

公共事業における



# 用地補償のあらまし



# はじめに

さいたま市では、環境と共生し、安全・安心で、郷土としての愛着と誇りが持てる「住み続けたいなるまち」、活力があり、美しく、魅力に満ちた「訪れたいなるまち」の目標実現に向け、さまざまな公共事業を行っております。

これらの公共事業を行うに当たっては、皆様のご大切な土地をお譲りいただき、土地にある建物等の物件の移転をお願いしなければなりません。

この冊子は、どのような流れで皆様の土地や建物の補償をさせていただくのか、どのような補償があるのか、また補償金に対する税金はどのようなになっているか等について、その概要をご説明することを目的として作成したものです。

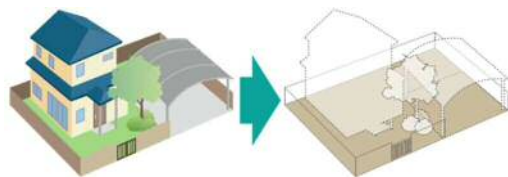


## 1. 事業に関する説明



詳細は ➡ p3

## 7. 補償金額の支払いと土地の引き渡し



詳細は ➡ p13

# 用地補償のながれ

詳細は  
p3~14

## 2. 用地測量



詳細は ➡ p3

## 3. 物件調査



詳細は ➡ p5

## 4. 土地・物件調書による 面積・数量等の確認



詳細は ➡ p6

## 6. 補償説明・契約



詳細は ➡ p12

## 5. 補償金額の算定



詳細は ➡ p7

## 公共事業と税金の関係

詳細は ➡ p15~16

## 保険料・年金の関係

詳細は ➡ p17~18

# 用地補償のながれ

用地補償の流れに沿って、「1.事業に関する説明」～「7.補償金額の支払いと土地の引き渡し」まで順を追って、ご説明します。



## 1. 事業に関する説明

土地等の所有者及び住民の方々に事業の目的、事業の概要、事業期間、工事の施工方法等について説明を行います。



## 2. 用地測量

事業に必要な土地の範囲を明らかにするため、土地所有者や隣接地所有者等、関係者の方々の立会いのもとで境界を確認し、用地測量を行います。

### ① 用地幅杭の設置

事業に必要な土地を明らかにするため、現地に事業用地の範囲（用地幅）を示す用地幅杭を設置します。

なお、杭の設置が難しい場合は、杭の代わりにプレートや釘の設置、ペンキによる着色により明示することもあります。



## 2 境界立会い・確認

境界の調査では、土地についての権利をお持ちの方（土地所有者や隣接地所有者等）全員の立会いのもとで、境界を確認していただきます。

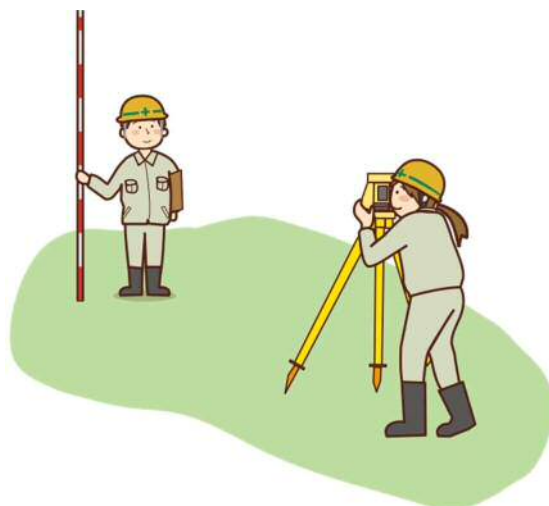
また、境界を確認した方から、土地境界確認書に署名、押印をいただきます。



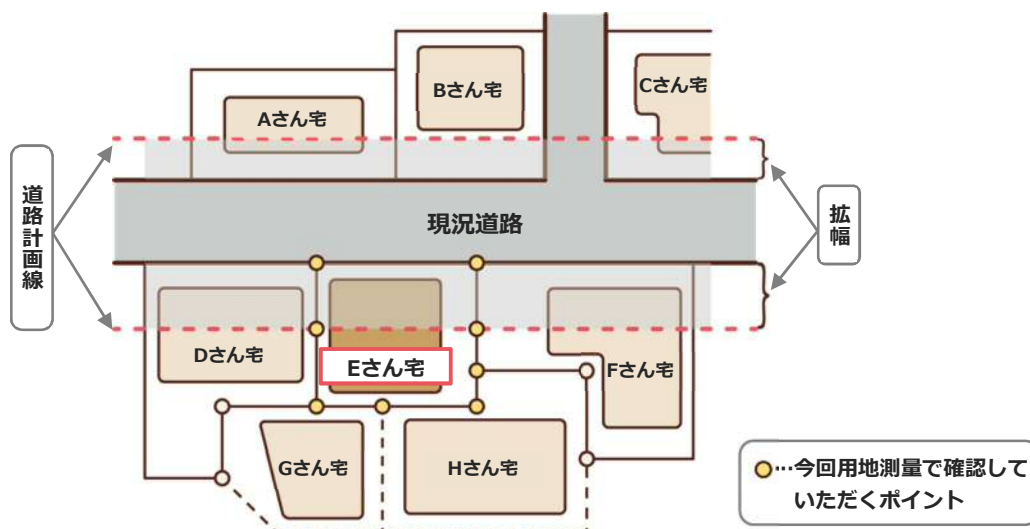
## 3 土地の測量

確認された境界点を基に、対象となる土地を地番ごとに測量し、個々の土地における事業用地の面積を算出いたします。

事業用地は、登記全部事項証明書（土地登記簿）に記載されている面積や地目によるものではなく、この測量の結果によることになります。



### 例：Eさん宅の用地測量を行う場合



## 3. 物件調査

物件（建物、工作物、立竹木等）については、移転方法の検討や移転料算定の基礎データとするため、物件所有者に立会いいただき、事業用地のみならず影響範囲を含め、その種類、構造、数量等について所有者別に調査します。なお、調査過程において、写真を撮影させていただきます。

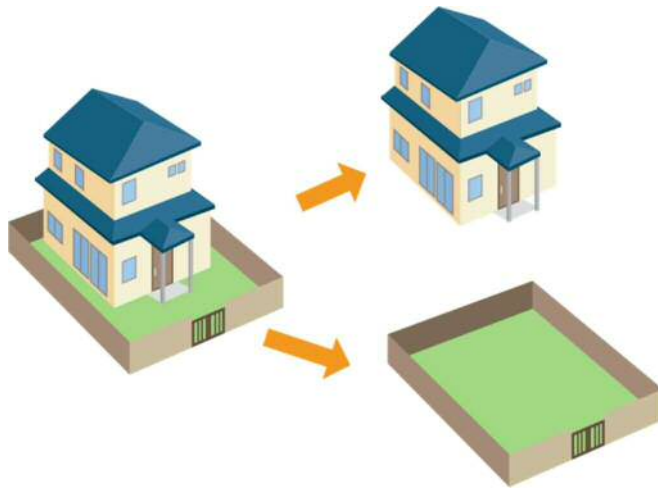
これらの調査は、市が委託した業者が事前に連絡して行うことになります。

### 1 建物の調査

建物の配置、構造、規模、用途、建築年月等を調査します。

#### 建物として調査する設備

電気設備	電灯、コンセント、スイッチなど
給排水設備	水道管、排水管、汚水ますなど
衛生設備	洗面台、浄化槽、便槽など
その他設備	換気扇、ガスなど



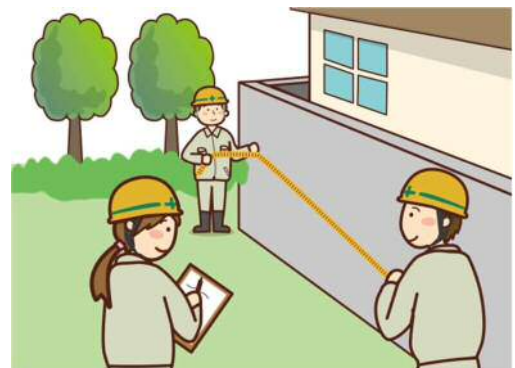
### 2 工作物の調査

個別に種類、形状、寸法等や設置時期の調査をします。

#### 工作物として調査する物

建物以外で土地に固定された物置、車庫、門扉、塀、カーポート、コンクリート叩き、庭石等

※境界に設置されたブロック塀などは、所有の確認も行います。



### 3 立竹木の調査

立竹木の樹種、幹周り等の寸法、手入れの状況、本数等を調査します。

### 4 動産の調査

引越し荷物として考えられる家財道具、商品及びその他荷物類の容量や面積等を調査します。



屋内動産



一般動産

### 5 居住者の調査

移転対象となる建物に居住している方々について、居住者の住所、氏名を調査します。

### 6 借家人・借間人の調査

建物や部屋を借りて住んでいる方については、家主との契約内容により、借りている期間や契約面積、家賃及び権利金等を調査します。

### 7 営業調査

営業を行っている方々については、営業実態を把握するため、税務署の受付印が押印された確定申告書控の写しや各種財務書類を提出していただくほか、聞き取りにて営業内容を調査します。

## 4. 土地・物件調書による面積・数量等の確認

用地測量及び物件調査に基づき、面積、数量等について土地・物件調書にまとめます。

その調書の記載内容について誤りがないかの確認をしていただき、署名、押印をしていただきます。



## 5. 補償金額の算定

公共事業の用地取得に当たっての補償金額は、適正かつ公平でなければなりません。そのため、市で定める損失補償基準に基づき土地価格や物件移転料等の補償金額を算定し、原則として金銭による補償を行います。

なお、補償金額は経済動向に合わせ、毎年見直しが行われます。

※補償額は、移転等に実際要した費用ではなく、移転にかかるであろう費用を算定したもので、権利者の方へ渡し切り、移転をしていただくためのものです。



### 土地を所有されている方への補償

一般的な土地に対する補償の考え方は以下の通りです。

#### 1 取得

地上部を事業で利用する場合は、「土地」をお譲りいただくこととなります。

#### 2 土地の価格について

お譲りいただく土地の補償額の算出については、事業用地の面積に土地の価格（単価）を乗じて算定します。

土地の算定は、その土地の現況地目、形状、面積及び地域の状況並びに利用形態によって個別に行ないます。

土地の価格（単価）は、付近の土地の取引価格（売買事例）、地価公示法に基づく公示価格、国土利用計画法に基づく基準価格、不動産鑑定士による鑑定価格等を基に、正常な価格を算定します。

※土留施設、階段、溝、擁壁等のように、土地と一体となってその効用を成しているものについては、土地の価格に含まれます。





### 3 残地補償

事業のためお譲りいただいた土地の残り部分（残地）の価値が低下したと認められる場合、その残地の損失に対しても補償します。

※価値の低下とは、「残地」が従前に比べ極端に狭小となった場合、形状が整形でなくなった場合等が該当します。



### 借地権等が設定された土地について

当該土地に所有権以外の権利（地上権・借地権・耕作権等）が設定されている場合は、土地の所有者と所有権以外の権利者との間において土地の権利割合を決めていただき、その割合に基づき補償金を算定します。

土地価格 = 土地所有者の権利割合分 + 借地権等権利者の権利割合分



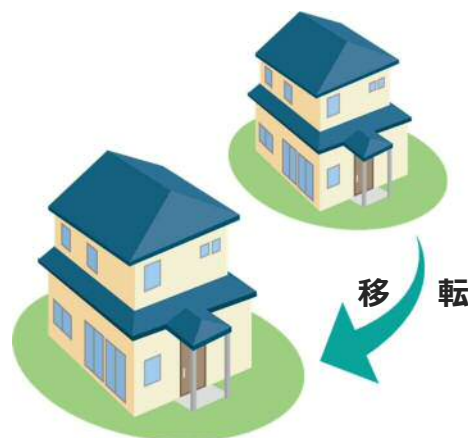
## 物件等を所有されている方への補償

移転対象となる物件（建物、工作物及び立竹木）は、その所有者に移転していただくための費用を補償します。

### 1 建物移転補償

土地に建物がある場合は、その建物が移転後においても、移転前の価値及び機能を失わないように、土地と建物の位置関係、種類、構造、用途、経過年数、その他の条件を考慮して、その移転工法（再築、曳家、改造等）を決定し、その移転に要する費用を補償します。

※再築工法の場合は 経過年数に応じた減価を考慮します。



### 2 工作物移転補償

工作物（門扉、塀、物置、コンクリート叩き等）については、構造、用途、その他の条件を考慮して移転工法（復元、再築等）を決定し、その移転に要する費用を補償します。

※移転工法は、復元工法（移設に要する費用の補償）が原則となりますが、移設が不可能等の場合は、新設する費用に経過年数に応じた減価を考慮して補償する再築工法となります。



### 3 立竹木補償

樹木については、移植補償を原則としますが、用途等によっては伐採補償となります。

移植補償は、移植に要する費用等を補償し、伐採補償は、伐採に要する費用を補償します。

※庭木等の伐採補償では、伐採に要する費用に加えて樹木の正常な取引価格（樹木の価値）を補償します。



## 移転に伴うその他の費用

移転対象となる物件（建物、工作物及び立竹木）の移転に伴い必要となるその他の費用を補償します。

### 1 動産移転料

建物等を移転していただく場合は、家財道具や商品及びその他荷物類について、運搬等に必要な費用を補償します。



### 2 移転雑費

建物等を移転していただく場合は、その移転先を探す費用、建築確認を申請する費用、建物の設計及び監理に要する費用、住居移転等の手続きに必要な費用、建築祝い等に要する費用、引越しの挨拶に要する費用等を補償します。



### 3 仮住居補償

現在居住している建物の移転期間中、一時的に仮住まい（仮倉庫）が必要となる場合は、それに要する権利金や家賃を補償します。

### 4 祭り料

神社・仏閣・墓地等を移転していただく場合は、その移転の際に行う祭典及び甲祭に要する費用を補償します。

## 貸家をされている方への補償

### 家賃減収補償

貸家を移転することにより、移転期間中の家賃を得ることができないと認められるときは、移転期間に応じた家賃相当額から管理費・修繕費相当額を控除した額を補償します。

※家賃相当額は、契約締結前の1年間における家賃収入額を12で除した額となります。

## 借家・借間されている方への補償

### 借家人補償

移転していただくこととなる借家等に居住されている方で、賃借を継続することが困難と認められる場合には、現在と同程度の借家等を借り入れるために要する権利金及び一定期間の家賃を補償します。

※一定期間の家賃とは、現在の家賃と新たな家賃（当該地区の標準家賃）との差額となります。また、必要に応じて、動産移転料や移転雑費も補償します。



## 営業をしている方への補償

### 営業休止補償

店舗や工場等を移転するために営業を一時的に休まなければならないときは、休業による収益減、休業中であっても必要な経費（営業用資産に対する公租公課等）、従業員に対する休業手当、開店のための広告費等、実態を調査のうえ補償します。



## 消費税について

公共事業のための用地の提供等を原因とする補償額に対する消費税及び地方消費税の取り扱いは、個人（事業者を除く）の場合には、市が消費税等相当額を負担することになっておりますので、課税対象となる補償額に消費税等の利率を乗じた相当額を補償します。

なお、法人等の事業者に対しては、消費税等の申告における、仕入れ税額控除の可否により取扱いが異なりますので、消費税申告書（写し）等、書類による調査を行った上で相当額を算定します。

## 6. 補償説明・契約

土地価格や建物等の物件移転料等の補償内容について、土地所有者及び関係者の方々へ個別に説明を行います。



補償内容についてご承諾いただきますと、土地建物等の所有者及び関係者の方々と個別に所定の土地売買契約書その他必要書類に署名（記名）・押印を行い契約が成立します。

なお、契約時には、皆様に印鑑（実印）と印鑑証明書等を用意していただきます。



土地所有者



借地権者・物件所有者

※お譲りいただいた事業用地は、市で分筆・所有権移転登記手続きをいたします。そのため、契約時に、登記手続きに必要な書類（登記承諾書、印鑑証明書等）をご記入していただきます。

## 7. 補償金額の支払いと土地の引き渡し

契約の締結後、契約書に記載の必要書類を提出していただき、市は、所有権移転の登記手続きを行います。

### (1) 移転の必要な物件がある土地を契約した場合

契約で定めた期限内に、物件所有者の方々に建物等の物件を移転していただき、土地を更地の状態で、市に引き渡していただきます。

※移転の必要な物件については、物件調書（P6 参照）にて契約前に確認します。

#### 1 補償額の支払い方法

補償額は、銀行等の口座へ振込によるお支払いいたします。

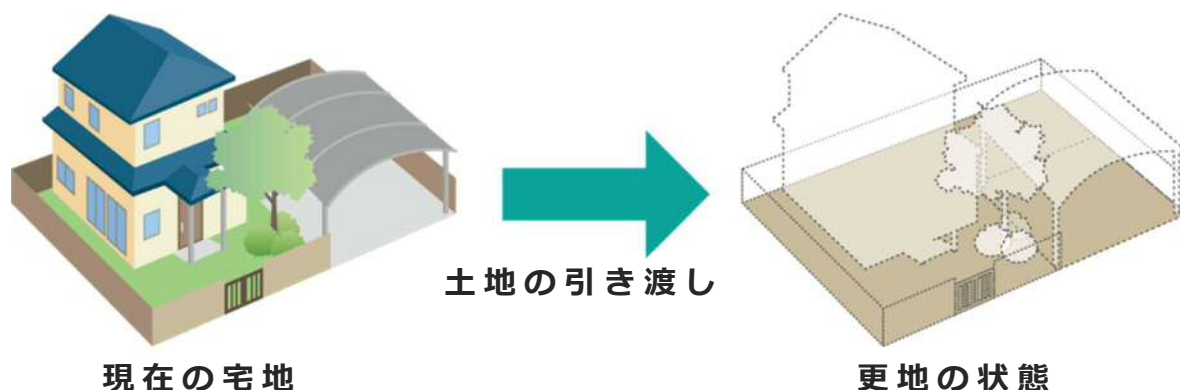
#### 2 前金の支払い

契約の締結後、補償額のうち、市が規定する範囲内の金額を前金としてお支払いいたします。

#### 3 残金の支払い

物件所有者による建物等の物件の移転が完了した後、市が残物件の有無等の確認を行い、土地の引き渡しが完了となります。

土地の引き渡し完了後、残金として補償額から前金支払額を差し引いた額をお支払いいたします。



### (2) 移転物件のない土地（更地）を契約した場合

所有権移転登記の後、土地の引き渡しをいただくと、補償額は一括で支払われます。

## その他の留意点

### 相続の発生している土地・建物について

登記名義人が亡くなっている場合は、相続登記が必要となります。相続の内容については、相続人の方々と話し合ってくださいことになります。

※なお、相続がある場合は、相続関係書類（遺産分割協議書、遺留分のない証明書、相続放棄の証明書等）を提出していただく必要がありますので、あらかじめ関係者の方と話し合いをしていただきますようお願いいたします。

### 抵当権等の設定されている土地・建物について

土地や建物に抵当権等の権利が設定されている場合は、契約の締結に先立って、あらかじめ抹消していただくことになります。また、抹消についての依頼や話し合いは土地や建物所有者の方に行ってくださいことになります。

### 土地改良事業等の賦課金について

土地改良事業に伴う賦課金、畑灌転用決済金、水利組合の脱退一時金については、土地価格に含まれているものとして取り扱われていますので、個人で決済していただくことになります。

### 代替地について

代替地については、希望する土地の個々の状況等様々な要素がありますので、ご自身で探していただくことになります。

なお、事前に仮契約等を行った場合、代替地提供者に対する租税特別措置法の優遇措置「起業地買収金額を上限として、最高 1500 万円までの特別控除」の適用が受けられませんので、事前に市へ連絡していただき、事業用地提供者、代替地提供者、市の三者による契約（三者契約）をしていただくことになります。

# 公共事業と税金の関係

公共事業に協力いただき一定の条件を満たした場合には、租税特別措置法の優遇措置等を受けられますが、優遇措置の対象とならない補償金もあり、補償金の項目や内容によっては課税対象となりますので、詳しくは所轄の税務署（資産税部門）にご相談ください。



## 1. 土地代金・補償金に対する税の優遇措置

公共事業において土地をお譲りいただいた場合にお支払する補償金は、譲渡所得となり、他の所得と分離して所得税が課税されますが、次の租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置のうちどちらか一方の特例を受けることができます。

### 5,000 万円の特別控除

譲渡所得の金額から最高 5,000 万円まで控除されます。

ただし、「市が買取の申し出をした日から 6 か月以内に土地売買等の契約が成立した場合」に限られ、同じ公共事業で 2 以上の年にまたがって資産を売るときは最初の年のみの適用となります。

### 代替資産の取得による課税の繰延べ

補償金で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金額については課税の繰延べを受けることができます。

原則として、土地・建物の収用等のあった日から 2 年以内に代わりの資産を取得した場合に限り適用されます。

5,000 万円  
特別控除



課税の繰延べ



## 2. 優遇措置を受けるには

税の優遇措置を受けるためには、確定申告書に特例の適用を受ける旨を記載して、市が発行する「買取り等の申出証明書」、「買取り等の証明書」及び「収用証明書」を添付のうえ、納税地の所轄税務署へ提出していただきます。



## 3. その他の税金の関係

### 不動産取得税の課税の特例

土地を譲渡し、又は家屋の移転補償を受けた方が、その補償金で代替地を取得した場合や建物補償を受けて新築した場合には、申告することによって、その代替地の不動産に係る不動産取得税の軽減を受けられる場合があります。

ただし、この特例は公共事業のために不動産の所有権を譲渡等し、譲渡等した日から2年以内に代替りの不動産を取得した場合や、譲渡等した日の前1年以内に代替りの不動産を取得していた場合に限り適用されます。

※詳しくは、県税事務所までお問い合わせください。

### 住民税（市県民税）について

住民税は前年の所得をもとに課税されますが、所得税と同様に税の優遇措置があります。

### 固定資産税・都市計画税について

固定資産税及び都市計画税は毎年1月1日現在の土地等の所有者に課税されますので、土地等を譲渡した年分の税については全額負担していただくことになります。

※条例に基づき減免される場合があります。

# 保険料・年金の関係

お支払いする補償金は皆様の所得になりますので、所得制限等により影響を受ける国民健康保険税（料）、農業者年金、扶養控除等について、保険税（料）の変更、年金の支給停止等になる場合がありますので、各相談窓口にご相談ください。



## 農業者年金について

農業者年金の受給者が農地等を譲渡した場合等には、支給を制限されることがあります。

## 福祉年金について

老齢福祉年金、障害基礎年金及び遺族基礎年金等の受給者及びその配偶者並びに扶養義務者の方が土地を譲渡した場合は、その所得が支給制限限度額を超えると、翌年の8月分から1年間支給が停止されることがありますので留意してください。

※詳しくは、年金事務所または各区役所保険年金課にご相談ください。

## 所得控除について

市から土地代金・補償金を受け取った本人は、特別控除前の所得が一定の金額を超える年について、その年分の配偶者控除、配偶者特別控除又は寡婦（寡夫）控除が受けられなくなることがあります。また、控除対象配偶者又は扶養親族が市から土地代金・補償金を受け取った場合は、特別控除前の所得が一定の金額を超える年について、配偶者控除、配偶者特別控除又は扶養控除が受けられなくなることがあります。

## 国民健康保険料（税）、介護保険料について

国民健康保険料（税）又は後期高齢者医療制度に加入されている方は、所得割額については、公共事業による譲渡所得の優遇措置と同等の特別控除が適用されます。ただし、均等割分、平等割分及び資産割分の保険料（税）の算定については特別控除の適用はありませんので留意してください。

介護保険料についても2018年4月1日より、譲渡所得に係る特別控除が適用されることとなりましたが、一定の額を超える所得がある等により、次年度の保険料が増額になる場合があります。

※詳しくは、各区役所保険年金課又は高齢介護課へご相談ください。

## 納税猶予の特例を受けた農地について

農業者年金については所得による制限ではなく農地面積によって制限されますので、受給者が公共事業のために農地を譲渡したり、代替地として農地を提供した場合、譲渡をした農地等に見合う税額（譲渡した農地部分の納税額＋猶予期間分の利子税）を納税しなければなりません。

ただし、利子税及び延滞金の額は、税務署及び行政県税事務所に届け出をすることにより全額が免除されることがあります。

また、一定の手続きをして承認を受け、農地等を買替えた場合は、引き続き納税猶予を受けることもできます。

※詳しくは、農業委員会事務局にご相談ください。

## 土地改良区の決済金について

土地改良事業に係る経費を償還中の場合及び事業実施中の土地については、用地取得に伴い当該経費（取得面積に対する部分）を土地改良区に対して決済しなければならぬことになっています。

※詳しくは、土地改良区、所管の農林振興センターにご相談ください。

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

# その他

## 話し合いによる用地取得ができない場合の措置

公共事業の施行に必要な土地は、話し合いによってお譲りいただくことを原則としています。

しかし、土地建物について争いがあり、その所有者や借地人等が決まらない、相続人の相続配分が決まらない、土地所有者と借地人の権利配分が決まらない場合等のため協議できないとき、あるいは補償金等についてどうしても合意が得られないときは、公共事業を進めるために土地収用法に定める手続きによって土地を取得することもあります。