

公共事業にご協力いただく皆さまへ

用地補償のご案内

目 次

土地をお譲りいただくまでの一般的な流れ……	1
用地測量・物件等調査について……	3
用地補償について……	5
契約と支払い……	7
補償金に対する税について……	8
その他の事項……	9
よくある質問……	10
代替地について……	12

高 知 県



土地をお譲りいただくまでの一般的な流れ（事業計画説明～補償金のお支払いまで）



○借家人・借間人の方で新たな貸家等に移転しなければならない場合には、実情に応じて移転に要する費用を補償します。

用地測量・物件等調査について

まずは正確な調査から

適正で公正な補償を行うためには、土地や建物等についての正確な調査が必要です。
現地において皆さまに立会をお願いし、お譲りいただく土地の面積や移転していただく建物等の物件及び動産等について補償コンサルタント等の専門家が調査いたしますのでご協力をお願いします。
なお、調査を行う日は、事前に日程調整をさせていただきます。

※土地や建物等の調査にあたっては、現地での立会の様子や敷地内外、建物内の状況を写真撮影させていただきますので、あらかじめご了承ください。
※調査は身分証明書を所持した土木事務所職員又は委託業者（補償コンサルタント等）が行います。

権利者等調査

書面調査

現地調査の前に、管轄法務局において公図や土地・建物の登記事項証明書などの調査を行います。
また、併せて市町村役場にて住民票等の調査も行います。



用地測量

現地調査

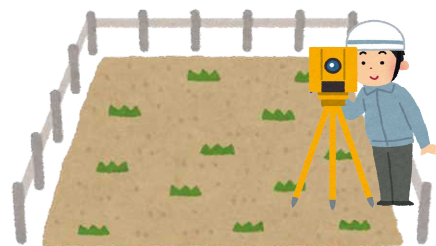
書面調査に基づき、現地において**境界確認**や現況**地目**の判別及び各土地の面積を測量します。

境界確認

事業に必要となる土地の境界について、所有者や権利者の方に現地で確認していただきます。
また、隣接地等の所有者の方にも確認をお願いしております。
用地職員が本人確認を行うため、本人であることがわかるもの（運転免許証等）をご持参ください。
なお、境界確認後、土地境界立会確認書に署名・押印をいただきますので、印鑑のご用意をお願いします。

地目

土地の用途による区分（例：宅地、田、畑など）



借地権や耕作権など土地に関する所有権以外の権利がある場合や、登記事項証明書上の所有者と真の所有者が異なる場合などには、お知らせください。

物件等調査

お譲りいただく土地の上に建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木などがある場合、移転に必要な補償金額を算定するため、その構造、種類、大きさ、数量等について、調査します。



その他の調査

住家については、居住者の氏名、生年月日などの調査を行います。
土地や建物を借りている場合は、権利関係や契約条件などの調査を行います。
営業店舗等については、営業内容などについて公認会計士等専門家による調査を行います。
なお、お譲りいただく土地の固定資産評価証明書や消費税等確定申告書等の写しが必要となる場合がありますので、ご協力をお願いします。



調書確認

用地測量及び物件等調査の成果に基づき、所有者ごとに土地調書、物件調書を作成し、所有者及び関係人の方々に内容について確認していただきます。



土地調書

用地測量の成果に基づき、土地の一筆ごとに地番、登記簿上の地目及び地積（面積）やお譲りいただく土地の現況地目及び面積を記載します。また、土地に関する所有権以外の権利がある場合は、権利の種類、権利者の氏名などを記載します。

物件調書

物件等調査の成果に基づき、建物や工作物等の物件等について、種類や数量等を記載します。
また、所有権以外の権利がある場合は、権利の種類、権利者の氏名などを記載します。

この内容をもとに、お譲りいただく土地や移転に必要な建物等の補償金を算定しますので、内容に間違いがないかご確認をお願いします。

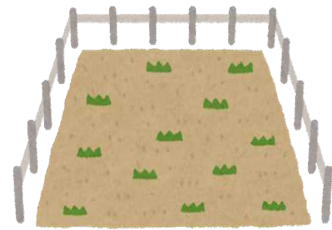
用地補償について

適正で公正な補償のために

公共事業のためにお譲りいただく土地等の補償は、適正かつ公正に行われなければなりません。
そのため、県が定めた補償基準等に基づき、所有者等関係人ごとに補償金を算定いたします。

土地の価格

土地の価格は公示価格・基準地価格を規準として、周辺の取引価格や不動産鑑定評価価格を参考に、適正かつ妥当な価格(正常価格)を決定します。
なお、個々の事情等は価格には反映されません。
また、一般の取引においては、建物が存する土地は建物があるものとしての評価(建付減価)を行います
が、公共事業の場合においては、建物がないものとしての評価(更地評価)を行います。



借地権等のある土地について

借地権や耕作権などの土地に関する所有権以外の権利がある土地についても、まずは権利のない土地と同様に評価を行い、権利が土地価格に占める割合をもとに権利の価格を決定します。所有権以外の権利が土地価格に占める割合については、土地の所有者と権利者との間で話し合ってください。

残地補償

土地の一部が取得されることにより、残った部分の土地に関して価格の低下等の損失が生じる場合は、これらの損失を補償します。

残地とは土地の一部が買い取られるなどして残った部分の土地のことをいう。

建物等の補償

お譲りいただく土地の上の建物等の物件等については、所有者の方に移転していただくこととなりますので、それに通常要する費用(取り壊し等)を補償します。
また、物件を移転することに伴い通常生ずる損失(引越し費用など)についても併せて補償します。
なお、県との売買契約締結前に移転又は取り壊した建物等の物件や休止又は廃止した営業に係る費用等は補償の対象となりません。



建物の補償

土地と建物の位置関係や建物の構造・用途・経過年数・残地の状況等により、当該建物を残地又は残地以外の土地に、通常妥当と認められる移転工法によって移転するために要する費用を補償します。

主な移転工法

再築工法

- ① 残地以外の土地に、従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的と認められる場合
- ② 従前の建物と同種同等の建物を、残地に建築することが合理的と認められる場合
- ③ 従前の建物から機能を確保するために最低限の変更を加えた建物を、残地に建築することが合理的と認められる場合

上記①～③に該当する場合に採用する工法
※経過年数に応じた補償金であり、新築費ではありません。

曳家工法

曳家後の敷地と建物の関係、建物の構造および用途などから、建物を曳家することが合理的と認められる場合に採用する工法

改造工法

建物の一部を切り取り、残地内で残存部分を一部改築、または増築して従前の建物の機能を維持することが合理的と認められる場合に採用する工法

工作物の補償

土地に固定して設置された門や塀、井戸などの工作物については、その種類や構造、形状、経過年数等に応じ、移転に要する費用を補償します。
なお、石垣、土留擁壁等で土地に付加されたものは土地価格に含まれますので、補償対象とはなりません。

動産の補償

移転が必要となる家財道具や農機具等の動産については、これを移転するために通常要する費用を補償します。

借家人等に関する補償

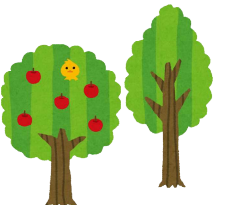
借家や借間をされている方に対しては、その地域の実情に応じて、移転するために通常要する費用を補償します。

営業に関する補償

店舗や工場等の営業用建物等の移転に伴い、営業上の損失が生じると認められる場合は、その損失を補償します。

立竹木の補償

庭木や果樹、用材林等の立竹木については、移植に要する費用または伐採することにより生じる損失等を補償します。



墳墓の補償

墳墓を移転していただく場合には、改葬及び墓石の移転、祭礼等に要する費用を補償します。

移転雑費の補償

建物等を移転する場合など代替の土地等が必要と認められる場合には、移転先の選定や建築確認申請、土地、建物の登記、引越し挨拶等に通常要する費用を補償します。

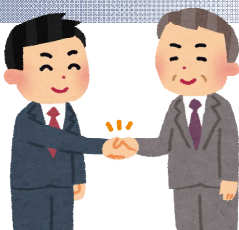


契約と支払い

契約

補償の内容についてご了解いただけましたら、契約をお願いします。

ただし、土地や建物等について関係人の方がいらっしゃる場合は、関係人との協議が整ってからの契約となります。



例えば

- ① 土地や建物等に借地権や抵当権などの所有権以外の権利がある
 - ② 所有権移転登記請求権等の仮登記がなされている
 - ③ 登記簿上の所有者と真の所有者が異なる
 - ④ 借家人・借間人がいる
 - ⑤ 土地に他人所有の物件がある
- などの場合には、関係人との間に補償協議が整う又は権利の抹消について承諾が得られたときに契約いただくこととなります。

相続登記がお済みでない場合

相続登記がお済みでない場合は、どなたが相続人となられるか話し合ってください（遺産分割協議）、相続人が決定してから契約いただくことになります。

ご契約にあたってのご準備

- 実印（印鑑登録をしているもの）及び認印
- 印鑑登録証明書
- 金融機関の口座番号等



なお、契約書に貼付する収入印紙については、一部の場合を除き当方にて負担します。契約後、お譲りいただいた土地の所有権移転の登記は県にて行います。また、土地の分筆や相続等の登記についても、お譲りいただく土地に限り、所有者に代わって県で行うことができます。

支払い

補償金の支払い方法には、一括払いと分割払い（前金の支払いと残金の支払い）の2種類があります。

なお、お支払いは金融機関への振込となります。

※用地担当が直接現金を取り扱うことはありません。

前金の支払い

代替地の確保や建物の建築契約等のために一時金が必要と認められる場合には、契約が締結され、必要な書類が提出されるなど支払条件が満たされた後に契約額（前払い対象外の補償金を除く）の70%を限度とし、前金としてお支払いすることができます。なお、抵当権等の担保物権が設定されているときは、これらが抹消されたことを確認した後にお支払いすることとなります。

一括払い又は残金の支払い

土地の所有権移転の登記及び物件等の移転が完了し、土地の引き渡しを受けるなど支払条件が満たされた後に契約額の全額又は前金払いをした残額についてお支払いすることとなります。

補償金に対する税について

公共事業用地として譲渡した場合の譲渡所得に対する課税の特例等

個人が所有する土地等を公共事業のために譲渡した場合は、譲渡所得に対する課税について、次のような特例等が設けられています。法人の場合は、譲渡所得に対する課税の取扱いが個人と異なりますので、税理士、税務署等にお尋ねください。

代替資産の特例

土地や建物の補償金で一定期間内に代わりの土地や建物（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金額については譲渡がなかったものとみなされます。なお、取得した代替資産を将来売却等をする場合には、今回譲渡された資産の取得費及び取得時期がそのまま代替資産に引き継がれます。

5,000万円の特別控除

公共事業の施行者より買取り等の申し出を受けた日から6ヶ月以内に譲渡（契約）された場合に限り、その譲渡所得について5,000万円を限度として特別控除が認められます。ただし、この特別控除の適用は一事業につき1回のみで、最初の譲渡に限って適用されます。また、同一年内にほかの公共事業による買取りがあった場合には、合算して5,000万円が特別控除の限度額となります。なお、この特別控除は棚卸し資産等には適用がありません。

これらの特例等は、補償の内容により適用されるものと適用されないものがあります。また、代替資産の特例と5,000万円の特別控除を併用することはできません。詳しくは所轄税務署等にお尋ねください。

確定申告

譲渡所得税の課税の特例を受ける場合は、お譲りいただいた土地が土地収用法に該当する事業のために買い取られた旨の証明が必要です。公共事業の施行者である土木事務所から「買取り等の申出証明書」、「買取り等の証明書」、「収用証明書」を送付させていただきますので、この書類を添付して税務署に確定申告をしてください。



ご注意ください

建物や工作物、庭木等の移転のための補償金については、その補償の項目や内容、受け取った補償金の使い方等により、課税の対象になることがあります。例えば、原則、補償の目的に従って移転等のために充てられた金額は課税されませんが、受け取った補償額よりも実際にかかった移転等の費用が少なかった場合の残額や、補償の目的とは異なる目的に充てられた金額は、一時所得として扱われ、課税の対象となります。このように、課税の特例の適用については、皆さま個々の条件により異なりますので、詳しくは所轄税務署の資産課税部門にご相談ください。

その他の事項

以下の事項については、皆さまご自身で相談窓口を確認をお願いします。
土地や建物を譲渡したことにより、皆さまの所得が増加することに伴い、扶養控除などの取扱いについて変更となる可能性があります。
ただし、公共事業に伴う契約のため、特例がある場合もありますので、各相談窓口にご確認ください。

扶養控除・配偶者控除

土地等を譲渡した方が、他の方の控除対象扶養親族や控除対象配偶者である場合は、控除の対象者にならない場合があります。
また、土地等を譲渡した方が配偶者特別控除や扶養控除を受けている場合は、これらの控除が受けられなくなることがあります。

●相談窓口●
所轄税務署
各市町村税務担当課

固定資産税

固定資産税は毎年1月1日時点の所有者に課税されることとなっていますので、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。

●相談窓口●
各市町村税務担当課

国民健康保険料・保育料等

国民健康保険料や保育料、公営住宅の家賃、介護保険料や介護サービスの自己負担額に影響がでる場合があります。

●相談窓口●
各市町村担当課

住民税

譲渡所得の金額により納税額に影響がでる場合があります。

●相談窓口●
各市町村税務担当課

農業者年金（経営移譲年金）

農業者年金を受給している方が経営移譲した農地を譲渡したときは農業者年金の支給が停止されますが、公共事業のために農地を移譲したときは申告により停止されない場合があります。

●相談窓口●
各市町村農業委員会

納税猶予を受けた農地の利子税

相続税又は贈与税の納税猶予を受けた農地を譲渡したときは、譲渡した農地面積相当分の納税猶予額及び利子税を納付しなければなりません。公共事業のために譲渡した場合は利子税が全額免除または2分の1に軽減される特例があります。また、代替農地を取得した場合の特例もあります。

●相談窓口●
所轄税務署

老齢福祉年金等

拠出年金以外の年金は、国が負担していることから一定の所得制限があります。そのほかにも障害基礎年金、遺族基礎年金、特別障害者手当、児童手当、特別児童扶養手当等も所得制限があり、これらの年金、手当等の支給が停止される場合があります。

●相談窓口●
各年金事務所
各市町村担当課

住宅取得等特別控除

土地等を譲渡した方が住宅取得等特別控除を受けている場合は、これらの控除を受けられなくなることがあります。

●相談窓口●
所轄税務署

不動産取得税

代替地を取得したり、建物を新築又は取得されたときは、原則として不動産取得税が課税されますが、申告することによって軽減されることがあります。

●相談窓口●
各県税事務所

土地改良区決済金

土地改良事業に係る経費を償還中の場合及び土地改良事業を実施中の土地については、買収に伴い当該経費（買収面積に対応する部分）を土地改良区に対して決済していただく必要があります。
なお、この決済金は各自の負担で土地改良区にお支払いをお願いします。

●相談窓口●
各土地改良区

よくあるご質問



Q

建物等の物件は誰が移転するの？

A

建物等物件の移転に通常要する費用（取り壊し費等を含む）を補償しますので、移転については所有者の方にお問い合わせすることとなります。確認いただいた物件調書の移転義務の欄に「有」と記載されたものは必ず移転をお願いします。また、移転先は所有者の方を探していただくこととなります。詳しくは用地担当者にご確認ください。

Q

渡された物件調書に記載されていないものがあるようだけど？

A

給排水管、ルームエアコン、浄化槽といった設備関係やテラス等の建物に附随する工作物は、建物に含まれるものとして取り扱うことから、物件調書の記載欄には個々に記載されていない場合があります。詳しくは用地担当者にご確認ください。

- Q** いったん決まった土地価格や移転補償金は、ずっとそのままの額で変更することはないの？
- A** 一定の時期までは土地価格、移転補償金等について変更することはありませんが、時期がまいりますと、土地価格はその地域の地価変動率に応じた価格とし、建物等は経過年数を含め、すべての項目について補償金額の見直しを行います。
- Q** 建物の取り壊しなどの業者を紹介してほしい
- A** 用地担当者による工事業者などの紹介(斡旋)は行っておりません。建築を依頼される業者の方にお尋ねいただくなど、所有者の方ご自身でお探してください。
- Q** 個人情報等の取扱いが心配・・・
- A** 用地補償において取り扱う皆さまの個人情報や特定個人情報(マイナンバー)は、関連する法律などに基づいて、適正に取り扱います。
- Q** 話し合いがまとまらないとどうなるの？
- A** 公共事業においても、任意による話し合いで用地を取得させていただくことがほとんどですが、所有者が不明である、相続人や共有者が多数で意見がまとまらない、補償金額に不満があるなど、どうしても話し合いでは解決できない場合があります。このような場合には、土地収用法に基づく手続きを取らせていただくこともあります。
- Q** 土地改良事業等が行われている農地を譲渡する際、賦課金は補償してもらえるの？
- A** 土地改良事業に伴う賦課金等については、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、別途補償することはできません。お手数ですが、各個人で決済をお願いします。
- Q** 仕事で日中は留守なんだけど・・・
- A** 訪問する際は事前にご連絡し、皆さまのご都合に合わせてお伺いできるように努めます。できれば勤務時間内にお伺いできるようご協力いただければ幸いです。

代替地について

建物等を移転する場合など代替の土地等が必要と認められる場合、移転先(代替地)については、希望の場所、形状、面積、価格などそれぞれ皆さまにより事情が異なりますので、移転先の選定に通常要する費用を補償し、皆さまにおいて移転先を確保していただくようお願いしています。

また、代替地が農地で建物等を建てる場合は、皆さまで農地転用の許可手続きを行っていただく必要があります。

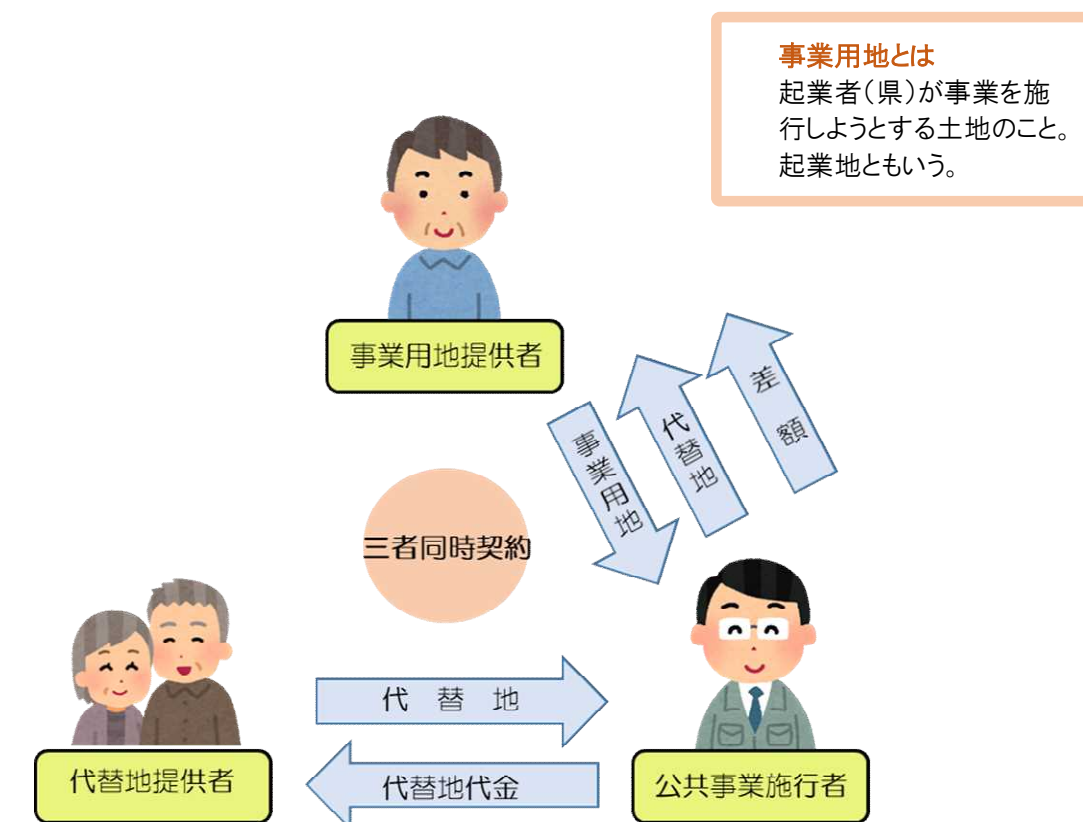
三者契約について

公共事業のために土地を譲渡していただく方(事業用地提供者)、代替地として土地を提供していただく方(代替地提供者)、公共事業施行者の三者で、土地売買について一括契約を行うことを三者契約といいます。

三者契約をした場合、代替地を提供された方は1500万円又は事業用地の土地代金のいずれか少ない金額について、特別控除の適用を受けられる場合があります。特別控除の適用にあたっては、事前に所轄税務署において特別控除の適用に関する確認を受ける必要があります。

また、事前取引のあるもの、代替地が棚卸資産である場合等は特別控除の適用が受けられません。

三者契約を希望される場合は、必ず事前に用地担当者にご相談下さい。



お問い合わせ

◆県の事業に関する用地補償については、管轄する各土木事務所用地課までお問い合わせください。

事務所名	住所・電話番号	管轄地域
安芸土木事務所	〒784－0001 安芸市矢ノ丸1－4－36 安芸総合庁舎3F 電話：0887－37－9305(用地課)	安芸市・奈半利町・田野町 安田町・北川村・馬路村・芸西村 室戸市・東洋町
中央東土木事務所	〒783－0004 南国市大桶甲1592 電話：088－863－2174(用地課)	南国市・香南市・香美市 本山町・大豊町・土佐町・大川村
高知土木事務所	〒781－0814 高知市稲荷町11－26 電話：088－882－8142(用地課)	高知市
中央西土木事務所	〒781－2110 吾川郡いの町1381 伊野合同庁舎 電話：088－893－2112(用地課)	土佐市・いの町・日高村 仁淀川町・佐川町・越知町
須崎土木事務所	〒785－8586 須崎市東古市町6－26 須崎第二総合庁舎5F 電話：0889－42－1700(用地課)	須崎市・中土佐町・禰原町 津野町・四万十町
幡多土木事務所	〒787－0010 四万十市古津賀4－61 電話：0880－34－5290(用地課)	四万十市・土佐清水市・宿毛市 黒潮町・大月町・三原村

ご注意ください

- ◆調査や補償説明には次の職員が訪問します。（それぞれ身分証明書を所持しています。）
 - ・管轄土木事務所
 - ・土木事務所から業務を受注した委託業者（補償コンサルタント業者等）
- ◆訪問は原則2人以上で行います。
- ◆土木事務所から、指定の口座への振り込みのお願いや現金の受け渡しを行うことは一切ありません。

メモ

編集・発行

高知県 土木部 用地対策課 用地指導担当

〒780-0850
高知県高知市丸ノ内2丁目4番1号
TEL 088-823-9818

令和7年4月作成

