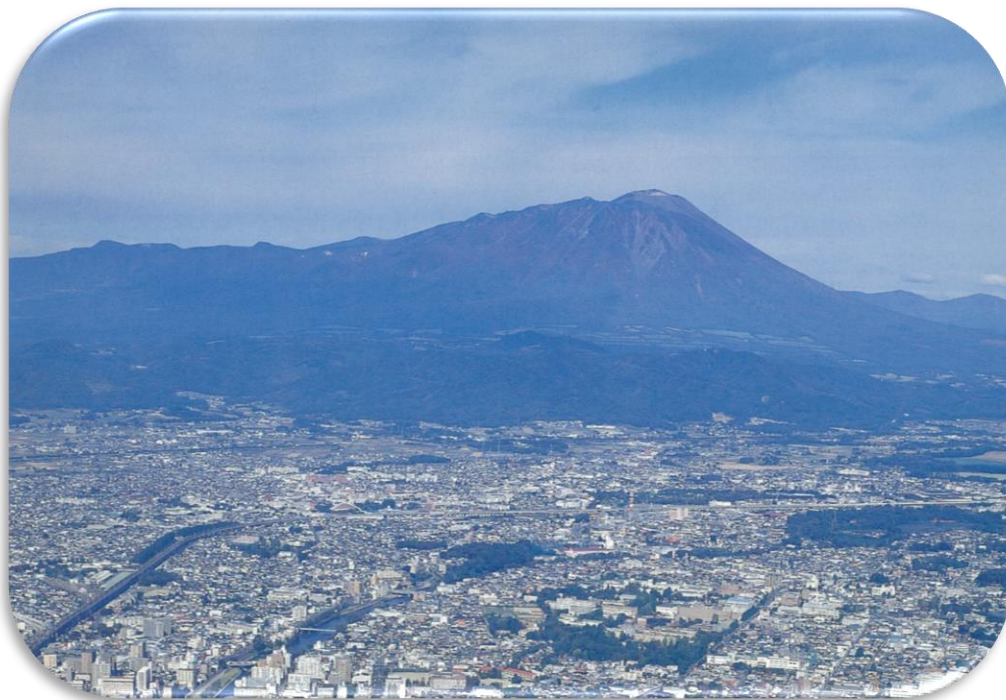


用地補償のあらまし



～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事業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ます。

この冊子では、事業の流れと内容など、補償の概要を紹介しておりますので、一読ください。



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.jp



スマートフォン

サイト

目次

I 用地取得の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

II 主な補償の種類と算定の方法・・・・・・ 4

III 補償に係る課税の特例・・・・・・・・・・・・ 6

IV 年金・保険料等・その他・・・・・・・・・・・・ 7

用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

市の花—カキツバタ



市の木ーカツラ

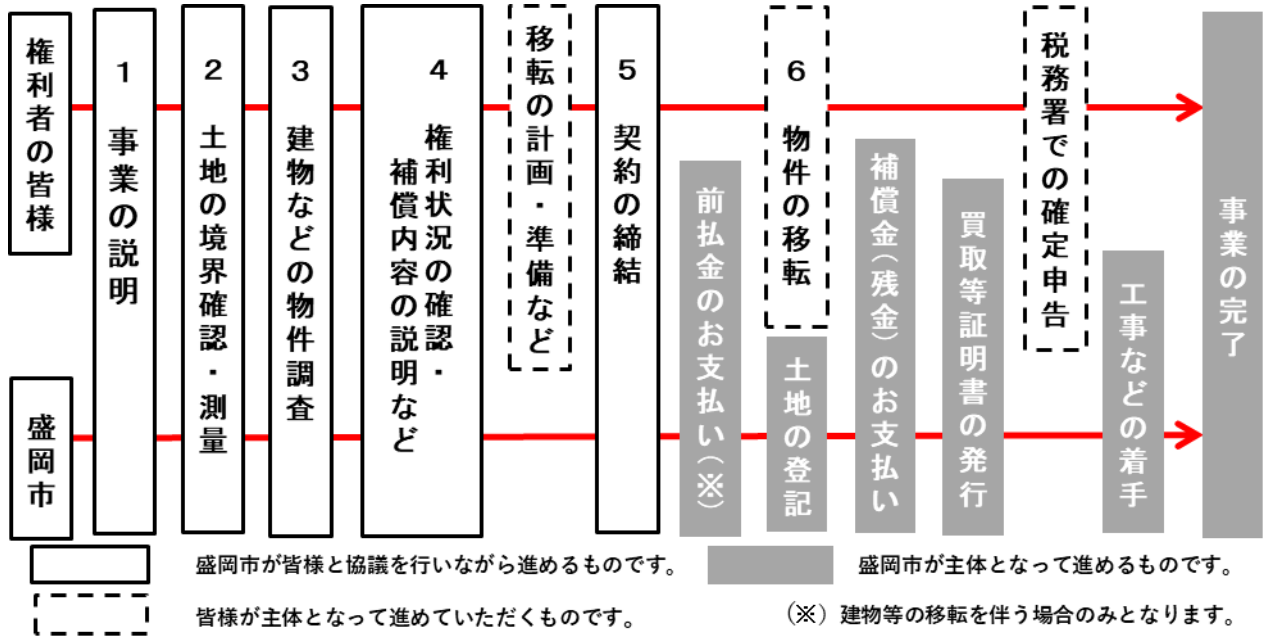


市の鳥—セキレイ

I 用地取得の流れ

公共事業における用地取得までの主な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。)



1 事業の説明

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 土地の境界確認・測量

事業予定地(道路などの事業に必要となる土地)の関係者(土地所有者など)が立会いのもと、土地の境界(筆界)確認を行います。また、事業予定地の範囲を示すために幅杭(はばぐい)を設置し、測量も併せて行います。

3 建物などの物件調査

事業予定地を含む敷地内にある物件(建物、塀などの工作物、立木など)について、移転の必要性を検討し、補償金の算定を行うための調査を行います。

4 権利状況の確認・補償内容の説明など

(1) 相続関係の確認

事業予定地を含む土地が、お亡くなりになった方の名義となっている場合、相続人や相続協議の状況などを確認します。

※令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。

相続や遺産分割によって不動産を取得した場合、取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を行わなければならない、正当な理由なく、この義務に違反した場合、10万円以下の過料が適用される場合があります。法務局や岩手県司法書士会などでは各種相談窓口を設けておりますが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。

(2) 所有権以外の権利確認

事業予定地や補償対象となる建物に、抵当権など所有権以外の権利が設定されている場合には、これらの登記を抹消が必要となりますので事前に確認します。

(3) 補償内容の説明

事業予定地や、移転が必要な物件の補償内容についてそれぞれの権利者に説明します。

5 契約の締結・前払金のお支払い

事業予定地の買収や物件移転の補償に伴う契約を締結します。契約手続きに必要なものを次頁に記載しておりますので準備をお願いいたします。

また、建物等の移転を伴う場合、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。

6 物件の移転

権利者の皆様が解体業者などを選定のうえ、支障となる物件について契約書に明記する移転期限までに事業予定地外への移転をお願いします。

補償金(残金)のお支払い

(1) 土地売買契約による補償金

事業予定地の所有権移転登記が完了した後にお支払いします。

(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)

建物などの移転完了を市が現地確認した後にお支払いします。

※ご契約者様と異なる名義の口座へお支払いを希望する場合(委任払い)は、事前にご相談ください。

〈ご準備いただくものの一例〉

- ①実印
- ②印鑑登録証など(土地売買契約がある場合、A又はBのどちらか)
 A:盛岡市内在住者の場合…印鑑登録証又はもりおか市民カード
 B:盛岡市外在住者の場合…印鑑登録証明書 1通
- ③補償金振込先の金融口座が確認できるもの(預金通帳など)
- ④マイナンバー確認書類(個人番号カードや通知カード)
- ⑤身元確認書類(A又はBのどちらか)
 A:顔写真付きのもの(運転免許証、パスポートなど)…1点
 B:顔写真がないもの(健康保険証、年金手帳など)…2点



個人番号カード



通知カード

印鑑登録証・市民カード(印鑑登録をされた時期でカードの名称が異なります)



印鑑登録証
2019 年1月1日以降に登録



もりおか市民カード
1998 年1月5日以降
2018 年 12 月 31 日以前に登録



印鑑登録証
1998 年1月4日以前に登録

Ⅱ 主な補償の種類と算定の方法

1 土地の補償

土地の価格は、国の公示地、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など基に、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ます。

2 建物等の補償

(1) 建物の移転補償

建物は、規模、構造、用途、配置や土地の状況などを調査の上、生活再建や経済的な合理性などを考慮した移転工法を認定し、その工法に基づいて算定します。

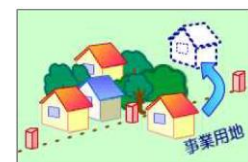
～建物の主な移転工法～

イメージ出典：用地取得のあらまし（国土交通省）

■ **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



(2) 工作物補償

門、塀、看板、車庫などの工作物の移転を行うための費用を算定します。

(3) 立木補償（移植補償・伐採補償）

移植または伐採のうち合理的な方法での移転を行うための費用を補償します。

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(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の費用を算定します。

(5) 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、合理性を踏まえた上で算定します。

- 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)
- ⑥ その他必要とされる費用



Ⅲ 補償に係る課税の特例

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。)。譲渡所得に対する課税の取り扱いについて詳しく知りたい場合は税務署に相談ください。

1 収用交換等により得た譲渡所得等の特別控除

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を受けられる特例です。

～特例の注意点～

- ・盛岡市が協議書により最初に取り引き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)による取り引きなどがあっても、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、ご相談ください。

2 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例

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。

※上記特例の1と2は選択制となっており、両方が適用可能な場合はどちらか一方をお選びいただくこととなります。

3 三者契約などで土地を譲渡した場合の特別控除

事業用地提供者・代替地提供者・盛岡市の三者契約などにより、代替地提供者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 補償金の税制上における取扱いなどについて

- (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、補償金の受け取り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は、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

補償金の受け取りにより、ご契約の翌年における配偶者控除や扶養控除などを受けられない又は減額される等の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。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 固定資産税について

お譲りいただく土地と取り壊す予定の建物に課税されている固定資産税は、契約いただいた年度分までを皆様にお支払いいただくことになります。

固定資産税は、毎年1月1日時点で所有する土地と建物に課税されるため、契約日が1月1日以前の場合、お譲りいただく土地分の固定資産税は減額されますが、契約日が1月1日以降の場合、来年度分の固定資産税は、皆様に負担いただきます。また、建物の解体を要する場合、来年度の固定資産税が課税されるかは1月1日時点での解体状況等を踏まえて、資産税課が判断しています。

※ 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。



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。
いんかんとろうくしやうめいしよ 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。
かいとりとうしやうめいしよ 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。
しほうしよし 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。
じやうとしょとく 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。
たいかほしやうきん 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。
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。
とちかおくちやうさし 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。
ふどうさんかんでいし 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。
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 (令和7年4月現在)

盛岡市役所(盛岡市内丸 12 番2号) 月曜日～金曜日(祝祭日を除く) 8:30～17:30

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の補償に関すること(一部事業を除く)	用地課 (市役所本庁舎本館 7 階) 用地第一係 019-626-7521 用地第二係 019-613-8508
(盛岡市にお住まいの方) 国民健康保険税や後期高齢者医療制度保険料の相談に関すること	健康保険課 (市役所本庁舎別館 1 階) 受付賦課係 019-613-8437 高齢者医療係 019-613-8439
(盛岡市にお住まいの方) 介護保険料の相談に関すること	介護保険課 (市役所本庁舎別館 5 階) 業務係 019-626-7581
(盛岡市にお住まいの方) 印鑑登録証明やマイナンバー(通知カードや個人番号カードなど)に関すること(※)	市民登録課 (市役所本庁舎本館 1 階) 証明第一・二係 (印鑑登録証明など) .. 019-613-8307 マイナンバーカード係(マイナンバーカードに関すること) 019-613-7935 登録係 (通知カードなどに関すること) .. 019-613-8309
固定資産税に関すること	資産税課 (市役所本庁舎別館6階) 業務係019-626-7530

(※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、次項の案内図に表示されている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。



指定駐車場一覧(令和6年1月現在)



その他関係機関連絡先 (令和7年4月現在)

お問い合わせ内容	関係機関の名称と連絡先
譲渡所得税などに関すること	盛岡税務署(盛岡市本町通三丁目8番 37 号) 月～金曜日(祝日除く) 8:30～17:00 019-622-6141(代表番号、音声ガイダンスに繋がります)
相続登記などに関すること	①岩手県司法書士会 (盛岡市本町通二丁目 12 番 18 号) 面談相談 毎週水曜日 10:00～13:00 019-623-3355 (面談相談は事前予約が必要です) 電話相談 毎週火・木曜日 10:00～16:00 0120-823-815 (通話料無料) ②盛岡地方法務局 (盛岡市盛岡駅西通一丁目 9 番 15 号 盛岡第2合同庁舎3階) 月～金曜日(祝日除く) 9:00～17:00 登記手続案内 9:00～11:30、13:00～16:00のうち20分 019-624-1104 (窓口又は電話での事前予約が必要です)
土地改良区の決済金に関すること	①鹿妻穴堰土地改良区 (盛岡市北飯岡一丁目 8 番 3 号) 019-656-4488 (代表番号) ②岩手山麓土地改良区 (滝沢市巣子 990 番地 9) 019-688-8039 (代表番号)