

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 8年 1月20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 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 8年 3月18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 8年1月20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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	26, 440, 000 21, 152, 000		5, 288, 000	49, 187	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市樋川二丁目 564番地4

建物の名称 ル・サンク那覇開南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 樋川二丁目 564番4の205

建物の名称 205

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 58.95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 那覇市樋川二丁目564番4

地 目 宅地

地 積 1482.61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 100万分の7575



物 件 明 細 書

令和 7年11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】

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。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市樋川二丁目 564番地4

建物の名称 ル・サンク那覇開南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 樋川二丁目 564番4の205

建物の名称 205

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 58.95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 那覇市樋川二丁目564番4

地 目 宅地

地 積 1482.61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 100万分の7575



令和 7年(ケ)第 60 号
令和 7年 9月 12日受理
令和 7年 10月 23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 那覇市樋川二丁目 564 番地 4

建物の名称 ル・サンク那覇開南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 樋川二丁目 564 番 4 の 205

建物の名称 205

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 58.95 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 那覇市樋川二丁目 564 番 4

地 目 宅地

地 積 1482.61 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 100 万分の 7575

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	那覇市樋川2丁目10番14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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 9,800円 修繕積立金 8,200円 駐車場使用料 4,500円 円 円	令和 7年10月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令7年4月分～同年9月分 計132,500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 ☐	
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

そ の 他 の 事 項

■ 駐車場について

目的物件の存在するル・サルク那覇開南には、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1区画あり、料金は、月額2,500～6,500円である。

■ 令和7年8月31日現在の修繕積立金総額は76,371,218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
■所有者	本件建物は私が一人で居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 1 6 日 9 : 0 0 - 9 : 2 0	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 9 月 1 9 日 1 5 : 0 0 - 1 5 : 1 0 1 6 : 0 0 - 1 6 : 1 0	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手 管理会社に管理費等照会文書作成・送付
7 年 1 0 月 3 日 1 1 : 0 0 - 1 1 : 4 0	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
7 年 1 0 月 6 日 1 5 : 0 0 - 1 5 : 1 0	執行官室	管理会社から駐車場利用関係電話聴取
(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

公 図 写



請 求 部 分	所 在 那覇市樋川二丁目					地 番 564番4				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	その他
作 成 年 月 日	平成27年12月14日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成28年1月12日			補 事 記 項	

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。

令和7年7月17日
那覇地方法務局
登記官

請求番号：18-2
(1/1)

登記年月日： 令和2年4月1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7年7月17日 那覇地方法務局

登記官

(7 枚目)

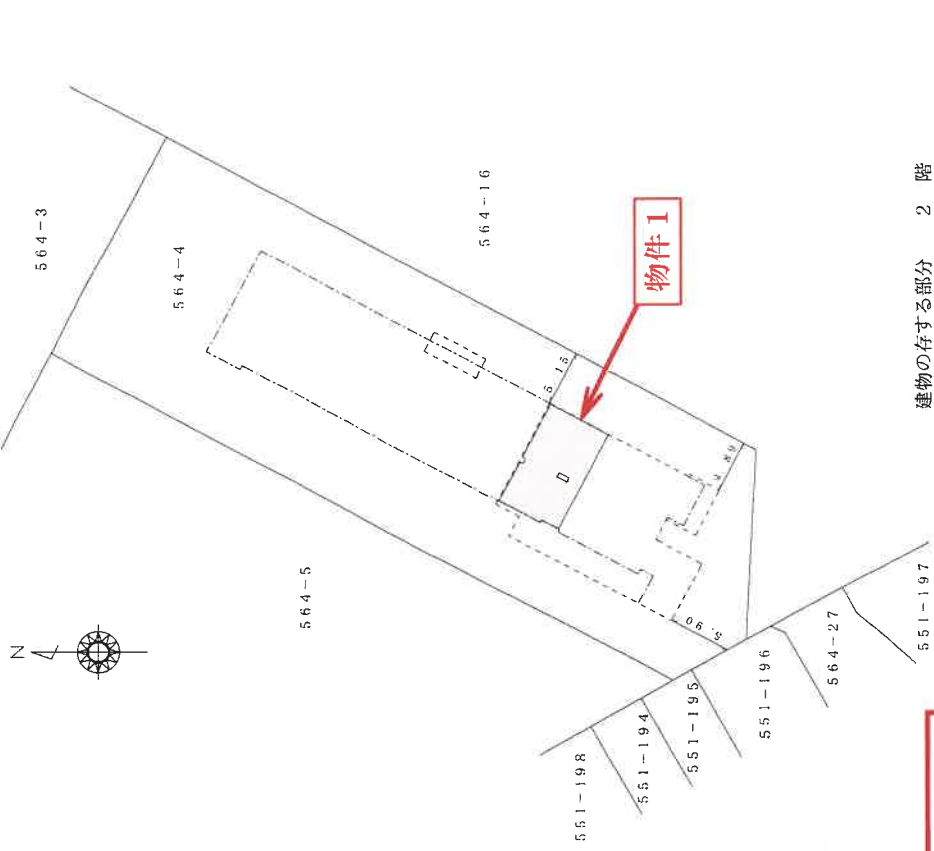
各階平面図

建物図面

家屋番号 樋川二丁目
564番4の205

建物の所在 那覇市樋川二丁目564番地4

地図番号 L43-4



建物の存する部分 2 階

A3をA4に縮小

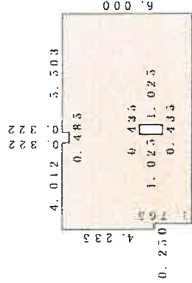
申請人

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

物件1

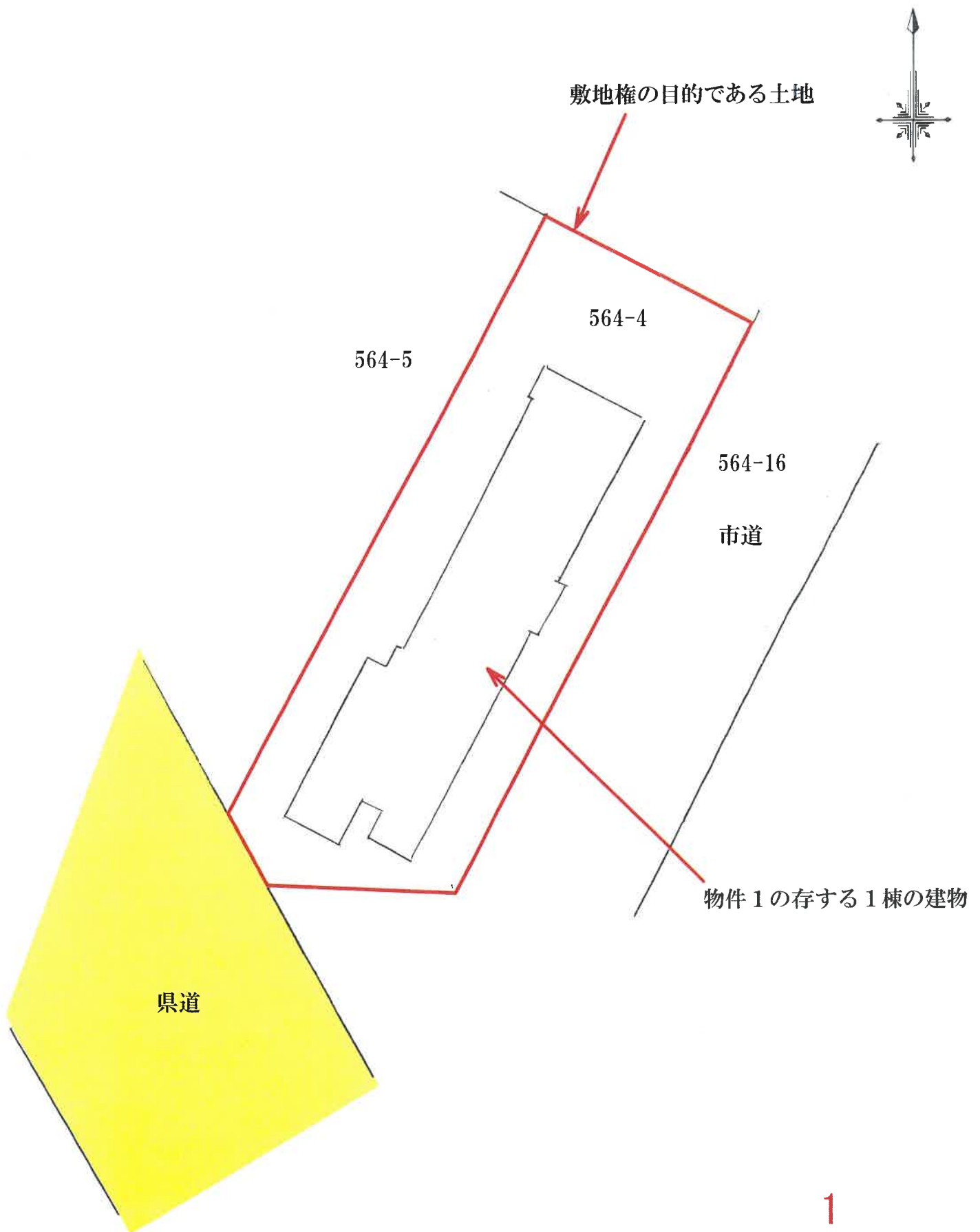


求積表

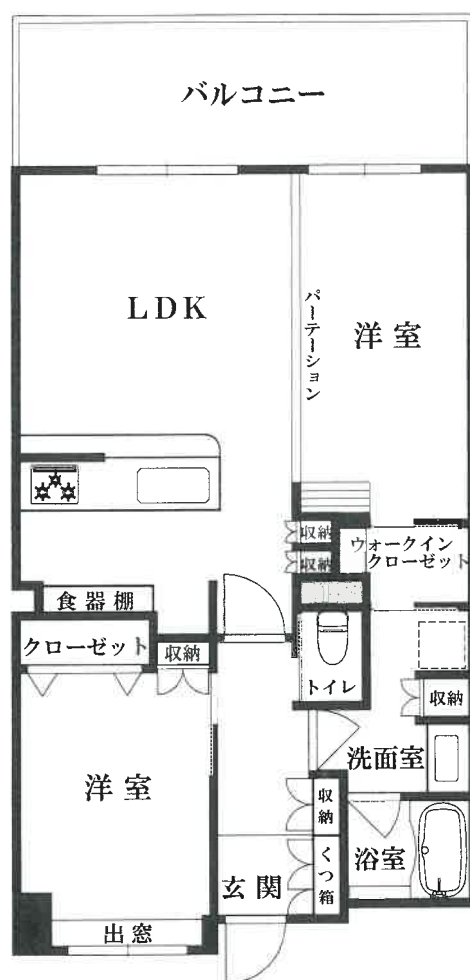
4.012	×	0.322	=	1.2919
10.000	×	3.913	=	39.1300
9.750	×	1.765	=	17.2088
5.503	×	0.322	=	1.7720
0.485	×	1.025	=	-0.4459
合計				58.9568

床面積 58.95 m²

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図





1



2



3



4



5



6

【(2枚目)】

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 60 号
令和 7 年 10 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 29 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 26,440,000 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 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) 那覇市樋川二丁目 564 番地 4 ル・サンク那覇開南 (専有部分の建物の表示) 樋川二丁目 564 番 4 の 205 205 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 58.95 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 那覇市樋川二丁目 564 番 4 宅地 1,482.61 m² (敷地権の表示) 1 所有権 100 万分の 7575	同 左
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
	住 居 表 示	那覇市樋川 2 丁目 10 番 14 号	

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：与儀十字路停北西方約 250m（徒歩約 4 分）	
付近の状況	近隣地域は、農連市場の開発に伴い築造された幅員の広い都市計画道路沿いに駐車場、マンション、店舗ビル（のうれんプラザ）等、規模が比較的大きな施設が連なる商業地域である。 神原小学校：約 400m（道路距離） タウンプラザかねひで与儀公園市場：約 460m（道路距離） 都市モノレール安里駅：約 1.3 km（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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域（県道境界線から 18m）
	景観計画	那覇市景観計画区域（商業・観光）
	立地適正 化区域	居住環境形成区域（区域内：A）
	その他	拠点区域（中心拠点） 神原文教地区
画地条件	地積：1,482.61 m²（敷地権の目的である土地） 形状：整形地 間口：約 17.0m 奥行：約 69.0m 接面関係：角地 地勢：平坦 地盤：普通 その他：特になし	
接面道路の状況	南西側 幅員 28.0m 舗装県道（アスファルト舗装：歩道有） 南東側 幅員 15.6m 舗装市道（アスファルト舗装：歩道有） （いずれも建築基準法第 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、那覇市教育委員会への照会によれば「遺跡なし」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	ル・サンク那覇開南
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2年4月1日(新築) 経過年数 約5.5年 経済的残存耐用年数 約54.5年
構 造	鉄筋コンクリート造19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)
建物の品等	中位
管理の形態等	管理組合：有(ル・サンク那覇開南管理組合) 管理方式：委託(株式会社長谷工コミュニティ沖縄) 管理形態：管理人：有・無、 <u>常駐</u> ・巡回式・週6日日勤管理
管理の状況	普通
特 記 事 項	・ペット飼育：可能(詳細は細則による) ・駐車場は、現在のところ管理組合に申し込めばすぐに使用できる状況にあり、料金は月額2,500円～6,500円である。 ・令和7年8月31日現在の修繕積立金総額は、76,371,218円である。 ・管理規約によれば、専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならないとされている。

(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（南東中間部屋） 主要開口部の方位：南東方
床 面 積	58.95 m ² （登記面積）
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 クロス貼り、プラスチックパネル等 床 長尺ビニールシート、プラスチックタイル等 内 壁 クロス貼り等 設 備 電気設備、給排水、衛生設備等 その他 対面式キッチン等
保守管理の 状 態	普通 築年が浅いため特に目立つ汚れ等は見られない。
管 理 費 等	管理費：9,800 円（月額） 修繕積立金：8,200 円（月額） 駐車場使用料：4,500 円（月額） 滞納額等：滞納合計額 132,500 円（令和 7 年 4 月分～令和 7 年 9 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	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、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/m ²) ア	品等 イ	専有面積 (m ²) ウ	現価率 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ÷オ (千円未満四捨五入)
1	336,000	1.20	58.95	0.839	19,942,000

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 品等：高いと判断した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 現 価 率：

① 経年による現価率

i. 躯体

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{躯体部分}} \right) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.368$$

ii. 仕上

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{仕上部分}} \right) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.257$$

iii. 設備

$$\left(1 - \frac{\text{残価率}}{\text{設備部分}} \right) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} = 0.114$$

iv. 合計

$$0.1 + 0.368 + 0.257 + 0.114 = 0.839$$

② 観察減価

特に必要はないと判断した。

③ 現価率

$$\text{経年現価率} \times \left(1.0 - \frac{\text{観察減価率}}{\text{観察減価率}} \right) = 0.839$$

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$ (千円未満四捨五入)
280,000	1.10	1,482.61	1.00	7,575/1,000,000	3,459,000

ア 標準画地価格 基準地那覇（県）－21の標準価格より比準した。

標準価格等 時点修正 地域格差

$$267,000 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/96 \div 280,000 \text{ 円/㎡}$$

※時点修正： 年間修正率

$$1.9\% \div 12 \text{ ヲ月} \times 3 \text{ ヲ月} \div 0.5\%$$

※地域格差：街路条件 0.95、交通接近条件 1.03、環境条件 0.98 を相乗積して 0.96 と査定した。

イ 個 別 格 差：基準地那覇（県）－21 と比較して以下のとおり求めた。

行政条件：容積率等+10（110）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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）

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) $(ア+イ) \times ウ \div エ$
19,942,000	3,459,000	0.884	20,686,000

ウ 個別格差：階層（2階）、位置（南東中間部屋）、その他

[階層別効用比(注)] [位置別効用比] [その他]

$$0.95 \times 0.93 \times 1.00 \div 0.884$$

(注) 8～10 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
201,039	$\frac{111.1}{100}$	$\frac{100}{102.3}$	$\frac{125.0}{100}$	$\frac{277.4}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	757,000

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、コロナ禍後上昇を強めており以下の率での上昇と判断して査定した。

年率

令和4年：2.0%÷12ヵ月×6ヵ月≒1.0%

令和5年：3.0%

令和6年：4.0%

令和7年：4.0%÷12ヵ月×9ヵ月≒3.0%

を相乗積して+11.1%と査定した。

ウ 標準化補正：10F、南西中間部屋（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]

1.10 × 0.93 = 1.023

(注) 比準事例は、10階建ての建物の10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]

1.25 × 1.00 × 1.00 = 1.250

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。

受命物件の現価率 品等修正 取引事例の現価率 品等修正

(0.839 × 1.20) ÷ (0.330 × 1.10) ≒ 2.774

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
757,000	0.884	58.95	1.00	39,449,000

イ 個別格差：階層（2階）、位置（南東中間部屋）、その他

[階層別効用比(注)] [位置別効用比] [その他]

0.95 × 0.93 × 1.00 ≒ 0.884

(注) 8～10階を中間階と判断し、階層別効用比を査定した。

Ⅲ. 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は、現に賃貸に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、評価時点の当該地域における標準的・一般的な条件で賃貸することを想定して、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。

なお、現実の賃貸借は、契約当事者間において様々であり、落札者のリフォーム次第で賃料も異なることから、競落後必ずしも以下の想定が実現するとは限らないことに留意すべきである。

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
1,861,200	1,395,900	1.00	5.0%	27,918,000

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。

$$\begin{array}{ccc} \text{月額支払賃料} & & \text{空室率} \\ 165,000 \text{ 円} & \times (1 - 0.06) & \times 12 \text{ ヶ月} = 1,861,200 \text{ 円} \end{array}$$

イ 純収益：空室率控除後の諸経費率を総収益の25%と査定し、上記のとおり純収益を査定した。

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5.5年と新しいマンションである。賃貸物件の利回りの低下の状況や立地条件等を考慮し、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、那覇市のマンション標準地から比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。

比準価格は、那覇市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。

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、現在の中古マンション市場を反映した比準価格を重視し、収益価格及び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	20,686,000	1.00	20,686,000
比準価格	39,449,000	1.00	39,449,000
収益価格	27,918,000	1.00	27,918,000
調整後の価格	33,390,000 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×オ
33,390,000	1.00	0.80	(1-0.01)	0	26,440,000

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。

$$\frac{\text{滞納額} + \text{加算する滞納額 (注)}}{\text{調整後の価格} \times \text{競売修正率}} = \text{減価率}$$

$$(132,500 \text{ 円} + (22,500 \text{ 円} \times 6 \text{ ヶ月})) \div (33,390,000 \text{ 円} \times 0.80) = 0.01$$

(注) 月額費用：(管理費：9,800 円) + (修繕積立金：8,200 円) + (駐車場使用料：4,500 円) = 22,500 円

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 地価調査価格 那覇（県）－21

所 在：沖縄県那覇市壺川2丁目11番1

価 格：267,000 円/㎡（対前年変動率 +1.9%）

位 置：「壺川駅」の南東方、道路距離 580m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,213 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東側幅員約 6.0m市道、角地

用 途 指 定 等：市街化区域、第二種住居地域

（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：マンションや共同住宅等が多くみられる住宅地域

2 取引事例

所在：那覇市東部

取引時点：令和4年7月

取引価格：201,039 円/㎡

（専有部分）

専有面積：59.69 ㎡（登記面積）

階層・位置等：10F、南西中間部屋

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

2 取引事例位置図

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



