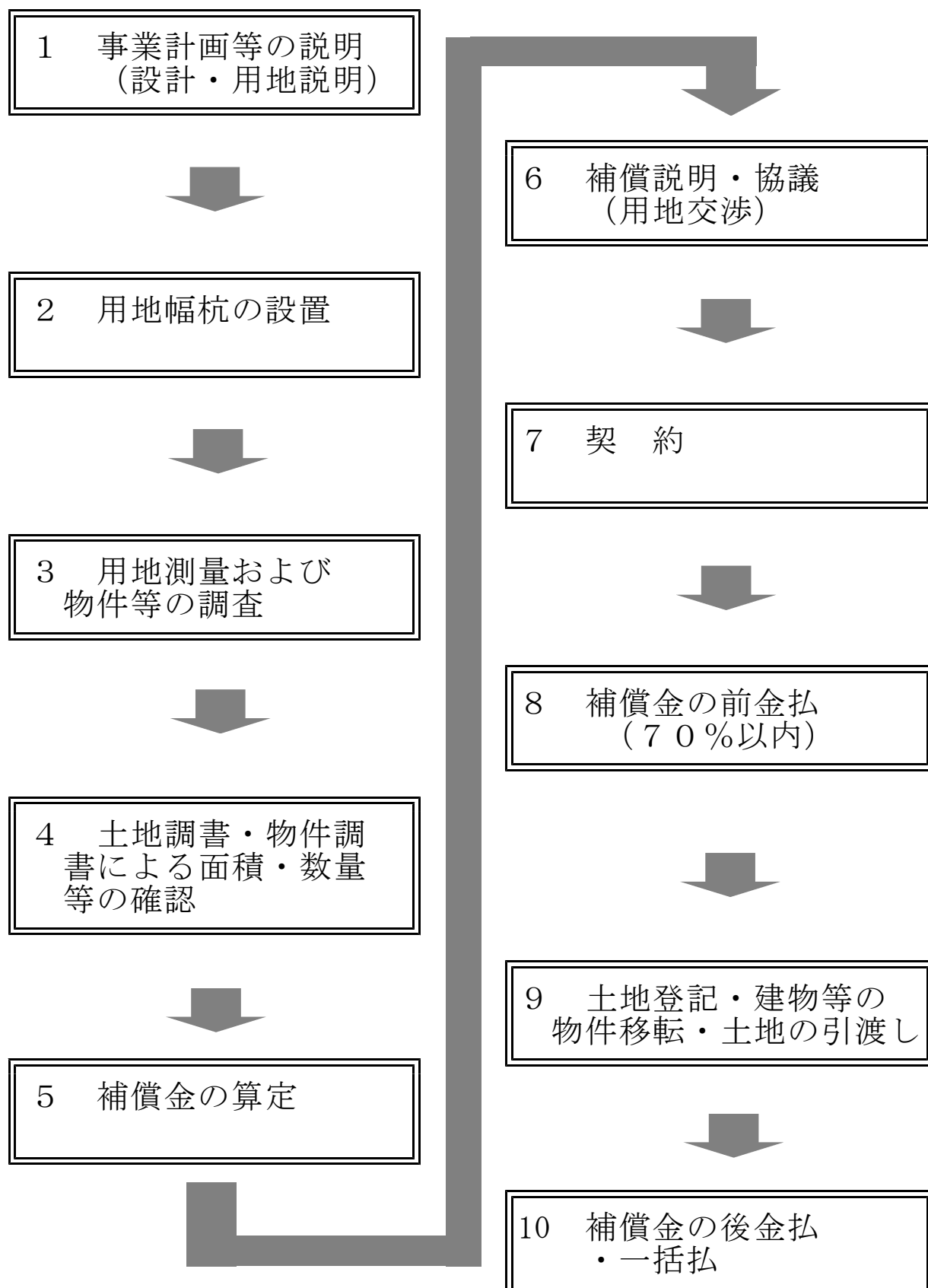


用地補償の あらまし

国土交通省

関東地方整備局

◇用地補償は次のような手順で行われます。



I 用地補償の手順

1 事業計画等の説明（設計・用地説明）

事業を円滑に推進するため、あらかじめ土地等の権利者および住民の皆さま方に事業の目的、計画の概要、工期、施工方法等について説明し、ご理解を深めていただきます。
また、合わせて土地の測量および物件等調査の方法ならびに用地補償に関する考え方の説明を行います。

2 用地幅杭の設置

設計・用地説明を行い、関係者の方々にご了解をいただいた後、事業に必要な土地の範囲を明確にするため、現地において用地幅杭（黄色）を打たせていただきます。
なお、設置予定箇所に家屋等がある時は、それらを避けて用地幅杭が設置されます。
この作業は、土地所有者の方のご理解とご協力が必要となります。

3 用地測量および物件等の調査

（1）権利者調査

土地・物件等の現地調査に入る前に登記記録（登記簿）等の書面調査を行います。

1）地図（公図）の転写

地図（公図）は、土地の筆ごとにその区画や地番等が示されているもので、各所轄の法務局において転写を行います。

2）登記記録（登記簿）調査（土地・建物等）

土地の地番や建物の所有者および権利関係の確認のため、各種の登記記録（登記簿）の調査を行います。

① 土地の登記記録（登記簿）の調査

前述の地図（公図）の転写により明確になった土地の地番を基に土地の登記記録（登記簿）から、次の事項の調査を行います。

- ア 土地の所在、地番、地目および地積
- イ 土地所有者の住所および氏名または名称
- ウ 所有権以外の権利（抵当権・地上権・質権等）
- エ 仮登記、予告登記等
- オ その他必要な事項

② 建物の登記記録（登記簿）の調査

建物についても建物の登記記録（登記簿）から、次の事項の調査を行います。

- ア 建物の所在、家屋番号、種類、構造および床面積
- イ 建物所有者の住所および氏名または名称
- ウ 所有権以外の権利（抵当権等）
- エ その他必要な事項

なお、建物登記がなされていない場合には、聞き取り等により権利関係等の調査を行います。

また、令和2年4月1日相続法制に関する民法改正により、建物に対する新たな権利である「配偶者居住権」が創設されました。配偶者居住権は建物等が移転対象とならず土地のみを取得する場合も調査を行います。

3) 住民票等の調査

土地や建物の登記記録（登記簿）、聞き取り等によって調査した土地、建物の権利について、所有者等の氏名や住所等を市区町村にて住民票等で調査します。また、登記記録（登記簿）上の権利者が死亡している場合には、戸籍簿等により相続関係の調査を行います。

(2) 用地測量および物件等の調査

権利者調査の結果に基づいて、土地・建物等の現地調査をさせていただきます。

1) 土地に関する調査

① 現地踏査

調査を行う区域について現地踏査を行い、地域の状況、土地および建物等の概況を把握します。

② 境界立会

用地幅杭の設置により事業用地の範囲が明確になり

ましたら、土地の境界を確認していただくため土地所有者等の立会をお願いします。

- ア 境界立会の依頼通知
（土地所有者・隣接土地所有者・関係人（借地人・耕作人等））
事業用地内の土地所有者および隣接土地所有者に対して境界立会の日時、場所等を記した依頼通知をあらかじめお送りします。
なお、その土地に関しての関係人（借地人・耕作人等）がいる場合には土地所有者から立会の連絡をお願いします。

- イ 境界立会
（土地所有者・隣接土地所有者・関係人（借地人・耕作人等））
事業に必要な土地と隣接土地の境については、隣接する相互の所有者に確認していただきます。
また、事業に必要な土地に関係人（借地人・耕作人等）がいる場合には、その権利の境界確認もお願いします。

〔境界立会でご用意いただくもの〕

- ☐ 境界立会の依頼通知書
- ☐ 印鑑
- ☐ 土地に関する資料等をお持ちの方は、その資料等

- ウ 土地境界立会確認書への署名・押印
（土地所有者・隣接土地所有者・関係人（借地人、耕作人等））
土地の境界の確認をしていただきましたら、土地境界立会確認書に署名・押印をお願いします。
確認した境界について、境界杭を打たせていただきます。

- ③ 用地測量
境界立会で確認した境界杭を基に一筆ごとに測量をさせていただきます。

- ア 土地への立入りは、所有者の了解を得て、原則、日出から日没までの間に行います。

- イ 一筆の土地の一部に他の部分と異なる地目の土地があるとき、または一筆の土地に他の部分と異なる

権利（借地権、耕作権等）が設定されているときは、それぞれ異なる地目の土地ごと、または異なる権利が設定されている土地ごとに測量を行います。

ウ 建物等の主要な物件が現地にある場合は、その位置の測量を行います。

エ 用地測量の成果を基に実測図等を作成します。

2) 物件等に関する調査

① 建物の調査

建物は、木造と非木造に区分し、さらに構造、用途等により、専用住宅、共同住宅、店舗、倉庫等に区分して、それぞれ一棟ごとに調査をさせていただきます。

ア 調査日の打合せ

建物調査は、所有者および居住されている方々と相談しながら調査日を決めさせていただきます。

イ 調査の立会

調査の際は、実際に建物の内部に入って調査することになりますので、その建物の所有者および居住されている方の立会をお願いします。

なお、建築確認申請書（控）等の資料がありましたらご用意ください。

ウ 建物調査の内容

- a 建物の所在、所有者、居住者、借家人、借間人
- b 建物の建築年月日
- c 建物の構造、用途、床面積
- d 建物の各部（基礎、柱、屋根、天井、床、内壁、外壁、建具、造作等）
- e 建物の写真撮影
- f その他必要な事項

エ 建物平面図等の作成

建物調査の成果を基に建物平面図等を作成します。

② 工作物の調査

工作物には次のようなものがありますが、それぞれ種類、形状、寸法等の調査をさせていただき、工作物調査表および図面を作成します。

- ア 建物に附随する工作物の主なもの
- a 電灯、テレビアンテナ等の電気設備
 - b 水道、排水等の給排水設備
 - c 便槽、便器等の衛生設備
 - d プロパンガス設備、インターホン等

- イ その他の工作物の主なもの
- a 物置、車庫、ブロック塀、門柱
 - b 看板、物干し台、藤棚、花壇、庭石
 - c 井戸、ビニールハウス等

③ 立竹木の調査

立竹木の調査は、庭木類、生垣、風致木、収穫樹、用材林、薪炭林、竹林、苗木、その他立木および草花等に分類し、それぞれ次の事項について調査させていただきます、立竹木調査表を作成します。

- a 用途
- b 樹種、樹齡、樹高、樹幅、幹周、根廻りまたは株廻り
- c 本数、株数または面積
- d 管理状況および移植の適否
- e 収穫量
- f その他必要な事項

④ 墳墓の調査

墳墓の調査は、次の事項について調査させていただきます、墳墓調査表を作成します。

- a 墓地管理者等の住所、氏名
- b 墓地の区画および通路等の配置の状況
- c 埋葬されている人の氏名および年次
- d 土葬、火葬の別
- e 墓石、棚、垣、および生垣の種類、形状、使用材料
- f その他必要な事項

⑤ 動産の調査

動産に関する調査は、次のとおり屋内動産と一般動産に区分して調査させていただきます、動産調査表を作成します。

屋内動産とは、居住用家財、店頭商品、事務用什器等、普通引越荷物として取り扱うことが適当なものをいいます。

一般動産とは、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または金庫等の動産

で、容積および重量で台数積算を行うのが適当なものをいいます。

- a 動産の所在地
- b 所有者の住所、氏名等
- c その他必要な事項

⑥ 居住者の調査

居住者の調査は、移転対象となる建物に居住している方々について次の事項について調査させていただき、居住者調査表を作成します。

また、令和2年4月1日相続法制に関する民法改正により、建物に対する新たな権利である「配偶者居住権」が創設されたため、配偶者居住権に関する調査を行います。配偶者居住権は建物等が移転対象とならず土地のみを取得する場合も調査を行います。

- a 居住者の氏名、家族構成
- b 建物の使用状況
- c 配偶者居住権者の氏名、住所
- d その他必要な事項

⑦ 借家、借間人の調査

家や部屋を借りて住んでいる方々について、次の事項について調査させていただき、居住者調査表を作成します。

- a 賃貸借の契約年月日、契約期間
- b 借りている建物等の面積
- c 現在の借家料、借間料
- d その他必要な事項

⑧ 営業調査

移転を要する営業者に対しては、必要な書類をお借りして次の事項について調査させていただき、営業に関する調査表を作成します。

- a 営業所の所在地、社名、代表者名、業種および開設年月日
- b 営業を営む者の住所、氏名および生年月日
- c 営業の種目および概要
- d 直近3か年の確定申告書の写し
- e 法人にあっては、直近3か年の貸借対照表、損益計算書および財産目録等
- f 得意先の状況
- g 生産または加工の過程にある仕掛品があるときはその種類、数量、状況、原材料価格加工費および現在価格

- h 従業員の氏名、職種、労働協約、就業規則、直近3か月の賃金台帳その他の雇用契約の内容
- i その他必要な事項

4 土地調書・物件調書による面積・数量等の確認

用地測量、物件等の調査が完了しますと、その調査結果について、土地所有者には土地調書、物件所有者には物件調書を作成します。

土地調書とは、測量した土地の所在、地番、地目、地積、土地所有権以外の権利者がいる場合はその旨を記載したものです。

また、物件調書とは、建物の構造、用途、数量、工作物および立竹木の種類、数量を記載したものです（建物附随工作物は除きます）。

記載された内容について誤りがないかどうかを確認していただき、誤りがなければそれぞれの調書に署名・押印をお願いします。

5 補償金の算定

公共事業のためにお譲りいただく土地等の補償金は、適正かつ公平でなければなりません。そのために、国が定めた補償基準に基づき補償金を算定し、権利者個々に金銭をもって補償します。

(1) 土地価格

補償基準では「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。」とされています。

そこで、取得価格の算定にあたっては、利用状況等に着目し、次の①～④による資料に基づき算定を行い、総合的に比較検討したうえで決定します。

なお、土地は、用地測量による実測面積でお譲りいただきます。

- ① 売買実例価格
- ② 地価公示価格・基準地価格
- ③ 不動産鑑定士による鑑定評価価格
- ④ その他必要な事項

(2) 借地権等に対する補償

借地権等が設定されている場合は、その権利が設定された事情、権利金、地代等の貸し借りの内容がそれぞれ異なっていますので、土地所有者と借地人等相互で話し合っただき権利の割合等を決めていただきます。

そして、その割合等に基づいて個別に算定し補償します。

(3) 物件等の補償

① 建物の補償

土地に建物がある場合は、その建物の配置、種類、構造、敷地の形状等に基づき通常妥当と認められる移転先および移転工法（再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法等）を認定し、その移転工法により移転するのに要する費用を補償します。建物の移転料は移転工法ごとに算定した額となります。

② 工作物の補償

工作物の移転料は建物の移転料の算定方法に準じて算定し補償します。ただし、土地と一体をなして利用されている土留めや階段等の施設は土地の価格に含まれていますので補償の対象にはなりません。

③ 立竹木の補償

立竹木は、利用目的、樹種等によって算定方法が異なりますが、原則として、庭木等の移植することが相当と認められる場合の立竹木は移植（掘り起こし、運搬、根付け等）に必要な費用を、移植できない場合の立竹木については伐採（伐採、運搬等）に必要な費用の補償または取得による補償をします。

④ 動産移転料の補償

建物の移転に伴う動産（家財道具、商品、諸材料等）については、荷造り、運搬等に必要な費用の補償をします。

⑤ 仮住居等に要する費用の補償

建物移転等に通常要する期間中、仮住居や動産の一時保管を必要とするものと認められる場合には、その使用に要する費用を補償します。

⑥ 借家人、借間人に対する補償

建物の全部または一部を賃借りしている方が、現在家主から賃借りを継続することが著しく困難となる場合、従来と同程度の建物を借りるために必要な費用および新たに借りる家賃（当該地区の標準家賃）と従来の家賃に生じる差額に対する費用を一定期間補償し

ます。

⑦ 家賃減収補償

建物の一部または全部を賃貸している者が当該建物を移転することにより移転期間中賃貸料（家賃）を得ることができない場合は、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および修繕費相当額を控除した額を補償します。

⑧ 営業休止等の補償（営業補償）

ア 収益減の補償

店舗等が移転することにより、営業を一時休止する必要があると認められるときは、通常休業を必要とする一定期間の収益減（個人営業の場合は所得減）の補償をします。

イ 得意先喪失の補償

休業または店舗等の移転により、一時的に得意先を喪失し従前の売上高を得ることができなくなると予測され一定の基準に該当する場合には通常生ずる損失額の補償をします。

ウ 固定的経費の補償

休業期間中も継続して支出される営業用資産に対する公租公課等固定的経費の補償をします。

エ 休業（人件費）の補償

営業休止期間に対応する従業員等の休業手当相当額の補償をします。

オ その他の補償

営業用の店舗の移転に伴って生ずる損失（店舗移転広告費、移転通知費等）の補償をします。

⑨ 移転雑費の補償

建物等を移転するために支出することが想定される経費で、「移転先を探すための費用」、「住居移転のための届出等法令上の手続きに必要な費用」、「引越しの通知をするための費用」等の補償をします。

⑩ 残地補償

従前の土地と比べて、取得の対象とならない土地（残地）の面積・形状等が変わったことにより残地の価

値の減少等の損失が認められる場合には、これらに対する損失を補償します。

- ※ 廃材処分費について
物件の移転等に伴い必要となる廃材処分費については、上記①～③の各補償にそれぞれ含まれています。
- ※ 消費税等の取扱いについて
補償の要否については、消費税等の納税義務（課税事業者、免税事業者）等により判断され、課税対象となる補償金に消費税等の税率を乗じた消費税等相当額分の補償をします。

6 補償説明・協議（用地交渉）

土地価格や建物等の物件移転に伴う補償内容や土地の引渡し期限等について土地等の所有者および関係人の方々にご理解いただけるよう、それぞれ個別に説明させていただきます。

また、用地交渉は、以下により実施しますので、よろしくお願いします。

◆用地交渉の基本的ルール

- ① 用地交渉は必ず2人以上で行います。
- ② 職員が個人的に工事業者等の情報提供を行うことはありません。
- ③ 職員が現金を扱うことは決してありません。

土地の所有者に相続が発生している場合や土地に抵当権等の権利が設定されている場合は、契約までに相続登記に関することや抵当権等の権利抹消に関する準備が必要ですので、関係者の方々にお願いいただくことがあります。

7 契 約

補償内容や土地の引渡し期限等について、了解が得られましたら、所定の契約書に署名・押印（実印）を行っていただき、契約が成立します（法人の場合は記名によることができます。）。

契約に際し、実印と印鑑登録証明書を用意していただきます。

8 補償金の前金払（70%以内）

補償金を前金払する場合は、契約書に記載されている必要書類等の提出をしていただいたのち、契約額の70%以内の範囲でお支払いします。

なお、抵当権等の権利については、あらかじめ抹消等していただく必要があります。

補償金は、請求書に基づき、銀行等の指定の口座への振込によってお支払いします。

※ 移転すべき物件がない場合等には、所有権移転登記および土地の引渡しが完了した後、一括してお支払いします。

9 土地登記・建物等の物件移転・土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、国が所有権移転の登記を申請します。

また、建物等の移転対象物件については、所有者の方に移転していただき、国の完了の確認（履行検査）後に、土地を引渡ししていただきます。

10 補償金の後金払・一括払

土地の引渡し完了した後、前金払を既に受けられた方には、後金払として残金についてお支払いします。前金払がないときは一括してお支払いします。

補償金は、請求書に基づき、銀行等の指定の口座への振込によってお支払いします。

Ⅱ 代替地について

1 移転先の選索

移転先（代替地）については、希望の場所、形状、面積、価格等それぞれ個々の事情により異なりますので、皆さまで確保していただくようお願いしています。

なお、移転先のご要望をお聞きした時には、可能な範囲で情報提供を行います。

代替地に市街化調整区域の土地や農地を求められる場合には、皆さまで開発行為許可や農地転用等の手続きを行っていただく必要があります。

2 代替地提供者への特別控除

公共事業用地の提供者に対して代替地を提供していただける土地の所有者（代替地提供者）には、一定の要件のもとに、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、公共事業の施行者の三者による契約（三者契約）をした場合、代替地提供者に対して譲渡所得の特別控除の適用が受けられます。

※ この特別控除の適用を受けるためには事前にいろいろな手続きが必要な場合がありますので、あらかじめ担当者に申し出ていただくことをお願いします。

- この特別控除の適用を受けるためには、事前に税務署に対して土地の地番、面積、売買代金等について協議する必要があります。したがって、協議前に仮契約、手付金の支払や農地法の手続き等をされますと、特別控除の適用が受けられなくなります。
- 提供していただく代替地が、たな卸資産その他これに準ずる資産に該当する場合には適用されません。
- 特別控除の適用を受けられる範囲は、お譲りいただく事業用地の土地代金以内で、かつ、最大1,500万円までです。

Ⅲ 税制上の優遇措置について

1 譲渡所得に対する課税の特例

土地や建物を他の人に譲り渡したときは、譲渡所得として課税されますが、公共事業のために譲り渡した場合には、お支払いする補償金のうち、土地代金、建物（取り壊した場合）等の補償金（対価補償金）については、租税特別措置法に基づく優遇措置を受けることができ、次のいずれか一方を選択することができます。

（１）譲渡所得の特別控除

公共事業のために資産を譲渡した場合で、次の要件を満たすときは、譲渡所得から対価補償金について、

5, 0 0 0 万円を限度として控除できます。

● たな卸資産でないこと。

● 買取りの申出をした日から6か月以内に譲渡したこと。

● 同一事業で2か年にまたがって2回以上に分けて譲渡した場合は、最初の年の譲渡資産に限られること。

● 起業者から最初に取りの申出を受けた者であること。
（買取り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つ以上の公共事業により資産を譲渡した場合でも、特別控除の額は、5, 0 0 0 万円が限度です。

（２）代替資産を取得した場合の課税の特例

公共事業のために資産を譲渡し、原則として資産の譲渡があった日から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。

※ 事業施行地外の土地の上にある建物等の資産（事業施行地内外にまたがっている場合を除きます。）に係る移転補償金等がある場合については、原則として、譲渡所得の特別控除（5, 0 0 0 万円控除等）の適用はありません。

租税特別措置法の適用を受けるための条件は個々に異なりますので、詳細については所轄税務署の資産課税部門にご相談ください。

2 税務申告について

課税の特例の適用を受けるためには、確定申告書に特例の適用を受ける旨記載して、起業者が発行する「買取り等の申出証明書」、「買取り等の証明書」、「収用証明書」を添付のうえ、納税地の所轄税務署に確定申告してください。

※ なお、課税の特例については補償金の全部が対象になるとは限りません。補償金の項目、内容によっては課税の対象となります。

IV 土地の譲渡等に伴うその他の税金等

お支払いする補償金は皆さまの所得になりますので、所得制限等により影響を受ける配偶者控除・扶養控除等、農業者年金、福祉年金等、国民健康保険料、後期高齢者医療保険料、介護保険料等について、控除を受けられなくなる場合や保険料の変更、年金の支給停止等になる場合がありますので、各市区町村等にご相談ください。

1 固定資産税・都市計画税について

固定資産税・都市計画税に関しては、毎年1月1日現在の登記記録（登記簿）上の所有者等に対して課税することとなっており、年の途中で土地等を譲渡した場合でも、その年分の税金は従前の所有者に課されることになります。（相談窓口）各所轄都税事務所・各市町村税務課

2 住民税

住民税の均等割額については、特別控除の適用がありませんので、現在、住民税が非課税である場合は、翌年一年間に限り均等割額が課税されることがあります。（相談窓口）各市区町村担当課

3 不動産取得税について

代替地を取得したり、建物を新築または取得された方には、原則として不動産取得税が課税されますが、一定期間内に代替と認められる資産を取得した場合には、申告により税額が軽減されます。（相談窓口）各所轄都県税事務所

4 納税猶予の特例を受けた農地について

納税猶予の特例を受けた農地を事業用地として譲渡した場合、譲渡面積に対応する部分の相続税、贈与税および不動産取得税ならびに納税猶予期間中の利子税および延滞金を土地所有者の方が納付しなければなりません。

（※ 利子税および延滞金については、平成26年4月1日から令和8年3月31日までの間は、届出することにより、全額免除されます。）

（相談窓口）各所轄税務署・各所轄都県税事務所

5 配偶者控除・扶養控除等について（所得税・住民税）

控除対象配偶者および扶養親族等が、土地等を譲渡された場合、その方の所得が一定額以上になると、配偶者控除および扶養控除等の対象から除かれることになります。

（相談窓口）各所轄税務署・各市区町村税務課

6 農業者年金（経営移譲年金）について

経営移譲年金の受給者が、経営移譲した農地を譲渡したときは、経営移譲年金の支給が停止されますが、公共事業の用地として譲渡したときは支給停止されない場合があります。（相談窓口）各市区町村農業委員会

7 福祉年金等について

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、児童手当、特別児童扶養手当、児童扶養手当等も所得制限があり、これらの年金、手当等の支給の停止や減額される場合があります。

（相談窓口）各所轄年金事務所・各市区町村担当課

8 国民健康保険料および後期高齢者医療保険料について

国民健康保険料および後期高齢者医療保険料については、譲渡所得の特別控除の制度が適用されることとなっていますが、特別控除額を超える譲渡所得額は所得割額の計算の基礎に加えられるため、翌年一年間に限り保険料が変更されることがあります。なお、均等割額等については、特別控除の適用がありませんので、現在、保険料の軽減措置を受けている場合は、翌年一年間に限り保険料が変更されることがあります。（相談窓口）各市区町村担当課

9 介護保険料等について

介護保険料については、譲渡所得における特別控除の適用となりますが、他の判断指標により翌年一年間に限り保険料が変更されることがあります。また、介護サービスを利用する場合の自己負担額等に影響が出ることがあります。

（※ 特定入所者介護サービス利用者で負担限度額の軽減認定を受けている場合は、預貯金等の残高が一定額を下回るまで継続的に自己負担額が増額される場合があります。）（相談窓口）各市区町村担当課

10 土地改良区決済金について

土地改良事業に係る経費については、買収に伴い当該経費（買収面積に対応する部分）を土地改良区に対して決済する必要がありますが（土地改良法第42条第2項）、これらの経費は補償対象にはなりません。

（相談窓口）土地改良区・各市区町村担当課

※ 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たり、保険料等が変更になる場合がありますのでご注意ください。