

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	契約について	… …	10
5	補償金の支払いについて	… …	11
	・ 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		
6	税制上の優遇措置について	… …	12
	・ 譲渡所得税の課税の特例		
	・ 確定申告		
7	代替地について	… …	13
8	その他の事項	… …	14
9	問合せ窓口	… …	16

<表紙写真の紹介>

左上

岐阜県道94号岐阜美濃線
(岐阜市長良古津地内)

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)

左中

一級河川木曽川水系 境川
(岐阜市柳津町佐波地内)

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)

左下

砂防えん堤
(砂防指定地 板ヶ洞谷 関市中之保地内)

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

そして、

共 ふるさとへの愛着と誇りを胸に、一人ひとりが輝く未来を共に築きます



平成26年1月31日「清流の国ぎふ」づくり推進県民会議
(令和6年11月25日改正)



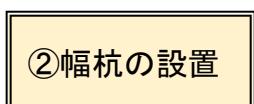
東海環状自動車道
○山県IC～本巣IC間
R7.4 開通予定

○大野神戸IC～本巣IC間
R7.夏頃 開通予定

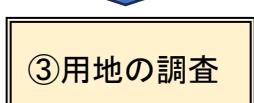
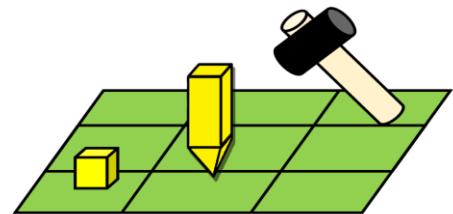
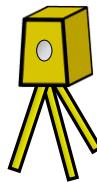
1 用地補償の流れ



地域の皆さん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。



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。



●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。



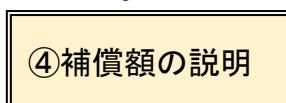
●建物や立木等

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

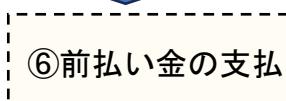
物件所有者の方々に物件調査結果を確認していただきます。



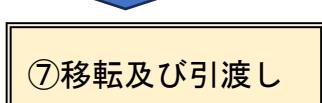
補償及び契約内容について説明させていただき、補償金額を提示します。



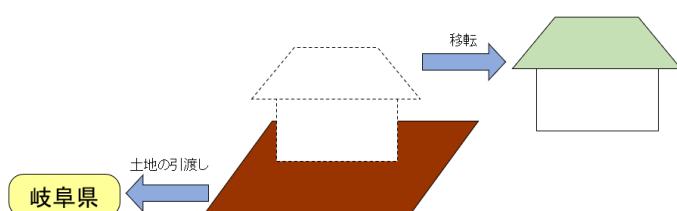
補償及び契約の内容をご了解いただきますと、書面で契約を取り交わします。



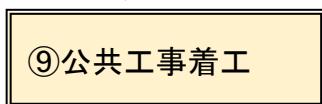
契約に基づき、契約金額の70%以内の額をお支払いすることができます。



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。



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。



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（コンサルタント会社）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とともに、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）

⇒土地の用地による区分（例：宅地、田、畠など）

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	<input type="checkbox"/>
(土地所有者)	<input type="checkbox"/>
○年○月○日	

物件調書	
●●土木事務所長	<input type="checkbox"/>
(物件所有者)	<input type="checkbox"/>
○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。

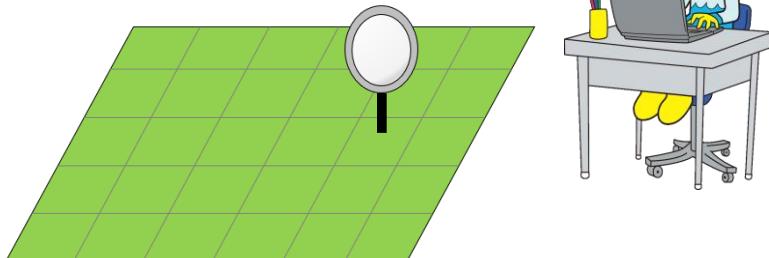
土地や建物等のすべての補償金額は、適切かつ公平でなければなりません。
国の基準に則り、岐阜県が定めた補償基準に基づいて皆さまそれぞれに金銭をもって補償します。

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」



土地価格について

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。

【権利割合の例】

土地使用者の権利割合
(借主)

土地所有者の権利割合
(貸主)

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。

●補償金算定の例)

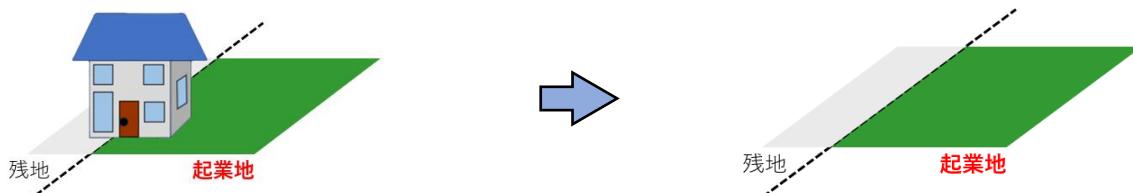
$$\text{補償金額} = \text{新築費用} - \text{経年劣化による価格の下落分} + \text{解体費用} - \text{廃材の売却価格}$$

※新築費用の全額が補償されるものではありません。

<主な移転工法>

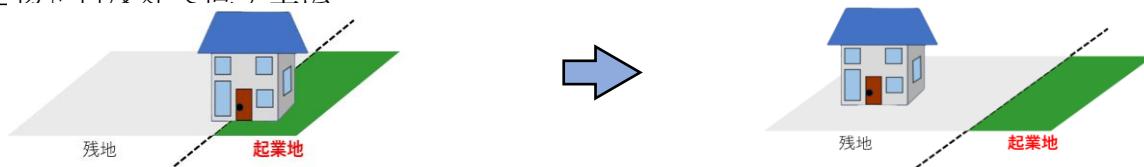
構外再築工法

残地以外の土地に建物を再度建て直す工法



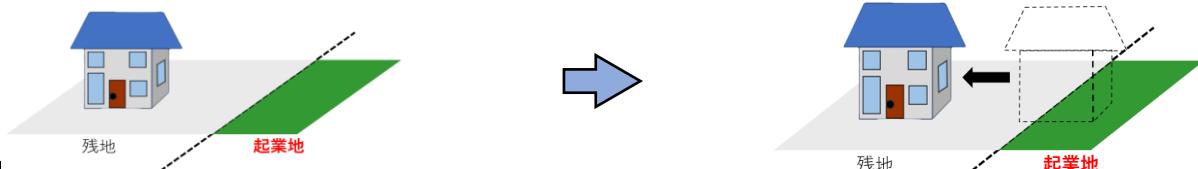
構内再築工法

残地に建物を再度建て直す工法



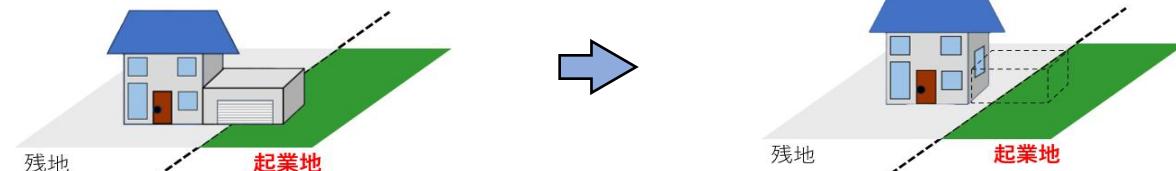
曳家工法

建物をそのままの状態で残地に移動する（曳く）工法



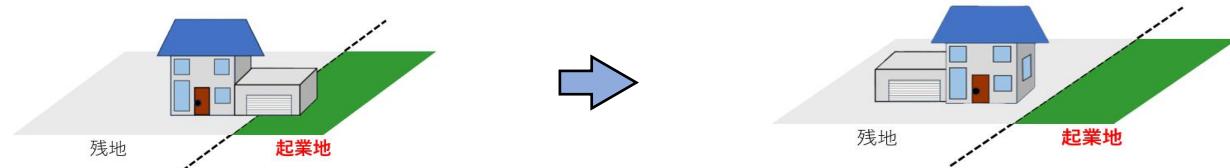
除却工法

建物の一部または全部を取り壊す工法



改造工法

建物の一部を切り取り、残地内で切り取った分を増築する工法

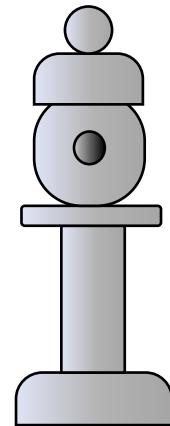
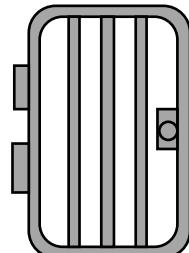


工作物の補償

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、灯ろうなど)

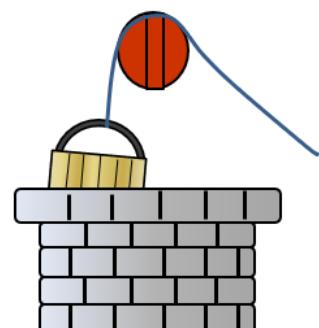
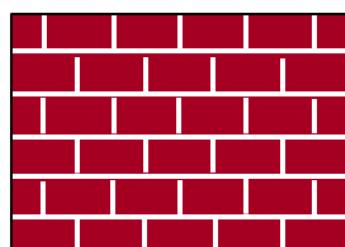
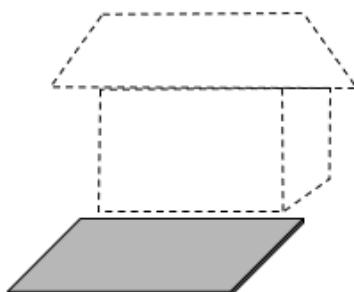
移転に要する費用を補償します。



■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、堀井戸など)

実情に応じて、再築※・撤去に要する費用を補償します。

※新築費用の全額が補償されるものではありません。

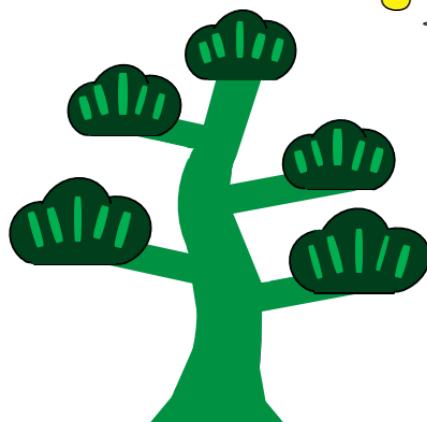
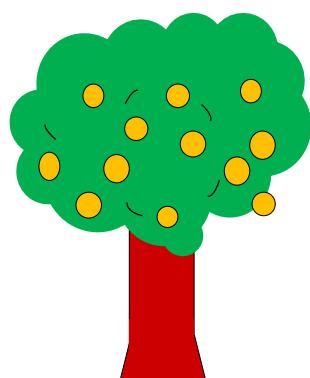


土地と一体をなして利用される土留め施設は、土地の価格に含まれています。

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。

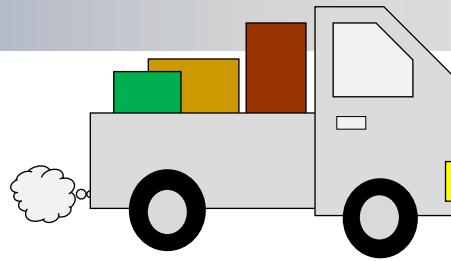
用材林等は伐採することで発生する損失を補償するのが原則ですが、取得（買取り）により補償する場合もあります。



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。
(いわゆる引越し代)



借家人等に対する補償

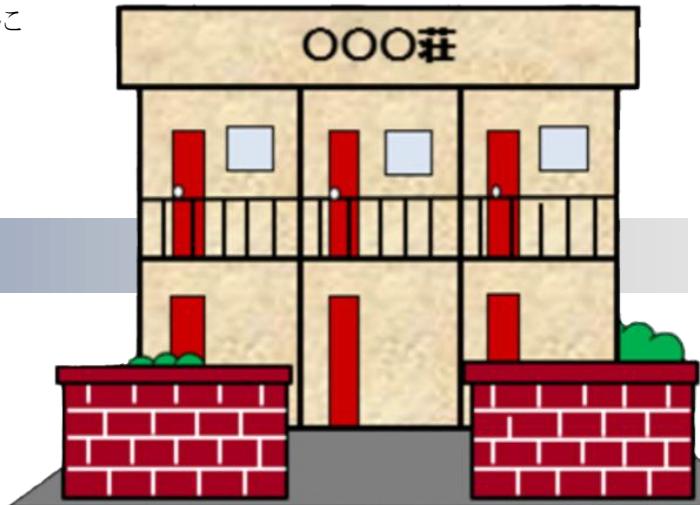
建物に借家、借間されている方には、新たな借家等に移転していただくうえで必要な費用を補償します。

(例：敷金、礼金、一定期間の家賃差額 など)

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※について補償します。

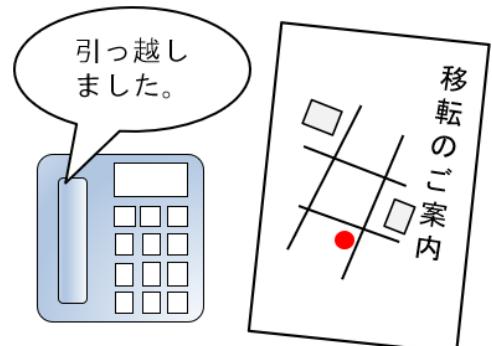
※ 家賃減収分 = 賃料 - 管理費等



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：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 など 〕



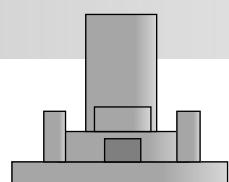
営業の補償

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、祭しに必要な費用を補償します。

4 契約について



契約前までに、次のお願いがあります。

相続

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。

抵当権などの権利

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、その権利を抹消手続きをお願いします。残債の関係で抹消が困難な場合は、起業地部分の権利抹消に必要な書類（抹消承諾書等）の収集・作成にご協力ををお願いします。

登記名義人 と 所有者 が異なる場合

過去に土地の売買をしていたものの、所有権移転の登記が未了の場合は、当事者間にて解決をお願いします。

契約にあたっては、下記に示すものをご準備ください。

- ・実印（印鑑登録をしているもの）
- ・印鑑登録証明書
- ・預金通帳など
(金融機関名、口座名義、口座番号が分かるもの)
- ・本人確認証
- ・個人番号（マイナンバー）※の分かるもの

契約書	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
〇年〇月〇日	_____
●●土木事務所長 印	_____
(所有者名) 印	_____

○法務局での分筆や所有権移転などの登記手続きは、土木事務所の担当者が行います。
手続きが全て完了しましたら、皆様にお知らせします。

○ご契約の前には、「**土地売買等に関する説明書**」により、土木事務所の担当者から皆様に説明をさせていただきます。

○ご署名・ご捺印が必要な主な書類は、以下のとおりです。

- ・土地売買等に関する説明書
- ・契約書
- ・登記承諾書兼登記原因証明情報

ご注意ください

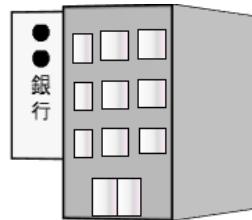
土地売買契約締結後は、その土地や建物等を第三者に譲渡することはできません。

5 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、以下の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



いずれも口座振り込みによる支払いとさせていただいております。
(現金ではお支払いできませんので、ご了承ください。)



一括払い

- ・所有権移転登記が完了し、土木事務所が土地の引渡しを確認※した後にお支払いします。
- ・所有権以外の権利（抵当権など）が設定されている場合は、これらが抹消されたことも確認する必要があります。

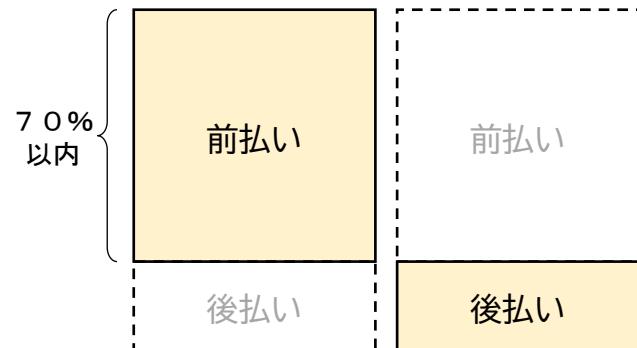
一括払い

※土地の引渡しとは、契約において撤去義務を課した物件が全て撤去され、対象の範囲を使用していない状態のことを言います。

分割払い

■前払い

- ・契約締結後、必要書類に不備がないことが確認できましたら補償金の70%以内の金額をお支払いします。
- ・所有権以外の権利（抵当権など）が設定されている場合は、その権利が抹消されたことを確認するか、抹消手続きに必要な書類が提出いただく必要があります。



■後払い

（一括払いの支払要件と同じ）

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、正当な請求書を受理した後、最大30日間程度の期間を要しますので、ご了承願います。

6 税制上の優遇措置について

譲渡所属税の課税の特例

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。

①5,000万円の特別控除

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ヶ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。)



②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、皆さま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。

7 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。

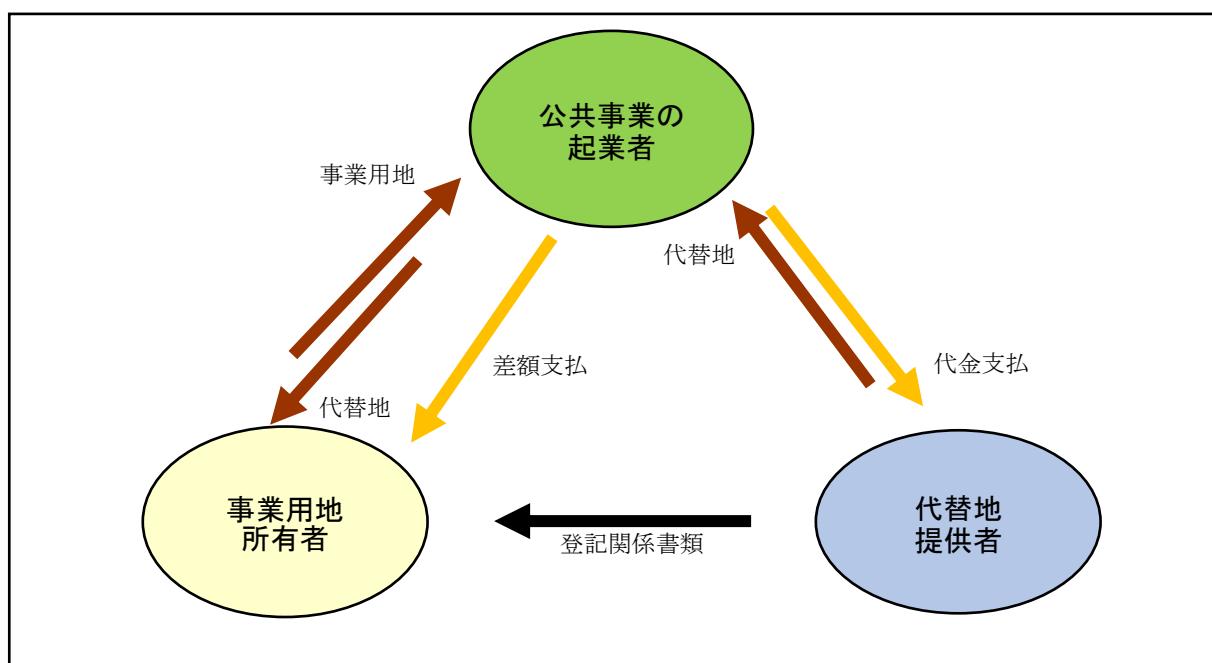
なお、移転先のご要望についてお伺いした時には、できる限り市町村と協力して情報提供させていただきます。

代替地に農地を求められた場合は、皆さまへ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含めた三者で契約することができます。

この場合、移転先の土地の（代替地）提供者の方に対して、譲渡所得税に関する優遇措置があります。



＜優遇措置に関する注意事項＞

- 三者で一括契約した場合のみ、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、様々な手続きが必要となりますので、事前に土木事務所の担当者にご相談ください。

8 その他の事項

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が変更され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、皆さまご自身で相談窓口にご確認ください。（ご契約の前に、土木事務所の担当者が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、扶養控除の対象から除かれることになります。

(相談窓口：各税務署・各市町村税務担当課)

■配偶者控除について(所得税・住民税)

土地を譲渡された方の所得が一定以上となる場合は、配偶者（特別）控除の減額若しくは、控除を受けられなくなります。

また、土地を譲渡された方が配偶者（特別）控除の対象者である場合に所得が一定以上となる場合は、配偶者（特別）控除の対象者から除かれることになります。

(相談窓口：各税務署・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)

■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になります。

(相談窓口：各市町村税務担当課)

■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ことがあります。

(相談窓口：各市町村保育担当課)

■高等学校等就学支援金について

土地を譲渡された方の所得が一定以上となる場合は、高等学校就学支援金制度の適用を受けられなくなります。

(相談窓口：各高等学校担当窓口)



■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)

■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8年3月31日までの間は、”0（ゼロ）”）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)

■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することになります。

(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)

こちらにお示ししたのは通常想定される主な事項ですので、皆さまの状況によっては、これらの事項以外にも該当する可能性があります。

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 (TEL)	所在地	管轄地域
岐阜土木事務所 (058-214-9634)	〒500-8384 岐阜市薮田南5-14-53 OKBふれあい会館第1棟8F	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 (0584-73-1111)	〒503-0838 大垣市江崎町422-3 西濃総合庁舎3F	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 (0585-23-1111)	〒501-0603 揖斐郡揖斐川町上南方1-1 揖斐総合庁舎2F	揖斐川町、大野町、池田町
美濃土木事務所 (0575-33-4011)	〒501-3756 美濃市生櫛1612-2 中濃総合庁舎3F	関市、美濃市
郡上土木事務所 (0575-67-1111)	〒501-4292 郡上市八幡町初音1727-2 郡上総合庁舎3F	郡上市
可茂土木事務所 (0574-25-3111)	〒505-8508 美濃加茂市古井町下古井2610-1 可茂総合庁舎2F	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 (0572-23-1111)	〒507-8708 多治見市上野町5-68-1 東濃西部総合庁舎3F	多治見市、瑞浪市、土岐市
恵那土木事務所 (0573-26-1111)	〒509-7203 恵那市長島町正家後田1067-71 恵那総合庁舎3F	中津川市、恵那市
下呂土木事務所 (0576-52-3111)	〒509-2592 下呂市萩原町羽根2605-1 下呂総合庁舎3F	下呂市
高山土木事務所 (0577-33-1111)	〒506-8688 高山市上岡本町7-468 飛騨総合庁舎 分館2F	高山市の一部※、白川村 (※国府町、上宝町及び奥飛騨温泉郷地域以外)
古川土木事務所 (0577-73-2911)	〒509-4263 飛騨市古川町上野617-1	高山市の一部※、飛騨市 (※国府町、上宝町及び奥飛騨温泉郷地域)

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 (TEL 058-81-8034)
 - ・委託業者（コンサルタント）（土木事務所が発注した業務の受注者）
- 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ることは一切ありません。

岐阜県 県土整備部 用地課 〒500-8570 岐阜市薮田南2丁目1番1号 岐阜県庁12F
 TEL : 058-272-1111
 URL : <https://www.pref.gifu.lg.jp/page/56665.html>

R7.1月版