

月は 土地月間

10月1日は「土地の日」です

土地は、貴重な資源であり、私たちの生活や企業活動にとって不可欠な基盤です。国土交通省では、土地が適正に利用されるよう、10月を「土地月間」と定め、広報活動等を通じて国民の皆様に理解を深めていただけるよう活動しています。

このほかに10月を「住生活月間」と定め、住生活に関わる情報も提供しています。

10月は住生活月間

主催:国土交通省・地方公共団体・住生活月間実行委員会

はじめに

国民の限られた貴重な資源である土地を有効に利用して、経済を活性化し、豊かな生活を実現するためには、国民の皆さんの土地政策に対するご理解とご協力が欠かせません。日頃、土地について考える機会の少ない皆さんも、このパンフレットを読んでぜひ一度、土地の有効利用について考えてみてください。

このパンフレットを読んで、土地についてもっと詳しく知りたいたいと思われた方は、ぜひ土地白書[※]を読んでみてください。



【平成25年版 土地白書 表紙】



CONTENTS

土地市場の動きP02

国土調査の推進P05

土地取引の規制（事後届出制度）P10

土地情報の整備・提供P11

土地や建物にかかる税金P13

公共用地取得手続きの流れP14



[※]土地白書はインターネットでもご覧になれます。

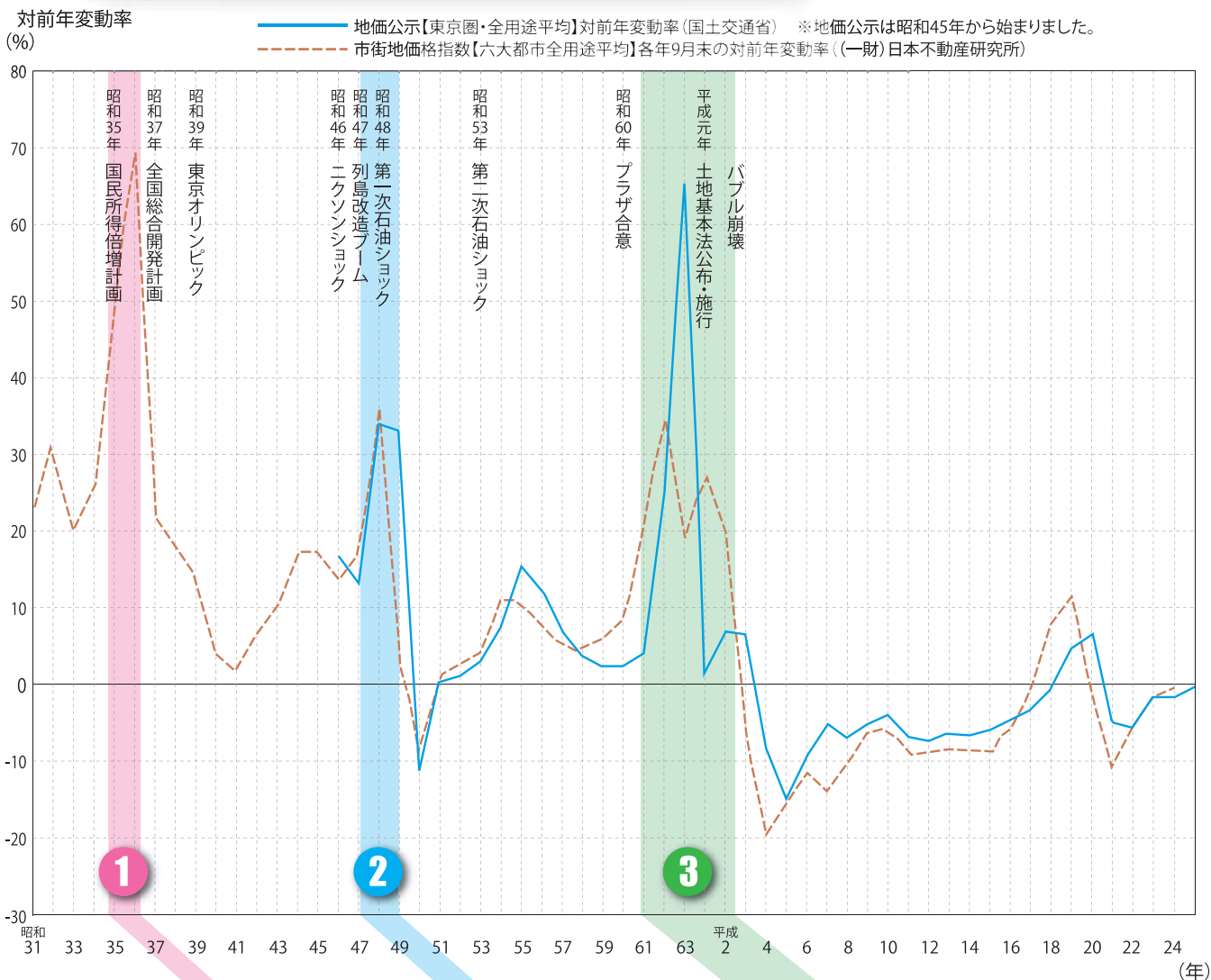
<http://www.mlit.go.jp/statistics/file000006.html>



土地市場の動き

～社会や経済の変化にともなって土地市場は大きく変化しています～

1 長期的な地価の動向



1 戦後1回目の地価高騰

- 高度成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資
- 大都市、工業地中心の地価上昇

2 戦後2回目の地価高騰

- 列島改造ブームの中、企業の事業用地取得や大都市への人口集中等による旺盛な土地需要の発生、投機的な土地需要の増大
- 農林地を含め全国的に地価上昇が拡大
- 土地神話の一般化

3 戦後3回目の地価高騰

- 金余り状況を背景とし、(1)東京都心部での業務地需要の増大、(2)周辺住宅地における買換え需要の増大、(3)投機的取引の増大
- 東京都心部から周辺住宅地へ、さらには大阪圏、名古屋圏、地方圏へと波及

2 長期的な地価の動向

平成25年1月1日時点の地価公示によると、平成24年1月以降の地価は、全国的に依然として下落を示していますが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られました。

半年毎の地価動向を都道府県地価調査（7月1日の地価を調査）との共通の調査地点で見ると、24年前半（1～6月）に比べ、24年後半（7～12月）は下落率が縮小しました。

〈対前年平均変動率〉

地価公示年 変動率期間		平成24年（前回） H23.1.1～H24.1.1	平成25年（今回） H24.1.1～H25.1.1
全用途	全国	△2.6%	△1.8%
	三大都市圏	△1.5%	△0.6%
	地方圏	△3.6%	△2.8%
住宅地	全国	△2.3%	△1.6%
	三大都市圏	△1.3%	△0.6%
	地方圏	△3.3%	△2.5%
商業地	全国	△3.1%	△2.1%
	三大都市圏	△1.6%	△0.5%
	地方圏	△4.3%	△3.3%

〈地価上昇・横ばい・下落の地点数〉

地価公示年 公示時点		平成24年（前回） H24.1.1			平成25年（今回） H25.1.1		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全用途	全国	546	1,849	23,099	2,008	4,372	18,355
	三大都市圏	413	1,401	10,321	1,349	3,532	6,873
	地方圏	133	448	12,778	659	840	11,482
住宅地	全国	441	1,343	14,578	1,501	3,257	12,870
	三大都市圏	327	1,027	6,802	993	2,654	5,045
	地方圏	114	316	7,776	508	603	7,825
商業地	全国	93	370	5,199	475	1,024	4,624
	三大都市圏	76	278	2,126	334	806	1,444
	地方圏	17	92	3,073	141	218	3,180

（注）前年からの継続地点で集計

3

主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)

国土交通省では、四半期に一度、全国の主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地のうち150地区を対象に地価動向を調査し公表しています。150地区には、高層住宅等により高度利用されている地区や店舗、事務所等が集積している地区が選定されています。

平成25年第1四半期の地価動向は、全体として上昇地区数が横ばい地区数を上回り、特に、東京圏及び大阪圏で上昇地区数が横ばい地区数を上回ると共に、大阪圏及び名古屋圏で下落の地区がなくなるなど、三大都市圏の都心部を中心に従来下落基調から上昇・横ばい基調への転換が広範に見られます。

〈総合評価(変動率)地区数一覧〉

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
東京圏	23年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	19(29.7%)	42(65.6%)	3(4.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	64(100.0%)	(注)1
	23年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	1(1.6%)	18(28.1%)	45(70.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	64(100.0%)	(注)1
	23年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	2(3.1%)	25(38.5%)	38(58.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)	
	23年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	3(4.6%)	32(49.2%)	30(46.2%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)	
	24年第1	0(0.0%)	1(1.5%)	6(9.2%)	39(60.0%)	19(29.2%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)	(注)2
	24年第2	0(0.0%)	1(1.5%)	11(16.9%)	39(60.0%)	14(21.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)	
	24年第3	0(0.0%)	1(1.5%)	10(15.4%)	41(63.1%)	13(20.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)	
	24年第4	0(0.0%)	2(3.1%)	14(21.5%)	39(60.0%)	10(15.4%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)	
25年第1	0(0.0%)	1(1.5%)	37(56.9%)	20(30.8%)	7(10.8%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)		
大阪圏	23年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	2(5.1%)	11(28.2%)	25(64.1%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	
	23年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	3(7.7%)	19(48.7%)	17(43.6%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	
	23年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	6(15.4%)	20(51.3%)	13(33.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	
	23年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	5(12.8%)	23(59.0%)	11(28.2%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	
	24年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	6(15.4%)	25(64.1%)	8(20.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	(注)2
	24年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	8(20.5%)	26(66.7%)	5(12.8%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	
	24年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	10(25.6%)	27(69.2%)	2(5.1%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	
	24年第4	0(0.0%)	1(2.6%)	17(43.6%)	19(48.7%)	2(5.1%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)	
25年第1	0(0.0%)	1(2.6%)	23(59.0%)	15(38.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	39(100.0%)		
名古屋圏	23年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	7(50.0%)	7(50.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	
	23年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	8(57.1%)	6(42.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	
	23年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	1(7.1%)	8(57.1%)	5(35.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	
	23年第4	1(7.1%)	0(0.0%)	5(35.7%)	3(21.4%)	6(42.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	
	24年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	4(28.6%)	4(28.6%)	6(42.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	(注)2
	24年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	6(42.9%)	4(28.6%)	4(28.6%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	
	24年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	6(42.9%)	4(28.6%)	4(28.6%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	
	24年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	7(50.0%)	5(35.7%)	2(14.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)	
25年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	7(50.0%)	7(50.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	14(100.0%)		
地方圏	23年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	9(31.0%)	18(62.1%)	1(3.4%)	1(3.4%)	0(0.0%)	0(0.0%)	29(100.0%)	(注)1
	23年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	3(10.3%)	8(27.6%)	17(58.6%)	1(3.4%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	29(100.0%)	(注)1
	23年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	2(6.3%)	8(27.6%)	22(68.8%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	32(100.0%)	
	23年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	3(9.4%)	12(37.5%)	16(50.0%)	1(3.1%)	1(3.1%)	0(0.0%)	0(0.0%)	32(100.0%)	
	24年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	5(15.6%)	12(37.5%)	15(46.9%)	0(0.0%)	1(3.4%)	0(0.0%)	0(0.0%)	32(100.0%)	(注)2
	24年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	7(21.9%)	13(40.6%)	12(37.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	32(100.0%)	
	24年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	7(21.9%)	15(46.9%)	10(31.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	32(100.0%)	
	24年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	10(31.3%)	11(34.4%)	11(34.4%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	32(100.0%)	
25年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	11(34.4%)	9(28.1%)	12(37.5%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	32(100.0%)	(注)3	
全地区	23年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.4%)	46(31.5%)	92(63.0%)	5(3.4%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	146(100.0%)	(注)1
	23年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	7(4.8%)	53(36.3%)	85(58.2%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	146(100.0%)	(注)1
	23年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	11(7.3%)	61(40.7%)	78(52.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)	
	23年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	16(10.7%)	70(46.7%)	63(42.0%)	1(0.7%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)	
	24年第1	0(0.0%)	1(0.7%)	21(14.0%)	80(53.3%)	48(32.0%)	0(0.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)	(注)2
	24年第2	0(0.0%)	1(0.7%)	32(21.3%)	82(54.7%)	35(23.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)	
	24年第3	0(0.0%)	1(0.7%)	33(22.0%)	87(58.0%)	29(19.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)	
	24年第4	0(0.0%)	3(2.0%)	48(32.0%)	74(49.3%)	25(16.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)	
25年第1	0(0.0%)	2(1.3%)	78(52.0%)	51(34.0%)	19(12.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)	(注)3	

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1
 ※数字は地区数、()はその割合
 ※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、
 は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注)1 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。
 (注)2 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。
 また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。
 (注)3 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

国土調査の推進

1 地籍調査

地籍調査の推進

土地の境界に関する情報は、登記所で管理されています。しかし、現在登記所に備え付けられている土地の境界を表す地図は、その半分ほどが、いまだに明治時代に行われた地租改正時に作られた図面（公図）などを基にしたものであり、現況と大きく異なっているような場合もあります。このため、様々な土地政策を実施する上で大きな問題が生じています。

国土交通省では、こうした状況を改善することを目的として、地籍調査の実施を推進しています。



地籍調査前の登記所の図面の例

- 明治時代の情報を基に作成された図面
- 登記所の図面の約半数は、いまだこのような不正確な地図



地籍調査後の図面の例

- 正確な測量の結果から図面を作成
- 新たに登記所に備え付けられます

地籍調査の目的と流れ

すべての土地について、その土地の所有者、地番、地目（土地の利用状況）、境界、面積などを調査・測量することで明らかにし、その結果を地図等にまとめます。調査の成果は登記所にも送付され、登記所の情報が更新されます。



地籍調査に先立って、調査地域の住民の方への説明会を実施します。



一筆ごとの土地について、土地所有者等の立会いなどにより、所有者、地番、境界等の確認をします。



確認された境界について、正確な測量を行い、その結果から地積（土地の面積）を計算します。



地籍図と地籍簿の案を閲覧していただき、誤り等があれば訂正します。



登記所への送付

地籍調査の実施主体

地籍調査は、主に市町村が中心となって行っています。住民の方々に個別に費用負担はありませんが、土地の境界を確認するための立会いなどにご協力いただくことになります。

地籍調査が未実施の場合に起こる問題

地籍調査が行われていないと、このような問題が起こることがあります。

●土地取引等が円滑にできない場合があります

地籍調査を実施していない地域では、土地の境界が不明確であるため、土地を取引したり担保権を設定したりする際に、境界の調査に多大な時間と費用が必要になります。また、その際の費用は、土地所有者が自己負担する必要があります。境界が明確にならない場合には、取引等を行うことさえできない場合もあります。



●公共事業やまちづくりに支障が出ます

公共事業や民間開発事業など、様々な形でまちづくりを進めていく上でも、土地境界の確認という作業が必要となりますが、地籍調査を実施していない場合には、事業が長期化する場合がありますとともに、それに要する多額の費用を、事業の実施者自身が負担せざるを得ないこととなります。



●災害復旧が遅れることがあります

万一災害が発生した場合、道路の復旧、上下水道等ライフラインの復旧、住宅の再建等が急務となりますが、地籍調査を実施していない場合には、まず土地の境界の確認から始める必要があります。立会い等により土地所有者の確認を得るなど、多くの時間と手間が必要となります。このため、被災地の復旧・復興が遅れる要因となります。



●課税の公平性に課題が生じます

土地の所有者に対して課税されている固定資産税は、原則として登記簿に記載されている地積（土地の面積）に基づいて課税されていますが、地籍調査を実施していない地域では、必ずしも正確ではない情報に基づいて課税されている場合があります。

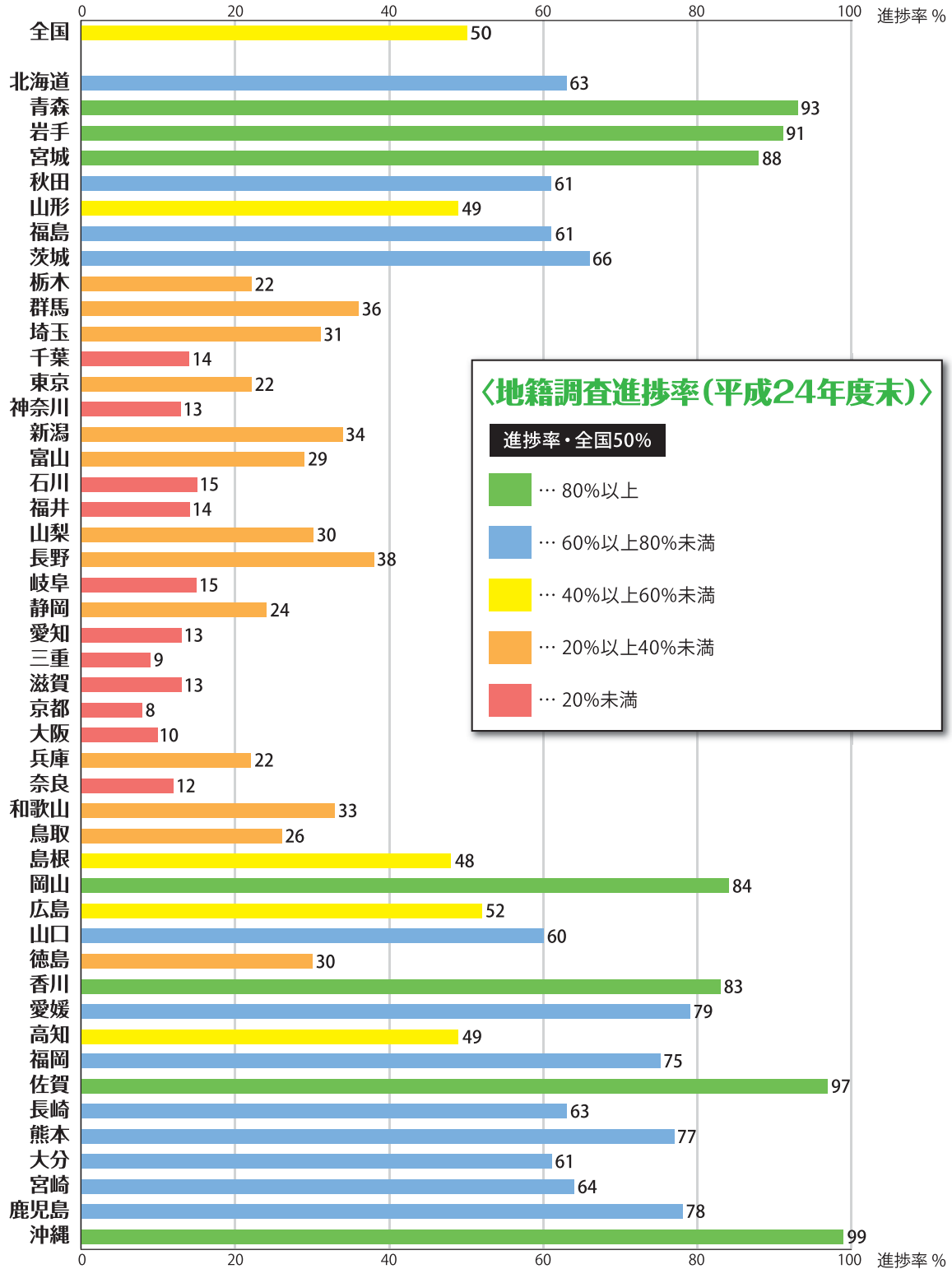
●適切な森林管理等への支障となります

森林は、地球環境の保全、土砂災害の防止、水源のかん養などの多面的機能を有していますが、地籍調査を実施していない山村部では、境界が不明確であることも要因となって、必要な間伐等が行われない森林も一部には見られる状況となっています。

地籍調査の進捗状況

地籍調査は昭和26年から実施されていますが、平成24年度末時点で、全国で50%、特に都市部では23%しか進んでいません。

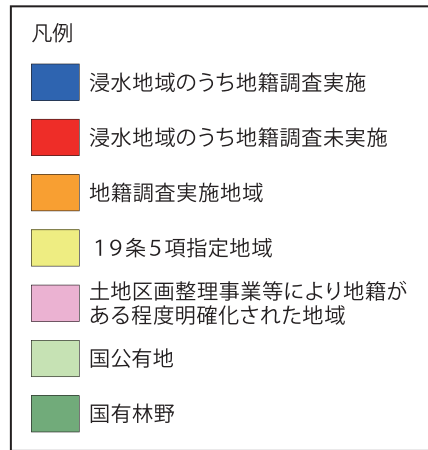
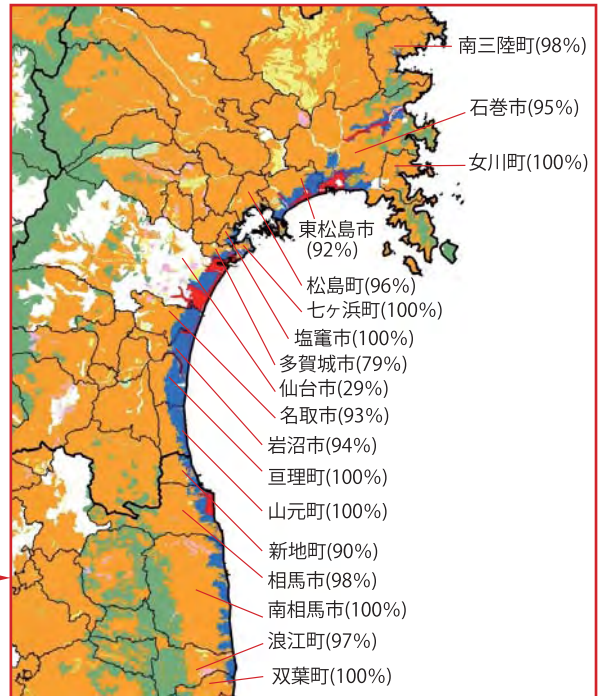
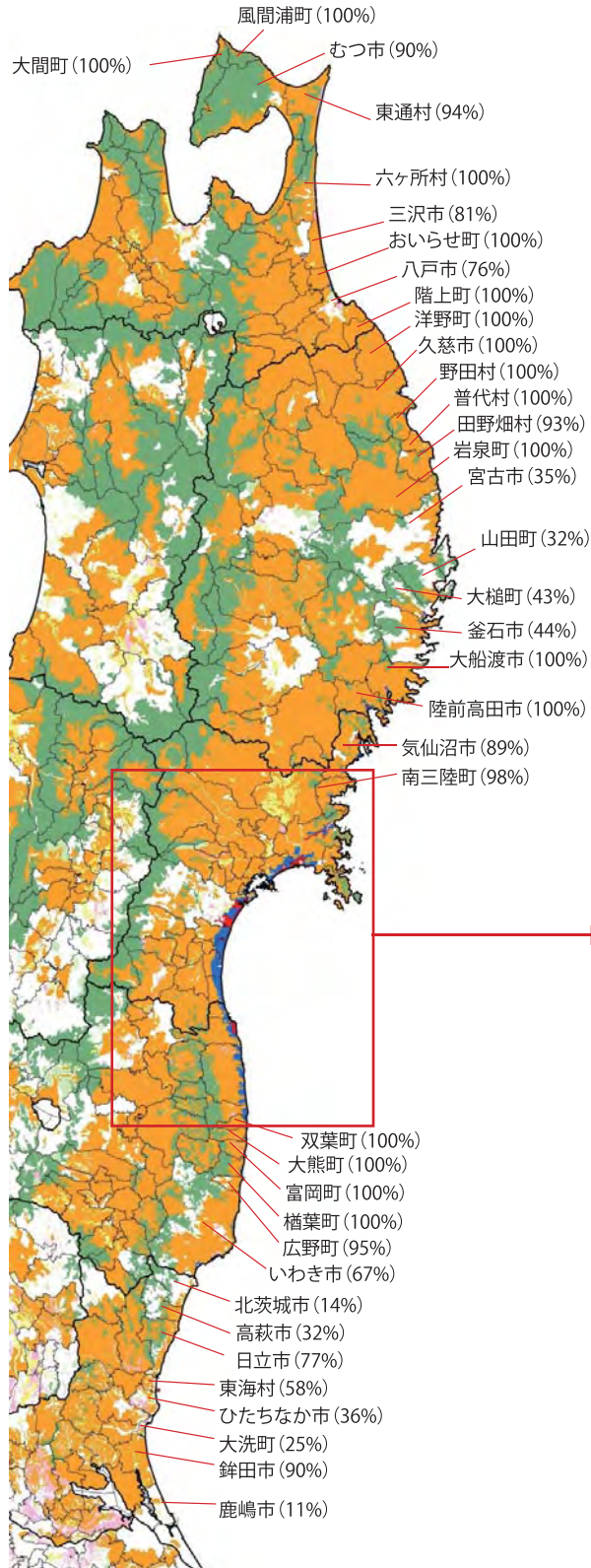
地域別では、関東、中部、北陸、近畿の各地方で大幅に地籍調査の進捗が遅れており、地域間での格差が大きくなっています。



被災地における地籍調査の実施状況

今回の東日本大震災で大きな被害を受けた青森、岩手、宮城、福島、茨城の各県は地籍調査の進捗率が高く、津波による浸水地域の約9割で地籍調査を実施しており、全国の進捗率49%（平成22年度末現在）を大きく上回っている状況であったことから、

登記所備え付け地図が相当程度整備されていた（下図）。これにより、境界確認のために多くの時間を費やすことなく復興事業を進めることが可能となっています。今回の地震では、水平方向に最大で約5.4mものきわめて大きな地殻変動が生じましたが、これによるズレを修正し、迅速に地籍調査の成果を再生することにより災害復旧・復興に貢献しました。



（データは平成22年度末時点）

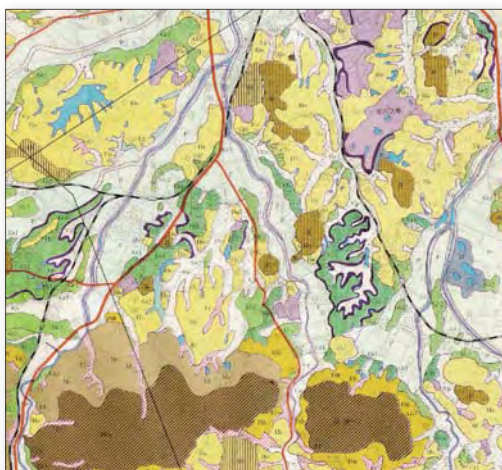
2 土地分類調査成果の整備・提供

土地分類調査とは

土地分類調査は、土地の自然条件に関する最も基礎的な情報を整備するものであり、地形・表層地質・土壌などの自然的要素、土地の利用現況、災害の履歴、土地の生産力等を調査し、地図や説明書としてまとめています。

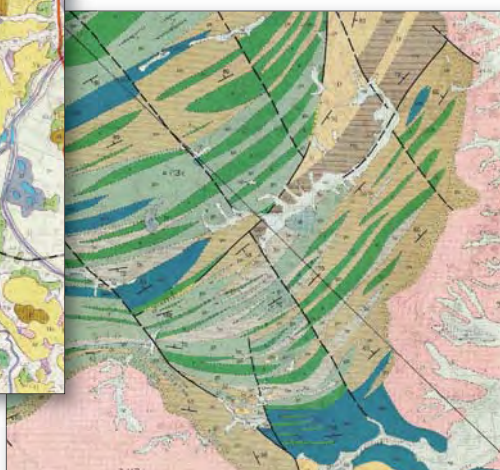
主な調査成果には、1/50万～1/5万土地分類基本調査（地形分類図・表層地質図・土壌図）、土地分類基本調査（土地履歴調査）（人工地形分類図・自然地形分類図・土地利用分類図・災害履歴図）、1/20万分土地保全基礎調査（自然環境条件図・災害履歴図・土地利用職制現況図）、市町村レベルの土地分類調査（細部調査）があります。

〈5万分の1都道府県土地分類基本調査による主な地図〉



地形分類図

山地・丘陵地、台地、低地等の地形の形成過程により分類したものです。洪水、土石流、がけ崩れ等の危険性を推測する資料となります。



表層地質図

表層の30～40mまでの地質（泥、砂、礫、岩石の種類等）により土地を分類したものです。表層地質と土砂災害には密接な関係があります。



土壌図

地表から1mの土壌を性質により分類したものです。農地の適地選定等の資料として利用されます。

土地利用計画や防災対策に幅広く活用

土地分類調査は、全国で実施され、土地利用計画や地域防災計画の策定、自然災害の危険度評価、また、宅地開発や企業立地、観光・リゾート施設計画の環境アセスメント（影響評価）等に、幅広く活用されています。

土地分類調査成果の提供・公開（インターネットで閲覧）

土地分類調査の成果は、インターネットで公開されており、閲覧やダウンロードができるようになっています。
URL:<http://nrb-www.mlit.go.jp/kokjo/inspect/landclassification/index.html>



土地取引の規制(事後届出制度)

乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上(注)の大規模な土地の取引をしたときは、権利取得者(売買の場合であれば買主)は、利用目的等を記入した知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に必要な書類を添付して契約を結んだ日を含めて2週間以内に、土地の所在する市・区役所、町村役場に届け出る必要があります。

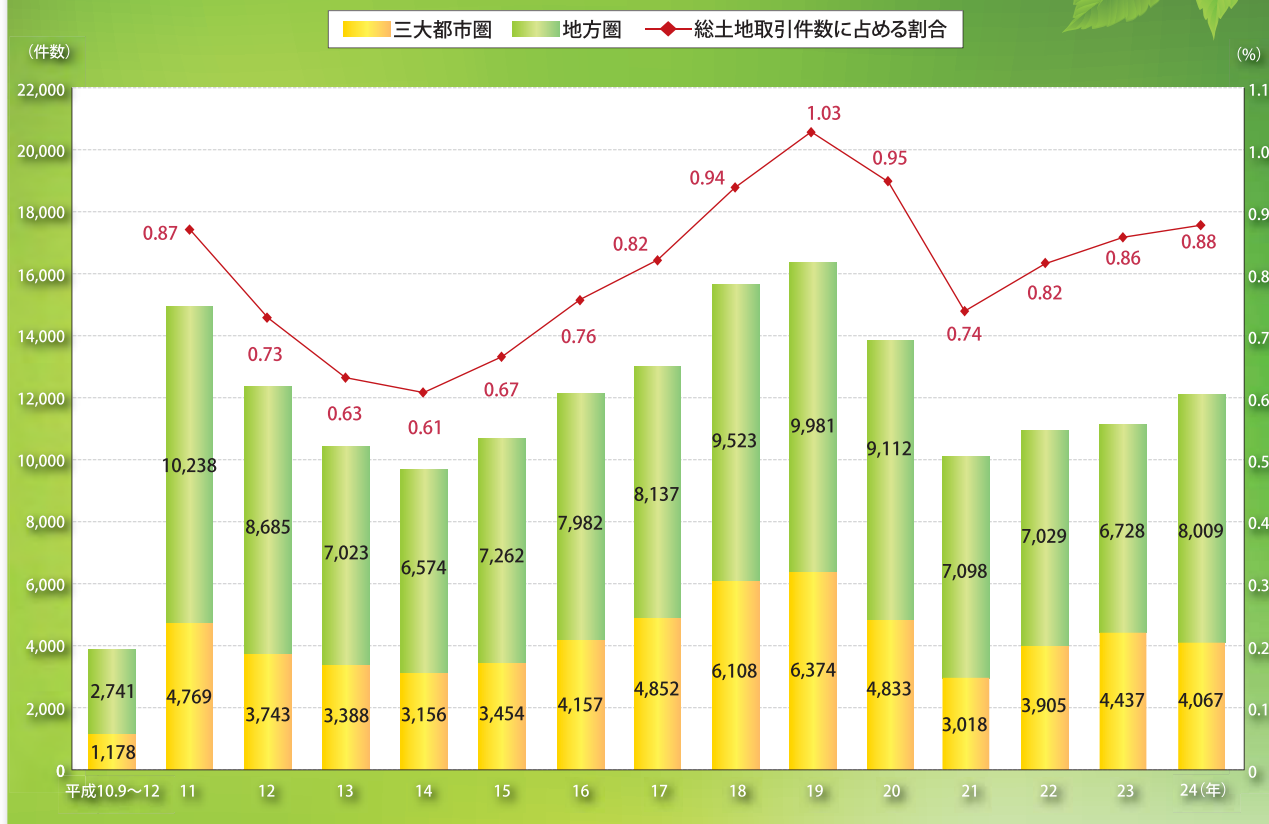
(注)届出が必要となる土地取引の規模

- 市街化区域……………2,000㎡以上
- 市街化区域を除く都市計画区域……………5,000㎡以上
- 都市計画区域以外の区域……………10,000㎡以上

届出を受けた知事(市長)は、様々な土地利用に関する計画に照らして、土地の利用目的について審査を行い、必要に応じて助言や勧告を行います。

このように届出制度には開発許可等に先じて土地取引という早期の段階から、計画に従った適正な土地利用がなされるようチェックすることにより、快適な生活環境や暮らしやすい地域づくりを推進する役割があります。

〈事後届出に係る土地取引件数の推移〉



不動産の所有・利用状況(土地基本調査)

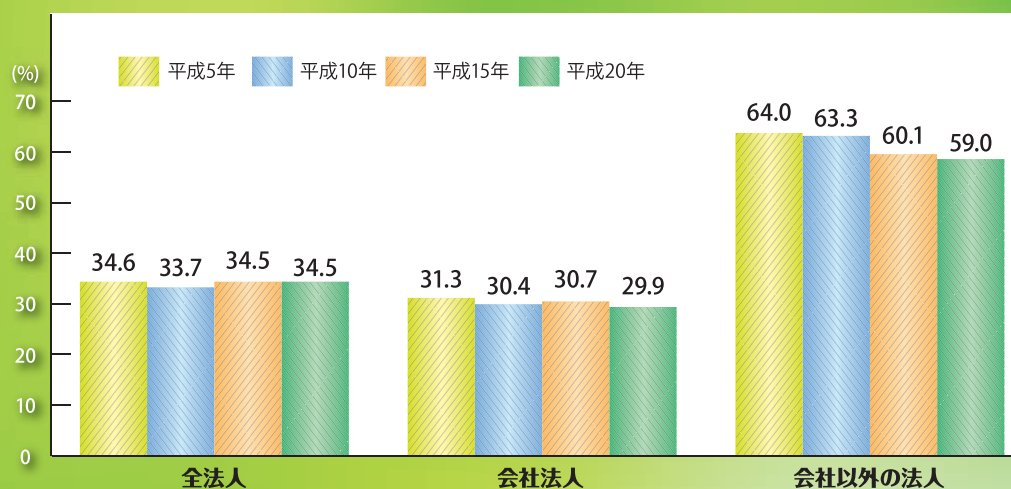
統計法に基づく基幹統計として、平成5年より、土地や建物の所有及び利用の状況等の基礎的な情報を調査・整備して提供。

法人土地基本調査	法人建物調査	世帯に係る土地基本統計
法人の所有する土地に関する以下の事項を法人の属性とともに把握 ・所在地 ・面積 ・所有形態 ・利用状況 など	法人の所有する建物に関する以下の事項を法人の属性とともに把握 ・所在地 ・延べ床面積 ・構造 ・建築年次 など	世帯の所有する土地に関する以下の事項を世帯の属性とともに把握 ・所在地 ・面積 ・所有形態 ・利用状況 など

〈法人の土地所有率〉

	土地所有率(%)			
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
組織形態計 ¹⁾	34.6	33.7	34.5	34.5
会社法人	31.3	30.4	30.7	29.9
株式会社(有限会社含む)	31.2	30.2	30.7	29.9
その他の会社法人	36.3	42.8	32.9	26.3
会社以外の法人	64.0	63.3	60.1	59.0
社会福祉法人	50.6	52.6	57.1	63.8
学校法人	85.6	86.8	88.2	87.4
医療法人	30.8	26.1	25.3	23.5
宗教法人	85.9	90.5	89.8	85.6
各種協同組合	58.8	56.0	44.0	42.8
その他の会社以外の法人	35.8	35.4	31.8	27.5

1) 組織形態「不詳」含む。



土地や建物にかかる税金

土地や建物には、買うとき、持っているとき、売るときなどに下の図のような税が課されています。土地市場の活性化や土地の有効利用につながる税制をめざし、見直しや検討が毎年行われています。

取得段階



買うとき



課税対象

登録免許税 土地・建物

不動産取得税 土地・建物

相続税・贈与税 土地・建物

消費税 建物

保有段階



持っているとき



課税対象

固定資産税 土地・建物

都市計画税 土地・建物

事業所税(既設分) 建物

譲渡段階



売るとき



課税対象

所得税 土地・建物

法人税 土地・建物

住民税 土地・建物

公共用地取得手続きの流れ

公共事業を実施するために必要となる公共用地について、皆様のご理解をいただきながら適正な補償を行い、円滑な確保に努めています。

1 事業計画などの説明

事業を円滑に進めるため、地域のみなさまに計画の概要、施行計画などの説明をします。



2 用地幅杭の打設

説明会が終わりますと、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため用地の幅を示す杭を打たせていただきます。



3 土地や建物などの調査

幅杭が打ち終わりますと、みなさまからお譲りいただく土地の面積、移転していただく建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木を詳しく調査します。



4 土地調書・物件調書の作成

調査結果にもとづき、お譲りいただく土地や移転していただく物件の数量などについて調書を作成し、内容を確認していただきます。



5 補償の説明

ご確認いただいた調査結果をもとに、適正で公平な補償を行うため、国が定めた「補償基準」により補償金を算定し、補償の内容についてご説明いたします。



6 契約

補償の内容、建物移転、土地の引き渡し時期等についてご了解いただけますと、書面で契約させていただきます。また、事業用地の登記手続きは国で行いますので、登記に必要な書類を提出していただきます。



7 補償金の支払い(前金払い)

契約が締結され、必要書類を提出していただいたのち、前金払いの必要な方には契約金額の70%以内の額をお支払いします。



8 建物などの移転・土地の引渡し

建物、工作物、立木などを移転して土地を引き渡していただきます。



9 補償金の支払い(残金払い一括払い)

土地の所有権移転登記が完了し、土地の引渡が完了した後(土地の上に物件がある場合は、物件の移転完了後となります)に、前金払いを既に受けられた方には、後払い金として残額を、前金払いを希望されなかった方には、補償金を一括してお支払いします。





監修 国土交通省 土地・建設産業局総務課

編集 一般財団法人 土地情報センター
発行

〒102-0084 東京都千代田区二番町6番地3

☎ 03-3265-3654 (代表)

平成25年9月発行