

# 用地補償のあらまし

～公共事業用地の取得について～

熊 本 県

# 大切な土地をお譲り願うときには、 誠意ある補償手続をいたします。

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 用地補償の進め方..... 4
- 2 補償について..... 7
- 3 税金について..... 1 0
- 4 年金等について..... 1 2
- 5 その他..... 1 3

## 熊本県では様々な公共事業を行っています。



道路の整備

狭く危険な道路にゆったりとした歩道を設けたり、車が安全に走れるよう道幅を広げたり、人にとっても、車にとっても安全で快適な道路づくりを進めています。



交通安全対策

安全で快適な歩行者空間の確保、周辺環境に調和した歩道の整備や道路の緑化を図るとともに、「やさしい町づくり」、「にぎわいのある都市づくり」を進めています。



河川の整備

皆様が安心して快適な生活を送ることができ、将来に向けて質の高い生活が享受できる社会づくりのために、河川の拡幅、護岸整備、堤防築造などを進めています。



砂防施設の整備

土石流災害などから皆様の暮らしを守るため、砂防ダムなどの施設整備を行っています。

皆様の御理解、御協力をお願いします。

# 1. 用地補償の進め方

用地補償を行うにあたりましては、説明会から補償金のお支払いまで、次のような手順を進めます。

土地をお譲りいただいたり、建物などの物件の移転をお願いしたりする場合には、何よりも皆様の御理解と御協力が必要になります。

そこで、熊本県では、説明会や調査の実施、補償金の算定、契約、お支払にいたるまで、次のような手順を進めてまいります。

## ① 説明会

あらかじめ土地の権利者や住民の皆様に御理解・御協力いただくため、事業の目的・内容・用地補償についての説明会を行います。

## ② 土地の調査・測量

### 現地立会、境界の確認

お譲り頂きます土地の所有者の方と、隣接地の所有者の方との間で、現地にて立会を行って頂きます。

そこで確認された境界を測量して、面積を実測します。

### ◆物件等の調査

建物については、構造や材質等を詳しく調査します。また、その他の門、塀、車庫、井戸等の工作物についても同様の調査を行います。

庭木等の立竹木は、その種類、樹高、管理状態、本数などを調査します。

※ これらの調査は、県の職員が皆様の

御都合を事前に確認して、日程を調整したうえで伺いますので、ご協力をよろしくお願い致します。また、借地、借家、小作等されておられる方については、調査時にお申し出いただきますようお願い致します。



### ③ 土地の評価・補償金算定



#### ◆土地の価格

土地の価格については、近隣の正常な取引価格や地価公示価格等を参考にして評価します。

土地の地目は、登記簿の地目ではなく現在の状況で判断します。

#### ◆物件等の補償

お譲りいただく土地の上の物件は、所有者の方で移転していただくことになりますので、移転に要する費用を、調査した結果に基づき算定して補償します。

### ④ 契約のための協議

補償金の算出ができましたら、土地の代金や建物などの物件等の移転料を御提示いたします。

その上で、契約内容について御理解いただけるよう説明・協議を行います。



## ⑤ 契約の締結



御承諾いただきますと、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結いたします。その際に、土地売買契約書や登記承諾書等に署名・押印していただきます。

※契約にあたり御用意いただくもの

実印（印鑑登録済みのもの）

印鑑登録証明書

補償金支払い口座番号

## ⑥ 土地の登記・建物などの移転・土地の引渡



お譲りいただいた土地は、県で登記を行います。建物などは権利者の方で移転していただき、県が移転完了を確認して、土地の引渡を受けます。

## ⑦ 補償金の支払い

### ◆補償金の支払い

補償金につきましては、土地の所有権移転登記が完了し、物件の移転が済み土地の引渡を受けた後、補償金支払口座に振り込み致します。

### ★前払いについて

建物移転に伴い、移転のための費用が必要な場合で、土地の所有権移転登記が完了する等、一定の要件を満たしていれば、前金として、土地・建物のそれぞれの契約額の70%以内でお支払することができます。

残金につきましては、物件の移転完了を確認し、土地の引渡を受けてからお支払い致します。

## 2. 補償について

### ◆土地評価・単価



土地の価格を算定するにあたっては、近隣の正常な取引価格や地価公示価格などを調査し、また、不動産鑑定士の鑑定評価などを参考にして土地価格を算定します。

### ◆建物の補償



建物については、構造、用途、残地の状況、その他の条件を検討して移転工法（再築、改造、曳家等）を決定し、これらに必要な費用を損失補償基準に基づき算定して補償します。

なお、再築の場合は、同種同等のものを新築するために必要な費用に再築補償率（※）を乗じた額等を補償します。

※再築補償率：経過年数に応じた現在価格＋運用益損失額を算定するための率

### ◆工作物



移設することが相当な工作物（門扉・看板など）については移設に必要な費用を、新設することが相当な工作物（ブロック塀・土間コンクリート等）については、同種同等のものを新設するために必要な費用に再築補償率（※）を乗じた額等を補償します。

※再築補償率：経過年数に応じた現在価格＋運用益損失額を算定するための率

### ◆立竹木



移植することが相当なものについては移植に要する費用を、伐採することが相当と判断される場合には伐採に伴う損失額をそれぞれ補償します。



### ◆動産移転料



建物の移転に伴い、家財道具などの動産を移転する必要がある場合は、運搬に必要な費用を補償します。

### ◆仮住居補償



移転する建物に居住されている場合で、建物の移転工事期間中、仮住まいを必要とされる場合は、仮住居に要する費用（家賃等）を補償します。

### ◆移転雑費



建物の移転に伴って生じる移転先を選定するための費用や旅費、慣習として行われる上棟式や建築祝いなどに要する費用、移転したことを通知するための挨拶状などの費用を補償します。

### ◆借家人補償



賃借している建物が移転することにより、その建物を引き続き借りることができなくなった場合には、現在の家賃と地域の平均的な家賃との差額等について補償します。

なお、動産移転料（引越費用）も併せて補償します。

### ◆家賃減収補償

賃貸している建物を移転する場合、家主の方は、移転期間中に賃貸料を得ることができませんので、その損失を補償します。

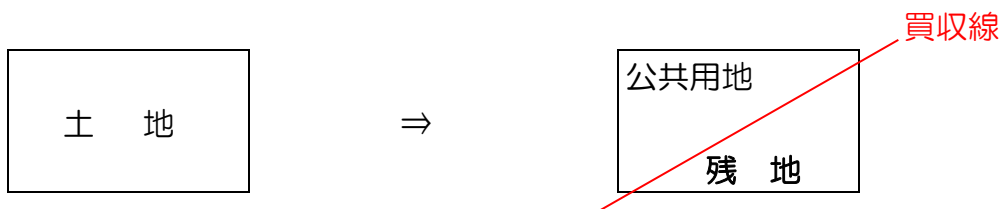


#### ◆営業補償

店舗や工場を移転していただくために、営業を一時休止する必要があるときは、営業状況等の調査（税務署への申告の写しなどの営業関係資料）に基づいて、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。

#### ◆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や利用価値が低下し、損失が生じると認められる場合は、残地に対する損失の補償をします。



### 3. 税金について

#### ◆譲渡所得税の優遇措置

公共事業のために土地や建物が買収され、補償金を受け取られたときは、次の2つの特例のうち、どちらか一方を選択できます

##### ① 5,000万円の特別控除

土地の買収代金などのように、資産の対価としてお支払いする補償金については、県が最初に資産の買取申し出をした日から6ヶ月以内に資産をお譲りいただいた場合など、一定の要件を満たしている場合には、被補償者お一人あたり、譲渡所得の金額から**最高5,000万円**の控除を受けることができます。

ただし、この特例の適用は、1事業につき1回に限られます。

<参考>長期保有資産を譲渡していただいた場合		
《通常の取引の場合》		
必要経費の控除	一般税率で課税	
譲 渡 価 額		
必要経費の控除	5,000万円までの特別控除(非課税)	一般税率で課税
《公共事業で譲渡いただいた場合》		

##### ② 代替資産を取得した場合の課税の特例

土地代金等で収用等があった日から2年以内に代替資産を取得した場合には、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す。

◆建物等の移転補償金について

建物等の移転補償金は、その交付の目的にしたがって支出された費用について、所得税法第 44 条「移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入」の規定が適用されます。

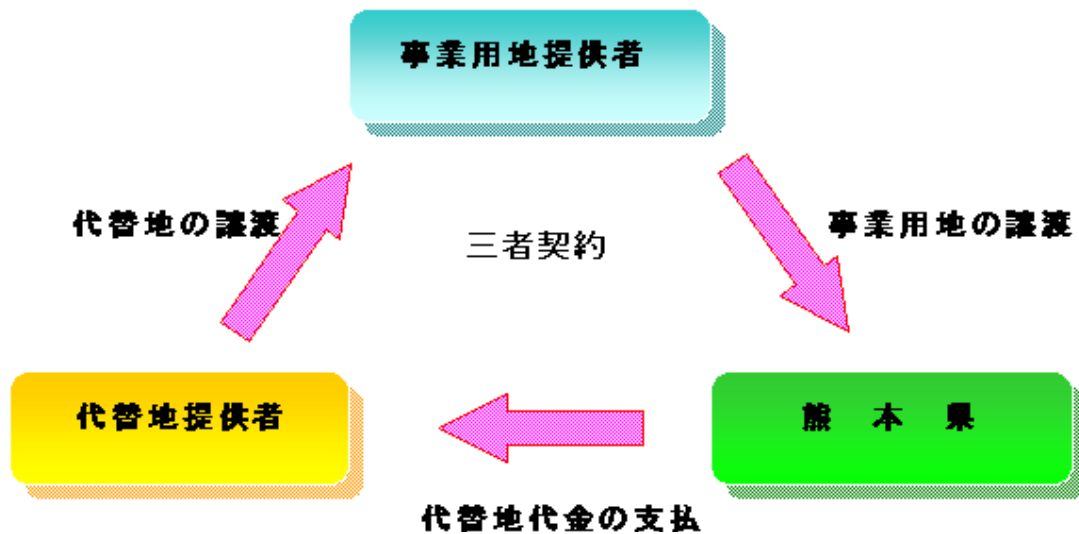
◆代替地について

移転に際して新たな土地（代替地）が必要になる場合で、事業用地の提供者、代替地の提供者及び熊本県の三者による契約を行うことで、代替地をご提供いただいた方についても、ご提供いただいた代替地の代金から、当該土地の購入時の代金等を控除した額に対して、**最高1,500万円**（事業用地価格が上限）まで控除されます。

なお、控除額を超える額については一般の税率が適用されます。

※ ご注意ください

事前に代替地の提供者と仮契約を行ったり不動産業者の仲介を受けたりされますと、代替地の提供者に対する課税の特例の適用が受けられなくなりますのでご注意ください。



※ 上記の課税の特例については、租税特別措置法の適用条件が個々に異なりますので、詳細については所轄の税務署にご相談ください。

相談窓口：税務署資産税担当部署

## 4 年金等について

### ◆固定資産税、都市計画税

毎年1月1日時点の土地建物所有者に課税されますので、土地を譲渡した年の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。

相談窓口：各市町村担当課

### ◆不動産取得税

契約の日前1年以内、契約の日から2年以内に代替地を取得した場合、及び建物補償を受けて新築等した場合には、各広域本部税務課に不動産取得税減額申請書を提出することにより不動産取得税が軽減されます。

相談窓口：各広域本部税務課

### ◆住民税

住民税は、「均等割分」及び「所得割分」により算出されますが、「均等割分」については、減免適用（特別控除）を受けられないため、現在、住民税非課税の方で、契約した年の翌年度の「均等割分」が課税される場合があります。

相談窓口：各市町村担当課

### ◆国民健康保険料及び後期高齢者医療保険

譲渡所得税の優遇制度と同様の内容で、公共事業用地提供者については5,000万円、代替地提供者については1,500万円を限度として特別控除を受けることができます。

ただし、〈均等割分及び世帯割分〉については、特別控除がありませんので、現在、保険料の軽減措置を受けている方は、契約した年の翌年度の保険料が上がる場合があります。

相談窓口：各市町村担当課

### ◆介護保険料

翌年度の保険料が上がる場合があります。

相談窓口：各市町村担当課

### ◆農業者年金・経営移譲者年金

公共事業のために農地を譲渡した場合には、継続して支給が受けられるように農業委員会に手続きをお願いします。

所得による支給停止はありませんが、買収の時期（経営移譲の前）や買収面積によって支給できなくなる場合もありますので事前に農業委員会にご相談してください。

相談窓口：各市町村農業委員会事務局

### ◆福祉年金等

福祉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額を越えると、翌年から1年間支給が停止される場合がありますのでご注意ください。

(福祉年金等…老齢福祉年金、障害基礎年金、遺族基礎年金、特別障害者手当等)

相談窓口：各市町村担当課  
各年金事務所

#### ◆納税猶予された贈与税・相続税

農業後継者が、農業を営む人から農地等の生前贈与を受けて農業を継続することにより猶予された税額のうち、譲渡をした農地等に見合う税額を納めなければなりません。

相談窓口 各税務署

※ 上記の年金等については、個々の市町村により減免の基準等が異なるものがありますので、詳細については各担当課にご相談ください。

## 5 その他

#### ◆土地を貸している方・借りている方

土地を借りて建物等を所有している方、正規に小作している方、及びその土地を貸している方などの場合は、お互いに権利の割合・有無等を話し合いにより決めていただく必要があります。

#### ◆お譲りいただく土地に抵当権等がついているとき

土地に抵当権等が登記されている場合は、抵当権の抹消登記に必要な書類等の準備をお願いします。

なお、お譲りいただく土地が全体の一部のときは、抵当権の一部抹消の協議が整えば手続が可能となりますので、抵当権者（金融機関等）とご相談ください。

#### ◆お譲りいただく土地に相続等が発生しているとき

相続登記などの手続がまだお済みでない場合は、必要な書類（遺産分割協議書など）をお借りして、お譲りいただく土地のみ県が皆様に代わって登記します。

また、必要な書類が揃っていない場合は、揃えていただく必要があります。

#### ◆土地の境界、所有権等について争いがあるとき

公共用地の取得については、話し合いによって土地などをお譲りいただくことを原則にしています。

このため、「土地の境界について争いがあるとき」、「土地建物等の所有権などの権利関係について争いがあるとき」は、当事者間で十分協議の上、確定していただきますようお願いいたします。

なお、平成18年1月20日より、筆界特定制度がスタートしました。詳しくは最寄の法務局（支局）に御相談ください。



お問い合わせは下記の各地域関係機関へ

名 称	住 所	電話番号	所管区域
県央広域本部 土木部用地第一課	〒860-0831 熊本市中央区八王寺町1-20	096 (273)9635	熊本市・上益城郡
県央広域本部 土木部用地第二課		096 (273)9636	益城町 (県道熊本高森線)
宇城地域振興局 土木部用地課	〒869-0532 宇城市松橋町久具400-1	0964 (32) 1637	宇土市・宇城市・ 下益城郡
県北広域本部 土木部用地課	〒861-1331 菊池市隈府1272-10	0968 (25) 2251	菊池市・合志市・ 菊池郡
玉名地域振興局 土木部用地課	〒865-0016 玉名市岩崎1004-1	0968 (74) 2146	荒尾市・玉名市 玉名郡
鹿本地域振興局 土木部維持管理調整課	〒861-0594 山鹿市山鹿1026-3	0968 (44) 7143	山鹿市
阿蘇地域振興局 土木部用地課	〒869-2612 阿蘇市一の宮町宮地2402	0967 (22) 0261	阿蘇市・阿蘇郡
県南広域本部 土木部用地課	〒866-8555 八代市西片町1660	0965 (33) 4183	八代市・八代郡
芦北地域振興局 土木部用地課	〒869-5461 芦北郡芦北町芦北2670	0966 (82) 2455	水俣市・芦北郡
球磨地域振興局 土木部用地課	〒868-8503 人吉市西間下町86-1	0966 (24) 4229	人吉市・球磨郡
天草広域本部 土木部用地課	〒863-0013 本渡市今釜新町3530	0969 (22) 4574	天草市・上天草市 天草郡
熊本駅周辺整備事務所 連立事業課	〒860-0821 熊本市中央区細工町四丁目30-1	096 (323)8200	熊本市 (熊本駅周辺区域)