

沖繩における軍用地代について

下 地 恵 昭

1 はじめに

沖繩における軍用地料について述べる場合、この問題をよりよく理解をするためには、どうしてもその歴史的背景、すなわち米軍占領以来、米国の施政権返還までの期間における軍用地問題について概括的にふれる必要がある。

ご承知のとおり、去った第二次世界大戦（太平洋戦争）において、沖繩本島は、日・米最後の決戦場となり、その結果、20万人余りの戦没者を出し、殆んどの建造物、家畜、草木に到るまで焼きつくされ、沖繩は文字通り“焦土”と化したのである。したがって、市・町・村役場の土地台帳や登記所の記録等も勿論、焼失していたのである。そのため土地所有権を公的に確認できるようになるまでには相当の期間を要した。昭和23年（1948年）に、ようやく沖繩土地事務所による土地調査が開始され、昭和26年（1951年）4月に土地台帳が整備され、所有権証明書が生存している地主に対し交付された。（米軍施設のある地域には立入調査や測量等はできなかったため、軍用地内の地籍は確定されず、返還されたとき、大きな問題となっている。このため政府は、昭和52年5月18日「沖繩県の区域内における位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化等に関する特別措置法」を制定公布し、地籍確定の作業を開始した。）即ち、昭和20年（1945年）8月15日の終戦以来、土地所有権証明書が交付された昭和26年（1951年）4月1日までの約6年間、沖繩住民は、沖繩戦以来引き続き米軍が占有・使用していた土地に対する自分の所有権を主張することはできなかったわけである。昭和26年（1951年）4月1日に土地所有権証明書が交付されると、直ちに、米軍が使用している土地に対する使用料の支払請求をする住民運動が展開され、同8月30日に、始めて軍用地主5,400名の連署で、時の沖繩郡島政府知事、沖繩郡島議会議長、米軍政府副長官宛、正式な軍用地使

用料支払請求を行なった。

翌昭和27年4月28日、対日平和条約の発効に伴ない、米軍の占領状態が一応終了し、米国は同平和条約第三条により、沖縄に対する施政権を確保した。それで、米国側は沖縄の軍用地の使用についても法的に制度を確立する必要が生じた。米軍政府当局はまず契約による使用を図り、昭和27年(1952年)11月1日、布令91号「契約権」を公布し、軍用地料支払リストを各市・町・村に提示した。これによれば、米国政府は琉球政府行政主席に地主と個々に土地賃貸借契約を結ぶ権能を与え、次に行政主席が契約を締結すれば、その土地は同布令により米国民政府と行政主席との間に締結される契約により米国政府に転貸しされる仕組みになっていた。この間接方式は復帰時点までずっと続くことになる。しかし、この布令91号により米側が提示した土地使用料は坪当たり年額64銭8厘(B円)、米ドルで\$0.0054に相当し、かつ地目が山林、雑種地、池沼及び公有地に対しては、面積の多少にかかわらず一筆につき10円(B円)という極めて不合理なもので、しかもこのような不当に低い借料で20年に亘る長期契約を前提としたものであった。殆んどどの地主が契約に応じなかったのは言うまでもない。次いで、米軍は昭和28年(1953年)4月布令109号「土地収用令」を公布し、大規模な土地収用を開始した。米軍は同布令の4日後、4月10日那覇市の銘苅と安謝一帯の部落(現在の牧港住宅地区の一部)の土地521,400平方米(約157,600坪)に対し、収用令1号を適用、翌11日武装兵による強制収用を行なった。翌年1954年8月には、宜野湾市伊佐浜(キャンプ瑞慶覧)、同年10月には伊江村の真謝と西崎部落(伊江島補助飛行場)等の広大な土地が次々と強制収用された。このような米軍の一方的土地強制収用は、地主はもとより住民の激しい抵抗と反感を買った。

前述の布令91号に基づく契約による土地の取得が思うようにできなかつたので、米軍は、昭和28年(1953年)12月布告26号「軍用地域内における不動産の使用に対する補償」を公布し、地主との書面による契約が

成立しない場合でも、「黙認契約が成立している」旨宣言し、1952年4月28日から1953年6月30日までの期間に対する土地使用料支払リストを各市町村に送付した。

地料は坪当たり年額平均2円28銭(B円)に上げられた。山林、原野、雑種地、公用地、溜池及び池沼に対する地料も各々1筆毎に10円ではなく、坪当たり幾らという計算で支払われた。

布告26号に基づき支払われた賃借料に対し不満のある者は訴願できる旨の規定があったので、軍用地全所有者の98.6パーセントに相当する地主が土地連合会を通じて、賃料に不満である旨訴願した。米軍は、1953年7月極東軍司令部の沖縄における土地収用政策を発表した。その概要は、米軍が長期的に必要とする土地は「一括払い」により買上げるという構想で、米国陸軍工兵隊(DE)の評価決定した借料年額の16.6倍に相当する額を対価として一括払いをし、永代使用権を確保するというものであった。これに対し、地主側は対策を協議した結果、大部分の地主が反対を表明した。その主な理由は、①賃料が安いこと ②沖縄の国際法上の地位がはっきりしていない現状で、自分等の土地を売渡し、無権利の状態におかれていることは将来重大な禍根を残すことになるという論拠であった。即ち、この「一括払い」に対する反対は地主だけでなく、一般住民の政治的斗争に展開していくのである。地主たちの布告26号改正と「一括払い」に対する反対運動が沖縄本島各地において行なわれた。

昭和30年(1955年)5月琉球立法院において、軍用地問題解決に関する四原則を万場一致で採決し、これを指針として渡米代表団6名(行政主席外5名)に米国政府と折衝するよう要請した。立法院で可決採択されたいわゆる四原則(要望事項)は次のとおりであった。

- ① 完全かつ適正な補償の実施
- ② 地代は毎年払いとすること(一括払いを取り止めること)
- ③ 軍用地の新規収用はやらないこととし、實際上使用していない土地は

返還すること。

- ④ 軍用地以外の沖縄住民の土地や、生命並びにその他の財産に対し、米軍、又は軍人、軍属が加えた損害に対し早期に賠償すること。

昭和30年(1955年)6月13日、時の琉球行政主席 比嘉秀平 他5名の代表団がワシントンに飛び、米合衆国下院軍事委員会において証言し、琉球住民の沖縄軍用地問題に関する四原則を訴えた。その結果、同年10月同委員会からプライス調査団が沖縄現地に派遣され、その調査結果に基づく勧告が翌昭和31年6月9日行なわれた。それによると、地代の値上げは若干認められたが、沖縄住民が最も強く反対していた「一括払い」は止むを得ないとし、如何なる場合でも、米国の軍事上の必要性が最終的には優先するものであることを明確に述べた。これに対し、軍用地主連合会は勿論、立法院、行政府、及び市町村長会は足並を揃えてプライス勧告に反対である旨を表明し、各地において住民大会を催し、時局が重大局面にあることを訴えた。このようにして、事態は沖縄全住民の「島ぐるみ斗争」へとエスカレートしていった。

このような状態の中でも米軍は「一括払い」を中止する気配も見せず、昭和32年(1957年)3月、布令164号「米合衆国土地収用令」を公布し、一括払い実施により限定付土地保有権を取得することを開始してきた。その第1号は、同年5月那覇軍港一帯の土地約25万坪に対する収用手続きで、同年7月久志村辺野古のキャンプシュワブ用地、翌昭和33年1月には嘉手納飛行場一帯の土地約200万坪を、その後引続き、14カ町村のナイキ基地用地等、合計約230万坪の土地に対し、次々と収用宣告書を発しそれらの土地に対する「一括払い」としての資金を琉球銀行に預託した。このような米軍の強硬政策に押されて、「一括払い」を受領する地主も一部現れ、又金融機関や一部実業家が一括払いを歓迎する等、住民運動に分裂が生じたが、大部分の地主が軍用地料の一括払いの受領を拒否し、かつ沖縄住民の反対運動が反米斗争へと拡大し、根強い抵抗を示したので、米軍側も、こ

れ以上の事態が悪化するのを恐れ、遂に、時の高等弁務官ムーア中将は、昭和33年(1958年)3月、米国政府が沖縄の土地問題を検討中であること並びに軍用地料の一括払いを中止する旨の声明を出した。同年6月沖縄側は、二度目の代表団をワシントンに派遣し、陸軍省の高官と直接話し合った結果、現地において高等弁務官と地主代表者と折衝することになった。したがって、同年8月より11月の3カ月間にわたって、沖縄現地において、米側と地主側代表の折衝が行なわれ、遂に、双方合意の形で軍用地問題を妥決することができた。

琉米双方の間に妥決された主要事項は凡そ次のとおりであった。

- ① 米合衆国が取得する権利は賃借権に限る。
賃借権の種類は、5年賃借権と不定期賃借権の2種類とする。
- ② これまで、米合衆国が保有してきた既得権は、すべてこの2種類の賃借権のいずれかに切替え、布令164号に基づく限定付土地保有権は廃止する。
- ③ 年間賃借料は、市町村別に地目・等級ごとに、原則として田三等級の生産高を基準として算出することにし、年間賃借料の再評価は5年ごとに行なう。
- ④ 土地借賃の安定を図るため、琉球政府は適正な法律を制定する。
- ⑤ 軍用地に関し起り得る諸問題を調査検討し、高等弁務官に勧告するための恒久的な委員会を設置する。
- ⑥ 妥結された合意事項は1958年(昭和33年)7月1日から実施すること等であった。

これにより、軍用地主をはじめとする沖縄県民が永い間斗ってきた「島ぐるみの土地斗争」はようやく終結し、地主側が強く反対していた「一括払い」が廃止され、賃料も1953年と較べて約6倍に上げられた。一方米側も「契約権」以来取得できなかった賃借権を地主との合意により取得することができるようになった。その後、土地借賃安定法(1959年立法第1号)

の公布、昭和34年(1959年)2月布令20号「賃借権の取得について」の公布等、妥決された事項は次々に新土地政策として実施に移された。

その後も、米軍による新規土地接収は行なわれたが、その殆んどは賃貸借契約により取得されたもので、一部は契約拒否に会い強制収用されたものもあった。土地連合会としてもこれ以上の新規接収には反対する旨決議し、米軍の新規土地接収を撤回するよう申し入れた。このような地主の強い反対に会い、昭和41年(1966年)1月以降は新規接収は全然行なわれなかった。沖縄が日本に復帰する直前(昭和46年)における米軍用地の面積は、 $193,878,149m^2$ (58,748,217坪)、賃借料年額、9,273,438米ドル、 $3.3m^2$ 当り単価は15.8セント(日本円で48円19銭)、地主の総数は約38,000人であった。

施設別面積並びに賃借料

表1

区 分	面 積	比 率	賃借料(年額)	$3.3m^2$ 当り 単 価
施設・区分	$188,732,678m^2$ (57,191,720坪)	97.4%	\$8,768,524	\$0.153
道 路	$2,875,790m^2$ (869,922坪)	1.5%	350,298	\$0.403
水 道	$568,543m^2$ (171,983坪)	0.3%	31,987	\$0.186
電 力	$1,701,138m^2$ (514,592坪)	0.9%	2,122,629	\$0.238
合 計	$193,878,149m^2$ (58,748,217坪)	100%	\$9,273,438	\$0.158

資料源：土地連会報第5号

(註)：米軍用地の面積は国有地を含めると90,159,323坪で沖縄県

全面積72,244,562.5坪のうち、12.48%に相当する。

2 日本復帰後の沖縄の軍用地について

昭和47年5月15日、沖縄はアメリカの28年にわたる軍事支配から解放されて、日本の一県として復帰することになった。従来米軍が軍用地の使用について法的根拠となっていた布令第20号「賃借権の取得について」は施政権返還に伴ないその効力を失ない、復帰後の米軍基地は日米安保条約と地位協定に基づいて継続して使用されることになった。すなわち、日本政府は、米軍駐留軍に提供する土地及び自衛隊基地について個々の地主と契約する必要に迫られた。ところが、関係軍用地地主の数が三万人を超え(そのうち一部は所在不明者や海外移住者等も含まれていた)、復帰の日まで契約を締結することは殆んど不可能であった。それで復帰後も、引き続き国などが公用地として使用する必要のある土地については、5年をこえない範囲内において、権原を取得するまでの間使用することができる旨定めた「沖縄における公用地等の暫定使用に関する法律」が制定され、契約に応じない地主の土地は強制的に引続き使用されることになった。復帰の際、従来米軍用地として取扱れていた道路敷地(現在の国道部分)は建設省へ、電力施設用地は沖縄電力株式会社へ、水道公社施設用地は沖縄県企業局へ、又那覇空港用地は運輸省へ夫々移管された。昭和47年5月15日、沖縄の日本復帰の日までに契約を結んだ地主は、総数31,648人のうち28,707人(90.7%)で残りの2,941人(9.3%)の地主の土地が暫定使用法の適用を受け使用されることになった。暫定使用法適用件数は契約移行及び返還等により、年々減少し、昭和52年1月現在490件(面積は20.7平方キロ)になった。昭和47年5月15日から昭和52年までの防衛施設区域の数及び面積は、第二表「防衛施設区域推移表」に示すとおりで、昭和47年5月15日復帰の時、施設数94施設、面積285,845,000 m^2 から昭和52年度には72施設、面積262,627,000 m^2 に減少している。

3 防衛施設区域用地の賃借料について

復帰前の米軍統治下における沖縄の軍用地料は、前述のとおり長い期間にわたる紛争を経て昭和33年(1958年)11月、琉米双方間に合意妥結されたのであるが、地主側はその算定方式に対し必ずしも満足ではなかった。賃借料の算定は各市町村ごとに、米軍が使用を開始したときの各筆の地目ごとに設定され、しかも土地借賃安定法により5年間据置きというものであった。基地周辺地区が、その後の開発により変化しても、軍用地の地目変更は米軍工兵隊の承認を必要としたため、一度も認められず、軍用地主は自分の土地は安い地代で米軍に貸し、自分が他人から借用している土地に対しては高い民間地代を支払うという不合理な現象が生じた。復帰に際し、これらの不合理を是正するよう地主たちが強く要望したことは、けだし当然であった。したがって、復帰後、防衛施設区域用地の賃借料は、各地区について公簿上の地目にとらわれることなく、周辺地域の開発状況を調査し、評価の見直しが行われた。例えば、地目が農地又は山林の土地でも、周辺が宅地化し、施設内の土地も、もし施設がなかったら、当然宅地化したのであろうと認められる土地については宅地見込地(準宅地)として取り扱い、又地目が山林・原野である土地も、周辺が農地として開発されているところの土地は農地見込地として取扱われた。従来借料の改定は5年ごととされていたのを毎年評価換えを行なうことになった。このように実態を考慮に入れた土地評価の結果、復帰後の軍用地代は大幅(約6.86倍)に増加し、復帰時の難しい時期にしかも短期間に、大部分の地主と任意契約を締結することができたものと考えられる。防衛施設区域用地に対する昭和47年度から昭和52年度までの年度別支払額の推移は第三表に示すとおりで、又単価の上昇率の推移を那覇市の消費者物価指数の総合と家賃・地代の推移とグラフで比較してみることにする。昭和52年度の軍用地代を復帰した昭和47年のそれと比較すると凡そ65.6%上昇していることが解る。又軍用地代は昭和49年度を除き何れの年度にも一般民間における家賃地代の上昇率よりは下回っており、総

合消費者物価指数に較べても昭和47年度と昭和48年度以外は、上昇率は低い。

4 賃借料の算定方式について

A. 米軍施政下における軍用地料の算定方式は前述のとおり、昭和33年(1958年)11月琉米双方の現地折衝で妥結された地目別算定方式でその詳細についての記述は又の機会にゆずることとし、今回は、その概要についてのみ述べることにする。軍用地の大部分が農業地域に存している関係上、農地(田・畑)の評価が中心となり、先ず標準田(3等地)の評価を行ない、そしてこれを基礎として他の品等の農地の評価をしているのが特徴である。

地目別年間賃貸料算定方式は次のとおりであった。

① 田：

$$\frac{1955\text{年}\text{水稲}\text{1期}\text{作}\text{反}\text{当}\text{収}\text{量}}{\text{琉球}\text{統}\text{計}\text{報}\text{告}\text{第}\text{6}\text{卷}\text{第}\text{1号}\text{(23)}\text{ }180\text{升}\sim 130\text{升}} \times \frac{1958\text{年}\text{の}\text{増}\text{加}\text{率}}{(1.238)} \times \frac{\text{利}\text{用}\text{率}}{1.78}$$

$$\times \frac{\text{副}\text{産}\text{物}\text{収}\text{入}}{(1.056)} \times \frac{\text{白}\text{米}\text{1升}\text{の}\text{価}\text{格}}{(50\text{円})} \times \frac{\text{収}\text{益}\text{率}}{(0.38)} \div 300\text{坪}$$

= 田3等地の坪当り年間賃貸料(A)

(A) × 1.20 = 田1等地の賃貸料

(A) × 1.08 = 田2等地の賃貸料

(A) × 0.72 = 田4等地の賃貸料

(A) × 0.60 = 田5等地の賃貸料

② 畑：

$$\text{田}\text{3}\text{等}\text{地}\text{の}\text{年}\text{間}\text{賃}\text{貸}\text{料}\text{(A)} \times \frac{\text{畑}\text{の}\text{収}\text{益}\text{率}}{76\%\sim 58\%} = \text{畑}\text{3}\text{等}\text{地}\text{の}\text{坪}\text{当}$$

り年間賃貸料(B)

(B) × 1.20 = 畑 1 等地の賃貸料

(B) × 1.08 = 畑 2 等地の賃貸料

(B) × 0.72 = 畑 4 等地の賃貸料

(B) × 0.60 = 畑 5 等地の賃貸料

③ 原野：

畑 5 等地の賃貸料 (B') × 0.50 = 原野 1 等地の年間賃貸料 (C)

(C) × 0.70 = 原野 2 等地の賃貸料

④ 山林：

畑 5 等地の賃貸料 (B') × 0.333 = 山林 1 等地の年間賃貸料 (D)

山林 1 等地の年間賃貸料 (D) × 0.70 = 山林 2 等地の賃貸料

⑤ 保安林：

山林 1 等地の賃貸料 (D) と同額

⑥ 墓地及び拜所：

原野 1 等地の賃貸料 (C) と同額

⑦ 宅地：

近傍類似の民間賃貸料を基礎にして決定 (E) 最高 100 円～

15 円 (B 円)

(宅地 3 等地が存在する場合は宅地 2 等地の 80% とする)

⑧ 雑種地、溜池及び池沼：

宅地 2 等地 (E) の年間賃料と同額

⑨ 公用地及び塩田：

宅地 1 等地 (E) 賃貸料と同額

⑩ 非細分地 (地主不明の土地)：

地域 (リスト) 内において最も多い地目の最も多い等級の年間賃貸料と同額

B. 復帰後、防衛施設庁が採用した賃借料算定方式は次のとおりであった。

日本復帰後の評価が復帰前のそれと著るしく異なる点は、復帰前は評価

対象地の地目及び等級は米軍が収用した当時の土地台帳に登録されていた地目及び等級によるようになっていたが、復帰後は、評価上の地目は、公簿上の地目にかかわらず、施設周辺地域の宅地化状況及び農地開発状況等を考慮して、施設内を宅地評価地域並びに農地評価地域等と認定し、賃借料を算定したことである。昭和 52 年度における地目別の賃借料算定方式は次のとおりである。

① 宅地

宅地の賃借料は、取引事例比較法に基づき使用する土地の適正価格を求め 0.7 を乗じた額に期待利回り (5%) を乗じて得た額としている。

算式： 適正価格 × 0.7 × 0.05 = 宅地の賃借料年額

この場合、適正価格は次の算式により求めている。

$$\text{適正価格} = \frac{\text{近傍類似の取引事例からの比準価格}}{\text{(同上取引事例の評価数)}} \times \text{(評価対象地の評点数)}$$

註：

イ 路線価が付設されている市町村に所在する施設についてはその路線価により適正価格を求めることが妥当であると判断された場合は、それを使用することとしている。

ロ 比準する場合、時点修正率は、琉球銀行と沖縄銀行が調査した土地価格の上昇率を地区別 (北部、中部及び南部) に平均して求めた下記数値を採用。

地	区	年間上昇率
北	部	△ 0.84
中	部	0.96
南	部	0.60

② 宅地見込地

宅地見込地の賃借料は前号により算出した土地の適正な価格を基礎として次の算式により求める。

$$\text{宅地見込地の賃借料} = (\text{宅地の適正価格} - \text{宅地造成費}) \times (1 - \text{公共減歩率}) \times (1 - \text{広大地補正率}) \times 0.7 \times 0.05$$

宅地造成費は沖縄における宅地造成事業等における通常の宅地造成費で、次の平均単価を採用している。

平担地	213円/m ²
傾斜地	399円/m ²
丘陵地	513円/m ²

公共減歩率は沖縄における通常の土地区画整理事業施工の際の減歩率(20%)を採用。

広大地補正率は農地等を宅地として評価するとき、かなり広大な面積をもつ土地について、利用価値が若干低下し、減価する必要があるため、減価補正率(10%)を採用している。

③ 農地及び農地見込地

農地の賃借料は、各施設について現地調査を待った上、施設周辺における農作物の作付状況及び当該施設の形状等を見て、その地区における主要農作物を認定し、次の算式により算定している。

$$\text{年間賃借料} = \text{農業所得} (\text{粗収入} - \text{第一次生産費}) \times 0.8$$

農地見込地の賃借料は次の算式により求められている。

$$\text{年間賃借料} = (\text{農業所得} - \text{開墾費}) \times \text{耕地開墾減歩率} \times 0.8$$

④ 山林

特定地区山林賃借料算定基準(昭和38年防衛施設庁訓令38号)に準じ、次の算式により求められた額の合計額。

$$R = (\text{主伐収入額} + \text{間伐収入額} - \text{造林経費}) \times \frac{1}{(1+p)^n - 1} \times 0.04$$

R : 年間収益額(年間賃借料)

P : 年利率(0.04)

N : 伐期年数

主伐収入額 : 伐期における主伐材積に立木単価を乗じて得た額
 間伐収入額 : 各間伐樹令につき間伐材積に立木単価を乗じて得た額

造林経費 : 造林初年度から伐期までの毎年度必要とする新植費、補植費、下刈、つる切、及び除伐管理費等

⑤ 一時使用施設用地の賃借料

地位協定第2条第4項(b)に基づき駐留米軍の使用に供する施設用地であり、この場合の賃借料は、次の算式により算定した額の合計(R1+R2)としている。

$$R1 = R \times 0.1$$

$$R2 = R1 \times \frac{n}{365} \times 0.9$$

R1 : 年間賃借料の10%

R2 : 使用期間の賃借料

5 施設ごとの単価表

昭和52年度における各施設ごと及び市町村ごとの年間賃料の1m²当りの単価は次のとおりである。この単価は宅地と宅地見込地については昭和50年度以来変化はない。農地及び農地見込地の賃借料は、農業所得指数の上昇に伴い、平均約5%程度増加している。

防衛施設区域推移表

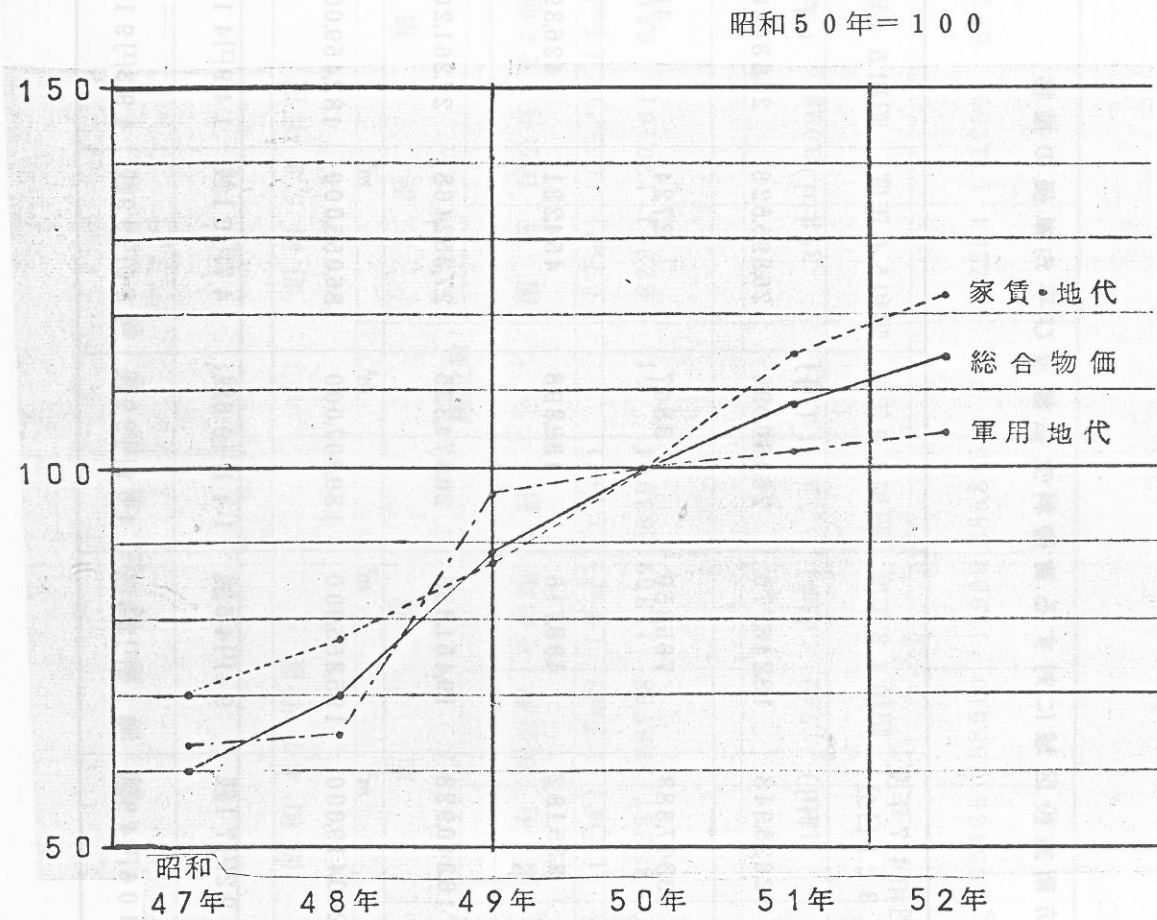
第二表

区分	昭和47年度			昭和52年度			増減 (%)
	施設数	面積		施設数	面積		
		国有	民公有 その他		計	国有	
駐留軍	83	(千㎡) 85,237 186,768	(千㎡) 11,909 283,914	51	(千㎡) 82,241 170,161	(千㎡) 6,814 259,216	△8.3%
自衛隊	11	189 1,742	— 1,931	21	313 3,098	— 3,411	76.6%
合計	94	85,426 188,510	11,909 285,845	72	82,554 173,259	6,814 262,627	△8.1%

防衛施設区域に対する賃借料支払額及び平均単価の推移

第三表

予算項目	昭和47年度 (321日分)	昭和48年度	昭和49年度	昭和50年度	昭和51年度	昭和52年度
	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
施設区域借料	12,628,348	182,467,70	26,438,090	26,895,523	26,834,401	26,070,079
見舞金及び 契約協力謝金	3,377,383	765,850	3,847	2,724	408	1,154,650
市町村非細 分地交付金	335,192	438,715	432,398	454,221	426,392	420,448
防衛施設庁 合計	16,340,923	194,513,35	26,874,335	27,352,468	27,261,201	27,645,177
対象地面積	200,419,000 ㎡	195,355,000 ㎡	189,307,000 ㎡	186,055,000 ㎡	182,459,000 ㎡	180,073,000 ㎡
㎡当り 平均単価(年額)	92円71銭	94円45銭	141円96銭	147円01銭	149円41銭	153円52銭
坪当り	306円48銭	312円23銭	469円29銭	485円99銭	493円91銭	507円51銭



施設。区域等賃借料単価 (円/m²)

施設名	区分	市町村	宅地	準宅地	田・畑	山・原
北部訓練所		国頭村			35.24	4.56
奥間レストセンター		国頭村	115.92		76.73	59.04
伊江島補助飛行場		伊江村	114.24		76.03	47.00
八重岳通信所		本部町	102.62		86.75	36.21 (公)18.62
		名護市				(公)15.11
慶佐次通信所		東村			61.25	42.31
キャンプ・シュワープ		名護市	113.50	(キャンプ)	77.83	44.08
				(訓練場)	61.03	33.83 (公)23.17
辺野古弾薬庫		名護市			63.73	36.67
キャンプ・ハンセン		宜野座村	216.96	169.45	(田)63.10 (畑)68.58	42.13 (公)36.76
		名護市				30.88 (公)25.61
		恩納村	144.09		(田)63.10 (畑)67.87	31.00 (公)25.79
		金武村	252.24	177.91	(田)63.10 (畑)67.66	36.23 (公)30.95
恩納通信所		恩納村	166.84	116.42		57.61
恩納分とん基地		恩納村			64.92	46.01
		金武村			64.92	46.01
ギンバル訓練場		金武村	141.68		67.66	46.79
屋嘉レストセンター		金武村	358.68	136.42	(田)63.10 (畑)67.66	57.35
金武レッド・ビーチ		金武村	297.25	233.68		
金武ブルー・ビーチ		金武村			(田)63.10 (畑)67.66	46.79

施設名	区分	市町村	宅地	準宅地	田・畑	山・原
ボロー・ポイント射撃場		読谷村	30 663		1 5255	11 035
トリー通信施設		読谷村	33 043		1 6287	11 035
楚辺通信施設		読谷村	33 089		20 595	11 035
読谷補助飛行場		読谷村	34 282		21 996	11 035
天願棧橋		具志川市	40 267		20 633	7 203
陸軍貯油施設		具志川市	41 657		23 079	7 203
ホワイト・ビーチ地区		与那城村	22 841		15 950	12 178
		勝連村	22 841		15 950	12 178
キャンプ・シールズ		沖縄市	36 018		125.73	70.41
嘉手納飛行場		沖縄市	(南)577.84 (北)487.62	367.17 34 423	23 993	57.72 (公) 41.38
		嘉手納町	(南)577.84 (北)487.62	367.17 34 423	23 993	57.72 (公) 41.38
		読谷村	(内)512.61 (外)367.71	362.22 261.04	12 838	57.72 (公) 41.38
		石川市	23 187		14 327	57.72 (公) 41.38
		恩納村	14 745		8 652	57.72 (公) 41.38
嘉手納弾薬庫地区		沖縄市 (旧美里)	34 198	26 597	15 533	57.72 (公) 41.38
		沖縄市 (旧コザ)	(南)577.84 (北)487.62	367.17 34 423	23 993	57.72 (公) 41.38
		嘉手納町	487.62	34 423	23 993	57.72 (公) 41.38
		具志川市	287.17		11 638	57.72 (公) 41.38

施設名	区分	市町村	宅地	準宅地	田・畑	山・原
鳥島射爆場		仲里村				274.3
出砂島射爆場		渡名喜村	59.18		4 400	16.68
久米島射爆場		仲里村			72.28	274.3
航自久米島分とん地		仲里村	91.10	7 062	6 568	293.5
		具志川村	91.10	7 062	6 568	293.5
陸自知念分とん地		知念村			66.20	66.20
航自知念分とん地		知念村	117.88		66.20	66.20
		玉城村	117.88		66.20	66.20
		佐敷村	117.88		66.20	66.20
航自与座岳分とん地		糸満市	142.66		81.21	50.44
		東風平村	142.66		81.21	50.44
陸自与座分とん地		糸満市	142.66		70.11	50.01
		東風平村	142.66		70.11	50.01
陸自南与座分とん地		具志頭村			81.21	50.49
		糸満市			81.21	50.49
		東風平村			81.21	50.49

施設名	区分		施設名	区分		宅地	準宅地
	市町村	宅地		市町村	宅地		
キャンプ・ヘーグ	沖縄市	41639	24280	牧港住宅地区	那覇市	1,188.81	852.23
キャンプ・コートニー	具志川市	43484	23374	那覇港湾	那覇市 (旧那覇)	A	2,280
天願通信所	具志川市	52899	41907			B	1,824
キャンプ・マクトリアス	具志川市	45244	26357			C	1,482
嘉手納住宅地区	読谷村	31192	24542	那覇市 (旧緑)	那覇市	771.57	551.82
嘉手納飛行場	北谷村	577.84	367.17	那覇空軍海軍補助施設	那覇市	771.57	551.82
砂辺陸軍補助施設	北谷村	559.26	443.29	陸自那覇駐とん地	那覇市	1,482	551.82
キャンプ・桑江	北谷村	573.26	409.04	陸軍貯油施設	那覇市	(A)1,990 (B)1,188.81	852.23
キャンプ・瑞慶覧	沖縄市	564.76	399.77		浦添市	678.44	538.63
	北谷村	564.76	399.77		宜野湾市	584.50	463.48
	北中城村	564.76	399.77		北谷村	559.26	(P)443.29 (T)405.89
	宜野湾市	564.76	399.77		嘉手納町	557.84	458.13
泡瀬通信施設	沖縄市	453.49	246.48	沖縄市 (旧コザ)		474.23	
久場崎学校地区	中城村	342.33	269.75	沖縄市 (旧美里)	360.18	284.03	
普天間飛行場	宜野湾市	564.76	402.92	読谷村		239.97	
牧港補給地区	浦添市	678.44	484.77	航自那覇基地 航自那覇分とん基地	那覇市	771.57	551.82

国道・県道賃借料単価 (円/m²)

市町村名	路線 №	単 価	市町村名	路線 №	単 価
那覇市	(国) 331	① 2,714 ② 2,169 ③ 1,215	北中城村	"	① 420
糸満市	"	① 171	中城村	"	① 420
具志頭村	"	① 171	西原村	"	① 420
佐敷村	"	① 294	与那原町	"	① 546 ② 426
与那原町	"	① 546 ② 406	南風原村	"	① 426
那覇市	(国) 332	① 2,169 ② 1,215	那覇市	"	① 1,910 ② 1,433 ③ 955 ④ 716 ⑤ 521
豊見城村	(県) 7	① 535 ② 434 ③ 304	沖縄市 (旧コザ)	(国) 330	① 1,074 ② 907
那覇市	"	① 630	北中城村	"	① 1,076 ② 741
勝連村	(県) 8	① 240	宜野湾市	"	① 1,076 ② 741
与那城村	"	① 240	那覇市	(県) "	① 2,273 ② 741
具志川市	"	① 562 ② 502 ③ 240	名護市	(国) 58	① 682 ② 237 ③ 176 ④ 157 ⑤ 105
沖縄市 (旧コザ)	(国) 329	① 1,074 ② 846	読谷村	"	① 176 ② 128
" (旧美里)	"	① 1,074 ② 846 ③ 545 ④ 410			

市町村名	路線№	単 価
嘉手納町	(国) 58	① 875 ② 742
北谷村	"	① 760
宜野湾市	"	① 798
浦添市	"	① 890
名護市	(国) 329	① 157
宜野座村	"	① 204 ② 157 ③ 105
金武村	"	① 474 ② 270 ③ 251 ④ 157
石川市	"	① 545
具志川市	"	① 502 ② 394 ③ 290
具志川市	(県) 10	① 550 ② 383 ③ 320
東風平村	(県) 15	① 170
具志頭村	"	① 170
嘉手納町	(県) 16	① 874 ② 743 ③ 380

市町村名	路線№	単 価
沖繩市 (旧美里町)	"	① 537 ② 454 ③ 446 ④ 380
" (旧コザ)	"	① 380
具志川市	"	① 484 ② 446
沖繩市	(県) 16 (5A)	① 292
沖繩市	(県) 20	① 1,074
沖繩市	(県) 22	① 344
北中城村	"	① 605 ② 370
沖繩市	"	① 1,056 ② 699 ③ 562
具志川市	"	① 844 ② 562 ③ 562 ④ 432 ⑤ 271
石川市	"	① 290 ② 271
宜野湾市	(県) 30	① 1,055 ② 895 ③ 667
北中城村	"	① 605 ② 414

市町村名	路線№	単 価
宜野湾市	(県) 34	① 780 ② 741
北谷村	(県) 130	① 635 ② 605
北中城町	"	① 605
佐敷村	(県) 137	① 294 ② 188 ③ 142

6 おわりに

以上沖縄における軍用地とその賃借料について述べてみたが、軍用地の総面積は、沖縄県全面積の約12%に相当するという大規模なもので、その地代も年間276億円と莫大な額になっている。これと言った産業のない沖縄で、軍事基地の存在が沖縄の地域経済に及ぼす影響は実に大きいものがある。マクロ的に見るならば、沖縄県統計課の推計によると昭和51年度における軍関係受取り額は945億円で、その内訳は軍雇用者の給与所得が347億円、軍用地料が268億円、軍人・軍属の消費支出が329億円となっており、これは同年度における農業粗生産額758億5,900万円を大きく上回る額である。ミクロ的にみた場合、軍用地主の数が約29,071(昭和51年7月現在)であるから、1人当たり平均約923,000円の年間収入になる。大部分が零細地主で受取地代が年額100万円未満の地主数22,498人(77%)、1,000万円以上受取る者は107人(0.37%)、100万円以上500万円未満の地主数6,098人(21%)、500万円以上1,000万円未満の地主数が368人(0.13%)となっており、地主達にとって、受取り軍用地代は生活上かけがえのない収入となっている。

鑑定評価という業務に携っている者の立場から軍用地代を見る場合、その算定方式が不動産の鑑定評価基準(理論)に照らし合理的なものかどうか、又民間地代と比較した場合、賃料額が適正・妥当なものであるかどうかということが問題である。残念ながら、日常の仕事に追われながら、仕事の合間に調査・研究をしなければならなかったため、この重要な問題について検討するだけの十分な調査や資料の収集ができなかった。これは時間をかけて県部会員全員の協力によらなければ成果をあげることは殆んど不可能であると思われるので、この興味ある問題は引続き研究課題として、同僚鑑定士の皆さんと一緒に取り組みたい。

最後に、この小論の中にある資料は大部分、那覇防衛施設局並びに沖縄市町村軍用地等連合会から入手したものであり、資料を提供して下さった関係

者のご好意に対し心から感謝の意を表したい。

以上

添付：那覇防衛施設施設局管内防衛施設図

