

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 3月 3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 3月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月 30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 3月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市首里儀保町三丁目 27番地

建物の名称 ライオンズマンション首里儀保駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 首里儀保町三丁目 27番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 74.49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 那覇市首里儀保町三丁目27番

地 目 宅地

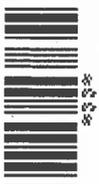
地 積 855.39平方メートル

(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 15万8313分の7837



物件明細書

令和 7年12月 8日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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。

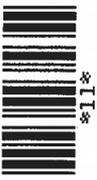
5 その他買受けの参考となる事項

【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、BIT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 那覇市首里儀保町三丁目 27番地
建物の名称 ライオンズマンション首里儀保駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 首里儀保町三丁目 27番の703
建物の名称 703
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 74.49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 那覇市首里儀保町三丁目27番
地 目 宅地
地 積 855.39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 15万8313分の7837



令和 7年(ケ)第 43号
令和 7年 7月22日受理
令和 7年 10月 15日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所
執行官 新田 浩史

(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 那覇市首里儀保町三丁目 27番地

建物の名称 ライオンズマンション首里儀保駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 首里儀保町三丁目 27番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 74.49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 那覇市首里儀保町三丁目27番

地 目 宅地

地 積 855.39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 15万8313分の7837



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 16,700円 修繕積立金 31,030円 円 円	令和 7年 8月 21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 6年 11月分～7年 7月分 計 397,600円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	上記に加えて、駐車料金の滞納がある。	
敷 地 権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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ライオンズマンション首里儀保駅前には、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はなく、使用を希望する場合は、管理組合との間で使用契約を締結する必要がある。

現在のところ、すぐに使用できない。

■ 令和 7年 5月31日現在の修繕積立金総額は31,670,670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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	本件建物に居住していましたが、退去の準備をしています。

(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 7月23日 14:20-14:40	物件所在地	物件確認(土地建物位置関係等調査), 写真撮影 全戸不在
7年 7月31日 10:00-10:10	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手
7年 8月20日 10:30-10:40	執行官室	管理会社に管理費等照会文書作成・送付
7年 8月26日 11:30-11:40	管理会社	回答書等入手
7年 9月 5日 9:50-10:20	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査, 所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

敷地権の目的である土地



+21775.097 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
 首里儀保町
 4丁目
 首里儀保町
 3丁目
 A 首里儀保町
 2丁目

請求部	所在	那覇市首里儀保町三丁目		地番	27番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成20年2月		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月26日
 那覇地方務局

整理番号：H46783-1
 (1/1)

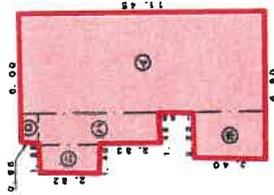
この地図はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。
 (4枚目)

登記年月日：平成18年5月22日

建物図面 各階平面図

家屋番号 首里橋保町三丁目 27番の703
 建物の所在 那覇市首里橋保町三丁目27番地

22-2

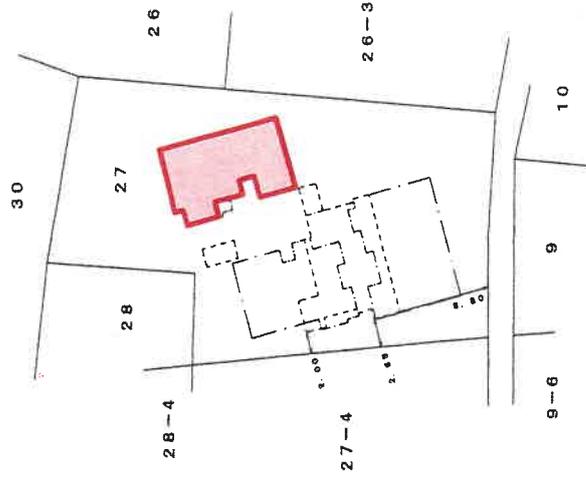


床面積

①	4.67 X 11.45	=	53.4715
②	1.33 X 0.85	=	1.1305
③	1.48 X 5.65	=	8.3620
④	1.40 X 2.82	=	3.9480
⑤	2.23 X 3.40	=	7.5820
計			74.4940

床面積 74.49 m²

建物の存する部分 7 階
 建物番号 703 号



平成18年5月22日

縮尺 1/500

各階平面図

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

32562

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

作製者

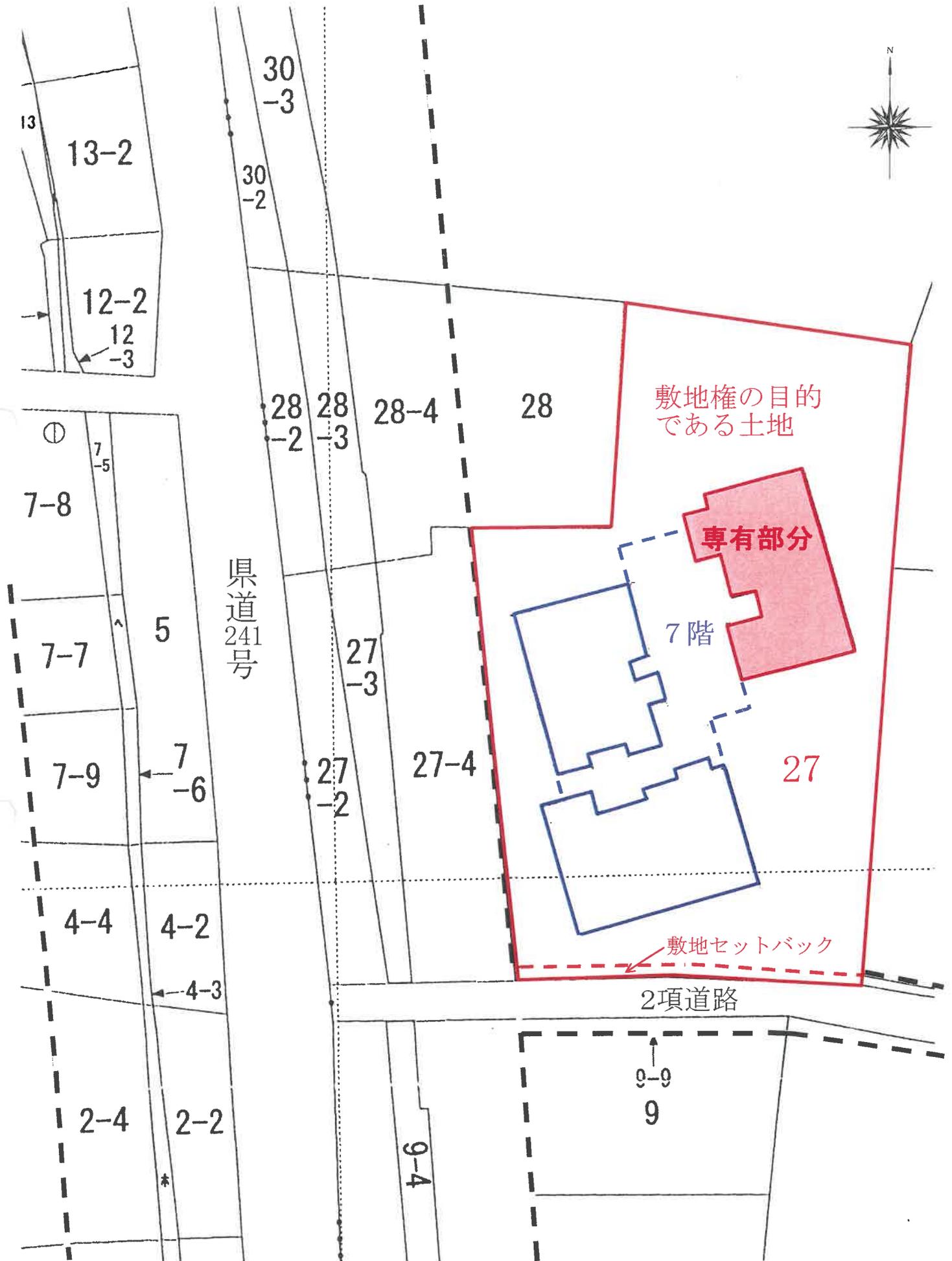
(日調連12)

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5月26日 那覇地方法務局

この図面はA3サイズをA4サイズへ縮小しています。
 (7枚目)

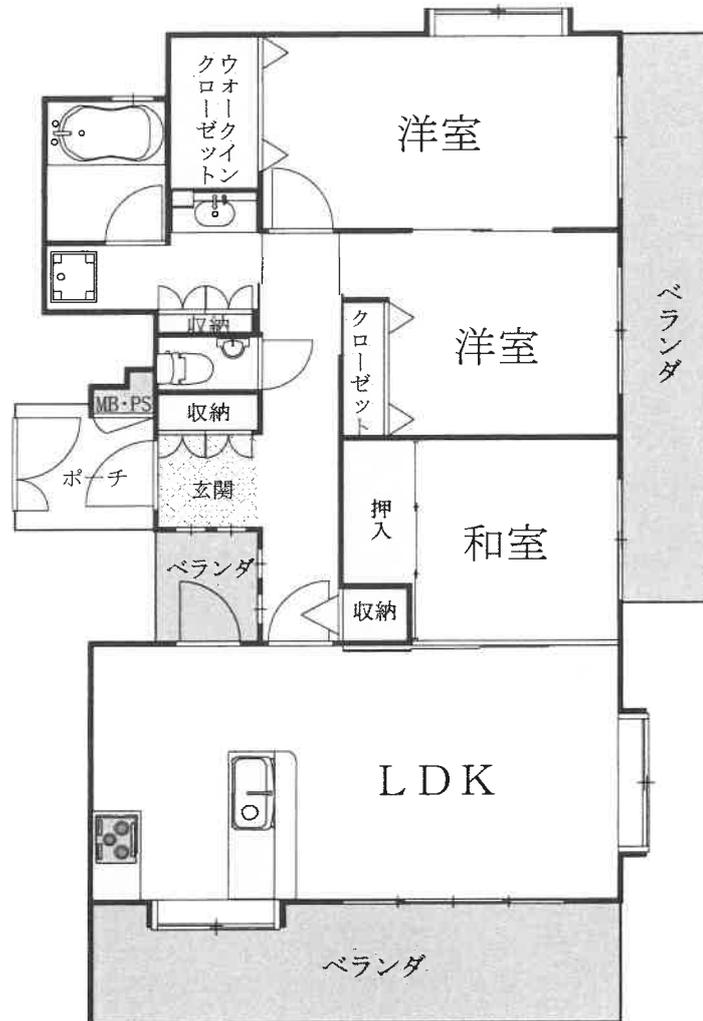
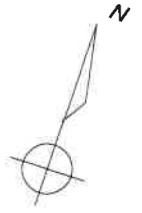
整理番号：H46784-1

土地建物位置関係図



S = 1 : 300

間取図



S = 1 : 100

本件建物を含む一棟の建物全景



1

本件建物内部



2

本件建物内部



3

玄関付近の状況



4

エントランスの状況



5

駐車場の状況



6

副本

令和 7 年 (ケ) 第 43 号
令和 7 年 9 月 5 日 調 査
令和 7 年 10 月 14 日 評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大城 直哉 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 22,930,000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

物件番号	所在等	登記	現況
1	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>那覇市首里儀保町三丁目27番地 ライオンズマンション首里儀保駅前</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>首里儀保町三丁目27番の703 703 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 74.49 m²</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1 那覇市首里儀保町三丁目27番 宅地 855.39 m²</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1 所有権 15万8313分の7837</p>	同左
物件番号	特記事項		
1	<p>・専有部分の建物の床面積及び敷地権の目的である土地の地積は、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、法務局に備え付けている建物図面・各階平面図及び地図(不動産登記法第14条第1項)と現地における状況がほぼ一致するので、登記記載の数量に基づき評価した。</p>		
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

位置・交通 (道路距離)	最寄駅「儀保」の北方, 約130m(徒歩約2分)	
付近の状況	<p>那覇市役所首里支所の北西方約830m, 城北小学校正門の西方約320m(何れも直線距離), 県道241号沿いに位置し, 周辺は店舗兼共同住宅のほか, テナントビル, 戸建住宅等が混在する。</p> <p>地域環境等が大きく変化する要因はないが, 当該地域の北側で上記県道の改良工事が進捗中であり, 将来的には交通利便性の向上が見込まれる。</p>	
主な公法上の規則等 (道路の幅員等の個別的な規則を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域	<p>市街化区域 県道境界より25m内 近隣商業地域(建蔽率80%, 容積率200%) 県道境界より25m外 第一種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)</p>
	防火規制 その他の規制	<p>なし 那覇市景観計画 首里歴史 北東側で土砂災害警戒区域内の可能性あり</p>
画地条件	<p>地積 : 855.39 m² 形状 : やや不整形 間口 : 約28m 奥行 : 約24m 地勢 : 概ね平坦 その他 : 南側セットバック済み</p>	
接面道路の状況	<p>西側 : 幅員 約28 m アスファルト舗装 計画道路に接面 (建築基準法第42条第1項4号 *当該物件前の道路拡幅は完了している。) 南側 : 幅員 約4 m アスファルト舗装 道路に接面 (建築基準法第42条第2項)</p>	
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として利用されている。	
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	<p>・現地調査及び官公署からの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ない。</p> <p>・那覇市教育委員会からの回答によると, 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション首里儀保駅前
建物の用途	居宅（総戸数20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 18年5月11日 新築 経過年数：約 19年 経済的残存耐用年数：約 41年
構造	鉄筋コンクリート造 8階建 合計床面積 1714.57 m ² （登記上）
仕様	屋根：陸・コンクリート屋根かわら重ねぶき 外壁：吹付タイル, 小口タイル
設備等	エレベーター：1基(9名乗り) 集会所：無 管理人室：有 その他：オートロック, 宅配ボックス, 防犯カメラ等
建物の品等	仕様資材：普通 施行状態：普通
管理の形態等	管理組合：有（ライオンズマンション首里儀保駅前管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社大京アステージ 管理形態：管理人有(非常駐)
管理の状況	普通
特記事項	駐車場について、目的物件に専用的に割り当てられた駐車スペースはなく、使用を希望する場合は管理組合との間で使用契約を締結する必要がある。なお、現在のところ、すぐに使用できない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7 階 (703 号室 北東角部屋) 主要開口部の方位 : 東及び南向き
床 面 積	74.49 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK(後添付「間取図」参照)
仕 様	天 井 : ビニルクロス, シナプリント合板等 床 : ボードフロア, 畳, タイル等 内 壁 : ビニルクロス, 化粧ボード等 設 備 : キッチン設備, 洗面台, 照明器具等 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 16,700円 (月額) 修繕積立金 : 31,030円 (月額) 滞 納 額 : 有(令和7年8月21日現在 397,600円) *その外 駐車料金の滞納がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用している。 詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	対象建物について, 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, アスベスト等を含有する吹付け材, 耐火被覆材, 保温材等が使用されている可能性は低い, 成形板等にアスベスト等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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	336,000	74.49	0.514	12,865,000

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：現価率の査定については、建物の躯体、仕上、設備割合及び耐用年数、建物補修状況及び観察減価を勘案し査定した。

$$\begin{aligned}
 & (1 - \text{残価率}) \times \text{構成割合} \times \text{残存耐用年数} / (\text{残存耐用年数} + \text{経過年数}) \\
 \text{① 躯体部分:} & (1 - 0.1) \times 0.48 \times 41 \text{ 年} / 60 \text{ 年} \approx 0.295 \\
 \text{② 仕上部分:} & (1 - 0.1) \times 0.36 \times 11 \text{ 年} / 30 \text{ 年} \approx 0.119 \\
 \text{③ 設備部分:} & (1 - 0.1) \times 0.16 \times 0 \text{ 年} / 15 \text{ 年} \approx 0.000
 \end{aligned}$$

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{残価率} & & \text{躯体} & \text{仕上} & \text{設備} & \text{経年現価率} \\
 0.1 & + & (0.295 & + & 0.119 & + & 0.000) & = & 0.514
 \end{array}$$

④ 観察減価：なし

⑤ 現 価 率:

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{経年現価率} & & \text{観察減価率} & & & \\
 0.514 & \times & (1 - 0.00) & & & \approx & 0.514
 \end{array}$$

2 敷地権価格等

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	敷地権価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
277,000	1.01	855.39	1.00	7,837 / 158,313	11,847,000

ア 標準画地価格 : マンション標準地価格No.5(那覇市首里桃原町周辺)より比準した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{マンション標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 246,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{112.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 277,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 時点修正 : マンション市場等を考慮し査定した。

* 地域格差 : 交通利便性△3, 居住環境+3

イ 個別格差 : マンション標準価格No.5と比較して以下のとおり求めた。

* 個別格差 : 角地+3, セットバック△2

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物の経過年数等により必要はないと判断した。

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	敷地権価格等 (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
12,865,000	11,847,000	1.01	1.00	24,960,000

ウ 個別格差:階層 (7 階), 位置 (北東角部屋)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} & & \text{[その他]} & & \text{個別格差} \\ 1.06 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & \div & 1.01 \end{array}$$

エ その他補正 : 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	その他補正 カ	基準階の比準価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ÷キ
476,843	$\frac{102.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{88}{100}$	$\frac{100}{100}$	408,000

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:2階南西角部屋であり、下記のように標準化補正を行った。

$$\begin{array}{ccc} \text{[階別効用比]} & & \text{[位置別効用比]} \\ 0.95 & \times & 1.05 \\ & & \text{標準化補正} \\ & & \text{=} 1.00 \end{array}$$

エ 交通接近及び環境条件:生活利便性、環境等を考慮して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{[交通接近条件]} & & \text{[環境条件]} \\ 1.05 & \times & 1.00 \\ & & \times \\ & & \text{[その他]} \\ & & 1.00 \\ & & \text{=} 1.05 \end{array}$$

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
408,000	1.01	74.49	1.00	30,700,000

イ 個別格差 :階層 (7 階), 位置 (北東角部屋)

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)

【直接還元法で、還元利回りによる場合】

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 (円) (イ×ウ)÷エ=カ
2,041,000	1,429,000	1.00	6.0	23,820,000

ア 総収益：目的物件の所在する地域の賃貸市場の実状に即し、目的物件に即した空室率5%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30%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：目的物件は建築後19年経過した建物であり、純収益は安定的かつ持続可能な水準として査定したことを勘案し、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。比準価格は建築後12年経過した中古マンションの取引事例から、接近性、環境等、個別性を考慮し求めたもので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るが、対象不動産はファミリータイプのマンションであり、賃料を目的とした建物の企画、規模、品等にはなっていないため参考程度にとどめる。

積算価格と比準価格にやや格差は生じたが、いずれも適切に試算されたものと認められる。両試算価格の性格、評価の目的を勘案し、堅調な中古マンション市場の動向を反映した比準価格を重視し、積算価格を参酌し、比準価格と積算価格を4:1の割合で案分して、調整後の目的物件の評価額を下記の通り決定した。

		占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア×イ÷ウ
①	積算価格	24,960,000	1.00	24,960,000
②	比準価格	30,700,000	1.00	30,700,000
③	収益価格	—————		23,820,000
④	調整後の価格	29,550,000		

イ 占有減価修正 : 勘案しない。

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×カ
29,550,000	1.00	0.80	(1- 0.03)	1.00	22,930,000

イ 市場性修正 : 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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控除する。

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. 5
 - 1 所在・地番…… 那覇市首里桃原町一丁目11番6
 - 2 マンション名……「ライオンズマンション首里桃原」
 - 3 標準単価…… 246,000 円/m²
 - 4 敷地面積……964.51m²
 - 5 一棟の建物の概要
 - ① 構造……RC8F
 - ② 延床面積……1919.35m²
 - ③ 総専有面積……1757.78m²
 - ④ 建物の品等……中品等
 - 6 前面道路……北16m県道
 - 7 用途地域……第二種住居地域(200%)外

2 取引事例

所 在：那覇市字松川

取引時点：令和7年4月

取引価格：476,843 円/m²

(専有部分)

専有面積：72.98 m²

階層・位置等：2 階，南西角部屋

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図(写し)
- 3 建物図面・各階平面図(写し)
- 4 土地建物位置関係図
- 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

