

軍用地 投資スタートブック

借り主は、日本国政府。 空室なき、安定の土地投資。

滞納も空室も修繕費もない安定資産。価格と利回りの仕組みから、基地の選び方、相続税対策の計算、融資、リスクまで。はじめての方が納得して判断するための知識を、専門業者が徹底解説します。

0%

空室・滞納リスク

国/米軍

が借り主 = 安定収入

相続税

評価圧縮で節税効果

この手引きの内容

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 01 軍用地の基礎知識 | 02 軍用地投資とは |
| 03 価格と利回りの仕組み | 04 基地別の倍率相場と安定度 |
| 05 基地の選び方 | 06 主要基地プロフィール①（北部） |
| 07 主要基地プロフィール②（中南部） | 08 相続税対策の仕組み |
| 09 相続税評価額の計算例 | 10 購入までの流れ |
| 11 必要資金と諸費用 | 12 融資・担保評価について |
| 13 リスクと注意点 | 14 他の投資との比較 |
| 15 購入前のチェックポイント | 16 購入事例（ケーススタディ） |
| 17 よくあるご質問 | 18 軍用地 用語集 |
| 19 この続きは、一緒に考えましょう | |

はじめに

軍用地投資は、株式やアパート経営とは性質が大きく異なります。借り主が国であることによる安定性が最大の魅力ですが、流動性や返還リスクといった固有の注意点もあります。本書は、はじめて検討される方が「仕組み・選び方・税金・リスク」を一通り理解し、納得して判断するための完全ガイドです。良い面だけでなく、注意点も正直にお伝えします。

投資の話に入る前に、「軍用地とは何か」という基本を押さえましょう。ここを理解すると、価格・利回り・税金の話がぐっとわかりやすくなります。

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）が地主から借り上げて、毎年「借地料（軍用地料）」を支払っています。投資家はこの借地料を受け取る権利ごと土地を購入します。

なぜ収入が安定するのか

- 支払元が国——民間賃貸のような滞納・空室がありません。
- 建物がない——更地のまま貸すため、修繕・原状回復・管理の手間やコストが不要です。
- 借地料は上昇傾向——地主会と国の交渉により、本土復帰以来ほぼ毎年改定されてきました。

どんな人が買っているのか

現金資産の安定運用先を探す方、相続税対策をしたい資産家、長期でコツコツ保有したい方など。沖縄県外の投資家も多く、遠隔での購入が一般的に行われています。

△ 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＝購入価格）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。

軍用地投資の魅力は「安定」の一言に尽きます。ただし利回りは高くなく流動性も限られるため、性格を理解して保有することが大切です。

4つの強み

POINT 01

滞納も空室もない

借り主が国・米軍のため借地料が途切れにくく、修繕・退去コストも不要です。

POINT 02

借地料は上昇傾向

本土復帰以来ほぼ毎年改定され、長期保有でじわじわ収益が積み上がります。

POINT 03

相続税対策になる

相続時の評価額が市場価格より低く抑えられ、節税効果が期待できます。

POINT 04

担保評価が高い

嘉手納など安定基地は金融機関の評価も高く、資産としての信用力に優れます。

△「万能」ではありません

軍用地は利回り自体は高くなく（目安1.5〜2.5%前後）、売りたいときにすぐ売れるとは限りません（流動性が低い）。「安定だが派手には増えない」資産という性格を理解したうえで保有することが大切です。詳しくは13章のリスクをご覧ください。

軍用地の価格は、たったひとつのシンプルな式で決まります。「いくらが妥当か分かりにくい」という心配は要りません。

毎年受け取る
年間借地料

×

エリアの評価
倍率

=

買うときの
購入価格

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

「倍率」と「利回り」は裏返し

利回り（＝年間借地料 ÷ 購入価格）は倍率と逆の関係です。倍率が高いほど価格が高く、利回りは低くなりますが、その分だけ安定性・換金性が高まります。安定を取るか、利回りを取るかが選択のポイントです。

利回り重視
（倍率 低め・40倍前後）

安定・資産性重視
（倍率 高め・60倍前後）

※ 金額・倍率・利回りはイメージ用のサンプルです。実際の数値は基地・地区・時期により異なります。

基地によって安定度・倍率相場・利回りの傾向が異なります。下表はイメージ用のサンプル目安ですが、選ぶ際の地図として役立ちます。

基地・地区	安定度	倍率目安	利回り目安
嘉手納飛行場	特A	45～58倍	1.7～2.0%
嘉手納弾薬庫地区	A	43～50倍	2.0～2.3%
キャンプ・ハンセン	A	43～45倍	2.2～2.4%
トリイ通信施設	A～B	約50倍	2.0～2.2%
普天間飛行場	返還計画	変動	要確認
牧港補給地区(キンザー)	返還計画	約57倍	要確認

読み方のポイント

安定度が高い基地ほど倍率が高く（価格が高く）、利回りは低めになります。逆に返還計画のある地区は、価格・条件が見通しにくいいため慎重な見極めが必要です。

※ 上表は説明用の参考値で、実際の取引倍率・利回り・安定度区分を保証するものではありません。返還計画は変動するため最新情報をご確認ください。

軍用地選びで最も重要なのが「返還リスク」です。基地が返還されると借地料が止まるため、将来も使われ続けるエリアほど安心して保有できます。沖縄では、おおまかに南北で安定性が分かります。

嘉手納以北

返還予定なし／安定

概ね返還予定がなく安定的とされます。中でも嘉手納飛行場は最も安定性が高く、換金性・担保評価ともに最高クラス。はじめての方に最も選ばれます。

嘉手納以南

返還計画あり／要確認

統合・返還計画の対象施設があります。利回り高めの物件もありますが、返還で借地料が止まるため計画内容の見極めが必須です。

嘉手納以南の主な返還対象（統合計画）

普天間飛行場／牧港補給地区（キャンプ・キンザー）／キャンプ瑞慶覧（一部）／キャンプ桑江／那覇港湾施設／陸軍貯油施設（第1タンクファーム）

⚠ 返還計画は変動します

返還・統合計画は日米間の協議や政策により変更されることがあります。本書は作成時点の一般的な整理です。ご購入前に必ず最新の公表内容をご確認ください。当社が最新状況を踏まえてご案内します。

代表的な基地の特徴をサンプルでまとめました。数値は説明用の目安です。実際の物件条件はお問い合わせください。

嘉手納飛行場

安定度 特A

倍率目安 45〜58倍 / 利回り 1.7〜2.0% / 返還予定 なし

極東最大級の米空軍基地。返還の可能性が極めて低く、買い手の需要が常に高い。換金性・銀行担保評価ともに最高クラスで、軍用地のなかでも別格の人気。「とにかく安定を」という方の王道。

嘉手納弾薬庫地区

安定度 A

倍率目安 43〜50倍 / 利回り 2.0〜2.3% / 返還予定 なし

広大な弾薬庫エリア。返還予定がなく安定。嘉手納飛行場に次ぐ人気で、価格と安定性のバランスが取りやすい。

キャンプ・ハンセン

安定度 A

倍率目安 43〜45倍 / 利回り 2.2〜2.4% / 返還予定 なし

北部の海兵隊演習場。安定しつつ嘉手納より利回りが取りやすく、「安定と収益の両立」を狙う方に人気。比較的取得しやすい価格帯の物件も。

トリー通信施設

安定度 A～B

倍率目安 約50倍 / 利回り 2.0～2.2% / 返還予定 なし

読谷村の陸軍通信施設。返還予定はなく、比較的利回りが取りやすいエリア。中部で安定資産を探す方の選択肢に。

普天間飛行場

返還計画あり

倍率・利回り 要確認 / 返還・移設の対象

返還・移設が進められている代表的な基地。跡地利用や公共団体による先行取得の対象となることがあり、状況が大きく動く可能性があります。購入には特に慎重な確認が必要です。

牧港補給地区（キャンプ・キンザー）

返還計画あり

倍率・利回り 要確認 / 統合計画の返還対象

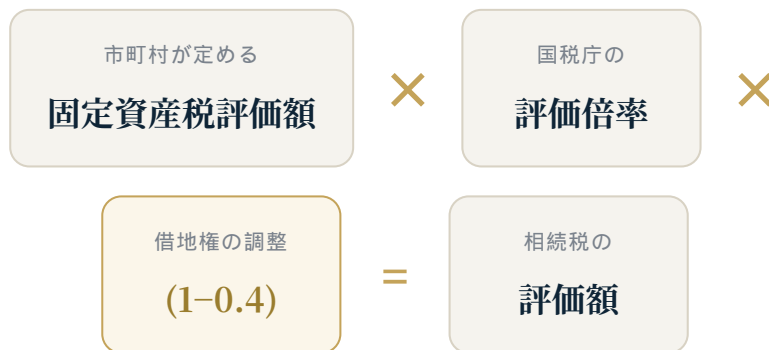
浦添市の補給基地。返還計画の対象で、将来の借地料停止リスクを織り込む必要があります。

⚠ 返還対象地区について

返還計画のある地区は、価格が割安に見えても将来の収入停止リスクがあります。投資判断は最新の計画と専門家の助言を踏まえて慎重に行ってください。

軍用地が資産家に選ばれる大きな理由が、相続税の節税効果です。現金や一般の不動産で持つより、相続時の「評価額」を圧縮できる可能性があります。

相続税評価額の計算（イメージ）



使用期限の定めのない借地権は割合40%とされ、評価額は売買価格の概ね40〜50%程度に抑えられることがあります。

たとえば現金5,000万円を相続するとそのまま5,000万円が課税対象ですが、同額で軍用地を購入しておくと、相続税の評価額はその一部にとどまる可能性があります。「資産価値は保ちつつ、相続税の評価だけを下げる」のが狙いです。

⚠ 用語の注意

ここで使う評価倍率（固定資産税評価額×評価倍率）は、購入価格を決める売買の倍率とは別物です。評価方法・割合は本書作成時点の一般情報で、実際の効果は土地ごと・個別事情で異なります。必ず税理士にご確認ください。

「現金で持つ」場合と「軍用地で持つ」場合で、相続税の評価額がどう変わるかをサンプルで比較します。下記はイメージ用の試算です。

現金5,000万円を相続した場合

相続財産（現金）	5,000万円
相続税評価額	5,000万円（満額）

5,000万円で軍用地を購入していた場合

購入価格（時価）	5,000万円
評価圧縮（概ね40～50%水準まで）	×約45%
相続税評価額の目安	約 2,250万円

差額のインパクト

この例では評価額を約2,750万円圧縮。相続税は評価額に税率を掛けて計算するため、課税対象が下がるほど納税額も下がります。さらに保有中は毎年の借地料も受け取れます。

※ 圧縮率はサンプルです。実際の評価額は土地ごとの固定資産税評価額・評価倍率・借地権割合・各種特例の適用により異なります。必ず税理士にご確認ください。

ご相談から保有開始まで、おおむね以下の6ステップです。遠隔での購入にも対応します。

1

即日～

ご相談・ヒアリング

予算・目的（収益／相続対策）・希望エリアをお伺いします。

2

数日

物件のご紹介

倍率・年間借地料・利回り・返還状況を明示した物件をご提案。

3

1～2週間

重要事項説明・契約

内容にご納得のうえご契約。手付金の授受を行います。

4

1か月前後

決済・所有権移転

残代金の支払いと登記。遠隔での決済にも対応します。

5

決済後

防衛局への名義変更

借地契約の名義変更を支援。次回から借地料を受領できます。

6

毎年

保有・受け取り開始

毎年の借地料を受け取りながら、長期で安定保有します。

遠隔購入もおまかせ

郵送・オンラインでのやり取りと遠隔決済に対応。沖縄に来県せずにご購入を完結された県外の投資家も多数いらっしゃいます。

購入価格のほかに、税金・登記費用などの諸費用がかかります。目安として購入価格の数%程度をみておく心安心です。

項目	内容
不動産取得税	取得時に一度かかる税。評価額をもとに算定。
登録免許税・登記費用	所有権移転登記の税（評価額×2%が原則）と司法書士報酬。
仲介手数料	仲介の場合。価格×3% + 6万円 + 消費税（400万円超）が上限。
印紙税ほか	売買契約書に貼付する印紙代など。

諸費用の計算例（購入価格2,475万円）

仲介手数料（税込目安）	約 88.3万円
登録免許税ほか登記費用	約 30～50万円
不動産取得税・印紙ほか	物件により変動
諸費用の目安合計	購入価格の概ね 5～7%

※ サンプルの概算です。実際の費用は評価額・契約内容・特例の有無により異なります。

軍用地は、安定基地を中心に金融機関の担保評価が高く、融資を活用した購入もしやすい資産です。

担保力が高い理由

- 収入が安定——借り主が国で、借地料が途切れにくい。
- 換金性が高い——嘉手納など人気基地は買い手が多く、売却しやすい。
- 価格が読める——倍率で評価が明快なため、担保価値を算定しやすい。

自己資金で

現金購入

諸費用を含めた総額を自己資金で。相続対策として現金を組み替える目的に向きます。

融資を活用

ローン購入

安定基地は融資を受けやすい傾向。自己資金とのバランスで資金計画を設計します。

⚠ 融資の可否・条件は個別判断

融資の可否・金利・割合は、金融機関の審査やご本人の属性、対象基地により異なります。返済計画のある地区は評価が慎重になる傾向があります。提携先のご紹介も可能ですので、資金計画からご相談ください。

安定資産といえども、軍用地には固有のリスクがあります。買う前に必ず理解しておきましょう。当社は良い面だけでなく、注意点も正直にお伝えします。

RISK 01**返還リスク**

基地が返還されると借地料が止まります。返還計画のある地区は計画と時期の見極めが必須。

RISK 02**流動性リスク**

買い手が限られ、売りたいときにすぐ売れるとは限りません。長期保有が前提です。

RISK 03**低めの利回り**

利回りは目安1.5～2.5%前後。短期で大きく増やす投資には向きません。

RISK 04**借地料・税制の変化**

将来の借地料改定や税制の変更が保証されるわけではありません。

向いている方・慎重に検討すべき方

向いている：現金資産の安定運用先を探す方、相続税対策をしたい方、長期で保有できる方。

慎重に：短期で高利回りを狙う方、すぐ現金化する可能性が高い方。

軍用地の立ち位置を、代表的な他の資産と比べてみましょう。「安定・手間いらず・相続対策」が強み、「利回り・流動性」が弱みという特徴がはっきりします。

項目	軍用地	アパート経営	J-REIT	国債
収入の安定性	非常に高い	空室次第	価格変動	高い
利回り	低め	高め	中	低い
管理の手間	ほぼ不要	必要	不要	不要
相続税の圧縮	期待できる	建物次第	なし	なし
流動性（換金性）	やや低い	低い	高い	高い

使い分けの考え方

軍用地は「資産を増やす」より「守りながら遣す」資産。ポートフォリオの安定部分や、相続対策の柱として組み入れるのが王道です。

※ 比較は一般的な傾向の整理で、個別商品の成績を示すものではありません。

物件を検討するとき、重要事項説明や資料で必ず確認したい点をまとめました。購入前のセルフチェックにご活用ください。



基地名・地区と返還計画の有無

返還対象かどうかが最重要



年間借地料と直近の改定状況

収入の根拠と推移を確認



倍率と利回り

相場帯と照らして割高・割安を判断



地目・地積・接道

宅地見込地か、面積・形状はどうか



共有・持分の有無

単独所有か、持分売買か



諸費用・税金の総額

手取りの利回りで考える



担保・融資の見込み

ローン利用時は事前に確認

迷ったら相談を

「この物件は妥当か」「自分の目的に合うか」——判断に迷ったら、購入前にお気軽にご相談ください。中立的な視点でセカンドオピニオンをお出しします。

どんな目的で、どのように購入されているのか、典型例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 | 相続対策

現金資産を軍用地に組み替えて評価を圧縮

資産家のAさん。現金で持つ相続財産の評価を下げたいというご相談。安定の嘉手納エリアを中心に複数物件を購入。税理士と連携し評価の試算まで実施。

時価ベースの資産価値を保ちつつ、**相続税評価額を大きく圧縮**。保有中は毎年の借地料も受領。

CASE 02 | 安定運用・県外投資家

預金代わりに安定運用として遠隔購入

関東在住のBさん。低金利の預金に代わる安定収入源を探していたところ軍用地を知り、来県せずオンラインで購入。

嘉手納弾薬庫地区の物件を取得。**滞納・空室の心配なく**毎年安定して借地料を受領。

CASE 03 | バランス重視

安定と利回りの両立を狙ってハンセンを選択

収益性も少し欲しいCさん。返還予定がなく利回りが取りやすいキャンプ・ハンセンの物件を選択。

嘉手納より**利回りを確保しつつ安定性も維持**。長期保有の方針で取得。

Q 県外に住んでいても購入できますか？

A 可能です。郵送・オンラインでのやり取りや遠隔決済に対応しており、県外の投資家の購入実績も多数あります。

Q 少額から始められますか？

A 物件により幅がありますが、数百万円台から検討できるものもあります。ご予算に合わせてご紹介します。

Q 借地料はどう受け取るのですか？

A 名義変更後、防衛局から毎年（原則年1回）指定口座にお支払いされます。手間のかかる管理業務は基本ありません。

Q 本当に相続税対策になりますか？

A 評価額の圧縮による効果が期待できますが、効果は土地・個別事情で異なります。税理士と連携して具体的に試算します。

Q 将来また売却できますか？

A 可能です。とくに嘉手納など安定基地は買い手が多く換金しやすい傾向です。当社が売却までサポートします。

Q ローンは使えますか？

A 安定基地は融資を受けやすい傾向ですが、可否・条件は金融機関の審査と対象基地によります。資金計画からご相談ください。

Q どの基地を選べばよいですか？

A 「安定最優先なら嘉手納」「利回りも欲しいならハンセン等」が目安。目的を伺って最適な物件をご提案します。

手引きに登場する主な用語をまとめました。物件検討や商談の際にお役立てください。

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購入価格を算出する係数。「年間借地料×倍率＝購入価格」。

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。

借地権割合

相続税評価の調整割合。使用期限の定めのない軍用地は40%とされる。

表面利回り

年間借地料 ÷ 購入価格。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。

特A／安定度

返還リスクの低さ・人気を表す目安。嘉手納飛行場が最上位とされる。

名義変更（防衛局）

購入後、借地契約の受取人を買い手に変更する手続き。

ここまでで、軍用地投資の全体像はつかめたはずです。あとは「自分の目的・予算に合う物件はどれか」「うちの場合の節税効果は」を、実際の数字で確かめるだけ。ここから先は一緒に。

先行案内

非公開物件をご紹介

サイト未掲載の物件を、ご希望条件に合わせて先行でご案内します。

試算

節税シミュレーション

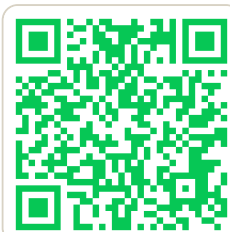
税理士と連携し、相続税評価の圧縮効果を具体的に試算します。

安心

しつこい勧誘なし

相談だけ・情報収集だけでも歓迎。リスクも正直にお伝えします。

▶ いちばん気軽なのは LINE です



LINEで友だち登録すると、非公開物件・倍率レポートの先行案内や、ご希望条件に合う物件のお知らせをチャットで受け取れます。

「自分に合うか知りたい」段階で大丈夫。予算・目的を送るだけで、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 CONSULTATION

まずは、無料相談・資料請求から。

「初めてで不安」「相続税対策として検討したい」「希望条件に合う物件を見たい」——どんなご相談も無料です。地元・浦添の宅建業者が、メリットもリスクも正直にご案内します。

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・お問い合わせ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・評価方法・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・節税効果・取引を保証するものではありません。軍用地投資には、基地返還による借地料停止、売却時の流動性の低さ、相続・税務上の個別事情などのリスクがあります。相続税評価・税額は税理士に、返還計画は最新の公表内容をご確認ください。投資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.