

軍用地選定 専門チェックシート

実務で使っている8カテゴリ・23項目の確認ポイントを、根拠つきでそのまま公開します。実際の物件を検討する際の「見る目」としてお使いください。

ご登録ありがとうございます。こちらは、有限会社 沖島総業が実際の物件査定で使っている8カテゴリのチェックポイントです。「無料ガイド はじめの一步」でお伝えした基本知識より一段階踏み込んだ、実務レベルの内容になっています。

I 返還可能性・フェンス内外

☐ フェンス内かフェンス外かを確認したか

フェンス内は基地機能で使用中のため返還されにくく倍率が高い傾向。フェンス外は黙認耕作地に多く返還リスクが高い。

☐ 黙認耕作地に該当するかを確認したか

米軍が使用実態のない土地は返還優先度が高く、返還後の立地条件次第で価値が下がりやすい。融資評価も不利になりやすい。

☐ 倍率が相場より低い場合、その理由(返還リスク/立地/融資評価/買い手の少なさ)を確認したか

倍率の低さは市場が織り込んだリスクの反映であり、単に「割安」と判断するのは危険。

☐ 移設条件の有無・進捗を確認したか(該当施設のみ)

移設先が未確保の施設は返還の実現性・時期が極めて不確実になる(那覇軍港の例)。

☐ 都市部か北部・僻地かを確認したか

都市部は返還自体が難航しやすいが実現すれば地価上昇インパクトは大きい。北部は返還が進みやすいが跡地の商業的価値は限定的。

II 権利関係・使用状況

☐ 国(防衛局)と耕作者の間に付随契約があるかを確認したか

黙認耕作地の耕作人の権利は法的保護がほばない事実上の使用。地主の同意なく国が耕作者と直接契約・立ち退き要求できる。

☐ 耕作契約の有無で相続税評価・収用時補償に差が出る点を認識しているか

事実上の耕作は土地収用時の補償対象外、相続税評価減も受けられない。

III 地主構成・共有関係

□地主数・共有形態を確認したか(単独名義/少数共有/多数共有)

地主数が少ないほど意思決定はシンプルだが流動性は低く、多いほど流動性は高いが手続きが煩雑になりやすい。

□一坪反戦地主等の政治的共有地に該当しないかを確認したか

収益目的ではなく国との契約拒否のための共有(数百人規模)であり、通常の軍用地料が発生しない、共有者全員合意が実務上不可能、流動性が極めて低いという特殊性がある。

□隣接地に一坪反戦地主等の政治的共有地が含まれないかを確認したか

境界確定の立会い相手の特定・連絡が事実上困難になり、防衛局の立入許可判断にも影響し、自分の土地の分筆・測量が停滞するリスクがある。

□隣接地主の所在・連絡可否を確認したか

所在不明・連絡不能は将来の分筆・売却・担保設定の障害になる。

IV 現地確認・測量関連

□測量(分筆等)における立入許可の見込みを確認したか

立入許可の有無はフェンス内外だけで機械的に決まらず、防衛局の個別判断・軍事運用の実態・計画進行状況によって変わる。黙認耕作地でも許可が下りない実例がある。

□机上分筆になった場合の精度リスクを認識しているか

机上分筆は公図・航空写真ベースのため実測より精度が落ち、将来の再測量・地積更正登記が必要になる可能性がある。

□返還後の跡地利用計画(区画整理事業等)の有無を確認したか

区画整理事業に乗る場合、測量費用は施行者(市町村等)が事業費で負担し、地権者の負担は減歩にとどまる。個人単独で処理する場合のみ測量費用が直接の負担になる。

V 税務・出口戦略

□相続税評価額(固定資産税評価額×倍率×(1-0.4))を試算したか

□返還後、公共事業(道路整備等)の収用予定があるかを確認したか

収用交換等の5,000万円特別控除(措法33条の4)、または代替資産取得による課税繰延べ(措法33条)を選択適用できる可能性がある(要件:最初の買取申出から6ヶ月以内の譲渡等)。

□跡地利用計画の事業主体・進捗フェーズを確認したか

都市計画決定→事業認可→収用手続きという複数フェーズがあり、税制優遇が実際に効くまでの時間軸を見積もる必要がある。

□返還後「放置・保全地化」リスクを織り込んで評価したか

事業主体・予算・スケジュールの裏付けがない返還予定地は、3年の給付金終了後に収入ゼロ・固定資産税だけが続く「負の資産」になり得る(北部訓練場の事例)。

VI 倍率・資金計画

☐ 同施設・同エリアの倍率相場との比較を行ったか

☐ 融資利用の場合の金融機関評価・金利変動リスクを確認したか

施設や返還リスクによって金融機関の担保評価が変わり、評価が低い物件は自己資金負担が増える。

VII 契約・書類確認

☐ 土地賃借料算定調書及び土地明細書で借地料を確認したか

☐ 登記簿・公図・境界確定状況を確認したか

☐ 重要事項説明での開示事項(境界未確定、付随契約の有無等)を確認したか

VIII 販売会社の信頼性

☐ 軍用地専門の取扱実績があるか

☐ 購入後のアフターフォロー体制(地主会加入サポート等)があるか

ここまで読んでも判断に迷う方へ

23項目すべてをご自身だけで確認するのは、実際にはかなり大変な作業です。今検討中の物件について、この基準に沿って一緒に確認してほしいという方は、無料面談でお気軽にご相談ください。

有限会社 沖島総業

TEL:098-994-5107

Mail:okisimasougyou@gmail.com

沖縄県糸満市西崎町3丁目510番地122