

# 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、公園及び河川などの整備に努めております。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。

みなさまには大変ご迷惑をおかけいたしますが、公共事業の必要性をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。



## ■ ■ ■ 目 次 ■ ■ ■

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 一般的な用地取得の流れ                   | 1 |
| 補償の内容について                     | 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 事業説明会

事業計画の概要、事業の工程、測量、用地取得の時期などを説明します。

## 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

取得する土地の価格を評価します。

## 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。

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

調査した建物、工作物などの数量は、後日、物件調書により確認していただきます。内容に間違いがなければ、物件調書2部に署名押印していただき、1部は物件所有者にお渡しします。

## 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 価格説明

土地価格や物件補償額を、権利者の方にそれぞれ個別に提示し、その内容をご説明します。

## 8 契約の締結

補償の内容に合意いただけましたら、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結します。

契約の際には、以下のものご準備いただきます。

- ・ 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)
- ・ 補償金等支払いのための口座
- ・ 個人番号に関する書類

なお、権利者の方が複数いる場合は、原則として、同時点で契約をしていただきます。

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

また、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、別途ご説明いたします。



## 9 契約金の前金払い

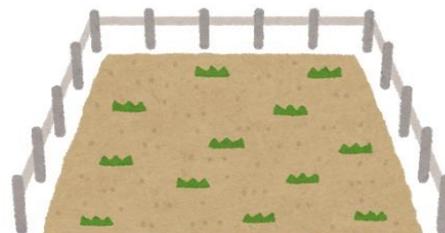
契約締結後、前金払いの必要な方には、必要書類を提出していただいたのち、契約金額の7割以内の額をお支払いすることができます。

土地売買代金の前金払いについては、所有権移転登記終了後のお支払いとなります。

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 土地の引渡し・物件移転の確認

市が取得する土地にある建物や工作物などは権利者の方に移転していただき、市がその完了を確認した後、土地を引渡しさせていただきます。



## 11 契約金の完了払い

土地の引渡しや物件移転の確認が完了した後に、それらの契約金の残金を（前金払いを希望されなかった方は、全額を一括で）お支払いします。

# 補償の内容について

## 1 土地売買代金

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」に基づき算出しています。その後算出した価格を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。

なお、取得する土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地人の方との間で各々の借地権割合を契約前に決めていただくことになります。

## 2 物件移転補償金

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。補償金は、「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。

補償項目及び概要は、次のとおりです。

### (1) 建物移転補償

ご協力いただく土地に建物がある場合には、その土地と建物の位置関係、利用状況、構造などから移転工法（再築工法、曳家工法、改造工法など）を決定し、移転に必要な費用を補償します。



### (2) 工作物移転補償

ご協力いただく土地に門、塀、庭石などがある場合には、移設可能なものは移設に必要な費用を、移設不可能なものは、撤去及び同程度のものをつくるのに必要な費用を補償します。

### (3) 立木補償

立竹木の樹種や用途によって移植できるかできないかを認定し、その立竹木に応じて移植や伐採に必要な費用を補償します。

#### (4) 動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用備品などの運搬など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、仮住居に必要な費用を補償します。



#### (6) 借家人に対する補償

建物の移転に伴い、家主と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一時休業しなければならないときなどには、休業を必要とする期間中の収益の減少分、固定的経費及び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は、そのため生ずる損失額を補償します。

なお、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をします。

#### (8) 家賃減収補償

移転の対象となっている建物を賃貸している場合で、移転期間中、家賃が入らないことになる場合は、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新たに必要となる経費として、移転先を探すための費用、法令上の手続きのため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、租税特別措置法により、次のような税金の優遇措置（課税の特例）があります（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

市より支払われた補償金について、その資産を取得するときにかかった費用などを除いた残額から、5,000万円を限度に譲渡所得から控除することができます。この特例は、買取りの申出から6ヶ月以内に土地などを譲渡した場合に適用されます。同一年内に複数の事業への譲渡があった場合は、合計金額が上限となります。

なお、同一事業内で2以上の譲渡があり、その譲渡が年をまたがって2回以上に分けて行われた場合は、最初の年の譲渡に限られます。

### (2) 代替資産の取得による課税の繰延べ

市より支払われた補償金で、2年以内に代替りの資産（同種の資産に限られる）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、補償金の額より代替りの資産の金額が少ないときは、その差額を収入金額として譲渡所得が課税されます。

## 2 代替地を譲渡した場合の課税の特例

仙台市と事業用地所有者及び代替地提供者の三者間による契約をした場合、代替地提供者に対して売却代金のうち、1,500万円までの特別控除があります。

## 3 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、その取得した不動産にかかる不動産取得税が、申告することにより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「収用証明書」、「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。

●課税の特例については、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については、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<br>一部負担割合   |       |        |        |   |
| 児童手当                    | 保育給付課 | 保健福祉課  |        |   |
| 子ども医療助成                 |       |        |        |   |
| 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<br>(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<br>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・<br>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～

市の用地取得は、話し合いによって土地をお譲りいただくことを原則としています。  
しかし、

- ①所有者や借地人などが決まらない
- ②相続人の相続分が決まらない
- ③土地所有者と借地人の借地権割合が決まらない

などの理由で協議できない場合、あるいは、十分協議をつくしたうえでなお補償金などについて合意が得られない場合には、すでにご協力をいただいた多くの方々との関係や、事業の状況などを考慮し、土地収用法の手続きにより土地を取得することもあります。

### お問い合わせ先

担当課名： 仙台市財政局理財部用地課

所在地： 〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

電話番号： 022-261-1111（代表）

022-214-1280（直通）

（R5.5改正）