

# 補償のあらまし

～公共事業にご協力していただく皆さまへ～



埼玉県では、県民の皆さまが健康で文化的な生活を営み、安全で安心な生活を送れるよう、道路や河川の整備を進めています。

これらの公共事業を進めるためには、皆さまの御理解と御協力をいただき、貴重な財産である土地をお譲りいただかなくてはなりません。

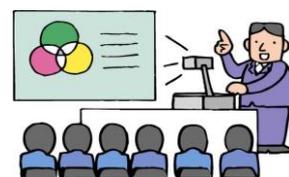
また、この土地に建物や工作物などがある場合には、その移転をお願いしなければならない場合があります。

この「補償のあらまし」は、今後の進め方や補償の概要などの説明をさせていただくものです。

# 用地事務の流れ

## 1.説明会

事業を円滑に進めるため、地域の皆さまに事業の目的、計画の概要などの説明を行います。



## 2.土地の調査・測量

関係する土地所有者の皆さまに立会をお願いし、境界確認を行います。また、事業範囲を明らかにするための測量を行うとともに、土地の権利者や地歴等を確認するための調査を行います。



## 3.土地評価・建物等の調査

土地補償額の算定資料とするため、土地の評価を行います。また、移転の対象となる物件（建物、工作物、立木等）について調査をさせていただき、移転に必要な費用（補償費）を算定する資料とします。



## 4.補償金の算定

調査結果をもとに、適正で公平な補償を行うため、一定の基準に基づき補償金を算定します。

## 5.用地交渉（補償説明）

土地の補償や物件移転のための補償内容・金額等について、権利者の方々に個別に説明を行います。

あわせて、税金関係、代替地、行政手続き等についても、必要に応じて説明・相談をさせていただきます。

## 6.契約・登記

用地交渉により、補償内容、補償金額、土地の引渡し時期等について御了解いただきますと、契約書類に署名押印をいただきます。お譲りいただいた土地は、埼玉県で所有権移転等の登記を行います。



## 7.移転・支払

物件の移転が完了し、土地の引き渡しを受けた後、補償金をお支払いします。物件移転のための補償金については、一部を前払いする制度もあります。



# 補償の概要

## 土地の補償

土地の価格は、付近の類似土地の取引価格、地価公示価格、不動産鑑定士の鑑定価格などを基に適正な価格（正常価格）を個別に算定し、補償します。

## 建物の補償

建物の移転については、その建物が移転前の機能を失わないように、残地の状況、建物の構造、用途、経過年数その他の条件を考慮して、その移転工法を決定し、そのために必要な費用を補償します。

## 工作物の補償

門や塀などの工作物の移転については、その工作物が移設できるか否かを考慮した上で、移設できるものは移設に必要な費用、移設できないものは再設に必要な費用を補償します。建物の補償と同様に、経過年数を考慮した補償になります。

## 立木の補償

立木については、種類、大きさなどによって、移植に必要な費用、または伐採に必要な費用を補償します。

## その他の補償として主に次のようなものがあります。

### 動産移転料の補償

建物等を移転していただく場合、家財道具や商品等の荷造り、運搬に必要となる費用を補償します。

### 仮住居等の補償

建物の移転期間中に一時的に仮住まい（仮倉庫）が必要となる場合は、それに必要となる家賃や権利金を補償します。

### 移転雑費の補償

建物等の移転に伴い必要となる経費で、移転先を探す費用や建築確認等の法令上の申請に必要な費用、建築祝い等に必要な費用などを補償します。

# 譲渡所得税の特別控除等について

## 公共事業のために不動産を譲渡する場合の 税法上の特例について

- ◎ 譲渡所得税の特別控除が受けられます。
  - ・ 収用事業の譲渡…………… 5, 000万円
- ◎ 代替地を提供した場合も譲渡所得税の特別控除が受けられます。
  - ・ 事業用地の代替地としての譲渡…………… 1, 500万円
- ※ 特別控除等の特例を受けるには、一定の要件を満たす必要があります。

## 公的年金等について

- ◎ 譲渡所得を得ることにより、受給している年金や払い込みをしている社会保険料等については、一時的にその金額に影響がでる場合があります。
  - ・ 年金等…………… 農業者年金、福祉年金など
  - ・ 社会保険料等…………… 介護保険料

## 相続税等の納税猶予を受けている農地等について

- ◎ 農地に対する相続税・贈与税の納税猶予を受けている場合は、猶予を受けていた税額の納税義務が生じる場合があります。

## 土地改良区の農地について

- ◎ 土地改良区の地域内の農地を譲渡すると、譲渡した面積に応じた決済金を土地改良区に支払う必要があります(軽減措置はありません)。

## 問い合わせ先

埼玉県越谷県土整備事務所 鉄道高架担当

電話 048-964-5221