

3. 用地補償について

用地補償について

※お手元の用地補償のあらましをご覧ください。



千葉県マスコットキャラクター

チーバくん

補償あれこれ？

問

借地権等に対する補償は？

答

借地権等が設定されている場合は、その権利が設定された事情、権利金、地代等の貸し借りの内容がそれぞれ異なっておりますので、土地所有者と借地人とで話し合ってください。権利の割合を決めていただきます。そして、契約については、土地所有者と県が結びますが、補償金（土地代金）については、その協議された権利割合により個別にお支払いします。

問

借家人・借間人に対する補償は？

答

賃借している建物が移転することにより、現在の家主と借家・借間契約を継続することが著しく困難となる場合は、従前と同程度の建物や部屋を借り上げるために必要な費用と、あらたに借りる家賃（同一地区内の標準的な家賃）と従前の家賃との差額を一定期間補償いたします。

問

営業補償は？

答

店舗・工場等で営業を営んでいる人が移転することにより、一時休業する必要があると認められるときは、移転期間中生じる損失を補償いたします。また、店舗が移転することにより、営業再開後一時的に得意先を喪失し、従前の売上高を得ることができなくなると予測される場合、売上高の減少分を過去の売上高をもとに算定し、補償いたします。

＜お問い合わせ＞

千葉県葛南土木事務所 用地課

〒273-0012 船橋市浜町2-5-1
電話 047-433-2424

用地補償のあらまし



千葉県では、県民福祉の向上と県土の均衡ある発展を目指し、道路・河川・港湾等の社会資本整備の効率的かつ着実な推進に努めております。

しかしながら、これらの事業を進めるためには、皆様のご理解とご協力を得て事業実施に必要な皆様の貴重な「土地」をお譲りいただかなければなりません。

そこで、この用地取得及び補償の方法などの概要をこのリーフレットでご理解いただければ幸いです。

千葉県

用地補償は次のような手順でおこないます。

千葉県施行の公共事業に伴い皆様方の貴重な土地及び建物等については、適正・公平な補償金でお譲りいただいたり、移転をお願いすることになります。ここでは、千葉県が行っている用地補償の一般的な手順などをお知らせします。

1 事業の説明会の開催

事業計画ができますと、県では、その事業に利害関係をもっていらっしゃる皆様が集まっていただき、事業の概要について説明会を開きます。



2 用地測量(土地の境界立会い)

説明会が終わりますと、事業に必要な土地の面積を算出するために用地測量を実施します。

この場合、土地の境界についてお互いに接していらっしゃる方々に納得のいく境界を決めていただくために立会いをお願いします。



3 土地の面積確認、建物等の調査及び確認

境界を決めていただき測量図ができますと、正しい補償を行うために、面積等について皆様に確認をお願いします。また、建物については、調査を行う職員が皆様のところへお伺いして、面積、間取り、材質等を調査いたしますとともに、立竹木、工作物等を調査し、その結果についても、皆様に確認をお願いします。

4 補償金の算定

公共事業の用地取得にあたっての補償金は適正かつ公平でなければなりません。そこで、「千葉県施行の公共事業に伴う損失補償基準」により補償金を算定し決定します。

☆ 土地の補償

土地の価格は、近隣の正常な取引価格及び不動産鑑定士の鑑定評価を参考に、個々の土地について、適正な価格を求め補償します。

☆ 建物等の補償

土地に建物等がある場合は、移転に通常必要となる費用を補償します。



5 協議(用地交渉)

土地の価格や建物等の補償金の算出ができますと、土地建物所有者及び関係人の方々と、個別に補償の交渉をさせていただきます。



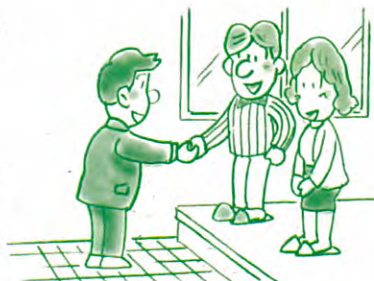
6 契約

協議が整いますと、土地建物所有者及び関係人の方々に、所定の契約書に調印して頂きます。

7 補償金の前払い(土地：7割、建物等：7割)

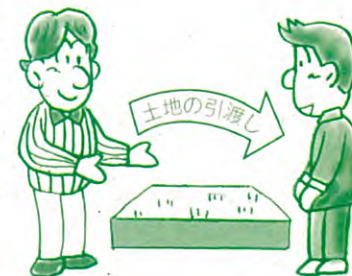
土地についての補償金は、所有権移転登記に必要な書類等を提出していただいた時に、契約額の7割以内の額をお支払いいたします。

建物等についての補償金は、移転・除却等に着手した時に、契約額の7割以内の額をお支払いいたします。



8 土地の登記・建物等の移転及び土地の引渡し

譲っていただいた土地は、県で所有権移転登記をいたします。また、建物等の移転は、所有者に行っていただきます。



9 補償金の残金払い

建物等の移転が完了し、土地の引渡しを受けた後、補償金の残金をお支払いいたします。

補償金は銀行等に口座振替によりお支払いいたします。

**公共事業にご協力いただいた方に、
税法上の特典があります。**

◎事業用地を譲渡した場合の5,000万円の特別控除

事業用地を最初に取り出しを受けた日から6カ月以内に譲渡された場合は、その譲渡所得について5,000万円の特別控除が認められます。

また、補償金で代替資産を取得した場合は、その代替資産にあてた分について免税の特典があります。

上記税法上の特典は、どちらか一方についてのみ認められます。

◎代替地を譲渡した場合の1,500万円の特別控除

事業用地を譲渡された方の代替地として、土地を譲渡された場合は、1,500万円の特別控除が認められます。

詳しいことは担当者におたずねください。

