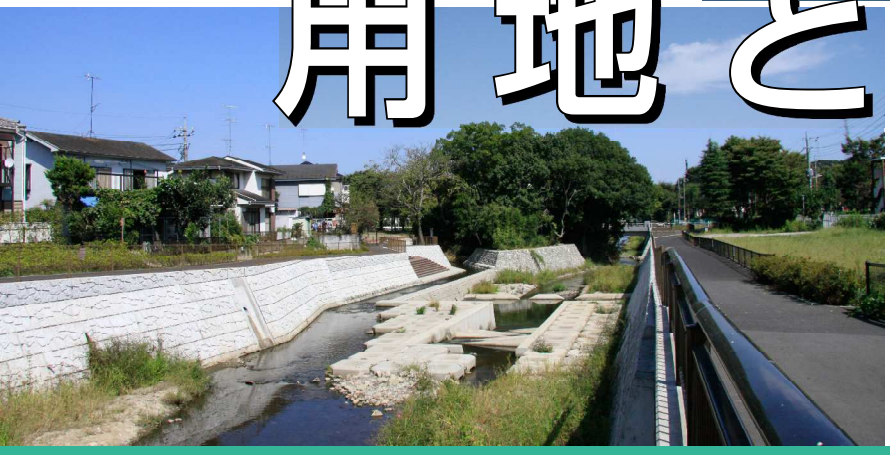
用地と補償



東京都では、みなさまの“住みよいまちづくり”のため、道路、河川及び公園の整備に努めております。

しかし、この事業を進めるためには、みなさまの土地をお譲りいただいたり、建物等を事業区域外へ移転していただかなければなりません。そのため大変なご迷惑をおかけいたしますが、公共事業の必要性をご理解いただき、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
補償のあらまし ……3
　1．土地売買代金
　2．物件移転補償金
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．代替地のあっせん
　3．公営住宅のあっせん
話し合いによる用地取得ができない場合の措置 ……8

東京都

一般的な用地取得の手順

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 測　量

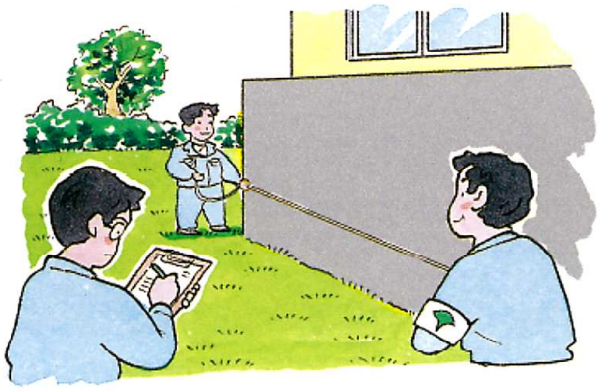
隣接する土地を所有する方に立ち会っていただき、境界を確認し、取得する土地の区域や面積を確定するため、測量を行います。

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説明した上で、権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示いたします。

8 契約の締結

協議が整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、同時点で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割以内の前払いを行い、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割以内の前払いを行い、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、土地を引渡していただきます。

補償のあらまし

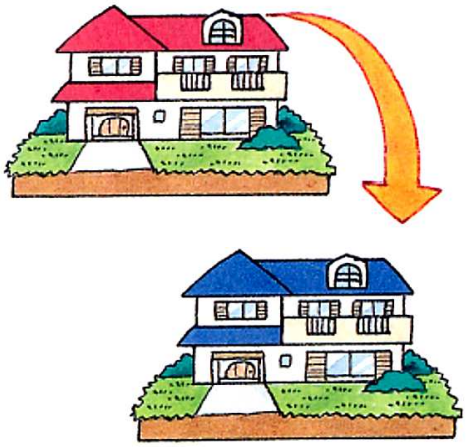
1　土地売買代金

土地は、正常な取引価格で取得いたします。

この価格は、不動産鑑定士による鑑定価格、地価公示法に基づく公示価格等を勘案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」として補償基準に基づき補償いたします。

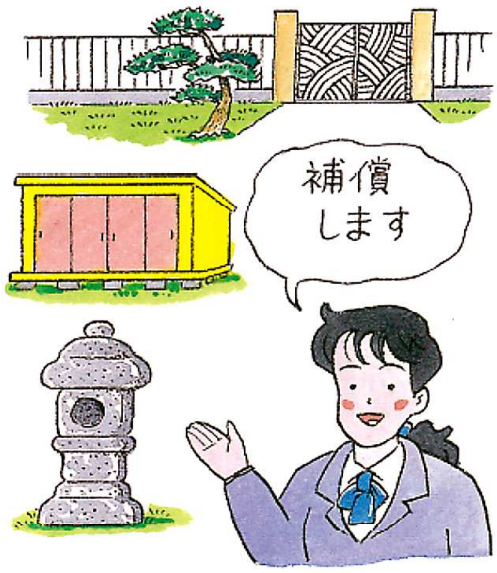
補償項目及び概要は、次のとおりです。

(1) 建物移転補償

取得する土地に建物等がある場合には、これらの移転等のため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、庭石類等がある場合には、これらの移転等のために要する費用を補償いたします。



(3) 立木補償

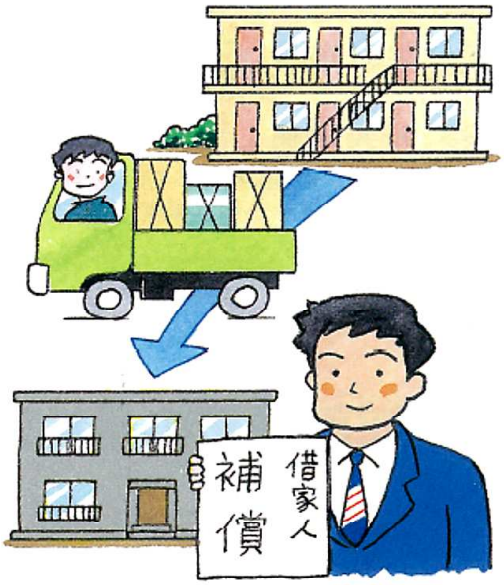
取得する土地に庭木等がある場合、その立木を移転等するために要する費用を補償いたします。

(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、建物の移転等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あら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。

居住状態 / 補償項目	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。

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、年度毎（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) 詳しいことは、所轄の税務署にご相談ください。

（1）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、課税が繰延べ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。

（2）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。

なお、この特例は、公共事業のために早期に土地等を譲渡した方についてのみ、適用されるものであり、以下の条件があります。

①最初に買取り等の申出のあった日から６か月以内に土地等を譲渡（契約締結）した場合に限り適用されます。

②同一の事業において、２以上の資産を、年をまたがって２回以上に分けて譲渡した場合は、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。

～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下記項目については、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はず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。

詳細につきましては、所轄税務署及び区役所、市役所等の窓口にご相談ください。

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、その代わりの不動産にかかる不動産取得税が減額されます。

(注) 詳しいことは、所轄の都税事務所にご相談ください。

3　代替地の提供者に対する優遇措置

東京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ください。

生活再建のために

生活再建のために、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ください。

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、河川、公園等の公共事業です。

(2) 貸付の対象となる方

(1) の事業区域内の土地建物所有者、借地人及び借家人の方で、次の要件を備えていることが必要です。

ア　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。
イ　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。
ウ　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以内で最高限度額は3,000万円です。ただし、2分の1の額が500万円に満たないときは、500万円の範囲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、貸し付け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、返済能力に応じて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、も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、返済能力等）を満たす方を１名以上たてていただいています。

2　代替地のあっせん

道路、河川、公園等公共事業の事業区域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。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必要としないので、補償金から控除いたします。

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当てられた空家住宅（新築住宅は適用されません。）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、いろいろと制約があり、特に特定の住宅を指定することはできません。

なお、公営住宅のあっせんを受けることにより必要がなくなる費用の相当額について、補償金が減額されます。

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等をお譲りいただくことを原則としています。

しかし、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、あるいは、十分協議をつくしたうえでなお補償金等につき合意が得られない場合には、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あわせて土地収用法の定める手続きによって、土地を取得することもあります。

この場合、土地価格については、その手続きをとる時点であらためて評価いたします。

収用手続きによる取得は、あくまでも例外ですから事務所の担当職員と十分ご協議くださるようお願いいたします。

メモ
MEMO

用 地 と 補 償

令和５年度
登録第 17 号

令和５年７月発行

編集・発行　**東京都建設局用地部**

〒 163-8001
新宿区西新宿二丁目８番１号
TEL(03)5320-5266（直通）

建設局ホームページ　http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/

印　刷　　東京都同胞援護会事業局

令和５年７月現在

〈〈　お問い合わせ先　〉〉

※【　】内は所管区域

□ 第一建設事務所 用地課　☎ 03-3542-0152　【千代田・中央・港区】
〒104-0044 中央区明石町２－４

□ 第二建設事務所 用地第一課　☎ 03-3774-8113
□ 〃 用地第二課　☎ 03-3774-8119　【品川・目黒・大田・世田谷・渋谷区】
〒140-0005 品川区広町２－１－36
（品川総合庁舎内）

□ 第三建設事務所 用地課　☎ 03-3387-5135　【新宿・中野・杉並区】
〒164-0001 中野区中野４－８－１
（中野総合庁舎内）

□ 第四建設事務所 用地第一課　☎ 03-5978-1722
□ 〃 用地第二課　☎ 03-5978-1812　【豊島・板橋・練馬区】
〒170-0005 豊島区南大塚２－36－２

□ 第五建設事務所 用地課　☎ 03-3692-4617　【墨田・江東・葛飾・江戸川区】
〒124-0023 葛飾区東新小岩１－14－11

□ 第六建設事務所 用地課　☎ 03-3882-1348　【文京・台東・北・荒川・足立区】
〒120-0025 足立区千住東２－10－10

□ 西多摩建設事務所 用地課　☎ 0428-22-7101　【青梅・福生・羽村・あきる野市・瑞穂・日の出・奥多摩町・檜原村】
〒198-0042 青梅市東青梅３－20－１

□ 南多摩東部建設事務所 用地課　☎ 042-720-8633　【町田・多摩・稲城市】
〒194-0021 町田市中町１－31－12

□ 南多摩西部建設事務所 用地課　☎ 042-643-2625　【八王子・日野市】
〒192-0046 八王子市明神町３－19－２
（八王子合同庁舎内）

□ 北多摩南部建設事務所 用地課　☎ 042-330-1813　【三鷹・小金井・府中・武蔵野・調布・狛江・西東京市】
〒183-0006 府中市緑町１－27－１

□ 北多摩北部建設事務所 用地第一課　☎ 042-540-9535　【立川・昭島・小平・東村山・国分寺・国立・東大和・清瀬・東久留米・武蔵村山市】
□ 〃 用地第二課　☎ 042-540-9551
〒190-0023 立川市柴崎町２－15－19

□ 東部公園緑地事務所 庶務課　☎ 03-3821-6140　【23 区全域】
〒110-0007 台東区上野公園７－47

□ 西部公園緑地事務所 庶務課　☎ 0422-47-0115　【多摩地域】
〒180-0005 武蔵野市御殿山１－17－59

□ 三環状道路整備推進部 外環大泉事務所　☎ 03-5947-6181　【練馬区の一部〔外環の２（大泉 JCT 部）〕・三鷹市の一部〔三鷹３・４・12 ほか〕】
〒178-0063 練馬区東大泉１－33－６
（大泉セントラルビル３階）

□ 建設局 用地部 調整課　☎ 03-5320-5266
〒163-8001 新宿区西新宿２－８－１

建設局ホームページ　http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。