

琉球大学学術リポジトリ

米国管理下の南西諸島状況雑件 沖縄関係 軍用地
問題（プライス報告を含む） 第四卷

メタデータ	言語: 出版者: 公開日: 2019-02-15 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: - メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/20.500.12000/43871

(13)

神繩
徑
寔
公
社
関
係

0

0

A

電信案

外務省

会社の制度を説明し、この会社が借上り
 いる土地は均しく軍事用地に供せられているに拘
 りず、問題となる^{他の}接收軍用土地に比して契約
 期間、地代、^は税金、^は著しく有利を取扱いは
 受けていることと指摘し、軍用土地問題解決に
 この制を参考とするよう要望した。

要写 部

記録分類

暗 略 平	件名 沖繩住居公社に関する件	宛 在華府 谷大使	主管 アジア局長
第一七	十一月二日中川アジア局長は米大使館 モーガン参事室と会談し、 ^ト 際、別電を ^ト モ 英文書き物を手交し、沖繩にありする住居	号 (L/F)	主任 アジア局第一課長
	昭和三十二年十一月五日	発 重光大使	起案者
	電送第 3804 号		
	昭和三十三年一月六日 2時 8分 発		

外務省

記帳了

回覧番号 1361

次官
井口顧問

電信課長

発電係

6 10 0 0 0



要写 部

井口殿同
決官
重

記録分類

電信 案(甲)	別紙英文の通り	暗 平(略)	件名 沖電信定公社 の 英文説明書 3件	宛 在華府 谷大使	主管 アジア局長
		第 一七五三 号(LTE)	発 重光大臣	主任 アジア局第一課長	発電係
外 務 省			電送第 13805 号	昭和 31年 11月 5日 起案	起案者
			昭和 31年 11月 6日 1時 分発	回覧番号 ア-1362	

電信課長 友

発電係

6 11

記帳了

昭和三十一年十月二日
中山町長から元一君の報告書

(1) The Okinawa Housing Corporation is a juridical person established under USCAR Ordinance No.52 of September 29, 1951, with a view to providing housing facilities to the United States military and DAC personnel. The budget of the Corporation is subject to approval of the Civil Administrator after review by the Government of the Ryukyu Islands. It leases land in the cities of Naha and Mawashi and the villages of Misato, Sashiki and Ginowan.

(2) Because of the fact that the land thus leased had been originally requisitioned for military purposes and subsequently shifted to the Corporation's use, the rent was very low at the start. The landowners, dissatisfied with conditions of the contract, filed complaints with the Corporation in November 1954 and thereafter. Eventually, the Corporation conceded to raise the rent and also shorten the term of the lease in order to meet the wish of the owners. New lease contracts were made for all required lots by the early part of 1956.

(3) The monthly rents per tsubo agreed on are:

BY3.00 for Misato and Sashiki
BY5.00 for Ginowan
BY12.00 for Naha and Mawashi

(The annual average rent per tsubo for farm land requisitioned by the Army was BY2.45 until quite recently.)

(4)

(4) To cite one example, a contract signed on August 2, 1955 between the Corporation and a land owner in Ginowan stipulates that the term shall be 5 years and that the monthly rent of BY5.00 per tsubo will be paid at a time on August 1 every year.

(5) This case of the Okinawa Housing Corporation indicates that where the rent is fair and the term is of short period the landowners will offer no opposition and contracts may be concluded without difficulty.

第一三八〇五 昭和三十二年一月六日 時二〇分

井口 次 前

在 谷 大 使

廣 光 大 領

(沖繩住宅公債) 家文 昭和三十二年
 第一三八〇五

(1) The Okinawa Housing Corporation is a juridical person established under USCAR Ordinance No. 52 of September 29, 1951, with a view to providing housing facilities to the United States Military and DAC personnel. The budget of the Corporation is subject to approval of the Civil Administrator after review by the Government of the Ryukyu Islands. It leases land in the cities of Naha and Kawasaki and the villages of Misato, Sashiki and Ginowan.

(2) Because of the fact that the land thus leased had been originally requisitioned for military purposes and subsequently

電信寫

shifted to the Corporation's use, the rent was very low at the start. The landowners, dissatisfied with conditions of the contract, filed complaints with the Corporation in November 1954 and thereafter. Eventually, the Corporation conceded to raise the rent and also shorten the term of the lease in order to meet the wish of the owners. New lease contracts were made for all required lots by the early part of 1956.

(3) The monthly rents per tsubo agreed on are:

¥3.00 for Misato and Sashiki → 2.35
 ¥5.00 for Ginowan
 ¥12.00 for Naha and Kawasaki → ¥9.00

(The annual average rent per tsubo for farm land requisitioned by the Army was ¥2.45 until quite recently.)

(4) To cite one example, a contract signed on August 2, 1955 between the Corporation and a land owner in Ginowan stipulated that the term shall be 5 years and that the monthly rent of ¥5.00 per tsubo will be paid at a time on August 16 every year.

$$\begin{array}{r} 12 \overline{) 108} \\ \underline{96} \\ 12 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 12 \overline{) 120} \\ \underline{108} \\ 12 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 12 \overline{) 150} \\ \underline{120} \\ 30 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 12 \overline{) 180} \\ \underline{120} \\ 60 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 12 \overline{) 210} \\ \underline{120} \\ 90 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 12 \overline{) 240} \\ \underline{120} \\ 120 \end{array}$$

(5) This case of the Okinawa Housing Corporation indicates that where the rent is fair and the term is of short period the landowners will offer no opposition and contracts ^{MAY} be concluded without difficulty.

外
務
省

電信写

昭和三一 一六七一二 暗 ワシントン 一月 九日二二〇〇発
本 省 一〇日二五五着

重光大臣

谷大使

(沖繩住宅公社に関する件)

第二五〇三号

貴電第一七五二号に關し

一 國務省係官に對し貴電第一七五三号の英文を示したところ、先方は未だ本件に關し東京からの報告は受けおらざるものと前置きし、本件書き物にては住宅公社借上用地が果して農地なりや否やは明せず、また日本側は軍用接收地借上料の最近までの数字とし、しばしば二・四五B円(〇・八エーカー当り二〇ドル相当)を用するが、これは既に三倍に引き上げられ、かつ、講和条約発効時に遡つて支払われおる点から見て例えば本件英文第三項の宜野湾、那覇、真和志の借上料平均と大差なくなると述べていた。

外務省

ア一 1406

南
31.11.12
第一課

班

極秘

電信写

(第二五〇三号の二)

ニ プライス・リポートの現地におけるインプルメンテーションに關し、米軍は必要な土地要求(既往及び将来の分も含む)につき部隊毎に綿密な要求を提出せしめ、相互調整を図る等全面的再検討を行い更に既接收地を含め、また、土地借料ないし土地価格の算定を行い、他方、移住地の選定投資収入の途を開く計画につき検討を進めている。レムニツアール司令官は右の土地再調査、適正地価の算定及び移住投資計画の總べてが完了するまでは、プライス・リポートを実施に移さぬ方針であり、右はこれにより現地人の態度をアジャストせしめんとする意図によるものと思われる。
なお極東軍は右の中、土地再調査だけでも十月末までに完了する予定でいたが、現在なお完了せず、更に若干の日時を要する見込なる由。

三 接收土地中 long term interest の対象となるべき土地の一括

外務省

電信写

(第二五〇三号の三)

払い代金の算定に關しては沖繩に農地の売買市場がないため、
売買価格により得ず、従つて土地の生産性及び何ヶ年分かのレ
ンタル相当額による外ないが、この場合、特に何ヶ年分のレン
タル相当額を支払うべきかが問題となりおる模様である。
なお、右に關連し、我方の二十年ないし三十年毎の契約更新な
る考え方は、米軍の沖繩駐留をそれだけの年限に限定するとい
う印象を与える形の点より困難であると述べた。

(了)

配布先 次官、官房長、ア、欧米、国協、情文各局長、ア次、欧
次、総、ア総、一、欧米、協、情文、審

要写 3 部

記録分類

電信案(甲)	宛 在米谷大使	管 アジア局長	主任 アジア局第一課長	発 重光大臣	昭和三十二年十一月十三日起案	電送第 14259 号	昭和 年 月 日 時 分 発	回覧番号 ア一 1414
件名 沖繩住宅公社に關する件	第一〇三三号(L/F)	貴電才二五〇三号に關し	住宅公社借上用地のうち、美里及びてしき西村用地は、登記簿は原野であつて平均地代は三六〇円	平(略)	外務省	記帳了	31.11.13 局長附	

電信課長 友

発電係 友

13 27

宜野湾村に在る自及公宅地は六〇円、
那覇及び真知志の両市には是れは千四百円である。
併せて軍用地の坪当り平均地代は従来の約
三倍に引上げられ六〇円と存するが、其れは美金に
おける公社用地地代に比しするとの差は二九円、
孔一と大、同である。下、之等住宅公社用地
は、軍用接收地(農地)と隣接しおるため両者の
地代の差も、特に目立つたものである。

電信案

外務省

3/9/56	31年11月2日	依領	年	月	日	済
--------	----------	----	---	---	---	---

2
K
1
10
部
部
部

(1) The Okinawa Housing Corporation is a juridical person established under USCAR Ordinance No.52 of September 29, 1951, with a view to providing housing facilities to the United States military and DAC personnel. The budget of the Corporation is subject to approval of the Civil Administrator after review by the Government of the Ryukyu Islands. It leases land in the cities of Naha and Mawashi and the villages of Misato, Sashiki and Ginowan.

(2) Because of the fact that the land thus leased had been originally requisitioned for military purposes and subsequently shifted to the Corporation's use, the rent was ^{very} so low at the start. The landowners, ~~being~~ dissatisfied with conditions of the contract, filed complaints with the Corporation in November 1954 and thereafter. Eventually, the Corporation conceded to raise the rent and also shorten the term of the lease ^{in order to meet the wish of the} ~~to which the owners agreed.~~ New lease contracts were successfully made for all required lots by the early part of 1956.

(3) The monthly rents per tsubo agreed on ^{are} were:

BY3.00 for Misato and Sashiki

BY5.00 for Ginowan

BY12.00 for Naha and Mawashi

(4) For example, a contract signed on August 2, 1955 ^(The average rent per tsubo for farm land requisitioned by the Army was BY2.45 until quite recently.)

between the Corporation and a land owner in Ginowan stipulates

that the term shall be 5 years and that the ^{monthly} ~~sum~~ ^{rent} of BY5.00 ^{will} ~~be~~ paid ^{at a time} ~~as the rent per tsubo~~ on August 1 every year. ^{per tsubo}

(5)

(5) This case of the Okinawa Housing Corporation indicates that where the rent is fair and the term is of short period the landowners will offer no opposition and contracts may be concluded without difficulty.

(1) The Okinawa Housing Corporation is a juridical person established under USCAR Ordinance No.52 of September 29, 1951, with a view to providing housing facilities to the United States military and DAC personnel. The budget of the Corporation is subject to approval of the Civil Administrator after review by the Government of the Ryukyu Islands. It leases land in the cities of Naha and Mawashi and the villages of Misato, Sashiki and Ginowan.

(2) Because of the fact that the land thus leased had been originally requisitioned for military purposes and subsequently shifted to the Corporation's use, the rent was very low at the start. The landowners, dissatisfied with conditions of the contract, filed complaints with the Corporation in November 1954 and thereafter. Eventually, the Corporation conceded to raise the rent and also shorten the term of the lease in order to meet the wish of the owners. New lease contracts were made for all required lots by the early part of 1956.

(3) The monthly rents per tsubo agreed on are:

BY3.00 for Misato and Sashiki
BY5.00 for Ginowan
BY12.00 for Naha and Mawashi

(The annual average rent per tsubo for farm land requisitioned by the Army was BY2.45 until quite recently.)

(4)

(4) To cite one example, a contract signed on August 2, 1955 between the Corporation and a land owner in Ginowan stipulates that the term shall be 5 years and that the monthly rent of BY5.00 per tsubo will be paid at a time on August 1 every year.

(5) This case of the Okinawa Housing Corporation indicates that where the rent is fair and the term is of short period the landowners will offer no opposition and contracts may be concluded without difficulty.

電信写

昭和三一 一七〇八六 略 ワシントン 一月一六日二〇三〇九着

重光大臣

谷大使

(沖繩住宅公社の件)

第二五四八号

貴電第一八〇三号に關し

貴電の住宅公社借上げ用地、地代につき國務省係官は公社のシテムの詳細は承知しないが公社用地とても軍接收地であることに
変りなく、何故公社用地のみに対し高い地代が支払われている
了解し難いが、恐らく他の一般接收地よりも良い土地がたまた
公社用地となつてゐるものと思われる。然もこれ等公社用地の
代であるからには、いわゆる軍用地坪当りの平均地代算出の場合
これに含まれてゐる善故、同じ接收地の中で単に高い地代を平均
地代と比較してゐるに過ぎない旨述べていた。

務省 (係官の返答)

秘

手紙の返答

電信写

(第二五四八号の二)

上野の返答

二往電第二五〇三号第三項(及び往信政第四一九五号第二項)に關
連し、土地生産力に基いた何ヶ年分かの借上料相当額の一括払い
を受けた場合当該土地の接收解除の時期如何により、所有者に對
し損得が生ずることは理論的には考え得るが一括払い代金は土地
の売却価格相当額であるとする点から見れば、所有者は所有權を
保持したまま、売却価格相当額を得ることかできる故、すべての
場合に有利であるといひ得る。また接收解除の場合、ブライズ報
告にもある通り、でき得る限り原形恢復を図ることはもとより、
例えば土地の上に米軍が建設した倉庫、宿舍等の恒久的建物があ
る場合には土地所有者は何等かの形において權限を行使し得る機
会もあり得る旨述べていた。

(了)

配布先 大臣、次官、官房長、局部長、次長、総、ア総、一、欧米

一、条、三協、情文、二、

外務省

秘

手紙の返答

一四八九三
昭和三十二年一月二日
時五〇分

在 米

谷 大 使

重 光 大 臣

(地代の一括払いに関する件)

第一八七六号

貴電第二五四八号第二項に関し

米側の考えている無期限使用を前提とする一括払い借し所有権を取得せず、用済の際は原所有者に返還する一に対し沖縄住民が反対する理由は左に要約される。

(一) 沖縄農民の観念として、土地は元來家の依承物であり、これを手放すことは祖先及び子孫に対する背信になるとの土地に対する強い執着がある。このことはブライスリポートも認めている旨沖縄において農地の売買が極めて稀れであ

電信寫

り、その売買市場がないことよりも明らかである。

(二) 沖縄は天然資源に乏しく地租的にも不利な条件にあることから従来とも農業を主体とする後進経済であり、農民にとつては農業以外に安定した職業はなく代替地の入手も不可能であるので、一括払いを受けても、これを投資利用する方法がない、寧ろ小額であつても定期的に毎年支払われることを希望する。

(三) 米側案によれば土地所有者権は地主に残ることになるが一括払いにより無期限に土地を米軍の使用に委ねることは、土地を失うことと紙一重の差異であり將來果して土地が返還されるやに付住民は観念を持っており、より確実な單純な借地契約を希望している。又一一括払を受ければ將來經濟狀況が変化した場合地代の更新についても強賣の余地がなくなる。

要写 3 部

記録分類

電 信 案 (甲) 五 五	今般神尾現地より住宅公社用地代に割し新 田(田)報(報)左の(左)田(田)文(文)才(才)三(三)項(項)中(中)用(用)事(事)り	往電才一七五三号に割し	暗 平(略)	件名	主管
			第一九三四号(L.P.F.)	神尾住宅公社に割す件	左 谷 太 使
外 務 省				主任	主任
				課長	課長
				起案者	起案者
				勝田	勝田
				昭和三十五年十一月三十日起案	
				電送第 15227 号	
				昭和 34 年 11 月 21 日 12 時 分 発	

記帳了

回覧番号
ア一 1534

ニ使用者たる米軍の立場より云えば買収と同じ効果を持つ一
括払の長期使用権設定が便利なことは当然であるが問題は
借地ならよいか買収に準じた措置は好まずとの強い感情を
住民側が有している際、今回の米備案が買収よりは住民
によつて有利なりとの理由のみでは住民側を説得出来な
点にある。(内地では借地契約が原則であり地主が特に希
望する場合にはのみ買収が行われること御承知の通り一
側にとつて予算技術上その他多少不便はあつても住民の希
望する方式により所要土地を使用することが結局大局的に
見れば得策と考えられる次第である。

外務省

要写 3 部

資料室
へ

記録分類

電信案(甲)	本件用地が他の一般接収地よりき良条件にある	住宅公社用地代に關し口務省係官の述べた川	費電方二五四八号方一項に關し	暗	件名	宛	主管	主任	第課長	昭和三十二年十一月二十日 起案	電送第 15251 号	31年/2月2日 10時30分 發
				平(略)	(沖繩住宅公社の件)	在米 谷 大使	アジア局長					
外務省	電信課長 坂 発電係 オキ 1 24 アジア局 31.11.30 局長附											

記帳了

回覧番号
ア- 1525

電信案	外務省	ミヤト 美里 〇.三五 佐敷 〇.五五 那覇 林 九〇〇B内 真和申 〇〇B内と天々訂正あり在。 (宜野湾) 日前通り
-----	-----	---

別添資料参考
 別添資料参考

電 信 案

のこ高い地代が支払われ、また、(2)軍用地坪きりの平均
 地代算出の場合公社用地代が含まれること等云々の
 二つの面し、沖繩現地に照会、

(1)については、公社用地の登記面による地目別は、畑
 原野、宅地、山林、墓地、葬所、墳墓、その他、
 一般の山岳地帯、
 あるいは山林原野の近くあること、住宅用地としては

八五坪
 宅地
 三〇八坪
 山林
 九七坪
 畑
 〇坪

電 信 案

とも角農料面から見たその立地条件は必ずしも高
 くなく、従って良い土地であるから高い地代が支払われ
 ているといえる。理由は、
 (2)については、(伊達のとおり)住宅公社の設立は、一九五二年
 九月二十九日付米口長政府布告を根拠とするが、当初
 当初住宅公社用地も一般
 地(軍用地)の建物の付帯は、
 一九五一年、
 爾来公社用地地主は公

電 信 案
 外 務 省

宅公社用地がその後地主と公社側の間に貸貸借
 期間及び地料の支払い詰合につき、^{（の土地につき）}幾と貸貸借契約
 が成立したことは一般軍用地問題解決の上におい
 何^{（なん）}等が参考となすと考えられるので、今般沖繩
 地^{（ち）}事^{（じ）}送^{（そう）}付^{（ぷ）}越^{（こ）}れ^{（た）}た資料を別添送付する。

公 信 案

外 務 省

一 住宅公社の概要

（沖繩）

（一）住宅公社は、琉球列島米國軍政^{（米）}本部^{（本）}布令第五号

（一九五〇年四月五日付）をもって「占領軍職員のため

住宅^{（住宅）}設立する」とは占領軍最善の利益ともなり、又沖

繩住民の経済の改善になる」との趣旨により設立された

公法人であつて、翌一九五一年九月二十九日付琉球列島米

國民政府布令第五二号をもって設立の趣旨及び運営を

外 務 省

規定する住宅公社の改正定款が出された。

住宅公社の運営は琉球政府主席が任命する沖縄人

理事七名をもつて構成する理事会によって行われるが、

同公社の最高権限は民政副長官が有し、公社予算に

ついても民政長官の最終的承認を要することとされている。

本公社の設立資金はかりた資金と自身出資され、かりた資

2) 施設は、住宅は最初米軍の手で建設されたが、

外務省

前記布令第五号により住宅公社が設立され、琉球政府に

移管された。施設の借家料は琉球政府が収入として受入れ

施設を増加し、現在同公社は、計四四五棟の住宅を

経営維持している。

(二) しかし住宅公社用地は当初軍用地であったが同用地

の軍用地からの分離は一九五〇年二月当時から行われ、

3) 一九五一年五月までに完了した。従って軍用地である当時

外務省

41

地料も軍用地並かに支払われていたがその後地主は地料
値上げを要せし公社側と貸貸借期間及び地料について
話し合いが行われた結果、土地賃貸借契約が成立した。
現在契約は九割（残余は土地所有者不明のため）
あて完了し、地料は一九五五年七月一日から値上げされるに
至った。
なお、公社の借家料収入は最初五年に五百万円以内

外務省

57

あつたが、現在は設備費及び地料の値上げは三百万円
に減っている。

外務省

二 住宅公社用地の所在地、面積及び登記面の地目別

市町村名	宅地	畑	原野	山林	墓地	坪所	計
真和志市	一三七七・六	三六、五四五	一、三四	二〇	五〇五	—	五、九八三
那覇市	四七四・六	七五三・〇		キ	キ	キ	五、五八三
美里市		三三、七四七	七八六・四	七、五八二	五一	二二	二〇、〇五六
宜野湾村	五、九四八	一、八〇二		キ	キ	キ	七、七五〇
佐敷村	三、五六六	三、九六六	九二	一、七三七	キ	四七四	三、六六四
計	二八、〇七二	八八、八四三	八〇、六九九	九、三三九	五五六	四九六	

統計 二七、九三三

備考

公社用地の位置は別紙見取図及び写真（那覇を除く）の

一、二、三、四の

如く一般に高岩石地域及び山林、原野近くにありて公社

用地が軍用地よりも良好な条件にあるとはいふ得ない。

9)

美里村		中ノキ	地目別単価あり 原野が多い	六五〇	一九五六年十月十四日現在	〇六四九 〇六四九
表(二) 宜野湾村における使用者別による地料の比較						
使用者	年坪当り単価	備 考				
Ⅰ 住宅公社 (注)	六〇B円	地目別より全并一律				
Ⅱ 軍用地	最高 八〇B円 最低 一五〇B円	地目別等級別あり				
Ⅲ 米国民内人使用地	最高 一五〇B円 最低 八〇B円	利用価値による等級別あり				
Ⅳ 米国商社	九六・五〇B円	地目別により全并一律				
(注) 宜野湾に於ける公社用地の土地賃貸借契約は、貸貸期間 五年、地料は毎年払がある。						

外務省

8)

表(一) 公社用地と軍用地料の比較表 (地料年額坪当り単価)						
市町村名	住宅公社 (I)	備 考	軍用地 (II)	備 考	倍率	工と軍の
那覇市	一〇・八B円	地目別あり拘り 一律単価	三六・三B円	一九五六年七月吉日現在一九五六年 度使用料供託リストの平均坪当り単価	二・八五九	
真知志市	七・二B円		一七・二B円	一九五六年七月十四日現在	四・一六四	
佐敷村	六・六B円	地目別単価あり	四・四B円		一・〇八六	
宜野湾村	六・〇B円	地目別あり拘り 一律単価	八・八B円		一・四六八	
よゝみがある。						
三、公社用地と隣接の軍用地料の比較 (地料年額坪当り単価)						
公社用地と隣接の軍用地料の比較は左表(一)のとおりがあるが (使用者別による)						
宜野湾における軍用地、民有地及び公社用地の比較は(二)表の よゝみがある。						

外務省