

3 公共用地取得の流れ

I 公共用地取得に伴う補償

正当な補償

(日本国憲法第29条第3項)

私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。

- 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（閣議決定）
- 埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準 等

県：公共用地の取得

地権者：正当な補償

土地の補償

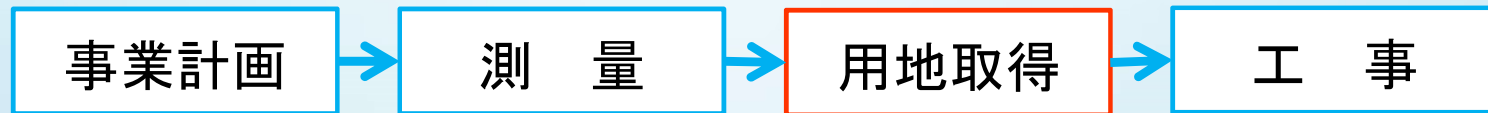
物件の補償

不動産鑑定士の意見等を参考に算出（土地代金）

補償コンサルタントに委託し、全国統一的方法に基づき調査・積算

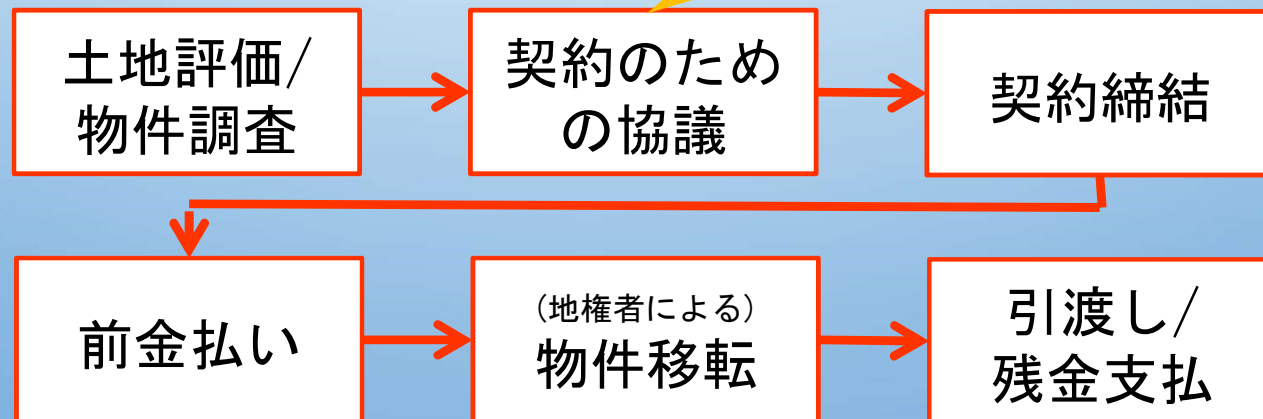
Ⅱ-① 一般的な用地取得の流れ

事業全体の流れ



★事業計画について、事業説明会などを通じて、地域住民の方々のご理解とご協力をお願いします。

用地取得の流れ



一般的に『用地交渉』と言われております。

Ⅱ-② 一般的な用地取得の流れ

土地評価

取得する土地の価格については、通常、近隣の地域に存する地価公示や取引事例などを参考に算出します。
なお、この価格については、年度ごとに見直します。

物件調査

現地調査

事業の施行に伴い移転していただく建物、工作物等について、その構造や数量、権利関係等を調査します。

店舗等においては、帳簿等をお借りします。

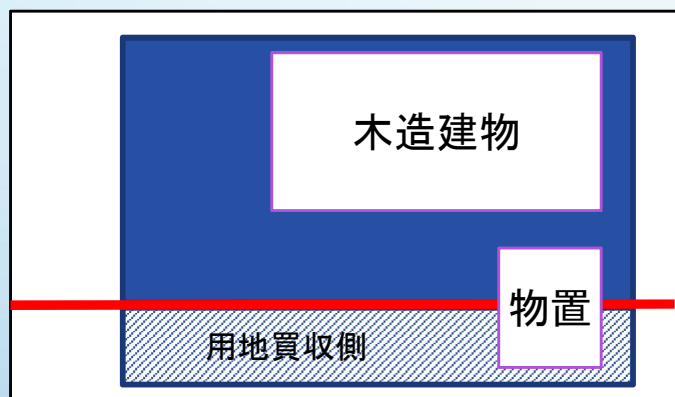
補償額積算

物件調査の結果を基に、補償額を算定します。
なお、この価格については、年度ごとに見直します。

地権者の立会をお願いします。

Ⅱ-③ 一般的な用地取得の流れ

補償の参考例



土地売買代金

(敷地全体の土地評価額 (円/m²)) × (買収面積)

(敷地全体 =  + ) ()

物件移転補償

- 用地買収側に存する物件の移転補償 (建物・工作物等については、経過年数を考慮した減価償却後の補償額となります。)
- 移転に係る雑費

契約のための協議 (用地交渉)

補償内容の説明 (補償額の提示を含む。)

各種税金関係の説明

諸法令に関する説明

契約書に関する説明

移転等への支援

調査に誤りがある場合を除き、補償額の増減に関する交渉は、できません。

Ⅱ-④ 一般的な用地取得の流れ

契約締結

全ての協議が整った後、地権者と個別に契約を締結します。
なお、地権者が複数の場合（例：借地人や借家人がいる場合）は、原則として、全員の同意の上、同時点での契約となります。

前金の支払

契約が締結され、全ての必要書類を県に提出された後、
契約額（補償額）の7割以内を前金としてお支払いいたします。

注）土地のみの場合（物件がない場合）は、原則として、土地の引渡しを受けてからの支払いとなります。（残金払い参照）

契約締結後、県では、速やかに分筆・所有権移転登記を行います。
なお、土地に抵当権が設定されている場合は、買収地について抵当権を抹消する必要があります。手続きは県と抵当権者で行いますが、抹消の条件について地権者と抵当権者と直接相談していただく場合があります。

Ⅱ-⑤ 一般的な用地取得の流れ

物件の移転/土地の引渡し

地権者が買収地に存する全ての物件を移転又は除却し、更地で県に土地を引渡しします。

その際、県では、物件の移転又は除却を確認させていただきます。

残金の支払

①所有権移転登記、②全ての物件の移転又は除却、及び③土地の引渡し（土地引渡書を県に提出）の全てが完了されたことを確認後、残金をお支払いいたします。

Ⅲ 税金の優遇措置（例）

公共事業の施行に伴い土地等を譲り渡した時には、税金の優遇措置があります（たな卸資産を除く。）。次の優遇措置は一例です。

譲渡所得に対する課税の特例

法令で定める一定の要件を満たした場合、『5000万円』の特別控除の適用があります。（内容によって課税されることがあります。）

★適用条件(例)

- 買取の申出から6か月以内に契約すること。
- 同一事業に2以上の資産がある場合、最初の年に譲渡した資産に限ること。

不動産取得税の課税の特例

土地等を譲渡した方がその補償金で代替りの不動産を取得したときにおいて、法令で定める一定の要件を満たした場合、その代替りの不動産にかかる不動産取得税が軽減されます。

**（注意） 様々な適用条件があります。詳しくは、所轄の税務署、
県税事務所又は市役所等の窓口にご相談ください。**

IV 公的手当等への影響について

補償金を受け取ることによって、所得を基準に支給又は賦課徴収される各種制度において、一時的に支給額等に影響を及ぼす場合があります。

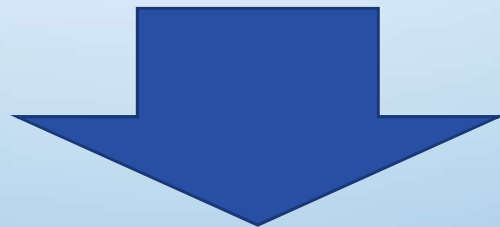
影響を受ける可能性がある手当等・制度(例)

- 所得税・住民税の配偶者及び被扶養者各所得控除
 - 国民健康保険料(税)、後期高齢者医療制度保険料
 - 介護保険料
 - 児童手当
 - 生活保護等各種福祉手当
 - 相続税・贈与税の納税猶予
 - 福祉年金、農業者年金
 - 土地改良区決済金
- など

(注意) 詳しくは、所轄の税務署、又は市役所等の窓口にご相談ください。

V 最後に

災害に強く、安全な道路・河川を実現するためには、事業者である県だけでなく、地元自治体である市、地権者を含む地域住民の方々のご理解、ご協力が不可欠です。



本事業にご理解をいただくとともに、ご協力をお願いします。