

【軍用地】価格の変更いたしました！☆倍率：45倍!! ホワイト・ビーチ地区軍用地投資の中でも現在売却物件が少ないので要注目です！安定性 × 希少価値 = ホワイト・ビーチ地区 という絶好の投資機会です！表面利回り2.22%あり、嘉手納飛行場より利回りが高く、施設の重要性も高いので返還予定もありません...

軍用地 ホワイトビーチ地区

安定資産 手間いらずの資産防衛

相続税対策にオススメ！

借地割合40%控除で節税

倍率45倍 利回り2.2%

年間収入149,569円

(有)スマイル住宅 098-930-2213

軍用地が相続税対策にオススメな理由【調査評価の圧縮効果】

軍用地は、一般的な土地や金融資産と異なり、相続税の計算における評価額が大幅に圧縮されるという特徴があります。これは主に次の2つの理由によりです。

① 借地割合40%控除

② 借地割合40%控除

借地割合の圧縮による評価額の圧縮

軍用地は、地主が所有権を持ちながら、国がそれを借りて利用している土地（借地）です。このため、相続税の評価をする際、土地の評価額から借地割合の割合（借地割合）が差し引かれます。

① 借地割合40%控除

② 借地割合40%控除

一般的な土地評価よりも低く抑えられる

軍用地は、その利用目的が軍事施設に限定されているため、周辺の住宅地などの相場とは異なり、土地の相場相場が低く設定される傾向にあります。この「相場相場が低い」と、借地の「借地割合による評価額の圧縮効果」により、多数の現金を保有する方が軍用地に借金を組み入れることで、相続税の負担を大きく軽減できるという仕組みが成立しています。

① 借地割合40%控除

② 借地割合40%控除

軍用地は、国が借り手となることで、賃料の確実な支払いと、建物経営の少ない手間やリスクがなくなります。

① 借地割合40%控除

② 借地割合40%控除

「ローリスク・安定資産・節税効果」の三拍子が揃った軍用地投資にご興味をお持ちいただけましたら、ぜひ当社までご連絡ください。

① 借地割合40%控除

② 借地割合40%控除

近年、タワマンの賃貸部分など、従来軍用地が行っていた節税策に対する税制の見直しが進んでいますが、軍用地は前記のような特殊な評価方法により、依然として安定した節税対策の手段として有効性を発揮しています。

① 借地割合40%控除

② 借地割合40%控除

有限会社スマイル住宅

所在地：沖縄県中城町4-31-33

TEL: 098-930-2213

FAX: 098-930-2215

【設備・こだわり条件】:収益物件,軍用地 【物件備考】: 軍用地投資のおすすめポイント ①確実に借地料収入を得られる。→ 国が借りてであるため、滞納や空室などはありません。②借地料が毎年値上がりする。（現在のところ）→ 昨今の世界情勢に伴い軍用地の重要性も高まり、借地料も上がっています。③相続税を節税できる。→ 土地の評価額が民間地より低い上に、借地割合40%が差し引かれます。軍用地投資の気になるところ ①利回りが低い。→ ホワイト・ビーチ地区の場合は約2.12%。その代わり、空室・滞納・修繕のリスクがかなり低い（又は無い）です。②売却の際はその時の市場による。→ キャピタルゲインを得る場合は、長期投資目線で考えることが必要。

スマホで物件を見る



## (有)スマイル住宅

〒904-0035 沖縄県沖縄市南桃原 4-31-33

沖縄県知事免許(7)第2906号

<https://www.e-uchina.net/bukken/sonota/o-5473-9250608-0340/detail.html>

うちなーらいふ物件番号:o-5473-9250608-0340 図面出力日: 2026/02/01

物件種別	軍用地		
所在地	うるま市勝連平敷屋		
価格	673万円		
価格備考	軍用地料：149,569.71円／年、表面利回り：2.22%、倍率：45倍、固定資産税：6,771円...		
間取り	-		
間取り詳細	-		
物件名	【軍用地】ホワイト・ビーチ地区 45倍		
建物構造	その他		
所在階／階数	-		
建物面積	-	土地面積	159㎡ / 48.09坪
築年月	-	土地権利	所有
引渡し	即日	地目	雑種地
用途地域	-	都市計画	非線引
建ぺい率 / 容積率	60% / 200%	取引態様	専任媒介
接道方向	-	私道負担	無し
ペット	-		
交通	-		

更新日：2026/01/29 公開期限：2026/02/11

TEL 098-930-2213

営業時間: 月～土曜日 09:00～18:00

定休日: 日曜日

※お問合せの際は、「うちなーらいふ」を見た！とお伝えください。



## (有)スマイル住宅

〒904-0035 沖縄県沖縄市南桃原 4-31-33

沖縄県知事免許(7)第2906号

**TEL 098-930-2213**

営業時間: 月～土曜日 09:00～18:00

定休日: 日曜日