

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 6月 9日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 國 吉 克 弥

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 6月 9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 那覇市字小禄 648番地  
建物の名称 ライオンズ小禄エルクラッセ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 648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 57.02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 那覇市字小禄島田原648番  
地 目 宅地  
地 積 1935.01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 37万3476分の6072



## 物件明細書

令和 8年 3月31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 那覇市字小禄 648番地

建物の名称 ライオンズ小禄エルクラッセ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 648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 57.02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 那覇市字小禄島田原648番

地 目 宅地

地 積 1935.01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 37万3476分の6072



令和 7年(ケ)第 45号  
令和 7年 8月 1日受理  
令和 8年 2月 18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 那覇市字小禄 648番地  
建物の名称 ライオンズ小禄エルクラッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 648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 57.02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 那覇市字小禄島田原648番  
地 目 宅地  
地 積 1935.01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 37万3476分の6072

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 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 8,200円 修繕積立金 11,480円 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 2年 6月分～7年 8月分 計 1,119,423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、水道料金の滞納がある。	
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 [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input 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 checked="" 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

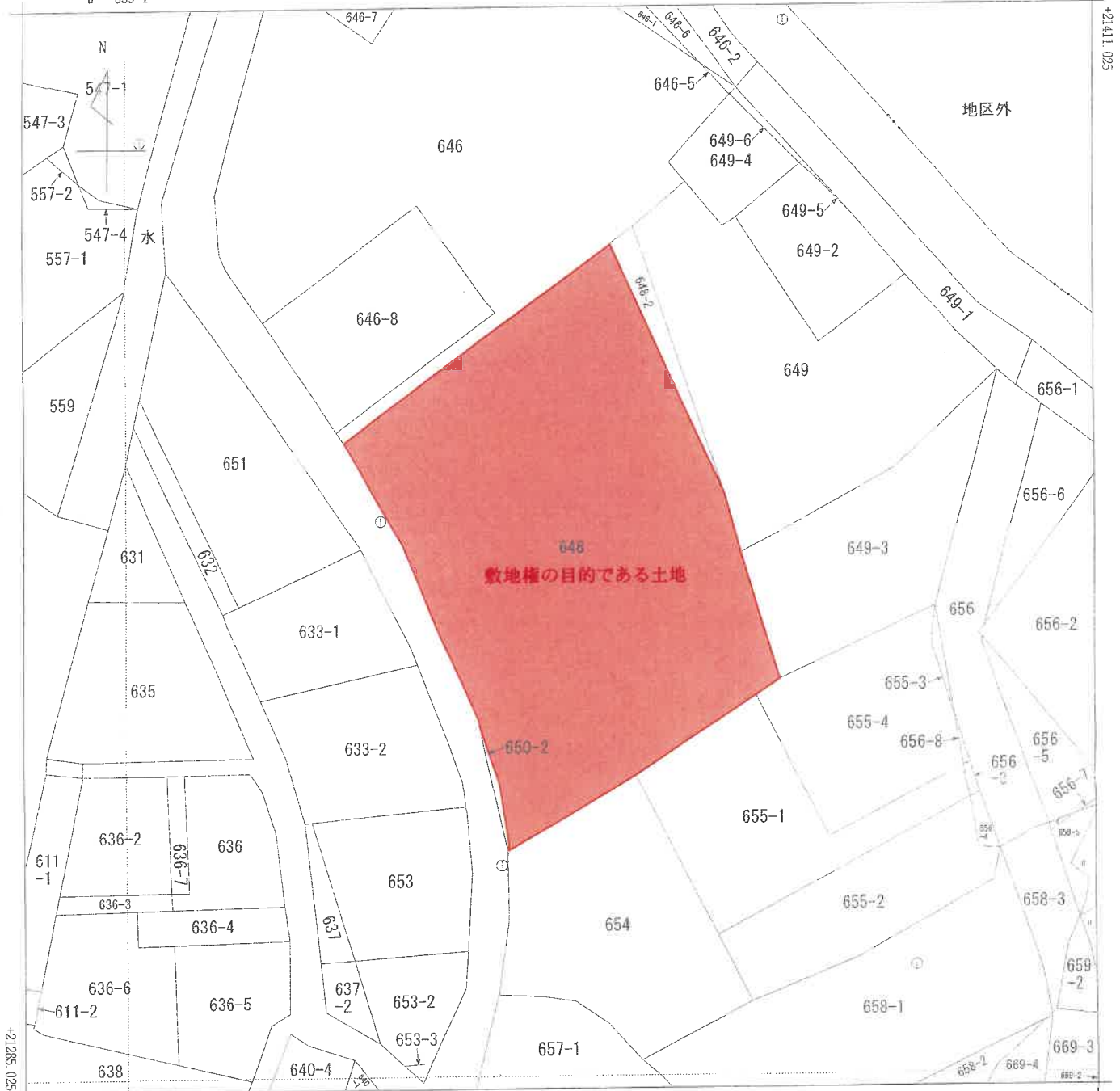
その他の事項

- 所有者に対し要請書を送付したが、期限までに連絡等はなかったため、当事者からの陳述は得られない状況である。
  
- 駐車場について  
目的物件の存在するライオンズ小緑エルクラッセは、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 7月31日現在の修繕積立金総額は770,577,738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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月 5日 14:00-14:20	物件所在地 執行官室	物件確認(土地建物位置関係等調査), 写真撮影 全戸不在 所有者あて要請書作成・送付
7年 8月 20日 10:00-10:10	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 10:30-10:40	管理会社	回答書等入手
7年 10月 28日 13:00-13:20	物件所在地	解錠不能 全戸不在
8年 1月 30日 10:50-11:50	物件所在地	物件特定, 写真撮影, 立入調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 10月 28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が, 解錠技術者が解錠出来なかった。</p> <p>■ 令和 8年 1月 30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



+17604.201 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
字小禄

請求部分	所在 那覇市字小禄島田原				地番	648番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)	昭和47年5月17日			補事項	

A3をA4に縮小

公図(写)

(5枚目)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 648番203

建物の所在 那覇市字小塚648番地

V15-2

各階平面図



物件1

求積表

イ)	0.310 x 2.050 =	0.635500
ロ)	0.890 x 3.370 =	2.999300
ハ)	1.600 x 4.670 =	7.472000
ニ)	7.350 x 6.300 =	46.305000
ホ)	吹き抜け (パイプスペース)	-0.202500
ヘ)	吹き抜け (パイプスペース)	-0.180000
合計		57.029300
床面積		57.02 m <sup>2</sup>



(百四十二)

建築物の存する部分 2階

作成者

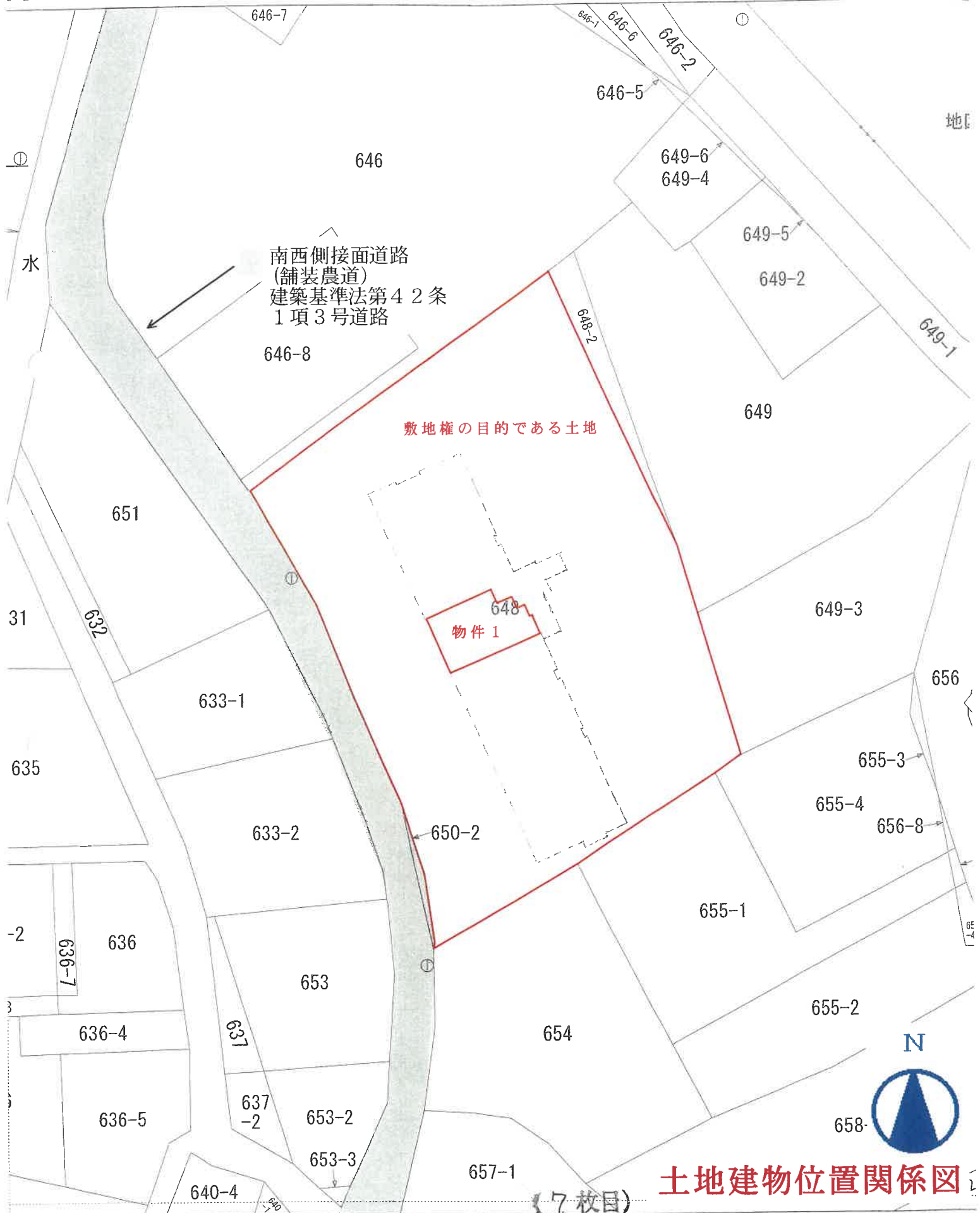
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

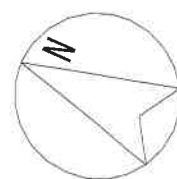
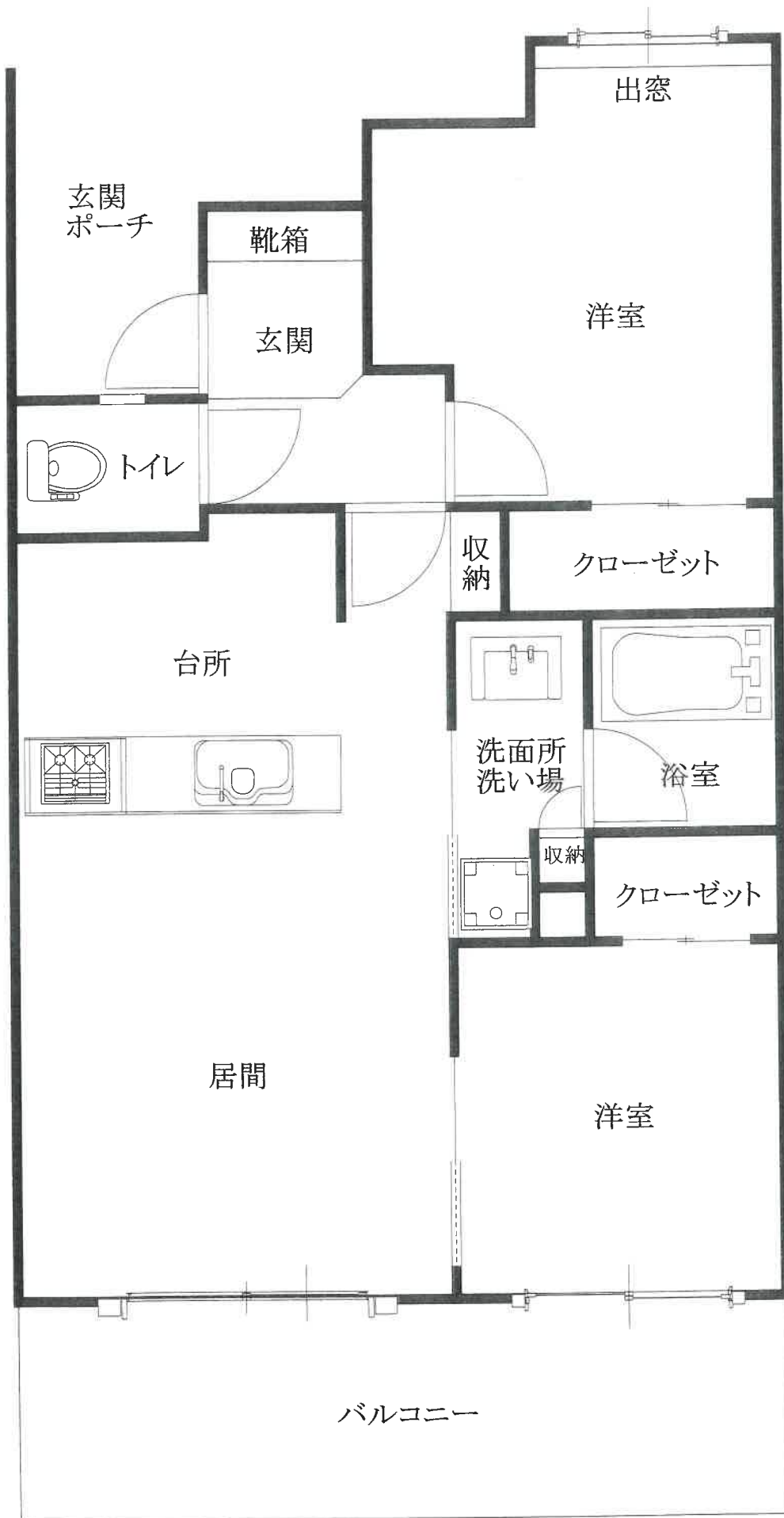
建物図面・各階平面図(写)



### 土地建物位置関係図

(7枚目)

※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 = 1/50  
 建物間取図

( 8 枚目 )

本件建物内部



1

同上



2

本件建物内部



3

エントランスの状況



4

副本

令和7年 (ケ) 第45号  
令和8年 1月30日現地調査  
令和8年 2月 4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  
山内 博人

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 17,710,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 那覇市字小禄648番地</p> <p>建物の名称 ライオンズ小禄エルクラッセ</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 648番の203</p> <p>建物の名称 203</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 2階部分 57.02㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 那覇市字小禄島田原648番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1935.01㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 37万3476分の6072</p>		同左
番号	特記事項		
1	<p>・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。</p> <p>・敷地権の目的である土地の行政的條件は、北東方県道7号線(旧道)の道路境界から25mまでの部分(敷地面積割合は机上概測により約0.5%)は第1種住居地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、25mを越える部分は第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%の指定を受けており、用途地域は敷地の過半が属する第1種中高層住居専用地域の制限を受ける。</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(距離は道路距離)

位置・交通	最寄バス停「小禄」の南方約300m												
付近の状況	<p>那覇市南部、隣接豊見城市に伸びる県道7号線(旧道及びバイパス)背後に位置する。現況マンション、戸建住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域で、用途の多様性が認められる。各種利便施設等へは徒歩圏にあり住環境は概ね良好で、幹線道路及び小禄交差点等とのアクセスも良好である。主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小禄南小学校まで約800m</li> <li>・サンエーV21食品館小禄店まで約90m</li> <li>・小禄泉原郵便局まで約550m</li> <li>・那覇市役所本庁まで約3,600m</li> </ul> <p>昨今の景気動向の下、地域環境等が大きく変化する要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測される。</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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>特記事項のとおり</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>同上</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>同上</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>居住誘導区域内、都市機能誘導区域外</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	特記事項のとおり	建ぺい率	同上	容積率	同上	防火規制	なし	その他の規制	居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	特記事項のとおり												
建ぺい率	同上												
容積率	同上												
防火規制	なし												
その他の規制	居住誘導区域内、都市機能誘導区域外												
画地条件	<p>地積：1935.01㎡          形状：ほぼ長方形          間口：約52m          奥行：約35.5m～39m          接面関係：中間画地          地勢：ほぼ平坦          その他：下記道路とほぼ等高に接面する中間画地</p>												
接面道路の状況	<p>南西側：幅員約4.3m～4.7mの農道(小禄1号線・那覇市管理：アスファルト舗装：歩道なし)          (建築基準法第42条第1項第3号道路である。)</p>												
土地の利用状況等	<p>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RCB造ゴミ置場・ポンプ室、S造立体駐車場、平面駐車場等として利用されている。</p>												
供給処理施設	<p>上水道：あり          都市ガス：あり          下水道：あり</p>												
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財についての指定はない。</li> </ul>												

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズ小緑エルクラッセ
建物の用途	居宅（総戸数52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22年2月22日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約44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 外 壁：小口タイル、ペイント吹付塗装
設 備 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 乗用エレベーター1機、HITACHI製、乗用600kg、9名乗り</li> <li>・ 管理人室</li> <li>・ オートロック、防犯カメラほか</li> </ul>
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：ライオンズ小緑エルクラッセ管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社大京アステージ沖縄支店 管理形態：※管理人：有・無 (※管理人が半日6日/週、巡回・清掃活動を行っている。)
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場については、全54区画の駐車場が整備されている。専用的に割り当てられた駐車スペースはなく、申し込めば有償(1台当たり月額2,500円～12,000円)で使用できる。「現況調査報告書」参照</li> <li>・ 令和7年7月31日現在、管理組合の修繕積立金総額：770,577,738円、負担決議された工事負担金：なし。</li> <li>※将来の中小規模修繕への備えがなされているものと判断する。</li> </ul>

(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)南西中間部屋 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	57.02㎡(登記面積)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井：石膏ボード下地クロス貼り等 床：フローリング、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、給排水設備、衛生設備等 その他：なし
保守管理の状態	やや劣る ・現地調査での内覧では、生活雑貨が散乱し、埃が多く、カビ発生等長期に亘り清掃がなされていない状況にある。雨漏りやシロアリの浸蝕等はないが、築約16年を経過した中古型マンションで、内壁クロス劣化・床回りの摩耗等使用資材は経年相応に疲弊した状態にある。
管理費等	管 理 費：8,200円(月額) 修繕積立金：11,480円(月額) 駐車場使用料：なし 滞納額等：令和7年8月21日現在、令和2年6月分～令和7年8月分の管理費及び修繕積立金の滞納額1,119,423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、収益価格は求めず、積算価格及び比準価格を求め、各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	336,000	57.02	0.604	11,572,000

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)×0.50×44年/60年
  - ② 仕上部分：再調達価格×(1-0.1)×0.35×14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：0.604
  - ⑤ 観察減価：特に必要はないと判断した。
  - ⑥ 価率：0.604

#### 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
161,000	0.97	1935.01	1.00	6072/373476	4,913,000

ア 標準画地価格：マンション標準地価格No.4（小祿周辺）より比準した。

$$280,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{105.3}{100} \times \frac{100}{183.0} \approx 161,000 \text{ 円/㎡}$$

地域格差：駅等への接近性+5、買物等の利便性+74

イ 個別格差：マンション標準画地価No.4（小祿周辺）と比較して以下のとおり求めた。

$$\begin{array}{l} \text{[形状]} \qquad \qquad \text{[その他]} \\ 0.97 \quad \times \quad 1.00 \quad \ni \quad 0.97 \end{array}$$

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) 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=オ
11,572,000	4,913,000	1.00	1.00	16,485,000

ウ 個別格差：階層（2階），位置（南西中間部屋）

$$\begin{array}{l} \text{[階別効用比]} \qquad \qquad \text{[位置別効用比]} \\ 100.0/100 \quad \times \quad 100.0/100 \quad \ni \quad 1.00 \end{array}$$

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/m <sup>2</sup> ) 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/m <sup>2</sup> ) ア×イ×ウ×エ×オ×カ =キ
430,026	$\frac{106.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{92.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	424,000

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：4F、東中間部屋（取引事例）、下記のように標準化補正を行った。

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

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。

$$\begin{array}{l} \text{[交通接近条件]} \quad \text{[環境条件]} \quad \text{[その他]} \\ 0.97 \quad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 1.00 \quad \ni \quad 0.97 \end{array}$$

- 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
424,000	1.00	57.02	1.00	24,176,000

イ 個別格差：物件1 階層（2階），位置（南西中間部屋）

エ その他の補正：なし

### Ⅲ 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。比準価格は建築後約14年経過した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るが、対象不動産は建築後約16年を経過した中古物件であり、標準的な賃貸条件の想定が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。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。比準価格は積算価格と比較し、高く求められた。これは市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。

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、調整後の目的物件の評価額を23,800,000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	16,485,000	1.00	16,485,000
比準価格	24,176,000	1.00	24,176,000
調整後の価格	23,800,000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× -オ=
23,800,000	1.00	0.80	(1-0.07)	—	17,710,000

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

滞納額等                      月額管理費等

1,119,423円 + (8,200円 + 11,480円) × 11ヵ月 = 1,335,903円

② 滞納管理費等相当額の減価割合

①                      調整後の価格      市場性修正率      競売市場修正率                      減価率  
1,335,903円 ÷ (23,800,000円 × 1.00 × 0.80 ) ≒ 0.07

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.4 (小祿周辺)

1 所在・地番・・・那覇市赤嶺2丁目11番地9

「赤嶺2-11-9」

2 マンション名・・・「エンゼルハイム小祿赤嶺第3」

3 標準単価・・・280,000円/m<sup>2</sup>(令和5年4月1日現在)

4 敷地面積・・・948.93m<sup>2</sup>

5 一棟の建物の概要

① 構造・・・RC7F

② 延床面積・・・2026.25m<sup>2</sup>

③ 総専有面積・・・1881.52m<sup>2</sup>

④ 建物の品等・・・中品等

6 前面道路・・・北東16m市道

7 用途地域・・・第2種中高層住居専用地域外(容積率200%)

### 2 取引事例

所 在：那覇市南部

取 引 時 点：令和6年10月

取 引 価 格：430,026円/m<sup>2</sup>

(専有部分)

専有面積：65.81m<sup>2</sup>

階層・位置等：4F、東中間部屋

## 第7 附属資料

1 位置図

2 公図(写)

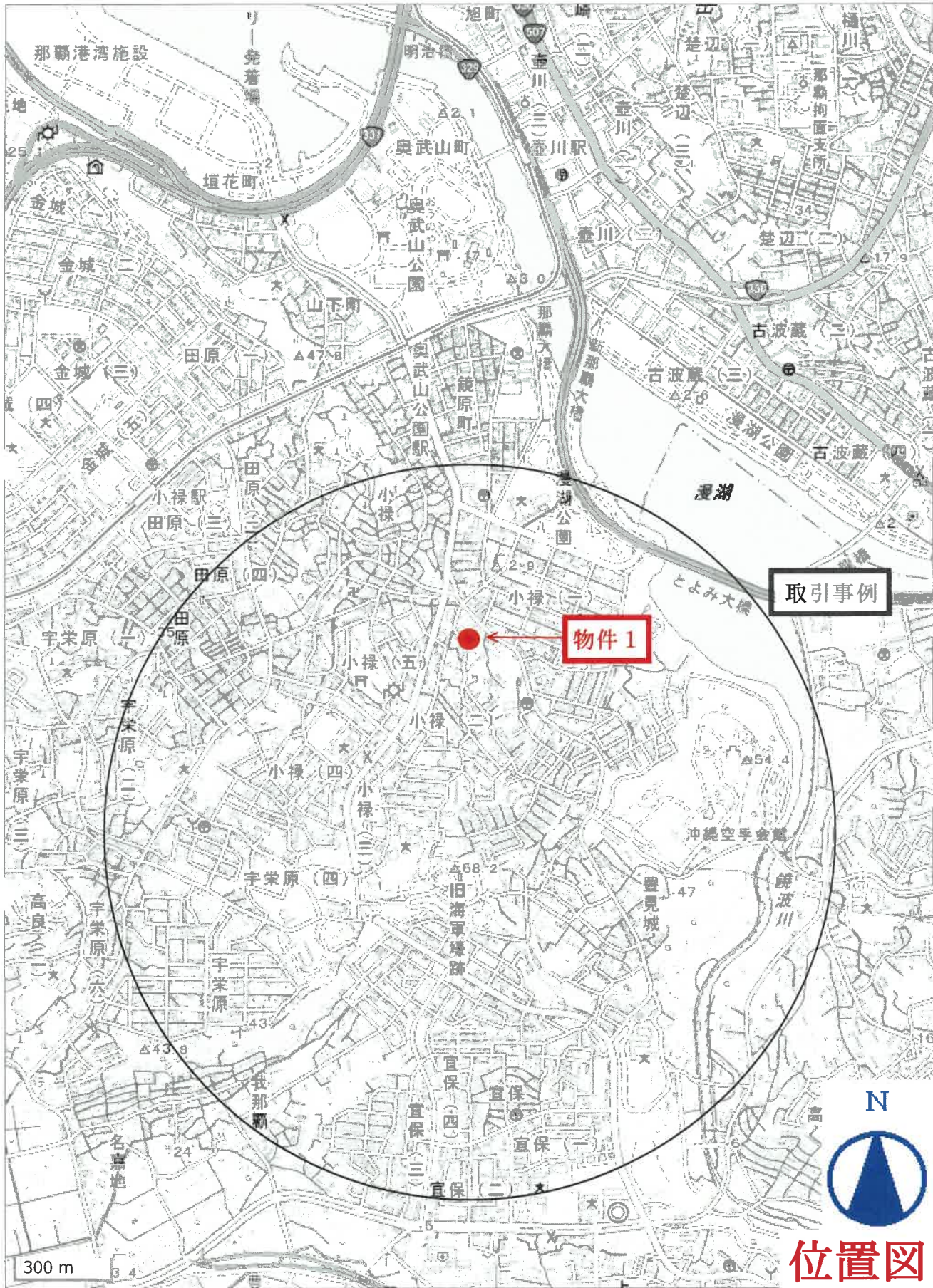
3 建物図面・各階平面図(写)

4 建物間取図

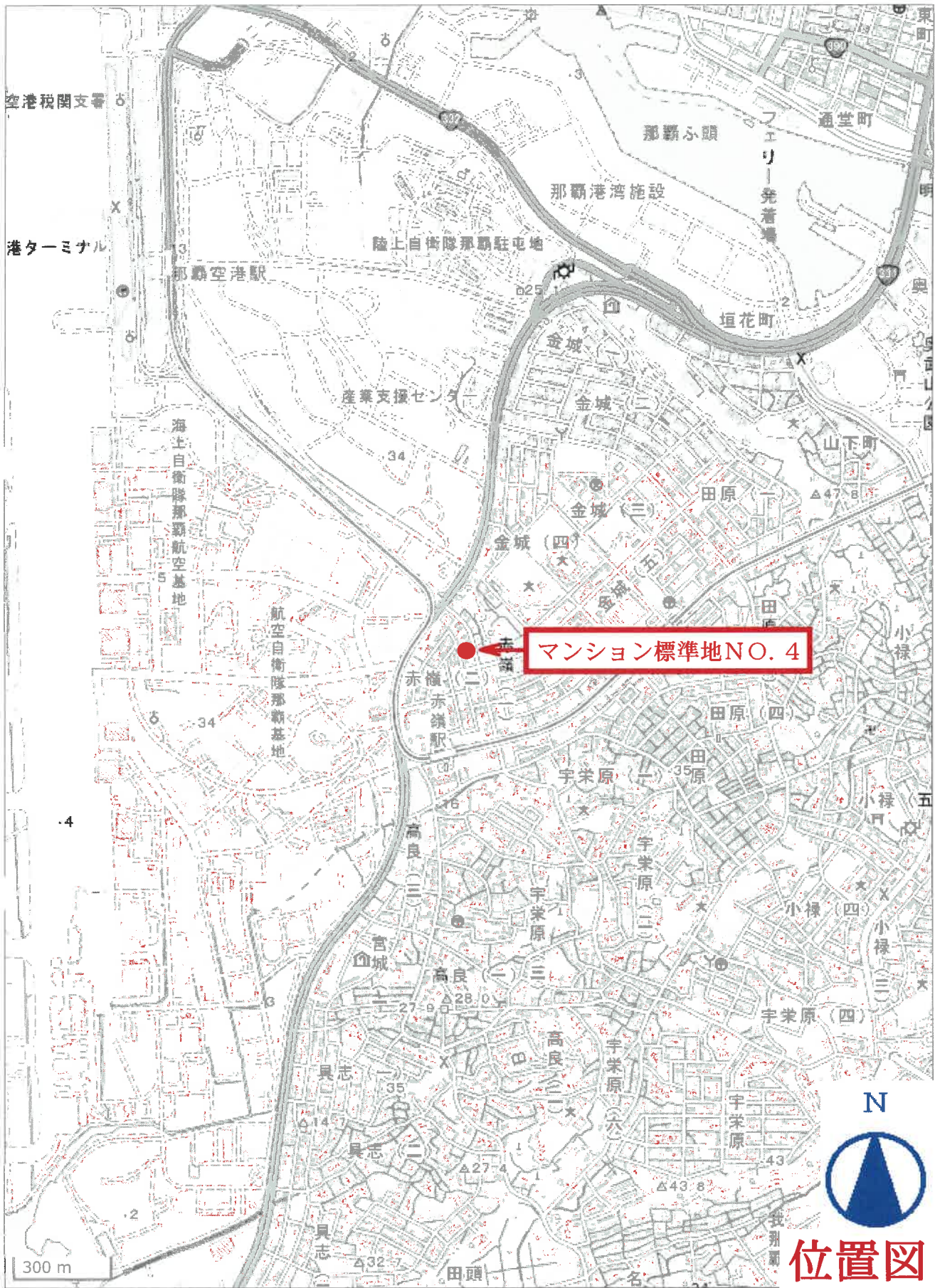
5 現況写真

(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



国土地理院発行「地理院地図」より



国土院発行「地理院地図」より