

■借料の概要

概 要

民公有財産については、正当な使用権原を取得の上、在日米軍の施設・区域として提供することが、条約上日本国政府に課せられた義務。

防衛施設の安定的使用の確保のため、土地所有者の理解と協力を得て、賃貸借契約を締結することにより使用権原を取得。

民法に基づく賃貸借契約を締結し、借料を支払い

防 衛 省



土地所有者
(約5.6万人)

防衛施設の安定的使用の確保のため、土地所有者の理解と協力を得て土地を借上げることが必要不可欠であり、土地所有者との間で適正な価格で借上げができるよう努力。

賃貸借契約が締結できない場合は、駐留軍用地特措法に基づき、やむを得ず使用権原を取得。

現在、未契約者約4,000人については、駐留軍用地特措法を適用。

防衛施設の土地の所有状況

在日米軍施設

(本土)



(沖縄)

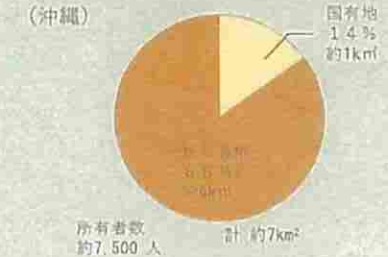


自衛隊施設

(本土)



(沖縄)

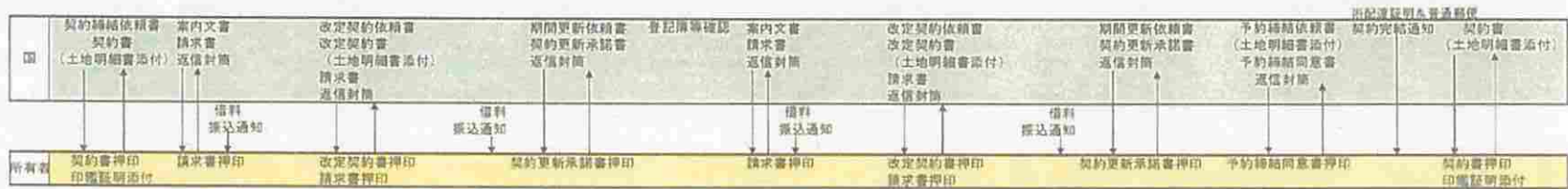
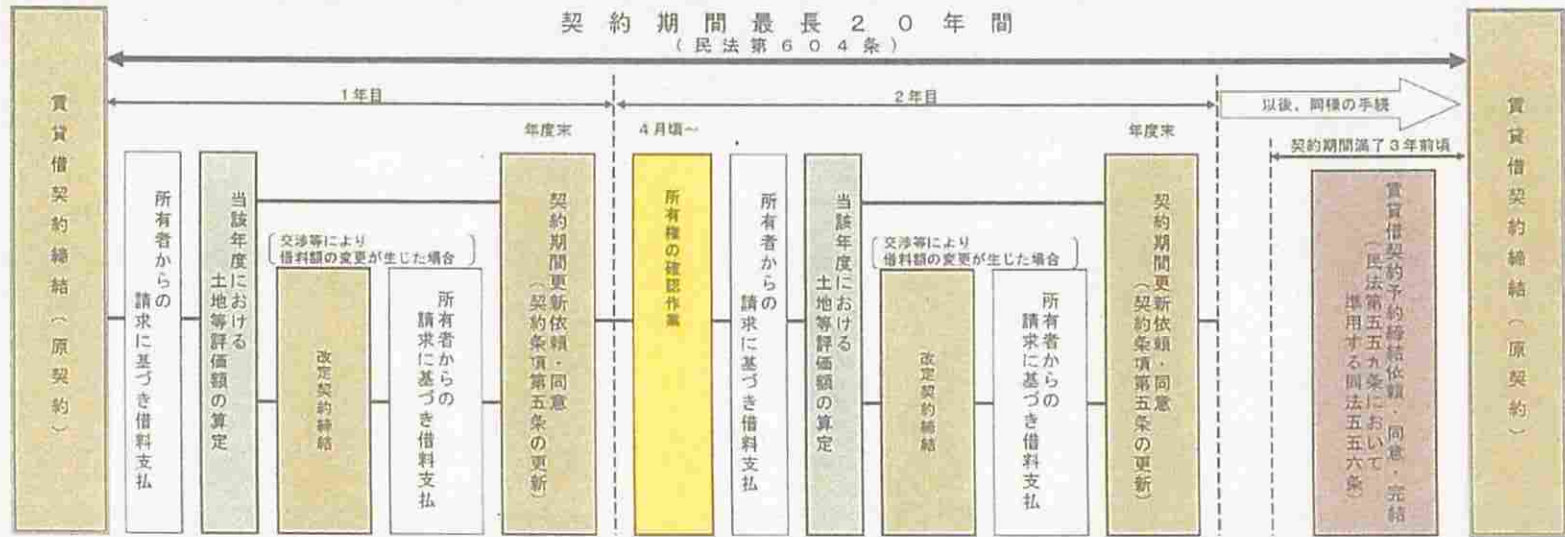


※所有者数は四捨五入によっているので割合しないことがある。

根拠

- 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第6条
- 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定2条1項、24条2項

■ 賃貸借契約の一般的な流れ（新規から20年更新まで）



※ 民法（明治29年法律第89号）【抜粋】

（売買の一方の予約）

第556条 売買の一方の予約は、相手方が売買を完結する意思表示をした時から、売買の効力を生ずる。

2 前項の意思表示について期間を定めなかったときは、予約者は、相手方に対し、相当の期間を定めて、その期間内に売買を完結するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。この場合において、相手方がその期間内に確答をしないときは、売買の一方の予約は、その効力を失う。

（有償契約への準用）

第559条 この節の規定は、売買以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

（賃貸借）

第601条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

（賃貸借の存続期間）

第604条 賃貸借の存続期間は、20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めた時であっても、その期間は、20年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から20年を超えることができない。

契約の手続き

防衛施設として民公有財産を賃貸借契約の締結により取得するに当たっては、登記簿並びに必要に応じて戸籍謄本、住民票等を基に真の土地所有者及び権利者（以下「土地等所有者」という。）を十分に調査し特定した上で、その土地等所有者との間で賃貸借契約を締結することとする。

《留意事項》

- 1 土地等の権利を有する真の所有者を確定するために、登記簿、戸籍謄本、住民票等により特定した土地等所有者に対し、賃貸借契約の内容（目的、使用期間、賃借料等）について十分に説明を行い、理解を得ることとする。
- 2 土地等所有者が、自ら選任した代理人に対し、賃貸借契約の締結等を委任しようとする場合は、印鑑証明書を添付した委任状の提出を求め、委任・受任の関係が双方の意思であることを確認した上で、受任者との間で賃貸借契約を締結することとする。
- 3 賃貸借契約書及び委任状への記名押印に際しては、原則、土地等所有者等が直筆で署名を行い押印することとし、直筆の署名によらない場合には、実印による押印（印鑑証明書を取付ける）を求めるなど、後々、書類不備とならないように土地等所有者等の意思により記名押印がなされたことを確認することとする。

借料額の決定

賃借料の決定に当たっては、毎年度、「駐留軍ノ用ニ供スル土地等ノ損失補償等要綱（昭.27.7.4.閣議了解）」等の算定基準※¹により賃借料の基本となる「評価額」を算定の上、土地等所有者等との折衝を経て、双方合意の下、賃借料額を決定することとする。

《留意事項》

- 1 「評価額」の算定に際しては、地価の動向及び公的機関発行の資料等を十分に収集した上で、より適正な「評価額」の算定に努めることとする。
（地価下落傾向、経済状況等を踏まえ、充足率※²の高い施設については減額等を検討すること）
- 2 地方公共団体の条例等により使用料が定まっている場合には、その条例等を入手し、内容の確認を行うこととする。
- 3 土地等所有者等との折衝に際しては、相手方の意見等を十分に踏まえながら、国側の事情についても十分に説明しつつ、早期に双方で合意できるよう努めることとする。

※1 駐留軍ノ用ニ供スル土地等ノ損失補償等要綱（昭.27.7.4.閣議了解）
土地建物等賃借料の算定について（通達）（平.19.8.30.付施本第1381号（GFQ））
農業所得の算定について（通達）（平.19.8.30.付施本第1382号（CFQ））
イーズメント使用料の算定について（通達）（平.19.8.30.付施本第1387号（CFQ））
自衛隊施設の借上げ（特別会計借料を除く。）について（通知）（平.19.8.30.付施本第411号（CFQ））

※2 充足率＝借料額÷評価額

借料の支払い

賃借料の支払いに際しては、毎年度、**適宜適切に登記簿等により土地等所有者を確認し、その異動状況を的確に把握し**適正な契約手続きを了した上で、賃借料の支払いを行うこととする。

《留意事項》

賃借料を支払う前には、**錯誤なきよう登記簿等により土地等所有者を確認することとし、土地等所有者の異動が確認された場合には、前記「契約の手続き」に留意しつつ、新土地等所有者に対し、賃貸借契約に関する説明を十分に行った上で、その手続きを行うこととする。**

契約更新手続き

「民法」（明治29年法律第89号）第604条の規定により賃貸借契約の契約期間が満了するもので、期間満了後も引き続き、防衛施設の用に供する必要がある土地等については、**防衛施設の継続的・安定的な使用を念頭に、相当の期間をもって、賃貸借契約の更新に係る予約取付業務に着手することとする。**

《留意事項》

予約の取付に際しては、土地等所有者に対し、適宜適切に賃貸借契約の更新手続きについて十分に説明を行いその理解が得られるように努め、土地等所有者の意向も踏まえつつ、早期に賃貸借契約の更新に係る意思を確認するとともに、円滑な契約更新を行う上でも、遅くとも更新の前年度までには、土地等所有者から予約同意書を取付けるように努めることとする。