

# 用地補償のあらまし

～用地補償の流れと内容～

熊本県土木部

熊本県では、豊かな郷土づくりと輝かしい未来への基盤造りを目指し、道路の改良、河川の改修、砂防施設の整備、公園整備などの公共事業に取り組んでいます。

しかし、これらの事業を進めるためには、多くの用地が必要となり、皆様の貴重な土地をお譲り願ったり、土地に建物や樹木などがある場合には移転等をお願いしなければなりません。

このパンフレットは、そういった場合にどのような手順・方法で補償がなされるのかを分かりやすくまとめたものです。

皆様には大変御迷惑をおかけいたしますが、県としても誠意を持って補償手続きを進めさせていただきますので、公共事業の必要性を御理解いただき、御協力いただきますようお願い申し上げます。

## 目 次

1	用地補償のながれ……………	2
2	補償の内容について……………	5
3	譲渡所得税の優遇制度…	7
4	その他……………	8

## 1 用地補償のながれ

### ① 事業計画の説明

あらかじめ、地域住民の皆様や土地、建物などの権利者の皆様に、事業の目的や施設の概要、必要性、地域への貢献などについてご理解・ご協力いただくため、事業説明会を開催し、事業計画の説明を行います。

### ② 幅杭の打設、現地での確認

事業実施について皆様のご理解をいただけたら、対象土地の境界杭の復元や事業用地の幅を示す杭（幅杭）を打設した後に、現地で土地の所有者や隣接地の所有者などの関係者立会いのもと、土地の境界確認をしていただきます。

### ③ 用地の測量及び物件等の調査

立会いを行った杭の座標をもとに、土地の測量を行い、事業に必要となる面積を算定します。

移転の対象となる建物等については、権利者から許可を得たうえで、私ども事業者が委託した専門業者が調査を行います。建物は、構造や間取り、仕上げ、建築年等を詳しく調査します。門、塀、車庫、看板等の工作物及び動産も同様に調査を行います。立竹木（庭木）は樹種、樹高、本数の調査を行います。

### ④ 補償金の算定

損失補償基準に基づき補償金の算定を行います。

土地については、近隣の正常な取引価格や国の公示価格、県の基準地価格などをもとに、土地代を算定します。

また、建物や工作物、立竹木（庭木）等の移転料、営業に関する補償などは、調査結果をもとに補償金額を算定します。

なお、建物などを所有・賃貸されている方、事業を営んでいる方には、補償金算定上、営業資料等の書類が必要となりますので、ご協力をお願いします。

### ⑤ 補償内容の説明

所有者や権利者の方に、土地の評価方法、建物移転工法等についての考え方や税の特別控除等について説明を行い、補償金の提示についてはご承諾をいただいたうえで、提示します。

### ⑥ 契約締結及び登記手続

補償内容及び移転時期についてご納得いただいたうえで、個別に契約の締結を行います。また、土地（事業用地）の所有権移転登記手続は私どもが行

いますので、登記に必要となる書類等への署名・押印をお願いします。

⑦ 移転・引渡し

契約締結時に了解いただいた移転期限までに、物件の移転と土地の引渡しを行っていただきます。

⑧ 補償金の支払い

補償金は、原則として、建物等の移転及び土地の引渡し完了（所有権移転登記完了）を私どもが確認後、指定口座にお振込みします。抵当権が設定されている場合には、抵当権抹消の確認も必要となります。

但し、代替資産の購入または物件の移転等を行うため資金が必要であると認められる場合は、土地の所有権移転登記完了後（※）に前金（契約額の70%以内）をお支払いすることができます。なお、残金については、建物等の移転及び土地の引渡し完了確認後に、お支払いします。

## 【契約締結にあたっての留意点等】

### 契約時に準備していただくもの

- 実印（お住まいの市町村で印鑑登録してある印鑑）  
※法人の場合は法務局で登録している印鑑
- 補償金振込先の口座番号（契約者ご本人名義のもの）
- その他（マイナンバーカードもしくはマイナンバー通知カード及び運転免許証等の本人確認書類 ※個人のみ）
- 印鑑登録証明書1通（お住まいの市町村で取得していただく必要があります）  
※法人の場合は法務局で取得していただく必要があります。

### 【注意点】

以下の場合、契約前に事前の準備や手続きが必要になります。それぞれの事情により対応が変わりますので、契約内容等を説明する際に、詳しい説明を行います。

- 抵当権等が設定されている場合  
契約締結の前、もしくは所有権移転登記まで（※）に、抹消の手続きをしていただく必要があります。（※事業者によって異なります。）
- 土地に貸借関係がある場合  
補償の対象となる土地を貸されている場合、借地権や小作権の権利割合についてのお話し合いが必要になることがあります。この場合、権利割合により土地代金を配分することになります。
- 相続が発生している場合  
土地名義人がお亡くなりになり相続が発生している場合には、相続の仕方（遺産分割協議書により誰を相続人にするか、相続人が法定相続分で相続するか、など）について相続人で話し合ってください必要があります。
- 登記名義人と現所有者が異なる場合  
売買、交換後、所有権移転登記が未了の場合は、所有権移転登記をお願いします。
- 土地の境界、所有権等に争いがあるとき  
当事者間で十分話し合ってください、土地の境界、所有権等について決めていただくようお願いします。

## 2 補償の内容について

### • 土地の補償

周辺の土地の正常な取引価格や国の公示価格、県の基準地価格のほか、必要に応じて不動産鑑定士による鑑定評価額を参考に、適正な土地価格を算定します。

なお、土地の地目及び面積は、登記事項証明書（登記簿）上の記載ではなく、現況の地目及び境界立会後の実測面積により算出します。

また、借地権や小作権のように、他の方に土地を貸されている場合には、双方で話し合った権利割合に応じて、補償することになります。

### • 建物の補償（建物移転料）

建物の移転が必要な場合は、残地の有無・状況や、建物の用途・構造・配置状況などから、客観的かつ合理的と考えられる移転先及び移転工法（同種同等の建物を建てる「再築工法」、現在の建物を敷地内で移動する「曳家工法」、現在の建物の一部を改造する「改造工法」など）を決定し、算定した建築工事費と解体処分費等を補償します。

なお、再築工法の場合には、同種同等の建物を新築するために必要な費用に、経過年数を考慮した比率（再築補償率）を掛け算した建築工事費となります。

※今の建物と全く同じ建物を新築する費用ではありません。

### • 配偶者居住権の補償

建物に配偶者居住権が設定されていると認められる場合は、土地及び建物に係る補償額の一部を配偶者居住権者にお支払いします。

なお、建物及び土地の所有者に対してお支払いする補償額は、配偶者居住権者へお支払いした額を控除した額となります。

### • 工作物の補償

門、塀、車庫、看板等の工作物について、移転に要する費用もしくは同程度のものをつくるのに要する撤去費用と設置費用を補償します。工作物の種類、形状、寸法、数量、使用されている資材、経過年数などを調査のうえ、補償額を算定します。

なお、建物と同様、設置費用は、新設費用に経過年数を考慮した比率（再築補償率）を掛け算した補償額となります。

※今の工作物と全く同じ物を新設する費用ではありません。

- **立竹木の補償**

立竹木の種類や用途によって、移植するか伐採するかを認定し、その立竹木に適した移植に要する費用、伐採して新しいものを植え付ける費用、又は伐採に要する費用を補償します。

- **建物移転に伴う経費の補償**

- 動産移転料

- 家財道具や商品、農機具などの動産について、引越し荷物の運搬費用を補償します。

- 移転雑費

- 建物などの移転に伴い必要となる経費で、建物・工作物の移転に伴い必要となる設計・工事監理費や移転先を選定するための費用、上棟式や建築祝いなどに要する費用、知人への移転あいさつ状の費用などを補償します。

- **仮住居補償**

移転する建物の居住者で、建物の移転工事期間中、仮住まいが必要な場合、仮住居に要する費用（家賃等）を補償します。

- **営業補償**

店舗や工場を移転するために営業を一時休止する必要がある場合、休業を必要とする一定期間の収益減や従業員に対する休業手当などを補償します。算定にあたっては、税務署への申告書写しなどの営業関係資料が必要となりますので、ご協力をお願いします。

また、仮店舗の設置が必要と認められる場合には、それに必要な費用を補償します。

- **借家（借間）人補償**

借家・借間されている方で、現在借りている建物が移転することにより、貸借契約を継続することができない場合には、現在と同程度の建物を借りるために必要な家賃と現在家賃との差額を一定期間補償します。

- **家賃減収補償**

アパートなどの建物の移転に伴い、建物の所有者が家賃を得ることができなくなる期間が発生する場合、契約締結時の従前の家賃収入に基づいて、移転期間内に減収する家賃（管理費、修繕費相当額を除く）に対する損失を補償します。

## • 残地補償

土地をお譲りいただくことで、残地の形状が悪くなったり、面積が少なくなったりするために、残地の価格低下や利用価値の減少等、損失が生じると認められる場合には、その損失を補償します。

### 3 譲渡所得税の優遇制度

通常、土地などを譲渡した場合には、その譲渡所得の金額に対し、一定の税率で課税されますが、公共事業に協力いただいた場合は、一定の条件のもと税務署に確定申告することにより、次の①②の特例のいずれか一方を受けることができます。

また、代替地を提供していただいた方は、③の特例を受けることができます。

なお、事業用棚卸資産（不動産を営む方の販売目的の土地）については適用されません。

#### ① 5000万円の特別控除の特例

買取りの申出（補償金の提示）を行った日から6か月以内に土地等を譲渡していただいた場合、譲渡所得等の申告の際に収用の特例（最高5000万円控除）の適用を受けることができます。ただし、同一事業で一回限り、同一年中に複数の事業で譲渡した場合は、合計で5000万円までとなります。

※土地代金、取り壊しの対象となった建物・工作物、伐採の対象となった庭木など、資産の対価として支払われた補償金「対価補償金」が特別控除の対象となります。引越代などの動産移転料や移転雑費など、対価補償金以外でその目的に従って支出した額は経費として認められますが、残金が生じた場合には、課税の対象となります。

なお、事業施行地外の土地等の資産（事業施行地内外にまたがっている場合等を除く。）の補償金は、5000万円の特別控除の対象となりません。

#### ② 代替資産を取得した場合の課税の特例

土地代金等で代替資産（同種類）を2年以内に取得した場合、代替資産の取得にあてられた金額については譲渡がなかったものとみなされません。

### ③ 代替地提供者への特例

公共事業の用地として土地を譲渡していただいた方の移転先として、代替地を提供される方には、特別控除として譲渡所得から最高1500万円（事業用地の価格が上限）を控除することができます。ただし、公共事業用地提供者と私どもと代替地提供者で、三者契約書を交わしていただく必要があります。

## 4 その他

公共事業の用地買収等に伴う税金、年金、保険、手当等への影響については、多種多様にわたり、各人により内容が異なりますので、それぞれの相談窓口を確認してください。

また、公共事業による各種特例等を受ける場合は、申告（申請）や届け出が必要となりますので、詳しくは最寄りの相談窓口へご相談ください。

## 最後に

公共用地の取得に伴う補償の方法について、そのあらましを御説明しましたが、御不明な点などありましたら遠慮なくお尋ねください。

よりよい郷土の発展のため、今後とも、公共事業に御協力くださいますようよろしくお願い申し上げます。