

担当:神谷のコメント

キャンプ・キンザー(牧港補給地区)について

キャンプキンザーの返還も 普天間飛行場の移設と深く連動しており、名護市の辺野古に基地が完成しなければ、すぐに返還することは難しい米軍施設だと思えます。

※キャンプキンザーには、軍需物資の貯蔵や補給、修理などのための巨大な倉庫・兵舎があり、米軍の極東随一の総合補給基地です。キャンプキンザーにある多くの施設は、同基地で暮す家族を援助するために設立されたもので、キンザー小学校、託児所や人的役務所など重要な施設があります。

上記の話を想定して、返還されるとしても、普天間飛行場の移転が条件になっており、借地料の貰える期間は普天間飛行場より長くなるかと思われます。仮に返還が15年後としても、軍転法で3年間、沖縄特別処置法で2年間の合計20年間の借地料は見込まれます。

また、キャンプキンザーが一括返還され、区画整理された場合、土地の原価は下記になると予想されます。返還後の跡地利用計画(区画整理事業)を考えると、国道58号線に隣接する平坦地や、那覇市にも近い利便性の良い中心地として発展が望める地域だからです。

※ 区画整理事業により、一体的に公共整備や住宅整備が行なわれた場合、土地の価値の上昇が見込まれます。普天間飛行場と同様に、キャンプキンザーも区画整理によって土地の減分の負担はありますが、土地の価値は上昇するので、資産価値としては現在よりも同等以上になります。



★ 現在、販売中の「**キャンプキンザー 城間58号間近**」を例に、返還された場合をシュミレーションしてみました。

[物件概要]

- * 所在地 浦添市字城間
- * 購入価格 1,366万円
- * 年間借地料 455,464円
- * 購入時の面積 246㎡ (74.4坪)

1、返還後、区画整理された後の土地原価

※返還が決定しても、軍転法で3年+沖縄特別措置法2年の計5年間は借地料が保証されます。

《15年後に返還された場合》

15年分の借地料と保証5年分の 計20年分の借地料が貰えます。

$$455,464円 \times 20年 = \underline{910万円} (910万9280円)$$

※上記の借地料20年分には、借地料値上り分は含んでおりません。例年、借地料は少しずつ値上りしています。(過去5年の借地料値上りの推移を「物件概要」に記載しておりますのでご参照下さい。)

2、区画整理後に残る土地面積(30%減分)

$$246㎡ - 30\% = 172.2㎡ (\underline{52坪} の土地が残ります。)$$

3、区画整理後に残った土地の取得費

購入価格	借地料20年分	土地代金	土地面積	坪単価
1,366万	- 910万	= <u>456万</u>	÷ 52坪	= <u>8.76万</u> (坪単価)

※ 通常、区画整理された土地は人気が高く、近くの伊祖・城間の区画整理内の宅地であれば約坪45万前後で取引されております。

4、例えば、返還後に区画整理された後に残った土地52坪を仮に坪45万

で売却すると・・・

$$\begin{array}{rcccl} \text{残り面積} & & \text{坪単価} & & \text{売却金額} \\ 52\text{坪} & \times & 45\text{万} & = & 2,340\text{万円} \end{array}$$

※返還までもらえる借地料(20年分)と、返還後、区画整理され残った土地を売買した金額を足し、土地代金を差し引いてみると・・・

《 15年後の返還の場合 》

$$\begin{array}{rcccccl} \text{売却金額} & & \text{借地料20年分} & & \text{軍用地購入額} & & \text{粗利益} \\ 2,340\text{万} & + & 910\text{万} & = & 3,250\text{万} & - & 1,366\text{万} & = & \underline{1,884\text{万円}} \end{array}$$

★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★

キャンプキンザーも普天間飛行場と同様、返還後の跡地利用まで考えて購入される方へおすすめです。返還の具体的な期日は未定ですが、返還されるまでの間借地料をもらい続け、返還後は、区画整理されて浦添市の一等地に土地が残ります。残った土地を将来、子供達が使っても良いですし、売却しても良い、という将来性のある土地だと思えます。また、現在販売中の「キャンプキンザー・城間国道58号間近」の物件は国道すぐそばの魅力的な優良物件です。

★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★

■ キャンプキンザー(牧港補給地区)の概要

牧港補給地区(米軍施設)の面積は 274ha、浦添市面積の 14.3%を占めています。

軍需物資の貯蔵や補給、修理などのための巨大な倉庫群・兵舎が建設され、米陸軍の極東随一の総合補給基地となっています。

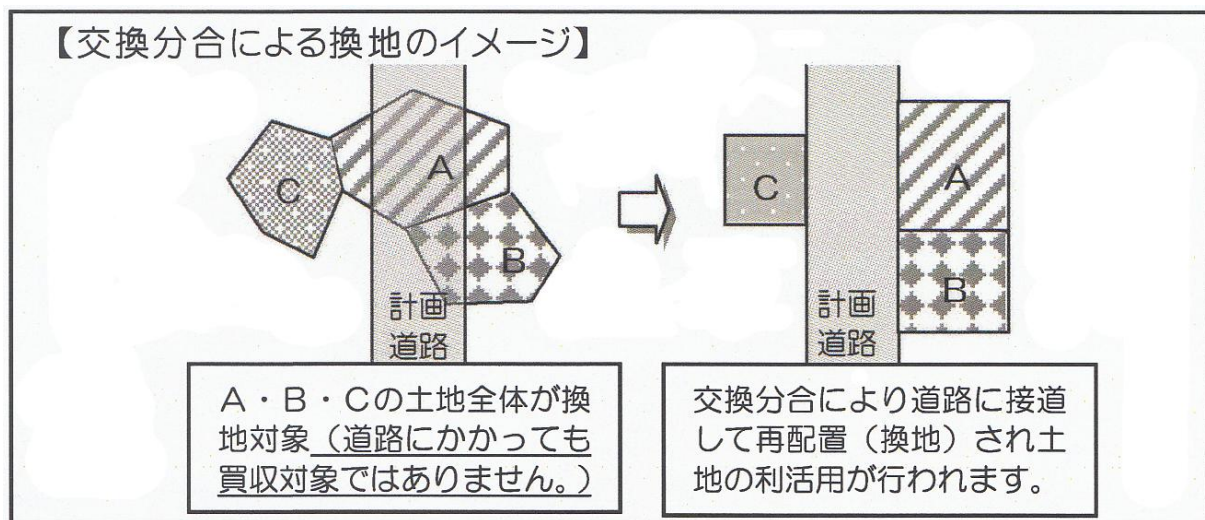
牧港補給地区が占める土地のうち、約90%は私有地で、年間45億円を超える賃借料が地主に支払われています。また同市の市街地と西海岸開発計画地域の中に位置する為、都市計画にも多くの影響を与えており、返還後の利用価値も高いとされています。普天間飛行場同様、近年の間で返還される予定があります。

■ 区画整理事業について… (補 足)

区画整理事業は道路や公園等の面積を決め、土地の形を整えて減歩率を出して行きますので、購入した時点の土地の形が丸や三角の場合や現況が森や山であっても問題はありません！！

※減歩率とは、所有している土地の減る割合で沖縄の区画整理事業の平均減歩率は30%～35%が一般的です。

※天久新都心をはじめ、他の地域の区画整理地内の土地で、丸や三角の土地はありませんし、以前の土地が森や山であっても、きれいに造成されています。



2009年11月27日

有限会社 大鏡プロデュース 神谷 功