

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 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 那覇市長田二丁目451番地1、452番地1、460番地1

建物の名称 コートヴィレッジ那覇

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田二丁目451番1の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.35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 那覇市長田二丁目451番1

地 目 宅地

地 積 3598.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那覇市長田二丁目452番1

地 目 宅地

地 積 579.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那覇市長田二丁目460番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 205.37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 79万9027分の7937

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 79万9027分の7937

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 79万9027分の7937



物件明細書

令和 7年12月22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】

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】

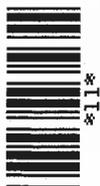
管理費等の滞納あり。売却基準価額の基礎とされた滞納管理費等の控除割合は、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

《 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 那覇市長田二丁目451番地1、452番地1、460番地1

建物の名称 コートヴィレッジ那覇

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田二丁目451番1の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.35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 那覇市長田二丁目451番1

地 目 宅地

地 積 3598.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那覇市長田二丁目452番1

地 目 宅地

地 積 579.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那覇市長田二丁目460番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 205.37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 79万9027分の7937

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 79万9027分の7937

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 79万9027分の7937



令和 6年(ケ)第 23 号
令和 6年12月13日受理
令和 7年 3月 12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 那覇市長田二丁目451番地1、452番地1、460番地1

建物の名称 コートヴィレッジ那覇

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長田二丁目451番1の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.35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 那覇市長田二丁目451番1

地 目 宅地

地 積 3598.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那覇市長田二丁目452番1

地 目 宅地

地 積 579.99平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那覇市長田二丁目460番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 205.37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 79万9027分の7937

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 79万9027分の7937

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 79万9027分の7937

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	那覇市長田二丁目33番48号	
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 (空室) の状態で占有している。 <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 7,630円 修繕積立金 12,400円 円 円 円	令和 6年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 5年9月分～6年12月分 計320,480円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ゆいマンション管理士事務所	
その他の事項	上記滞納額に加えて、駐車場管理費の滞納がある。 本件建物内の床の損傷が散見される。	
敷地権	符号 1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地籍集成図のとおり <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 1～3) <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コートヴィレッジ那覇は、敷地内に駐車場が確保されており、目的物件に専用に割り当てられた駐車スペースが存在する。

駐車場管理費は、月額500円である。

■令和 6年11月30日現在の修繕積立金総額は10,318,140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
■相続財産清算人	本件建物には、誰も居住していません。 同建物の鍵は当方で管理しています。

(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12月18日 14:00-14:20	物件所在地	物件確認(土地建物位置関係等調査), 写真撮影, 管理会社を確認
6年12月20日 9:00-9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 1月 3日 9:00-9:10	執行官室	管理会社あてに管理費等照会文書作成・送付
7年 1月17日 14:00-14:10	管理会社 (那覇市西三丁目)	滞納管理費等資料入手
7年 1月24日 11:30-11:40	相続財産清算人 (北谷町北前一丁目)	本件建物の鍵を借用
7年 1月29日 13:00-13:40	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
7年 1月30日 9:40-9:50	相続財産清算人 (北谷町北前一丁目)	本件建物の鍵を返還
<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

[縮尺: 1/500]

那覇市地籍集成図

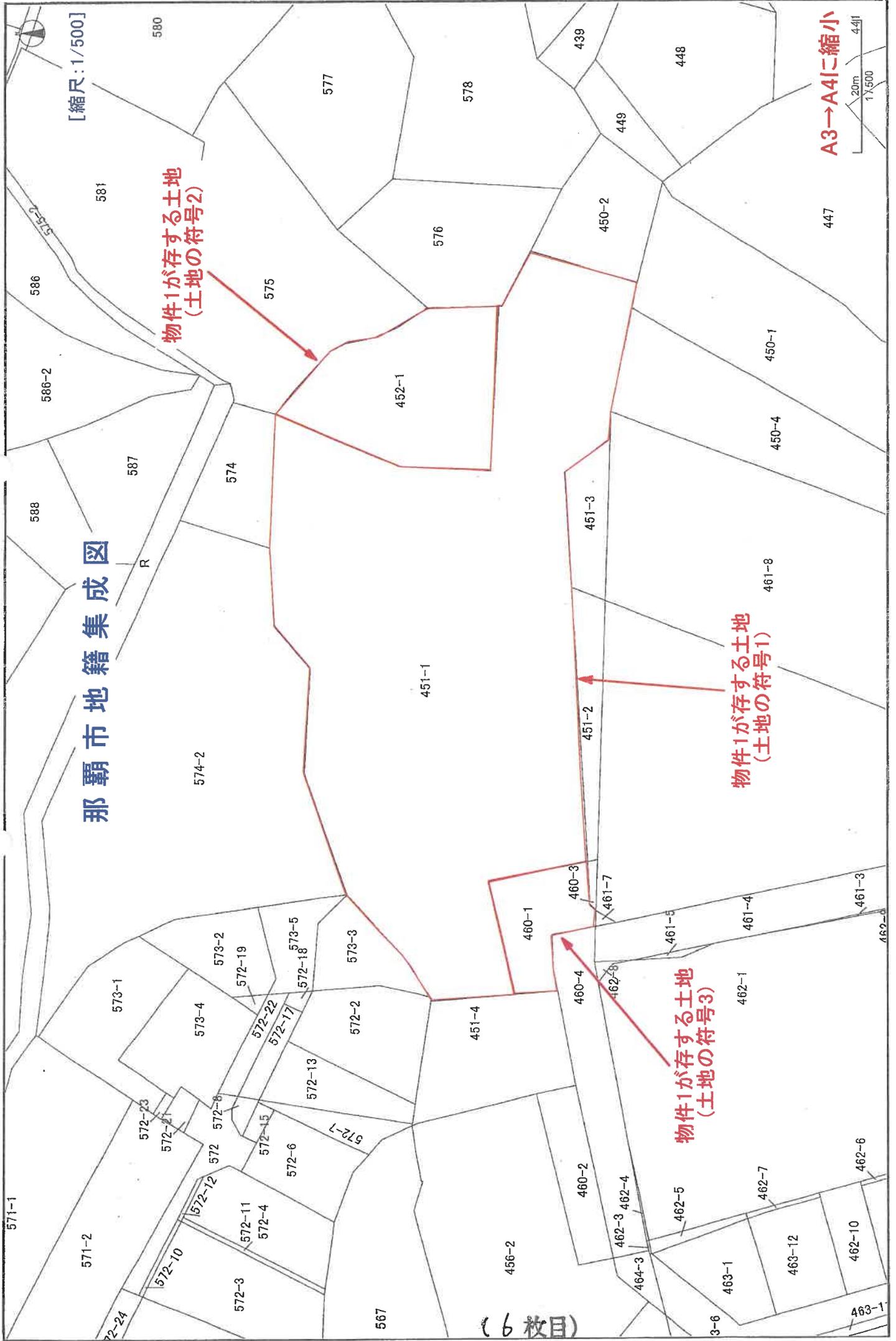
物件1が存する土地
(土地の符号2)

物件1が存する土地
(土地の符号1)

物件1が存する土地
(土地の符号3)

A3→A4に縮小

20m
1/500
4/1



登記年月日：平成5年6月30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8月6日 那覇地方支務局 登記官

建物図面

家屋番号 長田2丁目451番10506

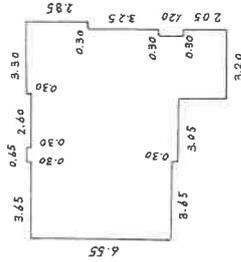
建物の所在 那覇市長田2丁目451番地1、452番地1、460番地1

建物の番号 506

各階平面図

A4に縮小
物件1

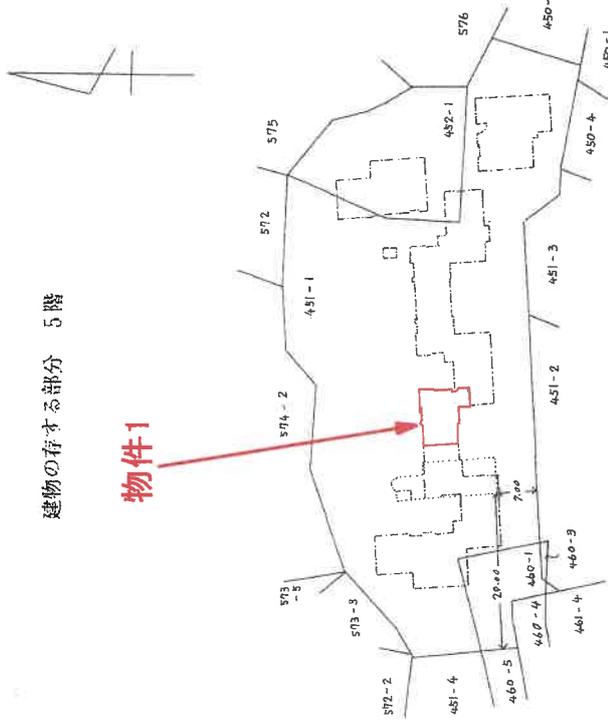
5階部分



- ① 0.30×3.30= 0.99
- ② 0.30×0.65= 0.195
- ③ 2.55×3.50= 8.925
- ④ 3.25×0.30= 0.975
- ⑤ 6.50×2.90= 18.85
- ⑥ 2.05×0.30= 0.615
- ⑦ 6.85×3.05= 20.8925
- ⑧ 6.55×3.65= 23.9075

75.35

床面積 75.35㎡



建物の存する部分 5階

物件1

平野五郎事務所 (日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

27235

(日課単位)

[縮尺:1/500]

土地建物位置関係図

物件1が存する土地
(土地の符号2)

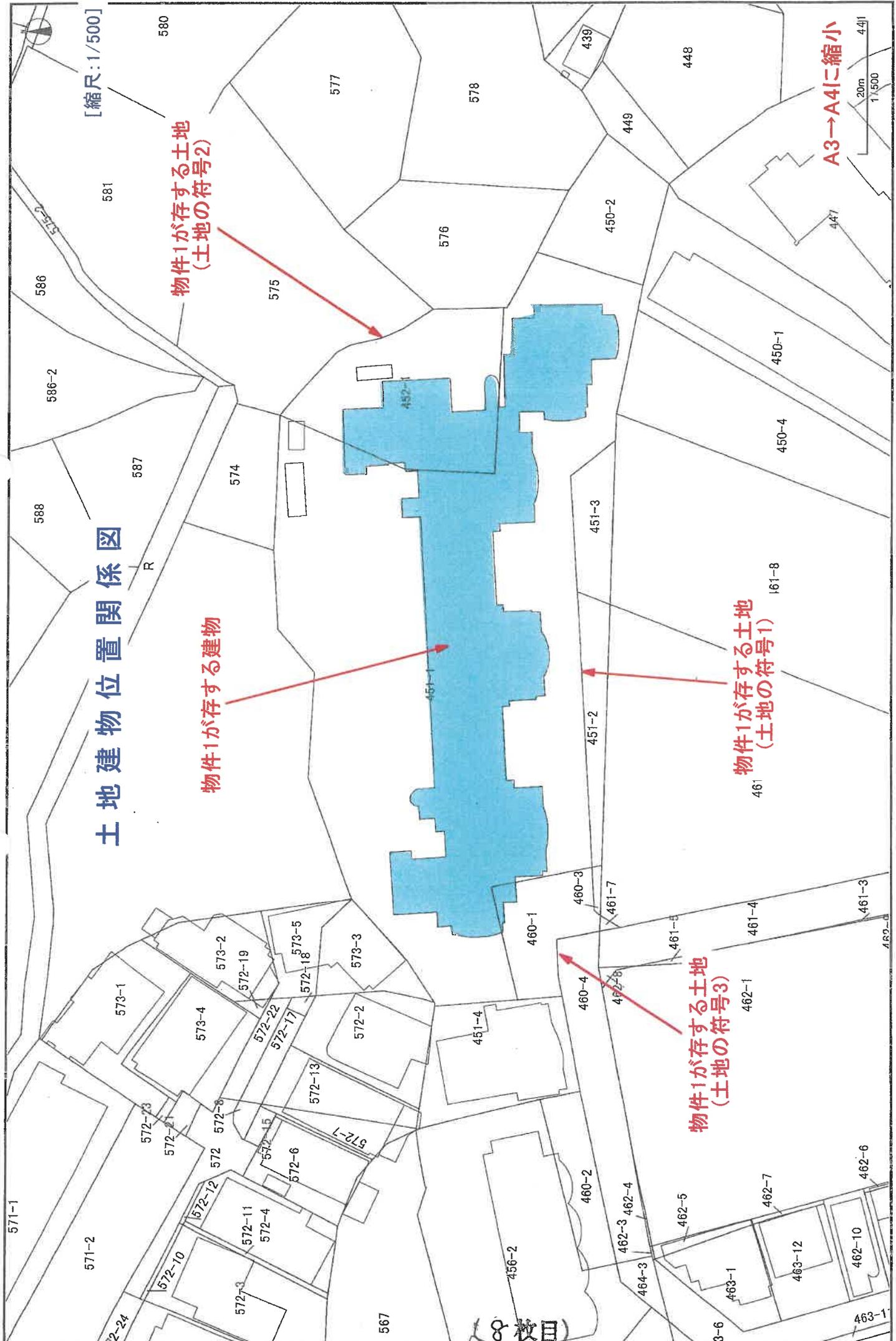
物件1が存する建物

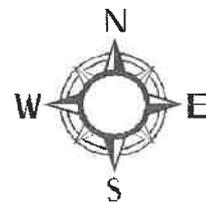
物件1が存する土地
(土地の符号3)

物件1が存する土地
(土地の符号1)

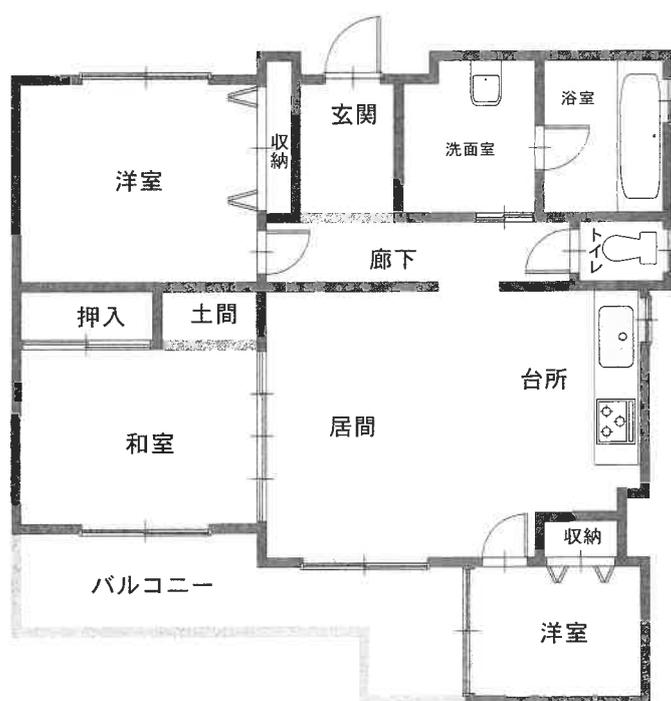
A3→A4に縮小

20m
1/500
441





建物間取図



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

同上



4

本件建物内部



5

玄関付近の状況



6

ベランダ部分の状況



7

エントランスの状況



8

エレベーターホール付近の状況



9

駐車場の状況



10

副本

令和 6 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 1 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 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
宇久 信正 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 20,150,000 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	(一棟の建物の表示) 那覇市長田二丁目 451 番地 1、452 番地 1、 460 番地 1	同 左
	建物の名称	コートヴィレッジ那覇	
	家屋番号	(専有部分の建物の表示) 長田二丁目 451 番 1 の 506	
	建物の名称	506	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	5 階部分 75.35 m ²	
	土地の符号	(敷地権の目的である土地の表示) 1	
	所在及び地番	那覇市長田二丁目 451 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	3,598.25 m ²	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	那覇市長田二丁目 452 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	579.99 m ²	
	土地の符号	3	
所在及び地番	那覇市長田二丁目 460 番 1		
地 目	宅地		
地 積	205.37 m ²		
土地の符号	(敷地権の表示) 1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	79 万 9,027 分の 7,937		
土地の符号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	79 万 9,027 分の 7,937		

	土地の符号	3	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	79万9,027分の7,937	
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うが、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	那覇市長田二丁目33番48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「沖縄大学前」の東方、約450m。(徒歩約6分)	
付近の状況	<p>那覇市のほぼ南西部、那覇市役所真和志支所の南東方約1.6km(道路距離)、市立上間小学校の南方約550m(道路距離)に位置する。</p> <p>周辺は、中規模一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅及び駐車場のほか公園等も見られる地域である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢	4,383.61㎡(土地の符号1~3) やや不整形 約8.4m 約62.5m 暖傾斜地
接面道路の状況	南西側幅員5.6m 舗装道路、等高に接面する。 (建築基準法第42条第1項2号の「道路」に該当する。)	
土地の利用状況 等	土地の符号1~3は、対象物件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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	コートヴィレッジ那覇
建物用途	居宅 (96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6月1日(新築) 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約28年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根13階建
仕 様	屋 根 コンクリート屋根 外 壁 タイル貼り等
設 備 等	エレベータ 2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：コートヴィレッジ那覇管理組合 管理方式：自主管理 管理会社：ゆいマンション管理士事務所 管理形態：通勤(日勤)
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

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階(506号室) 主要開口部の方位：南
床面積	75.35㎡(登記面積)
間取り	3LDK
仕 様	天井 クロス貼り、バスリブ等 床 フローリング、畳、タイル等 内壁 クロス、タイル等 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：7,630円(月額) 修繕積立金：12,400円(月額) 駐車場管理費：500円(月額) 滞納額：あり(令和6年12月31日現在) (令和5年9月分～令和6年12月分、計328,480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。

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

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	360,000	75.35	0.513	13,916,000

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)

① 躯体部分：360,000 円/㎡ × (1-0.10) × 0.50 × 28年/60年

② 仕上部分：360,000 円/㎡ × (1-0.10) × 0.35 × 15年/35年

③ 設備部分：360,000 円/㎡ × (1-0.10) × 0.15 × 10年/20年

0.1 + (①+②+③) ÷ 再調達原価

④ 経年現価率：0.513

⑤ 観 察 減 価：なし

⑥ 現価率：0.513

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。

土地の 符号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付 減価 工	敷 地 権 割 合 オ
1	163,000	0.91	4,383.61	0.97	7,937/799,027
					敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ (千円未満四捨五入)
					6,265,000

ア 標準画地価格 (公示価格等から規準した。)

地価調査 那覇(県)－19

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000 \text{円/m}^2 & \times & 105.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 163,000/\text{m}^2 \end{array}$$

- ・ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ・ 標準化補正：補正なし。
- ・ 地 域 格 差：格差なし。

イ 個 別 格 差：方位 1.01、形状 0.90 を考慮した。

ウ 地 籍：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の築年数及び建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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 (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 ニオ
13,916,000	6,265,000	0.91	1.00	18,365,000

ウ 個別格差：階層（5階）、位置（南・中間部屋）

[階層別効用比]

[位置別効用比]

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

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 ×カ≒キ
349,814	$\frac{104.4}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{100}$	401,495

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：3F、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] [位置別効用比]

$$0.92 \quad \times \quad 0.93 \quad \equiv \quad 0.86$$

エ交通接近条件及び環境条件：都心への接近性、環境等を考慮して下記の通り査定した。

[交通接近条件] [環境条件] [その他]

$$1.05 \quad \times \quad 1.05 \quad \times \quad 1.00 \quad \equiv \quad 1.10$$

オ建物の品等の修正等：品等や老朽化の程度を比較して上記の通り査定した。

建物の築年数等 1.04

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
401,495	0.91	75.35	1.00	27,530,000

イ個別格差：対象物件 階層（5階）、位置（南・中間部屋）

エその他補正：なし

Ⅲ 評価額の判定

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。

	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	18,365,000	1.00	18,365,000
比準価格	27,530,000	1.00	27,530,000
調整後の価格	25,697,000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×エーオ
25,697,000	1.00	0.80	(1-0.02)	—	20,150,000

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。

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 那覇市地籍集成図
- 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 13 頁

第6 参考価格資料

○ 地価調査価格 那覇(県) - 19

所 在：那覇市長田2丁目803番5

住居表示：「長田2-30-34」

価 格：154,000円/㎡(年間推定変動率+5.2%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：208㎡

利用の現況：住宅

建 物 構 造：鉄筋コンクリート造2階

前 面 道 路：北西側6.0m市道

用 途 地 域：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、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)

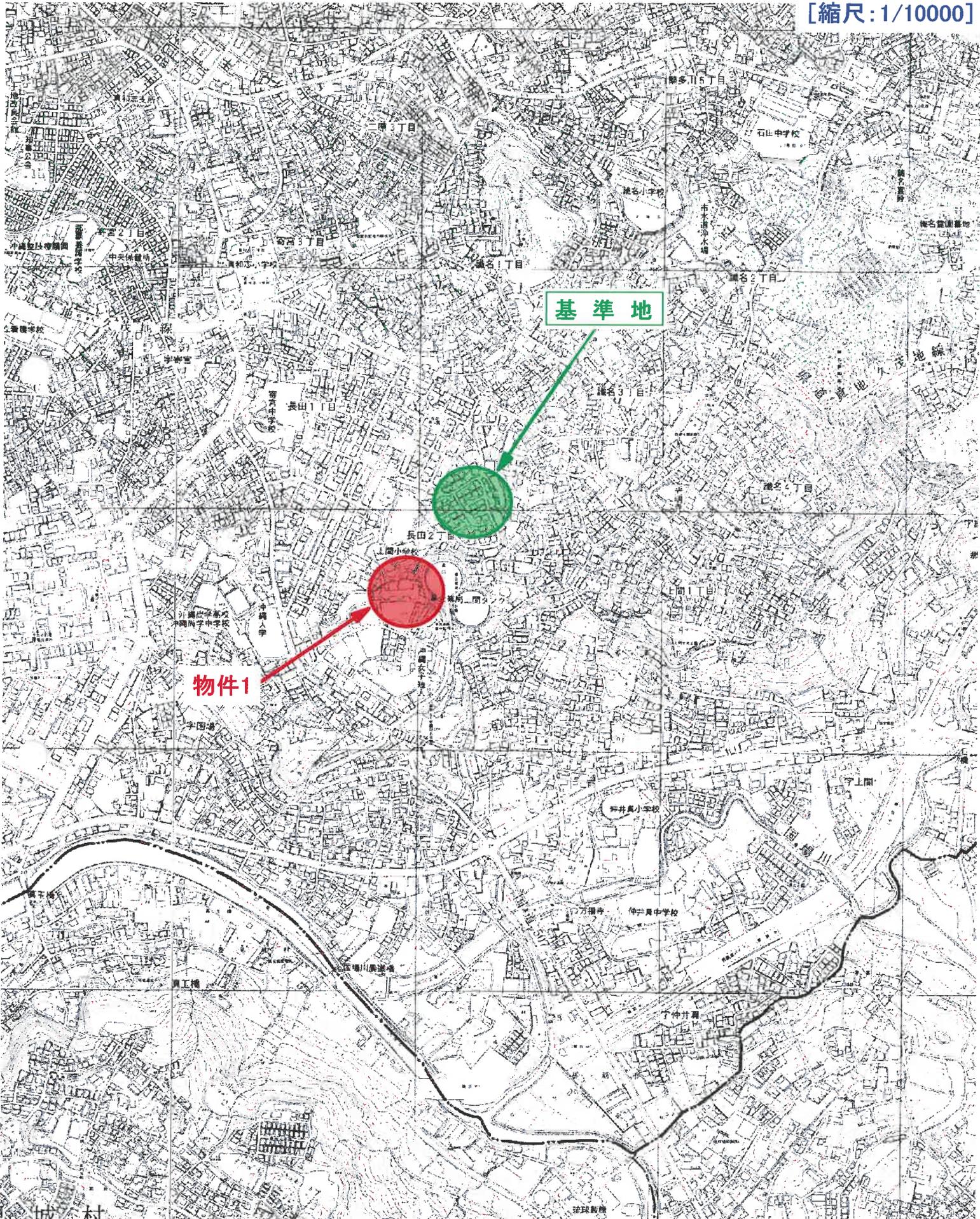
専有面積：45.71㎡

階層・位置等：3階、中間部屋

物件位置図



[縮尺: 1/10000]



基準地

物件1