

平成 30 年 6 月 15 日

返還情報等ネットワーク連絡網（第 9 報）

平成 28 年 2 月 2 日に沖縄防衛局と構築した「返還情報等ネットワーク連絡網」により、本会あてに「牧港補給地区の一部土地返還」について情報提供がありましたので、下記のとおり、お知らせします。

記

1 駐留軍用地の土地の返還に関する情報

※別添「FAC6056 牧港補給地区の一部土地返還の見通しについて（通知）」
（沖縄防衛局作成資料）

2 参考

(1) 地権者説明会（平成 30 年 5 月 29 日開催）における配布資料

①牧港補給地区（第 5 ゲート付近の区域）の返還に係る地権者説明会
（沖縄防衛局）

②牧港補給地区における土地の先行取得について（浦添市）

(2) 新聞記事

①沖縄タイムス（平成 30 年 5 月 31 日付）

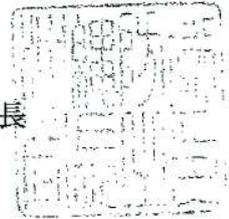
②琉球新報（平成 30 年 6 月 1 日付）

以上

沖防第3267号
30.6.13

沖縄県軍用地等地主会連合会
会長 眞喜志康明 殿

沖縄防衛局長



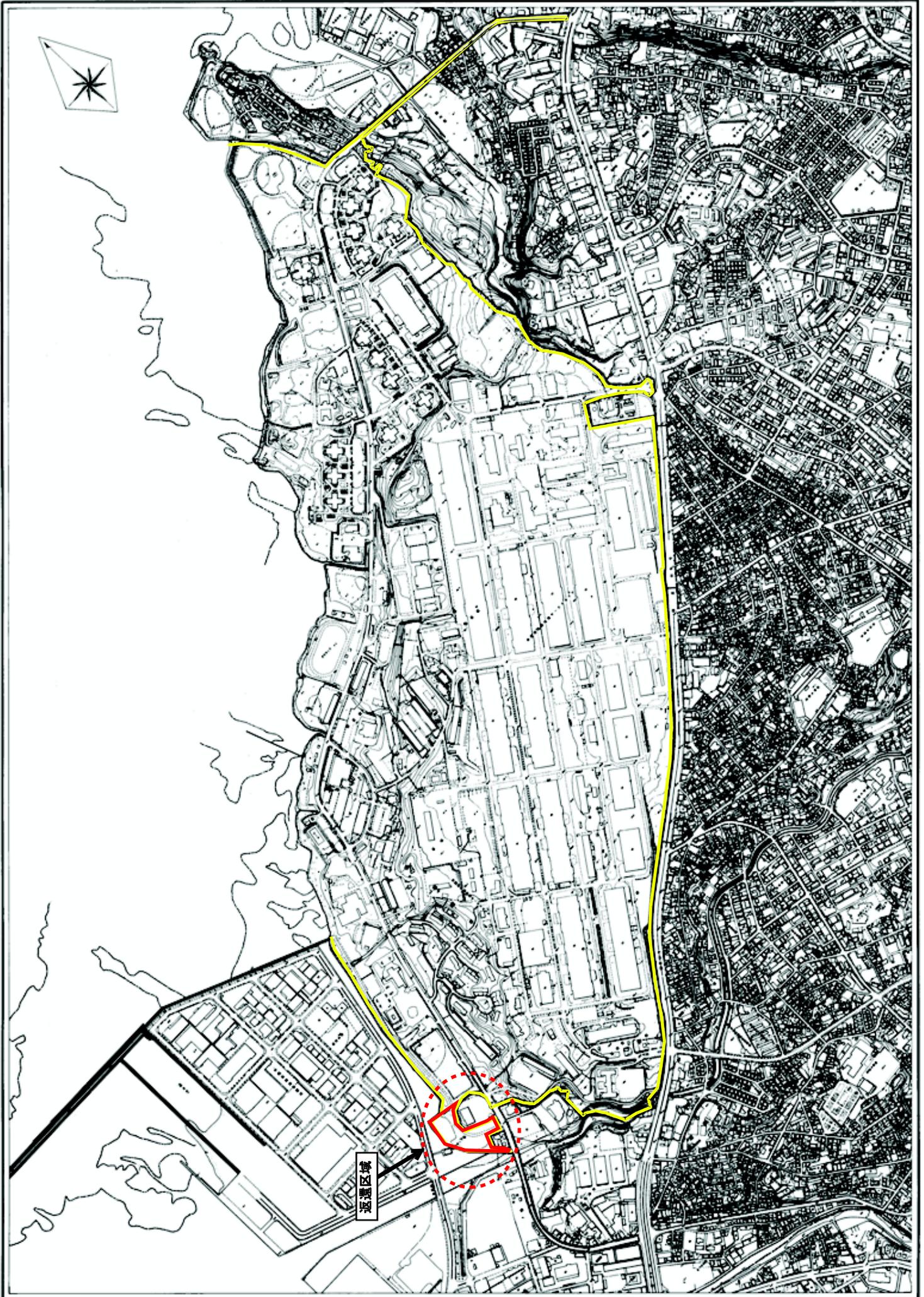
FAC6056 牧港補給地区の一部土地返還の見通しについて（通知）

かねてから当局業務に関しまして、御理解、御協力をいただき感謝しております。

さて、平成25年7月11日の日米合同委員会において承認された、FAC6056 牧港補給地区の一部土地返還（土地約1.7ヘクタール：別図参照）の見通しが立ったので通知します。

添付書類：別図





FAC6056牧港補給地区の一部土地の返還

牧港補給地区(第5ゲート付近の区域)の 返還に係る地権者説明会

沖縄防衛局

平成30年5月29日(火)1900
場所:小湾自治会館 1階ホール

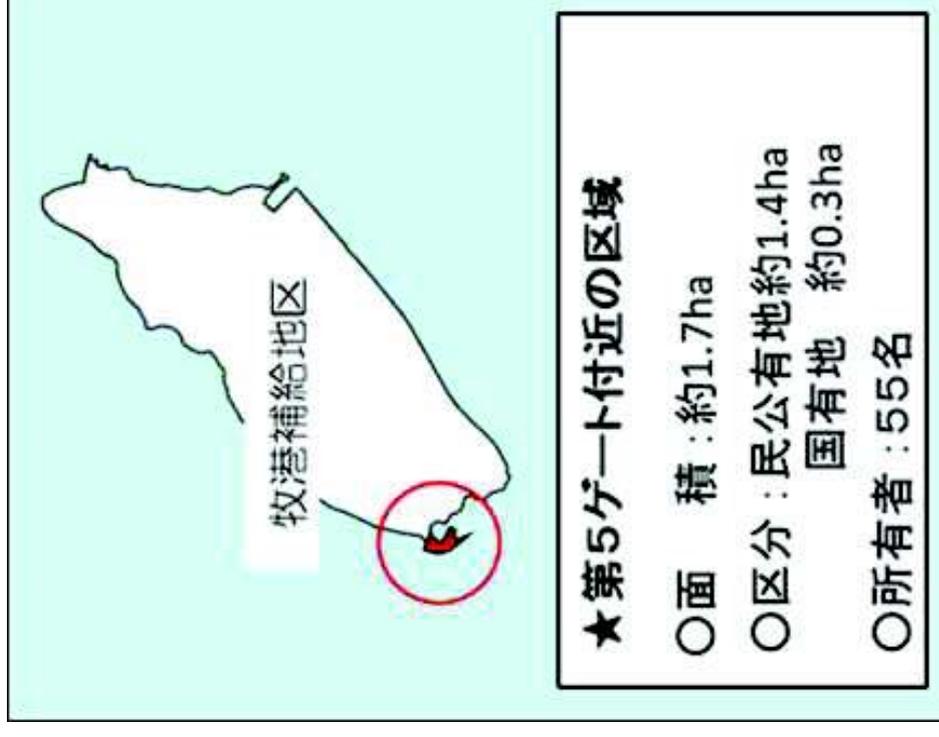
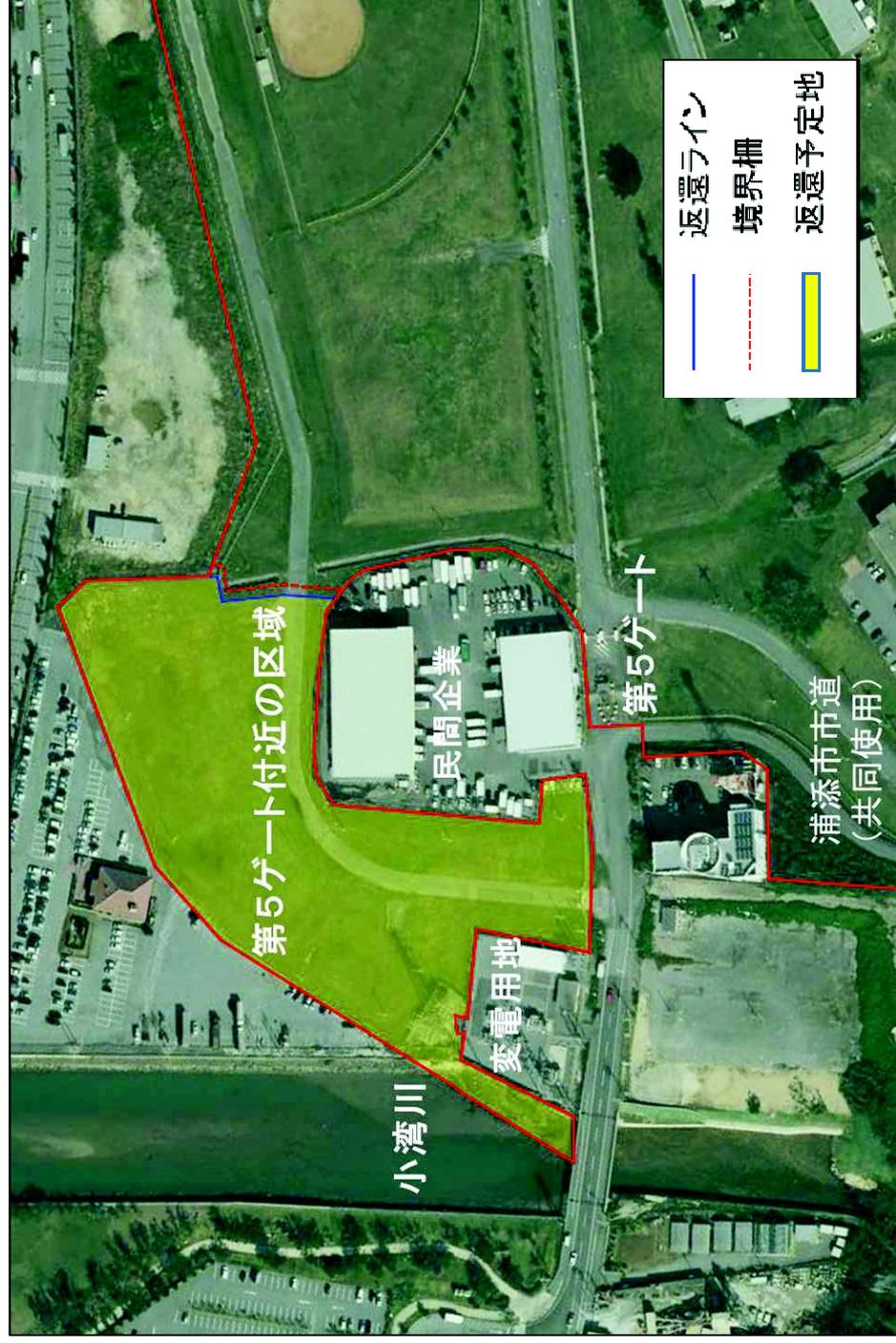
【説明内容】

- 1 返還に係る経緯
- 2 返還までのスケジュール
- 3 支障除去措置等について
- 4 支障除去期間補償金・給付金について
- 5 浦添市による先行取得について

質疑応答

1 返還に係る経緯

- ◆平成25年4月、「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、必要な手続の完了後に速やかに返還可能となる区域として、2014年度(平成26年度)又はその後と発表。
- ◆平成25年7月、必要な作業(柵等の設置)の完了後、返還されることが日米間で合意。
- ◆平成29年3月、返還に必要な作業(柵等の設置)が完了。
- ◆平成31年3月末、返還予定。



2 返還までのスケジュール

平成30年度						
5月	6月	7月～11月	12月	1月	2月	3月
★ 5/29 地権者説明会	★ 5/29 地権者説明会	返還見通し通知(国から地権者へ送付)	返還実施計画(案) (沖縄県及び浦添市(地権者含む)に照会)			★ 3月上旬 返還説明会
浦添市による先行取得手続き(※浦添市から説明)					返還実施計画	

返還手続

①地権者説明会

- 時期:平成30年5月29日(火)1900
- 場所:小湾自治会館 1階ホール
- 説明項目
 - 1 返還に係る経緯
 - 2 返還までのスケジュール
 - 3 支障除去措置等について
 - 4 支障除去期間補償金・給付金について
 - 5 浦添市による先行取得について



②返還見通し通知



③返還実施計画



④返還説明会

- 時期:平成31年3月上旬(予定)
- 場所:未定
- 説明項目(予定)
 - 1 返還に係る経緯
 - 2 返還時期
 - 3 支障除去措置等の実施について
 - 4 支障除去期間補償金・給付金について
 - 5 今後の手続きについて

支障除去措置について

- 米軍から駐留軍用地が返還された時は、「跡地利用特措置法」に基づき、所有者等に土地を引き渡す前に、返還跡地を利用する上で支障となるものを調査して、その除去を行います。（支障除去措置）
- 支障除去措置の具体的な内容は次のとおりです。
 - ① 駐留軍が使用していた物件の調査・除却
 - ② 土壌汚染等の状況の調査・除去
 - ③ 不発弾や廃棄物等の有無の調査・除去



跡地利用特措置とは

正式には「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7年法律第102号。）」といい、地元の強い要望を踏まえ、跡地の有効かつ適切な利用の推進を図るため、旧法である「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置法（平成7年法律第102号）」を改正し、平成24年4月1日に施行されたものです。

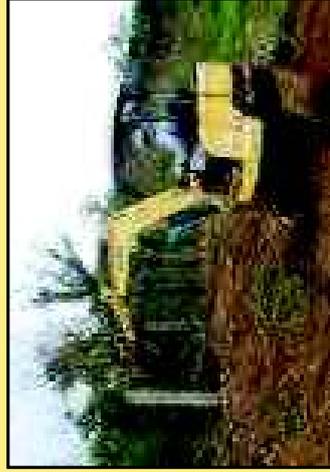
3 支障除去措置等について

(2/2)

【資料等調査】

- ・ 過去の文献や航空写真等を確認
- ・ 地域の古老への聞き取り
- ・ 米軍からの情報提供等

物件の撤去



土壌汚染等の
状況の現地調査



不発弾や廃棄物等の有無の現地調査



汚染が確認された場合

除去

発見した場合

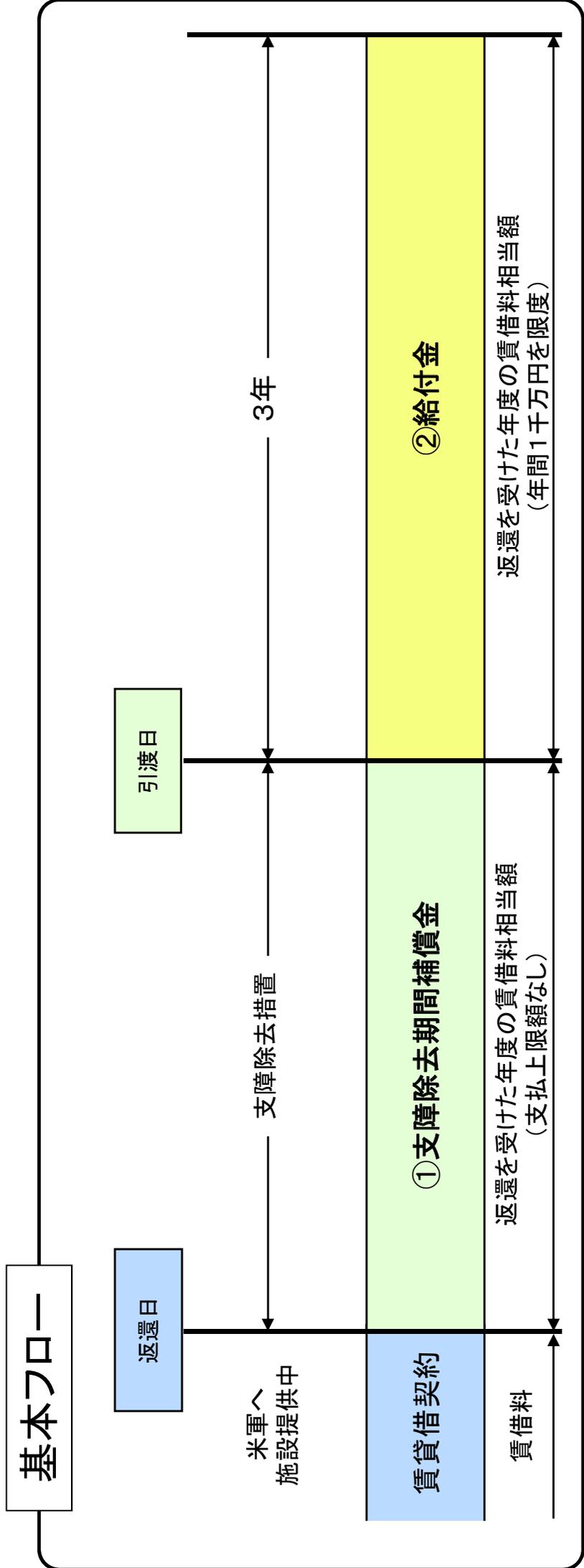
除去

返還跡地の利用の促進

4 支障除去期間補償金・給付金について

①支障除去期間補償金： 支障除去措置が実施されることにより、土地所有者等が土地を使用することができなときは、跡地利用特措法第11条の規定に基づき支障除去期間の補償金を支払。

②給付金： 土地所有者等が、引き渡しされた土地を引き続き使用せず、かつ、収益していないときは、同法第10条の規定に基づき給付金（引渡日の翌日から3年を限度）を支給。



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（抜粋）

（平成7年法律第102号）

（返還実施計画）

第8条 国は、合同委員会（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（第31条第2項において「日米地位協定」という。）第25条に規定する合同委員会をいう。以下同じ。）において返還が合意された駐留軍用地の区域の全部について、返還後において当該土地を利用する上で支障の除去に関する措置を当該土地の所有者等に当該土地を引き渡す前に講ずることにより、その有効かつ適切な利用が図られるようにするため、速やかに、当該駐留軍用地の返還に関する実施計画（以下この条及び第11条第1項「返還実施計画」という。）を定めなければならない。ただし、駐留軍用地の所有者等が、自ら当該土地を使用する目的で行った申請に係る返還については、この限りでない。

2 返還実施計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 返還に係る区域
- 二 返還の予定時期
- 三 第1号の区域内に所在する駐留軍が使用している建物その他の土地に定着する物件の概要及び当該建物その他土地に定着する物件の除却をすとした場合に当該除却に要すると見込まれる期間
- 四 第1号の区域において次に掲げる事項について、調査を行う区域の範囲、調査の方法、調査に要すると見込まれる期間及び調査の結果に基づいて国が講ずる措置に関する方針
- イ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第2条第1項に規定する特定有害物質又はダイオキシン類（ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）第2条第1項に規定するダイオキシン類をいう。ロにおいて同じ。）による土壌の汚染の状況
- ロ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）第2条第2項第1号に規定する物質又はダイオキシン類による水質の汚濁の状況

ハ 不発弾その他の火薬類の有無

ニ 廃棄物の有無

ホ その他政令で定める事項

- 3 国は、返還実施計画を定めようとするときは、あらかじめ、沖縄県知事及び関係市町村の長の意見を聴かなければならない。
- 4 関係市町村の長は、前項の規定により意見を聴かれた場合において、国に対し意見を申し出るときは、あらかじめ、駐留軍用地の所有者等の意見を聴かなければならない。
- 5 前2項の規定により意見を聴かれた者は、沖縄県知事及び駐留軍用地の所有者等にあつては意見を聴かれた日から30日以内に、関係市町村の長にあつては意見を聴かれた日から60日以内に、それぞれ意見書を提出することができる。
- 6 国は、返還実施計画を定めたときは、遅滞なく、これを沖縄県知事及び関係市町村の長に通知するものとする。

7 国は、返還実施計画を定めたときは、当該返還実施計画（変更があったときは、その変更後のもの）に基づき支障の除去に関する措置を講ずるものとする。

8 第3項から第6項までの規定は、返還実施計画の変更について準用する。

（給付金の支給）

第10条 国は、駐留軍用地の返還に伴う駐留軍用地跡地の所有者等の負担の軽減を図り、駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に資するため、アメリカ合衆国から駐留軍用地（琉球諸島及び大東諸島に関する日本国とアメリカ合衆国との間の協定の効力発生の日の前日においてアメリカ合衆国が使用していたもので、引き続き駐留軍の使用に供されているものに限る）が引渡された日（以下この条において「引渡日」という。）の返還を受けた場合において、当該土地の所有者等が、当該土地が引渡された日（以下この条において「引渡日」という。）以後引き続き当該土地を使用せず、かつ、収益していないときは、当該所有者等に対し、引渡日の翌日から起算して3年を超えない期間内で、当該所有者等の申請に基づき、政令で定めるところにより、給付金を支給するものとする。

2 前項の給付金の額は、当該土地の返還を受けた日の属する年度に国が当該土地について支払った賃借料（当該土地が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6条に基づき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土地等の使用等に関する特別措置法（昭和27年法律第140号。以下この項、次条第2項及び第29条第3項において「駐留軍用地使用等特別措置法」という。）により使用されたものであるときは、駐留軍用地使用等特別措置法第14条の規定により適用する土地収用法（昭和26年法律第219号）第72条に規定する補償金）の1日当たりの額に、引渡日の翌日から当該土地の所有者等が当該土地を使用し、収益し、又は処分した日の前日までの期間（引渡日の翌日から起算して3年以上、当該土地を使用し、収益し、又は処分しなかった場合には、3年間）の日数を乗じて得た額とする。

3 前項の規定にかかわらず、一の所有者等について支給する給付金の額は、3千万円を限度とし、かつ、一の所有者等について1年間に支給する給付金の額は、千万円を限度とする。

4 共有の土地について前項の規定を適用する場合には、共有者全員を一の所有者等とみなす。

（支障除去措置の実施期間中の補償金）

第11条 国は、アメリカ合衆国から駐留軍用地（国有地を除く。）の返還を受けた場合において、その返還を受けた日（次項において「返還日」という。）後に返還実施計画に基づく支障の除去に関する措置が実施されることにより当該土地の所有者等が当該土地を使用することができないときは、当該所有者等に対し、補償金を支払うものとする。

2 前項の補償金の額は、返還日の属する年度に国が当該土地について支払った賃借料（当該土地が駐留軍用地使用等特別措置法により使用されたものであるときは、駐留軍用地使用等特別措置法第14条の規定により適用する土地収用法第72条に規定する補償金。）の1日当たりの額に当該土地を使用することができない期間の日数を乗じて得た額とする。



牧港補給地区における

土地の先行取得について



【 跡地利用特措法に基づき、牧港補給地区において
土地の先行取得制度がスタートします。 】

- 牧港補給地区の跡地の有効かつ適切な利用を推進するため、土地の先行取得を開始します。
- 牧港補給地区において土地を売却しようとする場合には、民間の取引の場合でも、所定の手続きが必要となります。



- 1 土地の先行取得制度の概要→P 1
- 2 土地の先行取得の必要性→P 2
- 3 牧港補給地区における土地の先行取得→P 3

牧港補給地区の土地を**市等へ売却する場合**
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。



- 4 土地の先行取得制度による税制上の特別措置→P 7
- 5 土地を浦添市に売却する場合の手続き→P 9

牧港補給地区の土地を**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。



- 6 土地を民間に売却する場合の手続き→P 12



平成30年3月
浦 添 市



1 土地の先行取得制度の概要

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、跡地利用特措法*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。

※跡地利用特措法：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
(最終改正：平成二七年三月三十一日)

2 土地の先行取得制度のポイント



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、土地の売却を希望する人を対象*に、市が返還前から土地を取得します。

※予算の都合等により、希望者全員から土地の買取りが出来ない場合があります。



5,000万円の特別控除

先行取得制度に基づいて市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。



民間の売買は届出が義務化

民間に土地を売却しようとする場合、市への届出が必要となります。

2

土地の先行取得の必要性

1

牧港補給地区における土地の先行取得の必要性

牧港補給地区は、約9割が民有地であり、**公共が所有する土地が極端に少ない**状況です。

牧港補給地区の面積内訳

項目	面積 (ha)	割合 (%)
地区面積	272.7	100.0
公有地	30.8	11.3
民有地	241.9	88.7

出典：沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）平成27年3月 沖縄県

必要な公共施設用地の確保が遅れると、広大な駐留軍用地跡地の利用（まちづくり）が遅れる可能性があります。



そこで、**返還前の早い段階から必要な公共施設用地を確保し、円滑な跡地利用（まちづくり）を目指すため、牧港補給地区において土地の先行取得を開始します。**

2

土地の先行取得に伴う跡地利用（まちづくり）への効果

土地の先行取得を実施することで、跡地利用（まちづくり）を円滑に進めることが期待されます。

効果

1

跡地利用の円滑な実施

将来、土地区画整理事業等により牧港補給地区の跡地利用を進めるに当たって、土地の先行取得による市有地（公園緑地用地など）があることで、円滑な事業実施が期待されます。

効果

2

地権者合意形成の円滑な実施

市が土地を買うことで地権者数の増加を抑制し、地権者合意形成の長期化を防ぐ効果が期待されます。

3 牧港補給地区における土地の先行取得

1 土地の先行取得制度の開始

土地の先行取得制度は、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年度中に土地の先行取得制度の適用が開始される予定です。

条件

1

国が「特定駐留軍用地」として指定

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。

条件

2

市が「特定事業の見通し」を公表

牧港補給地区は、平成27年度中に浦添市が「特定事業の見通し」を公表する予定です。

土地の先行取得制度の適用が開始されると、牧港補給地区の土地を売却しようとする際は、浦添市に「申出」または「届出」が必要となります。

土地の先行取得制度が適用されると...

土地を市に売却する場合

市に「申出」を提出してください。
税制上の特別措置の対象となります！

手続きの流れはP9へ

土地を民間に売却する場合

市への「届出」が義務化
されます！

手続きの流れはP12へ

2 土地の取得内容

今回、牧港補給地区において浦添市が実施する土地の先行取得は、以下の目的・面積・期間において実施する予定です。

目的	公園・緑地用地（予定）
面積	約15.2ha（予定）
期間	平成28年度～平成33年度（予定）

市に土地を売却する場合の具体的な手続き方法は、P9をご覧ください。

※平成33年度よりも早期に市が予定する用地面積（約15.2ha）を取得できた場合、平成33年度よりも早期に受付を終了する場合があります。

3 買取対象の土地

今回、浦添市が買取対象とする土地は、牧港補給地区内で売却を希望する土地です。ただし、以下の土地は、買取対象から除きます。

買取対象から除く土地

- ・国道58号拡幅予定地
- ・港川道路予定地
- ・海没地、海没地と思われる土地



※浦添市に対して土地の売却を希望する方が多数いる場合、希望者全員から土地を買取ることができない場合があります。

4 土地の買取価格

土地の買取価格は、不動産鑑定士^{*}による調査結果を基に、毎年浦添市が決定します。

※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。

牧港補給地区は現在、土地の立ち入り調査に制約があるため、1筆毎の土地の評価を行うことが困難です。



そこで、**不動産鑑定士が牧港補給地区内に取得価格決定のための基準となる標準地を設定し、不動産鑑定士が調査した標準地の調査価格を参考に、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する**予定です。

土地の買取単価の設定イメージ



※一筆ごとの土地評価は実施しません。

不動産鑑定士が、牧港補給地区内に「宅地」と「宅地見込み地」の「標準地」を設定

不動産鑑定士が、「宅地」と「宅地見込み地」の「標準地」の価格を調査

調査価格を基に、市が買取単価を設定

宅地の買取価格イメージ

$$\begin{array}{l} \text{年間軍用地料} \times \text{取引倍率} = \text{買取価格} \\ (\text{〇〇円}/\text{m}^2) \quad (\text{〇〇倍}) \quad (\text{〇〇円}/\text{m}^2) \end{array}$$

宅地見込み地の買取価格イメージ

$$\begin{array}{l} \text{年間軍用地料} \times \text{取引倍率} = \text{買取価格} \\ (\text{△△円}/\text{m}^2) \quad (\text{△△倍}) \quad (\text{△△円}/\text{m}^2) \end{array}$$



4 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、市に牧港補給地区の土地を売却する場合、税務署との協議を経て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5,000万円を譲渡所得から差し引くことができます。

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。

土地の先行取得制度に基づき、市・県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。

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

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

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

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：20.315% (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。)



地権者Aさん

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。「市へ売却する場合」と「民間へ売却する場合」それぞれ見比べてみましょう。

【シミュレーション結果】

(単位：円)

収支項目		市へ売却	民間へ売却
収入	土地売却 (500㎡)	35,582,000	35,582,000
	年金 (老齢基礎年金)	780,000	780,000
	収入計	36,362,000	36,362,000
支出	固定資産税 (軍用地)	115,000	115,000
	固定資産税 (自宅)	105,000	105,000
	所得税	0	5,027,000
	住民税	5,000	1,651,000
	国民健康保険税	76,000	690,000
	介護保険料	152,000	152,000
支出計		453,000	7,740,000
収支 (収入計 - 支出計)		35,909,000	28,622,000

※端数処理 (四捨五入) の関係で、合計額が一致しない場合があります。



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

〈算定条件〉

地権者Aさんの設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浦添市居住 (浦添市に住民票のある地権者) ・ 浦添市内に自宅を所有 (土地200㎡、建物評価500万円) ・ 年齢65才 (平成27年度の誕生日以降の年齢) ・ 夫婦2名世帯で同年齢 ・ 夫婦共老齢基礎年金を満額受給 ・ 牧港補給地区内に土地を所有 (所有面積は500㎡とする) ・ 当該土地は相続により6年以上前に取得し、取得価額は不明とする
収入項目の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 牧港補給地区内の平成26年度の軍用地料の単価 ・ 平成28年度以降の軍用地料の単価は、平成26年度の単価と同額と想定 ・ 土地の譲渡単価は軍用地料の3.5倍と設定 ・ 地代収入は、売却年には無いものと想定 ・ 年金収入は平成27年度の老齢基礎年金の満額と同額と想定 ・ 軍用地収入・年金収入・売却収入以外の収入はないものとする ・ 収用による譲渡については売却金額の全額が特別控除の対象であるものとする
支出項目の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 牧港補給基地内に所有する土地の固定資産税 (変動はないものとする) ・ 自宅の土地建物の固定資産税 (変動はないものとする) ・ 所得税及び住民税は、社会保険料控除及び配偶者控除のみで住民税の調整控除は考慮していない ・ 国民健康保険税は、夫婦2名世帯で計算 ・ 介護保険料は本人のみで計算 ・ 所得税・住民税・国民健康保険税・介護保険料は平成28年1月現在の法律・市条例等を適用

※平成28年1月時点のシミュレーションであるため、今後 制度改正があれば、変わる可能性があります。

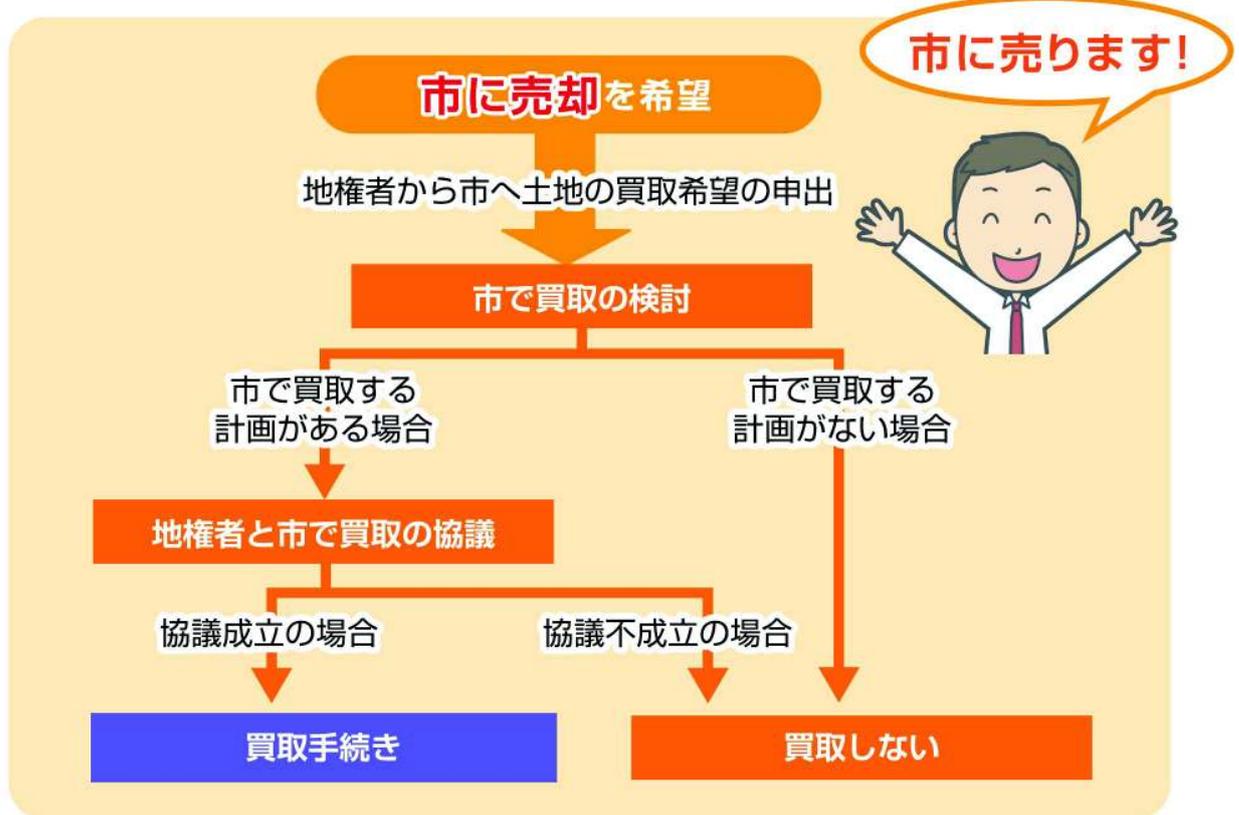
5 土地を浦添市に売却する場合の手続き

1 申出の手続きの流れ

市に土地を売却する場合 まずは市に「**申出**」をしてください。

「申出」を受けて、市で買取の検討をおこなった後、地権者と市で買取の協議を行い、協議が成立すれば、買取手続きに進みます。

検討の結果や、買取協議の結果によっては、買取を行え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、市が指定する「申出受付期間」のみ受付を行います。

申出受付期間は、平成33年度まで（または、市が予定する面積の土地取得が完了するまで）の間、毎年一定の期間を設定します。

3 市に土地を売却する場合のQ & A

Q 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？

事前にご自身で分筆して頂く必要があります。

A 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購入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。

Q 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？

A 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。

Q 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？

A 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。

Q 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？

A 地目が「墓地」の方は、申出の前に窓口へご相談ください。

Q 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？

A 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。

Q 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？

A 「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。

4 市に土地を売却する場合の「申出」記入例

市に土地を売却する場合

牧港補給地区の土地を市に売却したい場合
この様式で市に申出してください。

様式第二

土地買取希望申出書

平成〇年 〇月 ×日

殿

申出をする者	住所	〇〇市 ××
	氏名	〇〇〇〇〇 ㊟

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18条

第1項
の3第1項において準用する第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。

6 土地を民間に売却する場合の手続き

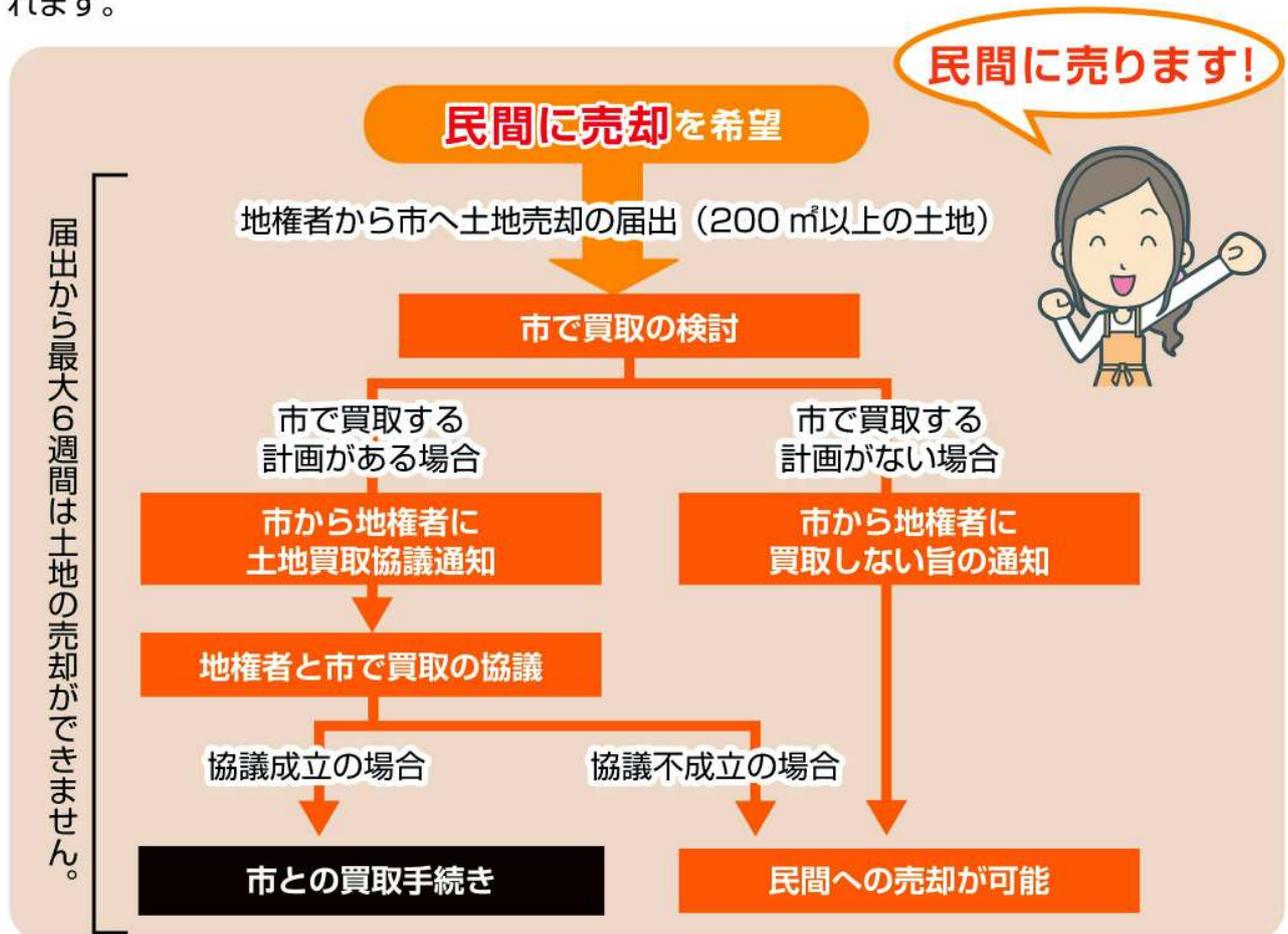
1 届出の手続きの流れ

民間に土地を売却する場合 まずは市に「届出」をしてください。

牧港補給地区内の200㎡以上の土地を売却しようとする場合、市への「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。市で買取する計画がない場合または、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。



※200㎡未満の土地、相続や寄附等の場合は、届出の対象となりません。

2 民間に土地を売却する場合のQ & A

Q 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？

A 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。

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、市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。一部の持分を譲渡する場合は、届出の必要はありません。

Q 民間での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、民間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

Q 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？

A 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？

A 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。

Q 届出から結果が出るまでどのぐらいかかりますか？

A 届出のあった日から起算して3週間以内に、市が買取協議を行う旨の通知、もしくは、買い取らない旨の通知を行います。
なお、買取協議を行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。つまり、届出から最大6週間は、土地の売却が出来ません。

3 民間に土地を売却する場合の「届出」記入例

民間に土地を売却する場合

牧港補給地区の200㎡以上の土地を売買しようとする場合この様式で市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

平成○年 ○月 ×日

殿

譲り渡そうとする者	住所	〇〇市 ××		
	氏名	〇〇〇〇〇 ㊟		

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18条

第1項の3第1項において準用する第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㎡	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
			㎡				

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
- 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。



お問い合わせ先

浦添市企画部企画課

TEL(098)876-1234 (内線 2521,2530)

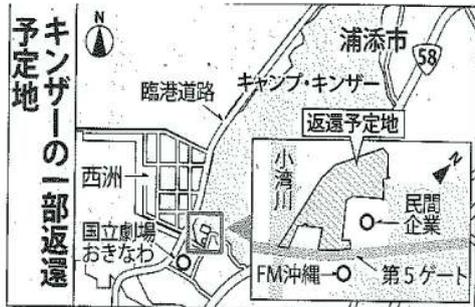
平成 30 年 5 月 31 日 (木)

沖縄タイムス (2) キンザー—1.7 年度末返還 防衛省説明 地権者反発「細切れ」

キンザー 1.7 年度末返還

防衛省説明 地権者反発「細切れ」

日米両政府は浦添市の米軍牧港補給地区(キャンプ・キンザー)の一部1.7 鈞(地権者55人)を来年3月末に返還する方針であることが分かった。防衛省が29日に地権者に説明した。地権者からは「細切れ返還で、跡地利用が難しい」と、



反発の声もある。返還されるのはキンザーの南西側に位置する地域。2013年の嘉手納より南の米軍施設の返還計画で、14年度またはその後とされていた。17年3月に返還条件だったフェンスの設置などが完了し、米側との手続きが進んだことから地権者に説明した。防衛省は今後も地権者への説明を重ね、県や市に返還実施計画を提出する。返還面積は沖縄セルラースタジアム那覇の約3分の2の面積で、基地の端に位置し、いびつな形状となっている。地権者でつくる浦添市軍用地等地主会の宮城健英会長は、これまでキンザーの一括全面返還を求めてきた

ことに触れ「細切れ返還では跡地利用が制限され、地権者に土地が返ってきても自由に使うことが難しい」と主張。その上で「土地を売却する選択をせざるを得ない状況は、返還されても土地を取り上げられるよう

な気持ち」と複雑な心境を語った。浦添市は、一括交付金を使ってキンザーの土地先行取得を実施しており、今回の返還予定地についても、市が買い取る提案を地権者側に説明している。

平成 30 年 6 月 1 日 (金)

琉球新報 (2) キンザー 一部 19 年 3 月返還 1.7% 地権者、細切れに反発

キンザー 一部

19 年 3 月返還

1.7% 地権者、細切れに反発

政府は2019年3月末に米軍牧港補給地区(キャンプ・キンザー、浦添市)の二部約1.7% (地権者55人)を返還する方針を31日までに地権者へ伝えた。沖縄防衛局が29日、地権者を対象に説明会を開いた。地権者からは「細切れ返還で利用しづらい」「善意の押し売りだ」などの反発の声が上がった。浦添市や市

軍用地等地主会は一貫して全面返還を求めている。牧港補給地区は06年の米軍再編合意で全面返還が決まっている。仲井真弘多前知事が13年に米軍普天間飛行場の名護市辺野古移設に向けた埋め立てを承認する事実上の条件として「7年以内の全面返還」を求めていた。19年3月末の返還予定区域は第5ゲート近く



で、施設の端に位置する。地権者でつくる「浦添市軍用地等地主会」の宮城健

英会長はこれまで一括返還を求めてきた地主会の意向に反するとして「これまで50年間、我々の土地を使用し続け、帰す時には地主にとってより不利益になるような細切れ返還を一方的に決めており、納得できない」と指摘した。「自分の土地を自由に使えず、土地を売却するしか選択肢がないような状況は、土地を取り上げられているようなものだ」とも語った。

市は、一括交付金を活用して牧港補給地区の土地の先行取得を実施しており、今回の返還予定地についても地権者に対し、市が買い取る計画を示している。