

牧港補給地区の土地をお持ちのみなさまへ  
土地の先行取得に関するご案内



# みなさまがお持ちの 基地の土地、浦添市に お売りいただけませんか？

浦添市では、牧港補給地区の返還に先行して、将来必要な公共用地を買い取る「土地先行取得事業」を行っています。返還後の公共用地の確保に向けて、みなさまの土地の一部でも浦添市にお売りください。みなさまのご協力を賜りますようお願い申し上げます。

市へ土地をお売り  
いただく場合…



**最高5,000万円の  
特別控除**が適用されます。

土地を売った所得に応じて支払う税金の計算において、最高5,000万円を譲渡所得から差し引くことができます。



**土地の売買に必要な主な  
手続きは行政**が実施します。

面倒な手続きや諸費用(仲介手数料、登記費用等)が発生しません。





# 最高5,000万円の 特別控除が適用されます。



土地を売った所得に応じて支払う

## 税金等が大幅に軽減！

### 5つの軽減要素！

控除の上限額5,000万円分の土地を売った場合に発生する **税金等** について、「民間へ売却した場合」と「市へ売却した場合」それぞれシミュレーションすると次の通りとなります。

※シミュレーションは、令和6年3月時点です。

※その他の収入を含む総所得や家族構成によって金額は増加する場合があります。

#### 所得税

約**950万円** → **0円**~  
民間へ売却 市へ売却

#### 住民税

約**300万円** → **5千円**~  
民間へ売却 市へ売却

#### 国民健康保険税

最大**89万円** → **4万9,500円**~  
民間へ売却 市へ売却

#### 介護保険料

約**21万円** → **9万7千円**~  
民間へ売却 市へ売却

#### 仲介手数料

約**230万円** → **0円**~  
民間へ売却 市へ売却

税金や手数料の負担額が減った分を貯金へ回せるわ♪



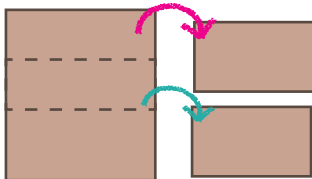
この特別控除は

# 毎年度適用可!

1人あたりの適用回数に制限はありません!

## イメージ

例えば、土地を分割して売った場合には、年度毎に特別控除が適用されます。



令和6年度: 土地の一部を売却 → **特別控除** が適用

令和7年度: 残りの一部を売却 → **特別控除** が適用

## 参考

### 土地を売った所得に応じて支払う税金の計算方法



#### 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。

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

土地の売却による実質的な収入

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

課税譲渡所得

×

税率

=

土地を売った所得に応じて  
支払う税金

#### 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: 20.315% (所得税15.315% + 住民税5%)
- 短期譲渡所得: 39.630% (所得税30.630% + 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。

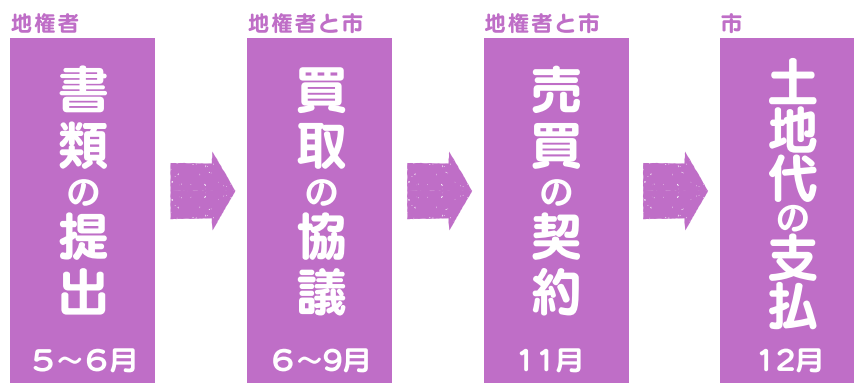


# 土地の売買に必要な主な 手続きは行政が実施します。

面倒な手続きや  
登記費用等の諸費用が **発生しません!**

まずは、2つの書類を市へ提出するだけでOK!

- ① 申出書
- ② 軍用地料支払い明細書(写し)※最新データ

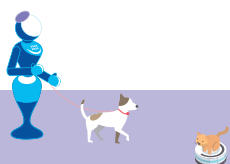


## 参考

### 民間に土地を売却する場合

200㎡以上の土地を民間に売却しようとする場合は、市へ「届出」の提出が義務付けられています。「届出」の提出を受けて、民間での土地売買に先立ち、市で土地を買取できないか検討し、地権者と協議をおこないます。市で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。跡地利用特措法第17条の規定により、「届出」提出後、最大6週間は、土地の売却ができません。なお、以下に該当した場合は、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者



# 「①申出書」は、該当箇所に記入するのみ！

詳細が分からない場合は、ご相談ください。

記入例

様式第二

## 土地買取希望申出書

令和 ○年 ○月 ○日

浦添市長 殿

申出をする者	住所	浦添市安波茶1-1-1
	氏名	浦添太郎

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	山林	500 m <sup>2</sup>	抵当権		〇〇銀行 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
			m <sup>2</sup>				

#### 3 買取り希望価格

	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
- 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。



みなさまからお売りいただいた土地は、  
**公園や緑地の用地に活用し、**  
**まちの賑わいをつくります！**



● **自然豊かなまち** ●

地区全体に公園や緑地を中心とした緑を多く整備し、自然豊かなまちづくりを目指します。



※これらの絵は牧港補給地区の将来のイメージであり、決定されたものではありません。



道路に沿って公園を配置し、道路空間と一体的な活用により、様々な交流や賑わいが創出される空間を整備します。

### ● 道路沿道の公園 ●

.....

西海岸の海や夕日を望みながら、訪れた人々が憩える空間を整備します。

### ● 夕日を望む展望公園 ●

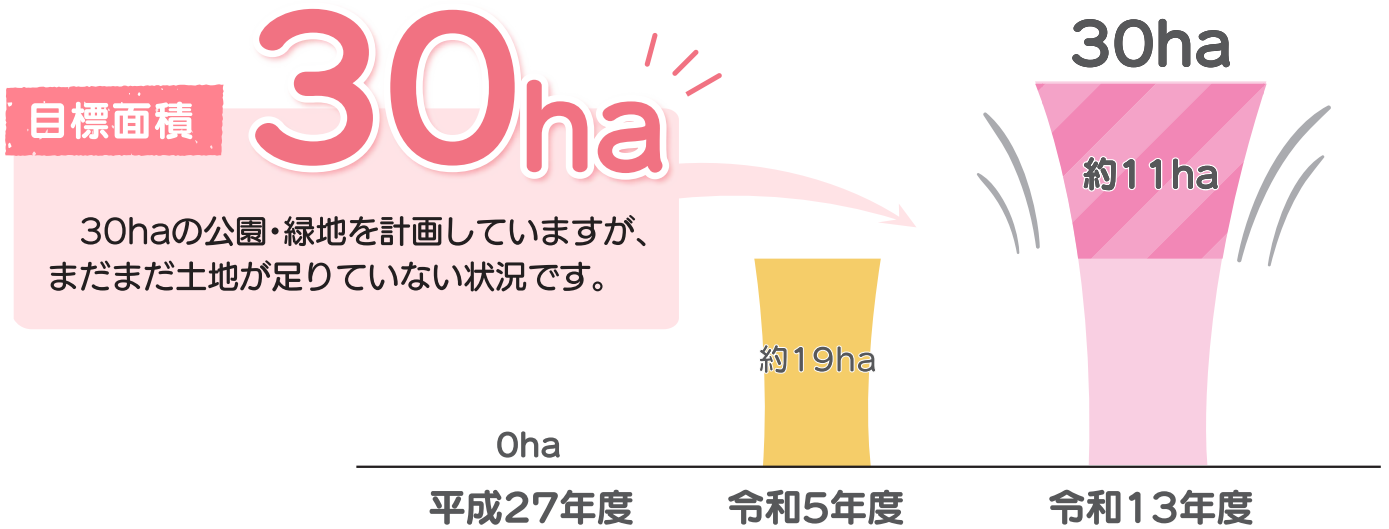
.....



公園や緑地を始めとする緑の量や質が  
まちの**価値を高める**要素の1つになっています。



# 土地先行取得事業の概要



## 買取対象の土地



買取対象は牧港補給地区の約270haです。



買取対象から除く土地が一部ありますので、ご注意ください。



平成28年度～

買取期間

令和13年度まで

30haの土地を取得できた際は、令和13年度よりも早期に受付を終了する場合があります。

## 参考



### 土地先行取得事業の法律的な位置付け

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、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。

この先行取得制度は、以下2つの条件が整った場合に適用が開始されます。

牧港補給地区では、平成27年度に土地の先行取得制度の適用が開始されました。



**駐留軍用地が「特定駐留軍用地」として国から指定を受けること**

牧港補給地区は、平成24年5月25日に特定駐留軍用地の指定を受けています。



**駐留軍用地に対して、市が「特定事業の見通し」を公表すること**

牧港補給地区は、平成27年に浦添市が「特定事業の見通し」を公表しています。



# よくあるご質問Q&A

## 【市への売却について】



**Q1** 所有している土地の一部だけを市に売却することはできますか？

**A1**

事前にご自身で分筆して頂く必要があります。なお、土地の分筆には、手続きに時間がかかることがあります。また、分筆して頂いても、予算の都合等で必ず市が買い取ることができるとは限りません。土地の一部売却を検討されている方は、事前に市の窓口へご相談ください。



**Q2** 牧港補給地区の内外にまたがる土地を市に売却することはできますか？

**A2**

牧港補給地区の内外にまたがる土地の場合、市は牧港補給地区内の土地しか買い取ることができません。この場合、予めご自身で分筆して頂く必要があります。



**Q3** 抵当権等の設定がある土地を市に売却することはできますか？

**A3**

抵当権等の設定があっても申出はできますが、土地売買契約までにご自身で抹消していただく必要があります。



**Q4** 登記上の地目が「墓地」の土地を市に売却することはできますか？

**A4**

地目が「墓地」の方は、申出の前に窓口へご相談ください。



**Q5** 共有名義で所有している土地を市に売却することはできますか？

**A5**

共有者全員と市で土地売買契約が可能であれば、市に売却することができます。なお、共有持ち分の一部だけを市に売却することはできません。



**Q6** 土地を売却した年の借地料はどうなりますか？

**A6**

借地料は一括して1年分支払われますが、名義変更後、借地料の精算が必要となります。





## 【特別控除の計算や買取価格について】



**Q7** 共有名義で所有している土地を市に売却した場合、5,000万円の特別控除の計算はどのようになりますか？

**A7**

「人」単位で計算されるため、共有者全員がそれぞれ特別控除の対象となります。



**Q8** 土地の買取価格はどのように決定しますか？

**A8**

土地の買取価格は、不動産鑑定士による調査結果を参考に、毎年浦添市が軍用地料の支払い種別ごとに統一的な買取単価を設定します。不動産鑑定士は、牧港補給地区内に取得価格決定のための基準となる「宅地」と「宅地見込み地」の標準地を設定し、価格を調査します。

## 【民間への売却について】



**Q9** 牧港補給地区内の土地を相続するのですが、市へ届出は必要ですか？

**A9**

相続、寄付・贈与等の無償の譲渡の場合は、届出は必要ありません。



**Q10** 土地を共有しています。自分の持分の権利を他人に売りたいのですが、市へ届出は必要ですか？

**A10**

共有者全員で有償譲渡する場合は届出が必要です。一部の持分を譲渡する場合は、届出の必要はありません。



**Q11** 市から土地を買い取らない旨の通知をもらった後、実際に売買する段階で買主(譲受人)が変更になった場合、届出は必要ですか？

**A11**

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。



**Q12** 届出から1年以内に売買によって所有者が変わった土地について、再度有償譲渡する場合、届出は必要ですか？

**A12**

所有者が変わった場合は、改めて届出していただく必要があります。

参考

浦添市は返還後のまちづくりに向けて、

令和6年3月に**牧港補給地区跡地利用計画**を策定しました！

約30haの**公園・みどり**を中心とした土地利用の整備を計画しています。



土地利用ゾーニング図

お問合せ先

浦添市 企画部 西部開発局 跡地未来課  
〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目1番1号

☎ 098-876-1209 (直通)



発行：令和6年4月