

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 9 月 30 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, 2	18,030,000 14,424,000	一括	3,606,000	86,342	0
1	14,780,000				
2	3,250,000				
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市寄宮一丁目 277番地6

建物の名称 エンゼルハイム神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄宮一丁目 277番6の18

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 50.16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 那覇市寄宮一丁目277番地6

地 目 宅地

地 積 708.44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 1万分の393

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市寄宮一丁目 277番地6



物 件 目 録

建物の名称 エンゼルハイム神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄宮一丁目 277番6の25

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 66.33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 那覇市寄宮一丁目277番地6

地 目 宅地

地 積 708.44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 1万分の200

共有者 A 持分16分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

B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, 2】

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。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 那覇市寄宮一丁目 277番地6

建物の名称 エンゼルハイム神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄宮一丁目 277番6の18

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 50.16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 那覇市寄宮一丁目277番地6

地 目 宅地

地 積 708.44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 1万分の393

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市寄宮一丁目 277番地6



物 件 目 録

建物の名称 エンゼルハイム神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄宮一丁目 277 番 6 の 25

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 66.33 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 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6

地 目 宅地

地 積 708.44 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 1 万分の 200

共有者 A 持分 16 分の 2



令和 6年(ケ)第 28 号
令和 6年11月 6日受理
令和 7年 1月 9日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

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 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6

建物の名称 エンゼルハイム神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄宮一丁目 277 番 6 の 18

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 50.16 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 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6

地 目 宅地

地 積 708.44 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 1 万分の 393

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6

物 件 目 録

建物の名称 エンゼルハイム神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寄宮一丁目 277 番 6 の 25

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 66.33 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 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6

地 目 宅地

地 積 708.44 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 1 万分の 200

共有者 A 持分 16 分の 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	沖縄県那覇市寄宮1丁目10番12号	
建物	物件 1、2	
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 上記の者が物件1の建物を居宅、物件2の建物を空車庫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 12,580円 修繕積立金 8,700円 分譲駐車場管理費 1,550円 機械式駐車場管理費 525円 分譲駐車場積立金 290円 駐車場積立金 525円 円	令和6年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6年7月分～6年9月分 計72,510円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ沖縄	
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 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、2 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ B ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (物件 1) ☒ 車庫 (物件 2) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■B (占有者) ■所有者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 5 年 3 月 1 8 日	
最初の契約日	令和 5 年 3 月 1 7 日	
契約等期間	令和 5 年 3 月 1 8 日から ☒ 令和 7 年 3 月 1 7 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 9 0, 0 0 0 円 (駐車場込み) (毎月 1 5 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 8 0, 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
物件 2 により、専用的に割り当てられた駐車スペースは区画 No. 13 である。
- 令和 5 年 10 月 31 日現在の修繕積立金総額は 12,163,100 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

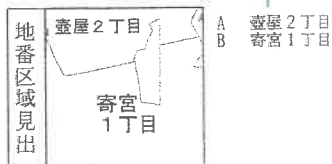
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	私が、物件1の建物に子と二人で居住して使用し、物件2の建物(車庫)は、現在は利用していません。
☒ 賃貸借管理会社担当者	物件1の建物の賃貸借契約に、物件2の車庫(駐車場)も含まれています。(賃料は建物質料に含む)
☒ 所有者	本建物の賃貸借関係は、賃貸借管理会社に依頼しています。

(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
6年11月 7日 13:10-13:20	那覇地方法務局	謄本等入手
6年11月 8日 10:30-10:40	執行官室	管理費等管理会社に照会書作成・送付
6年11月11日 16:10-16:30	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
6年11月18日 10:00-10:10	執行官室	所有者に要請書作成・送付
6年11月20日 16:00-16:10	執行官室	管理費等管理会社から電話聴取
6年11月25日 13:30-14:10 14:40-14:50 15:30-15:40	物件所在地 執行官室 執行官室	物件特定、写真撮影、立入調査、占有者Bと面談 所有者から電話聴取 賃貸借管理会社担当者から電話聴取
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

+19450.049



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(7枚目)

各階平面圖

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

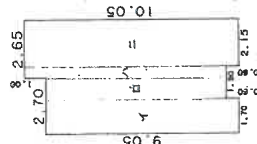
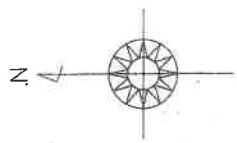
277番 丁目 277番 丁目

家屋番号

建築物の所在

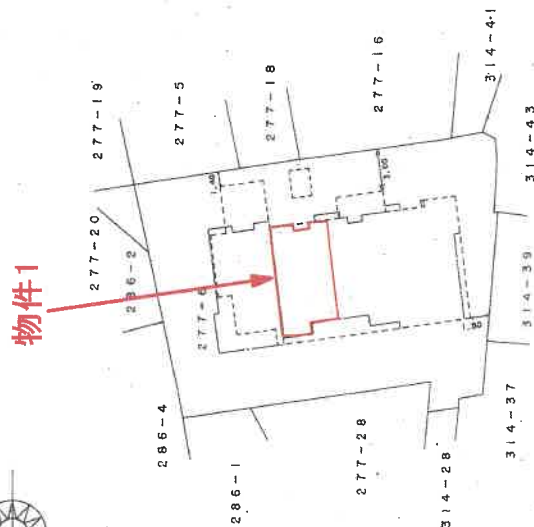
建物番号 503

A4に縮小
物件1



求積表

イ	9.05 X	1.70	=	15.3850
ロ	8.45 X	1.00	=	8.4500
ハ	9.45 X	0.50	=	4.7250
ニ	10.05 X	2.15	=	21.6075
			合計	50.1675
			床面積	50.16 m ²



建物の存する部分5階

(日鋼連12)

(田加案)

著作

土地調查士

縮尺 1/250

人中

103773

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成5年4月16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9月3日 那覇地方方法務局

登記官

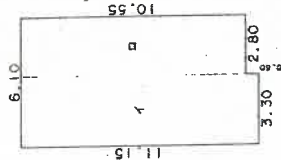
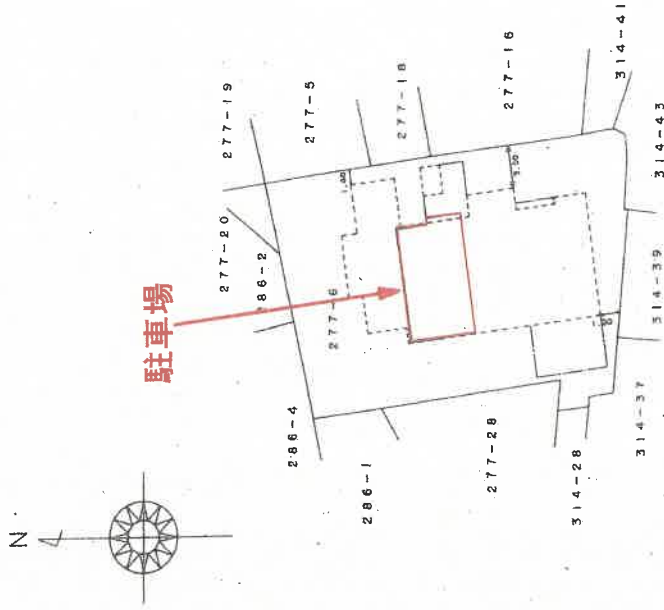
9枚目

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	寄宮1丁目 277番6
建物の所在	那覇市寄宮1丁目277番地6

A4に縮小
駐車場



求積表

イ	11.15 X 3.30	= 36.7950
ロ	10.55 X 2.80	= 29.5400
合計		66.3350
床面積		66.33 m ²

建物の存する部分 地下1階

(目録表)

(目録表)

作製者
土地調査士
家屋

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

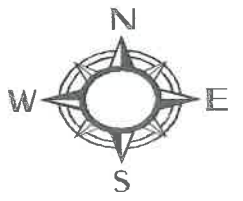
103780

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

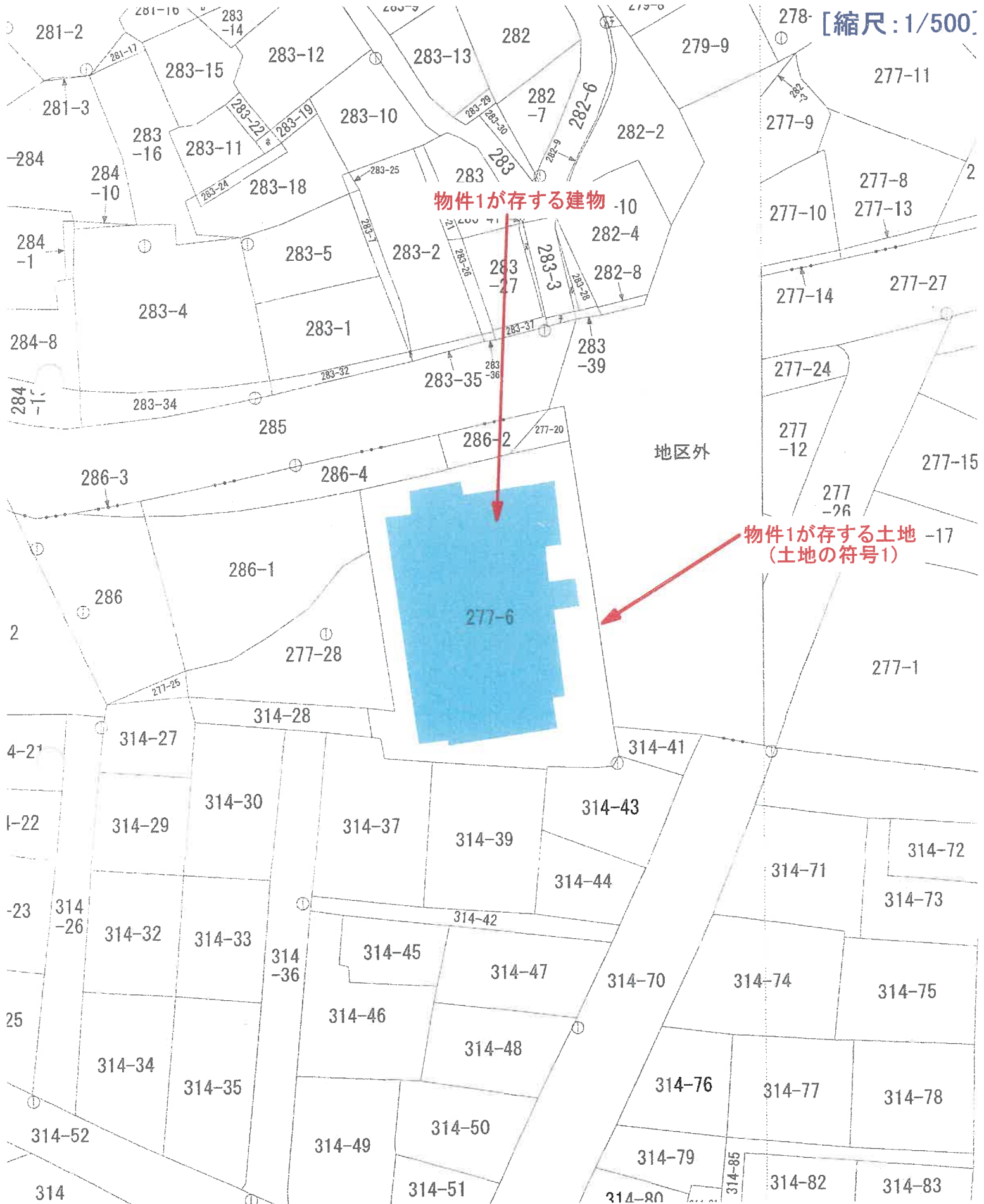
請求番号：5-3

平成五年四月十六日

土地建物位置関係図

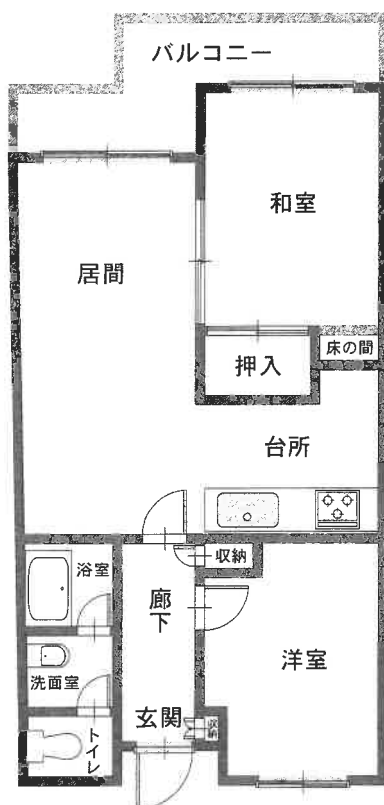


[縮尺: 1/500]





建物間取図





1



2



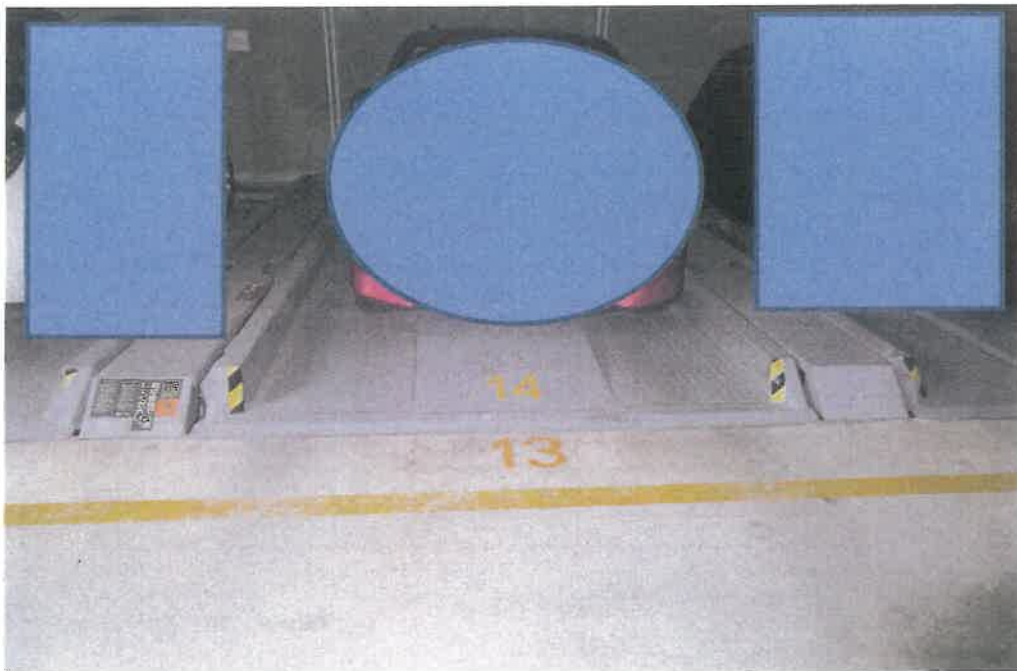
3



4



5



6

副本

令和 6 年 (ケ) 第 28 号
令和 6 年 11 月 25 日 現地調査
令和 7 年 5 月 16 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宇久 信正 印

第1 評価額

一括価格	
金 18,030,000 円	
内訳価格	
物件1	金 14,780,000 円
物件2	金 3,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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 所 有 者	1 (一棟の建物の表示) 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6 エンゼルハイム神原 (専有部分の建物の表示) 寄宮一丁目 277 番 6 の 18 503 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 5 階部分 50.16 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6 宅地 708.44 m² (敷地権の表示) 1 所有権 10,000 分の 393 —	同 左
2	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号	2 (一棟の建物の表示) 那覇市寄宮一丁目 277 番地 6 エンゼルハイム神原 (専有部分の建物の表示) 寄宮一丁目 277 番 6 の 25 車庫 鉄筋コンクリート造 1 階建 地下 1 階部分 66.33 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1	

	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 共有者	那覇市寄宮一丁目 277 番地 6 宅地 708.44 m ² (敷地権の表示) 1 所有権 10,000 分の 200 — 持分 16 分の 2	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・敷地権の目的たる土地の数量は、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、公図及び建物図面等(後記添付)と現地の状況がほぼ符号するので、登記記載の地積に基づき評価した。		
2	・敷地権の目的たる土地の数量は、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、公図及び建物図面等(後記添付)と現地の状況がほぼ符号するので、登記記載の地積に基づき評価した。		
住居表示	那覇市寄宮 1 丁目 10 番 12 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「神原」の北東方、約190m。(徒歩約2分)	
付近の状況	那覇市のほぼ中央部、那覇市役所の東方約1.5km(道路距離) 市立神原小学校の東方約220m(道路距離)に位置する。 周辺は、中規模一般住宅、マンションや共同住宅、店舗兼共同住宅、事務所等も見られる地域である。 街路の系統・連続性や交通接近条件については、普通程度である。 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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 —
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	708.44㎡(土地の符号1) ほぼ整形 約22.4m 約31.2m ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側幅員13.2m 舗装市道、等高に接面する。 (建築基準法第42条第1項1号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況 等	土地の符号1は、対象物件1及び2を含む一棟の建物が存する。	
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	・ 土壌汚染については、現地及び周辺の利用状況を観察し、登記及び過去の住宅地図並びに官公署における公表資料等の地歴調査を行った結果、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性はほぼ無いものと判断され、当該受命物件の土壌汚染に係る要因は考慮外とする。 ・ 周知の埋蔵文化財についての指定はない。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンゼルハイム神原
建物用途	居宅 (17 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) : 平成 5 年 3 月 24 日 (新築) 経過年数 約 32 年 経済的残存耐用年数 約 28 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 タイル貼り等
設 備 等	エレベータ 1 基 駐車場 あり 集会所 なし 管理人室 あり その他 ー
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	管理組合 : エンゼルハイム神原管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社長谷工コミュニティ沖縄 管理形態 : 巡回
管理の状況	普通 : 偶発的損傷等は観察されないが、経年に伴う摩擦跡や汚れ等は観察される。
特 記 事 項	・ 本件マンションの駐車場の使用料・空き状況については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

(2) 専有部分の概要 (物件 1)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階 (503 号室) 主要開口部の方位：西
床 面 積	50.16 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 クロス貼り等 床 フローリング、畳等 内 壁 クロス等 設 備 電気設備、給排水、空調設備等 その他 なし
保守管理の 状 態	普通 経年に伴う摩擦や汚れ、内壁に落書き等が観察される。
管 理 費 等	管 理 費： 12,580 円 修繕積立金： 8,700 円 分譲駐車場管理費 1,550 円 機械式駐車場管理費 525 円 分譲駐車場積立金 290 円 駐車場積立金 525 円 滞 納 額： あり (令和 6 年 9 月 30 日 現在) (R6 年 7 月分～R6 年 9 月分、計 72,510 円)
専有部分の 利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	特になし。

(3) 専有部分の概要 (物件 2)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	地下 1 階
床 面 積	66.33 m ² (登記面積)
間 取 り	車庫
仕 様	天 井 コンクリート等 床 コンクリート等 内 壁 コンクリート等 設 備 — その他 —
保守管理の 状 態	普通 経年に伴う摩擦や汚れ、内壁に落書き等が観察される。
管 理 費	物件 1 の建物の賃貸借契約に、物件 2 の車庫も含まれています。 (賃料は建物賃料に含む)
専有部分の 利用状況等	利用内容の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり。
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、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、各試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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 (物件 1)

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	50.16	0.557	9,388,000

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：現価修正については、建物の躯体部分、仕上部分、設備部分に価格構成比率及び残耐用年数等を勘案して現価率を査定した。

再調達原価 $(1 - \text{残価率})$ 価格構成比 残耐用年数 / (残耐用年数 + 経過年数)

① 躯体部分：336,000 円/㎡ × (1 - 0.10) × 0.50 × 32 年 / 60 年

② 仕上部分：336,000 円/㎡ × (1 - 0.10) × 0.35 × 10 年 / 38 年

③ 設備部分：336,000 円/㎡ × (1 - 0.10) × 0.15 × 5 年 / 33 年

0.1 + (① + ② + ③) ÷ 再調達原価

④ 経年減価率：0.443

⑤ 観 察 減 価：なし

⑥ 現価率：0.557

2 建物の価格(物件2)

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	持分 割合 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ÷オ (千円未満四捨五入)
2	202,000	66.33	0.479	2/16	802,000

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：現価修正については、建物の躯体部分、仕上部分、設備部分に価格構成比率及び残耐用年数等を勘案して現価率を査定した。

再調達原価 (1－残価率) 価格構成比 残耐用年数/(残耐用年数＋経過年数)

⑦ 躯体部分：202,000 円/㎡ × (1－0.10) × 0.80 × 32 年/60 年

⑧ 仕上部分：202,000 円/㎡ × (1－0.10) × 0.10 × 10 年/38 年

⑨ 設備部分：202,000 円/㎡ × (1－0.10) × 0.10 × 5 年/33 年

0.1 + (⑦ + ⑧ + ⑨) ÷ 再調達原価

⑩ 経年減価率：0.521

⑪ 観 察 減 価：なし

⑫ 現価率：0.479

2 敷地権価格(物件1・2)

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。

土地の 符号	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
1	230,000	1.00	708.44	1.00	393/10,000
2	230,000	1.00	708.44	1.00	200/10,000
					敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ (千円未満四捨五入)
					6,404,000
					3,259,000

ア 標準画地価格 マンション標準画地価格No2 より比準した。

標準価格等 時点修正 地域格差

$$197,000 \text{ 円/㎡} \times 110.7/100 \times 100/95 \div 230,000 \text{ 円/㎡}$$

* 地域格差 : 街路条件・環境条件等 0.95 を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 格差なし(土地の符号1)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 最有効使用の状態と判断し、補正の必要なし。

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)

物件 番号	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	その他 補正 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ ÷オ
1	9,388,000	6,404,000	0.91	1.00	14,371,000
2	802,000	3,259,000	—	1.00	4,061,000

ウ 個別格差 : 階層(5階)、位置(中間部屋)

[階層別効用比] [位置別効用比]

$$98/100 \times 93/100 = 0.91$$

エ その他補正 : なし

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
349,814	$\frac{104.3}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	471,390

ウ標準化補正：3F、中間部屋（取引事例）、下記のように標準化補正を行った。

$$0.92 \times 0.93 \doteq 0.86$$
$$0.95 \times 0.95 \times 1.00 \div 0.90$$

建物の築年数等 1.00

力その他補正：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
471,390	0.91	50.16	1.00	21,517,000

エその他補正：なし

Ⅲ 評価額の判定 (物件 1)

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、積算価格・比準価格のそれぞれの有効性や当該物件の特性等を検討し、本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、積算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。なお、物件 2 については、類似事例の収集が困難なため、そのまま積算価格を採用するものとする。

	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	14,371,000	1.00	14,371,000
比準価格	21,517,000	1.00	21,517,000
調整後の価格	18,659,000 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

(物件 1)

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
18,659,000	1.00	0.80	(1-0.01)	—	14,780,000

イ 市場性修正：修正不要と判断。

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：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。

(物件 2)

積算価格 (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
4,061,000	1.00	0.80	—	—	3,250,000

第6 参考価格資料

○ マンション標準画地価格No.2

所 在・・・那覇市寄宮3丁目21番1

住居表示・・・「寄宮3-18-6」

標準単価・・・197,000円/㎡(年間推定変動率+4.1%)

価格時点・・・令和5年4月1日

地 積・・・1,533.31㎡

一棟の建物の概要

構 造・・・RC8F

延床面積・・・3,010.31㎡

総専有面積・・・2,760.45㎡

建物の品等・・・中品等

前面道路・・・南西側11.5m県道

用途地域・・・近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)

○ 取引事例

所 在：那覇市中東部

取引時点：令和6年8月29日

取引価格：349,814円/㎡

(専有部分)

専有面積：45.71㎡

階層・位置等：3階、中間部屋

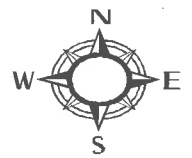
第 7 附属資料の表示

- 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
- 7 写真撮影位置図

(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 15 頁

物件位置図



[縮尺: 1/10000]

