

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.11

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！



= 土地の先行取得を開始いたします =

宜野湾市では、まちづくりニュース VOL.10 にて事前にお伝えしておりました土地の先行取得に関連して、インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区内において、返還前から土地の取得を行うため、令和5年3月31日に**特定事業の見通し「緑地・公園」を公表**^{*}しました。

本地区は公有地が極端に少ない状況の中、基地返還後は社会基盤整備などの跡地利用を迅速に進めるにあたり、返還前からの公有地確保（土地の先行取得）が必要です。具体的には宅地としての活用が難しい斜面緑地の面積確保を目的としています。

※「特定事業の見通し」の公表後、本地区内の土地の売却に際して**申出や届出が必要です。**

- 市に土地を売却する場合：市に「申出」を提出（税制上の特別措置の対象）
- 民間（個人含む）に土地を有償で譲渡する場合：市への「届出」が義務化
地権者の皆様のご理解とご協力をよろしくお願いたします。

土地の先行取得の概要

国道58号拡幅部分は
先行取得の**対象外**です

拡幅部分に跨る地区内
の土地は要相談です

未返還予定
地に接する返
還想定ライン
を跨ぐ土地は
要相談です

未返還予定地は
先行取得の**対象外**
です

対象区域

【土地の先行取得の目的】

- ・基地が返還された後の「緑地・公園」用地として、約**25,000㎡(2.5ha)**の取得を目標としています。

【土地の先行取得の対象】

- ・左図インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区全域（**国道58号拡幅部分を除く**）^{*}

※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、**個別相談のうえ、対象の可否を判断**いたします。

【土地の先行取得の申出期間】

- ・令和5年11月14日～12月15日

※令和5年度予算の上限に達し次第、**今年度の買取を終了する場合があります。**

※令和6年度以降も土地の先行取得を予定しています。

【土地の先行取得の買取単価】

- ・宅地 84,300円/㎡ (41.60倍)
 - ・宅地見込地 70,700円/㎡ (40.45倍)
- ※令和5年度時点

宜野湾市に土地売却する場合の税制上の特別措置

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。

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

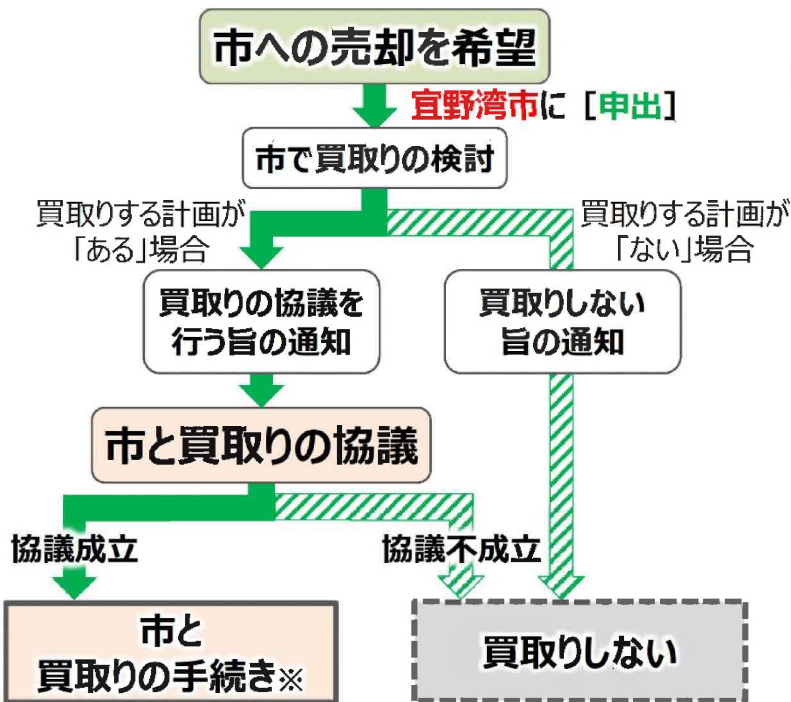
土地購入代金・
登録免許税など

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。

宜野湾市に土地売却する場合の「申出」手続きの流れ

市に土地を売却する場合、以下の手続きを行う必要があります。



[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

11/14(火)～12/15(金)

※申出書は市のホームページ(下記の三次元コード参照)または基地跡地推進課の窓口にてご入手いただけます。

※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。



宜野湾市に土地売却する場合の Q&A

Q 1. 税制上の控除（5,000 万控除）を知りたい。

A 1. 土地の売却で得た所得（譲渡所得）は、最大5,000万円まで特別控除されます。

（例）市に、「譲渡価額：5,000万円の土地を売却」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。

Q 2. 最大 5,000 万円税控除は 2 年以上複数の年にわたって適用するのか。

A 2. 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 3. 土地の一部売却はできるのか？

A 3. 事前に地権者ご自身で土地分筆が必要です。分筆の際は事前にご相談ください。

※国道58号拡幅ライン及び未返還予定地を跨ぐ土地に関しては、事前にご相談ください。

Q 4. 共有名義の土地は売却できるか？

A 4. 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ません）

・共有持ち分の一部のみ売買契約するためには、地権者ご自身で分筆が必要です。

・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 5. 抵当権等が設定されていても売却できるか？

A 5. 申出は可能ですが、売買契約までに地権者ご自身で抹消の手続きが必要です。

Q 6. 墓地は売却できるか？

A 6. 地目が「墓地」は現況確認が必要です。「墓地」は事前にご相談ください。

Q 7. 市に売らなくてもよいのか？

A 7. 売却希望者からの任意の買取りです。

Q 8. 買取りの実施期限はあるのか？

A 8. 法令上、現時点で令和13年度末が期限です。なお、買取目標面積(特定事業の見通しの面積)の取得を達し次第、土地の先行取得事業の完了を予定しております。

Q 9. 提出書類を知りたい。

A 9. 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、ご注意ください。

・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】

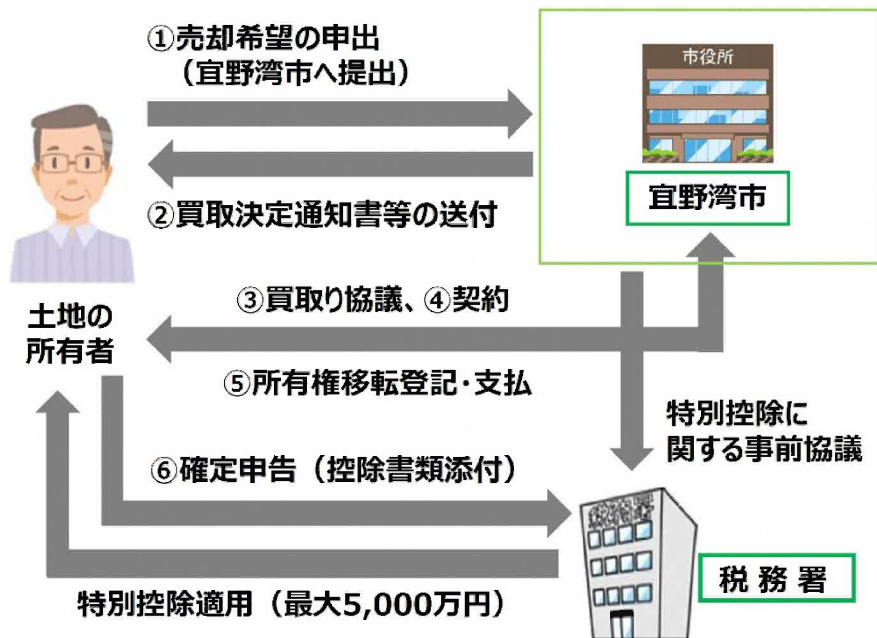
・個人情報取扱いに関する同意書 【申出書のみ】

宜野湾市に土地売却する場合の Q&A

Q10. 手続きの流れを知りたい。

A10. ①売却希望の申出書提出→②買取決定通知書等のご送付→③買取り協議→④契約→⑤所有権移転登記・お支払→⑥確定申告となります。

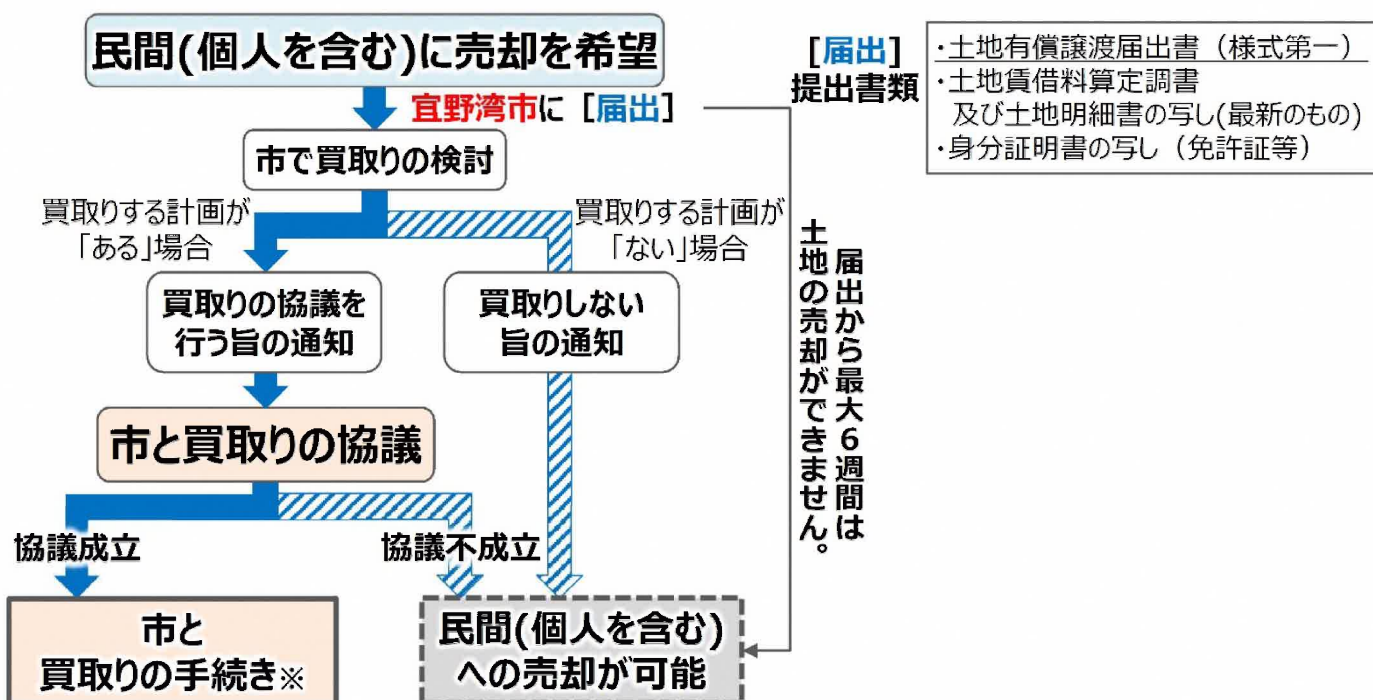
※確定申告時に必要な「税制控除の関係書類」は事前にご送付します。



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

民間に土地を売却する場合、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

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した場合、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。
(共有者全員で有償譲渡は届出が必要です。)

Q3. 共有名義の土地は売却できるか？

A3. 可能です。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です。)

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 → 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 → 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。

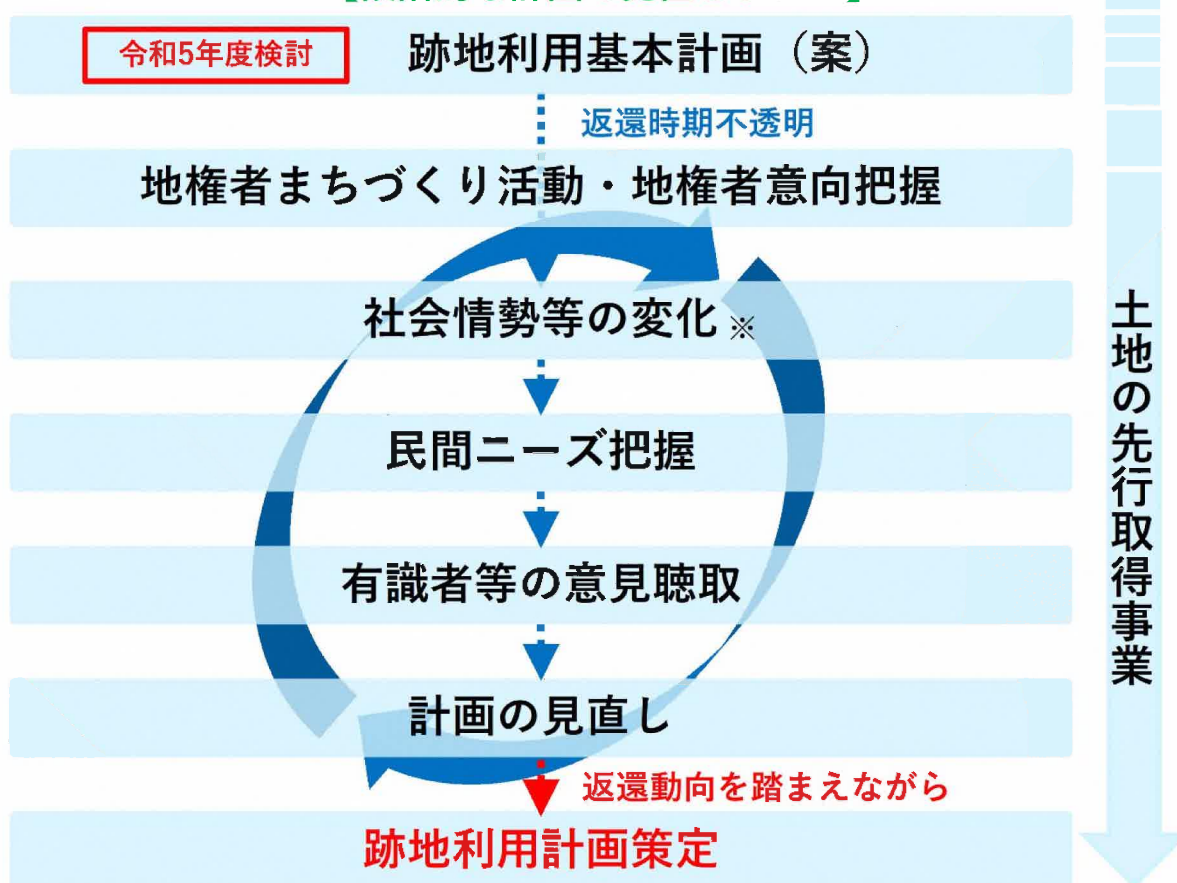
基地返還の動向と跡地利用計画策定までの取り組み

本地区は、平成25年4月に公表された統合計画で示された、返還予定（2024年度（令和6年度）又はその後）に向けて、返還後の円滑な跡地利用を図るため、平成30年度より段階的に跡地利用計画の具体化を進め、令和4年度には跡地利用基本計画（素案）を作成しました。

一方で、令和5年2月の「普天間飛行場負担軽減推進会議作業部会」において、具体的な返還時期の明示は困難との見方が示され、2024年度（令和6年度）の返還は厳しい状況となっています。

このように返還時期が見通せない中、宜野湾市では、基地返還の動向を注視しながら、地権者まちづくり活動（勉強会・意見交換会・説明会等）により地権者意向の把握を継続し、社会情勢等の変化への対応及び民間ニーズの把握などを行い、計画の見直しを段階的に行う取組の継続を予定しております。引き続き、地権者の皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

【段階的な計画の見直しフロー】



※社会情勢等の変化（例）

- ✓ 関連プロジェクト（交通結節点、鉄軌道等）の動向や具体化
- ✓ 関係法令の制定・改正
- ✓ 保全や活用すべき文化財の明確化



まちづくりニュースに関するお問合せ先

宜野湾市基地政策部基地跡地推進課

TEL：098-893-4501

（担当：伊禮・仲宗根・花城）