

用地補償のあらまし

大村市では、皆様が安全・安心に快適で利便性の高い生活を実感できる豊かな地域づくりを進めるために、道路や河川等の整備に取り組んでいます。

これらの公共事業を進めるには、土地所有者の皆様の大切な財産である土地をお譲りいただいたり、土地の上にある建物などの移転をお願いしなければなりません。

皆様には、大変ご迷惑をお掛けいたしますが、公共事業に対するご理解とご協力をお願い申し上げます。

用地補償の進め方



① 事業説明

皆様にご理解とご協力をいただくため、事業の目的や計画の内容について、土地を所有される方や関係者の方、また、地元の皆様へ説明を行います。

② 測量・調査

●土地の測量・調査

登記された地目・地積にかかわらず、現況の地目・実測で譲っていただくことになるため、登記簿調査のほかに測量を実施し、現況の地目や実測面積を調べます。

この場合、事業に必要な土地の所有者や隣接地の所有者の方々に現地で立ち会っていただき、境界を明らかにした上で測量し、お譲りいただく土地の面積を確定させます。

また、事業に必要な範囲をはっきりさせるために、お譲りいただく土地の幅を示す杭を打たせていただきます。

●建物、工作物などの調査

移転していただく建物、工作物（門、塀など）、立竹木などについて調査します。

なお、調査には、大村市が委託した補償業務コンサルタントが事前に連絡して伺いますので、皆様のご協力をお願いいたします。



③ 補償金の算定

調査を基に、お譲りいただく土地代金や移転していただく建物や工作物、立竹木などの移転費用を、国が定めた基準に基づき適正に算定します。

●土地の価格

近隣の取引事例価格（不動産鑑定評価価格を含む）や地価公示価格などを参考に、現況の地目、形状、面積、地域の状況及び利用形態等を比較して個々に評価した適正な土地の単価に、事業に必要な土地の面積（実測面積）を乗じて算定します。

●物件等の補償

お譲りいただく土地の上に建物等がある場合は、その建物の配置、種類、構造、敷地の形状などから判断して合理的な補償方法により、建物の経過年数に応じた額を算定します。

工作物や立竹木等については移転（又は移植）することが相当であるか検証し、適正な費用を算定します。

●その他の補償

建物移転に伴う、その他の損失及び経費（引越にかかる費用、建築手続きにかかる費用など）については基準に照らし、適正に算定します。

なお、算定に伴い、必要な書類の提出をお願いする場合があります。

④ 補償内容の説明

補償金額をお示しし、内容を説明します。

その際に、土地の引渡し時期や補償金のお支払方法などの協議もさせていただきます。

（注）お示しする補償金額は、当該年度にご契約していただく場合の金額になります。従いまして、次年度以降のご契約となる場合は、年度毎に基準に基づき補償金額の見直しを行います。

⑤ 契約・登記

ご了解いただきますと、契約書等の書類に署名・押印をいただきます。

また、お譲りいただく土地の分筆、所有権移転登記は市で行います。

なお、建物などの移転は、契約書に記載された移転期限までに、土地所有者の方で行っていただきます。

●契約の際に準備いただくもの

- ・ 実印（印鑑登録してあるもの）
- ・ 振込先が確認できるもの（金融機関の通帳）
- ・ 印鑑登録証明書
- ・ その他必要な資料



⑥ 補償金の支払い

建物などの移転及び土地の所有権移転が完了して、土地の引渡しを受けた後、補償金を支払います。

なお、建物等を移転していただく場合には、移転に着手した際に、契約金額の7割を限度として前金払いができます。



【抵当権などが設定されている土地について】

土地に抵当権などの権利が登記されているときは、土地所有者の方が権利者と話し合ってください、市が買収する部分について、権利消滅の承諾をいただくことになります。

【相続が発生している土地について】

故人が登記名義人である場合は、相続による登記名義の変更が必要になります。

また、相続人のうち、どなたかに特定して契約する場合の話し合いは、相続人間で行っていただいたうえで、契約手続きに入らせていただきます。

遺産分割協議書又は遺産分割協議証明書の準備ができれば、市において、事業用地についての相続の代位登記（嘱託登記）が可能となります。

税金や年金関係はどうなるの？

(1) 収用等の場合の課税の特例

○譲渡所得税の優遇制度

通常、土地などを譲渡した場合には、その譲渡所得の金額に対し、一定の税率で“譲渡所得税”が課税されますが、公共事業にご協力いただいた場合には、一定の条件のもと税務署に確定申告することにより次の①、②の特例のいずれかを受けることができます。



また、代替地を提供していただいた方は、③の特例を受けることができます。ただし、棚卸資産等には適用がありません。

※棚卸資産・・・事業経営者が持っている商品、製品、半製品、仕掛品、原材料等

① 5,000万円の特別控除の特例（租税特別措置法第33条の4）

市が買取りの申出を行った日から6カ月以内に土地等を譲渡していただいた場合、譲渡所得から最高5,000万円まで特別控除されます。

ただし、同一事業で1回限り、同一年中に異なる事業で複数の資産を譲渡した場合は合計で5,000万円までとなっています。また、棚卸資産については適用されません。

② 代替資産を取得した場合の課税の特例（租税特別措置法第33条）

土地代金等で代替資産（同種類）を2年以内に取得した場合、取得に充てられた金額については、譲渡がなかったものとみなされます。

代替資産＝公共事業により買収された土地や移転対象となった建物の代わりに新たに取得する土地や建物

- ※ 5,000万円の特別控除は、対価補償金として取り扱われるものに適用されません。
- ※ 対価補償金以外の経費補償金（引っ越し代など）はこの交付の目的に従って支出した場合は課税されませんが、残金が生じた場合は課税の対象となります。なお、所得補償（営業補償など）は、原則として特別控除の対象外となります。
- ※ 法人が有する事業用資産が補償の対象となった場合も、個人と同じく5,000万円控除（損金算入）か、代替資産の買い換えに伴う特例のどちらかを受けることができます。

③ 代替地提供者への特例（租税特別措置法第34条の2第1項）

公共事業用地として譲渡した方へ代替地を提供していただいた方（代替地提供者）の土地代金について税の特例措置があり、譲渡所得金額から最高1,500万円（事業用地価格が上限）まで控除されます。ただし、この特例を受けるには、公共事業用地提供者、代替地提供者及び市の三者で、一括した契約（三者契約）を締結する必要があります。

なお、三者契約締結前に税務署との協議が必要です。

(2) 介護保険料及び国民健康保険料について

介護保険料については、各市町村ごとに決定されており、翌年度の保険料が上がる場合があります。また、国民健康保険に加入されている方は、所得金額を基礎として保険料が決定されますが、国民健康保険料の所得割については、譲渡所得の優遇措置と同様の内容で特別控除を受けることができ、特別控除適用後の金額を所得金額として算定されます。ただし、均等割分及び世帯割分については特別控除がありませんので、現在、保険料の軽減措置を受けられている方は、契約した年の翌年度の保険料が上がる場合があります。

(3) 不動産取得税（県税）について

契約締結日から2年以内に代替の不動産を取得した場合、または、契約締結日前1年の期間内に代替の不動産を取得されていたときは、軽減措置を受けられますので納税通知が届いた後、県税事務所で申告することが必要です。

(4) 相続税・贈与税・不動産所得税の納税猶予を受けている農地等について

農地等の相続税・贈与税の納税を猶予されている方は、譲渡した農地等に見合う税額を納付していただくことになります。ただし、利子税については、市の農業委員会を經由して「納税猶予の適用を受けている農地等について収用交換等による譲渡を行った場合の利子税の軽減の特例の適用を受けるための届出書」を税務署に提出することにより、免除される場合があります。

(5) 固定資産税・都市計画税について

固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日現在における土地等の登記簿上の所有者に対して課税されることとなっていますので、契約した年の固定資産税・都市計画税額までは全額納付していただくことになります。また、公共事業用地として1月から12月までの間に取得した土地の中で登記手続が遅延、遅延が予想されるときは、市の方で免税手続を取っていきます。

(6) 市県民税の所得割及び均等割について

所得割分については、譲渡所得の優遇措置と同様の内容で、特別控除が受けられます。ただし、<均等割分>については、特別控除がありませんので、契約した年の翌年度の税が上がる場合があります。

(7) 所得税、住民税の配偶者特別控除及び扶養控除について

配偶者や被扶養者の方が土地などを譲渡すると、補償金額によっては、その年の配偶者特別控除や扶養控除が受けられない場合があります。

(8) 福祉年金について

老齢福祉年金、障害基礎年金、遺族基礎年金の受給者及びその配偶者並びに扶養義務者の方が土地を譲渡された場合は、譲渡金額がそのまま所得金額とされるため、次の年度の支給が全部又は一部停止される場合があります。

(9) 農業者年金（経営移譲年金等）について

経営移譲年金は、所得による制限ではなく移譲された農地によって制限されますので、受給者が農地を譲渡したり、代替地として農地を提供したり、または代替農地を取得された場合は、市の農業委員会へ届出をしてください。所定の手続を行えば支給停止にならない場合があります。

(10) その他の注意点

上記以外にも、以下の手当等の受領に関して、支給が全部または一部停止される場合があります。詳しくは、それぞれの相談窓口にお問い合わせください。

児童手当、特別児童扶養手当、児童扶養手当、特別障害手当、各種医療費助成、生活保護費、保育料、奨学金など

※ 詳しいことは、それぞれの関係機関窓口にお問い合わせください。

※ 税務署に確定申告を行う際は、市が発行する収用証明書のほか土地売買契約書などの必要な書類を持参して下さい。



お 問 合 せ 先	
大村市役所 都市整備部 道路管理課 用地グループ	〒 856-8686 住所：大村市玖島一丁目25番地 TEL：0957-53-4111（内線 235・236）