

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)

令和6年（ヌ）第21号

ご 注 意 く だ さ い

那覇地方裁判所

- ・ 本件には、民事執行法63条2項1号の申出があります。
- ・ 本件には、現況調査報告書に加え、再現況調査報告書もあります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 日

那覇地方裁判所

裁判所書記官 上 盛 恭 児

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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 9 月 8 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 那覇市おもろまち一丁目 1番地1

建物の名称 RYU:X TOWER The EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1番1の2429

建物の名称 2429

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 24階部分 70.55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 那覇市おもろまち一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 14216.58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 5億1779万4900分の72万2400



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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】

占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那覇市おもろまち一丁目 1 番地 1

建物の名称 RYU : X TOWER The EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1 番 1 の 2 4 2 9

建物の名称 2 4 2 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 4 階部分 7 0 . 5 5 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 那覇市おもろまち一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 2 1 6 . 5 8 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 5 億 1 7 7 9 万 4 9 0 0 分の 7 2 万 2 4 0 0



令和 6年(ヌ)第 21 号
令和 6年 8月29日受理
令和 7年 10月 7日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 國吉 正太

(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 那覇市おもろまち一丁目 1 番地 1

建物の名称 RYU : X TOWER The EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1 番 1 の 2 4 2 9

建物の名称 2 4 2 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 4 階部分 7 0 . 5 5 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 那覇市おもろまち一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 2 1 6 . 5 8 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 5 億 1 7 7 9 万 4 9 0 0 分の 7 2 万 2 4 0 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	那覇市おもろまち一丁目1番25号	
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占有状況不明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 管理費 11,780円 修繕積立金 10,630円 円 円 円	令和 7 年 9 月 17 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ 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		■不明 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■不明 ☐ 居宅 ☐ 車庫 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(☐ ()) ■所有者 () の陳述／ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日頃から ☐ 令和 年 月 日まで 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 円 (毎月 日限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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

■ 駐車場について

目的物件の存在する RYU : X TOWER The EAST 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、管理組合に申し込む必要がある。

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7,000円～15,000円である。

■ 令和7年8月31日現在の修繕積立金総額は約10億5000万円である。

■ 本件建物の占有につき、本件所有者宛てに要請文書（照会書）を送付したが、期日までに回答等はなく、また、建物内への立入調査も所有者の協力が得られず、鍵の解錠を試みるも解錠できなかった。

よって、所有者の陳述を得られない状況及び建物内への立ち入りもできないことなどから、占有認定をなした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

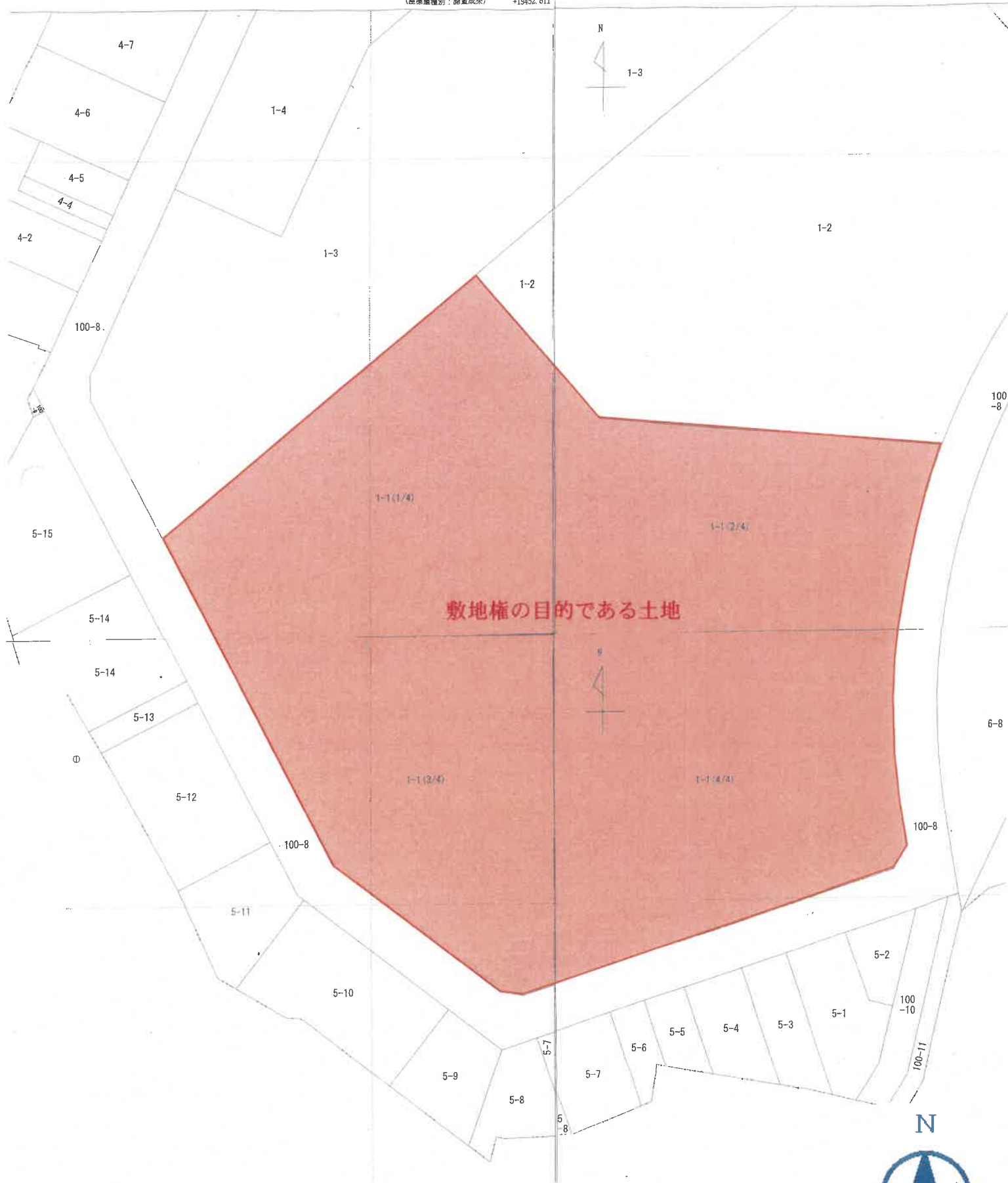
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	本件建物は私が自宅として使用しています。 以前、本件建物は私が自宅として使用している旨述べましたが、これは撤回し、使用状況については回答を留保します。

(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 8 月 3 0 日 14 : 20 - 14 : 30	那覇地方法務局	謄本等入手
6 年 9 月 2 日 15 : 00 - 15 : 20	物件所在地	物件確認(土地・建物位置関係等外観調査), 写真撮影
6 年 9 月 3 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	管理会社に管理費等照会文書作成・送付
6 年 1 0 月 3 日 16 : 30 - 16 : 40	執行官室	所有者から電話聴取
6 年 1 1 月 1 1 日 10 : 00 - 10 : 10	執行官室	管理会社から駐車場利用関係電話聴取
7 年 1 月 3 1 日 09 : 00 - 09 : 10 10 : 00 - 10 : 10	執行官室 物件所在地	所有者から電話聴取 不在、施錠により立入調査等できず
7 年 5 月 2 日 13 : 00 - 15 : 30	物件所在地	不在、施錠により立入調査等できず
7 年 5 月 2 1 日 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	不在、施錠により立入調査等できず
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 月 3 1 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、特殊な鍵のため解錠に着手することなく中止とした。 ■ 令和 7 年 5 月 2 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、技術者にドアの外側部分の鍵を解錠させたが、ドアの内側から別の鍵で施錠されていたため、建物内に立ち入ることができなかった。 ■ 令和 7 年 5 月 2 1 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、特殊な鍵のため解錠に着手することなく中止とした □ 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



S = 1/1,000
公図(写)

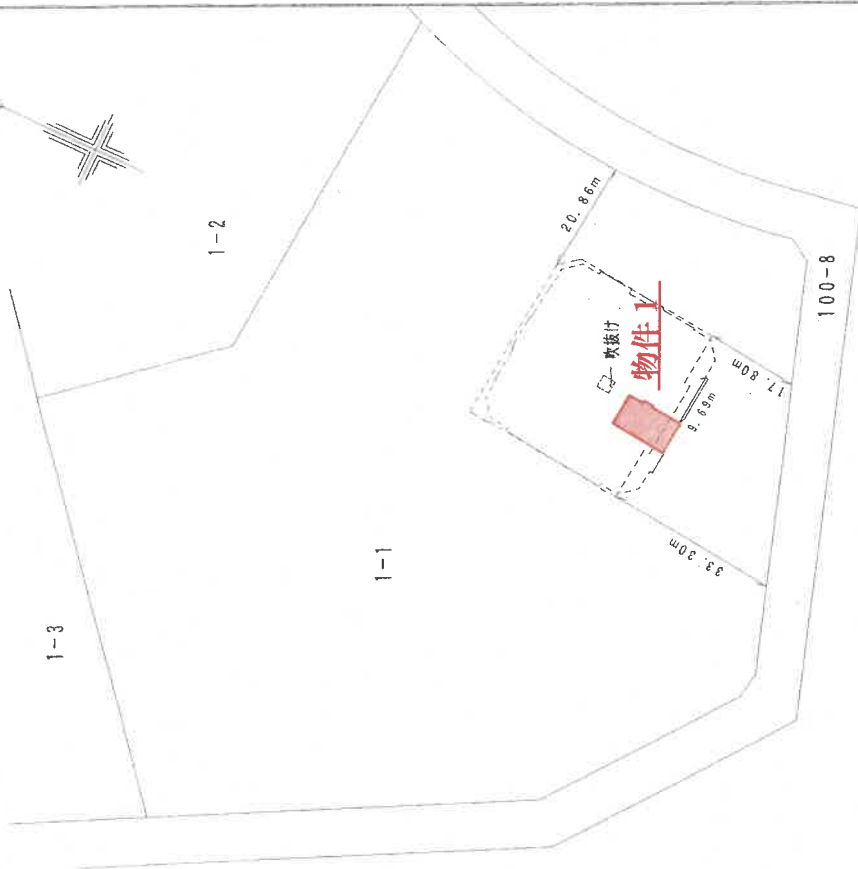
各階平面図

建物図面

家屋番号 1番1の2429

建物の所在 那覇市おもろまち一丁目1番地1

建物の名称 2429



建物の存する部分 24階

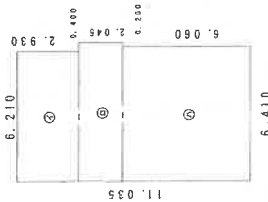
縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作成者

求積表



㊴	6.210	X	2.930	=	18.195300
㊵	6.610	X	2.045	=	13.517450
㊶	6.410	X	6.060	=	38.844600
合計	70.557350			床面積	70.55 m ²



S = 1/1,000

土地建物位置関係図

※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。

(9 枚目)

[illegible]

建物間取図



1



2

令和 6年(ヌ)第 21 号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 1月 28日提出

再現況調査報告書

那覇地方裁判所

執行官 國吉 正太

(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 那覇市おもろまち一丁目 1 番地 1

建物の名称 RYU : X TOWER The EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 1 番 1 の 2 4 2 9

建物の名称 2 4 2 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 4 階部分 7 0 . 5 5 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 那覇市おもろまち一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 2 1 6 . 5 8 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 5 億 1 7 7 9 万 4 9 0 0 分の 7 2 万 2 4 0 0

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	那覇市おもろまち一丁目1番25号	
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が異なる（ ☐ 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占有状況不明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 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☐ 宅地（符号 1 ） ☐ 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 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある 地方裁判所 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	■不明 ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■不明 ☐ 居宅 ☐ 車庫 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		
□関係人(□ () □所有者)の陳述/□提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	□賃借権 ☐ 使用借権 ■不明		
占有開始時期	令和 年 月 日		
最初の契約日	令和 年 月 日		
契約等	期間	令和 年 月 日頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	□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	貸主	□所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 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

- 本件建物の占有につき、本件所有者宛てに要請文書（照会書）を送付したが、期限までに回答等はなく、また、建物内への立入調査も所有者の協力が得られず、何度も鍵の解錠を試みるも、ドアの内側から施錠されている等のため解錠できず、立ち入りができなかった。

よって、所有者の陳述を得られない状況及び建物内への立ち入りもできないことなどから、占有者及び占有権原記載のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 2 月 2 2 日 13 : 00 - 15 : 50	物件所在地	不在、施錠により立入調査等できず
7 年 1 2 月 2 3 日 9 : 30 - 9 : 35	物件所在地	不在
7 年 1 2 月 2 4 日 14 : 15 - 14 : 20	物件所在地	不在
7 年 1 2 月 2 5 日 10 : 30 - 10 : 35	物件所在地	不在
7 年 1 2 月 2 6 日 10 : 20 - 10 : 25	物件所在地	不在
8 年 1 月 5 日 14 : 40 - 14 : 45	物件所在地	不在
8 年 1 月 8 日 14 : 30 - 17 : 15	物件所在地	不在、施錠により立入調査等できず
8 年 1 月 9 日 12 : 45 - 12 : 50	物件所在地	不在
8 年 1 月 1 4 日 11 : 40 - 11 : 45 15 : 00 - 15 : 10	物件所在地 執行官室	不在、要請書投函 所有者に対する要請書作成、送付

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 2 月 2 2 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、技術者にドアの外側部分の鍵を解錠させたが、ドアの内側から別の鍵で施錠されていたため、建物内に立ち入ることができなかった。

■ 令和 8 年 1 月 8 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、技術者にドアの外側部分の鍵を解錠させたが、ドアの内側から別の鍵で施錠されていたため、建物内に立ち入ることができなかった。

☐ 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 を立ち合わせ、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

副本

令和6年 (ヌ) 第21号
令和8年 1月 8日現地調査
令和8年 1月30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 26,810,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 那 覇 市 お も ろ ま ち 一 丁 目 1 番 地 1 建 物 の 名 称 R Y U : X T O W E R T h e E A S T (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 1 番 1 の 2 4 2 9 建 物 の 名 称 2 4 2 9 種 類 居 宅 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 2 4 階 部 分 7 0 . 5 5 m² (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 お も ろ ま ち 一 丁 目 1 番 1 地 目 宅 地 地 積 1 4 2 1 6 . 5 8 m² (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 5 億 1 7 7 9 万 4 9 0 0 分 の 7 2 万 2 4 0 0		同 左
物件 番号	特 記 事 項		
1	・ 現地実査において物件 1 の建物内覧ができず、物的確認 (品等、間取りの状況、構造、使用資材の劣化の程度、シロアリ・雨漏りの有無等) ができなかった。 ・ 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。附属設備として駐輪場設備、塀、花壇等が存する。		
住居表示「おもろまち一丁目 1 番 2 5 号」			

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「那覇市水道局前」の南西方約180m	
付近の状況	那覇市北部、通称「那覇新都心」と呼ばれる眺望・景観の良好な段丘陵高台に位置する区画整然とした街区が整備された混在住宅地域。概ね基盤状に配置された広幅員市道沿いに高層のマンション、戸建住宅、公共施設、駐車場等が混在し、用途の多様性が認められる。都市中心部への接近性は良好で、容積率を集約した立体利用可能な比較的規模の大きな画地等が多く、事業用不動産等に係る開発素地の需要には根強いものが認められる。 主要な利便施設との接近性は以下のとおりである。 ・泊小学校まで約1,000m ・サンエー那覇メインプレイスまで約400m ・那覇新都心郵便局まで約700m ・那覇市役所本庁まで約2,600m 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。	
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 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、那覇新都心地区地区計画
画地条件	地積：14216.58㎡ 形状：ほぼ台形 間口(大規模敷地等のため便宜上東方を間口とした) ：約82m 奥行：約70m～150m 接面関係：準三方路地 地勢：ほぼ平坦 その他：下記道路とほぼ等高に接面する三方路地	
接面道路の状況	東側：幅員約9mの舗装市道(安里28号：アスファルト舗装：歩道あり) 南東側：幅員約9mの舗装市道(安里28号：アスファルト舗装：歩道あり) 南西側：幅員約9mの舗装市道(安里28号：アスファルト舗装：歩道あり) (上記接面道路はいずれも建築基準法第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）が所在するR Y U : X T O W E R T h e E A S T とリュークスリンクで結ばれたT h e W E S T、集会室、自走式立体駐車場が建っており、建物敷地部分以外は平面駐車場、通路敷き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：あり 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	R Y U : X T O W E R T h e E A S T
建物の用途	居宅（総戸数３３７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２７年５月１５日新築 経過年数：約１１年 経済的残存耐用年数：約４９年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３０階建
仕様	屋根：コンクリート 外壁：モルタル下地タイル、ペイント吹付塗装ほか
設備等	・乗用エレベーター２機、非常用エレベーター１機 ・エアジム、コンシェルジュコーナー、ラウンジ等 ・オートロック、防犯カメラほか ・消防用設備一式
建物の品等	上位
管理の形態等	管理組合：有 名称：R Y U : X T O W E R管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：※管理人（有）・無 （※２４時間管理人常駐）

管 理 の 状 況	良好
特 記 事 項	・ 駐車場については、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に申し込みが必要となる。駐車料金は1台当たり月額7,000円～15,000円である。「現況調査報告書」参照 ・ 令和7年8月31日現在、管理組合の修繕積立金総額：約10億5,000万円。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	24階（2429号） 南方中間部屋 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	70.55㎡（登記面積）
間 取 り	不明
仕 様	天 井：不明 床：不明 内 壁：不明 設 備：不明 その他：不明
保守管理の状態	不明 ・ 築後約11年を経過した中古マンションで、現地調査において内覧ができず保守管理の状態を確認できなかった。「現況調査報告書」参照
管理費等	管 理 費：11,780円（月額） 修繕積立金：10,630円（月額） 駐車場使用料：なし 滞納額等：令和7年9月17日現在、管理費等の滞納はない。「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

現状、物件1の建物内覧ができず、物件1の確認・確定は不能であるため本来、評価不能である。しかし、本件では不動産競売制度の趣旨を鑑み、適用する手法に限界はあるが競売実行可能性を総合的に勘案して、収益還元法(直接還元法における収益価格)のみを適用する。なお、物的確認の下、品等・要因比較をベースとする原価法(積算価格)及び取引事例比較法(比準価格)は適用できなかった。本件では、収益還元法(直接還元法)の収益価格をもって、評価額と決定した。

1 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	収益価格 (イ×ウ)÷エ＝
2,482,000	1,862,000	1.00	5.0%	37,240,000

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11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。

2 試算価格の調整

試算価格は、以上のとおり積算価格及び比準価格は求められず、収益価格のみが求められた。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。3手法のうち収益価格は、保守的・安全性の性格を有し、中古マンションにおける賃料条件等の個別性を反映して本来、比較考量の位置づけにある。本件では、適用可能な手法が限定されているが試算の過程における判断は適切であり、収益価格の妥当性が認められることから目的物件の評価額を42,300,000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	—	—	—
比準価格	—	—	—
収益価格	37,240,000	1.00	37,240,000
調整後の価格	37,240,000 円		

イ 占有減価修正：占有者の占有権限等が不明のため、本件では考慮外とした。「現況調査報告書」参照

3 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 ＝
37,240,000	0.90	0.80	(1-0.00)	—	26,810,000

イ 市場性修正率：明渡手続きの可能性等市場性が劣る程度を考慮した。

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：なし

オ その他の控除減価（敷金等）：前記2、イ占有減価修正と同様、占有状況が不明のため、本件では考慮外とした。「現況調査報告書」参照

第6 参考価格資料

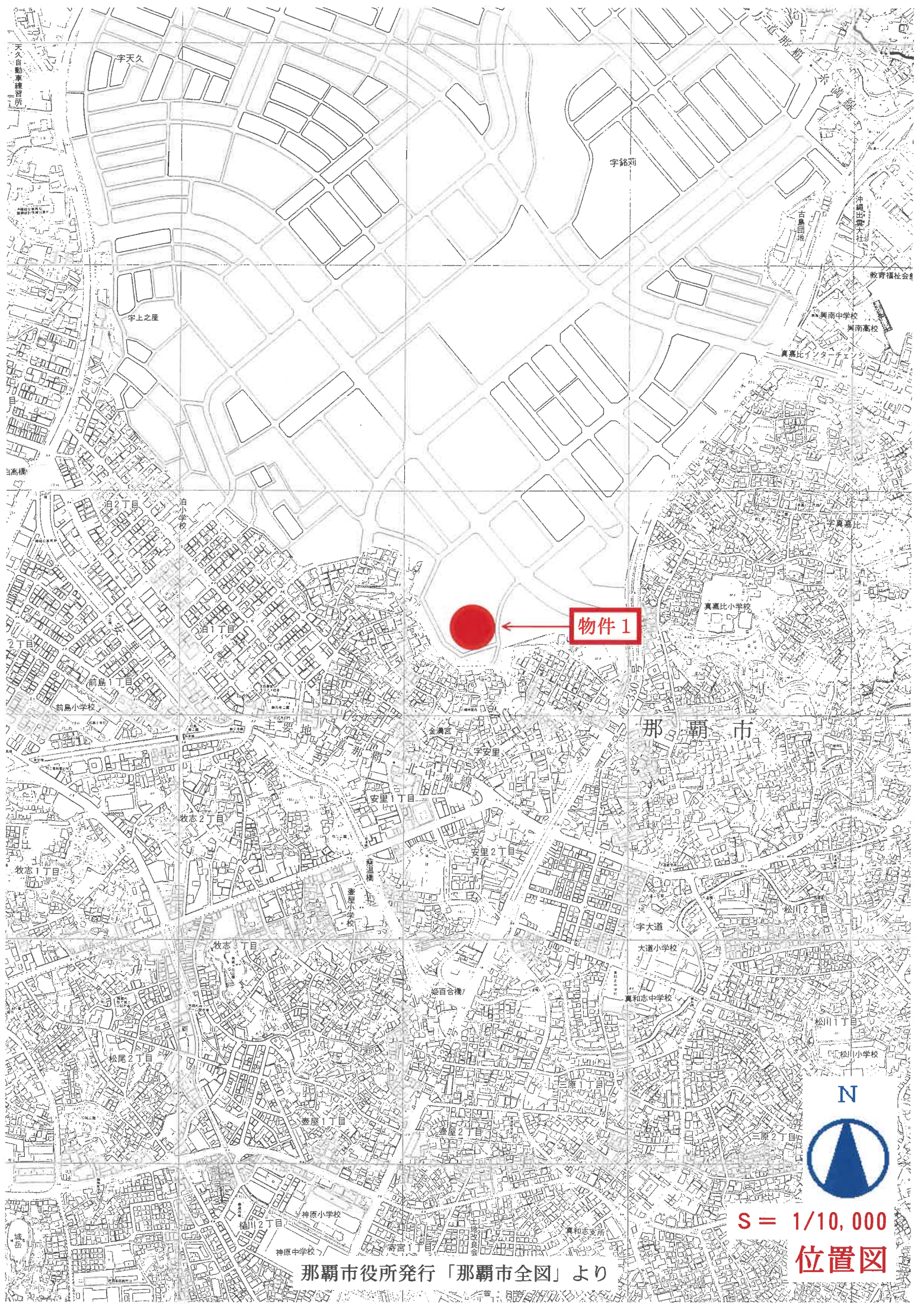
ない

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

那覇市役所発行「那覇市全図」より