

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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 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 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 場 所	令和 8年 2月25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 3月18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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	27,320,000 21,856,000		5,464,000	102,726	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中頭郡北谷町字吉原111番地、116番地2

建物の名称 ル・サンク北谷

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	88.14平方メートル
	2階	232.33平方メートル
	3階	232.33平方メートル
	4階	232.33平方メートル
	5階	232.33平方メートル
	6階	232.33平方メートル
	7階	232.33平方メートル
	8階	232.33平方メートル
	9階	232.33平方メートル
	10階	232.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 111番の203

建物の名称 203

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 79.07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 中頭郡北谷町字吉原謝苅原111番

地 目 宅地

地 積 624.55平方メートル

土地の符号 2



物 件 目 録

所在及び地番 中頭郡北谷町字吉原謝苅原116番2

地 目 宅地

地 積 816.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20万4273分の8092



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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】

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】

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 中頭郡北谷町字吉原111番地、116番地2

建物の名称 ル・サンク北谷

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床面積	1階	88.14平方メートル
	2階	232.33平方メートル
	3階	232.33平方メートル
	4階	232.33平方メートル
	5階	232.33平方メートル
	6階	232.33平方メートル
	7階	232.33平方メートル
	8階	232.33平方メートル
	9階	232.33平方メートル
	10階	232.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 111番の203

建物の名称 203

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 79.07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 中頭郡北谷町字吉原謝苅原111番

地 目 宅地

地 積 624.55平方メートル

土地の符号 2



物 件 目 録

所在及び地番 中頭郡北谷町字吉原謝苅原116番2

地 目 宅地

地 積 816.77平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20万4273分の8092



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 3 月 17 日受理
令和 年 月 日提出
7. 5. -9

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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 中頭郡北谷町字吉原 1 1 1 番地、1 1 6 番地 2

建物の名称 ル・サンク北谷

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 1 0 階建

床 面 積	1 階	8 8 . 1 4 平方メートル
	2 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	3 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	4 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	5 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	6 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	7 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	8 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	9 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル
	1 0 階	2 3 2 . 3 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1 1 1 番の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 7 9 . 0 7 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 中頭郡北谷町字吉原謝苺原 1 1 1 番

地 目 宅地

地 積 6 2 4 . 5 5 平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 中頭郡北谷町字吉原謝苧原 1 1 6 番 2

地 目 宅地

地 積 8 1 6 . 7 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 0 万 4 2 7 3 分の 8 0 9 2

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 (月額) 管理費 9,880円 修繕積立金 12,210円 駐車場使用料 18,000円 バイク置場使用料 2,000円 円	令和 7 年 4 月 2 5 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年4月分～R7年4月分 計 42,090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, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 本物件は、南西側で県道に接する (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

(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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述／■提示文書(契約書の写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年 7月 1日	
最初の 契約等	契約日	令和 6年 6月30日	
	期間	令和 6年 7月 1日から ■令和 8年 6月30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 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 165,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 330,000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

■管理会社によると

- ・駐車場及びバイク置場については、空き区画が発生した場合に駐車場使用細則に基づく優先順位に従い、公開抽選を行った上で使用者ならびに区画番号を決定する。
- ・飼育できるペットは、ペット飼育細則に定められており、ペットの飼育を開始しようとする者は管理組合の理事長あて届出書を提出する必要がある。

(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
■ A (所有者)	1 本件建物は、現在賃貸中です。駐車場も賃借人が使用中です。
■ B (占有者)	1 本件建物は、区分所有者から賃借のうえ、私が夫、子と共に居宅として使用しています。 室内で犬を一匹飼っています。 2 駐車場として縦列駐車区画 25, 26 番を使用しています。

(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4月4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 13:45-14:10	物件所在地	物件確認, 不在のため次回調査日時記載の書面投函, 写真撮影(外観)
7年4月14日 14:00-15:00	物件所在地	所有者から聴取(口頭), 立入調査, 占有者と面談のうえ占有調査, 写真撮影
7年4月16日 10:00-10:10	当庁	管理会社あて管理費等の照会書送付 (7. 4. 25回答書受領)
年 月 日 : - :		
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

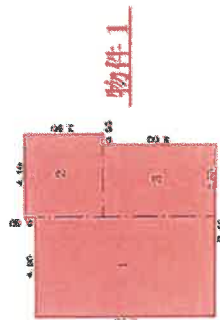
登記年月日：平成23年3月8日

各階平面図

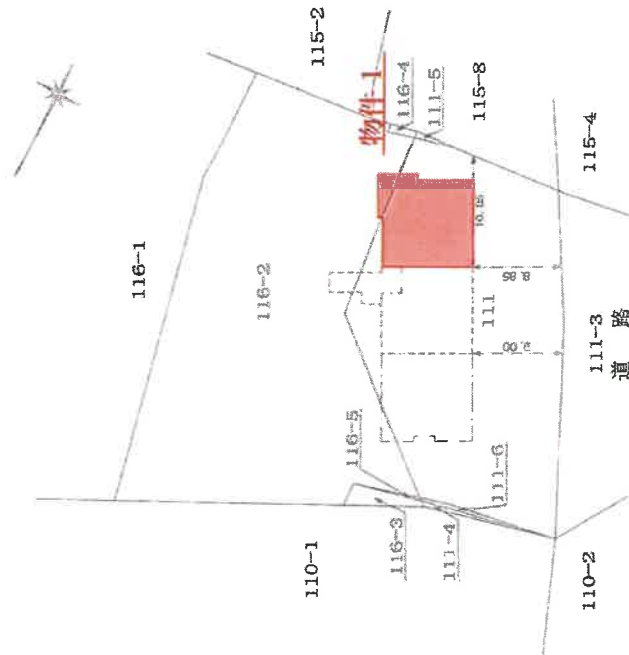
家屋番号 111番の203

建物図面
各階平面図

建物の所在 中頭郡北谷町字吉原111番地、116番地2



求積表	
1	4.90 X 6.90 = 33.8100
2	4.10 X 3.90 = 15.9900
3	3.55 X 5.80 = 20.5900
計	70.3900
延面積	70.39 m ²



区分建物の存する部分 2 階部分

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

報告書番号 1100015

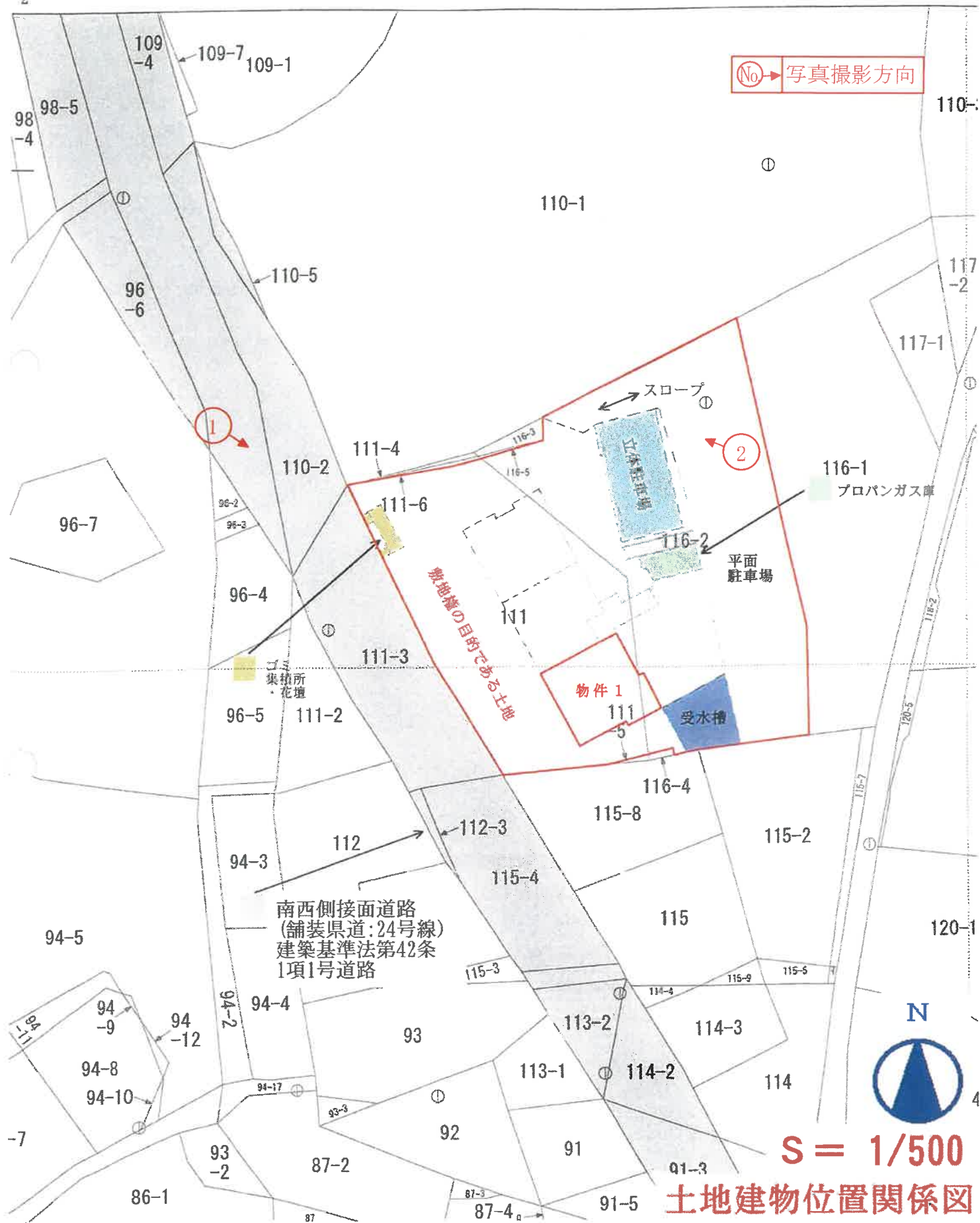
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A 3 を A 4 に縮小

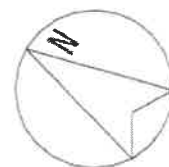
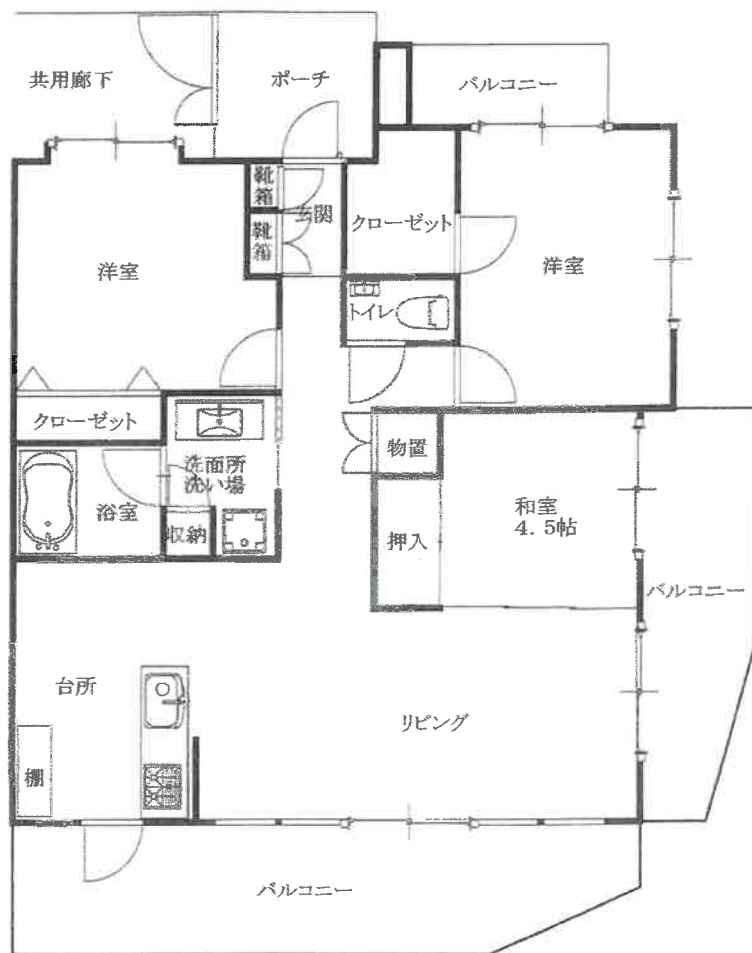
建物図面・各階平面図(写)

5-6
-2

(座標値種別：図上測定)



※上記の建物等及び各部分の位置、面積はメジャー測定による概測であり、測量の結果ではない。



$S = 1/100$
建物間取図

物件1のあるマンション



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

副本

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 4 月 14 日 現地調査
令和 7 年 5 月 13 日 評価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

(マンション)

評価人 不動産鑑定士
山内 博人

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 27,320,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		同 左
	所 在	中頭郡北谷町字吉原 1 1 1 番地、 1 1 6 番地 2	
	建 物 の 名 称	ル・サンク北谷	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	1 1 1 番の 2 0 3	
	建 物 の 名 称	2 0 3	
	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 7 9 . 0 7 m ²	
	(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 地 目 地 積	中頭郡北谷町字吉原謝苅原 1 1 1 番 宅地 6 2 4 . 5 5 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
所在及び地番 地 目 地 積	中頭郡北谷町字吉原謝苅原 1 1 6 番 2 宅地 8 1 6 . 7 7 m ²		
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1 ・ 2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	2 0 万 4 2 7 3 分の 8 0 9 2		
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、法務局備え付けの地図、建物図面・各階平面図等と現地における状況が概ね符合するので、登記事項証明書記載の地積、床面積を採用した。附属設備として平面及び立体駐車場、受水槽、プロパンガス庫等が存する。		
住居表示「未実施」			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等(距離は道路距離)

位置・交通	最寄バス停「北玉小学校入口」の北西方約90m	
付近の状況	当該地域は北谷町南部、県道24号線沿いの段丘陵高台に位置する混在住宅地域である。周辺は店舗兼居宅、戸建住宅、共同住宅等が混在する。謝苺公園に隣接する稜線が入り組んだ複雑な地形で、道路との高低差のある画地が多く、雑然とした街路周景を形成している。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・北玉小学校・・・・・・・・・・約290m ・ユニオン北谷店・・・・・・・・・・約1,400m ・北谷桑江郵便局・・・・・・・・・・約750m ・北谷町役場・・・・・・・・・・約1,900m 地域北側は沖縄県中部土木施行による県道24号線バイパス街路事業(事業期間：H15年度～令和7年度予定、延長：約1.7km、計画幅員：約32m)が進捗中であるが、昨今の景気動向の下、地域環境が大きく変化する要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし なし
画地条件	地積：2筆登記簿地積合計1441.32㎡ 形状：ほぼ台形 間口：約34m 奥行：約32m～44m 接面関係：中間画地 地勢：概ね西向き下り傾斜 その他：下記南西側道路より約0m～15m高く接面する中間画地	
接面道路の状況	南西側：幅員約8.5mの舗装県道(24号線：アスファルト舗装：歩道なし) (上記接面道路は建築基準法第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 都市ガス：なし(プロパンガス) 下水道：あり
特記事項	・現地調査及び官公署からの公的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なかった。 ・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	ル・サンク北谷
建物の用途	居宅（総戸数27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23年2月15日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約46年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根：コンクリート金ゴテ仕上げ 外壁：タイル、ペイント吹付塗装ほか
設備等	・乗用エレベーター1機、HITACHI製、乗用850kg、13名乗り ・管理人室 ・オートロック
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：ル・サンク北谷見晴しの丘管理組合 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：※管理人：有・無 (※管理人が毎週月、水、金曜日の週三日、午前1時から午後4時半まで管理・清掃活動を行っている。)
管理の状況	普通
特記事項	・駐車場及びバイク置場については、空き区画が発生した場合に駐車場使用細則に基づく優先順位に従い公開抽選を行った上

	で使用者、区画番号を決定する。なお、飼育可能なペットについては、ペット飼育細則のとおりで、ペットの飼育を開始しようとする者は管理組合の理事長宛ての届出書を提出する必要がある。「現況調査報告書」参照 ・令和7年3月31日現在、管理組合の修繕積立金総額：23,060,587円、負担決議された工事負担金：なし。 ※将来の大規模修繕への備えがなされているものと判断する。
--	---

(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（203号）南東角部屋 主要開口部の方位：南西及び南東向き
床 面 積	79.07㎡（登記面積）
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井：ボード下地クロス貼り等 床：フローリング、畳、タイル敷き等 内 壁：ボード下地クロス貼り等 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 ・築後約14年を経過した中古マンションで、現地調査では要補修箇所、雨漏り等は認められなかった。「現況調査報告書」参照
管理費等	管 理 費：9,880円（月額） 修繕積立金：12,210円（月額） 駐車場使用料：18,000円（月額） バイク置場使用料：2,000円（月額） 滞納額等：令和7年4月25日現在、駐車場使用料及びバイク置場使用料滞納額を除き、令和7年4月分の管理費、修繕積立金の滞納額（合計22,090円）がある。「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	なし

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	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	348,000	79.07	0.640	17,610,000

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：

- ① 躯体部分：再調達価格×(1-0.1)×0.50×46年/60年
- ② 仕上部分：再調達価格×(1-0.1)×0.35×16年/30年
- ③ 設備部分：再調達価格×(1-0.1)×0.15×4年/20年
- 0.1+(①+②+③)÷再調達価格
- ④ 経年現価率：0.640
- ⑤ 観察減価：特に必要はないと判断した。
- ⑥ 価率：0.640

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×イ×ウ×エ×オ≒カ
97,200	0.93	1441.32	1.00	8092/204273	5,161,000

ア 標準画地価格：マンション標準地価格No.8（北谷・美浜）より比準した。

$$183,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{[時点修正]}{110.0/100} \times \frac{[地域格差]}{100/207.0} \equiv 97,200 \text{ 円/㎡}$$

地域格差：中心部への接近性＋15、買物等の利便性＋80

イ 個別格差：マンション標準画地価格No.8（北谷・美浜）と比較して以下のとおり求めた。

$$\begin{array}{l} \text{[形状]} \qquad \qquad \text{[その他]} \\ 0.93 \quad \times \quad 1.00 \quad \div \quad 0.93 \end{array}$$

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) 1、エ	敷地権価格 (円) 2、カ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ア	その他の 補正 イ	積算価格 (円) (1、エ＋2、カ)×ア× イ÷ウ
17,610,000	5,161,000	1.02	1.00	23,226,000

ア 個別格差：階層（2階），位置（南東角部屋）

$$\begin{array}{l} \text{[階別効用比]} \qquad \qquad \text{[位置別効用比]} \\ 100.0/100 \quad \times \quad 102.0/100 \quad = \quad 1.02 \end{array}$$

イ その他の補正：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 他の 補正 カ	基準階の比準価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ ÷キ
437,616	$\frac{110.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{129.0}$	$\frac{121.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	443,000

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：2F、南東角部屋（取引事例）、下記のように標準化補正を行った。

$$\begin{array}{l} \text{[階層別効用比]} \qquad \text{[位置別効用比]} \\ 1.00 \quad \times \quad 1.02 \quad \div \quad 1.02 \end{array}$$

エ 交通接近及び環境条件：都心への接近性，環境等を考慮して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{[交通接近条件]} \quad \text{[環境条件]} \quad \text{[その他]} \\ 0.99 \quad \times \quad 1.30 \quad \times \quad 1.00 \quad \div \quad 1.29 \end{array}$$

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 その他の補正：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	その他の 補正 エ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
443,000	1.02	79.07	1.00	35,729,000

イ 個別格差：物件1 階層（2階），位置（南東角部屋）

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）

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	その他の 補正 オ	収益価格（円） (イ×ウ)÷エ×オ＝ カ
1,861,000	1,396,000	1.00	5.0%	1.00	27,920,000

ア 総収益：物件1の所在する地域の賃貸市場の実情に即し、目的物件に即した空室率6%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約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：なし

エ 還元利回り：物件1は建築後約14年経過した中古マンションである。耐用年数に基づく収益獲得能力、類似の賃貸物件の利回り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。

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、場所的同一性が認められる規範性の高い取引事例から比準したものであり、市場

性を反映した実証的かつ客観的な価格といえる。収益価格は賃貸用ではなく分譲用に建築されたマンションを賃貸に供するとして純収益を求め、これを還元利回りで還元して収益価格を求めたものである。検証において積算価格は、再調達原価の把握や減価修正等一般性を有する数値を用い、目的物件の内部調査を基に慎重に試算された価格である。比準価格は他の価格と比較し、高く求められた。これは町内における場所的立地条件に基づく相対的希少性等を反映したもので、市場での引き合いには底堅いものが認められる。

収益価格は中古マンションにおける賃料水準等の個別性を反映し、保守的・固めに試算された。本件では、説得力の高い比準価格を重視し、積算価格を参酌して、収益価格を参考程度に止め、調整後の目的物件の評価額を 34,500,000 円と決定した。

	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
積算価格	23,226,000	1.00	23,226,000
比準価格	35,729,000	1.00	35,729,000
収益価格	27,920,000	1.00	27,920,000
調整後の価格	34,500,000 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 ＝
34,500,000	1.00	0.80	(1-0.01)	—	27,320,000

イ 市場性修正率：修正不要と判定

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（減価率）として、以

下のとおり控除する。

① 滞納額及び落札に要する期間の管理費等

$$\begin{array}{rcll} \text{滞納額等} & \text{月額管理費等} & \text{5月分 代金納付期間} & \\ 22,090 \text{ 円} & + (9,880 \text{ 円} + 12,210 \text{ 円}) & \times (1 \text{ ヶ月} + 6 \text{ ヶ月}) & = 176,720 \text{ 円} \end{array}$$

② 滞納管理費等相当額の減価割合

$$\begin{array}{rcll} \text{①} & \text{調整後の価格} & \text{市場性修正} & \text{競売市場修正率} & \text{減価率} \\ 176,720 \text{ 円} & \div (34,500,000 \text{ 円} & \times 1.00 & \times 0.80) & \rightleftharpoons 0.01 \end{array}$$

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 マンション標準画地価格No.8（北谷・美浜）

1 所在・地番・・・北谷町美浜1丁目5番地6

「美浜1-5-6」

2 マンション名・・・「ワイズエステムコート北谷美浜センタータワー」

3 標準単価・・・・・・・・183,000 円/㎡(令和5年4月1日現在)

4 敷地面積・・・・・・・・1399.01 ㎡

5 一棟の建物の概要

① 構造・・・・・・・・R C 1 5 F

② 延床面積・・・・・・・・2795.91 ㎡

③ 総専有面積・・・・・・・・2699.62 ㎡

④ 建物の品等・・・・中品等

6 前面道路・・・・・・・・南西16m町道

7 用途地域・・・・・・・・準住居地域(容積率200%)

2 取引事例

所 在：北谷町西部

取引時点：令和6年5月

取引価格：437,616 円/㎡

(専有部分)

専有面積：75.18 ㎡

階層・位置等：2F、南東角部屋

第7 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(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



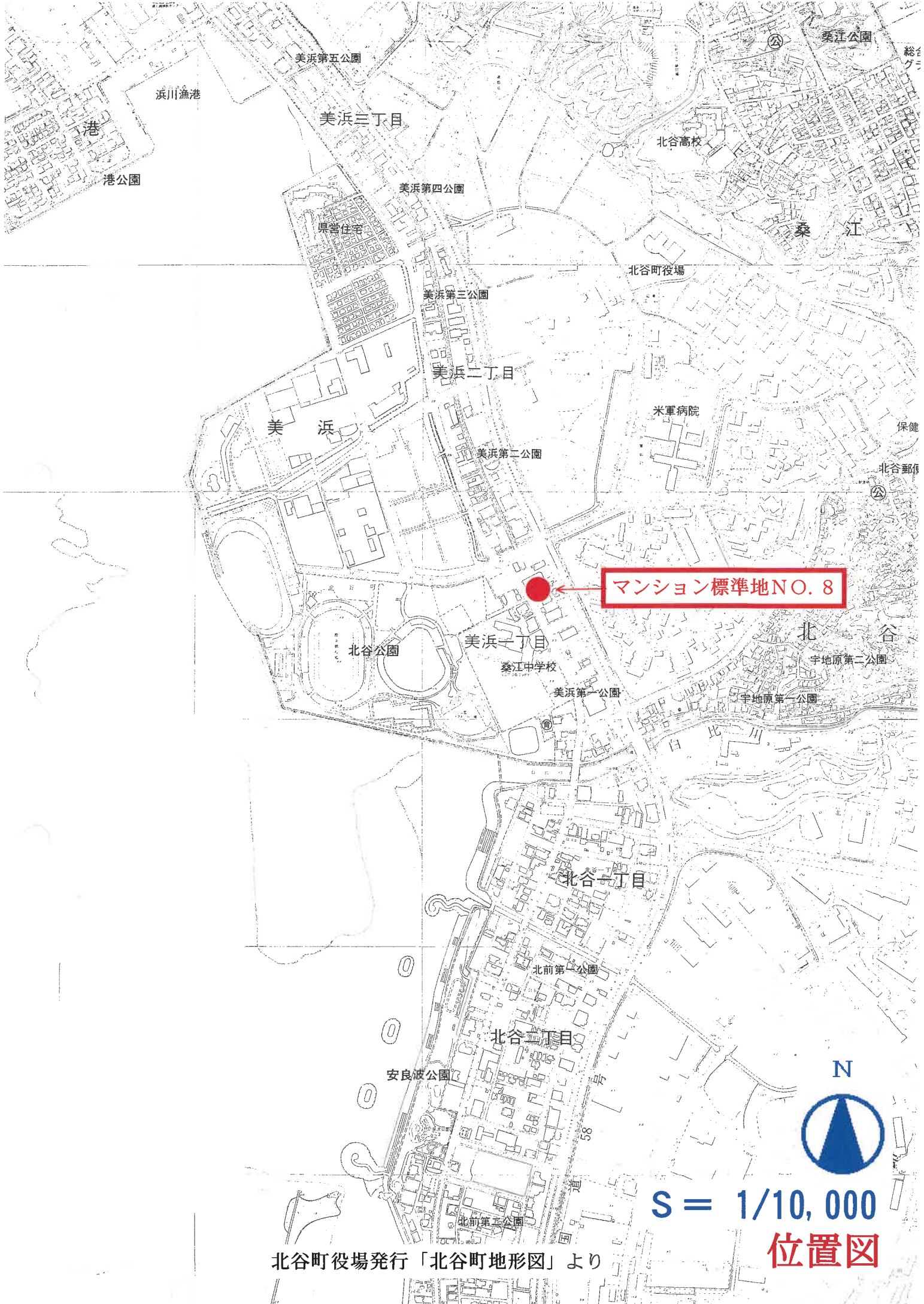
物件1



S = 1/10,000

位置図

北谷町役場発行「北谷町地形図」より



マンション標準地NO. 8



S = 1/10,000

位置図

北谷町役場発行「北谷町地形図」より