

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 7 月 8 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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 7 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 13 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 7 年 9 月 3 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 7 月 8 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	28,420,000 22,736,000		5,684,000	44,895	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊見城市字豊崎 1 番地 1 2 6 9

建物の名称 グランコスモ ザ・リゾート沖縄豊崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字豊崎 1 番 1 2 6 9 の 1 0 0 5

建物の名称 1 0 0 5

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 2 . 0 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 豊見城市字豊崎 1 番 1 2 6 9

地 目 宅地

地 積 2 6 8 1 . 2 4 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 7 4 万 4 5 6 1 分の 5 5 2 1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 横 山 直 子

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。)



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊見城市字豊崎 1番地1269

建物の名称 グランコスモ ザ・リゾート沖縄豊崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字豊崎 1番1269の1005

建物の名称 1005

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 52.04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 豊見城市字豊崎1番1269

地 目 宅地

地 積 2681.24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 74万4561分の5521



令和 6 年(ケ)第 3 4 号
令和 6 年 1 2 月 2 3 日受理
令和 年 月 日提出
7. 3. 28

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 豊見城市字豊崎 1 番地 1 2 6 9

建物の名称 グランコスモ ザ・リゾート沖縄豊崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字豊崎 1 番 1 2 6 9 の 1 0 0 5

建物の名称 1 0 0 5

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 2 . 0 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 豊見城市字豊崎 1 番 1 2 6 9

地 目 宅地

地 積 2 6 8 1 . 2 4 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 7 4 万 4 5 6 1 分の 5 5 2 1

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 39,700円 修繕積立金 7,300円 円 円 円	令和 7 年 2 月 6 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納があるR5年12月分～R7年2月分 計 678,600円 ☐ 不明 ☒ (遅延損害金 59,238円あり)
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	☒ 管理費は定額管理費と一般管理費の合算額である。 上記管理費及び修繕積立金のほかに管理組合活動費 (月100円) , インターネット利用料 (毎月1,210円) があり, 遅延損害金は合算した額である。	
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	☒ 本物件は, 南西側で市道に接する (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

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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
管理会社によると、駐車場はすぐには使用できず抽選が必要とのこと。
- 2 本件物件の占有関係は現場の状況、ライフライン（電気）調査等を考慮して本報告書のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月9日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年1月22日 16:50-17:10	物件所在地	物件確認, 写真撮影 (外観)
7年1月28日 10:30-10:40	当庁	管理会社に対し照会書送付 (7. 2. 6回答書受領)
7年2月7日 9:45-10:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
7年2月17日 10:00-10:10	当庁	沖縄電力(株)に対し照会書送付 (7, 2, 28回答書受領)
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 7年 2月 7日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 管理者が用意した鍵を用いて解錠し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

+15973.872



(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

字豐崎

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

那霸地方法務局

登記官

(5枚目)

登記年月日：令和3年4月7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8日 那覇地方法務局

登記官

請求番号：9-2

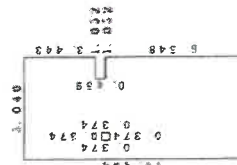
各階平面図

建物図面

家屋番号 字豊崎 1番1269の1005

建物の所在 豊見城市字豊崎1番地1269

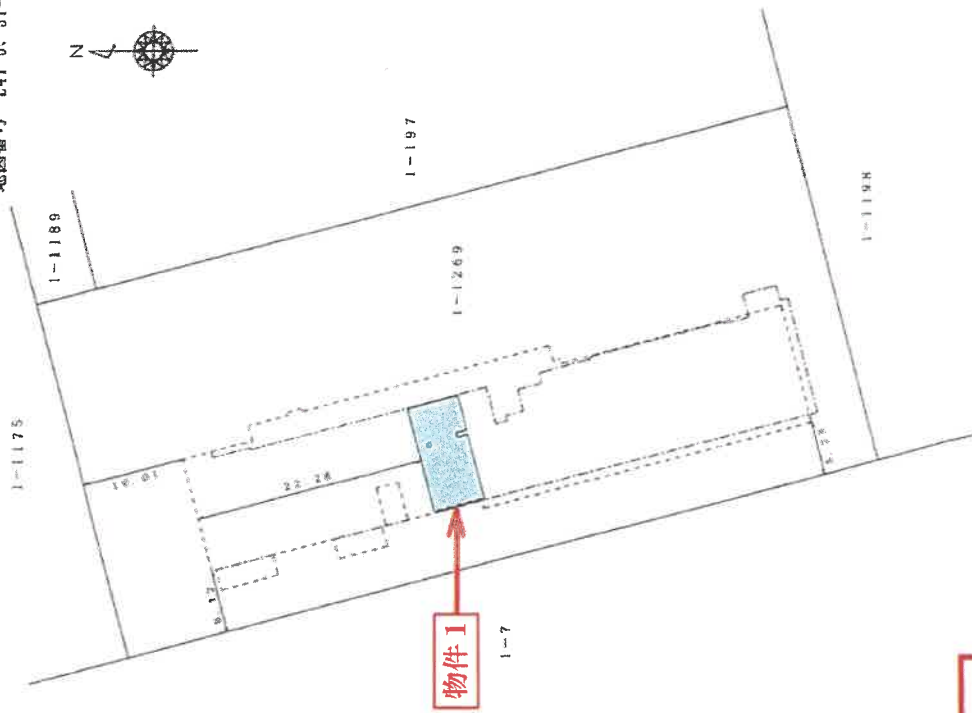
地図番号 [4]-3. 51-1



求積表

1.052	×	3.443		3.6220
3.988	×	10.450		41.6746
1.052	×	0.548		0.5765
0.374	×	0.374		0.1399
合計				52.0422

床面積 52.04 m²



A3をA4に縮小

建物の存する部分 10 階

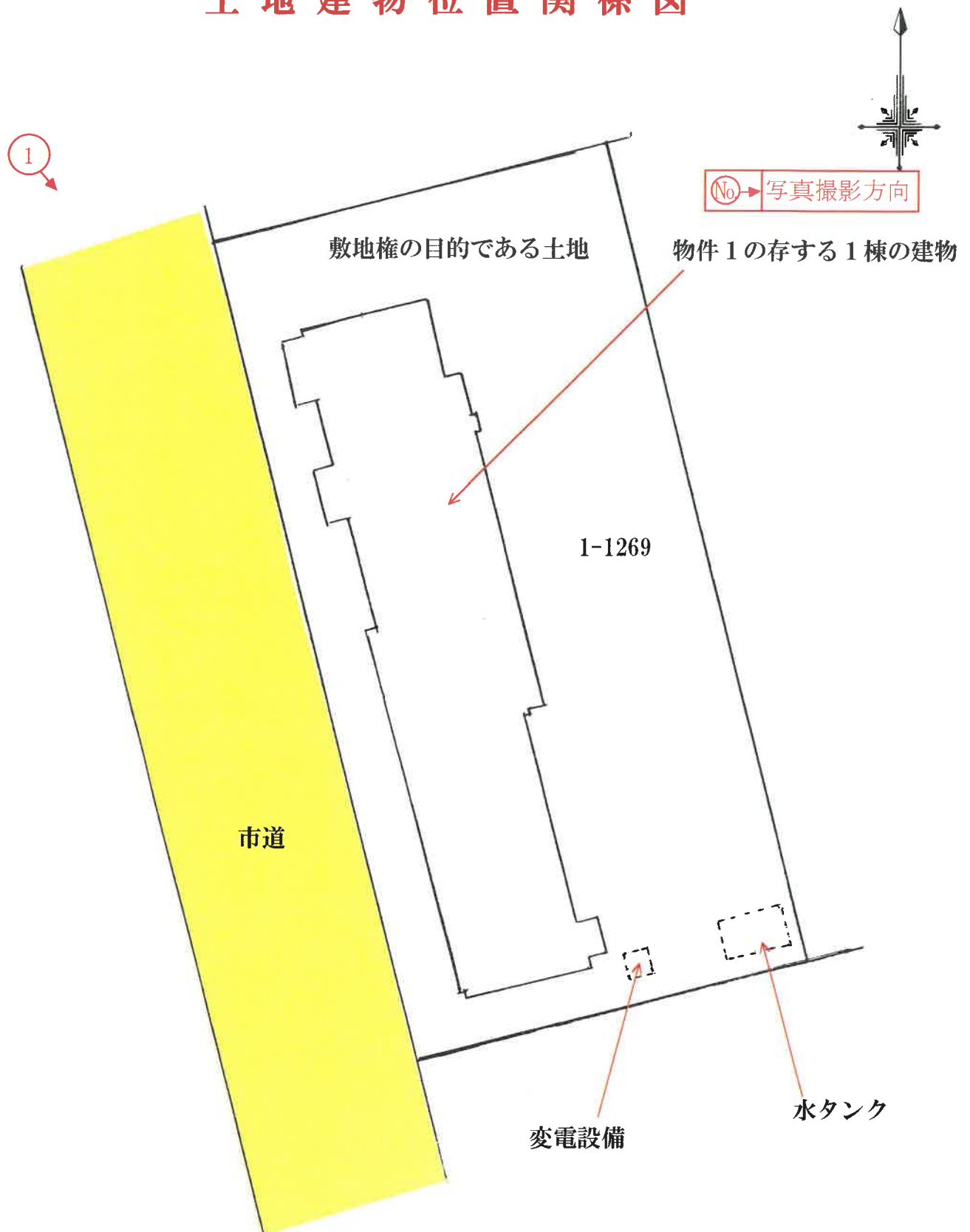
縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作成者

土地建物位置関係図



※上記建物及び水タンク並びに変電設備の配置等は概測の結果であり、
測量結果ではない。

建 物 間 取 図



物件1の存する1棟の建物



1

物件1の正面玄関



2

物件1の室内



3

同上



4

物件1の室内



5

同上(ベランダ側)



6

副 本

令和 6 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 2 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 8 日 評 価

那覇地方裁判所 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 28,420,000 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) 豊見城市字豊崎1番地1269 グランコスモ ザ・リゾート沖縄豊崎 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 1階: 753.01㎡ 2階～12階: 各階とも643.19㎡ 13階: 612.12㎡ (専有部分の建物の表示) 字豊崎1番1269の1005 1005 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10階部分52.04㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 豊見城市字豊崎1番1269 宅地 2,681.24㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 74万4561分の5521	同左
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
住 居 表 示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地権（地上権）の目的たる土地の概況・利用状況等

位置・交通 (道路距離)	「アウトレットモールあしびなー前停」の南東方約 340m (徒歩約 5 分)	
付近の状況	近隣地域は、豊見城市において人気の高い豊崎地区の、マンションが立ち並ぶ街区内に存する。中高層のマンションが建ち並ぶ地域で、バス停、商業施設が近く利便性が高く市場性が高い。受命物件からの各利便施設への距離は以下のとおりである。 豊崎ライフスタイルセンターTOMITON：約 390m (道路距離) 豊崎小学校：約 790m (道路距離)	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 300% 無 豊見城市景観計画 豊崎地区地区計画：集合住宅地区 (2)
画 地 条 件	地 積：2,681.24 m ² 形 状：長方形 間 口：約 75.0m 奥 行：約 35.8m 接面関係：中間画地 地 勢：概ね平坦地 地 盤：埋め立て地であるのでやや軟弱 そ の 他：特になし	
接面道路の状況	南西側 幅員 17.0m 舗装市道（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。）	
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 あり 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、豊見城市教育委員会文化課への照会によれば「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、可能性は殆ど無いことを確認した。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランコスモ ザ・リゾート沖縄豊崎
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): 令和3年4月2日(新築) 経過年数 約4.0年 経済的残存耐用年数 約56.0年
構 造	鉄筋コンクリート造13階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 樹脂吹付等
設 備 等	・エレベーター ・オートロック、セキュリティー設備 ・駐車場(有料) ・ゲストルーム設置(有料) ・フィットネスルーム ・ビューラウンジ(有料) ・ランドリースペース ・共用ジャグジー・バス・シャワー・ロッカースペース
建物の品等	中位
管理の形態等	管理組合: 有(大和ライフネクスト株式会社) 管理方式: 委託管理 管理形態: 管理人: 有・無、 <u>常駐</u> ・巡回式 8:30~20:00 まで最低1名のコンシェルジュが毎日勤務している。
管理の状況	良好
特 記 事 項	・コンシェルジュサービスとしてクリーニングサービスやレンタカー予約サービス等が存し、当該カウンターでは、コピー、ファックス、宅配便等の依頼も可能である。 ・プライベートシェフがおり有料で利用できる。 ・ペット飼育: 犬、猫は一匹程度を限度に可能である。(管理会社の回答より。) ・管理組合の修繕積立金総額 115,955,580 円(令和6年12月31日現在)(管理会社の回答より。) ・駐車場は、すぐには使用できず抽選が必要とのこと。

(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（南西中間部屋） 主要開口部の方位：南西方
床 面 積	52.04 m ² （登記面積）
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 クロス張り、プラスチックパネル等 床 プラスチックタイル、ウレタン素材シート等 内 壁 クロス貼り、化粧合板等 設 備 電気設備、給排水、衛生設備等 その他 ユニットバス
保守管理の 状 態	普通 ・築後約 4 年と築浅であり、経年相応であり、特に汚損等は見られない。
管 理 費 等	管 理 費： 39,700 円（月額） 修繕積立金： 7,300 円（月額） 滞納額等：あり（令和 5 年 12 月～令和 7 年 2 月） 管理費及び修繕積立金滞納額合計額：678,600 円 遅延損害金：59,238 円 「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	・ベランダからのロケーションが良好である。（別添写真参照） ・上記管理費及び修繕積立金の外に管理組合活動費（月 100 円）、インターネット利用料（月 1,210 円）がある。 「現況調査報告書」参照

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、比準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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ (千円未満四捨五入)
1	403,000	52.04	0.883	18,518,000

ア 再調達原価：標準的な再調達原価に受命物件のグレードに対応し、20%加算して査定した。

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 45\% & \times & (56.0 \text{ 年} & / & 60 \text{ 年}) & = & 0.378 \end{array}$$

ii. 仕上

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{仕上部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 35\% & \times & (26.0 \text{ 年} & / & 30 \text{ 年}) & = & 0.273 \end{array}$$

iii. 設備

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{設備部分} & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} \\ (1 - 0.1) & \times & 20\% & \times & (11.0 \text{ 年} & / & 15 \text{ 年}) & = & 0.132 \end{array}$$

iv. 合計

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{躯体} & & \text{仕上} & & \text{設備} \\ 0.1 & + & 0.378 & + & 0.273 & + & 0.132 & = & 0.883 \end{array}$$

② 観察減価

特に必要はないと判断した。

③ 現価率

$$\begin{array}{ccccccc} \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} \\ 0.883 & \times & (1.0 - 0.00) & = & 0.883 \end{array}$$

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
171,000	1.00	2,681.24	1.00	5,521/ 744,561	3,400,000

ア 標準画地価格：公示地豊見城－5の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 101.5 & & 100 & & 100 & & \\ 177,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 171,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

* 時点修正：標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$6.0\% \div 12 \times 3 \text{ カ月} = 1.5\%$$

* 標準化補正：三方路：1.05

* 地域格差：隣接地であるので格差なしと判断。

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：特に必要はないと判断した。

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
18,518,000	3,400,000	1.06	23,233,000

ウ 個別格差：階層（10階）、位置（南西中間部屋）、その他

[階層別効用比(注)] [位置別効用比] [その他]

$$1.14 \times 0.93 \times 1.00 \div 1.06$$

(注) 6階を中間階と判断し、階層別効用比を査定した。

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
446,081	$\frac{115.0}{100}$	$\frac{100}{96.8}$	$\frac{52.0}{100}$	$\frac{240.8}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	664,000

ア 取引事例価格：後添付取引事例参照。

イ 時点修正：中古マンション市場の取引動向は、令和4年以降は年率5%程度の上昇と判断し以下のとおり査定した。

年率

$$5.0\% \div 12 \times 36 \text{ ヲ月} \rightleftharpoons 15.0\%$$

ウ 標準化補正：4F、北西角部屋（取引事例）、下記のように標準化補正を行った。

[階層別効用比] (注) [位置別効用比]

$$0.94 \times 1.03 \rightleftharpoons 0.968$$

(注) 比準事例は、12階建ての建物の4階に位置し、基準階は6階と判断し、上記のと通りの効用比を定めた。

エ 交通接近条件及び環境条件：利便施設への接近性、環境等を考慮して下記のとおり査定した。

[交通条件] [環境条件] [その他]

$$0.65 \times 0.80 \times 1.00 = 0.520$$

オ 建物の品等修正等：品等や老朽化の程度を比較して下記のとおり査定した。

$$\frac{\text{受命物件の現価率} \quad \text{品等修正}}{(0.883 \times 1.20)} \div \frac{\text{取引事例の現価率} \quad \text{品等修正}}{(0.440 \times 1.00)} \rightleftharpoons 2.408$$

カ その他の補正：特になし

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・その他) イ	専有面積 (㎡) ウ	その他 補正 エ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
664,000	1.06	52.04	1.00	36,628,000

イ 個別格差：階層（10階）、位置（南西中間部屋）、その他

[階層別効用比 (注)] [位置別効用比] [その他]

$$1.14 \times 0.93 \times 1.00 \rightleftharpoons 1.06$$

(注) 6階を中間階と判断し、階層別効用比を査定した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ その他補正：特になし

Ⅲ. 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
1,804,800	1,443,840	1.00	4.5%	32,085,000

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。

$$\begin{array}{ccc} \text{月額支払賃料} & \text{空室率} & \\ 160,000 \text{ 円} & \times (1 - 0.06) & \times 12 \text{ ヲ月} = 1,804,800 \text{ 円} \end{array}$$

イ 純収益：空室率控除後の諸経費率を 20%と査定し、上記のとおり純収益を査定した。

なお、管理費等は賃借人負担と判断した。

ウ 家賃等補正：必要なし

エ 還元利回り：目的物件は建築後約 4 年経過したマンションであり、築年数の補正を行い、上記のとお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、隣接するマンションの公示価格を規準と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。本件価格のグレードの高さを十分に反映していない可能性がある。

比準価格は、階数が概ね同様の那覇市内の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。特に中古マンションの取引価格は市場性から導かれることが主であり重要な価格である。

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、比準価格を重視し、積算価格と収益価格を参考に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	23, 233, 000	1. 00	23, 233, 000
比準価格	36, 628, 000	1. 00	36, 628, 000
収益価格	32, 085, 000	1. 00	32, 085, 000
調整後の価格	36, 628, 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
36, 628, 000	1. 00	0. 80	(1-0. 03)	0	28, 420, 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。

$$\frac{\text{滞納額} + \text{加算する滞納額}}{\text{調整後の価格} \times \text{競売修正率}} \times \text{減価率} = \frac{(678, 600 \text{ 円} + ((39, 700 \text{ 円} + 7, 300 \text{ 円}) \times 7 \text{ ヲ月}))}{(36, 628, 000 \text{ 円} \times 0. 80)} \div 0. 03$$

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

1 地価公示価格 豊見城ー5

所 在：沖縄県豊見城市字豊崎1番1198

価 格：177,000円/㎡（対前年変動率 +6.0%）

位 置：「アウトレットモールあしびなー前」停の南東方、道路距離460m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：3,551㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東側幅員約20.0m市道、三方路

用 途 指 定 等：市街化区域、第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率300%）

地 域 の 概 要：高層マンションが建ち並ぶ新興住宅地域

2 取引事例

所在：那覇市西部

取引時点：令和4年4月

取引価格：446,081円/㎡

（専有部分）

専有面積：69.27㎡（登記面積）

階層・位置等：4F、北西角部屋

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

（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

