

宜野湾市と沖縄県では、返還後の基地跡地利用に向けて

土地の先行取得

(軍用地の買取り)を実施しています!

買取り対象地区

普天間飛行場

宅地 81,900円/m²
(軍用地料の約 39.72倍)

宅地見込地 72,200円/m²
(軍用地料の約 39.74倍)

※倍率は令和7年度軍用地料を基に算出した参考値です

インダストリアル・コリドー地区

取得予定面積に到達したため、今年度の買取りはございません。

※跡地利用に向けた事業の進捗状況等により、今後買取りを再開する場合がございます。



対象エリアの土地を市または県に売却いただいた場合、最大で5千万円の特別控除が受けられます!

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私有地が約9割を占め、**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。

進捗

整備予定の公共施設及び、これまでの買取り状況は以下のとおり。

普天間飛行場

※取得済み面積は令和7年度末時点

	宜野湾市					沖縄県	
	学校施設	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	道路	公園及び 緑地
目標面積	145,400㎡	50,000㎡	6,200㎡	14,800㎡	71,700㎡	220,000㎡	100,000㎡
取得済み面積	取得 達成	取得 達成	約 2,000㎡	0㎡	0㎡	約 194,200㎡	0㎡
取得済み 残り面積	 残り0% 0㎡	 残り0% 0㎡	 残り68% 約4,200㎡	 残り100% 14,800㎡	 残り100% 71,700㎡	 残り12% 約25,800㎡	 残り100% 100,000㎡

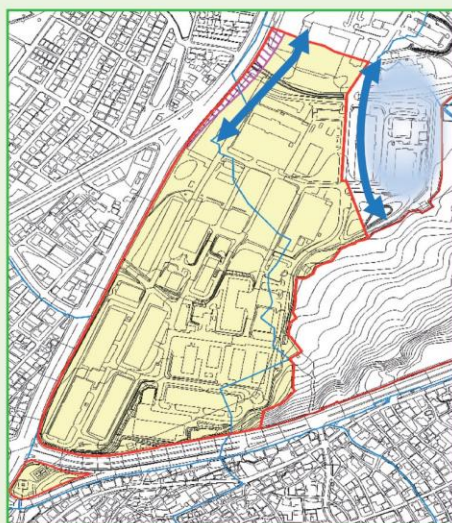
インダストリアル・コリドー地区

〈終了しました〉

※取得済み面積は令和7年度末時点

	宜野湾市
	緑地・公園
目標面積	25,000㎡
取得済み面積	取得 達成
取得済み 残り面積	 残り0% 0㎡

インダストリアル・コリドー地区の買取り対象地区について



買取り対象地区

返還予定地

買取り対象外地区

国道拡幅部分

未返還予定地

買取り対象地区
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。

対象地区内の土地を市または県へ売却する場合は申出をお願いします

▶ 普天間飛行場 ◀

買取り対象地区：全域対象(※)

買取単価	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	81,900 円	約 270,745 円	39.72 倍
宅地見込地	72,200 円	約 238,679 円	39.74 倍	

※倍率は令和7年度軍用地料を基に算出した参考値です

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

※期間外の申出については、個別にご相談ください。

▶ インダストリアル・コリドー地区 ◀

買取り対象地区：伊佐地区・喜友名地区(※)

買取単価	種別	1㎡あたり単価	(参考) 1坪あたり単価	軍用地料の倍率
	<p>取得予定面積に到達したため、 当地区の買取りは終了しました。</p>			

申出期間	期別	申出期間(予定)	支払時期(予定)
	<p>買取り終了に関する詳細については、以下よりご確認ください。</p> <p style="text-align: right;">市ホームページ ➡</p> <p>(過去の買取り実績、まちづくりニュースを掲載しています)</p> 		

対象地区内の土地を売却する場合のお手続き

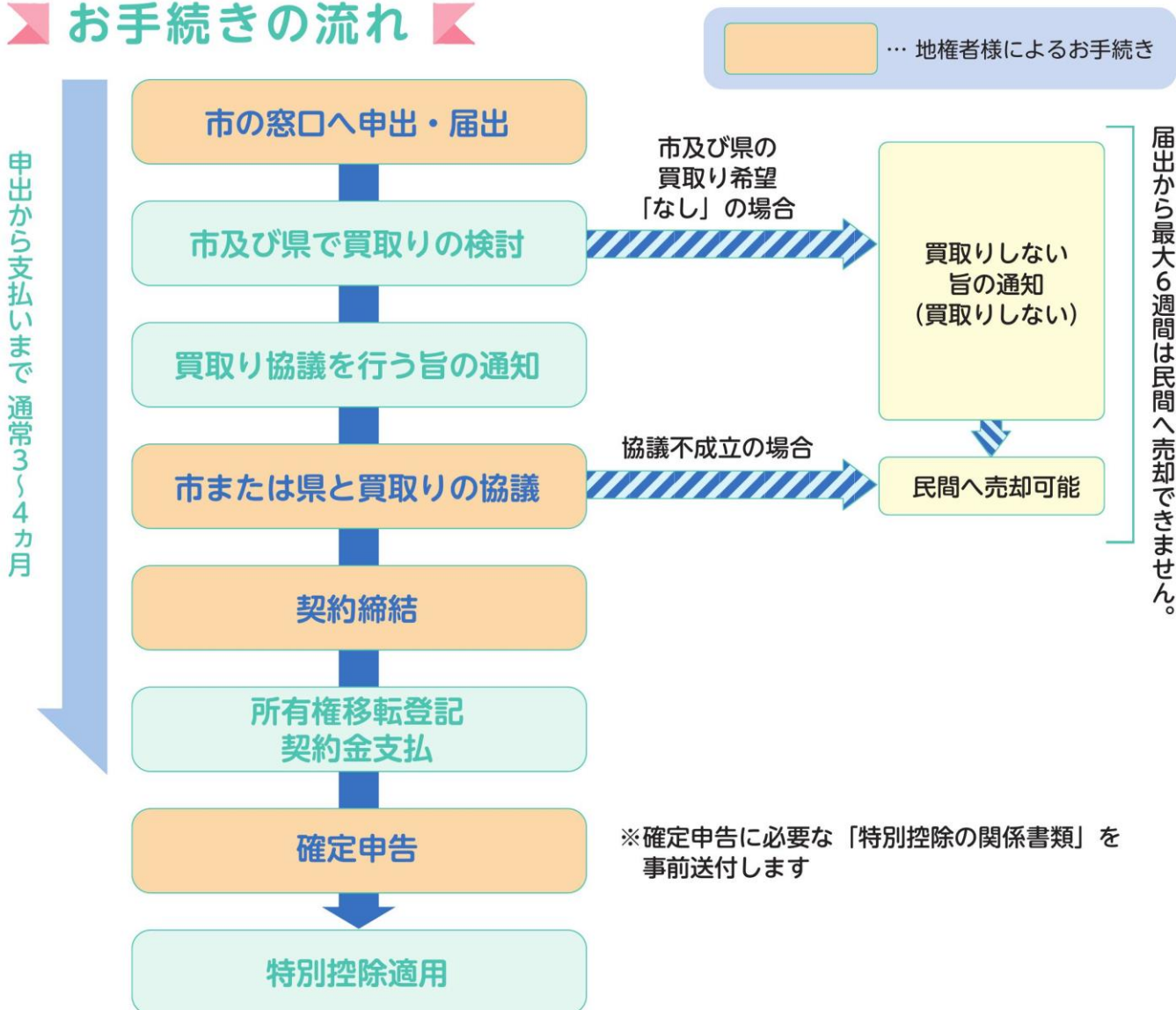
お手続きの種類

種類	売却先	受付期間
申出	市または県	3ページ記載の申出受付期間
届出	民間（個人を含む）	随時 ※売却前に事前の届出が必要です

<届出義務について>

- ◆ 個人への売却についても届出対象です（ただし、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）。

お手続きの流れ



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

申出・届出に係る提出書類

申出または届出に応じて、以下の書類をご提出ください

ご提出書類	申出	届出	備考
① 土地買取希望申出書	●		窓口にご用意しております (市ホームページにも掲載)
② 土地有償譲渡届出書		●	
③ 個人情報の取り扱いに関する同意書	●		これらをご持参ください
④ 土地賃借料算定調書及び土地明細書の写し (最新のもの)	●	●	
⑤ 身分証明書の写し (マイナンバーカード等)	●	●	

※県外にお住まいなどの理由から郵送でのお手続きをご希望される場合は、必要書類一式を宜野湾市までご郵送ください。①～③は市ホームページからダウンロードをお願いします。

市ホームページ →



市または県へ軍用地を売却いただく際のメリット

最大5千万円の特別控除が受けられます (詳細は6～7ページ)

土地の売却で得た所得 (譲渡所得) にかかる税金の算定について、最大5千万円まで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。

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

公共事業による取り組みであることから、小さな土地や、いびつな形状の土地なども積極的に買取りしています。

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

$$\text{課税譲渡所得} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額}$$

土地の売却代金
土地購入代金 登録免許税など
印紙税（売主負担分） 仲介手数料など
最大5千万円まで差し引きできます

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

$$\text{課税譲渡所得} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額}$$

民間へ売却

$$5,000\text{万円} - (250\text{万円} + 0\text{円}) - \text{特別控除なし} = 4,750\text{万円}$$

市または県へ売却

$$5,000\text{万円} - (250\text{万円} + 0\text{円}) - \text{最大} 5,000\text{万円} = 0\text{円}$$

STEP
1

ここを計算

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

$$\text{民間へ売却（保有期間5年未満）} \quad 4,750\text{万円} \times 39.63\% = \text{約} 1,880\text{万円}$$

$$\text{民間へ売却（保有期間5年以上）} \quad 4,750\text{万円} \times 20.315\% = \text{約} 965\text{万円}$$

STEP
2

$$\text{市または県へ売却（保有期間5年未満）} \quad 0\text{円} \times 39.63\% = 0\text{円}$$

$$\text{市または県へ売却（保有期間5年以上）} \quad 0\text{円} \times 20.315\% = 0\text{円}$$

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、これまで非課税の場合、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 等

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、通常1回限りの適用となりますが、

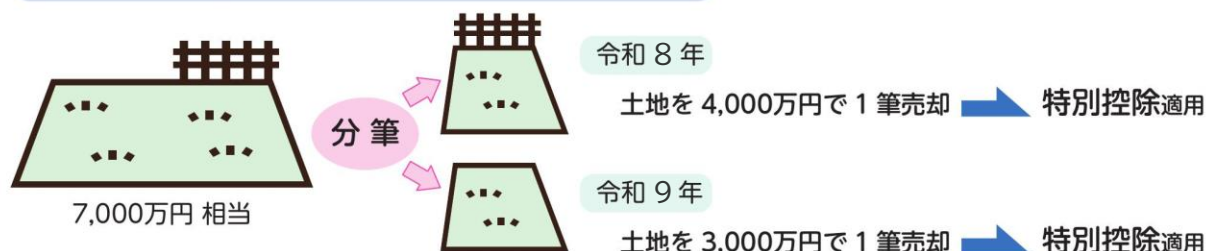
この特別控除については適用回数に制限はなく、毎年適用可能です

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



計5千万円を超える売却も
年を分けての売却で、
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



【申出Q&A】市または県に土地売却する場合

Q.1 土地の一部売却はできるのか？

- A.1 事前に地権者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 万円の控除対象となります。

Q.4 基地内外にまたがる土地は売却できるか？

- A.4 基地内外にまたがる土地の場合は、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。

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、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。

Q.6 買取りの実施期限はあるのか？

- A.6 法令上、令和13年度末が期限です。ただし、買取目標面積(特定事業の見通しの面積)に達成したらその時点で完了となります。
※インダストリアル・コリドー地区の買取りは完了しました。

Q.7 最大5,000万円税控除は2年以上の年にわたって適用するのか？

- A.7 適用します。
沖縄の復帰に伴う国税関係法令の適用の特別措置等に関する政令第34条の3第1項は、租税特別措置法第33条の4を準用していますが、同条第3項の適用は除いているため、2年以上の年にわたって県や市に土地を売却した場合でも、各年の確定申告で特例の適用が認められます。
※法人の場合は、沖縄の復帰に伴う国税関係法令の適用の特別措置等に関する政令第63条の3第1項、租税特別措置法65条の2第1項、同条第3項。詳細は、沖縄国税事務所までお問合せください。

Q.8 買取りの面積や単価(宅地単価または宅地見込地単価)を知りたい。

- A.8 買取り面積は、登記簿の面積となります。また、買取り単価については、登記簿地目が宅地の場合は「宅地」、宅地以外の場合は「宅地見込地」となります。

【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した場合、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のか？

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のか？

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。

Q.6 市から土地を買取らない旨の通知をもらった後、買主（譲受人）が変更したら再届出が必要か？

A.6 売主（譲渡人）が同一人物であれば、通知から1年間は届出の必要はありません。

Q.7 届出から1年以内で所有者が変わったら改めて届出が必要か？

A.7 所有者が変わったら改めて届出が必要です。
(1年を過ぎると、従来どおり売却前の届出が必要です)

Q.8 土地の売買が制限される期間は、届出からどの程度か？

A.8 最大6週間です。手続き完了までの間は土地の売却はできません。

- 届出から3週間以内に通知 → 市及び県が買取りしない旨の通知 → 売却可能
- 届出から3週間以内に通知 → 市または県が買取りの協議を行う旨の通知 → 3週間は土地譲渡禁止（協議不成立後に土地譲渡可能）

(参考) 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市または県へご売却いただいた方

【回答人数】 普天間飛行場118人、インダストリアル・コリドー地区 20人、合計138人

1 土地売却のきっかけ (あてはまるもの1つ)

- 1位 (51人) : 市や県の跡地利用に協力したいと思った
- 2位 (48人) : 生活資金・事業資金・投資資金等に充てるため
- 3位 (20人) : 相続・遺産分割のため (将来に向けた準備も含む)

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 (68人) : 税制上の特別措置 (5,000万円控除) が受けられる
- 2位 (67人) : 市や県に売るのが安心だった
- 3位 (52人) : 市や県の跡地利用に協力したいと思った

3 売却を決めた土地の保有期間

- 1位 (92人) : 10年以上
- 2位 (23人) : 5年以上10年未満
- 2位 (23人) : 5年未満

4 売却を決めた土地の取得方法

- 1位 (82人) : 相続
- 2位 (32人) : 売買
- 3位 (24人) : その他

(参考事例) 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 琉球大学病院開院
- ◆ 令和 7 年 4 月 琉球大学医学部開学



課題

西普天間住宅地区跡地も、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等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



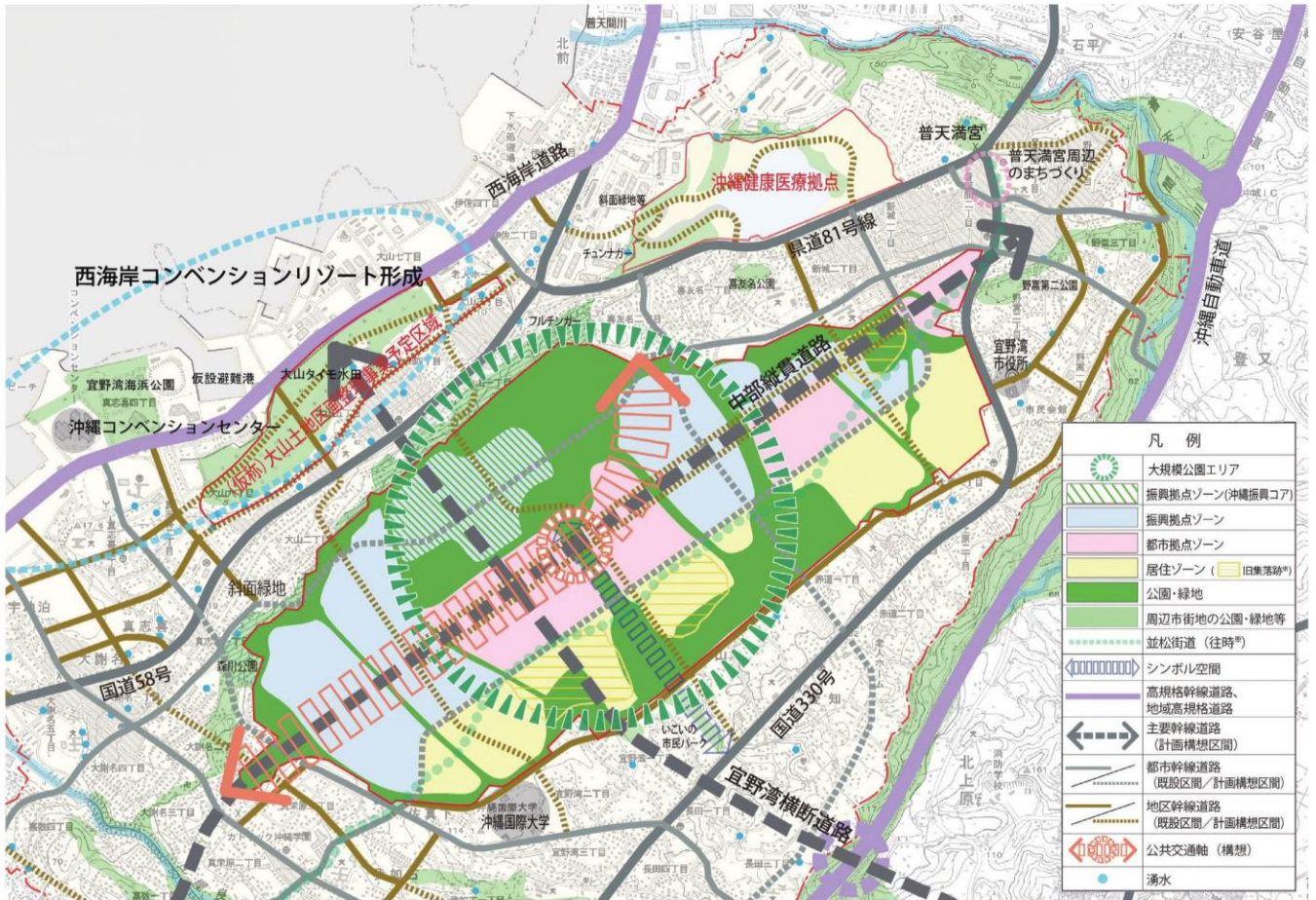
地権者の皆様のご協力により、地区面積の半分を超える **約 52%** の土地を取得いたしました

(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を参考として表しています。

※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。

詳細は、沖縄県ホームページ「普天間未来予想図」にてご確認ください。

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

未来のまちイメージVRアニメーション等をご覧いただけます。
アクセスはこちらから ➡



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**宜野湾市の窓口**までお願いします。



宜野湾市 基地政策部 まち未来課（TEL：098 - 893 - 4401）

宜野湾市基地政策部ホームページ

<https://www.city.ginowan.lg.jp/soshiki/kichi/index.html>

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）