

# 令和3年度 ロウワー・プラザ住宅地区 ～土地の先行取得について～

1. 土地の先行取得事業とは？
2. ロウワー・プラザ住宅地区の先行取得について
3. 先行取得の手続き上の留意点【村への売却】

北中城村

# 1. 土地の先行取得事業とは？

## (1) 土地の先行取得とは

公共が所有する土地が極端に少ないため、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です。

## (2) 先行取得の目的

返還前の早い段階から必要な公共施設用地を確保することで、円滑な跡地利用のまちづくりを推進することを目的としています。

※必要な公共施設用地の取得が遅れると、跡地利用のまちづくりが遅れる場合があります。

## (3) 先行取得の効果

### 【効果①】

返還前から道路、公園・緑地、学校等のための用地（公有地）を確保することができ、跡地のまちづくりを円滑に進めることができます。

### 【効果②】

市町村や県等が土地を取得することで、地権者の増加を防ぐことができます。

※一般的に、新しい地権者が増加すると合意形成が長期化する恐れがあります。

## (4) 先行取得のポイント

### 【ポイント①】

譲渡所得は、**最高5,000万円の特別控除の対象**です。

### 【ポイント②】

**100㎡未満の土地についても買取の対象**です。

### 【ポイント③】

令和1年度より**取得目標面積が11,000㎡**となりました。

### 【ポイント④】

本事業は、**令和3年度が最終年度**になる予定です。

## (5) 税制上の特別措置

先行取得制度により村へ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。

**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%)

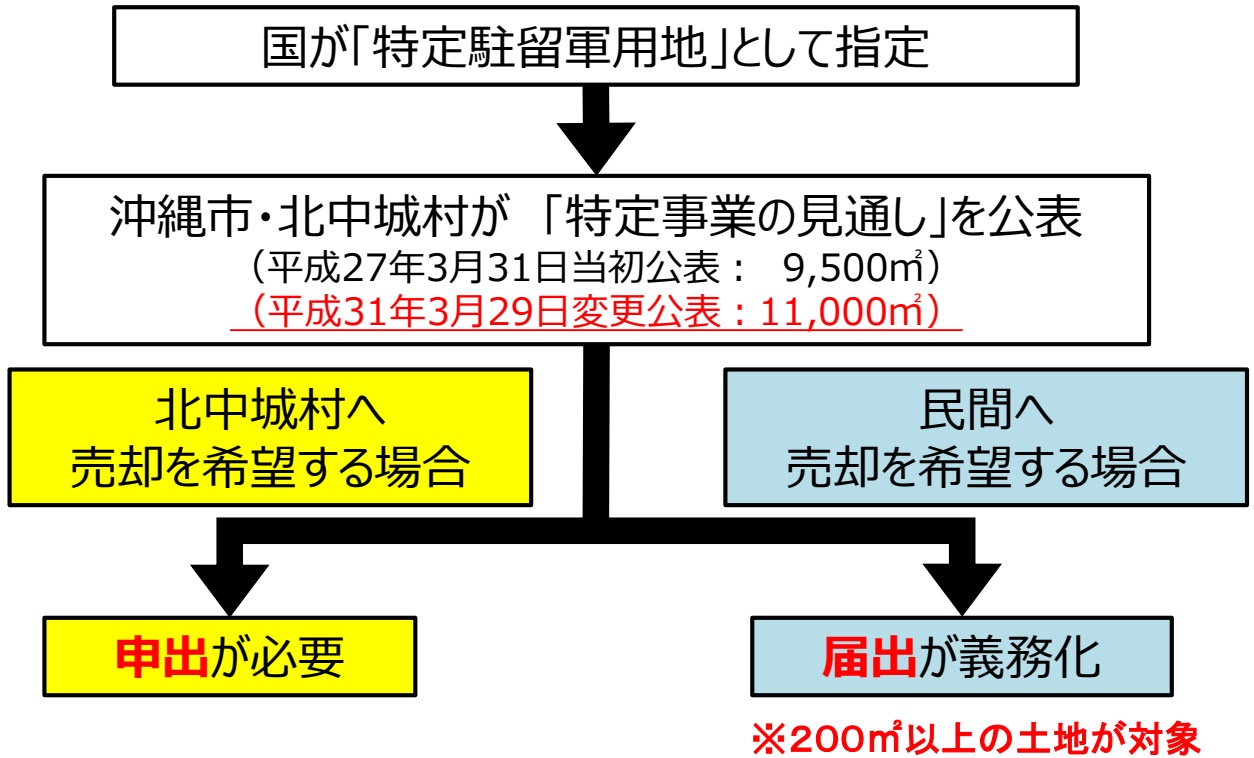
※本制度により村へ土地を売却した場合は、売主による登録免許税及び印紙税の負担はありません。

※売却した土地が不動産業者等が転売目的で所有している棚卸資産の場合は、特別控除の対象とはなりません。

## (6) 先行取得の手続き

村へ売却する場合は申出、民間へ売却する場合は届出が必要です。

※民間へ売却する場合の届出義務については、200㎡以上の土地が対象になります。



## 2. ロウワー・プラザ住宅地区の先行取得について

### (1) 先行取得の申出受付期間

令和3年度 申出受付期間	
北中城村	令和3年6月1日～7月30日

#### ● 買取（契約）までのスケジュール（イメージ）

- ① 令和3年8月……………**村で買取の検討**
- ② 令和3年9月……………**村と地権者で買取協議**
- ③ 令和3年11月……………**契約の締結**
- ④ 令和3年12月……………**登記完了後に代金支払い**

### (2) 先行取得の対象

- ・北中城村が、「公園・緑地」を確保するため土地の先行取得を実施。
- ・平成27年度から令和3年度までの7年間で取得予定。  
(※事業期間については、平成30年度までを予定していましたが、買取目標面積に達しなかったため、期間を延長しています。)

先行取得対象	
沖縄市	<b>17,000m<sup>2</sup></b> →公園・緑地用地として取得
北中城村	<b>11,000m<sup>2</sup></b> →公園・緑地用地として取得 ※令和1年度より買取予定面積を1,500m <sup>2</sup> 追加しています。 ※平成27～令和2年度までに約9,400m <sup>2</sup> を取得済 ※これまでの取得面積に加え、残り1,600m <sup>2</sup> の取得を目指します。

## 3. 先行取得の手続き上の留意点【村への売却】

### （１）土地の一部を村に売却したい

土地の買取は、1筆単位となります。

土地の一部を村に売却しようとする場合は、**売却する部分を地権者自身で分筆しておく必要**があります。

※分筆しても予算や優先順位等により買取できない可能性があります。

※分筆手続きには、時間を要する場合があります。

### （２）抵当権等の設定がある土地の取り扱い

契約までに地権者自身で抹消する必要があります。

### （３）墓地等の取り扱い

現況の確認が必要となります。

### （４）先行取得事業での土地の買取について

先行取得事業は、跡地利用推進法に基づき行っており、本法律の失効日（令和4年3月31日）である令和3年度末まで実施します。