平成 22 年 1 月吉日

知らなきゃ損!損!

返還軍用地を買って資産造り

普天間飛行場

今回、ある地主さんから**普天間飛行場**の軍用地の売却の依頼があり、市場調査をしてみると、最近、普天間飛行場を買われたお客様からのお話を聞く機会があり、思わず**「なるほど」**と感心させられてしまいました。

◎買われた方が考えたポイントとは･･･

○ 返還が決定するまでは、借地料を貰い続けられる。

※ 10年後の返還予定ではあるが、移転先の辺野古の問題がスムーズに解決しておらず、あと10年～15年は,返還は考えにくいので、その間は借地料がもらえる。

※ 軍転法に基づいて軍用地は返還された時点から、国から3年間の借地料の保証があるので、その3年間もプラスできる

○ 将来返還された後は、子供に土地が残せる。

※ 普天間飛行場に関しては、国土交通省直轄の区画整理事業が行われる予定なので、他の返還軍用地と比べ、事業予算や許認可の面で有利になるため、土地が使えるまでの時間が他の返還軍用地と比べ、時間が短縮されると思われる。

上記のポイントを踏まえ、今回販売中の普天間飛行場の物件に当てはめ具体的にご説明したいと思います。

↓ ↓ ↓ ↓ ↓

平成 22 年 1 月吉日

物件の場所は『宜野湾市字喜友名』（滑走路の北西側 ）

- **土地の面積 ： 284㎡（85. 9坪）**
- **年間借地料 ： 420, 212円**
- **売 買 金 額 ： 1, 050万円（年間借地料の25倍）**

整理していくと・・・

- **移設予定地の名護市辺野古に基地が完成して返還になりますので、辺野古の基地が仮に15年後に完成すると予想した場合、軍転法の3年と沖縄特別法の2年を加えて、18年間は借地料がもらえる計算になります。**

15年 ＋ 3年(軍転法) ＋ 2年(沖縄特別法) ＝ 20年

- **国から貰える期間が18年間とした場合の借地料 （※値上がり分は含まれていません）**

年 間 借 地 料
420, 212円 × 20年 ＝ 840万4240円

- **面積 284㎡（85.9 坪)が、区画整理で土地が減歩されます。減分率を30%と仮定しても、残る土地の面積は （※減歩率・・・地主が区画整理で道路や公園等に土地を提供する割合）**

284㎡ × 30% ＝ 198. 80㎡(減分後の面積：約 60.13 坪)

● 軍用地購入代金 1，050万円 － 840万 ＝ 210万円

｛ 210万円 ÷ 60．13坪 ＝ 3万4924円 ※取得坪単価 ｝

普天間飛行場の軍用地は、返還までの期間（仮に15年として)は借地料が貰え、将来は区画整理され、**宜野湾市内でも一等地になる土地を子供達**に残し、購入価格はわずか**坪単価3万4924円**（仮に15年とした場合)という安い取得費で済み、なおかつ**相続税対策**にも役立つ**一石三鳥となる投資物件**です！

（※最近の売地相場：宜野湾市内の区画整理地内は坪35万円前後で取引されています）

返還軍用地「**普天間飛行場**」は、こんな方にお勧めです

◎ 持っている預金を効率よく使い資産を残したい方。

◎ 相続税対策を考えている方

◎ 自分が生きている間は年金代わりに地料をもらい続けたい

～ 補足説明 Q&A ～

Q：返還軍用地は銀行借入ができないの？

A：借り入れは出来ます。沖縄の地銀では原則として、銀行の窓口では返還軍用地は借地料の10倍までの融資で、返済期間も10年としておりますが、資産を持っている方に対しては、金利の調整、全額融資、返済期間も20年以上というのが融資の実態です。

現在、資産をお持ちでない方にはコザ信用金庫をお勧めいたします。返還軍用地であっても融資の概要としては下記の通りです。

1. 返済期間が20年
2. 融資の金額が借地料の20倍から25倍
3. 返済方法が選択できる。