

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 はじまります！

町へ
売却したい！

→ **控除**が受けられます！

土地の先行取得制度に基づき、町等に土地を売却した場合、譲渡所得は5000万円の特別控除の対象となります。

民間へ
売却したい！

→ **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。



詳しくは、このパンフレットをご覧ください。

【キャンプ桑江南側地区 位置図】





■ 目次

1. キャンプ桑江南側地区における土地の先行取得の概要	.....	2
2. 土地の先行取得制度による税制上の特別措置	.....	7
3. 北谷町に土地を売却する場合の手続き	.....	9
4. 民間に土地を売却する場合の手続き	.....	10
5. 土地の先行取得制度に関するQ&A	.....	11



跡地利用推進法に基づく 土地の先行取得制度とは？

point 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、返還前から返還までの間、土地を取得する事業です。

point 2

5000万円の特別控除

土地の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となります。

point 3

民間の売買は届出が義務化

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にも、市町村への届出が必要となります。



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
(平成七年法律第百二号)

1. キャンプ桑江南側地区 における土地の先行取得の概要

(1) 特定事業の見通し

特定駐留軍用地として指定されているキャンプ桑江南側地区では、平成26年9月に北谷町が「特定事業の見通し」を公表します。

なお、「特定事業の見通し」が公表されることで、土地の先行取得制度が適用されます。これにより、北谷町に土地を売却希望する場合だけでなく、民間へ土地を売却する場合にも、事前に町へ届出（申出）が必要となります。

対象地区：キャンプ桑江南側地区 約 680,000 m²（一部区域を除く）

土地を取得する目的：学校用地（義務教育施設用地）

土地取得総面積：約 45,000 m²

(2) 土地を売却する場合の申出・届出

「特定事業の見通し」の公表後は、土地を売却しようとする場合には、町へ申出または届出が必要となります。

申出

北谷町に土地を売却することを希望する場合は、町へ申出をしてください。（対象：100 m²以上の土地）

⇒詳しくは、P9「町に土地を売却する場合の手続き」をご覧ください。

届出

民間へ土地の売却等（有償譲渡）をしようとする場合は、町へ届出が必要となります。（対象：200 m²以上の土地）

※届出をしなかった場合や虚偽の届出をした場合は、50万円以下の過料が科せられることがあります。

⇒詳しくは、P10「民間に土地を売却する場合の手続き」をご覧ください。

(3) 土地の先行取得の実施時期

今回の「特定事業の見通し」に基づく土地の先行取得は、平成 26 年度から平成 32 年度までの 7 年間で実施する予定です。

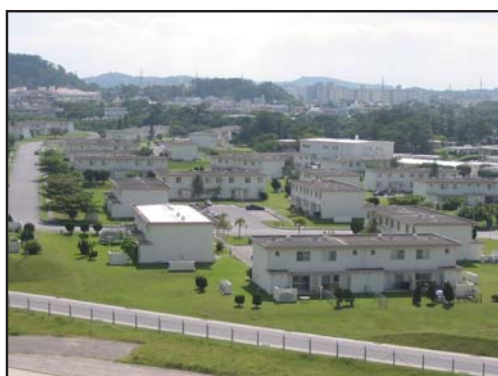


合計 約 45,000 m²

※キャンプ桑江南側地区における土地の先行取得事業にかかる事業費は、ほとんどを国からの補助金（通称：沖縄振興一括交付金）で賄われており、次年度以降の補助金額等によっては上記取得計画に変更が生じる可能性があります。

※以下の場合、平成 32 年度よりも早い時期に買取受付を終了する可能性があります。

- ①平成 32 年度よりも早期に総取得面積である約 45,000 m²を町が取得できた場合
- ②平成 32 年度よりも早期にキャンプ桑江南側地区が返還された場合



(4) 土地の取得価格

a) 北谷町内軍用地の売買事例調査

土地の評価方法・取得価格の決定にあたっては、まずはじめに現在の軍用地市場の動向を把握するために、町内米軍施設（①キャンプ桑江南、②嘉手納飛行場、③キャンプ瑞慶覧、④桑江タンクファーム、⑤砂辺タンクファーム）内において取引された土地の位置、取引価格等の売買事例調査を行いました。

【調査結果】

調査の結果、これまでに売買された土地（軍用地）の位置、形質等がその価格を形成する要因となっているとは現時点では判断されませんでした。

また、取引されている市場では、これまで安定的に推移してきた軍用地料が、今後も継続するであろうとの予測のもと、直近の年間軍用地料に一定の取引倍率を乗じて取引価格が形成されていることが確認されました。

$$\begin{array}{ccccc} \text{年間} & & \times & \text{取引倍率} & = & \text{取引価格} \\ \text{軍用地料} & & & \text{〇〇倍} & & \end{array}$$

b) 土地の評価方法・取得価格の決定

土地の取得価格については、前頁 a) の調査結果を踏まえ、**不動産鑑定士による調査価格を参考に、町が決定することになります。**

【土地取得価格決定の流れ】

i) 不動産鑑定士が標準地を選定

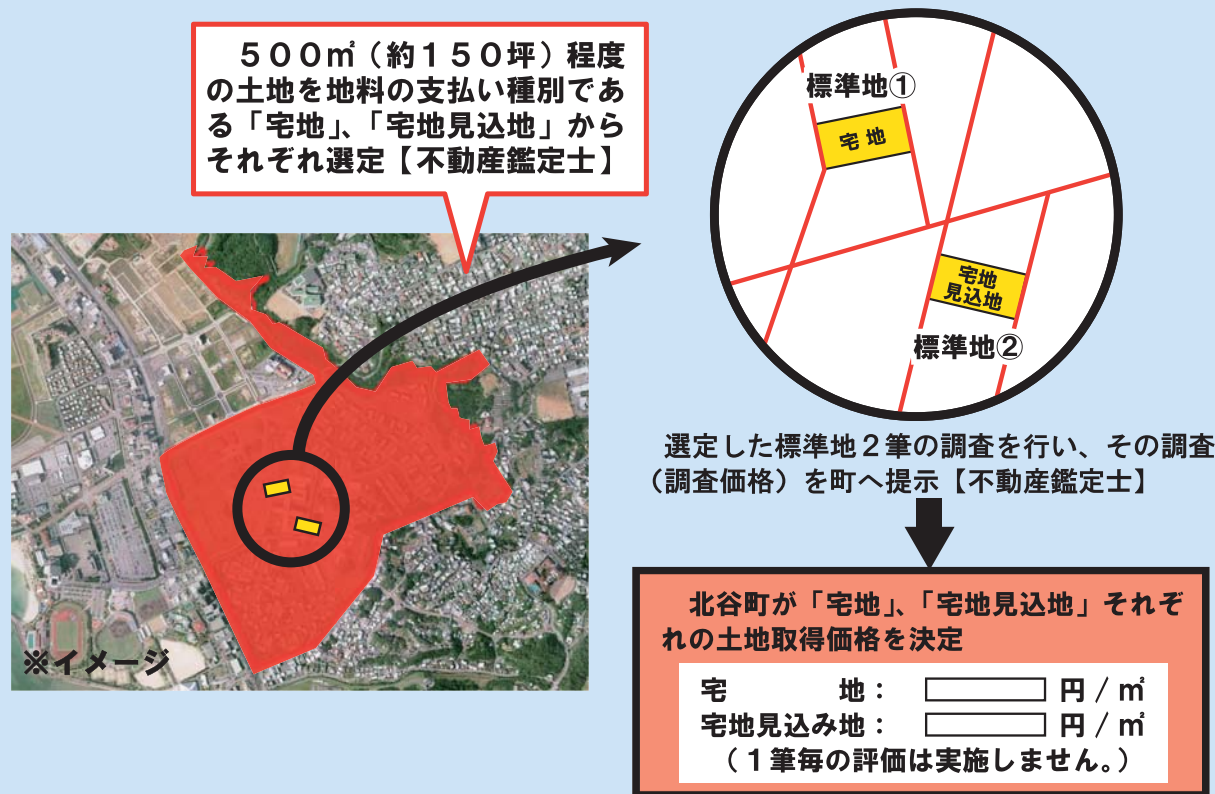
不動産鑑定士が、取得価格決定のための基準となる土地（標準地）を選定。
※標準地は、500 m²（約 150 坪）程度の土地を、地料の支払い種別である「宅地」「宅地見込み地」からそれぞれ選定します。

ii) 不動産鑑定士が標準地 2 筆の調査価格を算定

不動産鑑定士が、選定した標準地の調査価格を算定し、町へ提示。
※調査価格は、売買事例調査の結果をもとに、選定した標準地の軍用地料が今後も安定的に推移するであろう前提のもとに算定されます。

iii) 北谷町が土地取得価格を決定

北谷町は、売買事例調査及び不動産鑑定士が提示する調査価格を参考に、「宅地」「宅地見込み地」それぞれの取得価格を決定します。



※不動産鑑定士とは、地域の環境や社会情勢などの諸条件を考慮して、適正な不動産評価額を判定することができる国土交通省に登録された不動産の専門家です。

c) 今後の土地の評価方法・取得価格について

取得価格は様々な要因（軍用地料、返還時期、軍用地市場の動向等）により年度毎に変動する可能性があります。

取得価格決定のための一連の調査は毎年実施する予定であり、町は今後も市場の動向を把握し、買取り時期に適した土地の評価方法・取得価格の決定を行います。

2. 土地の先行取得制度による 税制上の特別措置

(1) 土地の先行取得制度による税制上の特別措置

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、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5000万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。

【土地を売った所得に対する税金】

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

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。）

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のでしょうか。「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	（単位：円）	
		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

※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）

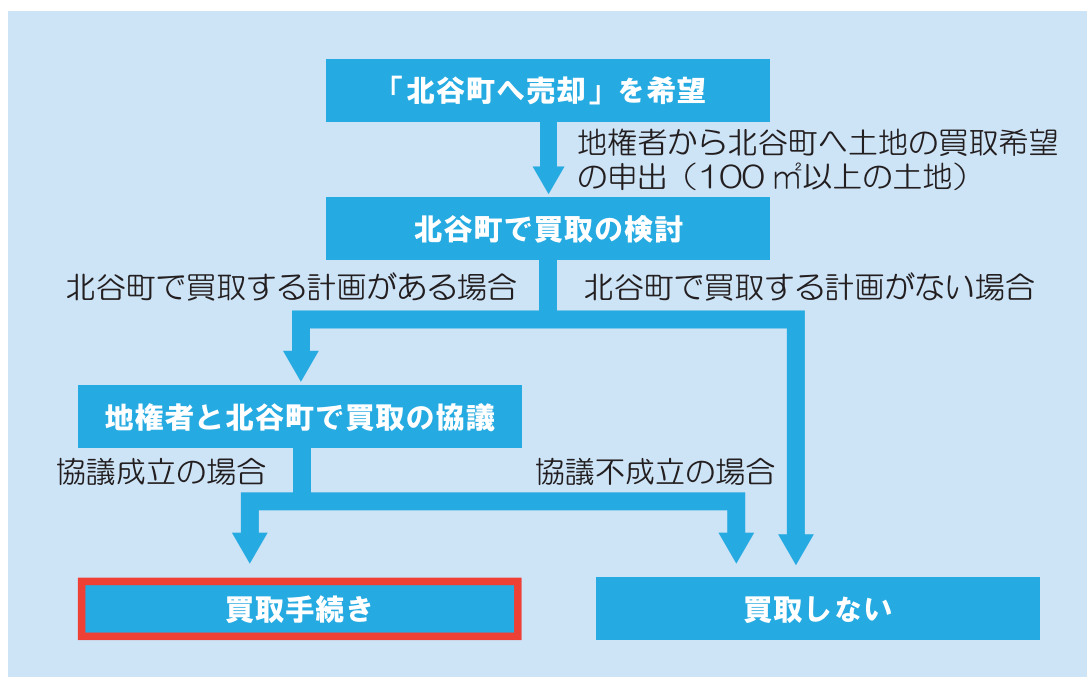
3. 北谷町に土地を売却する場合の手続き

(1) 申出の手続きの流れ

土地の先行取得制度に基づき、北谷町に土地を売却しようとする場合、まずは町に「申出」をしてください。

「申出」を受けて、北谷町で買収の検討をおこなった後、地権者と北谷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。

北谷町の検討や、地権者と北谷町の買収協議の結果によっては、買収をおこなわない場合もあります。



(2) 「申出」受付期間

土地を売却する場合の「申出」は、原則として町が定める「申出受付期間」での受付となります。買収条件、受付期間等の詳細は、「キャンプ桑江南側土地買収申出要項」をご覧ください。

申出受付期間は、平成 32 年度までの間、毎年一定の期間を設定します。ただし、平成 32 年度までに約 45,000 m²の土地取得が完了するか、キャンプ桑江南側地区が返還された場合には早期に受付を終了する可能性があります。

4. 民間に土地を売却する場合の手続き

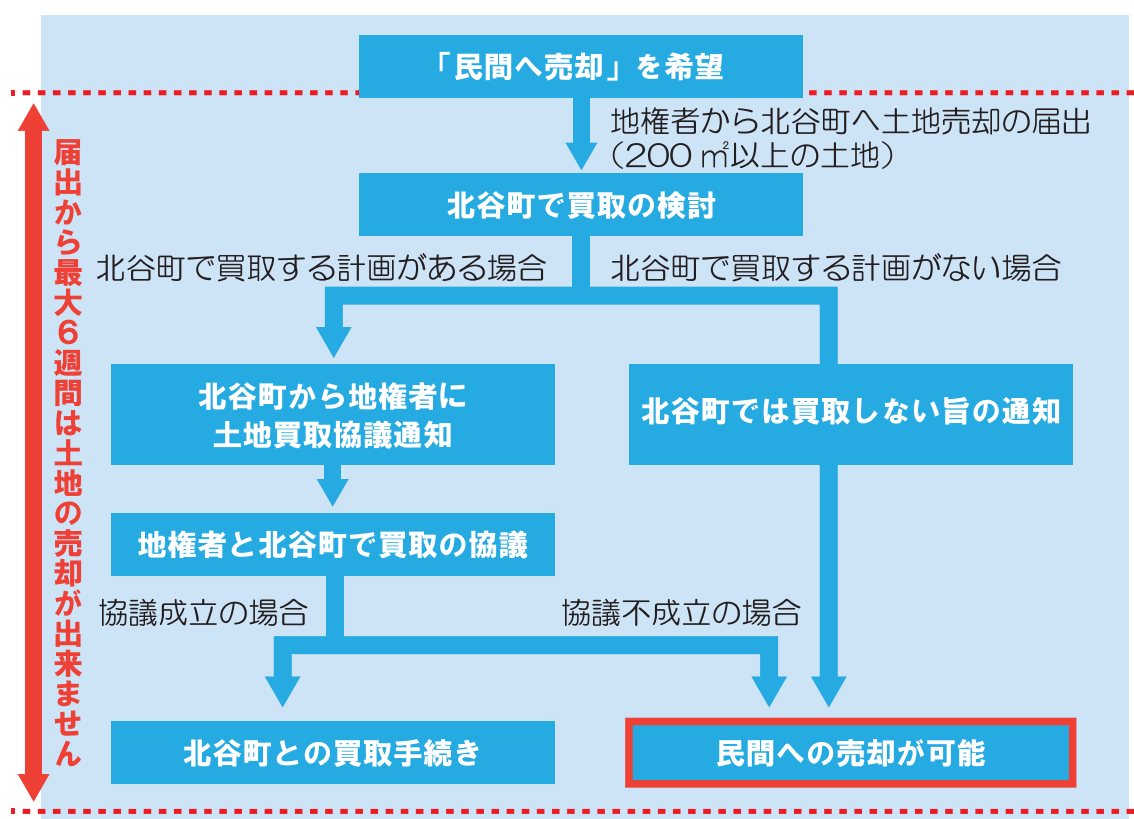
キャンプ桑江南側地区の200㎡以上の土地を民間に売却しようとする場合（下表参照）、北谷町への「届出」が義務化されます。

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出来ます。



5. 土地の先行取得制度に関するQ & A

(1) 北谷町に土地を売却する場合

期限について

Q. 先行取得制度での土地買取りはいつまで行いますか？

A. 先行取得制度は駐留軍用地が返還されるまで適用されます。

先行取得制度に基づくキャンプ桑江南側地区における北谷町の買取りは、国からの補助金（通称：沖縄振興一括交付金）を前提に平成32年度まで実施する予定ですが、以下の場合には、予定期間を短縮することがあります。

- ①平成32年度よりも早期に総取得面積である約45,000㎡を町が取得できた場合
- ②平成32年度よりも早期にキャンプ桑江南側地区が返還された場合

方法について

Q. 駐留軍用地に所有する土地を売った時に、5000万円の税の特別控除を受けるためにはどうすればよいのですか？

A. 北谷町に土地の買取りの申出をし、町が土地を買い上げた場合に、税の特別控除を受けることができます。

土地の状況に応じた扱いについて

Q. 100㎡より小さい土地を複数所有しています。合計すると100㎡以上になるのですが、税の特別控除の対象になりますか？

A. キャンプ桑江南側地区にお持ちの土地の合計面積が100㎡以上であれば、特別控除の対象となります。



Q. 駐留軍用地内に所有している大きな土地の一部を町に売却したいと考えています。税の特別控除を受けるにはどうすればよいですか？

A. 売却する部分（面積100㎡以上）をご自身で分筆していただき、町が土地を買い上げた場合に税の特別控除を受けることができます。

Q. 抵当権等の設定がある土地も買取できますか？

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. 登記上の地目が「墓地」の土地も買取できますか？

A. 地目が「墓地」の土地は、現況を確認させていただく必要がありますので、申出の前に窓口へご連絡ください。

Q. キャンプ桑江南側地区の地区境界上の土地も買取できますか？

A. キャンプ桑江南側地区の内外にまたがる土地は、その土地全体を買取対象とすることができます。



(2) 民間へ土地を売却する場合

届出の必要性について

Q. 駐留軍用地内の土地を相続するのですが、町へ届出は必要ですか？

A. 相続の場合は、先行取得制度による届出の必要はありません。

Q. 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、町へ届出は必要ですか？

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

届出の時期について

Q. 売買契約後に先行取得制度による届出をしても良いですか？

A. 先行取得制度による届出は、**売買契約の前に**届出する必要があります。なお、以下に該当した場合には、50万円以下の過料に処されることがあります。

- ・届出せずに土地を有償で譲り渡した場合
- ・虚偽の届出をした場合
- ・跡地利用推進法第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

届出後の変更等について

Q. 町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？

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. 届出から1年以内に売買により所有者が変更した土地について、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。

届出時期について

Q. 届出（申出）をしてから結果が出るまでどのくらいかかりますか？

A. 届出（申出）のあった日から起算して3週間以内に、町が買取協議をおこなう旨の通知、もしくは、買い取らない旨の通知をおこないます。

なお、買取協議をおこなう旨の通知があった場合は、当該通知があった日から起算して3週間を経過する日まで、土地の譲渡が禁止されます。買い取らない旨の通知があった場合は、その通知があった日から売却が可能となります。

問合せ先

北谷町 総務部 企画財政課

TEL: 098-936-1234 (内線164・165)

FAX: 098-936-7474

平成 26 年 8 月作成
平成 27 年 2 月改正