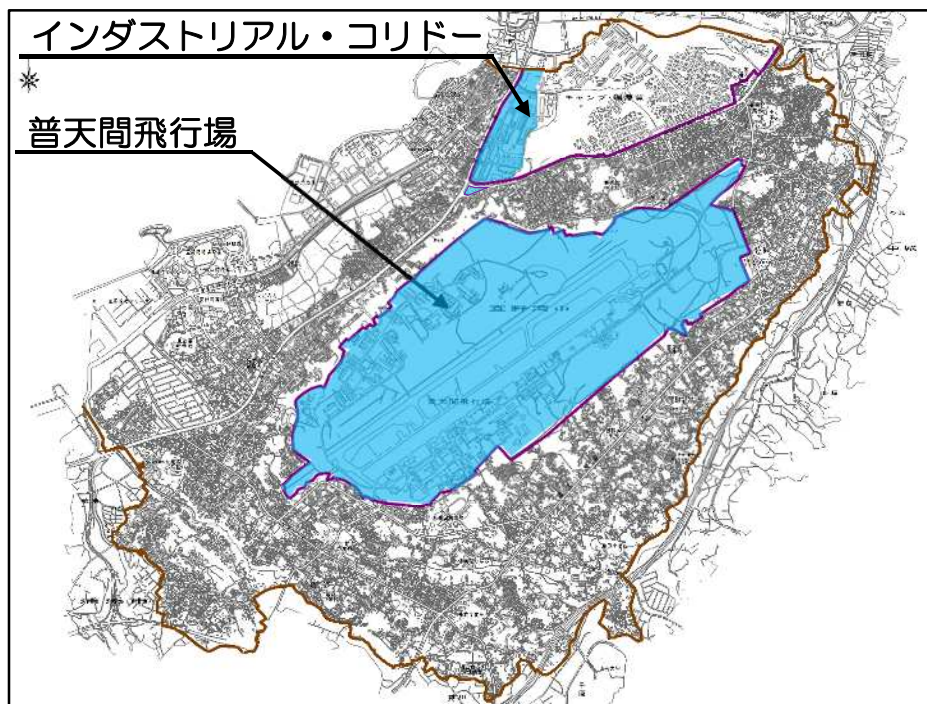


「普天間飛行場、インダストリアル・コリドー」における 土地の先行取得について



令和5年12月 沖縄県、宜野湾市
(令和5年12月6日更新)

1. 土地の先行取得の「概要」

土地の先行取得とは

- 土地の先行取得とは、返還予定の駐留軍用地において、**市または県が返還前から土地を取得**するものです。

2. 土地の先行取得の「必要性/効果」

土地の先行取得の**必要性**

- 基地内は公有地が極端に少ないため、返還前の早い段階から土地を先行取得する必要があります。

土地の先行取得の**効果**

- ① 返還前から公有地（道路、学校、公園緑地等）を確保することができ、迅速な事業実施が期待されます。
- ② 県、市が土地を先行取得することで地権者数の増加を抑制し、円滑な地権者合意形成が期待されます。

3. 土地の先行取得の「制度」

条件1 **条件2** より、
普天間飛行場内、
インダストリアル・コリドール内
で土地売却する場合、
[申出]又は[届出]が
必要になります。

条件1 国が「特定駐留軍用地」の指定

条件2 「特定事業の見通し」の公表

- 普天間飛行場
【県】道路：17.15ha
【市】学校/児童厚生施設/官公庁施設：19.54ha
- インダストリアル・コリドール
【市】公園・緑地：2.5ha

県、市へ売却希望の場合

市への「**申出**」が必要

民間(個人を含む)へ売却希望の場合

市への「**届出**」が**義務化**

土地の先行取得の**申出期間**

- 普天間飛行場【第1～3期】
 - 第1期：令和5年6月1日～ 6月30日
 - 第2期：令和5年7月3日～ 8月31日
 - 第3期：令和5年9月1日～ 10月31日
- インドストリアル・コリドール
 - 令和5年11月14日～ 12月15日

申出から支払いまでの期間は通常3～4ヵ月です。

令和5年度の先行取得は終了いたしました。
 (予算上限に達したため)
 【普天間飛行場：令和5年11月27日、インドストリアル・コリドール地区：令和5年12月6日】。
 令和6年度は、普天間飛行場は令和6年6月頃、インドストリアル・コリドール地区は令和6年7月頃より、改めてお知らせする予定です。

※インドストリアル・コリドール地区については、次年度以降の土地の先行取得のために、ご相談をお受けしております。

土地の先行取得の**対象**

- 普天間飛行場：全域対象(※1)
- インドストリアル・コリドール：全域対象(※2)

※1 普天間飛行場において、土地境界が不明確な「大山勢頭原、宜野湾馬場下原」は、個別相談のうえ、対象の有無を判断いたします。

※2 国道58号拡幅部分及び未返還予定地に接する返還想定ラインを跨ぐ土地は、個別相談の上、対象の可否を判断いたします。

土地の先行取得の**買取単価**

- 普天間飛行場(令和5年度)
 - 宅地 81,700円/㎡ (軍用地料の約40.14倍)
 - 宅地見込地 70,700円/㎡ (軍用地料の約40.13倍)
- インドストリアル・コリドール(令和5年度)
 - 宅地 84,300円/㎡ (軍用地料の約41.60倍)
 - 宅地見込地 70,700円/㎡ (軍用地料の約40.45倍)

県または市に土地売却する場合の**税制上の特別措置**

県または市に土地を売却した場合、「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、**最高5千万円**まで差し引くことができます。

課税譲渡所得

土地の売却代金(譲渡価格)から取得費や譲渡費用、特別控除額を差し引いて計算します。

土地の先行取得制度に基づき、市・県等に土地を売却した場合、**特別控除額**は**最高で5千万円**です。

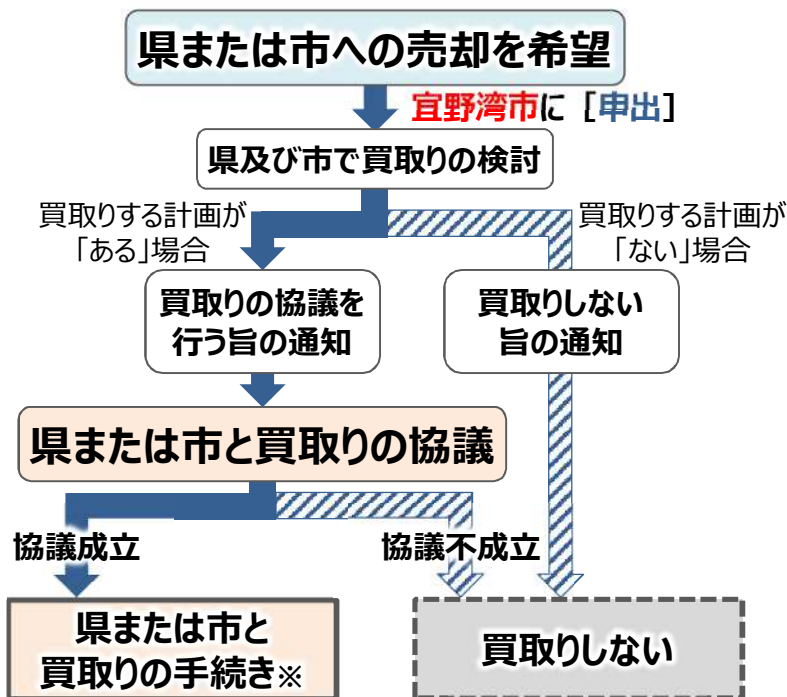
$$\text{課税譲渡所得} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額}$$

土地購入代金・
登録免許税など

仲介手数料・
印紙税(売主負担分)など

※棚卸資産の場合、税制上の特別措置の対象外となります。

県または市に土地売却する場合の「申出」手続きの流れ



【申出】 提出書類

- ・土地買取希望申出書（様式第二）
- ・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（免許証等）
- ・個人情報の取扱いに関する同意書

令和5年度 申出受付期間

- 第1期：6/1(木)～6/30(金)
- 第2期：7/3(月)～8/31(木)
- 第3期：9/1(金)～10/31(火)

※イグスタリアル・コトローは
・「市」のみ買取り
・「第3期」より予定

※確定申告時に必要な「税制控除の関係書類」は、確定申告の前に事前ご送付します。

県または市に土地売却する場合のQ&A

申出

Q1 売却価格と倍率を知りたい。

- A1 ● 普天間飛行場（令和5年度の買取単価）
- 宅地 81,700円/㎡（軍用地料の約40.14倍）
 - 宅地見込地 70,700円/㎡（軍用地料の約40.13倍）
- イグスタリアル・コトロー（令和5年度の買取単価）
- 宅地 84,300円/㎡（軍用地料の約41.60倍）
 - 宅地見込地 70,700円/㎡（軍用地料の約40.45倍）

Q2 申出期間、支払い時期を知りたい。

- A2 第1期：6月申出 → 10月支払予定
 第2期：7～8月申出 → 12月支払予定
 第3期：9～10月申出 → 2月支払予定（11月以降の申出は個別相談）

Q3 税制上の控除（5,000万控除）を知りたい。

- A3 土地の売却で得た所得（譲渡所得）は、最大5千万円まで特別控除されます。
 （例）県または市に、「譲渡価額：5000万円の土地を売却」とした場合
 課税譲渡所得 = 譲渡価額 - 特別控除額 = 5,000万 - 5,000万 = 0万円
 ※譲渡所得税にかかる税金の算定となります。
 ※棚卸資産の場合、税制上の特別措置の対象外となります。

Q4 土地の一部売却はできるのか？

A4 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。
詳細は法務省那覇地方法務局までお問合せください。
※土地売却は「特定駐留軍用地」が対象です。同軍用地外は売却できません。

Q5 抵当権等が設定されていても売却できるか？

A5 申出は可能ですが、売買契約までに地権者ご自身で抹消が必要です。

Q6 共有名義の土地は売却できるか？

A6 共有名義全員の承諾のうえ、売買契約できます。
(共有持ち分の一部だけの契約はできない)
・共有持ち分の一部のみ売買契約するためには、分筆が必要です。
・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。

Q7 墓地は売却できるか？

A7 地目が「墓地」は現況確認が必要です。「墓地」は事前相談ください。

Q8 県または市に売らなくてもよいのか？

A8 売却希望者からの買取りです。強制的な買取りはしておりません。

Q9 買取りの実施期限はあるのか？

A9 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。

Q10 面積200㎡未満は売却できるのか？

A10 法令上、買取り対象となります。(面積要件はありません。)

Q11 基地内外のまたがる土地は売却できるのか？

A11 基地内のみ買取り対象となるため、事前に、地権者ご自身で内外分筆が必要となります。

Q12 基地内の土地は全て売却できるのか？

A12 基本的には、全て売却対象です。ただし、普天間飛行場において、土地境界が不明確な「大山勢頭原、宜野湾馬場下原」は、個別相談のうえ、売却の有無を判断いたします。

Q13 提出書類を知りたい。

A13 提出書類一式には、様式(申出書、届出書)以外には以下がありますので、ご留意ください。

- ・土地賃借料算定調書及び土地明細書の写し(最新のもの) 【共通】
- ・身分証明書の写し(免許証等) 【共通】
- ・個人情報の取扱いに関する同意書 【申出書のみ】

Q14 手続きの流れを知りたい。

A14 ①申出書提出→②買取決定通知書等のご送付→③買取り協議→④契約→⑤お支払→⑥確定申告となります。

※①～⑤は3～4カ月程度。

⑥確定申告時に必要な「税制控除の関係書類」は事前にご送付します。

Q15 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。

A15 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。

Q16 県または市に土地売却した場合の課税はどうなるのか？

A16 課税には優遇措置のありとなしがあります。

次項ご参照ください。

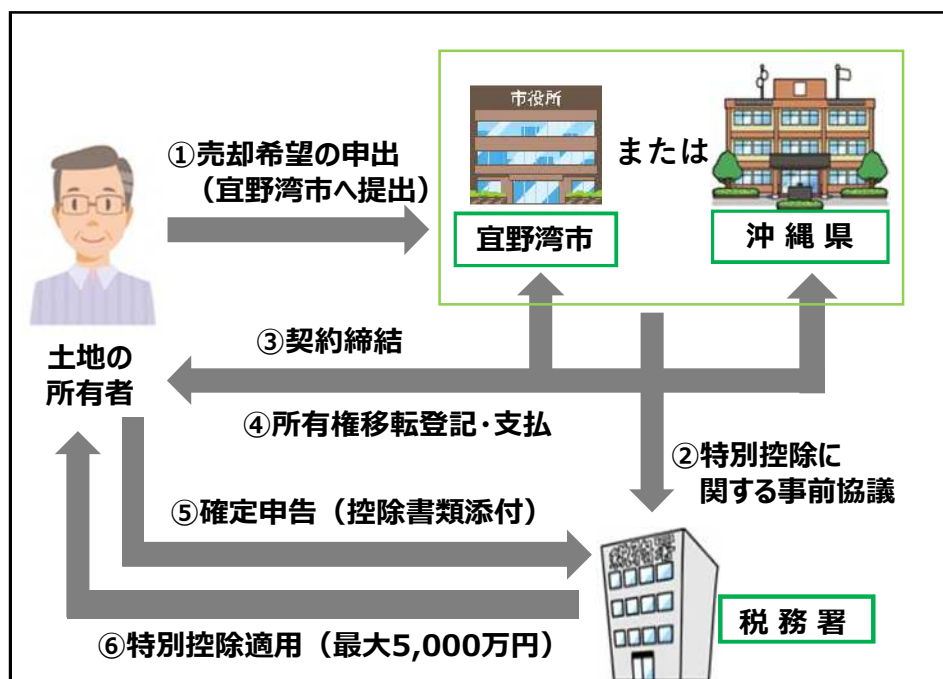


表 県または市に土地売却する場合の全体的な流れ

Q17 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。

A17 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、登記簿地目が宅地は「宅地」、宅地以外は「宅地見込地」となります。

■黒：税の優遇措置あり

・青：税の優遇措置なし

(詳しくは以下の担当部署へご確認ください)

■譲渡所得税

5千万円までの契約額に対して特別控除が適用されます。

■住民税(市県民税)

5千万円までの契約額に対して特別控除が適用されます。
(※「所得割」に限る)

■国保税(後期高齢)

5千万円までの契約額に対して特別控除が適用されます。
(※「所得割」に限る)

軍用地の
売買

・住民税(市県民税)

「均等割」非課税者の場合、「均等割」が課税される可能性があります。

・介護保険料(65歳~)

年間保険料が上がる可能性があります。

・固定資産税

1月1日時点(賦課日)の所有者に対して課税されます。

・配偶者控除/配偶者特別控除/扶養控除

所得があったと見なされ翌年は控除対象から外れます。

・国保税(後期高齢)

国保税等の減免措置を受けている世帯は、減免措置が受けられなくなる可能性があります。

※その他

- ・生活保護を受給されている方
- ・納税猶予を受けられている農地等を所有されている方
- ・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、児童手当、児童扶養手当を受けられている方(生計を一にしている方を含む)に影響が出る可能性があります。

税・その他に関する問い合わせ先

宜野湾市役所：098-893-4411 (代表番号)

問い合わせ先	問い合わせ内容
税務課	住民税※・固定資産税に関すること
国民健康保険課	国民健康保険料(税)・後期高齢者医療制度保険料に関すること※
介護長寿課	介護保険料に関すること※
児童家庭課	児童手当・児童扶養手当に関すること※
保護課	生活保護に関すること※
市民課 年金係	老齢福祉年金等に関すること※

※宜野湾市以外にお住まいの方は、お住まいの市町村の担当部署へご確認ください。

沖縄国税事務所(沖縄税務署)：098-938-0031 (自動音声での案内)

問い合わせ先	問い合わせ内容
沖縄税務署	所得税その他税に関すること

県または市に土地売却する場合の「申出」の記入例

県または市に売却する場合、この様式で市に申出をしてください。

様式第二

記入例

土地買取希望申出書

日付は記入しない 年 月 日

殿

申出をする者	住所	●●市××
	氏名	宜野湾 太郎

第 15 条
第 18 条

沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法

第 1 項
の 3 第 1 項において準用する第 15 条第 1 項の規定に基づき、下記により、申し出ます。

記

1 土地に関する事項

所在及び地番	地目	地積	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
字●●△△番	畑	500 m ²	抵当権		(株)●×銀行 ●●市××

2 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用途	構造の概要	延べ面積	当該工作物の所有者の氏名及び住所	当該工作物に存する所有権以外の権利		
					種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
			m ²				

3 買取り希望価額

	土地	建築物その他の工作物	合計
買取り希望価額	円	円	円

4 その他参考となるべき事項

備考

- 1 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 2 「地積」の欄には、登記事項証明書に記載された地積を記載すること。実測地積が知っているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 3 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 4 「2 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項」の各欄には、以下に掲げる固有資産に関する記載は要しないものとする。
 - (1) 合衆国軍隊が日本国において所有する固定資産
 - (2) 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定の実施に伴う固有の財産の管理に関する法律（昭和 27 年法律第 110 号）に基づき日本国が合衆国軍隊に使用させている固定資産
- 5 申出をする者、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に関し所有権若しくは所有権以外の権利を有する者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

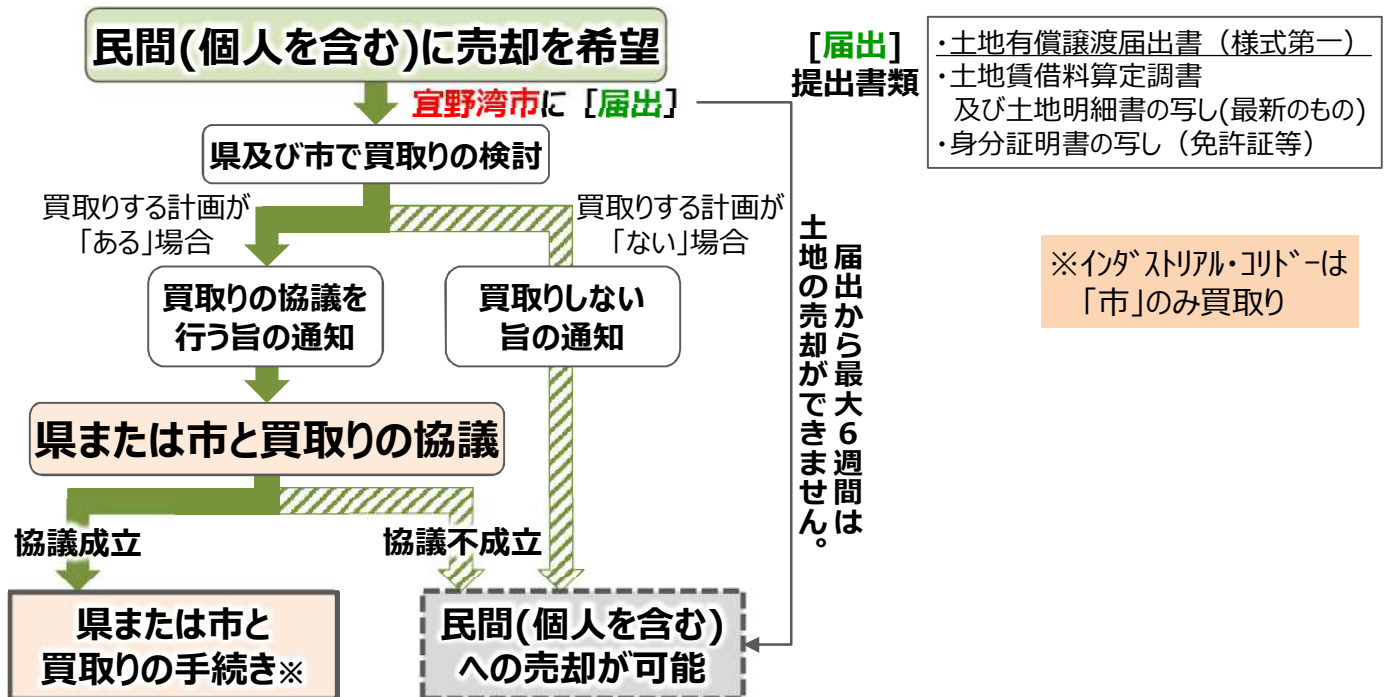
●提出書類一式

- ・本様式(申出書) ※別記様式第二
- ・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(免許証等)
- ・個人情報の取扱いに関する同意書

民間(個人を含む)に土地売却する場合の「届出」手続きの流れ

普天間飛行場内、インダストリアル・ゾーンの区域内において、民間に土地売却する場合、市への「届出」が義務化されます。

「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）。



※確定申告時に必要な「税制控除の関係書類」は、確定申告の前に事前ご送付します。

民間(個人を含む)に土地売却する場合の Q&A

届出

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 200㎡未満の土地は届出が必要か？

A2 200㎡未満でも土地の届出が必要です。（面積要件はありません。）

Q3 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？

A3 一部の持分の譲渡は、届出は必要ありません。（共有者全員で有償譲渡は届出が必要です。）

Q4 売買契約後の届出でよいのか？

A4 民間売買契約前に届出が必要です。

Q5 届出義務を怠った場合どうなるのか？

- A5 50万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

Q6 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？

- A6 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。

Q7 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？

- A7 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。)

Q8 届出から結果がでるまでの期間はどの程度か？

- A8 最大6週間です。届出の手続き完了までの間は土地の売却は出来ません。
- ・届出から3週間以内に通知 → 県及び市の買取らない通知 → 売却可能
 - ・届出から3週間以内に通知 → 県及び市の買取る通知 → 3週間は土地譲渡禁止
(協議不成立後に土地譲渡可能)

Q9 売却先が未定でも届出はできますか？

- A9 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。

民間(個人を含む)に土地売却する場合の「届出」の記入例

民間(個人を含む)に売却する場合、この様式で市に届出をしてください。

別記
様式第一

土地有償譲渡届出書

記入例

年 月 日
日付は記入しない

譲り渡そうとする者	住所	●●市××
	氏名	宜野湾 太郎

沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法 第14条 第18条 第1項 の規定に基づき、下記により、届け出ます。

の3第1項において準用する第14条第1項

記

1 譲り渡そうとする相手方に関する事項

譲り渡そうとする相手方	住所	●●市××
	氏名	沖縄 花子

2 土地に関する事項

所在及び地番	地目	地積	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
字●●△△番	畑	500 m ²	抵当権		(株)●×銀行 ●●市××

3 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用途	構造の概要	延べ面積	当該工作物の所有者の氏名及び住所	当該工作物に存する所有権以外の権利		
					種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
			m ²				

4 譲渡予定価額に関する事項

	土地	建築物その他の工作物	合計
譲渡予定価額	20,000,000 円	0 円	20,000,000 円

5 その他参考となるべき事項

備考

- 1 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 2 「地積」の欄には、登記事項証明書に記載された地積を記載すること。実測地積が知れているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 3 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 4 「3 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項」の各欄には、以下に掲げる固有資産に関する記載は要しないものとする。
 - (1) 合衆国軍隊が日本国において所有する固定資産
 - (2) 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定の実施に伴う固有の財産の管理に関する法律(昭和27年法律第110号)に基づき日本国が合衆国軍隊に使用させている固定資産
- 5 譲り渡そうとする者、譲り渡そうとする相手方、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に関し所有権若しくは所有権以外の権利を有する者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

●提出書類一式

- 本様式(届出書) ※別記様式第一
- 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(免許証等)

普天間飛行場の跡地利用計画
～普天間飛行場跡地未来予想図～



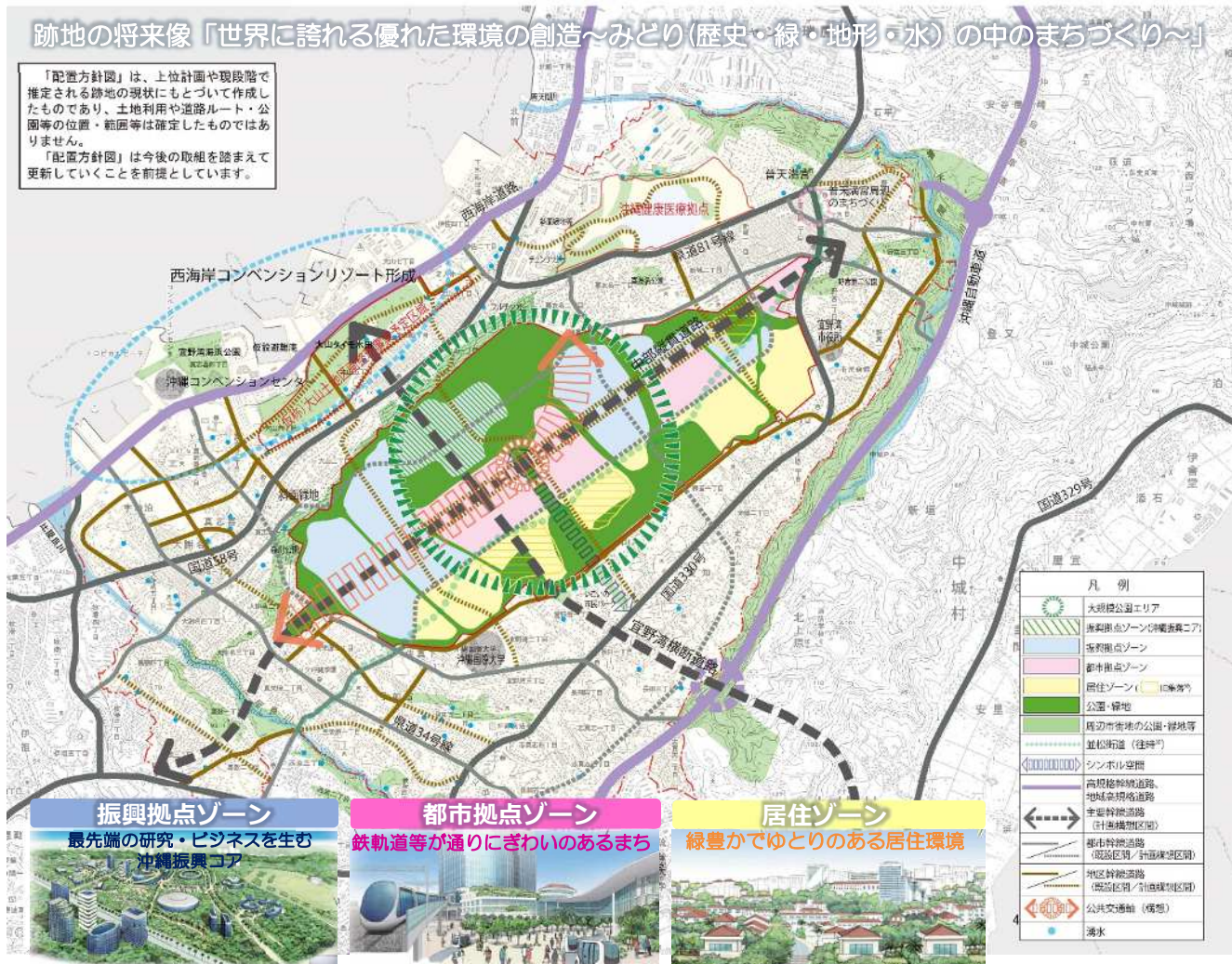
<https://www.pref.okinawa.jp/futenma-mirai/>

普天間飛行場の跡地利用計画策定に向けた
全体計画の中間取りまとめ（第2回）

令和4年7月策定 沖縄県・宜野湾市

跡地の将来像「世界に誇れる優れた環境の創造～みどり(歴史・緑・地形・水)の中のまちづくり～」

「配置方針図」は、上位計画や現段階で推定される跡地の現状にもとじ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。
「配置方針図」は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。



※検討中の図であり、決定したものではありません。

お問合せ先



宜野湾市所管課（申出・届出の提出先）
[普天間飛行場]

宜野湾市 基地政策部 まち未来課

[インダストリアル・コリドー]

宜野湾市 基地政策部 基地跡地推進課

宜野湾市ホームページ

<https://www.city.ginowan.lg.jp/soshiki/kichi/1/2/1812.html>



TEL: 098-893-4401

TEL: 098-893-4501



沖縄県所管課 [普天間飛行場のみ]

沖縄県 企画部 県土・跡地利用対策課 跡地利用推進班 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