

用地補償 Q&A

目次

土木部土木総務課 用地室

1 契約にかかる Q & A

- Q 1 土地の価格はどのように決定しているのですか
- Q 2 建物などの移転補償金は、どのように決定しているのですか
- Q 3 建物の移転先は県が探してくれるのですか
- Q 4 土地はすべて買い取ってくれますか
- Q 5 土地に抵当権が設定されている場合はどうなりますか
- Q 6 土地に借地権がある場合はどうなりますか
- Q 7 賃貸アパート等に住んでいる場合の補償はどうなりますか
- Q 8 補償金はどのように支払われますか

2 登記にかかる Q & A

- Q 9 売り渡す土地の登記は県でやってくれるのですか
- Q 10 相続登記が済んでない土地の登記はどうなりますか

3 税金・年金にかかる Q & A

- Q 11 土地を公共事業用地として提供した場合、税金や年金等はどうなりますか
- Q 12 土地を公共事業用地の代替地として提供した場合、課税の特例はありますか
- Q 13 譲渡所得の課税の特例を受けるためにはどのような手続きが必要ですか

4 その他の Q & A

- Q 14 用地補償について、合意に至らなかった場合はどうなりますか

用地補償 Q&A



1 契約にかかるQ&A

Q 1 土地の価格はどのように決定しているのですか？

A 1 :

土地価格は、近隣の正常な取引価格、地価公示価格、不動産鑑定価格などをもとに、現況評価により算定しています。

また、土地は、個々に形状や接道状況等条件が異なりますので、基本的に一筆ごとに評価を行っています。

Q 2 建物などの移転補償金は、どのように決定しているのですか？

A 2 :

建物などの移転補償金は、県が定める損失補償基準に基づき、現在の物件を通常妥当な移転工法によって移転した場合の費用を算定しています。そのため、実際の移転に要した実費額を補償するものではなく、補償金に過不足があった場合でも、補償金を変更することはできません。

Q 3 建物の移転先は県が探してくれるのですか？

A 3 :

建物の移転先は、それぞれにご意向、ご事情なども異なりますので、基本的には建物所有者の方に探していただくこととなります。

なお、県でも、地元市町村や地元役員等を通じて、出来る限りの情報提供を行います。

Q 4 土地はすべて買い取ってくれますか？

A 4 :

原則として、事業に必要な部分の土地以外は、買い取りを行っていません。

Q 5 土地に抵当権が設定されている場合はどうなりますか？

A 5 :

土地に抵当権等の権利が設定されている場合は、契約締結に先立ち土地所有者と抵当権者等の間で権利の抹消について話し合っただき、事業に必要な土地に係る権利の抹消をしていただくことになります。

Q 6 土地に借地権がある場合はどうなりますか？

A 6 :

土地に借地権がある場合は、土地所有者と借地人との間で権利の割合について話し合っただき、決定した割合あるいは金額に応じ、土地代金を分割して補償します。

Q 7 賃貸アパート等に住んでいる場合の補償はどうなりますか？

A 7 :

賃貸アパート等に住んでいる場合、公共事業施行に伴う建物移転により、借家人が賃借りを継続することが困難となる時は、引っ越しに要する費用と、従来と同程度の建物や部屋を借りるために必要な金額を補償します。

なお、県との補償契約については、大家さんと借家人との間で合意された後に、それぞれの方との契約締結となりますので、契約前に転居した場合の補償はできません。

Q 8 補償金はどのように支払われますか？

A 8 :

補償金は、分割払い、一括払いのいずれかの方法で、指定の金融機関口座への振込によりお支払いします。

一括払いは、県が土地の所有権移転登記を完了し、所有者が建物などを移転（更地）し、県に土地を引き渡した後にお支払いする方法です。

分割払いは、土地の所有権移転登記に必要な書類や移転工事の着手届を提出していただいた後、前金払いとして補償金の70%以内の金額をお支払いする方法です。残金は、県が土地の所有権移転登記を完了し、所有者が建物などを移転（更地）し、県に土地を引き渡した後でのお支払いになります。

2 登記にかかるQ & A

Q 9 売り渡す土地の登記は県がやってくれるのですか？

A 9 :

お譲りいただく土地の所有権移転登記は県が行います。
また、土地の所有権移転登記に要する費用は、県が負担します。

Q10 相続登記が済んでない土地の登記はどうなりますか？

A10 :

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、県が土地所有者に代わって登記を行うこともできます。

ただし、相続登記を行うのは事業に必要な土地に限られ、残地については登記を行いません。

なお、相続がまとまっていない場合は、相続人同士の話し合いにより、相続人のうちどなたかに相続をまとめていただくのが基本ですが、相続権の法定持分ごとにそれぞれの相続人と契約することもできます。

3 税金・年金にかかるQ&A

Q11 土地を公共事業用地として提供した場合、税金や年金等はどうなりますか？

A11 :

公共事業にご協力いただいた場合、一定の要件のもとで特例制度が適用になるものがあります。ただし、全ての税金や年金等が特例の対象になるものではありませんので、ご注意ください。

詳しくは、以下をご覧ください。

▶公共事業のために土地を売り渡した場合の税金や年金

Q12 土地を公共事業用地の代替地として提供した場合、課税の特例はありますか？

A12 :

代替地を提供した所有者（代替地提供者）の方にも租税特別措置法の特例があり、譲渡所得の金額から最高1,500万円（事業用地価額が上限）まで控除されます。

この特例を受けるためには、事業用地提供者、代替地提供者、福島県の三者による契約（三者契約）を行います。ただし、事前に仮契約などをしますと、代替地提供者に対する特例が受けられない場合がありますので、ご注意ください。

Q13 譲渡所得の課税の特例を受けるためにはどのような手続きが必要ですか？

A13 :

租税特別措置法の課税の特例の適用を受けるには、契約成立後に県が発行する書類を添付して、納税地の所轄税務署に確定申告する必要があります。

なお、県との契約成立後、確定申告に必要な書類として、「買取り等の申出証明書」及び「買取り等の証明書」並びに「収用証明書」を送付いたしますので、大切に保管してください。

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。補償金の種類、支出目的により課税上の取扱いが変わりますので、詳しくは所轄税務署にご相談ください。

4 その他のQ & A

Q14 用地補償について、合意に至らなかった場合はどうなりますか？

A14 :

公共事業に必要となる用地は、土地所有者の皆さんとの話し合いにより補償内容をご理解いただき、ご提供いただくことが最も望ましいことと考えております。

しかしながら、どうしてもご納得いただけない場合においては、土地収用法の手続きによって、第三者機関である収用委員会の公正な判断を得て、用地を取得することとなります。