

公共事業用地補償のあらまし

もっと広げよう ゆとりある未来





安全で、
潤いのある
川づくり



地域間の連携・
交流を支える
道づくり

国土づくり
まちづくりを
めざっています。

東北地方整備局では、

総合的な 社会資本整備による 新しい地域づくり

をテーマとして事業を推進しています。

災害を防ぎ、より豊かで活力ある地域と、ゆとりと潤いのある暮らしを実現するため、河川、ダム、道路、公園等の公共施設の整備を進めています。公共事業を実施するためには土地が必要となります。その土地について、ここでは“**用地**”と呼んでおりますが、私たちは、みなさんのご理解とご協力によりこの“**用地**”の確保に努めています。

“**用地**”に対するみなさんのご理解、ご協力が、より安全で、より豊かで潤いのある暮らしを実現し、地域の発展につながります。子供たちに受け継がれていく社会資本の充実に、ぜひとも、みなさんのお力添えをお願いいたします。

災害に強い
安全な
国土づくり

安全で
魅力あふれる
都市づくり



活力と美しい環境を 創造し安全を支える

東北地方は、世界遺産「白神山地」に代表されるような、豊かな自然環境と豊富で清浄な水資源等に恵まれた魅力あふれる地域です。

反面、広大な面積に急峻な地形と急勾配の河川等、災害の危険性と常に隣り合わせにあり、みなさんが安全で、安心して暮らすためには、堤防や道路などの社会資本の整備が必要です。



世界遺産に登録された白神山地

事業推進の根幹は、みなさんのご理解とご協力、そして土地のご提供です——。

公共事業の推進はみなさんのご協力に

みなさんの土地を提供していただくときは、次の手順に沿って進めてまいります。公共事業を効果的に進めるためには、事業に必要となる用地を計画的かつ円滑に確保することが重要です。みなさんから土地をお譲りいただく場合や住み慣れた建物を移転していただくことになった場合には、十分なご理解と納得を得られるよう努めて参ります。

STEP

1

事業計画などの説明

地域の方々に、これから行われる新しいまちづくりの目的や用地補償などについて「説明会」を開き、内容を具体的にお知らせします。



STEP

2

用地幅抗の打設

事業についてみなさんのご了解をいただきますと、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため、用地の幅を示す杭を打設させていただきます。



STEP

8

補償金の支払い

建物を移転していただき、土地の引渡しを受けたあと、補償金を指定の口座にお支払いします。なお、補償金の一部を前払いする制度もあります。

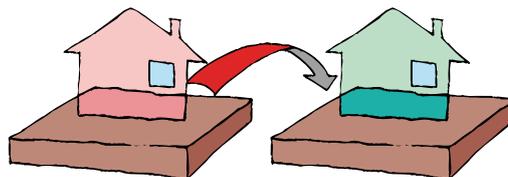


STEP

7

建物などの移転や土地の引渡し

建物・工作物・立木などを移転していただき、土地の引渡しをしていただきます。なお、お譲りいただく土地の所有権移転などの登記は、契約の際にいただいた書類をもとに私どもが行います。



支えられています。

用語解説

補償基準

国土交通省は、閣議決定により制定された「公共事業用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に基づき定めた損失補償基準により補償を行っています。したがって、みなさんの土地を公共事業にご提供いただく場合も、この補償基準によって適正かつ公平な補償をいたします。

STEP

3

土地建物などの 測量・調査

みなさんからお譲りいただく土地や移転していただく建物、塀や門扉などの工作物、庭木や果樹などの立木等、みなさんの立会いのもとに測量・調査します。なお、調査結果については、みなさんに確認していただけます。



STEP

4

補償金額の算定

測量、調査の結果に基づき、権利者ごとに補償金額を算定します。なお、補償金は「補償基準」により適正かつ公平に算定します。

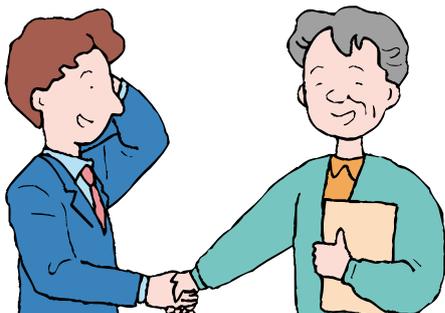


STEP

6

契約の締結

補償の内容、建物移転、土地の引渡し時期などについてご了解いただけますと、書面で契約を取り交わします。あわせて登記などに必要な書類の提出をお願いします。



STEP

5

補償額の説明

算定した補償金について、ご理解いただけるよう説明し、話し合いをします。また、建物移転を伴う場合等、個別の事情等の相談もいたします。



適正な補償をおこなうために

みなさんの生活を守るため、公平で適正な補償を行います。

補償の対象となるのは土地だけではありません。建物や立木、営業損失など様々なものがあります。ここでは、その主なものについてご紹介します。

土地の補償

お譲りいただく土地の価格は、周辺の土地の売買価格や**公示価格**、**基準地価格**、不動産鑑定評価額などに基づいて適正に算定します。



借地権などの補償

借地権などが設定されている土地については、土地所有者と権利者双方で話し合い、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。



工作物の補償

門扉、看板、カーポート、ビニールハウス、灯籠など、移転できる工作物についてはその移転費用を、ブロック塀、井戸、コンクリート叩きなどの移転することができないものについては、その実情に応じて補償します。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価格に含まれていますので、補償対象となりません。



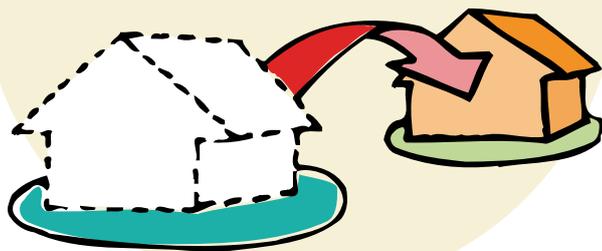
立木の補償

庭木、果樹などで移植可能なものは移植補償を、用材木など移植できないものは伐採補償をします。



建物の補償

土地に建物がある場合は、その土地と建物の関係、利用状況、種類、構造などから移転方法（再築、曳家、改造工法など）を決定し、移転に必要な費用を補償します。



建物移転に伴う経費の補償

移転先を探すための費用や引っ越しの費用、建築確認など法令上の手続きに要する費用、上棟式の費用など、建物を移転するのに必要な経費を補償します。



営業補償

店舗や工場が、移転のために一時休業することによって生じる損失を補償します。収益の減少をはじめ、従業員の休業手当などを対象に、事業者に対して補償します。



用語解説

公示価格

土地の価格は、基本的に土地の効用や需給関係によって定まりますが、一般の土地取引においては、個別の取引事情などがあるための確かな価格水準が形づくられることは困難な場合が多く、このような事情を考えあわせて、土地取引が頻繁に行われる都市やその周辺地域に標準地を設け、毎年1回、その標準地の正常な価格を公表する地価公示法が制定されています。公示価格は、この地価公示法に基づき公表された標準地の正常な価格であり、一般の土地取引の価格の指標となるように、また、公共事業の用に供する土地価格の算定や相続税評価などの基準とされており、毎年1月1日時点の価格で4月頃官報に公示されます。

基準地価格

基準地価格とは、土地取引の規制を適正かつ円滑に実施することを目的として制定された国土利用計画法に基づいて、各都道府県知事が毎年1回実施する地価調査により公表された、標準的な土地の価格です。なお、この地価調査は県内の市町村全域を調査対象とし、また、基準地価格は毎年7月1日時点の価格で10月頃公表されます。

気になる税金

公共事業に協力していただきますと、租税特別措置法に基づく税法上の優遇を受けることができます。

事業用地を譲渡した場合の特別控除

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、土地代金、建物・工作物移転料(取り壊した場合)等の補償金について、特別の軽減措置を受けられる制度があり、次の2つの特例のうちどちらか一方を選択することができます。

① 5,000万円の譲渡所得の特別控除

公共事業のための資産を譲渡した場合で、次の要件を満たす場合には、譲渡所得から5,000万円を控除することができます。

- 棚卸資産(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。
 - 買取り等の申出があった日から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、1回目(最初の年)の譲渡資産に限られること。
 - 起業者から最初に行取り等の申出を受けた者であること。(買取り等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5,000万円が限度となります。

② 代替資産を取得した場合の課税の特例

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ません(課税の繰り延べ)。

但し、残りの補償金に対しては、収入とみなされ課税されることになります。

代替地を譲渡した場合の特別控除

事業用地の提供者に対して代替地を提供してくださる土地の所有者(代替地提供者)に対しても租税特別措置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、国土交通省の三者による契約(三者契約)をした場合、代替地提供者に対して「1500万円の特別控除」の適用が受けられます。

ただし、この特例も適用条件があり、特別控除を受けられない場合がありますので、前もって担当職員にご相談ください。

納税猶予農地について

納税猶予農地を公共事業用地として譲渡していただく場合には、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)とその利子税を納付していただく必要があります。

なお、利子税については、譲渡があった日から2ヶ月以内に所轄税務署に所定の手続きを行っていただくことで、利子税の全額が免除されます。注) 令和3年4月1日から令和8年3月31日までの譲渡契約が対象

税務申告について

特例の適用を受けるためには、確定申告書にこの特例を受ける旨記載して、国土交通省が発行する「買取り等の証明書」等を添付のうえ、納税地の所轄税務署に提出する必要があります。

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異なりますし、法律改正等により制度が変わることがありますので、詳細は所轄の税務署の資産課税部門にご相談ください。

用語解説

譲渡所得

譲渡所得とは、資産の譲渡による所得のことです。資産とは経済的に価値のあるものすべてをいい、土地建物などの不動産はもちろん車両、機械器具、漁業権、有価証券、書画、宝石なども含まれます。ただし、資産の譲渡による所得であっても①所得税が課税されないもの、②譲渡所得以外の所得として課税されるものがあります。

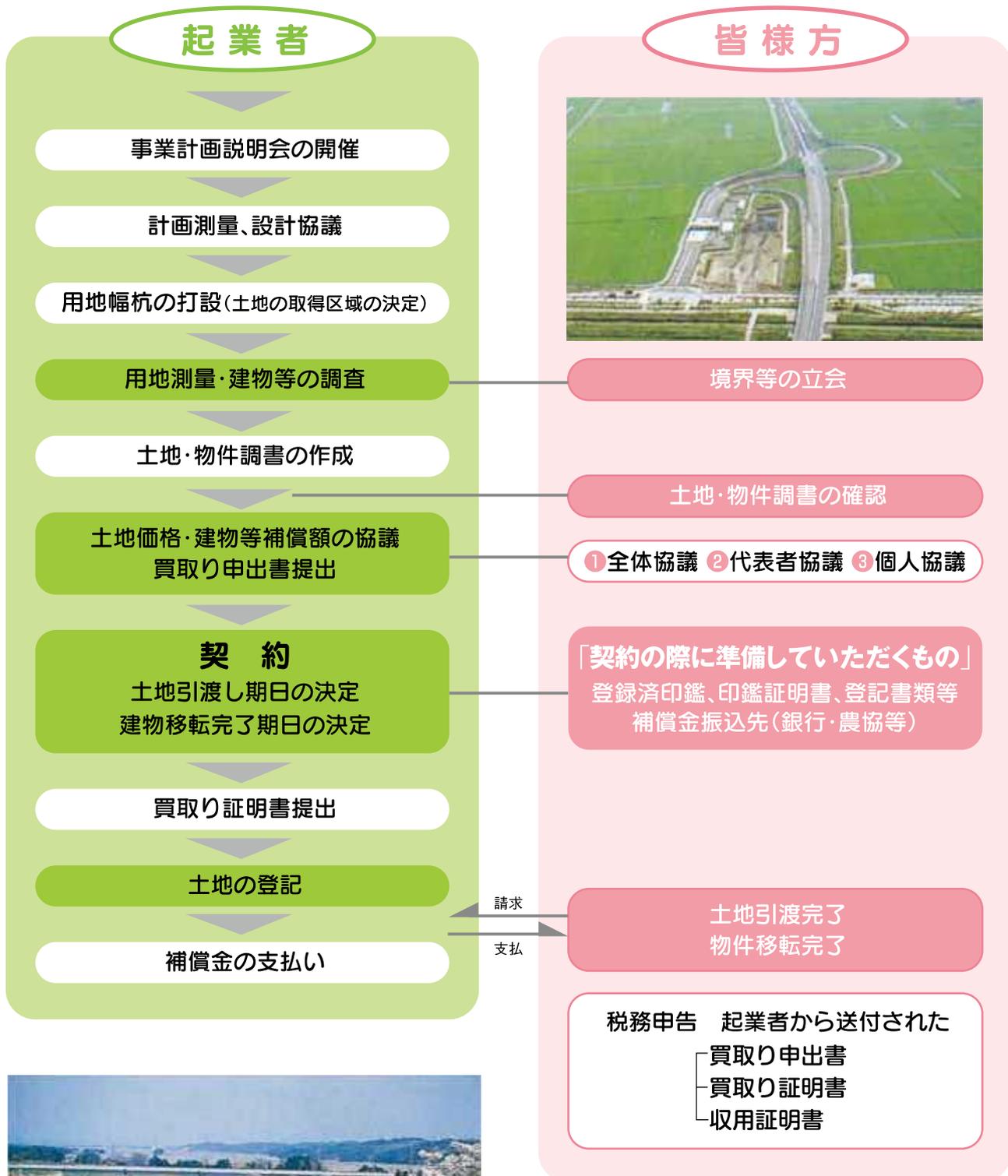
① 所得税が課税されないもの

家具、衣服など、通常生活に必要な動産の譲渡による所得は非課税とされます。ただし書画、宝石など時価30万円を超えるものの譲渡所得については課税の対象となります。

② 譲渡所得以外の所得として課税されるもの

事業経営者が持っている商品、製品、原材料などは事業所得として課税されます。

いままでの説明をまとめると次のようになります。



みなさんの質問に お答えします。

もっと知りたい!

Q 土地の価格は
どのようにして
決定するのですか？

A 周辺土地の正常な取引価格、国の公示価格、県の基準地価格を調べ、さらに不動産鑑定士による鑑定評価額を参考にし、土地の街路条件や環境、広さ、間口、形状などの条件を比較検討し、適正な価格を算定します。

Q 建物の移転先は
公共事業施行者が
探してくれるのですか？

A 移転先はそれぞれご意向、ご事情などもありますので、基本的には建物所有者の方に確保していただくようお願いしています。なお、東北地方整備局では、話し合いの中で「移転先を探して欲しい。」とのご要望を受けたときには、できる限りの情報提供を行っております。

Q 土地代金や補償金が入れば
所得税や住民税の扶養控除や
年金、国民健康保険の掛金
などはどうなりますか？

A 所得税・住民税の扶養控除については、扶養控除額が変わることがあります。国民健康保険税額は、所得割（前年の所得）に該当する部分については、譲渡所得と同様に5,000万円の特別控除が適用されますが、軽減措置を受けられている場合は、翌年度の軽減が無くなる可能性があります。介護保険料は、住民税の課税状況及び合計所得金額（5,000万円までの特別控除後の所得金額による）等をもとに段階が定められており、補償金額によっては、土地等を譲渡した翌年度の保険料が上がる場合があります。また、老齢福祉年金、農業者年金（経営移譲年金）等の各種年金、給付金等については、種類により異なりますが、土地等を譲渡等した際の補償金額が所得とみなされ、所得制限により支給額が変わる場合があります。

Q 売渡した土地の登記は公
共事業施行者でやってく
れますか。私の土地は亡く
なった父親の名義になっ
ており、相続登記がすんで
おりませんが…。

A 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、相続登記がなされていない場合については、必要な書類（遺産分割協議書、特別受益証明書など）をお借りして、私どもがみなさんに代わって登記します。（ただし、お譲りいただく土地に限られます。）

※みなさんが居住する市町村によって取扱いが異なる場合がありますので、詳しくは市町村の窓口でご確認願います。

Q&A

土地等の提供はみなさんにとって不安を伴うものです。特に建物を移転される方にとっては、移転先での生活などの不安は大きいと思います。私たちは、みなさんが安心していただけるよう、疑問や不安には誠意をもってお応えします。

Q 補償金には消費税及び地方消費税が課税されないのですか？

A 土地代金には消費税等は課税されません。移転していただく建物、工作物、立木などの補償金は、それ自体に消費税等は課税されませんが、みなさんが移転工事をお願いするときなど、消費税等を負担しなければならない場合がありますので、消費税等の負担が予想されるものについては、消費税等相当額を補償します。

Q 話し合いで解決しなかった場合はどうなるのですか？

A 公共事業に必要となる用地は、みなさんとの話し合いによりご理解をいただき、いわゆる任意による取得を基本としております。しかしながら、どうしても話し合いで解決できない場合には、土地収用法の手続きによって、収用委員会の公正な判断を得て、用地を取得することもあります。

※収用委員会は、土地収用法に基づき各都道府県知事の所轄のもとに設置されている機関で、公平・中立の立場で、補償金額などについて独立した判断を行います。

Q 建物の補償はどう行うのですか？

A 移転していただく建物がある場合には、残地の面積、状況、建物の配置、種類、構造などを考慮して次のような移転工法の中から適正な移転工法を認定のうえ、その移転にかかる費用を算定します。

再築工法・・・従前と同種同等の建物を移転先に建築する工法で、次の二つの工法があります。（ただし、新築する費用を補償するというものではありません。）

① 構外再築工法

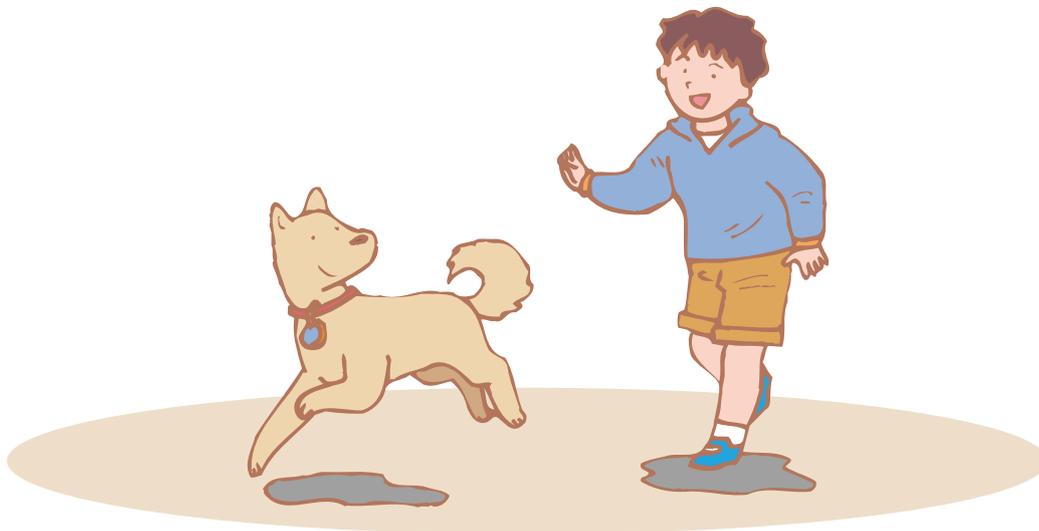
残地がない場合及び残地が合理的な移転先とならない場合に、他の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的であるときに採用する工法です。

② 構内再築工法

残地に余裕があるが、曳家工法によることが困難な場合で、残地内に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的であるときに採用する工法です。

曳家工法・・・残地が十分にあり、建物の従前の形状を変えないで残地に曳移することが物理的、技術的に妥当であるときに採用される工法です。

改造工法・・・建物の一部を切り取り、残地内で残存部分を一部改築し、又は増築することにより従前の機能が維持できるときに採用される工法です。



東北地方整備局では、インターネットホームページを開設し、
みなさんに国土交通行政の紹介をしております。ぜひ、アクセスしてください。

国土交通省・東北地方整備局ホームページ
<http://www.thr.mlit.go.jp>

私たちが担当しています。



国土交通省・東北地方整備局

〒980-8602 宮城県仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟
TEL.022-225-2171 (代)