

# 公共事業に係る 補償・税等の概要



山梨県県土整備部

中北建設事務所

# 補償方法

## 適正な補償金額の算定

公共事業の用地取得に当たっての補償金額（土地価格、物件移転料など）は、適正かつ公平でなければなりません。このため、全ての公共事業者は閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に基づき、統一的な基準により補償を行うこととされています。

これを受けて山梨県県土整備部では、「山梨県県土整備部公共用地の取得に伴う損失補償基準」を定め、本基準に基づき皆様の補償金額を算定しています。また、同基準により算定している補償金額は経済動向に合わせ、毎年見直しを行っています。

## 1. 土地価格について

### 土地をお持ちの方に対する補償

土地価格の算定に当たっては、現地を調査・確認のうえ、付近の土地の取引価格（売買事例）、地価公示価格等との比較、不動産鑑定士の評価などの資料に基づいて算出し、客観的に見て適正で妥当とされる価格（正常価格）で土地価格を決定します。

この場合、地目、面積については土地登記簿に記載されているものではなく、地目については現況によるものとし、面積については実際に測量した面積とします。

### 借地権者等に対する補償

取得する土地に借地権、小作権等の権利が設定されている場合、土地価格の内から権利分の価格を支払うこととなるため、土地の所有者と権利者で話し合い、権利割合を決めていただき、その割合分を補償することとなります。

土地所有者には、土地価格から権利の価格を除いた価格を補償します。

## 2. 物件移転補償について

### 建物移転補償について

取得する土地に建物がある場合は、その所有者に移転していただくこととなりますので、通常妥当と認められる移転工法<sup>(注)</sup>を決定し、移転に必要な費用を補償します。

(注) 建物の配置、敷地の形状、建物の構造、築後年数、用途などを基に、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をいいます。

### 工作物の移転補償

門やフェンス、ブロック塀、コンクリートたたき等の工作物については、種類や構造等により、移転に要する費用を補償します。

### 立木の補償

果樹などで伐採することが相当と認められるときは、伐採に必要な費用と、立木の種別に応じた損失を補償します。庭木などで移植が可能なものについては、移植に必要な費用などの損失を補償します。

### 3. 営業補償

取得する土地にある店舗や工場を移転していただくことによって、販売や製造を一時休止していただく場合には、営業の調査（税務署への申告書の写し等の営業関係資料の調査）に基づき休業に伴う損失を補償します。

### 4. その他の補償

#### 借家・借間人補償

移転する建物の賃借人の方が、移転後も、引き続きその建物を賃借する場合には、引越しに必要な費用と建物を移転する期間の仮住まいに必要な費用を補償します。

引き続き賃借することが困難な場合には、以前の建物と同程度の建物を新たに賃借するために通常必要となる費用を補償します。

また、以前の建物の賃借料が新たに賃借する建物の標準的な賃借料に比べて著しく低額である場合には、一定期間、その差額を補償します。



#### 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）については、荷造り、運搬費等の引越しに必要な費用を補償します。

#### 移転雑費補償

建物を移転する場合に、移転先を探すための費用、建築確認申請手数料、設計監理料、登記に要する費用、知人に引越しの通知をするための費用、引越しの荷物の整理等で仕事を休まなければならないときの休業による損失等を補償します。

#### その他の損失について

以上のほかにも、土地の取得に伴い損失が生じる場合は、実態を調査のうえ、客観的に損失を受けることが明らかなものについては、適正に算定し損失を補償します。

## 補償内容の説明・契約・お支払い

皆様にご理解いただけるよう補償内容を説明し、お話し合いの結果、ご承諾いただけましたら契約の手続きに入ります。ご契約後、補償金のお支払をいたします。

### 1. 補償内容の説明

土地・物件の測量・調査が完了しますと、皆様方に補償内容の説明に伺わせていただきます。十分な説明を行い、ご理解いただけるよう話し合いをさせていただきます。

### 2. 契約

お話し合いが進み、皆様にご了解していただきますと、所定の契約書に署名・押印を行い契約が成立します。契約時には、皆様にご印鑑（実印）と印鑑証明書をご用意していただきます。

契約時に、登記手続きに必要な書類（登記承諾書、印鑑証明書）を提出していただきます。

なお、相続等がある場合には、相続関係書類（遺産分割協議書、遺留分のない証明書、相続放棄の証明書等）を提出していただく必要がありますので、あらかじめ関係者の方とよく話し合っておいてくださるようお願いいたします。

また、土地に抵当権等の権利が登記されている場合は、その抹消等のため、当該権利者との協議および必要書類の提出をしていただく必要がありますので、事前にご準備をお願いいたします。

建物の契約に当たって、借家人・借間人がいる場合は、同時に契約を進めさせていただきます。

### 3．補償金（前払金）の支払い

ご契約後、契約額が50万円以上で、かつ契約書に定める条件を満たした場合、前払金

として契約額の70%以内の範囲でお支払いします。補償金は、原則として銀行などの口座振込によってお支払いします。

### 4．土地の登記・建物等の移転、土地の引渡し

ご契約いただいた土地は、所有権移転登記の手続きをいたします。また、建物については、所有者に移転をしていただき、各建設事務所及び県土整備部特設事務所において移転等の完了の確認をおこなった後、土地の引渡しを受けます。

### 5．補償金（残金）の支払い

土地について

県名義への所有権移転登記および物件の撤去が完了し、土地の引渡しを受けた後にお支払いします。

物件について

土地の所有権移転登記および物件の移転等が完了した後にお支払いします。

## 公共事業に関連する税金等について

### 1．譲渡所得税の優遇制度

公共事業に協力していただくと、一定の条件の下、租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置が受けられます。

5,000万円の特別控除の特例

山梨県が皆様の土地について買取りの申し出をした日から6カ月以内に「土地売買等の契約」が成立すると「最高5,000万円の特別控除」の適用が受けられます。

代替資産を取得した場合の課税の特例

土地代金等で代替資産<sup>(注)</sup>を2年以内を取得した場合、取得にあてられた金額については、譲渡がなかったものとみなされます。

(注) 代替資産とは、公共事業によって買収された土地や移転対象となった建物の代わりに新たに取得する土地や建物のことをいいます。

代替地の提供者への特例

事業用地の提供者に対して、代替地を提供していただく所有者（代替地提供者）に対しても租税特別措置法の優遇措置があります。

事業用地提供者、代替地提供者、山梨県の三者による契約（三者契約）をした場合、代替地提供者に対して「起業地買収金額を上限として、最高1,500万円までの特別控除」の適用が受けられます。ただし、事前に仮契約などを行いますと、代替地提供者

に対する特別控除が受けられません。

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、詳しくは所轄の税務署にご相談ください。

なお、5,000万円控除および1,500万円控除の特例を受けるためには、県が発行する「買取り証明書」等を添付して、確定申告を行うことが必要となります。

## 2. その他の税の優遇制度・留意点

住民税（県民税および市町村民税）

譲渡所得税の優遇制度と同様の内容で、事業用地提供者については5,000万円、代替地提供者については1,500万円を限度として特別控除を受けられます。

ただし、均等割分については特別控除がありませんので、契約した年の翌年度の税が上がる場合があります。

（相談窓口）総合県税事務所、各市町村税務担当課

国民健康保険料（税）・後期高齢者医療制度保険料の所得割分の課税の特例

譲渡所得税の優遇制度と同様の内容で、事業用地提供者については5,000万円、代替地提供者については1,500万円を限度として特別控除を受けられます。

ただし、均等割分および世帯割分については特別控除がありませんので、現在、保険料（税）の軽減措置を受けられている方は、契約した年の翌年度の保険料（税）が上がる場合があります。

（相談窓口）各市町村国民健康保険担当課

介護保険料

介護保険に加入している方は、土地等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（税）が賦課されるなど、市町村により取扱いが異なりますので、詳しくは市町村へお問い合わせください。

（相談窓口）各市町村介護保険担当課

扶養控除（所得税、住民税）

配偶者や被扶養者の方が土地を譲渡した場合は、その所得と他の所得の合計が一定の金額を超えると、その年分の配偶者（特別）控除や扶養控除が受けられなくなることがあります。

（相談窓口）各所轄税務署、各市町村税務担当課

不動産取得税

不動産の譲渡等から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した場合、総合県税事務所へ申告することによって、不動産取得税が軽減される場合があります。

なお、農地等について、不動産取得税の徴収猶予を受けている場合は、譲渡した農地等に見合う税額を納付していただくこととなります。ただし、不動産取得税に係る延滞金の額は、総合県税事務所に届け出をすることにより、その2分の1が免除される場合があります。

（相談窓口）総合県税事務所

納税猶予を受けている農地等の相続税・贈与税

農地等について、相続税・贈与税の納税猶予を受けている場合は、譲渡した農地等に見合う税額を納付していただくこととなります。

ただし、相続税・贈与税に係る利子税の額は、税務署に届け出をすることにより、その2分の1が免除される場合があります。

（相談窓口）各所轄税務署

固定資産税・都市計画税

固定資産税および都市計画税は毎年1月1日現在の土地の所有者に課税されますので、年の途中で譲渡されても、その年分の税について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

# 年金について

## 農業者年金

受給者が公共事業のために農地を譲渡する場合や、代替地として農地を提供する場合には、継続して支給が受けられるように農業委員会に手続きをしてください。また、受給者が代替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。

(相談窓口) 各市町村農業委員会

福祉年金等(老齢福祉年金・障害基礎年金・遺族基礎年金・特別障害者手当等)

福祉年金等の受給者がいる世帯のどなたか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翌年の8月分から1年間支給が制限される場合があります。

(相談窓口) 各市町村年金担当課、  
各所轄社会保険事務所

# 皆様へのお願い

## 相続の発生している土地について

登記名義人が亡くなっている場合は、相続登記が必要となります。相続の方法は、相続人の方々と話し合ってください。

## 抵当権等の設定されている土地について

土地に抵当権等の権利が設定されている場合は、権利者の方に抵当権等の権利を抹消していただくことになります。抹消についての依頼や話し合いは土地所有者に行ってください。

## 土地改良事業等の賦課金について

土地改良事業に伴う賦課金、畑灌転用決済金、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ていますので、個人で決済していただくこととなります。

## 代替地について

新たな移転先(代替地)を希望する方については、要望する土地の個々の状況など複雑な要素がありますので、皆様方で探していただくこととなります。

なお、事前に仮契約などをしますと、代替地提供者に対する租税特別措置法の優遇措置「起業地買収金額を上限として、最高1,500万円までの特別控除」の適用が受けられません。

このため、事前に県に連絡していただき、事業用地提供者、代替地提供者、山梨県の三者による契約(三者契約)をしていただくこととなります。

## (三者契約)

代替地が農地以外の場合

