

平成26年度

キャンプ桑江南側地区 地権者説明会(第2回)

次第

1. 開会のあいさつ
2. 説明
 - (1) 先行取得の概要
 - (2) 小規模な土地等の取扱いの変更
 - (3) H26年度の土地取得状況(実績報告)
 - (4) H27年度の土地の先行取得スケジュール(予定)
 - (5) 町へ申出を行う際の留意点
 - (6) キャンプ桑江南側地区跡地利用推進調査の概要
3. 意見交換
4. 閉会

平成27年2月27日 北谷町

(1) 先行取得の概要

① 土地の先行取得とは？

ポイント① 返還前から土地を取得

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、市町村や県等が返還前から土地を取得する事業

ポイント② 5000万円の特別控除

先行取得制度に基づき市町村や県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

(1) 先行取得の概要

① 土地の先行取得とは？

ポイント③ 土地を売却する場合の届出・申出

町に土地を売却することを希望する場合：

町へ申出が必要（対象：100m²以上の土地）

→パンフレットP9参照

民間へ土地を売却（有償譲渡）する場合：

事前に町への届出が必要

（対象：200m²以上の土地）

→パンフレットP10参照

(1) 先行取得の概要

② キャンプ桑江南における土地の先行取得の内容は？

- 北谷町が、「学校用地」を確保するため土地の先行取得を実施。
- 平成26年度から32年度までの7年間で取得予定。

項目	内容
1 対象地区	キャンプ桑江南側地区(但し、斜面緑地を除く)
2 土地を買取る目的	学校用地(義務教育施設用地)確保の為

年度	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
取得 予定 (m ²)	15,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
合計45,000m ²							

※平成26年度における土地の取得価格については「宅地」、「宅地見込地」の2種類の価格により取得を行いました。→パンフレットP4～P6参照

(1) 先行取得の概要

③ 税制上の特別措置

- 先行取得制度により町等に土地を売却した場合、税制上の特別措置の対象となる。

最高5千万円

課税譲渡所得 = 譲渡価格 - (取得費 + 譲渡費用) - 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

課税譲渡所得 × 税率 = 土地を売った所得に対する税金

- ・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%)

※土地の先行取得制度により町へ土地を売却した場合は、売主による登録免許税及び印紙税の負担はありません。

(1) 先行取得の概要

※昨年9月に配布したパンフレットのP8の記載に誤りがありました。

【誤】

土地の先行取得制度によって、町・県等に土地を売却した場合でも、国民健康保険税・介護保険料は、控除の対象とはなりません。

【正】

土地の先行取得制度によって、町・県等に土地を売却した場合、所得税、住民税、国民健康保険税・介護保険料の算定が、特別控除の対象となります。

(1) 先行取得の概要

※昨年9月に配布したパンフレットのP8の記載に誤りがありました。

地権者Aさんでシミュレーションを行うと・・・

500㎡の軍用地を持つ地権者Aさんが土地を売った場合どうなるでしょうか。「町・県等へ売却する場合」と「民間へ売却する場合」それぞれ見比べてみましょう。

Aさん



- ・キャンプ桑江南側に土地を500㎡所有（宅地見込地）
- 6年前に相続により取得
- ・年齢66才
- ・夫婦2人暮らし（同年齢）
- ・北谷町内に自宅を所有
- ・老齢基礎年金を満額受給

【シミュレーション結果】

(単位：円)

収支項目	町・県等へ売却	民間へ売却
収入		
土地売却（500㎡）	19,986,000	19,986,000
年金（老齢基礎年金）	773,000	773,000
収入計	20,759,000	20,759,000
支出		
固定資産税（軍用地）	68,000	68,000
固定資産税（自宅）	142,000	142,000
所得税	0	2,753,000
住民税	4,000	908,000
国民健康保険税	670,000	670,000
介護保険料	124,000	124,000
支出計	1008,000	4,665,000
収支（収入計－支出計）	19,751,000	16,094,000

〈算定条件〉

- 土地の売却額は軍用地料の25倍と仮定して算定。
 - 軍用地料はキャンプ桑江南側地区の平成25年度単価を使用。
 - 所得税・住民税・国保税・介護保険料は、A氏の設定と軍用地の売却金額に基づいて算定。
- ※支出は、上段の収入に基づいて支払う税金及び保険料です。
※金額は、1000円単位で四捨五入した概算額です。

税の特別控除の有無によって、売却年に限り、所得税と住民税に大きな違いが生じます

(2) 税制上の特別措置の留意点

土地の先行取得制度によって、町・県等に土地を売却した場合でも、国民健康保険税・介護保険料は、控除の対象とはなりません。

売却年に限り、土地の売却による所得に応じて保険税・保険料が大きくなります。また、70歳以上の方は、売却年に限り医療費の自己負担割合が、3割に引き上がる場合があります。

	土地を売却しない	町・県等へ売却	民間へ売却
国民健康保険税	156,000	670,000	670,000
介護保険料	52,000	124,000	124,000

(単位：円)

金額の算定方法は、世帯の状況や、お住まいの市町村によって異なりますので、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。
(北谷町の場合は、北谷町役場 保健衛生課 国民健康保険係が窓口となります)

【訂正】

地権者Aさんでシミュレーションを行うと・・・

500㎡の軍用地を持つ地権者Aさんが土地を売った場合どうなるでしょうか。「町・県等へ売却する場合」と「民間へ売却する場合」それぞれ見比べてみましょう。

Aさん



- ・キャンプ桑江南側に土地を500㎡所有（宅地見込地）
- 6年前に相続により取得
- ・年齢66才
- ・夫婦2人暮らし（同年齢）
- ・北谷町内に自宅を所有
- ・老齢基礎年金を満額受給

【シミュレーション結果】

(単位：円)

収支項目	町・県等へ売却	民間へ売却
収入		
土地売却（500㎡）	19,986,000	19,986,000
年金（老齢基礎年金）	773,000	773,000
収入計	20,759,000	20,759,000
支出		
固定資産税（軍用地）	68,000	68,000
固定資産税（自宅）	142,000	142,000
所得税	0	2,753,000
住民税	4,000	908,000
国民健康保険税	156,000	670,000
介護保険料	52,000	124,000
支出計	422,000	4,665,000
収支（収入計－支出計）	20,337,000	16,094,000

〈算定条件〉

- 土地の売却額は軍用地料の25倍と仮定して算定。
 - 軍用地料はキャンプ桑江南側地区の平成25年度単価を使用。
 - 所得税・住民税・国保税・介護保険料は、A氏の設定と軍用地の売却金額に基づいて算定。
- ※支出は、上段の収入に基づいて支払う税金及び保険料です。
※金額は、1000円単位で四捨五入した概算額です。

税の特別控除の有無によって、所得税、住民税、国民健康保険税、介護保険料に大きな差が生じます

土地の先行取得制度によって、町・県等に土地を売却した場合、所得税、住民税、国民健康保険税・介護保険料の算定が、特別控除の対象となります。

項目	土地を売却しない	町・県等へ売却	民間へ売却
所得税	0	0	2,753,000
住民税	4,000	4,000	908,000
国民健康保険税	156,000	156,000	670,000
介護保険料	52,000	52,000	124,000

(単位：円)

※金額の算定方法は、世帯の状況や、お住まいの市町村によって異なりますので、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。
(北谷町の場合は、北谷町役場 保健衛生課 国民健康保険係が窓口となります)

(2) 小規模な土地等の取扱いの変更

(2) 小規模な土地等の取扱いの変更

H26年11月に内閣府から通達があり、これまで先行取得の対象外であった土地の取り扱いが変わりました。

① 100㎡に満たない土地の扱い

【以前】

100㎡に満たない土地は、買取対象外。

ただし、**隣接する**自己所有地の合算が100㎡以上の場合は、買取対象。

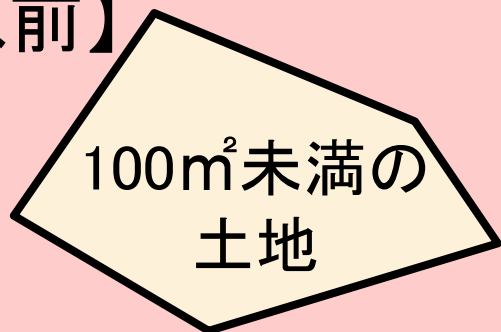
【現在】

100㎡に満たない土地は、買取対象外。

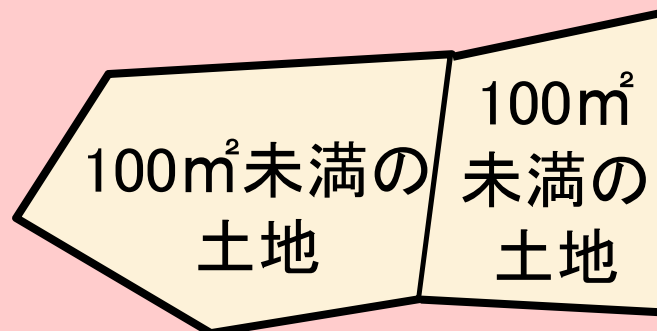
ただし、**地区内に存在する**自己所有地の合算が100㎡以上の場合は、買取対象。

(2) 小規模な土地等の取扱いの変更

【以前】

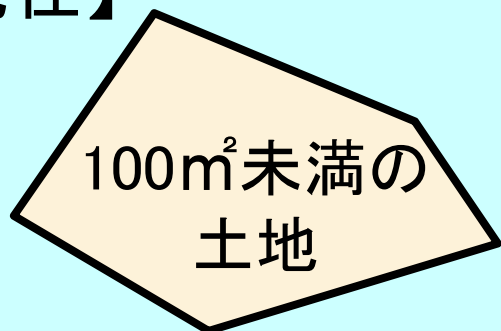


買取対象外

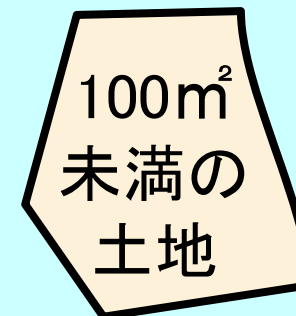
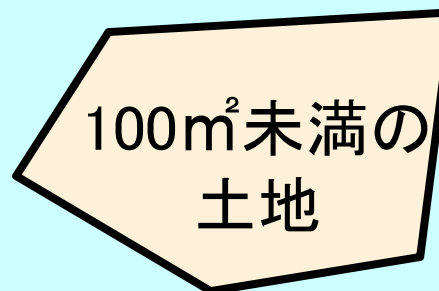


隣接地が合計100m²以上
であれば買取対象

【現在】



買取対象外



地区内の土地が合計100m²
以上であれば買取対象

(2) 小規模な土地等の取扱いの変更

※最近の新聞報道等にもありましたが、今後、跡地利用推進法が改正された場合には、100㎡未満の土地も買取対象になる可能性があります。

出典：平成27年2月6日（金）
沖縄タイムス朝刊

1 総合 1版 2015年(平成27年)2月

西普天間規制緩和へ

改正跡地法 下旬にも提案

【東京】政府は駐留用地の土地先行取得の優遇措置拡充を盛り込んだ改正駐留用地跡地利用推進特別措置法（改正跡地法）案をまとめた。3月31日に返還を迎える米軍キャンプ瑞慶覧・西普天間住宅地区の跡地利用を見据えた法改正案を正式決定する前に、政府は与党への説明後、速やかに閣議決定し、月内にも国会へ提出する。

（2面に関連）
先行取得制度は、返還後の跡地開発をスムーズに進めることを狙い、行政が跡地をどのように使うか具体的な事業を正式決定する前に、あらかじめ用地を取得する仕組み。

今回の改正のポイント
①譲渡所得特別控除（5千万円）の対象期間を「返還日」から「引き渡し」まで延長②対象となる土地の面積要件（200平方メートル）を事実上撤廃の2点。

この2点は、昨年12月、県の要望を受け2015年度の与党税制改正大綱に盛り込んだ制度改正項目で、4月1日からの適用には法改正が必要のため、政府が新たに法文化した。政府は、

2月10日の自民党内閣部会と沖縄振興調査会の合同会議で法案を説明。17日の党総務会などを経て2月下旬にも閣議決定し、国会へ提出する予定だ。

優遇措置の拡充は、地主の強い要望を受けた。西普天間の返還が日米間で正式決定したのは13年8月で、返還までの期間が約1年半と短かった。そのため、控除期間の延長や100平方メートル未満の細切れの土地を持つ地主から面積要件の緩和を求める声が多く上がり、その要望に沿った形となった。（大野亨恭）

項目	現在	改正後
〈控除期間〉	2015年3月31日 返還日	引き渡し
〈適用対象〉	適用対象	対象外
〈面積要件〉	200㎡以上	100㎡未満も対象へ

(2) 小規模な土地等の取扱いの変更

② 軍用地境界上の土地

【以前】

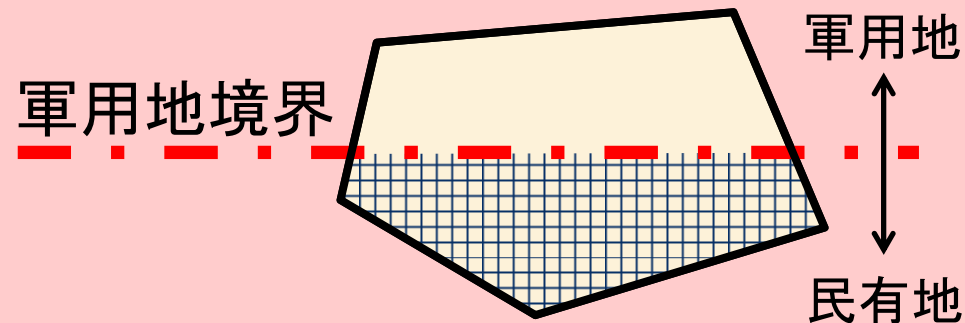
軍用地境界上の土地については、
対象地区外の部分の買取可否について、これまで不明確だった。

【現在】

軍用地境界上の土地については、
対象地区内外にまたがる土地全体を買取対象とする。

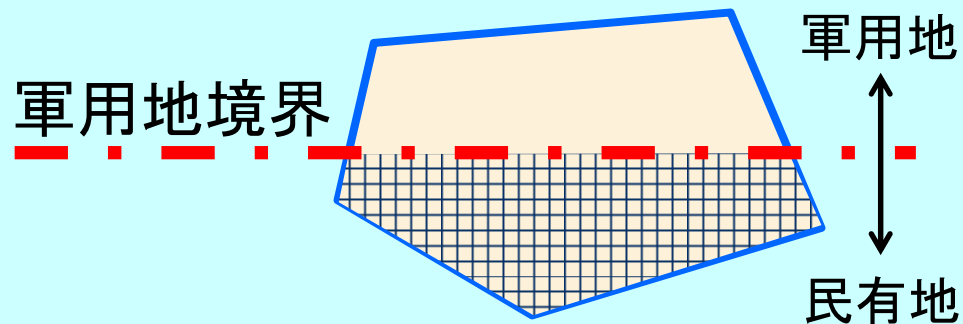
(2) 小規模な土地等の取扱いの変更

【以前】



取り扱いが不明確

【現在】



1筆全体を買取対象とする

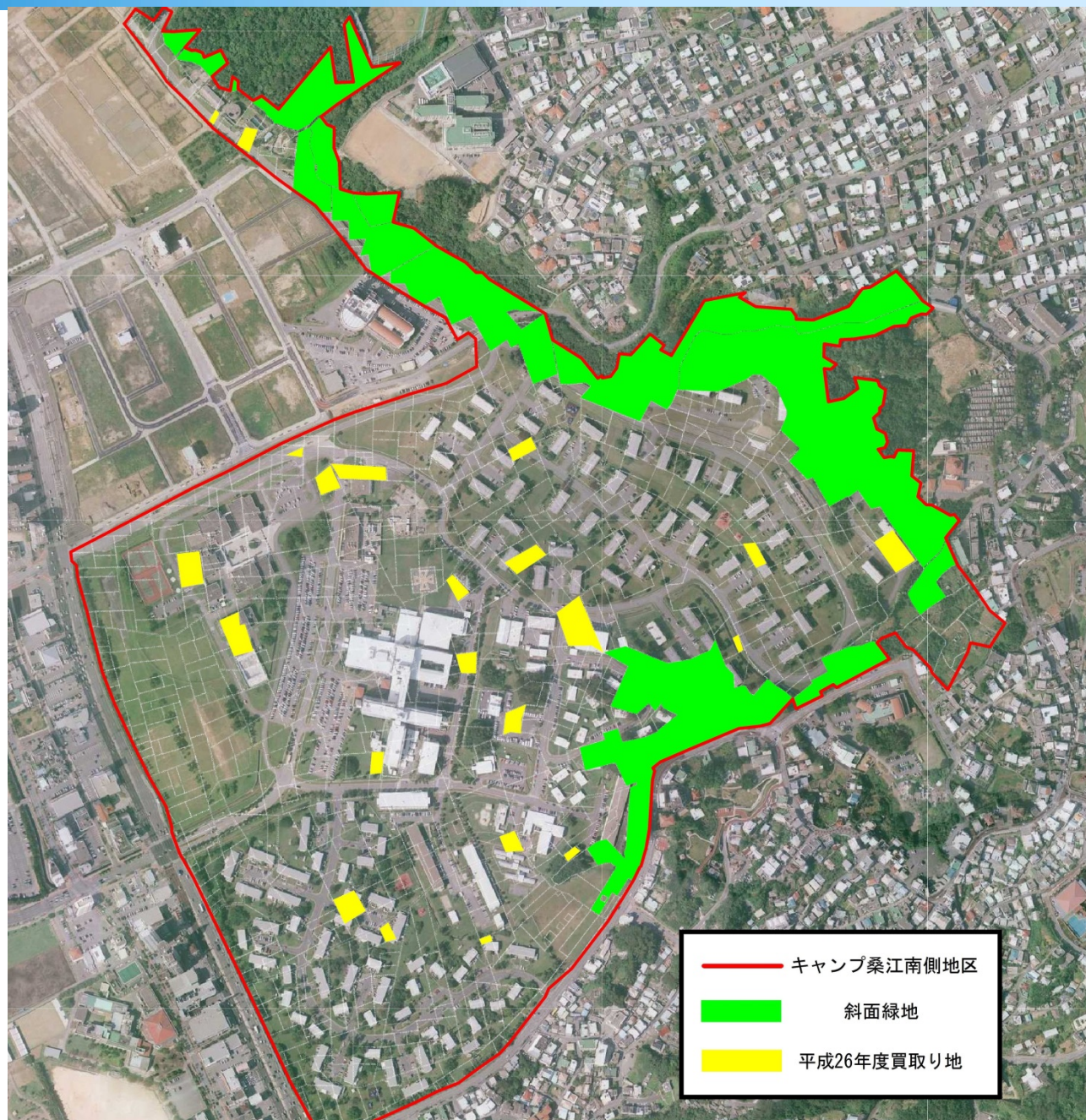
(3) H26年度の先行取得の実施状況 (実績報告)

(3) H26年度の先行取得の実施状況(実績報告)

項目	内容
申出受付期間	H26年9月8日～9月30日
申出筆数・総面積	計22筆 約13,000m ²
買取総額	約5.8億円

※平成26年度における「町への売却」の申出受付は終了しました。

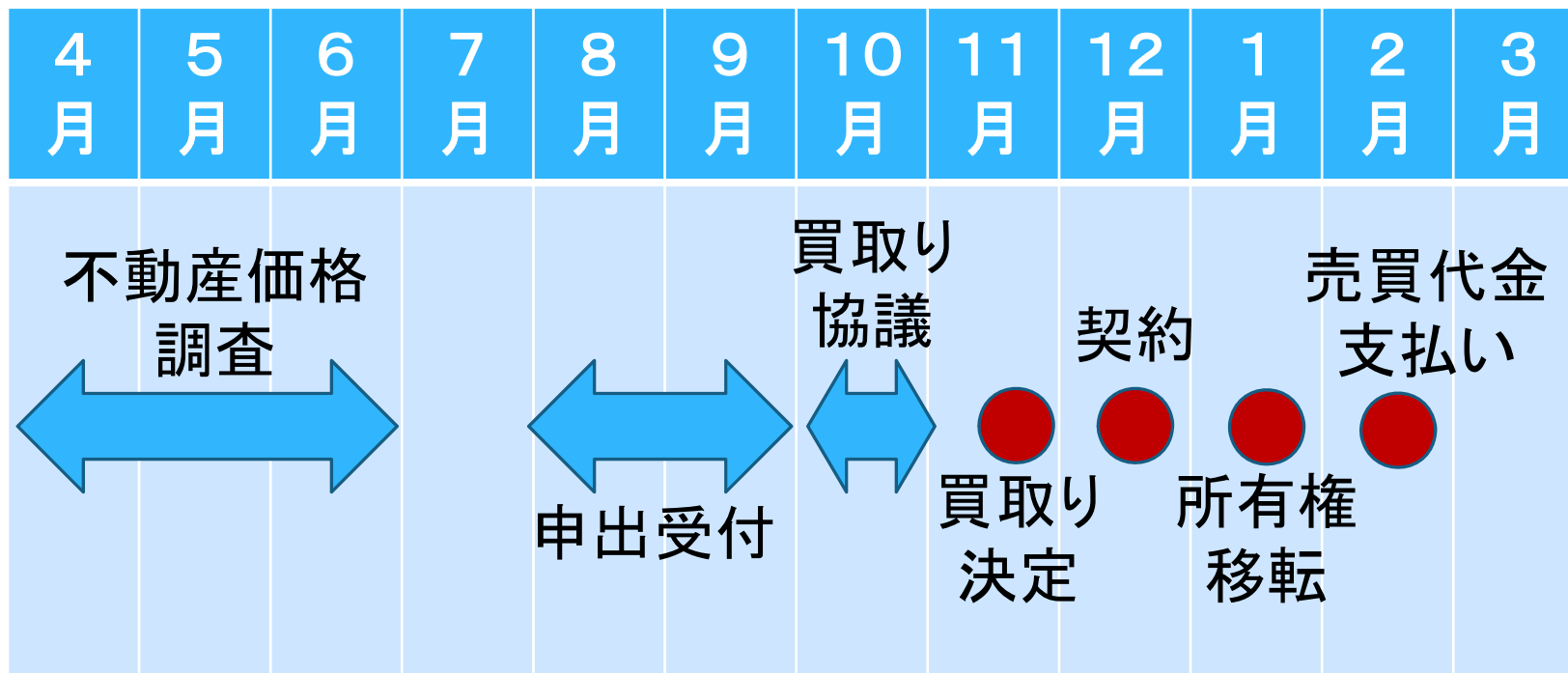
(3) H26年度の先行取得の実施状況(実績報告)



(4) H27年度の土地の先行取得 スケジュール(予定)

(4) H27年度の土地の先行取得スケジュール(予定)

来年度は、以下のスケジュールで先行取得を実施する予定です。



平成27年 8月 ~ 9月

町への申出受付

平成27年 10月 ~ 11月

買取り協議

平成27年 12月

売買契約の締結

平成28年 2月

売買代金の支払い

(5) 町へ申出を行う際の留意点

(5) 町へ申出を行う際の留意点

○ 土地の一部を売却したいとお考えの方へ

事前に土地の分筆が必要です！

- 土地の一部を町に売却したいとお考えの方は、土地を予め分筆して頂いた後に、町へ申出が必要です。

土地の分筆には時間が掛かります！

- 土地の分筆には、現地立ち入り調査（測量調査）が必要となり、手続きに2か月程度を要するとされています。

H27年度に土地の一部の売却を検討されている方は、事前に町の窓口へご相談ください。

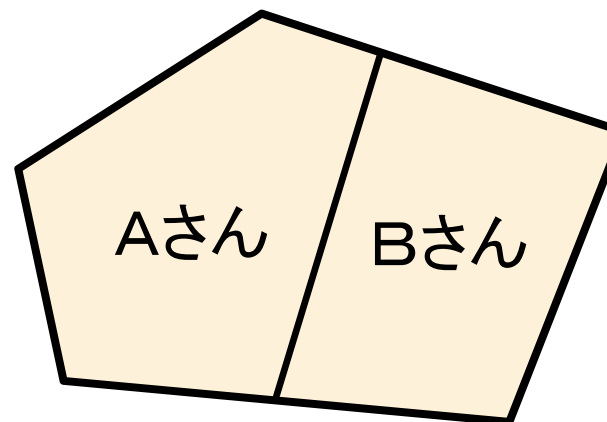
(5) 町へ申出を行う際の留意点

※共有名義(Aさん、Bさん)の土地において、Aさんだけが町への売却を希望している場合の例

Aさんだけが売却を希望した場合、町が買い取ることは出来ない。



予め分筆(共有物分割)していれば、Aさんの土地を町が買い取ることが出来る。

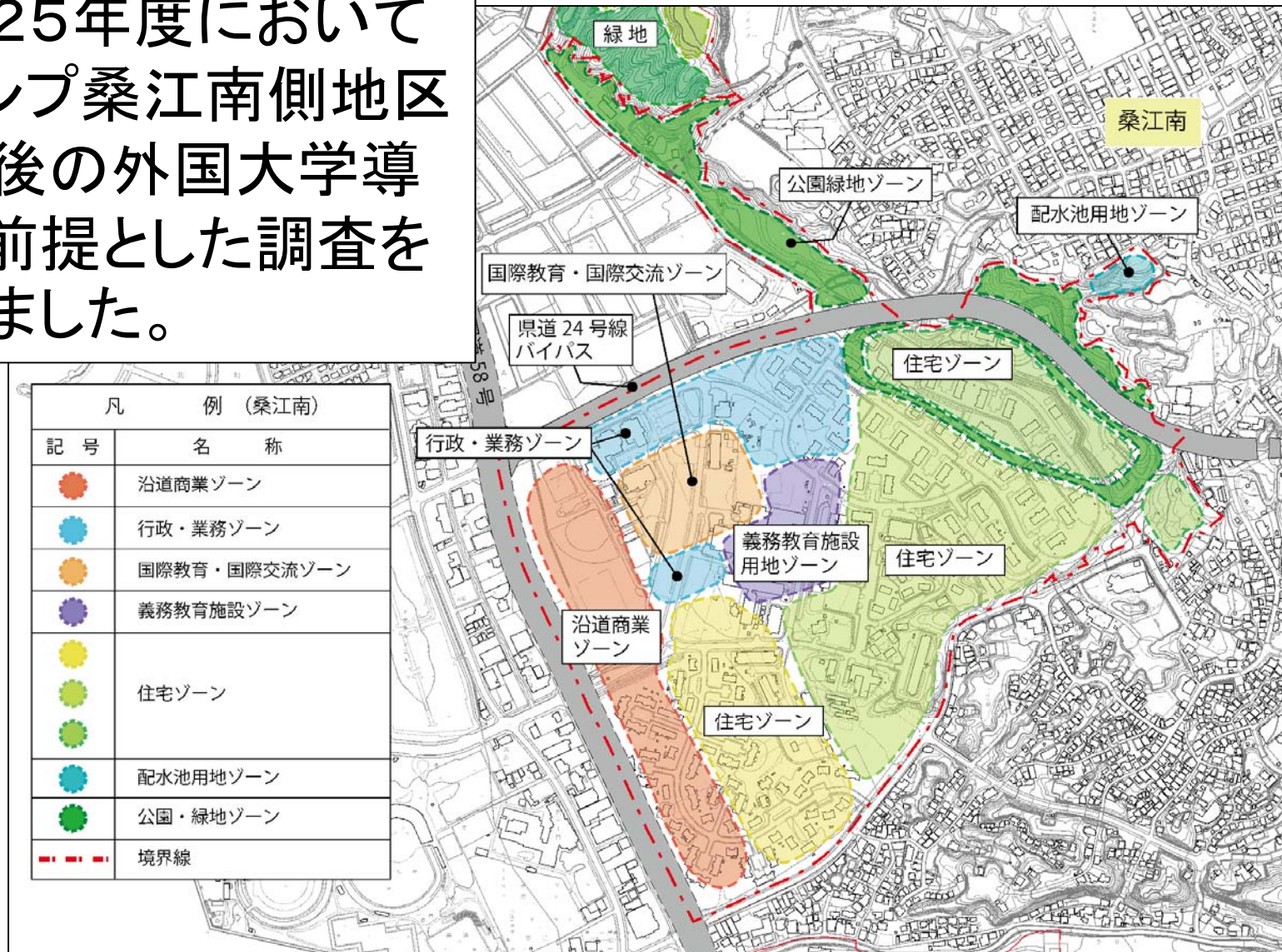


分筆に要する手続き及びその費用負担等については共有者間で協議ください。

(6) キャンプ桑江南側地区 跡地利用推進調査の概要

(6) キャンプ桑江南側地区 跡地利用推進調査の概要

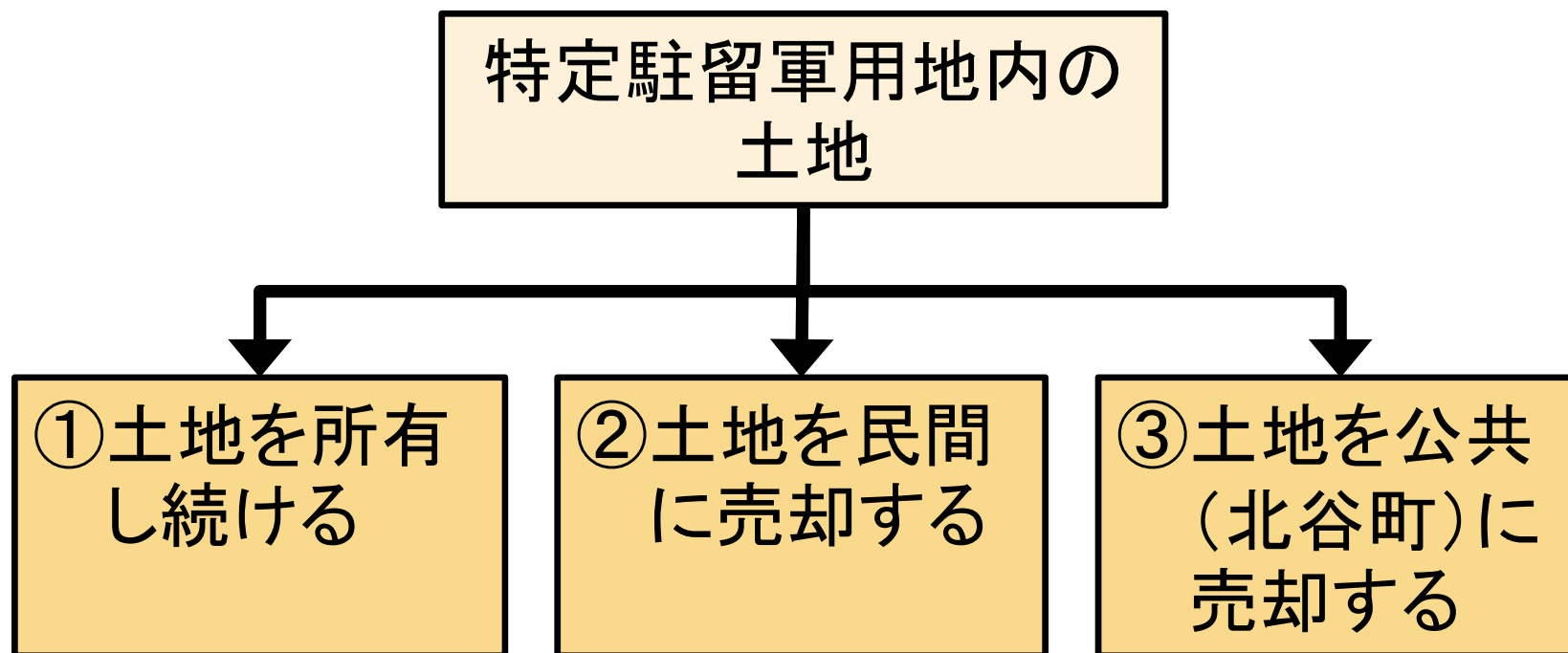
平成25年度において
キャンプ桑江南側地区
返還後の外国大学導
入を前提とした調査を
行いました。



補足資料

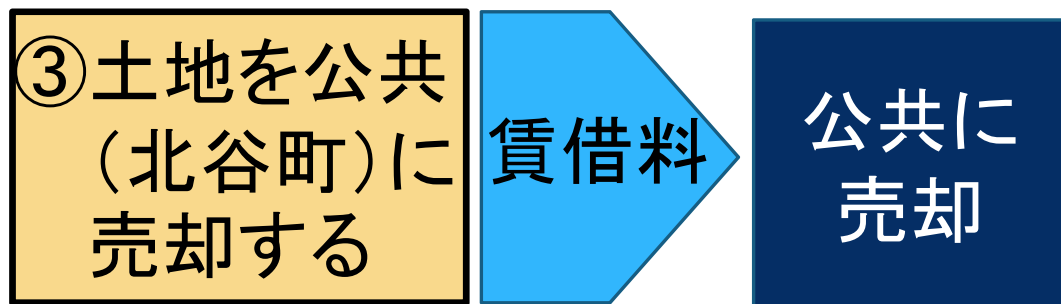
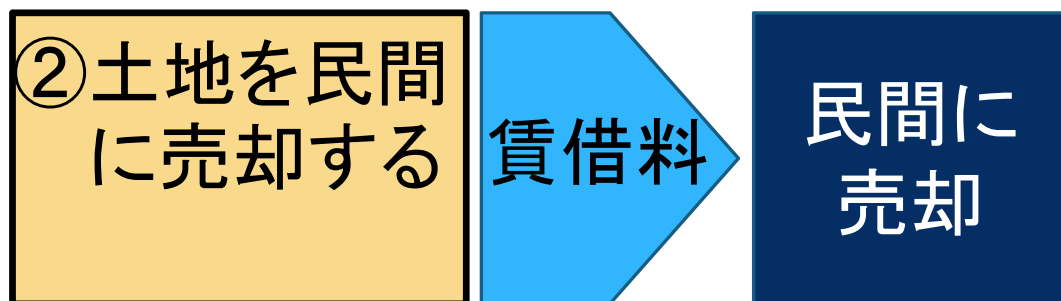
(補足資料) 特定駐留軍用地の活用イメージ

- ・ 特定駐留軍用地内の土地は、以下の3つの活用方法があります。



(補足資料) 特定駐留軍用地の活用イメージ

- ・ キャンプ桑江南側地区における土地の活用イメージ図

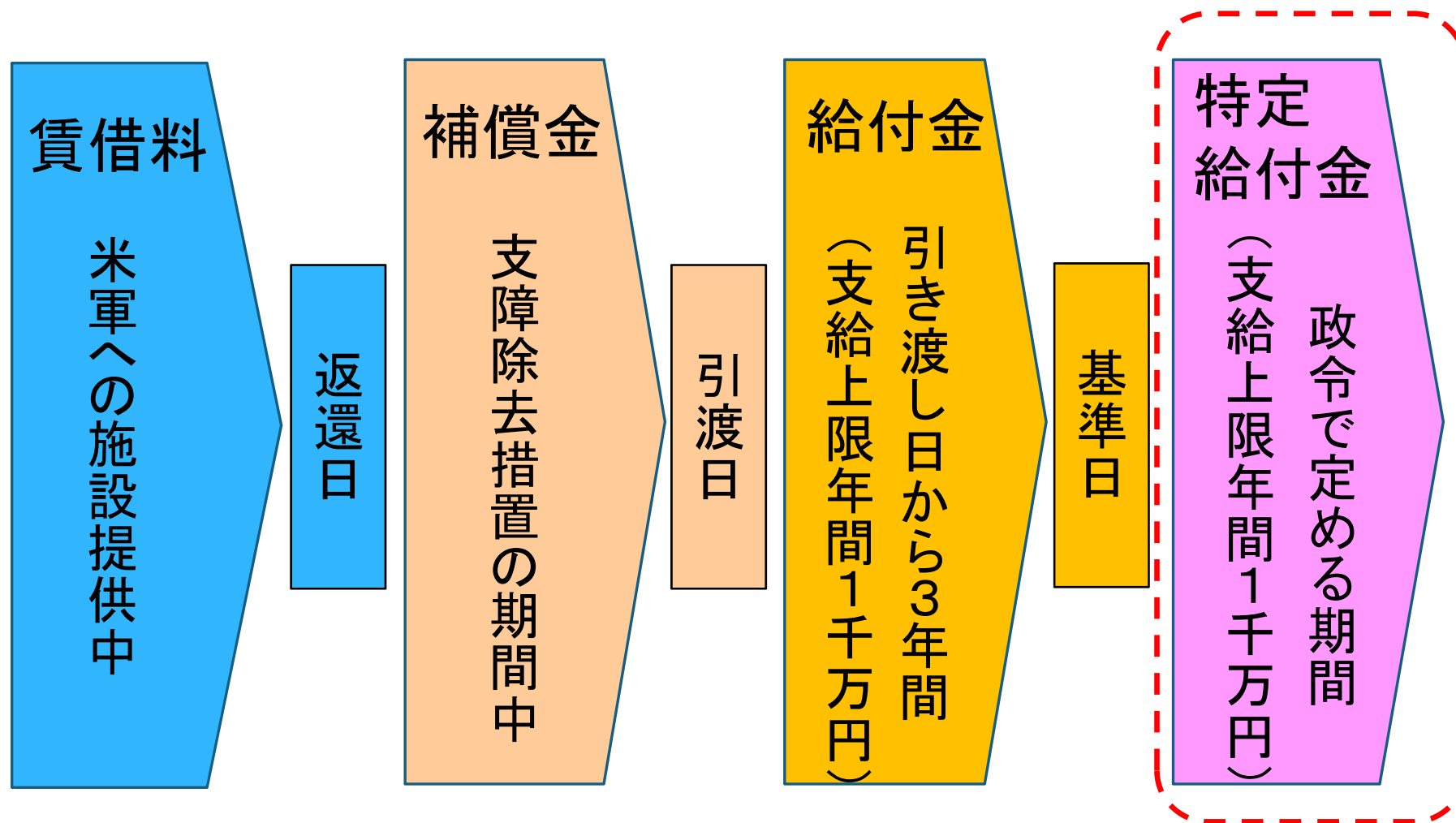


→ 平成32年度までの7年間実施

※税制上の特別措置(最大5000万円の特別控除)

(補足資料) 特定駐留軍用地の活用イメージ

- ・ 跡地利用推進法による給付金制度は、以下の通りです。



特定給付金は、基準日の前日までに土地区画整理事業に係る事業認可等がなされた場合に支給されます。

(補足資料) 特定駐留軍用地の活用イメージ

①土地を所有し続ける場合の留意点

- 補償金、給付金が支給されます。
- 区画整理事業を行う場合(但し、基準日の前日までに区画整理事業に係る事業認可等がなされた場合)、特定給付金が支給されます。

- いつから土地を使用できるか不明確です。
- 返還後の不動産価値の予測が困難です。
- 区画整理事業を行う場合、減歩により土地の面積が減少します。

※キャンプ桑江南側地区における土地区画整理事業の実施及び実施する場合の実施主体(施行者)等は現時点では決定しておりません。

(補足資料) 特定駐留軍用地の活用イメージ

②土地を民間に売却する場合の留意点

- 売主と買主の双方合意による売買価格、売買時期の設定となります。
- 譲渡所得に係る税(所得税、住民税、健康保険税等)の負担が発生します。

(補足資料) 特定駐留軍用地の活用イメージ

③土地を公共(北谷町)に売却する場合の留意点

- 譲渡所得に係る税の優遇措置として最大5000万円の特別控除が受けられます。
- 公共が定める期間での受付になります。
- 土地取得費、取得面積に上限があることから、公共が買取りできない場合があります。