

用地補償の

あらまし



横浜市

1 用地補償について

公共事業の実現のために、皆様から土地をお譲りいただいたり、建物等の物件の移転をお願いするときは、「横浜市の公共用地取得等に伴う損失補償基準規程」などにより、土地の譲渡、建物等の移転費用などを算定し、これらの費用について補償させていただきます。

この規程は、憲法第29条第3項の「正当な補償」を受けて閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に準拠して定めたものです。

2 用地補償の手順

1 事業の説明

関係住民の皆様や土地等の権利者に、事業計画の目的、概要、事業の工程、測量等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。)の境界を確認し、測量をさせていただきます。この場合土地を所有されている方などに立会いをお願いいたします。



3 用地補償の説明

事業区域内の土地等の権利者及び物件の所有者等の方々に、用地補償の内容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

補償額を算定するために、土地の形状や、建物等の種類や数量、権利関係などを調査させていただきます。

この場合、土地や建物等を所有されている方などに立会いをお願いいたします。





5 補償額の算定

前項4の調査に基づき、事業用地の価額や建物等の移転費用などについて、適正に補償額を算定いたします。

6 補償額の提示

事業用地や建物等を所有されている方などに個別に補償額を提示し、説明させていただきます。

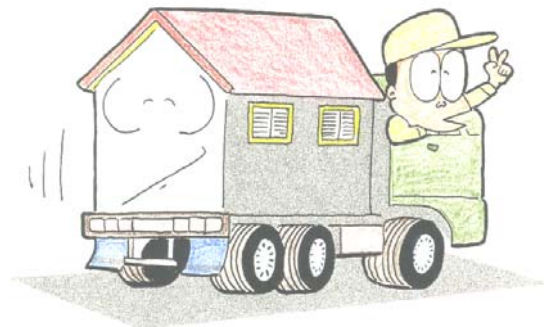
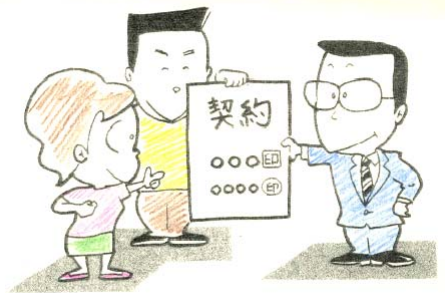
7 契約の締結・登記の申請・

建物等の移転・土地の引渡し

合意が得られますと、権利者の方と個別に契約を締結いたします。お譲りいただいた土地の所有権移転登記については、横浜市が行います。

なお、建物等につきましては所定の時期までに移転していただき、横浜市へ事業用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所定の時期までに移転していただきます。)



8 補償金の支払い

土地代金は、事業用地の所有権移転登記完了後に全額を、建物等の補償金は契約締結後8割相当額をお支払いし、移転完了後に残額(2割相当額)をお支払いいたします。

3 用地補償の概要

1 土地に対する補償

- (1) 補償基準規程上、土地に対しては、正常な取引価格をもって補償します。この取引価格は、事業用地の近隣にある状況の似た土地の取引価格、地価公示法による公示価格などや、土地価格形成上の個別的な諸要素などを基に総合的に比較考量して決定します。
- (2) 土地の面積は実測により算出したものとなります。
- (3) 借地権が設定されている場合には、土地を所有されている方と借地されている方で、それぞれの権利割合を決めていただき、その割合に応じて個別に横浜市と契約いたします。

2 建物に対する補償

事業用地の土地の上に建物等があるときは、建物等は事業用地の外へ移転していただくこととなります。これに伴う移転費用につきましては、次の項目により、「通常生じる損失」として補償いたします。

(1) 建物移転補償

土地と建物の位置関係、建物の構造、用途その他の諸条件を考慮して、通常妥当と思われる移転方法を決定し、当該建物の経過年数等により費用を補償します。

(2) 工作物補償

門、塀等の工作物については、移転又は新設に通常要する費用について補償します。

(3) 立竹木補償

庭木等について移植又は伐採に通常要する費用について補償します。

(4) 動産移転補償

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について補償します。

(5) 営業補償

店舗や工場等を移転することにより、販売や製造を一時休業する必要があると認められる場合には、休業をすることによって通常生ずる収益減(個人営業の場合は所得減)などについて補償します。

(6) 家賃減収補償

賃貸している建物を移転することにより、移転期間中の賃貸料を得ることができないと認められる場合は、通常生ずる家賃の減収相当額を補償します。

(7) 借家人補償

移転する建物に借家、借間されている方で、移転後引き続き借りることが困難な場合には、現在の建物と同程度の家、間取りを借りるために通常要する費用を補償します。

(8) 仮住居補償

移転する建物に現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、仮住まいに通常要する費用を補償します。

(9) 移転雑費補償

建物などの移転に伴う移転先の選定や、法令上の手続きに必要な通常要する費用などを補償します。

4 税法上の優遇措置

(1) 事業用地を譲渡していただいた場合

公共事業(収用対象事業)にご協力いただきますと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。

ア 5,000万円控除の特例

(ア) 横浜市が皆様に最初に取り等々の申出をした日から6ヵ月以内に資産を譲渡していただいた場合、その譲渡所得に対して「5,000万円の特別控除」の適用を受けることができます。

(イ) 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。

(ウ) 同一事業でも異なる事業でも、同一年内の資産の譲渡は、合計して5,000万円が限度となります。

イ 課税繰延べの特例

譲渡した資産に対する補償金で、原則として、代替資産を契約日から2年以内を取得した場合は、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。

上記ア、イどちらか一方の特例(優遇措置)を受けることができます。

(2) 代替地を譲渡していただいた場合

横浜市に事業用地を譲渡していただく方に対して代替地として土地を提供していただきますと、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。

この場合、横浜市に事業用地を譲渡していただく方、代替地を提供していただく方、横浜市の三者で同一契約をしていただきます。

- ※1 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。
- ※2 優遇措置を受けられない補償金もあり、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 代替資産を取得しますと不動産取得税が原則課税されますが、軽減される場合がありますので、詳しくは所轄の県税事務所にお問い合わせください。
- ※4 住民税、固定資産税等については該当区役所の税担当にお問い合わせください。

5 その他の事項

資産譲渡による土地代金や補償金は所得になりますので、所得制限等により影響を受ける各種年金は支給停止となる場合があります、また、所得税・住民税の各種扶養控除が受けられなくなる場合があります。

さらに、国民健康保険料や介護保険料は(前年の)所得を基礎に算出されますので、(翌年)増額変更になる場合があります。

※ 年金については所轄年金事務所、国民健康保険料、介護保険料については該当区役所、扶養控除については所轄税務署へお問い合わせください。

【所轄年金事務所及び税務署】

権利者のご住所	年金事務所	税 務 署
鶴見区	鶴見年金事務所	鶴見税務署
神奈川区	鶴見年金事務所	神奈川税務署
西区	横浜中年金事務所	横浜中税務署
中区	横浜中年金事務所	横浜中税務署
南区	横浜南年金事務所	横浜南税務署
港南区	横浜南年金事務所	横浜南税務署
保土ヶ谷区	横浜西年金事務所	保土ヶ谷税務署
旭区	横浜西年金事務所	保土ヶ谷税務署
磯子区	横浜南年金事務所	横浜南税務署
金沢区	横浜南年金事務所	横浜南税務署
港北区	港北年金事務所	神奈川税務署
緑区	港北年金事務所	緑税務署
青葉区	港北年金事務所	緑税務署
都筑区	港北年金事務所	緑税務署
戸塚区	横浜西年金事務所	戸塚税務署
栄区	横浜西年金事務所	戸塚税務署
泉区	横浜西年金事務所	戸塚税務署
瀬谷区	横浜西年金事務所	保土ヶ谷税務署