

## 「軍用地投資」入門の主な内容について

### 1 軍用地投資を始めよう

- 軍用地の借主は、国で収入が安定。滞納リスクなし。
- 借地料は毎年値上がり、景気に左右されにくい。
- 軍用地投資の利回りは、平均2.33%。
- 通常の民有地と比べて軍用地は、固定資産税が安い。
- 軍用地を国へ売却する際は、5千万円まで不課税。

### 2 軍用地の基本を押さえる

- 一般の地価動向と関係なく、軍用地料は年々増加傾向にある。
- 軍用地料は、毎年、国と地元の土地連との交渉で決まる。
- 軍用地投資の一番のリスクは、基地の返還。
- パプル崩壊以後、相続税を支払えない地主が軍用地を手放すケースが増え、軍用地投資が活発になってきた。

### 3 軍用地投資はメリットだらけの投資法

- 不動産投資には、主に①自然災害、②すぐに現金化ができない、③空室、④老朽化というリスクがあるが、軍用地投資はこれらのリスクが極めて低い。
- 軍用地は国が借り主であり、なおかつ、米軍が管理しているので、自然災害リスクは無視でき、継続的かつ半永久的に投資資金を回収できる。
- 軍用地は不動産のわりに換金性が高く、最短一週間で売却が可能。

### 4 軍用地の地主になるまでの流れを知る

- 軍用地は、一般の地主が悩む「借地人との人間関係」「地代の滞納」「安い地代の割に高い税金問題」などがほとんどなく、管理が簡単。
- 軍用地料の単価上昇度を考慮すれば、「自衛隊基地」よりも「米軍基地」の方が有利。
- 単価が低く、なおかつ上昇しやすい「宅地見込み地」がねらい目。
- 「軍用地」の返還はリスクだが、その場合は給付金制度があり、跡地利用で資産価値が上昇することもある。

### 5 軍用地投資を始めるなら、ここに注意

- 契約前に確認すべきは、土地賃借料算定調書、登記簿謄本、航空写真の3セット。
- 地主会のメリットは、①軍用地料が早く支払われる。②低利な共済融資制度を活用できる。ただし、年会費はバカにならない。

以上