

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.13

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 m²として昨年度から開始し、これまでに 4,600 m²（約 18%）の土地を地権者の皆様からご売却いただき、目標達成まで残り 20,400 m²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、引き続き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

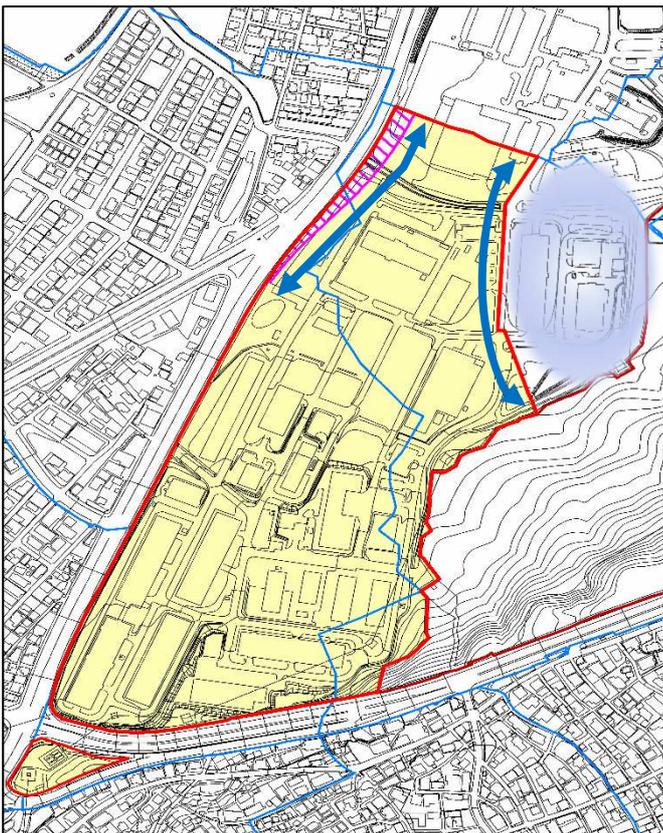
【令和6年度の申出期間】

第1期：7月1日～7月16日

第2期（予定）：9月2日～9月17日

第3期（予定）：11月1日～11月15日

予算の都合上、年度内の買取を早期終了する場合がございます。



【令和6年度の買取単価】

宅地 84,600円/m²
➔ 軍用地料の約41.74倍

宅地見込地 71,300円/m²
➔ 軍用地料の約40.79倍

【買取目標面積】

約25,000m² 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 

➔ **境界線を跨ぐ土地の買取**については応相談

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。

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

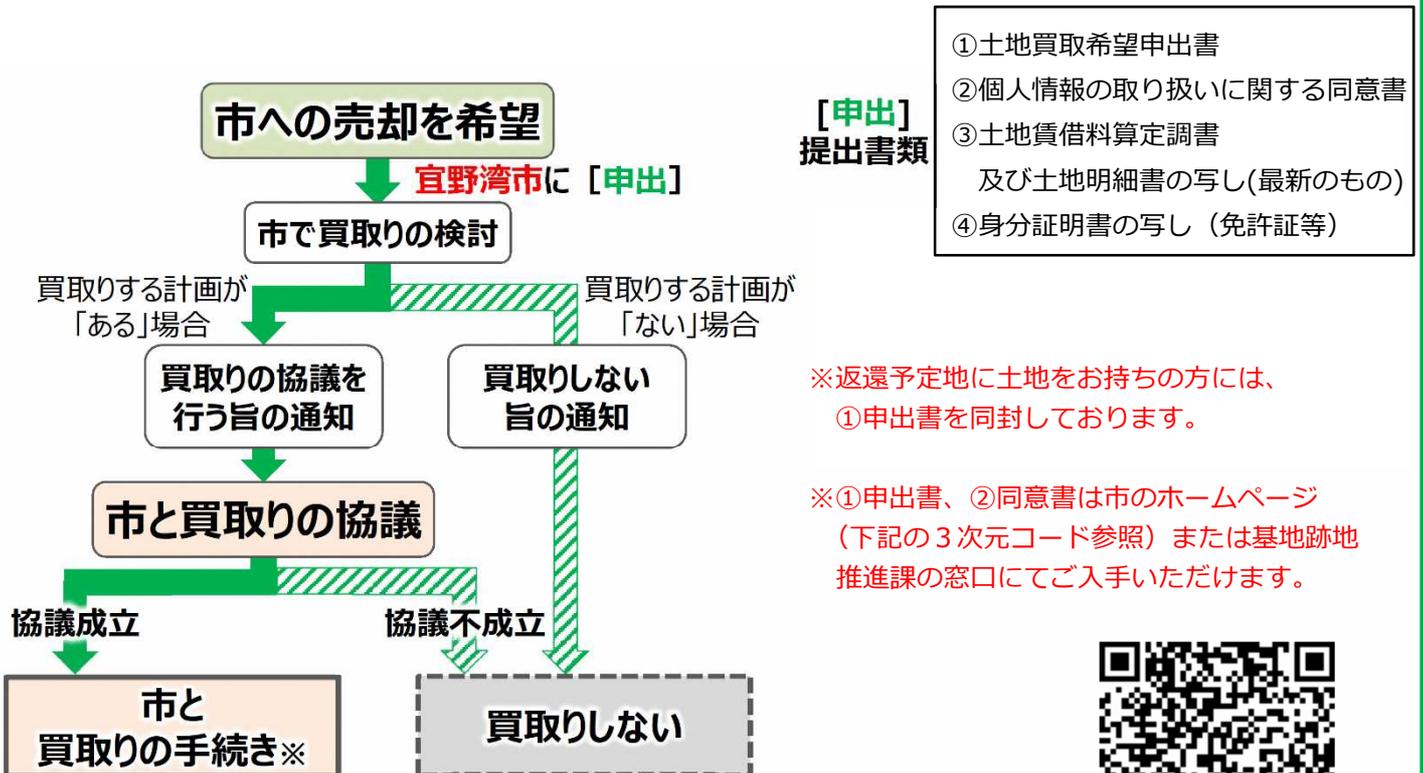
土地購入代金・
登録免許税など

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。



※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「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。

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。

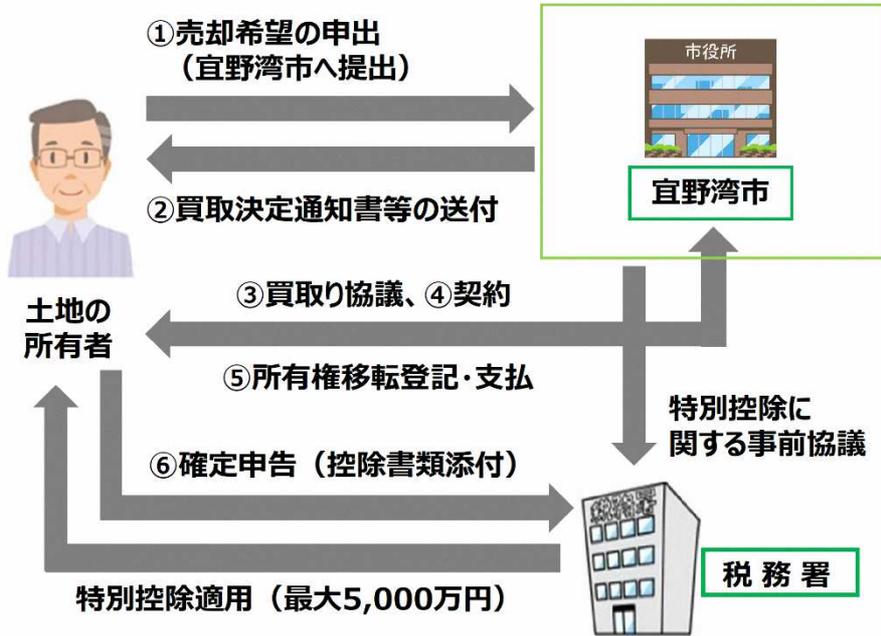
A 9. 提出書類一式には、様式(申出書、届出書)以外には以下がありますので、ご注意ください。

- ・土地賃借料算定調書及び土地明細書の写し(最新のもの)
- ・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(市様式。窓口またはホームページよりご入手)

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。

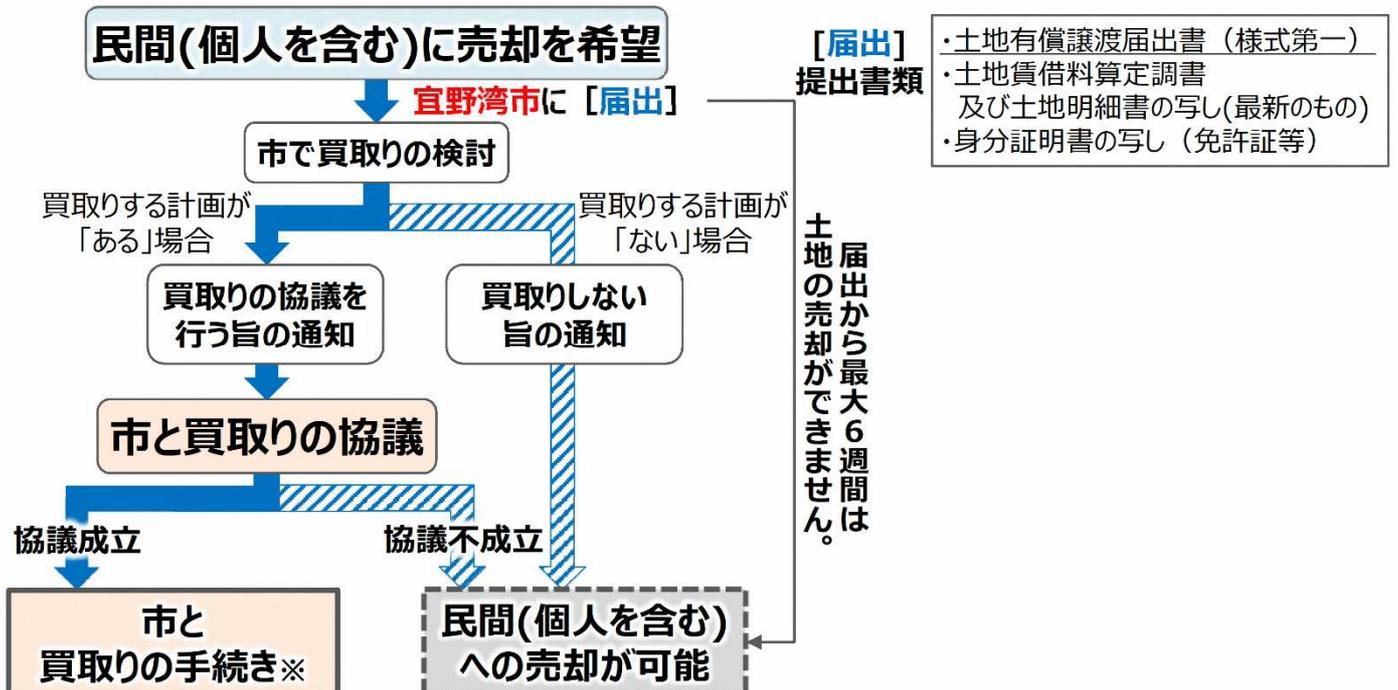
A10. ①売却希望の申出書提出→②買取決定通知書等のご送付→③買取り協議→④契約→⑤所有権移転登記・お支払→⑥確定申告となります。
 ※確定申告時に必要な「税制控除の関係書類」は事前にご送付します。



—民間（個人を含む）に土地を売却する場合にも、市への「届出」が義務化—

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

「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）



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. 売買契約後の届出でよいのか？

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のか？

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. 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？

A5. 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。

Q6. 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？

A6. 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。)

Q7. 届出から結果がでるまでの期間はどの程度か？

A7. 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)

Q8. 売却先が未定でも届出はできますか？

A8. 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。

地権者組織結成の動き

令和6年3月に、伊佐区在住の地権者を中心とした、字伊佐・字喜友名コリドー地区地主会が設立されました。

市としては、その動向も踏まえつつ、引き続きすべての地権者の皆様に対して、今後も継続して情報発信等を通じた、『地権者まちづくり活動』を推進してまいります。皆様のご理解とご協力を引き続きよろしくお願いいたします。

【コラム】土地区画整理事業の仕組み

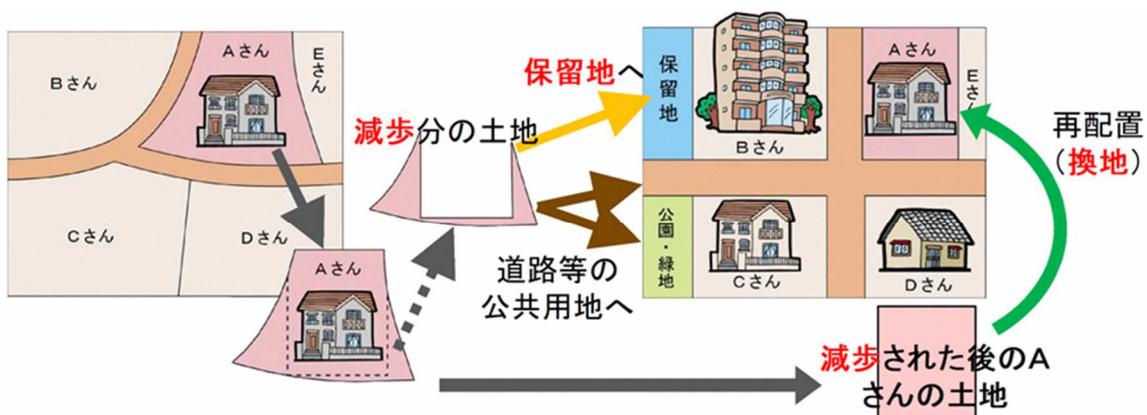
本地区が返還された後の整備手法として想定される『土地区画整理事業』の基本的な用語や仕組みについてご説明します。

土地区画整理事業は、道路事業のように土地を買収して行う事業ではありません。

【基本的な用語】

減歩	・地権者の皆さまが土地を出しあって、新しく必要となる道路や公園、保留地を生み出すことです
保留地	・道路・公園等の工事費などの事業費をまかなうために、 <u>第三者に売却するための土地</u> のことで、 <u>減歩により生み出します</u>
換地	・事業を行う前の土地の位置、広さを考慮して減歩された後の土地は、 <u>土地の面積は減ることになりますが、宅地の形状が整えられ、土地利用がしやすい土地に再配置（土地の価値は変わらない）</u> されます

【土地区画整理事業のイメージ】



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・松本・花城）