

用地補償のあらまし

仙台市では、みなさまの住みよいまちづくりのため、道路や公園、河川などの整備事業に取り組んでおります。しかし、これらの事業を進めるためには、みなさまの大切な財産である土地をお譲りいただいたり、建物等の移転などをお願いしたりしなければなりません。公共事業の必要性をご理解いただき、ご協力をお願い申し上げます。



■ ■ ■ 目 次 ■ ■ ■

一般的な用地取得の流れ	1
主な補償内容	3
税金の優遇措置	5
土地収用制度～話し合いにより用地取得ができない場合の措置～	7

仙 台 市

一般的な用地取得の流れ

1 事業説明

土地等の所有者及び住民の方々に事業の目的、事業の概要、事業期間、工事の施工方法等について説明します。

2 測量

土地所有者や隣接地所有者の立会いのもとで測量を行い、取得する土地の区域や面積を確定します。



3 用地補償の説明

事業区域内の土地・建物所有者、借地人及び借家人（以下「権利者」といいます。）の方々に用地取得の流れや補償方法などについて説明します。

4 土地価格の評価

お譲りいただく土地の価格算定を行います。

5 物件等の調査

事業の施行に伴い移転していただく建物、工作物などについて、構造や数量、権利関係等を調査します。調査した内容は調書にまとめ、権利者に確認していただきます。



お店などを営んでいる方や建物を賃貸している方には、算定に必要な書類の提出をお願いすることがあります。

6 物件補償額の算定

調査結果にもとづいて、建物や工作物などの移転に必要な補償額を算定します。

7 補償額の提示・説明

土地の価格や物件の補償金額を、権利者の方に個別に提示し、その内容や支払い方法などを説明します。

8 契約の締結

補償内容や土地の引き渡し時期などについて了解が得られましたら、権利者の方と個別に契約を締結します。

土地所有者 ⇒ 土地売買契約

借地人 ⇒ 権利消滅に関する契約

建物等の所有者 ⇒ 物件移転補償契約

借家人 ⇒ 借家人補償契約

複数の所有者・関係人の方がいる場合は、原則として同時点で契約していただきます。

□契約の際にご準備いただくもの

- ・印鑑（土地に関する契約の場合は実印）
- ・印鑑登録証明書（土地に関する契約のみ）※
- ・補償金等の支払い先口座が確認できるもの（通帳など）
- ・個人番号に関する書類

※公共事業にご協力いただく方が、仙台市に印鑑登録をされている場合、交付手数料は免除されます。（コンビニエンスストアで取得する場合を除く）

※事業用地以外の土地（残地）が生じる場合の取扱いについては、別途ご説明します。

9 補償金の前金払い

契約締結後、必要書類を提出していただいたのち、契約金額の7割以内を前払いすることができます。

ただし、土地代金は、所有権移転登記が完了次第、前金をお支払いします。

なお、市が取得する土地の分筆や所有権移転登記は市で手続きを行います。

10 建物等の移転・土地の引渡し

お譲りいただく土地にある建物や工作物などを移転していただき、市が完了を確認した後、土地を引渡ししていただきます。

11 契約金の完了払い

建物等の移転や土地の引渡しが確認できた後、契約金の残金をお支払いします。

なお、移転物件がない場合や前金払いを希望されない方は、所有権移転登記の後、一括でお支払いします。

主な補償内容

1 土地に関する補償

(1) 土地所有者に対する補償

土地の価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格及び不動産鑑定士による鑑定価格などを参考にして「仙台市の公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき算定しています。算出した価格は外部の学識経験者で構成される仙台市公有財産価格審議会にはかり、適正な土地価格を決定します。

(2) 借地権者に対する補償

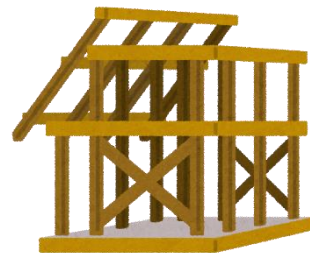
借地権が設定されているときには、土地所有者と借地人の方との間で借地権割合を決めていただき、それに応じて個別に補償します。

2 建物に関する補償

ご協力いただく土地に建物や工作物などがある場合は、その土地以外の場所に移転していただきます。その際、建物の移転費用をはじめ、以下の費用などを「通常生ずる損失」として補償します。補償金額は、「仙台市の公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき算定します。

(1) 建物移転補償

土地に建物がある場合は、その建物の位置関係や種類、構造、用途などから移転工法（再築、曳家、改造等）を認定し、移転に必要な費用を補償します。



(2) 工作物移転補償

工作物（門扉、塀、物置、庭石など）については、移設の可否を認定し、移転に必要な費用を補償します。

(3) 立木補償

樹木については、移植に必要な費用を補償します。ただし、種類や用途によって、移植できないものは伐採補償とし、伐採に必要な費用を補償します。

(4) 動産移転補償

建物などを移転していただく場合は、家財道具や商品、事務用備品などその他荷物類について、運搬等に必要な費用を補償します。

(5) 仮住居補償

建物の移転に伴い、一時的に仮住居が必要となる場合には、その使用に必要な費用を補償します。

(6) 借家人に対する補償

移転する建物に借家している方で、移転後、借家契約を続けることが難しいと認められるときは、従来と同程度の建物を新たに借りるために必要な費用を補償します。



(7) 営業補償

店舗や工場などが移転するために休業を必要とする期間については、営業の調査（税務署への申告書の写しなどの営業関係資料）に基づき、収益の減少分や固定的経費、従業員に対する休業手当相当額を補償します。また、営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときや、営業が不可能になる、または規模を縮小しなければいけないと認められる場合には、それらに応じて補償します。

(8) 家賃減収補償

賃貸している建物を移転することによって、移転期間中、賃貸料を得ることができなくなる場合は、家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を補償します。

(9) 移転雑費補償

建物などを移転するために必要となる経費として、移転先を探す費用、法令上の手続きの費用などを補償します。

※登記されている建物を取り壊した場合は、建物の所有者が法務局へ滅失登記を行う必要があります。詳しくは法務局にご相談ください。

税金の優遇措置

公共事業にご協力いただき土地などを譲渡された場合には、租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置（課税の特例）を受けることができます（たな卸資産は対象になりません）。



1 土地などを譲渡した場合の課税の特例

以下の2つの特例のうち、どちらか一方の特例を受けることができます。

(1) 5,000万円の特別控除

- ア) 仙台市が買取り等の申出をした日から6ヶ月以内に土地などを譲渡した場合、その譲渡所得に対して5,000万円を限度に控除の適用を受けることができます。
- イ) 同一事業について2以上の年にまたがって譲渡が行われた場合は、最初の年に譲渡した資産に限られます。
- ウ) 同一年内に複数の事業への譲渡があった場合は、合計して5,000万円が上限となります。

(2) 代替資産の取得による課税の繰延べ

譲渡した資産に対する補償金で、2年以内に代わりの資産（同種の資産に限る）を取得した場合は、譲渡がなかったものとして課税が将来に繰り延べられます。

ただし、補償金の額より代わりの資産の取得金額が少ないときは、その差額を収入として譲渡所得が課税されます。

2 不動産取得税（県税）の課税の特例

公共事業のために譲渡した不動産の代替として他の不動産を取得したときは、申告することにより取得した不動産にかかる不動産取得税が軽減される場合があります。詳しくは、所轄の県税事務所にご相談ください。

● 税の優遇措置を受けるためには、確定申告書に特例の適用を受ける旨を記載して、仙台市が発行する「収入証明書」、「買取り等の申出証明書」及び「買取り等の証明書」を添えて、所轄の税務署に提出する必要があります。

● 課税の特例は、補償金の全てが対象になるとは限りません。補償金の項目・内容によっては課税の対象となります。また、租税特別措置法の適用条件は個々により異なりますので、詳しくは所轄の税務署にご相談ください。

● 市県民税が非課税となっている方は、5,000万円の特別控除や1,500万円の特別控除の制度を利用する場合であっても、譲渡所得の発生により新たに市県民税の均等割分の支払いが必要となる場合があります。

● 制度によっては、市より支払われた補償金の全部または一部が譲渡所得とみなされ、保険料の軽減・減免や助成金受給、各種サービスの利用者負担割合などの取扱いが変わる可能性があります。以下に例をあげますので、詳しくは各制度担当課へ直接ご確認ください。

制度名	各区役所	宮城総合支所	秋保総合支所	
国民健康保険料	保険年金課	保険年金課	保健福祉課	
後期高齢者医療保険料				
後期高齢者医療保険制度 一部負担割合				
児童手当	保育給付課	保健福祉課		
こども医療費助成				
母子・父子家庭医療費助成				
特別児童扶養手当				
児童扶養手当				
保育施設等利用者負担額 (保育料)	障害高齢課	障害高齢課		-
障害児福祉手当				
特別障害者手当				
各種障害福祉サービス 利用者負担割合				
障害者交通費助成				
心身障害者医療費助成	介護保険課		保健福祉課	
介護保険料・ 介護サービス利用者負担割合				
生活保護	保護課	管理課	-	

土地収用制度 ～話し合いにより用地取得ができない場合の措置～

事業用地の取得は、話し合いによって合意のうえで契約を結び、必要な土地をお譲りいただくことが原則です。

しかし、土地建物等について所有権やその他権利関係に争いがあるとき、補償額等について合意ができないときなど、話し合いで土地を取得できない場合があります。

このような場合に、土地収用法に定められた手続きをとることによって、土地所有者や関係人に正当な補償をしたうえで、土地を取得することができる制度を土地収用制度といいます。

すでにご協力をいただいた多くの方々との関係や、事業の進捗状況などを考慮し、この制度を利用して土地を取得することもあります。

お問い合わせは

仙台市財政局理財部用地課

〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

電話 (022) 261-1111 (代表)

(022) 214-1280 (直通)