

# 用地補償のあらまし

岡山県では平成30年7月豪雨により、岡山市東区において甚大な被害が発生したことを踏まえ、住民の安全・安心を確保するため旭川水系砂川の緊急治水対策として、築堤や河道掘削等の河川激甚災害特別緊急事業及び災害関連事業を実施します。（事業期間：平成30年度～令和5年度）

このパンフレットでは、公共事業の実施にあたり、事業計画の説明から土地・建物などの補償に至る一連の流れについて、関係する諸制度とともに紹介しています。



晴れの国おかやま

令和3年10月

岡 山 県

〒700-8604

岡山県岡山市北区弓之町 6-1

岡山県備前県民局 建設部

河川激甚災害対策班

TEL (086) 233-9872 FAX (086) 224-2864

## 用地補償の原則

公共の利益となる事業を施行する際に、皆様のご大切な土地をお譲りいただいたり、建物などの移転をお願いするときは、公共の利益の増進と私有財産との調整を図るため、憲法をはじめとして、「岡山県の施行する公共事業に伴う損失補償基準」などの基準に従って、適正で公平な補償金を算定しています。

## 用地補償の流れ

### 1 事業計画などの説明

新しい街づくりや道路建設事業などに対するご理解を深めていただくために、土地の権利者の方々や住民の皆様に、事業の目的や内容、用地補償などについて説明する「事業の説明会」を開催します。

### 2 用地幅杭の打設

事業について皆様のご了解をいただきますと、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため、用地の幅を示す杭を打たせていただきます。

### 3 土地や物件などの調査

適正な補償を行うため、皆様からお譲りいただく土地を測量したり、移転していただく建物、塀などの工作物、庭木や果樹などの立竹木を調査します。

#### \* 土地の調査・測量

土地の調査・測量は、土地の権利者の方を確認し、県にお譲りいただく土地の面積を確定するために行います。

あらかじめ日時を決めて、県が委託した測量設計業者等が、お譲りいただく土地の所有者の方と、隣接する土地の所有者の方など関係者の方に立ち会っていただき、現地で土地の境界を確認した上で、一筆ごとに調査・測量を行います。

#### \* 建物などの物件調査

建物などの調査は、補償金算定の基礎資料となりますので、あらかじめ日時を決めて、県が委託した補償コンサルタント業者等が、屋内外に立ち入らせていただき、詳細な調査を行います。

建物は、構造や材質、床面積などを詳しく調査します。

また、門扉や塀、車庫、井戸など補償対象となる工作物についても、建物に準じて調査します。

庭木や果樹などの立竹木は、樹種、樹高、幹周、管理の状況や本数などを調査します。

#### 4 調査、測量の結果確認（土地調書・物件調書の確認）

調査結果に基づき、お譲りいただく土地の面積や、移転していただく建物などの数量等をご確認の上、土地調書や物件調書に署名押印していただきます。

#### 5 補償金の算定

ご確認いただいた調査結果をもとに、適正で公平な補償を行うため、「補償基準」などに基づき補償金を算定します。

##### \* 土地の価格・地目

土地の価格は、近隣の正常な売買取引価格、地価公示価格、地価調査標準価格、不動産鑑定士による鑑定価格などを参考にして、適正に評価します。

地目は、登記記録に記載されている地目ではなく、現在の利用状況により判断し、現況地目を確認します。

##### \* 物件などの補償

建物や工作物、立竹木などは、移転していただくための費用を算出します。ただし、天然生林（人為的な管理が見受けられない立木）は、原則として補償対象になりません。

#### 6 契約内容（補償金）の説明

補償金の算定ができますと、所有者の方に補償対象物件及び補償金額などをお示しし、内容についてご説明いたします。

#### 7 契約・登記

補償の内容をご了解いただくと、書面により契約を締結します。

##### \* 契約にあたり準備していただくもの

- (1) 実印（印鑑登録してある印鑑）
- (2) 印鑑登録証明書
- (3) 預金通帳（補償金支払先口座番号が確認できるもの）
- (4) 相続関係書類（相続登記が済んでいない場合）
- (5) マイナンバー（個人番号）及び身元（実在）確認のための書類

なお、お譲りいただく土地の所有権移転登記は県が行います。

#### 8 建物などの移転、土地の引渡し

契約により定めた土地の引渡期限までに、建物・工作物・立竹木などを移転していただき、土地の引渡しを行っていただきます。

なお、お譲りいただく土地の所有権移転登記は、県が行います。ただし、代替地を三者契約で取得される場合に、代替地の所有権移転登記に必要な登録免許税は、皆様にご負担していただきます。

## 9 補償金の支払い

土地については所有権移転登記が完了し、土地の引渡しが完了した後（土地の上に建物など物件がある場合は、物件の移転完了後となります）に、口座振込により補償金をお支払いします。

なお、補償金の一部を前払いすることができる場合がありますので、詳しくは、担当者におたずねください。

## 10 工事の開始

新しい街づくりや道路建設などのための公共工事が始まります。

# Q & A こんな場合はどうなる？

## 税金関係

Q 公共事業のために土地を売り渡した場合の税金は、どうなりますか？

### ◎譲渡所得の課税の特例

公共事業のために資産を譲渡した場合には、一定の条件のもとで、「5,000万円の特別控除の特例」または「代替資産を取得した場合の課税の特例」のうち、どちらか一方を選んで受けることができます。

ただし、これらの特例の対象とならない補償金<sup>\*</sup>もありますので、適用条件について、詳しくは最寄りの税務署（資産課税担当）や税務相談室にご相談ください。

<sup>\*</sup>補償金が、5,000万円以下でも、建物・工作物で取り壊していない部分や動産・移転雑費補償は、一時所得として課税対象になります。

#### (1) 5,000万円の特別控除の特例

対価補償金（土地の代金や建物・工作物で取り壊した部分などのように、公共事業のために譲渡した資産の対価として取得した補償金）のうち、5,000万円までは、譲渡所得の特別控除を受けることができます。

#### (2) 代替資産を取得した場合の課税の特例

対価補償金で、原則として2年以内に代替資産（同種の資産に限られる）の取得にあてた金額については、譲渡がなかったものとして、譲渡所得の金額を計算することができます。

また、これらの事業に必要な土地を提供していただいた方に対して代替地を提供して下さる土地の所有者（代替地提供者）に対しても税の優遇措置があります。

事業用地提供者、代替地提供者、県の三者により契約（三者契約）をした場合、代替地を提供していただいた方に対して、「1,500万円の特別控除」の適用があります。

※三者契約の場合、起業地代金（例：900万円）より代替地代金（例：1,500万円）が大きい場合は、起業地代金（例：900万円）までの特別控除となります。

## ◎不動産取得税

契約の日から2年以内に代替地を取得した場合や建物補償を受けて新築などをした場合には、「不動産取得税減額・還付申請書」を提出することにより不動産取得税が軽減される場合がありますので、詳しくは、県民局税務部の不動産取得税担当課におたずねください。

## ◎相続税・贈与税及び不動産取得税の 納税猶予を受けている農地などについて

農地などの相続税・贈与税又は不動産取得税の納税猶予制度の特例を受けている方は、譲渡や貸付をした農地などに見合う税額を納付していただくこととなります。

なお、5,000万円の特別控除の特例の適用を受けることができる事業に協力していただき、特例農地を譲渡した場合には、相続税・贈与税にかかる利子税または不動産取得税にかかる延滞金の額は、所轄の税務署または県民局税務部に届出をすることにより、免除されることがあります。

（ただし、平成26年4月1日から令和8年3月31日までの間で有償譲渡の場合に限ります。）

詳しくは、所轄の税務署及び県民局税務部へおたずねください。

## ◎固定資産税・都市計画税

固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日現在の土地や家屋などの所有者の方に課税されますので、土地や家屋などを譲渡した年分の税金については全額負担していただくこととなります。

詳しくは、所轄の市町村税務担当課へおたずねください。

## ◎所得税や住民税の配偶者控除、扶養控除について

地権者ご本人又はその配偶者や被扶養者の方が、公共事業のために土地や建物などを譲渡した場合、配偶者控除等の所得税の各種控除の判定は、特別控除前の金額で行います。所得が一定の限度額を超えると、その年分の配偶者控除または扶養控除等の適用を受けることができなくなります。

※配偶者等への補償金による配偶者控除等への影響に加え、平成30年度施行の税制改正により、地権者本人が受けた補償金によっても配偶者控除等への影響があります。例えば、令和2年分以降は、補償金を受けた地権者本人の年間収入が1,195万円を超えた場合、配偶者の収入がゼロでも配偶者控除が受けられなくなっています。

詳しくは、最寄りの税務署（個人課税担当）、税務相談室や市町村の担当課におたずねください。

## 国民健康保険・介護保険関係

Q 土地代金や補償金が入ったら、国民健康保険や介護保険の掛金は、どうなりますか？

国民健康保険に加入されている方の課税対象所得には、特例の適用があり、公共事業用地などを譲渡した所得（5,000万円までの対価補償金）は含まれません。ただし、保険料の軽減措置の判定においては適用されませんので、軽減措置を受けられている場合は、翌年度に受けられなくなる場合があります。後期高齢者医療制度における取り扱いも同様となります。

また、40歳以上の方が負担する介護保険料の計算においても、譲渡所得等の5,000万円控除が適用されます。（第1号被保険者（65歳以上）及び第2号被保険者（65歳未満）ともに適用されます。）

詳しくは、各市町村の国民健康保険又は介護保険担当課におたずねください。

なお、会社員（いわゆる「協会けんぽ」や「組合健保」に加入）や公務員（共済組合に加入）の方については、介護保険料は影響を受けません。

## 年金関係

Q 土地代金や補償金が入ったら、年金の収入は、どうなりますか？

### ◎農業者年金（経営移譲年金）

年金受給者の方が、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する場合、また、代替農地を取得する場合には、継続して年金支給が受けられるよう農業委員会にあらかじめご相談ください。

### ◎福祉年金など（老齢福祉年金・障害基礎年金・遺族基礎年金など）

福祉年金などの受給者及びその配偶者並びに扶養義務者の方が土地を譲渡した場合は、その所得が支給制限限度額を超えると、支給停止となる場合があります。

詳しくは、年金等支給機関の担当課におたずねください。

## お願い

### ◎相続登記が済んでいない土地について

登記名義人の方がすでに亡くなられている場合は、相続手続（遺産分割協議など）が必要となりますので、関係の方々とお話し合いしていただきますようお願いいたします。

### ◎抵当権などが登記されている土地について

土地に抵当権等が設定されている場合は、抹消登記が必要となりますので、権利者の方の同意を得ていただきますようお願いいたします。

なお、全筆を抹消する場合など事案により抹消登記をお願いする場合があります。

### ◎土地を貸したり、借りたりしている場合について

土地を借りて建物等を所有している方、小作している方及びその土地を貸している方は、お互いに権利の有無・権利割合等について確定されますよう協議をお願いいたします。

また、貸し借りがある場合、農地中間管理権（岡山県農地中間管理機構）の設定がなされているか確認をお願いします。

## ◎土地改良事業費などの賦課金について

土地改良事業に伴う賦課金、水利組合の脱退一時金については、土地価格に含まれているものとして取り扱われますので、個人的に決済していただくようお願いいたします。

詳しくは、所轄の土地改良区等へおたずねください。

## ◎代替地の三者契約について

建物を移転するために代替地が必要となる場合は、原則としてご自身で探していただくようお願いいたします。

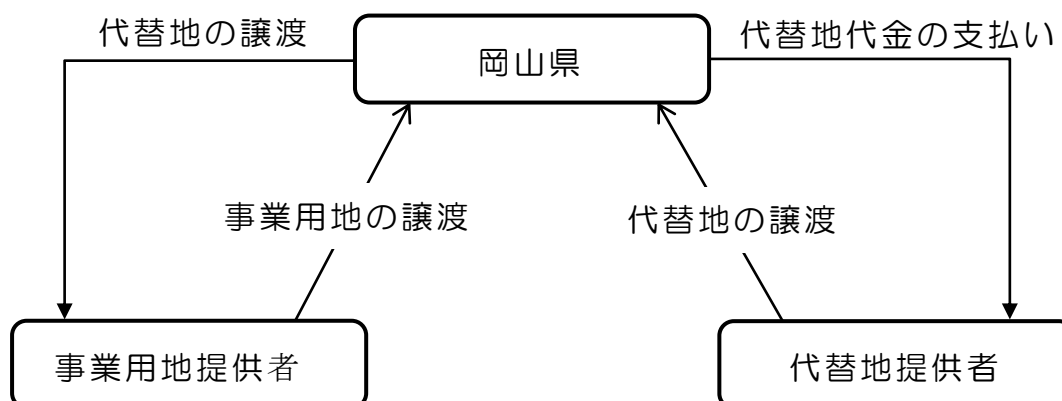
代替地が確保できましたら、事業用地提供者、代替地提供者、県の三者で契約（三者契約）を締結します。

ただし、事前に仮契約や農地転用手続などをされますと、代替地提供者に対する税制上の優遇措置（1,500万円の特別控除）が受けられなくなりますので、ご注意ください。

なお、代替地を三者契約で取得される場合に、代替地の所有権移転登記に必要な登録免許税は、皆様にご負担いただきます。

また、補償金の内、代替地等の移転先選定に要する費用及び建物の移転先確保のための契約に要する費用（印紙税）等は、減額されますが、建物等移転先の代替地の所有権移転登記に必要な登録免許税については補償金に含まれています。

### ○三者契約（一括契約方式）例





【関係機関一覧表】

関係機関	郵便番号	住 所	電話番号
西大寺税務署	704-8116	岡山市東区西大寺 2-24-13 所得税など国税の申告納税	086-942-3815
備前県民局 税務部	700-8604	岡山市北区弓之町 6-1 土地・家屋を取得したときの 県税:不動産取得税課	不動産課税班 086-233-9818 家屋評価班 086-233-9817
岡山市役所	700-8544	岡山市北区大供 1-1-1  開発許可など  建築・解体など  農地法許可・届出等：第二農 業委員会  介護保険：介護保険課  浄化槽について：環境保全課  墓地移転(改葬)：生活安全課	086-803-1000  開発指導課 086-803-1451  建築指導課 086-803-1444  農業委員会 事務局 086-803-1564  管理係 086-803-1240  資格給付係 086-803-1241  保険料係 086-803-1242  浄化槽対策室 086-803-1294 墓地管理係 086-803-1277

岡山市 東区役所	704-8555	岡山市東区西大寺南 1-2-4 市民保険年金課 印鑑証明、住民票・戸籍などの 証明書、国民健康保険、国 民年金、福祉・医療の申請に 関することなど  東区市税事務所（財政局） 個人住民税、土地家屋の固定 資産税、軽自動車税、各種税 証明など  農地法許可・届出等 ※毎週木曜日の午前 10 時か ら午後 4 時まで。	福祉総務係 086-944-5017 市民係 086-944-5018 国保年金係 086-944-5022  管理係 086-944-5010 市民税係 086-944-5011 資産税土地係 086-944-5012 資産税家屋係 086-944-5014  第二農業 委員会 086-944-5045
上道地域 センター	709-0611	岡山市東区檜原 466 印鑑証明、住民票・戸籍など の証明書	086-297-4211
岡山市水道局	700-0914	岡山市北区鹿田町二丁目 1-1	お客様センタ ー受付係 086-234-5933 電話受付 センター 086-234-5959
岡山東年金 事務所	703-8533	岡山市中区国富 228	086-270-7925
ねんきん ダイヤル			0570-05-1165