

参考資料

①用地補償について

①用地補償について

1)用地補償とは

用地補償は大きく分けて2つ

①土地の補償

- ・お譲りいただく土地に対する補償
- ・取引事例や公示価格を基に算定
- ・算定は不動産鑑定評価や第三者機関
- ・建物等があっても更地価格で算定



今後実施する「用地測量」によって、道路に必要な面積を確定。



- ・令和5年度から2年間程度かけて実施
- ・国道16号側から実施
- ・境界確認のため対象地や隣接地の所有者の方の立会いが必要

②建物などの補償

- ・建物や工作物を道路予定地の外へ移転していただくための費用の補償
- ※主な補償内容は、後ほどご説明。



一軒毎に建物や工作物、動産、権利関係などを調査させていただき費用を算定。



- ・用地測量後から補償調査を実施
- ・国道16号側から複数年かけて実施
- ・実施前に調査実施の意向を確認
- ・土地や建物などへの立入りが必要

①用地補償について

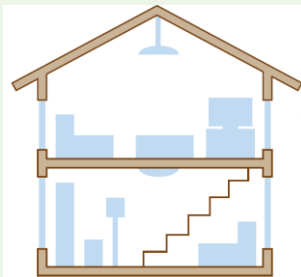
2) 用地補償の基本的な手順

① 用地測量



道路に必要な
面積を確定

② 土地・建物等の調査



土地形状や建物、工作物、
動産、権利関係などを調査

③ 補償金額の 算定・提示・説明



- ・調査結果を基に算定
- ・算定金額を提示し説明

⑥ 補償金の支払い



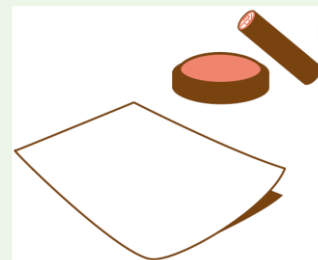
- ・土地の補償費は契約後
- ・建物の補償費は契約後に
7割以内、更地確認後に
残金をお支払い

⑤ 建物などの移転 と土地の引渡し



- ・契約時に決めた日まで
(概ね1年)
- ・借家人の方も同様

④ 契約締結と登記

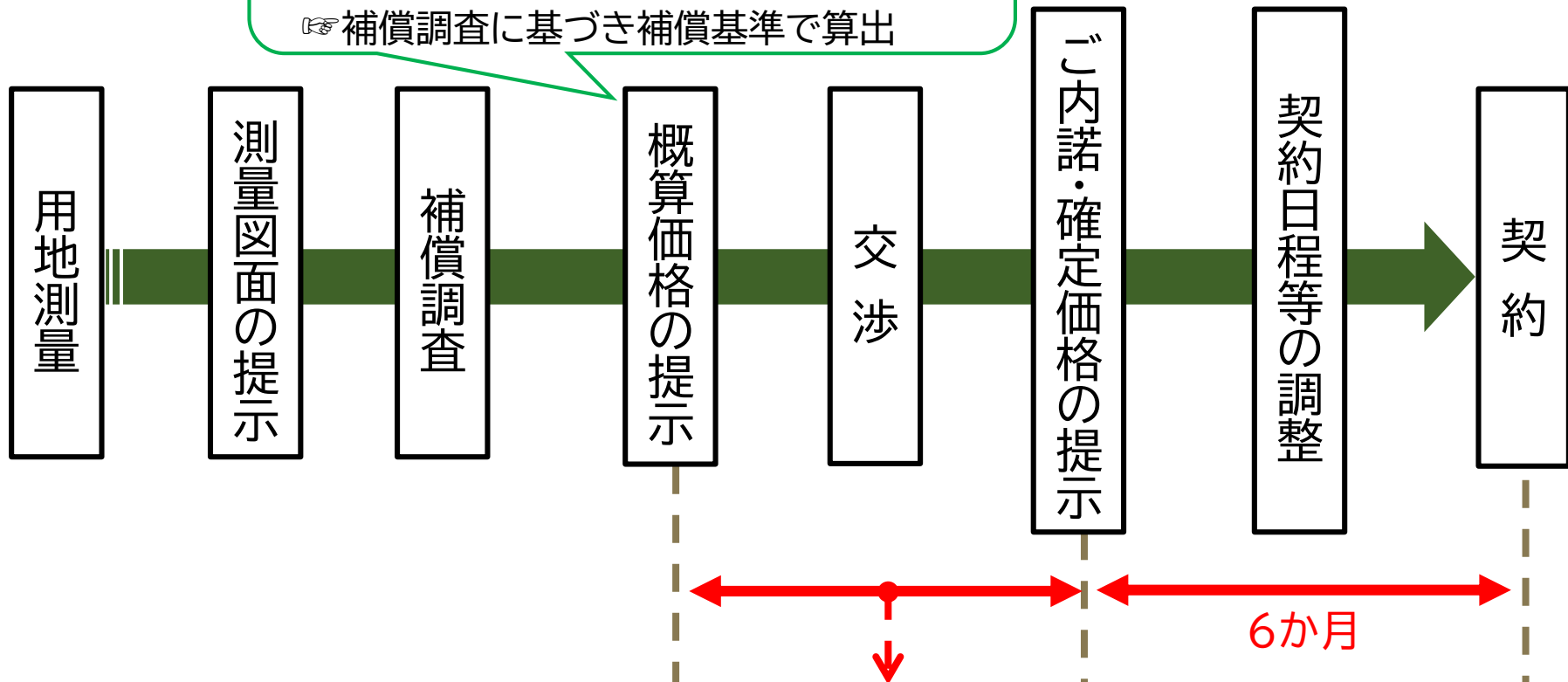


「土地の売買契約」と
「建物などの補償契
約」の2つを契約

①用地補償について

2) 用地補償の基本的な手順～用地測量から契約まで～

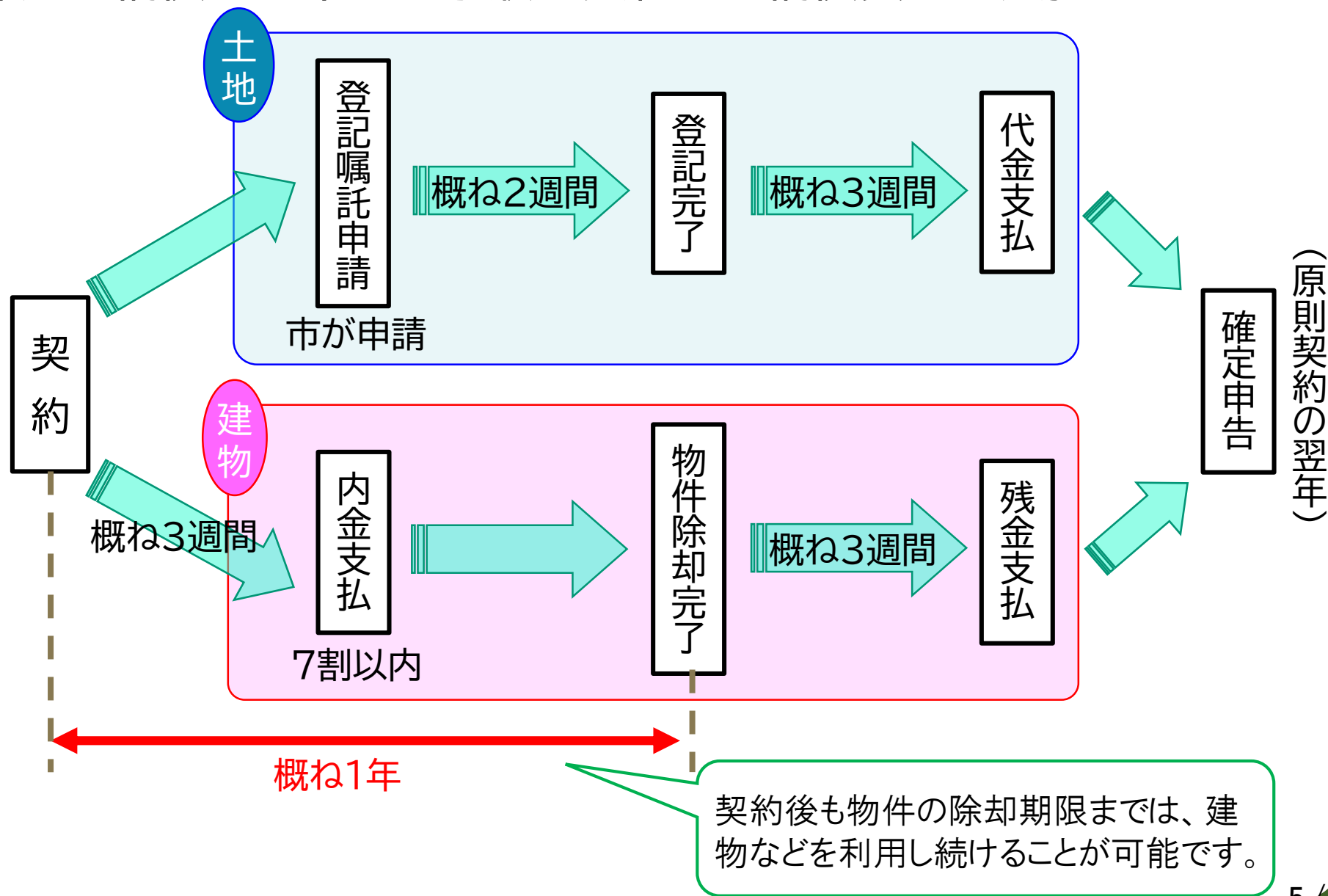
- ・土地の補償
 - ☞ 不動産評価委員会等による評価で決定
- ・建物などの補償
 - ☞ 補償調査に基づき補償基準で算出



概算価格の提示後に移転先などの検討をしていただき、移転先などの目途が付いてからご内諾・契約という流れ。各権利者様の事情などを伺いながら相談して契約日を決めていきます。

①用地補償について

2) 用地補償の基本的な手順～契約から補償費のお支払いまで～



3)一般的な土地の補償の考え方(3つの補償)

①土地の価格

➡更地価格として評価し、算定は不動産鑑定評価等により決定します。

一般的な土地売買とは異なり、建物などが無いものとしての価格(更地価格)になります。地域の公示価格を基準として、同じような土地の取引事例を考慮し、その土地の持つ個別的な状況を反映させたものになります。なお、算定は不動産鑑定評価や第三者機関から評定を経て決定します。

②残地の補償

➡残った土地の価値が低下した場合、それに対する補償を行います。

お譲りいただいた土地の残りの部分(残地)の価値が低下したと認められる場合、その残地の損失に対して補償します。

③残地の買取

➡残地の利用価値が著しく減少する場合は、求めに応じ買取が可能です。

土地所有者からの求めがあり、一定の基準を満たした場合に残地を買取るものです。

①用地補償について

4)一般的な建物などの補償の考え方

①建物移転補償

道路予定地にある**建物**の移転に通常要する費用を補償するもの。

建物が移転後においても、移転前の価値及び機能を失わないように、土地と建物の位置関係や種類、構造、用途、経過年数などの条件を考慮して、移転工法を決定し、その移転に要する費用を算定します。

移転に伴い、建物の取り壊しが必要な場合は、取り壊しに係る費用も補償を行います。

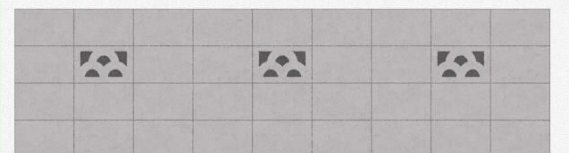
②工作物移転補償

道路予定地にある**工作物**の移転に通常要する費用を補償するもの。

構造、用途などの条件を考慮して、移転工法を決定し算定します。

【工作物の例】

- ・塀
- ・門扉
- ・カーポート など
- ・コンクリート叩き
- ・物置



①用地補償について

4)一般的な建物などの補償の考え方

③立竹木補償

庭木等を移植又は伐採に通常要する費用を補償するもの。利用目的や樹種によって補償方法が異なりますが、移植補償は掘起こし、運搬、植付けなどに要する費用、伐採補償は伐採に要する費用の補償を行います。



④動産移転補償

居住用家財、店頭商品、庭石、据付けしていない機械器具などの動産を運搬するのに通常要する費用を補償するもの。



4) 一般的な建物などの補償の考え方

⑤ 営業補償

事業所などが移転することにより、営業を一時的に休業する必要があると認められた場合、休業などによって通常生ずる収益減などを補償するもの



⑥ 借家人補償

移転する建物に借家、借間されている方で、現在の家主から賃借りを継続することが困難となる場合、従来と同程度の建物を借りるために通常要する費用を補償するもの。



4)一般的な建物などの補償の考え方

⑦移転雑費補償

移転先の選定に伴い発生する費用や法令上の手続きに要する費用、移転したことを通知するための費用など、移転をすることにより通常要する費用を補償するもの

【移転先選定に要する費用とは】

移転先(代替地)を探すために要する想定を金銭で補償すること。

【例】 ≪一般的な移転先選定に要する補償の例(仮住居を要しない場合)≫

○土地所有者の場合

所有地 : 100m²

土地価格: 300,000円/m²



補償費: 960,000円

○借家人の場合

家賃: 100,000円/月



補償費: 50,000円

※あくまで【例】であり、実際の補償額とは異なります。

※市が代替地を提供(市所有地や市が探してきた場合)した場合は移転先選定に要する費用は補償されません。

5)税の控除について

不動産を譲渡した場合、譲渡所得として所得税が課税されます。
しかし、公共事業にご協力をいただいた方に対し、税の負担軽減のために課税の特例が受けられる制度があり、次のいずれか1つを選択することが出来ます。

※「建物などの補償」のうち、対象外となるものがあるなど、個々の状況によって条件が異なる場合があります。詳細は相模原税務署などにお問い合わせください。

①5,000万円の特別控除

市が買い取りの申し出をした日から6か月以内に土地を譲渡していただいた場合、土地等資産の対価として支払われる補償金に対して最高5,000万円を上限とした所得額の控除を受けることが出来る。同一事業1回、同年1回受けることが出来ます。

②代替資産を取得した場合の課税の特例

代替資産を市との契約日から2年以内に取得した場合、代替資産の取得額が補償金額より高い場合は、所得税の課税が将来に繰り延べられ、譲渡した年については、譲渡所得がなかったものとされます。

取得価格が低い場合は差分について譲渡があったものとされ課税の対象となります。

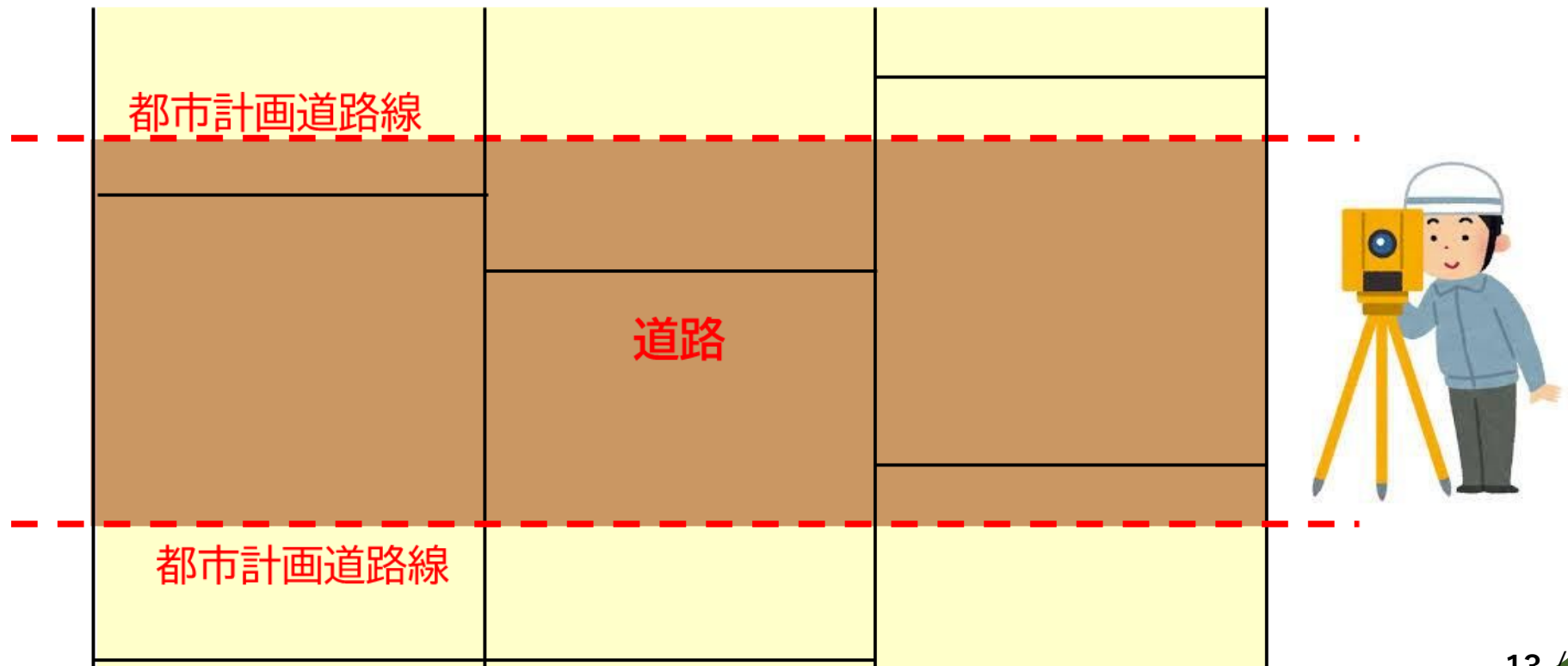
②用地測量について

1) 用地測量とは

用地測量の目的

道路として必要となる土地の面積を確定する事を目的とするものです。
そのため、対象となる土地について次の作業を行います。

- ① 土地全体の境界確定
- ② 道路として必要となる土地の明示



2) 用地測量の流れ

01 計画・資料収集



02 基準点の設置



03 用地境界の確認・復元



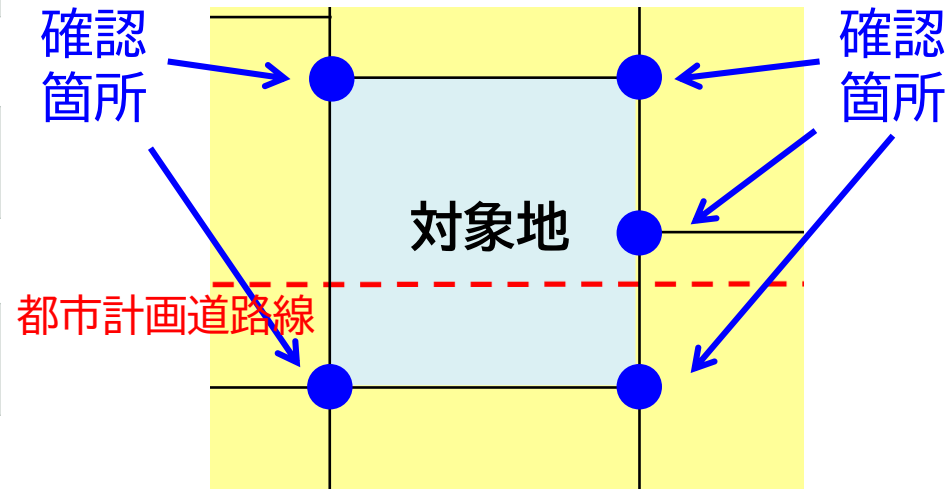
04 道路計画線(幅杭)の設置



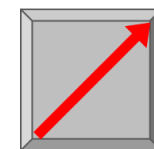
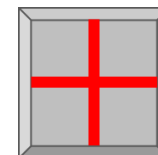
05 境界立会い及び幅杭の確認

収集資料を基に対象地の境界標の確認や境界標が亡失している箇所の復元などを行います。

【確認箇所の例】



【私有地の境界標の例】



2) 用地測量の流れ

01 計画・資料収集



02 基準点の設置



03 用地境界の確認・復元



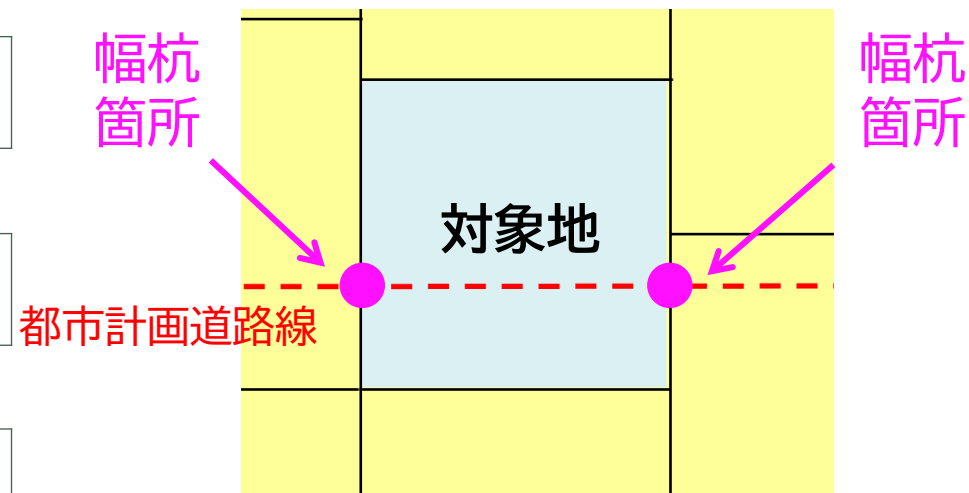
04 道路計画線(幅杭)の設置



05 境界立会い及び幅杭の確認

道路の幅(位置)を示す点を
現地に設置します。
(釘やプラスチック杭などを使用)

【確認箇所の例】



※この段階では、隣接地との
想定境界箇所に設置します。

②用地測量について

2) 用地測量の流れ

01 計画・資料収集



02 基準点の設置



03 用地境界の確認・復元

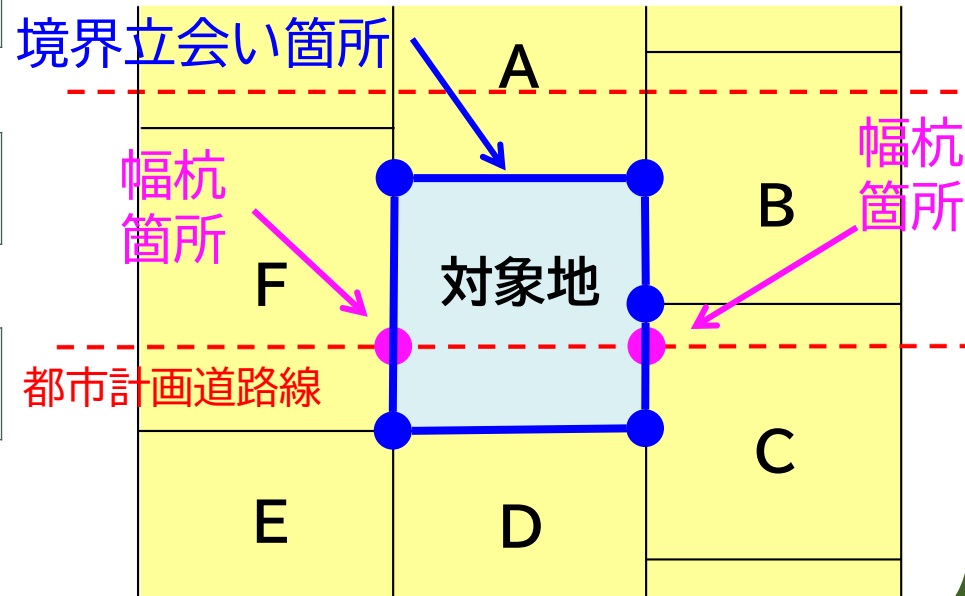


04 道路計画線(幅杭)の設置



05 境界立会い及び幅杭の確認

隣接地権者の方と所有地の境界立会い後、了承いただいた場合は承諾書の記載をお願いします。その後、幅杭の設置箇所を確認。※下図の対象地の場合、A～Fの地権者の方の立会いが必要。



3)作業の周知方法等について

測量作業前

- 現地作業実施前に、改めて作業日程や作業時間を周知するために「お知らせ」の配布を行います。
- 境界立会いの日程は、別途、個別に調整をお願いいたします。
なお、隣接地所有の方と同日に立ち会う必要はありません。

測量作業時

- 用地測量は私有地内での作業が必要になりますので、ご協力お願いします。
なお、私有地に立入る際は事前に許可をいただいてから実施します。
- 測量を行う受注者は市発行の身分証を携帯させています。
(身分証には市の公印を押印しています。)