

軍用地投資 お役立ちガイド

ご検討前に知っておきたい、購入判断の5つのポイントを、根拠付きでわかりやすくまとめました。

1 / WHY

なぜ、投資の1件目に軍用地を選ぶべきなのか

不動産投資は、最初の1件をどう選ぶかで、その後の資産拡大のスピードが大きく変わります。軍用地投資は、単なる「安定収益」にとどまらず、次の投資へとつながる足がかりになる点が最大の特徴です。

① 借主が「日本政府」—— リスクの土台が根本から違う

空室・家賃滞納という不動産投資の2大リスクが、構造上ほぼ存在しません。

根拠: 借地料は防衛省から国費で支払われるため、景気変動や賃借人の経営状態に左右されません。

② 管理の手間ゼロ—— 保有コストは固定資産税のみ

建物がない土地への投資のため、入居者対応・修繕・管理委託が一切発生しません。

③ 金融機関からの評価が高く、次の投資への足がかりになりやすい

軍用地は、借地料が確実に入る資産であることから、一般的な収益不動産と比べて金融機関から高めに評価される傾向があるとされています。

※実際の評価・融資条件は金融機関や施設によって異なります。詳細は個別にご相談ください。

④ 借地料は緩やかな上昇を続けてきた実績がある

借地料は地主会と国との毎年の交渉により決定されており、これまで緩やかな上昇を続けてきた実績があります。

⑤ 相続税対策としても活用されやすい

評価の仕組み上、相続税評価額が実勢価格より低く算定されるケースが一般的とされています。

2 / BASICS

軍用地とは？

沖縄ならではの、少し特殊な不動産投資です

軍用地とは、沖縄県内にある米軍基地・自衛隊施設として使われている土地のことです。土地の所有者は個人(地主)であるケースが多く、国がその土地を借り上げ、米軍・自衛隊に提供しています。

地主には毎年、国から「軍用地料」が支払われます。建物を持たない土地でありながら、安定した賃料収入が得られる点が、他の不動産投資にはない特徴です。

全国の米軍基地のうち

約7割が沖縄に集中

軍用地の

多くは個人の私有地

借主は国のため

空室・滞納の心配なし

歴史的背景

- ・ 1953年の土地収用令などを端緒に、米軍による土地の強制的な接收が行われた歴史的経緯があります
- ・ 1972年の本土復帰以降、日米安全保障条約に基づき日本政府(防衛省)が国費で土地を借り上げ、米軍・自衛隊に提供する現在の仕組みに移行しました
- ・ 沖縄の軍用地は、他府県の基地とは異なり、多くが個人・自治体が所有する「民有地」です。そのため、一般の方でも自由に売買・所有することができます

3 / MERIT

軍用地が選ばれる理由

投資家に支持される4つの特徴

1 安定した収入

借主は国。空室や賃料滞納の心配がほとんどありません。

2 手間がかからない

建物がいないため、修繕・入居者対応などの管理が不要です。

3 相続対策になりやすい

評価の仕組み上、相続税対策として活用されるケースが多くあります。

4 現金化しやすい物件も

人気の高い施設は、売却時も買い手がつきやすい傾向にあります。

4 / STRUCTURE

収益が生まれる仕組み

「地主 → 国 → 米軍・自衛隊」という特殊な貸借関係



軍用地の売買価格は、一般的な土地のような「坪単価 × 面積」ではなく、

年間借地料 × 倍率

という特殊な計算式で決まります。「倍率」は施設の人気度や返還される可能性などによって変動する評価係数で、倍率が高いほど価格は上がり、安いものには必ず理由があります。

5 / CHECKPOINTS

購入前に確認したい5つのポイント

実際の物件を検討するときに確認したい、5つのチェックポイント

1 返還リスクを見極める

軍用地は「フェンスの内側」と「外側」で、返還されやすさが大きく異なります。

- ・ フェンス内: 現在も基地機能として使用中 → 比較的返還されにくい
- ・ フェンス外: 使われていない土地(黙認耕作地等)が含まれることがある → 返還されやすい

根拠: 米軍が実際に使用していない土地は、基地の整理・縮小時に返還対象として優先されやすく、市場もこのリスクを倍率(価格)に織り込みます。価格が相場より安い場合は、必ず理由を仲介会社に確認しましょう。

2 地主構成・共有状態を確認する

軍用地は複数人の共有名義になっているケースが多く、その構成によって特徴が変わります。

- ・ 地主の人数が少ない:意思決定はシンプルだが、流動性はやや低め
- ・ 地主の人数が多い:流動性は高いが、手続きがやや煩雑になりやすい

根拠: まれに、収益目的ではなく国との契約拒否の意思表示として、数百人規模で土地を共有登記しているケースがあります。この場合、通常の借地料は発生せず、共有者全員の合意が必要な手続き(売却・分筆等)は事実上停止します。「地主数が多い=流動性が高い」とは限らない点に注意が必要です。

隣の土地が、この「一坪反戦地主」だった場合の注意点

検討している土地そのものではなく、「隣の土地」がこうした共有地であるだけでも、次のような影響が出る場合があります。

そもそも「一坪反戦地主」とは 国との契約を拒否する意思表示として、土地の一部(一坪=畳2枚分ほど)を数百人規模で共同所有しているケースです。普天間基地内の67㎡を600人で共有している例もあります。

① 境界を確認する相手が、そもそも特定できない

土地の境界をはっきりさせるには、本来お隣の所有者に立ち会ってもら必要がありますが、共有者が数百人規模で全国に分散しているため、「誰に声をかければよいか」自体が実務上わからない状態になりがちです。

② 防衛局の立入許可判断にも影響する

基地内での測量には防衛局への立入許可申請が必要です。隣接地にこうした事情があると、許可の判断がより慎重になりやすく、自分の土地の測量・分筆にまで影響が及ぶことがあります。

③ 「机上分筆」のまま進むリスクが高まる

立会いが得られないと、実測ではなく図面上の按分(机上分筆)で処理せざるを得ないことがあります。この場合、面積の精度が落ち、将来の融資評価や売却時の重要事項説明に影響することがあります。

根拠: 境界確定の立会いは法律上任意ですが、今は売却時に境界確定が条件になるケースがほとんどです。また一坪反戦地主は基地への協力に反対する立場のため、通常の隣地より協力が得られにくい傾向があります。検討中の土地だけでなく、隣接地の共有者情報まで確認することをおすすめします。

3 現地確認できないことを前提に、書類を読み込む

軍用地は基地内にあるため、一般の不動産と違い現地を見学することができません。

- ・ 確認できるのは登記簿謄本・公図・「土地賃借料算定調書及び土地明細書」など
- ・ 境界や面積は、実測ではなく図面ベースの情報になっている場合があります

根拠: 基地内での測量には防衛局への立入許可申請が必要です。許可が下りず実測できない「机上分筆」になる例があります。この場合、面積の精度が実測より落ち、将来の再測量や融資評価に影響することがあります。

4 返還後の活用計画の有無を確認する

「いずれ返還される土地」は魅力的に見えますが、返還=すぐに価値が上がる、とは限りません。

- ・ 返還後に道路整備・区画整理などの具体的な計画がある土地は、将来性が期待できます
- ・ 具体的な計画がないまま返還されると、活用されずに据え置かれる土地になるリスクがあります

誰が測量費用を負担するのか

返還後にあらためて正式な測量をする場合、費用の負担者は跡地の扱われ方で変わります。区画整理事業(市町村などが道路・区画をまとめて整備し直す公共事業)が行われる場合、地権者は原則お金を出さず、土地の一部を提供する「減歩」で負担します。測量そのものは、施行者(市町村等)が事業の予算(保留地の売却代金等)でまかないます。一方、こうした事業に乗らず個人で単独に売却・分筆しようとする場合は、測量費用を全額自己負担する必要があります。

比較	区画整理事業に乗る場合	個人単独処理の場合
測量する人	市町村など(事業の一環)	自分で測量士に依頼
負担のしかた	土地の一部提供(減歩)	測量費用を現金で負担
お金の出どころ	事業予算(保留地処分金等)	自己資金

計画がなければ、放置・保全地化するリスクも

返還後、国の制度(軍転特措法)により一定期間はお金が支給されます。まず「支障除去期間補償金」、返還後は最大3年間、借地料に相当する給付金が段階的に支払われます。しかし、区画整理事業のような具体的な計画がなければ、3年を過ぎた時点でこの給付金は終わり、以降は収入がないまま固定資産税だけを負担する「負の資産」化のリスクがあります。

実例:北部訓練場 国頭村・東村にまたがる北部訓練場は、区域の一部で「跡地利用計画未着手」と公式資料に明記されており、大部分が具体的活用のない「保全地」のままです。返還から数年経っても、廃棄物や使用禁止農薬が未処理で残る例も確認されています。

根拠: 特に北部エリアや大規模な演習場は、「返還されやすい=お得」と単純に考えず、事業主体・予算・スケジュールの裏付けがあるかまで確認することが重要です。

5 信頼できる仲介会社を選ぶ

軍用地は専門性の高い、特殊な不動産です。取扱実績のある仲介会社を選ぶことが何より重要です。

- ・ 軍用地の取扱実績・専門知識があるか
- ・ 重要事項説明を丁寧に行ってくれるか
- ・ 購入後のサポート体制(軍用地主会への加入など)が整っているか

根拠: 現地確認ができない特殊な取引だからこそ、書類の読み解きや権利関係の説明を丁寧に行える会社かどうか、購入後のトラブルの有無を大きく左右します。

こんな物件は、購入前に一度立ち止まって

気になる点があれば、まずはご相談ください

主なリスクと対策

① 基地の返還リスク

基地が返還されると、借地料の支払いが終了します。

対策: 返還可能性が低いとされる拠点型施設を中心に検討し、返還予定がある場合は跡地利用計画の有無まで確認しましょう。

② 金利上昇リスク

変動金利でローンを組んでいる場合、金利上昇により返済負担が増える可能性があります。

対策: 返済比率にゆとりを持たせ、借地料の一部を繰上返済や手元資金として確保しておきましょう。

③ 流動性リスク

極端に高額、または極端に少額な物件は、買い手が限られる場合があります。

対策: 流通しやすい価格帯(1,000万～3,000万円前後)の物件から検討するのがおすすめです。

☐ 倍率が相場より極端に低い(理由の確認が必要)

☐ 黙認耕作地に該当する可能性がある

☐ 地主の人数が極端に多い、または特殊な事情による共有が含まれる

☐ 返還予定はあるが、跡地利用計画が不透明

☐ 境界確定・書類関係に不明点が多い

SECTION 02

ここからは、資産を拡大していく考え方

ここまでは軍用地投資の基礎知識でした。ここからは、軍用地を「1件目」として、次の投資へとつなげていく考え方をご紹介します。

軍用地を「1件目」に、段階的に資産を広げていく

軍用地投資の醍醐味は、保有そのものの安定収益に加え、金融機関からの高い評価を活かして次の投資へつなげられる点にあります。

資産拡大の流れ

- 1 軍用地を取得する
- 2 金融機関から高い担保評価を受ける
- 3 追加融資を受けやすくなる
- 4 アパートや2件目の軍用地など、次の物件を取得する

根拠: 一般的な収益不動産の担保評価が物件価格の60～70%程度とされるのに対し、軍用地は施設ランクによっては80%を超える評価を受けるケースもあるとされています。

※実際の評価は金融機関・物件ごとに異なります。詳細は個別にご相談ください。

購入までの5ステップ

STEP1	資金計画と目標設定(自己資金・融資可能額の把握)
STEP2	施設(基地)の選定
STEP3	専門業者を通じた物件調達
STEP4	軍用地ローンの活用・購入手続き
STEP5	共同担保・キャッシュフローを活かした次の投資へ

STEP2 施設の選定について

拠点型施設(嘉手納飛行場、那覇空港、陸上自衛隊那覇駐屯地など):重要機能を持ち、返還可能性が低いとされる施設です。倍率も高めの傾向があり、初心者最初の1件として選ばれやすい傾向があります。

返還予定・過渡期施設(普天間飛行場、キャンプ桑江など):返還の合意や計画が存在する施設です。倍率は抑えめな傾向がありますが、返還後の跡地開発による地価上昇を見込む、中上級者向けの選択肢とされています。

※返還可能性は施設の種類だけで一律に決まるものではなく、移設計画の有無や進捗、立地(都市部か北部か)など複数の要素で個別に判断が必要です。物件ごとの詳しい確認基準は、無料登録でお届けする専門チェックシートでご案内しています。

軍用地ローンの概要

金利	年1.5%～3.5%前後(変動金利が主体)
融資期間	10年～25年(施設により最長35～50年の場合も)
融資比率	物件価格の50～70%程度
融資限度額	数千万円～(年間借地料の所定倍率の範囲内)
保証人	原則不要

※金融機関・対象施設により条件は異なります。詳細は個別にご相談ください。

相続税対策としての活用

評価の仕組み上、相続税評価額が実勢価格より低く算定されるケースが一般的とされています。具体的な計算方法は、専門チェックシート(第2弾ガイド)で詳しくご案内しています。

メリットだけでなく、確認すべきリスクもあります

ここまでご紹介した資産拡大の考え方は魅力的に見えますが、返還リスクや権利関係など、事前に確認しておくべき点も少なくありません。次のセクションで、購入前に見ておきたい注意点をご紹介します。

次のステップ

- ・ 自己資金と、想定される融資可能額を整理する
- ・ 狙い目の施設についてマーケット調査を行う
- ・ 軍用地の取扱実績が豊富な専門パートナーに相談する

さらに詳しく知りたい方へ

ここまでお伝えした内容は、軍用地投資の基本知識です。実際の物件選びでは、フェンス内外の判定、地主構成の詳細確認、測量費用の負担先など、物件ごとに大きく異なる判断が必要になります。

「実際の物件でどう当てはまるか知りたい」「自分に合った物件を紹介してほしい」という方は、無料のお客様登録(個別相談)にお申し込みください。経験豊富な担当者が、あなたの状況に合わせて具体的にご案内します。

有限会社 沖島総業

沖縄県知事(10)第1693号 / 宅地建物取引業

代表取締役 島根 亮(宅地建物取引士(沖縄)第008043号)

沖縄県糸満市西崎町3丁目510番地122

TEL 098-994-5107 / FAX 098-994-3481

※本ガイドは一般的な情報提供を目的としたものです。個別物件の状況により異なりますので、詳細は有限会社 沖島総業の担当者までお問い合わせください。