

公共事業用地補償のご案内



岐 阜 県



《県土整備ビジョン》

「安全・安心な県土」、「活力ある県土」を目指し

県民の多くが「ここを終の棲家としたい」と思える「美しい県土」を実現することが私たちの目標です。

＜お願い＞

この目標を実現するために、私たちはさまざまな公共事業を進めています。

これらを進めていくためには、大切な土地をお譲りいただいたり、建物の移転をお願いするなど、皆さまのご理解とご協力が不可欠です。

今後、皆さまとの話し合いを進めさせていただくために、用地補償の流れや基本的な考え方等を取りまとめさせていただきました。

＜目次＞

1	用地補償の流れ	・・・	4
2	用地の調査について	・・・	5
3	用地補償について	・・・	6
	・土地の補償		
	・物件の補償		
	・その他の補償		
4	代替地について	・・・	10
5	契約について	・・・	11
6	補償金の支払いについて	・・・	12
	・補償金の支払い方法		
	・補償金の支払い手続き		
	・補償金の支払い時期		
7	税制上の優遇措置について	・・・	13
	・譲渡所得税の課税の特例		
	・確定申告		
8	その他の事項	・・・	14
9	問合せ窓口	・・・	16

＜表紙写真＞

- ・左上：岐阜県道94号岐阜美濃線（岐阜市長良古津地内）
- ・左中：一級河川木曾川水系 境川（岐阜市柳津町佐波地内）
- ・左下：砂防えん堤（砂防指定地 板ヶ洞谷 関市中之保地内）
- ・右上：小島山トンネル（岐阜県道94号岐阜美濃線 岐阜市長良古津地内）
- ・右中：忠節橋（一般国道157号 岐阜市忠節地内～岐阜市早田地内）
- ・右下：丹生川ダム（一級河川神通川水系荒城川 高山市丹生川町折敷地地内）
※高さ69.5m、総貯水量6,200千m³、集水面積23.0km²

清流の国ぎふ憲章

～ 豊かな森と清き水 世界に誇れる 我が清流の国 ～

「清流の国ぎふ」に生きる私たちは、

知 清流がもたらした自然、歴史、伝統、文化、技を知り学びます

創 ふるさとの宝ものを磨き活かし、新たな創造と発信に努めます

伝 清流の恵みを新たな世代へと守り伝えます



平成26年1月31日 「清流の国ぎふ」づくり推進県民会議



1 用地補償の流れ



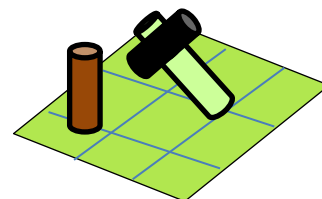
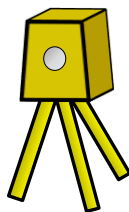
①事業説明会

地域の皆さまに対して説明会を開き、事業の内容について説明し、皆さまのご理解をいただきます。

②幅杭の設置

事業に必要な土地の範囲を明らかにするため、用地幅杭を設置させていただきます。

③用地の調査



(土地)

用地測量

土地所有者の方々に境界の立会いをお願いし、土地の境界及び取得面積を測量します。

土地調書確認

土地所有者の方々に用地測量結果を確認していただきます。

(建物や立木等)

物件調査

移転していただく建物や立木等の調査を行います。

物件調書確認

物件所有者の方々に物件調査結果を確認していただきます。



④補償額の説明

補償及び契約内容について説明させていただき、補償金額を提示します。

⑤契約締結

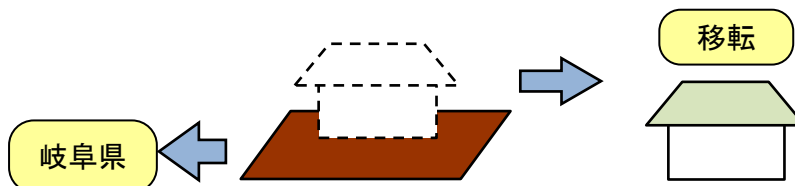
補償及び契約の内容をご了解いただきますと、書面で契約を取り交わします。

⑥前払い金の支払い

契約に基づき、契約金額の70%以内の額をお支払いすることができます。

⑦移転及び引渡し

建物などを移転し、土地を岐阜県に引き渡していただきます。



⑧一括払い金
後払い金
の支払い

土地の所有権移転登記、物件移転を終えて、土地の引き渡しが無事完了しますと契約金額（又は前払い金の残金）をお支払いします。

⑨公共工事着工

道路や河川などを整備するための工事が始まります。



2 用地の調査について



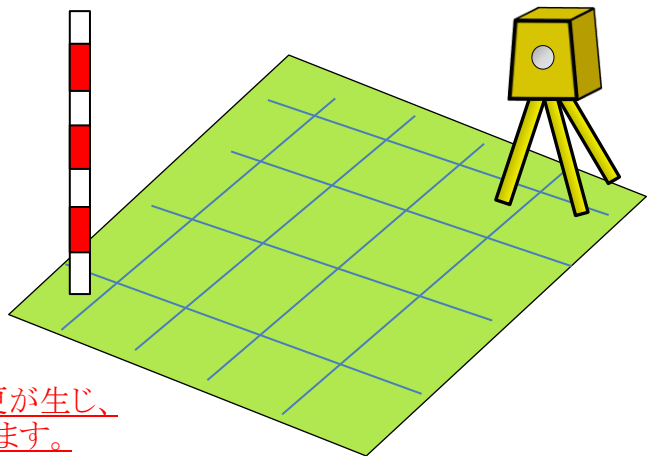
補償金を算定するため、譲っていただく土地の面積や建物等の移転をお願いする物件などについて測量、調査を行います。
調査にあたっては所有者の立会いや身分証明書の提示が必要となりますので、ご協力をお願いします。
なお、調査を行う日は、事前にご連絡させていただきます。

※用地や建物の調査にあたっては、現地での立会いや敷地内、建物内の状況を写真撮影させていただきますので、あらかじめご了承ください。
※作業は、土木事務所、市町村、岐阜県土地開発公社、委託業者(コンサルタント)が行います。
(身分証明書を所持しています。)

用地測量

法務局備え付けの公図や過去の測量図などを基本に、所有者の皆さまや隣接地の所有者の方等の立会いをもとに、土地の境界・形状等を確定し、現況地目の判別及び各土地の面積を測量します。

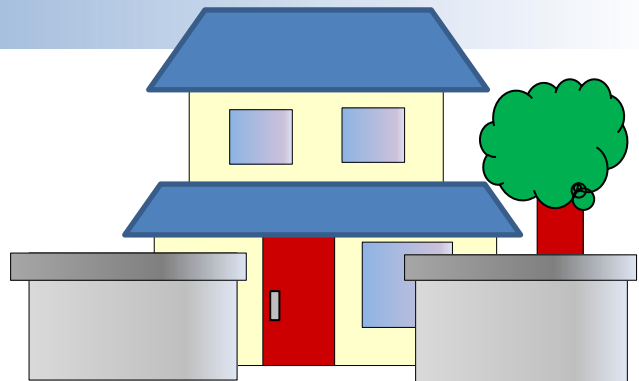
- ・地目(ちもく)
土地の用途による区分(例:宅地、田、畑など)



※実際に測量した結果、従来の登記面積に変更が生じ、固定資産税額などに変動が生じる可能性があります。

物件調査



「建物」、「塀や看板などの工作物」、「庭木や果樹などの立木」などがある場合、その構造、種類、大きさ、数量等について、補償金額を算定するため調査します。





- <その他の調査>
- ・土地や建物を借りている場合は、権利関係の調査を行います。
 - ・店舗などの場合には、営業内容などの調査を行います。

「土地調書」・「物件調書」の確認

調査が完了しますと、土地所有者ごとに「土地調書」、物件所有者ごとに「物件調書」を作成し、皆さまそれぞれに内容を確認のうえ、署名・押印していただきます。

土地調書
土木事務所長 
○○○○ 
○年○月○日

物件調書
土木事務所長 
○○○○ 
○年○月○日

3 用地補償について

補償金は、補償基準に基づき適正に算定します。

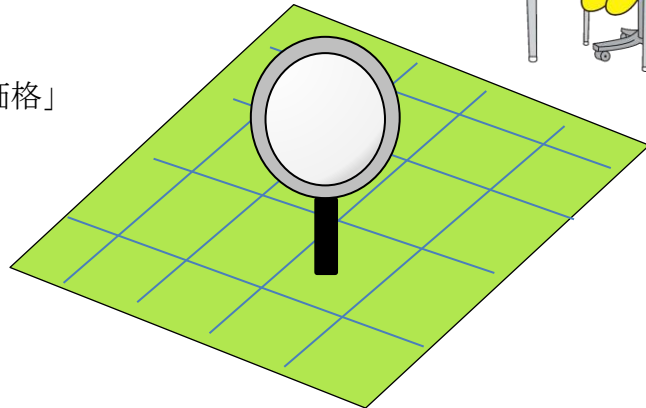
土地や建物等のすべての補償金額は、適切かつ公平でなければなりません。国の基準に則し、岐阜県が定めた補償基準に基づいて皆さまそれぞれに金銭をもって補償します。

土地の補償

土地価格について

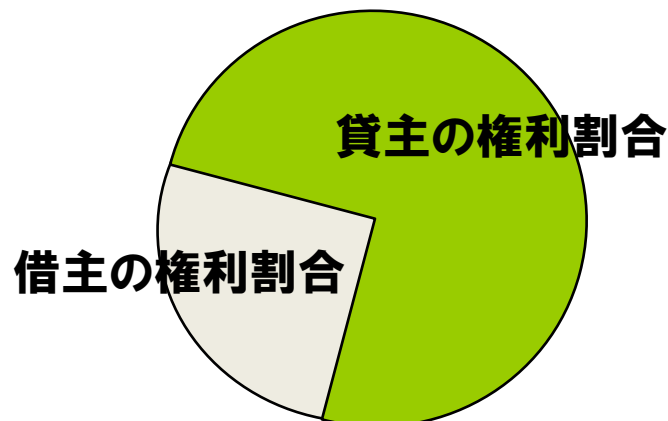
お譲りいただく土地の価格については、次の資料に基づき適正に算定します。

- ①不動産鑑定士による「不動産鑑定評価格」
- ②近隣及び類似地域の正常な「取引事例価格」
- ③地価公示法に基づく「公示価格」
- ④国土利用計画法に基づく「基準地価格」



借地権や耕作権について

借地権や耕作権などが設定されているときには、原則として、土地所有者と権利者との話し合いにより、「権利割合」を決めていただき、その割合に応じて個別に補償します。



物件の補償

建物の補償

<調査事項(物件調査)>

建物の配置、種類、構造、用途、残る土地(残地)の状況を調査します。

<移転に関する工法>

移転する場合に通常妥当と考えられる方法※を検討します。

※移転後においても現状と同等に使用できることを想定した移転の方法

<補償額>

移転工法により決定した、移転に必要な費用を補償します。

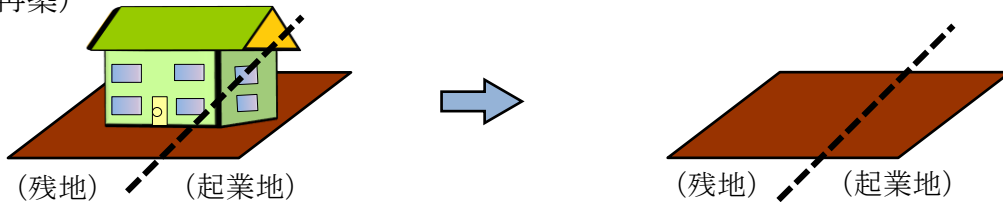
[算定例]再築工法

※新築に係るすべての費用が補償されるものではありません。

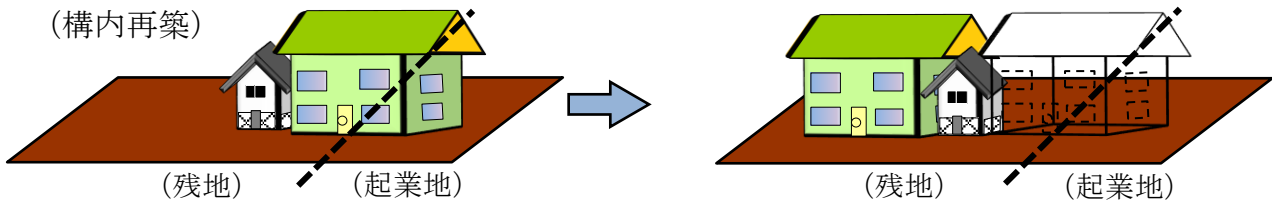
$$\text{補償金額} = \left(\begin{array}{l} \text{同程度の建物を建てる} \\ \text{のに要する金額から経} \\ \text{年劣化による価格の下} \\ \text{落分を考慮した金額} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{建て替えが早ま} \\ \text{ることに対する} \\ \text{運用益(預金の} \\ \text{利子等)損失額} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{家屋等を} \\ \text{撤去する} \\ \text{のに要す} \\ \text{る金額} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{解体したもの} \\ \text{から利用できる} \\ \text{材料を売却} \\ \text{した時の金額} \end{array} \right)$$

(主な移転工法)

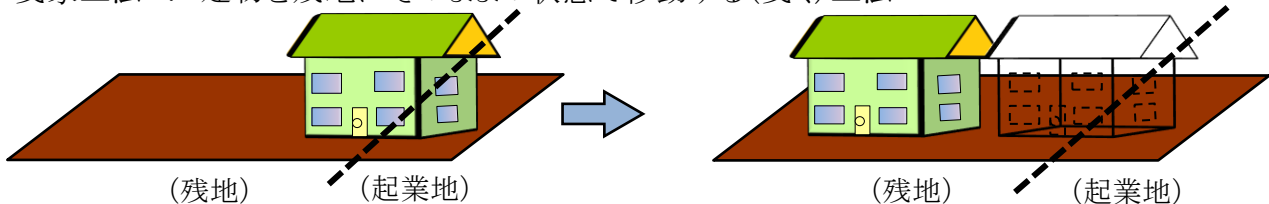
- 再築工法 : 残地もしくは残地外の土地に建物を再度立て直す工法
(構外再築)



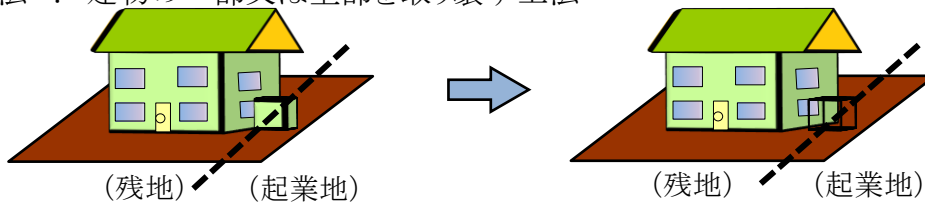
(構内再築)



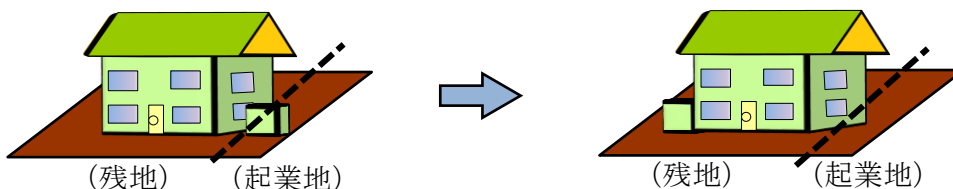
- 曳家工法 : 建物を残地にそのままの状態で移動する(曳く)工法



- 除却工法 : 建物の一部又は全部を取り壊す工法



- 改造工法 : 建物の一部を切り取り、残地内でその分を増築する工法

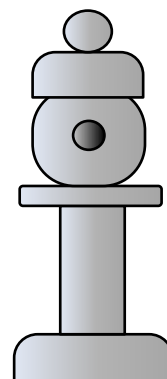
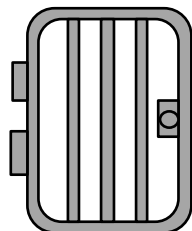
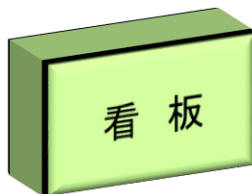


工作物の補償

工作物の種類、構造等により判断します。

■移転することが**可能**なもの (例:看板、門扉、灯ろう等)

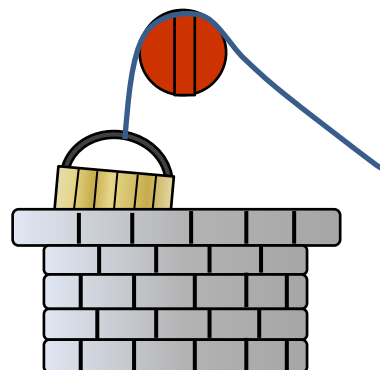
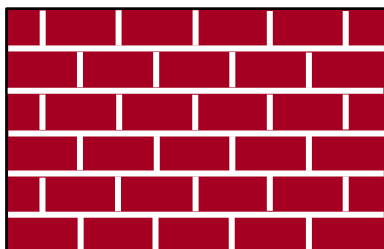
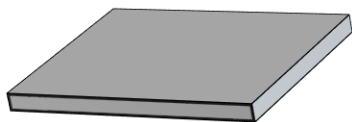
移転に要する費用を補償します。



■移転することが**不可能**なもの (例:コンクリート叩き、ブロック塀、堀井戸等)

実状に応じて、再築・撤去に要する費用を補償します。

※ 新築に係るすべての費用が補償されるものではありません。

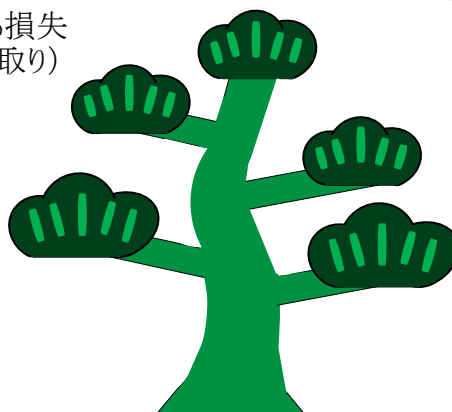
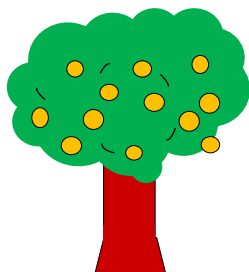


※ 土地と一体をなして利用されている土留め施設は、土地の価格に含まれています。

立木の補償

鑑賞樹等の移植に適するものは、移植に要する必要な費用(掘起、運搬、植付け等)の補償をします。

用材林等は伐採することで発生する損失を補償するのが原則ですが、取得(買取り)により補償する場合があります。

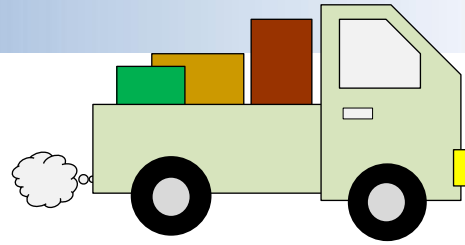


その他の補償

動産の移転補償

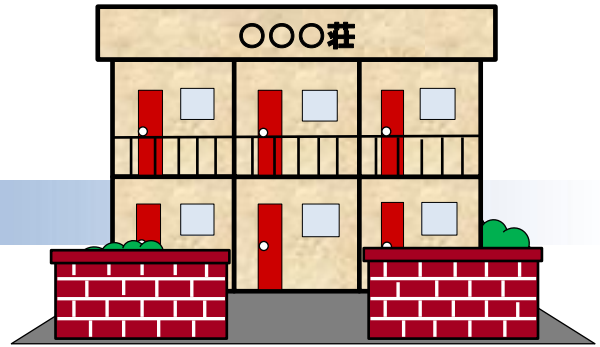
建物の移転に伴う、動産(家財道具、商品等)について荷造り、運搬等に必要な費用を補償します。

※いわゆる引越代に相当します。



借家人等に対する補償

建物に借家、借間されている方には、新たな借家等に移転していただくうえで必要な費用(敷金、礼金、一定期間家賃差)を補償します。



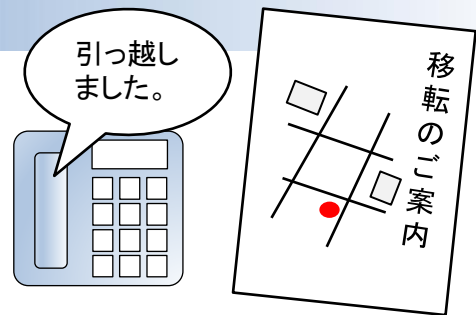
家主に対する補償

移転していただくこととなる貸家等の移転期間中に生ずる家賃減収分(「賃貸料」-「管理費等」)について補償します。

雑費の補償

建物等を移転するために支出が予想される細かな費用について算定し補償します。

例えば、移転先選定、建物の設計、建築確認、建物登記、地鎮祭・上棟式、建築祝、移転あいさつ状等に要する費用があります。



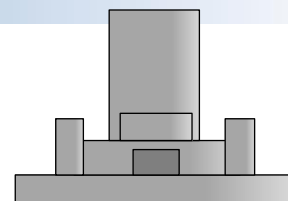
営業の補償

店舗や工場を移転していただくため営業を一時休まなければならないときは、その期間中の収益の減少分、固定的な経費、従業員の休業手当、移転先での開店のための広告費などを補償します。



墳墓改葬の補償

墳墓を移転していただくことになる場合には、遺骨等の改葬及び墓石等の移転に必要な費用を補償します。



祭しの補償

墳墓、仏壇、堂、地蔵尊等を移転していただくことになる場合には、祭りに必要な費用を補償します。

4 代替地について

移転先（代替地）については、希望の場所、形状、面積、価格などについてそれぞれ皆さまにより事情が異なりますので、皆さまにおいて確保していただくようお願いしています。

なお、移転先のご要望についてお伺いした時には、できる限り市町村と協力して情報提供させていただきます。

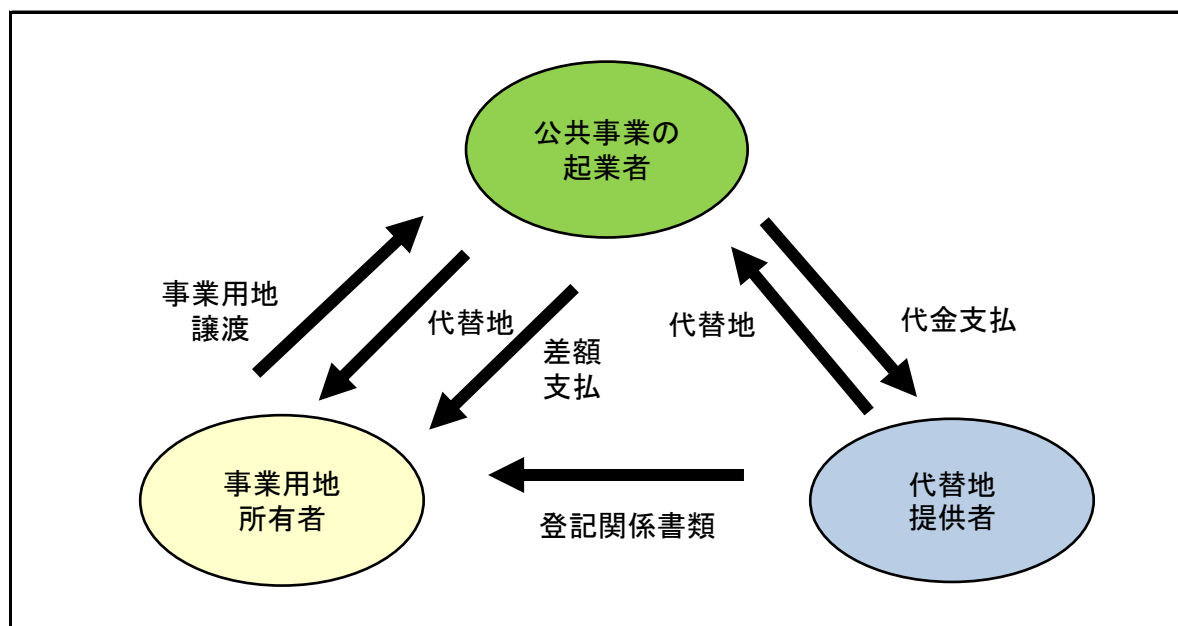
代替地に農地を求められた場合は、皆さまで農地転用の許可手続きを行っていただく必要があり、また場所によって（例：市街化調整区域）は開発行為許可等の手続きが必要となる場合もあります。

三者契約

代替地を提供していただける方がいる場合は、代替地の提供者の方を加えた三者で契約を行うことができます。

この三者において契約する場合、移転先の土地の（代替地）提供者の方に対して、所得税の優遇措置があります。

※1,500万円の特例控除の適用を受けることができます。



<注意事項>

- 三者で一括契約した場合のみ、この1,500万円の特例控除が認められています。
※契約書は、土木事務所が作成します。
- 土木事務所において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。
- この控除の適用を受けることができる範囲は、買収させていただく土地代金以内で、かつ最大1,500万円以内です。

■ 三者契約を行うためにはいろいろな手続きが必要となりますので、事前に土木事務所担当者にご相談ください。

5 契約について



契約前までに、次のお願いがあります。

相続等

土地登記簿上の所有者が亡くなっているときは、相続登記の手続きを済ませていただくか、あるいは相続登記に必要な書類(遺産分割協議書等)の収集・作成をお願いします。

抵当権等

土地、建物登記簿上に抵当権などの所有権以外の権利が設定されている場合は、当該権利を抹消していただくか、当該権利の抹消に必要な書類(抹消承諾書等)の収集・作成をお願いします。

登記名義人と所有者が異なる場合について

過去に売買された土地の所有権移転登記が未完了の場合は、当事者間にて解決をお願いします。

契約にあたっては、

- ・実印(印鑑登録された印鑑)
※関係書類への押印
 - ・印鑑登録証明書
 - ・通帳など(振込先が確認できるもの)
 - ・マイナンバー
※本人確認を、させていただきます。□
(個人番号カード、運転免許証、健康保険被保険者証)
 - ・資格証明書(法人の場合)
- が必要となりますので、準備をお願いします。

契約書	〇年〇月〇日
_____	〇〇〇〇
_____	土木事務所長
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

マイナンバー

確定申告に伴い、税務署へ提出する書類に使用します。
電話や電子メールでお聞きすることは、一切ありません。

- 法務局への登記手続きは、土木事務所が行います。
※手続き:分筆登記、所有権移転登記
 - 登記完了後、土木事務所から皆さまに完了をお知らせします。
- * 契約に先だつて、契約に関する説明を「土地売買等に関する説明書」によって土木事務所から皆さまに行います。
- 説明後は、次の書類に署名等をいただきます。
- ・説明書:署名・押印
 - ・登記に関する書類:署名・押印

ご注意ください

岐阜県との土地売買契約締結後は、その土地や建物等を岐阜県以外の方に譲渡することはできません。

6 補償金の支払いについて

補償金の支払い方法

補償金の支払いは、2つの方法があります。

- (1) 一括払い
- (2) 前払いと後払いによる分割払い

一括払い金の支払い

所有権移転登記及び土地の引渡しが完了した後(土地の上に物件がある場合、物件の移転完了後)に、お支払いします。

抵当権など、所有権以外の権利が設定されている場合は、これらが抹消されたことを確認した後にお支払いします。

一括払い金

前払い金の支払い

契約締結後、必要書類を確認させていただいたうえで、補償金の70%以内の金額をお支払いします。

抵当権など、所有権以外の権利が設定されている場合は、抹消に必要な書類が提出された場合、またはこれらが抹消されたことを確認した後にお支払いします。

前払い金

後払い

後払い金の支払い

所有権移転登記及び土地の引渡しが完了した後(土地の上に物件がある場合、物件の移転完了後)に、残額をお支払いします。

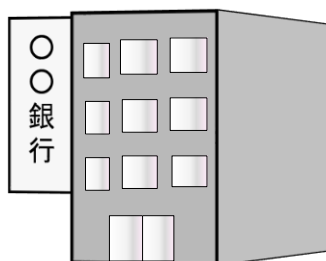
抵当権など、所有権以外の権利が設定されている場合は、これらが抹消されたことを確認した後にお支払いします。

前払い

後払い

補償金の支払い手続き

ご本人名義の預金口座(銀行、信用金庫、農協等)に振込みをします。現金ではお支払いできませんのでご了承ください。



通帳



補償金の支払い時期

補償金の支払い日までには事務手続きの都合上しばらく時間が必要ですので、ご了承ください。

7 税制上の優遇措置について

譲渡所得税の課税の特例

土地を他の人に譲り渡したときは、譲り渡した人に譲渡所得税が課税されます。
ただし、公共事業のためにお譲りいただいた場合は、補償金のうち土地代金など資産の対価となるものについて、特別の軽減措置を受けることができる制度があり、次のどちらかを選択することができます。

5,000万円の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、次の要件を満たすときは、譲渡所得額から5,000万円を控除することができます。

- ・ たな卸資産でないこと。
- ・ 買取りの申出のあった日から6か月以内に譲渡していただくこと。
- ・ 同一の事業で2か年にまたがって2回以上に分けて譲渡していただく場合は、最初の土地の譲渡資産に限られること。
- ・ 土木事務所から最初に買収の申出を受けた者であること。
(土木事務所から買収の申出後に売買や贈与等を行った場合、特例控除は認められません。)



代替資産を取得した場合の課税の特例

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。

確定申告

譲渡所得税の課税の特例を受ける場合は、当該買収地が土地収用法第3条に該当する事業のために買い取られた旨の証明が必要なことから、公共事業の施行者である土木事務所から「買取り等の申出証明書」、「買取り等の証明書」、「収用証明書」を送付させていただきますので、この書類を添付して税務署に確定申告をしてください。

ご注意ください

建物や工作物、庭木等の移転等のための補償金については、その補償の項目や内容、受け取った補償金の使い方等により、課税の対象になることがあります。

例えば、原則、補償の目的に従って移転等のために充てられた金額は課税されませんが、受け取った補償額よりも実際にかかった移転等の費用が少なかった場合の残額や、補償の目的とは異なる目的に充てられた金額は、一時所得として扱われ、課税の対象となります。

このように、課税の特例の適用については、皆様個々の条件により異なりますので、詳しくは、所轄税務署の資産課税部門にご相談ください。

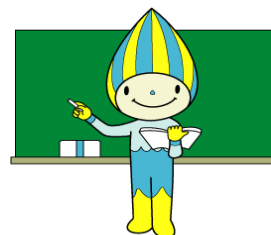
8 その他の事項

以下の事項については、皆さまご自身で相談窓口を確認していただくこととなります。

土地の売買や物件の移転補償契約のため、皆さまの所得が増加することとなり、扶養控除などの取扱いについて変更となる可能性があります。

ただし、公共事業に伴う契約のため特例がある場合もありますので、相談窓口にご確認ください。

※ご契約の前に土木事務所担当者から説明させていただきます。



扶養控除について(所得税・住民税)

土地を譲渡された方が子供等に扶養されている場合にその人の所得が一定以上となる場合は、譲渡した年について、所得税の扶養控除の対象から除かれることとなります。

(相談窓口:各税務署・各市町村税務担当課)

固定資産税について

固定資産税(都市計画税を含む。)は、毎年1月1日現在の土地・建物の所有者に課税されますので、譲渡などをした年分の税額は、全額負担していただくこととなります。

(相談窓口:各市町村税務担当課)

不動産取得税について

一定期間内に代替地を取得又は建物を新築、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、申告することによって減額されます。

(相談窓口:各県税事務所)

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の場合には、相続税又は贈与税の納税猶予額の一部(買収面積に対応する部分)を、一定の利子税(2分の1に軽減(ただし、平成26年4月1日から令和3年3月31日までの間は、“0”となります。))とともに土地所有者の方が納付しなければなりません。

(相談窓口:各税務署)

国民健康保険料等について

所得により金額が決まる国民健康保険料、後期高齢者医療制度の保険料、介護保険料等は、土地を譲渡した翌年度の保険料が増額になる場合があります。

(相談窓口:各市町村担当課)

老齢福祉年金等について

拠出年金以外の年金は国が負担しており、一定の所得制限があります。その他に障害基礎年金、遺族基礎年金、特別障害者手当、児童手当、特別児童扶養手当等も所得制限があり、これらの年金、手当等の支給が停止される場合があります。

(相談窓口:各年金事務所、各市町村担当課)

保育料について

本人が「児童の父母」または「税法上の扶養義務者」である場合、所得税額に応じて翌年度の保育料が高くなる場合があります。

(相談窓口:各市町村保育担当課)

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:各市町村農業委員会)

土地改良区決済金について

土地改良事業に係る経費を償還中の場合及び土地改良事業を実施中の土地については、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していただく必要があります。

なお、この決済金は各自の負担で土地改良区にお支払いをお願いします。

(相談窓口:各土地改良区)

施設利用料について

所得により金額が決まる施設(保育園、老人ホーム等)の利用料は、土地を譲渡した翌年度に料金が増額になる場合があります。

(相談窓口:各施設管理者)

※ 以上、主な事項を記載しましたが、皆さまの状況により上記以外にも異なってくる事項があります。詳細については、契約時等に個別に説明させていただきます。

9 問合せ窓口

■ 各土木事務所

事務所名	住所	管轄地域
岐阜土木事務所 Tel:058-214-9634	岐阜市藪田南5-14-53 OKBふれあい会館第1棟8階	岐阜市、羽島市、各務原市、山県市、瑞穂市 本巣市、岐南町、笠松町、北方町
大垣土木事務所 Tel:0584-73-1111	大垣市江崎町422-3 西濃総合庁舎	大垣市、海津市 養老町、垂井町、関ヶ原町、神戸町、輪之内町、安八町
揖斐土木事務所 Tel:0585-23-1111	揖斐郡揖斐川町上南方1-1 揖斐総合庁舎	揖斐川町、大野町、池田町
美濃土木事務所 Tel:0575-33-4011	美濃市生櫛1612-2 中濃総合庁舎	関市、美濃市
郡上土木事務所 Tel:0575-67-1111	郡上市八幡町初音1727-2 郡上総合庁舎	郡上市
可茂土木事務所 Tel:0574-25-3111	美濃加茂市古井町下古井2610-1 可茂総合庁舎	美濃加茂市、可児市 坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町 白川町、東白川村、御嵩町
多治見土木事務所 Tel:0572-23-1111	多治見市上野町5-68-1 東濃西部総合庁舎	多治見市、瑞浪市、土岐市
恵那土木事務所 Tel:0573-26-1111	恵那市長島町正家後田1067-71 恵那総合庁舎	中津川市、恵那市
下呂土木事務所 Tel:0576-52-3111	下呂市萩原町羽根2605-1 下呂総合庁舎	下呂市
高山土木事務所 Tel:0577-33-1111	高山市上岡本町7-468 飛騨総合庁舎	高山市(国府町、上宝町及び奥飛騨温泉郷の区域を除く) 白川村
古川土木事務所 Tel:0577-73-2911	飛騨市古川町上野617-1	高山市(国府町、上宝町及び奥飛騨温泉郷の区域) 飛騨市

※対応は、上記土木事務所「用地課」となります。

お知らせ

- 個人情報については、法律等に基づき厳重に取扱います。
- 交渉や調査には、次の職員が訪問します。(それぞれ身分証明書を所持しています。)
 - ・管轄土木事務所
 - ・管轄市町村
 - ・岐阜県土地開発公社 (URL:<http://da.gifu-djr.or.jp/>)
 - ・委託業者(コンサルタント) ※土木事務所から業務を発注
- 訪問は原則2人以上で行います。
- 土木事務所から、指定の口座への振り込みのお願いや現金の受け渡しを行うことは一切ありません。
- 手数料等の名目で金銭の負担を求めることは一切ありません。

* ご不明な点がありましたら、管轄する各土木事務所用地課までお気軽にお問い合わせください。

岐阜県 県土整備部 用地課
〒500-8570 岐阜市藪田南2丁目1番1号 岐阜県庁
代表電話:058-272-1111
ホームページ:<http://www.pref.gifu.lg.jp/page/56665.html>



R2.11版