

1 軍用地とは

米軍基地や自衛隊施設として使用されている土地を、軍用地といいます。沖縄の軍用地は、個人の所有地が多いため、国が地主から土地を賃借して使用しています。国は、地主との間の土地賃貸借契約に基づいて、毎年一定の時期（通常7月～8月）に1年間の借地料（軍用地料）を地主の銀行口座へ振り込みます。年間借地料は毎年値上がりしています。

軍用地は、安定した収益が見込まれるため投資対象となっており、軍用地の取引は頻繁に行われています。共有持分のみを譲渡・担保設定することも通常に行われ、軍用地は換価性の高い安定した資産として評価されています。

2 認知症対策

軍用地料は、毎年、所有者の銀行口座へ振り込まれますが、軍用地の所有者が、認知症等で意思能力を失ってしまうと口座が凍結され、軍用地料を口座からおろすことができなくなります。そうになると、所有者の生活や介護・医療に多大な支障が生じるおそれがあります。また、適切な時期に軍用地を売却して、自身の老後資金の捻出、子の住宅取得資金

の援助、担保設定による銀行借入等を計画していたとしてもこれが実現できなくなります。

この点で、軍用地は、認知症対策として家族信託を行うニーズが特に高い資産といえます。2018年9月、（一社）家族信託普及協会は、（一社）沖縄県軍用地等地主会連合会が主催する説明会（「軍用地に係る税務等について―相続手続及び税務への対策に関する説明会―」）の第2部（「民事信託（家族信託）について―土地の承継、共有対策や持ち主の認知症対策への画期的制度―」）で講演し、軍用地を家族信託することのメリットを説明しました。

私は、この説明会に参加していたY氏から家族信託による登記申請の依頼を受けましたが、Y氏の所有する軍用地の一部が農地（地目が「畑」）であったため問題が生じました。

3 農地の信託について

登記簿上の地目が「田」「畑」となっている土地は、農地法が適用されます（地目が農地でなくても現況が農地であれば農地法の適用を受けます）。農地は、農地法で取引が規制され、所管の農業委員会の許可または届出がなければ農地の売

買や贈与の効力が生じません。民事信託についても、登記簿上の地目が「田」「畑」となっている農地は、原則として信託が禁止されます（農地法3条2項3号）。

他方、登記簿上の地目が「田」「畑」となっている場合でも、現況が宅地であったり、原野、雑種地であったりする場合があります。その場合は、所管の農業委員会から非農地証明書を入手し、法務局に地目変更登記を申請して、地目を農地以外に変更します。そうすると、農地法の規制から外れ、信託の効力が生じていることを前提に所有権移転登記を行うことが可能となります。

4 軍用地の登記簿の地目が農地である場合

米軍基地や自衛隊施設として現に使用している土地でも登記簿を確認すると地目が「田」「畑」となっている場合があります。軍用地であっても地目を変えずに所有権移転登記を申請すると却下されてしまいます。この場合は、地目変更登記を法務局に申請して地目を農地以外（通常は「雑種地」）に変更した後、所有権移転登記を申請するのが一般的な取扱いです。

軍用地は農業委員会の所管に属しないため、農業委員会は、非農地証明書を発行しません。そのため、軍用地の地目変更登記を法務局に申請する場合は、非農地証明書の提出は不要となります。添付書類は、①軍用地であることを証明する資料として「土地賃借料算定調書及び土地明細書」、②航空写真（地積併合図に上空からの写真を重ねた図面）です。①は、公証人へ信託公正証書作成を依頼する際にも必要になります。

私が依頼を受けたY氏についても、地目変更を行った後に、信託を原因とする所有権移転及び信託登記を申請し、無事に完了しました。その後は、軍用地等地主会に登記簿謄本を提出して軍用地の名義変更を行いました（地主会に加入していない場合は、防衛省（沖縄防衛局）に直接連絡して名義変更を行います）。このような名義変更手続を済ませると金融機関で開設した信託口座、または受託者名義の信託専用口座へ軍用地料が振り込まれることになります。

5 軍用地の返還

軍用地が返還された場合は、賃貸借関係が終了し、軍用地料の振込みはなくなりますが、駐留軍用地跡地は住宅地や商業施設として利用されることが多いため、信託財産である跡地を自己使用するか、または売却・賃貸することを検討することになります。信託する軍用地が返還される予定となっている場合は、返還後の跡地をどのように管理処分するかについて、信託契約を締結する時点で委託者の意思を確認したり、家族会議を行ったりすることが必要になります。

みやぎ たく 宮城 拓 司法書士

ひらく司法書士事務所 所長、名城大学非常勤講師、M&Aシニアエキスパート。事務所の理念「依頼者が抱えている法的な課題、問題を解決し、未来を切りひらく」不動産登記、会社法人登記を中心業務とするが、借金問題、事業承継・M&Aサポート、家事事件、民事裁判、法律相談等、身近な暮らしの法律家として幅広く顧客に寄り添ったリーガルサービスを提供している。

