

軍用地 売却スタートブック

その軍用地、 いくらで売れるのか。

相続した土地、長く保有してきた土地——。価格の決め方から、売却方法の選び方、費用・税金の計算、相続地の注意点まで。地元・浦添の宅建業者が、はじめての方にもわかるよう徹底解説します。

無料

売却査定・ご相談

最短

スピード現金化に対応

全国

遠隔・県外の方もOK

この手引きの内容

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 01 軍用地の基礎知識 | 02 軍用地は今、売り時か |
| 03 売却価格は「倍率」で決まる | 04 倍率の相場帯と利回り |
| 05 売却方法の比較 | 06 売却までの流れ |
| 07 売却にかかる費用 | 08 売却にかかる税金① |
| 09 売却にかかる税金②（控除・申告） | 10 譲渡所得税の計算例 |
| 11 相続した軍用地を売る注意点 | 12 高く・円滑に売る7つのコツ |
| 13 必要書類チェックリスト | 14 売却事例（ケーススタディ） |
| 15 よくあるご質問 | 16 軍用地 用語集 |
| 17 スマイル商事に任せる理由 | 18 この続きは、一緒に考えましょう |
| — 無料査定のご案内 | |

はじめに

軍用地は、借り主が国（防衛省）であるという特殊な不動産です。一般の土地とは価格の決めり方も、買い手の探し方も、税金の扱いも異なります。だからこそ「相場を知らずに手放して損をした」というケースが起こりがちです。本書は、はじめて売却を検討される方が、仕組みから手続き・税金まで一通り理解し、納得して判断するためにまとめた完全ガイドです。

まず「軍用地とは何か」「なぜ売買できるのか」という基本を押さえておきましょう。ここを理解すると、価格や税金の話がずっと入ってきます。

軍用地とは

軍用地とは、米軍基地や自衛隊施設として国に提供されている土地のことです。土地そのものは個人や法人が所有しており、国（防衛省・沖縄防衛局）が地主から土地を借り上げ、その対価として毎年「借地料（軍用地料）」を支払っています。所有者はこの借地料を受け取る権利とともに、土地を売買することができます。

借地料の仕組み

- 支払元は国——民間賃貸のような滞納・空室がなく、収入が途切れにくいのが最大の特徴です。
- 原則として毎年改定——地主会と国との交渉により、本土復帰以来ほぼ毎年改定され、長期的には上昇傾向で推移してきました。
- 建物は不要——更地のまま貸しているため、修繕・原状回復・管理の手間やコストがかかりません。

地主会と国の関係

各基地ごとに「軍用地等地主会」が組織され、借地料の交渉や情報共有を行っています。売買の際も、地主会・防衛局への名義変更手続きが必要になります。手続きは当社が支援しますのでご安心ください。

⚠ 2つの「倍率」に注意

本書には「倍率」が2回登場します。①売買の倍率（年間借地料×倍率＝売買価格）と、②相続税の評価倍率（固定資産税評価額×評価倍率＝相続税評価額）です。同じ言葉でもまったく別の数字・別の計算式なので、混同しないようご注意ください。

軍用地は「借り主が国」という安心感から、長年にわたり安定資産として取引されてきました。近年は低金利を背景に安定資産への需要が高く、人気基地を中心に取引価格（倍率）は底堅く推移しています。

市場環境のポイント

- 需要は底堅い——預金・株式に代わる「守りの資産」を求める層に支持され、買い手は安定的にいます。
- 品薄傾向——人気基地は売り物件が少なく、良い条件の土地は早く決まりやすい状況です。
- 金利動向の影響——金利が上がると安定資産の相対的な魅力が変わり、倍率に影響することがあります。

売却を考える主なきっかけ

きっかけ	背景・ねらい
相続した	管理や共有名義の整理、納税資金の確保のために現金化したい。
資産の組み替え	他の投資・住み替え・事業資金にあてたい。
将来の不確実性	返還計画のある地区で、早めに整理しておきたい。
高齢・管理負担	手続きや管理を次世代に残さず、自分の代で整理したい。

⚠ 返還計画には注意

嘉手納飛行場以北の基地は概ね返還予定がなく安定的とされる一方、嘉手納以南には統合・返還計画の対象施設があります。返還が進むと借地料が止まるため、対象地区の土地は早めの判断が有利になることもあります。返還計画は変動するため、最新の公表内容のご確認をおすすめします。

保有を続けて借地料収入を得る、一部だけ売却する、相続税対策と組み合わせる——など、目的によって最適解は変わります。当社では「売る／持つ」両面から中立的にアドバイスします。

軍用地の価格は、株や一般の土地のように「いくらが妥当か分かりにくい」ものではありません。たったひとつのシンプルな式で決まります。

毎年受け取る
年間借地料

×

エリアの評価
倍率

=

売れる
売却価格

例：年間借地料 **450,000円** × 倍率 **55倍** = 売却価格 **24,750,000円**

倍率は何で決まるのか

要素	倍率への影響
返還リスクの低さ	将来も基地として使われ続けるエリアほど安心され、倍率は高め ▲
基地・地区の人気	嘉手納など人気基地は買い手が多く、需要が価格を押し上げる ▲
金利・市場環境	低金利だと安定資産に資金が集まり、倍率は上がりやすい ▲
需給バランス	売り物件が少なく買い手が多い状態では じわじわ上昇 ▲
地目・地積	宅地見込地は人気が高く、面積や接道条件でも評価が変わる

※ 金額・倍率はイメージ用のサンプルです。実際の倍率は基地・地区・時期により異なります。正確な金額は無料査定でお出しします。

倍率は基地の安定性・人気で相場帯が分かります。下表はあくまでイメージのサンプル目安ですが、「どのタイプがどのくらいか」の感覚をつかむのに役立ちます。

タイプ	倍率の目安	表面利回り目安	特徴
最安定（特A級）	45～58倍	約1.7～1.9%	嘉手納・那覇空港など
安定	43～53倍	約1.9～2.2%	嘉手納弾薬庫・陸軍貯油等
バランス	40～47倍	約2.1～2.4%	コートニー・ホワイトビーチ等
利回り重視	38～40倍	約2.5～2.6%	伊江島等

倍率と利回りは「裏返し」

利回り（＝年間借地料 ÷ 価格）は倍率と逆の関係です。倍率が高い＝価格が高い＝利回りは低い、その代わり安定性・換金性が高い、という関係になります。売却時は「高い倍率で評価される土地ほど高く売れる」と考えてよいでしょう。

売主にとっての意味

ご自分の土地が「どのタイプ・どの倍率帯か」を知ることが、適正価格を見極める第一歩です。年間借地料の通知書をご用意のうえご相談いただければ、相場帯に当てはめた概算をその場でお伝えできます。

※ 上表は説明用の参考値で、実際の取引倍率・利回りを保証するものではありません。基地・地区・地目・時期により大きく異なります。

軍用地の売り方は大きく2つ。「価格の高さ」と「スピード・確実性」のどちらを優先するかで最適な方法が変わります。

方法	価格	スピード	向いている方
仲介	高くなりやすい	数週間〜数か月	時間に余裕があり、できるだけ高く売りたい方
買取	相場よりやや低め	最短数週間	確実・早く現金化したい、相続を急ぐ方

仲介とは

買い手を探して売る

当社が購入希望者を探し、価格交渉のうえ売買契約へ。市場価格で売りやすい反面、買い手が決まるまで時間がかかる場合があります。

買取とは

当社・提携先が直接購入

買い手探しが不要で、価格に合意すればすぐ決済。確実性とスピードが魅力ですが、価格はやや控えめになる傾向です。

迷ったら「両にらみ」で

「まず仲介で一定期間募集し、決まらなければ買取に切り替える」という進め方も可能です。ご事情に合わせて柔軟にご提案します。

お問い合わせから決済・お引き渡しまで、おおむね以下の6ステップです。各ステップの期間目安もあわせてご確認ください。

1

即日～

ご相談・お問い合わせ

電話・メール・来店でお気軽に。県外・遠隔の方も対応します。

2

数日

無料査定

基地・地積・年間借地料・倍率相場から売却見込み価格をご提示。

3

数日

媒介契約・条件相談

売却方針（仲介／買取）と希望条件をすり合わせ、契約を締結。

4

数週間～

買い手の選定・交渉

当社ネットワークで購入希望者を探索。価格・条件を調整します。

5

1～2週間

売買契約の締結

重要事項説明のうえご契約。手付金の授受を行います。

6

1か月前後

決済・お引き渡し

残代金の受領と所有権移転登記。防衛局への名義変更も支援。

名義変更（防衛局手続き）も支援

決済後は、借地契約の名義を買い手へ変更する手続きが必要です。書類の準備から提出まで当社がサポートしますので、はじめての方でも安心です。

※ 期間はあくまで一般的な目安です。物件・相続の有無・買い手の状況により前後します。

売却時には、税金とは別に以下のような費用がかかります。手取り額を正しく把握するために、あらかじめ確認しておきましょう。

費用項目	内容・目安
仲介手数料	仲介で売却した場合。法定上限は「売買価格×3% + 6万円 + 消費税」（400万円超の場合）
印紙税	売買契約書に貼付。契約金額により数千円～数万円
登記費用	住所変更・抵当権抹消等がある場合の登録免許税と司法書士報酬
相続登記費用	相続地で名義が未変更の場合（登録免許税 = 固定資産税評価額×0.4% + 報酬）
譲渡所得税・住民税	利益が出た場合（詳細は次ページ）

仲介手数料の計算例

売買価格	2,475万円
速算式（価格×3% + 6万円）	80.25万円
消費税（10%）	8.025万円
仲介手数料（税込）の目安	約 88.3万円

※ 買取の場合、仲介手数料はかからないのが一般的です。上記は法定上限に基づく目安で、実際の費用は契約内容により異なります。

土地を売って利益（譲渡所得）が出た場合、譲渡所得税・住民税がかかります。税額は「所有期間」で大きく変わります。

区分	所有期間	税率（所得税 + 住民税）
長期譲渡所得	売った年の1月1日時点で5年超	約20.315%
短期譲渡所得	同 5年以下	約39.63%

課税のしくみ



取得費がわからないとき

先祖代々の土地などで購入価格が不明な場合は、譲渡価格の5%を「概算取得費」として計算できます。ただし実際の取得費の方が高ければ、そちらを使った方が税金は少なくなります。古い売買契約書や領収書が残っていないか確認しましょう。

相続で取得した土地のポイント

相続した土地を売る場合、被相続人（亡くなった方）が取得した時期と取得費を引き継ぎます。そのため所有期間も引き継がれ、多くは「長期」（20.315%）に該当します。

公共用地への売却なら最大5,000万円控除

軍用地を県や市など公共団体に売却した場合は、沖縄国税事務所との協議を経て、課税譲渡所得から最高**5,000万円**の特別控除が受けられる制度があります。普天間飛行場の跡地先行取得など、買取対象となる地区では大きな節税につながる可能性があります。

主な特別控除（例）

控除	控除額	主なケース
公共事業等のための譲渡	最高 5,000万円	国・自治体への売却（収用等）
相続財産の取得費加算	取得費に加算	相続税の申告期限から3年以内の売却

申告の手続き

- 売却益が出た場合、売却した翌年の**2月16日～3月15日**に確定申告が必要です。
- 必要書類：売買契約書の写し、取得時の契約書・領収書、譲渡費用の領収書、登記事項証明書など。
- 控除を使う場合は、適用要件を満たす証明書類が追加で必要になります。

⚠ 税金は必ず専門家に確認を

軍用地は特殊な不動産のため、税率・控除・取得費の扱いは個別事情で変わります。具体的な税額は税理士など専門家にご確認ください。当社から信頼できる専門家のご紹介も可能です。税率・控除は本書作成時点の一般情報で、制度は改正されることがあります。

実際にどのくらいの税金になるのか、サンプルで見てください。下記はイメージ用の試算で、実際の税額は個別に異なります。

ケースA | 相続した軍用地を売却（長期）

譲渡価格	2,475万円
取得費（不明→概算5%）	- 123.75万円
譲渡費用（仲介手数料等）	- 約95万円
課税譲渡所得	約 2,256万円
税額（長期20.315%）の目安	約 458万円

ケースB | 公共団体へ売却（5,000万円控除適用）

譲渡価格	4,000万円
取得費 + 譲渡費用	- 約300万円
特別控除	- 最高5,000万円
課税譲渡所得 → 税額	0円（非課税の可能性）

※ 上記はサンプルの概算で、端数処理・各種要件・他の所得の有無により実際の税額は異なります。正確な計算は税理士にご確認ください。

相続で受け継いだ軍用地を売る場合、通常の売却に加えて「名義」と「分け方」の整理が必要です。つまりきやすいポイントを押さえておきましょう。

① 相続登記（名義変更）が必須

売却の前提として、故人名義のままでは売れません。2024年4月から相続登記は義務化され、正当な理由なく放置すると過料の対象になることもあります。早めの手続きが安心です。

② 共有名義は全員の合意が必要

兄弟姉妹などで共有している場合、原則として共有者全員の同意がないと土地全体は売れません。持分のみの売却も理論上は可能ですが、価格が下がりやすく現実的ではないことが多いです。

③ 数次相続・未分割に注意

相続が複数回重なっている（数次相続）、遺産分割が未了、といったケースでは権利関係が複雑になります。誰が何を相続するかを確定させてから売却に進みます。

当社のワンストップ対応

提携の司法書士・税理士と連携し、戸籍収集・遺産分割協議書の作成・相続登記から売却・税務まで一括でサポートします。「何から手をつければいいのか分からない」段階でのご相談を歓迎します。

POINT 01**相場（倍率）を知る**

年間借地料と基地相場から適正価格を把握。相場を知らない売り急ぎが一番の損失要因。

POINT 02**書類を早めに整える**

相続未登記や共有のままだと手続きが滞ります。事前整理で取引がスムーズに。

POINT 03**売却の目的を決める**

「最高値」か「スピード」か。優先順位で仲介／買取の選び方が変わります。

POINT 04**軍用地に強い業者へ**

一般の不動産とは買い手も評価も別物。専門の取引実績がある業者が有利。

POINT 05**手取りで考える**

価格だけでなく税金・諸費用を引いた「手取り額」で比較する。

POINT 06**売り時を逃さない**

返還計画のある地区は、早めの判断が結果的に有利になることも。

POINT 07 — 複数の選択肢を比較する

一社の提示額だけで決めず、仲介・買取それぞれの見込みを比較しましょう。当社では複数の出口を踏まえた中立的なご提案を行います。

ご売却の際に必要な主な書類です。ケース別に整理しました。早めに揃えておく取引がスムーズです。

共通（必須）



登記識別情報（権利証）

所有権を証明する書類



固定資産税の納税通知書・課税明細

地番・地積・評価額の確認に



賃貸借契約書・借地料の通知書

防衛局からの年間借地料がわかるもの



本人確認書類・印鑑証明書・実印

ご本人確認とご捺印用

相続した土地の場合（追加）



被相続人の出生～死亡の戸籍一式

相続人を確定するため



遺産分割協議書・相続人の印鑑証明

誰が相続するかを示す書類



相続登記済みの登記事項証明書

名義変更が完了していること

書類が揃ってなくても大丈夫

手元になくても査定は可能です。お手元にあるものからご相談ください。不足分の取得や相続登記の書類手配もお手伝いします。

どのように売却が進むのか、典型的なパターンをサンプルでご紹介します。下記は説明用のモデルケースで、実在の取引・金額ではありません。

CASE 01 | 相続・スピード重視

県外在住の方が、相続した嘉手納の土地を買取で現金化

東京在住のAさん。父から相続した軍用地を、納税資金確保のため早期に現金化したいというご相談。相続登記から名義変更まで当社が代行し、買取でスピード対応。

年間借地料 45万円 / 買取価格 約**2,300万円** / ご相談から決済まで約**1か月**。沖縄に来県せず郵送・オンラインで完結。

CASE 02 | 価格重視・仲介

人気基地の土地を、仲介でじっくり高値売却

時間に余裕のあるBさん。人気基地の宅地見込地を、より高く売りたいとのご希望。複数の購入希望者に打診し、条件交渉のうえ売却。

当初見込みより倍率で約**2倍ぶん上乗せ**の条件で成約。募集から成約まで約3か月。

CASE 03 | 公共団体への売却

返還予定地区で、特別控除を活用した売却

返還計画のある地区の土地をお持ちのCさん。公共団体への売却に該当し、5,000万円特別控除を活用。税理士と連携し申告までサポート。

特別控除の適用により**譲渡所得税の負担を大幅に圧縮**。手取りを最大化。

Q 査定だけ・相談だけでも大丈夫ですか？

A もちろんです。査定・ご相談は無料で、その後の売却を強制することは一切ありません。相場を知るためだけのご利用も歓迎します。

Q 県外に住んでいても売却できますか？

A 可能です。郵送・オンラインでのやり取りに対応し、遠隔でのご売却実績も多数あります。来県は基本的に不要です。

Q 名義が故人のままです。どうすれば？

A 売却には相続登記が必要です。提携の司法書士と連携し、登記から売却まで一括でサポートします。

Q 共有名義ですが私の持分だけ売れますか？

A 持分のみの売却も可能ですが価格に影響します。共有者全員での売却が有利なことが多いため、まずはご相談ください。

Q どのくらいで現金化できますか？

A 仲介では買い手次第ですが、買取なら最短数週間での現金化も可能です。

Q 査定額はどのように決まりますか？

A 年間借地料に、基地・地区の倍率相場を掛け合わせて算定します。地目・地積・接道なども加味します。

Q 売却すると税金はいくらかかりますか？

A 利益（譲渡所得）に対して長期20.315% / 短期39.63%が目安です。控除が使える場合もあるため、税理士と連携してご案内します。

手引きに登場する主な用語をまとめました。商談や書類確認の際にお役立てください。

軍用地（軍用地）

米軍基地・自衛隊施設として国に提供されている土地。所有は民間、借り主は国。

借地料（軍用地料）

国が地主に毎年支払う土地の賃料。原則ほぼ毎年改定され、上昇傾向で推移してきた。

売買の倍率

年間借地料に掛けて売買価格を算出する係数。「年間借地料×倍率＝売買価格」。

評価倍率（国税庁）

相続税評価で使う別の倍率。「固定資産税評価額×評価倍率」。売買の倍率とは別物。

表面利回り

年間借地料 ÷ 価格。倍率と裏返しの関係。

宅地見込地

将来宅地になりうる土地。人気が高く倍率も高めになりやすい。

返還（計画）

基地が国へ返される（地主に戻る）こと。返還で借地料は止まる。

譲渡所得

売却益。譲渡価格－（取得費＋譲渡費用）－特別控除で計算。

概算取得費

取得費不明時に使える、譲渡価格の5%相当の取得費。

相続登記

相続で取得した不動産の名義変更。2024年4月から義務化。

REASON 01

地元・浦添の宅建業者

沖縄の軍用地市場を熟知。地域の相場と買い手動向を踏まえた査定を行います。

REASON 02

売買・相続にワンストップ

司法書士・税理士と連携し、登記・税務まで含めて一括でサポート。

REASON 03

全国対応・遠隔売却OK

県外にお住まいでも、郵送・オンラインでスムーズに完結できます。

REASON 04

中立的なアドバイス

「売る／持つ」両面から、本当に有利な選択をご提案します。

取扱い範囲

嘉手納飛行場をはじめ、県内の各基地・地区の軍用地を幅広くお取り扱いしています。仲介・買取・相続対応まで、ご事情に合わせた最適な出口をご提案します。

安心のお約束

無理な勧誘は一切いたしません。ご相談・査定は無料です。「まず話を聞いてみたい」段階で構いませんので、お気軽にご連絡ください。

ここまでで、軍用地売却の全体像はつかめたはずですが、でも、いちばん知りたい「自分の土地はいくらで売れるのか」「うちの場合の税金は」の答えは、土地ごとに違います。だからこそ、ここから先は一緒に。

無料**あなたの土地を査定**

基地名・地積・年間借地料
がわかれば概算をお出し
します。

まるごと**相続・税金も相談**

司法書士・税理士と連携
し、登記から税務までサ
ポート。

安心**しつこい勧誘なし**

相談だけ・話を聞くだけ
でも歓迎。無理にはおすす
めしません。

▶ いちばん気軽なのは LINE です

LINEで友だち登録すると、このスタートブックの続き（最新の相場・非公開の売却事例）や、あなたの土地の概算査定をチャットで受け取れます。

「まず話を聞いてみたい」段階で大丈夫。気になったことを送るだけで、専門スタッフが一緒に考えます。

お電話でも

LINEが難しい方は、お電話でも承ります。**098-876-9234**（平日**10:00～17:00** / 土日祝休）
「ブックを見た」とお伝えください。

FREE ASSESSMENT

まずは、無料の売却査定から。

「いくらで売れるのか知りたい」だけでも構いません。お電話一本、メール一通で、専門スタッフが親身にお答えします。しつこい勧誘は一切いたしません。

098-876-9234 平日 10:00-17:00 / 土日祝休

会社名	有限会社スマイル商事（沖縄不動産情報館）
代表者	嘉手納 充宇
所在地	沖縄県浦添市宮城 5-1-5
免許番号	宅地建物取引業 沖縄県知事免許 (5)第3601号
営業時間	平日 10:00～17:00（土日祝休）
ウェブ	軍用地売買専門サイト（物件一覧・査定フォームをご用意しています）

※ 本書に記載の利回り・倍率・価格・税率・費用・事例はイメージ用のサンプルおよび作成時点の一般情報であり、実際の数値・制度・税額・取引を保証するものではありません。軍用地の売却には、基地返還による借地料停止、売却時の流動性、相続・税務上の個別事情などが影響します。税額・控除の適用は税理士等の専門家に、返還計画は最新の公表内容をご確認ください。売却のご判断はお客様ご自身の責任において行ってください。

© 有限会社スマイル商事 All Rights Reserved.