

必ずお読みください！

注 意 書

令和7年4月1日から、沖縄支部、名護支部、平良支部及び石垣支部の不動産等競売事件は那覇地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

これに伴い、本件は支部から那覇地方裁判所本庁に回付され、那覇地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（番号が5桁のもの）を記載した入札書を那覇地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は那覇地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「ナハチサイ」となっているもの）を利用し、那覇地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札保証金を支部に振り込んだ場合は無効となり、那覇地方裁判所本庁に対して入札終了日までに別途振り込む必要がありますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関する問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 098-833-1422（直通）

【上記以外の問い合わせ】 那覇地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 098-918-3328（直通）

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 1月20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 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月18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 1月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	65,860,000 52,688,000		13,172,000	154,260	0
備考					



物 件 目 録

1	所 在	中頭郡嘉手納町字野里村内原
	地 番	269番
	地 目	雑種地
	地 積	857平方メートル



- 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	所 在	中頭郡嘉手納町字野里村内原
	地 番	269番
	地 目	雑種地
	地 積	857平方メートル



令和 7年(ケ)第 2 号
令和 7年 2月21日受理
令和 7年 3月14日提出

現況調査報告書

那覇地方裁判所沖縄支部

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	所 在	中頭郡嘉手納町字野里村内原
	地 番	2 6 9 番
	地 目	雑種地
	地 積	8 5 7 平方メートル

(土地用)

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」
土地	物件 1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 軍用地（物件 1） ☐
形状	☒ 公図のとおり（下記「その他の事項」参照） ☐ 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 ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ その他の者が米軍基地として提供している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が耕作して占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	☒ 物件 1 は米軍基地用地として利用されている。現時点で具体的な返還時期は決まっていない。 ☒ 物件 1 は、軍用地であるために立ち入りが困難であり、土地の範囲を特定することができず、その形状等は判然としない。ただし、航空写真や併合図等と齟齬する事情は見あたらない。
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 支部 平成 年()第 号
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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 □一部 (約 m ²)	
占有者		□債務者 ■国 (日米地位協定に基づき米軍基地として提供)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □耕作して占有 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■米軍基地施設用地	
■関係人(■沖縄防衛局(占有者) □所有者)の陳述/■回答文書の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		昭和47年 5月15日	
最初の契約等	契約日	平成24年 5月15日	
	期間	平成24年 5月15日から ■令和14年 5月14日まで (最長) 20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		毎年 金 1, 463, 593 円 (下記「その他」記載のとおり) □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		賃料の支払は、当会計年度予算成立後において、7月から9月ころにかけて前年度単価相当額分を前金として支払い、賃料の改定があれば年度末までにその差額分が支払われることになっている。なお令和6年度より一回払いとなるため、支払時期については、従前における前金払と同時期の7月から9月ころにかけて当該年度単価での支払いが予定されている。	
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	
昭和47年5月15日及び平成4年5月15日付け賃貸借契約は、平成4年5月14日及び平成24年5月14日の経過により終了した。本契約は平成24年5月15日締結している。			

(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 2月25日 9:00ー 9:10	那覇地方法務局	謄本等入手
7年 2月26日 11:00ー11:10	執行官室	沖縄防衛局に照会書作成・送付
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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



請求部	所在	中頭郡嘉手納町字野里村内原				地番	269番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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)			補事項		

A 3をA 4に縮小

公図(写)

副本

令和7年 (ケ) 第2号

令和7年 3月13日現地調査

令和7年 3月14日評価

那覇地方裁判所沖縄支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山内 博人

第1．評価額

物件1 (土地)	金 65,860,000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（土地）

1. 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	中頭郡嘉手納町字野里村内原 2 6 9 番 雑種地 8 5 7 m ²	「特記事項」欄 記載のとおり。
物件 番号	特 記 事 項		
1	・物件1土地は、米軍施設(駐留軍用地：嘉手納飛行場)に存する。基地施設内への立ち入りは困難で、確認は当該基地外周部のフェンス越しでの遠方目視にとどまり、直に巻き尺測定等の物件確認等はできなかった。物件の確定に当たっては、地図及び航空写真等と現地における状況がほぼ符合すると思料されるので、評価においては公簿地積を採用した。 ・物件1土地は国(沖縄防衛局)が賃借しており、契約・利用内容の詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。		

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通 (直線距離)	最寄バス停「砂辺」の北東方約1,500m	
付近の状況	嘉手納町南東部、隣接の北谷町境界に近接する基地施設・通称「嘉手納飛行場」に位置する。 国道58号、県道74号線・23号線等に挟められた基地施設の南西寄りに位置し、施設全体の地勢としては東シナ海海岸に向け下り段傾斜した緩傾斜面、小起伏地に各種施設が整備され、緩衝地帯の空閑地が介在する。基地施設と周辺住宅地域等とはフェンスで隔てられている。	
主な公法上の 規制等 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% — —
画地条件	地積：857㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：西側辺長約35m 奥行：約21m～25m 地勢：不明 その他：-	
接面道路の状況	不明 公図上、西側が幅員約2m～2.5mの里道、北側が幅員約1.5m～1.8mの里道、南西側は用悪水路に接面する。(いずれも建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	「現況調査報告書記載のとおり」	
供給処理施設	上水道 なし 都市ガス なし 下水道 なし	

特 記 事 項	・ 土壌汚染について、物件 1 土地が存する地域（基地施設）は、現時点において土壌汚染が発生しているか否かは不明である。 - 仮に今後、当施設が返還され調査対象地となり、土壌汚染が明確になれば、その除去等の対策費用を当汚染原因者が負担するものと思料される。よって、本件評価において当該要因は考慮外とした。 ・ 周知の埋蔵文化財について、令和 7 年 3 月 7 日付嘉手納町教育委員会の文化財の有無について(回答: 嘉中第 2 6 8 号)では、「照会地は、現在嘉手納基地内にあり、埋蔵文化財の調査が行われておらず、埋蔵文化財の把握ができていません。」との回答であった。本件では、係る文化財の有無は不明であることから、当該要因は考慮外とした。
----------------	---

第5. 評価額算出の過程

「軍用地」は、軍用地料の確保を目的として取引されるため、利用を目的とした取引の場合における接道、形状等は二次的な意味しか持たない。取引の主たる関心は、国から支払われている現在の軍用地料とその将来の動向に向けられるので、軍用地においては「粗利回り」で資本還元して求める手法を採用する。

物件1の評価額

物件1土地は、土地全体を軍用地として賃貸している。よって、本件では、物件1（軍用地）が所在する基地施設（米軍施設：嘉手納飛行場内）の評価時点の「粗利回り」は、2.0%と認められるため、次のとおり求めた。

物件番号	賃料年額(円) ア	粗利回り (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	土地価格(円) ア÷イ×ウ×エ÷
1	1,463,593	2.0	1.00	0.90	65,860,000

ア 賃料年額の査定額は以下のとおり

令和6年宅地見込地単価 地積

$$1,707.81 \text{ 円/㎡} \times 857 \text{ ㎡} \div = 1,463,593 \text{ 円}$$

ウ 市場性修正：軍用地は地代徴収権のみに特化した市場であることから修正の必要はないと判断した。

エ 競売市場修正：前記「第2. 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6．附属資料の表示

- 1．位置図
- 2．公図(写)
- 3．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

