

補償について



市が取得しようとする土地の価格や土地にある建物等の移転費用は、公共用地の取得に伴う損失補償基準などに従って適正な補償額を算定します。

1. 土地の調査

市が取得しようとする土地の面積確定と権利者の確認が目的であり、土地所有者や隣接地の所有者など関係のある方々の立会いのもと、境界を明らかにした上で一筆ごとに調査・測量を実施し、丈量図を作成します。

2. 物件の調査

市が取得しようとする土地にある建物・工作物・立木など権利者ごとに調査をさせていただきます。主な調査内容は次のとおりです。

- ・建物の調査 建物の形状、寸法、材質などを調査します。
- ・工作物の調査 工作物(門柱・門扉、塀、舗装など)の形状・寸法・材質などを調査します。
- ・立木の調査 立木の種類、寸法、本数などを調査します。
- ・動産の調査 動産(家財道具、商品、自転車、植木鉢など)を調査します。
- ・営業の調査 店舗や事務所、工場など営業状況を調査します。
- ・借家人の調査 借家人に関して、契約内容、内部造作の所有区分などを調査します。

3. 建物の移転

土地に建物等がある場合、その種類、配置、構造、敷地の形状などにに基づき、通常妥当と思われる移転先、移転工法(再築工法、改造工法など)を認定します。

主な移転工法

再築工法

構内再築工法

残地にて従来の機能が確保できる場合

構外再築工法

他の土地へ移転を要する場合

改造工法

建物の一部が支障となり切取改造が可能な場合

復元工法

文化財保護法などにより指定された建築物で、原型で復元することが必要な場合

除却工法

支障となる建物部分がわずかであったり、建物自体の従前機能が損なわれない場合

4. 補償の内容

①土地売買代金

土地の補償額は、近隣の正常な取引価格、地価公示価格、標準地価格、相続税路線価さらに不動産鑑定価格などをもとに、適正な土地価格を算定します。算定にあたっては、現況の地目、実測面積により算出します。

②建物移転料

通常妥当と思われる建物の移転先、移転工法、建物の経過年数などにに基づき必要となる移転費用を算定し補償します。

③工作物移転料

移設可能な工作物(物置など)については、移転に必要な費用を、又は、移設することが困難な工作物(門等)については同種のことを再設のために必要な費用を経過年数に応じて補償します。

④立木移転料

移植することができる立木等については、移植に必要な費用を、又は、伐採することが相当と判断できる立木等については、伐採による損失額をそれぞれ補償します。

⑤動産移転料

動産(家財道具、商品、自転車など)について、荷造り、運搬などに必要な費用を補償します。

⑥営業補償

店舗や事務所、工場などを移転することにより営業活動を一時的に休止する必要があると認められる場合には、休止期間中の収益などを補償します。

⑦借家人補償

建物を移転することにより借家人が、家主との賃貸借契約を続けることが困難と認められるときは、現在と同程度の建物を近傍にて借りるために必要となる費用を補償します。

⑧移転雑費補償

建物の移転や立退きに伴い、新たに必要となる経費として、法令上の手続き費用、移転先の選定に要する費用並びに移転通知に要する費用などを補償します。

⑨仮住居等補償

建物を構内再築するために通常要する期間中、他に仮住居等を必要とする場合に補償します。

⑩家賃減収補償

移転対象の建物を賃貸している場合で、通常要する移転期間中、家賃が入らないことと認められる場合は、その期間の家賃収入相当額から管理費、修繕相当額を控除した額を補償します。

5. 税金について

①譲渡所得の特例

相談窓口:お住まいの国税所轄税務署

公共事業用地として譲渡した場合、次の特例のうちどちらか一方を選んで受けることができます。

★5000万円の特別控除の特例

譲渡所得から最高5000万円まで控除されます。ただし、この特例は同一事業につき1回限りで、さらに買取申出後、6カ月以内に契約をいただいた場合に限られます。また、補償金の全てが特別控除の対象になるとは限りません。

★代替資産を取得した場合の課税の特例

原則として、契約後、2年以内に補償金で同種の代替資産を取得した場合には、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みなされます。

②不動産取得税の軽減

相談窓口:北河内府税事務所

代替地を取得する場合や建物補償を受けて新築等した場合には、原則として課税されますが、申告することによって不動産取得税が軽減される場合があります。

6. 制限について

●建築等の制限

当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築等については、寝屋川市長の許可を受けなければなりません。
(都市計画法第65条)

●譲渡予定対価の額等の届出

当該事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする方は、当該土地建物等の予定対価の額等を大阪府知事に届出なければなりません。

(都市計画法第67条)

なお、届出しないで事業地内の土地建物等を有償で譲渡した方は罰則規定が適用されます。
(都市計画法第95条)

用語説明

損失補償基準とは

この基準は、公共事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償の基準を定め、事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的として定められた基準です。

丈量図とは

土地の測量面積を表した図面のことです。

地価公示価格とは

都市及びその周辺地域に標準地を選定し、正常な価格を公示して、一般の土地取引価格の指標となるように、また、公共事業で土地を取得するときに適切な補償金を算定できることを目的とした法律(地価公示法)に基づく価格のことです。

基準地価格とは

国土利用計画法による土地価格の規制を適正かつ円滑に実施するとともに、国が実施している公示価格と相まって、公共事業で土地を買収するときや、一般の土地取引の指標となり、ひいては適正な地価の形成を図ることを目的として、知事が判定している基準地の標準価格のことです。

相続税路線価格とは

相続税路線価格は、相続税評価額を算出する基礎となるもので、道路(路線)ごとに国税局長が定めた土地の単価(1㎡当たりの価格)のことです。

滅失登記とは

建物を取り壊した場合には、1カ月以内に建物滅失登記を行わなければなりません。
建物滅失登記は、法務局の登記簿上からその建物が存在しなくなったことを登記することです。





Q&A



専門的なことが多いので
ご不明な点は、お問い合わせください。

Q1: 残地の補償はどのようになるのか。

- A 土地の一部を取得することにより、その残地に関して著しく価値の減少が生じることが認められる場合には、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の規定に従って補償します。

Q2: 残地は買収してくれるのか。

- A 残地買収は行わないことを原則としています。

Q3: 代替地の提供はしてくれるのか。

- A 代替地については、位置、形状、面積、価格など個々の事情が異なり、非常に複雑な要素がありますので権利者の方で探していただくことになります。

Q4: 相続の発生している場合は。

- A 登記名義人が亡くなられている場合は、どなたが相続されるかについて、相続人の方々に協議していただくことになります。

Q5: 抵当権等の設定されている土地等について

- A 土地等に抵当権等の権利が設定されている場合は、土地等の所有者の方に抵当権等を抹消していただくことになります。

Q6: 遠くへ移転するのと近くへ移転するのでは補償の内容がことなるのか。

- A 基本的には同じ内容です。ただし、残地への移転が通常妥当となった場合には、内容が異なることがあります。

Q7: 未登記の建物は補償されるのか。

- A 登記の有無に関係なく、現存する場合には移転に係る費用を補償します。
ただし、未登記の建物の場合は、新たな建物の登記申請費用は補償の対象となりません。

Q8: 市で移転先における建物等の建築はしてくれないのか。

- A 公共事業に伴う補償は、権利者の方々への金銭補償が原則となりますので、現物を補償することはできません。なお、建物の解体撤去並びに建物の滅失登記についても、権利者の方々にて手続きをお願いいたします。