

用地補償のあらまし

- ・東武鉄道東上本線(大山駅付近)連続立体交差事業
- ・関連する鉄道附属街路整備事業
- ・板橋区画街路第9号線(大山駅の駅前広場)整備事業



東 京 都
板 橋 区
東武鉄道株式会社

はじめに

東京都が事業主体となって実施する東武鉄道東上本線(大山駅付近)連続立体交差事業及び関連する鉄道附属街路第1～4号線整備事業、板橋区が実施する板橋区画街路第9号線(大山駅の駅前広場)整備事業及び鉄道附属街路第5号線・第6号線整備事業を進めるため、皆様方の土地をお譲りいただいたり、建物等を事業地外へ移転等していただくことをお願いすることになりました。

皆様方には大変なご負担をおかけしますが、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。

この冊子は、事業に土地を提供されたり、建物の移転等を余儀なくされる皆様方に、土地等の取得はどのような手順によって行われるのか、土地代金や建物等の移転補償、営業補償などの損失補償はどのような考え方に基づいて算定されるのか、補償金に対する税金はどのようになるのかといったことなどについて、そのあらましを説明することを目的としたものです。

一般的な補償項目

| | | |
|--|---|---|
|  <p>土地 正常な価格</p> |  <p>借地権者 (底地権者) 土地所有者</p> |  <p>移転</p> |
| 土地代金 | 借地権者に対する補償 | 建物移転補償 |
|  <p>補償します</p> |  <p>移植</p> |  <p>引越</p> |
| 工作物移転補償 | 立竹木補償 | 動産移転補償 |
|  |  <p>八百屋 八百屋 移転開始中補償</p> |  <p>補償借家</p> |
| 移転雑費補償 | 営業補償 | 借家・借間人に対する補償 |

用地補償手続きフロー



補償を受けられる方の範囲

土地をお譲りいただくにあたって損失の補償を受けることになる方は、事業認可等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、賃借権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、立竹木等に関して所有権を持つ方
- ④その建物等について賃借権及び使用貸借等所有権以外の権利を持つ方に限定されます。

ただし、東京都及び板橋区との契約締結前に、売却や転居等により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、大規模修繕などをして、あらかじめこれについて都知事又は板橋区長等の許可を受けていない場合は、それに関する損失の補償は受けられません。

I 補償の手順

1 測量

土地の所有者、隣接地の所有者等、関係者の方々の立会いのもとで境界を確認し、測量を行い、土地の区域や面積を確定します。

①境界立会い・確認

土地所有者・隣接土地所有者等、土地について権利を有する方々の立会いのもとで、境界を確認していただきます。



②土地の測量

取得する土地の区域や面積を確定するため、確認した境界に基づき現地の測量を実施します。

2 用地補償説明会

事業地内の土地・建物所有者、借地権者、借家・借間人(以下、「関係権利者」といいます。)の方々に一般的な用地取得及び補償の方法等についてご説明いたします。

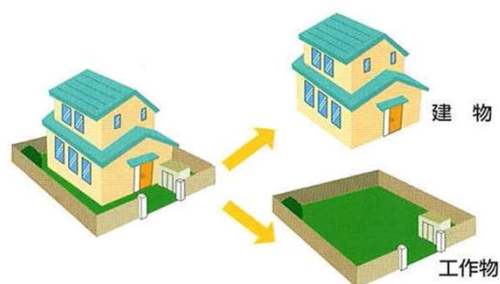


3 物件等の調査

移転等していただく建物、門扉、塀、井戸、立木、庭石等について、その用途、構造、数量、権利関係を調査いたします。関係権利者の同意の上で、調査のために土地建物に立ち入らせていただくこととなりますので、ご協力をお願いいたします。

①建物と工作物の考え方

敷地内の物件調査及び算定は、「ア 建物」と「イ 工作物」に分けて行います。



ア 建物

建物を構成する基礎、柱、屋根、壁、床、天井、建具、造作^{※1}などはもとより、電気、給排水、衛生など付随した設備^{※2}も建物と考えます。

※1 造作とは、階段、押入れ、造付け下駄箱など

※2 建物に付随する主な設備

電気設備 引込線配線など

衛生設備 洗面台、浄化槽、便槽、風呂釜、浴槽など

その他設備 換気扇、煙突、プロパンガスなど

イ 工作物

建物以外で土地等に設置されたものを工作物と呼びます。

※主な工作物

門扉、塀、物置、藤棚、物干し、コンクリートたたき、井戸、庭石、看板など

②建物の調査

移転対象となる建物は、補償金算定の基礎データとするため、建物の種類、構造、規模及び建材等の調査を行います。



③工作物の調査

移転対象となる物置、車庫、ブロック塀、看板等の工作物については、それぞれ種類、形状、寸法等の調査を行います。

④立竹木の調査

移転対象となる庭木等の立竹木について、樹種、樹高や本数等の調査を行います。

⑤動産の調査

建物等の移転に伴い、通常、引越し荷物として考えられるものについて、屋内動産と一般動産とに分けて、寸法や数量等の調査を行います。



⑥借家・借間人の調査

移転対象となる建物や部屋を借りてお住まいになられている方々については、家主との契約内容や借りている期間、契約面積、家賃及び権利金等の調査を行います。

⑦調査結果の確認

物件調査が完了しますと、その調査結果の内容について、物件調書等により誤りがないかどうかの確認をしていただくこととなります。

4 補償額の算定

土地の取得にあたって支払われる土地代金、建物移転補償等の損失補償額は、東京都が定めた「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」等に基づいて、適正かつ公平に算定が行われます。

●●● 土地をお持ちの方々の補償 ●●●

①土地代金

土地の価格は、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します。

なお、土地の価格は、事業施行期間中、原則として1年ごとに再評価します。



●●● 借地権者に対する補償 ●●●

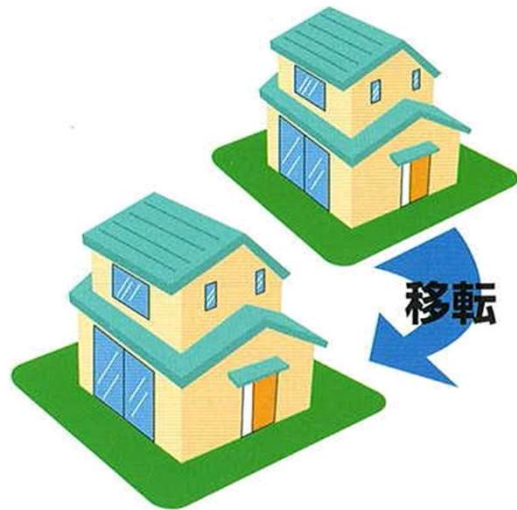
取得する土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地権者の相互の話し合いにより、各々の底地権と借地権の権利の割合を決めていただき、この割合に応じて土地代金を配分し、個別に契約を締結いたします。



●●● 建物等をお持ちの方々に対する補償 ●●●

①建物移転補償

お譲りいただく土地に建物があり、移転等が必要と認められる場合には、現在の価値及び建物の構造、用途、その他の条件を考慮して移転工法を認定し、これに必要な費用を算定し、補償いたします。



②工作物移転補償

お譲りいただく土地に工作物(門扉、塀、物置等)がある場合は、移転に通常要する費用を算定し、補償いたします。



③立竹木補償

お譲りいただく土地に立竹木がある場合、その立竹木を移植等するために要する費用を補償いたします。



●●● 移転に伴うその他費用 ●●●

① 動産移転補償

建物の移転等に伴う動産（家財道具、商品、諸材料等）の移転については、通常要する費用を算定し、補償いたします。



② 仮住居補償

移転する建物の居住者が、建物の移転工事期間中に仮住居を必要とする場合には、同程度の仮住居を借りるために通常要する費用を補償いたします。

③ 借家・借間人補償

建物の移転等に伴い、現在の貸主との賃借契約の継続が困難と認められるときは、これまでと同程度の建物を借りるために、新たに要する費用を算定し、補償いたします。



④ 家賃減収補償

移転等の対象となっている建物を賃貸している場合で、通常要する移転期間中、家賃が入らないこととなる場合は、その期間の家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額を算定し、補償いたします。

⑤移転雑費補償

建物等に移転するために支出することが想定される経費で、「移転先を探すための費用」「住居移転のための届出等法令上の手続に必要な費用」「知人に引越しの通知をするための費用」等を算定し、補償いたします。



●●● 営業をしている方々への補償 ●●●

営業補償

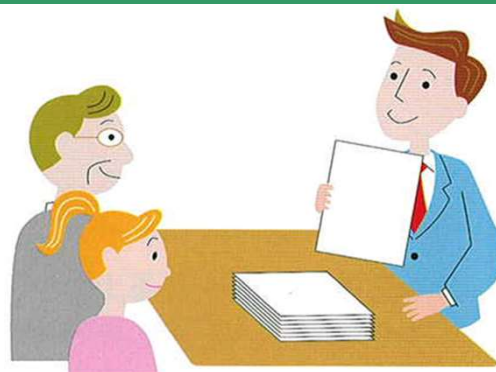
店舗等が移転することにより営業を一時的に休止する必要があるときは、

- ・ 休止する期間の収益減
- ・ 固定的経費及び休止する期間の従業員に対する休業手当相当額
- ・ 営業再開後、一時的に得意先が減ると認められる場合の損失額などを算定し、補償いたします。



5 補償説明

用地取得の手順や補償内容について、関係権利者の方々にご理解いただけるようそれぞれ個別に説明させていただきます。



補償の一覧表

以下の補償一覧は次のとおりです。○印をつけたものがそれぞれ補償の対象となります。△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。

| 補償項目 | 居住状態 | 建物を賃貸借している場合 | |
|----------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| | 自分の建物に住んでいる場合 | 建物所有者 | 借家・借間人 |
| 建物移転補償 | ○ | ○ | — |
| 工作物移転補償 | ○ | ○ | ○ |
| 立竹木補償 | ○ | ○ | ○ |
| 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・借間人補償 | — | — | ○ 〔仮住居補償とされたとき以外の場合〕 |
| 家賃減収補償 | — | ○ | — |
| 移転雑費補償 | ○ | ○ | ○ |
| 営業補償 | ○ 〔営業者に限る〕 | — | ○ 〔営業者に限る〕 |

(注) ○印があっても、該当する損失が生じないと認められる場合は、補償できません。

6 契約

補償内容や土地の引渡し時期等について了解が得られましたら、関係権利者の方々と個別に契約を行います。複数の関係権利者の方がいる場合は、原則としてそれぞれの契約を同時に締結します。

なお、土地については土地売買契約を、物件等については物件移転補償契約を、借地権者については借地権消滅補償契約を、借家・借間人については立ちのき補償契約をそれぞれ締結することになります。

7 補償金の支払と土地の引渡し

契約の締結が済みますと、契約書記載の必要書類を提出していただき、東京都又は板橋区が責任をもって所有権移転等の登記を行います。

①土地売買契約及び借地権消滅補償契約をした場合

所有権移転登記完了後、土地代金は一括でお支払いいたします。

また、借地権がある場合でも同様に、土地代金の配分に従い、個別にお支払いいたします。

なお、分筆及び所有権移転登記手続

は東京都又は板橋区が行います。



②物件移転補償契約をした場合

建物等物件の移転は、所有者の方々に行っていただくことになります。

ア 前払い金の支払

契約締結をいただいた後、物件移転補償金の8割以内の金額を前払い金としてお支払いいたします。

イ 残金(物件移転補償金－前払い金)の支払

所有者による建物等物件の移転が完了した後、東京都又は板橋区による移転完了等の確認(履行検査)が行われ、土地の引渡しが完了すると残金をお支払いいたします。

③立ちのき補償契約をした場合

契約が締結された後、借家・借間人の方に立ちのき補償金の8割以内の金額を前払い金としてお支払いします。

残金は、東京都又は板橋区が立ちのき完了の確認を行った後にお支払いいたします。

④その他の留意点

ア 補償金の支払方法

補償金は、銀行など金融機関の口座振込みによってお支払いいたします。

イ 抵当権等の抹消

土地に抵当権等の権利が設定してある場合は、契約の締結に先立って、あらかじめ抹消していただきます。

⑤土地の引渡し、立ちのきの期限

土地の引渡し、立ちのきは、契約により定められた期間内にお願います。



現在の宅地



更地の状態

Ⅱ 補償金に対する税金の優遇措置

1 補償金に対する課税(国税)の優遇措置

公共事業に協力していただいた方々に対する優遇措置として、土地等を譲渡された場合は、次の①、②いずれかひとつの租税特別措置法上の優遇が受けられます。

租税制度の手続・内容や当該補償額が課税の特例の対象となるかどうか等の具体的な事項については、所轄税務署に直接お問い合わせください。

①「5,000万円の特別控除」の適用

個人の場合：租税特別措置法第33条の4

法人の場合：租税特別措置法第65条の2

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。



②「代替資産の取得による課税の繰延べ」の適用

個人の場合：租税特別措置法第33条

法人の場合：租税特別措置法第64条

土地等の資産の譲渡が行われ、原則として2年以内に、その補償金で従前と同種の代替資産を取得した場合には、補償金のうち代替資産の取得にあてられた部分については、資産の譲渡がなかったものとみなされます。

将来、当該代替資産を売却するまでの間、譲渡所得に対する課税がされません。(ただし、同種の代替資産である認定は税務署が行います。)

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等の窓口にご相談ください。

2 不動産取得税(都税)の特例

(地方税法第73条の14第6項)

土地代金及び物件移転補償金で代替りの不動産を取得したときは、その代替りの不動産にかかる不動産取得税が減額されます。

詳しくは、都税事務所にお問い合わせください。

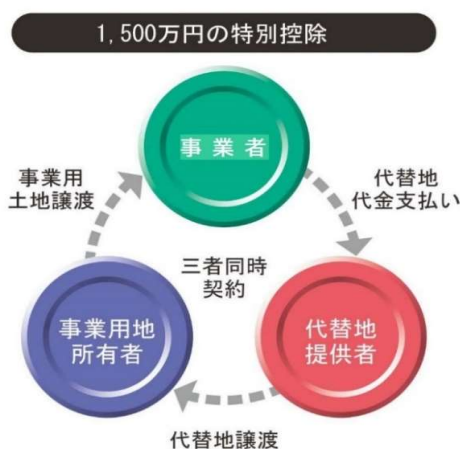
3 代替地の提供者に対する優遇措置(国税)

個人の場合:租税特別措置法第34条の2

法人の場合:租税特別措置法第65条の4

事業用地の所有者に対して代替地を提供していただいた土地所有者(代替地提供者)に対しても租税特別措置法上の優遇措置があります。

土地所有者、代替地提供者、東京都又は板橋区の三者による契約(三者契約)が結ばれた場合には、代替地提供者は売却代金のうち最高1,500万円の特別控除が受けられます。



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、東京都又は板橋区の担当職員にご相談ください。

「東京都の制度」

【移転資金の貸付】

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。

【代替地のあっせん】

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。

【公営住宅のあっせん】

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、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に限り制度を利用できます。

「板橋区の制度」

【金融面に関する相談について】

金融面に関する様々な相談に対応するため、地域の金融機関と協定を締結し、連携しております。

【不動産情報の提供について】

移転先の確保にあたり、代替地となり得る不動産情報の提供を目的として、不動産取引関係団体と協定を締結し、連携しております。

【電話相談窓口について】

事業実施に伴う移転や様々な補償に関する不安や疑問等に対してサポートを行うため、電話相談窓口を開設しております。

電話番号：03-5940-8788

開設日時：毎週月曜日～金曜日（祝祭日、年末年始を除く）
午前9時30分～午後5時30分

運営会社：一般財団法人 公共用地補償機構

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)事業地内で以下のことをする場合は、東京都知事又は板橋区長の許可が必要です。

- ①土地の形質の変更
- ②建築物や工作物の建設
- ③移動の容易でない物件の設置や堆積

(2)事業地内の土地建物を売る場合は、事前に、買い主や予定金額などを、東京都又は板橋区に届け出る必要があります。

※ご不明な点は、東京都又は板橋区にお問い合わせください。

話し合いによる用地取得ができない場合の措置

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。

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、土地収用法の定める一定条件のもとに東京都又は板橋区に対して裁決申請の請求とあわせて補償金の支払いを請求することができます。

ただし、上記土地収用法の手続きによらないで、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、担当職員とよくご相談ください。

【事業者】

<連続立体交差事業・鉄道附属街路第1～4号線事業>

東京都 建設局 道路建設部 鉄道関連事業課

電話 03(5320)5333 (直通)

<板橋区画街路第9号線(大山駅の駅前広場)整備事業・
鉄道附属街路第5号線・第6号線事業>

板橋区 まちづくり推進室 鉄道立体化推進課

・事業に関すること

電話 03(3579)2587 (直通)

・用地取得に関すること

電話 03(3579)2347 (直通)

【補償相談等担当】

<連続立体交差事業・鉄道附属街路第1～4号線事業>

公益財団法人東京都道路整備保全公社 用地推進課

電話 03(5381)3133 (直通)

<板橋区画街路第9号線(大山駅の駅前広場)整備事業・
鉄道附属街路第5号線・第6号線事業>

一般財団法人 公共用地補償機構

電話 03(5940)8788 (直通)