**用地補償の**

**あらまし**



**長 崎 市**

**１　公共事業を実現するために**

公共事業を実現するために、皆様から長崎市が土地をお譲りいただく場合や、住み慣れた家などの物件を移転していただくことになった場合には、十分な調査・測量等を行ったうえで、補償いたします。

なお、補償額は 「長崎市の事業用地の取得に伴う損失補償基準」**※**（以下、「補償基準」という）に基づき、適正かつ公平に算定いたします。

**※**　閣議決定により制定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に準じて長崎市で定めた補償基準です。



**２　用地補償の流れ**

**（１）　事業計画の説明**

　　地域住民の皆様や土地等の権利者の方々に、事業の目的や施設の概要、必要性、工程等を具体的に説明いたします。 事業の規模等によっては、説明会を開くこともあります。

**（２）　土地・建物等の調査**

　　土地所有者の方々の立会のもとに、事業に必要な土地（以下、「事業用地」という）の境界を確認し、測量をさせていただきます。また、事業用地の上に建物・工作物・立木等（以下、「物件」という）がある場合は、移転をしていただくことになりますので、物件も詳しく調査します。測量や調査の結果は、補償金算定の基礎となります。



**（３）　補償金の算定**

　　（２）の調査結果を基に事業用地の価格や物件の移転費用などについて、「補償基準」に基づき、適正に算定いたします。

**（４）　補償金の提示**

　　事業用地や物件の権利者の方々に個別に補償金を提示し、補償内容について、ご理解いただけるよう説明いたします。

**（５）　契約の締結と登記手続き**

　　補償の内容、物件移転、土地の引き渡し時期などについてご了解いただきますと、書面で契約を締結します。また、事業用地の登記手続きは、長崎市で行いますので、登記に必要な書類を提出していただきます。



**（６）　物件の移転、土地の引き渡し**

　　契約書に記載された期限までに、物件を移転していただき、長崎市へ事業用地の引き渡しをしていただきます。

**（７）　補償金の支払い**

　　物件の移転、土地の引き渡しの確認を行ったあと、補償金を指定の口座にお支払いいたします（必要に応じ前金払いも可能です）。

**（８）　工事着手**

**３　補償金の算定について**

**（１）　土地の補償**

　補償基準規定上、土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものと規定されており、長崎市においては不動産鑑定士による鑑定評価額をもとに算定を行い、補償をします。なお、土地の評価を行う際の地目は現況地目、面積は実測面積となります。

**（２）　建物の補償**

　建物を移転していただく場合は、その土地の事業用地へのかかり具合や建物の配置状況・利用状況などから、通常妥当と思われる移転先と移転工法（再築・曳家・改造・除却等）を認定し、移転に要する費用を補償します。

**（３）　工作物の補償**

　看板や門、塀などの工作物のうち、移転できるものか、できないものか等を認定し、移転に要する費用、又は同程度のものをつくるのに要する費用を補償します。

**（４）　立竹木の補償**

　立竹木の樹種や用途によって、移植できるかどうか等を認定し、移植または伐採に通常要する費用を補償します。

**（５）　動産移転料の補償**

　建物を移転する場合に、家財道具や商品等の動産を移転するのに通常要する費用を補償します。

**（６）　営業補償**

　店舗や工場の移転のために、一時休業することによって生ずる損失（収益の減少分や、従業員の休業手当など）を補償します。

**（７）　借家（借間）人補償**

　借家・借間されている方で現在借りている建物等が移転し、賃借を継続することが困難となると認められる場合は、新たに同種同程度の借家・借間に要する費用と現在の費用を比較した結果に基づいて、通常要する費用を補償します。

**（８）　家賃減収補償**

　賃貸用住宅などの移転に伴って一時的に家賃収入を得られなくなる場合は、家主の方に移転期間中の家賃相当額を補償します。

**（９）　移転雑費の補償**

　建物などを移転するために必要となる経費（移転先を探すための費用や法令上の手続きに要する費用など）を補償します。

****



**４　税法上の優遇措置について**

　公共事業（収用対象事業）にご協力いただいた場合には、租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置を受けることができます。

**（１）　5,000万円の特別控除の特例**

　次のア～ウのすべての要件に該当する場合に控除を受けることができます。

　　ア 長崎市から最初に買取り等の申出のあった日から**６か月以内**の資産の譲渡であること。

　　イ　長崎市から最初に買取り等の申出を受けた方（その方の死亡により資産を取得した方を含む。）の譲渡であること。

　　ウ　同一の収用等に係る事業のために、２以上の年にわたって譲渡した場合には、最初の年に譲渡した資産であること。

**（注）同一年中に収用等をされた資産が２以上ある場合の5,000万円の特別控除額は、合計して5,000万円が限度となります。**

**（２）　代替資産を取得した場合の特例**

　譲渡した資産に対する対価補償金で、代替資産を原則として収用等のあった日の前年（買取りの申出があった日以後に限る。）から収用等のあった日以後２年以内に取得した場合は、対価補償金のうち代替資産の取得に要した金額については、譲渡がなかったものとする特例の適用（課税の繰延べ）を受けることができます。

**（注）　上記（１）・（２）の特例（優遇措置）はどちらか一方の選択となります。重複して特例の適用を受けることはできません。**

**（注）　譲渡いただいた資産が、棚卸資産※に該当する場合には、上記の税法上の優遇措置を受けることができません。**

**※棚卸資産…不動産業における商品としての土地や、投資用の土地、マンションの敷地、法人が販売する目的で一時的に保有している商品。製品。（在庫など）**



**５　登記手続きについて**

　土地の所有権移転登記などは、所有者の方の承諾を得て、長崎市が代わって手続きを行いますが、土地に抵当権などの権利が設定されている場合は、所有者の方が権利者の方と話し合いをしていただき抹消していただくことになります。また、相続登記が必要な場合は、相続人の方々で話し合っていただき、手続きについてご協力をいただくようお願いいたします。

**６　補償金の支払いについて**

　補償金の支払いは、契約していただいた方の指定される本人名義の口座振り込みを原則としています。なお、支払い方法には、一括して支払う「一括払い」と前金及び残金に分けて支払う「前金払い」の２つの方法があります。

**(1)　一括払いの方法**

一括払いは、土地の明渡しや物件の移転が完了したことを、長崎市が確認してから契約金額の全額をお支払いします。

**(2)　前金払いの方法**

前金払いは、土地の明渡し費用などが必要として、前金払いを必要とする方に、契約及び必要書類の提出がなされた後、契約金額の７０％以内の額を前金としてお支払いし、土地の明渡しや物件の移転が完了したことを、長崎市が確認してから残金をお支払いします。

**（注）事務手続きの関係上、支払いまでに約２週間程度の時間を要することをご理解下さい。**

****

****

**７　その他の事項について**

（１）　補償金は、所得として取り扱われます。そのため、所得制限のある各種年金や手当等が支給停止となる場合や、所得税・住民税の扶養控除が受けられなくなる場合があります。

（２）　国民健康保険料（税）や市・県民税、介護保険料等は、前年の所得を基に算出されますので、翌年度は増額となる場合があります。

（３）　代替資産を取得したときは、不動産取得税（県税）が課されますが、収用等のあった日の前年（買取りの申出があった日以後に限る。）から収用等のあった日以後２年以内に取得した場合は、申請の上で軽減措置が受けられます。

**８　関係機関連絡先**

**長崎税務署** （ 所得税・法人税に関すること）

〒850-8678　 長崎市松が枝町6番26号

TEL： 095-822-4231

**長崎振興局税務部** （不動産取得税に関すること）

〒850-0033　長崎県長崎市万才町3番17号長崎振興局万才町庁舎

TEL： 095-822-3101

**長崎市役所**

〒850-0555　長崎市魚の町4-1

市民税課（市県民税に関すること）TEL： 095-829-1133

国民健康保険課　（国民健康保険税に関すること）TEL： 095-829-1225

長崎市役所土木部用地課

TEL　 095-829-1128

FAX　 095-829-1222