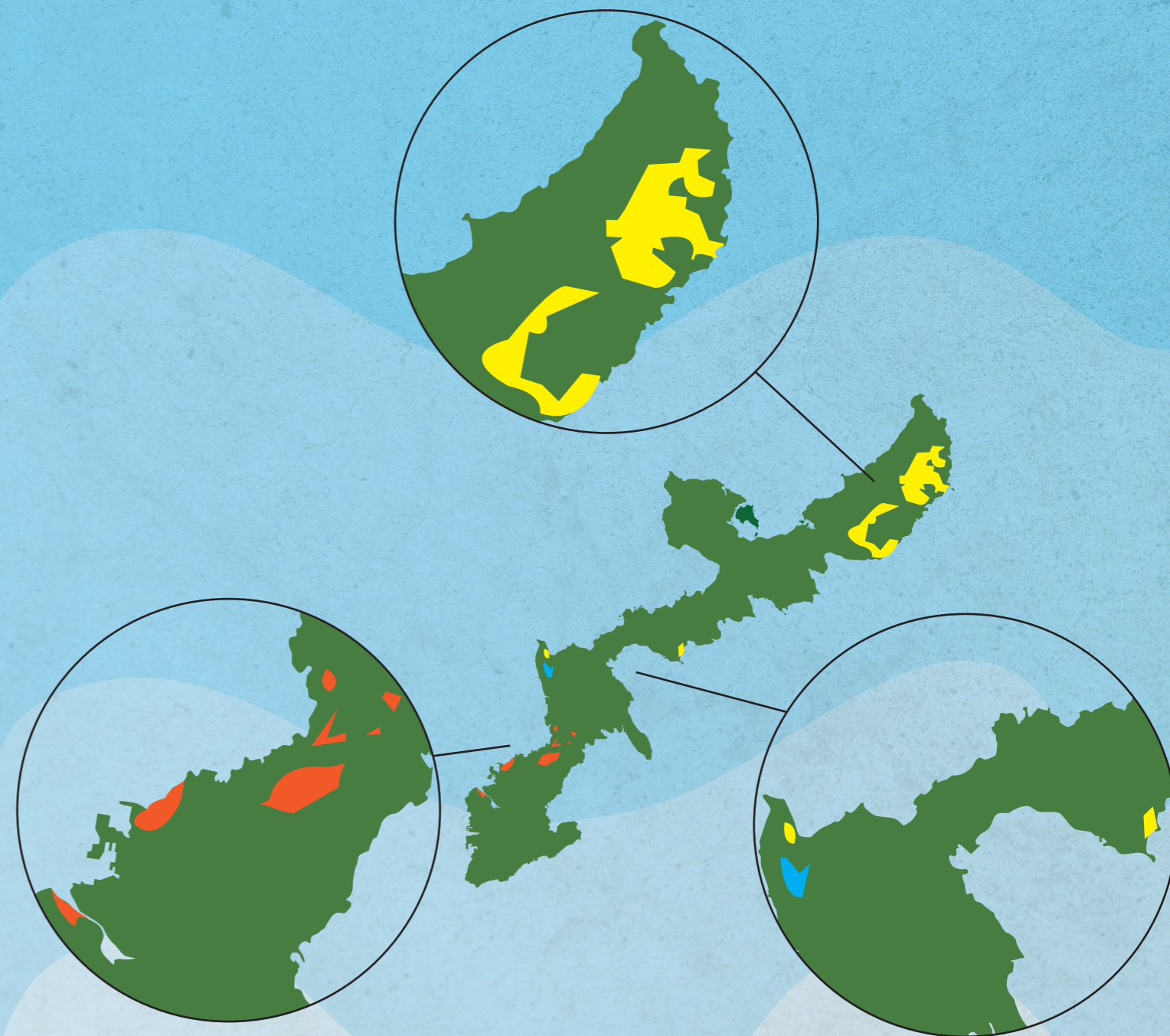


土地連セミナール 2016



一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会(土地連)
〒904-0103 沖縄県中頭郡北谷町字桑江129番地4
☎(098)923-2258 FAX(098)923-2257

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会(土地連)

土地連セミナー プログラム

日時：平成28年2月16日（火）

15時30分～17時30分

会場：モーリアクラシック

沖縄迎賓館 フルール会場

1 開 会

2 会長挨拶 会 長 眞喜志 康明

3 基調講演 講 師 森 浩久

4 特別講演 講 師 玉那覇 兼雄

5 閉 会

はじめに

「土地連セミナー」は、沖縄における返還跡地をめぐる情勢や実態等について専門家からの意見等を聞いて、理解を深めていくことを目的として開催し、今回で3回目を迎えます。

これまでの「土地連セミナー」では、「沖縄の未来」や「駐留軍用地跡地に関する沖縄県の取り組みについて」（第1回）、「沖縄の振興と駐留軍用地跡地利用の推進」（第2回）をテーマに、政策立案者と実務担当者をお招きし、法律・制度の概要や施策の実現に対する思い、今後の展望等について、ご講演いただきました。

本年度の「土地連セミナー」では、基調講演として、「沖縄におけるSACO及び再編の現状について」をテーマに、沖縄防衛局企画部長の森浩久氏よりご講演いただきます。講演では、「沖縄における施設及び区域に関する特別行動委員会（SACO）」の最終報告における軍用地返還の進捗状況や、米軍再編における嘉手納飛行場より南の土地の返還、いわゆる「統合計画」の概要等についてご紹介いただきます。

さらに、特別講演として、「軍用地等における賃貸料の算定方法をめぐる課題について」をテーマに、不動産鑑定士の玉那覇兼雄氏よりご講演いただきます。講演では、現在の軍用地等における土地の評価のあり方について解説していただき、専門家の立場から、算定方法の今後の課題等についても併せてご紹介いただきます。

今回の講演が、本会の今後の政策提言活動へ繋がると同時に、参加された皆様のお役に立ち、軍用地等に係る諸問題をご理解いただく機会となれば幸いです。

平成28年2月

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会

基調講演 「沖縄におけるSACO 及び再編の現状について」

講師プロフィール



防衛省沖縄防衛局

企画部長 もり ひろ ひさ 森 浩久氏

【職 歴】

平成 4 年 4 月 防衛庁入庁

平成 20 年 8 月 内閣官房宇宙開発戦略本部事務局企画官

平成 22 年 7 月 防衛政策局国際政策課国際安全保障政策室長

平成 25 年 8 月 大臣官房秘書課付（米国防大学客員研究員）

平成 26 年 7 月 現職

I SACO最終報告の進捗状況について

II 北部訓練場・ヘリパッド移設事業の進捗状況について

III 嘉手納飛行場以南の土地の返還（統合計画）

SACO最終報告の進捗状況について

沖縄防衛局企画部

平成28年2月16日

SACO最終報告の進捗状況について

① SACO最終報告

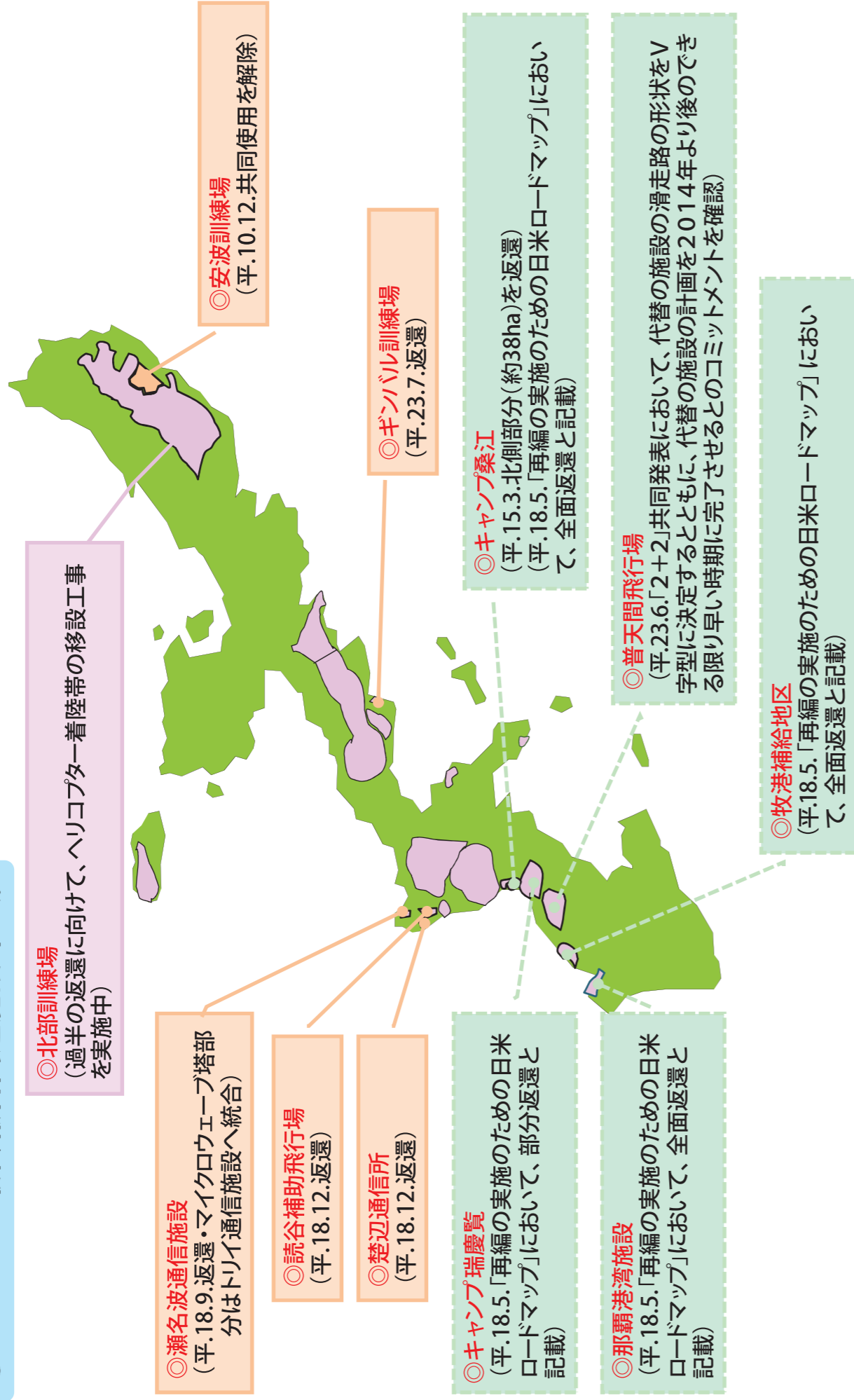
- SACOとは、沖縄に関する特別行動委員会 (Special Action Committee on Okinawa) のことであり、沖縄に所在する米軍施設・区域にかかわる諸課題に関し協議することを目的として、平成7年、日米両国政府により設置された。
- 日米両国政府は、沖縄県民の方々の御負担を軽減し、それにより日米同盟関係を強化するために、SACOのブローセスに着手し、平成8年12月にとりまとめられた報告書を了承した。

② SACO最終報告の概要

- SACO最終報告は以下の4項目から構成されている。
 - ① **土地の返還**
普天間飛行場をはじめとする11施設・区域の全部又は一部の返還
 - ② **訓練及び運用の方法の調整**
県道104号線越え実弾射撃訓練の本土演習場への移転、パラシュート降下訓練の伊江島補助飛行場への移転など
 - ③ **騒音軽減イニシアティブの実施**
嘉手納飛行場における海軍航空機などの移転及び遮音壁の設置など
 - ④ **地位協定の運用の改善**
任意自動車保険への加入、損害賠償手続の改善など

SACO最終報告の進捗状況について

③ SACO最終報告関連施設・区域



④ 土地の返還の状況

SACO最終報告の進捗状況について

SACO最終報告において返還を予定されている施設・区域の返還状況は以下のとおり。

施設名 (事案名)	進捗状況
安波訓練場	・平成10年12月、全面返還
ギンバル訓練場	・平成23年7月、全面返還
楚辺通信所	・平成18年6月、一部返還 ・平成18年12月、残余部分返還
読谷補助飛行場	・平成18年7月、一部返還 ・平成18年12月、残余部分返還
瀨名波通信施設	・平成18年9月、一部返還 ・平成18年10月、マイクローウェーブ塔部分の財産をトリイ通信施設へ統合
北部訓練場	・引き続き返還に向け作業中
普天間飛行場	
キャンプ桑江	
牧港補給地区	・米軍再編事案として返還されることとなった
那覇港湾施設	
キャンプ瑞慶覧	

SACO最終報告の進捗状況 (北部訓練場・ヘリパッド移設事業)

企画部移設整備課

平成28年2月16日

北部訓練場・ヘリパッド移設事業の進捗状況について (概要)

《SACO最終報告》(平成8年12月)

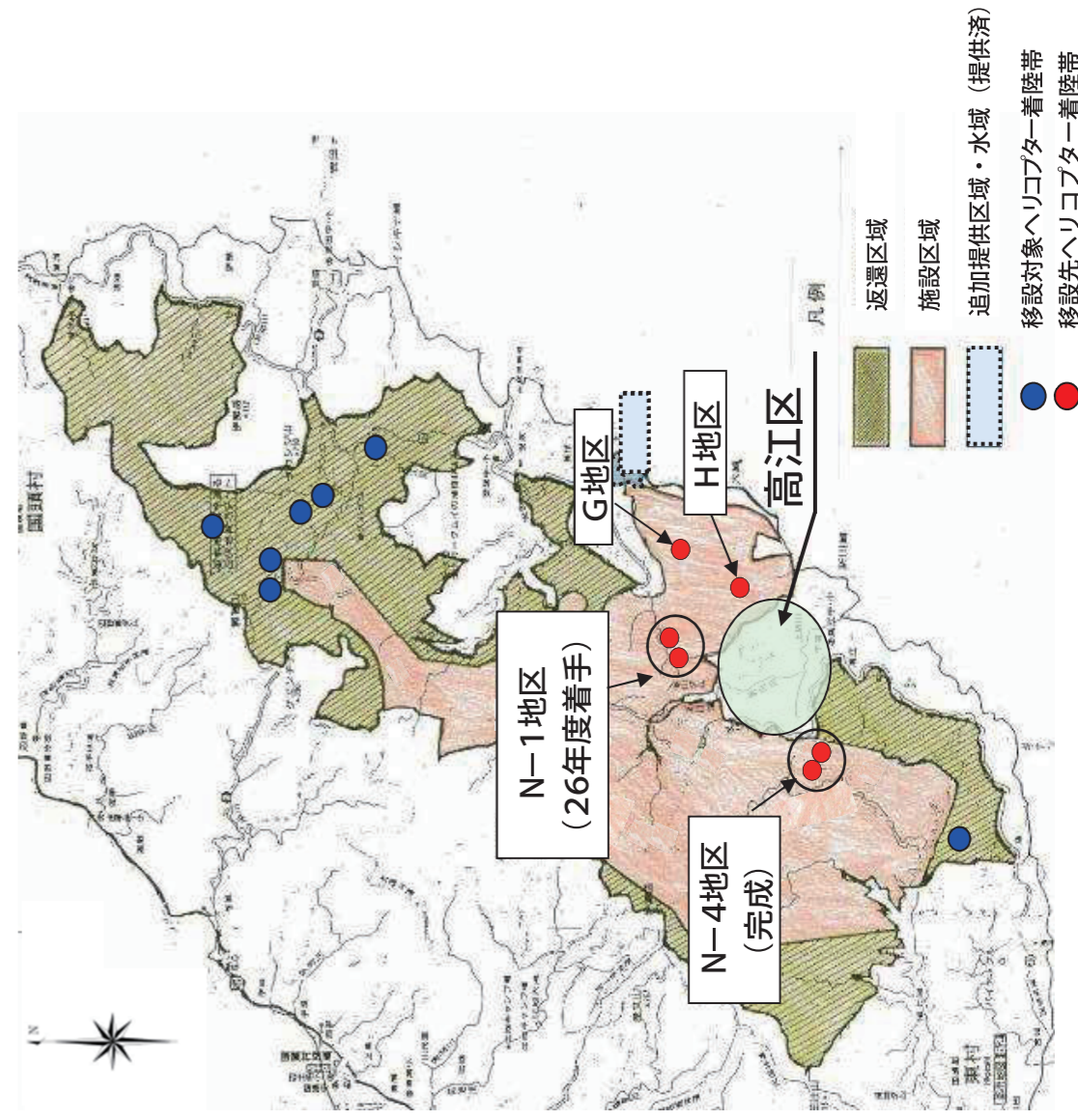
- ①北部訓練場の残余の部分から海への出入確保のための土地及び水域の提供、
- ②ヘリコプター着陸帯を返還される区域から北部訓練場(約7,500ha)の残余の部分への移設を条件として、北部訓練場の過半(約4,000ha※)を返還。

※嘉手納飛行場・約2個分の面積に相当。

《現状》

- 平成19年7月から工事に着手し、反対派による妨害行為が行われる。
- 通行妨害禁止及び工作物等収去の仮処分命令申立てを経て、平成24年3月、反対派1名において通行妨害禁止が認められる。
- 平成27年現在、これまでにヘリコプター着陸帯6箇所のうち2箇所が完成したものの、工事に対する妨害行為は継続中。

北部訓練場の返還に伴うヘリコプター着陸帯移設工事



北部訓練場・ヘリパッド移設事業の進捗状況について（経緯）

- ・平成8年12月：SACO最終報告
(ヘリ着陸帯移設を条件として、北部訓練場(約7,500ha)の過半(約4,000ha)を返還)
- ・平成11年1月：東村長（当時）及び国頭村長（当時）が受入を表明
- ・平成11年4月：7か所のヘリ着陸帯を移設等の後、返還することで日米合同委員会合意
- ・平成18年2月：平成11年4月の合意の変更について日米合同委員会合意
(ヘリコプター着陸帯を7か所から6か所に、造成規模を直径75mから45mに変更)
- ・平成19年7月：ヘリコプター着陸帯の工事に着手
(※反対派による妨害行為により、工事がほとんど進捗しない状況が継続)
- ・平成20年11月：通行妨害禁止及び工作物等収去の仮処分申立て
- ・平成21年12月：那覇地方裁判所による仮処分命令の決定
(その後、那覇地方裁判所は、債務者の申立を受け起訴命令の決定)
- ・平成22年1月：中心的な妨害者2名に対する通行妨害禁止を求めて提訴
- ・平成22年7月：東村高江区から沖縄防衛局に対して要請書の提出
- ・平成22年8月：沖縄防衛局から東村に対して要請書に係る回答書を提出
- ・平成22年12月：ヘリコプター着陸帯の工事を再開
(※反対派による妨害行為により、工事がほとんど進捗しない状況)
- ・平成24年3月：判決。被告1名に対して、物理的方法による妨害行為の禁止が命じられる
- ・平成24年3月：被告側は敗訴部分について福岡高等裁判所那覇支部へ控訴
- ・平成24年7月：ヘリコプター着陸帯の工事を再開
- ・平成25年3月：N-4. 1着陸帯の工事が完成
- ・平成25年6月：判決。控訴を棄却する（国勝訴）
- ・平成25年7月：上告人は、最高裁判所へ上訴
- ・平成26年6月：最高裁において、通行妨害禁止請求上告等事件に係る上告棄却等の決定
- ・平成26年7月：N-4. 2着陸帯の工事が完成

北部訓練場・ヘリパッド移設事業の進捗状況について（工事概要）

《環境影響評価》

・本事業は沖縄県環境影響評価条例の適用外であるが、沖縄県北部地域（ヤンバル）の自然環境の保全に最大限配慮するとの観点から、当省の自主的判断により、同条例に準じた環境影響評価手続を実施

※平成14年6月、継続環境調査検討書（方法書に相当）を公表・閲覧し、これを踏まえ、調査・予測及び評価を行い、平成19年2月、環境影響評価図書を公表・閲覧

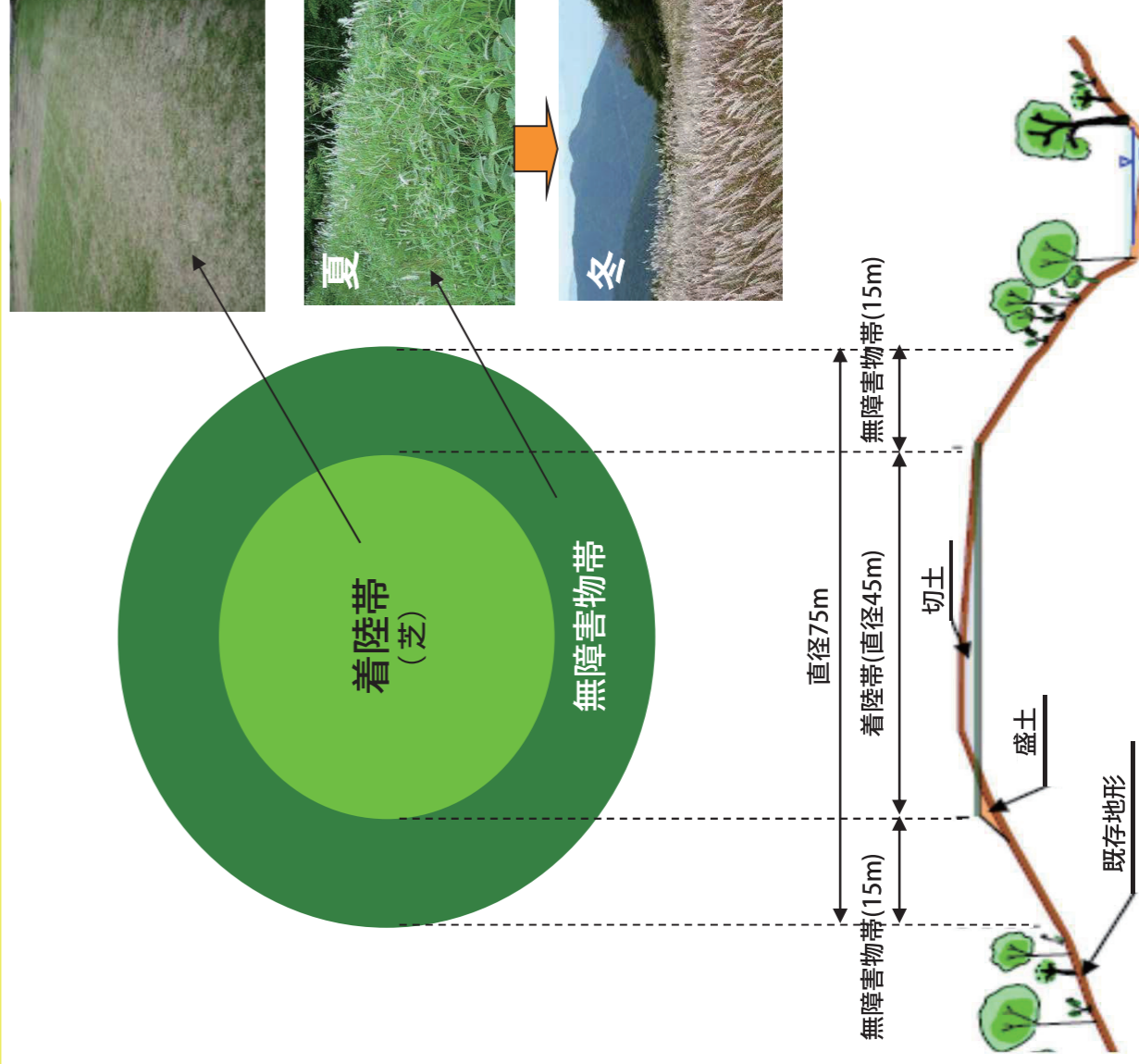
《工事内容》

- ・ヘリコプター着陸帯（6か所）

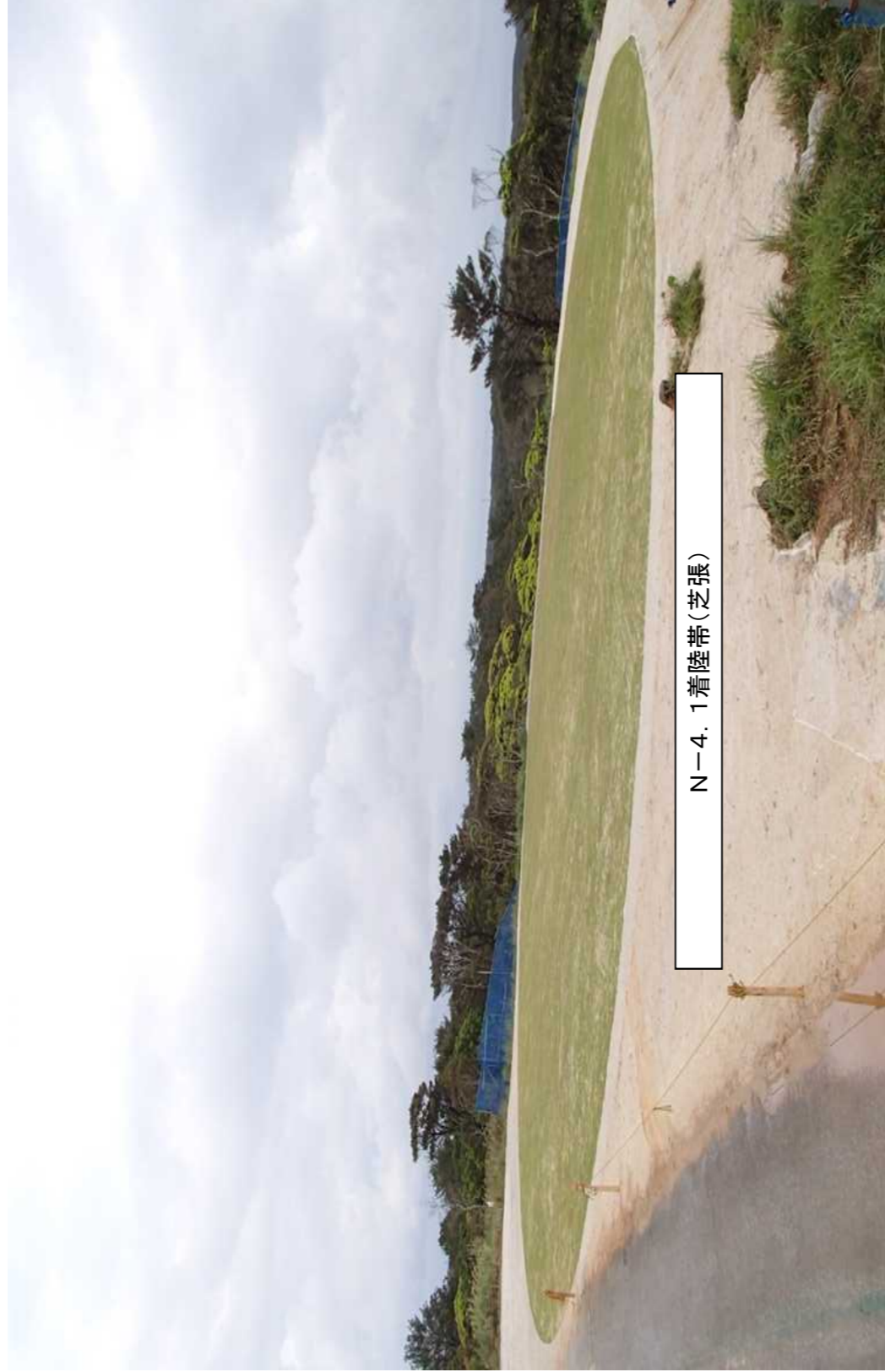
《工事期間》

- ・工事期間は、当初、概ね2か年程度を見込む

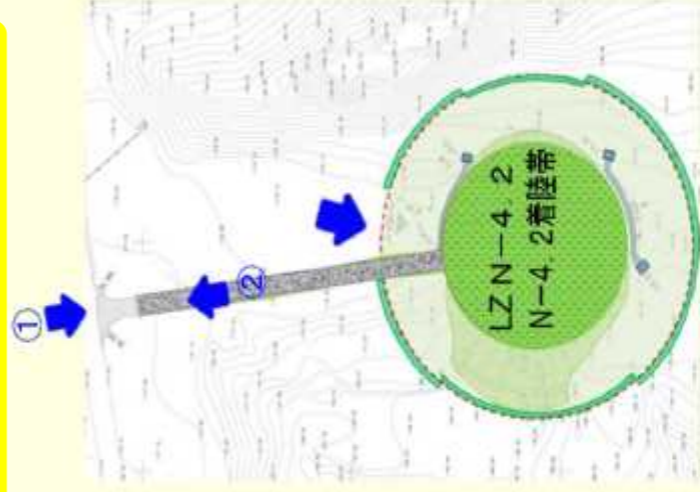
※環境影響評価図書において、「建設機械等の稼働に伴い発生する騒音による鳥類の繁殖への影響を回避するため、ノグチゲラ等の多くの貴重な鳥類の繁殖期間である3～6月頃については、土工事を避けるよう、工事工程を調整する」としている



北部訓練場・ヘリパッド移設事業の進捗状況について（N-4. 1着陸帯）



北部訓練場・ヘリパッド移設事業の進捗状況について（N-4. 2着陸帯）



嘉手納飛行場以南の土地の返還について (米軍施設・区域に関する統合計画)

沖縄防衛局企画部

平成28年2月16日

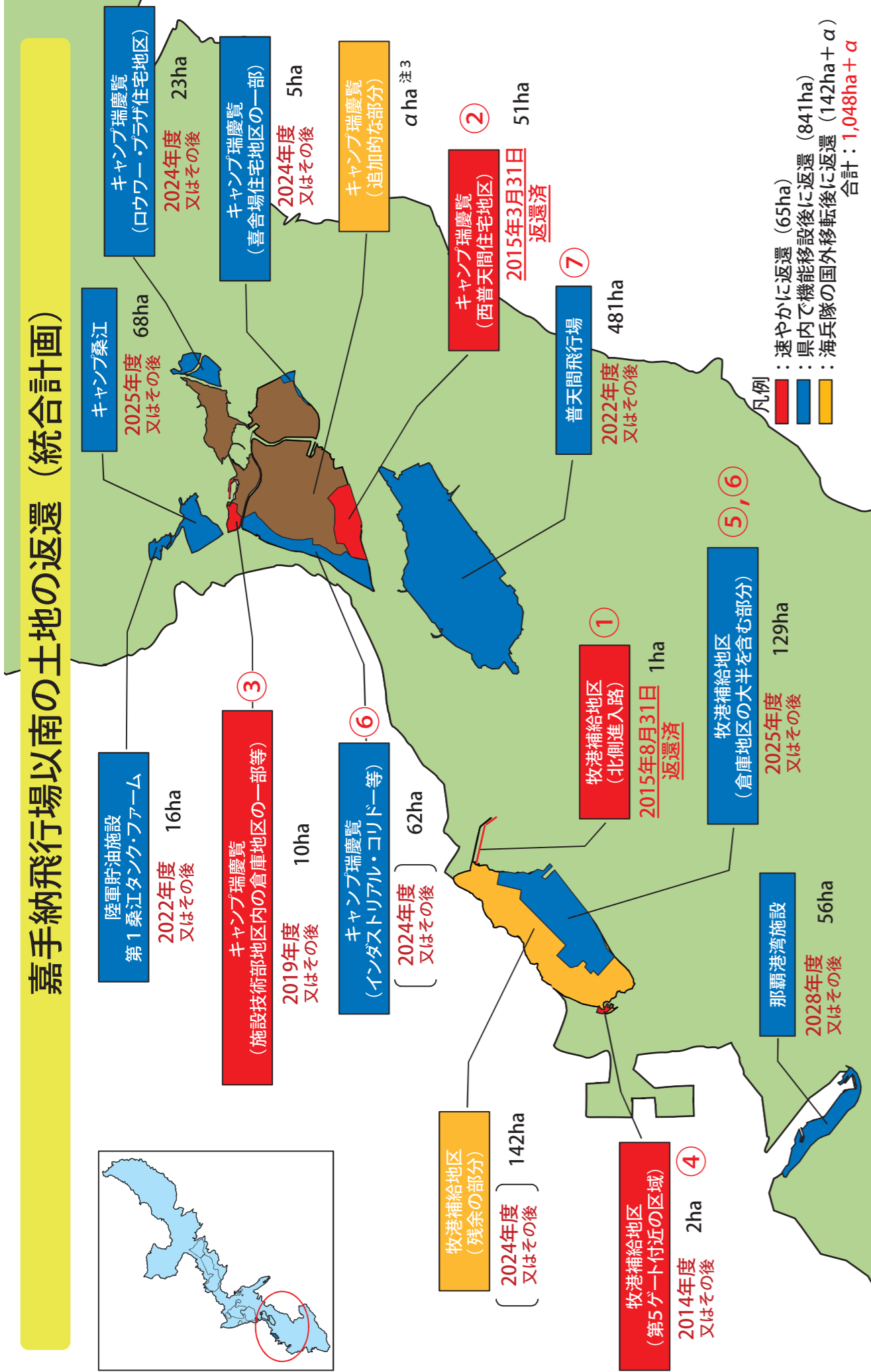
嘉手納飛行場以南の土地の返還（統合計画）

① 統合計画の経緯

- 沖縄の米軍基地の負担軽減については、これまで地元の要望の強い事案を中心に、整理・統合・縮小の努力を継続し、また「沖縄における施設及び区域に関する特別行動委員会（SACO）」最終報告や、日米間で協議していた「在日米軍の再編実施のためのロードマップ」の実現に向けて、沖縄の一層の負担軽減について全力をあげて取り組んできました。
- 平成24年4月の日米安全保障協議会（2+2）共同発表において、第3海兵機動展開部隊（ⅢMEF）の要員の沖縄からグアムへの移転およびその結果として生ずる嘉手納飛行場以南の土地の返還の双方を、普天間飛行場の代替施設に関する進展から切り離すことを決定。
- 平成24年12月の政権交代後、沖縄の負担軽減に全力で取り組むとの安倍政権の基本方針のもと、引き続き日米間で協議が行われ、沖縄の返還要望が特に強い牧港補給地区（キャンプ・キンザー）を含む嘉手納以南の土地の返還を早期に進めるよう強く要請し、米側と調整を行った結果、平成25年4月に、具体的な返還年度を含む返還スケジュールが明記される形で統合計画が公表されることになった。

② 統合計画の概要

- 嘉手納飛行場以南の6施設・区域について、次の3つの区分に分類した合計1,048ha+αを返還することを日米間において台意・公表。
 - ① 必要な手続きの完了後に速やかに返還可能となる区域（65ヘクタール）
 - ② 沖縄において代替施設が提供され次第、返還可能となる区域（841ヘクタール）
 - ③ 海兵隊の兵力が沖縄から日本国外の場所へ移転するに伴い、返還可能となる区域（142ヘクタール+α）
- それぞれの施設・区域毎に、返還区域、返還条件（移設先等）、返還時期、具体的な返還手順・移設手順を明記。



特別講演「軍用地等における賃貸料の算定方法をめぐる課題について」

講師プロフィール



株式会社 鑑定ソリュート沖縄

代表取締役 不動産鑑定士 **玉那覇 兼雄氏**

【最終学歴】

琉球大学 法文学部 卒業

【現職】

公益社団法人 日本不動産鑑定協会 副会長

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 相談役

公益社団法人 日本不動産鑑定協会 研修委員長

沖縄国際大学 非常勤講師

I 沖縄の軍用地使用と地料算定の歴史的経緯

II 沖縄の軍用地取引の実態

III 軍用地評価の課題

軍用地等における賃貸料の算定方法をめぐる課題について

(株)鑑定ソリューション沖繩
不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

I 沖繩の軍用地使用と地料算定の歴史的経緯

1. 復帰前の軍用地使用
 - (1) 1945年～1952年 ハーグ陸軍法規(戦時国際法)
土地使用に関する布令91号
地料が安く、20年と長期、反対⇒不法占拠
 - (2) 1952年11月 民政府布令109号(土地収用令)
オグデン副長官による一括払い方針
 - (3) 1953年4月 琉球政府の4原則決議 ← オグデン否定
 - (4) 1954年3月 プライス勧告「一括払い方針と新規
接收」
 - (5) 1956年6月 ⇒ 島ぐるみ闘争へ

2. 琉球政府の要求

4原則

- (1) 適正補償を要望する。
- (2) 毎年払いを要望する。
- (3) 新規接収に反対し、未使用地の解放を要求する。
- (4) 損害賠償の促進と、法規の改廃を要望する。

19

補償要綱

- (1) 農地については、推定農業所得
- (2) 農地以外の土地は、近傍類似の実際売買価格の6%
- (3) 土地の特殊事情を考慮して補償する。例えば、都市等は地目の如何にかかわらず、使用料は宅地としての期待利益を考慮して算定する。

3. 島ぐるみ闘争(参考)

決意書

(琉球政府、立法院、市町村長会、軍用地連合会および沖縄市町村議会議長会の五者協議会)

- 琉球住民はプライス勧告による一括払い並びに新規接収に対しては絶対に承服できない。……
- われわれは個々の利害を超越し、民族的意識にたつて土地を守り領土権を守るといふ正義にたつとの確信をもって、何ものも恐れず勇敢に進む。
 - われわれは組織的団結をもって秩序ある行動をするとともに、落ご者の汚名を着るものの絶無を期す。
 - われわれは民族を守る固い決意で、世界の人が是認するであろう正義を武器として一切の暴力的武器をとることを否定する。米国が万々一実力行使することがあっても、無抵抗の抵抗を持って力に対処する。
 - われわれは米国の方針と闘っているのであつて、在留個々の米人と争っているのではない。個人としての米人の人格人権はこれを十分尊重しなければならない。
 - われわれは自主的に治安を維持し、いささかも社会を不安に落として入れず、一切の犯罪を無くすことに努める。
 - われわれは上司たる責任者が欠けても、自治行政の機能は停止することはなく、必要度に依じて行政運営の妙を発揮し、住民の自治能力を示す。
 - われわれは四原則貫徹のためには困難が伴うことを覚悟するとともに、住民の運命を開く“れい明”に近いことを確信して、当面の困難を克服していく。

20

II 沖縄の軍用地取引の実態

1. 民間における軍用地取引の特徴

$$\text{取引価格} = \text{年間地代} \times \text{倍率}$$

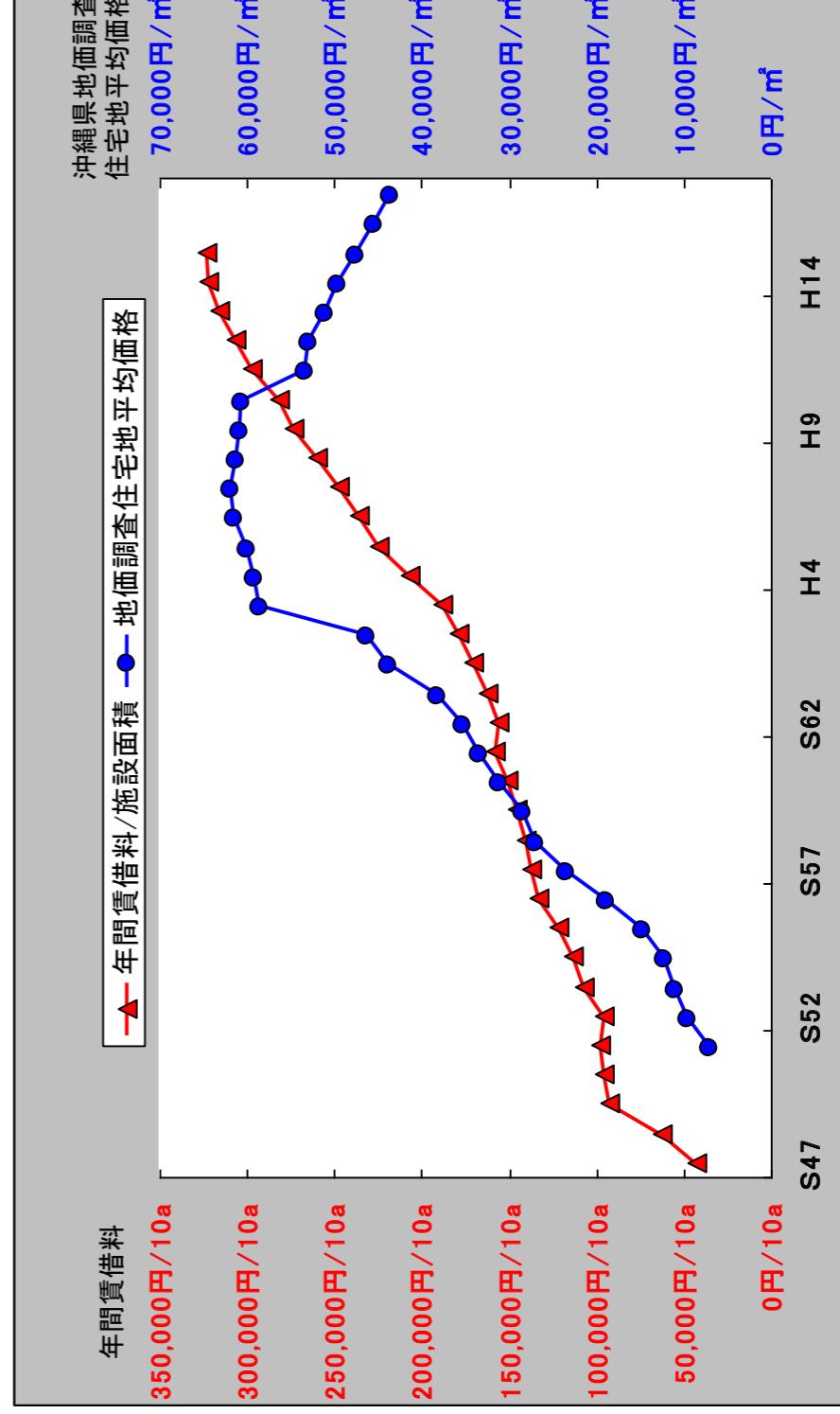
$$\text{元々は倍率} = \text{使用期間}$$

$$\text{上記式は、} \frac{\text{年間地代}}{\text{利回り}} = \text{取引価格} \quad \text{利回り} = \frac{\text{年間地代}}{\text{取引価格}} \quad \text{又は} \quad \frac{1}{\text{倍率}}$$

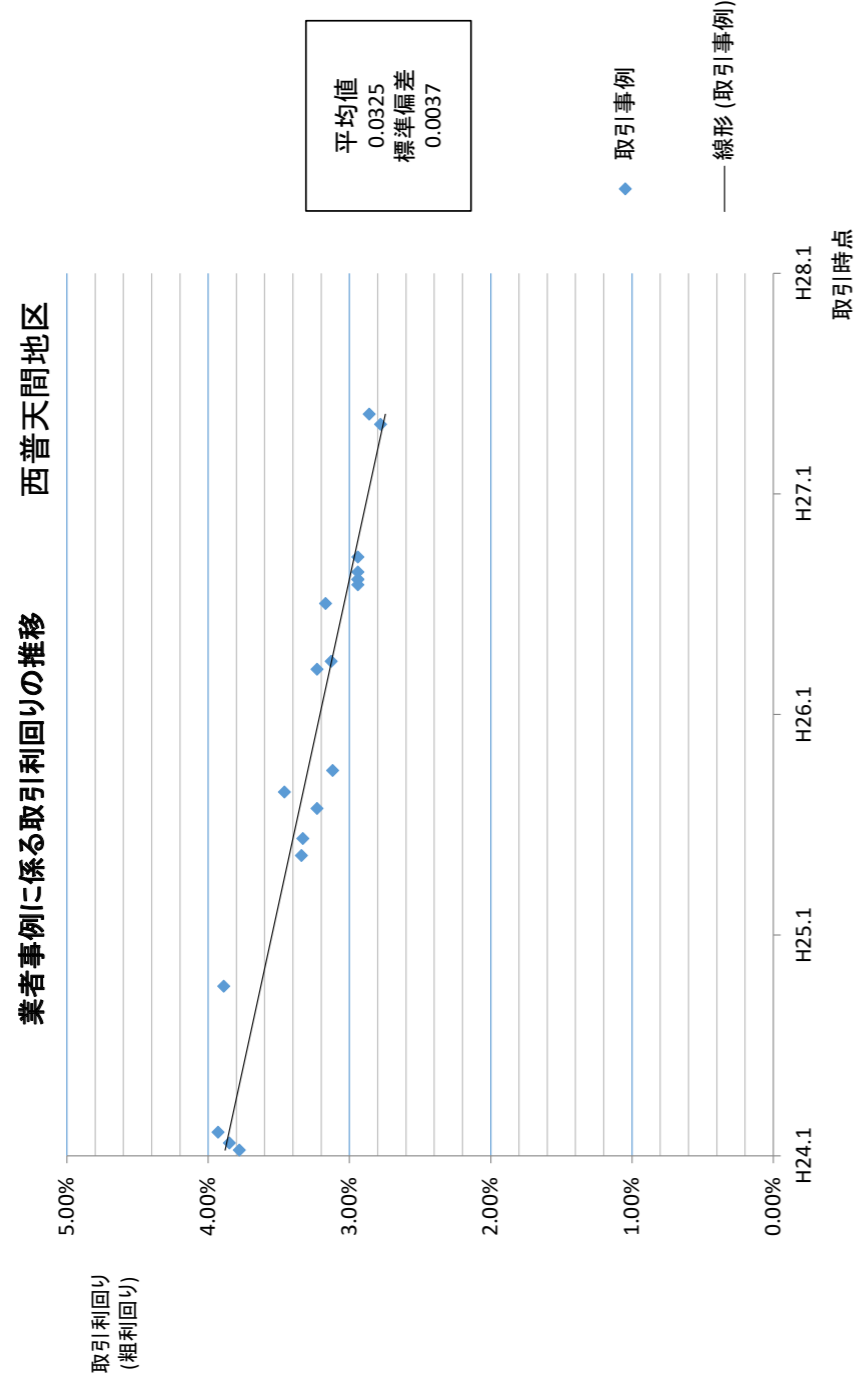
倍率の水準が25～35倍とすると利回り表示は4%～2.9%となる。

2. 軍用地代の推移

本土復帰以降平成17年まで



3. 取引利回りの推移



沖縄県不動産鑑定士協会調べ

Ⅲ 軍用地評価の課題

1. 賃料の種類

- ・ 土地収用法および公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の趣旨から、「正常な地代」すなわち新規地代である。
- ・ 近傍類似の地代 ⇒ 主に「継続地代」(新規地代の2分の1から3分の1程度)
 - 新規地代(正常地代) = 当該土地の経済価値に即応する適正な地代
 - 基礎価格 × 期待利回り + 公租公課 = 正常地代
- 継続地代 = 現行契約を前提に支払地代のみを改定する場合の適正な地代
 - 特に直近の合意賃料が重視される
 - 試算例 現行地代 × 物価上昇率 = 継続地代
- ・ 一般に、新規地代は土地価格の2～3%、継続地代は土地価格の1%程度
- ・ 従って、よく言われる軍用地料が周辺地代よりも高いという指摘は当たらない。

2. 「基地なかりせば」の条件について

いったい「基地なかりせば」とは、どういう想定なのか？

現在は基地ではあるが、基礎価格の判定に当たって、

① 接收時の風景を想定する。

例えば、都心部といえども、昔ながらの田園風景が広がり、宅地は少ない。

⇒ 地目の固定化

② これから(評価時点で)区画整理事業等の事業が行われるであろう。

すべての土地が開発素地となって、地目別の評価と整合しなくなる。無論、従前地評価は地目別(種別毎)に行われるが、やはり地目の固定化につながる。また、宅地以外は減歩率が大きくなり、不公平感が生じる。

③ 基地周辺のように発展し、同様の使用方法がとられていたであろう。

周辺地域と同等の価格判定をする。いわゆる「投影方式」で、研究会の提案となる。

3. 報告書「新たな算定評価基準についての提起」

① 評価方法は「投影方式」を基本とする

基地周辺の市街地化状況を分析し、その結果を基地内に反映させる。

・基地内外の宅地面積の比率(概略)

県全体	基地内: 5%	基地外: 23%
北部地区	基地内: 1%	基地外: 7%
中部地区	基地内: 7%	基地外: 48%
那覇市内	基地内: 14%	基地外: 97%
南部地区	基地内: 1%	基地外: 14%

⇒ 地目の固定化が見て取れる

② 「同一施設同一単価」を基本とする

異なる評価種別ごとに算出し、これを加重平均とすることで、地主間で公平・公正が保たれる。

4. 基礎価格算定の基本的な考え方 ― 投影方式の考え方

- ① 一般に、都市部においては宅地の比率が、山村部においては宅地及び農地の比率が大きくなっていったであろうと推測する。
- ② 土地の種別は基地内において明確に線引きするものではなく、観念的に、全体の比率としてそれぞれの種別を把握するものである。
- ③ 通常の都市としての発展に見られるように、自然発生的に生活道路等の整備が漸次なされていったであろうし、幹線道路にいたっては、行政によって適正な補償のもとに買収が行なわれ、整備がなされたであろうと推測する。
⇒ 減歩率等で考慮すべき
- ④ 取引事例比較法の適用及び地価公示価格等との規準において、価格形成要因の比較は、本来、不可能である。投影方式は、基地の周辺地域の状況を基地内に投影するものであるから、当該周辺地域と同等または標準的なものと想定して、比較を行なう。

5. 賃料の利回りについて

- ① 基本利回りは、一般の公共用地に適用されている5%とし、リスクプレミアムについては、その3割すなわち1.5%とする。
- ② ロスト・プロフィットについては、沖縄県の調査による基地返還に伴う生産誘発効果の増加分が120%であること、沖縄県中小企業経営指標全生産売上高経営利益が売上5,000万円以下の場合、6.4%であることを考慮し、さらに地主に帰属する部分をその半分として、3.5%の計上を妥当と認定した。
ロスト・プロフィット：逸失利益
- ③ 以上から

$$\text{基礎価格} \times (5\% + 1.5\%) \times (100\% + 3.5\%) + \text{公租公課}$$

6. 土壌汚染について

- ①平成14年の不動産鑑定評価基準の改正
 - ・土壌汚染の有無等についての記載義務
 - ・汚染除去に要する費用の控除(⇒価格下落)
 - ・原因者負担
- ②公共用地の取得に伴う損失補償基準
 - ・当該事業によって生じる価値低下は考慮しない。(基地内⇒汚染があっても減価しない)
 - ・基地の外については、不法行為による損害賠償(相当因果関係、受忍限度)
- ③民間取引の場合
 - 市場が決定する ⇒ 価値低下
- ④汚染を除去した場合
 - 基地内外に拘わらずスティグマ(精神的嫌悪感)の存在 ⇒ 価値低下

特別な基準(法律)の制定が俟たれる