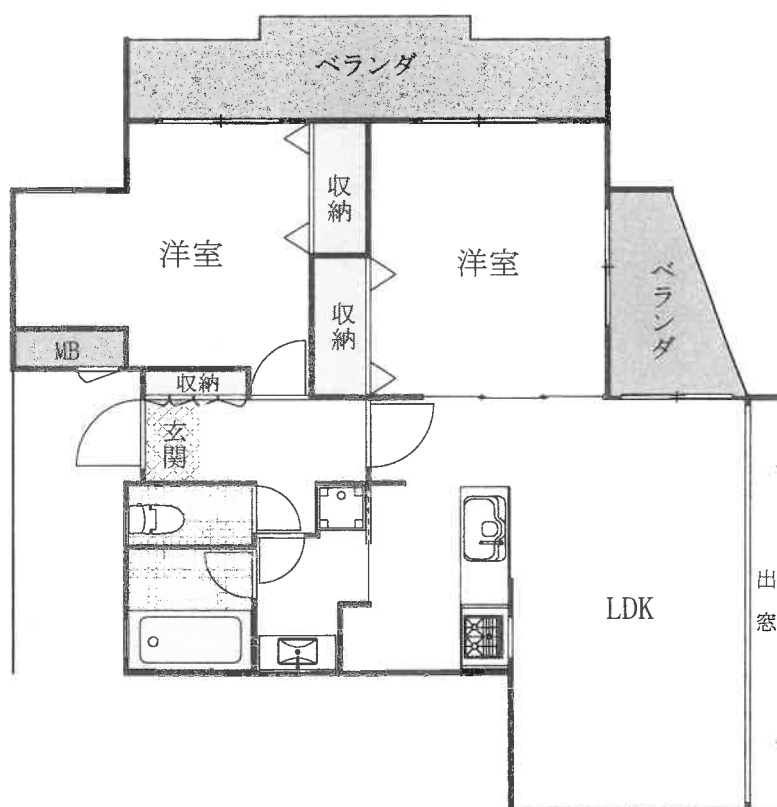
この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。

(7枚目)

土地建物位置関係図



間取図



S=1 : 100

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

同上



4

エレベーターホール



5

エントランスの状況



6

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 3 月 17 日 調 査
令和 7 年 4 月 10 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 19,180,000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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 建 物 の 名 称 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) 浦添市大平二丁目427番地1 ミオビエント浦添 (専有部分の建物の表示) 427番1の1003 1003 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10 階部分 59.84 m ² (敷地権の目的である土地の表示) 1 浦添市大平二丁目427番1 宅地 1558.11 m ² (敷地権の表示) 1 所有権 220982分の6369 共有者 A 持分10分の7 共有者 B 持分10分の3	同 左
物件 番号	特 記 事 項		
1	・専有部分の建物の床面積及び敷地権の目的たる土地の地積は、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、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図及び地図(法第14条第1項)と現地における状況がほぼ一致するので、登記記載の数量に基づき評価した。		
住 居 表 示	「浦添市大平二丁目9番13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「陽明高校前」の北西方, 約140m。(徒歩約2分)	
付 近 の 状 況	浦添市役所の西方約1.2km, 神森中学校の北方約350m(何れも直線距離), 国道330号西側背後にあり, 周辺は戸建住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域である。 街路は市道沢岬大平線を中心に私道等が不規則に接続し, 行き止まり路や細街路等も見られる。なお, 地域環境等が大きく変化する要因はなく, 今後もほぼ現状のまま推移するものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 則 等 (道路の幅員等の 個別的な規則 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率150%) * 国道境界より25m内は準住居地域(建蔽率60%, 容積率200%) なし 浦添市景観まちづくり計画 市街地ゾーン
画 地 条 件	地 積 : 1558.11 m² 形 状 : 不整形 間 口 : 約16.5m 奥 行 : 約64.0m 地 勢 : 概ね平坦地 そ の 他 : 特になし	
接面道路の状況	南西 側 : 幅員 約 9 m アスファルト舗装 市道に約4m低く接面 (建築基準法第42条第1項1号) 北東 側 : 幅員 2~3 m コンクリート舗装 里道に0~1.5m高く接面 (建築基準法 非道路)	
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)が建っており, 建物敷地以外は駐車場等として利用されている。	
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ない。 ・浦添市教育委員会からの回答によると, 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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ミオビエント浦添
建物の用途	居宅（総戸数31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)：平成 28 年 6 月 3 日 新築 経過年数：約 9.0 年 経済的残存耐用年数：約 51.0 年
構造	鉄筋コンクリート造 12 階建 合計床面積 2421.37 m ² （登記上）
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル, 小口タイル
設備等	エレベーター：1基(9名乗り) 集会所：無 管理人室：有 その他：オートロック, 宅配ボックス, 防犯カメラ等
建物の品等	仕様資材：普通 施行状態：普通
管理の形態等	管理組合：有（ミオビエント浦添管理組合） 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：管理人有(非常駐)
管理の状況	普通
特記事項	駐車場について、目的物件に専用的に割り当てられた駐車スペースがあり、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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	10 階 (1003 号室 北西角部屋) 主要開口部の方位 : 北東及び北西向き
床 面 積	59.84 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK(後添付「間取図」参照)
仕 様	天 井 : クロス貼り, バスリブ等 床 : クッションフロア, フロアタイル等 内 壁 : クロス貼り, スチールパネル等 設 備 : キッチン設備, 洗面台, 照明器具等 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費 : 6,120円 (月額) 修繕積立金 : 3,640円 (月額) 滞 納 額 : 有 (令和7年2月25日現在 126,880円) *その外 駐車場使用料、水道料金の滞納あり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	借家人が占有している。 家 賃 : 160,000円 (月額) 敷 金 : 480,000円 詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び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。

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	原価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	336,000	59.84	0.720	14,476,000

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：登記面積による。

ウ 現 価 率：現価率の査定については、建物の躯体、仕上、設備割合及び耐用年数、建物補修状況及び観察減価を勘案し査定した。

$$\begin{array}{lcl}
 & (1 - \text{残価率}) & \times \text{構成割合} \times \text{残存耐用年数} / (\text{残存耐用年数} + \text{経過年数}) \\
 \text{① 躯体部分:} & (1 - 0.1) & \times 0.50 \times 51.0 \text{ 年} / 60 \text{ 年} \quad \rightleftharpoons \quad 0.383 \\
 \text{② 仕上部分:} & (1 - 0.1) & \times 0.35 \times 21.0 \text{ 年} / 30 \text{ 年} \quad \rightleftharpoons \quad 0.221 \\
 \text{③ 設備部分:} & (1 - 0.1) & \times 0.15 \times 6.0 \text{ 年} / 15 \text{ 年} \quad \rightleftharpoons \quad 0.054
 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{残価率} & & \text{躯体} & \text{仕上} & \text{設備} & & \text{経年現価率} \\
 0.1 & + & (0.383 & + & 0.221 & + & 0.054) = 0.758
 \end{array}$$

④ 観察減価：0.95(専有部分の保守管理の状態を勘案した。)

⑤ 現 価 率:

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} & & & & \\
 0.758 & \times & (1 - 0.05) & \rightleftharpoons & 0.720
 \end{array}$$

2 敷地権価格等

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	敷地権価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
173,000	1.00	1558.11	1.00	6,369 / 220,982	7,769,000

ア 標準画地価格 : マンション標準地価格No.6(港川周辺)より比準した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{マンション標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 158,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 173,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時 点 修 正 : マンション市場等を考慮し査定した。

* 地 域 格 差 : 交通利便性△3, 居住環境+3

イ 個 別 格 差 : マンション標準価格No.6(港川周辺)と比較して以下のとおり求めた。

* 個 別 格 差 : 格差は生じない。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物の経過年数等により必要はないと判断した。

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	敷地権価格等 (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÷オ
14,476,000	7,769,000	1.04	1.00	23,130,000

ウ 個別格差:階層 (10 階), 位置 (北西角部屋)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{[その他]} & & \text{個別格差} \\ 1.04 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \div & 1.04 \end{array}$$

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
423,548	$\frac{108.8}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	426,000

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階北西角部屋であり、下記のように標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{標準化補正} \\ 1.02 & \times & 1.00 & \div & 1.02 \end{array}$$

エ 交通接近及び環境条件:生活利便性、環境等を考慮して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{[交通接近条件]} & & \text{[環境条件]} & & \text{[その他]} \\ 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 \div 1.05 \end{array}$$

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
426,000	1.04	59.84	1.00	26,510,000

イ 個別格差 : 個別格差:階層 (10 階), 位置 (北西角部屋)

エ その他の補正 : なし

Ⅲ 収益価格の試算(直接還元法による)

【直接還元法で、還元利回りによる場合】

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 $\div$ (イ $\times$ ウ) $\div$ エ
1,824,000	1,277,000	1.00	5.5	23,220,000

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5%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9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。

オ その他の補正 : なし。

Ⅳ 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。比準価格は建築後9年経過した中古マンションの取引事例から、接近性、環境等、個別性を考慮し求めたもので市場性を反映した価格といえる。収益価格は賃貸を想定して求めた価格であるが、対象不動産はファミリータイプのマンションであり、賃料を目的とした建物の企画、規模、品等にはなっていないため参考程度にとどめる。

積算価格と比準価格にやや格差は生じたが、いずれも適切に試算されたものと認められる。両試算価格の性格と評価の目的を勘案した結果、両者の中庸値の価格が適当と判断し、調整後の目的物件の評価額を下記の通り決定した。

		占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア×イ÷ウ
①	積算価格	23,130,000	1.00	23,130,000
②	比準価格	26,510,000	1.00	26,510,000
③	収益価格	———		23,220,000
④	調整後の価格	24,820,000		

イ 占有減価修正 : 勘案しない。

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×エーオニカ
24,820,000	1.00	0.80	(1- 0.01)	480,000	19,180,000

イ 市場性修正 : 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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) : 上記記載の敷金がある。

第6 参考価格資料

- 1 マンション標準画地価格 No. 6
 - 1 所在・地番…… 浦添市港川一丁目5番地2
「港川1-29-8」
 - 2 マンション名……「ライオンズマンション港川」
 - 3 標準単価……158,000円/㎡
 - 4 敷地面積……1197.78㎡
 - 5 一棟の建物の概要
 - ① 構造……RC8F
 - ② 延床面積……2245.87㎡
 - ③ 総専有面積……1780.97㎡
 - ④ 建物の品等……中品等
 - 6 前面道路……北東8m市道
 - 7 用途地域……第一種中高層住居専用地域(200%)

2 取引事例

所 在：浦添市南西部
取 引 時 点：令和5年2月
取 引 価 格：423,548 円/㎡
(専有部分)
専 有 面 積：75.08 ㎡
階層・位置等：8 階，北西角部屋

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図(写し)
- 3 建物図面・各階平面図(写し)
- 4 土地建物位置関係図
- 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

