

「土地連セミナー 2016」報告書

2016(平成28)年3月

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

「土地連セミナー 2016」報告書・目次

「土地連セミナー 2016」の開催について 2

会長挨拶

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会
眞喜志康明 会長 2

基調講演

「沖縄における SACO 及び再編の現状について」
防衛省沖縄防衛局 森 浩久 企画部長 4

講演資料 11

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」
株式会社 鑑定ソリューション沖縄 玉那覇 兼雄 代表取締役 不動産鑑定士 ... 24

講演資料 34

「土地連セミナー 2016」の開催について

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会（以下、土地連）では、平成 28 年 2 月 16 日（火）に「モーリアクラシック沖縄迎賓館」（沖縄市）にて、国、県、市町村、地主会関係者はもとより、一般の方も含め、約 170 人の出席の下、「土地連セミナー 2016」を開催しました。同セミナーでは、森浩久氏（防衛省沖縄防衛局企画部長）から基調講演「沖縄における SACO 及び再編の現状について」、玉那覇兼雄氏（株式会社鑑定ソリュート沖縄 代表取締役、不動産鑑定士）から特別講演「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」を行いました。

本報告書は、駐留軍用地の返還に向けた沖縄防衛局の取り組みとその進捗状況について、また、軍用地等における賃貸料の評価や算定方法、今後の課題等について、専門家から行っていただいた講演を記録として残し、軍用地等に係る諸問題の解決材料となるよう、当日の講演をもとに取りまとめ、編集したものです（文責：土地連事務局）。



一般社団法人
沖縄県軍用地等地主会連合会
会長 眞喜志 康明

会長挨拶

こんにちは。会長の眞喜志です。本日はご多忙中のところ、会員をはじめ、多くの関係者のみなさまに「土地連セミナー」にご参加いただき、誠にありがとうございます。



これまでの「土地連セミナー」では、「沖縄の振興と駐留軍用地跡地利用の推進」といったテーマで法整備の概要等、それから跡地をめぐる情勢等について取り上げてまいりました。

第 3 回目になります今回は、SACO や統合計画といった返還情勢、それから軍用地等の評価や算定方法について理解を深めることをテーマとして開催することといたしました。今回は、統合計画の概要や SACO の最終報告における軍用地返還の進捗状況について、沖縄防衛局の森裕久企画部長からご講演いただき、返還情勢について理解を深めながら、今後の跡地利用等へつなげていただきたいと思いますと考えております。

あわせて、特別講演として、不動産鑑定士の玉那覇兼雄先生から軍用地等賃貸料の算定方法における土地評価のあり方についてご講演をいただきます。また、賃貸料予算等の今後の課題についてもお話いただきます。今後とも、沖縄の駐留軍用地をめぐる情勢について情報を発信し、円滑な跡地利用を進める上での課題等について取り組み、参加者のみなさまのご理解を深めるための役割を担えれば幸いに思う次第でございます。

最後になりますが、皆様方のさらなるご支援、ご協力を賜りますことを祈念して、会長あいさつとさせていただきます。本日は誠にありがとうございます。





基調講演

「沖縄における SACO 及び再編の 現状について」

防衛省沖縄防衛局

企画部長 森 浩久

沖縄防衛局企画部長の森と申します。一昨年の夏に沖縄防衛局勤務となりました。その前はアメリカで1年間研究員として好きな研究をして良いという大変恵まれた1年間を過ごして、日本に帰ることになり、東京向けに荷物をまとめたところで、人事の方から電話がありまして、まっすぐ沖縄の方に行ってくださいと言われ、荷物の仕向地を急遽沖縄に変更して、こちらに参りました。

今この沖縄において基地行政という、自分にとっては新しい仕事を日々勉強しながらやっているところでございます。本日は、基地の返還事業についてご説明する機会をいただきましたことは我々としても大変ありがたいことであると考えております。最近、国と県が対峙するような構図で報じられますが、もともと我々は、沖縄の基地負担をいかに軽減するか、ということで、諸先輩を含めてさまざまな努力をやってきたところでございます。この機会を借りまして、改めて事業についてご説明したいと思っております。

I. SACO 最終報告の進捗状況について —日米同盟を安定したものにする—

ひとつめ、日米間で合意されて進んでいる事業のひとつが沖縄に関する特別行動委員会(SACO)の最終報告で合意された返還事業です。もともと在日米軍基地は、使わなくなれば日本に返すということが大原則です。ただ、使わなくなるのを待っている受け身の状態ですと、どうしても長い年月を待つだけ、ということになります。どうしてもここを使いたい、という地域の方のお声、ご要望を受けて返還事案を米側と交渉してきたわけですが、日米間でこの米軍の基地負担というのをいかに軽減していくか。これは、沖縄、日本における米軍基地、あるいは日米同盟関係をしっかりと安定としたものにするためにも、どうしても必要である、との認識を日米間で共有いたしまして、平成7年に設置した会議体がSACOになります。

一年程度の議論の後、平成8年12月に最終報告がまとめられました。11施設の全部、または一部返還、施設の返還、訓練の移転、運用方法の調整、騒音軽減イニシアチブ、地位協定の運用改善、といった幅広い議論を行った最終報告になっております。それ以外にも県道104号線越え実弾射撃訓練の本土移転や読谷で行われていたパラシュート降下訓練を伊江島に移転するといったものが含まれております。騒音軽減イニシアチブとしては、嘉手納飛行場の海軍航空機の移転は移設作業が進行中ですが、遮音壁については、すでに設置済となっております。「別の場所に移設する代わりに、移設し終わった後のこの土地については地元からの要望が非常に強いので、早期に返還してほしい」、といった日米

間での議論の結果がこの最終報告にまとめられております。

単純返還すればいいじゃないかというご批判の声を頂くのですが、地元の方の要望のある施設区域について、日米間で積極的に、より早く、より多く返還をしたいということで、作業をした結果になっております。そういう意味では、移設をした先での受け入れて頂く自治体、地域住民の方のご理解、ご協力をいただきながら進めている事業ということになります。

SACOの最終報告で合意されました11の返還事案について、地図に載せてあります。いくつかについては既に返還されたものになっております。これまでに返還された施設については、それぞれ跡地利用が進んでいると承知しております。それ以外につきましては、まだ返還できないということで、その後の日米間の再編実施のためのロードマップの作成作業の中、それまでの一部返還を全部返還に変えたり、それ以外のいくつかの新しい返還事案をとりまとめたりし、現在引き継がれております。北部訓練場につきましては、再編事業というわけではなく、これだけ単独で事業を進めています。これは他の影響を受けない事業ということで、これは引き続きSACO事案として我々は取り組んでおります。他の5施設につきましては、それぞれが相互に絡みあうような事業になっております。

返還面積については、北部訓練場が約4,000ヘクタール、嘉手納以南が約1,048ヘクタール。合計で約5,000ヘクタールの返還が日米間で合意されており、これから進めていく事業となります。資料によりますと、沖縄の復帰時に県内に約28,000ヘクタールの米軍基地があり、そのうち約5,000ヘクタールが既に返還されている土地です。今進めている返還事業というのはさらに約5,000ヘクタールを返還する事業です。面積的には非常に大きなものとなりますし、沖縄の基地負担軽減のために必要不可欠な事業だと思っております。また、よく聞く在日米軍専用施設の約74パーセントが沖縄に所在している、というのは



まさに沖縄の基地負担を象徴する数字です。例えば、キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区の返還は、約 51 ヘクタールというまとまった土地ですが、この 74 パーセントという数字は、なかなか大きくは減ってくれません。沖縄に所在する米軍基地ということで、米軍基地の返還が進みますと、分母と分子が同時に減ります。なので、急激に大きくパーセンテージが下がることにはなりません、必要とされている、また跡地にいろいろな夢と計画が描かれている、米軍施設区域をひとつひとつお返ししていくことが大切で、面積的には非常に大きなものになると考えます。

Ⅱ．北部訓練場・ヘリパッド移設事業の進捗状況について ―移設にかかる日米双方の工夫―

続いて、北部訓練場の移設事業についてご説明いたします。北部訓練場は約 7,500 ヘクタールあり、その過半の約 4,000 ヘクタールを返還する事業であります。北部訓練場の返還予定地には、現在米軍が使っているヘリパッドが 7 カ所あります。これを移設し、完成後、返還されるという事業です。この地域は、やんばるの森、つまり非常に豊かな自然が残る地域であり、そのことから、環境へ最大限の配慮をしなければいけないと考え、残る場所にメッシュを引いて、その中の環境上の重要性、貴重な動植物がいる場所等について検討し、より影響の少ない所を探しながらどこに移設するかというのを考えました。また、7 カ所から 6 カ所に減らし、既存のヘリパッドの上に新しいヘリパッドを乗せるなど、極力自然への負担、基地としての機能が大きくならないようにしました。計画としては、6 カ所のヘリパッドを建設しまして、その後この土地の過半の 4,000 ヘクタールを返還するという作業になります。

さきほど、やんばるの森について申しましたが、地元になる東村、国頭村からはこの一体を国立公園として世界遺産にしたいという構想があると伺っております。米軍基地内は国立公園として指定できませんので、返還された後には、その返還地が公園の中に組み込まれていくということが期待されていると聞いております。ヘリパッドの建設自体はそんなに難儀な工事ではなく、概ね 2 年程度で工事が完了する予定であったのですが、平成 19 年 7 月に工事に着手してから、遅々として進んでいない状況にあります。一番下にあります N-4 地区、これについては既に完成して米側に提供しております。しかし、それ以外の 4 カ所については、一部着手となっておりますが、工事がまだ進んでいません。報道等にあるとおりですが、そこへのアクセスについて反対派のみなさんに妨害され、中に入れない状況が続いています。平成 27 年現在に至って、まだ 2 つしか完成していません。

9 ページ（本報告書 17 ページ）にもう少し詳しい経緯を年表にしてまとめております。平成 8 年 12 月の SACO の最終報告の後、東村、国頭村の方々にご説明をしてまいりました。平成 11 年にご理解を賜りまして、工事を進めようということだったのですが、その後、アクセス路の通行妨害や工作物等が置かれる等して中に入れない状況がありました。裁判所をお願いをしまして、通行妨害の禁止、あるいは、撤去の仮処分というものを頂きました。民事裁判ですので、非常に長く時間がかかりました。そういったことを経て、N-4 につ

いては工事が再開できました。平成 25 年 3 月に N-4 のひとつ目の着陸帯、ヘリパッドが完成いたしました。平成 26 年 7 月にふたつ目の工事が完成して、現在は米側に提供されていますが、残念ながら、引き続き妨害物が置かれ、米側も運用上困っているということで、強く問題提起をされているところです。ここはヘリコプターの訓練となりますので、訓練自体に問題はないのですが、何かあった時、けが人が出た時等に緊急搬送する必要があると、そこが陸路でしかできないような場合は、ここは非常に重要なルートとなり、場合によっては人命に関わるような問題である、といったお声も頂いております。この N-4 のアクセスというものも、返還事案とは異なりますが、大きな課題であると考えております。

10 ページ（本報告書 18 ページ）に N-4 のヘリパッドの絵を用意してあります。自然豊かなやんばるの森にヘリパッドを作ることになり、木を切って土を削らなければならない工事となりますので、その影響を最小限度に抑えたいということで、様々考えております。県の環境影響評価条例の適用外ではあるのですが、自主的な環境影響手続きとして、例えば、この近くにあるノグチゲラの営巣期間である 3～6 月の間は工事を自粛しましょう、あるいは上の方は無障害物帯ということでそのままにして、実際の着陸帯として整備する面積の幅を狭めまして、直径 45 メートルの着陸帯とするよう計画を変えております。また、切土と盛土を同じ体積になるように計画をしまして、削る土砂を極力少なくするといった工夫もしております。

11 ページ（本報告書 19 ページ）をご覧ください。これが出来上がった N-4 のひとつ目の着陸帯になります。ヘリパッドというものは何かすごい工作物が出来るわけではなくて、平らなまゐり芝生を整備する作業になります。12 ページ（本報告書 20 ページ）は、もう少し遠くからみた写真になります。

Ⅲ．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） ―返還事業が県経済の発展に寄与―

嘉手納以南の統合計画についてご説明します。SACO 合意の最終報告書の中で合意された施設について、いくつかはまだ進んでいないこと、その後、新たないくつかの返還事業が出てきました。この中には、例えば、牧港補給基地の海兵隊といった、海外への機能移転によって、その分のスペースが空くものもあります。そういったものをとりまとめまして、ただ返してもらうのではなく、うまく一箇所に、効率的に集めまして、嘉手納以南の多くの基地を返還に持って行きたいという考えの下、嘉手納以南の土地の返還の統合計画について、日米間で合意をいたしました。つまり、移設をするから返して下さい、というやり方からもう一歩先に進んで、アメリカにしっかりと効率的な配置を考え直してもらう姿勢になったということです。特に、住宅が大きく減るはずですのでそれを一箇所にまとめる。これは当然米側にもメリットがあります。例えば、牧港補給基地でしたら、陸・海・空、様々

な軍種の倉庫が混在していました。それを返しましょう、そのためにそれぞれの倉庫をそれぞれの既存の基地に移しましょうと。そういった形で分散移設をしまして、残った土地を返してもらうという、もう少し積極的な作業になります。平成 25 年 4 月には、絡みあうような返還事業につきまして、具体的な返還年度を含む返還スケジュールを明記する形で統合計画を公表しました。これは、自分たちに厳しい宿題を課すことにはなるのですが、非常に画期的な作業でありました。統合計画の 1,048 ヘクタール + α の内訳は、すみやかに返還すべき 65 ヘクタール、それから代替施設ができ次第返還する 841 ヘクタール、また海兵隊が海外に出ることによって返還が可能になる 142 ヘクタール + α となっております。今政府として進めている日米間で合意している返還事業は先ほどの北部訓練場の 4,000 ヘクタールと合わせますと、約 5,000 ヘクタールということになります。

次のページが嘉手納以南の返還事業になります。面積的には、北部の返還面積が非常に大きいのですが、特に嘉手納以南の返還事業が非常に重要であるというのは、人口密集地であることが挙げられます。特に普天間飛行場については、危険性の除去ということで一刻も早い返還を実現しなければならない、という考えの下、政府をあげて進めているところです。それ以外についても、市街地の真ん中であって、まちづくりの阻害要因になっております。沖縄県の人口の約 9 割がこの中・南部域に住んでおります。その中南部域からほとんどの米軍基地をなくしたい、ということが、この嘉手納以南の返還事業、統合計画になります。すでに一部については返還が行われています。牧港補給地区の北側進入路については 2013 年 8 月に返還されました。その後、これは最近になりますが、2015 年 3 月に返還されたキャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区、こちらについても医療施設や住宅地区にするといった跡地利用が計画されております。やはり沖縄県の中でも一等地に位置する場所になると思いますので、こういった返還事業が市町村、県の経済発展に大きく寄与していただくということが、我々としても仕事のやりがいにつながります。

その後計画されているものとして、速やかに返還する施設として、キャンプ瑞慶覧の施設技術部地区内の倉庫地区の一部施設、これはキャンプ・ハンセンの方に移設する計画になっています。牧港補給地区第 5 ゲート付近の区域は、これも 2014 年度という予定年度は過ぎてはいるわけですが、またはその後ということで、関係の皆様のご理解を頂くべく、お話をさせていただいているという事案です。それ以外につきましても、移設が条件となっておりますので、その移設作業を進めつつ、返還に結びつけるということになっております。直近で大きく動きましたのは、牧港補給地区の倉庫地区です。これは読谷村のトリイ通信施設、沖縄市の嘉手納弾薬庫の知花地区、金武町のキャンプ・ハンセン、といった施設へ移設することが前提です。移設を受け入れる地元自治体の方々にとっては大きな判断が必要となります。そういった受け入れについてお願いをしながら、今この牧港補給地区の返還事業を進めております。15 ページ（本報告書 23 ページ）では、2025 年度またその後という風にお書きしておりますが、何とかこの年限を守って進めていきたいと考えております。

普天間飛行場については、マスメディア等を通じて、どうしても「辺野古への基地建設」という形で取り上げられてしまうのですが、この原点というのはまさに普天間飛行場の危険性の除去、これを返還するために一刻も早く、これを返還するために、この機能をいくつかの場所に移設するためのものです。これは何度も国側から説明をしていますが、

3 つある機能のうちのひとつ、固定翼機については昨年 8 月に KC-130 が岩国に移転しました。また、もうひとつの機能、これは有事、何かあった時に航空機が集積する機能、これは九州の航空自衛隊基地、築城と新田原の方に機能の移設をすることについて、今進めているところです。残った最後のひとつ、回転翼機の飛行場機能を辺野古に移設することで、この普天間飛行場の返還を実現したいというところになります。

私も県外から自治体の方ですとか、あるいは学生の方、たまには中学生ということもあるのですが、今沖縄の基地問題がどういう状況なのか、反対派の方の声も聞きたい。あるいは、沖縄防衛局の話も聞きたいということで、勉強熱心な方々が沖縄防衛局に来られることもよくあります。私の方からは当然国の事業というものの必要性を説明させていただくのですが、あわせて沖縄の基地負担というものを実際によく見てもらって、沖縄で行われている平和教育ですとか、是非沖縄の若い方と直接話し合って、本土の人間にないものを感じ取ってもらいたいということで、お話をさせていただいております。普天間飛行場につきましては、県外から来られる方にもいろいろな図や写真を使ってご説明するのですが、その際には、まさに宜野湾市の真ん中に所在をしていて、危険性や騒音の負担もあるのですが、これが返還された後には宜野湾市全体のまちづくりが大きく進むのではと期待も述べています。私自身も今嘉手納に住んでいることから、どこかに行くのにどうしても迂回しなければいけない状況があり、宜野湾市のように町の真ん中に飛行場があるというのは、やはり住んでおられる方々にもご不便であろうと思われますし、まちづくりをしようというときにも様々な制約があるのかなと考えております。

それぞれ、移設先というのがありますが、住宅地区については、キャンプ瑞慶覧の中に整理・統合しようと進めております。これについては、まだ米側の中で作業中ということなのですが、いわゆるマスタープランという、実際にどういう建物をどう配置するといったかなり具体的な計画になります。それらをひとつひとつ作りまして、それを確認しながら受け入れて頂く地元の方々をお願いをするという作業を進めております。



他の施設についても、それぞれ移設先を整備しながら、返還につなげていきたいと考えております。陸軍貯油施設はタンク・ファームですので、他の施設のタンク・ファームに移設することで返還ができます。キャンプ桑江の北側については返還済みと申し上げましたが、南側がまだ残っています。ここにあった海軍病院は移設ができました。残る住宅や中学校といった機能を移設すると返還ができるのではないかと考えております。キャンプ瑞慶覧の中でも一部分はできるだけ真ん中に集約をいたしまして、国道 58 号線沿いの一等地になる、インダストリアル・コリドーや反対側のロウワー・プラザ住宅地区、喜舎場住宅地区の一部というのも移設することによって、返還することができると考えております。また、那覇港湾施設につきましては、牧港補給地区の沖合を埋め立てる計画が進んでいますので、そこにうまく整合するような形で、米軍の港湾機能を移設する計画です。ここもまさに一等地になるのかなと思っています。

以上が私からの説明になります。どうしても返還事業は良いことだけではなくて、移設受入先の住民の方々、自治体の方々のご理解、ご協力が不可欠な事業になります。我々は多くの人に支えられながら仕事をしております。苦しい時、辛い時もあるのですが、それ以上に接する人たちに感謝をするということが多い、私にとってはそういった一年半余りとなっております。以上です。



講師プロフィール

防衛省沖縄防衛局 企画部長 もり 森 ひろ ひさ 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

説明資料

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

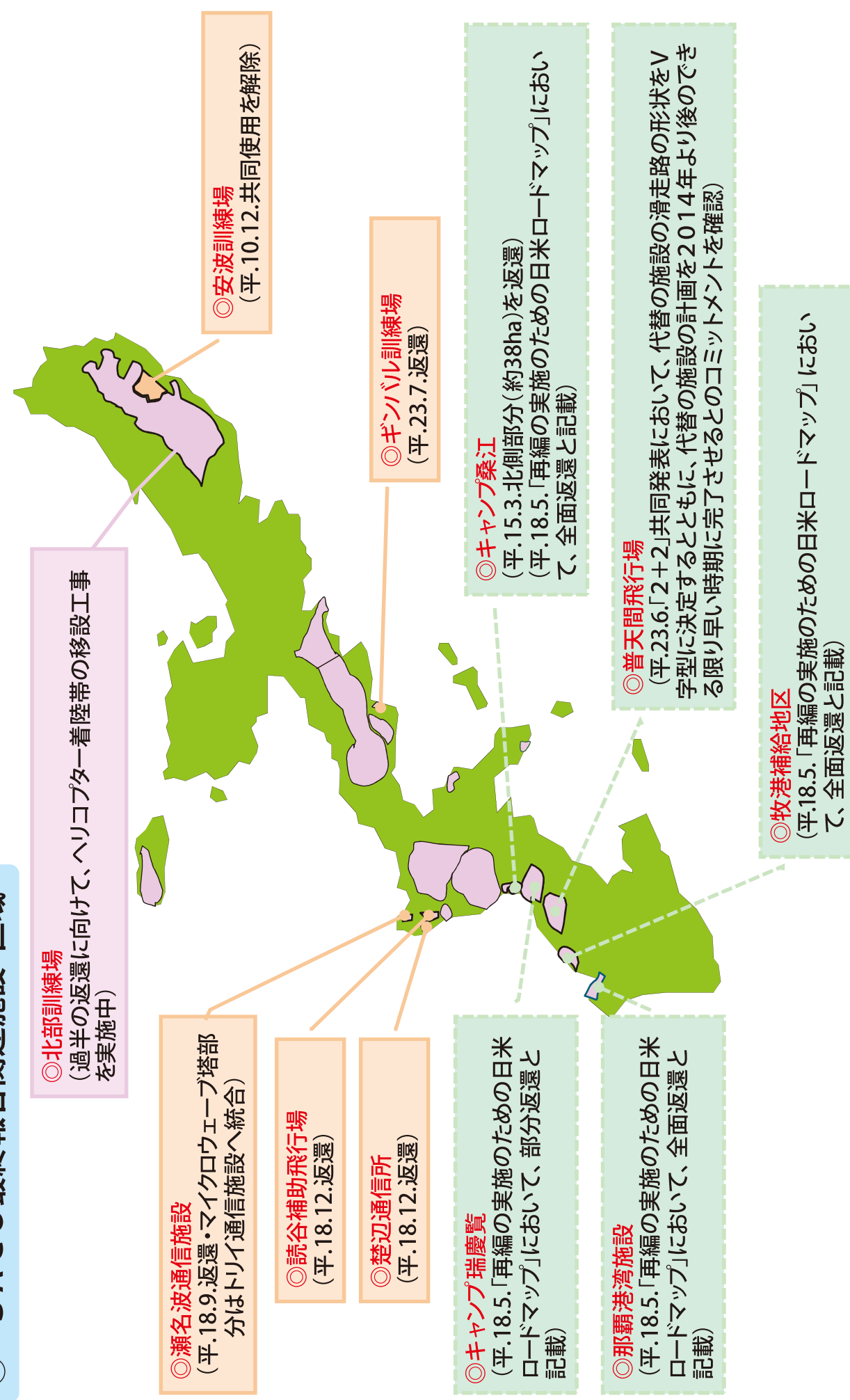
- SACOとは、沖縄に関する特別行動委員会（Special Action Committee on Okinawa）のことであり、沖縄に所在する米軍施設・区域にかかわる諸課題に関し協議することを目的として、平成7年、日米両国政府により設置された。
- 日米両国政府は、沖縄県民の方々の御負担を軽減し、それにより日米同盟関係を強化するために、SACOのプ
ロセスに着手し、平成8年12月にとりまとめられた報告書を了承した。

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



SACO最終報告の進捗状況について

④ 土地の返還の状況

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
瀬名波通信施設	・平成18年9月、一部返還 ・平成18年10月、マイクローエ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	・米軍再編事案として返還されることとなった
キャンプ桑江	
牧港補給地区	
那覇港湾施設	
キャンプ瑞慶覧	

説明資料

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）

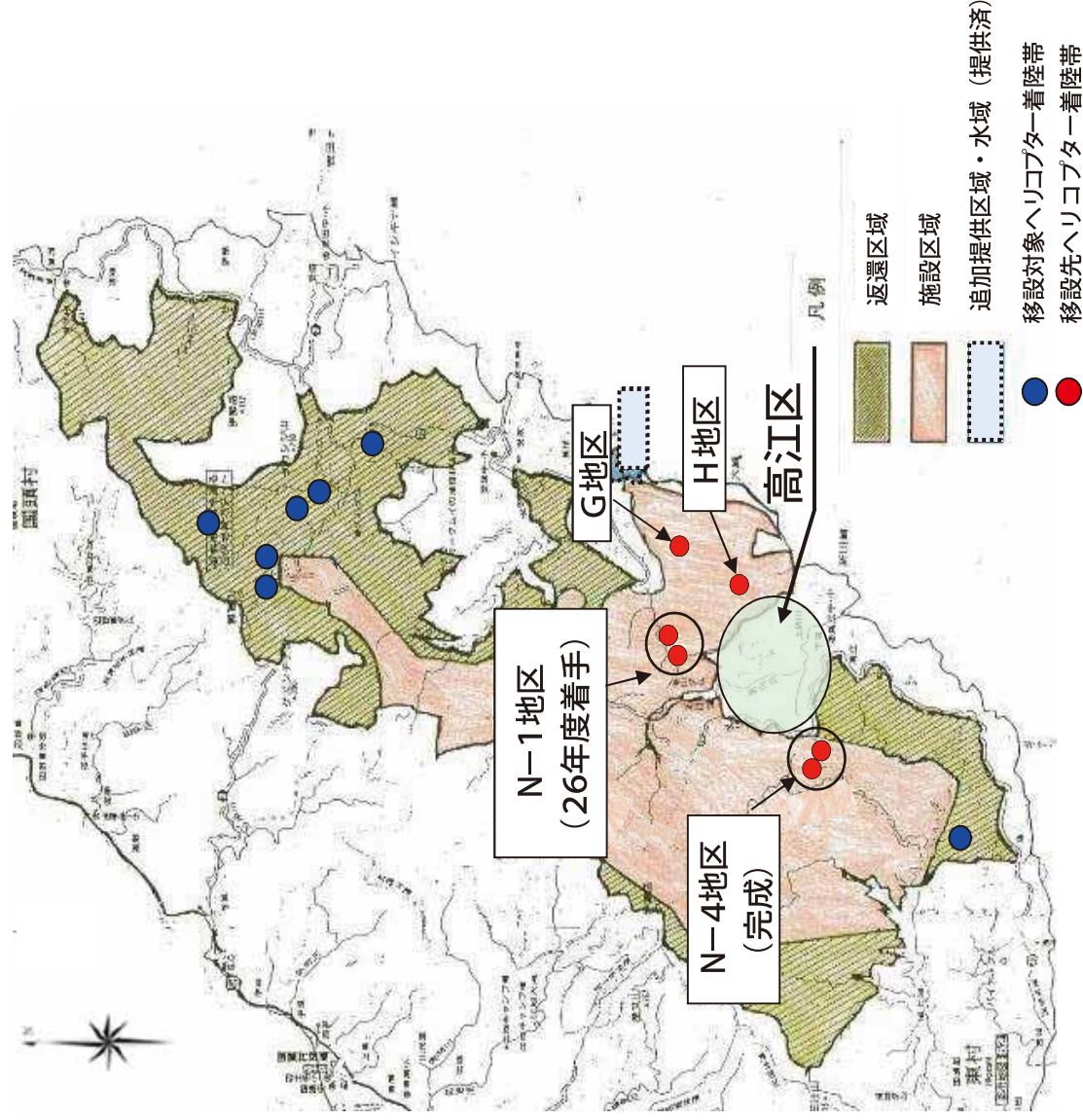
- ・①北部訓練場の残余の部分から海への出入確保のための土地及び水域の提供、
- ②ヘリコプター着陸帯を返還される区域から北部訓練場（約7,500ha）の残余の部分への移設を条件として、北部訓練場の過半（約4,000ha※）を返還。

※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

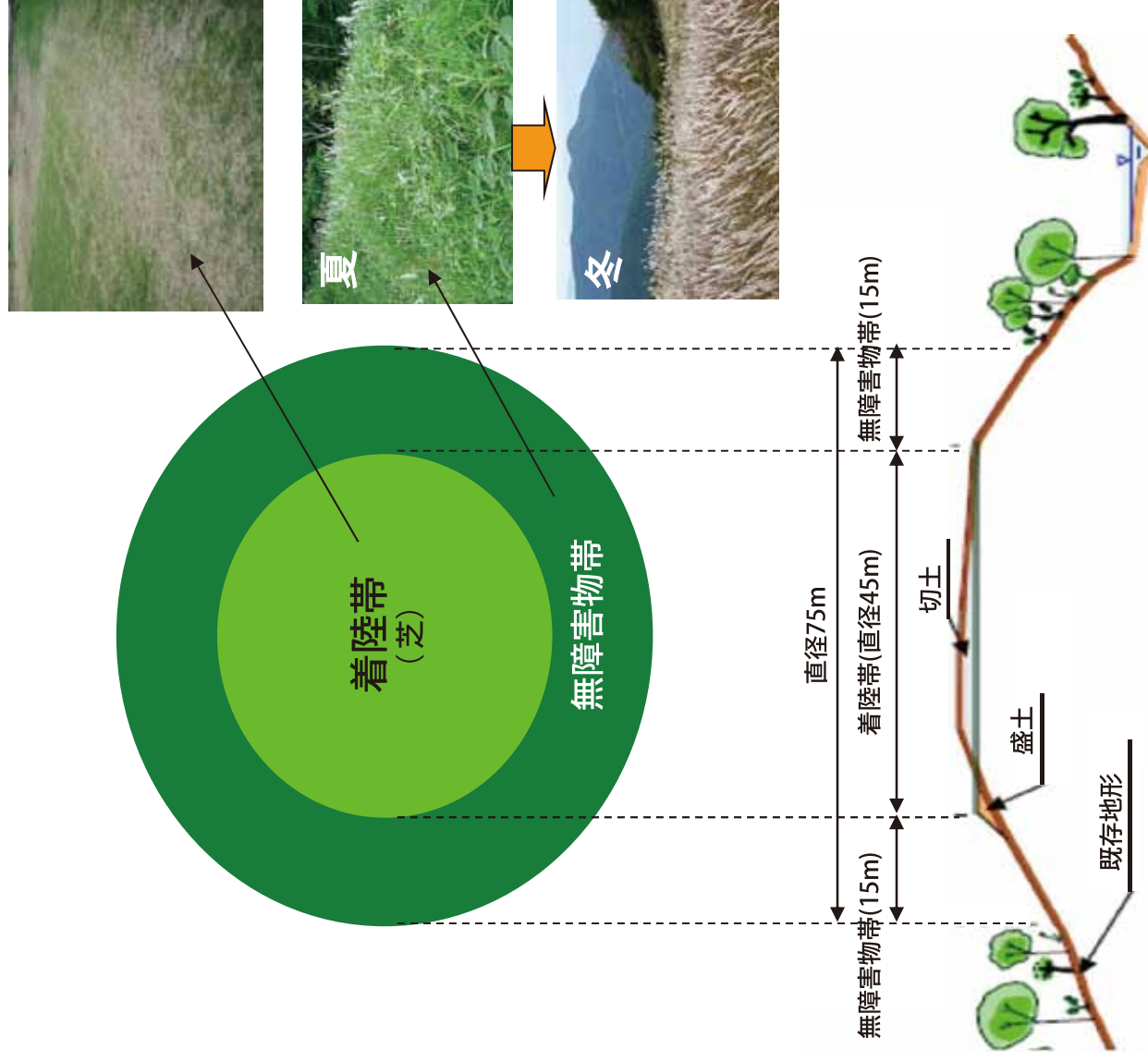
《工事内容》

・ヘリコプター着陸帯（6か所）

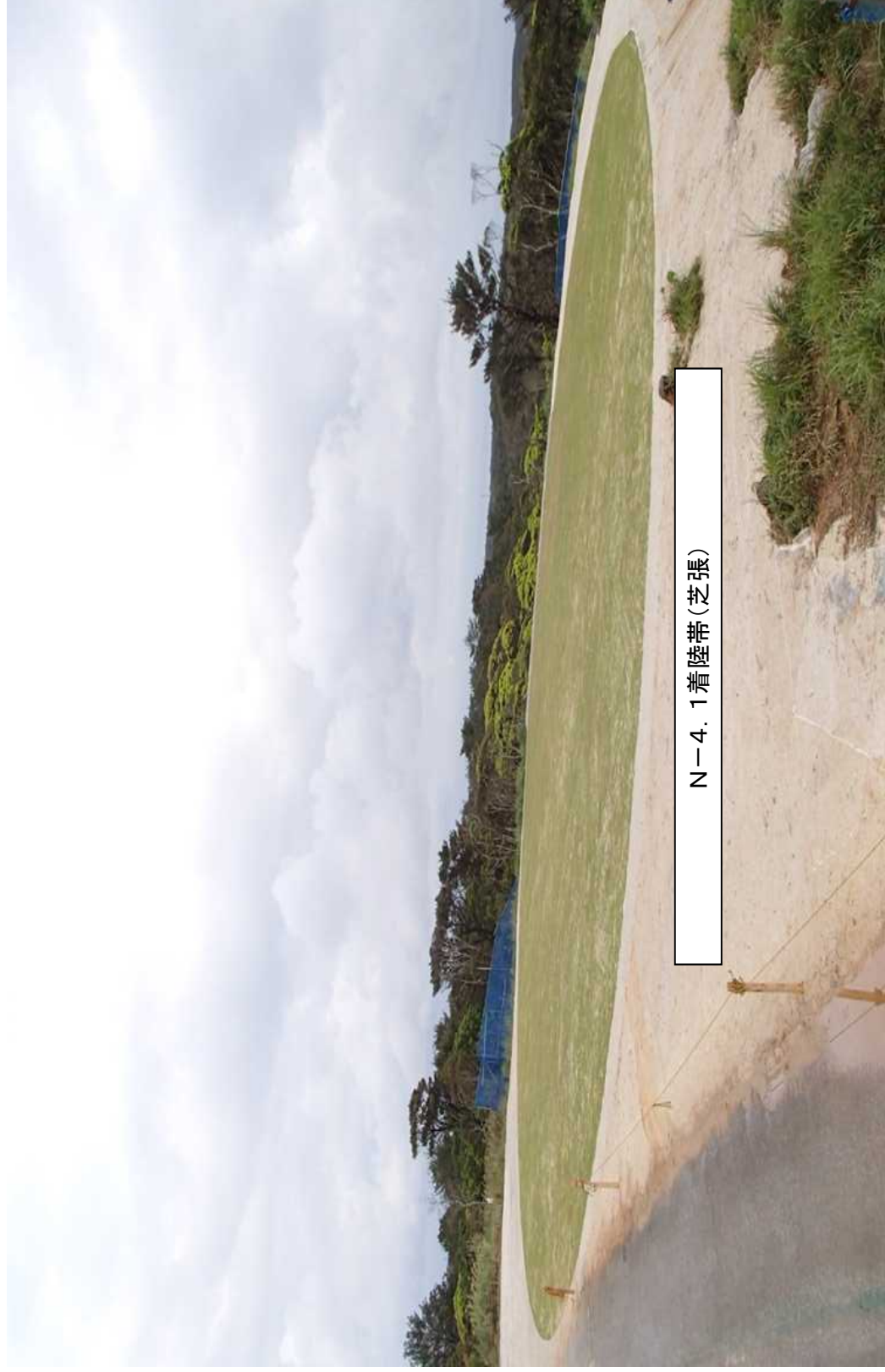
《工事期間》

・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）



説明資料

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）

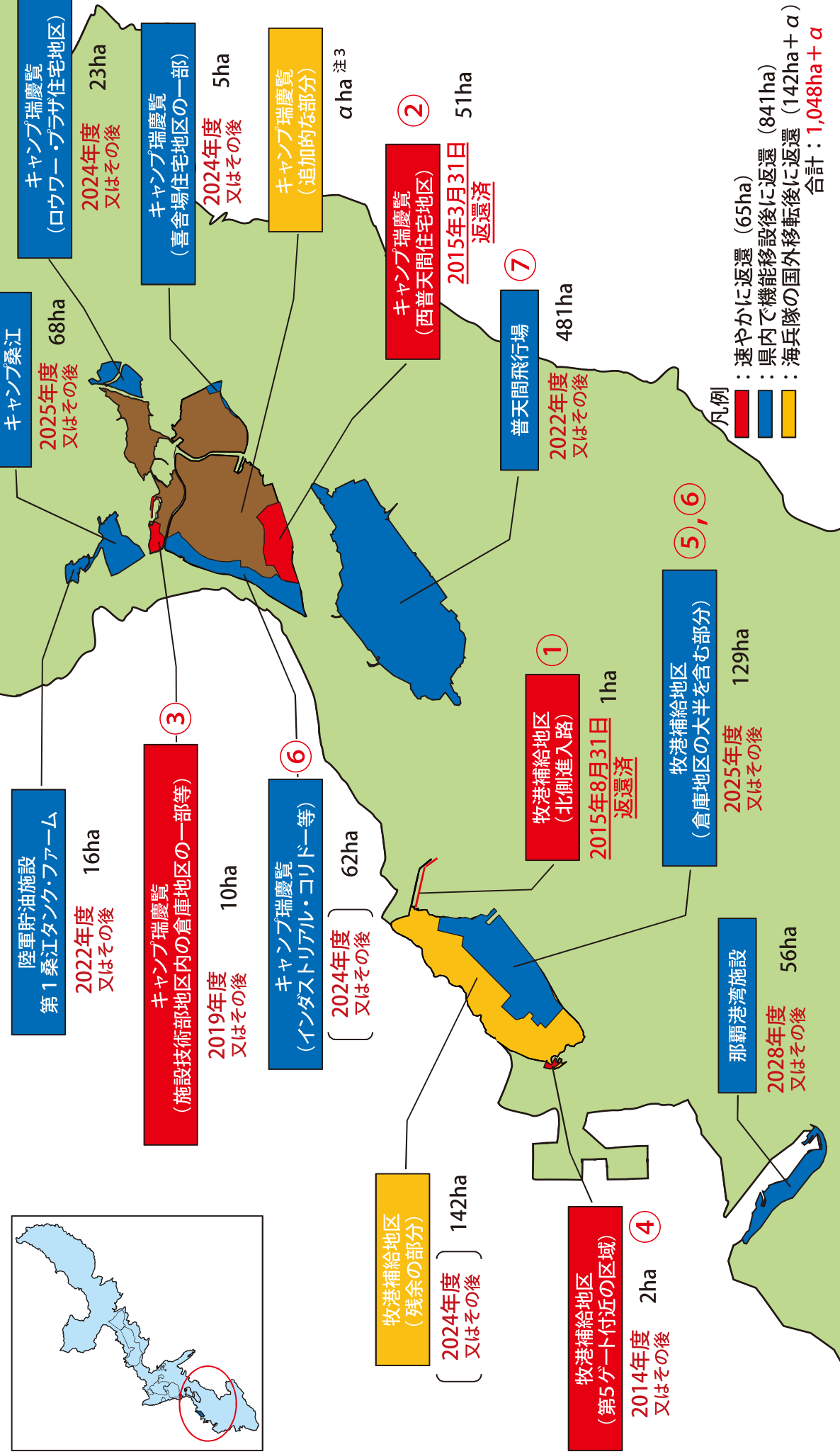
① 統合計画の経緯

- 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たことになった。

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合意・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。

嘉手納飛行場以南の土地の返還（統合計画）



注1：時期及び年数は、日米両政府による必要な措置及び手続の完了後、特定の施設・区域が返還される時期に関する最善のケースの見込みである。これらの時期は、沖縄における移設を準備するための日本国政府の取組の進展、及び米海兵隊を日本国外の場所に移転するための米国政府の取組の進展といった要素に応じて遅延する可能性がある。さらに、括弧が付された時期及び年度は、当該区域の返還条件に海兵隊の国外移転が含まれるものの、国外移転計画は決定されていないことから、海兵隊の国外移転に要する期間を考慮していない。従って、これらの区域の返還時期は、海兵隊の国外移転の進捗状況に応じて変更されることがある。

注2：各区域の面積は概数を示すものであり、今後行われる測量等の結果に基づき、微修正されることがある。

注3：追加的な返還が可能かどうかを確認するため、マスタープランの作成過程において検討される。



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」

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**

鑑定ソリュート沖縄の玉那覇と申します。よろしくお願いします。私のテーマは、「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」です。内容は大きく分けて3つございます。1つ目は「沖縄の軍用地使用等地料算定の歴史的経緯」、2つ目に「沖縄の軍用地取引の実態」、最後に「軍用地評価の課題」でございます。

軍用地問題の解決が導いた地代の増額と賃貸借契約方式の確立 — 沖縄の軍用地使用と地料算定の歴史的経緯 —

まず、沖縄の軍用地使用と地料算定の歴史的経緯です。私どもは地料評価の場面においても、歴史的経緯を把握しておく必要があると常々考えております。

本土復帰前の軍用地使用ですが、1945 年の米軍の沖縄上陸以来、対日講和条約が発行する 1952 年まで米軍は「ハーグ陸戦法規」、いわゆる戦時国際法に基づいて軍用地を使用し、占有しておりました。その後、講和条約の発効によって戦時国際法の効力が失われ、米軍は新しい土地使用の法的根拠が必要となります。

そこで 1952 年 11 月、米国民政府布令第 91 号、「契約権」を公布します。これによって軍用地として使用している土地の使用権限を得ようとするわけですが、内容的には、地代が極端に低く、契約期間が 20 年と長期である、ということで契約に応じる地主があまりおらず、結局のところ、米軍による軍用地の不法占拠状態となったと言われております。

1953 年 4 月、米国民政府布令第 109 号、「土地収用令」が公布され、米軍は強制的に住民の土地を使用できるようになります。さらに、1954 年 3 月には民政府のオグデン副長官が軍用地の使用料を一括払いとする方針を発表いたします。この一括払いに対する反発がその後、島ぐるみ闘争へと発展します。

1956 年 6 月、プライス調査団による調査報告、いわゆる「プライス勧告」で一括払い方針と新規接收を発表し、「島ぐるみ闘争」へ発展します。

そのときの琉球政府の要求ですが、「土地収用令」とオグデン副長官の一括払い方針に対して、琉球政府側は土地問題に関する基本的態度として、4つの原則を掲げております。それを基に米国民政府と交渉を始めたということでございます。プライス勧告で言う、一括払いというのは、毎年払いに対するものであって、絶対所有権の取得を意味します。その理由は、土地に長期の地上権を設定して、その査定した地価に等しい額を一括払いにすると、そうすれば、地主は代わりの土地に移住することで生活を再建でき、毎年払いよりも安上がりであること、そして毎年払いは年々の地料値上げに繋がって、地主階級ともい

うべき社会を作り出してしまう、という主張でした。これに対して、琉球側の反応は、耕地が非常に狭い、代替地の入手が困難である、技術の乏しい農民には転業の機会が与えられない、こういった理由から、一括受領された金額は生活資金に消費されてしまい、地代について意見を述べる機会が失われる、というものでした。この点は重要ですが、当時、権利の擁護が不可能となることを上げております。また適正補償に関しましては、米軍の評価は例えば地価の 6 % を年間土地使用料としておりますが、地価の査定が登記簿記載の価格です。これは実際の時価に比べて 3 分の 1 以下という実情でありました。

そこで琉球側の提示した補償要項、農地については、当該土地の農業経営から得られる一切の推定農業収入、これから支出すべき推定農業経費、収入から経費を差し引く、この場合の経費は時価労働を除くとされておりました。これを控除した推定農業所得で補償すべきだということ。

農地以外の土地は近傍類似の土地使用料に準じて算出した額、又は実際売買価格に基づく推定価格の 6 %。米国民政府は登記簿記載の 6 %、琉球政府は実際売買価格の 6 % という主張をしております。

そして、土地の特殊事情を考慮して補償する。例えば、都市あるいはその形態をなしている地域においては、地目に関わらず宅地として扱い、期待利益を考慮して算定する。つまり、今でいう宅地見込地の概念が、この当時あったということであります。

そこで度重なる米国との交渉結果、1954 年 3 月のオグデン副長官の一括払い方針発表から 5 年目にして、ようやく米国、琉球の双方が意見の一致を見出して、解決しております。

五者協議会、これは琉球政府、立法院、市町村町会、軍用地主連合会、そして沖縄市町村議会議長会が、プライス勧告に対して提出した決意書というものを掲げております。本題から外れますが、あえて資料に掲載をさせていただきました。まず、軍用地料をめぐる歴史的な経緯を認識する必要があるということであります。先人達の闘争によって勝ち得たものであって、そして今があるのだということ。これを理解するということは、将来の課題を解決する意味で大変有用であると考えております。

これが当時、米軍統治下にあった琉球政府の行為であります。この軍用地問題の解決、すなわち地代の増額と賃貸借契約方式を確立し、現在に至っているということを我々は理解する必要があると考えます。



さらにこれまで基地収入というのは、県経済の中で重要な位置を占めてきました。一方で、政治的には基地問題への抑制的役割を果たしてきたと言えます。つまり基地に派生するいろんな問題について、要求事項等がある場合に、たいへんな力になる。あの時、もし一括払いを容認していたとすれば、当時の有志が、地主、その子孫、そして県経済の基地問題、これはどうなっていたであろうかというふうに考えてしまいます。そういう意味では、先人達の行動に敬意を表したいと考えております。

近年の市場は返還後の付加価値を評価する傾向 — 沖縄の軍用地取引の実態 —

沖縄の軍用地取引の実態について、お話をさせていただきます。これは主に民間における軍用地取引の特徴であります。沖縄県における軍用地の取引は、年間地代に倍率を乗じてなされるという特徴があります。なかなか本土では見られないものです。その倍率は施設によって異なりますが、25 倍ないし 35 倍の水準にあるかと思います。この倍率は年間地代に乗じるものですから、もともと年数として捉えられていたと言われております。すなわち、当該施設を取得して、今後、何年間収入が得られるかということに手段が置かれている取引です。ですから、取引価格は返還が近くなればなるほど安くなります。反面、半永久的に返還が考えられないと、長期に渡るという場合には、倍率が上がって高くなるわけです。しかしながら、最近では、その傾向は変わってきています。返還跡地の高度利用が進む現状がありますので、返還が予定されたからといって、必ずしも価格が下がることにはなっていない。地域によっても違うかと思いますが、そういった状況です。この式は「利回り分の年間地代＝取引価格」というふうにも書き替えることができます。利回りとは、年間地代を取引価格で割ったものになります。投資市場においては、利回りというカタチで捉えるものですから、倍率の逆数を用いることによって利回りを求めます。つまり、倍率の水準が 25 倍から 35 倍ということは、利回りにすると 4%から約 2.9%となります。25 倍ということは、利回りに直すと 25 分の 1 で 4%、35 分の 1 は約 2.9%です。倍率もともと年数でしたが、今はむしろ利回りで把握した方が良くはないかと考えます。

それから通常、不動産の価格を定めるにあたっては、価格形成要因という、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、その他の条件等々があるわけで、これらの価格形成要因、組み合わせによって価格は成立します。しかし、軍用地においては価格形成要因というのはほとんど無視されている。そういうことで、軍用地は地代徴収権いわゆる賃料ですね。地代徴収権とそれが持続する期間、あるいは利回り、これによって決定されると言えます。このように軍用地の取引価格を決定する要因は地代の水準と利回りでありましたが、地代の水準は毎年上昇を続け、バブル崩壊以降、いわゆる失われた 10 年、あるいは 20 年とこの間ほとんど無縁ということになります。利回りは他の金融資産に比べますと相対的に高い、社会的に還元されるはずの軍用地の返還、これは逆に需要を押し下げてしまう、通常の不動産には見られない奇異な現象を生じさせるということでもあります。

次に、軍用地代の推移を見てみます。住宅地域の価格はバブル崩壊後、横ばいから下落へ転じて現在のように推移している。この後は 10 年以上下落が続いていた土地価格は、この 1、2 年ぐらい横ばいで推移して、今年は県内のほとんどの基準地が上昇に転じております。これは全国でも珍しい現象になります。

一方、軍用地ですが、昭和 62 年頃から上昇を強めております。あの頃概ね 6 % ぐらいの上昇があったかと思います。そういうことで、バブル崩壊による資産デフレの影響は、ほとんど見られませんが、平成 14 年以降、上昇の仕方も低減しつつあります。個人的見解ですが、平成 14 年 5 月に、当時民主党の松野頼久さん、現在は維新の党の代表ですけれども、この方から、土地価格が下落しているのに、なぜ軍用地料だけ上がるのだ、という追求があったようです。財政難ということも相まって、そのような質問になったと思いますが、このあたりを境に軍用地の上昇の仕方が非常に弱くなったと感じます。

最近の取引利回りの推移を見てみます。これは西普天間地区に限って調査をしたもので沖縄県不動産鑑定士協会が調べたもので、了解を得て掲載しております。これを見ますと利回りも低下が見られます。一番左側の方はだいたい 4 % ぐらい、4 % ということは 25 倍ですか。これから 4 % から 2.8 % ぐらい、右肩下がりに下がっているということです。だいたい 34 倍ぐらいでしょうか。倍率が上がるに従って、土地の価格が上昇しているということです。これまでは返還が近い、または返還された場合には価格が下がるという定説があったわけですが、この定説とは逆となっています。これは言い換えれば返還後の付加価値を評価しているということに違いないという考えです。



軍用地代が周辺地代より高いという指摘は当てはまらない — 軍用地評価の課題 —

さて、軍用地評価の課題についてお話をさせていただきます。一般的に、軍用地料は周辺地代より高いのではないかと、という指摘があります。ここでは、本当に周辺地代に比べて高いのかどうかを念頭におきながら、お話を聞いていただければと思います。防衛局が定める場合、期待利回りというものがあります。基礎価格、土地価格に利回りを掛けて、最後に固定資産税額を加えるというものです。ポイントとしては、まず、正常賃料と継続賃料の違いを認識する必要があります。次に、基礎価格は高いのか、安いのか。

まず、賃料の種類についてです。土地収用法及び公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の趣旨とありますが、駐留軍用地の損失補償要綱においても同じかと思います。これは

正常な地代、すなわち新規地代で補償するということでもあります。公共用地の場合には近傍類似の地代を考慮しますが、近傍類似は継続地代が多いです。だから継続地代というのは新規地代の高くても2分の1、場合によっては3分の1、それ以下というのが通常です。新規地代とは、不動産鑑定評価基準では、当該土地の経済価値に即応する適正な地代という定義がされております。例えば、1千万というお金を持っていて、なにがしら投資をする場合に1千万に見合う報酬がなければいけないわけです。銀行に預けると1%も金利が貰えない、定期預金もあまり変わらないし、国債の場合は少し上がるかもしれませんが、不動産投資信託にかかる証券を買い取る場合には4～5%、あるいはそれ以上の場合もあります。このように経済価値に見合う地代、それが適正な地代であり、鑑定評価基準でいう正常地代。軍用地もこれで補償しなければならないということです。

継続地代は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です。最高裁の判例をもとに、鑑定評価基準が改正されて直近の合意賃料が特に重視されます。新規地代、継続地代ともに求め方は様々ありますが、継続地代は現行地代に物価上昇率を掛けます。これは代表的な試算方法です。

一般的に新規地代は土地価格の2～3%です。一方、継続地代は土地価格の1%程度とありますが、それ以下のものがほとんどです。これだけ差額が大きいわけです。よって、周辺の地代に比べて軍用地が高いというのは、利回りからすると当然のことで、補償基準に基づくものということと言えますが、単に軍用地が周辺地代より高いというのは当てはまらないと言えます。

ですから高いという主張は、ほとんどが継続地代を基にしたもので、新規地代を基にしたものはあまりないです。この継続地代と比較するからおかしくなってくるわけです。

次に基礎価格、土地価格についてお話をさせていただきます。軍用地の評価の場合には「基地なかりせば」という条件を付けております。逆に、基地であるという前提で評価することはできません。

もっとも民間取引の場合は、基地であることを前提に賃料、利回りを見ながら取引することはあります。ところが、国が地代を決定する場合はその方法は使えません。自分で地代を決定しておきながら、利回りで割って土地価格を求めるというのは、土地価格が先か、賃料が先か、ということになり、循環論に陥ることになります。ですから、国が軍用地料を算定する場合には、「基地なかりせば」という条件がついてきます。ただ、「基地なかりせば」の解釈が判然としないということが言えます。「基地なかりせば」の解釈には3つの考え方があります。

1つ目は接収時の風景を想定する考え方です。これは接収した当時、どうだったかという昔を思い出す方法もあれば、古い地図を確認する方法もあります。例えば、都心部にある軍用地であっても、昔は田園風景が広がっていて、宅地は少ない、周辺は畑という状況です。基地でなかったならば、昔の状態に戻るとというのがこの考え方、要するに地目は固定化されます。長い間、軍用地料の査定にあたっては、こういった地目固定化が問題にされておりますが、この考え方が根強く残っていると言えるかもしれません。

2つ目は、基地でなかったならば、区画整理事業などが行われるとする考え方です。軍用地がフェンスや施設といった全てがなくなる状態、要するにこれから区画整理事業を行うという考え方です。つまり、地目別評価は全く整合性がとれなくなります。従前の評価を基に地目別に行うということは滅多にないと思いますが、あった場合に、地目の固定化

につながるということでございます。従って宅地以外は減歩率が非常に大きくなり、不公平感が生じます。なかなか認識しづらい想定だと思います。

3つ目は、基地周辺のように発展し、同様の使用方法が取られていたであろうという考え方。これは周辺地域と同等の区画判定をする他にありません。いわゆるこの賃貸料算定研究委員会で継承している投影方式であります。

このように意見は分かりますけれども、当然、条件次第では鑑定評価の手法が全く異なるものになることは言うまでもありません。

軍用地賃貸料の「新たな算定評価基準についての提起」 — 賃貸料算定研究委員会報告書 —

次に、賃貸料算定研究委員会の報告書「新たな算定評価基準についての提起」についてお話をさせていただきます。

賃貸料算定研究委員会、これは平成21年に設置しまして、平成23年の2月には報告書をまとめております。軍用地等の賃貸借に関し、適正妥当な賃貸料の算定方法等について調査研究することを目的として設置されました。メンバーとしては、日本公認会計士協会の元会長で、石原元東京都知事の複式簿記導入のときのブレーンであった中地宏さんを委員長として、以下11名。私もこれに加えさせていただき、検討を行いました。委員会については、平成21年から平成23年まで合計18回におよぶ会議を行いました。また、委員会の会議結果を踏まえ、実際に評価を行う復旧作業、これを作業部会として合計6回にわたって行ってきました。

この賃料算定研究委員会において新たな評価基準として掲げたものが2つ、1つは投影方式を基本とする同一施設同一単価、もう1つは利回りです。「基地なかりせば」という概念を整理し、投影方式を採用することにしました。

次に、沖縄の歴史的基地の重要性、基地機能、希少性、代替性、こういったものを賃料評価に反映させるための概念として、危険負担への損失補償「リスク・プレミアム」、逸失利益の損失補償「ロスト・プロフィット」の2つを検証しております。

評価方法としては投影方式を基本とすることですが、この根拠として、基地内外の宅地面積を比較しました。県全体では基地内で宅地評価されているのは県全体で5%、基地の外については23%と評価と実態が異なっています。これを地区別に分けますと、北部地区は基地内1%、基地外7%。中部地区は基地内7%、基地外48%、那覇市内では基地内14%、基地外が97%。南部地区は基地内が1%、基地外が14%となりました。周辺地域の発展に比べて基地内の地目の固定化が見てとれます。

そこで、投影方式を主張する根拠として、投影方式を実行するためには、同一施設同一単価を基本とすることは崩せないと考えます。異なる評価種別毎に算出して、これを加重平均することで、地主間で公平・公正が保たれるという考え方からです。

続きまして、基礎価格算定の基本的な考え方、つまり投影方式の考え方です。まず、一般的に、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変わっていくであろうと推測します。農地もたくさんあったかもしれませんが、宅地も増えて山や畑に転換された、というように宅地、農地の比率が大きくなるという考えです。

次に、土地の種別を基地内において明確に線引きするのではなく、観念的に、全体の比

率として、それぞれの種別を把握する、という考え方です。これを言うと誤解されるのですが、例えば、宜野湾市の全体地図を想定しますと、投影方式でもって普天間飛行場に投影する、イメージはそうですけども、具体的に投影した結果、基地内に役所ができた国道ができた、そういった意味では決してありません。そのいった乱暴な考えではなく、あくまでも観念的に全体の比率として施設を考えるという意味です。

そして、通常の都市としての発展に見られますように、自然発生的に生活道路等の整備が漸次なされていったらうし、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、整備がなされただろうと推測する。現状として、道路はないかもしれないですが、減歩率の査定にあたって根底を考慮するという意味です。

基地の周辺地域の状況を基地内に投影する投影方式

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、本来不可能です。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、という考えでござい

ます。申し上げたことをもう少し説明しますと、資料（44 ページ）をご確認いただきたいのですが、左側が軍用地内、右側が軍用地の外であります。沖縄防衛局も、また国の国交省、地方公共団体が土地評価を行う場合も同じですが、評価を行う前には、まず対象となる不動産が存在する状況類似地域を作り、範囲を決める。その中で標準的な土地を標準地として選定します。ですから左側が基地内で状況類似地域を設定している。ブルーの部分がこれから評価する土地です。その前に、取引事例を実際の売買事例から比較して、対象不動産の価格を求めます。地価公示があればそれに基づいて比較もします。ここで、右側の取引事例、基地外ですけども、この事例を元に比較をして、基地内の対象地の価格を求めます。この手続きとして、価格形成要因の中の地域要因の比較を行う必要があります。地域要因の比較というのは具体的には、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、その他、他には個別的要因もあります。

それから、これらを比較しようとなる訳ですが、いったいどうやって比較するのでしょうか。街路条件をみてみます。例えば、その地域の街路の配置状態、右側では、碁盤目条に設置されており、街路の配置が非常にきれいに設置されている。一方、基地内はそういったものが全くありません。ない物とある物をどう比較するのだろうかという疑問が出てきます。

次に、交通接近条件です。基地の外は学校に近いです。この取引成果のすぐ側にある一街区隣にある。軍用地内に学校は当然ないわけですから、何を持って比較するのか、となるわけです。まさか、左の対象地と右側の学校の距離を比較して、取引事例が近いのだ、優るのだとでも言うのでしょうか、それではいけません。

そして、環境条件、どういった人が住んでいるのか、風通しが良いのか、日照通も良いのか、地勢はどうかという状況、これもなかなか比較できない。

行政的条件に至っては、右側は普天間まで考えると、既成市街地、市街化区域以外はすべて市街調整区域ですから、軍用地内の市街化調整区域、市街化調整区域は開発もできない、住宅地の建設もなかなかできないという地域です。そういう状況で比較をするのだろうか

という疑問があるわけです。

これらのことから、本来、価格形成要因で基地内と基地外を比較することはできません。ですから、乱暴ではありますが、右側の軍用地も相当の標準的な価格をもって軍用地の価格とすればいいのではないかと単純に考えてしまう。ただし、軍用地内は全然手つかず、放っておいても街が形成されたであろうと推測するにしても、なんらかの減価は必要かも知れません。これはある程度、減歩率というかたちで、通常減歩率は 30 ～ 40 % ですが、この場合には 5 ～ 10 % にすると、こういった協議は必要になると思います。

投資対象としての危険性、流動性、管理の困難性、換金の困難性を加味 —「リスク・プレミアム」と「ロスト・プロフィット」—

最後に、賃料の利回りについてですが、ここは非常に難しい部分でありまして、通常の鑑定評価においても利回りを判定する際、収益還元法とか、積算法とかを適用する場合には、基本利回りというのがあって、これに「リスク・プレミアム」を加減して求めるとされております。不動産鑑定評価基準の言葉を借りますと、利回りというのは不動産の収益性を表し、そして投資対象としての危険性、流動性、管理の困難性、換金の困難性、こういったものを加味して求めよ、とされています。普通預金がなぜ 0.00 % と安いのかというと、安全性が非常に高いからです。お金にしようと思ったらいつでも引き出せる。軍用地の場合には、いろんな危険性があるうえに、売ろうと思っても、即座に売れず、現金化が難しい、こういったいろんな要因があるわけです。

ですから、元本価値が将来上がると予想される場合、基本利回りは、その分から差引きます。5 % が基本だとすると毎年 1 % 土地価格は上がりますよという場合には 1 % 引いて 4 % にするということがあるし、反対に危険率が高いという場合には、これに加算する。5 % に 1 % を加算して 6 % とする。つまりハイリスク・ハイリターン、ローリスク・ローリターンという考えです。

ですから、一般の公共用地の使用において、取得または使用においても 5 % という利回りが適用されているにもかかわらず、特殊性の強い軍用地について、同じ 5 % として良いのだろうかという疑問が生じてきます。

そこで、まず 1 つは「リスク・プレミアム」です。これは基地内に国内法が適用されないことによる弊害や、長期使用ができないといったリスクを賃料に反映させる考え方。

一番難しかったのは「ロスト・プロフィット」です。これについては、なかなか委員会でも意見が完全に一致することはありませんでした。私は不動産鑑定士であり、専門外になります。ですが、理論はよく理解できます。つまり長期にわたって使用されていても、返還された場合に、中南部地区のように跡利用が非常に高度化する。新たな都市を形成して、人口・雇用の拡大も見られる。飛躍的な発展を成し遂げており、経済的・社会的な価値において、軍用地の逸出した利益で、これは計り知れません。つまり、本来得られた利益を、ここでカバーしようということです。

そういうことから、結論的に委員会では、「リスク・プレミアム」については 1.5 %。「ロスト・プロフィット」については、生産誘発効果などを考慮して 3.5 % の数字を算出しております。

最後に土壌汚染については、時間の関係もありますので、これは省略したいと思います。以上で私のお話は終了します。ご静聴ありがとうございました。

＜質疑応答＞（事務局とりまとめ）

講演後、講師に対し、質疑応答が行われました。質問の主旨とその回答について、事務局において、以下のとおり、取りまとめました。

○ 読谷村 比嘉氏

読谷村軍用地等地主会の比嘉正道と申します。米軍再編等により移設を受け入れた場合、そこに建物が建ってくるわけです。国の方は、その地代評価について、建物の造成によって地料は上がらない、と我々に説明をします。これについて、鑑定士という立場からご意見ををお願いします。



○ 玉那覇氏

軍用地内で、どのように利用されているかというのは、これは個別の問題で、あまり意味のないことになります。ご質問は、宅地化しているじゃないか、という主張であると考えますが、これについては、投影方式の考え方から言っても、なかなか説明できません。確かに米軍が何かを造ったという事象は偶然かもしれませんが、それで種別が変わるといふことはちょっと説明しづらいと思いますので、私も国の回答のとおりでよいと考えます。

○ うるま市勝連 比嘉氏

うるま市勝連軍用地等地主会の比嘉益助と申します。現在の土地評価の方法では、市町村間の格差が顕著となることから、新たな賃貸料の算定方法として、全国で統一した1平米あたりの単価を示した方がはっきりするのではないのかと考えます。これについて、鑑定士という立場からご意見ををお願いします。

○ 玉那覇氏

賃貸料は軍用地として、土地を使用するための補償です。つまり、対象が土地となっており、土地の価格から出発せざるを得ないことから、全国統一の単価とすることはできません。土地価格以外の補償概念というのは、今の法制では難しいだろうと考えます。若干見るとすれば、講演にてお話ししました「リスク・プレミアム」とか、そういったものであると考えます。しかし、これについても、土地の評価を抜きにして、算定はできないと考えます。



○ 金武町 伊藝氏

金武町軍用地地主会の伊藝高志と申します。例えば、施設の工事によって、山であったところが削られ、基地外にその土が持ち去られた場合、それは補償の対象となるのか、お答え願います。

○ 玉那覇氏

単純に、それは補償の対象になる可能性があると思います。事業損失の理論だと思いますが、本当に損害があって受忍できない程度なのか、その損害が工事と直接関係があったか、因果関係があるかで判断するしかないと思います。



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 ^{たま な は けん ゆう} 玉那覇 兼雄氏

【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

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縄
不動産鑑定士 玉那覇 兼雄

I 沖縄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) |
| (2) 1952年11月 | 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 |
| (3) 1953年4月 | 民政府布令109号(土地収用令) |
| (4) 1954年3月 | オグデン副長官による一括払い方針
琉球政府の4原則決議 ⇐ オグデン否定 |
| (5) 1956年6月 | プライス勧告「一括払い方針と新規
接收」
⇒ 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。

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協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入れることをしてはならず、一切の犯罪を無くすることに努める。
- 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、必要度に応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。

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

取引価格＝年間地代×倍率

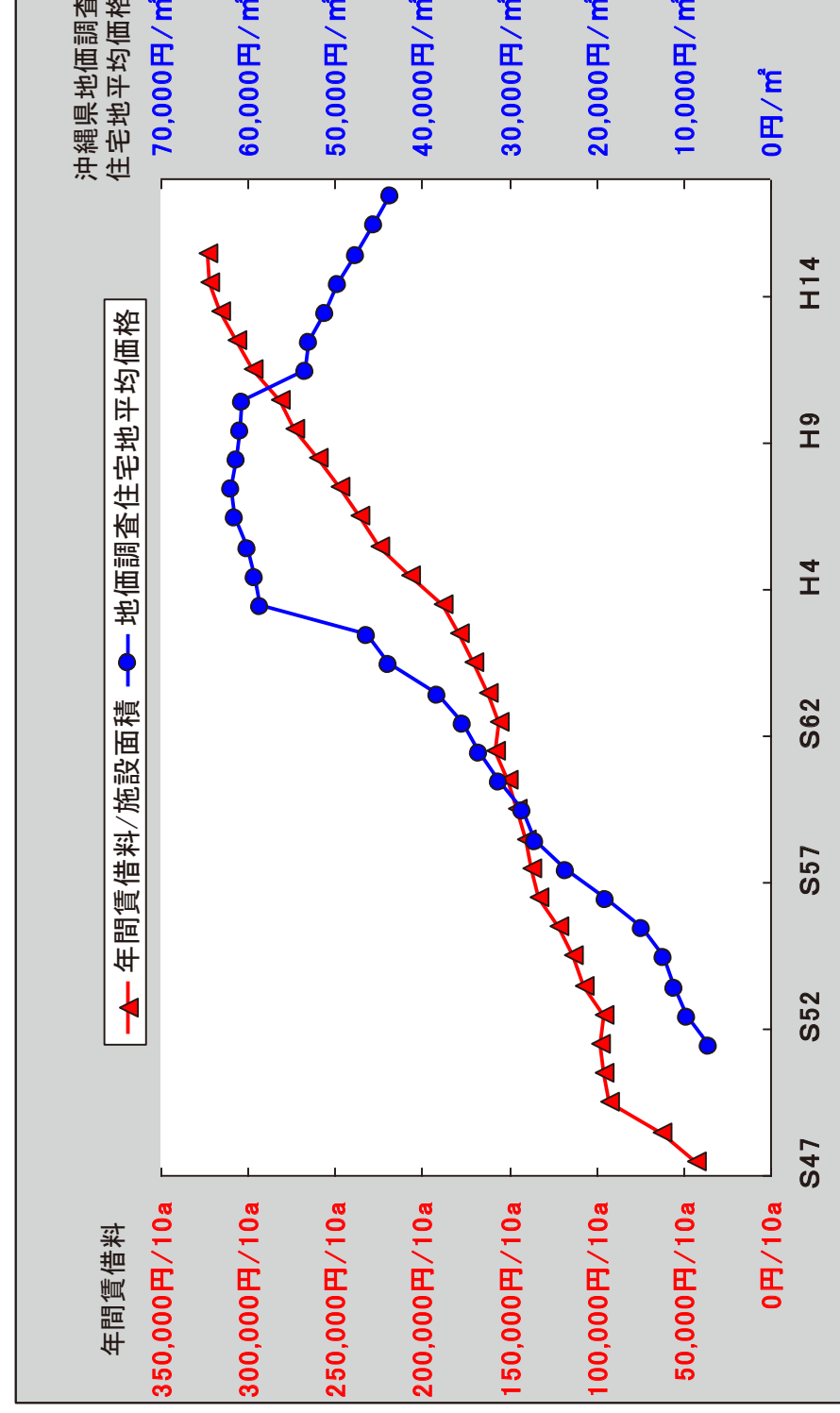
元々は倍率＝使用期間

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

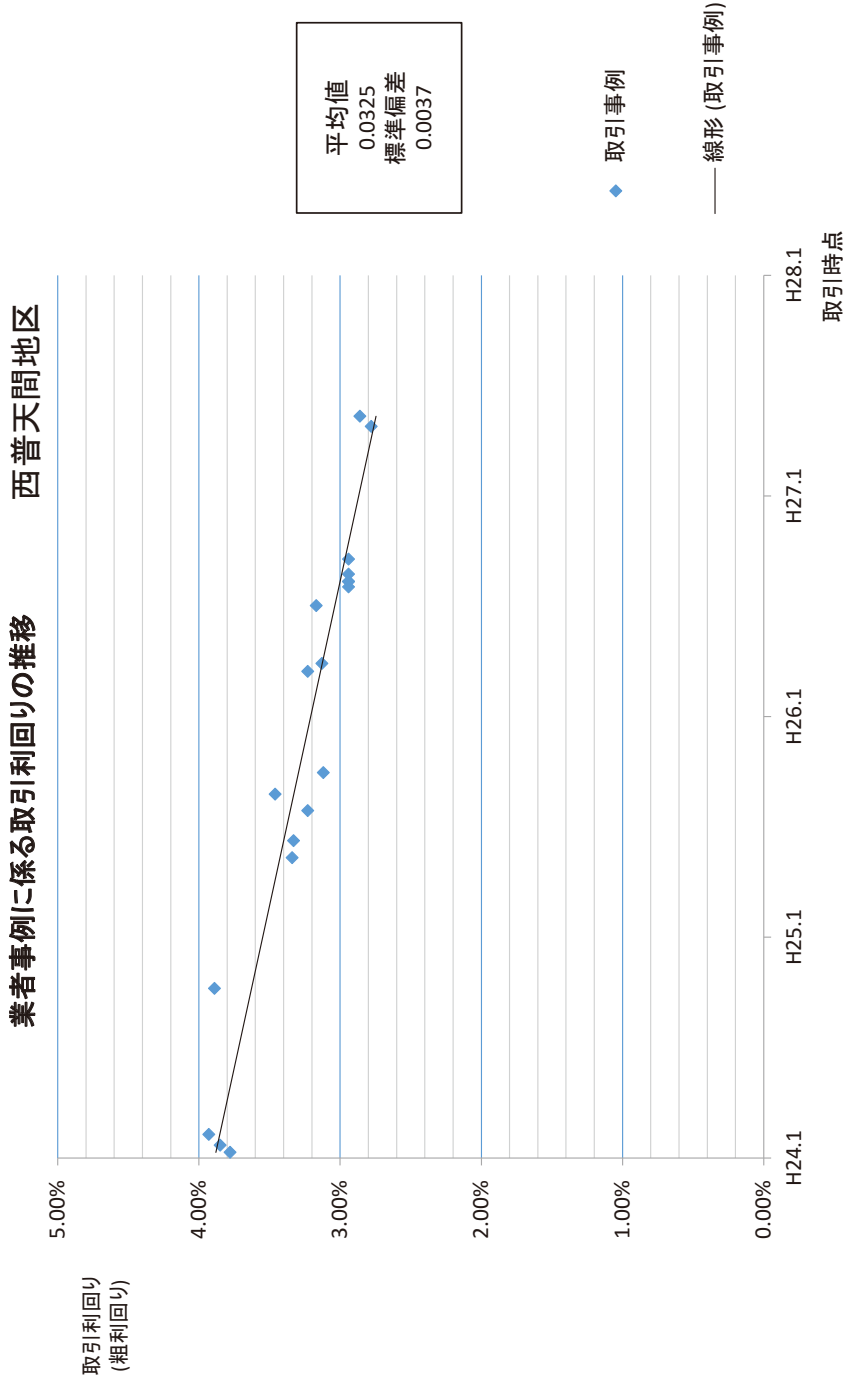
倍率の水準が25～35倍とすると利回り表示は4%～2.9%となる。

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？

現在では基地ではあるが、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

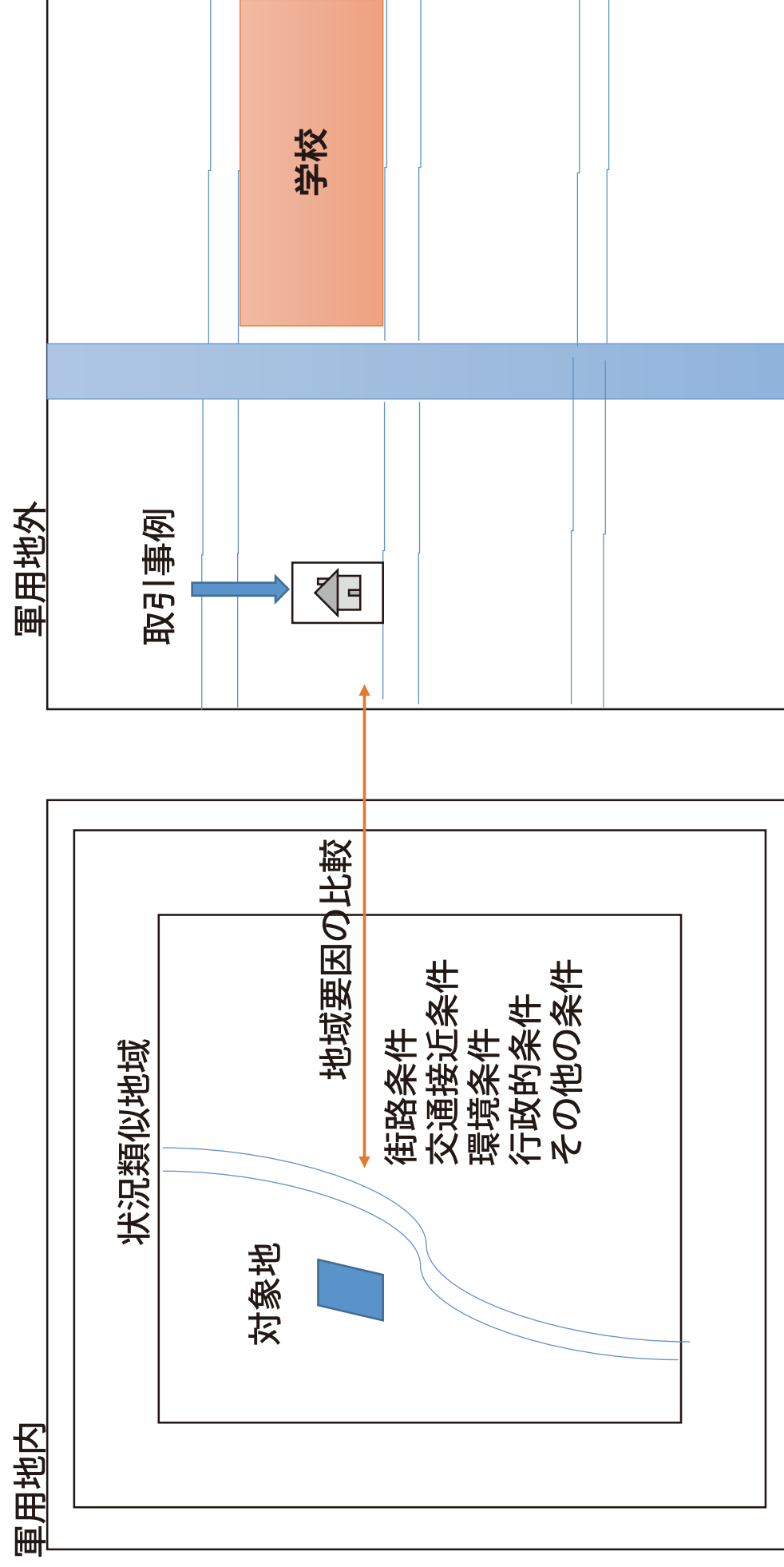
② 「同一施設同一単価」を基本とする

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、比較を行う。

価格形成要因の比較（イメージ）



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之一として、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

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イグマ(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

「土地連セミナー 2016」報告書

2016(平成28)年3月

発行 一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会 〒904-0103
沖縄県中頭郡北谷町字桑江29番地 4
電話 (098)932-2258
FAX (098)932-2257

編集・印刷 新星出版株式会社 〒901-0001
沖縄県那覇市港町2丁目16番 1 号
電話 (098)866-0741
FAX (098)866-4850
