



公共事業の施行に伴う
用地補償のあらまし

-用地取得についてご理解をいただくために-



■ はじめに

京都府では、府民の皆様の生活と産業を支える基盤整備を行うため、道路、河川、公園、下水道、砂防施設、港湾施設の建設等、様々な公共事業に取り組んでいます。

これらの事業を行うためには、府民の皆様の大切な土地をお譲りいただいたり、建物などを移転していただかなければなりません。

この場合、どのような手順でお譲りいただくか、また、お譲りいただく土地の価格や建物等の移転に必要な費用はどのように算定され、支払われるかなどについて、皆様のご理解をいただくために「用地補償のあらまし」を作成いたしました。

なお、このパンフレットは、概略だけを記しておりますので、分かりにくい点や、更に詳しくお知りになりたい場合は、京都府中丹西土木事務所用地課まで、お問い合わせ下さい。

◇ 一般的な用地取得の流れ

1 説明会

事業計画の概要、工事の工程、測量、調査、用地交渉の方法等を説明します。



2 境界立会、測量

事業に必要な土地の範囲を確認していただくとともに土地の境界を確認し、取得する土地の面積を確定するための測量を行います。



3 建物などの調査

事業を施行する上で移転等をしていただく建物、工作物等について構造や数量、権利関係等を調査します。



4 土地の評価及び建物などの補償金の算定

取得する土地の価格を評価するとともに建物や工作物等の移転費用、その他通常生じる損失補償額を算定いたします。

なお、事業者の方、建物を賃貸されている方等には算定に必要な書類を提出していただきます。



5 契約内容の説明、協議

土地の取得価格や物件の補償額について、関係する方々に提示をし、その内容を協議します。



6 契約

協議が整いますと権利者の方々とそれぞれ個別に契約を締結します。

その時に土地の引渡しや建物などの移転の期限を定めます。



7 登記

権利者の皆様から登記に必要な書類を受け取った後、速やかに京都府において所有権移転登記等をします。

なお、土地に抵当権などの権利が設定されている場合は、土地の所有者と抵当権などの権利者との間で話し合いを行っていただき、抵当権などの抹消に必要な書類を提出いただきます。



8 土地の引渡し

建物などについては、権利者の皆様において契約時に定められた移転の期限までに事業用地から移転していただき、京都府がその完了の確認をして土地を引き渡していただきます。



9 支払い

補償金の支払いは、契約締結後次のとおりお支払いします。

□前払い

- ・土地等の補償金

登記が完了した後に補償金の7割以内の支払いを行います。

- ・物件移転等の補償金

補償金の7割以内の支払いを行います。

□残金の支払い

土地の引渡しが完了した後に残金をお支払いします。



◇ 契約時等に準備いただく書類等

- ・土地売買等に係る契約
 - ① 実印
 - ② 印鑑登録証明書
 - ③ 資格証明書（法人の場合）
- ・物件移転等に係る契約
実印
- ・マイナンバーカードか通知カード及び運転免許証等身元がわかるもの



■ 補償の内容

京都府の行う事業において用地等を取得したり建物等の移転補償をする場合は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に定められた方法により適正な補償を行うことになっています。

この基準の考え方は、わが国の公共事業施行者のすべてが採用しているものです。



1 土地の価格について

(1) 土地の価格

土地は、正常な取引価格で取得します。

この価格は、近隣の取引価格、地価公示法に基づく公示価格及び不動産鑑定士による鑑定評価を参考に決定します。この価格は、地価の変動等に応じて見直しを行います。

(2) 借地権等の価格

取得する土地に借地権等が設定されている場合には、土地所有者と借地人との間で借地権割合を契約前に決めていただきます。

2 建物等の移転補償について

土地の取得に伴って、その土地に建物・工作物等が存する場合は、その土地以外の場所へ移転等をしていただく必要があります。その際の建物等の移転費用をはじめ、以下の項目で説明する費用を「通常生ずる損失」として補償します。

補償項目の概要は、次のとおりです。

(1) 建物移転補償

取得する土地に建物がある場合には、これらの移転等のために要する費用の補償です。



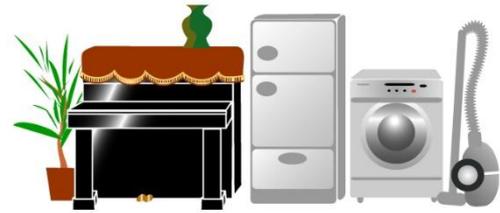
(2) 工作物移転補償

取得する土地に門、塀、庭石類等がある場合は、これらの移転等のために要する費用の補償です。



(3) 動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に要する費用の補償です。



(4) 仮住居補償

建物の居住者が、建物の移転等に伴い仮住居が必要と認められるときの借り入れに要する費用の補償です。

(5) 借家人補償

建物が移転することにより家主と借家契約を続けることが難しいと認められるときは、従来と同程度の建物を借りるために新たに要する費用の補償です。

(6) 移転雑費補償

建物等の移転又は立ちのきに際し、移転又は立ちのき先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用等の補償です。

(7) 立木補償

取得する土地に立木がある場合、その立木を移植または伐採するために要する費用の補償です。



(8) 営業補償

店舗や工場等を移転するため一時休業する必要があると認められるときは、休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費及び従業員に対する休業手当相当額の補償です。

また、営業再開後、一時的に得意先が減ると認められるときは、そのために生じる損失額の補償です。



■ 税の優遇措置

公共事業の施行に伴い土地等を譲り渡したときは、次のような税の優遇措置があります。
(たな卸資産を除く。)



1 譲渡所得に対する課税の特例措置

次のうち、いずれか一つ選ぶことができます。

(1) 5,000万円の特別控除

土地等の譲渡価格からその資産の取得費と譲渡経費を控除した残額について、5,000万円まで収用等の課税の特例があります。ただし、この特例は買い取りの申し出から6箇月以内に土地等を譲渡したときに限り適用されます。

なお、次に掲げる場合は特例の適用がありません。

- ・同一事業で2度目以降の買い取り等
- ・事業用地外の物件（物件が事業用地と事業用地外にまたがっている場合を除く。）に対する補償。

(2) 代替資産の取得による課税の繰延べ

土地等の譲渡が行われ補償金を取得した場合において、その補償金で代替りの同種の資産を取得したときは、課税の繰延べ（課税上譲渡がなかったものとする。）を受けることができます。

租税特別措置法の適用条件は個々により異なりますので、詳細については管轄の税務署にご相談ください。

2 代替地の提供者に対する優遇措置

京都府と事業用地所有者及び代替地提供者の三者間による契約をした場合、代替地提供者に対して売却代金のうち、事業用地所有者の土地の譲渡価格を上限として1,500万円までの特例控除があります。

なお、この三者間による契約につきましては、細かな規定がありますので詳細については事前に土木事務所等の担当職員にご相談ください。

3 不動産取得税の課税の特例措置

土地を譲渡し、又は家屋の移転補償を受けた方が、その補償金で代替りの不動産を取得したときは、その代替りの不動産にかかる不動産取得税が減額される場合があります。

なお、不動産取得税の算定根拠となる不動産価格は固定資産税評価額を用います。

詳しいことは、管轄の府広域振興局税務課にご相談ください。

□ 確定申告

譲渡所得税の課税の特例を受ける場合は、取得された土地が土地収用法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、公共事業の施行者から買い取り等の申出証明書、買い取り等の証明書、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してください。

(税務署に事前に提出する「不動産等の譲受けの対価の支払調書」にマイナンバーを記載する必要がありますので御提供をお願いします。)

- ・課税の特例については、補償金の全部が対象と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。

■その他の事項

1 国民健康保険料について

国民健康保険に加入されている方は、土地を譲渡した所得と他の所得との合計額を基礎として保険料が課せられますので、譲渡した翌年度の保険料が変更になることがあります。

詳しいことは、市町村の担当課にご相談ください。

2 配偶者特別控除について

配偶者及び被扶養者の方が土地を譲渡した場合は、その所得が一定の金額を超えるとその年分の配偶者特別控除または扶養控除が受けられなくなることがあります。

詳しいことは、税務署、市町村にご相談ください。

3 農業者年金について

農業者年金については所得による制限ではなく農地面積によって制限されますので、受給者が公共事業のために農地を譲渡したり、代替地として農地を提供した場合、または、代替地農地を取得する場合は農業委員会にお問い合わせください。

詳しいことは、市町村農業委員会にご相談ください。

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の場合は、相続税または贈与税の納税猶予額の一部（取得面積に対する部分）を一定の利子税とともに土地所有者の方が納付しなければなりません。

詳しいことは、各所轄税務署にご相談ください。

5 土地改良区の決済金について

土地改良事業に係る経費を償還中の場合及び事業実施中の土地については、用地取得に伴い当該経費（取得面積に対する部分）を土地改良区に対して決済しなければならないことになっています。

詳しいことは、土地改良区、各市町村担当課にご相談ください。

◆ 上記以外にも各種給付金、補助金等が停止又は、減額される場合がありますのでご注意ください。

6 話し合いによる用地取得ができない場合の措置

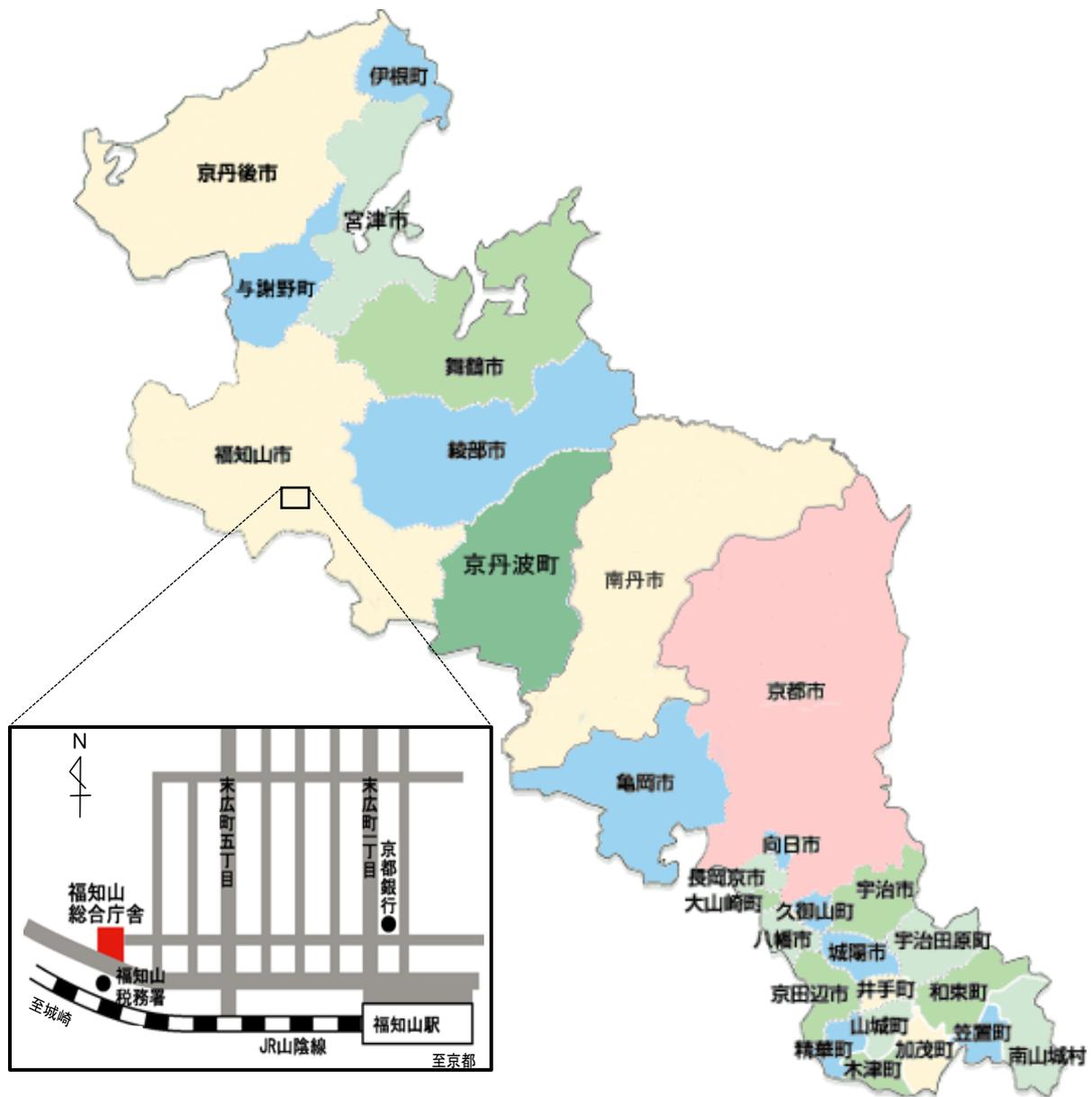
公共事業の施行に必要な用地は、話し合いによってお譲りいただくことを原則としています。

しかし、土地建物について争いがあり、その所有者や借地人等が決まらない、相続人の相続配分が決まらない、土地所有者と借地人の権利配分が決まらない場合等のため協議できないとき、あるいは補償金等についてどうしても合意が得られないときは、公共事業を進めるために土地収用法に定める手続によって土地を取得することになります。

この場合の補償については、収用手続をとる時点で改めて算定します。



□位置図



□アクセス：JR西日本・京都丹後鉄道福知山駅から徒歩約10分

お問合せ先



京都府中丹広域振興局建設部

京都府中丹西土木事務所 用地課

〒620-0055 京都府福知山市篠尾新町1丁目9-1

電話：0773(22)5117 FAX：0773(22)5167

令和4年12月作成