

公共事業と補償

パンフレット補足説明資料

用地をお譲りいただくまでの主な流れ

用地説明会
(今回は説明資料送付で代替)

物件調査

補償金算定

契約

土地引渡し

土地所有者

**土地に地上権、
賃借権等を持つ方**

補償を受けられる方の範囲
(パンフレットP.3)

**その土地にある
建物等を持つ方**

**その建物や建物の
一部を借りている方**

土地価格の評価 (パンフレットP.1、3)

当該事業の影響を
排除した価格

更地価格
(土地の上に建物が
あっても影響しない)

参考にして決定

公示
価格

取引
価格

鑑定
価格

正常な価格

不動産鑑定士
三者鑑定

東京都財産価格
審議会

借地権の配分協議 (パンフレットP.3)

借地については土地売買代金を土地所有者と借地権者で配分することになります。配分割合は土地所有者と借地権者の中で協議して決めていただきます。

土地所有者

協議

借地権者

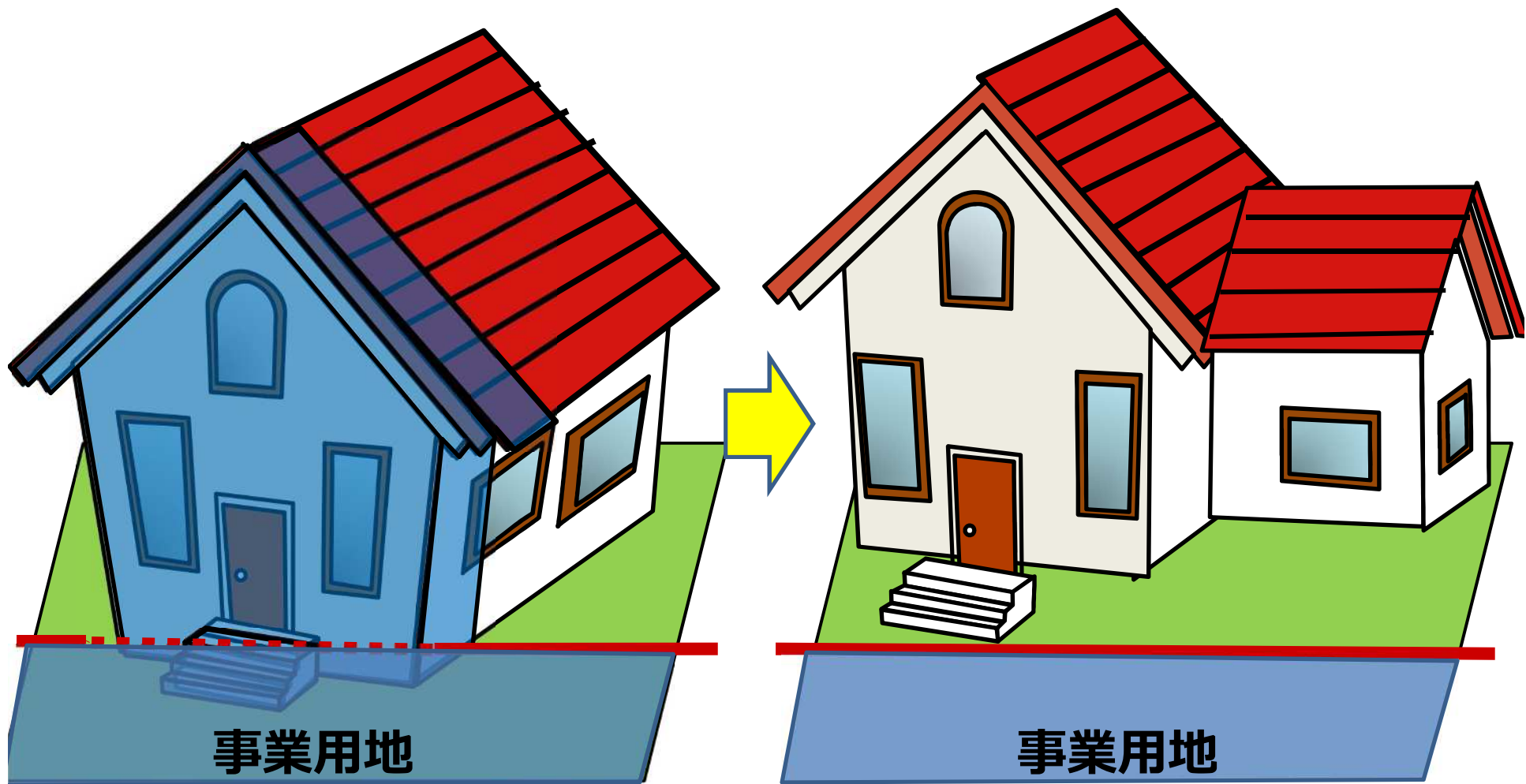
物件移転補償とは (パンフレットP.3～5)

現在皆様が所有されている「建物」「塀」などを移転していただく費用のほか、引越しや、区役所での手続き等にかかる費用など、移転に伴って通常必要となる費用を想定して補償するものです。

建物移転補償 (パンフレットP.3)

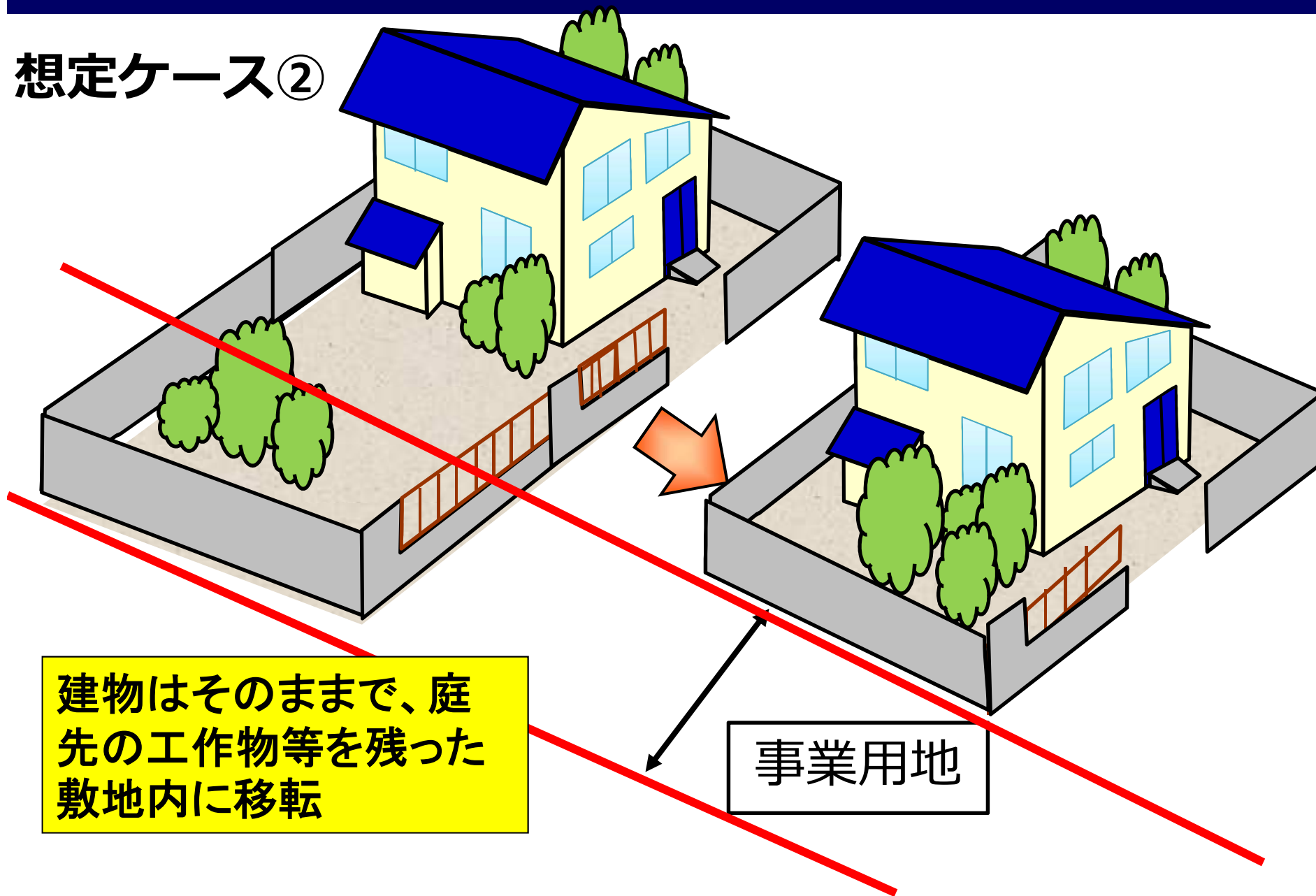
想定ケース①

残った敷地に移転



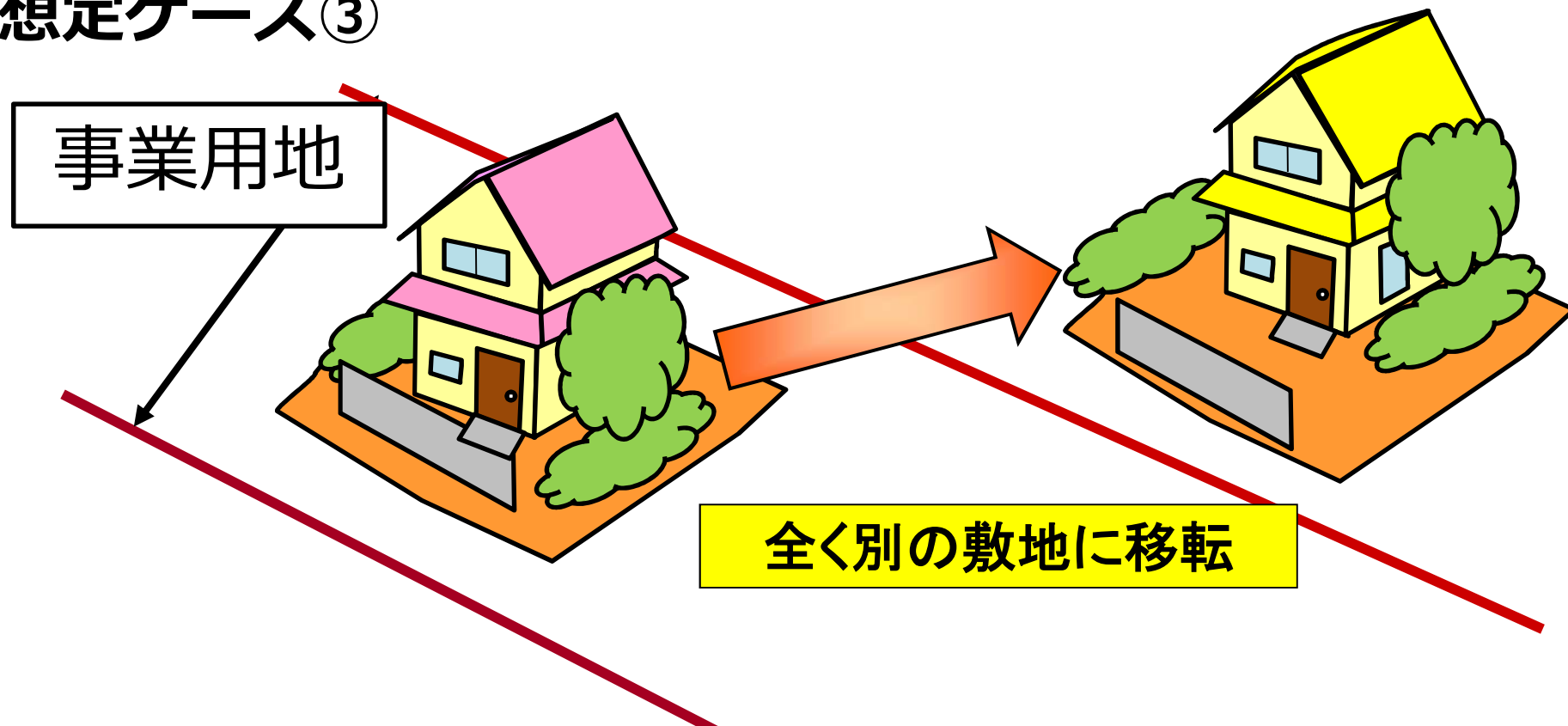
建物移転補償 (パンフレットP.3)

想定ケース②



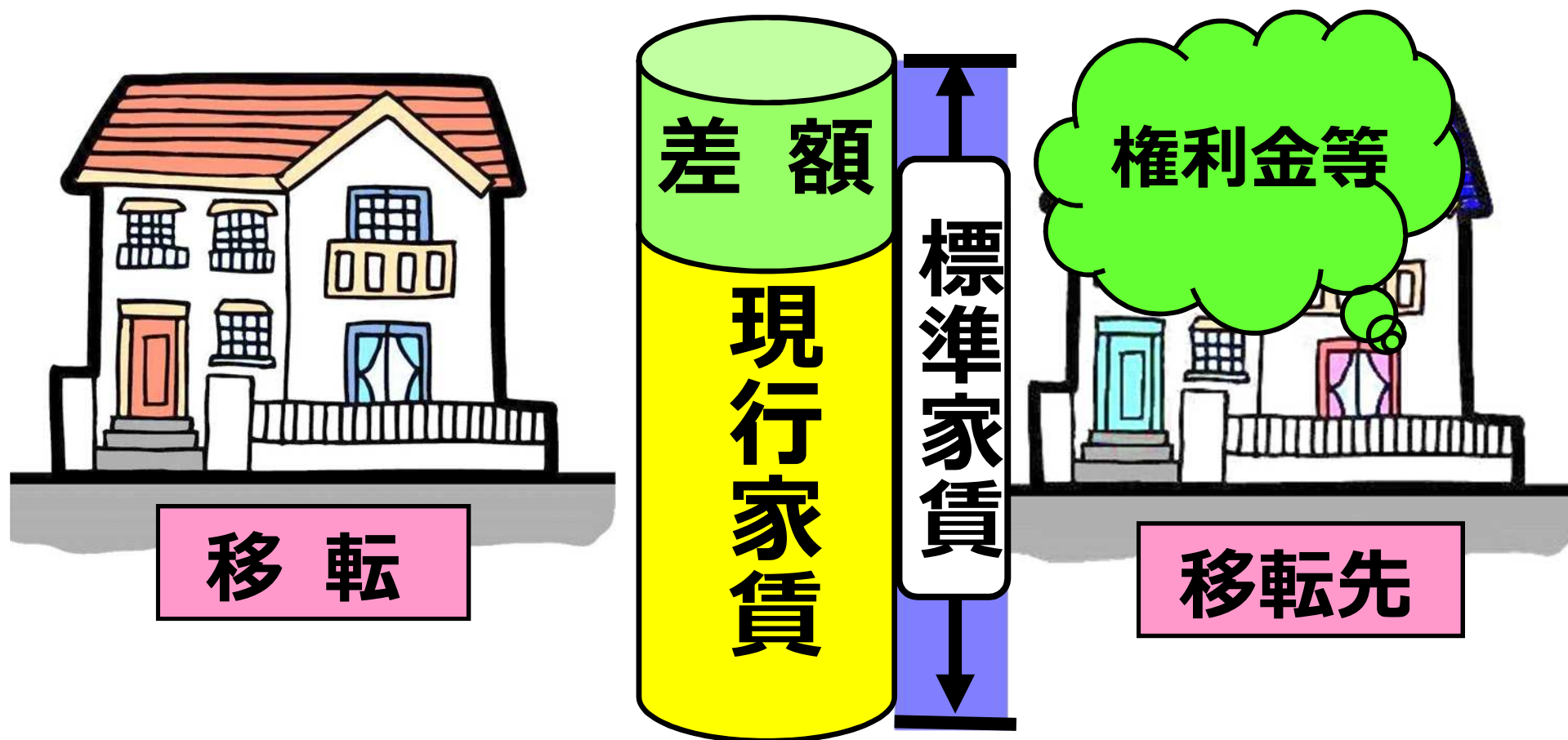
建物移転補償 (パンフレットP.3)

想定ケース③



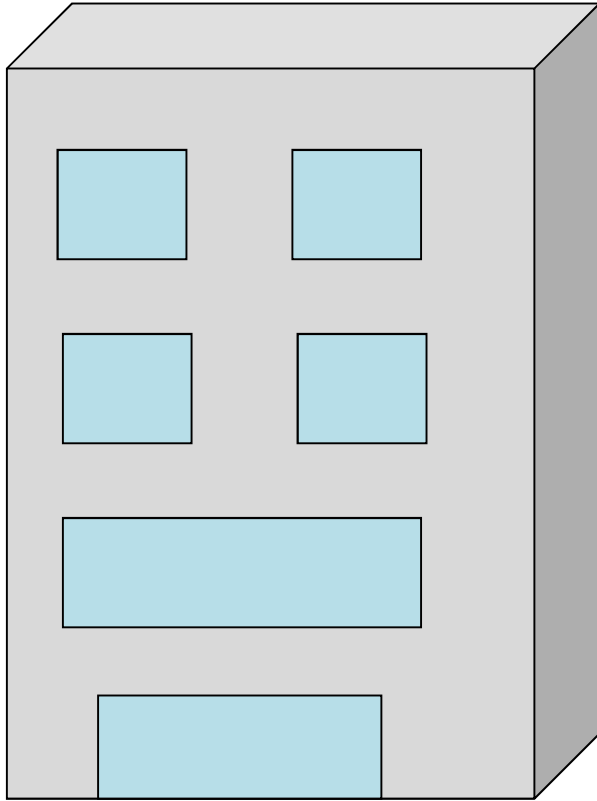
残った敷地の広さ、建物等の配置、構造、
利用形態によって補償範囲が異なります。

借家人に対する補償 (パンフレットP.4)



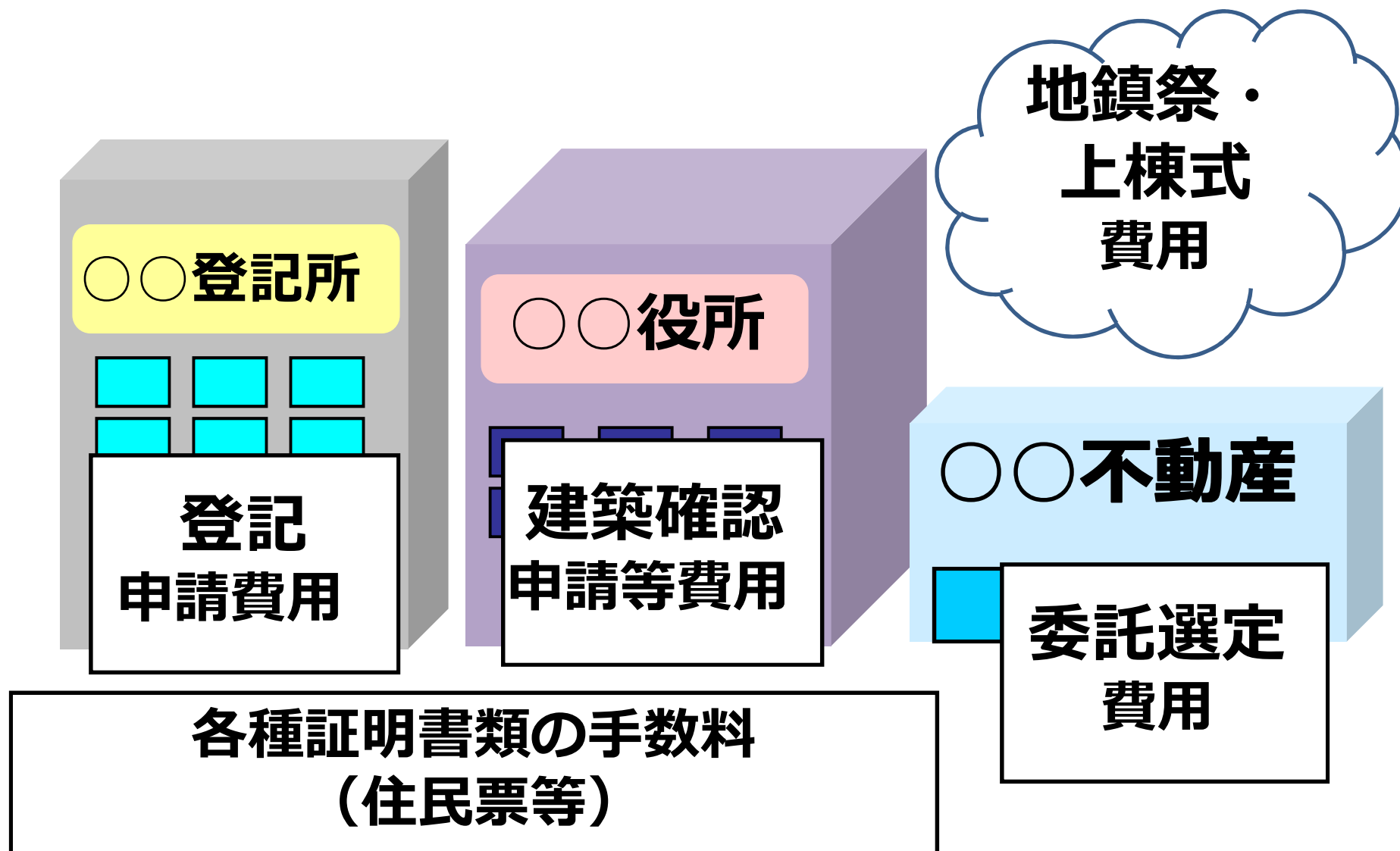
権利金等の一部や、一定期間分の周辺の
標準家賃との差額を補償します

営業補償 (パンフレットP.4)



税務申告書等により営業状況を確認した上で算定しますので、書類の提出にご協力をお願いします。

移転雑費補償の主な内容 (パンフレットP.4)



物件等の調査 (パンフレットP.1)

権利関係

建物

塀などの工作物

数量

構造

補償内容を算出するにあたり、皆様には物件調査へのご協力をお願いいたします。物件等の調査は、建物や工作物について、寸法を測ったり、建物各部の材質や、内部造作の仕上げなどを調べます。また、それらの権利関係等についても調査をさせていただきます。

物件等の調査の手順 (パンフレットP.1)

事前連絡
日程調整

都の委託業者

訪 問 ・ 調 査

図 面 作 成

補償金の計算の基礎データ

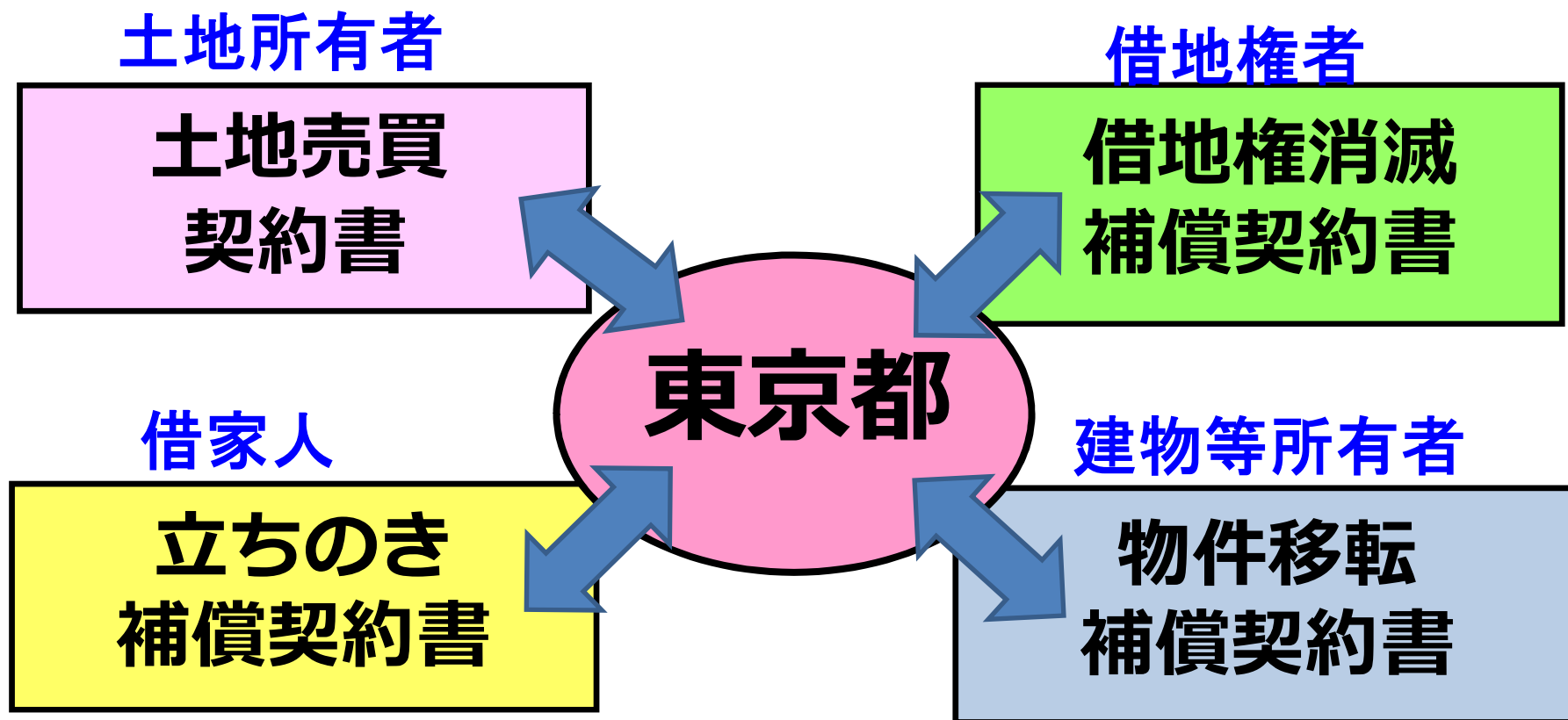


物件移転補償額の算定（パンフレットP.1）

皆様のお宅の物件の調査を行なわせていただいた結果をもとに、都の損失補償基準に基づき算定をいたします。



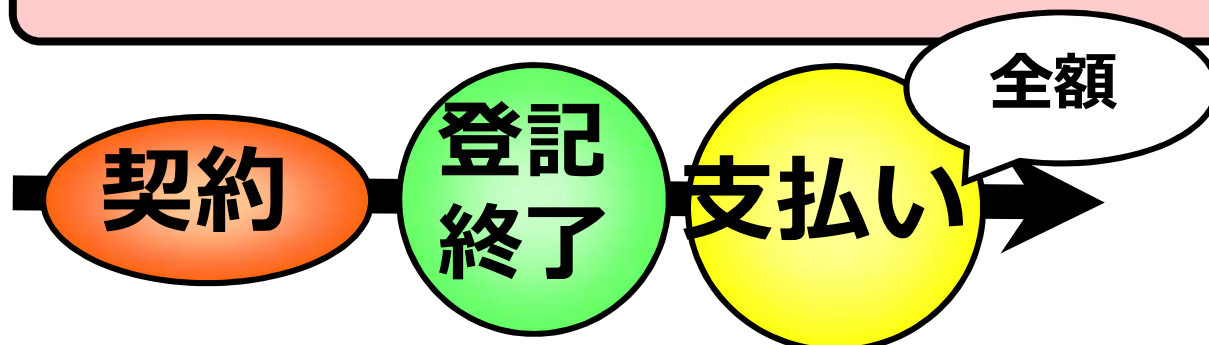
契約の締結 (パンフレットP.2)



借地・借家等で複数の権利者がいる場合、契約は、土地所有者・借地権者・建物所有者・借家人等、全員の合意が得られた後、同時点での契約締結となります。

契約金の支払い (パンフレットP.2)

土地売買代金・借地権消滅補償金



物件移転補償金・立ちのき補償金



税金の優遇措置 (パンフレットP.6)

買取り申出から
6か月以内

5,000万円控除

譲渡所得に対する
課税の特例

または

代替資産の
取得による課税の繰延べ

不動産取得税課税の特例

代替地の提供者に対する優遇措置

詳細は所轄の税務署又は都税事務所に
お問い合わせ下さい

事業認可による法的効果 (パンフレットP.8)

1 建築等の制限について

- ・ 土地の形質の変更
- ・ 建物や工作物の建設
- ・ 移動の容易でない物件の設置や堆積

2 土地建物の有償譲渡の制限

他の方に売却される場合は、事前に東京都にお届けください。

上記のような状況が生じた場合は、
当事務所の用地担当にご相談下さい

**ご不明な点がありましたら
当事務所の用地担当まで
お問い合わせください**

**事業へのご協力を
よろしくお願いいたします**