

諫早市では、安全で快適なまちづくりのために、さまざまな公共事業に取り組んでいます。これらの公共事業を進めるためには、事業用地としてみなさまの大切な財産である土地をお譲りいただき、建物等を移転していただくことが必要となります。そのために、市は誠意をもってお願いし、適正に補償をさせていただきます。みなさまには、大変ご迷惑をおかけいたしますが、市の発展のため、公共事業に対するご理解とご協力をお願いいたします。



1 用地補償協議の流れ

① 事業説明

・ 事業に必要な土地の所有者や関係者、地元の方々へ事業の目的や計画内容の説明を行います。

② 測量・調査

・ 事業に必要な土地の所有者や隣接地所有者に立会をお願いし、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。
・ 補償金額算定のために、移転が必要な建物等の調査を行います。

③ 補償金額の算定

・ 測量、調査を基に、お譲りいただく土地や移転が必要な建物等の補償金額を、国が定めた補償基準に基づき、適正に算定します。

④ 補償内容の説明

・ 補償金額の算定結果をみなさまにお示しし、その内容についてご説明いたします。

⑤ 契約

・ 補償金額、土地の引渡し時期等にご了解いただきますと、契約をさせていただきます。
・ 契約の際に準備していただくものは①実印②印鑑登録証明書③補償金振込先通帳④マイナンバーカード（通知カードも可）などです。

⑥ 補償金の支払

・ 建物等の移転（解体）および土地の所有権移転登記が完了して、土地の引渡しを受けた後、補償金をお支払いいたします。（必要に応じ、移転補償金については7割、土地代金については4割を限度として前金払いが可能です。）

⑦ 買取証明書等の発行

・ 公共事業にご協力いただいたことによる課税の特例を受けるために必要な書類（買取証明書や収用証明書等）をお渡しします。
・ 税務署に確定申告することにより、課税の特例（特別控除）が受けられます。

2 補償金の種類



補償金には大きく「土地代金」と「物件移転補償金」があります。

土地代金

- ・地価公示法に基づく公示価格や近隣の取引価格および不動産鑑定士による鑑定価格等を参考に、市の市有財産評価委員会で土地評価額を算定し、公共事業用地について、正常な取引価格で買い取らせていただきます。

物件移転補償金

- ・土地の買い取りに伴って、その土地に建物等が存在する場合は、その土地以外の場所へ移転していただきます。
- ・その際の建物等の移転費用をはじめ、以下の項目の補償金を「通常生ずる損失」として補償いたします。

①建物移転料（移転補償金または対価補償金）

- ・土地に建物がある場合には、建物の移転等のために必要な費用や解体費用を補償します。

②工作物移転料（移転補償金または対価補償金）

- ・土地に門、塀等がある場合には、その移転のために必要な費用や解体費用を補償します。

③動産移転料（移転補償金）

- ・家財道具や事務用備品等の荷造り、運搬等に必要な費用を補償します。

④立竹木補償金（移転補償金または対価補償金）

- ・庭木や果樹、用材木等の移植または伐採に必要な費用を補償します。

⑤仮住居補償金（移転補償金）

- ・建物の居住者が、移転に伴い仮住居が必要な場合、借家に必要な費用を補償します。

⑥家賃減収補償金（収益補償金）

- ・賃貸している建物の移転に伴い、家賃収入が得られなくなる場合は、移転期間中における家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償します。

⑦借家人補償金（対価補償金）

- ・借家している建物の移転に伴い、退去しなければならない場合は、従来と同程度の建物を借りるために新たに必要となる費用（従来と一般的な賃借料との差額）を補償します。

⑧移転雑費補償金（移転補償金）

- ・移転先を選ぶための費用や移転に伴い仕事ができないことに対する損失等を補償します。

⑨営業休止補償金（収益補償金）

- ・一時休業する期間の収益減、固定的経費、従業員の休業手当相当額等を補償します。

3 譲渡所得の課税の特例制度



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、①②いずれかの特例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には③の特例を受けることができます。

①5,000万円の特別控除の特例 (租税特別措置法第33条の4)

- 最初に市が資産の買取りを申し出た日から6か月以内に土地等を譲渡（契約）された場合、譲渡所得（対価補償金）から最高5,000万円まで控除されます。
- ただし、同一事業において最初の年に譲渡した資産の1回限り、また複数の事業において同一年中に譲渡した場合は、合計で5,000万円までとなります。

または

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)

- 交付された対価補償金で、2年以内に、買収された土地や補償された建物の代わりに資産を取得した場合、取得に充てられた補償金に対応する部分については、譲渡がなかったものとみなされ、課税されません。
- ただし、残りの補償金については課税されます。

③代替地提供者への特例 【1,500万円の特別控除】

※事業用地価格が上限
(租税特別措置法第34条の2第2項第2号)

- 事業用地提供者、代替地提供者および市との三者で1つの契約を結んだ場合、代替地提供者に対し、土地代金の最高1,500万円まで控除されます。
- ただし、事前に個人間で手付金の支払い、農地法等による所有権移転に必要な法定手続き等を行っていた場合には、特例は適用されません。

注1：公共事業にご協力いただいた場合でも、支払われた補償金額全てに課税の特例が適用されるわけではなく、「対価補償金」（土地代金および建物や工作物を取り壊した場合の建物・工作物移転料）に該当するものみの適用となります。

注2：「対価補償金」以外の経費補償金等（引越し費用等の動産移転料や移転雑費補償金）は、その交付の目的にしたがって支出され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。

注3：収益補償金（営業休止補償金など）は、原則課税の対象となります。

4 用地補償に関連するその他の税金や年金等について



補償金を得られたことにより、税金や年金等について、これまでと取扱いが変わる場合（増額または減額等）があります。詳しいことは、以下の各相談窓口にお問い合わせください。

固定資産税

- ・相談窓口：市資産税課（0957-22-1500）
- ・毎年1月1日現在における土地・建物等の所有者に課税されますので、土地等を譲渡（契約）した年分の固定資産税につきましては、原則全額負担していただくことになります。

国民健康保険料・介護保険料

- ・相談窓口：市保険年金課（0957-22-1500）
- ・譲渡所得税の特例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、代替地提供者には1,500万円を限度とした特別控除を受けられます。ただし、所得状況によって契約した年の翌年度の保険料が上がる場合があります。

市民税・県民税（住民税）

- ・相談窓口：市市民税課（0957-22-1500）
- ・譲渡所得税の特例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、代替地提供者には1,500万円を限度とした特別控除を受けられます。ただし、所得状況によって契約した年の翌年度の税額が上がる場合があります。

農業者年金（経営移譲年金）

- ・相談窓口：市農業委員会（0957-22-1500）
- ・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。受給者の方が、公共事業用地として譲渡したときは、支給停止とならない場合がありますので、農業委員会へ届出が必要です。

不動産取得税

- ・相談窓口：県央振興局税務部（0957-22-0508）
- ・公共事業用地として土地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、県税事務所への申告により軽減措置が受けられます。

贈与税

- ・相談窓口：諫早税務署（0957-22-1370）
- ・登記名義人が生存している場合に、登記名義人以外の方（夫婦間、親子間も同じ）と契約すると、契約された方は、その財産を登記名義人から贈与されたとみなされ課税されます。

相続税

- ・相談窓口：諫早税務署（0957-22-1370）
- ・相続や遺贈によって取得した財産等が基礎控除額を超える場合に、その超える部分に対して課税されます。

福祉年金関係

- ・相談窓口：諫早年金事務所（0957-25-1666）
- ・福祉年金は、老齢福祉年金・障害基礎年金・遺族基礎年金等、種類により取扱いが異なります。所得制限によって、次年度の支給が一部または全部停止となる場合があります。

【諫早市建設部用地課】TEL：0957-22-1500