

キャンプ桑江南側地区に土地をお持ちの方へ

キ ャ ン プ 桑 江 南 側 地 区

土地の先行取得事業 を実施しています！



先行取得事業の4つのポイント

- 1 買取対象のエリアが増えました。
- 2 町へ売却した場合、最高5千万円の特別控除の対象となります。
- 3 平成33年度までに、残り47,300㎡の買取を行う予定です。
- 4 北谷町に売却するか、民間に売却するかで手続きが異なります。

1. 対象エリア

キャンプ桑江南側地区の一部を除くすべてのエリアが対象です。

これまでの対象エリアに、斜面緑地の南側が加わり、対象範囲が広がりました。

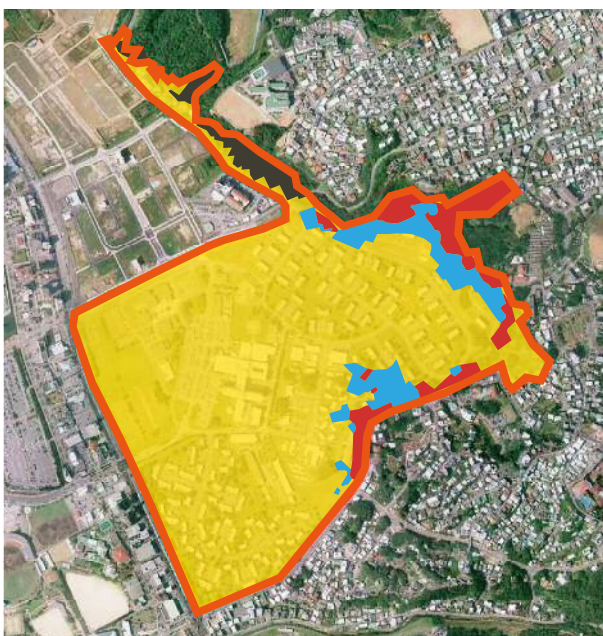


2. 買取にあたっての優先順位

土地の状態によって、買取の優先順位が異なります。

「学校用地のための買取」と「緑地・公園用地のための買取」を予定しています。

今回追加となったエリアは、緑地・公園用地に充てる予定です。土地の状態によって買取の優先順位がございます。なお買取予定面積に達し次第、買取の受付は終了とさせていただきます。



	学校用地 (45,000 m ²)	緑地・公園用地 (25,000 m ²)
■ 比較的平坦地 (約 538,000 m ²)	○	×
■ 一部が斜面緑地 (約 53,000 m ²)	×	○(優先1)
■ 全てが斜面緑地 (約 60,000 m ²)	×	○(優先2)
■ 買取対象外 (約 29,000 m ²)	×	×

返還後の土地区画整理事業において、当エリアが確実に含まれることを現段階では確定しかねるため、計画的な緑地公園整備が行えない可能性があります。そのため今回はエリア対象外としています。

3. 5千万円の特別控除

町へ売却した場合、最高5千万円の特別控除の対象となります。

土地の先行取得制度によって、町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。

土地の売却で得た所得（譲渡所得）にかかる税金の計算において、最高5千万円を譲渡価額から差し引くことができます。土地を売ったときの譲渡所得に対する税金は、給与所得などの他の所得と別に区分され、次のように計算されます。

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。

課税譲渡所得 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額 (最高5千万円)

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。）

町に売却するか民間に売却するかで、税金の負担額が異なります。

所得税・住民税・国民健康保険税（介護保険料含む）に大きな差が生じます。

【北谷町へ売却する場合】
特別控除が受けられる

税の負担小

【民間へ売却する場合】
特別控除が受けられない

税の負担大

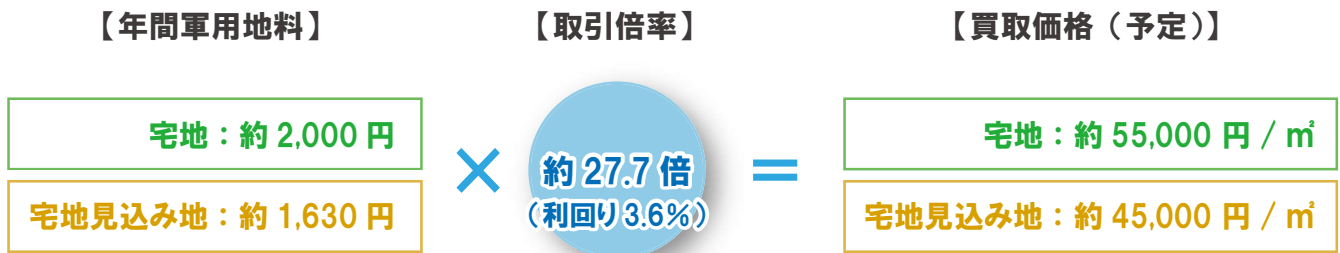


4. 買取価格

不動産鑑定士による調査結果を基に、毎年北谷町が決定します。

(土地の立入調査に制約があるため、一筆毎の土地評価は行いません。)

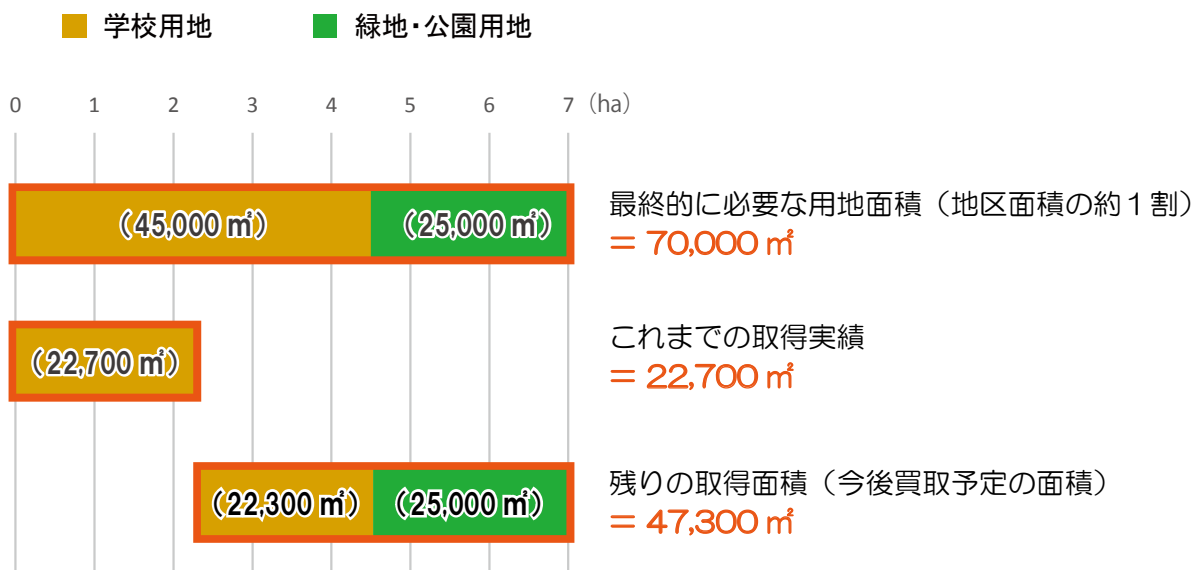
※単価は、宅地が約 55,000 円 / m²、宅地見込み地が約 45,000 円 / m²を予定しています。



5. 実施期間と今後の取得予定面積

平成 33 年度までに、残り 47,300 m²の買取を行う予定です。

土地の先行取得は、平成 33 年度まで実施する予定です。必要な用地面積約 70,000 m²のうち、約 22,700 m²の取得が完了しており、残り 47,300 m²の買取を行う予定となっています。なお必要な用地面積に達した場合は、受付を終了させていただきます。



6. 土地を売却する場合

北谷町に売却するか、民間に売却するかで手続きが異なります。

土地の先行取得制度の適用が開始されると、キャンプ桑江南側地区の土地を売却しようとする際には、北谷町に「申出」または「届出」が必要となります。

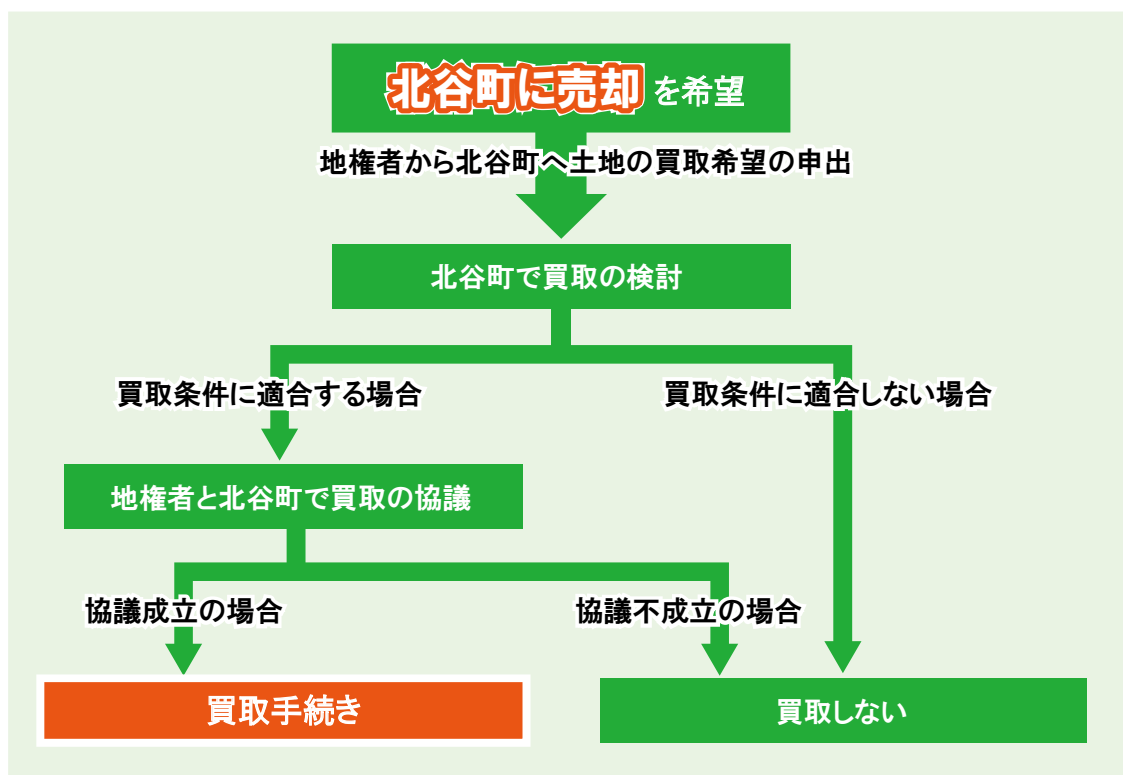


● 申出の手続きの流れ(北谷町への売却を希望する場合)

まずは以下の手順で町に「申出」を行ってください。

「申出」を受けて、町で買収の検討をおこなった後、地権者と町で買収の協議をおこない、協議が成立すれば、買収手続きに進みます。

検討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。



●届出の手続きの流れ(民間への売却を希望する場合)

まずは以下の手順で町に「届出」を行ってください。

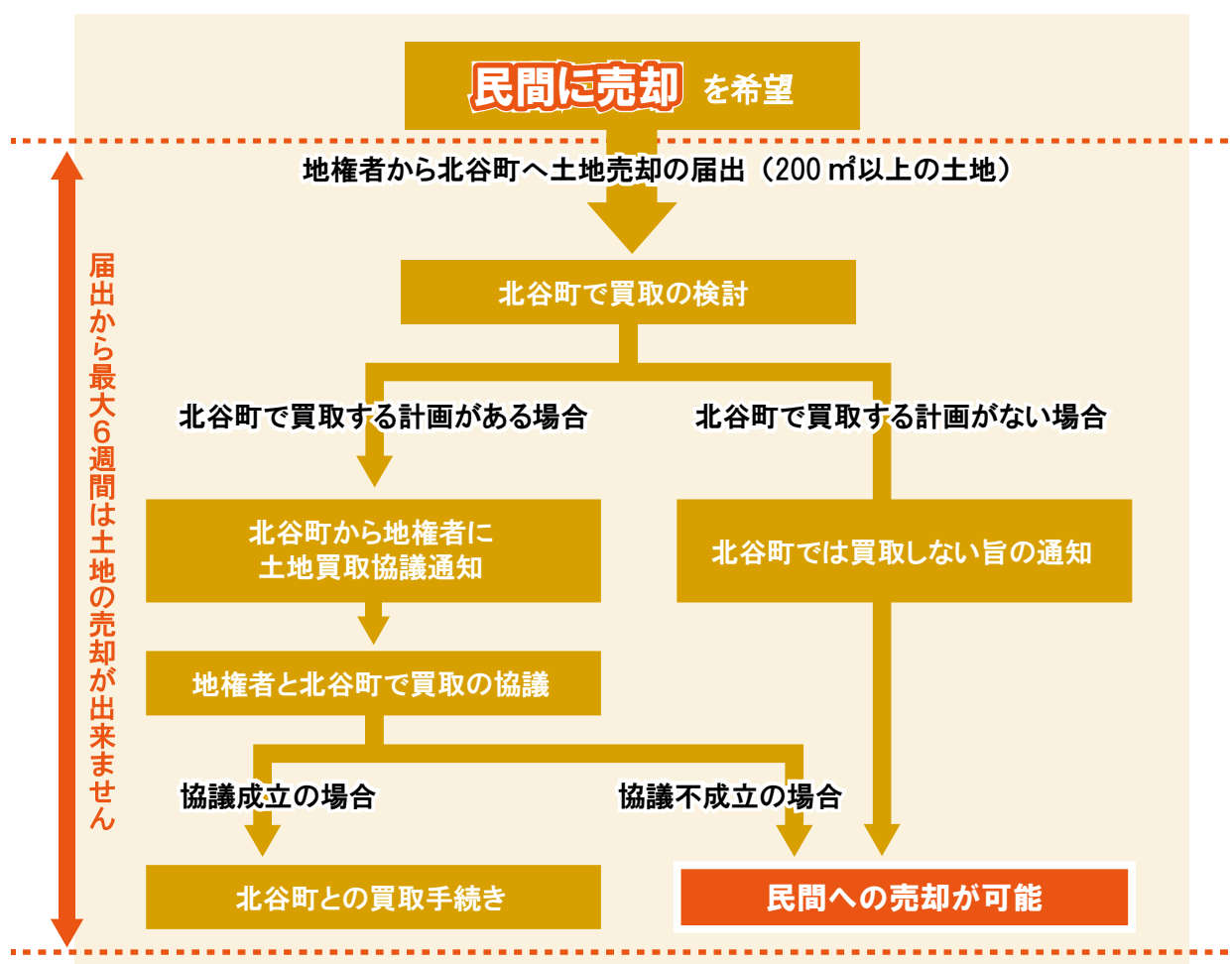
キャンプ桑江南側地区の200㎡以上の土地を民間に売却しようとする場合、届出の対象となる行為(下表参照)に該当する場合において、北谷町への「届出」が義務化されます。

届出の対象となる行為	売買、代物弁済・交換などの契約に基づく有償の譲渡、代物弁済の予約や売買の予約
届出の対象とならない行為	相続、寄付、贈与、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

「届出」の提出を受けて、民間での土地売買に先立ち、北谷町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。

なお、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。

北谷町では買取をおこなわない場合、または、地権者と北谷町の土地買取協議が不成立となった場合に、土地を民間へ売却することができます。



7. 今後のスケジュール

今後はこのようなスケジュールで先行取得を実施する予定です。

4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
不動産価格調査				申出受付		買取協議	買取決定	契約	所有権移転	売買代金支払い	
→				→		●	●	●	●		

8. 土地買取の申出要項

土地の買取を希望する場合の、申出要項は以下のようになります。

項目	内容
申出受付期間	平成28年8月1日～9月30日
申出必要書類等	①土地買取希望申出書（役場配布） ②平成28年度の「軍用地料支払明細書」（防衛局配布） ③認印
申出書提出・問合せ先	北谷町役場 総務部 企画財政課 企画調整係 TEL：098-936-1234（内線165・166）

お問い合わせ先

北谷町 総務部 企画財政課

TEL: 098-936-1234 (内線165・166)

FAX: 098-936-7474