

用地補償のあらまし



【写真：国営越後丘陵公園】

みなさまがお住まいになっ
ています地域の発展の基礎とな
ります公共事業をさらに推進す
るためには、みなさまの貴重な
土地をお譲りいただかなければ
なりません。

お譲りいただく土地の価格や
建物などの補償については、国
が定めた統一的な基準などで細
かく定められております。

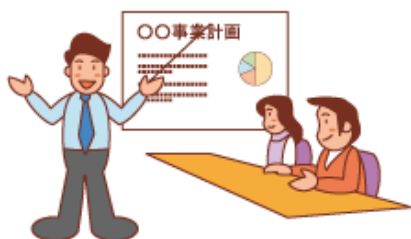
このパンフレットは、補償の手
続きや内容のあらましについて
、みなさまにできるかぎりわか
りやすいように作成させていただきましたので、是非、ご一読お願
いします。

用地補償 の手続き

みなさまのご理解をいただ

用地補償の手続きは、みなさまとご

事業計画～用地等調査



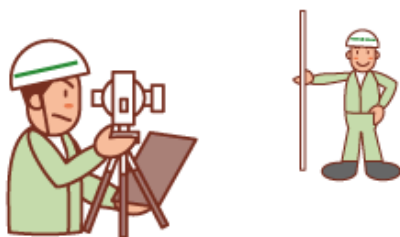
① 事業計画などの説明

事業を円滑に進めるため、地域のみなさまに計画の概要、施工計画などをご説明します。



② 用地幅杭の打設

事業計画についてみなさまのご理解をいただきますと、みなさまの土地に立ち入りさせていただき、事業に必要な用地の境界に幅杭を打設します。



③ 土地や建物などの調査

みなさまからお譲りいただく土地の面積や移転していただく建物、塀や看板などの工作物、庭木などの立木を詳しく調査します。

調査の方法は3ページのとおりです。



④ 土地調書・物件調書の確認

調査の結果に基づき、お譲りしていただく土地の所在及び面積、移転していただく物件の種類や数量などを確認していただきます。

けるよう誠意をもって業務を進めてまいります。

相談しながら、概ね次のとおり段階的に進めていきます。

補償内容の説明～契約・支払、事業用地管理



⑤補償内容及び補償金の説明

適正で公平な補償を行うため、国が定めた統一的な基準に基づき、補償金を算定し、みなさまに誠意をもってご説明いたします。主な補償の種類と算定の方法は4～7ページのとおりでです。



⑥契 約

補償内容にご了解をいただきますと、書面で契約させていただきます。契約内容をご説明し、ご理解をいただいたうえで署名、押印をお願いすることになります。



⑦土地の登記・建物などの移転及び土地の引き渡し

みなさまで、建物、工作物、立木などを移転して土地を引き渡していただきます。

なお、お譲りいただく土地の分筆・所有権移転登記は私どもが行います。



⑧補償金のお支払い

建物、工作物、立木などを移転して土地を引き渡していただいた後、補償金についてお支払いすることになります。

支払いの方法は8ページのとおりでです。



⑨事業用地の管理

引き渡しを受けた土地については工事着手までの間、事業予定地として適正に管理します。

土地や建物 などの調査

補償は正確な調査から

みなさまからお譲りいただく土地の面積、移転していただく建物や工作物の種類や数量などを詳しく調査する必要がありますので、ご理解とご協力をお願いします。

土地の測量



土地は、登記された地目、面積にかかわらず、現況の地目、実際の面積（実測面積）で、お譲りいただくこととなりますので、現地にて測量を行い、土地の現況や実際の面積を調査させていただきます。

このときに、所有者及び借地権や耕作権などを有する権利者、隣接地の所有者などの方に立ち会っていただき、境界を確認させていただきます。

建物・工作物・立木 などの調査



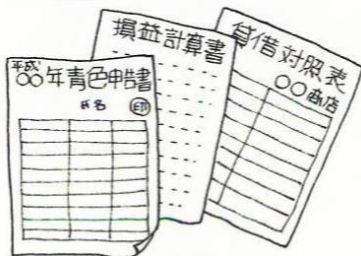
お譲りいただく土地にある建物、工作物、立木などはみなさまに移転していただくこととなります。

この移転に必要な費用（補償額）を算定するため詳しく調査させていただきます。

その他の調査

借地や借家されている方については、その方と所有者の方から権利関係などについて確認させていただきます。

また、必要に応じて、営業内容などの調査や家族数、動産の数量などを調査させていただきます。



補償金の 算定

補償金はどのように決める？

適正で公平な補償を行うため、国が定めた統一的な基準に基づき、補償金を算定します。

土地の補償



お譲りいただく土地に対しては、正常な取引価格をもって補償することになります。

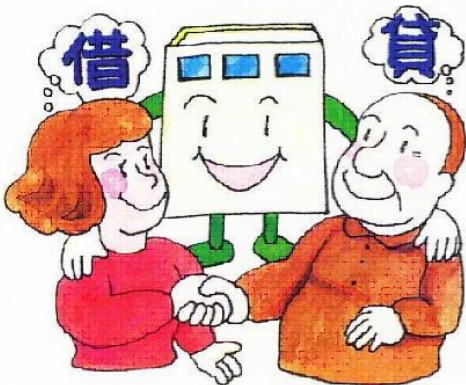
正常な取引価格は、近傍の同一の状況にある地域の取引事例価格（公示価格、基準地価格(※)を含む）を基にして、不動産鑑定士からの不動産鑑定評価などを参考に適正に算定します。

※公示価格、基準地価格とは？

公示価格は地価公示法により毎年1月1日時点の標準地の正常な価格が公表されています。

また、基準地価格は、国土利用計画法施行令により、都道府県知事が毎年7月1日時点の基準地の正常な価格を公表することになっています。

借地権や耕作権 などの補償



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ます。

決めていただいた各々の権利割合に基づき、個別かつ同時期に補償させていただきます（土地所有者と権利者の双方の合意をいただく必要があります。）。

建物の補償

移転していただく建物の補償は、次の再築、曳家（ひきや）などの移転工法により算定します。

なお、移転工法は、私どもにおいて、残地の状況、建物の配置、構造などを総合的に検討し、みなさまにご説明させていただきます。

再築工法

曳家工法、除却工法、改造工法などにより移転できない場合の移転工法となります。

この移転工法は、現在の建物と同じものを現時点で建築した場合の費用（これを推定再建築費と言います。）に経過年数に応じた率（これを再築補償率と言います。）を乗じた額に取壊し費用を加えた額を補償させていただくことになります。

再築補償率は、建物の構造や柱材の種類、経過年数などにより異なりますが、同程度の建物であれば新しいものほど高率となります。



曳家工法

宅地の一部をお譲りいただく場合で、残地に現在の建物を移転するスペースがあるときなどは、建物を残地に曳家する費用を補償させていただくことになります。



その他の移転工法

建物の一部だけを切り取っても不都合が生じない場合には、その部分を切り取り、切取った面を補修する費用（除却工法）又は切取ったうえ、必要に応じて建物を改造等する費用（改造工法）を補償させていただくことになります。

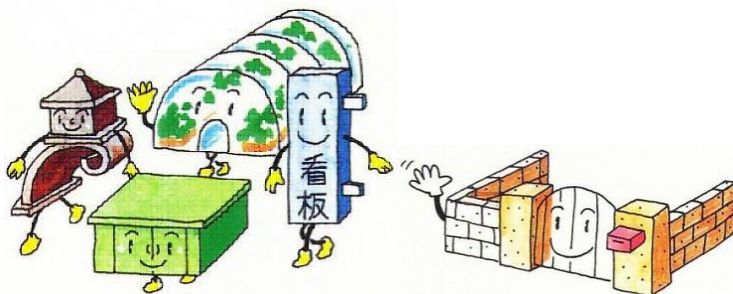


工作物の補償

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（看板、ビニールハウス、灯籠等）について

は、移転する費用を補償させていただきます。移転することが不可能なもの（ブロック塀、井戸等）については、同程度のものを新たに設置する費用（これを再調達価格と言います。）に経過年数に応じた率（再築補償率）を乗じた額に取り壊し費用を加えた額を補償させていただきます（建物の再築工法と同じ考えです。）。

なお、土地と一体をなして利用されている土留等は、土地の一部として土地の補償（土地価格）に含まれますので、別途補償することはできません。



立木の補償

立木については、用途や種類などにより、庭木等の鑑賞樹、柿やリンゴなど収穫を目的とした収穫樹、木材料となる用材林などに分類されます。

補償の方法については、これら分類毎に異なりますので、詳細については、別途係員がご説明いたします。



営業補償

お店や工場を移転するために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（固定資産税、水道光熱費等の基本料金など）、従業員の休業手当、開店のための広告費などを補償させていただきます。

なお、補償金の算定のために、直近過去3ヶ年の決算資料や元帳などを調査させていただく必要がございますので、ご協力をお願いします。必要となる資料等の詳細については、別途係員がご説明いたします。



建物移転に伴う 経費の補償

建物の移転に伴い必要となる経費などを補償させていただきます。
主なものは次のとおりです。

移転先の選定費



再築工法などにより建物を移転するため、移転先を選定する必要があるときは、みなさまで、移転先の選定をしていただくこととなります。

移転先の選定費として、日当・交通費などを補償させていただきます。

動産移転料



移転後の建物へ引越しするために必要となる家財道具などの荷造り費、運賃などを補償させていただきます。

その補償金の算定のために家族構成や動産などの数量について調査させていただく必要がありますので、ご協力をお願いします。

その他の補償



建物を移転する際に必要となる地鎮祭、上棟式の費用、建築確認申請手数料、引越し挨拶状などの費用、移転工事の監督・引越し荷物の整理などのため仕事を休まなければならないときの休業による損失などを補償させていただきます。

補償金のお支払い

補償金のお支払いは、一括払いと分割払い（前金払い、後金払い）があります。

一括払い

契約後、土地を引き渡していただき、かつ、土地の所有権移転登記などが完了した後に補償金の支払い手続きを行います。

補償金は、現金でお支払いすることはできません。銀行や農協などのみなさまの口座に振り込みます。



分割払い

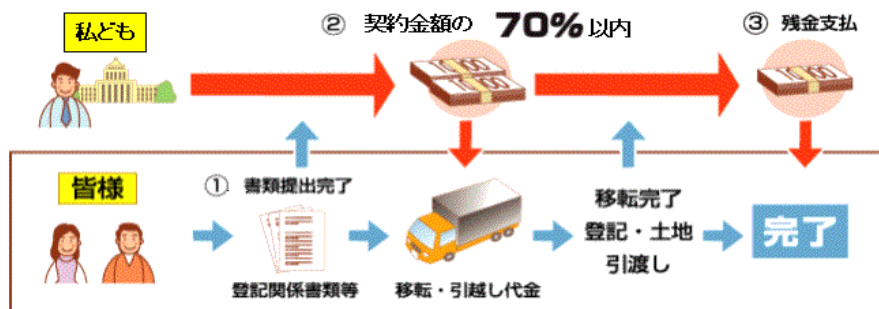


建物などを移転する場合、補償契約締結後、契約金額の70%の範囲内で前金払いすることができます。

この場合、あらかじめ土地の所有権移転登記に必要な書類を提出していただくなど、諸々の条件がございますので、前金払いが必要となる方は係員にご相談ください。

なお、後金払いは一括払いと同じく、建物などを移転して土地を引き渡していただき、土地の所有権移転登記などが完了した後に支払います。

この場合の補償金も一括払い同様、銀行や農協などのみなさまの口座に振り込みます。



気になる 税金

公共事業にご協力いただいた方に税法上

事業用地を譲渡したときの特例

事業用地を最初に取り等申し出を受けた日から6ヶ月以内に譲渡された方は、同一事業につき1回に限り、その譲渡所得（譲渡所得とは土地等の代金からその土地等を取得するためにかった費用等を控除したもの）について5,000万円の特別控除（※適用要件等参照）を受けることができます。

また、公共事業のために資産を譲渡した場合、原則として資産の譲渡があった日から2年以内にその補償金で代替資産を取得したときには、その代替資産にあてられた補償金に対応する部分について譲渡がなかったものとみなされる特典（代替資産の買換えの特例）があります。



上記の特例は、確定申告の際に、5,000万円の特別控除の特例か代替資産の買換えの特例のうち、どちらか一方について、みなさまが選択することになります。

なお、上記特例は税法上で所得区分が定められており、そのうち対価補償金に対してのみ適用となります。よって、全ての補償金に対して適用されるものではありません。詳細については、係員より個別にご説明させていただきます。

【5,000万円の特別控除の適用要件及び留意事項】

- 買取り等の申し出を受けた日から6ヶ月以内に譲渡したこと。
- 同一事業で2ヶ年にまたがって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。
- 買取り等の申し出を受けた後に売買や贈与等を行っていないこと。
- 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ること（なお、一方で代替資産の買換えの特例を選択した場合には、他方について5,000万円の特別控除を受けることはできません。）。
- 棚卸資産（販売目的の土地など）でないこと。

特例の適用を受けるためには、確定申告書に特例の適用を受ける旨記載し、私どもが発行する「収用証明書」、「買取り等の申し出証明書」及び「買取り等の証明書」などを添付のうえ、納税地の所轄税務署に確定申告を行う必要があります。

また、契約締結後、私どもから税務署へ提出する調書に個人番号（いわゆるマイナンバー）の記載が必要となりますので、契約時に個人番号の提供をお願いします。

個人番号の提供（確認）方法は14ページのとおりです。

の特典が設けられています。



代替地を提供された方に対しての特例

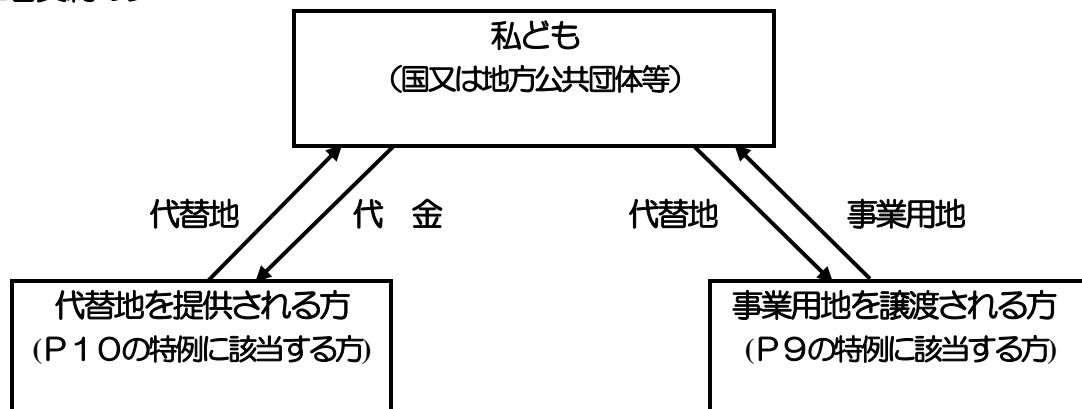
事業用地を譲渡された方の代替地として、私どもに土地を提供された方に対して、最高1,500万円までの控除の特例があります。

なお、特例の適用にあたっては、次の点に留意が必要となります。

- ① 契約に先立ち、あらかじめ私どもと所轄税務署と協議を行い、所轄税務署からの承認が必要となります。その承認が得られない場合は、1,500万円までの控除の特例を受けることはできません。
- ② 契約は、代替地を提供される方と事業用地を譲渡される方及び私どもとの三者での契約締結（※下記のフローを参照ください。）を行うこととなります。よって、私どもとの三者契約以外に、売買契約（仮契約も含みます。）を行ったり、土地代金（手付金を含みます。）を支払った場合、または、農地法の手続きなどを行った場合には、1,500万円までの控除の特例を受けることができません。
- ③ 事業用地を譲渡された方の土地代金が1,500万円に満たない場合は、この特例の対象となる代替地の価格は、事業用地を譲渡された方の土地代金の額が限度となります。
- ④ 代替地が棚卸資産（販売目的の土地など）その他これに準ずる資産に該当する場合には、この控除の特例の適用を受けることはできません。

この特別控除の適用を受けるためには、事前にいろいろな手続きが必要となりますので、あらかじめ係員にご相談ください。

※三者契約のフロー



その他

年金・保険税(料)等について

●国民年金

掛け金を拠出してきた年金についてはそのまま支給されますが、掛け金を拠出していない年金、例えば老齢福祉年金や二十歳前の障害による障害基礎年金などについては、所得制限が設けられています。よって、事業用地として譲渡された方で老齢福祉年金等の無拠出の福祉年金を受給されている方については、その譲渡所得についても所得としてみなされることとなり、その所得金額が所得制限額を超える場合は、年金の支給が全額（又は一部）一年間停止になります。

なお、支給額や所得制限額は随時改定されますので、該当の方は市町村の担当窓口へご確認をお願いします。

◆相談窓口：各所轄年金事務所、各市町村担当課

●国民健康保険料(税)、介護保険料及び後期高齢者医療保険料

国民健康保険料(税)及び介護保険料は、所得割、資産割、均等割、平等割の各要素（市町村によって異なります）によって、後期高齢者医療保険料は所得割、均等割の各要素によって算出されています。このうち所得割に用いる金額のうち譲渡所得については、収用等の特別控除を控除したものが加算されることとなります。よって、特別控除を超えての譲渡所得がある場合には、その超えた譲渡所得額が所得割額の計算の基礎に加算されるため、翌年1年間に限り保険料が変更されることがあります。

また、土地を譲渡された方の所得が一定額以上になると、介護サービス事業所での居住費や食費などの給付（補足給付）の減額や、サービス利用費の自己負担額の上限額（高額介護サービス費）及び高額療養制度の自己負担限度額が変更になる場合があります。

該当の方は市町村の担当窓口へご確認をお願いします。

◆相談窓口：各市町村担当課

●農業者年金（経営移譲年金）

経営移譲年金を受給されている方については、土地収用該当事業の用に供される場合等で一定の手続きを行えば、支給が停止されない場合がありますので、該当される方は各市町村の農業委員会又はJAへご確認をお願いします。

◆相談窓口：各市町村農業委員会、JA

その他の税金等について

●固定資産税・都市計画税

固定資産税や都市計画税については、1月1日時点の所有者に対して課税されることになっています。よって、年の途中で土地を譲渡した場合は、その年の固定資産税や都市計画税は従前の所有者に課税されることになります。

◆相談窓口：各市町村担当課

●住民税

住民税の均等割額については、5,000万円の特別控除の適用がありませんので、現在、住民税が非課税の方は、翌年1年間に限り住民税の均等割額が課税される場合があります。

該当の方は市町村の担当窓口へご確認をお願いします。

◆相談窓口：各市町村担当課

●相続税の納税猶予を受けた農地について

納税猶予を受けた農地を事業用地としてお譲りいただく場合には、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）とその利子税を土地所有者の方に納付いただく必要がありますが、平成26年度から令和7年度中の収用交換等による譲渡に限り、譲渡の日から2ヶ月以内に「納税猶予の適用を受けている農地等について収用交換等による譲渡を行った場合の利子税の特例の適用に関する届出書」を所轄税務署に提出していただくことで、納付すべき利子税の全額が免除されます。

該当の方は所轄の税務署へご確認をお願いします。

◆相談窓口：各所轄税務署

●不動産取得税について

代替地を取得したり、建物を新築又は増改築、もしくは取得された場合には不動産取得税が課税されます。ただし、一定期間内に代替と認められる資産を取得した場合には申告により税額が軽減される場合もありますので、各所轄都道府県税事務所にお問い合わせのうえ、私どもからの証明等が必要な場合は係員にお申し出願います。

◆相談窓口：各所轄都道府県税事務所

●土地改良区決済金等について

土地改良事業に係る経費を償還中の場合又は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があります。なお、この決済金は補償対象にはなりません。

また、地域の慣習等による決済金等についても同様となります。

◆相談窓口：土地改良区、各市町村担当課

●配偶者控除・扶養控除等について（所得税・住民税）

控除対象配偶者や扶養親族の方が土地等を譲渡された場合、その方の所得が一定額以上になると、配偶者控除及び扶養控除等の対象から除かれることとなります。

該当される方は市町村の担当窓口へご確認をお願いします。

◆相談窓口：各市町村担当課

お住まいの市町村によって取扱いが異なる場合があります。

また、これら以外にも各種給付金、補助金等が停止又は軽減される場合などがありますのでご留意願います。

個人番号を含む特定個人情報の提供について

事業用地を譲渡された方及び建物等について補償を受けた方には、個人番号を含む特定個人情報（以下「特定個人情報等」という。）の提供をお願いしています。

ご提供頂いた特定個人情報等は、私どもが納税地の所轄税務署へ提出する、「不動産の譲受けの対価の支払調書」及び「不動産の使用料等の支払調書」を作成するために利用します。

また、ご提供頂いた特定個人情報等の保管・廃棄等については関係法令等を遵守し、適正に取り扱います。

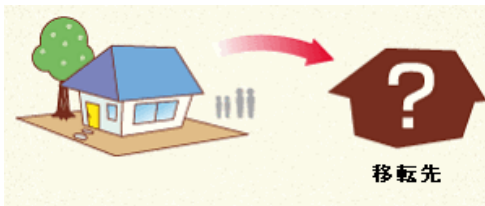
○個人番号の提供にあたり、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律その他法令で定める以下①～③いずれかの方法で確認させていただきます。

	番号を確認する書類等	身元（実在）を確認する書類等
①	・個人番号カード	（左記資料で確認）
②	下記のいずれか一方の書類 ・通知カード ・個人番号記載の住民票の写し	本人顔写真付の書類で下記のいずれか一つ ・運転免許証 ・運転経歴証明書（平成 24 年 4 月 1 日以降交付のもの） ・旅券（パスポート） ・住民基本台帳カード ・身体障害者手帳
③	下記のいずれか一方の書類 ・通知カード ・個人番号記載の住民票の写し	本人顔写真の付かない書類で下記のいずれか二つ ・国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療若しくは介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳 ・国家公務員共済組合若しくは地方公務員共済組合の組合員証 ・私立学校教職員共済制度の加入者証 ・印鑑登録証明書（発行日から 6 ヶ月以内のもの） ・戸籍の附票の写し（発行日から 6 ヶ月以内のもの） ・住民票の写し（発行日から 6 ヶ月以内のもの） ・公共料金の領収書 ・国民年金手帳

Q & A

これまでいろいろとご説明させていただきましたが、みなさまからご質問が多い事項についてQ&A形式でご説明させていただきます。

Q1 建物移転先は公共事業施行者が探してくれるのですか？



A1 移転先のご要望をお聞きしたときには、できる限りの情報提供を行います。

しかし、移転先は希望の場所や形状、面積、価格など、それぞれのご意向やご事情などが異なりますし、また、私どもが売り払い目的の不動産を所有していない事情もあり、みなさまに情報収集をお願いしているところです。

Q2 移転先が農地の場合、いろいろな手続きが必要だと聞きました。これらの手続きは公共事業施行者でやっていただけるのでしょうか？

A2 ご質問のとおり、移転先が農地の場合は、農地転用などの手続きが必要となります。これらの手続きについては、みなさまに行っていただくことになります。

なお、公共事業で移転される場合であっても農地転用の許可が下りない場合もありますので、移転候補地が農地の場合は、転用の可否については農業委員会へ、手続については行政書士等へ事前にご確認をお願いします。

Q3 私の土地は亡くなった父の名義になっており、相続登記が済んでおりませんが、売り渡した土地の登記は公共事業施行者でやってくれるのでしょうか？



A3 お譲りいただく土地の所有権移転登記は私どもが行います。なお、ご質問のように相続登記が済んでいないときの登記手続きはみなさまにお願いしておりますが、必要な書類（相続放棄申述書、遺産分割協議書、特別受益証明書など）をお借りして、お譲りいただく土地のみ（土地の一部をお譲りいただく場合はその部分のみ）を私どもが皆様に代わって相続登記することもできます。



Q4 商売上の都合で土地に
抵当権を設定しているの
ですが、そのままいい
のですか？

A4 お譲りいただく土地に抵当権などが設定され
ているときは、みなさまで金融機関とご相談い
ただき、みなさまで抹消登記していただくこと
になります。
なお、設定されている土地の一部をお譲りい
ただく場合などでかつ金融機関のご了解をいた
だける場合にはお譲りいただく部分のみを抹消
する方法もございますので、詳細は、係員にご
相談ください。

Q5 土地代金などの補償金を
得た場合、子供の保育料や
会社から支給される家族
手当（扶養手当）に影響は
あるのでしょうか？

A5
【保育料】
土地を譲渡された方の住民税の所得割額が増
額となった場合、保育料も増額になる場合があ
ります。詳細は、市町村の担当窓口へご確認を
お願いします。

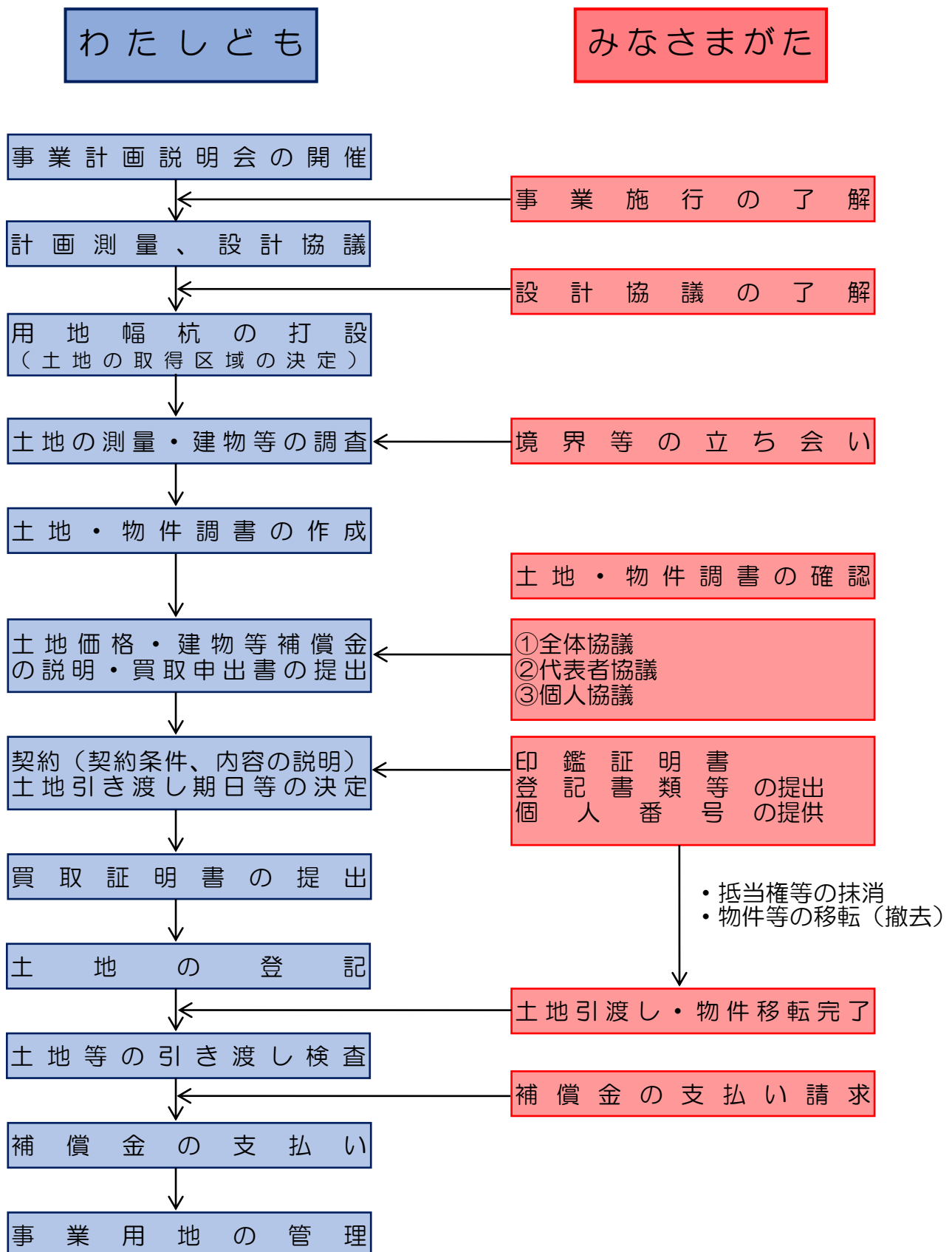
【家族手当（扶養手当）】
土地を譲渡された方が子供等に扶養されてい
る場合、その方の所得が一定額以上になると、
扶養者（子供等）が会社から受給している家族
手当（扶養手当）の支給が停止される場合があ
ります。詳細は、職場の給与担当窓口などにご
確認をお願いします。

Q6 補償金には消費税及び
地方消費税は課税されな
いのですか？
また、課税される場合、
補償されるのですか？

A6 お譲りいただく土地の代金や建物、工作物、
立木などの移転補償金自体には消費税は課税
されません。
しかし、みなさまにおいて移転工事を業者に
請負わすことより、消費税を負担しなければなら
ないことから、その消費税相当額について補
償させていただきます。
なお、消費税の確定申告をしている方につき
ましては、仕入れ控除などによって、実質的に
消費税の負担が生じない場合もありますので、
調査させていただいたうえ、係員からご説明い
たします。



○いままでの説明をまとめると次のようになります。





さいごに

このパンフレットを最後までご覧いただきまして、ありがとうございました。
公共用地の取得に伴う補償の方法などにつきまして、そのあらましをできるかぎりわかりやすく書いたつもりですが、十分ご説明できなかつた点多々あったかと思えます。

ご不明の点がございましたら、ご遠慮なく係員にお尋ねください。

よりよい地域の発展のため、今後とも、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

令和 年 月 日 配布

お問い合わせ先：

起業者名

担当課

担当者名

連絡先