

用地補償のあらまし



はじめに

島根県では、皆様が便利で安全・安心に暮らしていけるよう、道路の建設や改良、河川の改修、公園や港湾の整備などの公共事業を行っています。

これらの事業を進めていくためには、皆様の大切な土地等をお譲りいただくほか、建物等がある場合は、その建物等の移転をお願いすることもあります。

このため、公共事業における補償の考え方について、皆様方にご理解いただくため、パンフレットを作成しましたので、ぜひ、ご一読くださいますようお願いいたします。

島 根 県

目 次

1. 用地補償の流れ	
(1) 事業説明会 ～ (6) 登記・移転、土地の引渡・支払	・ ・ ・ ・ P1
2. 用地調査	
(1) 用地測量	・ ・ ・ ・ P2
(2) 物件調査	・ ・ ・ ・ P2
(3) 土地調書・物件調書の確認	・ ・ ・ ・ P2
3. 用地補償	
(1) 土地の補償	・ ・ ・ ・ P3
(2) 物件の補償	・ ・ P3～P4
(3) 土地及び物件以外の補償	・ ・ P4～P5
4. 代替地	・ ・ ・ ・ P6
5. 契約	
(1) 契約までのお願い	・ ・ ・ ・ P7
(2) 契約締結	・ ・ ・ ・ P7
6. 補償金のお支払い	
(1) 一括払い	・ ・ ・ ・ P8
(2) 分割払い	・ ・ ・ ・ P8
(3) 手続き及び期間	・ ・ ・ ・ P8
7. 税制上の優遇措置	
(1) 事業用地提供者への特例	・ ・ ・ ・ P9
(2) 代替地提供者への特例	・ ・ ・ P10
(3) 相続税・贈与税の納税猶予を受けている農地	・ ・ ・ P10
(4) 不動産取得税	・ ・ ・ P10
8. その他関係事項	
(1) 国民保険料(税)・後期高齢者医療制度保険料・介護保険料	・ ・ ・ P10
(2) 配偶者控除・扶養控除(所得税、住民税)	・ ・ ・ P10
(3) 年金関係	・ ・ ・ P11
(4) 建築確認申請手数料	・ ・ ・ P11
(5) 固定資産税等	・ ・ ・ P11

1. 用地補償の流れ

(1) 事業説明会



地元の皆様に、これから行う事業について、ご理解とご協力をいただくため、事業の目的・内容及び補償の考え方などについて、ご説明します。

(2) 用地測量及び 物件調査



皆様の立ち会いのもと、土地の境界確認や事業に必要な土地の範囲を測量するとともに、建物などの物件を調査します。

(3) 補償金額の算定



調査に基づいて、事業に必要な土地や移転が必要な建物などの補償金額の算定を行います。

(4) 補償内容の説明



事業に必要な土地や移転が必要な建物などの補償金額を提示し、その内容についてご説明します。

(5) 契約の締結



補償内容について、ご了解をいただいた後、契約の締結を行います。なお、建物などの物件がある場合は契約締結後に移転等をしていただくこととなります。

(6) 登記・移転 土地の引渡・支払



土地の所有権移転登記や建物などの物件の移転等が完了し、土地を引渡しいただいた後、銀行振込などにより、補償金をお支払いします。

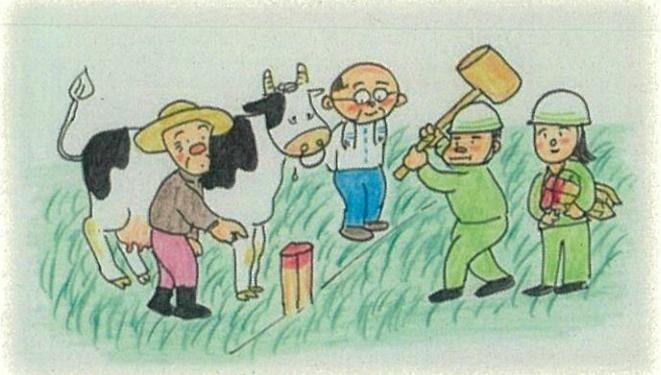
2. 用地調査

用地測量及び物件調査

事業に必要な土地の測量や建物等の移転をお願いする物件などの調査をする作業です。調査にあたっては、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。

(1) 用地測量

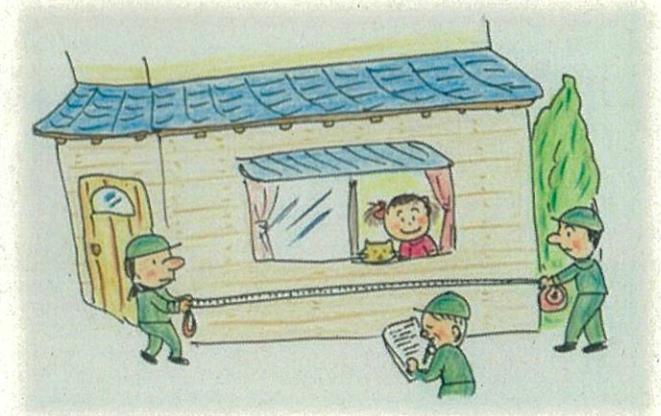
法務局備え付けの公図などを基本として、所有者の皆様や隣接地の所有者の方等の立ち会いのもとに、土地の境界・形状等を確定し、現況地目の判別及び各土地の面積を測量します。



(2) 物件調査

補償の対象となる物件（建物、立木等）を正確に把握するため、種類、構造、規格などを調査します。

あらかじめ調査日程を相談させていただき、担当職員や委託した補償コンサルタント等の業者が屋内外に立ち入り、詳細な調査を行います。



(3) 土地調書・物件調書の確認

用地測量及び物件調査が完了すると、土地の所有者ごとに「土地調書」を、物件の所有者ごとに「物件調書」を作成し、皆様に記載された内容の確認をしていただきます。

この確認事項をもとに、補償金を算定することとなります。

土地調書	物件調書
— — — —	— — — —
— — — —	— — — —
— — — —	— — — —
— — — —	— — — —
— — — —	— — — —

3. 用地補償

補償金は、損失補償基準に基づき適正に算定します。

土地や建物等に係るすべての補償金額は、適切かつ公平でなければなりません。

国の基準に則り、島根県が定めた損失補償基準に基づいて算定を行い、原則、金銭で補償します。

(1) 土地の補償

① 土地の価格

土地の価格（1㎡当たりの単価）は、取引事例価格、公示価格、不動産鑑定評価額などをもとに適正に算定します。

なお、評価する場合の地目は、現況により判断することになります。

② 借地権及び耕作権

借地権や耕作権などが設定されている場合には、土地所有者と権利者との話し合いにより権利割合を決めていただき、その割合に応じて個別に補償します。

※県が権利割合を決めることはありません。



(2) 物件の補償

① 建物の補償

土地に建物がある場合は、その建物の種類、配置、構造、敷地の形状等から判断して合理的な移転等の工法*を選定した上で、移転等に必要な費用を補償します。

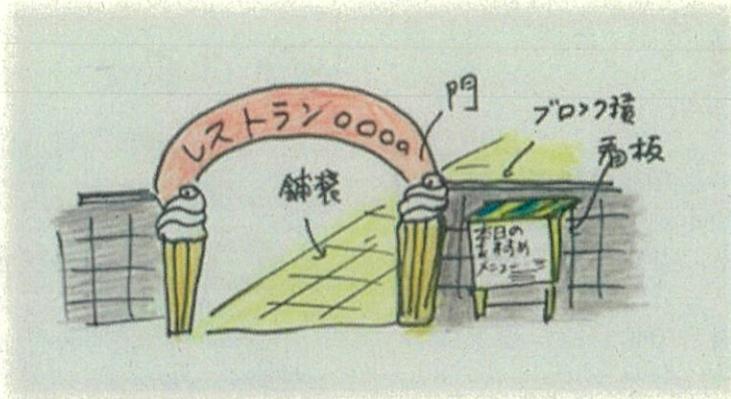
なお、補償額は建物の経過年数に応じて算定します。



② 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（小屋、看板、庭石等）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（舗装、ブロック塀等）については、経過年数に応じた費用を補償します。ただし、土地と一体となって利用されている土留めの施設等は、土地の価格に含まれていますので、補償の対象となりません。

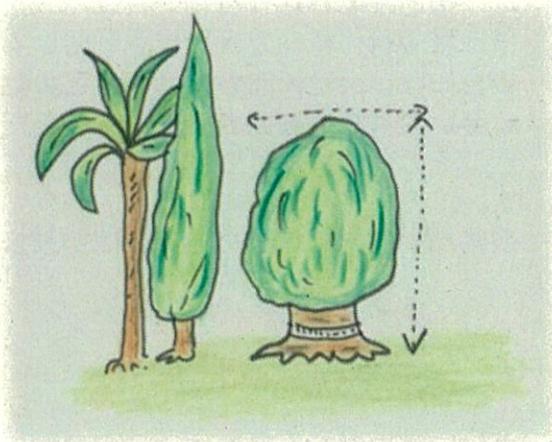


③ 立木の補償

立木は、利用目的、樹種等によって算定方法が異なります。

鑑賞樹等（庭木類）は移植又は伐採に必要な費用を補償します。

用材木等は、原則、伐採に必要な費用等を補償しますが、取得（買い取り）補償を行う場合もあります。



(3) 土地及び物件以外の補償

① 動産の移転補償

建物移転等に伴う動産（家財道具、商品等）の移転については、荷造り、運搬などに必要な費用を補償します。



② 移転雑費の補償

建物を移転する場合など、移転先の選定に要する費用、地鎮祭・棟上式の費用、建築確認申請手数料、設計及び工事監理に要する費用、引越挨拶状などの費用を補償します。



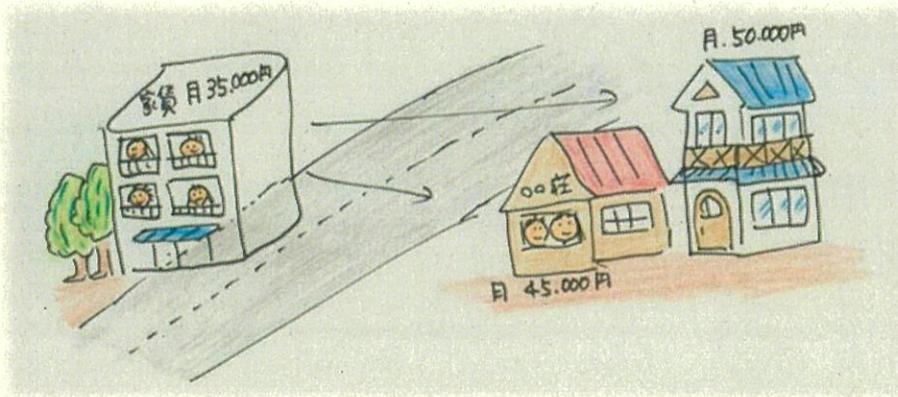
③ 営業補償

店舗や工場などを移転することにより、販売や製造を一時休止する必要がある場合には、休業することにより生ずる収益の減少や従業員に対する休業手当などの補償をします。



④ 借家人・家主に対する補償

建物に借家、借間されている方には、新たな借家等に移転するために必要な費用を補償します。
家主には、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を補償します。



⑤ その他の補償

・墳墓改葬の補償

墳墓を移転していただく場合には、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、地蔵尊等を移転していただく場合には、祭しに必要な費用を補償します。

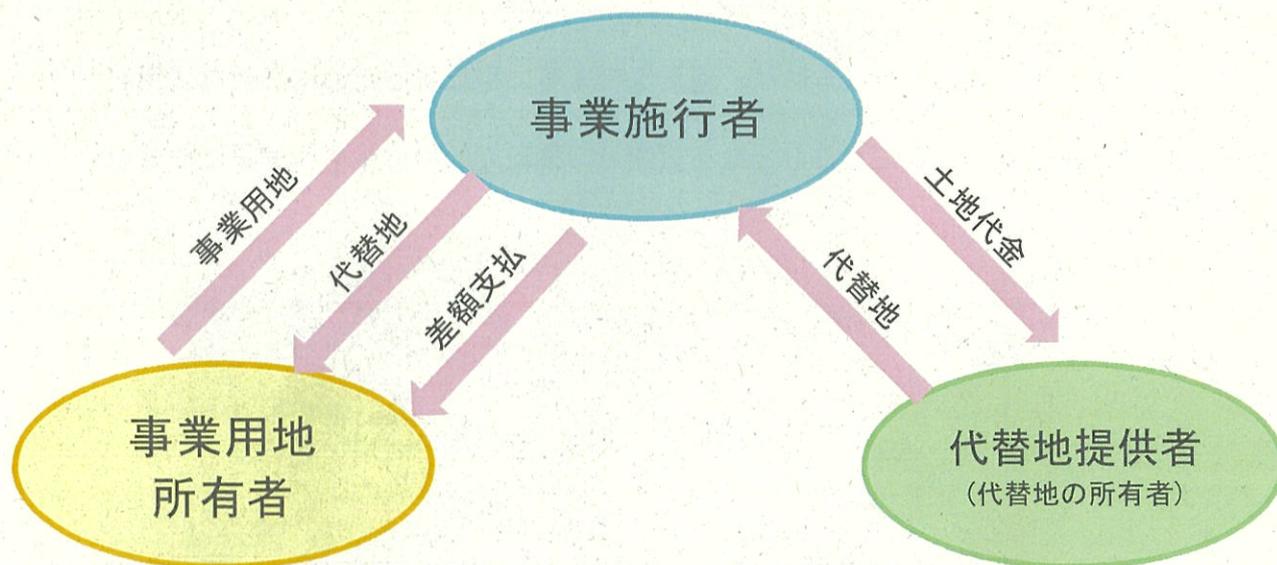
4. 代替地

移転先（代替地）については、希望の場所、形状、面積、価格などが、それぞれ異なりますので、皆様方で確保していただくようお願いしています。
なお、移転先のご要望についてお伺いした場合には、できる限り情報提供をさせていただきます。

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手続きを行っていただく必要があります。
また、場所によっては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（代替地提供者への特例）

代替地を提供していただける方（代替地提供者）がいる場合は、代替地提供者を加えた三者で契約を行うことができます。
この三者での契約の場合、代替地提供者は1,500万円の特別控除の適用を受けることができます。



【注意事項】

- ・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、税務署に対して事前に協議する必要があります。
 - ・この特別控除の適用範囲は、事業用地の土地代金以内で、最大1,500万円までです。
- ※三者契約は様々な手続きが必要ですので、事前に担当者にご相談下さい。

5. 契約

(1) 契約までのお願

① 相続等

土地登記簿上の所有者が亡くなっている場合は、相続登記の手続きを済ませていただくか、相続登記に必要な書類(遺産分割協議書等)の準備をお願いします。

② 抵当権等

土地、建物の登記簿に抵当権などの所有権以外の権利が設定されている場合は、当該権利を抹消していただくか、権利の抹消に必要な書類(抹消承諾書等)の準備をお願いします。

③ 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。

(2) 契約締結

① 契約にあたって必要なもの等

- ・実印(印鑑登録された印鑑)
- ・印鑑登録証明書
- ・通帳など(振込先が確認できるもの)
- ・マイナンバー
- ・資格証明書(法人と契約する場合)

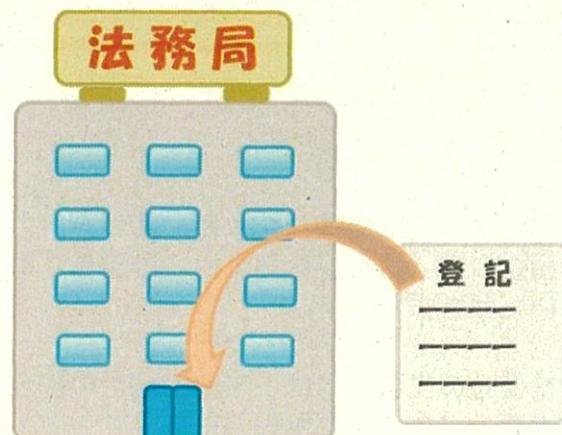


② 登記手続き

法務局への登記手続きは、島根県が行います。

【注意事項】

島根県との土地売買契約締結後は、その土地や建物等を他の方に譲渡することはできません。



6. 補償金のお支払い

補償金は、一括払い又は分割払いの2つの支払い方法があります。

(1) 一括払い

所有権移転登記及び土地の引渡しが完了した後（土地の上に物件がある場合、物件の移転完了後）にお支払いします。

抵当権など、所有権以外の権利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します。

(2) 分割払い

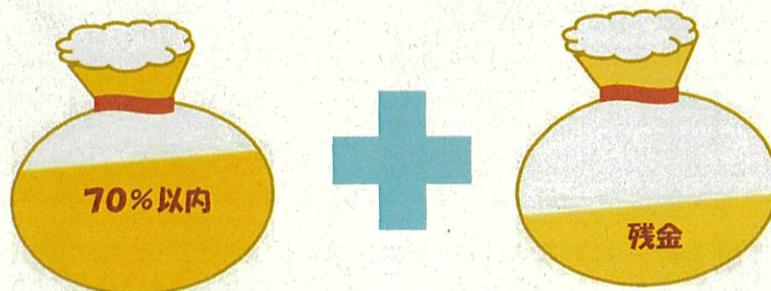
① 前払い

契約締結後、必要書類を確認させていただいた上で、補償金の70%以内の金額をお支払いします。

抵当権など、所有権以外の権利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、お支払いします。

② 後払い

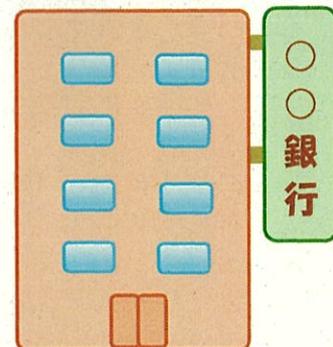
所有権移転登記及び土地の引渡し完了後（土地の上に物件がある場合、物件の移転完了後）に残額をお支払いします。



(3) 手続き及び期間

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。

補償金の支払いには、事務手続きの都合上、お時間を要しますのでご承知願います。



7. 税制上の優遇措置

(1) 事業用地提供者への特例

土地や建物を他人に譲渡した場合、譲渡所得税を申告納税する必要がありますが、公共事業のために譲渡した場合には、お支払いする補償金のうち、土地代金や建物等の補償金については、税法上の軽減措置を受けられる制度があり、次の①又は②のいずれか一方を選択することができます。

① 譲渡所得等の5,000万円の特別控除

公共事業のため土地等を譲渡した場合には、5,000万円の特別控除があります。

控除の対象となる譲渡所得等とは、次の一覧表により分類された補償金のうち、「譲渡所得」及び「山林所得」に該当するものです。

なお、5,000万円を超える譲渡所得等やそのほかの所得については、申告納税する必要があります。

また、この特別控除を受けるためには、県から買取り等の申し出があった日から6ヶ月以内に契約締結を行うなどの条件がありますので、詳しくは、担当者にお問い合わせ下さい。

主な補償金の所得別一覧表

所得の種類	補償金の種類	特別控除
譲渡所得	土地譲渡代金（借地権、耕作権などを含む） 建物移転料（取り壊し） 工作物移転料（取り壊し） 立木補償（庭木の伐採除却） 借家人補償、残地補償	あり
山林所得	立木補償（山林立木の伐採除却又は立木のまま譲渡）	あり
一時所得	建物移転料（曳家） 工作物移転料（移設） 立木補償（庭木の移植） 動産移転料、移転雑費、仮住居使用料	なし
事業所得	営業補償	なし
不動産所得	土地使用料、家賃減収補償	なし

② 代替資産を取得した場合の課税の特例

公共事業のため資産等を譲渡し、原則、2年以内にそれに代わる資産（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、譲渡が無かったものとみなされます。

この特例は、次の場合に適用されます。

- (ア) 同種の資産を取得する場合（土地を譲渡し土地を購入）
- (イ) 複数の資産で一つの効用をもっている資産の代替えとして同じ効用をもっている資産を取得する場合（土地と建物（居住用資産）を譲渡し、マンション（居住用資産）を購入）
- (ウ) 事業に用いていた資産に対応する事業用の資産を取得した場合（農地を譲渡し、アパートを購入）

(2) 代替地提供者への特例

代替地提供者の譲渡所得には、事業用地の価額を上限に1,500万円の特別控除があります。

※詳しくは、このパンフレットのP6「4. 代替地」を参照して下さい。

(3) 相続税・贈与税の納税猶予を受けている農地

農地の相続税・贈与税の納税猶予をされている方は、譲渡した農地にかかる税額と利子税を納付していただくこととなります。ただし、納税猶予期間に対する利子税の額が軽減される場合があります。

(4) 不動産取得税

不動産を譲渡した日（契約の日）から2年以内又は譲渡した日より前1年以内に代替不動産を取得した場合には、不動産取得税が軽減されます。

※詳しくは、お近くの県民センターにお問い合わせください。

8. その他関係事項

公共事業のために、県と土地売買契約や物件移転補償契約を締結していただいた場合、皆様の所得が増加することにより年金や保険料等の取り扱いが変更となることがあります。

※詳しくは、各制度の担当窓口にお問い合わせください。

(1) 国民健康保険料(税)・後期高齢者医療制度保険料・介護保険料

租税特別措置法による特別控除は、国民健康保険料(税)、後期高齢者医療制度保険料及び介護保険料の算定にも適用されますが、特別控除の範囲内であっても、保険料の軽減措置を受けられている場合、翌年度の保険料が高くなる場合があります。

(2) 配偶者控除・扶養控除等(所得税、住民税)

源泉控除対象配偶者や扶養親族が土地等を譲渡した場合に、特別控除前の所得が一定の金額を超えると、配偶者控除や扶養控除等の申告者はその年分の配偶者控除、配偶者特別控除や扶養控除を受けられなくなることがあります。

また、あなたが土地等を譲渡した場合に、特別控除前の所得が一定の金額を超えると、その年分の配偶者控除、配偶者特別控除、ひとり親控除、寡婦控除や住宅借入金等特別控除を受けられなくなることがあります。

(3) 年金関係

① 農業者年金

農業者年金については、農地等の処分を行った場合や農地等の返還を受けた場合は、支給が停止される場合や受給ができなくなる場合がありますので、お住まいの市町村の農業委員会又はJAにお問い合わせください。

② 福祉年金等（老齢福祉年金、障がい基礎年金）

福祉年金等の受給権者やその配偶者・扶養義務者が土地等を譲渡した場合は、その所得が支給制限の限度額を超えると、支給を制限される場合があります。

(4) 建築確認申請手数料

公共事業により建物を移転した場合、建築確認申請に係る手数料が1/2に減額されます。なお、減額にあたっては申請書に公共事業者の発行する証明書を添付していただく必要があります。

(5) 固定資産税等

固定資産税は、毎年1月1日現在の土地・家屋・償却資産の所有者に対して課税されますので、年の途中で譲渡されても、その年は元の所有者が納税義務者となります。（都市計画税についても同様に取扱われます。）

さいごに

お読みいただきありがとうございました。

このパンフレットだけではわからないところがあると思います。

わからないことは、お気軽に県土整備事務所の用地担当職員にお尋ねください。

今後とも、島根県が実施する公共事業に、ご理解とご協力をよろしくお願いします。



