



潤水都市 さがみはら



土地・建物



説明会



公共事業



調査

用地補償
とは



用地 補償

のあらまし



ご説明



補償

用地補償について

公共事業のために皆様の土地をお譲りいただいたり、そのために建物や工作物などの移転をお願いするときは、譲渡する土地と建物や工作物の移転に係る費用について補償いたします。この補償は、「正当な補償」と言われているもので、日本国憲法第 29 条第 3 項にその根拠をおくものです。本市においては、補償を公正かつ公平に行うために、国が閣議決定により定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に準拠した「相模原市の公共用地の取得に伴う損失補償基準」を制定しております。

そして、この補償を行う際には、皆様それぞれがお持ちの貴重な財産に係る権利やその内容を正確に把握することが何よりも必要なこととなります。

そのため、皆様には、公共事業の説明会を事前で開催して事業へのご理解を得たのち、ご協力のもと、皆様の土地や建物・工作物などの現地調査を実施いたします。

また、事業所などの場合におきましては、営業内容なども調査いたします。

これらの調査は、本市の職員や市の委託する専門業者により行われます。

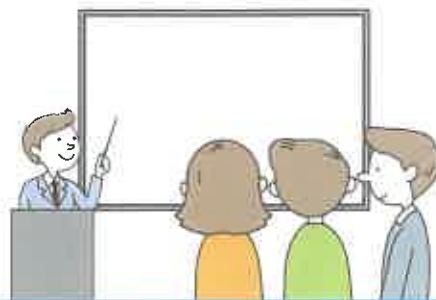
本冊子では、本市が公共事業のために皆様から土地をお譲りいただくにあたり、補償の調査をはじめとする用地補償に関する一連の業務のあらましとその内容などをご紹介します。

用地補償の基本的な手順について

1

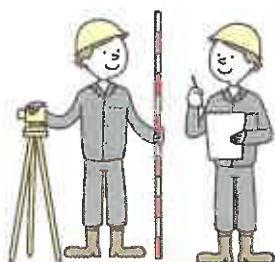
事業説明会

皆様のご理解、ご協力のもと事業を円滑に進めるために、事前に、事業区域となる土地をお持ちの方や住民の皆様には事業の概要について説明いたします。



2

用地測量



事業に必要な土地（以下「事業用地」といいます。）の境界を確定し、測量をさせていただきます。その際、土地をお持ちの方などに立会いをお願いいたします。

3

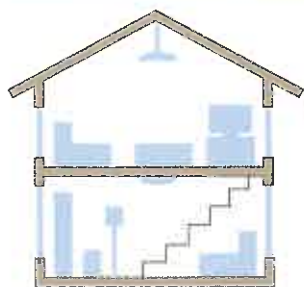
用地補償の説明

事業用地となる土地やその上にある建物などをお持ちの方々に、用地補償の手順などについての全般的な説明をいたします。



4

土地・建物などの調査



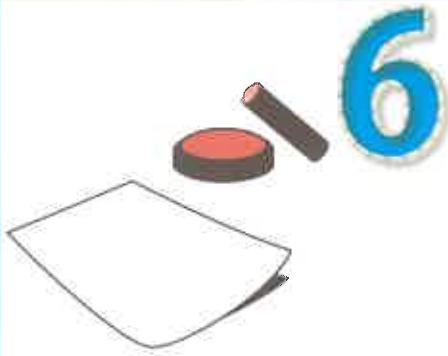
土地や建物の移転に必要な補償金額を算定するために、土地の形状、建物、工作物、動産、これらに係る権利関係などを調査させていただきます。その場合、土地、建物、工作物や動産をお持ちの方などに立会いをお願いいたします。

5

補償金額の算定・提示

土地、建物などの調査に基づき、建物の移転費用などについて、補償金額を適正に算定いたします。その後、算定額をご提示し、説明させていただきます。





契約締結と登記

土地をお譲りいただくこと、建物、工作物、動産などの移転に同意いただけますと、「土地をお譲りいただくための売買契約」、「建物、工作物、動産を移転していただくための補償契約」の2つの契約を締結します。お譲りいただいた土地の所有権移転登記については、本市が行います。

7

建物などの移転と土地の引渡し

建物、工作物、動産などにつきましては契約でお約束した時期までに移転をしていただき、本市へ土地の引渡しをしていただきます。(借家、借間をされている方も契約でお約束した時期までにお引越しいただきます。)



8

補償金の支払い



土地に対する補償金は、事業用地を本市へ所有権移転登記完了後に全額をお支払いいたします。

建物、工作物、動産などを移転していただくための補償金は、契約締結後、前金として契約金額の7割以内をお支払いし、建物の移転などが完了し、更地となったことを市が確認した後に、その残りの金額をお支払いすることになります。

9

契約までのお願い

● 抵当権について

土地をお譲りいただく場合に、その土地に抵当権が設定されている際は、所有者の方が銀行などの抵当権者と話し合ってください、所有者の方において事前に抵当権を抹消していただくこととなります。

● 相続について

登記簿上の土地・建物所有者が亡くなっている場合は、相続の登記が必要となります。

● 登記名義人と所有者が異なる場合（相続を除く）について

過去に売買・交換された土地の所有権移転登記が未完了の場合は、事前に当事者間でお話し合いの上、所有権移転登記を完了していただくこととなります。

● 借地権などについて

土地に借地権や地上権などの権利が設定されている場合、その権利の対価を補償させていただきますので、事前に土地をお持ちの方と権利をお持ちの方でお話し合いの上、権利割合を決定していただくこととなります。



用地補償の内容について

土地の補償

土地についての補償は、一般の土地売買とは異なり、その土地の上に建物などがあっても、ないものとしての価格(更地価格)で補償されます。この価格は、その地域の地価公示法による公示価格を規準として、同じような土地の取引事例を考慮し、地目や形状、面積など、その土地の持つ個別的な状況を反映させたものとなります。その具体的な算定方法については、本市の財産の取得などの管理手続きについて定められている条例・規則の規定に基づき、不動産鑑定評価や第三者機関での評定を経ることとされております。

また、お譲りいただく土地の面積については、本市が事業用地として必要とする範囲を測量した面積となります。

建物などの補償

事業用地内に建物、工作物などがあるときは、事業用地の外へ移転していただくことになります。それらの移転に係る補償については次の内容により構成されております。

建物移転補償

事業用地内に建物があり、移転が必要と認められる場合、建物の構造、用途などをもとに移転方法を決定し、建物の経過年数などを考慮し、移転に通常要する費用を補償いたします。



家賃減収補償

賃貸している建物を移転することにより、移転期間中の家賃を得ることができないと認められる場合、通常生ずる家賃の減収相当分を補償いたします。

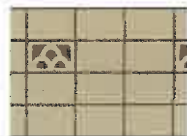
借家人補償

移転する建物に借家、借問されている方で、現在の家主から賃借りを継続することが困難となる場合、従来と同程度の建物を借りるために通常要する費用を補償いたします。



工作物移転補償

ブロック塀やフェンスなどの工作物の移転補償は建物移転補償と同様の算定方法において、移転に通常要する費用を補償いたします。



立竹木補償

庭木などの立木は、利用目的、樹種などによって補償方法が多少異なりますが、移植又は伐採に通常要する費用を補償いたします。



仮住居補償

移転する建物に居住されている方で、建物の移転期間中、仮住まいが必要な場合には、仮住居に通常要する費用を補償いたします。

移転雑費補償

建物の移転先の選定に伴い発生する費用、建物移転のための法令上の手続きに要する費用、移転したことを通知するための費用など、移転をすることにより通常要する費用を補償いたします。



動産移転補償

建物の移転に伴い、家財道具などの動産の運搬に通常要する費用を補償いたします。



営業補償

事業所などが移転することにより営業を一時的に休業する必要があると認められる場合、休業によって通常生ずる収益減などを補償いたします。



税金・保険税・公的手当などの取扱い

土地をお譲りいただくなど、公共事業にご協力いただいた際にお受け取りいただく補償金は、税法上の所得となります。このため、お支払いいただく国税や地方税の額やこれに関連する国民健康保険税・介護保険料などの額が従前と変わる場合があります。

また、児童手当などの公的手当の受給に影響する場合があります。ここでは所得税や住民税など関連する主な取扱いについて、概要をご案内いたします。

※各種相談窓口については、相模原市に在住の方を対象としておりますので、市外在住の方はお住まいの自治体にお問い合わせください。



税金

【国税】

○所得税

所得税法上、不動産を譲渡した場合、譲渡所得として所得税が課税されます。公共事業にご協力をいただいた場合、その譲渡所得については、税法上の特例措置(租税特別措置法)があります。この措置は、次の2つの制度の内、いずれか1つの適用を受けることにより、税の負担の軽減が図られるものです。なお、前頁の「建物などの補償」のうち、対象外になる項目もあるなど適用にあたっては、個々の状況によって条件が異なる場合があります。詳細は国税に係る最寄りの税務署や機関にお問い合わせください。

相談窓口 相模原税務署 (☎042-756-8211) または最寄りの税務署

事業用地を譲渡した場合の 5,000万円特別控除

相模原市が皆様の土地について買取りの申し出をした日から6か月以内に土地を譲渡していただいた場合、土地等資産の対価として支払われる補償金に対して**5,000万円を上限**とした所得額の特別控除の適用を受けることができます。なお、この特例は、同一事業につき、1回のみ適用が可能となります。

いずれか
1つ選択

事業用地を譲渡し、代替資産を 取得した場合の課税特例

代替資産を市との契約日から**2年以内**に取得した場合、その代替資産の取得価格が補償金額より高い場合は、所得税の課税が将来に繰り延べられ、譲渡した年については、譲渡所得がなかったものとされます。取得価格が低い場合はその差分については譲渡があったものとみなされ課税の対象となります。

【地方税】

○住民税（市税・県税）

所得税法上、所得とされた補償金に相当する額は、住民税においても所得となります。住民税は前年の所得をもとに算定することとされていることから、前年の所得へ算入された補償金の額により、翌年度の住民税の額へ反映される場合があります。

相談窓口 相模原市 市民税課 (☎042-769-8221)

○不動産取得税（県税）

不動産取得税とは、土地や家屋を取得した方が、土地や家屋の所在する都道府県に収める税金です。公共事業用地として土地を譲渡された方が代替の土地を取得された場合には、この税にも申告することで税額の軽減がされる制度があります。

相談窓口 新たに不動産を取得した県の県税事務所



○固定資産税・都市計画税（市税）

固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日現在に土地・家屋を所有している方に課税されます。土地・家屋を譲渡した場合でも、その年の1月1日時点で所有していた場合には、課税されることとなります。なお、本市の公共事業に伴い土地をお譲りいただいた場合は、その土地に係る固定資産税・都市計画税の全部又は一部が減免される制度があります。

相談窓口 相模原市 資産税課 (☎042-769-8223)

! 各種保険税・保険料への影響

国民健康保険税・介護保険料については、前年の所得をもとに計算されます。住民税と同様に前年の所得へ算入された補償金の額により、翌年度の国民健康保険税や介護保険料の額へ反映される場合があります。

【相談窓口】

■国民健康保険税に関すること

相模原市 国民健康保険コールセンター
☎042-707-8111

■介護保険料に関すること

相模原市 介護保険課
☎042-769-8321

! 年金・手当などの支給への影響

老齢福祉年金・障害基礎年金(無拠出制年金)などの年金や児童手当・児童扶養手当などは、前年の所得が一定額以上になった場合、支給額が減額又は停止になる場合があります。

【相談窓口】

■年金支給に関すること

日本年金機構 相模原年金事務所
☎042-745-8101

■児童手当・児童扶養手当に関すること

相模原市 子育て給付課
☎042-769-8232

「用地補償に関するお話しは、下記により実施いたしますので、よろしくお願いいたします」

- 1 職員は必ず携帯している身分証明書を提示させていただきます。
- 2 いかなる場合であっても、職員が皆様に、職員の口座への振り込みを依頼したり、現金の受け渡しなどを行うことはありません。また、職員が別途手数料の名目などで金銭の負担を求めることも一切ありません。
- 3 取得した個人情報については、個人情報の保護に関する法律に基づき保護いたします。
※疑問点がございましたら、用地・補償課へお問い合わせください。



発行

相模原市 都市建設局 土木部 用地・補償課
〒252-5277 相模原市中央区中央 2-11-15

☎042-769-8263