

ひと・まち・自然のハーモニー。

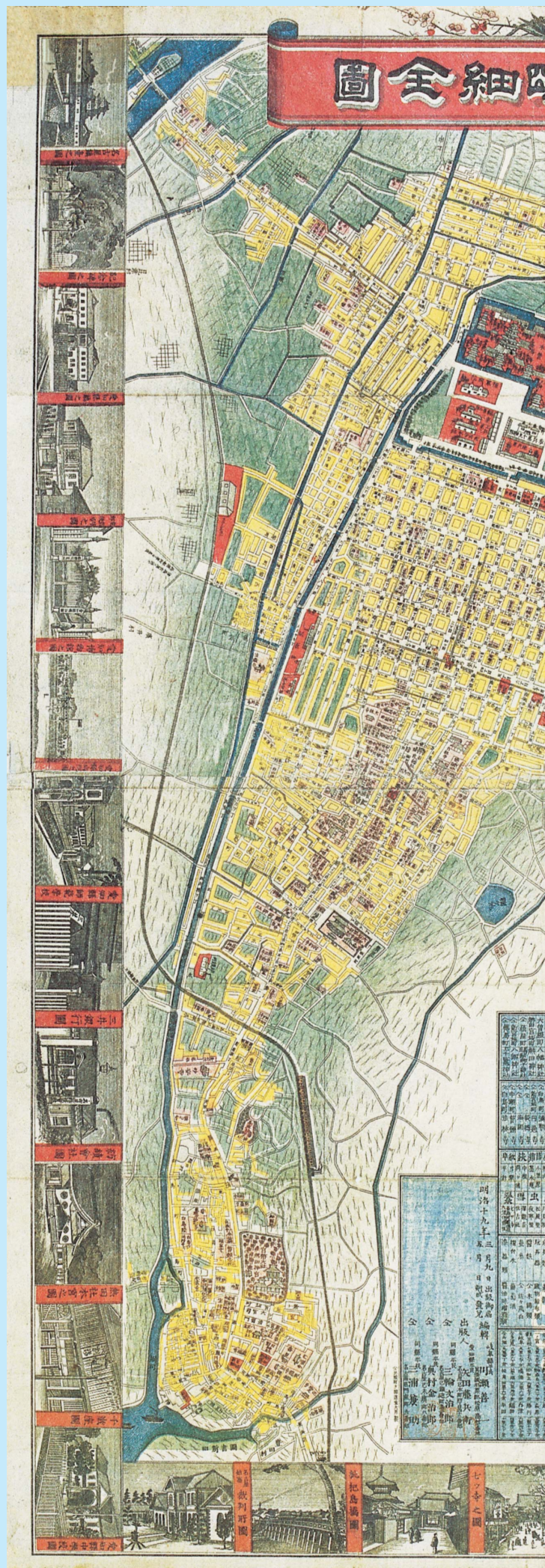


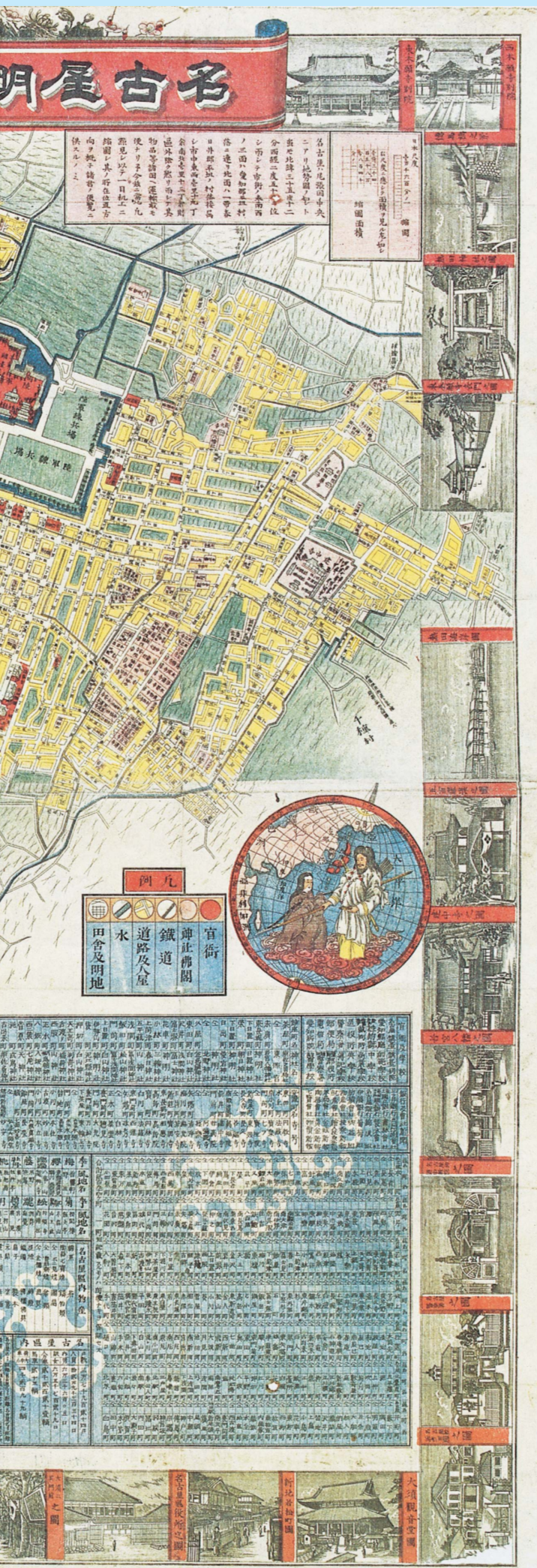
ご協力いただく地域の皆さまへ。

公共事業用地補償のあらまし

目次

1	用地補償の流れ	3~4
2	用地調査について	5
	用地測量及び物件調査	
	土地調書・物件調書の確認	
3	用地補償について	6~8
	土地の補償	
	物件の補償	
	その他の補償	
4	代替地について	9
	三者契約	
5	契約について	10
	契約までのお願い	
	契約	
6	補償金の支払いについて	11
	補償金の支払い方法	
	支払いまでの期間等	
7	税制上の優遇措置について	12
	譲渡所得税の課税の特例	
	確定申告	
8	その他の事項	13~14





豊かな社会は、 あなたの協力から 生まれます。

「安全と安心」・「魅力と活力」

「ゆとりとuringおい」を実現するために、

私たちはさまざまな公共事業を
進めています。

これらを進めていくためには、
皆様のご理解とご協力を得て、
大切な土地をお譲りいただいたり、
建物などの移転を

お願いしなければなりません。

今後、皆様との話し合いを
進めさせていただくために、

用地補償の流れや、

基本的な考え方等を取りまとめました。

1 用地補償の流れ

幅杭の設置

事業に必要な土地の範囲を明らかにするため、用地幅杭（ようちはばぐい）を設置します。



用地測量

地権者の方々に境界立ち会いをお願いし、土地の境界及び取得面積を測量します。



土地調書確認

地権者の方々に用地測量結果を確認していただきます。



物件調査

移転していただく建物や立木等の調査を行います。



物件調書確認

物件所有者の方々に物件調査結果を確認していただきます。



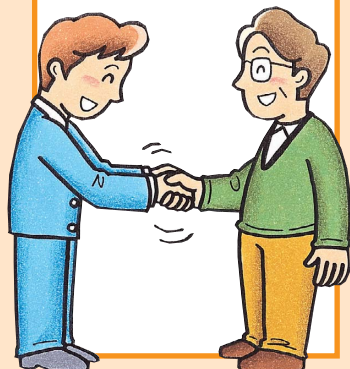
補償額の説明

補償内容について説明させていただき、補償金額を提示します。



契約締結

補償の内容をご了解いただきますと、書面で契約をとりかわします。



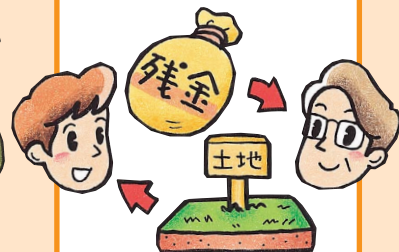
前払い金の支払い

一定の要件を満たせば、契約金額の70%以内の額をお支払いすることができます。



後払い金の支払い

土地の所有権移転登記、物件移転を終えて、土地の引き渡しが完了しますと契約金額の残金をお支払いします。



補償は正確な調査から

用地測量及び 物件調査

用地測量及び物件調査は、譲っていただく土地の面積や建物等の移転をお願いする物件などを測量、調査する作業です。

調査に当たりましては、所有者の立ち会いが必要となりますので、ご協力をお願いします。

用地測量

法務局備え付けの公図などを基本に、所有者の皆様や隣接地の所有者等の立ち会いのもとに、土地の境界・形状等を確定し、現況地目の判別及び各土地ごとの面積を測量します。



物件調査

建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木などがある場合、その構造、種類、大きさ、数量等について、補償金額を算定するため調査します。



土地調書・ 物件調書の確認

用地測量及び物件調査が完了しますと、土地所有者ごとに土地調書を、また、物件所有者ごとに物件調書を作成し、各々記載された内容を確認していただきます。これらの書類は、補償金を算定するうえで大切な書類となります。



補償金は基準に基づき適正に算出されます

公共事業のために譲っていただく土地等の補償金額は、適正かつ公平でなければなりません。そのため、国が定めた補償基準に基づき補償額を算定し、権利者個々に金銭をもって補償します。

■ 土地の補償

土地価格について

お譲りいただく土地の価格は、取引事例価格、公示価格、基準地価格、不動産鑑定評価額などを基にして適正に算定します。



借地権や耕作権について

借地権や耕作権などが設定されているときには、土地所有者と権利者の間で話し合い、権利割合を決めていただき、それに応じて個別に補償します。



■ 物件の補償

建物の補償

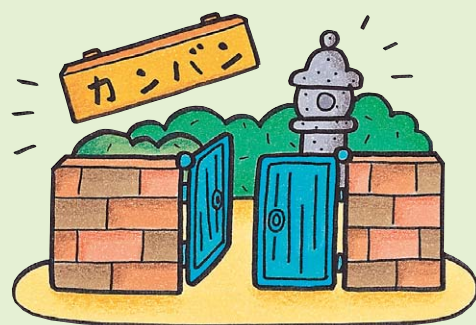
建物の配置、種類、構造、用途、残地の状況等により、通常妥当と思われる移転工法（再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法等）を決定し、移転に必要な費用を補償します。

（再築工法＝建物の現在価値額＋運用益損失額＋取り壊し工事費－発生材価額を補償するものです。）



工作物の補償

工作物の種類、構造等を判断し、移転することが妥当と判断されるもの（庭石、灯ろう等）については移転に要する費用を補償します。移転することが不可能なもの（掘井戸、コンクリート叩き、ブロック塀等）については、その実情に応じて補償します。ただし、土地と一体をなして利用されている土留めの施設は土地の価格に含まれていますので補償の対象になりません。



立木の補償

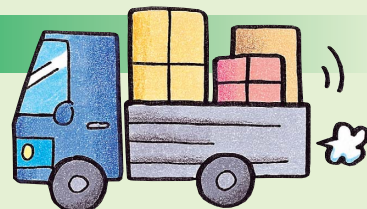
鑑賞樹等一般的に見て移植に適するものは移植の補償を、用材林等は伐採に必要な費用等を補償します。庭木等については、「移植費用＋枯損損失」と「庭木の市場価格＋伐採費－発生材価格」を経済比較し補償します。用材林については所有者による伐採での補償が原則ですが、取得（買い取り）補償による場合もあります。



■ その他の補償

動産の移転補償

建物の移転に伴う、動産（家財道具、商品等）について荷造り、運搬等に必要な費用を補償します。



借家人等に対する補償

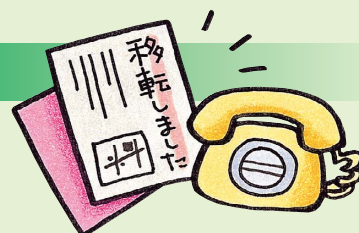
建物に借家、借間されている方には、あらたな借家等に移転していただくうえで必要な費用を補償します。

家主に対する補償

移転していただくこととなる貸家等の移転期間中に生ずる家賃減収分（賃貸料一管理費用等）について補償します。

雑費の補償

建物等を移転するために支出が予想される細かな費用について算定し補償します。



営業の補償

店舗や工場を移転していただくため営業を一時休まなければならないときは、その期間中の収益の減少分、固定的な経費、従業員の休業手当、移転先での開店のための広告費などを補償します。



墳墓改葬の補償

墳墓を移転していただくこととなる場合には、遺骨等の改葬及び墓石等の移転に必要な費用を補償します。

祭しの補償

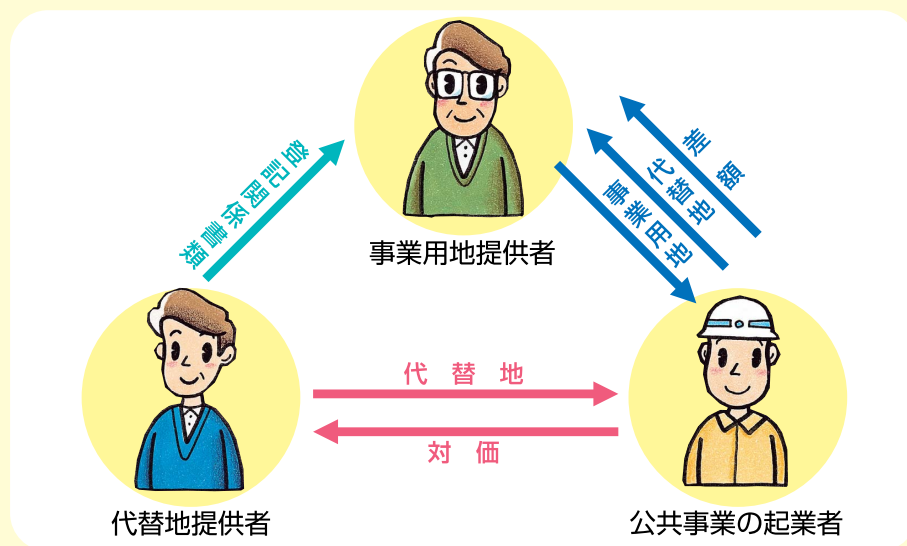
墳墓、仏壇、堂、地藏尊等を移転していただくこととなる場合には、祭しに必要な費用を補償します。

移転先はどうすればよいの

移転先(代替地)については、希望の場所、形状、面積、価格などそれぞれ個々の事情により異なりますので、皆様方で確保していただくようお願いしています。なお、移転先のご要望をお聞きした時には、できる限りの情報提供を行います。代替地に農地を求められた場合は、皆様方で農地転用の許可の手続きを行っていただく必要があります。又、開発行為許可等の手続きが必要となる場合もあります。

■三者契約

お譲りいただく皆様の土地(事業用地)の代替地を提供していただける所有者(代替地提供者)に対して税法上の優遇措置があります。事業用地提供者、代替地提供者、公共事業の起業者の三者による契約(三者契約)をした場合、代替地提供者に対して、1,500万円の特別控除の適用が受けられます。



- 三者で一括契約した場合のみ、この特別控除が認められています。
- この特別控除の適用を受けるためには、事前に税務署に対して土地の地番、面積、売買代金等について協議する必要があります。したがって、協議前に仮契約、手付金の支払い又は、農地法の手続き等をされますと、特例が適用されなくなります。
- 代替地提供資産が、たな卸資産その他これに準ずる資産に該当する場合には適用されません。
- この特別控除の適用をうけられる範囲は、買取させていただく事業用地の土地代金以内で、かつ、最大1,500万円までです。

■三者契約はいろいろな手続きが必要ですので、事前に担当者に申し出ていただくことをお願いします。

皆様の納得と同意のもとで

■ 契約までのお願い

相続等

土地登記簿上の所有者が亡くなっているときは、契約調印までに相続登記の手続きを済ませておくか、あるいは相続登記に必要な書類（遺産分割協議書、特別受益者証明書等）の収集をお願いします。

抵当権等

土地、建物登記簿上に抵当権等担保物権が設定されている場合は、契約までに当該権利を抹消していただくか、当該権利の抹消に必要な書類（抹消承諾書等）の収集をお願いします。

登記名義人と所有者が異なる場合について

過去に売買された土地の所有権移転登記が未完了の場合は、当事者間で解決をお願いします。

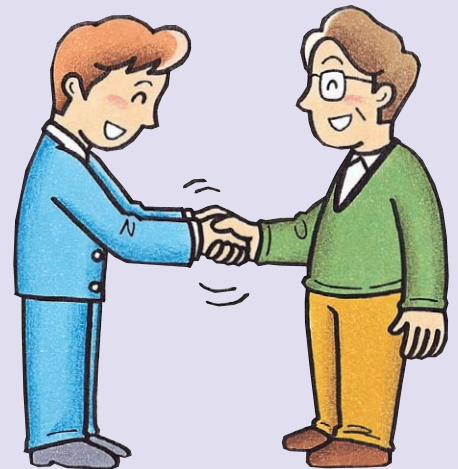
■ 契約

契約にあたっては

- 関係書類への押印のため、実印（印鑑登録された印鑑）
- 印鑑登録証明書
- 資格証明書（法人の場合）

が必要となりますので、あらかじめご準備をお願いします。

土地の分筆登記は、私どもで代位登記できます。また、所有権移転登記は私どもで行います。



6 補償金の支払いについて

大切な補償金の支払い

補償金の支払い方法

補償金は、一括払い又は分割払い（前払い金と後払い金の2段階）の2つの支払い方法があります。

前払い金の支払い

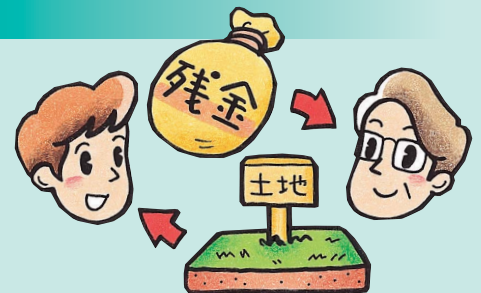
契約が締結され、必要書類が漏れなく提出されたことを確認させていただいたうえで、補償金の70%以内の金額を前払い金としてお支払いします。

● 抵当権等の担保物権が設定されている場合は、これらが抹消されたことを確認した後にお支払いすることになります。



後払い金の支払い

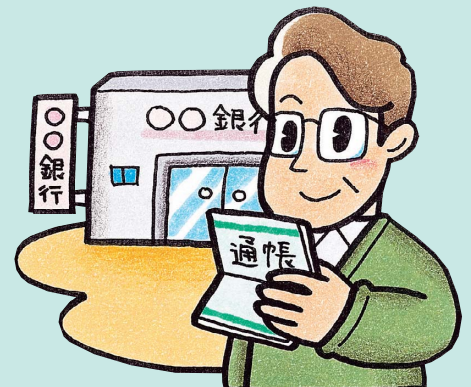
所有権移転登記及び土地の引渡しが完了した後（土地のうえに物件がある場合は、物件の移転完了後となります）に、後払い金として残額をお支払いします。



支払いまでの期間等

補償金の支払いには、所定の事務手続きの都合上しばらく時間を要しますのでご猶予願います。

補償金の支払いは、請求書に基づき、ご本人名義の預金口座（銀行、信用金庫、農協等）に振込させていただきます。



7

税制上の優遇措置について

気になる税金

譲渡所得税の課税の特例

土地や建物を他の人に譲り渡したときは、譲渡所得税がかかりますが、公共事業のために譲り渡した場合には、お支払いする補償金のうち、土地代金、建物（取り壊した場合）等の補償金については、特別の軽減措置を受けられる制度があり、つぎのいずれか一方を選択することができます。

5,000万円の譲渡所得の特別控除

公共事業のために資産を譲渡した場合で、つぎの要件を満たすときは、譲渡所得から5,000万円を控除できます。

- たな卸資産（不動産業者等の所有する商品としての土地・建物等）でないこと。
- 代替資産を取得した場合の課税の特例を受けていないこと。
- 買取りの申出のあった日から6ヵ月以内に譲渡したこと。
- 同一事業で2ヵ年にまたがって2回以上に分けて譲渡した場合は、最初の年の譲渡資産に限られること。
- 起業者から最初に買取りの申出を受けたものであること。

（買取り申出後に売買や贈与等を行った場合、特別控除は認められません。）

なお、同一年に2つ以上の公共事業により資産を譲渡した場合でも、特別控除の額は、5,000万円が限度となります。

代替資産を取得した場合の課税の特例

収用等により資産を譲渡し、原則として資産の譲渡のあった日から2年以内に、その対価補償金で一定の代替資産を取得した場合には、代替資産の取得に充てられた補償金に対応する部分は譲渡がなかったものとみなされ課税されず、残りの補償金に対して課税されます。

確定申告

譲渡所得税の課税の特例を受ける場合は、当該買収地が土地収用法に該当する事業のために買取られた旨の証明が必要なことから公共事業の施行者から買取り等の申出証明書、買取り等の証明書、収用証明書を発行させていただきますのでこの書類を添付して税務署に確定申告してください。

■ 課税の特例については、補償金の全部が対象となるとは限りません。補償金の項目、内容によっては課税の対象となります。

また、租税特別措置法の適用条件は個々により異なりますので、詳しくは所轄税務署の資産課税部門にご相談ください。

1 納税猶予の特例を受けた農地について

納税猶予の特例を受けた農地の場合には、相続税又は贈与税の納税猶予額の一部（買収面積に対応する部分）を、一定の利子税（2分の1に軽減）とともに土地所有者の方が納付しなければなりません。

（相談窓口）各所轄税務署

2 扶養控除について（所得税・住民税）

土地を譲渡された方が、子供等に扶養されている場合にその人の所得が一定額以上となる場合は、譲渡した年について、扶養している子供等の所得税扶養控除対象から除かれることとなります。

（相談窓口）各所轄税務署・各市町村税務課

3 農業者年金（経営移譲年金）について

経営移譲年金の受給者が、経営移譲した農地を譲渡したときは経営移譲年金の支給が停止されますが、公共事業の用地として譲渡したときは支給停止されない場合がありますので、農業委員会に問い合わせてください。

（相談窓口）各市町村農業委員会

4 老齢福祉年金等について

拠出年金以外の年金は国が負担していることから一定の所得制限があります。その他に障害基礎年金、遺族基礎年金、特別障害者年金、児童手当、特別児童扶養手当、児童扶養手当等も所得制限があり、これらの年金、手当等の支給が停止される場合がありますので、市町村担当課等に問い合わせてください。

（相談窓口）各所轄社会保険事務所・各市町村担当課

5 消費税等（消費税・地方消費税）について

土地代金には課税されません。移転していただく建物、工作物、立木などの移転補償金は、それ自体には課税されませんが、皆様が移転工事を業者に請け負わせる等の場合は課税されるものがあります。このようなものについては、消費税相当額を補償します。なお、事業者の方については、消費税等の確定申告書から課税売上割合等、仕入れ控除となるかどうかを調査し、消費税等相当額の補償の有無を判断します。

6 不動産取得税について

代替地を取得したり、建物を新築又は取得された方には、原則として不動産取得税が課税されますが、申告することによって減額されます。

（相談窓口）各所轄県税事務所

7 土地改良区決済金について

土地改良事業に係る経費を償還中の場合及び事業を実施中の土地については、買収に伴い当該経費（買収面積に対応する部分）を土地改良区に対して決済しなければならないことになっております。補償対象にはなりません。

■上記以外にも各種給付金、補助金等が停止、又は減額される場合がありますのでご注意ください。



中部地区用地対策連絡協議会