

# 用地補償のあらまし

道路整備や河川改良などの公共事業を進めるためには、何よりも事業用地が必要となります。そのために、皆様の大切な財産である「土地」をお譲りいただいたり、住み慣れた家の移転などをお願いすることとなります。

皆様には、大変ご迷惑をおかけいたしますが、県としても誠意を持って補償手続きを進めさせていただきますので、公共事業の必要性をご理解いただき、ご協力いただきますようお願い致します。

## 補償の進め方

### ① 事業の説明会

事業に必要となる土地を所有される方や関係者の方、また地元の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、説明を行います。

### ② 測量

事業に必要となる土地を所有される方や、それに隣接する土地を所有される方に立会いをお願いし、土地の境界や事業に必要な土地の範囲を確認いただき、用地に関する図面を作成します。

### ③ 用地・補償の説明会

用地買収や建物等の移転の対象となる方や関係者の方に用地に関する図面を示して、用地・補償に関する説明を行います。ご了解をいただきますと、土地の現況や建物等の物件の調査をさせていただきます。

### ④ 補償金額の算定

調査を基に、お譲りいただく土地や移転していただく建物などの補償金額を、国が定めた補償基準に基づき適正に算定します。

なお、土地については、登記地目ではなく現況地目で、面積は実測面積で算定します。

さらに、土地に支障となる建物がある場合は、その建物の配置、種類、構造、敷地の形状などから判断して補償基準に沿った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。

### ⑤ 補償内容の説明

補償金額の算定結果を皆様にお示しし、ご理解いただけるよう説明します。

(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補償金額です。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。

## ⑥ 契 約

ご了解いただきますと原則として登記名義人と契約をさせていただきます。その際には、印鑑証明書など登記に必要な書類をご用意いただきます。相続登記がなされていない場合には、相続人全員の承諾が必要となります。また、抵当権や質権など所有権以外の権利が設定されている場合は、皆様の方で債権者と協議していただき、県が買収する部分については、権利抹消の承諾をいただくこととなります。

なお、お譲りいただいた土地は、長崎県で分筆・所有権移転登記をします。

## ⑦ 補償金の支払い

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

なお、建物等に移転していただく場合には、土地代については4割、建物移転料等については7割を限度として、前払いすることができます。ただし、抵当権等が設定されている場合は、その抹消承諾書の提出があった場合に限りです。

## 譲渡所得税の優遇制度（税務署）

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①②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（お店の商品）等には適用がありません。

### ① 5,000万円の特別控除の特例

県が買取りの申出を行った日から6ヶ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、同一事業で一回限り、同一年中に複数の事業で譲渡した場合は合計で5,000万円までとなります。

### ② 代替資産を取得した場合の課税の特例

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

- ※1 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す。
- ※2 対価補償金以外の経費補償金等（引越し代など）は、その交付の目的に従って支出した場合に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。
- ※3 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

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、代替地提供者及び県の三者で、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。

## その他の税の優遇制度・留意点

### ① 国民健康保険税の〈所得割分〉の課税の特例

（相談窓口：各市町の担当課）

譲渡所得税の優遇制度と同様の内容で、公共事業用地提供者については5,000万円、代替地提供者については1,500万円を限度として特別控除を受けられます。

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、保険税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税が上がる場合があります。

### ② 介護保険料（相談窓口：各市町の担当課）

翌年度の保険料が上がる場合があります。

### ③ 高額療養費の自己負担限度額等（相談窓口：各市町の担当課）

一定の所得を超えると、高額療養費の自己負担限度額が増額となることがあります。

### ④ 市県民税の〈所得割分〉の課税の特例（相談窓口：各市町の税務担当課）

譲渡所得税の優遇制度と同様の内容で、公共事業用地提供者については5,000万円、代替地提供者については1,500万円を限度として特別控除を受けられます。

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。

### ⑤ 農業者年金・経営移譲年金（相談窓口：農業委員会）

受給者が公共事業のために農地を譲渡したり、代替地として農地を提供された場合は、農業委員会に届け出が必要です。また、代替農地を取得される場合などは、農業委員会へお問い合わせください。

### ⑥ 福祉（老齢福祉・障害基礎・遺族基礎）年金

（相談窓口：各市町の担当課、各所轄年金事務所）

福祉年金等受給者は、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または一部停止される場合があります。

### ⑦ 不動産取得税の課税の特例（相談窓口：各振興局税務担当課）

公共事業用地として土地等を譲渡した人が買収前1年以内、買収後2年以内に

代替資産を取得した場合には、軽減される場合がありますが、軽減措置を受けるためには、各振興局税務担当課で申告することが必要です。

### ⑧ 固定資産税について（相談窓口：各市町の税務担当課）

土地の固定資産税は、毎年1月1日時点の土地所有者に課税されますので、土地を譲渡した年分の税については、全額負担していただくことになります。

また、建物の固定資産税についても、1月1日時点で建物が残っていれば、通常は同一年分の固定資産税が課税されます。

### ⑨ 農地等の一括贈与に伴う不動産取得税の徴収猶予

（相談窓口：農業委員会、各振興局税務担当課）

許可を受けている方は、譲渡した農地に見合う金額として各振興局税務部から通知を受けた金額を納付すれば、引き続き徴収猶予が受けられます。

### ⑩ 農地等を贈与した場合の贈与税の納税猶予（相談窓口：各所轄税務署）

許可を受けている方は、譲渡した農地に見合う金額を納付する必要があります。

ただし、利子税については、税務署へ届け出ることにより、その全額が免除されます。（平成26年4月1日～平成33年3月31日の間に譲渡した場合に限る。）

### ⑪ 所得税、住民税の諸控除（配偶者・被扶養者控除）

（相談窓口：各所轄税務署、各市町の税務担当課）

控除対象配偶者や扶養親族の方が土地を譲渡した場合、所得税の配偶者・被扶養者控除が受けられない場合があります。また、土地等を譲渡された場合、その所得が一定の金額を超えると、その年分の配偶者特別控除、寡婦（寡夫）控除、及び住宅取得等特別控除を受けられなくなることがあります。

### ⑫ 土地改良事業の決済金について

土地改良事業が行われている農地を譲渡する際の決済金については、土地価格に含まれているものとして取扱うため、個人で決済していただきます。

### ⑬ 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、それぞれの手当等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、特別障害者手当、各種医療費助成、生活保護費、保育料、奨学金など

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