

# 今話題の 沖縄軍用地 って何!?

答：沖縄軍用地とは、沖縄県内の自衛隊基地や米軍基地の総称です

沖縄軍用地の面積は、沖縄県面積の約8%、沖縄本島面積で見ると約15%もあり、投資家の中で『安定した投資が行われる場所』であると言われています。今話題の沖縄軍用地の秘密を、一つ一つご説明したいと思います。ぜひご覧ください。

## アジアの重要拠点としての沖縄

### (1) 沖縄の観光客が1000万人を突破で過去最高、7年連続で最多を更新（コロナ前）

→1,000万人のうち約72%が日本人観光客で、国内からの安定した観光客が望める人気リゾート地となっています。身近なリゾート地ではあるが、なかなか歴史までは知られていません。そのため、沖縄軍用地についてもあまり知られていないのが現状です。

### (2) 国際物流ハブとしての沖縄

→2020年3月から、那覇空港の第二滑走路が供用開始して、国際物流の重要なハブとしての機能を担い、海外と日本地方都市を結ぶ物流網の結節点になっています。国内外の各都市とネットワークを構築し、アジアを中心とした国際物流拠点形成を目指しています。

### (3) 沖縄は「太平洋のキーストーン」

→軍事的観点からも沖縄は極めて重要な地点であり、国が積極的な投資を行っていることから戦略的に展開していくことが望まれる土地と言えます。また、アジアにおける国際情報通信拠点「ITブリッジ」として、日本とアジアの重要な架け橋が沖縄です。

つまり沖縄は日本有数の観光地としてはもちろん、土地としてこの先も安定した価値を創出する可能性が大きい、日本でも稀なエリアと言えます。これにより全国メディアでも取り上げられ、投資家の中で『安定した投資が行われる場所』として、沖縄軍用地への資産投資が注目されているのです。それでは、沖縄軍用地の売買の仕組みについて、細かくご説明させていただきます。

## 沖縄軍用地の売買のしくみ - 沖縄軍用地の特徴

### (1) 借主は「日本国」です！

→借主は日本国なので、国から確実に安定した借地料が入ってきます。沖縄軍用地の年間借地料は、複利で2021年までの実績年約1%上昇しています。天災地変も関係ありません。土地所有権がありますので、基地が返還された場合には土地活用が見込めます。

### (2) 維持費の固定資産税が安い

→普通の民間地と比較しての土地の評価が低い為、固定資産税が軽減されます。伊江島・キャンプハンセン等、免税の基地もあります。また、一般的な不動産投資のように、家賃集金や清掃・点検・修理、入居者の募集やトラブルなどが一切ない「ほったらかし投資」です。

### (3) 沖縄軍用地はどなたでも購入できます！

→沖縄軍用地は法務局へ、登記簿謄本、公図、測量図が登記されています。提携司法書士が、所有権移転登記や抵当権設定を行いますので、普通の不動産同様に安心して購入していただけます。沖縄県内では、軍用地の物件情報が新聞などで広告されている程です。

### (4) 基本的に軍用地に入ることはNGなのです...

→防衛上、基地内へ立ち入ることはできません。その為、前記の法務局資料に加え、航空写真や役所の併合図などの図面確認のみでご購入いただくこととなります。一部例外があり、現地へ立ち入りできる伊江島等の施設のみをご購入される方もいらっしゃいます。

### (5) 価格の決め方・軍用地ならではの計算方法

→軍用地に関しては一般不動産の坪単価で計算するのではなく、【年間借地料 × 売価倍率】で算出します。売価倍率＝人気のバロメーターで、倍率が50倍の場合は、利回り2%になります。定期預金が0.01%の時代と比べ、約200倍の価値がある事になります。

### (6) 購入方法

→沖縄軍用地の最新情報は、現地沖縄の不動産業者と提携を結んでいるユニバーサルリアルティへお気軽にお問い合わせください。軍用地の最新情報はもちろん、一般の不動産取引同様、重要事項説明書・売買契約書をご用意しておりますので安心してご相談ください。

### (7) 地主会への加入方法は？

→手続きは簡単とは言え地主会ごとのルールがありますので、ユニバーサルリアルティまでお気軽にお問い合わせください。

## 相続税対策としての沖縄軍用地 - どのような方に向いているか

### ●このような方に向いています！

- (1) タンス預金の現金派はもちろん、とにかく預金派の方 ... 国からの軍用地借地料が毎年入ってきます。
- (2) 面倒な手続きや作業はしたくないという方 ... 年に一回振り込みの「ほったらかし投資」です。

### ●具体的な特徴

- (1) 一般の土地と比較し、相続財産評価額が低い 軍用地ということで、自由に利用できる所有権よりも相続財産評価が低くなります。
  - (2) 借地権割合が適用される 借地権が設定されていることで、相続財産評価額が40%も減額されます。
  - (3) 相続税評価額の計算式 固定資産税評価額 × ※公用地の評価額倍率 × (1 - 40%) = 相続税評価額  
※公用地の評価額倍率は、路線価ホームページにおいて、沖縄の公用地評価倍率表が公開されています。
- (例) 現金1億円を相続した場合、現金1億円で相続税評価されます。1億円で購入した軍用地を相続した場合、相続税評価額は、約1/5の2,200万円になります。個別事情によっても変わるので、税務署や税理士へ確認ください。

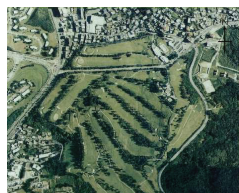
## 不動産投資と軍用地投資の比較

	一般不動産投資	軍用地投資	注目すべきポイント
① コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税</li> <li>定期的な修繕管理費</li> <li>経年による大規模修繕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税 (借地評価 40%減)</li> <li>修繕管理費 0円</li> </ul>	<p>投資利回りは1.6%～2.3%前後 ローリスクのゆったり手堅い投資。 長期保有で年3%の運用も見込める</p>
② 収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>空室リスク</li> <li>家賃の下落や滞納</li> <li>表面利回り3%～5%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>年間借地料複利で毎年約1%増</li> <li>国(日本)が借主滞納リスクなし</li> <li>表面利回り2%前後</li> </ul>	<p>換金性が高い 相場の流通倍率であれば、スピーディに売買成立。沖縄県内地銀では軍用地を担保にした個人向け融資商品がある。</p>
③ その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害による建物被害</li> <li>金利上昇など借入条件の変動</li> <li>相続時【負】動産になるおそれ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借主である国が責任を負う</li> <li>地主会共済会融資</li> <li>相続評価減など相続対策の有効性</li> </ul>	<p>相続税対策としての軍用地投資 現金を軍用地へ資産組替。相続税評価額が低い軍用地の性質を利用。</p>

## 嘉手納飛行場より南の沖縄軍用地は、返還予定があります！

※2021年現在の状況で永久的に保障するものではありません。

沖縄軍用地には、国への返還される予定があるものと、返還される予定がないものがあります。駐留軍用地が返還された後は社会基盤整備などの跡地利用を迅速に進められ、地価高騰が予想される見込みから、あえて返還予定地を購入する投資家も多いのが現状です。現在返還が予定されている主な軍用施設は、良質な商業住宅施設としての期待されている普天間基地、那覇に隣接した西海岸リゾート開発が期待されているキャンプキンザー、那覇空港・那覇中心地に近く観光・ビジネス拠点としての期待されている那覇港湾施設があります。返還スケジュールはまだこれからなので、実際に返還後の土地の価値を実感できるのは子や孫など次世代かもしれません。



返還前：  
泡瀬ゴルフ場(米軍施設)  
2010年(100坪借地料52万円20倍)  
軍用地として購入価格1,040万円  
＝坪単価104,000円



返還後：  
イオンモールライカム周辺地域(北中城村)  
2018年減歩率38% 100坪→62坪  
民間地として売却価格3,720万円  
＝坪単価600,000円

返還後、坪単価が約6倍に

## 沖縄軍用地のお問い合わせ



UNIVERSAL  
HOLDINGS

### ユニバーサル リアルティ 株式会社

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番2号B1F

代表：0422-27-2501  
FAX：0422-21-1045

info@u-realty.jp  
www.u-realty.jp



ユニバーサルリアルティ  
ウェブサイト