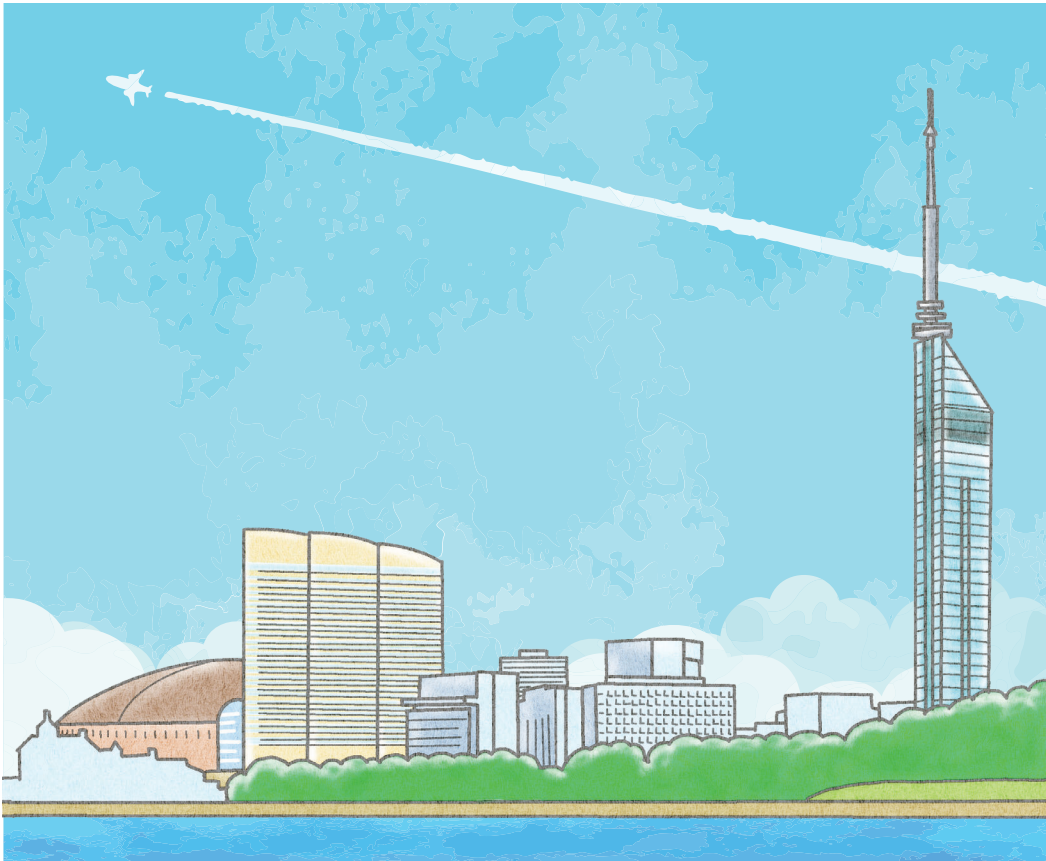


用地補償のあらまし



福岡市では、皆さまが安心して暮らせるまちづくりのため、道路、河川および下水道などの整備を進めています。

これらの公共事業を進めるため、土地のご提供や建物などの移転をお願いする場合があります。

ご迷惑をおかけしますが、公共事業へのご理解、ご協力をお願いします。



用地補償の流れ

道路整備などに必要な土地(事業用地)を、所有者の皆さまにお譲りいただいたり、土地の上に建物や工作物などの物件がある場合は、移転をしていただく必要があります。物件の移転にあたっては、必要な補償金を適正に算定しお支払いします。

詳しい流れは以下の手順のとおりです。

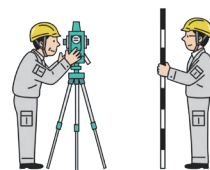


1 事業説明会

事業用地や建物などの所有者や地域住民の皆さまに、事業の目的や必要性などについてご理解いただくため、事業計画の概要、事業の工程、測量などの説明を行います。

2 用地の測量

事業用地および隣接地の所有者に現地ですて会いいただき、土地の境界の確認を行ったうえで、測量を実施し、事業用地の面積を確定します。



3 土地の評価

不動産鑑定士の評価をもとに土地の価格を決定します。

4 物件調査

建物や工作物などの物件の調査を行います。

所有者の立会いのもと、建築(設置)年月日、用途、構造、規模、数量などを確認します。移転方法の検討などのため、事業用地以外の必要な範囲について調査を行う場合があります。また、調査のなかで、写真を撮影します。

なお、補償金の算定のため、現地の調査だけでなく、居住者の状況、家族構成などもお尋ねします。また、事業を行っている場合は、確定申告書、帳簿などのその他資料、消費税申告に関する資料などの提出をお願いすることがあります。

建物を借りて住んでいる方(借家人)については、借家期間や家賃などの契約内容も併せて確認します。

これらの調査は、市が委託した専門の調査会社が行います。



5 補償金の算定

調査結果をもとに、補償金を算定します。補償金は、国が定める「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」に準拠した、市の基準などに基づき算定します。



6 補償内容の説明

土地の価格、建物や工作物などの物件の移転にかかわる補償内容などについて、所有者や借家人などの権利者の方々に個別に説明を行います。



7 契約締結と登記

土地の価格、建物や工作物などの物件の補償金額、移転時期や土地の引渡し時期などについて承諾いただけましたら、土地の売買や補償について書面で契約を締結します。

なお、土地の所有権移転に関する登記手続きは市が行います。

※相続登記について

土地について、相続の登記がされていない場合、市が代わって相続登記を行うことができます。相続人が決定していない場合は、遺産分割協議による相続とするか、法定持分による相続とするかなど相続人の方で事前に話し合いをしていただく必要があります。

なお、市が代わって相続登記を行うことができるのは、事業用地に限ります。

※抵当権などについて

事業用地に抵当権などの所有権以外の権利が設定されている場合は、その権利を抹消していただく必要があります。

8 建物などの移転と土地の引渡し

契約書で定めた期限までに、建物や工作物などの物件を除却、解体するなどして、移転をしていただきます。移転の完了を市が確認した後、土地を市に引き渡していただきます。



9 補償金の支払い

土地売買代金は、土地の所有権移転登記および土地の引渡しを確認した後にお支払いします。

建物や工作物などの物件の補償金は、物件の移転を確認した後にお支払いします。

なお、移転先の土地の購入や物件の移転に必要と認められる場合は、土地売買代金や補償金の一部を、前払金として契約後にお支払いすることができます。

補償内容

土地の価格や建物などの補償金は、国の要綱に準拠した「福岡市の公共事業の施行に伴う損失補償基準」などに基づき、算定します。

1 土地の価格

土地価格は、不動産鑑定評価をもとに、取得する土地の規模、形状、接道状況などにより、個別に評価されます。

なお、建物などが建っている土地であっても、建物などが無いものとして評価します。

不動産鑑定評価は、市が売買する土地の価格を適正に保つために設置している「福岡市不動産価格評定委員会」に諮ったうえで決定します。

● 土地に関するその他の補償(残地補償)

土地の一部の取得により、取得の対象とならない土地(残地)が、従前の土地と比べて形状が悪化するなど、利用価値が低下すると認められる場合に、その損失分について補償します。



2 建物などの補償

移転に通常要する費用を、市の損失補償基準などに基づき算定し補償します。

なお、移転などに要した実際の費用(再築する場合の新築費用など)を補償するものではありません。

また、以下に記載する補償内容は代表的なものを記載しておりますが、補償の項目は個々により異なります。



① 建物移転補償

建物の移転が必要な場合、建物の用途・構造・規模・その他の条件を考慮して移転工法を認定します。再築が妥当な工法と認められた場合、現在の建物と同種同等の建物を再築する場合の費用を算定し、経過年数を加味して現在の価値を補償します。また、解体費や廃材の処分費なども補償に含まれます。

② 工作物移転補償

建物以外の工作物(塀、看板など)や機械設備について、移転が必要な場合、建物と同様に補償します。

③ 立木補償

庭木などの移転が必要な場合、移植する費用または伐採して新植する費用を補償します。

④ 動産移転補償

家具や家電などの動産の移転が必要な場合、移転費用(引越代)を補償します。

住家の場合のご家族の人数や住まいの広さなどをもとに、店舗や事業所の場合は動産を計測して運搬に必要な車両台数などから費用を算定します。



⑤ 仮住居補償

一時的に仮住居に住む必要があると認められる場合、その仮住まいにかかる費用を補償します。

補償の対象には、仮住居の家賃などが含まれます。補償額は、地域の標準的な家賃などをもとに算定します。

⑥ 家賃減収補償

賃貸していた建物の移転などに伴い、家賃収入を一時的に得ることができないと認められる場合に、失われた家賃収入を一定期間分補償します。

⑦ 借家人補償

建物を借りている方で、建物が移転することにより、賃借契約を継続することができない場合、引っ越しに伴う家賃の差額などを一定期間分補償します。

補償額は、地域の標準的な家賃などをもとに算定します。



⑧ 移転雑費補償

建物などを移転する際、引っ越しや手続きなどに伴って発生する費用(不動産仲介手数料、登記費用、建築確認費用、交通費など)を補償します。

⑨ 営業休止補償

店舗や事業所が一時的に営業できなくなる場合、休業中の営業利益の減少、休業中であっても支払いの必要がある経費(公租公課など)、従業員の休業手当、休業や移転に伴う得意先喪失、移転に伴い発生する広告費などを補償します。

補償額は、確定申告書や帳簿などのその他資料をもとに算定します。

税法上の優遇

土地などを譲渡した場合に生じる所得について、通常は課税の対象となりますが、公共事業にご協力いただいた場合、一定の条件を満たすことで、所得税および住民税の課税について、税負担を軽減または繰延べることができる特例制度が設けられています。

次の①・②いずれか一方を選択することができます。

なお、不動産業を営む方の販売目的の土地などの事業用棚卸資産については適用されません。



1 5,000万円の特別控除の特例

譲渡した資産の譲渡所得から5,000万円(譲渡所得の金額が5,000万円に満たないときはその金額)を控除できる特例です。控除の対象は、土地売買代金および物件移転補償金(解体、除却した場合に限る)などの対価補償金です。よって、引越代などの動産移転料や移転雑費などの補償金については、その交付の目的に従って支出した額は経費として認められますが、残金が生じた場合は、課税の対象となります。

【適用の条件】

- 市が最初に取りの申し出をした日(金額を提示した日)から6か月を経過した日までに譲渡(市と契約を締結)したこと
- 同一事業で一回限り。同一事業で複数の譲渡があり、その譲渡が、年をまたがって行われた場合は、最初の年に譲渡した資産に限られること
- 資産を譲渡した者は、最初に取り等申し出を受けた者(または相続人)であること

2 代替資産を取得した場合の特例

一定期間内に譲渡した資産に代わる資産を取得した場合、対価補償金のうち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して、課税が将来に繰延べられる特例です。

【適用の条件】

- 取得する資産は、原則、譲渡した資産と同種の資産であること
- 土地・建物の収用等のあった日から原則2年以内に代替資産を取得した場合

これらの特例を受けるには、原則として確定申告が必要です。
適用条件や手続きの詳細については、税務署や税理士などにご相談ください。

その他

■ 契約時に必要なもの

- 実印(印鑑登録をしている印鑑)
登記を伴う契約(土地売買契約など)以外の場合、認印も可能
- 印鑑登録証明書1通
登記を伴う契約(土地売買契約など)の場合、法務局へ提出するため
- マイナンバーの提供
税務署への提出書類に個人番号を記載するため
- 補償金の支払先の名義、口座番号が確認できるもの(預金通帳など)



■ 国民健康保険料、介護保険料などについて

お支払いする補償金は税法上の所得になるため、所得税や住民税の額やこれに関連する国民健康保険料や介護保険料などが従前と異なる内容となる場合があります。

また、児童手当や老齢福祉年金などの公的手当の受給に影響する場合があります。

詳しくは各相談窓口にご相談ください。

■ 土地収用制度について

公共事業のために必要な土地は、市との話し合いによってお譲りいただくことを基本としています。

しかし、土地の所有者が決まらない、相続人の相続分が決まらない、あるいは補償金についてどうしても合意が得られないときなどに、事業の状況などを考慮し、土地収用法に定める手続きによって土地を取得することがあります。

メモ

本紙では、土地や建物などの補償の流れ、一般的な補償の内容、補償金に対する税金への影響などについて、概要を説明しています。

ご不明な点やご不安なことがありましたら、どうぞお気軽に担当までご相談ください。



問い合わせ先

担当業務		担当課	TEL	FAX
補償基準・収用制度について		用地調整課	092-711-4474	092-733-5519
用地取得・補償内容に関すること	道路、下水道、河川事業以外	公共施設用地課	092-711-4672	
	主に東区、博多区	東部用地課	092-711-4477	
	主に中央区、南区	中部用地課	092-711-4480	
	主に城南区、早良区、西区	西部用地課	092-711-4484	

ホームページ・SNS

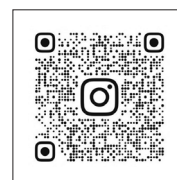
くらしの身近にある道路・河川・下水道の役割や取組みは、道路下水道局のホームページをご覧ください。フェイスブックやインスタグラムでも、情報を発信しています。



ホームページ



フェイスブック



インスタグラム

福岡市道路下水道局

検索

