

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 11 月 11 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 11 月 11 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	6,940,000 5,552,000		1,388,000	36,571	0
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	那覇市久茂地二丁目 4 番地 9
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積	1 階 21.64 平方メートル 2 階 244.00 平方メートル 3 階 244.00 平方メートル 4 階 244.00 平方メートル 5 階 216.81 平方メートル 6 階 192.72 平方メートル 7 階 143.99 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	久茂地二丁目 4 番 9 の 7
建物の名称	501
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 46.84 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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】

本件建物のために、その敷地（地番4番9、地積315.78平方メートルの一部約60.46平方メートル、所有者有限会社丸善不動産）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。)



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	那覇市久茂地二丁目 4 番地 9
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積	1 階 21.64 平方メートル 2 階 244.00 平方メートル 3 階 244.00 平方メートル 4 階 244.00 平方メートル 5 階 216.81 平方メートル 6 階 192.72 平方メートル 7 階 143.99 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	久茂地二丁目 4 番 9 の 7
建物の名称	501
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 46.84 平方メートル



令和 6年(ケ)第 40号
令和 7年 2月 5日受理
令和 年 月 日提出
7.4.30

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	那覇市久茂地二丁目 4番地9
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積	1階 21.64平方メートル
	2階 244.00平方メートル
	3階 244.00平方メートル
	4階 244.00平方メートル
	5階 216.81平方メートル
	6階 192.72平方メートル
	7階 143.99平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	久茂地二丁目 4番9の7
建物の名称	501
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 46.84平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	那覇市久茂地二丁目4番21-501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 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	管理費の状況 ☒ 次のとおり 管 理 費 8,900円 修繕積立金 10,000円 令和 7年 3月14日現在 ☒ 滞納はない ☒ 管理費等照会先 クラシテ株式会社
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 (目的外土地)	「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	那覇市久茂地二丁目		
地 番	4 番 9		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 1 5 . 7 8 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 6 0 . 4 6 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (有限会社丸善不動産)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(契約書写し)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 2 年 9 月 1 日		
最 初 の 契 約 日	平成 2 4 年 6 月 2 8 日		
契 約 等 期 間	平成 1 2 年 9 月 1 日から ☒ 令和 2 2 年 8 月 3 1 日まで 4 0 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 4 , 8 7 1 円 (毎月 末日限り 翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ 最初の借主：B		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

■ 管理会社の照会回答書によると

- ・ ペットの飼育：他の居住者に迷惑または危害を与える恐れのある動物等を飼育してはならない。
- ・ 楽器の演奏等：テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器等の音量を著しく上げてはならない。また、他の居住者に迷惑をかけるような騒音・振動を発してはならない。
- ・ 大規模修繕工事は検討中。

■ 自動車保管場所使用契約書によると

- ・ 契約期間は7月1日から翌年6月30日までの1年間とし、期間満了後は1年ごとの自動更新とする。ただし、契約期間中でも貸主借主いずれからも30日の予告期間をもって解約することができる。
- ・ 賃料は毎月12,000円として毎月末日までに翌月分を支払う。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

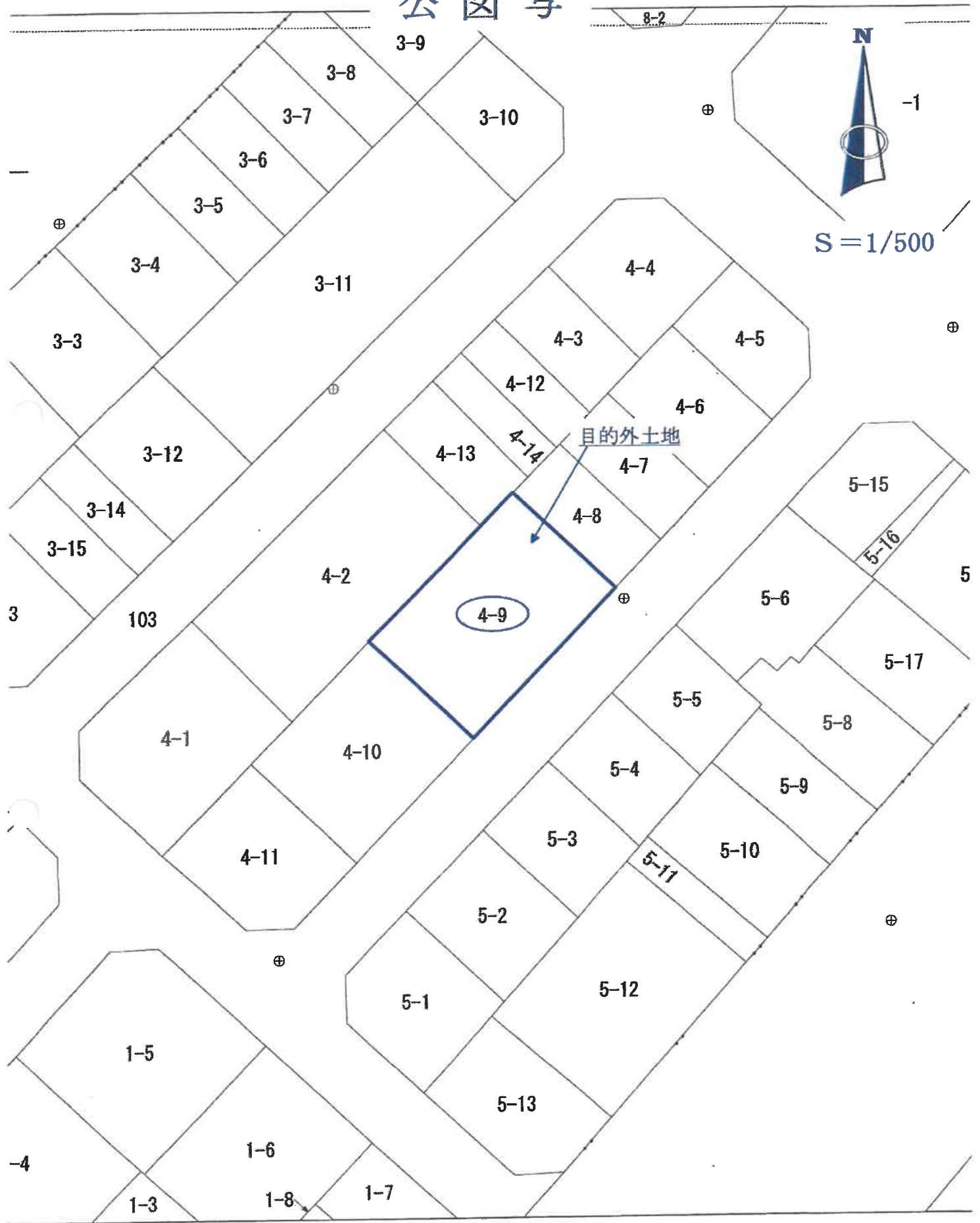
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 本件建物は、私が入居する前に床板や風呂場等は改修されていました。雨漏りやシロアリ被害ありません。 3 駐車場は約1年前から使用していません。 駐車料金は昨年9月までしか支払っていません。解約したいのですが土地所有者との連絡が取れず、また、土地所有者からも連絡がありません。
■ 有限会社丸善不動産代表者C (目的外土地所有者)	1 本件建物の敷地及び駐車場として利用されている土地（目的外土地）は当社の所有物件です。 2 本件建物がAに所有権移転されたころ、Aとの間で土地の賃貸借契約を交わしました。契約書は従前使用していた用紙を使用していますが、契約としては定期借地権を前提としています。ただし、契約期間満了時に本件建物がまだ使用できる状態で存続している場合には、契約に関してそのとき話し合うつもりでいます。 3 駐車場に関しては、世帯分の駐車区画は確保されていません。Aと契約中の駐車区画が空いた状態であれば、本件建物の所有者となった者が希望した場合には同じ区画で契約は可能です。同区画については、現在の使用料が月額12,000円ですが、当社としては月額20,000円にしたいと考えているところです。 Aからは昨年8、9月ころから駐車場の使用料金が支払われていないため、当社の方から何度か電話しましたが連絡が取れない状態です。

(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3月6日 11:00-11:30	物件所在地	物件確認, 所有者から聴取(口頭), 写真撮影(外観)
7年3月6日 13:50-14:30	物件所在地	立入調査, 所有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年3月17日 14:00-14:10	当庁	管理会社あて照会書送付
7年4月8日 10:00-10:10	那覇地方法務局	登記簿謄本入手
7年4月8日 15:00-15:15	目的外土地所有者事務所(那覇市前島)	目的外所有者代表者から聴取(口頭)
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 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

写図公

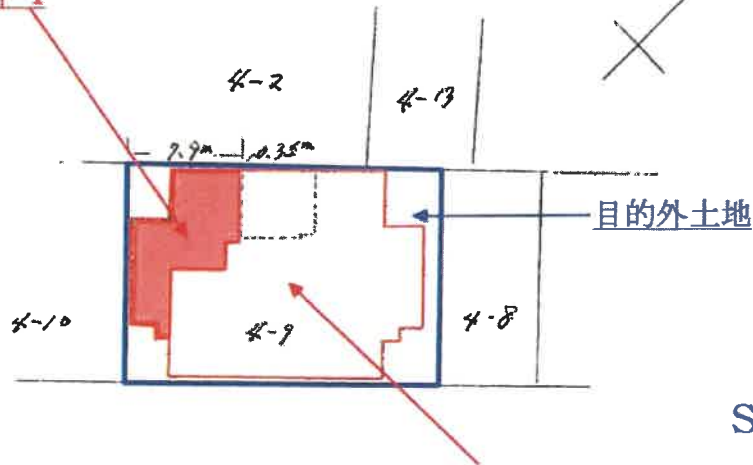


建物図面 各階平面図

家屋番号 4-9-97

建物の所在 那覇市久茂地2丁目4番地9

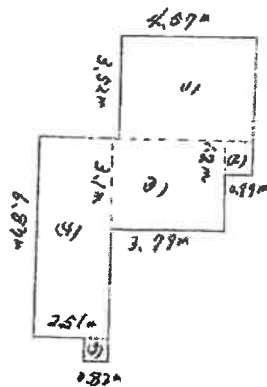
物件1



S=1/500

物件1が存する一棟の建物

建物の存する部分 4階 建物番号 501号



- 1) $4.57 \times 3.52 = 16.0864$
- 2) $1.2 \times 0.99 = 1.188$
- 3) $2.99 \times 3.1 = 9.269$
- 4) $2.51 \times 6.83 = 17.1433$
- 5) $0.83 \times 0.82 = 0.6806$

計 46.8473

床面積 46.84 m²

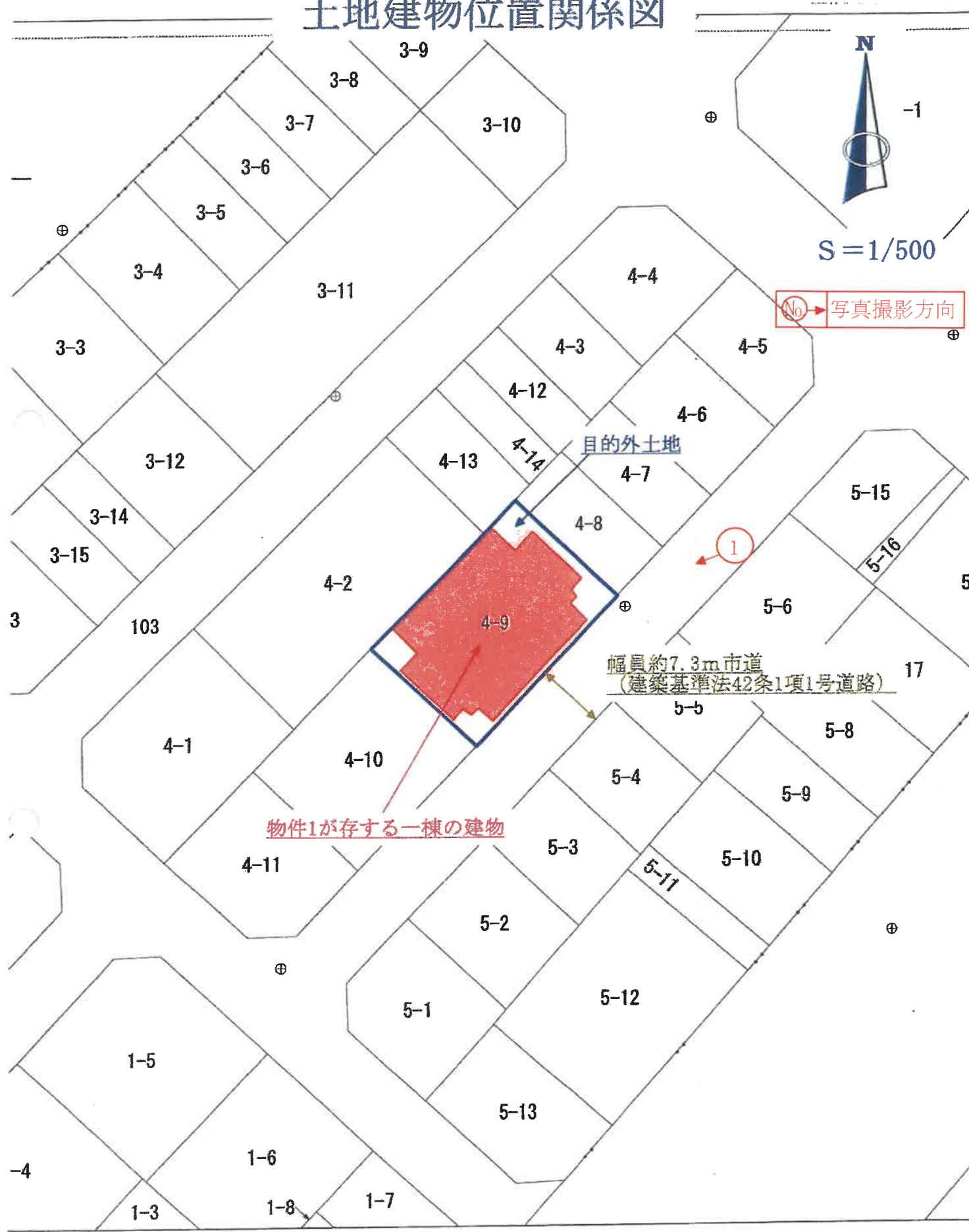
物件1

S=1/250

申請人

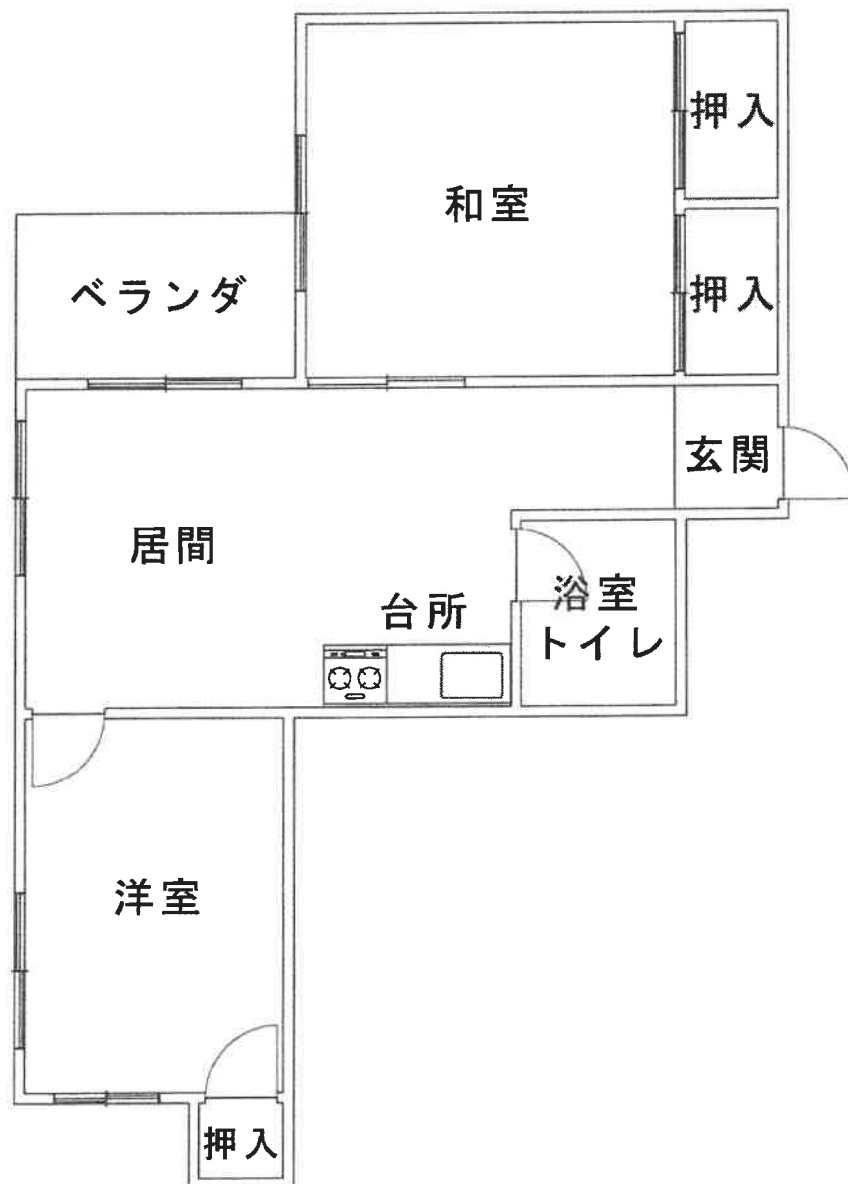
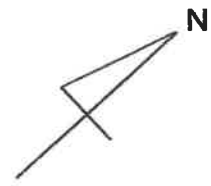
縮尺

土地建物位置関係図



間 取 図

物 件 1



物件1のある一棟の建物



1

駐車場



2

物件1の正面玄関



3

物件1の室内



4

物件1の室内



5

同上



6



令和6年(ケ)第40号
令和7年3月6日 現地調査
令和7年5月8日 評価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
喜 久 里 操

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 6,940,000 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		特記事項記載 のとおり
	所 在	那覇市久茂地 2 丁目 4 番地 9	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
	床 面 積	1 階 2 1 . 6 4 m ²	
		2 階 2 4 4 . 0 0 m ²	
		3 階 2 4 4 . 0 0 m ²	
		4 階 2 4 4 . 0 0 m ²	
		5 階 2 1 6 . 8 1 m ²	
		6 階 1 9 2 . 7 2 m ²	
		7 階 1 4 3 . 9 9 m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	久茂地 2 丁目 4 番 9 の 7	
建 物 の 名 称	5 0 1		
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 4 6 . 8 4 m ²		
特 記 事 項			
専有部分の建物の床面積は、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図と現地における状況がほぼ符合するので、登記記載の床面積に基づき評価した。			
住居表示	那覇市久茂地 2 丁目 4 番 2 1 － 5 0 1 号		

第4 目的外土地

所 在 等	登 記 上 の 表 示
所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	那覇市久茂地2丁目 4番9 宅地 315.78㎡のうち約60.46㎡ 建物所有者以外の者
土地利用権等〔賃借権〕の概況	
占有権原 占有開始時期 最初の契約日 最初の契約期間 更新の種別 現在の契約期間 契約当事者 地代・支払時期等 地代前払 敷金・保証金 地代滞納 契約解除 訴訟提起等	賃借権 平成12年9月1日 平成24年6月28日 平成12年9月1日から令和22年8月31日までの40年間 — — 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 毎月 金4,871円 ない ない ない ない ない
特 記 事 項	
・土地所有者（貸主）によれば、契約としては定期借地権を前提としているとのことである。但し、契約期間満了時に本建物がまだ使用できる状態で存続している場合には、契約に関してその時に話し合うつもりとのことである。 上記契約について、借地借家法第22条の一般定期借地権は借地期間を50年以上とすることを条件として、a. 契約の更新をしない、b. 建物再築による期間の延長をしない、c. 期間満了による建物の買取請求をしないというa～cの3つの特約を公正証書等の書面で契約をすることが成立要件となっているが、上記契約は一般定期借地権の成立要件を充たさないものと判断されるため、定期借地権としては扱われず、普通借地権として扱われるものと思われる。（なお、建物が居住目的用の建物であるため借地借家法第23条の事業用定期借地権としても	

扱われず、また、建物譲渡の特約もないため、借地借家法第24条の建物譲渡特約付借地権としても扱われないものと思われる。)

本頁以下余白

第5 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等（目的外土地）

位置・交通 (道路距離)	最寄駅「県庁前」駅の北東方約240m。(徒歩約3分)	
付近の状況	那覇市の西部に位置し、近隣地域は店舗兼共同住宅等が建ち並ぶなか、マンション等も見られる区画整然とした商業地域である。 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적인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 商業地域 80% 400% なし 景観計画区域（那覇市景観計画区域、都心住居－1） 立地適正化区域（居住誘導区域内、都市機能区域内）
画地条件	地積：315.78㎡ 形状：長方形 間口：約21.5m 奥行：約15m 地勢：平坦 接道：中間画地	
接面道路の状況	南東側 幅員7.3m市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	目的外土地には、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 ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	・現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における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、また埋蔵文化財について関連資料を調査したところ、可能性はほとんどないことを確認した。 ・駐車場について、契約期間は7月1日から翌年6月30日までの1年間とし、期間満了後は1年ごとの自動更新とする。但し、契約期間中でも貸主、借主いずれからも30日の予告期間をもって解約することができる。使用料は毎月12,000円として毎月末日までに翌月分を支払う。（「自動車保管場所使用契約書」より）	

	・ 駐車場について、土地所有者によれば、世帯分の駐車区画は確保されておらず、建物所有者と契約中の駐車区画が空いた状態であれば、新しく建物所有者となった者が希望した場合には同じ区画で契約は可能とのこと。同区画の現在の使用料は月額 12,000 円であるが、月額 20,000 円にしたいと考えているとのことである。 ・ 建物所有者によれば、約 1 年前から駐車場は使用しておらず、駐車料金も昨年 9 月までしか支払っていないとのこと。解約したいが、土地所有者と連絡が取れないとのこと。（土地所有者も建物所有者と連絡が取れない旨述べている。）
--	--

本頁以下余白

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新商マンション
建物の用途	共同住宅（総戸数22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)：昭和54年5月11日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：約14年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け仕上げ
設備等	オートロック：無 エレベーター：有（1基） 駐車場：有
建物の品等	劣る
管理の形態等	管理組合：有 名称：新商マンション管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：クラシテ株式会社 管理形態：管理人：有・ ☐ 無、常駐 ☒ 非常駐 巡回：有・ ☐ 無
管理の状況	普通
特記事項	・1階から7階までの登記面積を合計すると延床面積は1307.16㎡となりこれを前記目的外土地の敷地面積315.78㎡で割ると使用容積率は約414%となり、指定容積率及び基準容積率の400%を超過している。那覇市役所建築指導課で建築計画概要書を閲覧すると、延床面積が1244.26㎡、敷地面積が314.04㎡となっており、使用容積率は約396%であった。共用部分等を考慮すれば超過ではないと思われる。 ・ペットの飼育については、他の居住者に迷惑又は危害を与える恐れのある動物等を飼育してはならない。（管理会社の回答書より） ・楽器の演奏等については、テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器等の音量を著しく上げてはならない。また、他の居住者に迷惑をかけるような騒音・振動を発してはならない。（管理会社の回答書より）

	より) ・大規模修繕工事については検討中である。(管理会社の回答書より)
--	---

本頁以下余白

(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 (5 0 1) 角部屋 主要開口部の方位：南西、北西
床 面 積	4 6 . 8 4 m ² (登記面積)
間 取 り	2 L D K
仕 様	天 井：吹き付け仕上、バスリブ等 床：フローリング、畳、タイル敷き等 内 壁：化粧合板、タイル貼り等 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	普通（雨漏りや白蟻の被害はない。建物所有者が入居する前に前建物所有者によって床板や風呂場等が改修されていたとのことである。）
管 理 費 等	管理費：8, 9 0 0 円（月額） 修繕積立金：1 0, 0 0 0 円（月額） 滞納額：無（令和 7 年 3 月 1 4 日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	対象物件について、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、アスベスト含有建材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6 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

尚、比準価格については、対象物件が借地権を敷地利用権原とするマンションであり、比較可能なマンションの取引事例の収集が困難であったため、試算を断念した。

又、収益価格については、対象物件の建物の経過年数が46年程度であり、適切な還元利回りの把握が困難であることから試算を断念した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地利用権等価格を加算し、個別格差を考慮して、積算価格を試算した。

① 建物価格

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価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		専有面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	標準単価 ア	品等修正 イ			
			ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	336,000	0.80	46.84	0.421	5,300,000

ア 再調達原価（標準単価）：間接法を適用し、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 再調達原価（品等修正）：近年建築されている鉄筋コンクリート造の分譲マンションと比較して、品等が劣るものと判断し、－20%の品等修正を行うことが相当と判断した。

ウ 専有面積：登記面積による。

エ 現価率：以下のとおり査定した。

① 躯体部分： $(1-0.1) \times 0.50 \times 14 \text{ 年} / 60 \text{ 年} = 0.105$

② 仕上部分： $(1-0.1) \times 0.30 \times 17 \text{ 年} / 30 \text{ 年} = 0.153$

③ 設備部分： $(1-0.1) \times 0.20 \times 7 \text{ 年} / 20 \text{ 年} = 0.063$

④ 経年現価率： $0.1 + ① + ② + ③ = 0.421$

⑤ 観察減価：1.000

⑥ 現価率：④×⑤＝0.421

注：仕上部分、設備部分の残存耐用年数については、前所有者の退去時〔平成24年頃（約13年程前）にリフォームが行われたことを考慮して査定した。〕

② 敷地利用権等価格

目的物件の敷地利用権等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	準共有持分 オ
500,000	0.94	315.78	0.92	4684/104528

敷地利用権等割合 カ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ＝キ
0.40	2,450,000

ア 標準画地価格：マンション標準地価格No.1（松山・久米・東町等）より比準した。

$$\begin{array}{cc} \text{[時点修正]} & \text{[地域格差※]} \\ 546,000 \text{ 円/㎡} \times 120.0/100 \times 100/131 = 500,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

※ 地域格差：周辺環境＋31

イ 個 別 格 差：マンション標準地価格No.1（松山・久米・東町等）と比較して以下のとおり求めた。

中間画地：0.94

ウ 地 積：目的外土地の登記数量による。

エ 建 付 減 価：上記のとおり査定した。

オ 準共有持分：対象物件が敷地権の登記のないマンションであるため、当マンション一棟全体の区分所有建物の専有面積の合計に対する対象物件の専有面積割合を採用した。

対象物件の専有面積：46.84 ㎡

当マンション一棟全体の区分所有建物の専有面積の合計：1045.28 ㎡

$$46.84 \text{ m}^2 / 1045.28 \text{ m}^2 = 4684 / 104528$$

カ 敷地利用権等割合：敷地利用権原を借地権と判断し、その割合を40%と査定した。
 なお、借地権割合の査定にあたっては、前記「第4 目的外土地 特記事項」欄記載の理由により、借地権は普通借地権として扱われるものであると判断して、借地権割合を査定した。

③ 積算価格

建物価格 (円) ア (①オ)	敷地利用権等価格 (円) イ (②キ)	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
5,300,000	2,450,000	1.12	8,680,000

ウ 個別格差：階層（4階）、位置（南西角部屋）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{[階別効用比]} & \text{[位置別効用比]} & & \text{[その他]} & & & \\
 1.00 & \times & 1.12 & \times & 1.00 & = & 1.12
 \end{array}$$

本頁以下余白

2 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。

本件では積算価格をもって、調整後の目的物件の価格を8,680,000円と求めた。

	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
i 積 算 価 格	8,680,000	—	8,680,000
ii 比 準 価 格	—	—	—
iii 収 益 価 格	—		—
iv 調整後の価格	8,680,000円		

イ 占有減価修正：なし。

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
8,680,000	1.00	0.80	1.00	—	6,940,000

イ 市場性修正：なし。

ウ 競売市場修正：前記「第2 評価の条件」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7 参考価格資料

マンション標準地価格No.1 (松山・久米・東町等)

- 1 所在・地番・・・那覇市松山2丁目27番1
「松山2-27-1」
- 2 マンション名・・・「グレース松山」
- 3 標準単価・・・546,000円/㎡(令和5年4月1日時点)
- 4 敷地面積・・・1080.61㎡
- 5 一棟の建物の概要
 - ① 構造・・・SRC1B10F
 - ② 延床面積・・・3458.03㎡
 - ③ 総専有面積・・・3136.43㎡
 - ④ 建物の品等・・・中品等
- 6 前面道路・・・南西9m市道
- 7 用途地域・・・商業地域(容積率400%)外

第8 附属資料

- 1 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
- 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

