

沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧
 <ロウワー・プラザ住宅地区>

土地の先行取得事業について



ロウワー・プラザ住宅地区の土地の売却には、
 申出・届出が必要となります。

市・村等へ売却 する場合

控除が受けられます！

土地の先行取得制度に基づき、市・村等に土地を売却した場合、譲渡所得は5千万円の特別控除の対象となります。

民間へ売却 する場合

届出が義務化されます！

土地の先行取得制度に基づき、民間に土地を売却しようとする場合は、届出が義務化されます。

<ロウワー・プラザ住宅地区の位置図>



01 土地の先行取得とは？

1. 土地の先行取得制度とは？

土地の先行取得制度とは、公有地の確保が必要と認められた返還予定の駐留軍用地において、跡地利用推進法[※]に基づき、土地の返還に先行して、市町村や県等が公共施設用地を確保するために土地を取得するものです。

※ 跡地利用推進法：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
(令和4年3月31日 改正)

2. 土地の先行取得はいつから始まるのか？

土地の先行取得制度は、以下の条件が整った場合に適用されます。

1 国が、「特定駐留軍用地」として指定

※キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区は、平成25年5月17日に特定駐留軍用地の指定を受けました。

2 市町村や県等が、「特定事業の見通し」を公表

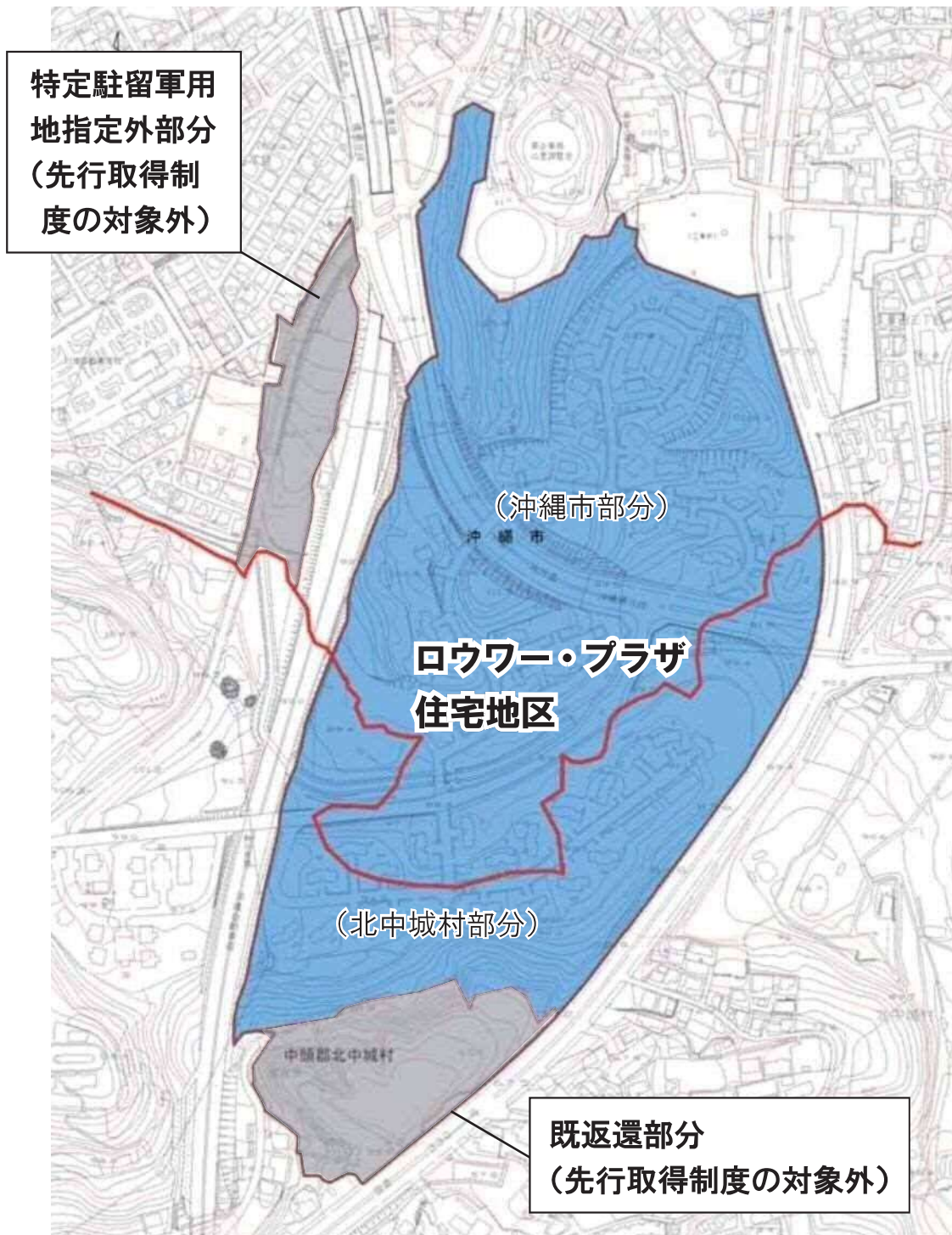
※キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区は、平成27年度のはじめ頃に、沖縄市・北中城村がそれぞれ特定事業の見通しを公表しました。

・ 沖縄市 17000㎡ (公園・緑地用地)

3. ローワー・プラザ住宅地区の範囲

国が「特定駐留軍用地」に指定した「ローワー・プラザ住宅地区」の範囲は、以下の通りです。

この範囲の中で、市・村・県等が「特定事業の見通し」を公表した場合に、土地の先行取得制度が適応されます。



4. 土地の買取期間

買取期間：平成27年度から令和13年度まで実施

今回、沖縄市 で予定している土地の先行取得は、平成27年度から令和13年度まで実施する計画です。

ただし、以下の場合には、令和13年度よりも早期に申出受付を終了する場合があります。

- ・令和13年度よりも早期に、市・村が予定する土地面積を取得できた場合
- ・令和13年度よりも早期に、ロウワー・プラザ住宅地区が返還され
全ての土地が所有者等に引き渡された場合

また、地権者が市・村に土地を売却する際には、毎年一定期間の「申出受付期間」を設けますので、その期間内に市・村に対して申出をしていただくこととなります。



「申出の流れ」については
9 ページへ

5. 土地の買取価格の考え方

① 土地の買取価格は、軍用地料の支払い種別により区分

ロウワー・プラザ住宅地区は現在、地区内立ち入り調査ができないので、1筆毎の土地の評価ができません。そこで、軍用地料の支払い種別ごとに、沖縄市・北中城村で買取単価を設定します。

なお、先行取得事業の対象となるロウワー・プラザ住宅地区には、軍用地料の支払い種別は「宅地見込み地」しか存在しないため、結果として買取価格は沖縄市・北中城村で1種類となります

不動産鑑定士がロウワー・プラザ住宅地区内に標準地を設定



不動産鑑定士が標準地の価格を調査

※ロウワー・プラザ住宅地区内はすべての土地の軍用地料支払い種別が「宅地見込み地」となるため、価格は1種類となります。

② 土地の買取価格の設定は、不動産鑑定士による調査結果を参考に、市・村で設定

土地の買取価格の設定は、不動産鑑定士が算定した調査価格を参考に、沖縄市・北中城村が買取単価を設定します。

なお、買取価格は毎年見直しをおこないます。

不動産鑑定士が
調査価格を算定



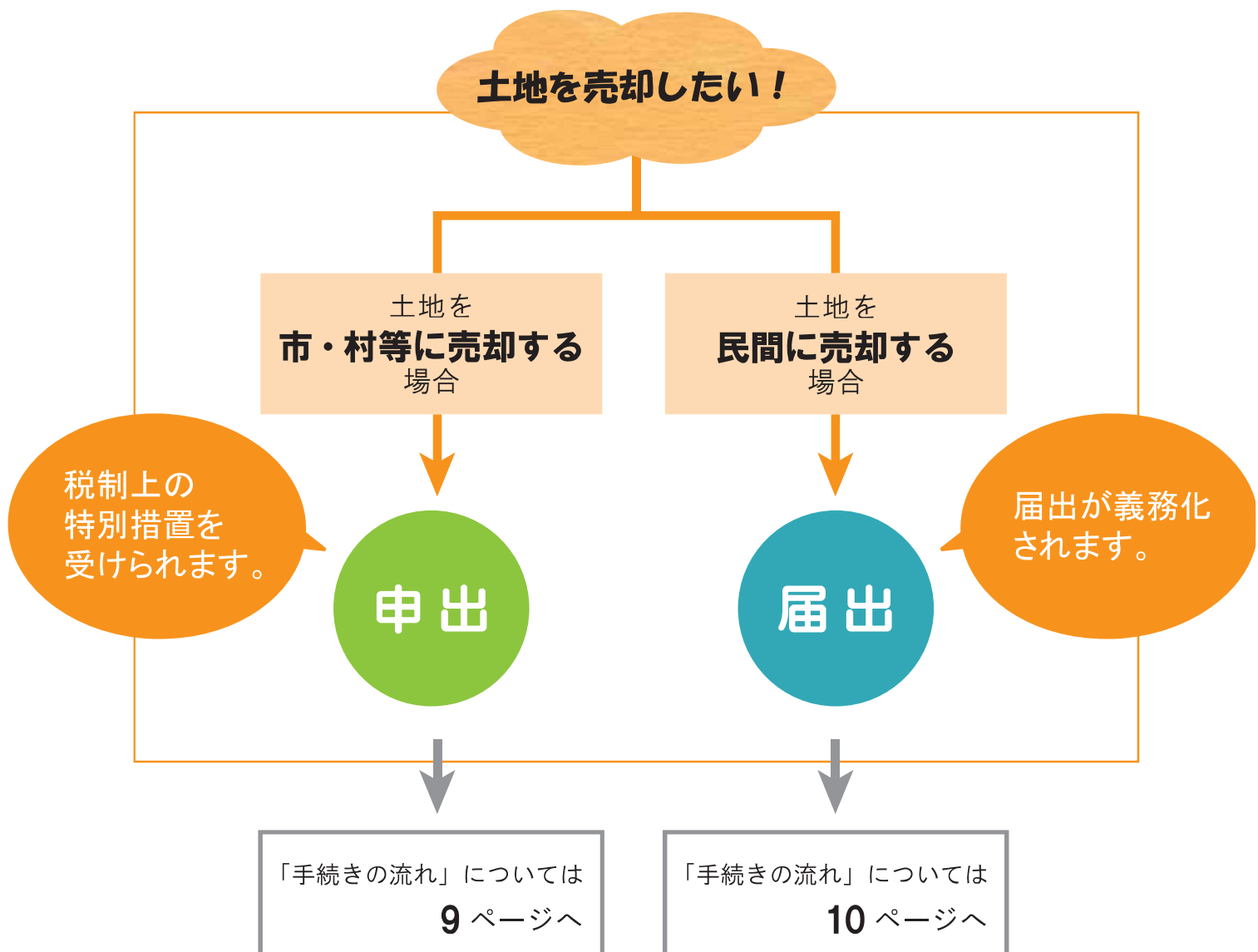
沖縄市・北中城村
で買取価格を設定

※不動産鑑定士とは、地域の環境や社会情勢など諸条件を考慮して適正な地価等を判断する資格者で、国土交通省に登録された不動産の専門家です。

02 土地の先行取得制度が始まるとどうなるの？

1. 土地を売却しようとする際、申出・届出が必要になります。

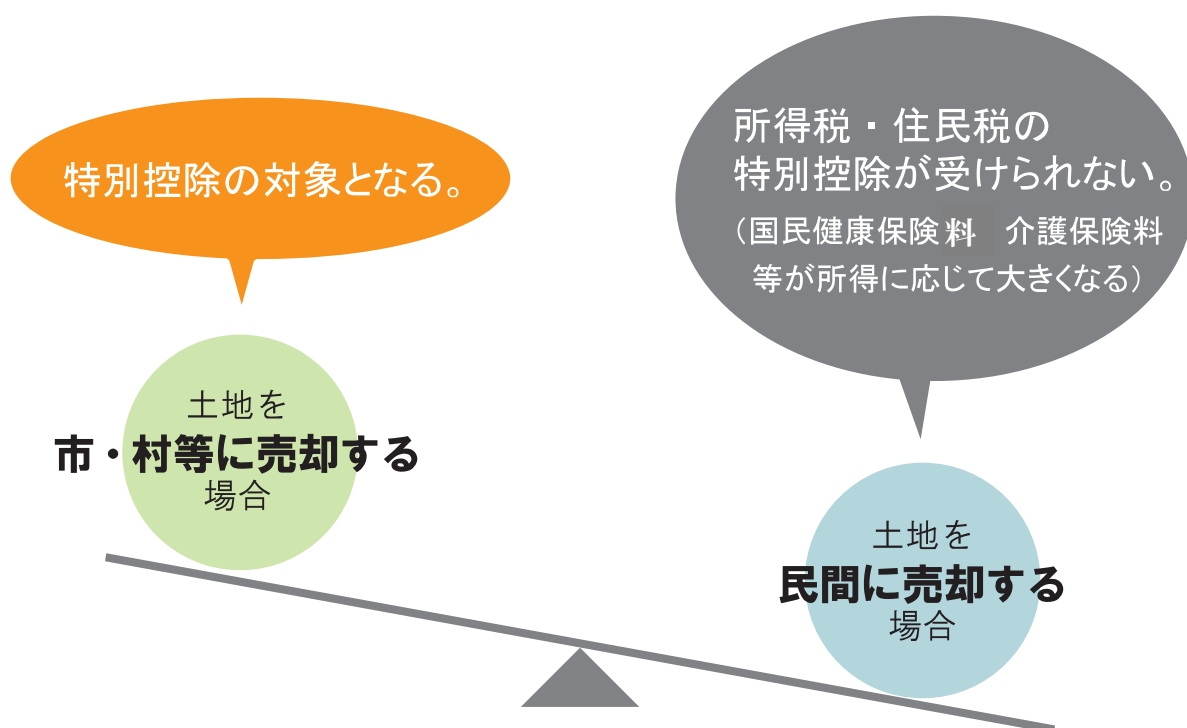
土地の先行取得制度が始まると、ロウワー・プラザ住宅地区の土地を売却しようとする際には、沖縄市または北中城村に「申出」または「届出」が必要となります。



2. 市・村等に土地を売却した場合 税制上の特別措置を受けることができます。

土地の先行取得制度に基づき、市・村・県等に土地を売却した場合、税制上の特別措置の対象となります。

所得税・住民税の算定において、土地の売却で得た所得（譲渡所得）から最高5千万円を差し引くことができます。



- ※ 国民健康保険料等の算定方法は、世帯の状況やお住まいの市町村によって異なる可能性があります。お住まいの市町村の国民健康保険の窓口までご相談ください。
- ※ 売却した土地が不動産業者等が転売目的で所有している棚卸資産の場合は、特別控除の対象とはなりません。

参考：土地を売った所得に対する税金の計算方法

土地の先行取得制度に基づき、市・村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。

課税譲渡所得：土地の売却代金（譲渡価額）から取得費や譲渡費用を差し引いて計算します。

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

取得費：土地購入代金・登録免許税など
譲渡費用：仲介手数料・印紙税（売主負担分）など

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

税率：土地の所有期間に応じて「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に区分されます。

- ・長期譲渡所得：20%（所得税15%＋住民税5%）
- ・短期譲渡所得：39%（所得税30%＋住民税9%）

（土地を売った年の1月1日現在で土地を所有した期間が5年を超える場合は長期譲渡所得に、5年以下の場合は短期譲渡所得になります。）

参考：土地を売った所得に対する税金のシミュレーション

■ 前提条件

5年よりも前に相続により取得した土地を 2000 万円で売却した場合
(P7長期譲渡所得に該当の場合)

市・村等に土地を売却する場合

	譲渡価格	取得費+譲渡費用	特別控除
課税譲渡所得	2000万円	- 100万円	- 最大 5000万円
			= 課税譲渡所得 0万円
土地を売った 所得に対する 税金	課税譲渡所得 0万円	× 20% =	税金 0万円

民間に土地を売却する場合

	譲渡価格	取得費+譲渡費用	特別控除
課税譲渡所得	2000万円	- 100万円	- なし
			= 課税譲渡所得 1900万円
土地を売った 所得に対する 税金	課税譲渡所得 1900万円	× 20% =	税金 380万円

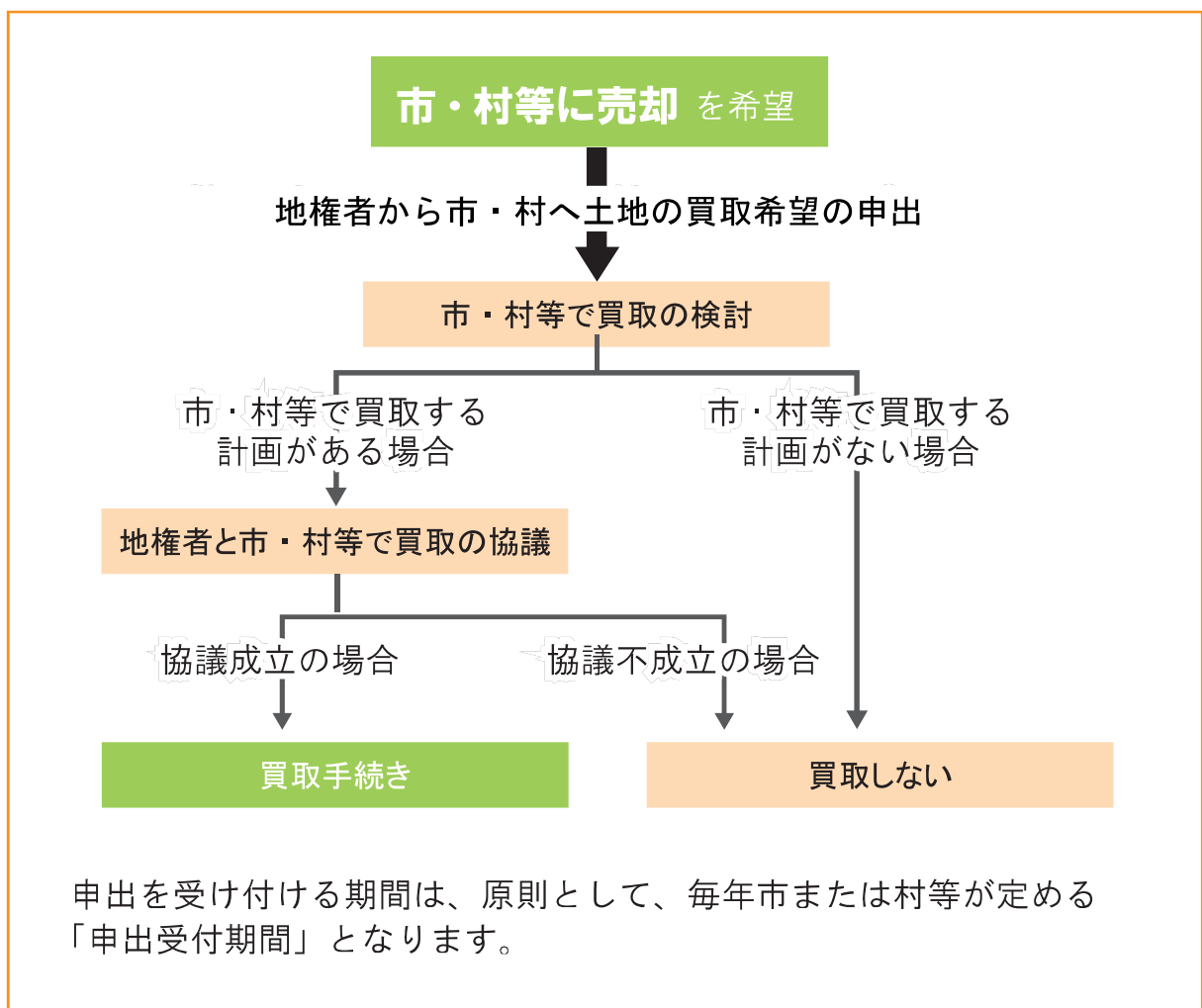
これに加え、
国民健康保険税・介護保険料等
が所得に応じて大きくなります。

03 市・村等に土地を 売却する場合の手続きは？

市・村等に土地を売却する場合

まずは市・村に「申出」をしてください。

「申出」を受けて、市または村等で買収の検討をおこなった後、地権者と市または村等で買収の協議を行い、協議が成立すれば、買収手続きに進みます。検討の結果や、買収協議の結果によっては、買収を行わない場合もあります。



04 民間に土地を 売却する場合の手続きは？

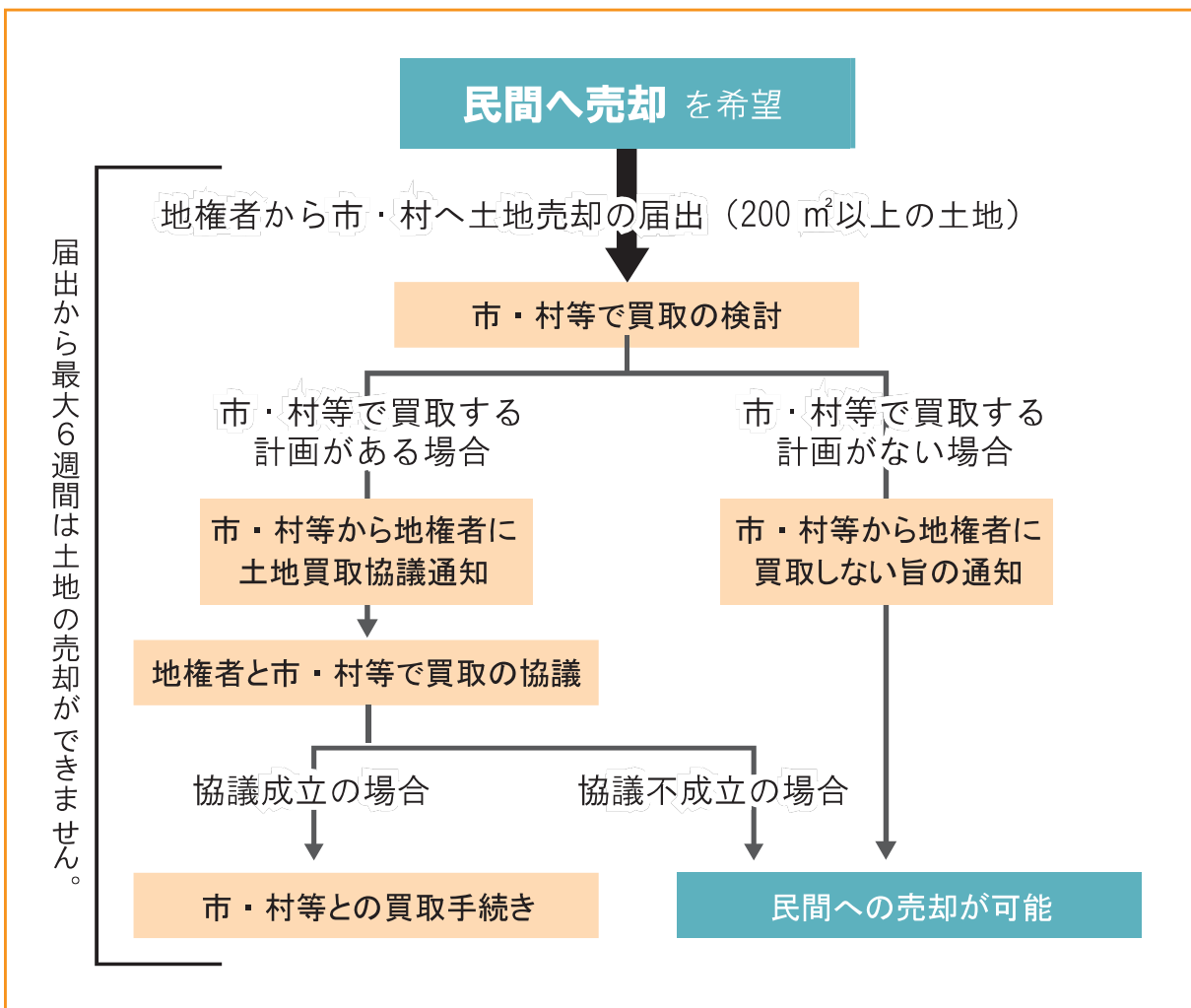
民間に土地を売却する場合

まずは市・村に「届出」をしてください。

ロウワー・プラザ住宅地区内の200㎡以上の土地を売却しようとする場合、市または村への「届出」が義務化されます。

「届出」の提出を受けて、民間での土地売買に先立ち、市・村等で土地を買取できないか検討をおこない、地権者と協議をおこないます。市・村等では買取をおこなわない場合または、協議が不成立となった場合に、土地を民間に売却することができます。

跡地利用推進法第17条の規定に基づき、「届出」の後最大6週間は、土地の売却が制限されます。



05 土地の先行取得に関するQ & A

市・村等に土地を売却する場合

制度について

Q 市・村等に土地を売いたくない場合はどうすれば良いの？

A 土地の先行取得制度は、売却を希望する地権者から、協議の上で土地を買い取るものです。この土地の先行取得では、市・村等が強制的に土地を買い取ることはありません。

期限について

Q 土地の先行取得制度の期限は？

A 土地の先行取得制度は、「特定事業の見通し」が公表された後、駐留軍用地が返還されるまで適用されます。なお、今回の土地の買取期間は、平成27年度から令和13年度まで実施する計画ですが、以下の場合には、予定期間を短縮することがあります。

- ① 令和13年度よりも早期に、市・村が予定する土地面積を取得できた場合。
- ② 令和13年度よりも早期に、ロウワープラザ住宅地区が返還された場合。

対象地について

Q 面積100㎡未満の土地はどうなるの？

A 法律の改正により100㎡未満の土地も買取対象になりました。

Q ロウワー・プラザ住宅地区以外の土地はどうなるの？

A ロウワー・プラザ住宅地区以外の土地は、土地の先行取得制度による買取が出来ません。

Q 抵当権等が設定されている土地も買取対象になるの？

A 抵当権等の設定があっても申出はできますが、契約までにご自身で抹消する必要があります。

Q 土地の一部だけを売却することはできるの？

A 売却する面積をご自身で分筆し、売却の申出をしてください。なお、分筆手続きに時間を要する場合がありますのでご注意ください。

民間に土地を売却する場合

届出の必要性について

Q 相続の場合にも届出は必要ですか？

A 相続、寄付・贈与等の無償の譲渡、土地の収用・競売（裁判所の命令による処分を含む）・滞納処分など本人の直接の意思に基づかない土地の所有権の移転の場合には、「届出」は必要ありません。

Q 届出をしないとどうなりますか？

A 「届出」をせずに土地を有償で譲り渡した場合や、虚偽の届出をした場合、跡地利用推進法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には、50万円以下の過料に処されることがあります。

Q 200㎡未満の土地は、届出しなくても大丈夫ですか？

A 200㎡未満の土地は、届出対象ではありません。なお、1筆の面積が200㎡未満でも、売却しようとする土地の合算面積が200㎡以上ある場合には、届出の対象となります。

届出後の変更について

Q 届出をおこない、市・村から買い取らない旨の通知を受けた後、実際に売買する段階で買主（譲受人）が変更になった場合、再度届出が必要ですか？

A 売主（譲渡人）が同一人物であれば、買主（譲受人）が異なる場合であっても、買い取らない旨の通知から1年間は届出の必要はありません。

Q 届出をおこない、売買をした土地について再度有償譲渡する場合、届出は必要ですか？

A 所有者が変更した場合は、改めて届出していただく必要があります。

06 様式記載例

市・村等に土地を売却する場合

土地を市・村等に売却したい場合
この様式で市・村に申し出てください。

様式第二

土地買取希望申出書

令和〇年〇月×日

殿

申出をする者	住所	〇〇市 ××
	氏名	〇〇〇〇〇 ①

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
字〇〇 △△番	畑	500㎡	抵当権		(株)〇×銀行 〇〇市××

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
			㎡				

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

- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
 - 合衆国軍隊が日本国において所有する固定資産
 - 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国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
- 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。

民間に土地を売却する場合

200㎡以上の土地を売買しようとする場合
この様式で市・村に届出することが義務付けられます。

別記
様式第一

土地有償譲渡届出書

令和〇年〇月×日

譲り渡そうとする者	住所	〇〇市 ××
	氏名	〇〇〇〇〇 印

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1項の規定に基づき、下記により、届け出ます。

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	
	氏名	

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
字〇〇 △△番	山林	500 ^{m²}	抵当権		(株)〇×銀行 〇〇市××

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

- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
 - 合衆国軍隊が日本国において所有する固定資産
 - 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
- 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。



問合せ先

沖繩市：建設部 都市整備室 都市計画担当 098-939-1212（内線 2515・2516）

平成27年1月作成
令和6年1月一部修正