

用地交渉ハンドブック

平成23年3月

国土交通省 土地・水資源局
総務課 公共用地室

序章 はじめに

本ハンドブックは、用地取得マネジメント実施マニュアルの実施手法として位置付けられる、適切かつ迅速な公共用地交渉の実施、地権者等に対する適切な説明の実施及び用地交渉業務に関する民間委託の推進等を着実に実施するため、公共用地交渉に必要な事柄を整理したものである。

「公共用地交渉」とは、公共事業に必要な土地等の権利者に対し、土地調書・物件調書の説明及び確認を得ること、土地の評価（残地補償を含む。）の方法の説明、建物等の補償方針及び補償額の算定内容（以下「補償内容等」という。）の説明、損失補償協議書の提示及び説明、補償金に関する税制の説明、補償契約書案の説明及び契約の承諾、並びに権利者の求めに応じて発注者から得た代替地の情報提供等を行うことをいいます。

また、「公共用地交渉」は、次の点において民間において行われる用地取得の「用地交渉」と異なることに留意して適切に実施しなければなりません。

- ① 公共用地取得の補償は、憲法第29条第3項「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」を根拠として、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）」、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（平成13年1月6日国土交通省訓令76号）、以下、「補償基準」という。」、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針（平成15年8月5日国総国調第57号国土交通事務次官通知）、以下「運用方針」という。」及び「国土交通省損失補償取扱要領（平成15年8月5日国総国調第58号総合政策局長通知）」その他の補償基準（以下「補償基準等」という。）に基づき実施する必要があること。
- ② 公共事業により取得すべき事業用地の範囲は、治水危険度、交通渋滞の状況等の土地利用の状況、社会経済状況や地形、地物等を総合的に判断して客観的かつ非代替的に決定されており、取得の難易度によって変更されるものではないこと（民間において行われる用地取得においては、取得の難易度、採算性により事業計画や取得すべき土地の範囲等の決定、見直しが行われる可能性があるものと考えられる。）。
- ③ 公共事業の実施に伴う補償金額は、補償基準等の客観的ルールに基づいて算定されることから、権利者が当該補償金額に不満があっても交渉等により増額等が認められるものではなく、補償内容について十分な説明を尽くし理解を求めていくことが必要であること（民間において行われる用地取得等においては、価格決定に補償基準等の適用はなく、事業の採算性等を勘案して事業者が判断し権利者との間で自由意志に基づき決定されるものと考えられる。）。
- ④ 公共用地取得は、任意取得を原則としつつも、公共用地交渉が妥結に至らない場合は、一般的には土地収用法に基づく強制取得の手続きに移行することが予定されているものであること（民間において行われる用地取得は買収に応じない場合にその意に反して強制的に取得することはありえない。）。

用地交渉ハンドブック 目次

序章 はじめに

公共用地交渉とは

《基礎知識編》

第1章 用地取得の事務手続き

1. 用地取得事務の概要

(1) 総則	1
(2) 用地説明会	2
(3) 権利調査	2
(4) 用地測量及び物件等調査	2
(5) 調書の作成及び確認	2
(6) 公共用地交渉	3
(7) 契約締結	3
(8) 登記	3
(9) 土地引渡し等の確認	3
(10) 支払い	4
(11) 取得用地の管理	4

第2章 損失補償基準の概要

1. 土地の取得に関する補償

(1) 土地の取得について	5
(2) 土地の補償額算定の基本原則	5

2. 権利の消滅に関する補償

(1) 土地に関する所有権以外の権利に関する補償	5
(2) 土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則	5

3. 土地の使用に関する補償

(1) 土地の使用に関する補償	6
(2) 土地の使用に係る補償額算定の基本原則	6

4. 物件に関する補償

(1) 建物補償の基本原則	6
(2) 工作物の補償	7
(3) 立竹木の補償	7

5. 営業に関する補償

(1) 営業に関する補償	8
--------------	---

6. その他通常生じる損失に関する補償

(1) 動産移転料とは	9
(2) 仮住居等の補償とは	9
(3) 家賃減収補償とは	9
(4) 借家人補償とは	10
(5) 移転雑費補償とは	10

7. 残地に関する補償

(1) 残地に関する補償	10
--------------	----

《実践編》

第3章 公共用地交渉の実施

1. 基本姿勢の確認

- (1) 基本的な心構え 11
- (2) 説明者の意識と心掛け 12
- (3) 公共用地交渉での説明責任 14

2. 実施体制、交渉方針の検討

- (1) 公共用地交渉の体制 15
- (2) 交渉方針の策定 15

3. 公共用地交渉の実施

- (1) 日時及び場所の決定 16
- (2) 事前準備 16
- (3) 補償内容に関する説明 16
- (4) 生活再建に関する説明 18
- (5) 税制等に関する説明 18
- (6) その他各種年金、給付金等に関する説明 19
- (7) 補償金額の提示 19
- (8) 契約内容に関する説明 20

4. 具体事例による公共用地交渉における留意点

- (1) 現道拡幅事業の場合 26
- (2) 自動車保管場所の補償の場合 26
- (3) 区分所有建物の場合 26
- (4) 共有者多数の場合 27

第4章 公共用地交渉における留意事項

1. 不正・不当補償の防止について

- (1) 架空物件等に対する虚偽の補償 28
- (2) 正当な権利者以外の者に対する補償金の支払 28
- (3) 過大又は過小補償 28
- (4) 土地と建物の分離契約 29

2. 守秘義務・個人情報の保護について 29

《Q & A編》

第5章 公共用地交渉Q&A

1. 用地説明会	30
2. 権利調査	31
3. 測量及び調査	32
4. 補償	33
5. 生活再建	36
6. 税制	37
7. 契約締結	40
8. 登記	42
9. 収去立退き	43
10. 支払い	44
11. 取得用地の管理	45

第6章 関係資料

1. 補償基準体系	46
2. 関係法令	48

《基礎知識編》

第1章 用地取得の事務手続き

1. 用地取得事務の概要

(1) 総則

用地取得事務の流れは、おおよそ次のとおりとなります。

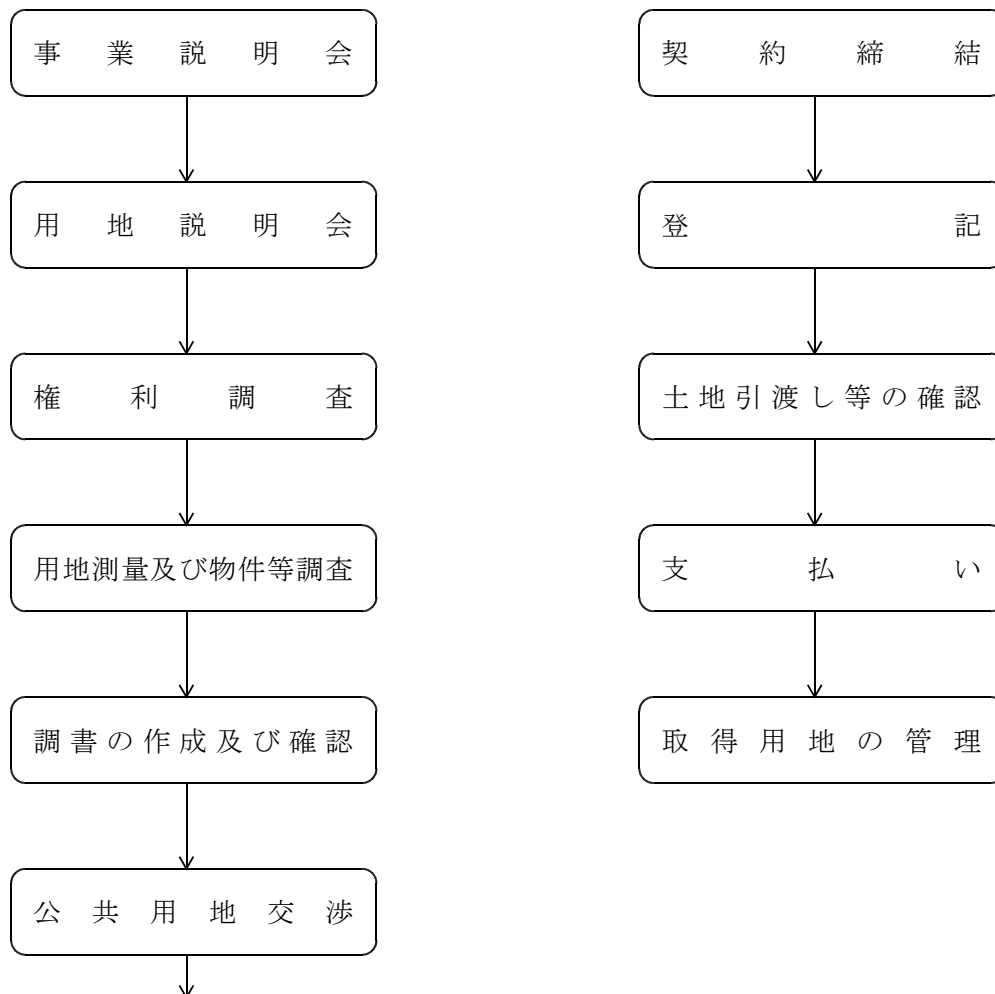
事業の実施計画が決定されると、取得すべき用地の範囲が確定され、用地取得の計画を策定するとともに、現地の状況を把握するための実地踏査が行われます。

次に、補償の客体を明らかにするため、土地、物件等の測量、調査を実施するとともに公的記録簿調査を行い、補償対象の数量、権利者等の把握を行います。

これらの調査が終了すると、土地売買の実例その他補償金の算定に必要な資料の収集を行い、各人別の補償金額を決定します。

各人別の補償額が定められると、それに基づき権利者との公共用地交渉に着手することとなります。公共用地交渉において契約締結の合意が得られると、取得用地の所有権移転登記等を行い、権利者が、地上の物件等を引渡期限までに移転したことを確認して、更地での引渡が完了すると補償金の支払となります。

【用地取得事務の流れ】



(2) 用地説明会

用地説明会は、その目的により、「用地調査等に着手することについての承諾を得ることを目的とした説明会」と、「個別の公共用地交渉に着手する前に、多くの権利者に共通する具体的な補償内容等について説明することを目的とした説明会」の二つに大別されます。

「用地調査等に着手することについての承諾を得ることを目的とした説明会」は、事業担当課が実施する事業計画説明会と一緒に開催する機会が多く、事業担当課から事業の目的、諸元及び工事の施工計画等について説明し事業への理解を求めるとともに、地元住民に対し、土地の測量、支障物件調査の方法・工期等のスケジュール等を説明し、用地調査等の着手について承諾を得るものであり、今後行われる公共用地交渉が円滑に行われることを目的に行われるものです。

「個別の公共用地交渉に着手する前に実施する説明会」は、土地等の取得に伴う補償方針並びに公共用地交渉の方法などについて説明します。

用地説明会は、今後の公共用地交渉の相手方となる権利者との第一段階での顔合わせの場であり、用地説明会でのトラブルがそのまま公共用地交渉に影響を与える点に留意して実施する必要があります。

(3) 権利調査

適正な補償を行うためには、取得又は使用しようとする土地や支障となる物件等に対して現在の権利者を確定する必要があります。

そのため、法務局備え付けの土地等の公図等を調査し、所在、地番を明確にした上で、その登記記録を調査して所有者及び所有権以外の権利者等を確認するとともに、土地等の所有者が死亡、未成年、不在者等であるなど、登記記録の調査では現在の権利者が明確にならない場合には、相続関係、法定代理人等を戸籍簿等により調査を行う必要があります。

なお、戸籍簿等調査において収集した資料は、個人情報に関する内容であることから、目的外利用を行わないことはもちろん、その情報の管理についても特に慎重に取り扱う必要があります。

(4) 用地測量及び物件等調査

① 土地の測量について

登記記録の調査や戸籍簿等調査に基づき、取得又は使用しようとする土地の所在、地番、地積、所有者及び所有権以外の権利者等を把握した後に土地の測量に着手することとなります。

土地の測量を行うためには、土地所有者及び関係人等の土地に立ち入らなければならず、これら権利者に対して土地の測量のための立入を通知し、その承諾を得る必要があります。

② 物件等の調査について

取得又は使用しようとする土地に支障となる物件が存する場合には、土地の測量と同様に、当該物件の所有者等に対して物件の調査のための立ち入りについて通知し、その承諾を得る必要があります。

調査の対象となる主な物件としては、建物、機械・生産設備、物置、配管等の工作物並びに庭木、草花等の立竹木があります。

(5) 調書の作成及び確認

用地測量及び物件等調査の終了後は、遅滞なく、土地所有者ごとの土地調書及び物件所有者ごとの物件調書を作成し、当該調書に係る所有者等の確認を求め、署名押印を求めることとなります。

この署名押印をもって、所有者等の補償内容を確定させることとなります。

なお、これらの調書の説明及び確認は、公共用地交渉の中で行われることとなります。

(6) 公共用地交渉

公共用地の取得については、一般の土地等の取引と異なり、次の様な性格を持っています。

- ① 代替性のない特定の土地等の取得であること
- ② 権利者に譲渡等の意思を醸成させ、起業者見積額で相手方の理解と同意を得ること
- ③ 公平かつ適正な補償額を自ら算定し、その額で契約すること
- ④ 権利者の財産、生活及び経営の中にまで立ち入らざるを得ないこと
- ⑤ 権利者に理解と同意を得る必要があり、権利者の理解がスムーズに得られるために、幅広い知識と経験が求められること
- ⑥ 最終的には、公権力（収用権）を背景としている事務であること

以上の点を十分に理解し、事業を施行する起業者の一員としての立場を自覚して行動することを心がけ、権利者から補償内容に理解が得られるよう努める必要があります。

(7) 契約締結

公共用地取得では、収用等の特別な場合を除き、起業者と被補償者との間で合意すれば、双方の権利・義務を明確にし、後日の紛争を回避する等の内容とする契約書を取交わすこととなります。

契約締結の行為は、起業者において行いますが、その前段として、公共用地交渉において当該契約内容に関して説明し理解を求めます。

(8) 登記

一般の土地売買においては、当事者の申請によって登記記録の内容を変更することとなりますが、公共用地取得において起業者と土地所有者との間で売買契約を締結した場合には、起業者が嘱託登記をすることになります。

事業用地として取得した土地については、この嘱託登記によって登記記録に記録されている所有者の名義を起業者名義に所有権移転することになります。

取得する土地が、登記記録の内容と事実が相違している時には、変更・更正の登記を起業者が代位者となって嘱託（前提登記）した後に、所有権移転登記（本登記）を行うこととなります。

なお、起業者が行う一般的な嘱託登記には次のものがあります。

- ① 地積更正登記（地積測量図、境界確認書を添付）
- ② 分筆登記（地積測量図、地形図を添付）
- ③ 所有権登記名義人表示変更・更正登記（戸籍簿、住民票等を添付）
- ④ 所有権移転登記（登記承諾書兼登記原因証明情報を添付）

(9) 土地引渡し等の確認

公共用地の取得における最終の目的は、権利者から、履行期限までに物件の移転や所有権以外の権利の抹消等を履行してもらい、工事が行える状態にして土地等の引渡しを受けることです。

土地の引渡しにあたっては、契約の締結後も権利者任せにすることなく、定期的に移転状

況を聴取・確認するとともに、必要に応じて移転等の契約履行の督促を行うこととなります。

(10) 支払い

権利者は、契約締結後に、代替資産の取得や建物等の移転工事契約等のため補償金の支払いが早期に行われることを望むことが予想されます。

しかし、公共事業の場合には、一般の土地売買と異なり、補償金の支払が会計法等の規定に従って行われます。

補償金を支払うためには、土地引渡し等の確認のため起業者において検査を行うほか、所有権以外の権利の消滅等、所有権移転の登記を必要とする契約については、登記事項証明書により、契約内容の履行が完了し、支払い条件を満たしていることを確認する必要があります。

前払金を含む補償金支払に関する説明にあたっては、契約書の支払要件などを十分に理解しておく必要があります。

(11) 取得用地の管理

土地引渡し等の確認後、起業者において土地の取得が完了したときは、遅滞なく、取得した土地とこれに隣接する土地との境界を明示するため、境界杭又は必要に応じてかき、さくその他の工作物を設置する等の措置を講ずることにより、取得した土地の適正な管理を図る必要があります。

工事着工までの間は用地担当課、着工後の定期的な管理については出張所などで行うことが一般的となっております。

第2章 損失補償基準の概要

公共用地交渉を行う権利者に対しては、該当する補償内容について解りやすく説明するとともに、その補償金額は、補償基準等により、公平でかつ適正に算定されたものであることを説明し、理解を求めることとなります。

公共用地交渉における基本的な補償項目の概要は次のとおりです。

1. 土地の取得に関する補償（補償基準第8条～第11条、運用方針第1～第4）

（1）土地の取得について

道路、河川、砂防、ダム、公園などの公共（公共的）施設を整備し、公共の用に供するためには、必要な土地等を取得等しなければなりません。

これは、将来にわたって公共施設として供用し、管理していくために、その敷地の所有権を取得することを原則としているためです。

（2）土地の補償額算定の基本原則

- ① 取得する土地（土地の附加物を含む。）に対しては、正常な取引価格をもって補償します。 *土地の附加物、P17参照
- ② その土地に移転する必要がある建物その他の物件があるときは、その物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によります。
- ③ 土地を取得する事業の施行が予定されることによって、その土地の取引価格が低下したと認められるときは、その事業の影響がないものとして、その土地の正常な取引価格によります。

公共事業においては、事業に必要な土地のみを買収し、その土地にある物件については、移転料を補償して事業用地外に移転してもらうこととなります。（民間の取引においては、土地とその土地にある建物等も一緒に取引されると考えられる）。

土地の正常な取引価格とは、客観的な交換価値を表しているもので、市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価格を表示する適正な価格であるといえます。

③については、火葬場、墓地、下水処理場、変電所等のいわゆる嫌悪施設の建設事業予定地において、当該事業が予定されたことによって価格が低下した場合、低下した価格で補償したのでは、従前と同等の土地の取得ができないことを考慮したものです。

2. 権利の消滅に関する補償（補償基準第12条～第15条、補償基準第5）

（1）土地に関する所有権以外の権利に関する補償

土地に関する所有権以外の権利とは、地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利、その他土地に関する所有権以外の権利をいいます。

取得する土地に所有権以外の権利が存する場合には、これらの権利が存したままで事業の用に供することは適切ではないので、当該権利を消滅させる必要があります。

（2）土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則

- ① 消滅させる土地に関する所有権以外の権利に対しては、正常な取引価格（一般に譲渡性のないものについては、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額）をもって補償します。

- ② 土地に関する所有権以外の権利を消滅する事業の施行が予定されることによって当該土地に関する所有権以外の権利の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとして、当該土地に関する所有権以外の権利の正常な取引価格によります。

土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地に対しては、当該権利がないものとして、土地の正常な取引価格により算定した額から、当該権利の価格を控除した額をもって補償することとなります。ただし、抵当権等の担保物権については、当該権利に対する補償は担保物である土地に対する補償と分別することは困難であるため、土地価格に含めて補償することとなります。

3. 土地の使用に関する補償（補償基準第25条～第27条、運用方針第13）

（1）土地の使用に関する補償

公共施設を設置するために必要となる工事用道路や資材置場などは、土地を取得せず、工事期間中は、土地を使用することとなります。

（2）土地の使用に係る補償額算定の基本原則

使用する土地に対しては、正常な地代又は借賃（使用料）を補償することとなります。

正常な地代又は借賃は、使用する土地や近傍類地の地代等をもとに、契約が締結された事情、時期等を考慮し、土地の正常な取引価格、収益性等を総合的に比較考量して算定することとなります。

4. 物件に関する補償（補償基準第30条、運用方針第16～第17）

（1）建物補償の基本原則

① 建物の移転料

建物を移転させるときは、通常妥当と認められる移転先を残地又は残地以外の土地と認定した上で、当該認定に係る移転先に建物を移転するのに通常妥当と認められる移転工法を認定し、移転に要する費用を補償することとなります。

通常妥当な移転先及び移転方法は、相手方の主観的な事情によらず客観的にみて合理的な移転先と移転方法を認定しなければなりません。つまり、一般人が通常採るであろう移転先と移転方法を認定することを想定しています。合理的な移転先の認定にあたっては、従前の建物敷地であって起業地とならない部分（残地）にまず移転ができるかどうかを検討し、残地が移転先であれば「構内移転」、それ以外であれば「構外移転」ということとなります。

移転工法については、移転後においても当該建物が従前の利用価値及び機能の低下をきたさないようにすることを基本としていますので、当該建物等の構造、用途等を考えて採用可能な複数の移転工法により、面積の比較等有形面、機能面、法制面、経済面等諸条件を考慮して判断することとなります。

- ② 通常妥当と認められる移転工法には、次のようなものがあります。

ア 再築工法

残地以外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と認められる場合に採用する工法（構外再築工法）及び残地に従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法（構内再築工法）

イ 曳家工法

曳家後の敷地と建物等の関係、建物の構造及び用途、建物の部材の希少性の程度等を勘案して、建物を曳家することが合理的と認められる場合に採用する工法

ウ 改造工法

建物の一部（土地等の取得に係る土地に存する部分と構造上又は機能上切り離すことができない残地に存する部分を含む。）を切り取り、残地内で残存部分を一部改築し、又は増築して従前の機能を維持することが合理的と認められる場合に採用する工法

エ 復元工法

文化財保護法（昭和25年法律第214号）等により指定された建築物やその他原形で復元することが合理的と認められる場合に採用する工法

オ 除却工法

土地等の取得に係る土地に存する建物の一部が当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合又は建物を再現する必要がないと認められる場合において、移転先の認定を要しない場合に採用する工法

（2）工作物の補償（補償基準第30条、運用方針第16～第17）

①工作物の種類

工作物とは、用地調査等共通仕様書に掲げる、機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園、墳墓をいいます。

建物の敷地にある一般的な附帯工作物としては、門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、一般住居にあつては屋外の給・排水設備、ガス設備、物干台（柱）、池などがあります。

②工作物の移転料

移転しても従前の機能を確保することが可能な工作物については、原則として、建物の復元工法に準じて算定することとなります。建物に付随する工作物（大規模な工作物を除く）は、建物の移転料とし、機械設備、附帯工作物については、建物の移転工法における復元工法又は再築工法の算定式に準じ、復元費又は再築費を補償することとなります。

（3）立竹木の補償（補償基準第41条～第46条、運用方針第25～第31）

立竹木の補償には、当該立木を移植させる方法、伐採させる方法及び取得する方法があります。

補償額の算定にあたっては、どの方法により補償額を算定するか、当該立木の果たしている効用、用途及び経済的合理性等を考慮して決定することとなります。

ア 庭木類

住宅等の敷地内に植栽されている「観賞樹」、防風雪その他の効用を目的として植栽されている「効用樹」、名所又は旧跡の風致保存等を目的としている「風致木」、敷地内に植込まれた芝、地被類、ツル性類などの「その他」に区分して補償額を算定します。

イ 用材林

用材とすることを目的としている立木（ひのき、すぎ等）で、人工林と天然生林に区分し、さらに市場価格の有無により区分して補償額を算定します。

ウ 薪炭林

薪、炭等とすることを目的としている立木（なら、くぬぎ等）で、用材林に準じた取扱いとなっています。

エ 収穫樹

果実等の収穫を目的としている立木（りんご、みかん等）もので、樹木の収量や品質、樹勢等による収益性を考慮し、移植又は伐採に要する費用や収益損失額を補償します。

オ 竹林

孟宗竹、ま竹等で竹林又は筍の収穫を目的としているもので、移植又は伐採に要する費用や収益損失額を補償します。

カ 苗木（植木畑）

営業用樹木として育苗管理しているもので、樹価及び除却に要する費用又は移植に要する費用を補償します。

5. 営業に関する補償

営業補償は、土地等の取得又は使用に伴い営業用建物又は施設を移転させる必要がある場合など、これによって営業ができなくなる等の営業上の損失を補償するものです。

営業用建物又は施設の移転方法、営業内容によって、次の補償方法が定められています。

①営業廃止の補償（補償基準第47条、運用方針第32）

営業廃止補償は、通常営業の継続が不能となると認められるときに認定される補償です。具体的には、営業所、店舗等が

ア 法令等により営業場所が限定され、又は制限される業種に係る営業所等の場合

イ 特定地に密着した有名店の場合

ウ 公有水面の占有を必要とする業種その他の物理的条件により営業場所が限定される業種に係る営業所等の場合

エ 騒音、振動、臭気等を伴う業種その他の社会的条件により営業場所が限定される業種に係る営業所等の場合

オ 生活共同体を営業基盤とする店舗等であって、当該生活共同体の外に移転することにより顧客の確保が特に困難になると認められる場合

のいずれかに該当し、かつ、個別的な事情を調査の上、社会通念上当該営業所、店舗等の妥当な移転先がないと認められるときとなります。

②営業休止の補償（補償基準第48条、運用方針第33～第34）

土地等の取得又は使用に伴い通常営業を一時休止する必要があると認められるときに認定される補償です。

営業体を全部休止させるか一部休止させるかは、建物等の支障となる程度、業種、移転方法等によって異なります。

ア 休業期間の認定

通常は、建物の移転工期に前後の準備期間を加味した期間としますが、構内移転（再築・曳家工法）の場合は、木造の延床面積100㎡前後の一般住宅及び共用住宅を標準とした純工期であるため、規模、程度によって適宜補正することとなります。

イ 所得額の認定資料の収集

○法人の場合

税務署の受付印のある確定申告書、損益計算書、貸借対照表を3ヶ年分、固定資産台帳、総勘定元帳等1ヶ年を収集します。

○個人の場合

税務署の受付印のある（損益計算書等の添付があるもの）を原則として3ヶ年分、総勘定元帳等（元帳類）1ヶ年を収集します。

・正規の簿記の場合

売上帳、仕入帳、仕訳帳、得意先元帳、現金出納帳、預金出納帳、固定資産台帳等

・簡易簿記の場合

現金出納帳、売掛帳、買掛帳、経費帳、固定資産台帳等

③営業規模縮小の補償（補償基準第49条、運用方針第35）

土地等の取得又は使用に伴い営業用建物を改造成法等によりその規模を縮小して残地に存置すると認定したことにより、従来の営業規模を縮小せざるを得ないと認められるときに認定される補償です。

この補償をする要件としては、

ア 営業規模を縮小することによって資本と労働に過剰遊休化が生じるとき

イ 営業を継続できる最低限の規模が確保できるとき

ウ 経済性の面から合理的であるとき

となります。

営業を継続できる最低限の規模を確保できるか否かについては、業種、現状規模等によって異なり、収益率の条件は企業の内容によって異なると考えられ、最低限の基準の目安としては損益分岐点があります。

※損益分岐点とは、一定の売上高を超過すると収益が発生し、下回ると損失が発生する点をいいます。従って、営業を継続できる最低限の規模か否かは、当該企業と同種同程度の企業の損益分岐点比率の調査が重要となります。

6. その他通常生じる損失に関する補償

（1）動産移転料とは（補償基準第34条、運用方針第18）

土地等の取得又は使用に伴い移転を必要とする動産については、通常妥当と認められる移転方法によって移転するために要する費用を補償することとなります。

動産移転料の算定にあたっては、居住用家財、店頭商品、事務用什器等、普通引越荷物として扱うことが適当な屋内動産、木材、薪炭、石炭、砂利、庭石、鉄鋼、据付けをしていない機械器具又は金庫等、容積・重量等で台数積算を行うのが適当な一般動産、取扱いが困難な特殊動産に区分して移転料を算定し、補償することとなります。

（2）仮住居等の補償とは（補償基準第35条、運用方針第19）

土地等の取得又は使用に伴い移転を必要とする建物に現に居住する者がいる場合において、その者が仮住居を必要とするものと認められるときは、仮住居を確保し、使用するのに通常要する費用を、また動産を他に一時保管する必要があると認められるときは、その保管に要する費用を補償することとなります。

（3）家賃減収補償とは（補償基準第36条、運用方針第20）

土地等の取得又は使用に伴い、建物の全部又は一部を賃貸している者が当該建物の移転に

より移転期間中の賃貸料（家賃）を得ることができないと認められるときは、家賃減収補償として、当該移転期間に応ずる賃貸料相当額から当該期間中の管理費相当額及び修繕費相当額を控除した額を補償することとなります。

（４）借家人補償とは（補償基準第 37 条、運用方針第 21）

土地等の取得又は使用に伴い移転を必要とする建物の全部又は一部に賃借りしている者がいる場合において、建物の移転先を残地以外の土地と認定したとき等、当該建物の移転により従前の賃貸借関係を継続することが困難になると認められるときに、この賃借人（借家人）に対して従前の生活機能を維持するために、同種同規模の他の建物を借り入れるために通常要する費用を補償することとなります。

また、従前の賃借料が一般的な賃借料に比べて低額であると認められるときは、この差額を一定期間補償することができます。

（５）移転雑費補償とは（補償基準第 40 条、運用方針第 24）

土地等の取得又は使用に伴い建物等を移転する場合又は従来の利用目的に供するために必要となると認められる代替の土地等を取得し、若しくは使用する場合において、

- ① 移転先又は代替地等の選定費用
 - ② 法令上の手続に要する費用
 - ③ 転居通知費、移転旅費その他の雑費
 - ④ 就業できないことにより通常生ずる損失
- を補償することとなります。

7. 残地に関する補償（補償基準第 57 条～第 59 条、運用方針第 43～第 45）

- ① 土地を取得し又は使用することにより、残地に価格の低下や利用価値の減少等の損失が生じるときは、これらの損失額を補償することとしています。
- ② 土地の一部が取得され、かつ、建物を残地以外へ移転することが通常妥当であると認められる場合は、建物の移転先となる代替地の購入資金は、土地代金と残地補償金のほか、残地の売却代金を充当したものととなりますが、残地は建物移転の履行期限との関係から買い叩かれる可能性があり、売却損が生じる可能性があることから、この損失も残地補償の対象となります。

また、更地であっても、近い将来建物の敷地に供されることが明らかであると認められる土地（建築予定地）については、売り急ぎによる売却損が生ずるときは残地補償の対象となります。

※残地に関する損失補償は、取得に係る当該画地の評価額と当該土地の一部が取得又は使用等されることによって生じた当該残地の評価額との間に差異がある場合に行われるもので、国土交通省土地・水資源局地価調査課が定める土地価格比準表等を用いて算定します。

なお、残地の売却損率は、建物の移転先等の代替地を取得するため当該残地を早急に売却する必要があるときに適用するもので、当該残地の評価額と必要となる早急性の程度等を勘案の上、0～30パーセントの範囲内で適正に定めるものとなります。

《実践編》

第3章 公共用地交渉の実施

1. 基本姿勢の確認

(1) 基本的な心構え

公共用地交渉においては、担当者及び業務従事者（以下「説明者」という。）が起業者の一員としての立場で権利者と接することになるため、自らの立場を自覚して行動することを心掛ける必要があります。

公共用地取得を円滑に進めるためには、権利者からの質問や確認事項などに誠実に対応し、お互いの信頼関係を築いていくことが重要です。

① 公共用地交渉における基本スタンス

- ・ 権利者の発言は、最後まで真剣に聞きます。相手方の話を途中で遮って一方的な説明をするようなことをしないようにします。
- ・ 権利者の主張の中で不安を感じているような部分があれば、説明者として可能な範囲で不安を解消させるための方策の提示、説明等を行い、権利者の信頼を得るよう努めます。
- ・ 権利者が理解できる言葉で説明します（専門用語の使い方に注意）。
- ・ 規程、基準等に定めが無い事項について、中途半端な説明は避ける。
- ・ 説明事項の根拠や条件を明確に伝えるようにします。
- ・ 説明したことに対し、権利者から反論がなかったとしても、それをもって権利者が内容について了解したと思いきんではいけません。

② 権利者の質問に対する返答

権利者の質問に対して返答する場合には、相手方の質問内容等を十分確認した上での確かつ正確に返答するように心掛けます。

なお、返答する内容について確信がもてない場合には、その場しのぎの説明はせず、交渉後に上司（又は発注者）に確認するなどして後日改めて回答することとします。

③ 権利者を知る

権利者の性別、職業・地位、趣味、家族関係、地域関係、事業計画の理解度などを知り、交渉の中で活かしていくことが必要です。但し、権利者のことを知りたいあまり、個人のプライバシーに関することについて踏み込んで聞き過ぎないようにします。

④ 権利者がどこまで理解しているかを把握し、整理する

交渉の終了時には、その日の説明で権利者がどこまで理解したか、どんな考え方であるかなどについて、把握しておく必要があります。

また、次回の交渉に向けて、権利者に確認すべきこと、権利者の質問に対して説明すべきことを整理しておく必要があります。

例) 事業反対、相続問題、代替地希望、境界争い、補償金不満、税金、移転工法に疑問、工事方法、建物等の解体業者の紹介等

⑤ 起業者として説明すべきことを整理する

説明者が起業者として説明すべきことは補償内容であって、相続争い、遺産分割協議の難航、境界争い、共有地問題等の権利者自身が答えを出すべき事項に必要以上に深入りしてないようにします（民事不介入の原則）。

⑥ 公平性を確保する

権利者から提示された条件（要求・要望・お願い）については、補償基準等との整合、

他の権利者との公平性などを確保することが必要です。

また、権利者に説明しなければならない事項については、原則として、権利者全員に平等に提供し、権利者間で異なる対応は避けるようにします。

(2) 説明者の意識と心掛け

①起業者（又は受注者）の代表としての意識を持つこと

起業者の代表は、各組織の長（国土交通省大臣、県知事、市長等）となりますが、権利者は説明者の接し方、言動を通じて、起業者の態度、姿勢と評価をし、イメージを形成します。したがって、説明者は起業者の代表であり、起業者の信用・イメージの担い手であるという意識、心構えを持つことが大切です。

ア 起業者の役割を念頭においた行動をする

公共事業は、地域社会の発展・繁栄に寄与し、より豊かな国づくりを目指して社会資本整備を進めるために実施するものであり、そのためにはこれら公共事業に必要な用地の確保が不可欠となります。

説明者は、自らが担当する事業の目的・必要性を十分理解し、公共用地交渉を円滑に進めることが地域社会の発展・繁栄に寄与するということを忘れずに行動しなければなりません。

イ 用地業務に精通する

権利者に接するときには、権利者から要望、質問等がありますが、これらに対して素早く、的確な対応が要求されます。

そのため、日頃から十分な事前調査や地元の情報等の収集に努め、事業内容を把握するとともに、補償基準等や用地取得事務などに十分精通しておくことが必要となり、ひいては説明者の信頼を高めることにもなります。

ウ 権利者への説明内容は、速やかに報告する

説明者は起業者の代表として行動するわけですから、公共用地交渉に入る前には必ず補償内容及び補償金額の決裁を受け、その上で交渉の方針を決めておきます。また、報告は確実にきめ細かく行うことが大切です。

公共用地交渉での説明内容については、速やかに記録簿を作成し、上司に報告します。特に、権利者からの不当な要求等はすぐに報告し、対応方針を検討します。

不当要求等難航事案については、素早い、確実な報告こそ解決の近道となり、未然にトラブルを防ぐ対策ともなります。日頃から上司と十分な意思疎通を図り、さらに、他の関係部署と連携をとり密接な関係を保ちながら公共用地交渉を行うことを心掛けることが必要です。

②誠実であること

ア 約束は必ず守る

権利者から信頼されるためには、説明者が誠心誠意を旨として権利者に接するという態度、すなわち、誠実であるということが不可欠の要件です。

そのためには、約束を守ることが大切であり、その積み重ねが少しずつ信頼感を醸成してきます。

訪問時間等どんな小さい約束でも必ず守るようにします。万一守れなくなってしまうようなときは、あらかじめ変更の了解を得、また、守れない約束はしないようにすることが肝要です。

イ 権利者の意見を尊重すること

権利者の意見を尊重することは、偏見を持たず、公平・公正に接するということです。それには担当者の態度として「誠実性」、「共感性」、「柔軟性」の3つが重要です。

「誠実性」は、裏表のない真実の姿で権利者に接することです。権利者の合意を得ることのみにとらわれ、無理にへりくだったり、内諾を得るために手段を選ばないといった態度は、権利者に不信感を与えてしまいます。

「共感性」は、権利者の主張や意見に積極的に耳を傾け、その主張を正しく理解することです。権利者の感情に影響されたり、同情することではなく、権利者の気持ちを積極的に理解する姿勢のことです。そういった姿勢の積み重ねにより信頼関係が築かれ、説明者の説明にも積極的に耳を傾けてくれるようになります。

「柔軟性」とは、担当者と権利者の価値観がいかに関わっていても、権利者の立場を理解し、その意見や主張のことについては、一方的に否定するのではなく、できるだけ尊重しながら交渉を進めていく柔軟な態度のことです。柔軟性に欠けると狭い範囲での対応しかできず、状況の変化に的確に対処することができません。また、問題解決のための創意工夫にとって「柔軟性」は欠かせないものといえます。

ウ 次の用地取得事務までを考えた行動

何度も足を運ばなくて済むように、次の用地取得事務まで考え、必要なことが一度で完結するようにします。このことは、権利者を何度も煩わすことがなくなり、信頼感を高めることにも繋がります。必要書類が不足したために、権利者を何度も煩わすことのないように、準備、確認をしたうえで交渉に臨むことが大切です。

エ 継続して公共用地交渉を行う

継続こそ力なりといいます。難航している権利者であっても課題等の解決策を検討し、中断することなく公共用地交渉を続けるように努めます。それが、信頼関係を築くことにつながります。

オ 絶えず「自己啓発」に取り組む

公共用地取得の担当者は、公共事業の重要な担い手です。常に第一線で権利者と接していますので、他の業務の担当者とは異なった多種多様な要件を受けることがあります。このため、担当者には次のような人間像が求められています。

- ・バイタリティーに富み、人に好感を与える人
- ・積極的でたくましい行動力を持った人
- ・豊かな人間性を持った人
- ・行動に計画性がありそれに向かって頑張り抜く人
- ・行動に計画性があり、感情をコントロールする思慮深さを有する人
- ・柔軟な思考と旺盛な研究心を持ち、創意工夫をこらすことができる人
- ・旺盛な知的好奇心を持ち、変化する地元の動きや、権利者の要望・要求等を据えることができる人、あるいは据えようと努力する人
- ・用地業務の知識の向上に絶えず努める向上心の強い人
- ・上司や関係部署への報告等の要否の判断が適切にできる人

以上のようなものは生まれつきのものではありません。かといって、急に身に付くものでもありません。常にこれらの気持ちを忘れないことが大切です。これらは、多くの権利者と接することにより自然に養われ、また担当者自身の反省と努力によって、少しずつ身につけていくものであることを心に留めておきます。

最近の用地業務をとりまく環境は、権利者の権利意識の高揚等により激しく変化し、

ますます厳しいものになってきており、担当者に求められる知識・能力・見識もますます高度化、多様化していく傾向にあります。

したがって、担当者としては、責任と誇りある仕事をしていくために、さらには豊かな人間性を築いていくうえで、様々な知識や能力・見識を高めていかなければなりません。そのためには、絶えず自己啓発に取り組むことが大切です。

日常業務を通じて、あるいは参考図書などにより、業務上必要な知識や能力を向上させていくとともに、一方では幅広い読書や洗練された趣味などを通じて見識を養い、人間的魅力を高める努力を忘れないようにします。

(3) 公共用地交渉での説明責任

公共用地取得にあたっては、用地説明会等で用地取得の手順、用地調査及び用地補償の方法等の説明を行った後、権利者と個別に面談し、補償に対する詳細な説明を行い、合意を得て土地売買に関する契約等を締結しています。

この契約を起業者・権利者双方が確実に履行することにより、適切な用地取得とこれに伴う損失の補償がなされることとなります。これらの各段階において担当者が用地関係の説明を行うこととなりますが、説明を受ける権利者にとっては、公共用地取得及びこれらに伴う損失の補償は専門的な部分も多く、なかなか理解されにくい面があります。

また、権利者は、補償の正当性の判断、移転先の選索、移転後の生活再建等、不安を多く抱えながら説明を受けることとなります。

担当者はこれらの事を念頭に、用地取得の各手順において説明不足のないよう、又、公平な説明を心掛けなければなりません。

また、平成13年4月には「消費者契約法」が施行されました。

この法律では、事業者は消費者契約の内容は相手方（消費者）にとって明確かつ平易なものになるよう配慮することと、消費者契約の締結にあたっては相手方の理解を深めるため、相手方の権利義務やその他の消費者契約の内容についての必要な情報提供が求められています。公共用地取得についてもこの法律の適用を受けることとなりますので、双方の認識が違うまま契約締結した場合は契約取り消しというようなことにもなりかねません。

このことから、公共用地交渉にあたっては、補償内容、契約内容、契約に係る税制等の様々な情報を権利者に正確に解りやすく説明し、理解を得られるよう努めるとともに、担当者毎に説明が相違しないようにする必要があります。

なお、下記に該当する場合は、消費者契約法が適用され契約の取り消し又は無効となります。

ただし、契約の取り消しができるのは、誤認に気がついた時又は困惑行為の時から6ヶ月、契約の時から5年以内に限ります。

- ア 不実告知・・・・・・・・・・重要な項目について事実と違うことを言う
- イ 断定的判断・・・・・・・・・・将来の変動が不確実なことを断定的に言う
- ウ 不利益事実の不告知・・・・・・・・利益になることだけ言って重要な項目について不利益になることを言わない
- エ 不退出・・・・・・・・・・帰って欲しいと言ったのに帰らない
- オ 監禁・・・・・・・・・・帰りたと言ったのに帰してくれない

2. 実施体制、交渉方針の検討

(1) 公共用地交渉の体制

公共用地交渉は、2人以上で行います。これは、交渉従事者の一方が説明し、他方が記録する等、役割を分担したり、説明を互いに補完しあうことで、トラブル発生を防止し、適正かつ公正な公共用地交渉を担保しようとするものです。

(2) 交渉方針の策定

交渉方針の策定は、公共用地交渉において重要な事項の一つで、次のように策定し、発注者の承諾を得て交渉方針を策定することになります。なお、交渉の進捗に伴い、状況は随時変化するので、その都度交渉方針を検討し、新たな資料が必要であれば作成し、必要に応じて発注者との協議を行うことになります。

①区域全体の公共用地交渉方針の策定

当該区域全体の公共用地交渉をどのように進めるかは重要な事項の一つで、交渉方式を大別すると、団体交渉と個別交渉とがあります。

団体交渉方式の場合、組織の力を結集して要求を貫徹しようとする傾向がある反面、個別に協議する煩雑さを回避することができます。全体的な補償方針、土地価格における標準地の価格、各土地との価格格差など権利者に共通した事項について権利者で構成する団体と協議する方式で、ダム等の大規模事業、区分所有建物などの交渉についてこの方式が多く採られています。

団体交渉方式の利点としては、交渉相手が一つにまとまるため、説明内容等に公平性が確保される特性があります。欠点としては、団体内の意見調整ができず意見集約に時間がかかることがあります。

個別交渉方式の場合、権利者の事情等により他の権利者に優先して公共用地交渉を行う必要のある権利者がいないか、当該区域のどの地点から公共用地交渉を行うかなどを検討し、それを反映した交渉方針案を作成し、発注者（調査職員）と協議を行うこととなります。

個別交渉方式の利点としては、補償内容について具体的に説明できる点にあります。欠点としては、利己的意見がでやすく、他の権利者との比較等が気になり決断に時間がかかることがあります。

なお、交渉方針案の作成にあたっては、公共用地交渉を担当する人員、予算や工事工程等も考慮する必要がありますが、最も重要なことは、区域の権利者全体の公共用地交渉をどのように円滑に進めるかを検討するところにあります。

②権利者毎の公共用地交渉方針の策定

居住用建物が補償対象となる場合や農地のみが補償対象となる場合など補償客体の内容により、権利者ごとの公共用地交渉方針は異なることとなります。例えば、農地のみが補償対象である権利者に対しては、土地価格の説明が主となるので土地価格の説明を中心とした交渉方針の策定を、一方、居住用建物所有者には、移転工法、移転補償額、課税の特例などの説明の他、代替地に関する事、移転時期及び抵当権等の抹消、設定等生活再建に関する事が主となるのでそれらを中心とした交渉方針を策定することとなります。

3. 公共用地交渉の実施

(1) 日時及び場所の決定

公共用地交渉の日時、場所の設定にあたっては、権利者と話し合うのに余裕のある日時や、冷静に話し合える雰囲気のある場所を設定することが大切です。権利者が忙しい時間帯や騒々しい雰囲気は好ましくない影響を与えることもありますので、できるだけ避けるようにします。

(2) 事前準備

公共用地交渉にあたっては、補償内容等の説明資料、参考書籍、権利者の内諾を得るための契約関係書類等が必要となります。何度も足を運ばなくて済むように、事前に次のものを準備したかを確認するようにします。

ア 補償内容等を説明するために必要なもの

名刺、事業概要パンフレット、各種図面（公図、実測図、工事平面図等）、補償方針、土地調書、物件調書、三角スケール、電卓、土地・建物登記記録、税制や許認可に関する資料等

イ 補償金の内諾を得るために必要なもの

損失補償協議書（有効期限記載）、契約書、登記原因証明情報兼登記承諾書、請求書、書類保管用の封筒等

(3) 補償内容に関する説明

補償内容に関する説明においては、補償方針、各補償項目の基本的な考え方、各権利者に関する個別事項について整理作成した公共用地交渉資料をもとに説明を行います。

公共用地交渉における一般的な説明内容は、以下の事項になります。

① 土地価格について

ア 土地評価の手法（地域区分、最有効使用、試算価格算出手法、鑑定評価など）

イ 標準地の価格

ウ 対象画地への比準方法

エ 残地補償の考え方

オ 借地権等に対する補償

【留意点】

残地は、原則として買収しないこと、残地について価格の低下、利用価値の減少の損失が生ずると認められるときは残地補償を行うことを説明します。

借地権や耕作権などが設定されている場合は、権利の内容を確認し、土地所有者と権利者の話し合いにより権利割合を決めてもらい、それに応じて個別に補償します。

※権利割合が決まった際は、両者から合意内容を記載した書面を作成し、署名押印してもらいます。

② 建物等物件移転補償について

ア 建物移転工法の認定の考え方

建物移転工法の説明にあたっては、建物等の配置図、建物平面図、用地実測図等を用いて、権利者に従前の価値及び機能を失わないよう考慮していることを解りやすく説明します。

イ 工作物移転補償

工作物移転料は、建物の移転工法における復元工法又は再築工法の算定式に準じて算定します。

【留意点】

土留擁壁、石垣、階段等などの土地と一体となって効用があるものは、土地の附加物となりますので、物件としては取り扱いません。

また、建物と一体となって効用を果たす建築設備やベランダ等の建物附随工作物は、建物移転料算定の要素となりますので、事前に補償内容について十分把握しておく必要があります。

ウ 立竹木移転補償

立木の補償については、当該立木が果たしている効用、用途、移植の可能性、建物等の移転工法などを総合的に勘案して、補償額を算定します。

【留意点】

利用樹・風致木は移植又は伐採に要する費用を補償することとなります。また、当該立木が果たしている効用を維持するための特別な事情がある場合には、代替の工作物を設置する費用等を補償する場合があります。

③その他通損補償について

その他通損としては、通常次のものが補償の対象となります。

ア 動産移転料

引っ越しするために必要となる家財道具などの荷造費用や運搬に要する費用

イ 仮住居補償

建物の移転に伴いアパート等を一時借り入れる必要がある場合に必要となる家賃等の費用

ウ 移転雑費

上記以外に建物の移転に伴い必要となる移転先選定の費用や日当交通費、地鎮祭・上棟式の費用並びに法令上の手続費用や移転に伴う休業による損失を補償します。

【留意点】

その他通損は、建物等の移転に際して移転先の選定から建物が完成して引越しが完了するまでの時々にかかる費用を補償するもので、関係者にとっても理解しやすい内容ですが、交渉にあたっては各項目毎に具体例を示し、説明する必要があります。

④営業補償について

営業の種類は千差万別であり、一つの事業所において何種類かの営業を複合的に行っている場合もあります。

店舗、工場、事業所などの営業を目的とした建物が対象となる場合には、その営業内容を十分に把握し、説明する必要があります。

【留意点】

営業の継続が不可能な場合による営業廃止補償及び従前の営業規模を縮小せざるを得ない場合による営業規模縮小補償については、補償方法を決定した理由や営業休止補償に準じた補償内容の説明を行います。

⑤消費税等相当額について（消費税・地方消費税）

建物の移転や庭木の移植などを専門業者に依頼した場合に要する消費税について補償する必要があります。

【留意点】

ただし、事業を行っている権利者については、確定申告により還付される場合がありますので、「公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取り扱い」に基づき適正な判断がされているか、事前に確認しておく必要があります。

（４）生活再建に関する説明

生活再建に関する説明については、移転することとなる被補償者が移転後の生活をどの様に再建すべきか、どの様に再建できるのかを判断する上で、関心の高い事項となります。

移転先代替地の選定方法や関係行政機関との事前協議など被補償者のそれぞれの従前の生活状態に応じて多岐にわたり、それぞれ異なることとなります。

また、被補償者のプライベートに係る場合が多く、個人情報等の取扱い等に慎重な対応が求められることとなります。

①代替地選定について

建物の移転を余儀なくされる者の場合は、あらかじめ移転先地があるかどうか確認しておきます。

移転先（代替地）については、希望の場所、形状、面積、価格などそれぞれの事情により異なること、また、起業者としては、あらかじめ代替地を用意することができませんが、権利者から生活再建のための措置の実施のあっせんの申し出があった場合、各地方整備局用地部等が運営主体となっている代替地情報提供システムへの登録による代替地のあっせんや側面的に地元市町村等に情報提供を依頼しておくことを説明し、理解を求めます。

（５）税制等に関する説明

公共事業の施行のための用地買収又は代替地の譲渡に伴う所得税又は法人税については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）上さまざまな特例措置が設けられており、これを正しく活用することにより、権利者の税負担の軽減を図ることができます。

主な特例は次のとおりです。

①5,000万円の譲渡所得の特別控除（租特法第33条の4、65の2、）

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、建物等（取り壊した場合）の補償金については、譲渡所得から5,000万円を控除することができます。

※不動産業者等が所有する商品としての土地・建物等は該当しません

5,000万円の特別控除を受けるには、買い取り等の申し出があった日から6ヶ月以内の譲渡でなければなりません。

また、同一年において2つ以上の公共事業により資産を譲渡した場合であっても、控除額の上限は5,000万円となります。

同一の収用等に係る事業について、年をまたがって2回以上に分けて資産を買い取られた場合には、最初の年に譲渡した資産に限られます。

②代替資産を取得した場合の課税の特例（租特法第33条）

収用等により資産を譲渡し、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、課税されず、残りの補償金に対して課税されます。

③代替地を譲渡した場合の1,500万円の特例（三者契約）（租特法第34条の2、65の4）

代替地を提供していただける所有者の方には、事業用地提供者、代替地提供者、起業地の三者契約による契約（三者契約）をすることにより代替地提供者について、1,500万円の特例控除が受けられます。

※代替地が「たな卸資産その他これに準ずる資産」には適用されません。

また、事前協議の前に仮契約や手付け金の支払いなどがなされると特例の適用がなくなってしまう点に注意が必要です。

④軽減税率（租特法第31条の2、32、62の3、63）

収用対象事業等の事業用地または代替地として国・地方公共団体等に譲渡した場合、個人にあっては軽減税率（2,000万円以下14%、2,000万円超20%）が適用されます。ただし、軽減税率と①、②等の特別控除との重複適用はできません。

【留意点】

事業施行者は、課税の特例制度適用の基礎となる各証明書の発行にあたり、その買取りに係る事業が課税の特例の対象となる事業に該当するか等について、事前に所轄税務署と協議を行う必要があります。このことを「事前協議」と言っています。

事前協議は法律に基づく要請ではありませんが、課税の特例の適用にあたり後々のトラブルが発生することを未然に防止するために実施するものです。

なお、税制は毎年変更していることから、課税の特例の制度はかなり複雑であり、補償金の全てが対象になるとは限りません。中途半端な説明で誤解を招いてはいけませんので、疑問等の詳細は所轄の税務署に相談していただくようお願いすることとなります。

（6）その他各種年金、給付金等に関する説明

老齢福祉年金、農業者年金（経営移譲年金）等の各種年金、給付金等においては、用地取得による補償金は所得とみなされ、年金関係に影響を及ぼす場合があります。権利者が居住する市町村ごとに取り扱いが異なる場合がありますので、必要に応じて関係機関へ事前に相談してもらうことを説明し、後日、権利者とトラブルが生じることのないように対応する必要があります。

（7）補償金額の提示

補償金額の提示は各補償項目ごとに提示します。

この際に土地単価、建物単価については、「坪当たり」や「㎡当たり」の単位による説明が必要な場合もあり、補償金額の提示時に説明を加えることで、権利者へ解りやすく説明し

ます。

※国土交通省では、平成20年7月より、有効期限を明示した書面をもって補償金額の提示をおこなっております。

(8) 契約内容に関する説明

補償協議がまとまり、契約するにあたっては、土地等の登記記録は調査時点から契約時点までに登記内容が変動している場合がありますので、契約の安全を図り、契約締結直前には土地の登記記録を調査し、権利変動の有無について確認する必要があります。

①契約内容に関する説明事項

補償金の支払には、一括払いと分割払い（前金払・後金払）の二つの方法があります。

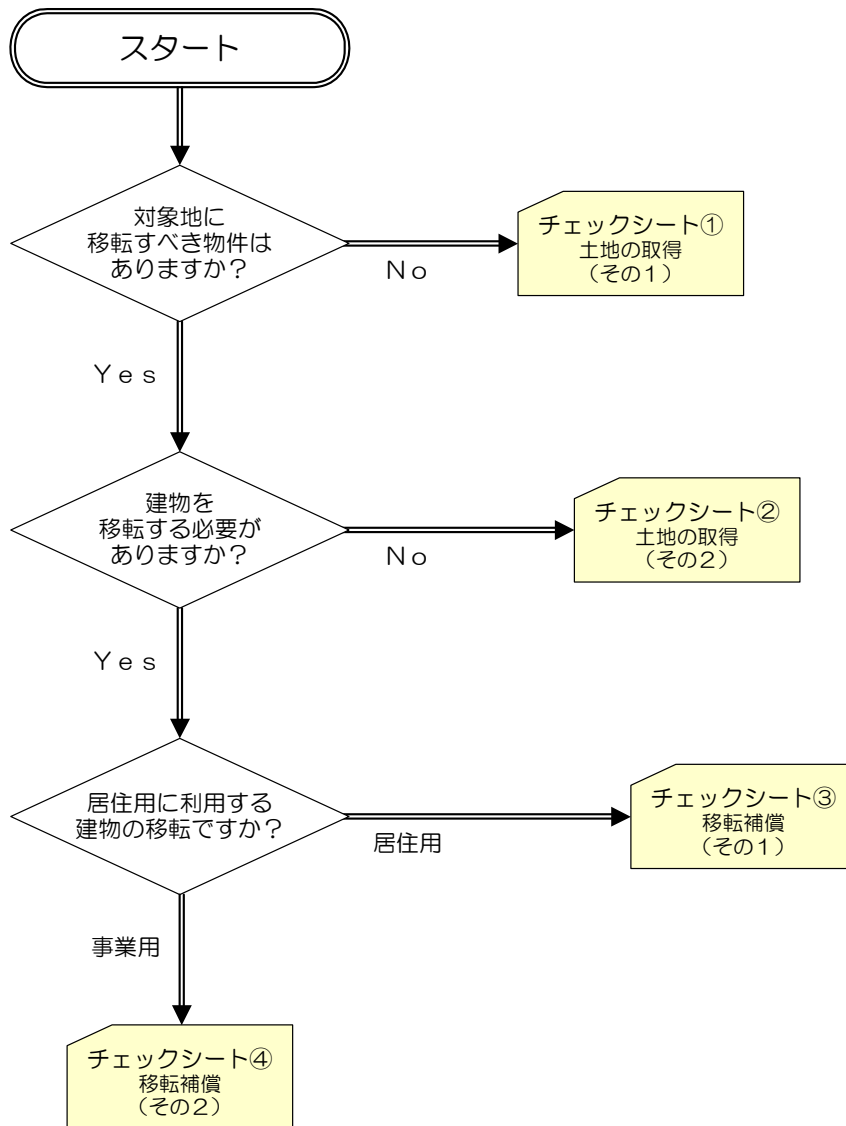
ア 前金払いは、土地に所有権以外の借地権や耕作権がある場合や建物を移転する必要がある場合などにおいて、建物に借家人・借間人が居住している時には、これらの権利者と補償契約が締結されていること、登記関係書類が提出されたこと、抵当権等の権利について当該権利の抹消又は抹消承諾書の提出が確認されたときに補償金の七割以内の金額が支払われます。

イ 後金払いは、土地の所有権移転登記が完了し、土地の引渡しがなされたときに抵当権等の権利が抹消されていることを検査して支払われます。

②契約書の説明

契約に際しては、契約書の各条文の内容を十分に説明します。また、登記承諾書等のその他必要な書類についても同様に説明し、相手方自ら署名押印してもらいます。

・補償項目 確認フロー



公共事業に必要となる土地の取得に伴う補償の内容については、取得しようとする土地の利用状況により、補償内容は千差万別であります。

土地・物件調書の確認後、損失補償協議書の提示を行う際には、当該対象地の補償額算定の根拠書類（損失補償台帳、土地評価資料、補償額算定書など）を基に、損失補償協議書記載内容の確認を行い、補償額提示にあたっての検証・確認作業が必要です。

本項では、補償額提示にあたっての確認作業の参考として、用地取得に伴う一般的な補償項目の確認フロー図及びチェックリストを記載しております。

◇ チェックシート①

・土地のみを取得する場合

収獲後の田畑や雑種地など、取得しようとする土地に移転を要する物件等が存せず、土地のみを取得する場合の補償項目は、以下のようになります。

補償項目	確認事項	チェック欄
土地代金	<input type="checkbox"/> 最新の登記事項証明書を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 補償額を提示しようとする土地の所在、地番、地目及び面積を確認しましたか？ イ) 土地調書、ロ) 損失補償台帳 <input type="checkbox"/> 所有権以外の権利を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 標準地価格、取引事例価格、画地算定について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 残地補償がある場合、算定方法について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の補償額は適正ですか？ $\text{土地代金} = \text{面積} \times \text{単価}$ <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の有効期限の記載を確認しましたか？	<input type="checkbox"/>

・所有権以外の権利が設定されている場合

取得しようとする土地に所有権以外の権利が設定されている場合の権利者に対する補償項目は、以下のようになります。

補償項目	確認事項	チェック欄
権利消滅補償金	<input type="checkbox"/> 権利配分届出書等の提出を受けましたか？ <input type="checkbox"/> 補償額を提示しようとする土地の所在、地番、地目及び面積を確認しましたか？ イ) 土地調書、ロ) 損失補償台帳 <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の補償額は適正ですか？ $\text{権利消滅補償金} = \text{面積} \times \text{単価} \times \text{配分割合}$	<input type="checkbox"/>

◇ チェックシート②

・工作物等が存する土地を取得する場合

住宅地の一部や野立看板等の移転を要する物件等が存する土地を取得する場合の補償項目は、以下のようになります。

補償項目	確認事項	チェック欄
土地代金	<input type="checkbox"/> 最新の登記事項証明書を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 補償額を提示しようとする土地の所在、地番、地目及び面積を確認しましたか？ イ) 土地調書、ロ) 損失補償台帳 <input type="checkbox"/> 所有権以外の権利を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 標準地価格、取引事例価格、画地算定について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 残地補償がある場合、算定方法について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の補償額は適正ですか？ $\text{土地代金} = \text{面積} \times \text{単価}$ <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の有効期限の記載を確認しましたか？	<input type="checkbox"/>
工作物移転料	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 対象物件（規格、構造、数量） ハ) 移転範囲、二) 物件調書	<input type="checkbox"/>
立竹木補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 対象立木（樹種、樹齢、数量） ハ) 補償範囲、二) 物件調書	<input type="checkbox"/>
移転雑費補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償の考え方について再確認しましょう イ) 就業不能補償 <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 移転を要する物件等の内容に応じた補償日数が $\text{補償額} = \text{補償日数} \times \text{当該地域の平均的労働賃金}$	<input type="checkbox"/>

◇ チェックシート③

・居住用の建物等が存する土地を取得する場合

一般住宅や共同住宅などの建物等が存する土地を取得する場合の補償項目は、以下のようになります。

補償項目	確認事項	チェック欄
土地代金	<input type="checkbox"/> 最新の登記事項証明書を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 補償額を提示しようとする土地の所在、地番、地目及び面積を確認しましたか？ イ) 土地調書、ロ) 損失補償台帳 <input type="checkbox"/> 所有権以外の権利を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 標準地価格、取引事例価格、画地算定について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 残地補償がある場合、算定方法について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の補償額は適正ですか？ $\text{土地代金} = \text{面積} \times \text{単価}$ <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の有効期限の記載を確認しましたか？	□
建物移転料 (※1)	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償の考え方について再確認しましょう イ) 移転先、ロ) 移転工法、ハ) 再築補償率 <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 用途構造・面積、ハ) 移転範囲 ニ) 物件調書	□
工作物移転料	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 対象物件（規格、構造、数量） ハ) 移転範囲、ニ) 物件調書	□
立竹木補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 対象立木（樹種、樹齢、数量） ハ) 補償範囲、ニ) 物件調書	□
動産移転料	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 居住者数、ロ) 補償面積、ハ) 移転回数	□
仮住居補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償の考え方について再確認しましょう イ) 移転工法との整合性、ロ) 補償面積と期間 ハ) 標準家賃の算出根拠	□
移転雑費補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償の考え方について再確認しましょう イ) 移転先選定費、ロ) 法令上の手続費用 ハ) 移転通知費、その他の経費、ニ) 就業不能補償	□

◇ チェックシート④

・事業用の建物等が存する土地を取得する場合

店舗、営業所などの事業用に供する建物等が存する土地を取得する場合の補償項目は、以下のようになります。

補償項目	確認事項	チェック欄
土地代金	<input type="checkbox"/> 最新の登記事項証明書を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 補償額を提示しようとする土地の所在、地番、地目及び面積を確認しましたか？ イ) 土地調書、ロ) 損失補償台帳 <input type="checkbox"/> 所有権以外の権利を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 標準地価格、取引事例価格、画地算定について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 残地補償がある場合、算定方法について確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の補償額は適正ですか？ 土地代金 = 面積 × 単価 <input type="checkbox"/> 損失補償協議書の有効期限の記載を確認しましたか？	□
建物移転料	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償の考え方について再確認しましょう イ) 移転先、ロ) 移転工法、ハ) 再築補償率 <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 用途構造・面積、ハ) 移転範囲 ニ) 物件調書	□
工作物移転料	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 対象物件（規格、構造、数量） ハ) 移転範囲、ニ) 物件調書	□
立竹木補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 所有者、ロ) 対象立木（樹種、樹齢、数量） ハ) 補償範囲、ニ) 物件調書	□
動産移転料	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 居住者数、ロ) 補償面積、ハ) 移転回数	□
営業補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償の考え方について再確認しましょう イ) 廃止補償、ロ) 休止補償、ハ) 規模縮小補償 <input type="checkbox"/> 補償内容を再確認しましょう イ) 建物移転工法との整合性 ロ) 営業種別と売上減少率の整合性 ハ) 移転工法と売上減少率の整合性	□
移転雑費補償金	<input type="checkbox"/> 補償額算定書の金額と整合していますか？ <input type="checkbox"/> 補償の考え方について再確認しましょう イ) 移転先選定費、ロ) 法令上の手続費用 ハ) 移転通知費、その他の経費、ニ) 就業不能補償	□

4. 具体事例による公共用地交渉における留意点

(1) 現道拡幅事業の場合

現道拡幅事業における用地取得は、居住者等の地域における日常の連携密度が高いことから、居住者間の情報の伝達が他の事業に比べ早いのが通常であるため、補償の公平性について十分配慮し、各交渉担当者の共通認識のもと公共用地交渉に取り組むことが必要です。

(2) 自動車保管場所の補償の場合

自動車保管場所の補償は、各用途又は形態によって補償範囲及び補償内容が異なることから、特に次の事項について十分留意し、公平性を確保した公共用地交渉が必要です。

①一般住宅敷地の保管場所の場合

権利者への説明にあたっては、特に、a. 残地又は近隣での保管場所確保の可否（有形的・機能的・法制的）、b. 近隣貸駐車場での借上げの可否（距離、空状況、賃貸料）等について、十分に調査検討された結果を踏まえ、配置図や収集した情報資料等を用いた説明を行います。

②共同住宅（貸家）敷地の保管場所の場合

特に、a. 賃貸借への影響の程度及び有無（契約内容）、b. 近隣における賃貸借の条件、c. 残地又は近隣での保管場所確保の可否、d. 近隣貸駐車場での借上げの可否、e. 立体駐車場の設置の可否等について、十分に調査検討された結果を踏まえ、配置図や収集した情報資料等を用いた説明を行います。

③業務用建物敷地の保管場所の場合

特に、a. 機能回復の必要性（利用頻度及び満車率）と規模縮小の可否、b. 分割移転の可否、c. 近隣貸駐車場での借上げの可否、d. 立体駐車場設置の可否等について、十分に調査検討された結果を踏まえ、配置図や収集した情報資料等を用いた説明を行います。

(3) 区分所有建物の場合

区分所有建物の権利は、区分所有法上、建物を「区分所有権（専有部分、共用部分）」、敷地を「敷地利用権」と定義されているため、これらの権利を一体として、区分所有者が各々その持分を有していることから、起業者と区分所有者間で補償契約を締結するためには、区分所有者全員の合意を得ることが必要不可欠となります。このため、各区分所有者の公共用地交渉前に各種の事務手続きを行って頂く代表者（理事会役員等）と補償に関する事項（駐車場又は駐輪場の再配置計画、補償金の内容、税金の取扱い、管理規約の一部変更、抵当権者等との調整、工事の時期等）について、度重なる協議を行い、マンション管理組合の総会又は臨時総会で理解が得られるよう合意形成の構築が重要です。また、個別事項として次の事項についても留意が必要です。

①専有部分と敷地利用権の分離処分禁止に対する対応

区分所有建物及びその敷地については、建物の区分所有等に関する法律第22条において「専有部分」と「敷地利用権」を分離処分することを、管理規約に別段の定めがない限り禁止しているため、起業者と区分所有者間で補償契約を締結するためには、管理規約の一部変更を行う必要があります。このため、公共用地交渉前に管理規約一部変更の総会等の提案資料を作成し、理事会役員（代表委員等）及びマンション管理会社にその主旨と必要性を詳細に説明し、マンション管理組合の総会又は臨時総会で区分所有者及び議決権の3/4以上の決議を確保することが必要です。

② 抵当権等一部抹消手続き等に対する対応

区分所有建物の場合、多数の権利者が抵当権等の設定を行っているため、これの一部抹消手続きに相当の時間を要する場合があります。このため、公共用地交渉の際に、金融機関等への抵当権等一部抹消依頼に必要な書類を全て備え、区分所有者への説明を行います。なお、具体的手続きでは、区分所有者から金融機関等へ依頼を行って頂くこととなりますが、必要に応じて金融機関等に事業の内容や補償契約の内容等の説明を行い、円滑に手続きが処理されるように努める必要があります。

(4) 共有者多数の場合

公共用地の取得において、多数の共有者が所有する土地を取得する場合には、共有者全員の合意を得て、取得することとなる土地の引き渡しを受ける必要があります、実務処理を進める上で大きな課題となります。

このような共有地が生ずる原因の一つとしては、平成3年の地方自治法改正以前における登記手続上の取り扱いにおいて、不動産の登記名義を法人格のない団体（町内会、自治会等）や団体名を冠記した代表者名では登記名義人になることができず、明治期における小さな集落共同体等の権利能力なき社団の所有地や旧財産区の所有地等においては、地区住民の代表者等からなる共有名義で登記されたものが、当該名義人の死亡による相続や持分譲渡等の権利変動を経て、多数の共有者が所有する土地として存在していると考えられます。

また、多数共有の場合には、単独所有地とは異なり共有者の死亡による相続や持分の一部譲渡等の権利変動が生じる可能性が高く、定期的な権利調査による権利変動の把握が求められることとなります。

① 分割協議等による相続人に対する公共用地交渉

共有者の中から相続による分割協議等の手続きの申し出等があった場合には、相続人の考え等を十分に踏まえて、分割協議書の案を作成・提示し、相続人間の円滑な協議が実施できるように公共用地交渉を実施します。

② 相続登記依頼による関係人数削減の実施

共有地の取得に当たり、分筆登記が必要となった場合には、民法第251条によって共有者全員の同意が必要であるが、仮に一部の共有者から分筆登記の同意が得られない場合も考えられ、将来的に土地収用法の手続きに移行せざるを得ないことも視野に、関係人の数を出来るだけ少なくする意味でも、相続が可能な権利者については、個人申請による相続登記のお願いを行うことで、また、個人での登記申請が難しい方については、地元司法書士会を紹介する等、出来る限りの補助を行うことで、関係人数の絞り込みが必要です。

第4章 公共用地交渉における留意事項

1. 不正・不当補償の防止について

公共事業の用地取得は、国民の税金を財源として執行されるものであり、これに伴う補償は一定のルールに従い、適正かつ公平に行われなければなりません。

このため、補償業務に従事する者は、常に厳正・中立の立場で業務を遂行することが求められており、いやしくも外部からの不当な要求や圧力に屈することがないよう、強い使命感と高い倫理観を保持することが求められるものであります。

(1) 架空物件等に対する虚偽の補償

いかなる状況においても、虚偽の補償は絶対に許されるものではなく、これを防止するため、次のような対応が求められています。

- ① 交渉に先立つ現地調査において、存在しない物件、あるいは架空の居住者や業者等が補償の対象になっていないか確認し、さらに交渉妥結時に再度、補償対象物に変動がないか確認します。
- ② 業務従事者相互間のチェック機能が働くよう、公共用地交渉をはじめ、すべての業務体制を複数体制とします。

(2) 正当な権利者以外の者に対する補償金の支払

借地権者や耕作権者がいるにもかかわらず、土地代金の全額を土地所有者に支払ったり、借家人に対する補償金を家主に支払うなど、正当な権利者以外の者に補償金を支払うケース、あるいは、抵当権や仮登記が設定されたまま取得し、後日紛争になるケースがあります。これらを防止するため、次のような対応が求められています。

- ① 関係権利者の特定に当たって、真の所有者が登記名義人とは異なる場合や登記がされていない権利もあり得ることを想定しておくことも必要です。
(例えば、農地であれば必ず耕作者の有無を確認します)
- ② 地主や家主から支払に関する不当な要求に対しては、個別払いの原則に従い、正当な権利者に直接支払う必要がある旨を明確にします。
(寮に居住する者に対する補償金を企業に支払う場合にも居住者の委任状が必要となります)
- ③ 抵当権等の権利については、事前の登記抹消、又は確実に抹消されるよう、必要書類の事前提出を求めるなど、債権者との調整及び確認を行います。

(3) 過大又は過小補償

過大補償はもちろん、過小補償も不適切な補償として避けなければなりません。

そのためには、補償額算定書について、調査、工法検討、補償金算定等の各過程で、補償基準や共通仕様書等に則り適正に処理されているかを付属書類も含めて照合するとともに次のような対応が必要となります。

- ① 補償金算定資料の照合は、チェックリストを活用し、多段階でチェックが可能となるよう体制を整備します。
- ② 算定プロセスに誤りがなくとも、算定結果が実態と乖離することもあり得ることを念

頭に、個々の算定過程の妥当性のみならず算定結果である総額の妥当性についても専門家としての立場で検証を行います。同一箇所の各人の補償額のバランスを概観することも効果的となります。

(4) 土地と建物の分離契約

土地の売買契約は締結されたが、建物の所有者や借家人の同意が得られていない、あるいは、土地所有者との契約は完了したが、耕作権者の同意が得られない場合等において、土地代金の支払いが先になされてしまうケースが生じ得ます。

用地取得は本来、事業の施行が可能となるよう、事業用地の権原を取得するものであり、土地と当該土地の上にある物件等に関する契約、又は同一の土地若しくは、物件に係る所有権と所有権以外の権利に関する契約は、原則として、同時に一括して行うことが求められます。

公共用地交渉においては、これらの関係権利者全員と同時並行的に交渉を進めながら、同時、一括契約を行うことが肝要です。

2. 守秘義務・個人情報の保護について

公共用地交渉は、個人又は法人を相手方とし、しかも、調査や補償額算定過程で収集した関係権利者の財産や営業上の情報その他、多様な個人・法人情報をもとに行われるものです。

これらの情報は、「個人情報の保護に関する法律」や「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律」及び「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」等により保護されており、原則として、他人に開示したり漏らしたりすることが禁止されております。

また、公務員に守秘義務が課せられていることから、行政機関等が発注する業務についても、請負者はこれの履行に関して知り得た秘密や、権利者の事情、あるいは成果品の内容を他人に漏らしてはなりません。

関係権利者は、心理的に他の権利者が気になり、公共用地交渉時のその情報を求めてくることがあり、意識的ではなくても気付かないうちに漏らしていたとか、説明資料の管理が不十分で相手に情報が漏れていたというケースもあり得るので、情報の保持については細心の注意が必要です。

1-1 用地補償説明会の説明内容はどのようなものか

【答】決まったスタイルはありませんが一般的な進行および説明内容については次のようになります。

①式次第

- ア 挨拶（主催者＝起業者、場合によっては市町村・地元代表者も）
- イ 測量・調査の説明
- ウ 補償の概要説明
- エ 今後のスケジュール説明
- オ 質疑応答

②説明内容

- ア 土地等の測量・調査の方法（幅杭設置の時期・方法、境界立会、物件調査立会等）
- イ 土地等の取得等に伴う補償方針（パンフレットを配布する）
- ウ 公共用地交渉の方法（団体交渉か個別交渉か）
- エ その他用地取得等に関し協力を得るために必要と認められる事項

1-2 土地価格の発表はどのようにするのか

【答】地域の慣行を重視した方法によって進めることが好ましいことなので、地元の代表者と事前に調整を行う必要があります。

そこで通常は権利者に対して公平であるという認識を持っていただくためにも団体交渉において、土地評価の方法について説明を行い標準地評価額を公表する方法がとられます。

各画地の土地価格を公表することは個人財産を公にしてしまうこととなりますので団体交渉の場での発表は避けたほうが得策です。

従って個別の土地価格については、標準地の価格が承認された後、個人協議に入れた時に、物件の補償額の提示と併せて行う方法がとられます。

なお、地域によっては団体協議において、標準地と各画地の格差率まで取り決めることもあります。

2. 権利調査

2-1 登記事項証明書により権利者の調査を行う場合の留意点は、どのようなところか

【答】権利者調査を行う登記事項証明書は土地、建物の二種類の登記記録によるのが一般的です。

土地及び建物登記事項証明書の構成は表題部と甲区欄及び乙区欄からなり、土地は所在毎に地番順に、建物は所在毎で家屋番号順にそれぞれ綴られています。

表題部は名札の部分に相当し、土地の場合は所在、地番、地目、地積が、建物の場合は、所在、家屋番号、種類、構造、床面積が書かれています。

甲区欄は所有権に関する権利の移動が記載され、乙区欄は所有権以外の権利の移動について記載されています。

調査事項としては、登記事項証明書に記載されている内容のうち現に効力を有する部分のみ転記することになりますが、土地に関しては表題部から調査対象地の所在、地番及び当該地番に係る最終支号、地目、地積を、甲区欄からは土地所有者の住所、氏名を、また、登記されていれば仮処分、仮登記に関する事項を、乙区欄からは抵当権、地上権などの所有権以外の権利の有無と、設定されていれば権利の種類、権利者の住所、氏名を、共有地については共有者の持分、権利の態様等の設定内容を調査する。建物に関しても土地と同様な調査をすることになります。

したがって、登記所で登記事項証明書を請求するときには全部事項証明書を請求しますと、現に効力を有しない事項もありますので、権利移動の確認が必要になりますが、請求時に現に効力を有する部分として請求しますと権利移動の確認作業がはぶけます。

ただし、分筆をするときに必要となりますので、地番の最終支号は別途調査する必要が生じます。

なお、コンピューター化が終了している場合は、登記記録が磁気ディスクに代わっているため、登記簿謄本の交付申請および閲覧申請は登記事項証明書および登記事項要約書の交付申請により行います。

2-2 戸籍簿の調査は何のために行うのか

【答】登記事項証明書等によって調査した権利者について、死亡していないか、未成年者や欠格者ではないか等について調査し、実の権利者を確定することになります。

戸籍簿調査については、プライバシーの問題もあり、特に慎重に行う必要があります。

なお、調査に代えて謄抄本の交付を受けて確認する方法もありますが、登記事項証明書の交付と違い、国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合にあっても手数料の免除についての規定がなく、地方公共団体の取扱いにかかっています。

3. 測量及び調査

3-1. 測量調査

3-1-1 隣接者と境界争いがある土地の調査はどのように行うのか

【答】土地の境界については、権利者の財産の確認行為でありますので、どうしても当事者で決定してもらう必要があります。起業者としても境界が確定されている区域を測量し、公平な判断の材料となりうるような資料を提供することはできますが、最終的には当事者間で決めていただくこととなります（公図混乱地域、国調未確定地についても同じ）。

3-1-2 測量に支障となる立竹木については伐採するのか

【答】伐採をしないで測量を実施するようにしております。やむを得ず伐採を要する場合は、立竹木所有者の了解を得て調査をした上で伐採し、その立竹木について補償することとなります。

3-2. 物件調査

3-2-1 借家に造作工事をしたが、補償はどうなるのか

【答】借家人が附加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償することになりますので、借家人が施工した内装、造作物がある場合は、家主と借家人の両方で確認し、事後に問題を残さないようにしておく必要があります。

3-2-2 土地(物件)調書に署名押印したら契約に同意したものと思われるので、署名押印を拒否された場合、どのように対応するのか

【答】土地調書及び物件調書の署名押印は、権利者に調査区域内にある土地あるいは物件について、その内容、数量等を確認していただくもので、後に補償金を算定するときの基礎となるものです。したがって契約とは全く別物であることを説明し、理解を求めることとなります。

4. 補償

4-1. 土地

4-1-1 権利者から残地を買い取ってもらいたいと請求された

【答】同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴って残地が生じた場合、原則として取得しません。ただし、権利者から残地の取得を請求され、以下の要件を満たす場合には買い取ることができます。

① 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い当該土地所有者から残地の取得を請求された場合で、

ア 当該残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難になると認められ、かつ、残地に利用上の制限が生ずることにより、残地を他の者に処分することが困難となるため、当該残地を取得しないことが土地所有者の生活再建上支障となると認められるときは、これを取得することができることになっています。

② 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い残地について残地工事をする必要が生ずる場合で、

ア 当該残地に建物が存する場合であって、かつ、残地等に関する損失の補償と残地等に関する工事費の補償の規定により算定した補償額の合計額が当該残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額を超えるとき。

イ または、取得する土地に存する建物を残地に移転させるものとして算定した補償額が当該残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超えるときは、当該残地を取得することができることになっています。

※ただし、いずれの場合も残地が所有権以外の権利の目的となっている場合においては、原則として、適用されません。また、土地収用法においては、以前から残地収用の請求権の規定がおかれています。残地の取得の請求ができる要件を満たしていたとしても、取得するか否かは起業者の判断によることとなります。

(補償基準第59条、運用方針第45)

4-2. 物件

4-2-1 建物に抵当権がついているが、どのようにすればよいのか

【答】抵当権付の建物が移転対象となりますと、抵当権者から建物解体禁止の仮処分申請がされる可能性がありますし、起業者との移転契約において抵当権の抹消が前金払いの条件となっているのが大半かと思しますので、建物所有者においてあらかじめ抹消手続きしていただくこととなります。

4-2-2 工場の一部が買収されることとなったが、直接移転の対象となっていない事務所や倉庫も一緒に移転しなければ交渉に応じないと言われたときの対応はどのようにするのか

【答】移転工法の検討結果を踏まえ、事務所や倉庫の移転の必要のないことを理解してもらうよう努力します。

なお、建物の移転に伴い、当該建物と一体の利用に供されていた他の建物等が残地に存することとなり、当該他の建物等を移転しなければ当該建物を従来利用していた目的に供することが著しく困難となる場合においては、当該他の建物等を移転するのに要する費用を補償することができる場合もあります（＝関連移転）。

（補償基準第30条、運用方針第16第1項（3））

4-2-3 移転となる建物は必要ないので国土交通省で買い取ってほしいと言われたときの対応はどのようにするのか

【答】起業者としては、事業に必要な土地は取得しますが、事業に必要でない建物等（＝物件）は取得するのではなく、事業に必要な土地から移転していただく費用を補償することとなることを説明し、理解を求めることとなります。

（補償基準第30条、運用方針第16～17）

4-3. 営業

4-3-1 仮店舗の補償は、どのようなときに認定するのか

【答】

①構内移転の場合に想定される仮店舗の補償については、仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められるときで、次の要件に該当しなければなりません。

ア 銀行、郵便局等公益性の強い事業で、その営業活動を休止させることが社会的にみて妥当でないとき

イ 仮営業所を設置するのに適当な場所が存すると見込まれ、かつ、仮店舗の補償額が営業休止補償額相当額以下であるとき

ウ 緊急に施行を要する工事等のため、仮移転をさせる必要があるときとなります。

②仮営業所の設置の費用は、営業を継続するために通常必要とする規模及び設備を有する仮営業所を設置するために要する費用で、次のうちから業種、建物規模、地域の状況等により通常妥当なものとして認定した方法に従い、仮住居等の使用に要する費用に準じて算定する費用となります。

ただし、営業所の部分と住居の部分を分離できないときは当該住居の部分を設置するために要する費用も含めることができます。

ア 仮設組立建物等の資材をリースする方法

イ 建物等を借家する方法

ウ 仮設建物等を建築する方法

（補償基準第48条第2項、運用方針第33第2項）

4-4. その他

4-4-1 改葬の補償とは、どのような補償か

【答】墳墓について改葬を行うときは、当該地方の慣行により、通常行われる改葬に要する費用を補償することとしています。

①遺体遺骨類移転料

土葬、火葬の別により掘下げ、埋戻し、運搬及び埋葬に要する費用

②墓碑類・柵垣移転料

墓碑類は、構造及び形状により通常妥当と認められる工法に基づき、これを移転するために要する費用を、柵垣等については、移転並びに補修に要する費用

③無縁として取扱う墳墓

この場合は、墓地埋葬等に関する法律施行規則（3条）の規定により官報掲載、立札設置が必要となります。

特別の事情のない限り、①②に準じその墓地の所有者又は管理者に補償します。

（補償基準第38条、運用方針第22）

4-4-2 公共事業により隣接土地に損失が生じる場合の補償はどうなるのか

【答】土地を事業の用に供することにより取得する土地（残地を含めて）以外の土地に生ずる損失は、いわゆる事業損失に属するもので、従来は不法行為の理論により処理するものと考えられていましたが、現行の土地収用法上も同趣旨の規定がおかれています。

事業を施行することによって影響を受け、隣接土地について工事を行わなければ土地の従来の用法が不可能又は困難となることが、客観的に明らかな場合に、社会通念上妥当な範囲に必要な費用の全部又は一部を補償することとなります。

従来の利用価値を維持するため、工作物の設置等が必要となった場合の補償は、次のような場合です。

①事業によって高低差が生じた場合

道路（取り付け坂路）若しくは階段の設置のみで従前の利用とはほぼ同様な機能が回復できる場合はその費用を、道路若しくは階段の設置では高低差がありすぎて従来の機能を回復できないと認められるときは、造成に要する費用とその工事に伴う建物の揚家等に要する費用の補償となります。

②道路と隣接土地上の建物等が接近した場合

隣接土地または隣接土地上の建物等に、かき、さく、へい、めかくし、その他、これに類する工作物の設置または窓の新設、改築若しくは修繕をする必要があると認められる場合は、これらの新設等に要する費用を補償することになります。

③事業により、隣接土地内の排水（自然排水に限る）が困難になる場合

排水溝その他の排水施設の設置に要する費用を補償することとなります。

（補償基準第66条、運用方針第52、土地収用法第75条）

5. 生活再建

5-1 開発許可と農地転用との関係について知りたい

【答】開発許可は都市計画法に基づく市街化に係る規制で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としているのに対し、農地転用許可制度は農地法に基づく農政上の規制であり、主として農業経営の適正化と健全な育成を図ることを目的としています。

したがって、積極的に市街化を図るべきものとして宅地化が予定されているところの農地においては、農業政策上の規制を存続しておく必要はないこととなります。そこで、農林水産大臣との協議がととのった市街化区域内の農地については、農地の転用のための権利移動については、農業委員会（都道府県知事あて）への届出で足りることとされています。

市街化調整区域内の農地については、市街化を抑制すべき区域であるので開発行為を行うには都市計画法及び農地法に基づくそれぞれの許可が必要となります。

「市街化調整区域における農地転用許可基準について」

（昭和44年10月22日44農地B第3165号農林事務次官通達）

「開発許可等と農地転用許可との調整に関する手続き等について」

（昭和44年10月22日44農地B第3177号農林省農地局長通達）

6. 税制 (国税庁各種通達参照)

6-1 収用に係わる税金の納税申告で留意することはどのようなことか

【答】

①契約した同一年に建物の移転が終了し、移転に係る補償金の清算が完了した場合

ア 対価補償金については

収用された年の年分の確定申告書に収用特例を受ける旨を記載し、納税地の税務署長に提出します。

【提出書類】

- ・譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ・収用証明書(買取り等の申出証明書、買取り等の証明書)
- ・代替資産を取得したことを証する書類(代替資産の売買契約書等)

イ 収益補償金及び経費補償金については、その年分の各種所得の総収入に算入し、補償の目的に従って支出した金額は経費に算入されます。

ウ 移転補償金は、交付の目的に従って支出した金額については総収入には算入しません。

②契約の年の翌年以後(法人は会計年度)に代替資産を取得する見込みであるときは、納税申告手続で次のことを注意して下さい。

ア 対価補償金については、代替資産取得価額の見積額「買換え承認申請書」を確定申告の日までに税務署に提出し税務署長の承認を受けます。

【記載内容(一般的事例)】

- ・代替資産取得予定価額
(未確定の場合は、対価補償金の全額を取得予定価額として申告する。)
- ・取得予定年月日
(未確定の場合は、契約日から2年以内を取得予定日として申告します。)

イ 法人は、対価補償金のうち代替資産に充てようとする金額に差益割合を乗じた金額を特別勘定として経理処理することができます。

ウ 対価補償金以外の補償金(収益補償金、経費補償金及び移転補償金等)については、翌年以後に補償金の交付の目的にしたがって支出する補償金がある場合は、契約日の属する年分の総収入に算入しない旨を、契約日の属する年分の確定申告書を提出する際に、書面で課税の延期の手続きを行います。

なお、補償金の一部を契約日の属する年分に支出した場合は、契約日の属する年分の損金に算入して確定申告し、残金部分の金額について課税の延期の手続きを行います(法人は、仮勘定経理)。

- ・収益補償金
課税延期の承認期間は、契約上の立退くべき日まで、または実際立ち退いた日のいずれか早い日の属する年分まで課税の延期が認められます(法人は、仮勘定経理)。
- ・経費補償金、移転補償金

契約日から、2年経過する日まで、または実際に交付の目的にしたがって支出する日とのいずれか早い日の属する年分まで課税の延期が認められます(法人は、仮勘定経理)。

6-2 買取り等の申し出のあった日の判断基準はどうなっているのか

【答】買取り等の申出年月日とは、公共事業者が買取り等をした資産について最初に買取り等の意思表示をした年月日とされています。

なお、平成2年3月16日に東京地裁において、次のような判例があります。

【……公共事業施行者の買取り申出は、公共用地の取得とはいえ、あくまでも私法上の売買契約の申込みであって特段の拘束力をもつものではなく、土地所有者において以後売買条件に関して右施行者と交渉することができるものと解されること、また、右の措置法33条の4第1項に定める特別控除の特例の趣旨は、公共事業施行者の事業遂行を円滑かつ容易にするため、資産の早期譲渡に協力した者に対してのみ、その補償金に対する所得税について特別の優遇措置を講じ、もって公共事業の取得の円滑化を図る趣旨の極めて政策的に考慮に基づく想定と解されることに鑑みると、たとえ買取りの申出の価格が鑑定の結果等に照らして客観的に低額であったとしても、買取物件の特定および対価が明示されていれば、その申出は措置法33条の4第3項第1号の買取り等の申出に該当するものというべきである。……】

6-3 取得の日とか譲渡の日とはどういった基準になっているのか

【答】

①取得の日は、原則として、次の基準とされています。

ア 購入の場合・・・引き渡しの日（売買契約の効力発生の日によることもできます。）

イ 自己建設した場合・・・建設完了の日

ウ 他に請負させた場合・・・引き渡しの日

なお、贈与とか相続による取得は、みなし譲渡課税が行われているものを除いて、取得時期を引き継ぐこととされています。

②譲渡の日は、原則として、土地、建物等を買主に取り渡した日となりますが、売買契約の効力発生の日とすることもできます。

6-4 土地の共有者それぞれが、違った課税の特例を受けられるか

【答】課税の特例の選択は資産の譲渡者ごとに認められていますので、他の共有者の選択に拘束されることはありません。

6-5 現在外国に住んでいる。日本にある土地が公共事業用地になると聞いたが、課税はどのようになるのか

【答】所得税法上の非居住者となりますので、公共事業者は、非居住者に支払う譲渡対価について10%の税率で所得税の源泉徴収を行い、その徴収の日の属する月の翌月10日までに国に納付しなければならないことになっています。

また、非居住者は、日本において、この譲渡所得の確定申告をする必要があり、このときに源泉徴収された所得税は精算されることとなります。

なお、譲渡課税は基本的に10%ですが、支払いを受ける非居住者等の本国と日本との間に租税条約が締結されている場合には、その条約で定められている税率（限度税率）に軽減することになりますので、税務署等へ確認を行う必要があります。

7. 契約締結

7-1 買収地に抵当権が設定されているときは、契約に際してどのような手続きをとればよいか

【答】 取得又は使用に係る土地等に抵当権その他の担保物権が設定されているときは、原則として契約の締結に先立って、土地等の権利者に当該権利を抹消してもらいます。

なお、土地の買収範囲が一部の場合は、抵当権の一部抹消承諾書を分筆時に添付し、登記記録上の記載を省略しているのが実務上の取扱となっています。

7-2 契約締結に当たって、特に留意しておくことは何か

【答】

- ① 契約にあたっては、契約内容を読み上げ、権利者自らに署名および押印を行わせるようにします。この際、割印も忘れないようにします。
- ② 契約書に押印を受ける印は、その印影が市町村長の印鑑証明が得られるものとし、印鑑証明書も徴します。
- ③ 建物等が存する土地を取得する場合の建物等の移転の契約と土地取得の契約は、原則として同時に締結するものとします。
- ④ 契約書と同時に押印を必要とする書類を確認しておく必要があります。通常は、登記承諾書、請求書がこれにあたります。

7-3 買収する土地に仮登記、予告登記等がある場合の契約は、どうすればよいか

【答】 土地の取得の契約は、各人別にするのが原則です。

しかし、仮登記、予告登記等の登記が行われている場合は、各人別に補償金額を見積ることが困難な場合がありますので、通常は本登記を待つか、これらの登記を抹消した後に契約をします。

また、これらの登記がある場合は、権利の帰属について争われていることが多く、この場合には契約をスムーズに締結することが困難となりますので、解決が長引くようでしたら土地収用法の手続により、土地等の取得をせざるを得ない場合があります。

7-4 成年被後見人、被保佐人ないし未成年者である場合の契約はどうすればよいか

【答】

- ① 成年被後見人は、契約等の法律行為について判断能力が欠けているのが通常の状態にあるため、その後見人を相手とすることとなります。
- ② 被保佐人は、不動産または重要な動産に関する権利の得喪を目的とする行為については単独で行うことができません。

なお、保佐人が代理権の付与を受けている場合は、代理権の付与を受けた保佐人と契約し、保佐人が代理権の付与を受けていない場合は、保佐人の同意を得たうえで被保佐

人である権利者本人と契約することとなります。

- ③ 未成年者は、法律行為をなすには、その法定代理人の同意が必要です。
ただし、法定代理人が処分を許した財産については、単独ですることができます。
法定代理人の同意を得たうえで未成年者本人と契約するか、もしくは法定代理人と契約することとなります。

(民法第1編第1章第2節参照)

7-5 外国人との契約は、何をもちて相手方を確認すればよいのか

【答】印鑑登録がありませんので、当該外国人が居住している区役所等で、外国人登録の有無を調査し、その国の在日領事館または大使館が発行する在留証明及びサイン証明書をもつて本人であることを確認することとなります。

8. 登記

8-1 不動産登記とは、どのようなものか。また、その効果は

【答】物を直接支配する権利を物権といって、他人の行為を求める権利である債権とは対照的な扱いがなされています。

いったんある不動産について、物権が成立すると、これと矛盾する支配内容をもつ物権は重ねて成立しないことになっています（＝物権の排他性）。

そのため、物権を持っている者が誰で、その対象は何かということは、社会の全体にとって利害関係があるので、外部から認識できる必要があります、公の機関が管理する登記記録に、不動産に存在する物権を記載させようとする制度として不動産登記制度ができています。

不動産登記は、昭和35年の不動産登記簿と土地台帳・家屋台帳の一元化後は、表示の登記と権利の登記となっており、不動産の明確な把握という面と、その不動産に関する権利を登記簿に公示するという二つの目的を兼ね備えたものとなっています。

また、民法177条では物権変動は、登記をしなければ第三者に対抗できないと定められています。

8-2 事業用地を買収した場合の登記手続きを説明して欲しい

【答】一般の場合は、当事者の申請によって登記記録の内容は変更されて行くわけですが、国等の起業者と土地の所有者との間に売買契約が成立しますと、起業者が代位者（＝債権者代位）となって嘱託登記をすることになります。この嘱託登記によって、登記記録に記載してある所有者の名義を起業者名義に変更することになります。

この場合、登記記録と事実が相違していれば、変更なり、更生なりの手続きをした後に所有権移転登記をすることになります。

起業者が行う一般的な登記は次のものがあります。

- ① 地積更正登記（隣接地所有者の承諾書を添付）
- ② 分筆登記（地積測量図、地形図を添付）
- ③ 所有権登記名義人表示変更（更正）登記（戸籍簿、住民票等を添付）
- ④ 所有権移転登記（登記原因証明情報兼登記承諾書を添付）

なお、④を本登記といい、①～③を前提登記といいます。

9. 収去立退き

9-1 物件収去について、特に留意すべき点は何か

【答】 契約に基づく物件収去（＝撤去）について、その収去期限が遵守されない場合、事業の円滑な執行に支障を来すことになります。

当該期限に収去が確実になされるよう、定期的に物件の所有者と連絡を取ってその進捗を確認するとともに、必要に応じて移転等の契約履行の督促を行うこととなります。

9-2 代替地の造成が遅れ約束の時期までに建物を移転できない。また庭木も移植適期を失っているのに移植時期を延ばしたいがどうすればよいのか

【答】 工事の時期を遅延しなければならない事態も考えられますので、できる限りこの期限までに移転が完了するよう努めてください。

努力をしていただいて止むを得ない事情により当該期限までに土地の引渡しができない場合は、移転先の造成工事や建物等の建築工事の進捗を踏まえ、期限の変更について協議をすることとなります。

10. 支払い

10-1 現金での支払いをお願いしたい

【答】税金を財源とする補償金の支払いについては、会計法その他法令等の定めるところに従って手続を行う必要があります。

会計法第15条では、支出の方法として「各省各庁の長は、その所掌に属する歳出予算に基づいて支出しようとするときは、現金の交付に代え、日本銀行を支払人とする小切手を振り出し、又は財務大臣の定めるところにより、国庫内の移換のための国庫金振替書（以下「国庫金振替書」という。）若しくは日本銀行をして支払をなさしめるための支払指図書（以下「支払指図書」という。）を日本銀行に交付しなければならない」と定められており、原則として現金での支払いを禁じています。

現金での支払いについては、「多額の金額を現金で持ち歩くことは危険を伴いますので、通常は現金に換えて、銀行の口座振込とさせて頂いております」というような事故防止を目的とした関係法令上の考え方を説明し、理解を求めます。

（会計法第15条、第21条）

10-2 土地売買等の契約後に債権譲渡の通知が送付されてきた。支払いをどうすればよいか

【答】土地売買等の契約は民法上の契約となりますので、契約締結をすれば債権、債務関係が発生します。起業者は、土地取得等について、権利を有すると一方補償金の支払い義務（債務）を負ったこととなります。

契約の相手からいえば、起業者に対し土地の引渡し等について履行義務（債務）を負うと同時に、補償金の支払いを受ける権利（債権）を持っていることとなります。

この債権を譲渡する場合には、債務者に通知するか、または債務者が承諾することにより債務者その他の第三者に主張できることとなります。

したがって、債権譲渡の通知が起業者に対してなされ、契約の相手が義務を履行した後、契約書に基づき正当な請求が出されれば、起業者はその者に対して支払いを行うこととなります。

（民法第3編第1章第4節）

10-3 代理人に補償金を受領させる旨の申し出があった。どのようなことに注意したらよいか

【答】事務処理上書面による必要があります。

委任は、委任する者の申し入れと受任する者の承諾により成立するので、その委任行為が正当な行為であるかどうかを両者に確認する必要があります。

したがって、委任状に、補償金の請求受領についての記述があるか、両者の署名、押印があるかについて確認し、その委任行為が正当な行為であることが確認できたときは、その代理人に支払うこととなります。

1 1. 取得用地の管理

11-1 国は、土地の引渡を受けた後、どのように管理するのか。

【答】土地の取得が完了したときは、遅滞なく、取得した土地とこれに隣接する土地との境界を明示するため、境界杭又は必要に応じてかき、さくその他の工作物を設置する等の措置を講ずることにより、取得した土地の適正な管理を図ることになります。管理する部署については、工事の着工までは用地課、その後の管理については出張所が当たることになっているのが一般的です。

11-2 取得用地について工事着工までの間、一時使用の申し出があった場合はどうするのか

【答】取得用地は事業目的のためであり、特定の者に貸し付けることは避けるものとします。公共用地は、公共事業施行を目的として取得したものであり、特定の者に貸し付けることは避けなければなりません。公共用地交渉において、権利者などから工事着工までの間、公共用地の一時使用の申し出を受けた場合には、速やかに調査職員へ報告し、対応の指示を受けるものとなります。