

# 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（プライス報告書を含む）資料関係第二巻

メタデータ	言語: 出版者: 公開日: 2019-02-15 キーワード (Ja): 米国下院軍事委員会分科委員会調査団, 駐留軍労務者, 接收土地建物等借上料評価, 月額借料単価表, 軍用地 キーワード (En): 作成者: - メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/20.500.12000/43878">http://hdl.handle.net/20.500.12000/43878</a>

c

//



最終論

(1) 概許願人アメリカ合衆国依り占有以前の確証の地域は別紙第一号表

の通りにして戦前(一九四〇年)には七六・六七坪の耕作地を持ち、上  
層田と畑と畑と高度に活用し、主要作物の収入のなても一戸当り一・五  
四五坪の収益があり、畜産業経営でも略々同額の農業収入を得ていた。  
特に住宅地三、五二坪に毎一戸当り平均五本の密植及び多数のバナ  
ナ、ライム、香蕉が副業的に栽培され、密植の収入だけでも年間(三二  
〇円へ一九四〇年へ)の売上があり、凡ての公課及び児童の学用品等の  
購入に十分であつた。

(2) アメリカ合衆国は沖縄に於て個人の財産の使用並に占有に對し、正当

なる手続を終て、適正な且つ公平なる補償額並に地代を支拂ふ旨の國  
際条約の原則を遵守し、適正補償の支払をなすと詔願手続一般規則に明記  
せるも、現在沖縄においてアメリカ合衆国から提示され居る使用地域に對  
する賃貸料は、余りに低廉不到底遂語でない。その低廉なる理由は左記  
のとおり普通民間賃貸料、米國政府財産管理に關する軍用地財産を琉球人  
に賃貸料、米軍人軍属並に向社による賃貸料と米國政府が沖縄人地主に提  
示せる賃貸料との比較をしても明らかである。カ三号別紙三系参照

(3) アメリカ合衆国による使用料価格の決定は、土地評価基準法を適用して  
適正なりと自認しているが、詔願手続一般規則序文が四條に「琉球におい  
ては國際法も、米國法も琉球の特殊事情に適合する手続法則が制定され  
てない」と明記して居る。それ故に故に米國が適用した土地評価基準  
法の一方法である賃付率への比較接近法は特殊事情に多量な琉球に於て  
は不適正である。その理由は

(4) 米國は收用期日における該土地の保有者価値を標準にして、その六パ  
セントを賃付料と決定した。が確認証番号四号の收用期日當時における賃付  
料は別紙証据カ 号参照

(4) 証据第一号主題農耕地分配に關する詳

一九四七年二月二十一日付として、群島政府農務部長 森務部長

警察部長、司法部長より各市長市長宛宛令々州長もので

(3)(2)(1) 主文 一九四六年四月三十日農務部長 徳市野村長  
農耕地小作料賃取立禁止に關する法的根拠

右群島政府より公文書等の示すところ一九五一年四月一日所有権証  
書交付の日までの公文書は有効であつた。

(4) 一九五一年四月十六日將別布告第四号「土地所有権に關して」  
カ一條に基いて引續一九五一年九月末日まで戦前財産所有者の所  
有権、使用権行使を停止してきた。故に市場価格なるものはなかつ  
た。

(5) 將別布告第四号の効力期間である一九五一年九月末日に引續く時  
の群島政府は社会的混雑を防止し、経済の安定をはかり、軍用地征  
民の一方の負担を軽減するため、別紙証据第二号一九五一年九月二  
十八日沖縄群島條例第五十五号を以つて將別布告第四号の法意の継  
続をなした。

賃貸料に於いては、割当土地第一系に示す如く、所有権者の意  
思によつてではなく、各市村土地評定委員会の示す額を以て賃貸料  
となした。これは明らかに普通の状態における市場価格ではなく、割  
当を拘束し、最重なる統制であり、且つ、所有権者の賃貸料に關  
する意思を抑止してきた故に通常の市場価格は生じない。この状態  
は一九五一年十月一日より各地において三年へ一九五四年末日ま  
で、耕作地その他の目的使用のためには一年六月へ一九五三年末  
日まで、市の政府條例によつて所有権の制限が行はれ、(証据第一  
三号)

割当土地條例第一系の制限は各地について一九五四年九月末日ま  
で、耕作地については一九五三年三月末日までであつたが一般地主  
は、今日も未だ制限が継続しているものと誤認している。

証人照屋嘉信が一九五四年に昌取同慶吉から買つた四九二坪、坪当

三〇坪の土地の内四〇坪を坪当り一十月四円で償還しているが

此の償還料は北谷村土地評価委員会が決定した地代である。

現在の相場から言へば坪当り十五坪の償還が適当であるが北谷村土地

評価委員会が四坪と決定しているのを止むを得ず増額できると証

言している。(証十五号)

(4) 農耕地においては一九五二年三月までの制限額であるが

実際にあっては作物收穫時期までが達期し四月末までに實際償還

が行はれない概ね社会状態であり、宅地においては一九五四年三月五

日布令第一三〇号を以て、尚二水が引延しきせねばならない様になつて

いた。

前述の(4)(5)の項は、民政府並に琉球政府の政策として、戦時緊

急対策としてなされて来た。

土地所有権並に使用権の行使の停止を暫時その行使に対する緩和きは

かり社会の混乱を防止するためにとりられた政策にして、沖縄群島にお

ける土地市場価格が生ずるような法的措置がなされていなかった。

斯る状況において、市場価格が存在しないにもかかわらず、それと

根拠にしたD、Eの評価は周知であり、不公正である。

尚、土地所有者が普通の状態における土地所有権並に使用権の行使

ができなかつた故、土地の取引があつたとしても、それは、被訴願人

の引開主張する市価定義を適用することができない。即ち、市価定義

論は、市場における財産を売却せしめる場合、適当な時期に売手が買手

を得、買手は買手目的と用途に対して買手が土地の適合性を充分積

討の上に取引がなされるのである。市価その時の取引価格の最高価格

なりと定義されている。

市価の証拠についても

市価市場で認定された数字である限り、市場現象であり、本審の争買

がその良い証拠となる。

「イカミ」を以て平常の動

機で行動する場合である。或は市価には拡張流札、高広的売買、詐称

又は無償等、種々事情を考慮し入札場合もその言わゆるりも知れ

ないが、他の中価は、両者が普通取引条件をよく知り、良心の叫喚を

く行われだときの価値である「シメツ」博士收用評価案内書し

許願代理人は前述の市価定義を適当であると認める。D、Eは果して

此の定義を用いたどうか、買手借手である被訴願人側が一時的に許

願した事案が今度の許願になつた理由である。

(B) 陸軍郵便局配付琉球民政府琉球財産管理官が一九四六年より管理する

日本国有地、旧沖縄県有地アメリカ合衆国政府が賃地人となり、琉球

人に借地させてある。その借地契約書には琉球の現状に則するよつ月単

位で契約がなされている。

「その載定額は、それが二条に基き登記された賃料の価格に比し増減

の如何にかかわらず最終決定となる。これは既に義務を生じない賃料

料及び後算料を生ずる賃料の双方に適用される」

米合衆国政府が琉球に有する管理土地を賃地人に賃与する時には、年々

の人口増加と経済の繁化に即ちし、いつでも値上げせらるるよつ月單

位で契約がなされていくのに対し、同じ合衆国政府が沖縄人の土地を借

用するときは、一九五二年四月二十八日を基礎として、それが最終決

定となり、年々の経済状態、人口増加等を勘案し、年々適用されること

になつている。

斯る一方物質矛盾した条件での賃料には不公正である。琉球政府財産

管理官が管理する日本国有地旧沖縄県有地を米合衆国政府が沖縄人に賃

地とせるときには、その土地の地目(山林、家野、畑、池沼)の如

何にかかわらず、建築物を建てた場合は宅地として、家野を畑にした場

合は畑として、その使用目的によつて賃料を決定している。二の木

合衆国のなした賃料不足は、沖縄の現状に即した方法を重視せよその

地目が如何であるかにかかわらず重要物系を旨として借地しているのは

之程として取扱うべきである。(証勢五号)

(c) 上記の通り米国民政府財産管理官に依り沖繩人に譲地してある旧普天間基地の償償料より見て、年々地料が高騰している。

右に示されたように同一基地の同一地目においても米国民政府は沖繩人に譲地してある土地に対しては一年のうち二・五倍の償償料値上げを行っているにもかかわらず、その隣地の軍用地、普天間副原(一四番地)の償償料は、一坪当り年八坪一〇米で同一政府の査定としては余りに差額があり承服できない。米国の機関であるD.E.A. 琉球人から借地する場合と財産管理官(民政府)が琉球人に借地する場合の償償料評価に相違があることからして、普通の状態に於ける市場価格なるものを認めていないことがわかる。

(14) 市場価格の適用していない沖繩に於ける土地償料の算定方法として最も適正なる価格を決定するには、償償料に何等の法約、社会的制限を加えずれない普通の状態におけるキヤピタルセイトの方法を問うべきである。

(15) 沖繩は、土地を統制することは難いので、市場価格を形成するよう土地の売買は行われない。従つて土地の価格を基礎とする地代の算定方法は古来行われない。日本においても沖繩と同様、地代を決定するには、土地の収入を基礎として算定する外方法はない。

故に、日本に於ては、米国民政府軍の用に供する土地の地代を決定する方法として、従来の地代決定の慣習を立派にし、「日米間の安全協定条約第三條に基く行政協定の実施に伴う土地等の使用等に關する特別措置法」(以下「特別措置法」と稱す。)並びに「駐留軍の用に供する土地等の損失補償要綱」(以下「損失補償要綱」と稱す。)を新たに制定したのである。

然るに米国民政府令官は、前記特別措置法は、日本の法律であつて、沖繩に適用なしとして採用しない旨明らかになつた。成程沖繩には、地代決定に關する新らしい立法はないが、目下沖繩に施行されてゐる法律の大部分、その地經濟、文化、教育等諸制度並びに慣習は、すべて日本と同様であり、且つ前記日本の地代決定方法として新たに立法せられた「特別措置法」並びに「損失補償要綱」も古来から日本及び沖繩に行われて、また、地代決定の慣習法を成文化したに過ぎない。米国民政府が度々聲明した通り、地代決定に決定することを目約せしめ、法律適用の放棄を却に均等せず、地代決定の難

一、且つ、適正と信せられる日本の地代決定のため立法した「特別措置法」並びに「損失補償要綱」を参考として考慮することを絶対必要だと思ふ。

(6) 凡そ契約は原則として双務的であり、当事者双方の自由意思に基いて締結されべきである。假に公益のために一方約、強制的に土地を使用せしめざる場合ありとするも、償償料の対価たる地代は尠くも地主の意思を無視し、その不利を轉ずるやうな不公正なものであつてはならぬ。土地の広狭、経済力の強弱等格段の相違のある米国の法律、慣習等を押しつけ、弱き無力の沖繩の制度、慣習を無視して地代を決定することは、公平の理念に反し、地主を固意せしめることではできない。

(7) (5)項において述べた通り、沖繩(日本と同じ。)においては、土地の市場価格を基礎とした地代決定方法はなく、土地の収入を基準として決定する慣習の存すること、日本において地代決定のため「特別措置法」並びに「損失補償要綱」を新たに立法しなければならなかつた事情によつて明らかである。

(1) 土地総収入から総経費を差引いた総益に、副収入を加算した額は、左の二つの方法である。

A 田並びに畑の場合

一級並びに二級の一年の地代は、その土地より生ずる一年間の総収入の三十パーセント乃至五十パーセント

三級の一年の地代は、その土地より生ずる一年間の総収入の二十五パーセント乃至三十パーセント

四級並びに五級の一年の地代は、その土地より生ずる一年間の総収入の十五パーセント乃至三十パーセント

B 宅地の一年の地代は、田畑の地代の三倍乃至五倍

(8) 新讓代理人が、隣接地(番地第二号)宜野灣村の新讓記録中

(A) 許讓者考に添附するリストオ二号

(B) 民政府財産管理官又三又氏の証言(証オ十号、証オ十二号)

(C) 一九五四年十一月十八日執行した田、畑五筆の坪当り後高額を本新讓の証拠として採用したところ、二枚に對し、被讓人は異議を申立てたが、余特における此各村の耕種は、既に廢絶を來し、隣接地として

比較対象できるのは宣野澤村のみである。一九五四年二月八日の土地収用委員並びに同委員、評議人、被評議人、各代理人立会の上の現地調査の結果から見ても、北谷村と宣野澤村は地続きであり、余り隔絶してはいないから見て、比較するには最も適當なる隣接地であることは明らかになれた。然して被評議人(3)に「北谷村の土質は、潑潑と土と種別され、深く肥沃であり、灰色のもの、灰質の土で、その深さにより明瞭な、またらのより濃い灰色となつてくる」と述べているとあり、沖繩一の良質な耕地で、戦前は、宣野澤村の耕地の二倍以上の価値を持つていた。

(9) 沖繩における慣習として、土地より生ずる総収入より総経費を差引いた純益の八十パーセントをもって適正地代と決定したことについて被評議人は、借地人の純益が二十パーセントでは少いという考をもつかも知れないが、左の理由により不適當ではない。

(A) 借地人の労力費は、総経営費の中に含まれている。土地を有しない借地人は、借地が冬は冬の自家労力を利用する途がない。

(B) 土地より生ずる純益の二十パーセントの外に置屋その他副業から生ずる副業収入が、土地より生ずる純益二十パーセントより多額に達する。

(C) 土地に関する公担公課は、すべて地主の負担である。

(10) 米園積戻Dの決定した地代が余りにも低廉すぎたことは、機用した証拠並ひに新垣侯、日高誠行、新垣仁義、目取同興吉、仲村新正、照屋嘉真、与那霸政仁、名嘉屋朝吉、喜及名朝栄(北谷村産業課長)の証言並びに証拠等によつて明らかである。

(11) 以上に述べたとおり、評議人の所属する北谷村における地代決定の慣習によれば、評議人が適正地代なりとして提出し、要求している地代は決して不当ではないと信ずる。

一九五四年十二月十四日

評議代理人 伊礼 肇

土地収用委員会御中