

用地補償のあらまし

京浜急行本線（泉岳寺駅～新馬場駅間）
連続立体交差事業

東 京 都
港 区
品 川 区
京浜急行電鉄株式会社

目次

はじめに	1
一般的な用地補償の手順	2
補償を受けられる方の範囲	4
補償のあらまし	4
1 土地売買代金	4
2 物件移転補償金	5
物件移転、立ちのき等の期限	8
生活再建のための制度	8
1 移転資金の貸付	8
2 代替地のあっせん	9
3 公営住宅のあっせん	9
税金の優遇措置	10
1 譲渡所得に対する課税の特例	10
2 不動産取得税の課税の特例	11
3 代替地の提供者に対する優遇措置	11
話し合いによる土地の譲受けができない場合の措置	11
法的な請求	11
土地の一時使用(借用)	12
用地補償に関する主な質問と回答	12

はじめに

東京都が事業主体となって実施する、京浜急行本線（泉岳寺駅～新馬場駅間）連続立体交差事業を進めるため、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することをお願いすることになりました。

大変なご迷惑をおかけいたしますが、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。

このパンフレットは、事業により土地をお譲りいただくことで生じる損失の補償について、基本的な考え方を権利者の皆様方にご理解いただくために、東京都の補償基準により作成したものです。

一般的な用地補償の手順

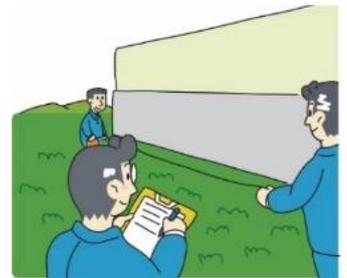
1 用地補償説明会

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。）の方々に土地をお譲りいただく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。

※本事業では、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から、説明会に代えて、資料やアンケートを郵送し、ご意見・ご質問を郵送にて頂きます。

2 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。



3 土地価格の評価

お譲りいただく土地の価格を評価いたします。



4 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。

5 契約のための協議

お譲りいただく土地の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。

6 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。

【契約書の区分】

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



7 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

所有権移転登記終了後、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割以内を前払い金としてお支払いし、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割以内を前払い金としてお支払いし、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。

8 土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、東京都で分筆・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、東京都がその完了の確認をして、土地を引渡しさせていただきます。

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 お譲りいただく土地の所有者
- ② お譲りいただく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 お譲りいただく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 上記③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、東京都との契約締結前に、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東京都知事等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、正常な取引価格でお譲りいただきます。

この価格は、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、お譲りいただく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き、それにしたがって補償いたします。



2 物件移転補償金

土地をお譲りいただくのに伴って、その土地に建物・工作物等がある場合は、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

お譲りいただく土地に建物がある場合には、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

お譲りいただく土地に門、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

お譲りいただく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。



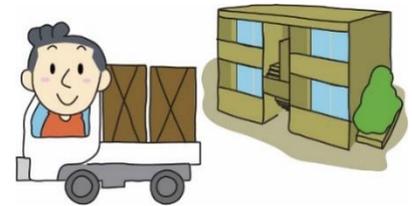
(5) 仮住居補償

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に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、そのために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の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) ●印等があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償できません。

物件移転、立ちのき等の期限

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。

生活再建のための制度

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、担当者にご相談ください。

1 移転資金の貸付

土地をお譲りいただくこと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) 貸付の対象となる方

事業地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。)

(2) 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。

(3) 利息 償還期間及び償還方法

①利息は、貸付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。



(4) 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

事業地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、東京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、東京都との契約締結後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、代替地の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伴い、この制度が利用できます。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。



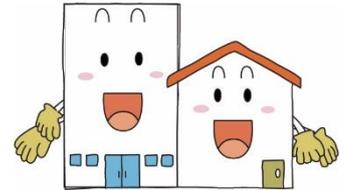
税金の優遇措置

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) 詳細につきましては、所轄の税務署にご相談ください。



(1) 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。ただし、以下の条件があります。

- ① 買取等の申出から6か月以内に土地等を譲渡したときに適用されます。
- 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

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。

～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、所轄の税務署及び区役所・市役所等にご相談ください。

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、その補償金で代替りの不動産を取得したときには、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。

(注) 詳細につきましては、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

東京都と事業用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、詳細につきましては事前に担当者にご相談ください。

話し合いによる土地の譲受けができない場合の措置

土地の譲受けは、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の方等が決まらない。
- ② 相続人の方々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、東京都が土地収用法に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

土地所有者また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、話し合いで早期に買取りを求める方法もありますので、担当者とよくご相談ください。

土地の一時使用（借用）

本事業を実施するにあたり、仮設鉄道柱用地や工事機械を据える等のための土地を、一時使用させていただきたい場合があります。

これらの土地を一時使用させていただく際の賃借料補償金等は次のとおりです。

(1)土地賃借料

土地をお借りする際の土地賃借料は、その土地の正常価格を基準として、東京都の補償基準に定められた率を乗じて算定いたします。

(2)土地の一時使用に伴う物件移転補償金

土地をお譲りいただくことに伴う物件移転補償金と同様です。

(P5～6 参照)

(3)生活再建のための措置

土地をお譲りいただくことに伴う生活再建の制度(P8～9)と異なる部分がありますので詳細については担当者にご相談ください。

(4)税金の優遇措置

ア．土地を一時使用させていただく場合の賃借料収入については、税金の優遇措置はありません。

イ．土地の一時使用に伴う建物移転及び工作物等の移転補償金については、5,000万円の控除が受けられる場合もありますが、詳しいことは、具体的となった時点で所轄の税務署にご相談ください。

用地補償に関する主な質問と回答

質問 土地の価格はどのように決めるのですか？

回答 土地の価格は、建物がない状態「更地」として評価します。

評価にあたっては、近隣の取引事例をもとに、地価公示価格や不動産鑑定士による鑑定評価額等を参考にしながら、東京都の財産価格審議会の評定を得て決定します。また、土地価格は1年ごとに見直しを行います。

質問 建物などの移転補償の金額はどうやって決めるのですか？

回答 「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき、建物などの計画線にかかる位置や用途等の条件を考慮して、通常妥当と思われる移転工法(再築、曳家、改造等)を認定し、算定した金額を補償します。

なお再築工法の場合は、現在の建物の推定再建築費、つまり現在の建物などを新たに建てるのにかかる想定のコストをもとに、経過年数等に応じた補償額を算出します。

質問 借地権のある土地の補償はどうなるのですか？

回答 借地権のある土地の場合は、土地所有者と借地人との間で借地配分の協議を行っていただきます。それによって決定された借地配分または金額のとおり土地代金をお支払いします。

質問 家のローンが残っている場合にはどうなりますか？

回答 住宅ローンに対する補償というものはありません。借入の返済については、ご本人様に金融機関の手続きをお願いすることになります。

なお、生活再建のための貸付制度がありますので、詳細につきましては担当者にご相談ください。

質問 アパートが移転になりますかどうなりますか？

回答 入居されているアパート等が移転となり、引き続き借りることが出来なくなる場合には、引越などの費用に加え、現在と同じ程度の部屋を借りるために必要な費用を補償します。また建物所有者の方に対しては、移転に要する期間中に家賃を得ることができないので、その間の損失を補償します。

なお、土地所有者、建物所有者および借家人の方々とは、それぞれ説明を行うことにより同時期に契約を結んでいただきます。

質問 移転先はあっせんしてくれるのですか？

回答 土地をお譲りいただくことに伴う補償は、金銭での補償を原則としていますので、恐れ入りますが移転先につきましては、ご自身でお探しくさるよう、ご協力をお願いします。ご自身での移転先の確保が困難な場合には、移転先のあっせんや民間の不動産情報の提供などに努めさせていただきます。

質問 相続が発生していますが登記名義を変更していませんか。どのようになりますか？

回答 相続人への名義変更(登記)等をしていただいたうえで、契約させていただきます。

位置図



【お問い合わせ先】

<事業に関すること>

●東京都 建設局 道路建設部 鉄道関連事業課

TEL 03 (5320) 5317

●港区 街づくり支援部 開発指導課

TEL 03 (3578) 2907

●品川区 都市環境部 都市開発課

TEL 03 (5742) 6961

<用地に関すること>

●京浜急行電鉄株式会社 鉄道本部 建設部

TEL 03 (6433) 3382