

補償のあらまし

住みよいまちづくりのために
ご理解とご協力を



北九州市
都市整備局用地課



目次

住みよいまちづくりのために	1
補償は正確な調査から	2
補償金は、こうして算出されます	3
登記の手続きについて	7
補償金のお支払いについて	7
税金などは、どうなるのだろうか	8
一般的な用地買収の手順	9

住みよいまちづくりのために

北九州市では、より快適で質の高い社会資本を整備し、市民の皆様が安全で安心して暮らせるまちづくりをおこなうため、道路の建設や河川の改修、公園の整備等に努めています。

これらの事業を進めるためには、市民の皆様大切な財産である土地を譲っていただいたり、その土地にある建物などの移転をお願いしなければなりません。

このしおりは、お譲りいただく土地の価格やその土地にある建物などの移転に必要な費用の補償について、そのあらましをご理解いただくために作成したものです。

ご協力いただく市民の皆様には、大変ご迷惑をおかけしますが、温かいご理解とご協力をお願いいたします。



補償は正確な調査から

●正しい補償をするためには――

皆様の土地をどれだけ譲っていただくか、また移転などしていただく建物や庭木などがどれくらいの量で、どのようなものなのかを正確にもれなく調査いたします。皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

1

土地の調査

土地については、登記された地目・面積にかかわらず、現実の姿で譲っていただくことになっていきますので、現実の地目を確認したり、測量を行い、事業にかかる用地の面積を調べます。

メモ



2

建物などの調査

移転などしていただく建物・塀・庭木などについて、所有者の確認をはじめ、移転などに必要な費用を算出するための建物などの調査をさせていただきます。

メモ

3

居住者や営業状況などの調査

移転などする建物に居住している方の状況(持家・借家等)、家族構成など移転に必要な費用の算出のために調査をさせていただきます。

店舗や工場を移転することによって、営業などを一時休止しなければいけないときは、その費用を算出するために営業の状況や製造の実態について調査をさせていただきます。

メモ



補償金は、こうして算出されます

1

土地の補償

周辺の土地の正常な取引価格、公示価格、県基準地の価格などに基づき評価を行った不動産鑑定評価書をもとに、地価変動率を考慮のうえ、土地の価格算定を行います。さらに、価格の公平性などを審査する審査会にはかり、この審査会で承認された価格が皆様から譲っていただく土地の価格となります。

また、原則として土地の価格は、建付地であっても更地として評価します。

なお、譲っていただく土地に借地権など他人の権利がついているときは、土地所有者とその権利者との間で権利割合を話し合ってください、その割合に応じて補償することになります。

公示価格とは

地価公示法に基づき、国が一般の土地の取引価格の指標とするなどのため選定した標準地の正常な価格を公示価格と呼んでいます。この価格は毎年1月1日時点の価格で3月頃公表されます。

県基準地の価格とは

国土利用計画法に基づき、各都道府県知事が県内の市町村全域を対象に実施する地価調査により公表される標準的な土地の価格を県基準地の価格と呼んでいます。この価格は毎年7月1日時点の価格で9月頃公表されます。

メモ

2

建物などの補償

建物などの補償金は、毎年の補償基準、補償単価、経過年数に基づき積算されます。

1 建物補償

建物などの移転が必要な場合、事業線のかかり方、建物の配置状況などから、通常妥当と認められる移転先、移転工法を決定し、その移転に要する費用を補償します。

- 建物などの全部またはその一部が支障となり、再築することが適当な場合は、建物の現在価値の額と取り壊し撤去費用等を補償します。
- 建物などのごく一部が支障となる場合は、その部分の切取りや改造に必要な費用を補償します。



メモ

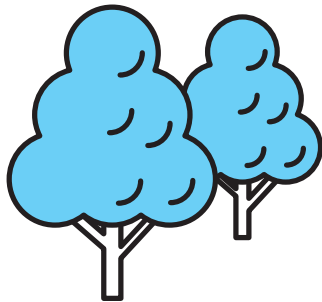
2 工作物補償

門、ブロック塀などの工作物についても、移転に要する費用等を補償します。

メモ

3 立木補償

立木の樹種や用途によって、移植できるものは移植に要する費用、移植できないものは伐採して新しいものを植えつける費用、または伐採費用を補償します。



メモ

4 動産移転補償

家財道具や商品などの引越し荷物の運搬に必要な費用を補償します。

メモ

5 仮住居補償

残地内でのひき家などの移転工事期間中、仮住まいなどが必要となる場合は、これに必要な費用を補償します。

メモ

6 借家人補償

他人の建物を賃借りされている方で、その建物の移転によって引続き借りることができなくなる場合には、現在の建物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。

ただし、移転には大家さんの了解が必要です。

メモ

7 移転雑費補償

建物などの移転先の選定に要する費用や移転にともなう手続費用などを補償します。



メモ

8 家賃減収補償

アパートなどの建物の移転の方法によっては、家賃を得られない場合があります。

この場合はその減収する家賃に対する損失を補償します。

メモ

9 営業補償

店舗や工場などを移転していただくことによって販売や製造を一時休止していただく必要がある場合は、営業状況の調査に基づき、休業などによって生じる損失を補償します。

メモ

登記の手続きについて

皆様から譲っていただく土地の所有権移転登記などは、契約のとき所有者の方から登記承諾書をいただき、市が代わって手続きを行います。

土地に抵当権などの権利が設定されている場合は、所有者の方が権利の方と話し合って、その権利を抹消していただくことになります。

また、所有者の方が亡くなっている場合は、相続人の方々と話し合っていただき、それぞれが相続する持ち分について、全員の了解が必要になります。

補償金のお支払いについて

1

土地代金

土地代金は、土地売買契約を締結し、土地の所有権移転登記と土地の引渡しが完了した後、全額をお支払いします。

メモ

2

建物等の補償金

建物や工作物などの補償金は、補償契約を締結し、物件撤去又は移転完了後、全額をお支払いいたします。

メモ

なお、代替地の購入や建物の移転などで、前払金が必要と認められる場合は、土地代金については、土地の所有権移転登記完了、建物等の補償金については、契約締結後に、契約額の70%以内の金額を前払金としてお支払いすることができます。

メモ

税金などは、どうなるのだろうか

土地や建物などを他人に譲ったりしたときには、所得税（譲渡所得）などがかかりますが、公共事業のため市にお譲りいただく土地及び土地に係る権利等に対する補償金については、税の負担を軽減する課税の特例が設けられています。

また建物等に対する補償金については、内容によって取扱いが異なるため個別に説明をさせていただきます。

なお、土地等を譲渡したり、建物等に移転などした場合の補償金については、一定の条件の下で、下記 **1**・**2** のいずれか一方を選択することができます。

1 5000万円の特別控除の特例

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ヶ月以内に契約をしていただいた場合は、所得（対価補償金※）について、最高5000万円までの特別控除を受けることができます。ただし、同一事業（工区）につき一回限りです。

※【対価補償金】土地の取得に係る補償、再築工法の建物移転料など。

2 代替資産を取得した場合の課税の特例

建築物等の移転補償を受け、代わりに同種の資産等を一定期間内（原則2年）に取得した場合、その資産の取得に充てられた金額については、譲渡が無かったものとして課税の繰り延べをすることができる場合があります。

※課税の特例については、案件によってその取り扱いが異なりますので、詳細については、所轄の税務署へご相談ください。

※棚卸資産については、これらの特例の適用はありません。

※上記 **1** 又は、**2** の特例を受ける際は、確定申告時に手続きが必要になります。

3 その他

補償契約等に伴い、国民健康保険料や介護保険料が増額されることがあります。また、今まで受けていた給付が中止されたり減額されたりすることや、配偶者特別控除など各種控除が適用されなくなることがあります。それぞれの役所（お住いの区の区役所など）の窓口でご確認ください。

固定資産税は、1月1日を基準日として所有者に課税されます。補償契約を結んでいても、基準日までに建物を解体・撤去していない場合は、次年度も建物の固定資産税が課税されます。

- 1 **事業説明会**
事業計画の概要、事業の工程、測量などの日程の説明
- 2 **測 量**
土地の境界の確認、買収する土地の面積を確定するために土地所有者の立会いをお願いします。
- 3 **建物などの調査**
移転していただく建物などの調査のため、建物に入らせていただきます。
- 4 **建物などの補償額の算出**
3の調査に基づき、建物・工作物などの移転費用を算出します。
- 5 **契約のための協議**
土地の買収価格や建物などの移転補償額について、土地・建物の所有者並びに関係人の方へ個別に説明します。
- 6 **契約の締結**
協議が整いますと、それぞれ個別に契約を締結いたします。
- 7 **建物等の移転、土地の引渡し**
契約でご了解いただいた期限内に、建物・工作物などの物件を移転し、土地の引渡しをしていただきます。
- 8 **支払い**

土地代金	建物等の補償金
所有権移転登記及び引渡し完了後にお支払いします。	建物などの物件撤去又は移転完了後にお支払いします。

※ 代替地の購入や建物の移転などで、前払金が必要と認められる場合は、土地代金については、土地の所有権移転登記完了後、建物等の補償金については契約締結後に、契約額の70%以内の金額を前払金としてお支払いすることができます。

●お問い合わせは

北九州市都市整備局用地課

担 当

電 話 ☐ 公共事業用地担当 (093) 582-2262

☐ 区画整理事業担当 (093) 582-2264

F A X (093) 591-0838