



道路整備の 補償のあらまし

東京都都市整備局では、地域の個性をいかしながら、安全性を高め、安心を確保する都市づくりを目指しています。

道路事業区域内に土地・建物等の権利をお持ちの方には、事業用地として土地をお譲りいただいたり、建物等を事業地外へ移転していただかなければなりません。

このパンフレットは、そのための手順、補償の内容などをご案内するものです。

権利者の皆様には、公共事業の必要性についてご理解、ご協力を賜りますようお願いいたします。

目次

一般的な用地取得の手順	1
補償を受けられる方の範囲	3
補償のあらまし	3
1 土地売買代金	
2 物件移転補償金	
事業認可当初の用地取得	5
物件移転、立ちのき等の期限	5
税金の優遇措置	6
生活再建のために	7
1 移転資金の貸付	
2 代替地のあつせん	
3 公営住宅のあつせん	
法的効果の発生	8
話し合いによる用地取得ができない場合の措置	8
法的な請求	9



一般的な用地取得の手順

この事業は国土交通大臣の認可を受けて行われています。

1 事業説明会

事業計画の概要、事業の工程、測量、用地取得の日程等をご説明いたします。



2 用地測量

隣接する土地を所有する方に立ち会っていただき、境界を確認し、取得する土地の区域や面積を確定するため、測量を行います。



3 用地説明会

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手順や補償内容及び生活再建制度等について、ご説明いたします。



4 物件等の調査

事業の施行に伴い移転等をしていただく建物、工作物等について、構造や数量、権利関係等を調査いたします。



5 土地価格の評価

取得する土地の価格を評価いたします。



6 物件補償額の算定

建物や工作物等の移転費用、その他通常生じる損失補償額を算定いたします。

なお、営業者の方、建物を賃貸している方等には、算定に必要な書類をご提出いただきます。

7 契約のための協議

土地の取得価格や物件の補償額について、権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示し、その内容をご説明いたします。



8 契約の締結

協議が調いますと下記の書類を用いて、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結いたします。

なお、権利者の方が複数の場合は、原則として、同時に契約をしていただきます。



土地所有者 ➡ 土地売買契約書
借地人 ➡ 借地権消滅補償契約書
建物等の所有者 ➡ 物件移転補償契約書
借家人 ➡ 立ちのき補償契約書

9 契約金の支払い

土地売買代金と補償金は、契約に基づき、次のとおりお支払いいたします。

・土地売買代金及び借地権消滅補償金

登記終了後、全額をお支払いいたします。

・物件移転補償金

契約が締結された後、補償金の8割以内の額を前払いし、物件移転が完了した後に残金をお支払いいたします。

・立ちのき補償金

契約が締結された後、補償金の8割以内の額を前払いし、立ちのきが完了した後に残金をお支払いいたします。



(注) 契約金は、金融機関の口座に振込みとなります。

10 土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、都で分筆・所有権移転登記をいたします。また、建物等は権利者の方に移転していただき、都がその完了の確認をして、土地を引き渡していただきます。

補償を受けられる方の範囲

用地を取得するに当たって損失の補償を受けることになる方は、事業認可の告示の日における

- ①その土地の所有者
- ②その土地に関して地上権、賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利を持つ方
- ③その土地にある建物や工作物、立木等に関して所有権を持つ方
- ④その建物等について賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利を持つ方

に限定されます。

ただし、都との契約締結前に、売却や転居等により上記①～④に該当しなくなった方は、補償の対象となりません。

なお、上記の補償対象の方であっても、上記の告示の日以降に、土地の形質を変更し、建物や工作物の新築、増改築、大修繕などをしても、あらかじめこれについて都知事の許可を受けていない場合、それに関する損失の補償は受けられません。

補償のあらまし

1 土地売買代金

土地は、正常な取引価格で取得いたします。

この価格は、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等を参考にして決定いたします。

ただし、この価格は、1年ごとに見直しを行います。

また、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）配分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

土地の取得に伴って、その土地に建物・工作物等が存する場合は、その土地以外の場所へ移転していただきます。その際の建物等の移転費用をはじめ、以下の項目で説明する費用等を「通常生じる損失」として補償いたします。

補償項目及び概要は、次のとおりです。

(1)建物移転補償

取得する土地に建物がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償いたします。

(2)工作物移転補償

取得する土地に門、塀、庭石等がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償いたします。



(3)立木補償

取得する土地に庭木等がある場合には、その立木の移転等に要する費用を補償いたします。

(4)動産移転補償

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に要する費用を補償いたします。

(5)仮住居補償

建物の居住者が、建物の移転に伴い仮住居が必要と認められるときは、借入れに要する費用を補償いたします。



(6)借家人に対する補償

建物が移転することにより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借りるために新たに要する費用を補償いたします。

(7)営業補償

店舗や工場等が移転するため一時休業する必要が認められるときは、休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費及び従業員に対する休業手当相当額を補償いたします。

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、そのために生じる損失額を補償いたします。

(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いたします。

(9)移転雑費補償

建物等の移転又は立ちのきに際し、移転又は立ちのき先を選ぶための費用、法令上の手続きのための費用等を補償いたします。



◆物件移転に対する補償の一覧表は、次のとおりです。

補償項目	居住状態 自分の建物に居住 している場合	建物を賃貸借している場合	
		建物所有者	借 家 人
建 物 移 転 補 償	●	●	—
工 作 物 移 転 補 償	●	●	●
立 木 補 償	●	●	●
動 産 移 転 補 償	●	—	●
仮 住 居 補 償	▲ (仮住居が必要と認められるとき)	—	▲ (仮住居が必要と認められるとき)
借 家 人 補 償	—	—	● (仮住居補償とされたとき以外の場合)
営 業 補 償	● (営業者に限る)	—	● (営業者に限る)
家 賃 減 収 補 償	—	●	—
移 転 雑 費 補 償	●	●	●

●印を付けたものがそれぞれ補償の対象となるものです。

▲印は、その必要があると認められた場合に補償の対象となるものです。

(注) ●印があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償はできません。

事業認可当初の用地取得

事業認可の後、用地取得の準備作業として、土地、建物及び工作物等に関する調査等を行います。

調査を実施する日は、都又は都が委託する業者を通じて事前に連絡・調整をいたしますが、土地所有者や土地に関して権利を持つ方が、早期に土地や土地に関する権利の買取りを希望される場合は、その旨を担当までご連絡下さい。

調査は補償金の算定に必要なものですので、ご協力をお願いします。

物件移転、立ちのき等の期限

都では、標準的な建物の工事期間や移転に要する期間を定め、移転・立ちのき期限を設けています。契約期限内の移転にご協力をお願いいたします。

また、国及び地方公共団体の会計は、年度ごと（4月から翌年3月まで）に区分されるため、一旦年度末で期限を設定します。しかし、年明け後の契約等で期間が十分でない場合は、移転期限延長契約の締結により、認定された期日まで期限を延長することができます。

税金の優遇措置

公共事業の施行に伴い土地等を譲り渡したときには、次のような税金の優遇措置があります。
(たな卸資産を除きます。)

1 譲渡所得に対する課税の特例

次のうち、いずれか一つを選ぶことができます。

(注)詳細につきましては、所轄の税務署にご相談下さい。

(1)5,000万円の特別控除

土地等の譲渡価額からその資産の取得費と譲渡経費を控除した残額について、5,000万円までが特別控除される特例があります。

ただし、この特例は買取りの申出から6か月以内に土地等を譲り渡したときに限り適用されます。

また、同一事業内に2以上の資産がある場合は、最初の年に譲渡をした資産に限られます。

※同一年に2以上の公共事業により資産を譲渡した場合でも、5,000万円が上限額となります。



(2)代替資産の取得による課税の繰延べ

土地等を譲渡した場合、その対価補償金で原則として2年以内に一定の代替資産を取得したときは、代替資産の取得に充てられた補償金に対応する部分は譲渡がなかったものとみなされ、課税の繰延べができる特例があります。

※代替資産は、原則として譲渡した資産と同種の資産であることとされており、その認定は税務署が行いますので、詳細につきましては、所轄の税務署にご相談下さい。

～土地売買代金や物件移転補償金を受け取った場合の税金や公的手当等への影響について～

所得を基準に支給又は賦課徴収される公的手当等については、一時的に支給額等に影響が出る場合があります。

- ①公的手当（児童手当等）や所得税法上の控除対象配偶者（配偶者特別控除等）の所得制限を超えてしまい、翌年の手当の支給が停止されたり、所得控除の対象から外れる場合があります。
- ②公的保険（介護保険等）の保険料負担が増える場合があります。

(注)詳細につきましては、所轄の税務署及び区役所等にご相談下さい。

2 不動産取得税の課税の特例

土地を譲渡し、又は家屋の移転補償を受けた方が、その補償金で代わりの不動産を取得したときは、その取得にかかる不動産取得税が減額されます。

(注)詳細につきましては、所轄の都税事務所にご相談下さい。

3 代替地の提供者に対する優遇措置

都と事業区域内における土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。

なお、この三者間による契約につきましては、細かな規定がありますので、詳細については事前に事務所の担当職員にご相談下さい。



生活再建のために

生活再建のため、次のような制度を設けています。

詳細につきましては、事務所の担当職員にご相談下さい。

1 移転資金の貸付

用地取得に伴う補償は金銭でいたしますが、移転資金が不足し調達が困難な方には、移転資金の貸付制度があります。

この貸付の資格条件及び概要は、次のとおりです。

(1)貸付の対象となる事業

道路整備、再開発事業等の公共事業です。

(2)貸付の対象となる方

(1)の事業地内の土地建物所有者、借地人及び借家人の方で、次の要件に該当することが必要です。

- ① 移転補償金の補償契約の対象となった方で、補償契約締結後1年を経過していないこと。
- ② 代替の土地建物の取得に要する資金の調達が困難と認められること。
- ③ 貸付金の返済能力が十分であること。（同居親族と連帯しても可能です。）

(3)貸付額

土地売買代金と物件補償金（営業補償金等を除く。）の合計額の2分の1以内及び返済能力の範囲内で最高限度額は3,000万円です。ただし、合計額の2分の1の額が500万円に満たないときは、500万円まで増額することができます。

また、移転が特に困難と認められるときは、貸付額の加算が受けられる場合があります。

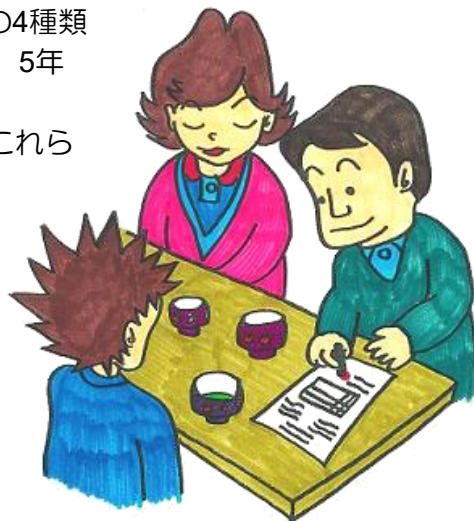
(4)利息、償還期間及び償還方法

- ①利息は、貸付決定時に適用される固定金利で、2年間は無利息で据え置かれます。
- ②償還期間は、返還能力に応じて20年、15年、10年、5年の4種類に分けられます。ただし、無担保貸付については、10年、5年の2種類となります。
- ③償還方法は、元利均等半年賦若しくは元利均等月賦又はこれらの併用による償還です。

(5)担保及び連帯保証人

担保は、貸付金により取得した不動産に対し、原則として第一順位の抵当権を設定することになります。

また、連帯保証人は、一定の要件（年齢が60歳以下で返済能力を有する者等）を満たす方を1名以上設定していただきます。



2 代替地のあっせん

道路整備事業等の事業地内の自己使用の土地建物所有者、借地人及び借家人の方で、相当な努力をしたにもかかわらず、移転先地を確保することができない場合には、都所有の代替地のあっせんに努めさせていただきます。ただし対象は、都との契約締結後1年を経過しない方です。このほかに、民間の不動産情報を提供します。

なお、あっせんを受けることになった方に対する移転先選定に要する費用は不要となるため、補償金から減額されます。

3 公営住宅のあっせん

借家人の方は、補償金により移転していただくことが原則ですが、自力での移転が困難な方につきましては、公営住宅の入居基準に従い、この制度の利用ができます。あっせんできる住宅は、都営住宅及び東京都住宅供給公社住宅のうち、公共事業用として割り当てられた空家住宅（新築住宅は除かれます。）に限られます。

したがって、空家の発生状況によりあっせんできる住宅は、様々な制約があり、特に特定の住宅を指定することはできません。

なお、あっせんを受けることにより不要となる費用については、補償金から減額されます。



法的効果の発生

都市計画事業認可の告示があったときは、次の法的効果が発生します。

(1)事業区域内において、以下の行為を行う場合は、知事等の許可が必要になります。

- ①土地の形質の変更及び建築物の建築
- ②その他工作物の設置等を行う場合

(2)有償譲渡(土地建物の売買)をする場合は、都に届け出ることが必要になります。

話し合いによる用地取得ができない場合の措置

都の用地取得は、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。ただし、土地建物等について争いがあり、

- ①その所有者や借地人等が決まらない
- 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配分が決まらない

等のため協議できないとき又は十分協議を尽くした上でなお補償金等について合意が得られないときは、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等を考え合わせて、土地収用法で定める手続きによって、土地を取得させていただくこともあります。

法的な請求

土地所有者又は土地に関して権利をお持ちの方で、早期に土地等の補償金の支払いを希望される方については、土地収用法で定める一定の条件の下に都に対して裁決申請の請求と併せて補償金の支払を請求することができます。

ただし、上記の土地収用法の手続きによらず、話し合いで早期に用地取得を求める方法もありますので、事務所の担当職員にご相談下さい。



Memo

●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	
●	

「道路整備の補償のあらまし」

平成27年2月発行

平成26年度

登録第112号

編集・発行 東京都都市整備局市街地整備部管理課用地係
〒163-8001
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話03(5320)5111(ダイヤルイン)
ホームページwww.toshiseibi.metro.tokyo.jp

