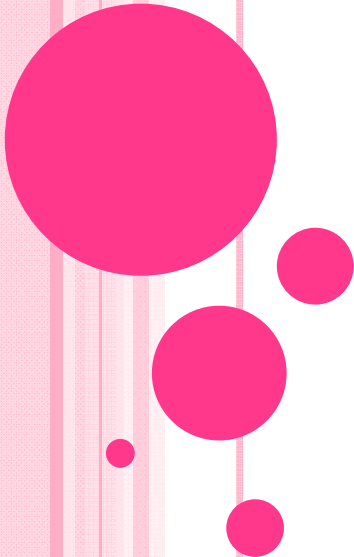


2017/3/16

北区画街路第3号線都市計画事業
「用地取得と補償の概要」



東京都北区
土木政策課

目次

1	はじめに	-----	1
2	用地取得の手順	-----	2
3	補償内容	-----	11
4	補償金と税金との関係	-----	18
5	補償に伴うその他の事項	-----	23
6	おわりに	-----	26

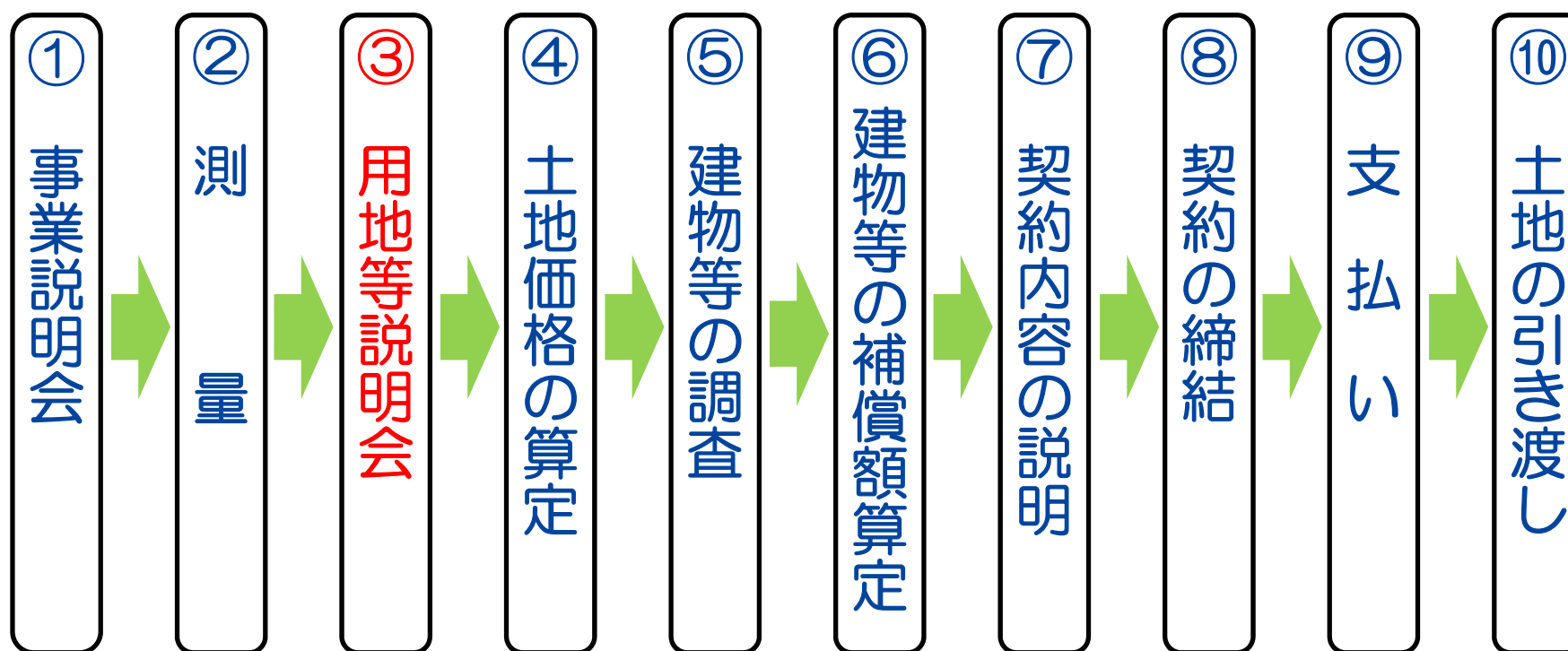
1 はじめに

この資料は、これから区が施行する北区画街路第3号線都市計画事業に必要な土地をお譲りいただくことによる損失補償について、基本的な考え方を関係の皆様にご理解いただくためのものです。

皆様には、どのようにご自分の土地が買い取られ、また建物等が補償されるかということが、気がかかることと思われます。

以下補償の概要をご説明いたします。

2 用地買収の手順



① 事業説明会

事業計画の概要、事業の工程、測量の日程等
をご説明します。（平成22年実施済み）

② 測 量

公有地と民有地、民有地と
民有地の境界を確認したうえ
で、お譲りいただく土地の区
域や面積を確定するため、現
地の測量を実施します。



（平成22年～24年実施済 み、一部画地に
おいて継 続 中）

③ 用地説明会

土地所有者、建物所有者、借地人、借家人、借間人（以下「関係人」といいます）の方々に、用地買収の手順や補償内容についてご説明いたします。



④ 土地価格の算定

お譲りいただく土地の価格を区で算定いたします。

これを「東京都北区財産価格審議会」に、はかって決定いたします。

なお、この価格は1年ごとに見直します。



⑤ 建物等の調査

移転していただく建物、門、塀、樹木等について、その用途、構造、数量、権利関係等を詳しく調査いたします。

調査のさいは、補償コンサルタント会社の調査員が伺います。

このとき、調査員は北区工事課承認の身分証明書を提示いたします。



東京都北区 まちづくり部工事課 身分証明書

受託者 ○○○○株式会社○○事務所

北区 太郎

上記の者は、北区が委託した物件調査業務に従事するものであることを証明する。

東京都北区長 花川 與惣太

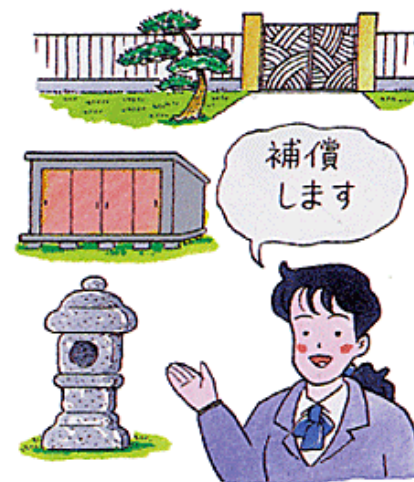
1. 委託件名 平成 25 年度物件調査・補償額算定業務委託
2. 委託場所 工事課指定場所（北区管内）
3. 委託期間 平成 25 年 5 月 00 日～平成 26 年 3 月 31 日

正しい調査結果が得られるように、屋内に入らせていただきますので、調査当日は関係の皆様のご立会いをお願いいたします。

なお、営業している方、建物を貸している方、借りている方には、算定に必要な書類をご提出いただきます。

⑥ 建物等の補償額算定

建物や工作物等の移転費用、その他通常生ずる損失補償額を算定します。



⑦ 契約内容の説明

お譲りいただく土地の面積と価格、建物等の移転補償額について関係人の方それぞれにご説明いたします。

物件移転と立ちのきの期限は協議させていただきます。



⑧ 契約の締結

関係人の方の了解をいただきますと、次のような契約をそれぞれ締結いたします。

- 土地所有者の方 → 土地売買契約
- 借地人の方 → 借地権消滅補償契約
- 建物等の所有者の方 → 物件移転補償契約
- 借家人、借間人の方 → 立ちのき補償契約

なお、一区画の土地に複数の関係人の方がいる場合は、全員の契約合意が得られたのちに契約いたします。

⑨ 支 払 い

土地売買代金	所有権移転登記が終わったのち、土地所有者の方にお支払いいたします。 なお、分筆および所有権移転の登記手続きは区が行います。
借地権消滅補償金	所有権移転登記が終わったのち、借地人の方にお支払いいたします。
物件移転補償金	契約が締結されたのち、建物等の所有者の方に8割相当額以内の前払いを行い、物件移転が完了したのちに残額をお支払いいたします。
立ちのき補償金	契約が締結されたのち、借家人、借間人の方に8割相当額以内の前払いを行い、立ちのきが完了したのちに残額をお支払いいたします。

3 補償内容

補償にあたっては、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づいて、公平で適正な金額を算定し、金銭をもってお支払いいたします。

(1) 土地に対する補償

土地は正常な取引価格でお譲りいただきます。

この価格は地価公示価格、近隣の取引価格、不動産鑑定士による鑑定価格を参考に算定します。

また、お譲りいただく土地に借地権が設定されている場合には、土地所有者と借地人の方との間で土地価格の配分割合を契約前に決めていただきます。

(2) 物件移転等に対する補償

居住状態 補償項目	自分の家に住 んでいる場合	家を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人・借間人
① 建物移転補償	○	○	—
② 工作物等移転補償 (樹木等を含む)	○	○	○
③ 借家人補償	—	—	○仮住居以外の 場合
④ 動産移転補償	○	—	○
⑤ 仮住居補償	○同一敷地内に建 物移転の場合	—	○同一敷地内に建 物移転の場合
⑥ 移転雑費補償	○	○	○
⑦ 営業補償	○営業者に限る	○	○営業者に限る
⑧ 家賃減収補償	—	○	—

営業補償また
は家賃減収補
償のいずれか

① 建物移転補償

お譲りいただく土地に建物がある場合には、これを移転するために 通常要する費用を補償いたします。

移転工法の認定は、有形的、機能的、法制上、経済的な検討を加え、区で判断させていただきます。

なお、新築を基準とした補償ではありません
経過年数による補正があります。 解体費用及び
処分費用を含みます。

② 工作物等移転補償

お譲りいただく土地に門、塀、樹木等がある場合には、これらの移転等に通常要する費用を補償いたします。

③ 借家人補償

建物が移転することにより家主と賃貸借契約を続けることが難しいと認められる場合には、従来と同程度の家屋や部屋を借りるために通常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通常要する費用を補償いたします。



⑤ 仮住居補償

移転する建物の居住者が、建物移転期間中に仮住居を必要とするときは、同程度の仮住居の借入に通常要する費用を補償いたします。

⑥ 移転雑費補償

建物移転または立ちのきにさいし、移転先また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、通常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ときには、通常休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費、従業員に対する休業手当相当額の補償をいたします。

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、このために通常生じる損失額の補償をいたします。

⑧ 家賃減収補償

移転対象となっている建物を賃貸している場合は、通常の移転期間中家賃が入らないため、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。

4 補償金と税金の関係

(1) 譲渡所得に対する課税の特例

お支払いする補償金は以下のように区分されます。

所得の種類	補償金の種類	課税の特例
譲渡所得	土地売買代金 借地権消滅補償 建物移転補償（取り壊し） 工作物等移転補償（取り壊し） 借家人補償	適用される
一時所得	動産移転補償 仮住居補償 移転雑費補償	適用されない
事業所得	営業補償	
不動産所得	家賃減収補償	

支払われた補償金のうち、譲渡所得にあたるものについては、次のような課税の特例があります。

いずれか一つを選ぶことができます。

なお、以下の説明で「資産の譲渡」とは、

- 土地の譲渡
- 借地権の消滅
- 建物、工作物等の取り壊し
- 家屋からの立ちのき

をいいます。

① 代替資産を取得した場合の課税の繰り延べ

原則として、資産の譲渡があった日から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、課税されません。

ただし、将来この代替資産を売却した場合、代替資産の取得費は、区に譲渡した資産の取得費となりますので、税額が大きくなることがあります。

② 5,000万円の特別控除

支払われた補償金から、その資産の取得費と譲渡費用を控除し、さらに5,000万円が控除されます。

この特別控除は、区から買い取り等の申し出があった日から6ヵ月以内に資産の譲渡をした場合に限り適用されます。

また、この事業に対して2年以上にわたって資産の譲渡をした場合は、最初の年に譲渡したものに限られます。

(2) 不動産取得税の課税の特例

資産の譲渡をした日から2年以内に代替資産を取得した場合は、不動産取得税が減額されます。

(3) 固定資産税

土地と建物の固定資産税は毎年1月1日現在、登記簿に所有者として登記されている人に対して、その年の4月1日から始まる年度分が課税されます。

年の途中で土地の所有権が区に移った場合でも、課税された年度1年分をお支払いください。

※ 詳細については所轄の税務署、都税事務所または区市町村の税務窓口にご確認ください。

5 補償に伴うその他の事項

国民健康保険料、介護保険料、後期高齢者医療保険料、配偶者特別控除、扶養控除、老齢福祉年金等については補償金が所得とみなされることにより保険料が増額されたり、控除が受けられなくなったり、年金の支給が制限されたりすることがあります。

※ 補償に伴うその他の事項は、それぞれの区市町村担当窓口にご確認ください。

6 おわりに

用地取得と補償は、皆様にご納得をいただいた上で契約していただくことを原則としています。私どもも皆様の生活再建を大事と考えています。

ご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。

お問い合わせ先

北区土木部土木政策課用地係

電話 03-3908-9254