

用地補償のあらまし

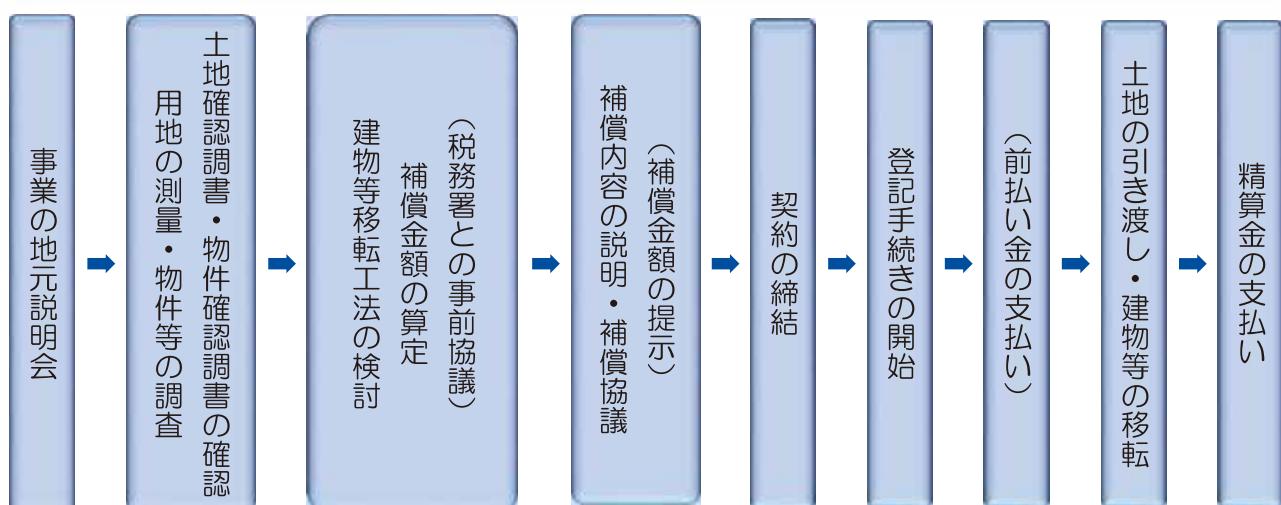


福岡県では、県民のみなさまの安全で安心な生活をまもり、豊かで快適な生活環境をつくるため、道路や河川等の整備に取り組んでいます。しかし、これらの公共事業を進めるためには、土地所有者のみなさまの大切な財産である土地をお譲りいただいたり、その土地の上にある建物等の移転をお願いしなければなりません。

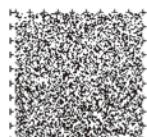
この場合、どのような手続きや方法で、土地に対する補償や建物等の移転補償がなされるかについて、概要をご説明いたします。

みなさまの公共事業に対するご理解とご協力をお願い申し上げます。

用地補償の流れ



福岡県 県土整備部



1 まずは正確な調査から

◎土地の測量・調査

福岡県では、登記された地目・地積にかかわらず、原則として現況の地目・実測した面積でお譲りいただくことになっていますので、登記簿調査のほかに測量を実施し、一筆ごとに実際の面積や現況の地目を調べます。

この場合、事業に必要な土地の所有者や隣接地の所有者等の関係のある方々に現地で立ち会っていただき、境界を明らかにしたうえで測量し、土地の面積を確定させます。

また、事業に必要な範囲を明らかにするために、用地の幅を示す杭を打たせていただきます。

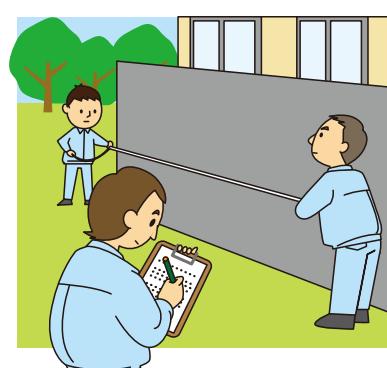


◎建物・工作物等の調査

移転していただく建物、工作物(門、塀など)、立竹木等について調査します。

なお、調査においては、建築(設置)年月日、用途、構造、材質、床面積、樹種等を詳しく調査します。

これらの調査は、福岡県が委託した専門業者が行います。みなさまのご協力をお願いいたします。



2 土地確認調書・物件確認調書の確認

調査が終わりましたら、事業に必要な土地の面積や移転していただく建物や工作物等の数量のほか、所有者や権利者等について、調査書の記載内容に誤りがないかを確認(押印)していただきます。

3 補償金額の算定

土地の価格や建物・工作物等の移転料は、確認いただいた調査結果をもとに、「福岡県県土整備部の公共事業の施行に伴う損失補償基準」等に基づき、適正な補償額を算定します。

◎土地の価格

土地の価格は、近隣の取引事例価格(不動産鑑定評価格を含む)や公示価格等を参考に、現況の地目、形状、面積、地域の状況並びに利用形態等を比較して個々に評価した適正な土地の単価に、事業に必要な土地の面積(実測面積)を乗じて算定します。

なお、当該土地に借地権等の権利が設定されている場合は、土地の所有者と所有権以外の権利者間で協議していただいた権利割合により、土地代金を配分することになります。

◎建物・工作物等の補償

お譲りいただく土地の上に建物がある場合は、その建物の配置、用途、種類、構造、敷地の形状等から判断した客観的かつ合理的な移転先及び移転工法(再築工法、改造工法等)を決定し、その移転に要する費用を算定します。ただし、再築工法の場合は、建物の経過年数に応じた補償額となります。

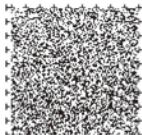
工作物や立竹木等については、構造、材質、数量、樹種、本数等を調査し、適正な補償額を算定します。

◎その他の補償

建物等の移転に伴う、その他の損失及び経費(引越にかかる費用、建築手続きにかかる費用等)については基準に基づき、適正に算定します。

また、土地の一部をお譲りいただく場合、従前の土地と比べて、取得の対象とならない土地(残地)が面積・形状等の変化により価値の減少等が認められる場合は、残地に対する補償を行います。

なお、事業者の方、建物を賃貸している方等については、確定申告書の写し等、算定に必要な営業に関する書類の提出をお願いする場合があります。



4 補償内容の説明・補償協議

調査結果に基づき、所有者や権利者の方へ補償内容、補償金額の提示や買取り等に伴う課税の特例等をご説明したうえで、契約から移転までの流れについて個別にご説明いたします。

なお、補償金額については、年度ごとに見直しを行っています。

5 契約の締結

補償金額の提示後、補償内容や契約条件について承諾いただいた方と契約の手続きに入ります。

契約書類は福岡県で用意しますので、引渡時期等の契約条件を再度ご確認いただき、契約を締結(署名・押印)していただきます。

なお、お譲りいただく土地については、みなさまから登記承諾書等の登記に必要な書面を提出していました、福岡県で分筆・所有権移転登記の申請を行います(代替地を除く)。

建物等の移転は、契約書に記載された移転期限までに、福岡県ではなく権利者の方が行っていただくことがありますので、ご注意ください。

◎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補償金の支払先の口座番号
(なお、漁業協同組合及びネット銀行の一部、すべての外国銀行は支払先には指定できません。)
- ④その他必要な書類(マイナンバーに関するもの等)



【社会保障・税番号(マイナンバー)の記載について】

マイナンバー法「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」が平成27年10月から施行されました。

これに伴い、福岡県が税務署に提出する書類に個人番号(マイナンバー)の記載が義務付けられていますので、マイナンバーの提供にご協力をお願いします。

【抵当権等が設定されている土地について】

土地に抵当権等の権利が登記されているときは、福岡県では、それらの権利の登記が抹消できませんので、土地所有者の方が権利者と話し合っていただき、登記を抹消していただくようお願いしております。(土地の一部をお譲りいただく場合は、抵当権等の一部抹消の協議が整い、福岡県において抹消承諾が確認できた後、分筆・所有権移転登記の申請手続きを行います。)

【土地に貸借関係がある場合】

補償の対象となる土地を借りて建物を所有している方、農地を借りて耕作している方及びその土地を貸している方等の場合は、お互いに権利の割合等について話し合いが必要となります。

【相続が発生している土地について】

登記名義人が故人である場合、お譲りいただく土地については、福岡県が相続による所有権移転登記を行います。

なお、相続人のうち、どなたかを選定して契約する場合の話し合いは、相続人の間で行っていただきます。

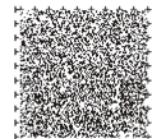
この話し合いに基づき、遺産分割協議書又は同協議証明書をご準備いただければ、福岡県で、お譲りいただく土地についての相続の代位登記を行います。(法定持分による相続の場合は、上記の遺産分割協議書等は必要ありません。)

土地代
(借地権がある場合)

借地権価格
+
底地権価格

【登記名義人と現所有者が異なる土地について】

売買、交換等で所有権移転登記が未了の場合は、所有権移転登記をしていただいたうえで、正当な権利者の方と契約手続に入らせていただきます。



6 補償金のお支払いについて

補償は、正当な権利を有する方へ、原則として金銭で行います。

補償金は、土地の所有権移転登記が完了し、建物等の移転が完了したことを、福岡県が現地で確認し、土地を引き渡していただいた後に、ご指定の金融機関の口座に一括して振り込みます。

ただし、代替地・移転先地取得等のため前金が必要な場合は、前払い金として、一部お支払いすることができます。

なお、土地に抵当権等が登記されている場合については、その登記が抹消された後に、お支払いすることとなります。

また、他の権利者や借家人等がいらっしゃる場合は、福岡県とこれらの方との補償契約成立後にお支払いすることとなりますので、ご注意ください。

【前払い金の支払時期】

- ◎ 土地の代金：所有権移転登記の手続きに必要な関係書類を福岡県に提出したとき
- ◎ 物件補償金：物件の移転に着手したことを福岡県が確認したとき

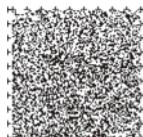
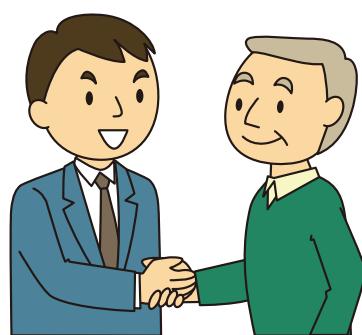
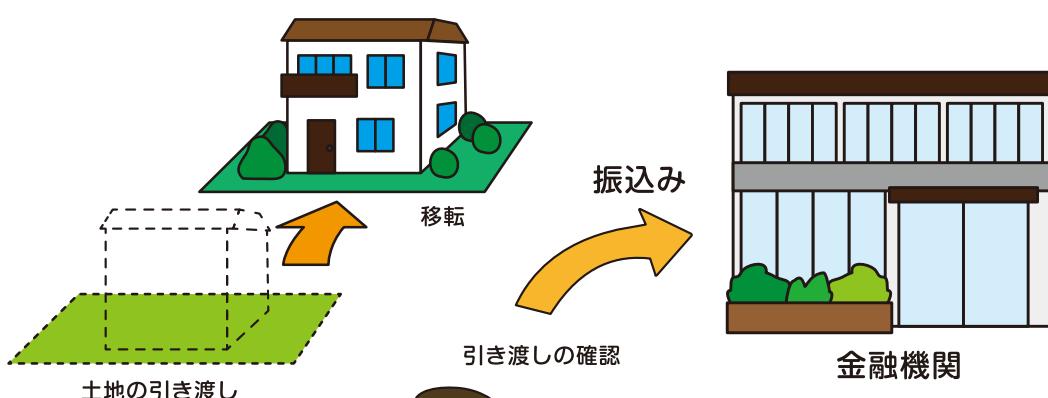
※ 土地に抵当権等が登記されている場合は、抵当権等の抹消が確認できたとき又は権利者から一部抹消承諾書を提出していただいた後に、お支払いすることとなります。

※ 残金については、土地を引き渡していただいた後にお支払いします。

(注)「土地の引き渡し」とは

土地のみの場合…県への所有権移転登記が完了し、土地が明け渡されたとき

土地及び物件等の場合…県への所有権移転登記及び建物や工作物等の撤去が完了し、土地が明け渡されたとき



税金や年金等はどうなるのだろうか？

1 税金関係

【土地等の資産を譲渡した場合の税及びその他の負担】

公共事業にご協力いただき、土地等を譲渡した場合には、譲渡所得に対する所得税及び住民税の課税について、租税特別措置法に基づく優遇措置を受けることができます。

また、その他の税について主なものをご説明しますが、税の内容は個人により異なることや今後の税制改正により変わることがありますので、詳しくは、各々の相談窓口(税務署、県税事務所、あるいは各市町村の税務担当課)へご相談ください。

(1) 所得税・法人税について（相談窓口 各所轄税務署）

公共事業用地として譲渡された場合は、次の特例のうち下記ア・イのいずれか一方を選んで受けることができます。

ア 5,000万円の特別控除の特例

最初に福岡県が資産の買取りを申し出た日から6ヶ月以内に資産を譲渡した(県と契約を締結した)場合、資産の譲渡所得(対価補償金)の金額から最高5,000万円まで控除されます。

ただし、同一事業につき1回限りで、また、事業用棚卸資産については適用されません。

※事業用棚卸資産 … 不動産業を営む方が販売目的で所有している土地等

なお、この特別控除の特例を受けるためには、所轄税務署への申告が必要です。

【「買取りを申し出た日」について】

用地買収において、補償金額を提示した日が「買取りを申し出た日」となり、その日から6ヶ月以内に契約を締結していただいた場合にのみ、特例が受けられることとなります。

【最初の年の譲渡】

一の収用交換等の事業について、2以上の年にわたって資産を譲渡した場合には、最初の年に譲渡した資産に限り適用されます。

【最初に買取りの申出を受けた方の譲渡】

福岡県から最初に買取り等の申出を受けた方が譲渡した場合に限り適用されます。

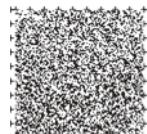
【「補償金」の種類と課税関係について】

補償金は、課税上、5種類(対価補償金・収益補償金・経費補償金・移転補償金・その他補償金)に区分されますが、公共事業にご協力いただいた場合でも、支払われた全ての補償金に対して税法上の優遇措置が受けられるわけではありません。

特例の適用が受けられるのは「対価補償金」に限定されています。「対価補償金」とは、土地代金等、収用等による譲渡の目的となった資産の対価として支払われる補償金のことです。

また、「移転補償金」とは、建物・工作物・庭木等の移転等のために支払われた補償金等をいい、これを補償の目的に従って移転等に充てた金額は課税されませんが、受け取られた補償額より実際にかかった費用が少なかった場合は、残金が「一時所得」として扱われる課税の対象となります。

ただし、移転補償金として受け取っても、実際にその建物等を取り壊したときは、「対価補償金」として取り扱うことができる場合があります。この場合、事業施行地外の土地の上にある建物等の資産(事業施行地内外にまたがっている場合を除く。)に係る移転補償金等につきましては、特例の適用は受けられないためご注意ください。



イ 代替資産を取得した場合の課税の特例

資産を譲渡し、代わりに同種の資産等を一定期間内(原則2年)に取得した場合、対価補償金のうち代わりの資産の取得に充てられた金額については、譲渡がなかったものとして課税の繰延べすることができます。課税の繰延べを受けるためには、所轄税務署への申告が必要です。

なお、事業用棚卸資産については適用されません。

ウ 課税の特例の取扱いについて

福岡県では、買取り等にかかる事業が特例の対象となる事業に該当するかどうか等について、税務署と事前に協議していますが、特別控除の対象とならない補償金もありますので、詳しくは各所轄税務署にご相談ください。

(2) 不動産取得税について（相談窓口 各県税事務所）

契約締結日から2年以内に代替の不動産を取得した場合、または、契約締結日前1年の期間内に代替の不動産を取得していたときは、軽減される場合がありますが、軽減措置を受けるためには、納税通知書が届いた後、県税事務所で申告することが必要です。

(3) 相続税・贈与税又は不動産取得税の納税猶予を受けている農地等について

〔相談窓口　相続・贈与税…各所轄税務署
不動産取得税…各県税事務所〕

農地等の相続税・贈与税及び不動産取得税の納税を猶予されている方は、譲渡した農地等に見合う税額を納付していただくことになります。ただし、当該農地等を土地収用法対象事業等のために譲渡した場合は、譲渡した農地等に見合う利子税の額が全額免除されます。(当該制度の適用期限は、令和8年3月31日まで。)

詳しくは各所轄税務署及び各県税事務所にご相談ください。

(4) 所得税、住民税の諸控除（配偶者控除、扶養控除等）について

（相談窓口 各所轄税務署、各市町村の税務担当課）

土地等を譲渡された場合、その所得が一定の金額を超えると、その年分の配偶者控除、配偶者特別控除、寡婦(寡夫)控除、及び住宅借入金等特別控除を受けられなくなることがあります。

また、控除対象配偶者や扶養親族が土地等を譲渡した場合、その所得が一定の金額を超えると、その年分の配偶者控除及び扶養控除等が受けられなくなることがあります。

住民税非課税又は減免の方の場合、契約した年の翌年度の住民税(均等割分)が課税される場合があります。

(5) 国民健康保険料、後期高齢者医療保険料、介護保険料について

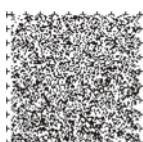
（相談窓口 各市町村の担当課）

国民健康保険料(税)、後期高齢者医療保険料、介護保険料は、所得金額を基礎として保険料(税)が決定されます。土地・建物等の譲渡所得については、特別控除適用後の金額を所得金額として算定されますので、翌年度の保険料(税)が上がる場合があります。

なお、保険料(税)の軽減措置を受けている場合は、軽減措置を受けられなくなる場合があります。

(6) 固定資産税（都市計画税を含む）について（相談窓口 各市町村の税務担当課）

固定資産税(都市計画税を含む)は、毎年1月1日時点の土地等の所有者に課税されますので、土地等を譲渡した年分の税については全額負担していただくことになります。



2 年金、各種手当等

(1) 農業者年金（相談窓口 各市町村の農業委員会）

受給者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した場合には、継続して支給が受けられるよう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へお問い合わせください。

(2) 老齢福祉年金等（相談窓口 各市町村の担当課、各所轄年金事務所）

老齢福祉年金・障害基礎年金・遺族基礎年金・特別障害給付金等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、支給が制限されることがあります。

(3) 各種手当等

児童手当・児童扶養手当・特別児童扶養手当、高等学校等就学支援金、生活保護費等については、補償費等の収入によって支給が制限されることがあります。

なお、年金・各種手当等の内容は、個人により異なることや今後の法令等の改正により変わることがありますので、詳しくは各々の相談窓口にご相談ください。

3 三者契約について

(1) 代替地提供者への特例

公共事業用地として土地を譲渡した方（事業用地提供者）へ、代替地を提供していただいた方（代替地提供者）は、その土地代金について譲渡所得に対する所得税及び住民税の特別控除があり、譲渡所得金額から最高1,500万円（事業用地価額が上限）まで控除されます。

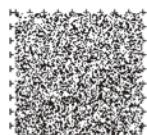
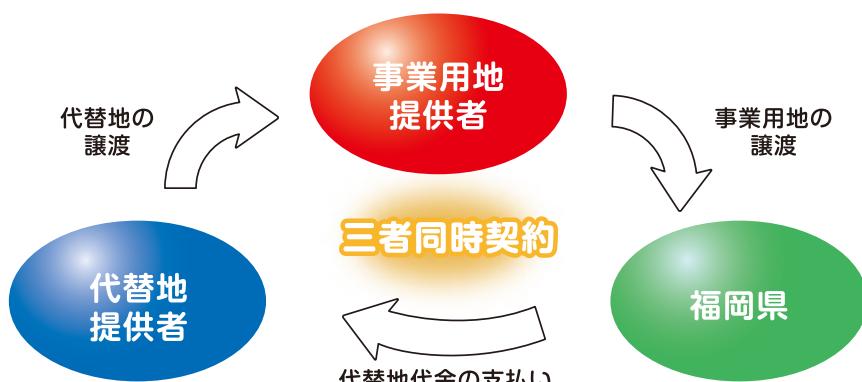
この特別控除を受けるためには、事業用地提供者、代替地提供者、事業施行者（福岡県）の三者で土地売買契約（三者契約）を締結する必要があります。ただし、事前に事業用地提供者と代替地提供者が仮契約等を締結すると代替地提供者に対する税制上の優遇措置が受けられなくなることがありますのでご注意ください。

なお、事業用棚卸資産である土地については適用されません。

(2) 三者契約に関する費用について

三者契約により代替地を事業用地提供者名義に登記する場合の費用の全部又は一部については、事業用地提供者の負担となります。

詳しくは、県の用地担当者にお尋ねください。



おねがい

土地改良事業費等の賦課金について

土地改良事業に伴う賦課金や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ますので、個人的に決済していただくことになります。

移転先の土地について

移転先の土地(代替地)については、面積、形状など、それぞれ個々の事情が異なり、複雑な要素が介在するため基本的には、みなさま方で探していただくことになります。

土地等の提供には、不安や疑問を伴うものです。移転や補償に関するご不明な点がございましたら、ご遠慮なくおたずねください。

用地補償についての問い合わせや相談は、以下の各県土整備事務所(用地課)等へどうぞ。

(R3.4.1現在)

名 称	郵便番号	所 在		電話番号
福岡 県土整備事務所	812-0053	福岡市東区箱崎1丁目18-1	粕屋総合庁舎	092-641-6582
〃 前原支所	819-1112	糸島市浦志2丁目3-1	糸島総合庁舎	092-322-2963
久留米 県土整備事務所	839-0865	久留米市新合川1丁目7-27		0942-44-5510
南筑後 県土整備事務所	836-0034	大牟田市小浜町24-1	大牟田総合庁舎	0944-41-5114
〃 柳川支所	832-0823	柳川市三橋町今古賀8-1	柳川総合庁舎	0944-72-4158
直方 県土整備事務所	822-0025	直方市日吉町9-10	直方総合庁舎	0949-22-5620
京築 県土整備事務所	828-0021	豊前市大字八屋2007-1	豊前総合庁舎	0979-82-3388
〃 行橋支所	824-0005	行橋市中央1丁目2-1	行橋総合庁舎	0930-23-1747
朝倉 県土整備事務所	838-0068	朝倉市甘木2014-1	朝倉総合庁舎	0946-22-8982
朝倉県土整備事務所 災害事業センター	838-0068	朝倉市甘木2014-1	朝倉総合庁舎	0946-41-4090
八女 県土整備事務所	834-0063	八女市本村25	八女総合庁舎	0943-22-6985
北九州 県土整備事務所	807-0831	北九州市八幡西区則松3丁目7-1	八幡総合庁舎	093-691-2762
〃 宗像支所	811-3436	宗像市東郷1丁目2-1	宗像総合庁舎	0940-36-2372
田川 県土整備事務所	825-0002	田川市大字伊田4543-1		0947-42-9112
飯塚 県土整備事務所	820-0004	飯塚市新立岩8-1	飯塚総合庁舎	0948-21-4935
那珂 県土整備事務所	816-0943	大野城市白木原3丁目5-25	筑紫総合庁舎	092-513-5564
用地課用地取得第一班 (粕屋総合庁舎内)	812-0053	福岡市東区箱崎1丁目18-1	粕屋総合庁舎	092-686-2831
用地課用地取得第二班 (久留米総合庁舎内)	839-0861	久留米市合川町1642-1	久留米総合庁舎	0942-90-1101

用地補償についての問い合わせや相談は、
もよりの県土整備事務所(用地課)へどうぞ

