

用地補償を進めるにあたって

神奈川県県土整備局事業管理部用地課

もくじ

ページ

◆ 用地補償を進めるにあたって ————— 2

◆ 補償の手続きの流れ ————— 2

1	事業説明会	3
2	用地幅杭の設置	3
3	用地測量及び土地・物件調査	4
4	土地調書・物件調書による面積・数量等の確認	4
5	補償額の算定	5
6	協議（用地交渉）	9
7	契約	9
8	補償金（前払金）の支払い	10
9	土地登記・建物等の移転、土地の引渡し	10
10	補償金（残金等）の支払い	11

◆ その他 ————— 11

1	所得税について	11
2	納税猶予を受けている相続税	12
3	住民税（県・市町村民税）	12
4	国民健康保険料（税）、介護保険料、国民年金、所得控除	12
◇	土地売買契約必要な書類一覧	13
◇	お問い合わせ先	15

用地補償を進めるにあたって

神奈川県が、道路や川や砂防施設等の整備をするため、皆様の「土地」をお譲りいただいたり、建物等の物件の「移転」をお願いしたりするときは、憲法で定められている「正当な補償」を行うために閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」などにより、土地や物件の補償を行います。これは原則的に国や市町村と変わらないものです。

補償を受けることとなる方は、原則として事業に必要となる土地に所有権や借地権などの権利をお持ちの方、その土地にある建物等の物件を所有している方や居住している方となります。

補償は、それぞれの方の権利やその内容により損失額（補償額）を算定して個別に金銭をもって行うこととなります。

そのためには、皆様の権利やその内容を正確に把握する必要がありますので、あらかじめ県の担当職員や県が依頼した補償コンサルタント等が皆様のご理解とご協力のもとに、土地や建物等の物件、営業内容などの調査をさせていただくこととなります。

これらの調査や補償、契約などがどのように進められるのかを、次の補償の手続きの流れにしたがって具体的に説明いたします。

補償の手続きの流れ

- 1 事業説明会
- 2 用地幅杭の設置
- 3 用地測量及び土地・物件調査
- 4 土地調書・物件調書による面積・数量等の確認
- 5 補償額の算定
- 6 協 議（用地交渉）
- 7 契 約
- 8 補償金（前払金）の支払い
- 9 土地登記・建物等の移転、土地の引渡し
- 10 補償金（残金等）の支払い

1 事業説明会

事業を円滑に進めるために、あらかじめ土地等の権利者及び住民の皆様方に事業のあらましについてご説明し、ご理解を深めていただけるよう「事業説明会」を行います。



2 用地幅杭の設置

設計協議において皆様のご了解が得られますと、事業に必要な土地の範囲を明らかにするために、現地に「用地幅杭の設置」を行います。



3 用地測量及び 土地・物件調査

用地幅杭の設置により事業用地の範囲が決まりますと

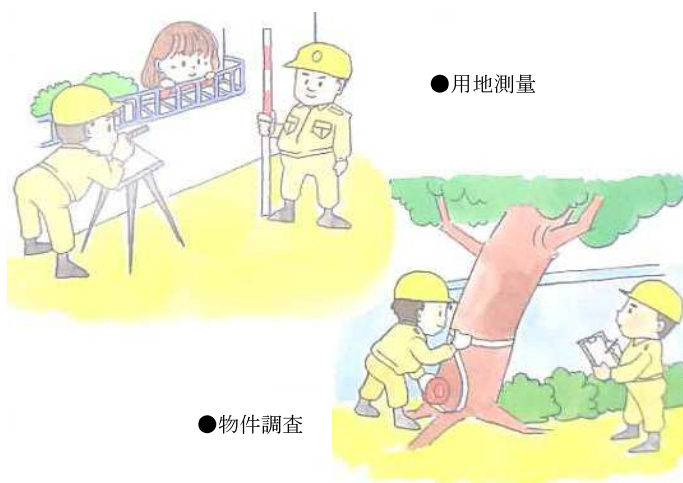
◆土地については……

土地等の権利者の氏名、住所、土地の所在地、地番、地目（現況）、面積（実測）、権利の種類

◆物件については……

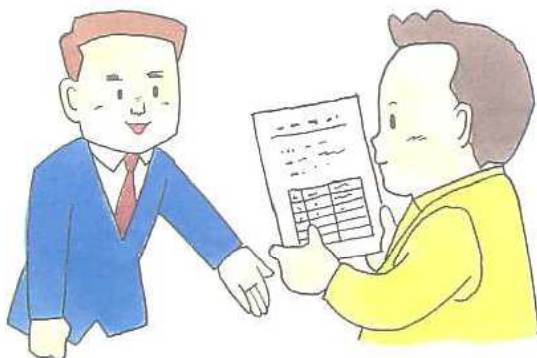
物件（建物、工作物、立竹木等）の種類、数量

その他、損失補償に必要な事項等を正確に把握するための調査を行います



4 土地調書・物件調書 による面積・数量等の 確認

用地測量及び物件調査が完了いたしますと、次により調査等の結果を確認のうえ調書へ署名・押印していただきます。



●調書による確認

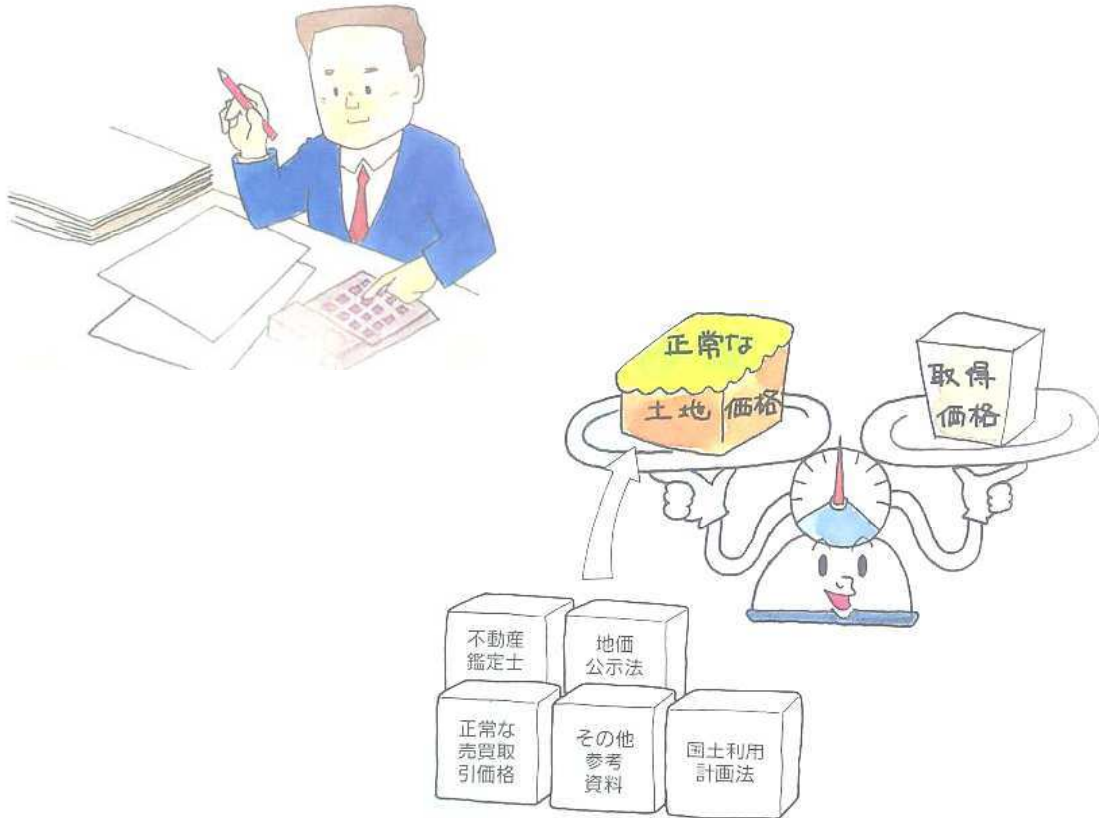
◆土地については……

「土地調書」で（事業用地範囲内の）土地の所在地、地番、現況地目、実測面積、所有者、所有権以外の権利者

◆物件については……

「物件調書」で物件の種類、数量、所有者、所有権以外の権利者

●補償額の算定



5 補償額の算定

公共事業の用地取得にあたっての補償額は適正かつ公平でなければなりません。

そこで国が定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準」などにより土地価格、物件移転料等の補償額を算定いたします。

(1) 土地価格

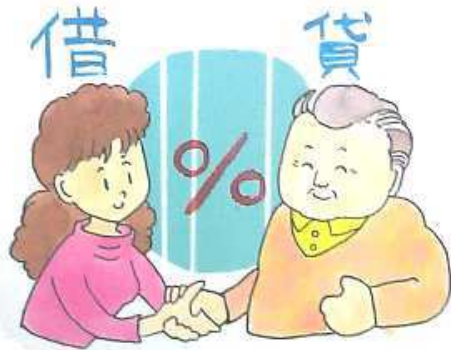
土地価格は補償基準で「正常な取引価格をもって土地の取得価格とすること」とされています。

そこで、取得価格の算定にあたっては利用状況（現況地目）に着目し、次の①～⑤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いたします。

なお、皆様からは、実測面積によりお譲りいただきます。

- ① 近隣又は類似地域の正常な取引価格からの比較
- ② 地価公示法に基づく公示価格からの比較
- ③ 国土利用計画法に基づく基準価格からの比較
- ④ 不動産鑑定士による鑑定価格
- ⑤ その他

(2) 借地権者に対する補償



借地権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おりますので、土地所有者と借地人相互で話し合ってください、権利の割合又は金額を決めていただきます。

そして、その割合又は金額により契約いたします。

(3) 物件移転補償

① 建物の移転補償

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思われる移転工法（再築工法、曳家工法、改造工法等）を決定し、移転に必要な費用を補償いたします。（再築工法の場合は経過年数に応じた減価を考慮します。）

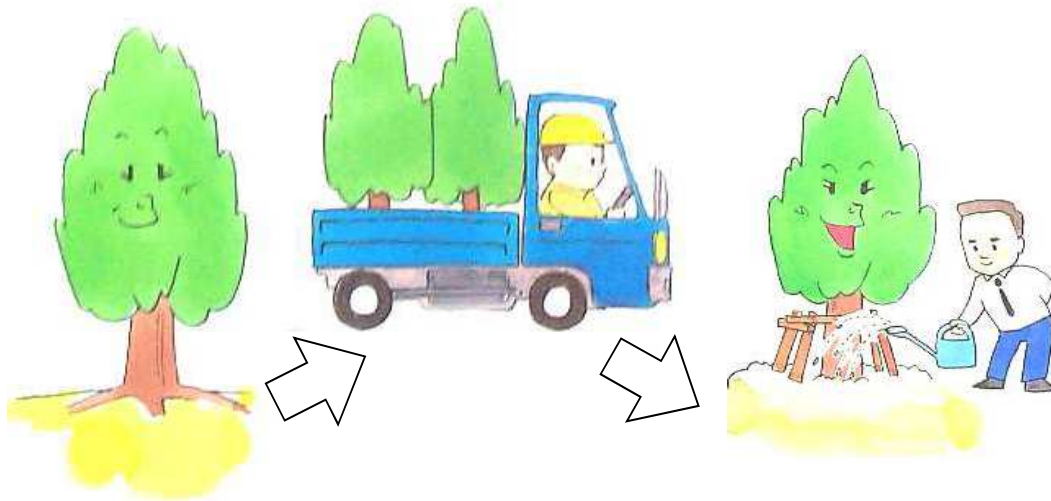


●移転工法を決定し費用を補償

② 工作物移転補償

工作物（塀、物置、庭石、コンクリート叩き等）は、移設できるか否か等を考慮して移転に必要な費用または新設する費用（現在価格相当額等）を補償いたします（新設補償の場合は経過年数に応じた減価を考慮します。）。





③ 立竹木補償

立竹木は、利用目的、樹種等によって補償内容が多少異なりますが、移植することが相当と判断した立竹木は移植（掘起し、運搬、植え付け等に必要な費用）の補償を、その他の立竹木については、伐採（伐採、運搬、処分に必要な費用など）の補償をいたします。

(4) その他の補償

① 動産移転補償

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



② 仮住居補償

現在居住している建物を、他に移転する期間中仮住居が必要な場合には、その仮住居に要する家賃と借り入れに必要な費用の補償をいたします。

③ 借家人、借間人に対する補償

建物の全部又は一部を賃借りしている人が、現在の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、従前と同程度の建物を借入れるために必要な費用と、あらたに借りる家賃（当該地区の標準家賃）と従前の家賃に生じる差額に対する補償を一定期間分いたします。

④ 家賃減収補償

貸家を移転することにより、移転期間中の家賃を得ることができないと認められるときは、移転期間に応じた家賃相当額から管理費・修繕費相当額を控除した額の補償をいたします。

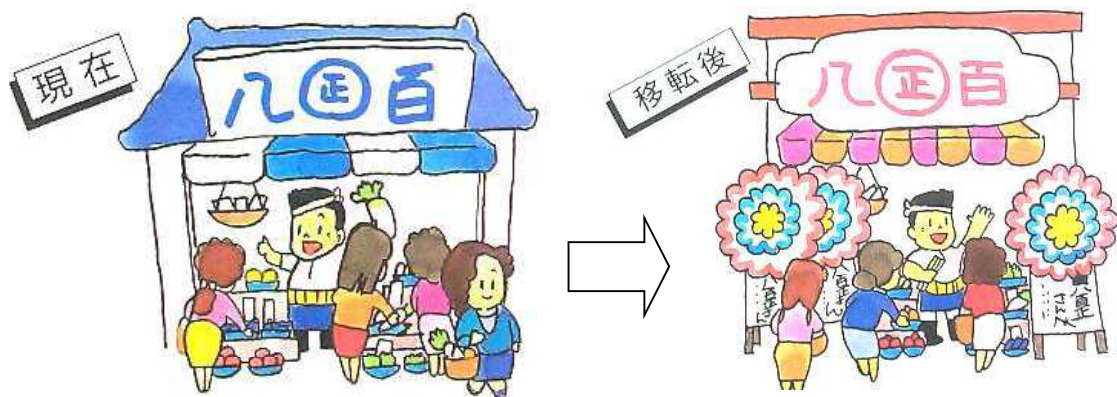
⑤ 移転雑費

建物等を移転するために支出することが想定される細かい経費で、「移転先をさがすための費用」「住居移転のための届出等法令上の手続きに必要な費用」「知人に引越の通知をするための費用」「移転期間中仕事につくことができないことにより生じる損失（当該地域の平均的な労働賃金）」等を実情に応じ算定し補償をいたします。



（営業をしている方に）

店舗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）及び営業用資産に対する公租公課等休業中であっても必要な経費、従業員に対する休業手当などの補償をいたします。



6 協議 (用地交渉)

土地価格や物件の移転補償について、土地所有者、借地人、借家人借間人などの方とそれぞれ個別に協議いたします。



7 契約

協議が進み、了解が得られますと所定の契約書に署名・押印（実印）をいただき、契約が成立することになります。



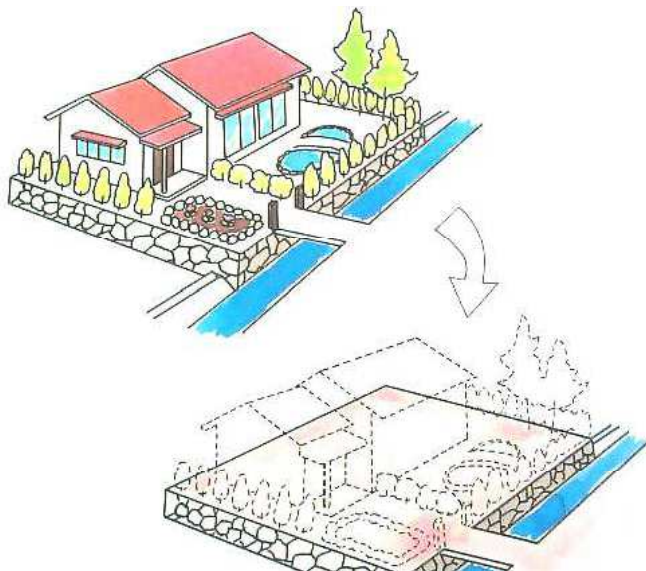
8 補償金（前払金） の支払い

物件移転補償金について、契約が締結され、土地売買契約や借家人補償契約等の必要な契約が締結されたことを確認させていただいた後、前払金として契約額の7割以内の金額（補償内容により少なくなることがあります。）のお支払いが可能な場合があります。

※補償金は、銀行など金融機関への口座振込によってお支払いいたします。



9 土地登記・建物 等の移転、土地の 引渡し



お譲りいただいた土地は、県が分筆、所有権移転登記をいたしますので、登記に必要な書類を提出していただくことになります。

また、建物の移転については所有者に行っていただいた後、事業者が移転完了の確認をして、土地の引渡しを受けます。

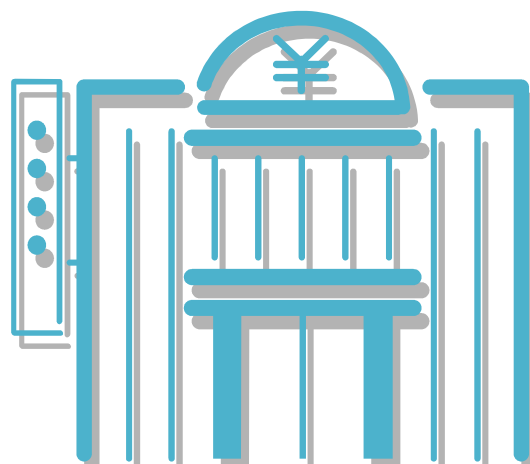
10 補償金（残金等）の支払い

◆土地について

土地代金の支払いについては、抵当権等の権利が抹消され神奈川県（国道、河川、砂防事業は国土交通省）名義に所有権移転登記が完了していることを確認した後にお支払いすることになります。

◆物件について

補償金(前金払いを行った場合は残金)の支払いについては、物件の移転が完了を県が確認した後にお支払いすることになります。



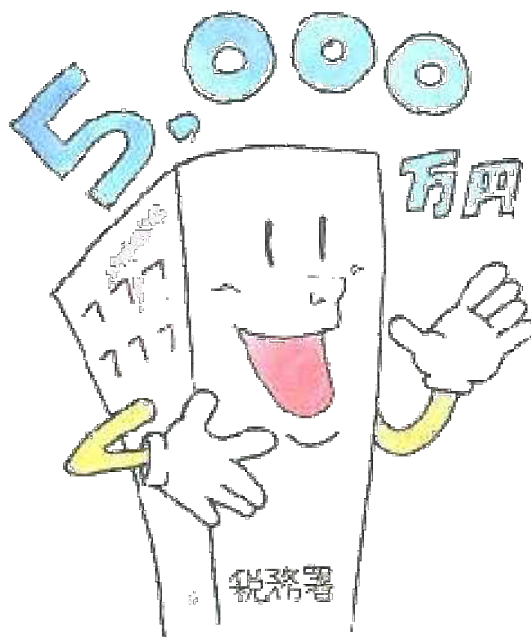
◆ その他

1 所得税について

公共事業にご協力していただきますと租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置を受けることができます。

皆様の土地について「土地売買契約等」が成立しますと、譲渡所得税の課税で「最大 5,000 万円の特別控除（事業者が買取りの申し出をしたのち6カ月以内に契約した場合）」または「代替資産を取得した場合の課税の特例」の適用が受けられます。（令和3年7月現在）

また、所得控除に関して、土地等を譲渡した本人は、特別控除前の所得が一定の金額を超える年について、その年分の配偶者控除、配偶者特別控除又は寡婦（寡夫）控除が受けられなくなることがあります。また、控除対象配偶者又は扶養親族が土地等を譲渡した場合は、特別控除前の所得が一定の金額を超える年について、配偶者控除、配偶者特別控除又は扶養控除が受けられなくなることがあります。



※ なお、課税の特例については、租税特別措置法の適用条件が個々に異なりますので、詳細については、所轄税務署にご相談ください。

2 納税猶予を受けている相続税

納税猶予を受けている農地（市街化区域内の農地（生産緑地を除く）及び平成 21 年 12 月 14 日以前に相続が発生した農地の場合は、相続から 20 年が経過していない場合）を事業用地として譲渡した場合は、その土地の譲渡に見合う相続税（平成 26 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までは利子税免除）を納付しなければなりません。所轄税務署に一定の手続きをして承認を受け、農地等を買換えた場合は、引き続き納税猶予を受けることもできます。

※ 詳細は所轄税務署にご相談ください。

3 住民税（県・市町村民税）

住民税は前年の所得をもとに課税されますが、所得税と同様に課税の軽減措置があります。

4 国民健康保険料（税）、介護保険料、国民年金

国民健康保険料（税）の所得割額については、一定の軽減措置があります。

介護保険制度においては、第 1 号被保険者（65 歳以上の方）の保険料段階の判定に、合計所得金額等から最大 5,000 万円の特別控除額を控除して得た額が用いられます。

国民年金のうち、老齢福祉年金については、本人、配偶者又は扶養義務者に一定の額を超える所得があるなど、所得制限を超えた場合は受給が一時停止されます。

※ 国民健康保険料（税）、介護保険料及び国民年金の詳細については市町村へ、所得控除の詳細は所轄税務署にご相談ください。

◇ 土地売買契約に必要な書類一覧

登記簿の表示	契約者の内容	
実際の所有者と登記簿上の所有者名が一致している場合	所有者本人と契約する場合	
	所有者が会社等の法人で法人の代表者と契約する場合	
	所有者が未成年者等で契約能力がなく、親権者等が代わって契約する場合	
	所有者が二人以上いる場合	
相続によって所有権を取得したが、名義は旧所有者になっている場合	法定持分で相続する場合	
	法定持分以外の割合（遺産分割協議等）で相続する場合	

事業者が契約時に用意し、記名押印していただく書類

契約書、登記原因証明情報、登記嘱託承諾書（分筆、所有権移転、権利抹消等必要枚数）

所有権以外の権利が付いている場合にはさらに次の

登記簿の表示	契約者の内容	
抵当権等の担保物権が付いている場合	_____	
借地権、地上権、地役権、耕作権等が付いている場合	前もって所有者が借地権等を抹消して契約する場合	
	所有者と借地権者等がそれぞれ個々又は同時に契約する場合	

ご用意いただく書類

印鑑証明書

代表権を証する履歴事項証明書（売買土地と同一法務局管内の場合省略可）、
代表者の印鑑証明書

親権者等であることを証する戸籍の謄（抄）本、親権者等の印鑑証明書 又は
成年後見人であることの証明書、成年後見人の印鑑証明書

共有者全員の印鑑証明書

法定相続人全員の印鑑証明書、法定相続人全員（家督相続の場合は家督相続人のみ）の戸籍謄本
（戸籍謄本等は県が職権で取り寄せることもできます）

遺産分割協議書または契約者以外全員の相続放棄申述受理証明書もしくは特別受益証明書、全員の
印鑑証明書（相続用）、契約者の印鑑証明書、戸籍謄本（戸籍謄本等は県が職権で取り寄せる
こともできます）

書類が必要です

ご用意いただく書類

抵当権等の抹消に係る登記原因証明情報（登記抹消承諾書）、代表者事項等証明書、抵当権等権
利者の印鑑証明書（以上は県が金融機関から直接書類をいただける場合もあります）。

権利の抹消、登記の抹消が確認できる書類（登記の抹消については県で確認できます）

土地所有者と借地権者等が土地代金について配分を定めた確認書、代表者事項等証明書（法人で登
記されている場合）、印鑑証明書（権利が登記されている場合）