

令和7年10月1日(水)
2日(木)

土地の先行取得（軍用地買取り） 地権者向け説明会



宜野湾市 基地政策部 まち未来課 / 基地跡地推進課



沖縄県 企画部 県土・跡地利用対策課

対象地区の位置図

普 天 間 飛 行 場

- ◆ 市の中心に位置し、四方を市街地に囲まれている。
- ◆ 面積 約4,758km²

インダストリアル・コリドー地区

- ◆ 市の北側に位置し、西普天間住宅地区に隣接している。
- ◆ 面積 約250km²



基地跡地利用のための「軍用地の買取り」について

課題

普天間飛行場、インダストリアル・コリドー地区ともに民有地が約9割(公共用地が極端に少ない状況)

対応

返還後の跡地利用に向けた公共用地確保のため「特定事業の見通し」を定め、**軍用地の買取り**を実施

展望

地権者の皆様より買取りさせていただく軍用地は、以下の公共施設整備のための用地として活用予定

整備予定の公共施設

普 天 間 飛 行 場

◆ 学校関連

- ・ 小学校 2校
- ・ 中学校 1校
- ・ 幼稚園 2園

◆ 児童厚生施設

- ・ 児童館 2館

◆ 官公庁舎

◆ 消防施設

◆ スポーツ施設

◆ 道路 (沖縄県)

◆ 教育文化施設及び公民館等

合計 508,100㎡

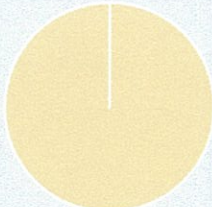
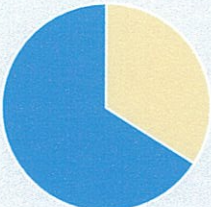
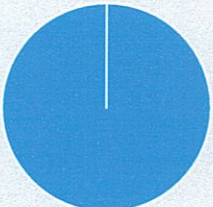
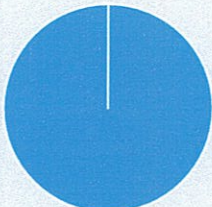
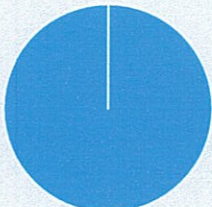
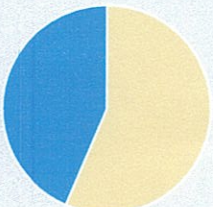
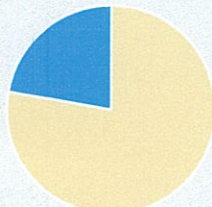
インダストリアル・コリドー地区

◆ 公園・緑地

合計 25,000㎡

普天間飛行場 土地の先行取得(軍用地買取り) 取り組み状況

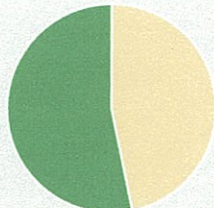
令和6年度までの実績

実施団体	宜野湾市						沖縄県
施設種別	学校施設・児童館	官公庁舎	消防施設	教育文化施設及び公民館等	スポーツ施設	合計	道路
目標面積	145,400㎡	50,000㎡	6,200㎡	14,800㎡	71,700㎡	288,100㎡	220,000㎡
取得済み面積	取得達成	17,000㎡	0㎡	0㎡	0㎡	162,400㎡	171,000㎡
取得済み 残り面積	 残り 0% 0㎡	 残り66% 33,000㎡	 残り100% 6,200㎡	 残り100% 14,800㎡	 残り100% 71,700㎡	 残り44% 125,700㎡	 残り22% 49,000㎡

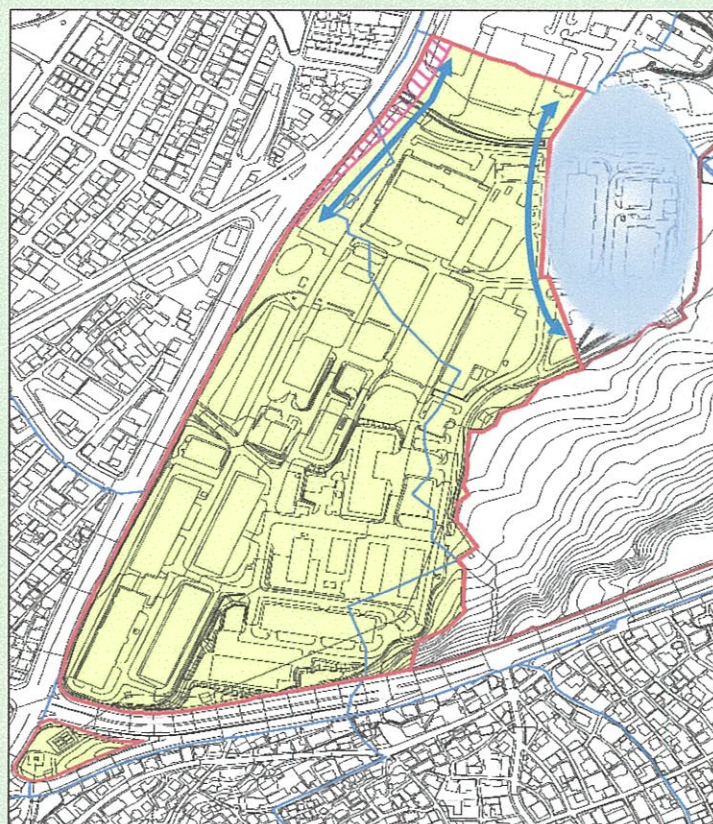
※普天間飛行場は宜野湾市及び沖縄県にて買取りを実施しております。

インダストリアル・コリドー地区 土地の先行取得(軍用地買取り) 取り組み状況

令和6年度までの実績

実施団体	宜野湾市
施設種別	公園緑地
目標面積	25,000㎡
取得済み面積	11,700㎡
取得済み 残り面積  残り53% 13,300㎡	

インダストリアル・コリドー地区の買収対象地区について



買収対象地区

返還予定地



買収対象外地区

国道拡幅部分



未返還予定地



買収対象地区との境界線



※境界線を跨ぐ土地の買取りについてはご相談ください。

※インダストリアル・コリドー地区は宜野湾市のみ買取りを実施しております。

市または県への売却を希望の場合は 申出 をお願いいたします

普 天 間 飛 行 場

買取単価(令和7年度)

種別	1㎡あたり単価	(参考)1坪あたり単価	軍用地料の倍率
宅地	83,100円	約 274,712円	40.46倍
宅地見込地	72,800円	約 240,662円	40.47倍

申出期間(令和7年度)

期別	申出期間(予定)	支払時期(予定)
(終了)第1期	令和7年4月1日～令和7年6月30日	令和7年10月頃
(終了)第2期	令和7年7月1日～令和7年8月29日	令和7年12月頃
第3期	令和7年9月1日～令和7年10月31日	令和8年2月頃

※土地境界が不明確な「大山勢頭原、宜野湾馬場下原」については、買取りの可否を事前確認させていただきますのでご相談ください。

市または県への売却を希望の場合は 申出 をお願いいたします

インダストリアル・コリドー地区

買取単価(令和7年度)

種別	1㎡あたり単価	(参考)1坪あたり単価	軍用地料の倍率
宅地	85,100円	約 281,324円	41.83倍
宅地見込地	72,000円	約 238,018円	40.79倍

申出期間(令和7年度)

期別	申出期間(予定)	支払時期(予定)
(終了)第1期	令和7年7月1日～令和7年7月15日	令和7年10月頃
(終了)第2期	令和7年9月1日～令和7年9月16日	令和7年12月頃
第3期	令和7年11月4日～令和7年11月17日	令和8年2月頃

※インダストリアル・コリドー地区は宜野湾市のみ買取を実施しております。

※未返還予定地、国道拡幅部分など一部買取対象外地区がございますので、詳細は5ページをご確認ください。

対象の軍用地を民間へ売却する場合も事前の **届出** が必要となります

- ◆ 個人への売却についても届出対象です。（相続などの無償譲渡の場合は届出不要です。）
- ◆ 届出から最大6週間は土地の売却ができません。（跡地利用特措法第17条による。）

申出・届出に係る提出書類

市または県への売却を希望の方は **申出**

➡ 土地買取希望申出書 をご提出

民間(個人を含む)へ売却予定の方は **届出**

➡ 土地有償譲渡届出書 をご提出

合わせて、以下の添付書類をご提出ください

- ・ 個人情報の取り扱いに関する同意書
- ・ 土地賃借料算定調書及び土地明細書の写し(最新のもの)
- ・ 身分証明書の写し(マイナンバーカード等)

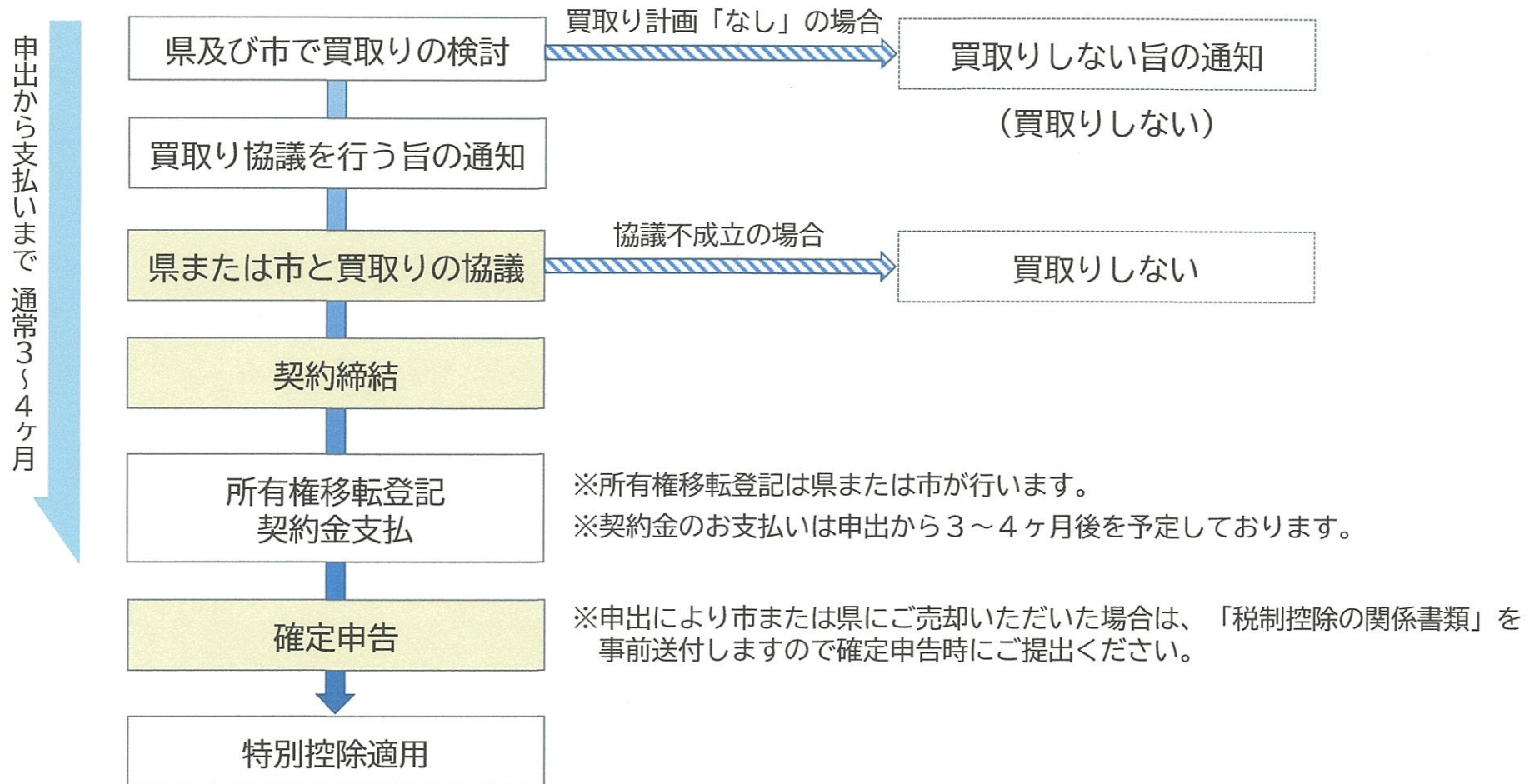
- ◆ 土地買取希望申出書、土地有償譲渡届出書、個人情報の取り扱いに関する同意書は、**宜野湾市の窓口にてご用意**しております。
※市ホームページからの**ダウンロードも可能**です。（アクセスはこちらから➡）



申出・届出に係るお手続きは、いずれも宜野湾市までお願いいたします。

※提出窓口については最後のページをご確認ください。

申出・届出 書類ご提出後の流れ



… 地権者様によるお手続きが必要な事項を色付きで表しております。

最大5千万円の特別控除は、市または県へご売却いただいた場合のみ適用となります。
※協議不成立等により民間へ売却された場合は適用外となりますのでご注意ください。

税制上の特別措置について（最大5千万円の特別控除）

市または県に軍用地を売却した場合

- ◆ 「譲渡所得（土地を売った所得）にかかる税金の算定」について、最大5千万円まで譲渡価額から差し引くことができます。 ※法人における棚卸資産の場合は対象外
- ◆ 譲渡所得（土地を売った所得）に対する税金は、給与所得などの他の所得と別に区分され、次のように計算されます。

STEP 1 〈1〉課税譲渡所得を算出

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{土地の売却代金} & & \text{土地購入代金} & & \text{印紙税(売主負担分)} & & \text{最大5千万円まで} \\ & & & \text{登録免許税など} & & \text{仲介手数料など} & & \text{差し引きできます} \\ & \text{土地の売却代金} & & \text{土地購入代金} & & \text{印紙税(売主負担分)} & & \text{最大5千万円まで} \\ & & & \text{登録免許税など} & & \text{仲介手数料など} & & \text{差し引きできます} \\ \text{課税譲渡所得} = & \text{譲渡価額} & - & (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) & - & \text{特別控除額} \end{array}$$

STEP 2 〈2〉土地を売った所得に対する税金を算出

$$\text{課税譲渡所得} \times \text{税率} = \text{土地を売った所得に対する税金}$$

土地の所有期間が5年以上の場合は①、5年未満の場合は②に該当

① 長期譲渡所得：20.315%（所得税15.315%＋住民税5%）

② 短期譲渡所得：39.63%（所得税30.63%＋住民税9%）

税制上の特別措置について（最大5千万円の特別控除）

試算

〈例〉軍用地を5千万円で売却する場合の譲渡所得（土地を売った所得）に対する税金 ※取得費を譲渡価額の5%、譲渡費用を0円で試算する場合

ここを計算

課税譲渡所得 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額

STEP
1

民間へ売却 5,000万円 - (250万円 + 0円) - 特別控除なし = 4,750万円

市または県へ売却 5,000万円 - (250万円 + 0円) - 最大5,000万円 = 0円

ここを計算

課税譲渡所得 × 税率 = 土地を売った所得に対する税金

STEP
2

民間へ売却（保有期間5年未満） 4,750万円 × 39,63% = 約1,880万円

民間へ売却（保有期間5年以上） 4,750万円 × 20,315% = 約965万円

市または県へ売却（保有期間5年未満） 0円 × 39,63% = 0円

市または県へ売却（保有期間5年以上） 0円 × 20,315% = 0円

税制上の特別措置について（各種税金等への適用について）

○ 所得税

特別控除が適用されます。

○ 住民税（市県民税）

特別控除が適用されます。

ただし、「均等割」については、非課税の場合に新たに課税される可能性があります。

○ 国民健康保険税・後期高齢者医療保険料

特別控除が適用されます。

ただし、減免措置の対象世帯の場合は、減免対象外となる可能性があります。

※ 介護保険料（65歳以上）

市町村によって年間保険料が上がる可能性がございますので、お住まいの自治体にご確認ください。

なお、宜野湾市にお住まいの方については、特別控除が適用されます。

× 固定資産税

売却年の課税に対する還付等はありません。売却の翌年から納税義務が消滅します。

※その他、以下の受給等について影響が生じる可能性があります（生計を一にしている方への影響を含む）

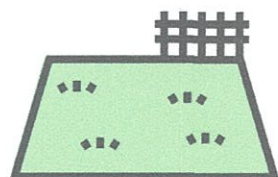
- ・納税猶予を受けられている農地等を所有されている方
- ・生活保護、老齢福祉年金、障害基礎年金、遺族基礎年金、特別障害者手当、児童扶養手当

各種税金や受給への影響等の詳細については、お住まいの自治体の担当部署へお問い合わせください

税制上の特別措置は複数回、毎年適用可能です

公共事業のために土地や建物を売却した際の特別控除については、1回限りの適用が通常ですが、
この特別控除については適用回数に制限はなく、毎年適用可能です

土地を2筆以上所有しており、年をまたいで売却した場合

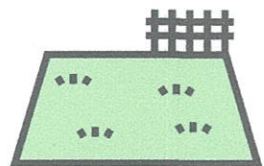


令和7年

土地を4,000万円で一筆売却



特別控除 適用



令和8年

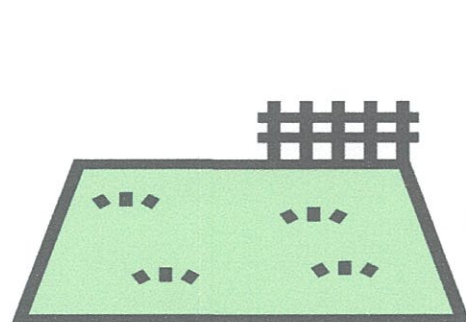
土地を3,000万円で一筆売却



特別控除 適用

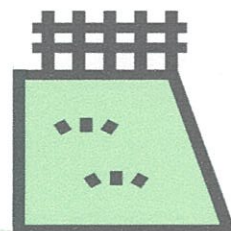
計5千万円を超える売却も
年をまたいでの売却で、
特別控除が全額適用に！

大きな土地を分筆した上で、年をまたいで売却した場合



7,000万円 相当

分筆

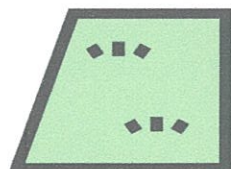


令和7年

土地を4,000万円で一筆売却



特別控除 適用



令和8年

土地を3,000万円で一筆売却



特別控除 適用

市または県へ軍用地を売却いただく際のメリット

✓ 仲介手数料が発生しません

民間における売買契約の成立時には、一般的に不動産会社への報酬として仲介手数料が発生しますが、市または県へ売却いただく際には発生しません。

✓ 所有権移転に係る諸費用やお手続きが発生しません

仲介手数料の他にも、登記費用等の諸費用が発生しません。

また、法務局への手続きは市または県にて行いますので、地権者様によるお手続きはございません。

✓ 土地の位置や形状に関わらず買取りを行っております

公共事業であることから、小さな土地や、いびつな形の土地なども積極的に買取りしています。

✓ 県外、海外にお住まいの地権者様からの売却も積極的に受付いたします

郵送による申出も受付しております。県外、海外にお住まいの地権者様のご家族内におられましたら、ご周知いただきますようお願いいたします。また、必要に応じて出張訪問によるご対応も承っております。

※基本的には、県内在住のご家族様を代理人に立てていただいた上でお手続きいただきます(応相談)。

(参考) 令和6年度の申出アンケート集計結果のご紹介

【回答者】対象エリアの軍用地を県または市へご売却いただいた方

【回答人数】普天間飛行場62人、インダストリアル・コリドー地区7人、合計69人

1. 土地売却のきっかけ (あてはまるもの1つ)

1位(21人)：相続・遺産分割のため(将来に向けた準備も含む)

1位(21人)：生活資金・事業資金・投資資金等に充てるため

3位(18人)：市や県の跡地利用に協力したいと思った

2. 市または県へ土地売却を決めた理由 (あてはまるもの全て)

1位(42人)：税制上の特別措置(5,000万円控除)が受けられる

2位(30人)：市や県の跡地利用に協力したいと思った

3位(27人)：市や県に売るのが安心だった

3. 売却を決めた土地の保有期間

1位(30人)：10年以上

2位(29人)：5年未満

3位(9人)：5年以上10年未満

4. 売却を決めた土地の取得方法

1位(54人)：相続

2位(9人)：売買

3位(2人)：その他

公共事業の推進につき、税制上の特別措置の適用がございました

跡地利用計画（**公共事業**）の推進のため、だからこそ
土地を売却いただく**地権者さまにもメリット**を享受いただけるよう、
税制上の特別措置（最大5千万円の特別控除）の適用がございました。
軍用地のご売却は、市または県へのご検討をよろしくお願いいたします。

事例として

西普天間住宅地区においても、市の跡地利用に協力したいというご厚意に加えて、
税制上の特別措置（最大5千万円の特別控除）の手立てが後押しとなり、多くの
地権者の皆様から土地を売却いただきました。

(参考) 西普天間住宅地区跡地における土地の先行取得について

西普天間住宅地区跡地の概要

【沿革】

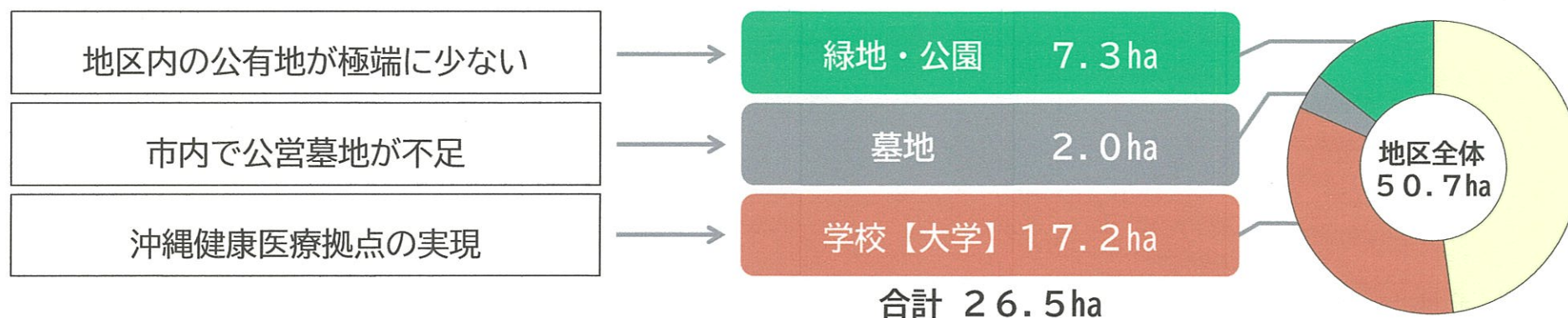
- ◆ 平成27年3月 返還
- ◆ 平成30年3月 引渡し
- ◆ 令和7年1月 琉球大学病院開学（4月には医学部開学）



【課題】

西普天間住宅地区跡地は、他の軍用地と同様に公共用地が極端に少ない状況でした。
基地返還後の緑地、公園用地及び公営墓地用地の確保を目的として土地の先行取得を実施しました。

当地区における土地の先行取得の目的と実績



地権者の皆様のご協力により、地区面積の半分以上を超える **約52%** の土地を取得いたしました

(参考) 普天間飛行場の跡地利用に向けた「全体計画の中間とりまとめ(第2回)」

◆ 配置方針図 (検討中の図であり、決定したものではありません)



令和4年7月策定 沖縄県・宜野湾市

振興拠点ゾーン

～最先端の研究・ビジネスを生む沖縄振興コア～



都市拠点ゾーン

～鉄軌道等が通り、にぎわいのあるまち～



居住ゾーン

～緑豊かでゆとりのある居住環境～



- ※土地利用の各ゾーンにはその他(敷地内)の緑が含まれています。
- ※旧集落跡、並松街道の往時のルート进行参考として表しています。
- ※公共交通軸については、中部縦貫道路一体型を想定。また、導出部については、国道58号合流又は国道330号合流を想定。
- ※上位計画や現段階で推定される跡地の現状にもとづいて作成したものであり、土地利用や道路ルート・公園等の位置・範囲等は確定したものではありません。今後の取組を踏まえて更新していくことを前提としています。

普天間飛行場跡地未来予想図

みんなで考え、動き出している計画の様子を動画でご覧いただけるサイトです

掲載内容 (一例)

- ◆ 跡地利用の計画のポイント
- ◆ パネル展などのイベント情報
(アクセスはこちら➡)



◆ 未来のまちイメージVRアニメーション



【申出Q & A】県または市に土地売却する場合

Q 1 土地の一部売却はできるか？

- A 1 事前に地権者様ご自身で土地分筆が必要です。分筆の際は事前相談ください。
※土地境界が不明確な「大山勢頭原、宜野湾馬場下原」は分筆登記ができませんのでご注意ください。

Q 2 抵当権等が設定されていても売却できるか？

- A 2 申出は可能ですが、売買契約日までに地権者ご自身で抹消が必要です。
※抹消されていないと契約できない場合があります。

Q 3 共有名義の土地は売却できるか？

- A 3 共有名義全員の承諾のうえ、売買契約できます。
・共有持ち分の一部のみを売却ご希望の場合は、事前に分筆をお願いいたします。
・共有名義はそれぞれが最高5,000万の控除対象となります。

Q 4 基地内外のまたがる土地は売却できるか？

- A 4 土地売却は「特定駐留軍用地」が対象であり、同軍用地外は売却できません。また、基地内外のまたがる土地の場合は、事前に地権者様ご自身で内外分筆が必要となります。
※インダストリアル・コリドー地区の場合は市にご相談ください。

Q 5 地目が「墓地」の場合は売却できるか？

- A 5 地目が「墓地」の場合は確認等が必要となりますので、事前にご相談ください。

【届出Q & A】民間(個人を含む)に土地売却する場合

Q 1 相続等の土地は届出が必要か？

A 1 相続、寄付・贈与等の無償の譲渡は、届出は必要ありません。

Q 2 共有名義の土地で持分のみを売却する場合、届出は必要か？

A 2 一部の持分の譲渡は、届出は必要ありません。
(共有者全員での有償譲渡の場合は、届出が必要です。)

Q 3 売買契約後の届出でよいか？

A 3 民間売買契約前に届出が必要です。

Q 4 届出義務を怠った場合どうなるか？

A 4 50万円以下の過料に処されることがあります。
・届出をしないで土地を有償で譲渡した者
・虚偽の届出をした者
・跡地利用特措法第17条に規定する、売買を制限された期間内に土地を譲渡した場合

Q 5 売却先が未定でも届出はできるか？

A 5 原則できません。
売却先（譲り渡そうとする相手方）が決まってからの届出となります。

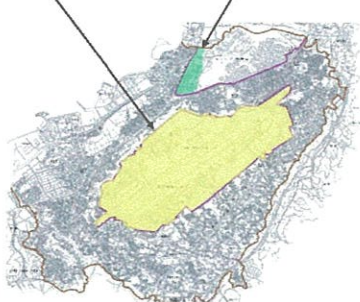
土地の先行取得(軍用地買取り)に関する資料

土地の先行取得(軍用地買取り) パンフレット

普天間飛行場・コリドー地区に土地をお持ちの皆様へ

県と宜野湾市では、返還後の跡地で公共用地として活用するため
軍用地の買取りをしています！

普天間飛行場	インダストリアル・コリドー地区
宅地 83,100円/㎡ (軍用地料の約40.46倍)	宅地 85,100円/㎡ (軍用地料の約41.83倍)
宅地見込地 72,800円/㎡ (軍用地料の約40.47倍)	宅地見込地 72,000円/㎡ (軍用地料の約40.79倍)



対象エリアの土地を県、市に売却した場合
最大で**5千万円の特別控除**が受けられます。

詳しくは、**2ページ目以降**をご覧ください。

※ご不明な点などありましたら、
最後のページの問合せ先へお気軽にご連絡ください。

沖縄県 宜野湾市

▲ 土地の先行取得に関する制度の詳細や
Q & Aなどを掲載しております。

(市ホームページ➡)
(データ容量:5.9MB)



インダストリアル・コリドー地区 まちづくりニュース

令和7年6月発行 発行所：宜野湾市基地区域政策部基地区域推進課

キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区

まちづくりニュース VOL.17

インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区の
まちづくりに関する情報をお届けします！

＝今年度も引き続き土地の先行取得（買取）を行います＝

宜野湾市では、インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区において、返還前の段階から、公有地（緑地・公園）の用地確保を目的とした『土地の先行取得』を実施しております。

取得目標面積を25,000㎡として令和5年度から開始し、これまでに約11,700㎡（約47%）の土地を地権者の皆様から売却いただき、目標達成まで残り約13,300㎡となっております。

今年度も土地の先行取得を行いますので、皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

土地の先行取得の概要

【令和7年度の申出期間】

第1期：7月1日～7月16日
第2期（予定）：9月1日～9月16日
第3期（予定）：11月4日～11月17日

取得目標面積に到達次第、土地の先行取得は終了させていただきますので、ご興味のある地権者様はお早めにお問い合わせください。

【令和7年度の買取単価】

宅地 **85,100円/㎡**
➡ 軍用地料の約41.83倍

宅地見込地 **72,000円/㎡**
➡ 軍用地料の約40.79倍

【買取目標面積】
約25,000㎡ 緑地・公園用地として

【買取対象地区】
伊佐地区・喜友名地区

【買取対象外地区】
国道拡幅部分 未返還予定地
買取対象地区との境界線
➡ 境界線を踏ぐ土地の買取については応相談



▲ インダストリアル・コリドー地区に
関する最新情報を掲載しております。

(市ホームページ➡)
※バックナンバーのページ



宜野湾市または沖縄県への軍用地売却へのご協力をよろしくお願いします

ご清聴ありがとうございました。

メモ欄

軍用地の買取り(申出)等についてのお問い合わせ先

軍用地の買取り(申出)・民間への売却(届出)に係るお手続きは宜野湾市の以下窓口までお願いいたします

普 天 間 飛 行 場



宜野湾市 基地政策部 まち未来課 (TEL: 098-893-4401)
(市ホームページ➡)



沖縄県 企画部 県土・跡地利用対策課 (TEL: 098-866-2040)

(土地取得業務委託事業者)

沖縄県土地開発公社 業務部 用地第2課 (TEL: 098-917-2413)

インダストリアル・コリドー地区



宜野湾市 基地政策部 基地跡地推進課 (TEL: 098-893-4501)
(市ホームページ➡)

