

沖縄県部会

沖縄県の割当土地地域における 借地権価格について

研究者



仲本政雄
(リーダー)
(発表者)

(株)国土鑑定センター
TEL(0988)66-3833



上原勝雄

上原不動産鑑定事務所
TEL(0988)57-1057



金城忠雄

金城不動産鑑定事務所
TEL(0988)61-1387



与那原永嘉

与那原不動産鑑定事務所
TEL(0988)62-0592

目 次

I 序 論	425
II 戦後沖縄の状況と借地法制	427
1. 割当土地と無償使用	427
2. 割当土地臨時条例とみなす賃貸借契約	432
3. 割当土地臨時処理条例の廃止と借地法の適用	435
4. 割当土地賃借権と本土復帰	448
III 割当土地地域の現状と特性（那覇市内）	451
1. 国及県有地内の割当土地地域	451
2. 民有地の割当土地地域	453
IV 割当土地の借地権価格の評価	456
1. 借地権の態様、契約締結の経緯等	456
2. 割当土地の借地権価格の評価	458

I. 序 論

沖縄県の借地権価格を考察する場合、その歴史的背景である終戦後の沖縄群島割当土地に関する処理条例（昭和26年9月28日条例第55号）に基づく割当土地及び割当土地地域内の割当土地賃借権についてその歴史的経緯である法的、社会的及び経済的側面から考察しなければ今日の借地権価格の把握分析は困難である。

沖縄群島の住民は戦争の激化に伴い一定の地域に集団的に疎開させられ、北部のある市町村に他市町村を形成する集団生活が続けられた。沖縄本島は、第二次世界大戦の日米最後の決戦場となり、その結果、殆どどの建物、家畜、草木等は焼きつくされ、焦土と化し、市町村役場の土地台帳や登記書類、公図等も殆ど焼失した。従って土地の所有権はあってもその所在と筆界が不明となった。

昭和20年4月1日米軍上陸後の住民は、各地の米軍収容所に保護され、同年10月30日から米軍許可により各収容所から開放され、旧居住地へ移動開始され、翌年の21年4月頃までに一応移動完了した。

しかし、各地はすでに広大な軍用地として確保され、殆どどの地域が立入禁止区域となっていたため、軍用地域内に旧居住地をもっていた住民は、居住が困難となった。米軍政府は、その救済措置として地主の承諾なしに各世帯平等（30坪）に土地を分け与え、住民はこの割当てられた土地に入居した。一方、旧居住地はあっても危険防止と食糧の配給のため集団生活を余儀なくされ、土地所有権は主張出来ず住宅を必要とする住民は、地主の承諾なしに市町村あての割当土地申請により個別に土地が割当てられ簡易建物が建築された。以上のように戦後緊急措置として適当に土地を割当てて住宅用地とし、或いは公共用地として利用させるという措置が「割当土地制度」である。

割当土地制度は、戦後の社会的混乱を経済的に収拾する臨時の緊急措置に

よるものであり、土地所有権認定（昭和26年4月1日）は、土地の自由所有を中心とする資本主義的私法体制がまがりなりにも復活したことを意味する。しかし、割当土地条例に定めた3年の期間満了に伴い割当土地使用者保護のため2回の改定を経て昭和30年6月末日まで延期され、農耕目的の割当土地は改定がなく昭和26年9月末日をもって消滅した。

要するに、この改正はそれまでの緊急措置による割当土地関係を新たに認定された土地所有権と並存させるため、賃貸借関係としてその構成を図ったのであるが、土地所有権者の意思を全く無視し、一方的公権的に実現されたものであり、本来的な契約概念とはほど遠いものである。

しかし、昭和26年8月末日の期間満了を控えて、所有権と借地人間の法律関係の調整と紛争の未然防止及び住民の社会的、経済的生活の安定を図るため昭和30年6月30日付立法第16号「沖縄群島割当土地に関する臨時処理条例の廃止に伴う措置に関する立法」が公布され、賃貸借の存続期間を11年に延長した。この立法は、本来の意味における契約的法律構成によって設定された賃貸借関係を基礎として宅地の社会的利用関係の合理的維持を図り、従来の割当土地関係を自由所有と自由契約を中心とする資本主義的私法体制に調和するような形に変えて、その存続を図ろうとしたものである。

しかし、その内容は「昭和30年6月30日において割当土地の賃借人たる者は、その土地の所有者に対し、昭和30年7月1日に建物所有の目的でその土地を賃貸借することを申し出たものとみなされ、一方土地所有者は、2箇月以内に拒絶の意思表示をしないときは、その期間満了のときに申出を承諾したものとみなす。」とする「みなす申込」と「みなす承諾」による法定賃貸借契約である。更にこの立法は昭和41年8月10日付で一部改正され、割当土地賃借権の存続期間は昭和41年8月31日に満了し、満了する賃借権は、これを借地法（大正10年法律第49号）に基づく「賃借権」とみなし、同年9月1日から借地法が適用された。

前述のように割当土地制度は、建物所有を目的とした土地賃貸借としての法的形態ではあるが、通常の契約自由の原則に基づく借地関係とは異なり、「みなす申込」と「みなす承諾」による「みなす契約」という公権的側面をもった特殊な制度である。従って、割当土地関係は昭和41年9月1日以降は、一次的には特別法である立法第16号の適用を受けるが、同立法で特に限定しない事項に関しては、二次的に一般法が適用されることになる。しかし、昭和47年5月15日付本土復帰に伴い土地借賃安定法（立法第1号）は失効し、地代家賃統制令（昭和21年9月28日勅443号）は特別措置法により沖縄への適用は除外され、復帰後の沖縄における土地借賃については無統制の状態となった。

以上のように割当土地制度は、社会的、経済的発展と住宅建築様式の変化に対応して幾多の改正と立法を伴って現行借地法の適用を受けることになった。

※1 昭和26年9月28日付沖縄群島条例第55号

沖縄群島割当土地に関する処理条例（以下割当土地臨時条例と称す。）

※2 昭和30年6月30日付立法第16号

沖縄群島割当土地に関する処理条例の廃止に伴う措置に関する立法（以下割当土地法と称す。）

Ⅱ. 戦後沖縄の状況と借地法制

1. 割当土地と無償使用

(1) 捕虜収容所開放と旧居住地への移動

昭和20年4月1日、米軍が上陸したあと沖縄本島住民は各地の米軍の収容所に保護され、同年8月15日の終戦に至り10月30日から米軍許可に

より各収容所から旧居住地への移動が開始された。

しかし、米軍はすでに各地に軍用地を確保し、その殆どの地域が立入禁止区域のため、軍用地内に居住地をもっていた住民は、所有地に移ることが出来なかった。

米軍政府は、その救済措置として地主の承諾なしに各世帯平等(30坪)に土地を分け与え、住民はこの割当られた土地に建物を建て入居した。

建材がないため規格住宅(2.5間×2間)として軍から支給され、屋根は茅葺き、壁は板張り又はテント張りの簡易構造の建物であった。

したがって、戦後の住宅建設は、軍用地確保に伴う土地割当と規格住宅から始ったといっても過言ではない。また一方、食糧難の解決のため、農地についても所有権とは関係なく農耕地を割当て食糧の生産に努めた。

(2) 那覇市の復興と割当土地

昭和20年終戦直後の那覇市は、米軍用地のため立入り禁止されていたため移住開始されたのは他市町村より遅れて同年の暮れからである。

米軍は、沖縄の復興は生活必需品である陶器の生産からと、軍用地から除外されていた壺屋地区の陶工員140人を設営隊として移住許可し、その後その家族を受け入れ那覇市復興の基礎を築いた。

しかし、市外から戻る市民と全琉の市町村から那覇市に移住する難民が多く、その住居の建設が先決問題となった。その解決のため米軍政府は、軍用地から開放される地域を割当土地地域として指定し、街路幅員2m前後、一面地30坪とした宅地造成工事により土地を割当てた。これらの地域は、街路幅員は狭いが整然としたスラム街の住宅地域を形成するに至った。

一方、市町村の誕生と市町村長の任命に伴い、住民の割当土地申請に基づき市町村長が割当てる方法も講ぜられた。この場合の地域は、街路建設もなく原野である自然の地勢を利用して各人各様に住宅を建築した

ため、幅員1m前後の私道に面したスラム街の地域を形成するに至った。

住宅建築の建材はなく、民政府から規格住宅(約5坪)の配給を受けて住宅建築がなされ、町名はつけられず、軍用地開放と入居の先着順に壺屋町から区制により住宅地域が形成された。従って那覇市の戦後の復興は、壺屋町を中心に始まり、当時の繁華性の高い商業地域は神里原通り沿線となり、都市計画もなく、自然発生的に軍用地開放と関連しつつ住宅地域と商業地域が形成された。特に国際通りの北側は軍用地開放が遅れ、その開放後は区画整理方式により宅地開発がなされた。国際通りはその後に奇蹟の1マイルと言われるほど商業地域として発展し、一方、神里原通り沿線は衰退の傾向をたどった。

(3) 割当土地制度

第二次大戦により沖縄は焦土と化し、10万戸にのぼる住宅が焼失し「無」の状態から住民は立ちあがった。その結果、市町村役場の土地台帳や登記所の登記書類、公図等も全て焼失し、土地の形質も変更し、土地の所在位置と筆界も確認が困難となった。

捕虜収容所及び疎開先から旧居住地へ移動開始した難民は、旧居住地が軍用地として使用され、移住が難しく、米軍政府が割当てた地域内で地主の承諾も得ず30坪の土地が割当てられ、規格住宅の配給により生活を開始されたのである。更に旧居住地に移動した難民は、道路や土地の形質が変更され所有地の位置と境界が判別困難なため、市町村は住民の割当土地申請に基づき30坪程度を基準として、地主の承諾もなく住宅建設用地を割当て規格住宅が建築された。

以上のように、戦後の混乱期において臨時的緊急措置として適当に土地を割当てて住宅用地とし、或いは公共用地、農地として利用されるという措地が「割当土地制度」であり、その殆どが軍用地と関連したものである。

(4) 割当土地の賃貸料

割当土地地域の殆どは、各筆毎の筆界が判明しないため、所有権者が確定困難であり、或は、一面地に2筆以上所在するため地積の確定が困難であった。その結果、土地使用者側からは支払先、所有権者側からは請求先が確認困難となり、割当土地に対する賃料は自然に無償となり、その使用貸借は所有権証明書が交付された昭和26年4月1日の前日までの約6年間の長期にわたり続いた。

(5) 割当土地地域の分布

割当土地の総面積は琉球政府法務局調査により、133,507坪といわれ、総面積のうち約70%の93,270坪が那覇市に集中している。各市町村の字別分布については、資料等がなく実態調査により下記の通りである。

割当土地地域那覇市字別分布(93,270坪)				
牧志	松尾	樋川	末吉	平良
楚辺	二中前	安里	金城町	大中
与儀	壺川	寄宮	赤平	池端
山下	古波蔵	大道	儀保	鳥堀
真嘉比	安謝	天久	桃原	石嶺
壺屋	松川	真和志	汀良	

割当土地地域分布		
(市町村)	(面積坪)	(字名)
美里村	810	
与那城村	80	
コザ市	10,106	字越来, 嘉間良, 安慶田, 胡屋
宜野湾市	9,284	字大山, 字真栄原
浦添村	6,481	字小湾, 城間, 屋富祖
糸満町	730	
佐敷村	1,303	字津波古
石川市	4,696	
那覇市	93,270	(別記)
与那原町	2,287	字与那原
西原村	4,520	字我謝
勝連村	不明	字平敷屋
読谷村	不明	字都屋, 字長浜, 字大湾
中城村	不明	字和字慶, 字久場
合計	133,507	

琉球政府法務局調査資料による。(昭和39年3月)

(6) 財産の管理

沖縄は米軍により実質的に占領され、昭和20年9月2日までヘーグ条約が適用され、更に、日本がポツダム宣言受諾後の昭和21年1月から日本政府の政治上、行政上の権限から切り離された。そして沖縄の占領にはポツダム宣言が実施されないため、昭和21年4月の講和条約により沖縄も戦時占領ではなくなった。

そこで、軍政府布告第7号「財産の管理」について布告され「米軍占領下の南西諸島及其近海住民に告ぐ」として、第3条の規定により、

本布告の有効期日より軍政下の区域内に於ける次の財産は財産管理官に委任するものとされた。

- (イ) 総ての遺棄財産
- (ロ) 総ての国有財産
- (ハ) 国際公法の下に賠償無くして略取したる総ての私有財産

更に、昭和25年8月14日付布令第22号により「沖縄群島組織法」が公布され、同年11月4日群島政府が発足した。それと関連して同年12月15日には、従来の軍政府が改称されて琉球列島米国民政府が発足し、軍政が形式上民政に切り変えられた。

従って、土地所有権証明書が交付された昭和26年4月1日までの約6年間は、軍政下の管理財産となり、軍用地については、昭和25年7月1日から軍用地料の支払方針が示された。一方、割当土地については依然として実質的に無償使用が続いた。

2. 割当土地臨時条例とみなす賃貸借契約

(1) 土地所有権認定

第二次大戦により沖縄群島地域にあった土地に関する登記簿、土地台帳、公図等は全部滅失したため、当時の軍政府は昭和21年2月28日付指令第121号「土地所有権関係資料蒐集に関する件」が出された。

この指令に基づき、各字に字土地所有権委員会、村土地所有権委員会が設置され、各々の私有地の所有者（隣接地主2人の保証）から土地所有権申請書の提出を受けて、一筆ごとの土地調査が開始された。

このようにして収集した土地所有権の調査結果は、更に中央土地調査委員会が審査し、沖縄諮詢会に提出された。

昭和25年2月1日付軍政本部指令第1号が公布され、その指令に基づき土地所有権認定中央委員会が設置され、土地所有権証明の付与その他

土地問題の研究に当たった。このようにして所有権認定作業もほぼ完了したので昭和25年4月14日付軍政本部特別布告第36号「土地所有権証明」と題して公布され、紛争のない土地から30日間の縦覧に供し、所有権認定作業がなされた。更に、昭和26年4月16日付特別布告第4号「土地所有権について」が公布され、戦時緊急対策に依り多数の沖縄住民は所有権申請人の法律上の承諾もなく市町村並びに軍政府の割当てた土地を利用し、又住居としていたので、土地の使用及び所有権に関して起る問題及び紛争を解決するため6ヶ月間は所有権若しくは使用権の行使を禁止した。

第1条 市町村長の正式に発行した土地所有権証明書を有する所有権申請人は本布告実施の日（4月1日）から6ヶ月間は下記の場合には現在所有権以外の者が占有し且つ所有権申請人の承諾もなく保有している土地に対する所有権若しくは使用権を行使してはならない。

- イ. 土地の使用が公共を目的としている場合
- ロ. 土地の使用が住居を目的としている場合
- ハ. 土地の使用が農業を目的としている場合

以上の手続をへて昭和26年6月13日付布告第8号「土地所有権」が公布され、これに基づき同年4月1日付で土地所有権証明書がいっせいに交付され、一応の作業が完了した。同年4月1日以降の土地所有権の要求は、総て裁判所の裁判によりこれを処理した。

(2) 割当土地臨時処理条例とみなす賃貸借契約

戦時緊急対策により軍政府並びに市町村の割当てた土地で、所有者以外の者が占有し、且つ所有者の法律上の承諾もなく保有している土地（以下割当土地という）について、土地所有者と使用者との権利義務に関して臨時的調整を図るため、昭和26年9月28日付条例第55号：（沖縄

群島割当土地に関する臨時処理条例)が制定され同年10月1日から施行された。

この条例は、特別布告第4号の委任を受けた群島政府が制定した条例であり、実質的には特別布告第4号が実施された昭和26年4月1日に遡ってこれに代替えるものであり、土地使用料その他の問題を合理的に解決する必要適切な処理であった。

条例の基本的内容は、割当土地条例をもって従前からの割当土地使用者と土地所有者との間に法定による賃貸借契約の関係を設定して、使用者に賃借人たる地位を賦与した公権的なみなす契約である。これは、戦後の社会的混乱状態を経済的に收拾する目的で公権的に使用者の保護策が強調され、割当土地使用者に賃借人たる地位を賦与し、自由契約的法律構成とは大きく相違するものであった。

従って、借地人のみの保護に傾き、地主の利益を全く無視して割当土地関係を新たに認定された土地所有権と並存せしめるため、一方的公権的なものであり、本来的な契約概念とは相異なるものである。

イ. みなす賃貸借契約

「土地所有者と使用者とは、昭和26年4月1日をもって公共、住居又は農地を目的とした割当土地の賃貸借の契約とみなす」と規定されている(第2条)。

ロ. 賃貸借の期間

賃貸借の期間は、次の通りである(第3条)。

- ① 建物の所有を目的とすることとき 3年
- ② 耕作その他を目的としているとき 1年6ヶ月

ハ. 賃貸料

土地賃貸料の額は、市町村賃料評定委員会の定める額による(第5条)。

しかし、3年の期間が満了に近づいた昭和26年3月5日付布令第30号を布告して「3年」を「3年3ヶ月」に改め、更に、同年6月18日付立法第11号を可決し、従前の3年を4年3ヶ月に改正した。

以上により、建物所有を目的とする割当土地賃借権の存続期間は、昭和30年6月末日まで延期され、農耕目的の場合にはその改正がなく、昭和26年9月末日をもって期間が満了し消滅した。

3. 割当土地臨時処理条例の廃止と借地法の適用

(1) 割当土地臨時処理条例の廃止に伴う措置

割当土地制度は、借地人の暫定的保護を目的とした措置であり、法の目的は達成されたので、これ以上地主の犠牲を強いることは、法意にもとるものであり、所有権不可侵の原則からして借地人の土地明渡は当然であるとして地主側の権利保護を主張するのが多数意見であった。しかし、10年余の割当土地関係は、戦後の住宅難という社会的混乱を背景とし、琉球政府の住宅政策実践まで法律関係の調整、紛争の未然防止及び住民の社会的、経済的生活の安定を図る必要に迫られた。

割当土地臨時処理条例に基づく借地権の存続期間は、昭和30年6月末日で満了するため、昭和30年6月30日付立法第16号「沖縄群島割当土地に関する臨時処理条例の廃止に伴う措置に関する立法」を制定して、借地権を更に10年間存続すべきものと定めた。

この立法は、割当土地条例の一部改正により割当土地賃借権の存続期間を10年延長を図るばかりでなく、割当土地関係について新規立法による法律構成による賃貸借関係を基礎として宅地の社会的利用関係の合理的維持を図る考え方に立脚して借地人保護を強調した反面、実質的に地主の意思を無視した公権的立法であった。

即ち、昭和30年6月30日において割当土地賃借人は、この立法施行の

7月1日に建物所有の目的でその土地を賃貸借することを「申出」たものとみなし、土地所有者は、7月1日から2ヶ月以内に拒絶の意思表示をしないときは、その期間満了のとき「承諾」したものとみなした(第2条)。

割当土地関係は、臨時処理条例第55号により昭和26年4月1日をもって「みなす賃貸借契約」と擬制され、更に新たな立法第16号により、「みなす申込」と「みなす承諾」という法的擬制により法律関係の調整を図ったものであるが、従来の割当土地条例に比して、一段と本来の契約的法律構成に移行したものである。地主に対しては2ヶ月間の諾否決定の自由を認め、地主の正当事由に基づく承諾拒絶で賃借権が不成立となれば借地人の建物買取請求権を否定した判例もある。しかし、木造建物が多く、生存的利用形態の多い現状からして正当事由が殆んど認められず、実質的に拒絶の自由はなく一方的公権的に法的に擬制した「みなす契約」である。

(2) 割当土地法の特徴

イ. みなす申込とみなす承諾による賃貸借契約

昭和30年6月30日において割当土地賃借人は、土地所有者に対して土地賃貸借することを申し出たものとみなされ、2ヶ月以内に拒絶の意思表示をしなければ、その期間満了のとき申込みを承諾したものとみなされた。更にこの立法による賃貸借が成立するまでには、なお時間的空間を要するため、賃貸借が成立するまでは、従前の賃貸借は消滅しないものとした。

ロ. 法定存続期間(第4条)

建物所有を目的とする場合、存続期間を本則的には10年と法定した。

しかし、昭和30年8月末日の満了日が迫るにつれて、期間再延長を要望する借地人側と借地権の完全解消を求める地主側との利害対立する

様相を呈するに至り、昭和30年6月22日立法第27号により1年延長し慎重な検討がなされた。

(イ) 法定存続期間の内容

a. 法定存続期間は11年とした。

但し、期間満了前に建物が朽廃したときは、賃借権は消滅する。

b. 賃借権の消滅前に建物が滅失し、残存期間を超える建物の築造に対し、異議を述べないときは、建物滅失の日から11年間存続する。

c. 存続期間を11年未満とする借地条件はこれを定めないものとする。

(ロ) 存続期間の起算時点

11年の存続期間の起算時点については、格別の規定がなく、諾成契約たる賃借権は一般法理に基づき承諾の時に契約が成立し、賃貸借契約成立時が起算時点となる。割当土地臨時条例に基づく賃借権の存続期間は、昭和30年6月末日をもって満了するが、「みなす承諾」の場合には拒絶期間2ヶ月を経た同年8月末日に終了して賃貸借契約が成立し、同時に効力が発生する。従って、割当土地関係は昭和30年8月31日をもって期間満了により消滅するのを本則とし、借地法(大正10年法律第49号)適用に基づく存続期間の起算時点は、昭和41年9月1日からである。

また、「みなし申込」に対して、2ヶ月の拒絶期間が過ぎない間に地主が承諾を与えた場合には、承諾した時を基準として、割当土地賃借権の満了日を決定し、存続期間の起算日が決定される。

(ハ) 割当土地賃借権の範囲(第2条)

割当土地法第2条の規定による割当土地賃借権の範囲は、砂川恵伸教授は次の類型に分類している。割当土地法第2条は、当事者の

意思表示を擬制して成立した法定的な賃貸借であり、当事者の意思表示が加われば、なお、これを割当土地賃借権として認める趣旨と解される。しかし、当事者が同法の擬制から完全独立して任意に契約締結した場合には、通常の賃借権として借地法の適用も受け、もはや割当土地法の特別法的規制の範囲には属しないものと解される。

- a. 「みなし申込」と「みなし承諾」による賃借権
- b. 「みなし申込」と現実の承諾による賃借権
- c. 現実の申込と「みなし承諾」による賃借権
- d. 現実の申込と現実の承諾による賃借権

従って、上記 a については疑問の余地はなく、b と c については「第 2 条の規定により設定された賃借権」に準ずるものと解される。しかし、d については、当事者が従前からの割当土地関係を完全解消して新たな賃貸借契約を締結する意思の場合には該当しないものと解される。

また、第 2 条の規定により設定された賃貸借の存続期間の満了日は、昭和 41 年 8 月 31 日であり、同年 9 月 1 日から借地法が適用される。

ハ. 法定存続満了前の賃貸借消滅事由

法定存続期間満了前（11 年）であっても、建物の朽廃により賃借権は消滅するものとされた（第 4 条但書）。これは借地法第 2 条但書と同趣旨と解されている。

割当土地条例第 13 条では、次の四つのうちいずれかの事由があるときは、地主から土地明渡しを請求し得るものとされていたが、この立法ではなくなり、自由契約的な考え方に接近したものといえる。

- (イ) 賃借人が地主の承諾なしに土地を転貸し、または賃借権を譲渡したとき。

- (ロ) 割当当初に定められていた使用目的（住宅）を変更したとき。
- (ハ) 賃借人が使用中の割当土地を同様に使用し得る土地を他に有するに至ったとき。

- (ニ) 賃借人が割当土地を濫用したとき。

ニ. 賃借権の対抗力

賃借人は、その賃借権の登記又は建物の登記がなくても、その賃借権をもってこの立法施行の日から 1 年以内にその土地について権利を取得した第三者に対して対抗し得るとされた（第 5 条）。

この立法は、最初の 1 年は第三者に対抗し得ると定めているが、1 年経過後は民法及び建物保護法の適用を受け、登記なき場合には第三者に対して対抗し得ないことになる。

ホ. 賃借権の法定更新

賃借権の消滅前に建物が滅失した場合に、残存期間を超えて存続すべき建物の築造に対して土地所有者が遅滞なく異議を述べないときは賃借権は建物滅失の日から起算して更に 11 年間存続するものとされた（第 4 条第 2 項）。

この規定は、割当土地条例よりも賃借権の保護を更に強化したものであり、割当土地条例が制定された当時の家屋が粗末な「規格住宅」であったことからして朽廃同様の建物が多く、台風災害防止のため築造した建物が増加し、実質的に黙認とみなされたケースが多かったのではなかろうか。

従って、存続期間の満了は昭和 41 年 9 月 1 日以降となり、その時点から借地法が適用されることになる。

ヘ. 敷金等の請求に対する制限

土地所有者は、敷金その他いかなる名目をもってしても、賃借料 3 ケ月分をこえる金額の請求を禁止した（第 7 条）。

この規定は、割当土地条例にはなく、割当土地関係が「みなし賃貸借契約」という条例により設定された公権的な契約であるため、土地借賃安定法（昭和34年1月13日立法第1号）の公布による賃借料統制目的の強化と土地関係の安定性を図ったものである。

従って、この規定は賃借人の保護を一層強化したものであるばかりでなく、最高借賃は5年毎の改定（第10条）であったため、固定資産評価の3年毎のアップによる固定資産税額との開差と地価上昇に伴う周辺の賃料水準との乖離が発生し、土地所有者の保護は殆んど図られていない。

(3) 割当土地法の改正と借地法の適用

イ. 借地法の適用範囲と見解

割当土地法（立法第16号）第6条の2は法定存続期間満了直前の昭和41年8月10日付立法第117号公布により改正され、昭和41年8月31日をもって満期となる割当土地賃借権（第2条）は、借地法（大正10年法律第49号）に基づく賃借権とみなし、昭和41年9月1日から借地法を適用すべきことを明定した。

従来、割当土地賃借権が借地法の適用範囲に含まれるか否かの問題については肯定説と否定説に見解が分かれている。

(イ) 肯定説（砂川教授、琉球法曹会）

砂川恵伸教授は、割当土地賃借権は、借地法の適用範囲に含まれると主張する肯定説の見解である。即ち、割当土地法と借地法は、一般法・特別法の関係にあり、特別法優先の原則により、特別法たる割当土地法によって、排除されない限りにおいて一般法たる借地法の諸規定が適用される。従って、割当土地賃借権が満期消滅する際には、借地法の適用により更新請求や使用継続に対して、地主の正当事由がない限り契約更新される。

また、契約更新のない場合には、借地人に買取請求権が認められるが、その存続期間は借地法第5条第1項により決まるのではなく、割当土地法上の存続期間が再び繰り返されるとする。

(ロ) 否定説（行政法務局）

割当土地法は、非常時立法として応急処置を施すことを目的としたものである見解にたつて、割当土地賃借権は割当土地上の存続期間満了と共に完全に消滅し、これに借地法上の諸措置を施すすべは一切ないとする否定説である。

以上のように、成文法解釈が複数に分かれて対立していたのであるが、改正により借地法の適用を明確にした。しかし、肯定説と否定説の見解は、次のように不明確な問題点を含んでいる。

ロ. 更新請求権との関係

割当土地賃借権が、昭和41年8月31日に満期消滅する際、これを「借地法に基づく賃借権とみなし、昭和41年9月1日から借地法を適用する」というのは、次の見解に分かれている。

(イ) 賃借権創設説（仮称）

次の理由により昭和41年9月1日以降に存続する賃借権は、借地法第4条（更新請求、買取請求権）の規定を媒介とする余地がなく、割当土地法改正規定そのものによって「新規に設定された」とみなす見解である。

- a. 同年9月1日から当然に新規の賃借権を創設とみなした上で借地法を適用すべきことを定めた。
- b. 地主側の正当事由の有無に拘らず、借地人の更新請求権が自動的に、借地法の新規賃借権に転化する。
- c. 従前の賃借権は、更新請求権を含まないまま、満期消滅する。

(ロ) 新賃借権発生説（仮称）

従前からの賃借権がすでに借地法の規定による更新請求権を含んでいるものと解し、満期消滅すると同時に借地法第4条の規定により、更新されて初めて新たな賃借権が発生するとする見解である。

a. 従前の賃借権は、一応昭和41年8月31日限りで満期消滅し、改めて更新請求があれば、地主の正当事由の有無によって更新の可否が決定される。

b. 正当事由の判定に当っては、割当土地という特殊事情を斟酌する。

(ハ) 賃借権継続説(仮称)

存続期間は、昭和41年8月31日限りで満了するが、賃借権は直ちに消滅することなく、本条により存続が認められ、同年9月1日から借地法が肩代わりして、従前からの賃借権の存続としてこれを規制するとみる見解である。従って、賃借権は消滅せず、そのまま継続するから更新請求権の問題はない。

(ニ) 鑑定評価理論上からの見解

以上のように、更新請求権との関係については、三学説に分かれているが、次のように割当土地であるという特殊事情と契約の経緯を考量して、砂川恵伸教授の主張する(ロ)説が鑑定評価理論上からより理論的見解と思料される。

a. 戦後の混乱期において、地主の意思を無視し、一方的公権的に割当てられたものである。

b. 割当土地条例の公布に始まり、割当土地法を立法するに至った過程においては、生活基盤の安定と生活様式の変化及び建築構造等が変化する社会の発展に対応して公布及び改正がなされた。しかし、賃借人の保護が全て強調され、実質的には地主の保護は殆んど施されていない。

c. 鑑定評価理論の立場からは、実態的分析と契約の経緯等を考量することが必要である。

ハ. 法定更新との関係

借地法第6条と割当土地法第6条の2との関係については、更新請求権に関して問題がある。前記イ説及びハ説の場合には、法定更新の問題が生ずる余地はないが、ロ説の場合には、従前からの賃借権は昭和41年8月31日で満期消滅し、同時に法定更新の規定が適用されるから、9月1日以降遅滞なく地主が正当事由に基づき異議を述べなければ、賃借権は更新される。この場合の正当事由の有無の判定には、割当土地である特殊事情が斟酌されるとする。従って、鑑定評価理論上からは、砂川恵伸教授の主張されるロ説が妥当と思料される。

ニ. 存続期間との関係

割当土地賃借権の存続期間についても、更新請求権との関係と同じく借地法の適用を中心として、次の三つの学説がある。

(イ) 賃借権創設説

昭和41年9月1日をもって本条により賃借権が創設され、これに借地法が適用されるので借地法第2条第1項(法定存続期間)が適用され、法定存続期間は次の通りとなる。

起算時点	昭和41年9月1日
堅固建物所有の目的	60年
普通建物所有の目的	30年

(ロ) 新賃借権発生説

9月1日以降の賃借権は更新による賃借権であるから、借地法第2条第1項の適用は出来ないので次の三つの見解がある。

a 説

借地法第4条第3項又は、第6条第1項後段により同法第5条

第1項の規定を準用して次の通りとなる。

起算時点 昭和41年9月1日

堅固建物所有の目的 30年

普通建物所有の目的 20年

b 説

借地法第5条第1項の規定を準用せず、割当土地法第4条第1項の法定存続期間が繰り返されるとする。

起算時点 昭和41年9月1日

期 間 11年

c 説

借地法第5条第1項の規定を準用せず、割当土地法と割当土地臨時処理条例の期間を合算する。

起算時点 昭和41年9月1日

期 間 15年5ヶ月

(ハ) 賃借権継続説

従前の経過期間を算入して全体の存続期間を把握するが、その存続期間の把握には次の二つの見解がある。

① 借地法の適用により

a 説

単純に借地法第2条第1項を適用する。

b 説

借地法第17条第1項を類推する。

② a b 説いずれの立場も従前の経過期間の捉え方いかんにより存

続期間は次の通りとなる。

i 説

割当土地法の11年に限定する。

ii 説

割当土地法と臨時処理条例の期間を合算して、15年5ヶ月とする。

③ 昭和41年9月1日以降の存続期間は次の通りとなる。

(目的)	(a i 説)	(b i 説)	(b ii 説)
堅固建物	49年	19年	14年7ヶ月
普通建物	19年	9年	4年7ヶ月

(ハ) 鑑定評価理論上からの存続期間

鑑定評価理論の立場からした存続期間の把握は、次の理由により砂川恵伸教授の主張されるロ a 説がより理論的と思料される。

a. 割当土地法第6条の2第1項が、「・・昭和41年9月1日から借地法を適用する」というのは、この日を期して借地法が全面的に適用されるものと解される。

b. 割当土地法には、建物の種類及び構造についての定めがなく、借地法第3条により普通建物所有を目的とするものとなされ、昭和41年9月1日から20年間となる。

c. 実態分析からした場合、割当土地地域内の割当土地は、土地明渡要求しているケースが多く、木造建物が大半を占めている現状である。

d. 借地法第5条第1項の規定により、存続期間は次の通りとなり、割当土地法との関連において理論的に一致する。

堅固建物 30年

普通建物 20年

ホ. 建物買取請求権その他

借地法第4条第2項の建物買取請求権は、更新請求による更新なき場合(第4条第1項)だけでなく、法定更新がなかった場合(第6条)

にも認められるものと解されている。

従って、従前からの割当土地賃借権が昭和41年8月31日で満期消滅した後、借地法第4条第1項又は、第6条による更新がなければ、この建物買取請求権が認められるものと解される。

しかし、割当土地臨時条例に基づく存続期間4年3ヶ月の期間満了に伴い、割当土地法第2条により賃借権が設定された。この場合において地主の正当事由に基づく承諾拒絶（第2条第4項）によって賃貸借が不成立となった場合につき、建物買取請求権を否定した判例がある。

戦後の混乱期において地主の意思を無視し、一方的公権的に布告された割当土地臨時条例を始めとして、度重なる改正を経て、割当土地法が立法され、借地人保護が一貫して強調され、地主の保護が弱く実質的に皆無に等しい。従って、条例上からばかりでなく、実態的観点からしても建物買取請求権が否認されたのは当然であると思料する。特に、割当土地法の改正により従来の割当土地は、昭和41年9月1日から借地法が適用され、借地人に従来否定された建物買取請求権が認められる反面、地主にとっては大きな経済的損失を伴うにも抱わず、何らかの救済処置もなく、今日に至っている。

へ. 建物新築による更新制度と特約

(イ) 建物新築による更新制度

賃借権の消滅前に建物が滅失し、残存期間をこえて存続すべき建物の築造に対して、土地所有権者が遅滞なく異議を述べないときは、賃借権は建物滅失の日から起算して、11年間存続するものとされた（割当土地法第4条第2項）。この場合の賃借権についても借地法に基づく賃借権とみなして、存続期間満了の日から借地法が適用された（第6条の2第2項）。

従って、この場合には個々のケース毎に昭和41年8月31日より後に、存続期間が満了することになり、各々のケース毎に借地法の適用時期が異なることになる。

(ロ) 当事者の特約制度

当事者は、第4条第1項（存続期間11年）又は、同条第2項（存続期間11年）と異なる特約を認め、11年未満とする特約は定めないものとした。この場合の賃借権についても借地法に基づく賃借権とみなし、存続期間満了の日から、借地法が適用された（第6条の2第2項）。

この条項により適法とされる特約には、次のようなケースが考えられる（砂川恵伸教授の分類による）。

① 特約ケース

- a. 第2条に基づく存続期間11年を超える特約。
- b. 建物が期間満了前に朽廃しても、賃借権は消滅しないものとする特約。
- c. 賃借権消滅前に、建物滅失の場合の建物新築については、地主が遅滞なく異議を述べても当然に更新を生ずるとする特約。
- d. 上記と同じく、建物新築による更新について、更新後の存続期間も11年と別異のものとする。
- e. 建物滅失後の新築について、地主が異議を述べなくても、更新を生ぜず、残存期間だけ存続を認めるものとする特約。

以上の特約ケースは、實際上少ないものと推定されるが、各々のケース毎に当該賃借権の存続期間満了の翌日から借地法が適用される。

② 特殊なケース

建物A棟滅失後に建物B棟が新築され、更に建物B棟も滅失し

て建物C棟が新築されたような場合には、割当土地法第4条第2項による更新が反復して生ずることになり、借地法適用の時期がその都度、繰り返されるケースが考えられる。

(4) 賃料の統制

昭和26年4月16日付布告された「割当土地臨時処理条例」の廃止に伴い、昭和30年6月30日付立法第16号「割当土地法」が公布され、昭和34年1月13日付立法第1号「土地借賃安定法」が公布された。

賃借料の統制は、当該割当土地関係にのみ存していたが、土地借賃安定法の制定により、一般の借地関係にもその統制が行なわれた。

最高借賃は、市町村別、地目別、等級別に各市町村の評価委員により決定され、5年毎に改定された。一方、市町村の固定資産評価は、3年毎の改定であり、地価騰貴に伴って経済的賃料との乖離は益々大きくなった。特に、割当土地の場合には周辺一般の借地権者に比して実際賃料が低いのが実情であり、固定資産税額を下回るケースも見受けられる。

4. 割当土地賃借権と本土復帰

(1) 割当土地賃借権と借地法

割当土地に対する利用権は、以上のように終戦直後の社会的混乱を経済的に收拾するため軍政下の緊急措置として地主の意思を無視して約6年の無償使用期間を経て昭和26年4月1日に所有権証明書が交付された。土地所有権の確定に伴い権利義務関係を調整する目的で割当土地臨時処理条例(条例第55号)が公布され、割当土地の所有者と使用者は昭和26年4月1日に住居を目的として賃貸借契約を締結したものとみなした。更に条例に基づく存続期間(4年3ヶ月)の満了に伴い割当土地法(昭和30年7月立法第16号)を制定して、従前の割当土地関係は「みなす申込」と「みなす承諾」による賃貸借と擬制し、存続期間(11年)の満了

期間を昭和41年8月31日として、同年9月1日から借地法(大正10年法律第49号)が全面的に適用された。

従って、当初は私法上の関係をもたない公権的に賦与された行政的な措置であったが、社会的経済的発展に対応して次第に土地所有者との契約的構成へと推移し、最後には借地人の保護を図るため一般借地権と同様に借地法適用の範囲に含めるに至った。

以上のように本土復帰前においてすでに従前の「みなす賃借権」を借地法適用による適法な権原に基づく賃借権として土地利用関係が出来あがっている以上、かかる関係は本土復帰後においても日本法たる借地法の適用を受ける賃借権として継続するものと思料される。

また、土地借賃安定法は本土復帰に伴い失効し、逆に日本法の地代家賃統制令(法律第443号)は特別措置により沖縄への適用が除外された。従って、復帰後の沖縄における土地借賃については無統制の状態にある。

(2) 割当土地賃借権形成の推移

土地所有者の意思を無視し、緊急措置として一方的・公権的に割当てられた終戦直後の割当土地は、その社会的・経済的発展に対応して割当土地使用者の保護を図るため割当土地臨時処理条例の公布、割当土地法の制定後幾多の改正を経て、最終的には借地法を適用するに至った。即ち、軍政下の「使用期間6年」を経て、賃料統制による「みなす賃貸借契約」の期間4年3ヶ月、更に「みなす申込とみなす承諾」の擬制された「みなす賃借権」の期間11年の期間満了後、借地法の適用により割当土地賃借権が最終的に設定された。

以上のような経緯で形成された割当土地賃借権は、個々の発展段階において常に借地人の保護が強調され、特に否認されていた建物買取請求権も借地法適用により最終的に認められるようになった。

しかし、土地所有者は割当土地臨時処理条例の公布時には、拒絶の機

会も与えられず、更に割当土地法の制定時には2ヶ月の承諾拒絶の機会が与えられたが、拒絶のための「正当事由」が成立せず、「みなす承諾」により賃貸借契約が締結された「みなす契約」となった。

特に借地法適用に伴い借地人の建物買取請求権の効力発生は、反面、土地所有者の経済的損失であるばかりでなく、借地権取引慣行割合（那覇市）も熟成しつつある今日ではその経済的損失は大きく、何らの法的救済措置も施されていない。

割当土地関係の推移を段階的に総括すると次の通りである。

〔 発 展 段 階 〕

期 間	態 様
1. 捕虜収容所開放～土地所有権調査 (S20. 10) (S26. 3. 30)	財産の軍政府管理 無償使用
2. 土地所有権証明交付～割当土地臨時条例廃止 割当土地条例の施行 4年3ヶ月の満了 (S26. 4. 1) (S30. 6. 30)	みなす賃貸借契約 法定賃貸借
3. 割当土地の施行～存続期間11年満了 (S30. 7. 1) (S41. 8. 30)	みなす申込とみなす 承諾 みなす賃借権 建物買取請求権否認
4. 借地法の適用 ～本土復帰 (S41. 9. 1) (S47. 5. 14)	建物買取請求権肯定 割当土地賃借権
5. 本土復帰（本土法）～現在に至る (S47. 5. 15)	割当土地借地権価格 の発生

(3) 現在存続中の割当土地
昭和41年8月31日をもって満了する割当土地（第6条の2第1項）は、同年9月1日から借地法が全面的に適用され問題点はないが、割当土地法第6条の2第2項に該当する割当土地は、賃借権の満了日の翌日から借地法が適用される。従って、借地法が適用される昭和41年9月1日時点において、期間満了せず残存期間17年4ヶ月以上の賃借権は、今日においてもなお割当土地法の適用を受ける賃借権と思料される。係る賃借権は、新賃借権発生a説の場合には建物構造別に次の通りとなり、存続期間満日は昭和61年8月末日以降となり、満了日の翌日から借地法が適用される。

（ 構 造 ） （ 期 間 満 了 ）

- イ. 堅固建物所有の目的 昭和71年8月末日
- ロ. 普通建物所有の目的 昭和61年8月末日

Ⅲ. 割当土地地域の現状と特性（那覇市内）

1. 国及び県有地内の割当土地地域

(1) 地域の特性

終戦前において国、県及び国、県に準ずる公共機関が沖縄群島内に所有していた土地は、軍政布告第7号「財産管理」に基づき米国民政府の管理下におかれ、那覇市内の殆どの土地は昭和26年8月末日までに住宅建設を目的として個人に割当てられ賃貸された。

那覇市内に所在する係る県有地等は、面積が大きいため軍政府は幅員2.5m前後の街路を建設し、30坪単位で割当てられ区画整然とした割当土地地域を形成するに至り、本土復帰（昭和47年5月15日）に伴い割当土地は所有権者に返還された。

土地割当の当初は、規格住宅等の木造住宅が殆どであったが、台風被害の多い沖縄県内では、借地人の申請に基づきRC構造の増改築が認められた。従って、今日においては那覇市の中央部に位置する地域のため街路幅員は狭いが区画整然としたRC2F以上の建物の多い住宅地域又は商業地域を形成している。

(2) 近隣地域における借地権取引慣行
近隣地域内割当土地の賃料は次の理由により本土復帰前から一般賃料より比較的安く、今日においても固定資産税額を下回る地域も所在する。

イ. 復帰前

(イ) 復帰前は割当土地条例及び土地借賃安定法の適用により最高借賃が統制された。

(ロ) 固定資産評価は3年毎の評価替であるが、最高借賃は5年毎の改定であった。

ロ. 復帰後

(イ) 本土復帰時点において一般の場合には1ドル対360円の換算で個人間で実施されたが、公共機関有地は1ドル対305円の公定換算率で実施された。

(ロ) 公共料金的な性質をおびた賃料である。

(ハ) 一般の場合には、増改築を認めないケースと、賃料も2年毎の改定が多いのに対して、割当土地は増改築が認められている(復帰前からの慣行)。

以上のように県有地等の割当土地地域における賃料は、一般の賃料より著しく低い上に、しかも、RC構造が多く、存続期間が半永久的(55年)な要素が高いため比較的安定した住環境を形成しているのが現状である。

従って、経済的適正賃料と実際支払賃料との乖離が一般の場合より大

きく、借地権単独の取引はないが、複合不動産の取引が多く、取引慣行割合も住宅地45%、商業地55%前後の取引慣行割合である。

2. 民有地の割当土地地域

(1) 地域の特性

那覇市における民有地の割当土地地域は、畑又は原野を30坪単位で割当て、その土地に規格住宅等木造トタン葺住宅が建てられた。その後幅員1m~2mの通路が自然的に張り付けられた。

30年を経た今日では建物は老朽化しスラム街を形成している。特に、係る割当土地地域は、殆どの地域が那覇市の中央部に位置し、交通及び接近条件に恵まれた地域である。近隣地域内の市道等公道に面する画地は、借地権者が当該底地を買い取りRC造2階建以上の建築をしているケースもあり、生業的或は資本的利用形態の住宅地地域或は商業地域を形成している。

しかし、市道等公道沿線の裏宅地は、幅員2m以内の私道が多く、増改築を認めないケースや、割当土地であることを理由に明渡し要求をしているケースが多い現状である。従って、街路幅員が狭く、建築基準法上から新築困難な画地が見られ、30年以上経過した朽廃同然の木造建物の密集するスラム街を形成した生存的利用形態の地域となっている。

係るスラム街を形成した地域は、新築が困難で、地主の賃料値上げ要求に対して、賃借人は組合を結成する等により賃料値上げに反対し、供託しているのが現状である。その結果、当事者間のトラブルがたえず、他に宅地を求め、自らの住宅を建築し、割当土地の建物を生業的、或は資本的利用形態として他に賃貸し、割当土地本来の趣旨からかけはなれている。

また、地主の意思を無視して一方的公権的に賦与された割当土地であ

することを理由に過去30年間も明渡し要求を続け、賃貸借契約を締結して
いないケースも見受けられ、紛争が絶えない。

(2) 近隣地域における借地権取引慣行

以上のようなスラム街地域においては、一般の場合に比較して賃料は
総体的に低く、経済的適正賃料と実際支払賃料との乖離が大きく発生し
ている現状である。しかし、借地権単独の取引はなく、複合不動産の取
引も次の理由により市場性が限定され、借地権者が当該底地を買取るか、
或は地主が建物を買取るケースが多い。

地主が建物を買取る場合には、借地権者は借地権価格の発生を主張す
るのに対して、地主は割当土地である特殊事情を理由に、借地権価格の
発生を否定するケースが多く、和解で解決する事件が絶えない。

〔近隣地域内の現状〕

イ. 地域の特徴

(イ) 幅員2m以内の私道が多く、建築基準法上から増改築困難な画地
が多い。

(ロ) 建築後、30年以上経過した朽廃同然の木造建物が多い。

(ハ) 割当土地第6条の2第2項に該当し、昭和61年8月末日以降に存
続期間満了する割当土地のケースも所在するものと思料される。

ロ. 土地所有者側

(イ) 地主の意思を無視し、一方的公権的に賦与された割当土地である。

(ロ) 増改築を認めず(イ)の理由により土地明渡しを要求しているケー
スが多い。

(ハ) 賃料値上げの反対運動が強く、建築基準法上から増改築困難なケ
ースが見られ、賃料値上げが難しい。

ハ. 借地権者側

(イ) 朽廃同然の木造建物が多く、法定更新、或は契約更新しても残存

期間が短い。

(ロ) 地主が増改築を認めないばかりでなく、明渡し要求のケースが
多い。

(ハ) 建築基準法上、新築困難な画地が多く、建物を賃貸し、他に土地
を求め新築するケースが増加傾向にある。

係るスラム街地域においては、以上の特性を反映して、第三者に
よる複合不動産の取引は少なく、後記のようなケースが大半である。
従って、借地権取引慣行、或は取引慣行割合が形成されているか
否かについて、今回の調査研究では時間的制約のため十分な結論に
は達しなかった。

しかし、近隣地域周辺の一般住宅地域においては、国土庁調査の
標準借地権割合が堅固建物の場合40%~48%であり、増改築可能な
私道に接面する画地は、一般の借地権取引慣行割合を標準として、
割当土地地域の特性を考量すると低い借地権取引慣行割合と推定さ
れる。

二. 地域内の複合不動産の取引

(イ) 借地権者が当該底地を買取るケース。

(ロ) 土地所有者が建物を買取るケース。

ホ. 国土庁調査標準借地権割合(昭和57年1月1日)

(イ) 那覇-5 石嶺 住宅RC2 40%

(ロ) 那覇-7 泊 住宅RC2 48%

(ハ) 那覇-8 長田 住宅RC2 43%

(ニ) 那覇-24 仲井間 住宅RC2 40%

木造住宅の多い一般住宅の場合の借地権取引慣行割合は、30%~
35%であり、スラム街を形成している割当土地地域は増改築困難な
画地が多く、周辺一般の借地権取引慣行割合を標準として、相当下

回る借地権割合であると推定される。

(3) 割当土地利用形態による借地権割合

割当土地地域内の割当土地は、その利用形態により下記の通り分類され、三分類のうち生存的利用形態が多い状態であり、生業的利用形態と資本的利用形態は、当事者間の任意の賃貸借契約を締結した割当土地が多く、市道等公道に面した画地が大半である。

従って、土地利用形態別の借地権割合は割当地域内の割当土地である特殊事情を反映して、同類型の一般の借地権取引慣行割合より低くなるものと推定される。

しかし、詳細な実態的分析は今回できなかったが、調査の結果では次の通りと推定され、なお今後の調査研究を必要とする。

土地利用形態別分類（割当土地地域）

（利用形態） （建物の構造） （借地権割合）

イ. 生存的利用形態 R C 一般の借地権割合より低い。

W（木造） 同 上

ロ. 生業的利用形態 R C 同 上

W（木造） 同 上

ハ. 資本的利用形態 R C 同 上

W B 同 上

IV. 割当土地の借地権価格の評価

1. 借地権の態様、契約締結の経緯等

(1) 賃貸借契約締結の経緯

割当土地は、ⅠからⅢまで論述した通り、終戦直後の社会的混乱を経済的に収拾するため緊急措置として土地所有者の意思を無視して一方的

公権的に割当てられた土地に一時的措置として建築された規格住宅に始まる。その後、社会的、経済的発展に対応して割当土地使用者の保護のため割当土地臨時条例の公布、同条例の廃止に伴う割当土地法の立法等、賃借権者の保護のため数回の改正を経て、昭和41年9月1日以降最終的に借地法を適用し、今日に至っている。

具体的には、次のような発展段階を経て本土復帰後は自然発生的に割当土地賃借権として借地権価格を形成するに至った。

（ 発 展 段 階 ）

（ 段 階 ） （ 期 間 ） （ 契 約 の 経 緯 ）

第1段階 自昭和20年10月頃 無償使用 6年間
至昭和26年3月30日

第2段階 自昭和26年4月1日 みなす賃貸借契約
至昭和30年6月30日 （法定賃貸借）

第3段階 自昭和30年7月1日 みなす申込とみなす承諾
至昭和41年8月30日 （みなす賃借権）

第4段階 自昭和41年9月1日 借地法の適用
至昭和47年5月14日

第5段階 自昭和47年5月15日 割当土地賃借権
至現在 借地権価格の形成

割当土地は、生存権的利用形態が多く、割当土地臨時条例及び割当土地法は、賃借権者の保護が各発展段階において強調され、割当土地法が適用された昭和41年8月まで建物買取請求権を否認した判例もあった。

しかし、借地法適用により建物買取請求権を含む賃借権となり、地主の保護が図られず、当事者間のトラブルは絶えない現状である。

(2) 借地権の態様

以上の発展段階に対応して形成された借地権は、自然発生的な借地権

であり、借地法第1条の規定に基づく賃借権のうち権利の弱い(割当土地)賃借権として位置づけられるのではなからうか。

借地法第1条の賃借権

イ. 地上権

ロ. 賃借権

① 諾成契約に基づく賃借権

② みなし諾成契約に基づく賃借権(割当土地)

2. 割当土地の借地権価格の評価

不動産鑑定評価基準には、借地権の鑑定評価、借地権の態様、契約締結の経緯等8事項を総合的に比較考量して決定するものと述べられている。

割当土地地域における割当土地賃借権(仮称)は、ⅠからⅢまでに論述した通り、戦後の社会的混乱を経済的に収拾する臨時の緊急措置として一方的、公権的に地主の意思を無視して土地を割当てその割当てられた土地に簡易な規格住宅を建築し、無償使用、割当土地臨時条例の布告、割当土地法の立法等の制定により最終的には借地法を適用して法定により擬制して設定された「みなし賃借権」である。

割当土地賃借権は、建物の所有を目的とした土地賃貸借としての法律的形式ではあるが、契約自由の原則に基づく通常の借地関係とは異なり、「みなす申込」と「みなす承諾」による「みなす契約」という「みなす賃借権」としての公権的側面をもった特殊な賃借権である。

賃借権成立の過程においては、常に小市民的借地人の生活基盤の保護が強調され、正当事由条項により地主との調整がなされているが、その成立要件が厳しく、実質的には建物が建てられている以上契約強制による一方的に設定された賃借権である。

従って、借地法の適用により割当土地賃借権が成立するに至った法的側面と30年前に建築された朽廃同然の木造住宅が延々と存続し利用され

ている実態的側面から、その社会的、歴史的背景を重視して割当土地に対する借地権価格を評価するのが公平の原則に基づく妥当な評価手法と判断せざるを得ない。

よって、契約自由の原則に基づき成立した借地権価格に比較して、公権的に擬制して成立した割当土地の借地権価格は、下記事項を総合的に比較考量すると相対的に低くなるものと考えられる。

〔比較考量項目〕

イ. 割当土地としての歴史的背景と特殊事情。

ロ. 割当土地法第6条の2第2項に該当する土地は、現在も存在し、昭和61年8月以降に満了する。

木造建物所有の目的 昭和61年8月までに満了するケースがある。

R C建物所有の目的 昭和71年8月までに満了するケースがある。

ハ. 賃借人の保護が強調され、土地所有者の法的救済措置が施されていない。復帰特別措置法により措置することが必要であった。

ニ. 適法に存続期間満了し、借地法が適用されている割当土地であっても、実態的には割当土地の状態が続いている。

ホ. 借地権価格の発生を主張する借地人と割当土地としての特殊事情を理由にその発生を否定する地主とが対立し紛争が絶えない。

ヘ. 割当土地である特殊事情を理由に過去30年間土地明渡しを要求し続け、未だに契約していないケースもある。

ト. 契約自由の原則に基づく諾成契約と異なり、法的に擬制された「みなし賃貸借契約」である。

チ. 生存的、生業的、資本的土地利用形態を考量する。

なお、割当土地の借地権評価については、今後、調査研究を必要と

する問題点が多く、時間的制約のため出来なかった鑑定評価の手法及び実態的分析については今後の研究課題とした。

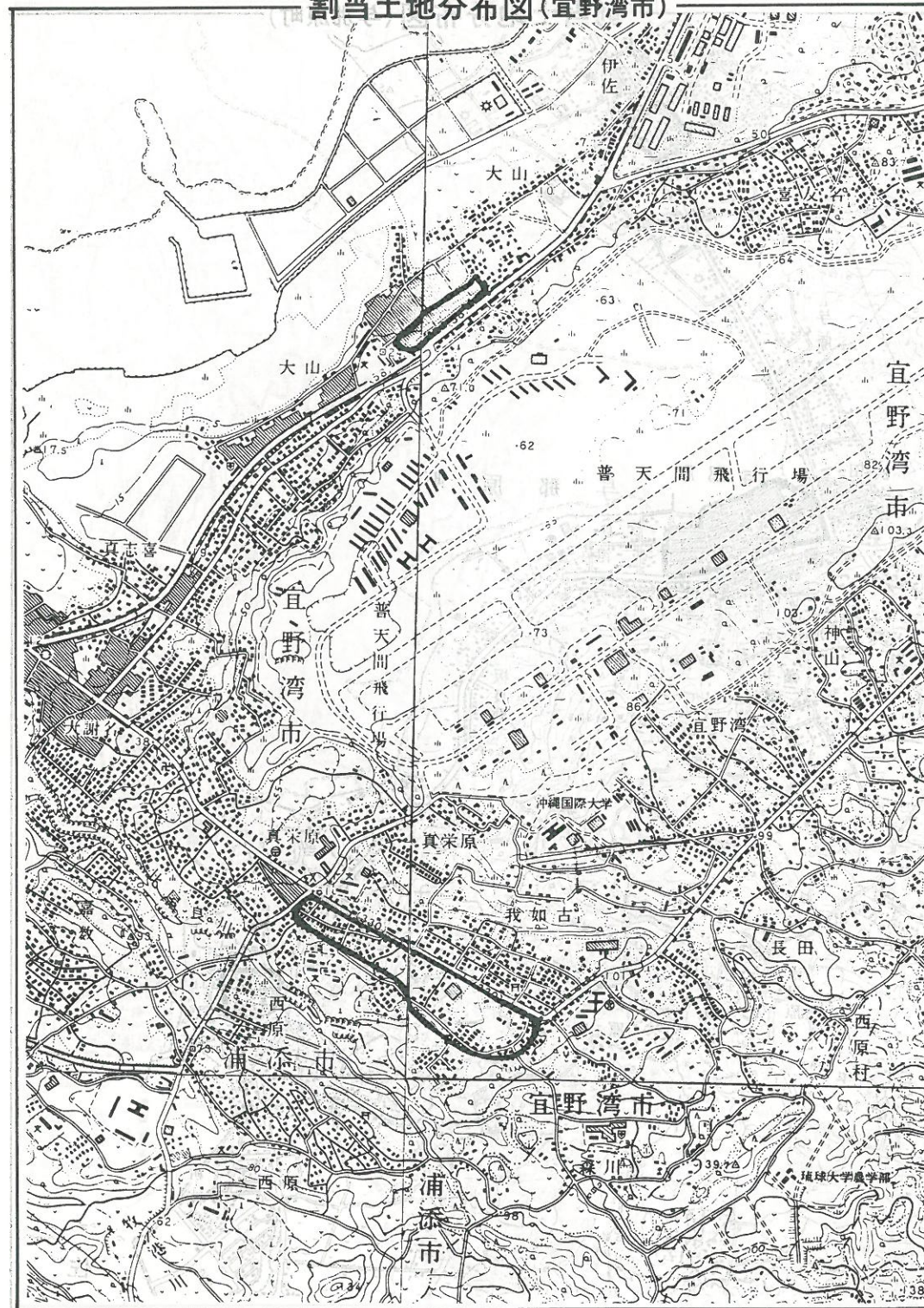
最後に、この小論をまとめるにあたり、琉球大学法文学部教授砂川恵伸氏の助言を賜わると共に、多大な資料を提供して下さいました関係者各位に対し、衷心より感謝の意を表したい。

参 考 文 献

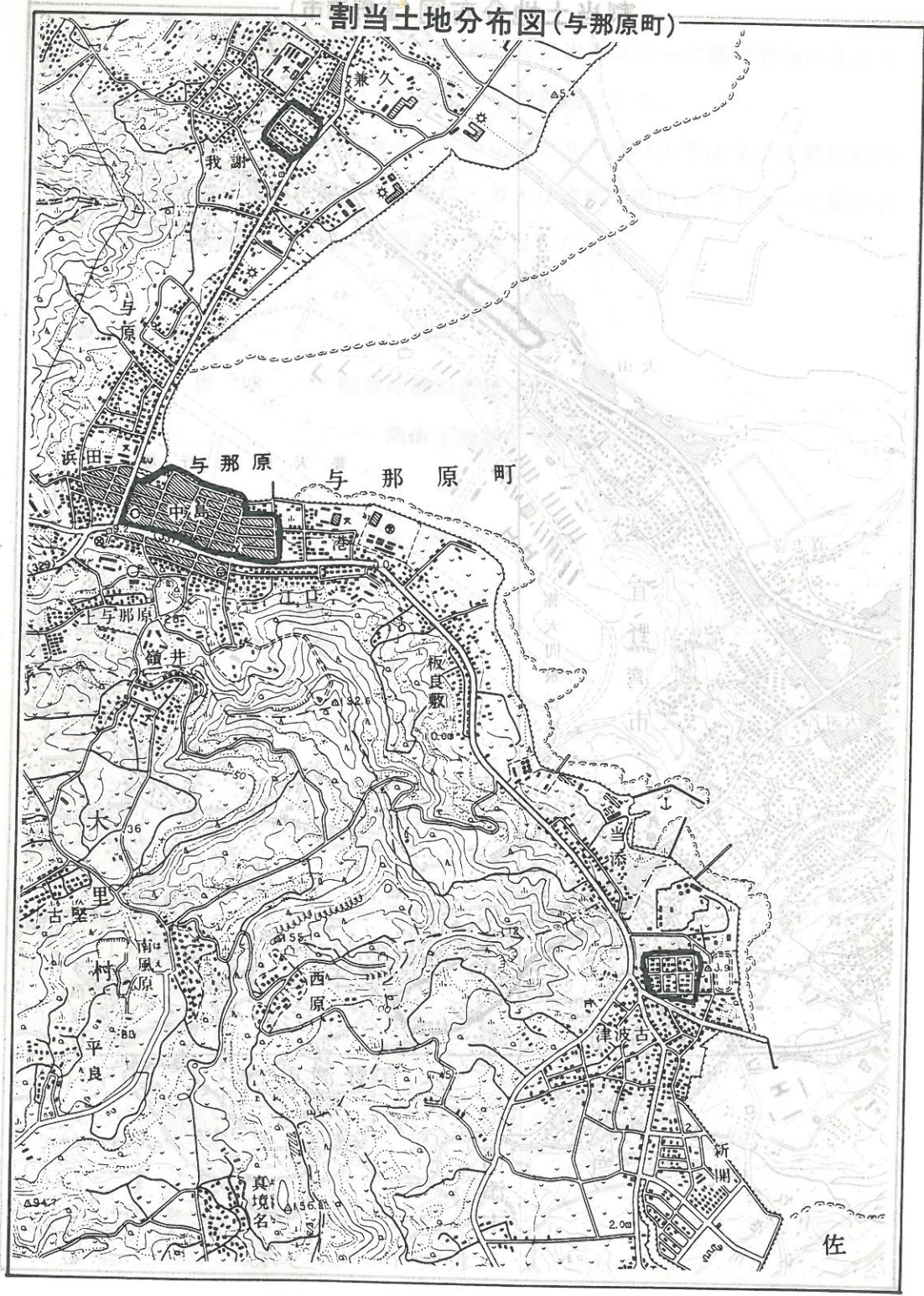
砂 川 恵 伸 「戦後沖縄の借地法制」

— 割当土地制度を中心として —

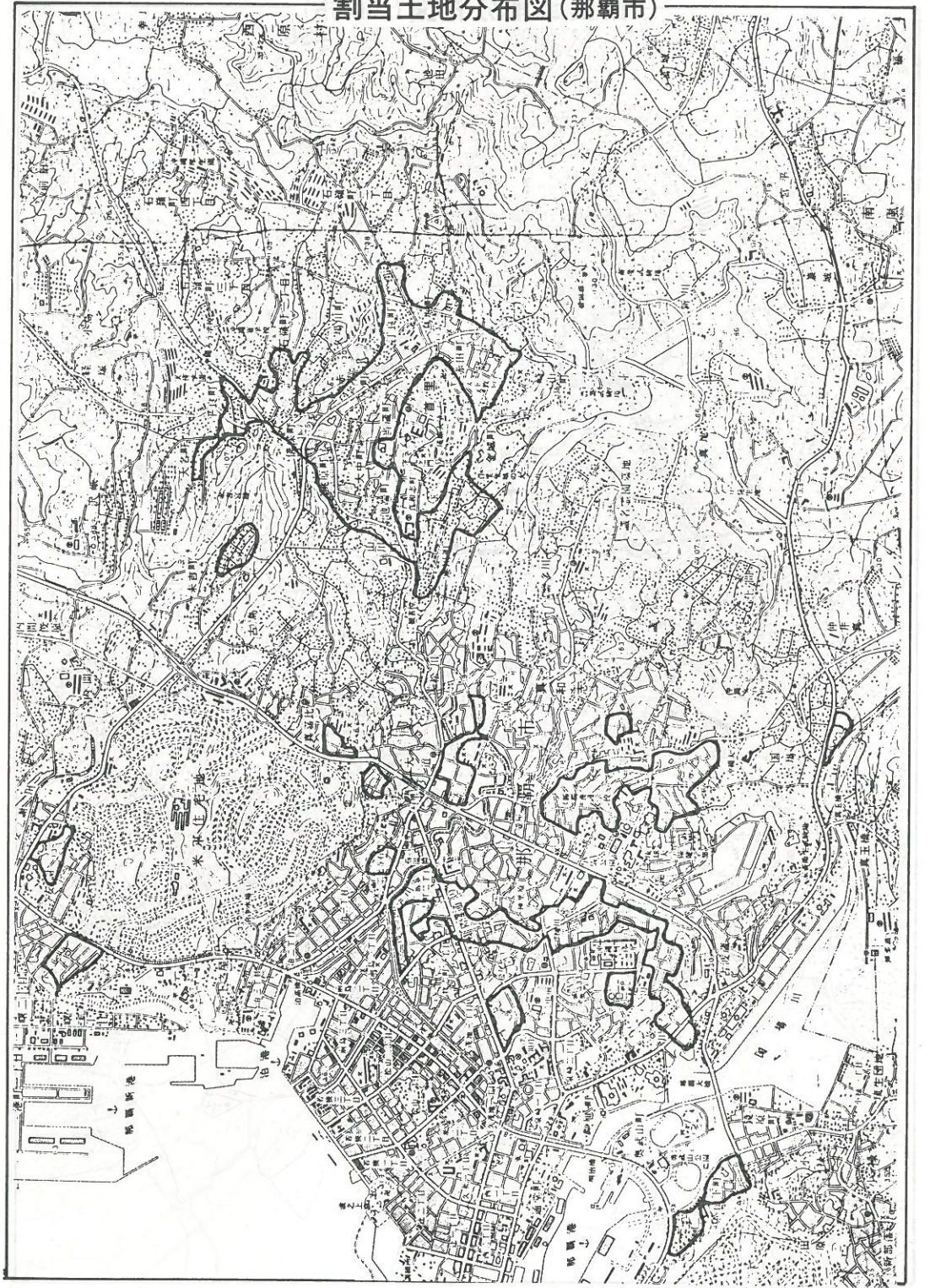
割当土地分布図(宜野湾市)



割当土地分布图(与那原町)



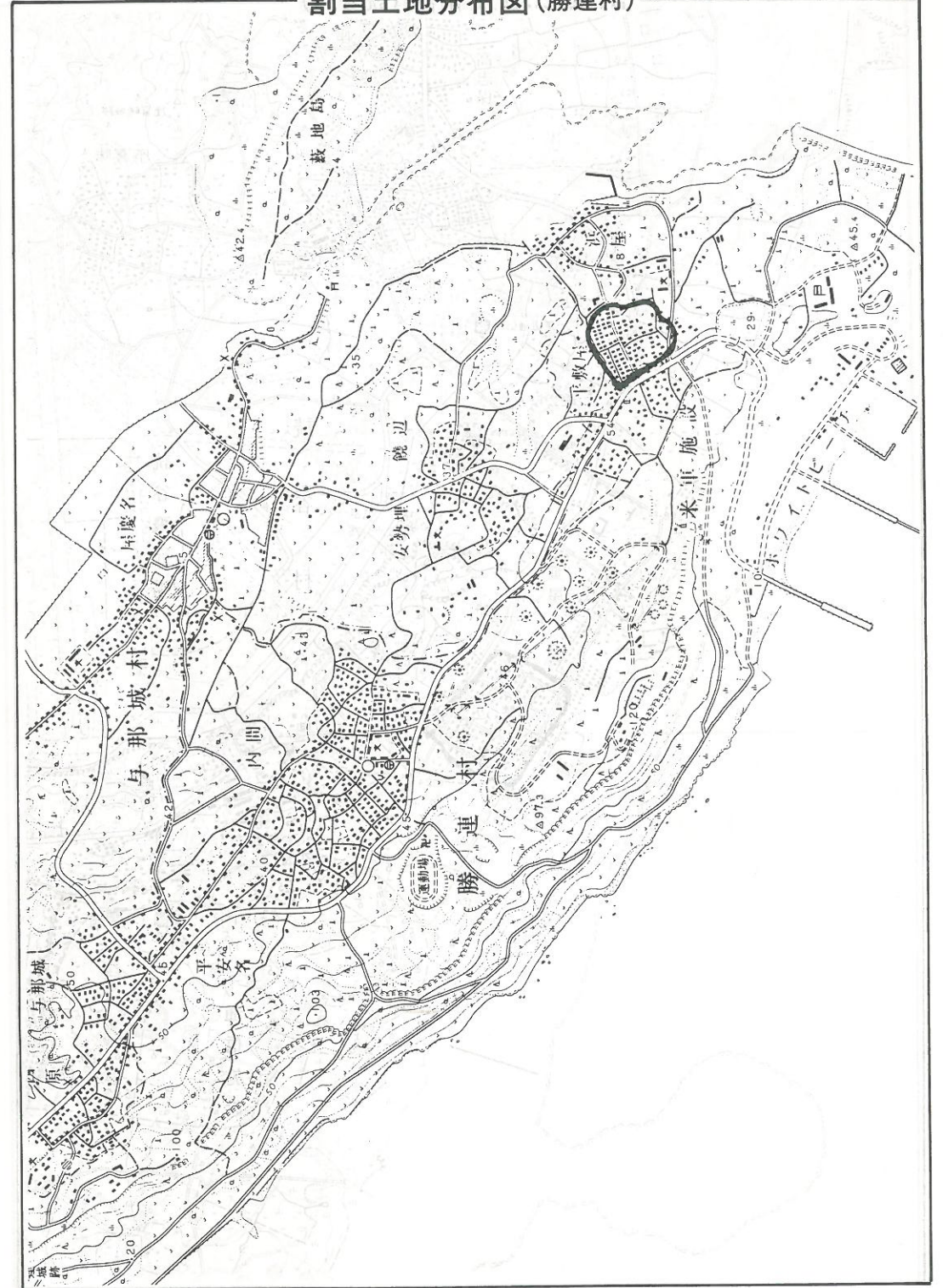
割当土地分布图(那覇市)



割当土地分布図(沖縄市)



割当土地分布図(勝連村)



割当土地分布图(浦添市)

