

※倍率調整しました42倍→41倍。分筆や他の希望条件などございましたら売主様へ交渉しますのでお申し付けください。 ●普天間飛行場●単有名義●417m²●年間地料757,689円●41倍●宅地見込地●
表面利回り2.43%●返還予定あり※他にも弊社ホームページに軍用地・収入物件情報掲載しております^^



軍用地投資とマンション投資コストメリット比較表

| | 一般投資 | 区分投資 | 軍用地投資 |
|---------|------|------|-------|
| 水運光熱費 | あり | なし | なし |
| 管理費 | あり | あり | なし |
| 修繕費 | あり | あり | なし |
| 広告費 | あり | あり | なし |
| 固定資産税 | あり | あり | あり |
| 火災保険料 | あり | あり | なし |
| 空室リスク | あり | あり | なし |
| 滞納リスク | あり | あり | なし |
| 損害賠償リスク | あり | あり | なし |
| 事件リスク | あり | あり | なし |
| 自然災害リスク | あり | あり | なし |

軍用地を買うメリット

- 1. 将来的な相続税対策のために購入
 - ・投資方法
 - ・相続税評価額＝固定資産税評価額×評価倍率×60%（40%軽減）
 - ・評価倍率：40%（＝40%も減額）
 - ＜例＞
 - ・相続税評価額100万円から、（相続税）
 - ・最早納税行儀の売却地
 - ・売却単価：約17%
- 2. 銀行が買収するから（売却容易）
 - ・投資方法
 - ・30年の借
 - ・売却単価：約2.0%
 - ・銀行買収：約0.1%
 - ＜例＞
 - ・銀行買収：約0.1%

権利効果のイメージ図

（※利率は年率5%とする）

単利（青線）は年率5%で直線的に増加する。複利（赤線）は年率5%で指数関数的に増加する。年数が経過するにつれて複利の効果が顕著になる。

米軍施設管理料の推移

1970年代から2020年代までの米軍施設管理料の推移を示す棒グラフ。管理料は年々増加傾向にあることが確認できる。

| | | | |
|------------|--|------|-----------------------------|
| 物件種別 | 軍用地 | | |
| 所在地 | 宜野湾市大山 | | |
| 価格 | 3,182万円 | | |
| 価格備考 | <諸経費シミュレーション> ■仲介手数料：1,091,310円 ■印紙代：10,000円 ■所... | | |
| 間取り | - | | |
| 間取り詳細 | - | | |
| 物件名 | 普天間飛行場・45倍・宅地見込地 | | |
| 建物構造 | - | | |
| 所在階/階数 | - | | |
| 建物面積 | - | 土地面積 | 417m ² / 126.14坪 |
| 築年月 | - | 土地権利 | 所有 |
| 引渡し | 相談 | 地目 | 雑種地 |
| 用途地域 | - | 都市計画 | - |
| 建ぺい率 / 容積率 | - / - | 取引態様 | 仲介 |
| 接道方向 | - | 私道負担 | - |
| ペット | - | | |
| 交通 | - | | |

更新日：2026/04/24 公開期限：2026/05/07

【設備・こだわり条件】：軍用地 【物件備考】：<その他> ■表面利回り：2.43% ■相続税評価倍率：2.8（令和7年度）
・相続税評価額＝固定資産税評価額×評価倍率×60%（40%軽減） ■返還予定：あり ■フェンス内 ■地料m²単価
：1,817.00円 ■年間借地料は国がお支払いします（滞納無し）<軍用地を購入した理由アンケート> ●将来の相続税対策と家族のために買いました（家族想い） ●借主の国は滞納しないから（安定収入） ●地料が毎年値上がりして雪だるま式に増えるから（複利効果） ●ほったらかし投資をしたかったから（楽して資産作り） ●不動産投資デビューしやすいと思ったから（ローリスク・ローリターン） ●銀行の金利より良いから（資産替え）

スマホで物件を見る



(株)かね屋

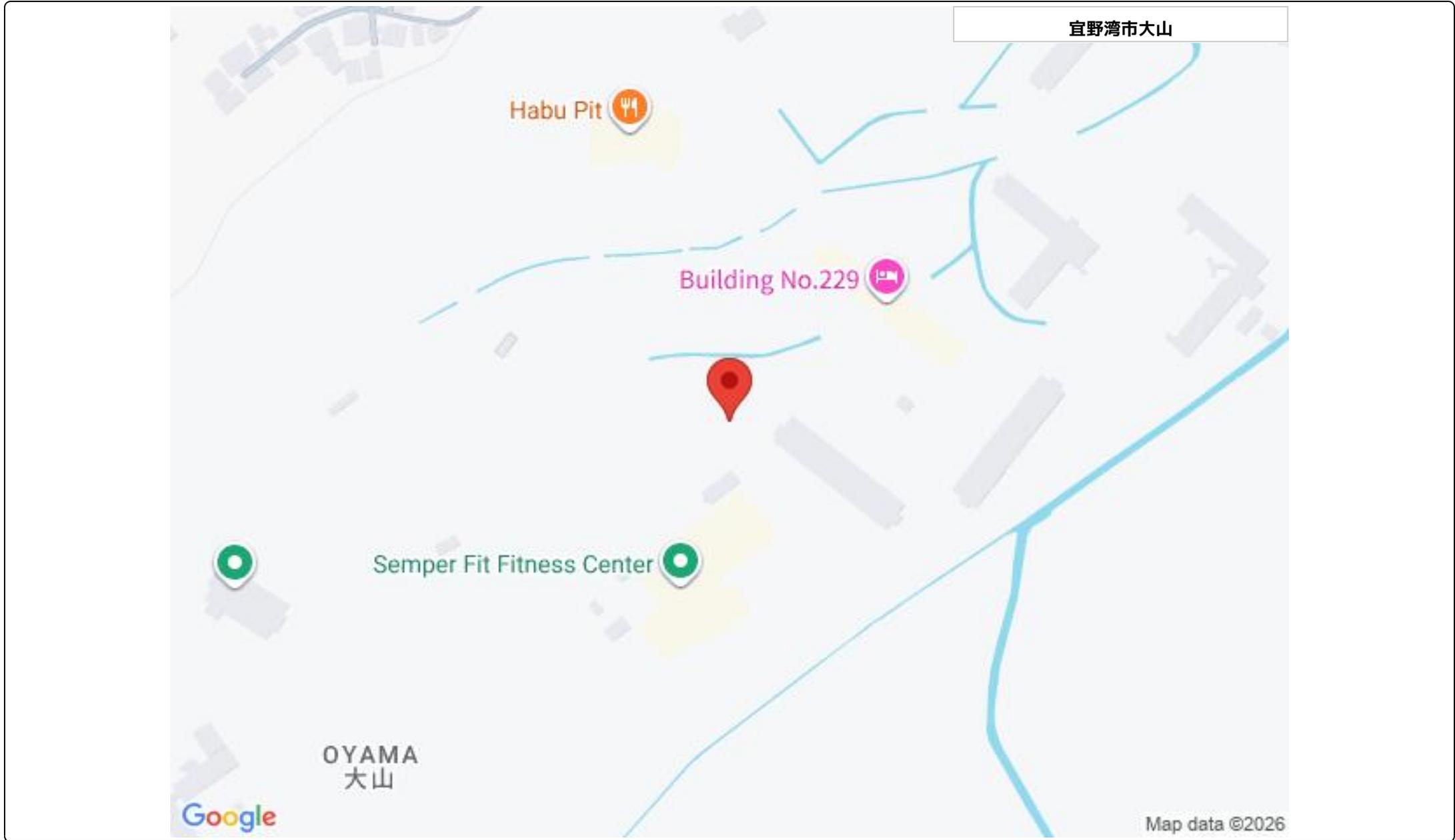
〒901-2221 沖縄県宜野湾市伊佐 4-2-3 スカイマンション 103

沖縄県知事免許(5)第3497号

TEL 098-897-7705

営業時間：09:00～19:00

定休日：日曜日・年末年始



宜野湾市大山

Habu Pit

Building No.229

Semper Fit Fitness Center

OYAMA
大山

Google

Map data ©2026

(株)かね屋

〒901-2221 沖縄県宜野湾市伊佐 4-2-3 スカイマンション 103

沖縄県知事免許(5)第3497号

TEL 098-897-7705

営業時間: 09:00~19:00

定休日: 日曜日・年末年始