

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 6年 4月23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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月19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 6年 4月23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17番地2

建物の名称 フリーベル那覇シティ長田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 17番2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 64.74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17番2

地 目 宅地

地 積 1174.53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 20万5158分の6474





- 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17番地2

建物の名称 フリーベル那覇シティ長田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 17番2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 64.74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17番2

地 目 宅地

地 積 1174.53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 20万5158分の6474



令和 5年(ケ)第 30 号

令和 5年11月15日受理

令和 6年 2月 2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17番地2

建物の名称 フリーベル那覇シティ長田

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 17番2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 64.74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17番2

地 目 宅地

地 積 1174.53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 20万5158分の6474

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24番82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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 4,790円 修繕積立金 3,040円 円 円 円	令和 5年12月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 4年11月分～5年12月分 計109,620円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社琉信ハウジング	
その他の事項	上記のほか、駐車料金の滞納がある。 電気が止められているため、電気設備等の稼働状況は確認できなかった。	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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フリーベル那覇シティ長田は、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、申し込めばすぐに使用できる状況にあり、料金は9,300円である。

■ 令和 5年 4月30日現在の修繕積立金総額は15,032,140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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	管理費等の滞納があると思いますが、具体的な額は覚えていません。 建物内に水漏れ等の不具合はありません。

(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
5年11月17日 13:00-13:25 14:30-14:40	物件所在地 執行官室	不在, 物件確認(土地建物位置関係等調査), 写真撮影 管理会社に管理費等照会文書作成・送付
5年11月20日 8:30-8:40	那覇地方法務局	謄本等入手
5年12月12日 13:30-14:00	物件所在地	不在
5年12月28日 10:00-10:40	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

# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+20462.562



33 066

+20337.562

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し  
長田  
2丁目

請求部	所在	那覇市長田二丁目				地番	17番2			
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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和59年8月3日			補記事項		

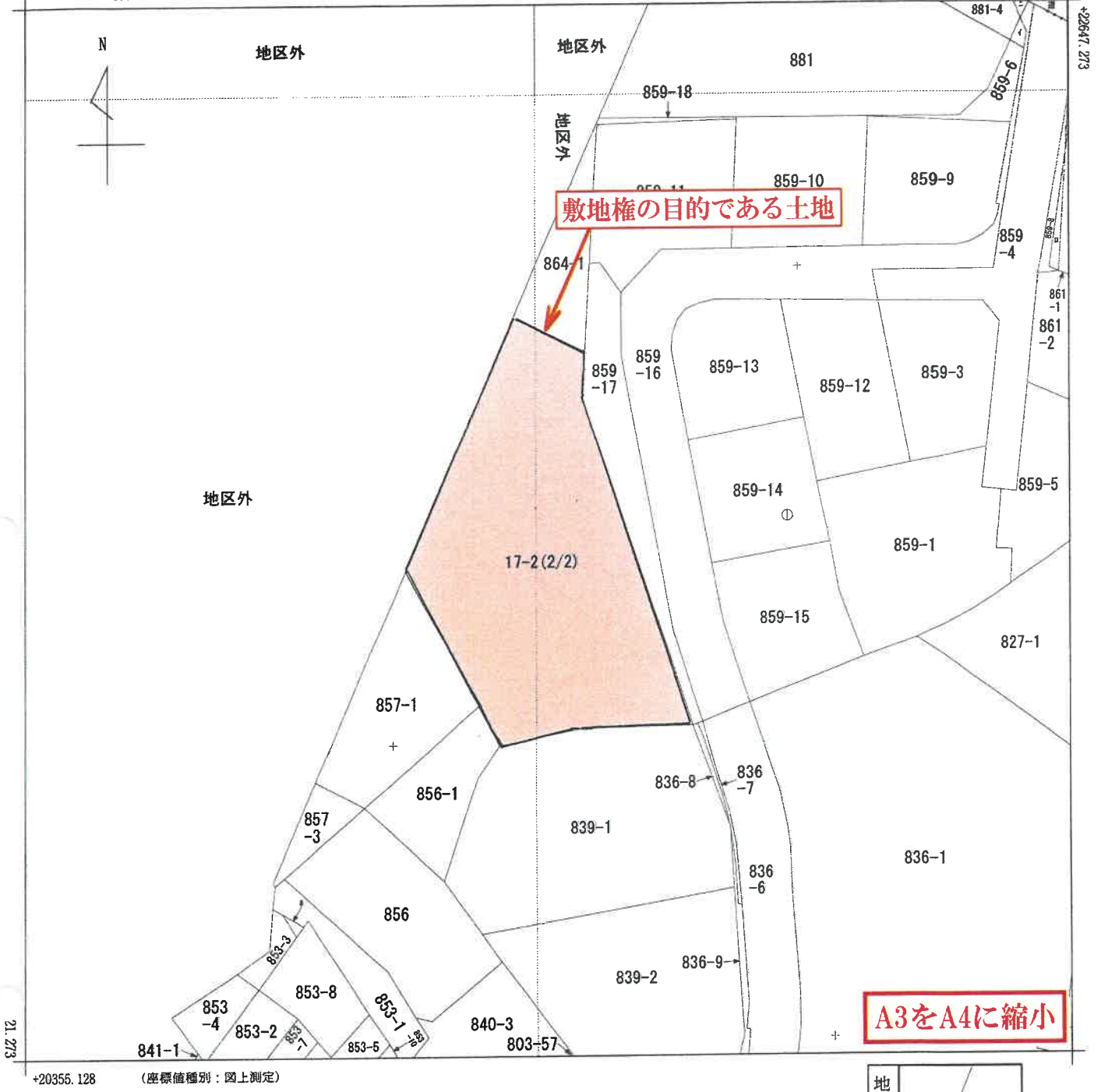
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月5日  
那覇地方法務局

請求番号：13-1  
(1/2)

登記官

( 6 枚目 )



請求部	所在	那覇市長田二丁目				地番	17番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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5年10月5日  
 那覇地方法務局

請求番号：13-1  
 (2/2)

登記官

( 7 枚目)

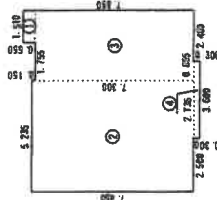
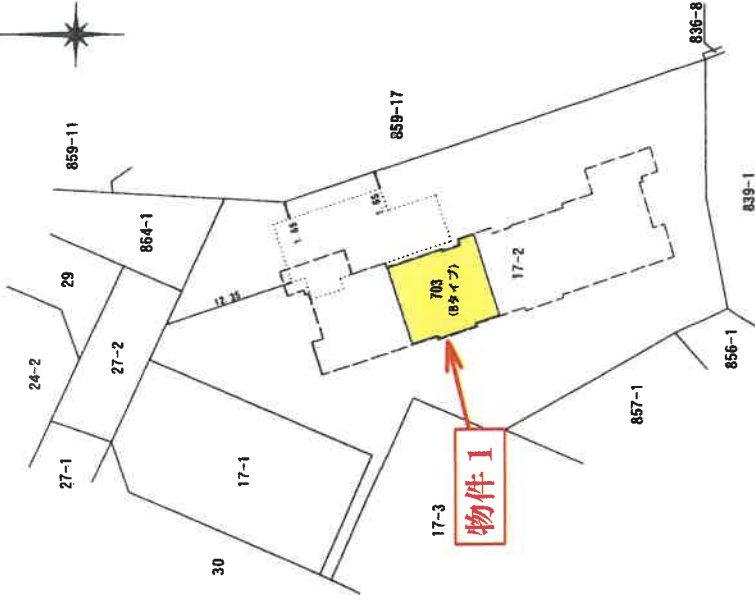
登記年月日：平成27年7月2日

# 建物図面

# 各階平面図

家屋番号	長田2丁目 17番2の703
建物の所在	那覇市長田2丁目17番地2

区分した建物の存する部分 7階部分  
建物の名称 703



### 求積表

①	1.510 × 0.550 =	0.830500
②	7.450 × 5.235 =	39.000750
③	7.300 × 3.265 =	23.834500
④	3.600 × 0.300 =	1.080000
	合計	64.745750
	取積積	64.74㎡

A3をA4に縮小

縮尺	1/250
縮尺	1/500

作成者

申請人

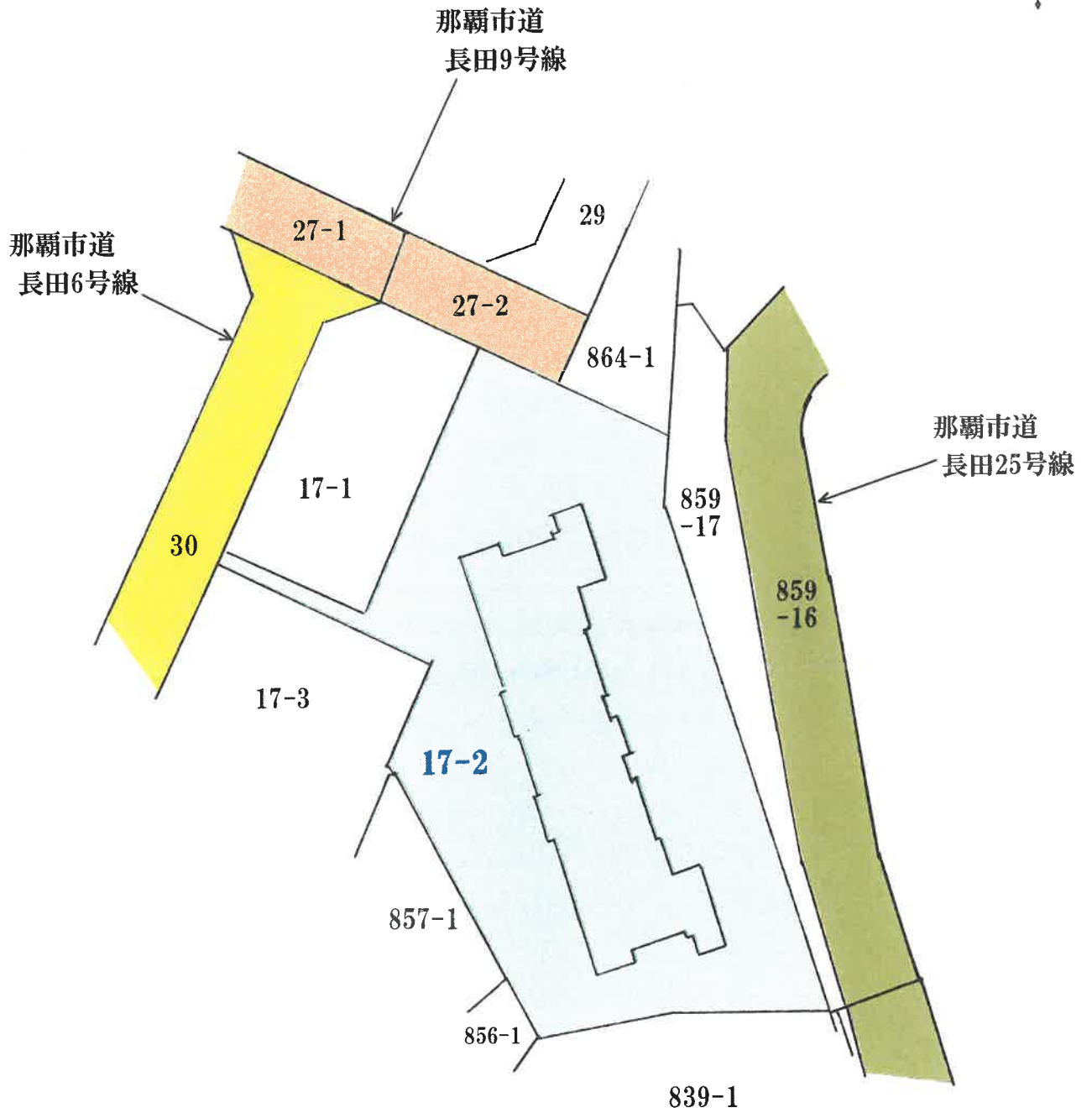
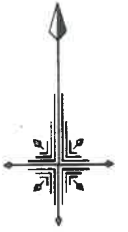
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年10月5日 那覇地方務局 登記官

登記官

(8枚目)



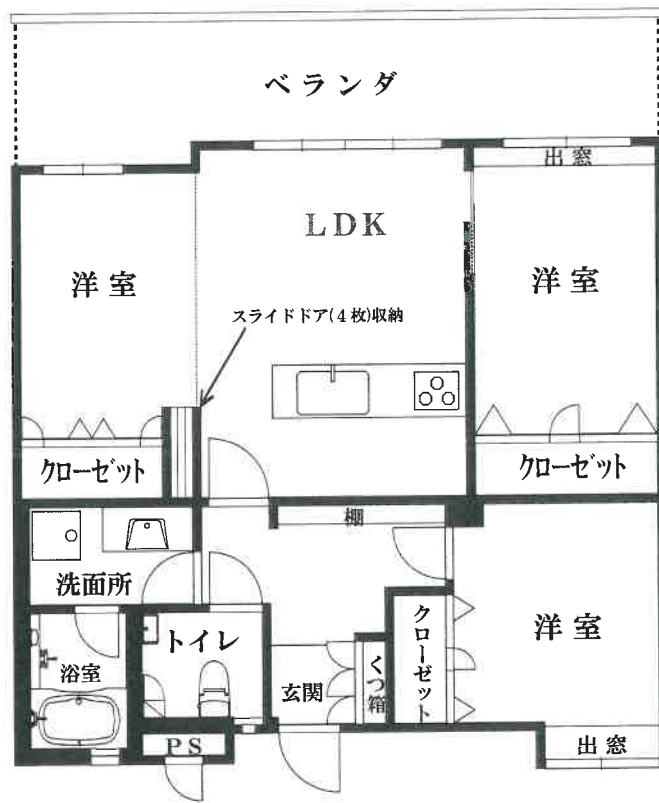
# 土地建物位置関係図



..... 物件1の敷地権の目的である土地

1  
-----  
500

# 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

( /2 枚目)

ベランダの状況



5

エントランスの状況



6

副 本

令和 5 年 (ケ) 第 30 号  
令和 5 年 12 月 28 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 26 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 15,460,000 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	<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) 那覇市長田二丁目 17 番地 2 フリーベル那覇シティ長田</p> <p>(専有部分の建物の表示) 17 番 2 の 703 703 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 7 階部分 64.74 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 那覇市長田二丁目 17 番 2 宅地 1,174.53 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 20 万 5158 分の 6474</p>	同 左
物件 番号	特 記 事 項		
1	電気が止められているため、電気設備の稼働の状況は確認できなかった。		
住 居 表 示	那覇市長田二丁目 24 番 82 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：長田二丁目停南東方約 200m (徒歩約 3 分)
付近の状況	近隣地域は、戸建住宅を中心としてマンションやアパートも混在する住宅地域である。受命物件から各利便施設への距離は以下のとおりである。 市立上間小学校：約 400m (道路距離) フレッシュマーケット丸大長田店：約 400m (道路距離) 国場りうぼう：約 900m (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 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 ※長田 6 号線 (西側) 端から 25m までが 2 中専であり過半の面積は 1 中専である。なお、どちらも建ぺい率、容積率は同一である。 建ぺい率 60% 容 積 率 200% 防火規制 なし 景観計画 那覇市景観計画区域 (住居-2) 立地適正 居住環境形成区域 (A) 化区域 拠点区域 (区域外)
画 地 条 件	地 積：1,174.53 m <sup>2</sup> (敷地権の目的である土地) 形 状：やや不整形 間 口：約 7.0m 奥 行：約 51.5m 接面関係：二方路 地 勢：傾斜地 (宅盤自体は平坦である。) 地 盤：普通 そ の 他：特になし
接面道路の状況	北東側 幅員 6.0m 舗装市道 (アスファルト舗装：歩道無) 北西側 幅員 6.0m 舗装市道 (アスファルト舗装：歩道無) (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 なし 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	フリーベル那覇シティ長田
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)：平成27年6月12日(新築) 経過年数 約8.5年 経済的残存耐用年数 約51.5年
構 造	鉄筋コンクリート造10階建
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 磁器タイル、樹脂吹付等
設 備 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター</li> <li>・オートロック、セキュリティー設備</li> <li>・駐車場(有料)</li> </ul>
建物の品等	中位
管理の形態等	管理組合：有(フリーベル那覇シティ長田管理組合) 管理方式：委託(株式会社琉信ハウジング) 管理形態：管理人：有・無、常駐・巡回式 <u>週3日日勤管理</u>
管理の状況	普通と判断
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ペット飼育：可能(詳細は細則による)</li> <li>・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9,300円である。</li> <li>・令和5年4月30日現在の修繕積立金総額は、15,032,140円である。</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	7 階（南西中間部屋） 主要開口部の方位：南西方
床 面 積	64.74 m <sup>2</sup> （登記面積）
間 取 り	3LDK
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、タイル等 内 壁 クロス貼り、タイル等 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	やや劣る ・浴室にはカビが発生しており、汚損が目立つ。 ・洗面台の排水ができず、洗面器に水が溜まっていた。 (室内クリーニングや補修等に費用がやや嵩むものと思料する。)
管 理 費 等	管理費：4,790 円（月額） 修繕積立金：3,040 円（月額） 滞納額等：管理費 67,060 円、修繕積立金 42,560 円、滞納合計額 109,620 円（令和 4 年 11 月分～令和 5 年 12 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	滞納額については、上記の外駐車場料金の滞納がある。

## 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/㎡) 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	336,000	64.74	0.694	15,096,000

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：

#### ① 経年による現価率

##### i. 躯体

$$(1 - 0.1) \times 50\% \times \left( \frac{51.5 \text{年}}{60 \text{年}} \right) \div 0.386$$

##### ii. 仕上

$$(1 - 0.1) \times 35\% \times \left( \frac{21.5 \text{年}}{30 \text{年}} \right) \div 0.226$$

##### iii. 設備

$$(1 - 0.1) \times 15\% \times \left( \frac{6.5 \text{年}}{15 \text{年}} \right) \div 0.059$$

##### iv. 合計

$$0.1 + 0.386 + 0.226 + 0.059 = 0.771$$

#### ② 観察減価

室内の汚損等が目立ち経年以上の減価が生じていると判断したため、以下のとおり観察減価を施す。

#### ③ 現価率

$$0.771 \times (1.0 - 0.1) \div 0.694$$

## 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 (千円未満四捨五入)
168,000	1.01	1,174.53	1.00	6,474/205,158	6,289,000

ア 標準画地価格 マンション標準地価格No.2 (寄宮・真和志) より比準した。

標準価格等 時点修正 地域格差

$$197,000 \text{ 円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/121 \approx 168,000 \text{ 円/㎡}$$

※時点修正： 年間修正率(地価調査のマンション標準地那覇(県)-21の年間変動率を準用した)  
4.5% ÷ 12ヵ月 × 9ヵ月 ≈ 3.4%

※地域格差：街路条件1.05、交通接近条件1.15、環境条件1.00を相乗積して1.21と査定した。

イ 個 別 格 差：マンション標準地No.2と比較して以下のとおり求めた。

接面状況+1(1.01)、形状±0(1.00)を相乗積して1.01と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：特になし

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)×ウ÷エ
15,096,000	6,289,000	0.901	19,268,000

ウ 個別格差：階層(7階)、位置(南西中間部屋)、その他

[階層別効用比(注1)] [位置別効用比] [その他(注2)]

$$1.02 \times 0.93 \times 0.95 \approx 0.901$$

(注1) 6階を中間階と判断し、階層別効用比を査定した。

(注2) 室内の汚損等維持管理の状態がやや劣ると判断した。

## 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
301,954	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{105.3}$	$\frac{68.0}{100}$	$\frac{173.9}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	349,000

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、コロナ禍後は令和3年頃までは概ね横ばいで、令和4年以降は年率2%程度の上昇と判断し以下のとおり査定した。  
年率

$$2.0\% \div 12 \times 18 \text{ ヶ月} \cong 3.0\%$$

ウ 標準化補正：4F、南西角部屋（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]

$$0.94 \times 1.12 \cong 1.053$$

(注) 比準事例は、10階建ての建物の4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]

$$0.80 \times 0.85 \times 1.00 = 0.680$$

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。

$$\frac{\text{受命物件の現価率 品等修正}}{(0.694 \times 1.00)} \div \frac{\text{取引事例の現価率 品等修正}}{(0.380 \times 1.05)} \cong 1.739$$

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
349,000	0.901	64.74	1.00	20,357,000

イ 個別格差：階層（7階）、位置（南西中間部屋）、その他

[階層別効用比(注1)] [位置別効用比] [その他(注2)]

$$1.02 \times 0.93 \times 0.95 \cong 0.901$$

(注1) 6階を中間階と判断し、階層別効用比を査定した。

(注2) 室内の汚損等維持管理の状態がやや劣ると判断した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ その他の補正：特になし

### 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 $\equiv$ （イ $\times$ ウ） $\div$ エ
1,466,400	1,099,800	1.00	6.0%	18,330,000

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。

$$\begin{array}{ccc} \text{月額支払賃料} & \text{空室率} & \\ 130,000 \text{円} & \times (1 - 0.06) & \times 12 \text{ヵ月} = 1,466,400 \text{円} \end{array}$$

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8.5年経過と比較的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、積算価格と比準価格を重視し、収益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	19,268,000	1.00	19,268,000
比準価格	20,357,000	1.00	20,357,000
収益価格	18,330,000	1.00	18,330,000
調整後の価格	19,516,000 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
19,516,000	1.00	0.80	(1-0.01)	0	15,460,000

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。

$$\frac{\text{滞納額} + \text{加算する滞納額 (注)}}{\text{調整後の価格} \times \text{競売修正率}} \times \text{減価率} \\ (109,620 \text{ 円} + ((109,620 \text{ 円} \div 14 \text{ ヶ月}) \times 6 \text{ ヶ月})) / (19,516,000 \text{ 円} \times 0.80) \div 0.01$$

(注) 駐車場は、令和5年4月で契約終了しているため、管理費と修繕積立金の合計額である。

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 マンション標準画地価格No.2

- (1) 所在地番・・・那覇市寄宮三丁目 21 番地 1 「寄宮 3-18-6」
- (2) マンション名・・・「ライオンズマンション寄宮」
- (3) 標準単価・・・197,000 円/m<sup>2</sup> (令和 5 年 4 月 1 日現在)
- (4) 敷地面積・・・1,533.31 m<sup>2</sup>
- (5) 一棟の建物の概要
  - i. 構造・・・RC8F
  - ii. 延床面積・・・3,010.31 m<sup>2</sup>
  - iii. 総専有面積・・・2,760.45 m<sup>2</sup>
  - iv. LB比率・・・91.7%
  - v. 建物の品等・・・中品等
- (6) 前面道路・・・南西 11.5m 県道
- (7) 用途地域・・・近隣商業地域 (容積率 200%) 外
- (8) 実際容積率・・・196%

### 2 取引事例

所在：那覇市北西部

取引時点：令和 4 年 6 月

取引価格：301,954 円/m<sup>2</sup>

(専有部分)

専有面積：61.93 m<sup>2</sup>

階層・位置等：4F、南西角部屋

## 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

(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

# 受命物件位置図

マンション標準地  
No. 2

物件 1

