チーフ神谷のコメント

キャンプフォスターについて

私達も法人や個人で軍用地を所有しているため、実際に防衛施設局、役所、軍用地主会から返還についての話を聞いた結果、キャンプフォスターについては普天間飛行場の移設と深く連動しており、名護市の辺野古とグアムに基地が完成しなければ、返還することは難しいとのことでした。

> 簡単に言うと、移転先の基地を日本が造れば移転する。造らなければ移転しない。理由としてはキャンプフォスター内には、軍司令部や、病院、兵舎、住宅、小中高校など、基地重要施設や日常生活に必要な施設が多くあります。基地機能を停止して一括して返還するには、それに替わる大規模な代替施設が必要です。

キャンプフォスターの返還に関しては、具体的な計画や動きはありません。（一部返還を合意しているのはキャンプ瑞慶覧・沖縄市と北中城村に位置する泡瀬ゴルフ場とその周辺だけです。） 各市町村、軍用地主会の双方とも、返還に関しての基本的な考えとして、地域の発展を考えて一括返還を要望しております。返還後の跡地利用計画（区画整理事業）を考えても、国道58号線近くの平坦地や、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。

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、キャンプフォスターが一括返還され、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。

※ 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、キャンプフォスタ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「キャンプフォスター・全9区画 」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　　宜野湾市字喜友名

＊ 購 入 価 格　　1，286万円（B-1 号地）

＊ 年間借地料　　504，434円

＊ 購入時の面積　　344㎡（104．06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。

504，434円 × 20年 ＝ 1，008万円 （10，088，680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）

344㎡ － 30% ＝ 240．8㎡（ 72．84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

≪　15年後の返還の場合　≫

購入価格		借地料20年分		土地代金		土地面積		坪単価
1，286万	－	1，008万	＝	278万	÷	72．84坪	＝	3．8万(坪単価)

通常、区画整理された土地は人気が高く、キャンプフォスター近辺の区画整理地の相場は坪30万以上の価格で売買されています。（取引事例・宜野湾市真志喜の区画整理内の住宅地や北谷町ハンビータウンの区画整理地は坪30万以上で現在取引されています。）

4、返還後に区画整理後の土地を坪30万で売却した場合

残り面積		坪単価		売却金額
72．84坪	×	30万	＝	2，185万円

※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　≫

売却金額		借地料20年分			軍用地購入額		粗利益
2，185万	＋	1，008万	＝	3，193万	－ 1，286万	＝	1，907万円

キャンプフォスタ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。まだ、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います。また、現在販売中の「キャンプフォスター・全9区画」は国道58号線の伊佐交差点近くに位置しており、将来的に魅力のある優良物件だと思います。

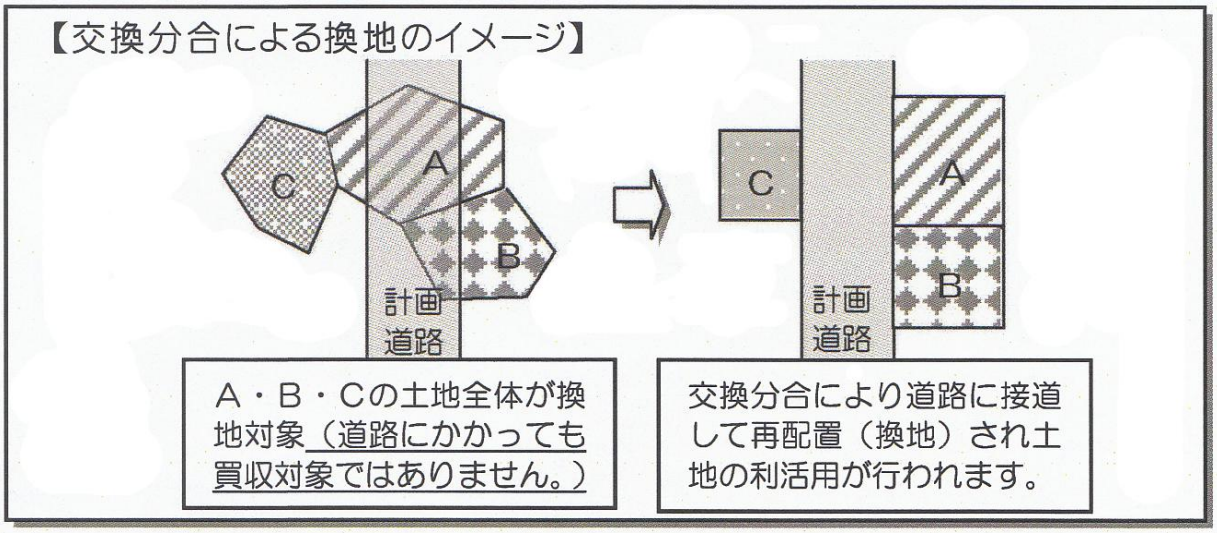
★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★★ ★

■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。



2010 年 07 月吉日

カミヤプロデュース

神谷　功