

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 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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 那覇市字安次嶺下原

地 番 4 6 0 番 1

地 目 畑

地 積 4 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 自衛隊の陸・那覇訓練場用地



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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】

本件土地は、軍用地として国（沖縄防衛局）が賃貸借により占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件土地は、自衛隊の陸・那覇訓練場用として利用されている。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 那覇市字安次嶺下原

地 番 4 6 0 番 1

地 目 畑

地 積 4 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 自衛隊の陸・那覇訓練場用地



令和 7年(ケ)第 37 号
令和 7年 7月18日受理
令和 7年 8月20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 | 所 | 在 | 那覇市字安次嶺下原 |
| | 地 | 番 | 4 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 3 4 平方メートル |

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) ☒ 自衛隊の陸・那覇訓練場用地 (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。 ☒ その他の者が自衛隊の陸・那覇訓練場用地として占有している。 ☐ 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 は自衛隊の陸・那覇訓練場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、自衛隊の陸・那覇訓練場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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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

(占有關係用〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 1 8 日 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	那覇市農業委員会に照会書作成・送付
7 年 7 月 2 5 日 10 : 00 - 10 : 10 10 : 30 - 10 : 40	那覇地方法務局 執行官室	謄本等入手 沖縄防衛局に照会書作成・送付
年 月 日 : -		
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。

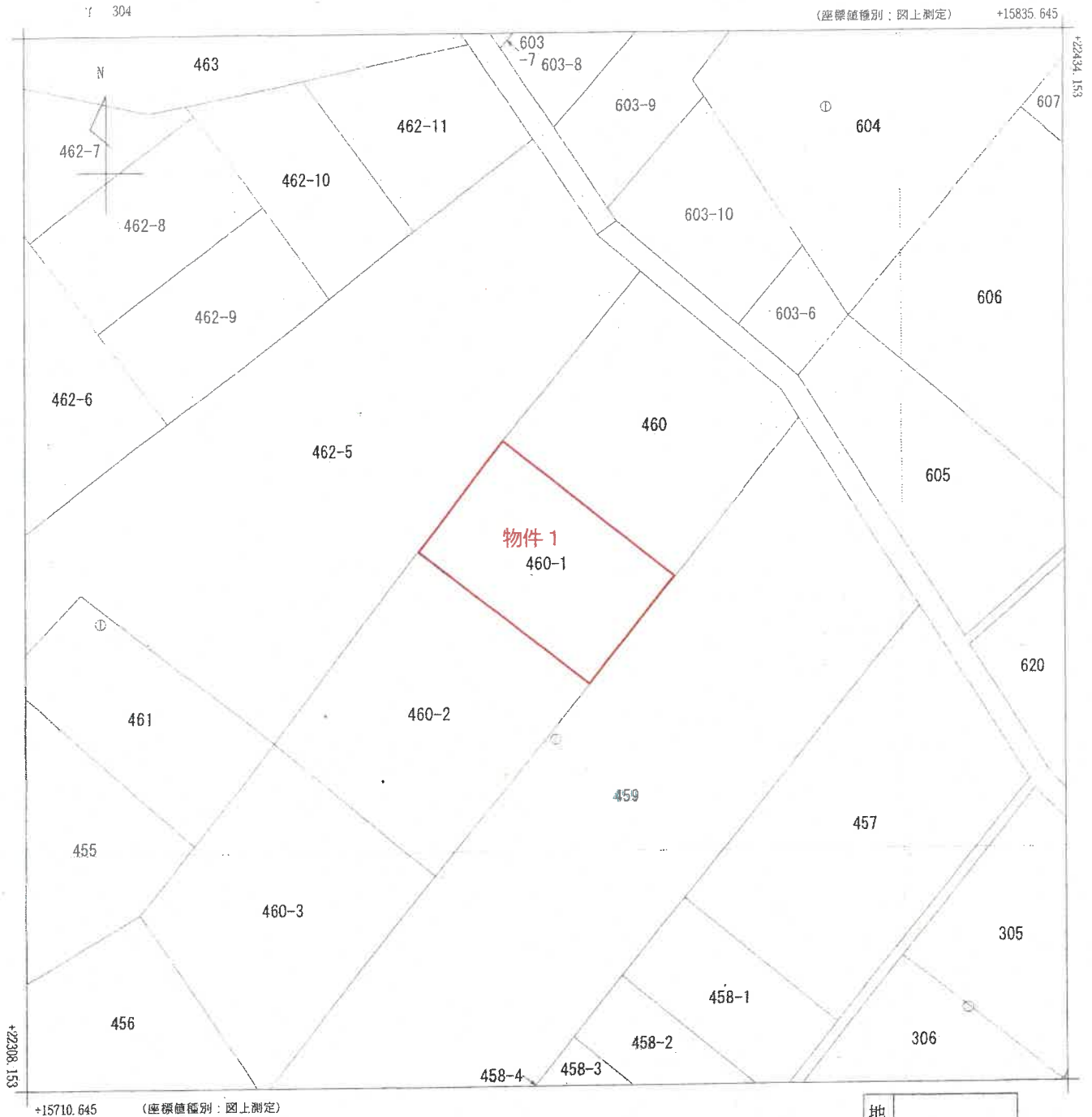
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 図 (写)



地番区域見出
宇安次嶺

請 求 部 分	所 在 那覇市宇安次嶺下原					地 番	460番1			
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	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和56年8月1日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月25日
那覇地方務局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官



公用

(5 枚目)

縮小図 (A3→A4)



令和 7 年 (ケ) 第 37 号

令和 7 年 8 月 15 日現地調査

令和 7 年 8 月 21 日評 価

那覇地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

飯塚 義章 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額	類 型	特 記 事 項
1	金 78,770,000円	軍用地	特になし

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地積	那覇市字安次嶺下原 460番1 畑 434m ²	特記事項 に記載
番号	特 記 事 項		
1	・物件1は、陸上自衛隊那覇訓練場内に存している。 物件の確定に当たっては、各種図面（住宅地図、公図、地積併合図、航空写真等）を基に物件の概要の把握を行った。調査の結果、公図、地積併合図、航空写真等と現地における状況が概ね符合すると思料されるので、登記事項証明書記載の地積を採用して評価した。 ・物件1は、下記の内容で賃貸借に供されている。 占 有 者：国（沖縄防衛局） 占 有 状 況：陸上自衛隊那覇訓練場の敷地 占 有 権 限：賃借権 占有開始時期：昭和57年4月1日 直近契約更新日：令和4年4月1日（2度目の契約更新日） 現行契約期間：令和4年4月1日から令和24年3月31日まで（20年間） 決定賃借料年額：1,925,568 円 / 年（ 4,436.82円/m² ・R6年度単価） そ の 他：（種別）宅地見込地、（契約面積）434.00m²		
住 居 表 示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (道路距離)	—	
付近の状況	本物件は、陸上自衛隊那覇訓練場の敷地内に存し、周辺には陸上自衛隊那覇駐屯地、那覇空港ターミナル、航空自衛隊那覇基地、国道331号、県道231号線などが存する。	
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内容)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	都市計画区域内の市街化調整区域 — — — — 陸上自衛隊那覇訓練場（軍用地）
土地利用状況等	・陸上自衛隊那覇訓練場の敷地の一部として利用されている。 ・権利関係については「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	・土壌汚染について、物件1土地が存する地域（陸上自衛隊那覇訓練場）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。周辺地域の利用状況から判断して、土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、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なる。本評価において、土壌汚染については特に考慮しなかった。 ・那覇市教育委員会からの回答によると、周知の埋蔵文化財は認められない。 ・那覇市農業委員会からの回答によると、農用地区域には該当しない。	

第5 評価額算出の過程

1. 評価額の判定

① 物件1（土地）

物件1土地は、陸上自衛隊那覇訓練場の敷地として利用されている、いわゆる「軍用地」である。当面の間、返還予定のない「軍用地」は、賃料（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賃料（軍用地料）とその将来の動向に向けられるので、本件においては「粗利回り」で資本還元して求める評価方法をとる。

物件1土地が所在する施設（陸上自衛隊那覇訓練場）の評価時点の「粗利回り」は、2.2%と認められる。そこで物件1の評価額を次のとおり求めた。

なお、求めた評価額は物件の年間賃料の約40.9倍になる。

物件 番号	賃料年額 (円/㎡) ア	粗利回り イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	建付地価格 (円) ア÷イ×ウ×エ
1	1,925,568	2.2%	1.00	0.90	78,770,000

(※上記評価額は、1万円未満四捨五入)

ウ 市場性修正：修正不要

エ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（写）
- 3 航空写真

（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

位置図

地理院地図

GSI Maps

