# 駐留米軍用地取引の現状

2012年、嘉手納より南の5駐留米軍施設の先行返還に向け、日米間で段階的な検討が始まったことを受け、 県内外の地主・投資家が駐留米軍用地の持つ資産価値に高い関心を寄せはじめたようだ。県内駐留米軍用地 の地権者には毎年、国費で約790億円の賃借料(軍用地料)が支払われており、その総額は上昇傾向にある。 本土投資家のなかには軍用地料を安定的な金融資産とみる者もおり、その動きが注目されている。

## 嘉手納飛行場より南の5米軍施設優先返還

2012年3月現在、231,763km (沖縄本島の面積の10.2%) の駐留米軍用地が所在する。

日本政府は当初、2012年中に5米軍施設を3 段階に分けて返還するプログラムもふくめ(図表1)、在沖の駐留米軍施設の統合計画の検討に 着手するとしていたが、2012年12月、その検 討作業が2013年に先送りされることが明らかに なった。

## 軍用地料総額の推移

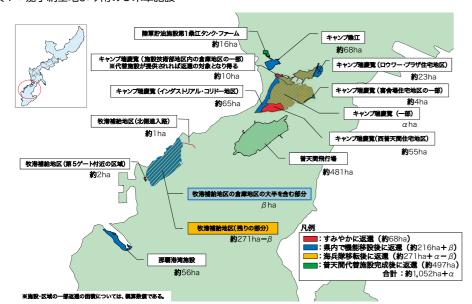
軍用地料とは、在沖の駐留米軍施設として使 用されている土地に対する年間使用料である。実

図表1:嘉手納基地より南の5米軍施設

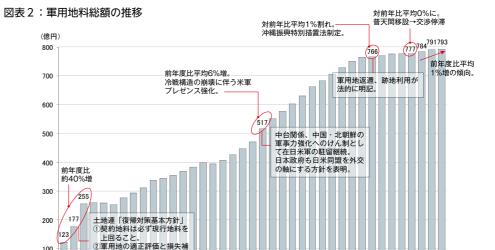
際に施設区域として提供されている土地面積の65.5%が県・市町村有地および民間地で占められている。これに対し、本土の駐留米軍用地は国有地となっている。よって、軍用地料は沖縄に特有の経費といえる。

軍用地料総額の推移をみると、普天間飛行場の 県内移設による代替が模索されはじめた 2008 年 度以降、毎年、軍用地料総額が前年比平均約1% ずつ増額される傾向にある(図表2)。

軍用地を投資あるいは売買の対象とみる顧客 の視点からすると、軍用地の借主が国である事実 と、近年、軍用地料総額が上昇傾向にあることか



防衛省『2012年版防衛白書』第Ⅲ部第2章第3節



(出所) 沖縄県企画部基地政策課「沖縄の米軍基地及び自衛隊基地 (統計資料集) | 2012 年 3 月版に基づき筆者作成

ら、県内の駐留米軍用地は元本保証の優良投資物件になりつつあるようだ。

僧を加味すること

### 軍用地料と軍用地取引価格の決まり方

軍用地料と軍用地取引価格はともに、価格決定時の政治的判断や軍用地主・不動産業者間の駆け引きなど、市場外の諸要因に影響を受けやすい。 軍用地料の場合、駐留米軍施設ごとの軍用地料単価の変動率をみると、その価格動向が政治情勢や政治判断に左右されやすい傾向がみえてくる(図表3)。

例えば、キャンプシュワブ(辺野古地先)の場合、1998年頃から 2001年にかけて、他の 4駐留米軍施設に比べ、単価上昇率が約 2~5%程度高率になっている。現地の軍用地主会が防衛当局に強い働きかけを行った経緯が、その背景にあるといわれている。一方、那覇港湾施設に関しては、1998年から 2000年にかけて、3%台から1%台への急な低下がみられる。当時、キャンプキンザー(牧港補給施設)への移設を前提に、那覇港湾施設の返還交渉が行われており、国と浦添市の間で移設条件をめぐる政治交渉が激しくなっていたのである。

駐留米軍用地の市場取引価格の動向も特徴的だ(図表4)。軍用地に対する不動産市場の需要と取引価格の相関を見よう。前提として、駐留米軍用地に提供される県内の土地面積は常に一定である。よって、軍用地の供給曲線は取引価格の軸

に平行な直線となる。軍用地に対する需要と供給 が釣り合う最低限の価格が国から軍用地主に支払 われる年間補償としての軍用地料と仮定できる。

地主と業者の間で交渉期間中の需要曲線は、一時、0方向に向かうが、業者が物件情報の公開日を明らかにした前後から需要が戻りはじめ、販売開始日に第一の取引価格が決まる。

嘉手納飛行場の敷地内やその周辺に所在する 駐留軍用地物件など、現時点で返還の実現に目処 が立ちにくい米軍施設に提供されている軍用地物 件については、短期間で有望顧客が集まりやすい。 とくに不動産業者が直接の売主である場合、軍用 地の立地条件や跡地利用計画の進展あるいは有望 顧客の動きを見て、売却予定の軍用地の取引価格 を定期的に、徐々に上げていく事例が表れること もある。この場合、物件によってはオークション のように取引価格の釣り上げが生じやすい環境が できてしまう。ここで、駐留米軍用地の取引価格 と軍用地に対する需要量の相関を図示すると、S 字型の曲線が描かれることになるのだ。

一般に、駐留軍用地の返還が行われると、不動産市場に出回る土地(返還跡地)の供給量が増えると考えやすいが、これは誤解である。実際に返還が決定した軍用地であっても、当面のあいだ、その地権者は返還前の軍用地主と同一人物であることが多い点に注意したい。

そして、返還跡地が国から地権者に引き渡され

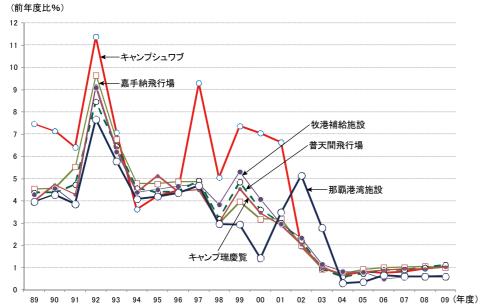
た場合であっても、該当跡地の区画整理期間中も ふくめ、区画整理後の返還跡地から実際に使用収 益が上がると国が認めるまでの期間、跡地利用特 別措置法の規定に基づいて、引き続き、国から地 権者に補償金が毎年支払われることになる。こう した事情から、現実には返還決定後も軍用地(跡 地)を所有しつづけようとする地主が大勢となり やすい。それゆえ、地主側によほどの理由や動機 が伴わないかぎり、不動産市場に返還跡地が売り 出されてくる流れにはなりにくいのだ。

したがって、不動産市場における駐留米軍用地 の取引価格は個々の軍用地に対する需要量によっ て決まるのであり、これが駐留米軍用地取引にみ られる最大の特徴なのである。

#### 取引倍率

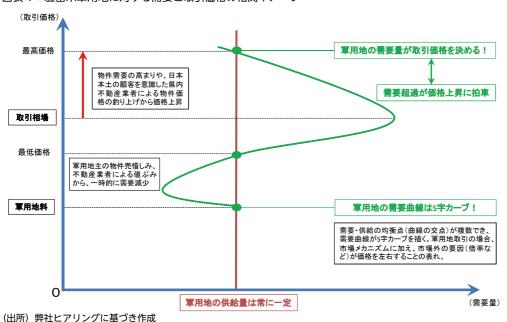
県内軍用地の売り広告には必ず取引倍率が記 されている。これは個々の軍用地物件に対する市 場の需要量を計る指標として、市場取引の現場で 重視されている。県内の主要な軍用地ごとの平均 的な取引倍率の事例は図表5のとおりだ。

図表3:県内の主要な米軍施設ごとの軍用地料単価変動率の推移



(出所) 沖縄県企画部基地政策課「沖縄の米軍基地及び自衛隊基地(統計資料集) | 2012年3月版に基づき筆者作成

図表4:駐留米軍用地に対する需要と取引価格の相関イメージ



図表5:県内の主要軍用地の平均取引倍率の例(2012年1月時点)

米 軍 施 設	取引倍率
普天間飛行場	27倍
嘉手納飛行場	35倍
キャンプ瑞慶覧	28倍
キャンプ桑江	30倍
牧港補給地区	33倍
那覇港湾施設	30倍
ホワイトビーチ地区	28倍
※軍用地取引価格の決まり方 (軍用地料)×(取引倍率)=(取引価格) <例>年間地料100万円の軍用地が取引され	
る場合、市場における取引倍率が25倍 と仮定すると、 100万円×25倍	
= <u>2,500万円</u> (取引価格)	

(出所) 県内不動産業者がインターネット上で公表した軍用地の売り広 告データをもとに取引倍率の平均値を弊社にて算出。

取引倍率の傾向をみると、嘉手納飛行場や牧港 補給地区など、商業地に近接し、かつ軍用地返還 が実現するまでに、まだ時間がかかるとみなされ ている軍用地には概ね30倍程度の倍率がつく。な かには、嘉手納飛行場にみられるように、滑走路 内と滑走路の周辺、そして飛行場内のハウジング エリア内にある軍用地物件には平均35倍以上の 取引倍率が付与されている事例もみられるようだ。

通例、取引倍率は県内不動産業者同十で共有さ れた暗黙の了解、そして有望顧客と不動産業者の 間に生じる力学に基づいて決まると考えられてい る。このことから、取引倍率とは個々の軍用地が 持つ資産価値の評価内容が端的に数値化された指 標なのである。また、軍用地の取引価格を決める 基本的な考え方を示す公式は図表5の下段に掲げ たとおりである。

#### 金融資産化傾向が強まる県内の駐留米軍用地

県内新聞の広告欄を読むと「売軍用地」の四文 字に出会わない日はない。インターネットの検索 ブラウザに、例えば「沖縄軍用地」と入力すると、 県内軍用地の売買広告が常に上位にランクされて いる。

実際、ここ数年、本土在住あるいは本土出身 の顧客が現金で軍用地を買い求める取引事例が目 立っているという。なかには、不動産業者がイン

ターネット上で売り軍用地物件の情報を公開した 当日から3日以内に売買契約が成立した事例もあ るといわれている。

彼ら本土の顧客が県内の軍用地を現金で買い 求める動機を探ると、①資産運用、②年金確保ま たは株投資の代替、③棚卸資産としての保有、④ 将来の土地転売を見越した購入などに大別できる という。彼らのなかでも、ある程度のまとまった 現金を確保しうる社会的地位にある若手や中高年 に、県内不動産業者は注目しているのだともいう。 こうした顧客は在職予定期間を決めてローンを組 み、軍用地購入資金を現金で取りまとめ、毎年、 国から支払われる軍用地料をローン弁済に充てる 中長期のプランを計画実行しているようだ。彼ら は、ローンの弁済期間中に軍用地料が減額される など、何らかの変動要因による元本割れのリスク が生じないかぎり、売り出された軍用地物件を「買 い とみなす傾向を持っているとも言われ、不動 産業者のなかには、県内で買い手がつきにくい軍 用地物件情報を直接、本土の有望顧客や投資家の もとに持ち込み、売買交渉を行った者もいたとい われている。

#### まとめ

近年の軍用地料単価上昇率は、一律、年度平均 1%程度に抑えられている一方、県内不動産市場 における駐留米軍用地への資産評価は全般的に高 まる傾向がみられる。跡地利用特別措置法の施行 により、返還跡地に対しても、年間 1.000 万円 までの制限付きだが、国から跡地地主に対する給 付金補償が行われることになる。返還跡地の区画 整理期間中も含め、返還された軍用地跡地から実 際に使用収益が上がると国が認めるまでの期間、 実質的に、軍用地料が継続支給される点が、県内 外の地主・投資家にとって魅力となりつつあるよ うだ。

また、沖縄県による中南部都市圏構想とあわ せ、嘉手納より南の5米軍施設の整備コンセプト が公表されていることから、県内不動産業界には 駐留米軍用地の跡地利用計画の動向にも高い関心 と期待も広がりはじめているようだ。

(海邦総研経営企画部研究員/玉城有一朗)