

用地補償のあらまし

港区では、よりよい街づくりのため、公共事業を進めています。

この事業を行うにあたり、みなさまの土地をお譲りいただいたり、建物などを事業予定地の外へ移転していただく場合があります。そのため、大変ご迷惑をおかけしますが、事業の必要性をご理解いただき、円滑な事業の推進にご協力ください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
事業開始当初の用地取得	5
物件移転、立ちのき等の期限	5
税金の優遇措置	5
法的効果の発生	6
話し合いによる用地取得ができない場合の措置	6
法的な請求	6

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させていただく建物、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。



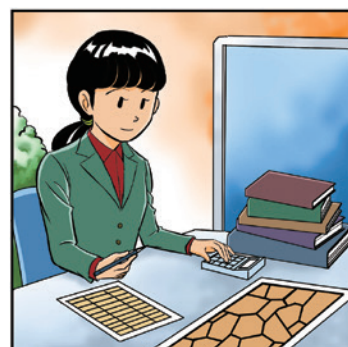
5 土地価格の評価

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、区で分筆・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、区がその完了の確認をして、土地を引渡していただきます。



補償を受けられる方の範囲

用地を取得するにあたって損失の補償を受けることになる方は、事業開始時点における

- 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等所有権以外の権利を持つ方に限定されます。

ただし、港区との契約締結前に、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、あらかじめこれについて区長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、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、都市計画事業の場合この価格は、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

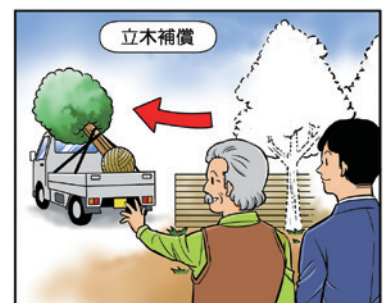
取得する土地に建物等がある場合には、これらの移転等のために要する費用を補償いたします。

(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。

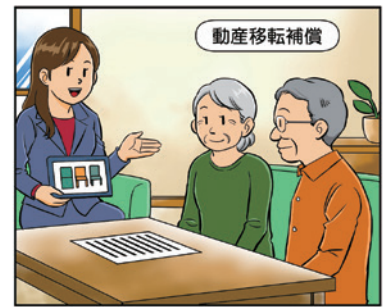
(3) 立木補償

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。



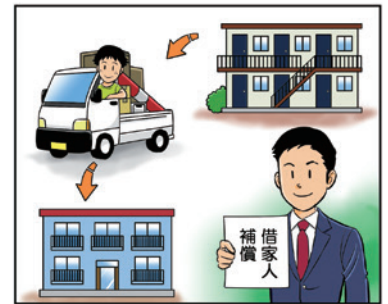
(4) 動産移転補償

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一覧表

(● = 対象 / ▲ = 必要ありと認められた場合 / — = 対象外)

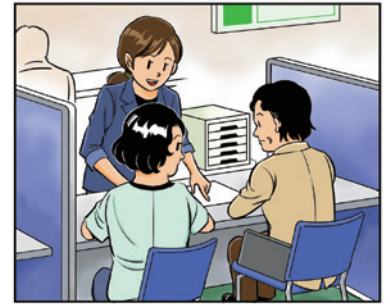
補償項目	居住状態	建物を賃貸借している場合		
		自分の建物に居住している場合	建物所有者	借家人
建物移転補償		●	●	—
工作物移転補償		●	●	●
立木補償		●	●	●
動産移転補償		●	—	●
仮住居補償		▲ 仮住居が必要と認められるとき	—	▲ 仮住居が必要と認められるとき
借家人補償		—	—	● 仮住居補償とされたとき以外の場合
営業補償		● 営業者に限る	—	● 営業者に限る
家賃減収補償		—	●	—
移転雑費補償		●	●	●

※ ●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。

事業開始当初の用地取得

事業開始の後、用地取得の準備として、土地、建物及び工作物に関する調査等を行います。事業開始当初は、土地所有者その他の補償対象の方々や区にとっても、準備期間ということになります。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を希望される場合は、その旨を区の担当職員にご相談ください。

なお、上記の手順は原則のため、変更されることもあります。



物件移転、立ちのき等の期限

区では、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。

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ことがあります。

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

区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区の担当職員にご相談ください。

法的効果の発生

都市計画事業の場合、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、区長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、区に届け出ることが必要になります。

ご不明な点は、区の担当職員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

区の用地取得は、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。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の条件のもとに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、区の担当職員にご相談ください。



港区 街づくり支援部 土木課 事業用地係
住所：〒105-8511 東京都港区芝公園一丁目5番25号
電話：03-3578-2111 内線2336～2339
受付時間：平日8時30分～17時

事業・補償の詳細はこちら

