令和８年度

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

沖縄県　企画部　県土・跡地利用対策課

本日のご説明の流れ

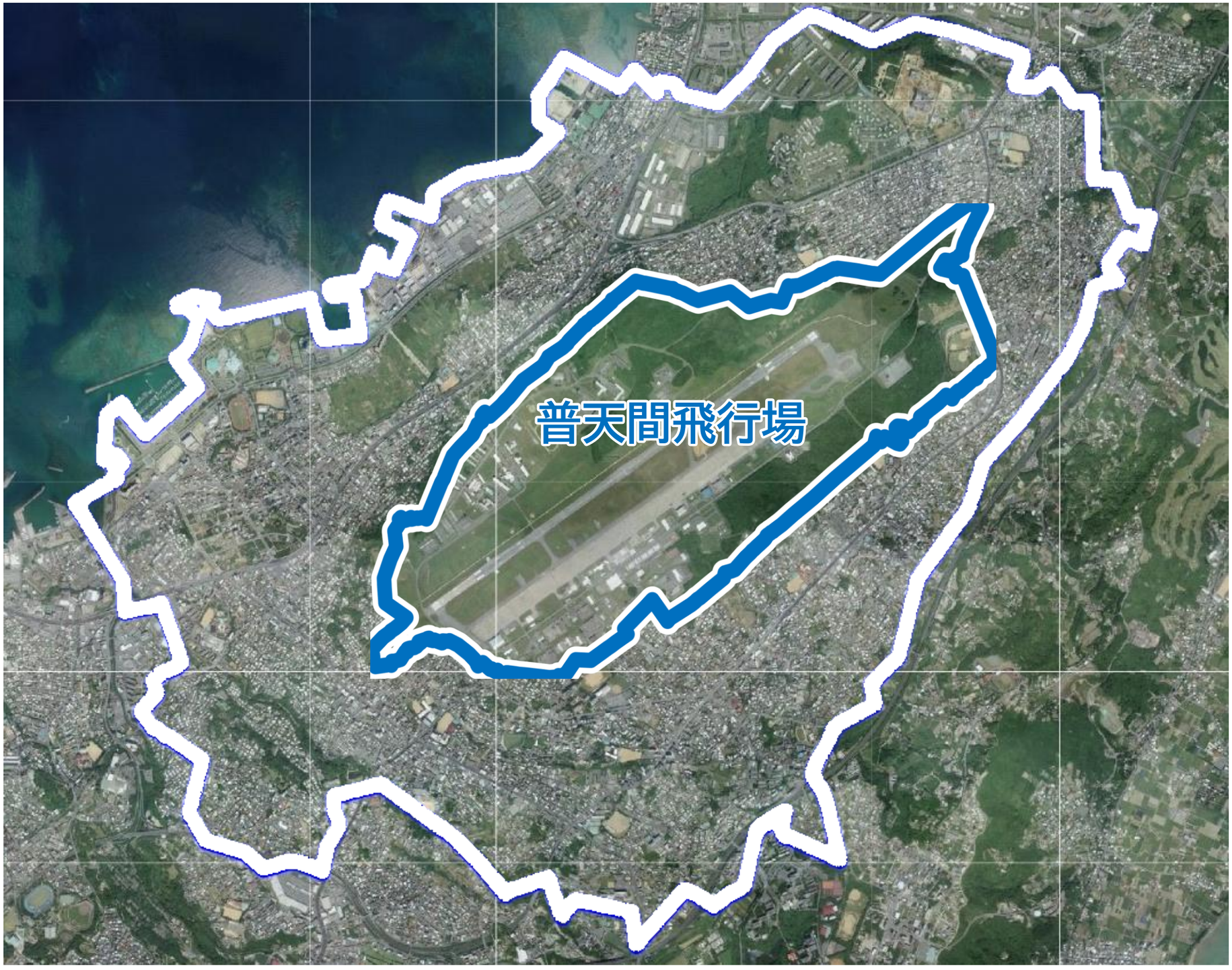
- ◆　普天間飛行場の概要と跡地利用に向けた取組
- ◆　軍用地買取の目的とこれまでの実績
- ◆　市や県へ軍用地を売却いただくメリット
- ◆　令和８年度の買取単価、手続きの流れ

※　説明会終了後、個別相談を実施

メモ欄

普天間飛行場の概要

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



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）」

令和４年７月策定 沖縄県・宜野湾市

◆ 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）



※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。
※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。

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～



普天間未来予想図（沖縄県ホームページ内）



掲載内容（一例）

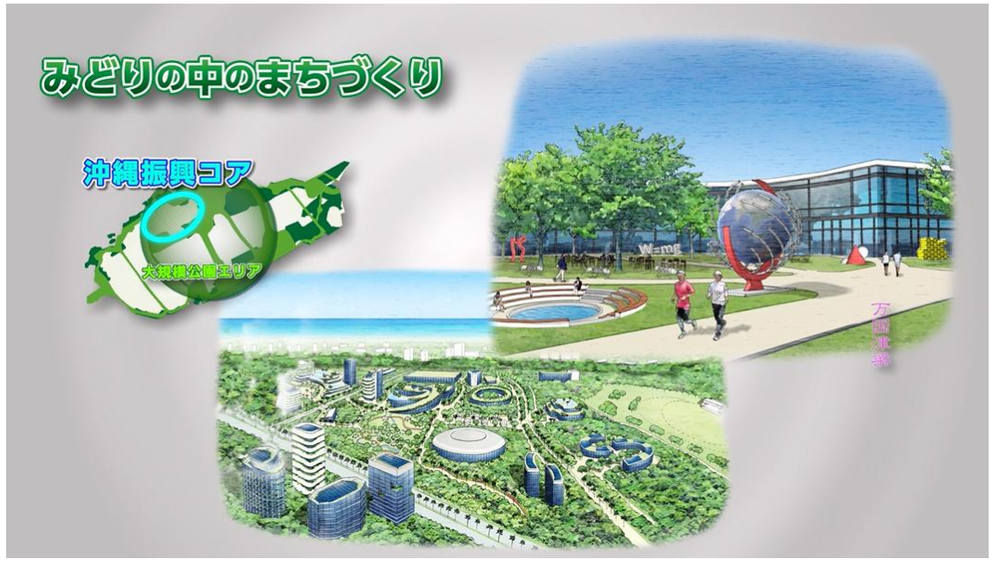
- ◆ 跡地利用の計画のポイント
- ◆ パネル展などのイベント情報

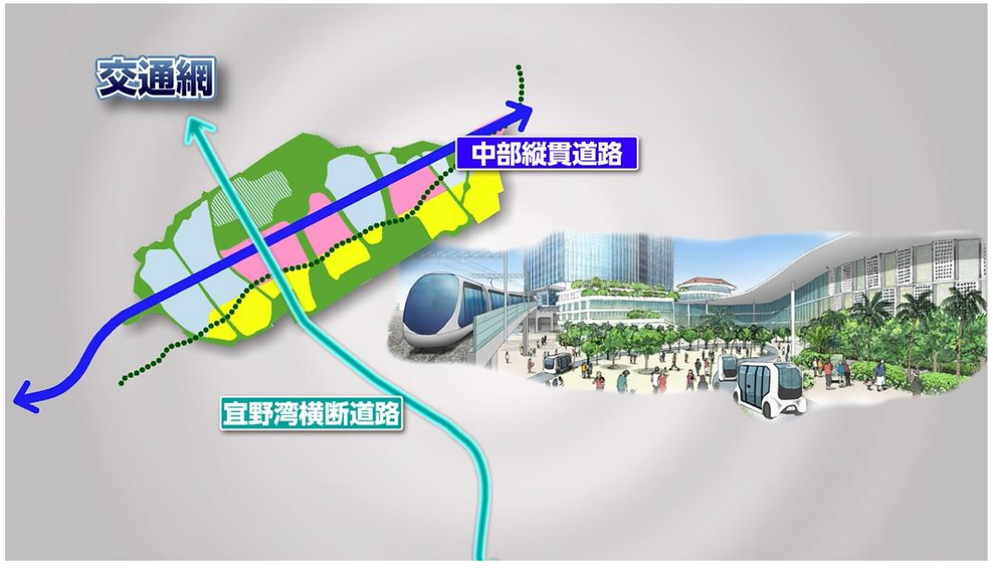
（アクセスはこちら➡）

◆全体計画の中間取りまとめ（第２回）ＰＶ









基地跡地利用のための「軍用地の買取り」について

目的 返還後のまちづくりに向けて、以下の公共施設整備のための用地が必要

課題 普天間飛行場においては民有地が約９割を占めており、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

普天間飛行場において整備予定の公共施設

宜　野　湾　市

- 学校施設
- 消防施設
- スポーツ施設
- 官公庁舎
- 教育文化施設及び公民館等

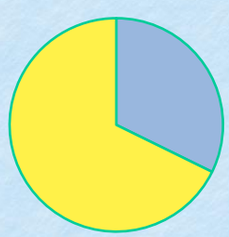
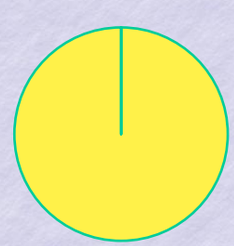
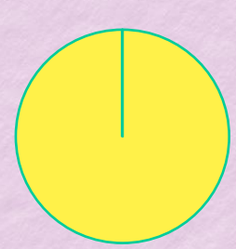
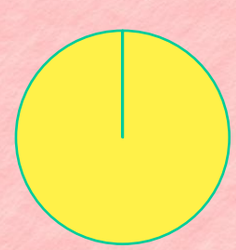
沖　縄　県

- 道路
- 公園・緑地

合計６０８，１００㎡

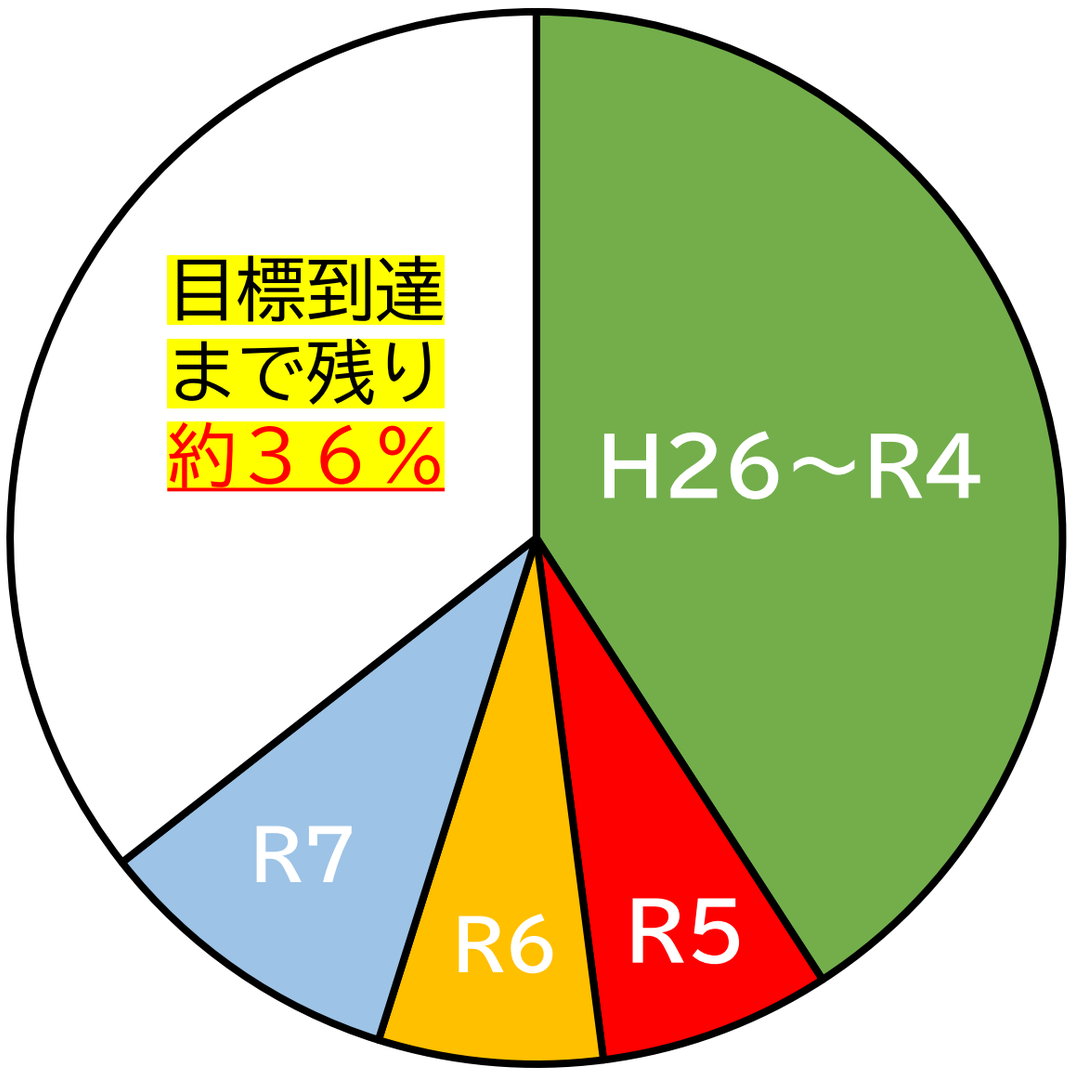
普天間飛行場 土地の先行取得（軍用地買取り）取り組み状況

令和７年度までの土地取得実績

	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㎡

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

取得目標面積：６０８，１００㎡



買取り実績	（単位:㎡）
H26～R4	248,400
R5	43,300
R6	41,800
R7	58,300
残り面積	216,300

（参考）売却いただいた方へのアンケート集計結果

【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）： 市や県の跡地利用に協力したいと思った
３位（５２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（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

市または県へ軍用地を売却いただく際のメリット

✓ 最高５千万円の特別控除

譲渡所得について、最高５千万円まで譲渡価額から差し引くことができます。
※次ページ以降で詳しくご説明します

✓ 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が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)。

税制上の特別措置について（最高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、最高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

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／最高５千万円まで差し引きできます

課税譲渡所得 ＝ 譲渡価額 －（ 取得費 ＋ 譲渡費用 ）－ 特別控除額

STEP 2

〈２〉土地を売った所得に対する税金を算出

課税譲渡所得 × 税率 ＝ 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（最高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

STEP 1

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

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 ）－ 最高5,000万円 ＝	0円

STEP 2

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

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

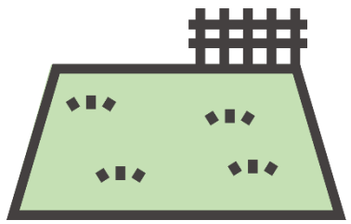
税制上の特別措置は複数回、毎年適用可能です

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、

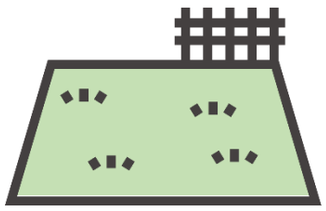
この特別控除については適用回数に制限はなく、毎年適用可能です

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！

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

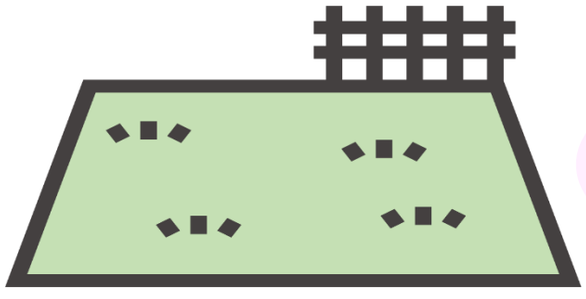


令和８年
土地を4,000万円で一筆売却 → 特別控除 適用



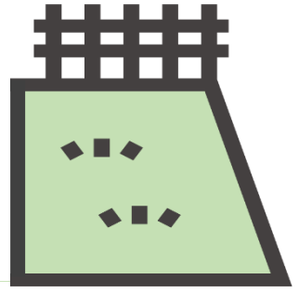
令和９年
土地を3,000万円で一筆売却 → 特別控除 適用

大きな土地を分筆した上で、年をまたいで売却した場合

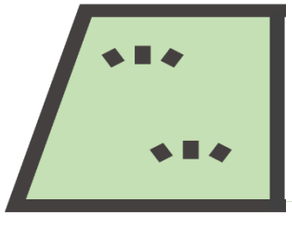


7,000万円 相当

分筆



令和８年
土地を4,000万円で一筆売却 → 特別控除 適用



令和９年
土地を3,000万円で一筆売却 → 特別控除 適用

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）R8.8月時点

○ 所得税

5千万円までの譲渡所得（土地を売った所得）に対して特別控除が適用されます。

○ 住民税（市県民税）

5千万円までの譲渡所得（土地を売った所得）に対して特別控除が適用されます。（※1）
※所得割に限る。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

5千万円までの譲渡所得（土地を売った所得）に対して特別控除が適用されます。（※1）
※所得割に限る。また、軽減措置や減免措置の対象世帯は、これら措置の対象外となる可能性があります。

※ 介護保険料（６５歳以上）

年間保険料が上がる可能性がございます。

× 固定資産税

売却年度の課税に対する還付等はございません。売却の翌年度から納税義務が消滅します。

※1 以下の控除について影響が生じることにより、関連する税金等が増額となる可能性があります
- 基礎控除、配偶者控除、配偶者特別控除、扶養控除 など

※2 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 など

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

令和８年度の買取単価・申出期間

普　天　間　飛　行　場

買取単価(令和８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	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(令和８年度)

期別	申出期間（予定）	支払時期（予定）
(終了)~~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~~
(終了)~~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。

土地を売却する際の手続きについて（申出・届出）

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

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）

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

◆ 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ち未来課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

申出から支払いまで 通常3~4ヶ月

市の窓口へ申出・届出

県及び市で買取りの検討

市及び県の
買取り希望「なし」の場合

買取りしない旨の通知

（買取りしない）

買取り協議を行う旨の通知

県または市と買取りの協議

協議不成立の場合

買取りしない

契約締結

所有権移転登記
契約金支払

※所有権移転登記は市または県が行います。

※契約金のお支払いは申出から３～４ヶ月後を予定しております。

確定申告

※申出により市または県にご売却いただいた場合は、「税制控除の関係書類」を事前送付しますので確定申告時にご提出ください。

特別控除適用

… 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。

最高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。

【申出Ｑ＆Ａ】県または市に土地売却する場合

Ｑ１　土地の一部売却はできるか?

Ａ１　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。

Ｑ２　抵当権等が設定されていても売却できるか？

Ａ２　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。

Ｑ３　共有名義の土地は売却できるか？

Ａ３　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5,000万円の控除対象となります。

Ｑ４基地内外のまたがる土地は売却できるか？

Ａ４　基地内外にまたがる土地の場合は、買取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。

Ｑ５　地目が「墓地」の場合は売却できるか？

Ａ５　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

Ｑ１相続等の土地は届出が必要か？

Ａ１　相続、寄付・贈与等の無償の譲渡は、届出は必要ありません。

Ｑ２ 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？

Ａ２　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。）

Ｑ３ 売買契約後の届出でよいか？

Ａ３　民間売買契約前に届出が必要です。

Ｑ４ 届出義務を怠った場合どうなるか？

Ａ４　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

Ｑ５ 売却先が未定でも届出はできるか？

Ａ５　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



令和８年度 対象地区に軍用地をお持ちの皆さまへ

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！

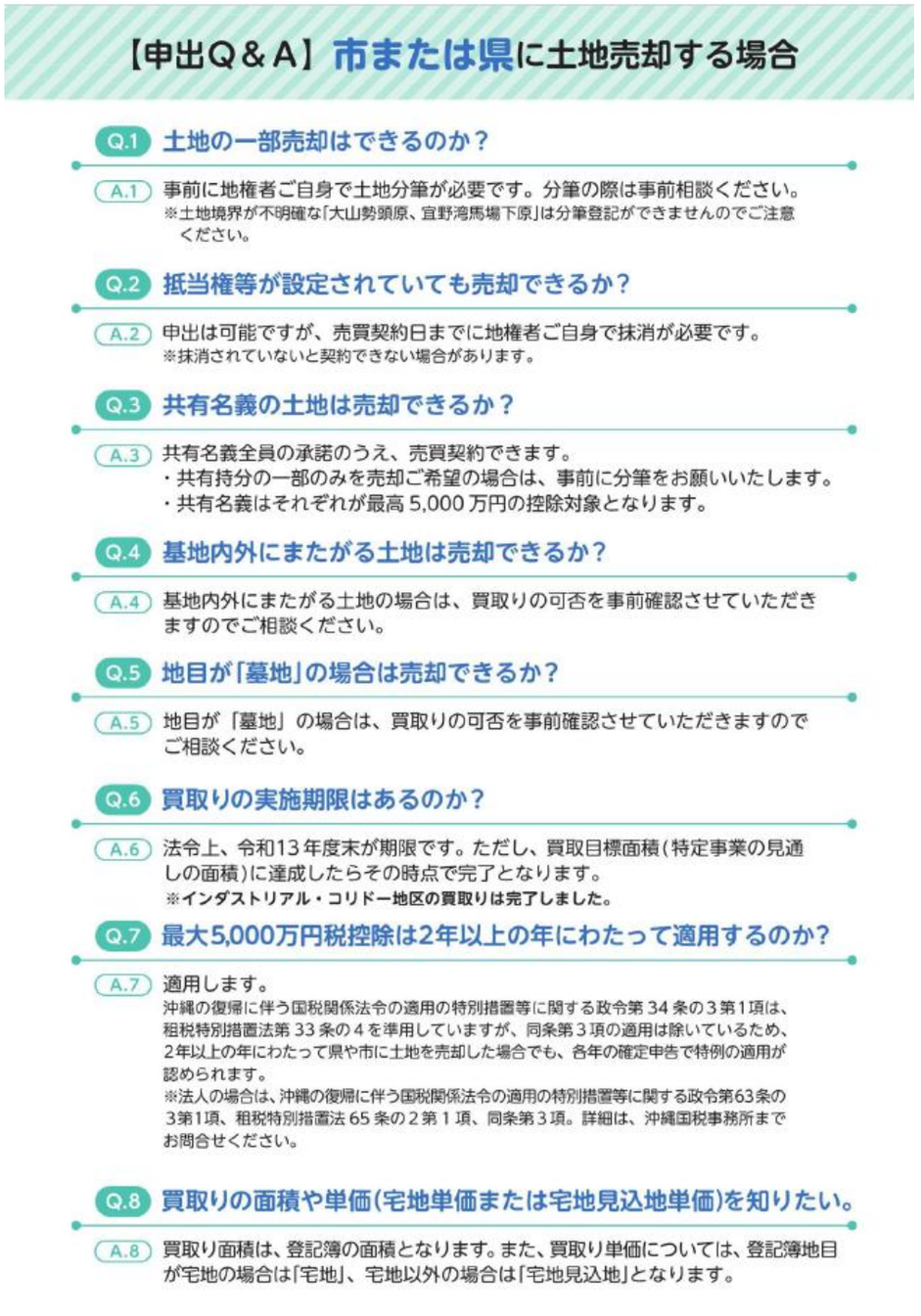
買取り対象地区

普天間飛行場
宅地 81,900円/㎡
(軍用地料の約 39.72倍)
宅地見込地 72,200円/㎡
(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もございます。

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！



【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。

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:4.4MB）

（参考）西普天間住宅地区跡地について

西普天間住宅地区跡地の概要



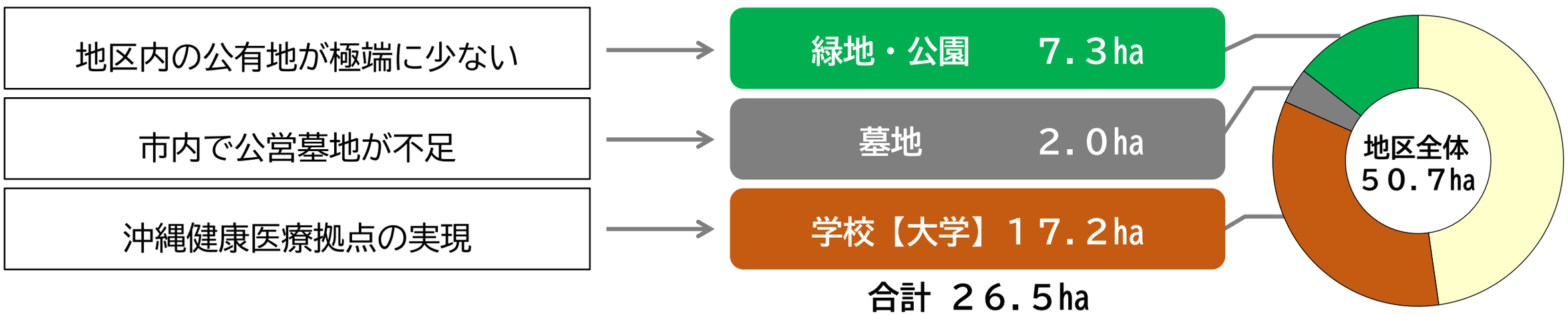
【沿革】

- ◆ 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

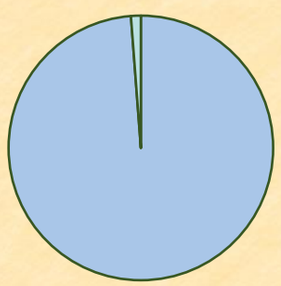


地権者の皆様のご協力により、地区面積の半分を超える 約５２％ の土地を取得いたしました

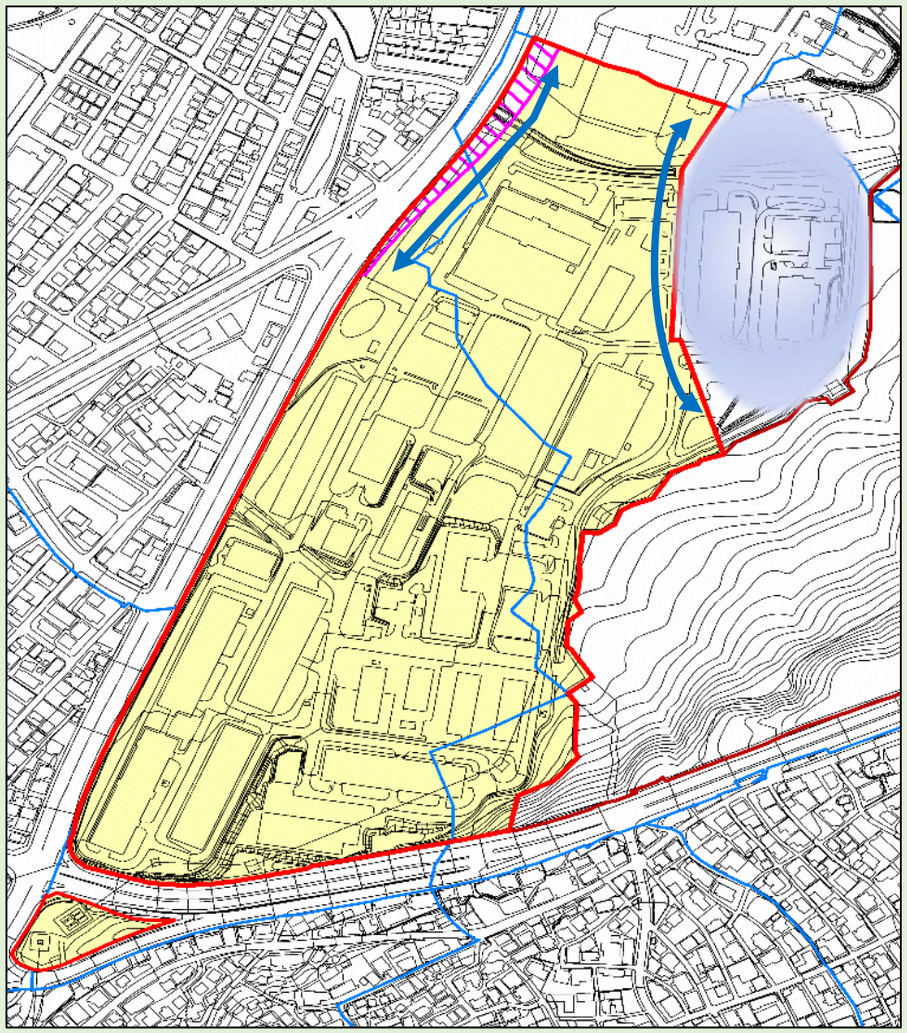
（参考）インダストリアル・コリドー地区について

※取得目標面積に達したため、現在、
　インダストリアル・コリドー地区における買取は実施しておりません。

令和７年度までの実績

	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対象地区について



買取対象地区

返 還 予 定 地

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

※境界線を跨ぐ土地の買取りについてはご相談ください。

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、宜野湾市まち未来課までお願いいたします。

また、一部の地権者の方々を対象に、委託事業者による戸別訪問を実施しております。
対象となる方々には、事前に郵送でご連絡をさしあげたうえ、担当者が皆様のご自宅までご説明に伺います。
ご協力のほどよろしくお願いいたします。

ご不明な点がございましたら、以下の連絡先までご連絡お願いいたします。

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➡）

（業務委託事業者）
株式会社　沖縄ランドコンサルタント（TEL：０９８－８５１－８８４５）

沖縄県 企画部 県土・跡地利用対策課　（TEL：０９８－８６６－２０４０）

（県ホームページ➡）

（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）

ご清聴ありがとうございました