

補償のあらまし



秩父市では、市民の皆様の生活と産業を支える基盤整備を行うため、道路や河川の建設等さまざまな公共事業に取り組んでいます。

これらの事業を進めるためには、市民の皆様のご理解とご協力をいただき、貴重な財産である土地をお譲りいただいたり、この土地に建物や工作物等がある場合には、その移転や撤去をお願いしなければなりません。

そこで、このような場合の手順や補償の方法などについて概要をご説明いたします。

是非、ご一読いただき、ご理解・ご協力くださいますようお願いいたします。

秩父市

補償の流れ

1 説明会

関係者の皆様に事業の目的、計画の概要などの説明をします。



2 境界確認、用地測量

土地所有者や隣接地権者の方に立会いをいただき、土地の境界を確認していただき、取得する土地の面積を確定するための測量を行います。

通常、秩父市では専門の測量会社に委託して実施します。



3 建物などの調査

移転の対象となる物件（建物、工作物、立木等）について、構造や数量、権利関係等を調査させていただき、移転に必要な費用（補償費）を算定する資料とします。

通常、秩父市では専門の補償コンサルタント会社に委託して実施します。



4 補償費の算定

測量・調査に基づいて、買収させていただく土地や、移転させていただく建物などの補償費の算定を「補償基準」に基づき適正かつ公平に実施します。

5 補償内容等の説明・協議（交渉）

土地の価格や建物などの補償内容等について個別に説明に伺い、協議をさせていただきます。

また、必要に応じて、税金関係や疑問点等について、個別に説明させていただきます。



6 契約・登記

補償の内容・金額、建物等の移転や土地の引き渡し時期等について、ご了解をいただきますと契約書により契約を締結させていただきます。

また、お譲りいただいた土地の所有権移転登記は秩父市で行いますので、登記に必要な書類を提出していただきます。



7 補償費の支払い（前金）

契約が締結され、必要書類の提出など一定の要件を満たした場合、契約金額の70%以内の補償費を前金としてお支払することができます。



8 建物などの移転・土地の引き渡し

契約の期限内に、建物等を事業用地内から移転していただき、土地を引き渡していただきます。

9 補償費の支払い（後金又は一括）

土地の所有権移転登記や建物の移転が完了し、土地の引き渡しが完了した後に、補償費（前金払いを受けられた方はその残額）をお支払いします。



補償の概要

1 土地の補償

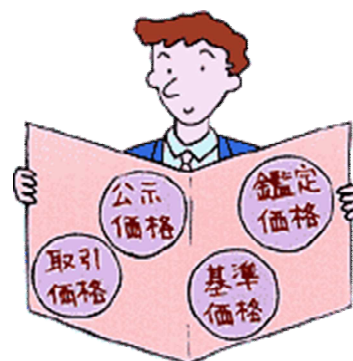
○土地の価格の決め方は、付近の土地の取引価格（売買実例）、地価公示法に基づく公示価格、国土利用計画法に基づく基準価格、不動産鑑定士による鑑定価格などを基に、「適正な時価（正常価格）」を算定します。

○各々の土地の価格（単価）は、その土地の現況地目、形状、面積及び利用形態、道路幅員等によって個別（画地ごと）に算定します。

○借地権等が存する土地の補償

土地に所有権以外の権利（地上権・借地権・耕作権等）が設定されている場合は、土地の所有者と所有権以外の権利者との間において土地の権利割合を決めていただき、その割合に基づき補償金を算定します。

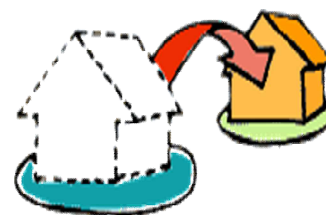
$$\boxed{\text{土地の価格}} = \boxed{\text{土地所有者の権利割合}} + \boxed{\text{借地権等権利者の権利割合}}$$



2 物件（建物など）の補償

（1）建物の補償

建物の移転については、その建物が移転後においても、移転前の価値及び機能を失わないように、土地と建物の位置関係、種類、構造、用途、経過年数等を考慮して、その移転工法（再築、曳家、改造などの方法）を決定し、それに要する費用を補償します。



（２）工作物の補償

工作物の移転については、その工作物が移設できるか否かを考慮して、その移転方法を決定します。移設できる工作物（フェンス・板塀・門・看板等）は、移設に要する費用を補償します。移設できない工作物（コンクリート叩き・堀井戸・ブロック塀等）は、再設に要する費用を経過年数等を考慮して補償します。



（３）立木の補償

樹木については、移植補償を原則としますが、大きさや用途によっては伐採補償としています。移植補償は、移植に要する費用を補償します。伐採補償は、伐採に要する費用を補償しますが、特に庭木などは、この費用に加え樹木の正常な取引価格（樹木の価値）を補償します。



（４）その他の主な補償

○動産移転補償

住宅などを移転していただく場合は、家財道具等の荷造り、運搬に要する費用を補償します。

○仮住居等補償

建物の移転工事期間中、一時的に仮住まいが必要となる場合は、それに要する権利金や家賃を一定期間補償します。

○借家人等に対する補償

移転していただく借家等に居住されている方には、賃借を継続することが困難と認められる場合には、現在と同程度の借家等を借り入れるために要する権利金及び現在の家賃と新たな家賃との差額を一定期間補償します。

○営業休止等の補償

店舗や工場などを移転するために営業を一時的に休まなければならないときは、休業による収益減、営業用資産に対する公租公課など休業中であっても必要な経費、従業員に対する休業手当、開店のための広告費など、実態を調査のうえ補償します。

○移転雑費の補償

建物などを移転していただく場合には、その移転先を探す費用、建築確認申請に要する費用、引っ越しの挨拶などに要する費用を補償します。

その他の事項

1 譲渡所得に対する課税の特例

次の（１）（２）の特例のうち、どちらか一方を選ぶことができます。

（１）5,000万円控除の特例

土地等の譲渡所得の金額から最高5,000万円までが特例控除されます。

ただし、この特例は、秩父市が皆様に買取り等の申出をした日から6ヵ月以内に譲渡していただいた場合など、一定の要件を満たす必要があります。

また、同一事業について2以上の年にまたがって譲渡が行われた場合は、最初の年に譲渡をした資産に限りこの特例が受けられます。

なお、同一事業でも異なる事業でも、同一年内の譲渡は、合計で5,000万円が限度となります。

（２）代替資産の取得による課税の繰延べ特例

土地等の譲渡に対する補償金で、契約日から2年以内に代替資産を取得した場合は、代替資産の取得価額の相当分について「代替資産を取得した場合の課税の特例」（課税の繰延べ）の適用を受けることができます。

2 代替地の提供者に対する優遇措置

秩父市、事業用地所有者、代替地提供者の三者間による契約を締結する場合など、一定の要件を満たす場合、代替地を提供していただく方は「1,500万円の特別控除」の適用を受けることができます。

※ 譲渡所得の課税の特例を受ける場合は、取得された土地が土地収用法に該当する事業のために買い取られた旨の証明が必要なことから、秩父市から送付される「買い取り等の申出証明書」「買い取り等の証明書」等の書類を添付して税務署に確定申告してください。

※ 譲渡していただく事業用地、あるいは提供していただく代替地が、棚卸資産（商品）に該当する場合には、これらの税法上の優遇措置は受けられません。

※ その他、適用条件が個々に異なりますので、詳しくは所轄の税務署にお問い合わせください。

3 相続税等の納税猶予を受けている農地について

農地に対する相続税・贈与税の納税猶予の特例を受けている場合は、納税猶予額の一部（取得面積に対する部分）を一定の利子税とともに納付しなければなりません。

※詳しくは所轄の税務署にお問い合わせください。

4 所得制限の影響を受ける各種年金・保険料等について

土地代金や補償金は所得になります。所得制限等の影響を受ける各種年金は、受給額が変更になる場合があります。

また、国民健康保険料・介護保険料は、前年の所得を基礎に算出されますので、翌年の保険料が変更になる場合があります。

※年金に関する詳しくは所轄の年金事務所等、国民健康保険料・介護保険料は各市町村担当課（秩父市は市民税課 TEL22-2209・高齢者介護課 TEL25-5205）にお問い合わせください。

5 農業者年金について

農業者年金は所得による制限ではなく農地面積によって制限されますので、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した場合、または代替農地を取得する場合は農業委員会にお問い合わせください。

※秩父市農業委員会 TEL25-5231

6 扶養控除について

所得税、住民税に係る被扶養者の方が土地を譲渡した場合は、その所得が一定の金額を超えるとその年分の扶養控除が受けられなくなる場合があります。

※所得税に関する詳しくは所轄の税務署、住民税は各市町村担当課（秩父市は市民税課 TEL22-2209）にお問い合わせください。



お問い合わせ先

〒368-8686

秩父市熊木町8番15号

秩父市地域整備部用地課

TEL 0494-26-6863