用地補償のあらまし



~はじめに~

盛岡市では、生活環境の改善や災害リスクの低減等、市民生活の質を向上させるため、道路、河川、公園など様々な社会資本の整備に取り組んでいます。

このような社会資本の整備については、皆様に用地提供や建物などの移転のご協力をいただきながら進めているものであります。

この冊子では、補償の流れと内容、課税の特例制度などの補償の概要を紹介しておりますので、一読していただき、ご理解いただければ幸いに存じます。



盛岡市役所建設部用地課

〒020-8530 盛岡市内丸 12-2 盛岡市役所代表電話 019-651-4111 直通電話 用地第一係 019-626-7521

用地第二係 019-613-8508

電子メール youti@city.morioka.iwate.ip



スマートフォン サイト

目 次

Ι	補償の流れ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
I	主な補償内容と補償金算定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
Ш	譲渡所得等の課税の特例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
V	年金・保険料等・その他 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
こん	しな場合どうなるの? Q&A ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
用詞	語の解説 ····· 1	0

メモ		







I 補償の流れ

土地や建物などの補償の流れは次のとおりです。

(事業や補償の内容により、省略できるものや順番が入れ替わるものがあります。)



このあらましでは主に1~8の内容について説明します。

1 事業の説明

事業を行う部署において、盛岡市が道路、河川、公園などの事業を実施する目的やその計画概要、期間、施工方法などについて説明します。

2 土地の測量

盛岡市が土地家屋調査士などの有資格者へ委託し、登記簿などの資料を基に土地の測量を行います。その際、お譲りいただく土地の所有者や管理人の立会いのもと、 隣接する公有地や民有地の境界(筆界)などの調査を行います。

そのうえでお譲りいただきたい土地の範囲に幅杭(はばぐい)を設置し、面積の測量を行います。

3 建物などの物件調査

盛岡市がお譲りいただく土地にある建物などの物件について、所有者や借家人など の権利状況や移転の必要性などの確認を行います。

また、建物などの物件移転方法の検討や適正な補償金の算定を行うため、補償業務管理士などの有資格者へ委託し、必要に応じて立会い等をお願いしながら、建物の利用状況や床面積、構造、設備などについて建物内部も含めて調査を行います。

4 補償内容などの確認

(1) 移転方法の説明

建物などの物件移転については、敷地と建物の配置・利用状況などを考慮するとともに、合理性を踏まえた移転方法を所有者や借家人などに説明します。

(2) 補償金の説明

適正で公平な補償を行うため、土地の測量や建物などの物件の調査結果を基に、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に基づき、土地の価格や建物など物件の移転補償金を算定し、所有者や借家人などに説明します。

(3) 契約事項の説明

補償金の支払時期・支払方法、土地の引き渡し期限などについて所有者や借家人などに説明します。

5 契約の締結・6 前払金のお支払い

契約書や土地に関する登記書類は、盛岡市が作成します。

その手続き内容やご準備いただくものは一人ひとり異なるため個別に説明します。 建物等の移転を伴う場合、物件移転補償契約締結後、皆様が移転に係る着手金 などに充てられるよう、前払金として約7割までを事前にお支払いすることができます。 お譲りいただく部分の土地の登記(分筆・所有権)は、ご契約後に盛岡市が行います。

〈主な契約例〉

- ●土地売買契約
- ●建物などの物件移転補償契約
- ●借家人補償契約
- ●営業補償契約

〈ご準備いただくものの一例〉

- ●実印·印鑑登録証明書(印鑑登録証)
- ●金融口座(※インターネット銀行口座不可)
- ●マイナンバー(通知カードや個人番号カード)
- ●身元確認書類(健康保険証や運転免許証など)



通知カード・個人番号カード

7 建物など物件の移転

建物や工作物、立木などの所有者には、契約書に明記する移転期限までにこれら の物件を事業地外へ移転または撤去していただくこととなります。

8 補償金(残金)のお支払い

(1) 土地売買契約による補償金 盛岡市による土地の登記が完了した後に金融口座にお支払いします。

(2) 物件移転補償契約による補償金(前払金をお支払いした場合は、その残金) 皆様による建物などの移転が完了した後に金融口座にお支払いします。

※ ご契約者と異なる名義の口座にお支払いする場合(委任払い)は、事前にご相談ください。

II 主な補償内容と補償金算定方法

1 土地の補償

土地の価格は、地価公示法による国の公示地、国土利用計画法による岩手県の基準地、類似取引事例、不動産鑑定士が行う鑑定評価額、社会経済情勢などの要因を基に、お譲りいただく土地の形状・面積・道路に接する状況などの諸要素を比較検討して、適正な土地価格を算定し補償します。

2 建物の補償

(1) 建物の移転補償

建物は、規模・構造・土地の状況などを基に、生活再建や合理性の観点から移転 工法を認定し、その工法に基づいて補償金の算定を行います。

~建物の主な移転工法(※1)~

イメージ出典:用地取得のあらまし(国土交通省)

建物の配置状況や用途などを調査し、合理性を踏まえたうえで移転工法を認定します。

■改造工法 建物の一部を切り取っても不都合が生じない場合 に、その部分を切り取り補修する方法や、残存建物 の一部を改造する方法



■再築工法 残地(取得した残りの土地)に移転スペースがある場合には残地内に、残地がない場合や残地があっても移転スペースがない場合には他の土地に、現在の建物と同程度のものを建築する方法(ただし、建物を新築する費用を補償するものではありません。)



■**曳家工法** 残地又は隣接地の自家用宅地に移転スペースがある場合に、建物をそのまま曳家(ひきや)する方法



(※1 建物は盛岡市が買い取るものではなく、皆様による建物等移転の費用として補償します。)

(2) 工作物補償

門、塀、看板、車庫などの工作物は、建物の補償に準じて所有者に補償します。

(3) 立木補償(移植補償・伐採補償)

移植することが合理的な立木については移植に必要な費用などを、伐採することが合理的な立木については伐採による費用や損失を所有者に補償します。

リンゴなどの収穫樹を伐採する場合は、失われる経済価値を含めて補償します。

(4) 営業休止補償

店舗や工場などの営業を行っている建物の移転に伴って一時休業が必要と認められる場合には、財務資料など(過去の確定申告書の控えなど)をご提供いただき、その資料を基に一時休業による損失や従業員への休業手当などを算定して営業主に補償します。

(5) 借家人補償

借家や賃貸している現在の建物の移転に伴ってその建物を引き続き借りることができなくなる場合には、現在の家賃と周辺地域の平均的な家賃を調査し、家賃差額が発生する場合、一定期間の家賃差額などを借家人に補償します。

(6) 家賃減収補償

賃貸建物などを移転する場合で、移転工事期間中に家主が賃貸収入を得られないと認められるときに、基準で定められた期間の損失(管理費および修繕費相当の費用を控除した損失)を家主に補償します。

(7) 建物の移転に伴うその他の費用の補償

建物の移転に伴って必要となる次のような費用(住宅の場合)や、家賃の収入減 による損失などについて、合理性を踏まえたうえで所有者や借家人に補償します。

- ① 家財道具などの引越し(動産移転)に要する費用
- ② 建物の移転により仮住居などが必要と認められる場合は、仮住居などの借入れに要する費用
- ③ 移転先の選定費用、法令上の手続き費用、転居通知費用などの費用
- ④ 就業不能期間が発生すると認められる場合は、就業不能に伴う損失の費用
- ⑤ 建築士が建物の設計・工事監理を行うために要する費用(設計料・監理料)

ご提供いただく情報は、盛岡市個人情報保護条例その他関係法令の趣旨に基づき、 権利利益を侵害することのないよう、取り扱いいたします。

※建物や工作物などの移転工法の取り扱いについて

盛岡市が認定した移転工法は、現在の建物や工作物の管理状況、移転に関する合理性、関係法律などを基に総合的に判断して認定したものですので、実際には個々に異なる 工法で移転していただいても問題ありません。

(例1 改造工法と認定されたが、実際は再築工法で移転したい場合などをさします。)

(例2 再築工法と認定されたが、実際は取り壊し後、金銭で保有する場合などをさします。)

Ⅲ 譲渡所得等の課税の特例

個人が所有する土地などを公共事業のために譲渡した場合、租税特別措置法の規定により譲渡所得に対する課税の特例を受けることができます(ただし、盛岡市の事業内容により適用できない場合もあります。)。適用にあたり、所得税法の規定により、契約時に職員が皆様のマイナンバーを確認しますので、通知カード、個人番号カードやマイナンバー付き住民票などのご準備をお願いします。法人の場合は、譲渡所得に対する課税の取り扱いが個人と異なりますので、税務署などにご相談ください。

1 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除(※2)

盛岡市が行う道路(街路)、河川、公園などの事業のために、対価として受け取った補償金(対価補償金)について5.000万円を限度として特別控除ができる特例です。

~特例の注意点~

- ・盛岡市が協議書により最初に買い取りなどを申し出た日から6か月以内に契約したものが対象となります。
- 一つの事業につき契約を締結した最初の年の譲渡所得のみが対象となります。(一つの事業につき年をまたいで2回以上契約した場合、2回目以降の譲渡所得は対象となりません。)
- ・棚卸資産(不動産販売などを目的とした土地や建物)は特例の対象となりません。
- ・同一年(1月から 12月までの間)に他の公共事業(国土交通省、都道府県、他の市区町村の公共事業など)による買い取りなどがあった場合でも、他の公共事業と合算して 5,000万円が限度となりますので、お申し出ください。

2 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例(※3)

対価補償金の支払いを受けた日から2年以内に、その対価補償金によって代替資産を取得した場合は、代替資産の取得に充てられた費用について、資産の譲渡がなかったものとして課税を繰り延べできる特例です。

(※2と※3は選択制となっており、どちらか一方をお選びいただくこととなります。)

3 特定住宅造成事業等のために譲渡した場合の特別控除

盛岡市が行う宅地造成や公拡法(※4)のための土地売買契約や代替地提供者・事業用地提供者・盛岡市の三者契約などにより、契約者など対象者の方が受け取った対価補償金について 1,500万円を限度として特別控除ができる特例です。

(※4 公有地の拡大の推進に関する法律に基づいて届出・申出された土地を売買するもの)

4 その他

- (1) 建物の取り壊しや立木を伐採した部分の移転補償金は対価補償金として取り扱 うことができ、土地の譲渡と同様に譲渡所得の課税の特例を受けることができます。 動産移転料や移転雑費などの補償金は、目的に従って支出した場合は課税さ れませんが、残金が生じた場合は、一時所得などとして課税される場合があります。
- (2) 課税の特例を受けるためには、ご契約の翌年に盛岡市が発行する買取等証明書やマイナンバー(通知カード、個人番号カード)などをご持参のうえ、お住まいの地域を管轄する税務署で確定申告が必要となる場合があります。

IV 年金・保険料等・その他

1 年金や保険料などへの影響について

老齢福祉年金、遺族基礎年金、児童手当、特別障害給付金、農業者年金(経営移譲年金、特例付加年金)などは、補償金(譲渡所得や一時所得など)のお受け取りに伴う所得制限により、ご契約の翌年に減額や支給停止など影響が出る場合があります。

また、国民健康保険料(税)、後期高齢者医療制度保険料や介護保険料について も、補償金(譲渡所得や一時所得など)のお受け取りに伴う所得制限により、ご契約の 翌年に掛金などが増額する場合があります。

2 所得税・市県民税などにおける各種控除の影響について

補償金(譲渡所得や一時所得など)のお受け取りに伴う所得制限により、ご契約の翌年における所得控除(配偶者控除や扶養控除など)に影響が出る場合があります。

3 耕作地の売買による土地改良区の決済金などについて

お譲りいただく土地が耕作田(休耕田)の場合、土地改良事業に伴う賦課金や水利組合の脱退一時金などが発生する場合があります。それらの費用は補償金(土地価格)に含まれておりますので、ご契約後に土地改良区へお手続きが必要となります。詳細については、管轄する土地改良区へご相談ください。

4 抵当権(根抵当権)、各種仮登記などの登記について

お譲りいただく土地に、抵当権(根抵当権)や各種仮登記など所有権以外の権利がある場合には、これらの登記を抹消していただくご準備や抵当権(根抵当権)を設定した金融機関等へのご相談などが必要となることがあります。

5 相続について

お譲りいただく土地が、お亡くなりになった方の名義となっている場合、お譲りいただく部分については、盛岡市が皆様に代わって相続登記を行うことができます。ただし、相続協議などが未了の場合は、関係する相続人の皆様と遺産分割などについて、ご相談させていただくことがあります。相続については、次のページをご覧ください。

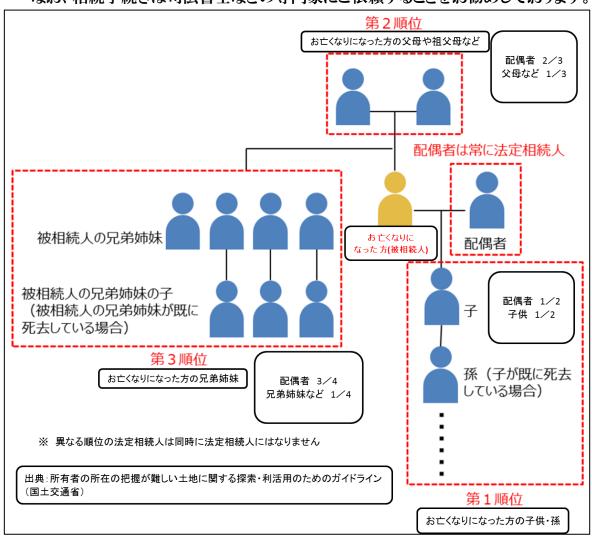
※ 譲渡所得などの課税の特例や年金・健康保険料などについては適用条件が一人ひとり異なりますので、お住まいの地域を管轄する税務署や年金事務所、お住まいの市区町村(盛岡市にお住まいの方は 11 ページ参照)など、関係機関へご相談ください。

~相続について(法定相続について)~

お譲りいただく土地がお亡くなりになった方の名義である場合は、遺産分割などの相続手続きが必要となります。

お話し合いの目安となる法定相続とは、民法に基づき下図例で示す優先順位や持分割合で関係人が遺産を分割して相続することです。ただし、必ずこの優先順位や持分割合で遺産分割をしなければならないものではございませんので、関係人の皆様で入念にご協議いただきますようお願いします。

なお、相続手続きは司法書士などの専門家にご依頼することをお勧めしております。



- ※ 法務局(登記所)や岩手県司法書士会などでは、各種相談窓口が設けられています。予約など が必要な場合がございますので、確認のうえご利用ください。
- ※ 法定相続で遺産分割する場合、法定相続情報証明制度をご利用すると書類などについて簡素化できる場合があります。詳細は、お住まいの法務局(登記所)やご依頼する司法書士などにご相談ください。



愛こんな場合どうなるの? Q&A

No	質問	回答
1	登記簿の面積や地目と実際の面積や地	実際に測量した面積(実測面積)や実際の利用状況
	目が異なる場合は、どのように補償する	から判断される地目(現況地目)でお譲りいただくこと
	のですか?	となります。
2	建物の取り壊しや移転に伴う登記につい	土地の登記(分筆・所有権)は盛岡市が行いますが、
	ては、どのように取り扱うのですか?	建物の取り壊しに伴う滅失登記手数料などは補償金
		にて補償し、皆様へ手続きをお願いしております。
	建物など(建物や工作物)を再建築すると	建物などの資産価値は時間の経過とともに減少しま
	きの補償は、なぜ新築費用ではないの	すので、建築後1年の建物と20年の建物の補償額が
	ですか?	同じであれば、不公平が生ずることになります。
3		こうしたことから、建物などの再建築の補償は新築費
		用ではなく、現在の建物などと同程度のものを新築
		するために要する費用から、時間経過により減じた資
		産価値などを総合的に算定して補償します。
4	補償金に係る消費税はどうなるのです	土地の売買などには消費税はかかりませんが、建物
	か?	の再建築や改造には消費税がかかりますので、消費
		税を含めて補償します。ただし、経費として消費税を
		所得から控除できる法人や企業などに対する補償金
		には、消費税は含まれません。
	売買の対象となる田や畑の土を別の耕	土地の評価は現況で行うため、土地価格に影響が出
5	作地で使いたいので持っていきたいが、	る可能性や盛岡市の工事内容に変更が生ずる可能
	よいのですか?	性がありますので、契約前にご相談ください。
	移転先の土地(代替地)は、盛岡市で確	補償金には移転先の選定費用が含まれていますの
6	保していただけますか?	で、皆様で探していただくことになりますが、ご相談に
		応じてできる限りの情報を提供させていただきます。
	売買の対象となる土地に要した造成工	擁壁などは、土地の崩落などを防止するための施設
7	事や擁壁工事などの費用は、補償してく	であり、土地と一体となって取引されるものとして、土
	れるのですか?	地の価格に含めて補償します。
	契約時に必要なマイナンバー(通知カー	お住まいの市区町村でマイナンバーが記載された
8	ドや個人番号カード)をなくしてしまいまし	「住民票の写し」のご準備などが必要となります。契約
	た。どうすればよいですか?	前にマイナンバー確認書類の保管場所のご確認をお
		願いします。
9	仕事などで平日は留守が多いが、どうす	ご自宅にお伺いする際には事前に連絡を取り、皆様
	ればよいですか?	のご都合に合わせられるよう努めます。
	建物などの物件調査は、どのようなもの	建物などの構造や数量、お部屋の動産などを確認す
10	でどれくらいかかるのですか?	るため、事前連絡の上、受託者が写真撮影や聞き取
		りなどを行います。建物内部も拝見させていただくこと
		があります。期間は一般家屋で1~2日程度です。
11	盛岡市との契約締結前に、先行して移	金額によっては、その後の生活に大きく影響が及ぶこ
	転先の土地や建物を購入してもよいの	とが考えられます。盛岡市との契約の目途が立って
	でしょうか?	からご購入されることをお勧めしております。

用語の解説

用語(50 音順)	解説
いさんぶんかつ 遺産分割	所有者の死亡によって共同相続人の共同所有となった遺産を各相続人の単独所有とするため、各相続分の割合に応じて分割して相続することです。
いちじしょとく 一 時所得	利子所得、配当所得、不動産所得、事業所得、給与所得、退職所得、山林所得、譲渡所得 以外の営利を目的としない臨時的な収入で対価性のない一時的な所得をいいます。
いてんほしょうきん 移転補償金	建物の再築補償金のように、資産の移転に要する費用を補てんするためにお支払いする補 償金のことをさします。
いにんばら 委任払い	補償金を土地などの権利者から権限委任を受けた代理人にお支払いすることです。
いんかんとうろくしょうめいしょ 印鑑登録証明書	お住まいの市区町村で印鑑を登録し、証明書と印鑑の印影により本人であることを証明するものです。不正な取引が行われないよう土地の登記や相続手続きなどで必要となります。
かいとりしょうめいしょ 買取証明書 かいとりさうしょうめいしょ (買取等証明書)	買取した事業者(盛岡市)がご契約者に発行する証明書で、譲渡所得等の課税の特例を受けるために必要なものです。特例を受けるためには証明書持参のうえ、税務署で確定申告が必要となります。
かくていしんこく 確定申告	一年間(1月~12 月)の総所得を決定して、最終的に納税を完了するための申請です。総所得を決定した翌年(2月中旬~3月中旬)にお住まいを管轄する税務署で行います。 マイナンバーが必要となります。確定申告会場については、税務署へお問い合わせください。
きょうかいかくにん 境界確認 ひっかいかくにん (筆界確認)	土地の境界(筆界)について、隣接地の所有者と現地立ち会いのもと確認することです。盛岡市では、土地家屋調査士などの専門家に委託して境界を確認し、地積を測量します。
しほうしょし 司法書士	専門的な知識に基づいて不動産登記(権利の登記)などの書類作成などを代理で行うことができる国家資格者(法務省認定)です。
しゅうえきほしょうきん 収益補償金	営業の休止等に伴い減少する収益または発生する損失を補てんするためにお支払いする補 償金のことをさします。
じょうとしょとく 譲渡所得	資産(土地、建物、有価証券など)の譲渡や交換などにより生じた所得(利益)のことです。
たいかほしょうきん 対価補償金	売買の目的となった土地、借家人補償金などの資産に係る取得の対価としてお支払いする 補償金のことをさし、条件を満たした場合、譲渡所得の特別控除を受けることができます。
^{5 t 8} 地積	1筆の土地の面積のことで、当該土地を特定するための大事な要素です。地積測量図とは、 地積を測量した図面のことをさし、土地の登記に必要なものです。
^{ちもく} 地目	土地の利用状況を表すものです。登記ではその土地の主たる用途によって定められています。宅地、田、畑、雑種地、公衆用道路、墓地、山林、原野、用悪水路など 23 種類あります。
^{とうき} 登記	一定の法律関係を登記記録に記載することをいいます。不動産に関する権利などを広く社会 に公示するため、土地や建物などの登記は管轄の法務局(登記所)に申請します。
と ちかおくちょうさし 土地家屋調査士	不動産登記(表示の登記)を行うため、権利者などに代わって土地や建物の所在・種類・面積 に関して調査や書類を作成することができる国家資格者(法務省認定)です。
ふどうさんかんていし 不動産鑑定士	不動産の鑑定評価や経済価値に精通する国家資格者(国土交通省認定)であり、国の公示 地や県の基準地などの評価を行う専門家です。
ほしょうぎょうむかんりし 補償業務管理士	公共事業による土地取得や建物移転などの損失補償を行うため、用地補償業務に関する資格者です。物件部門、機械工作物部門、営業補償・特殊補償部門などがございます。
マイナンバー	お住まいの市区町村が通知カードや個人番号カードで通知する一人ひとりが持つ 12 ケタの番号です。税や年金、雇用保険などの行政手続きにおいて、複数の行政機関に存在する情報を正確かつスムーズに確認するために活用されます。



市役所連絡先•指定駐車場 (\$415年4月現在)

盛岡市役所(盛岡市内丸 12-2) 月曜日~金曜日(祝祭日を除く) 8時30分~17時30分

お問い合わせ内容	課・係名称と直通電話番号
盛岡市の事業のための土地の売買や物件	用地課(市役所本庁舎本館 7 階)
	用地第一係 ・・・・・・・・・・・・・・・・ 019-626-7521
の補償に関すること(一部事業を除く)	用地第二係 ・・・・・・・・・・・・ 019-613-8508
(盛岡市にお住まいの方)	健康保険課(市役所本庁舎別館1階)
国民健康保険税や後期高齢者医療制度	受付賦課係 ・・・・・・・・・・・ 019-613-8437
保険料の相談に関すること	高齢者医療係 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 019-613-8439
(盛岡市にお住まいの方)	介護保険課(市役所本庁舎別館 5 階)
介護保険料の相談に関すること	保険料係 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 019-626-7581
(盛岡市にお住まいの方)	市民登録課(市役所本庁舎本館1階)
印鑑登録証明やマイナンバー(通知カード	証明第一・二係(印鑑登録証明など)・・ 019-613-8307
や個人番号カードなど)に関すること(※)	登録係 (通知カードなどに関すること) ・・ 019-613-8309

(※ 印鑑登録証明やマイナンバーに関することは、都南総合支所や玉山総合事務所でもお問い合わせ可能です。)

市役所本庁舎に車で来庁される方は、指定駐車場を利用すると混雑が少なく便利です。

用務先の課で駐車券をご提示して、確認印と「所定時間分の盛岡市駐車場無料券」の交付を受けてください。駐車場で駐車券と「無料券」をご提示しますと、駐車料金が無料になります。

