

京浜急行本線（泉岳寺駅～新馬場駅間）
連続立体交差事業

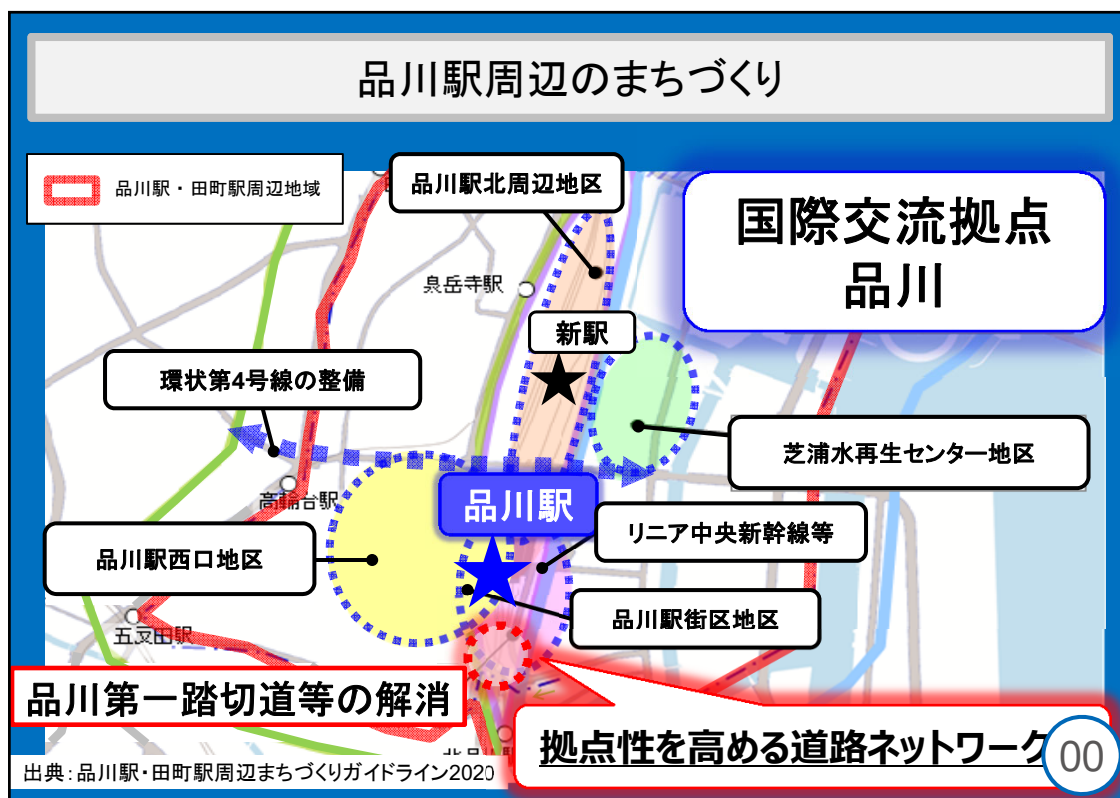
事業及び用地補償の概要（説明資料）

東京都 港区 品川区 京浜急行電鉄株式会社

目次

- 事業の概要
- 今後の事業の進め方
- 用地補償の概要

事業の概要



泉岳寺駅～新馬場駅間の現状

品川第一踏切道




01

泉岳寺駅～新馬場駅間の現状

品川第二踏切道

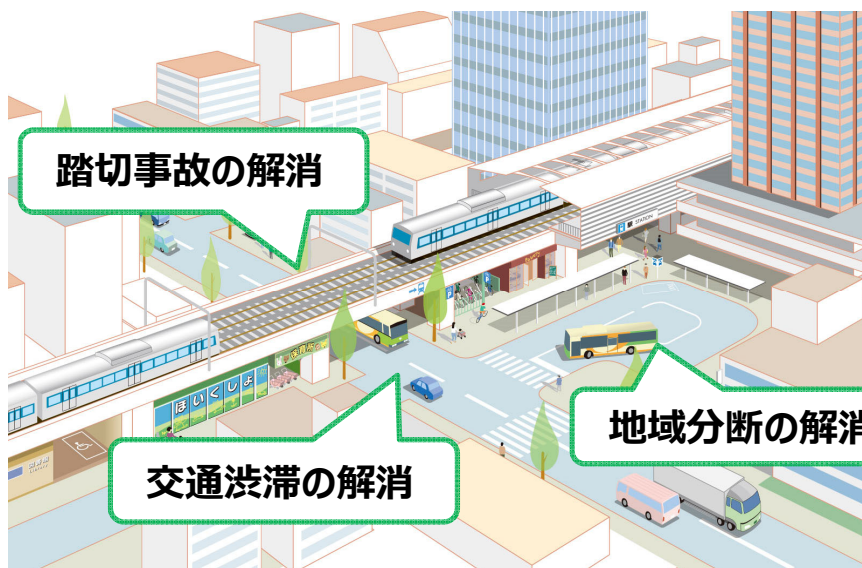



北品川第一踏切道



02

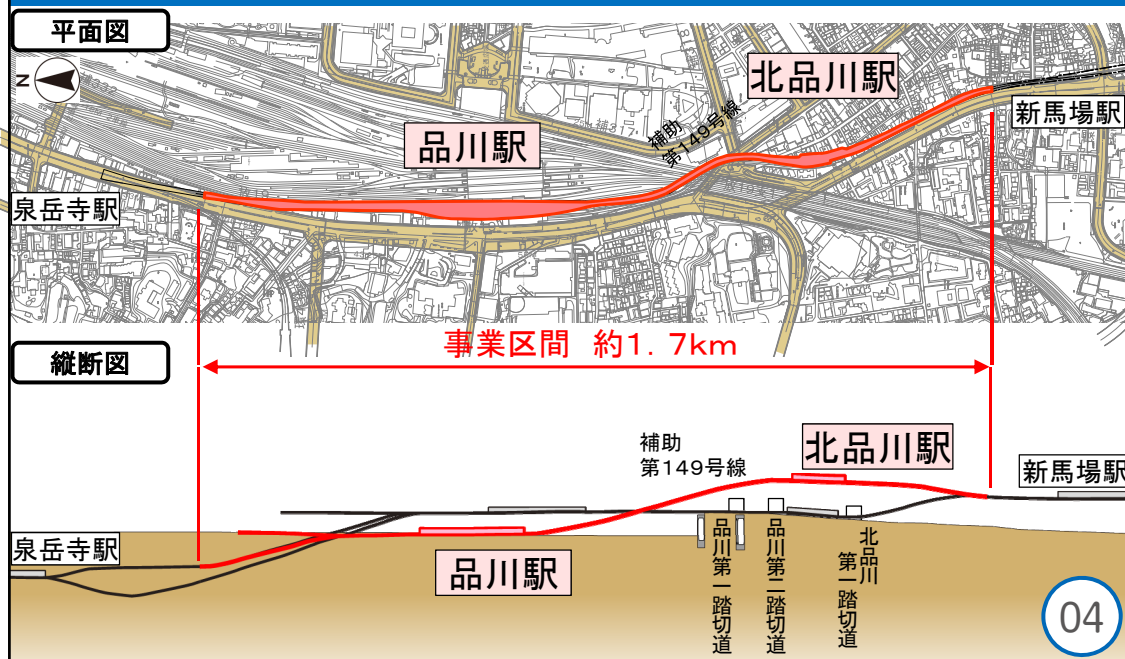
連続立体交差事業について



連続立体交差事業のイメージ図

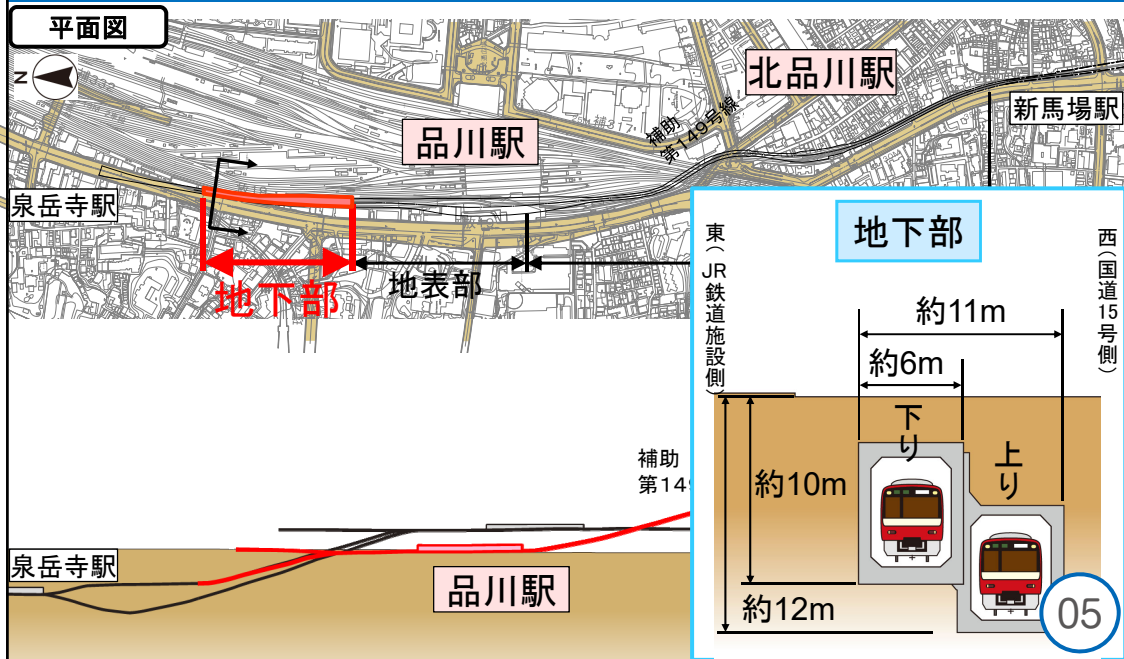
03

連続立体交差事業の概要

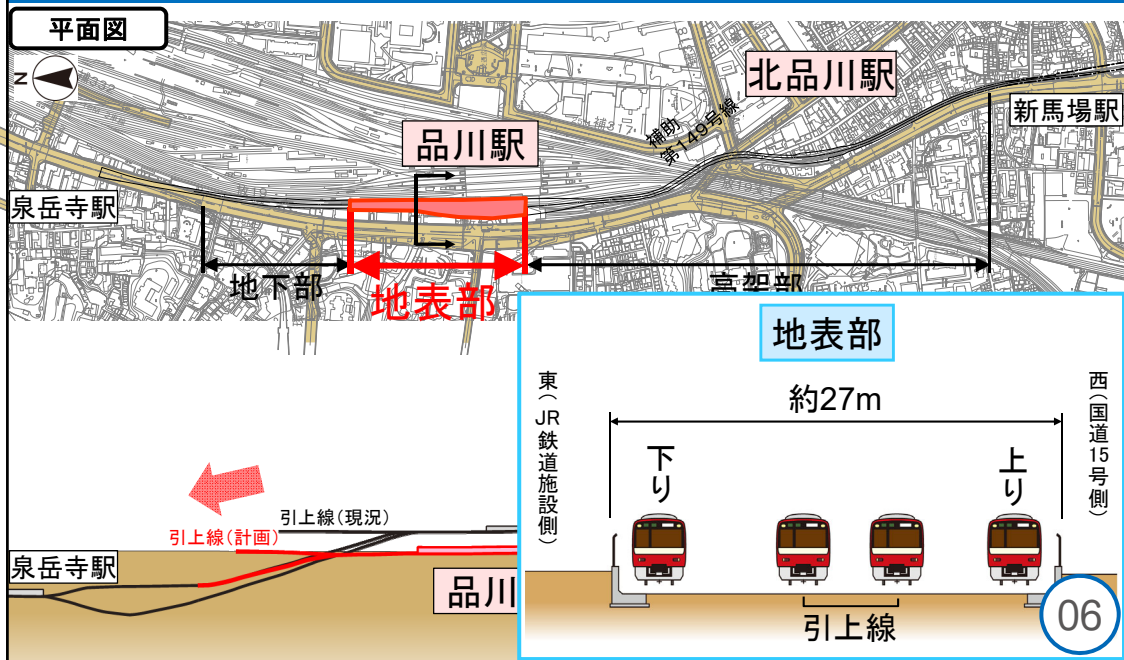


04

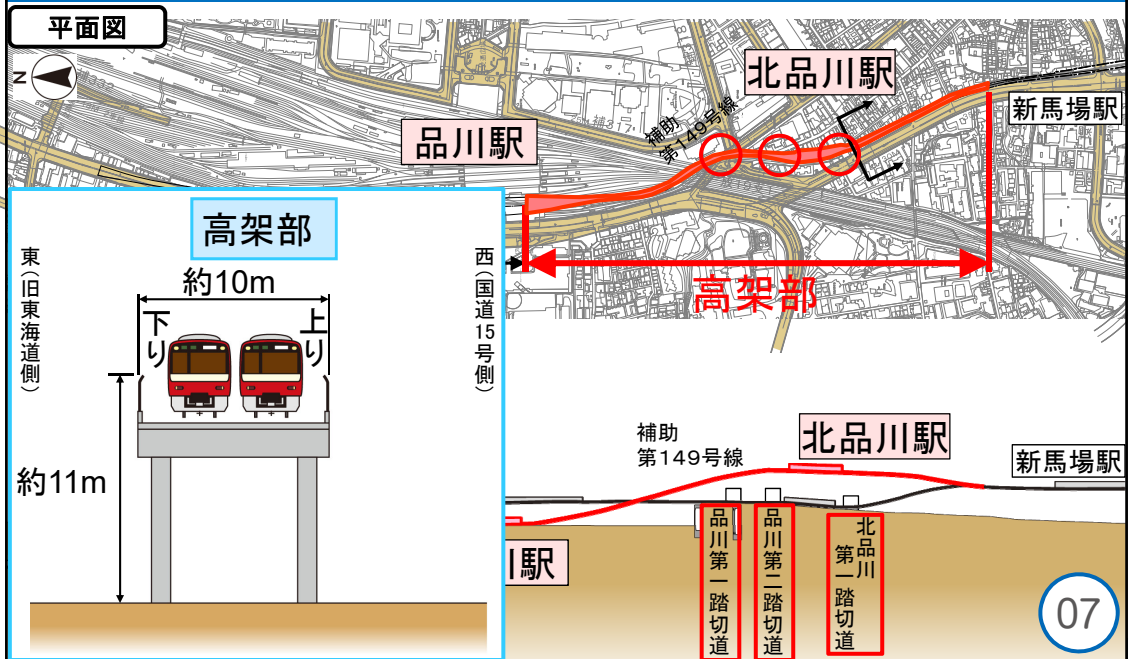
標準横断図(一般部)



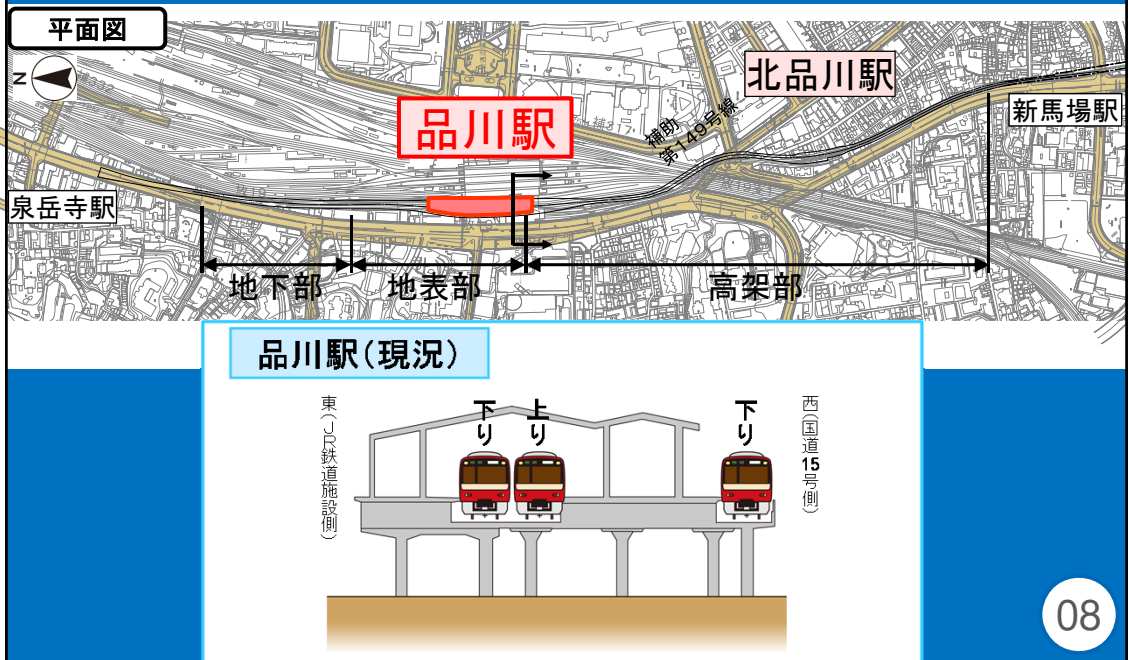
標準横断図(一般部)



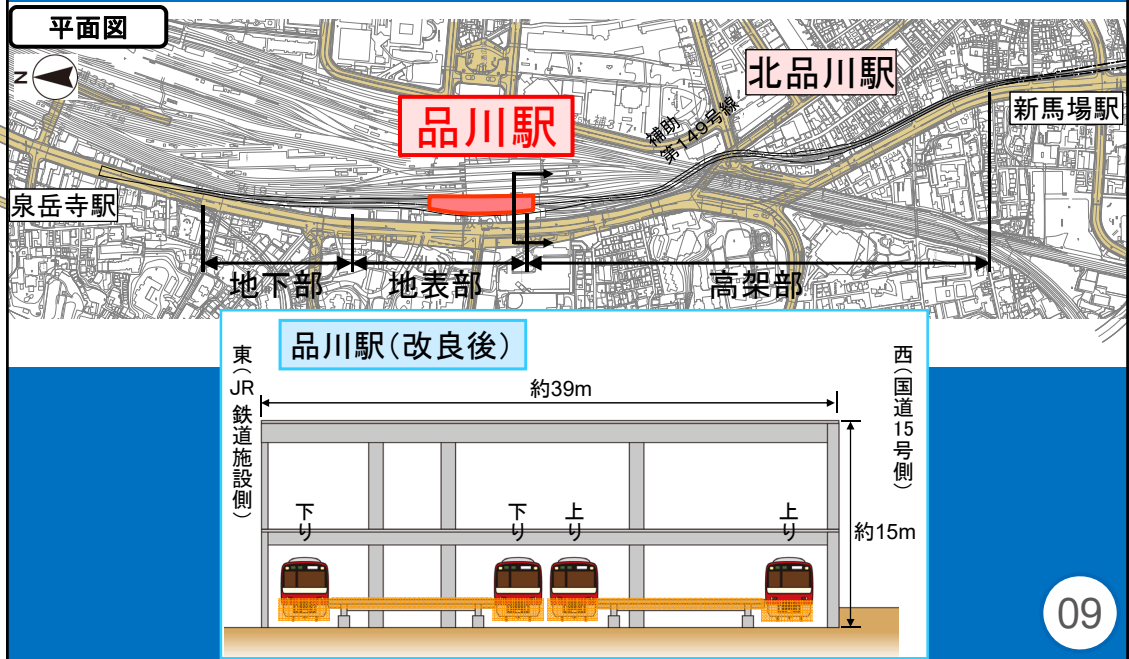
標準横断図(一般部)



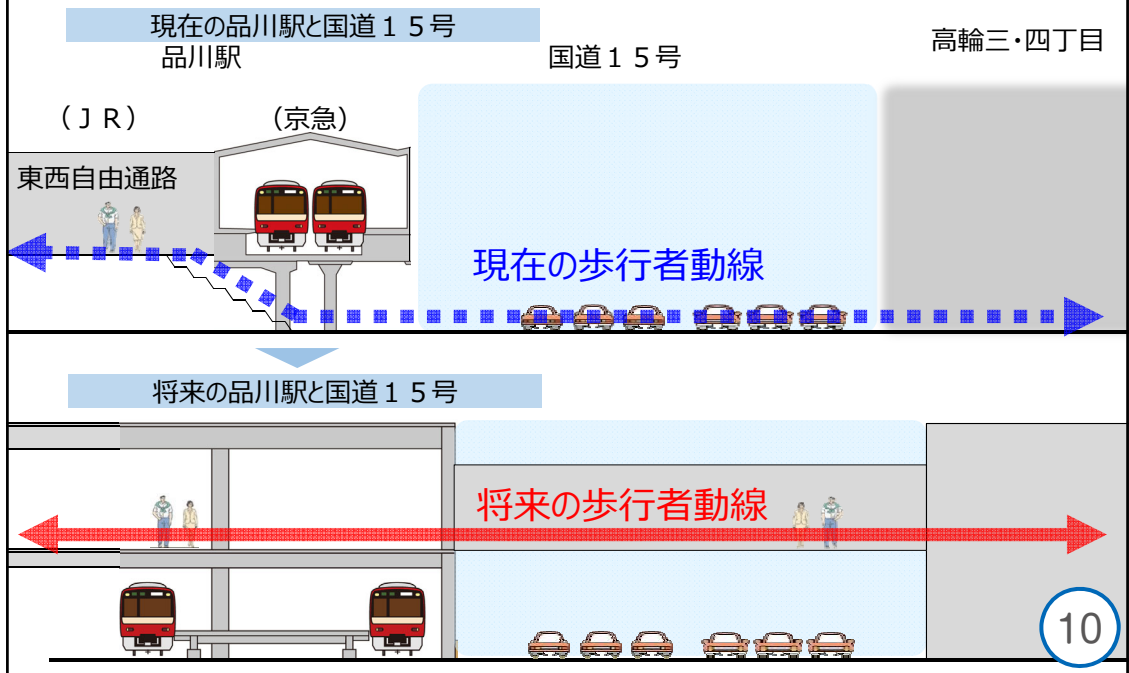
標準横断図(品川駅)



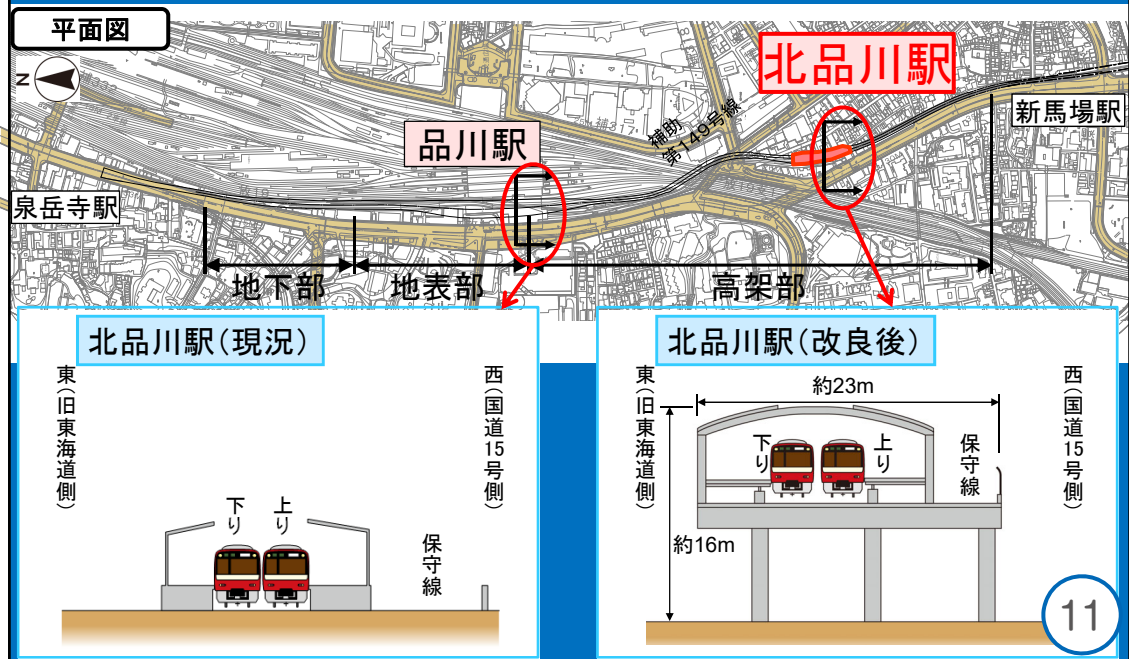
標準横断図(品川駅)



品川駅西口の整備

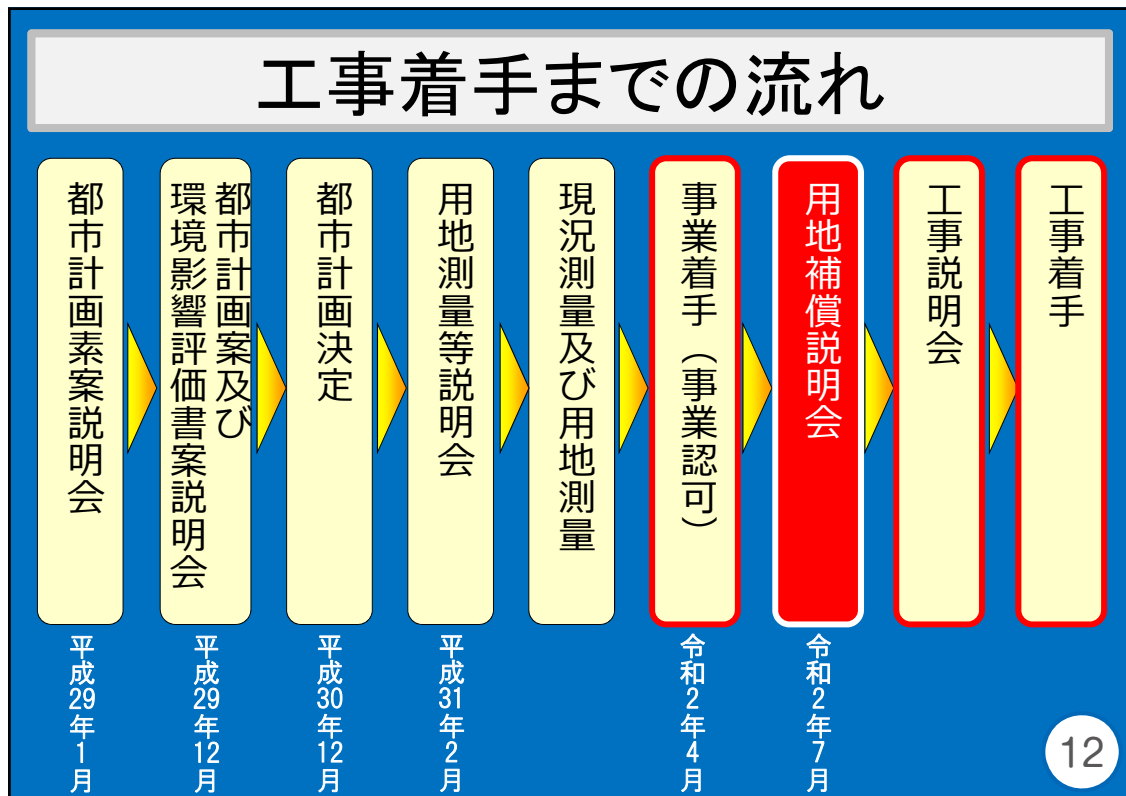


標準横断図(北品川駅)



今後の事業の進め方

工事着手までの流れ



用地補償の概要

説明内容

1. 一般的な用地補償の手順
2. 補償のあらまし
3. 生活再建のための制度
4. 税金の優遇措置
5. 土地の一時使用(借用)

13

補償を受けられる方

用地補償のあらまし
P4

- ①土地をお持ちの方
- ②土地を借りている方
- ③建物、工作物、立木などをお持ちの方
- ④建物等を借りている方

14

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P2、P3

1 用地補償説明会

2 物件等の調査

3 土地価格の評価

4 物件補償額の算定

5 契約のための協議

6 契約の締結

7 契約金の支払い

8 土地の引渡し

15

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P2

1 用地補償説明会

2 物件等の調査

3 土地価格の評価

4 物件補償額の算定

5 契約のための協議

6 契約の締結

7 契約金の支払い

8 土地の引渡し

1 用地補償説明会

集会形式から、お手元にて資料をご覧いただき、ご意見・ご質問を郵便にて頂戴する形とさせていただきます。

16

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P2

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

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。

17

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P2

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

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。

18

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P2

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

4 物件補償額の算定

建物や工作物等の移転費用、その他通常生ずる損失補償額を算定いたします。

19

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P2

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

5 契約のための協議

物件補償額の算定に基づき、土地、建物などの所有者ならびに土地や建物等を借りている方など、権利者の方へ個別に金額を提示し、契約内容の説明をいたします。

20

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P3

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

6 契約の締結

協議が整いますと契約書により、権利者の方と個別に契約を締結いたします。

21

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P3

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

6 契約の締結

- ・ 土地をお持ちの方
→ 土地売買契約書
- ・ 土地を借りている方
→ 借地権消滅補償契約書
- ・ 建物、工作物、立木などをお持ちの方
→ 物件移転補償契約書
- ・ 建物等を借りている方
→ 立ちのき補償契約書

22

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P3

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

7 契約金の支払い

- ・ 土地売買代金及び
借地権消滅補償金
- ・ 物件移転補償金
- ・ 立ちのき補償金

契約金は、次のとおり、
お支払いいたします。

23

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P3

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

7 契約金の支払い

- ・ 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。

24

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P3

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

7 契約金の支払い

- ・ 物件移転補償金
- ・ 立ちのき補償金

補償金の一部(8割以内)を前払いし、移転が完了した後に、残金をお支払いいたします。

25

一般的な用地補償の手順 用地補償のあらまし P3

1 用地補償説明会



2 物件等の調査



3 土地価格の評価



4 物件補償額の算定



5 契約のための協議



6 契約の締結



7 契約金の支払い



8 土地の引渡し

8 土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、分筆・所有権移転登記をいたします。建物等は、権利者の方に移転していただき、担当者が建物等の移転完了を確認した後、土地の引渡しをしていただきます。

26

補償のあらまし

用地補償のあらまし
P4~P7、P12

(1) 土地売買代金

(2) 物件移転補償金

27

(1) 土地売買代金

用地補償のあらまし
P4、P12



東京都財産価格審議会の評定を受け決定

28

(1) 土地売買代金

用地補償のあらまし
P4



29

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P5~P7

- ①建物移転補償
- ②工作物移転補償
- ③立木補償
- ④動産移転補償
- ⑤仮住居補償
- ⑥借家人に対する補償
- ⑦営業補償
- ⑧家賃減収補償
- ⑨移転雑費補償

30

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P5、P7

① 建物移転補償



移転工法の決定
再築
曳家
改造 など

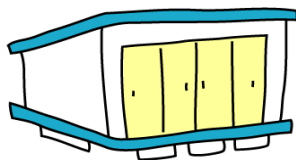
31

(2) 物件移転補償金

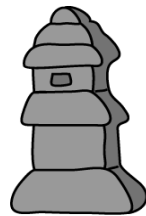
用地補償のあらまし
P5、P7

② 工作物移転補償

移転可能なもの

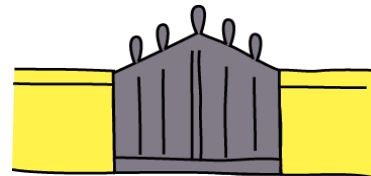


物置



庭石
ほか

移転不可能なもの



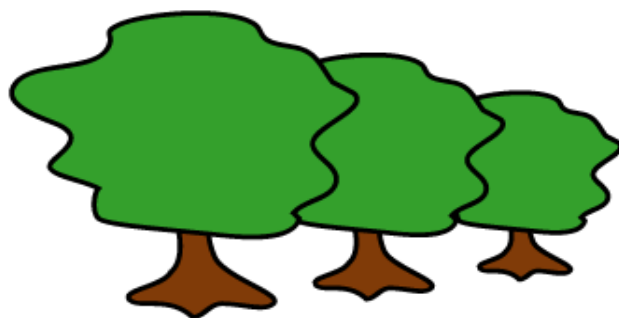
門扉
ほか

32

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P5、P7

③ 立木補償



33

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P5、P7

④ 動産移転補償

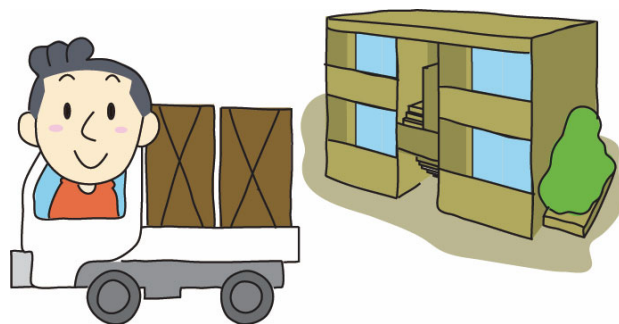


34

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P5、P7

⑤ 仮住居補償

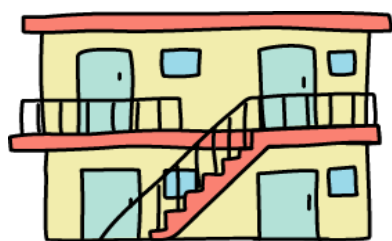


35

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P6、P7

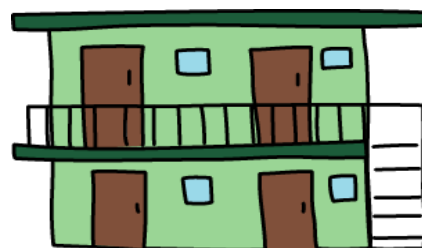
⑥ 借家人に対する補償



現在



移転先



36

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P6、P7

⑦ 営業補償

今のお店



新しいお店



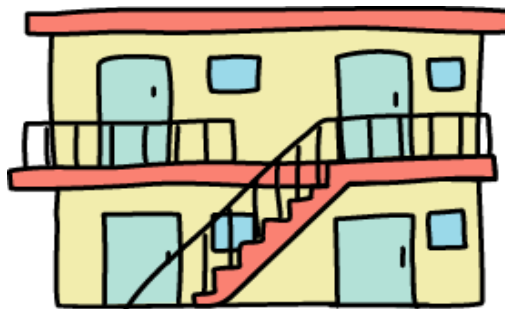
37

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P6、P7

⑧ 家賃減収補償

移転期間中の家賃減収分を補償いたします



家賃減収補償 = 家賃収入相当額 - 管理費相当額

38

(2) 物件移転補償金

用地補償のあらまし
P6、P7

⑨ 移転雑費補償



39

物件移転、立ちのき等の期限

用地補償のあらまし
P8

建物などの所有者、借家人の
方が該当いたします。

期限内の移転に
ご協力をお願いします

40

生活再建のための制度

用地補償のあらまし
P8、P9

生活再建のため
次のような制度
を設けています。

- (1) 移転資金の貸付
- (2) 代替地のあっせん
- (3) 公営住宅のあっせん



41

生活再建のための制度

用地補償のあらまし
P8、P9、P13

- (1) 移転資金貸付
- (2) 代替地あっせん

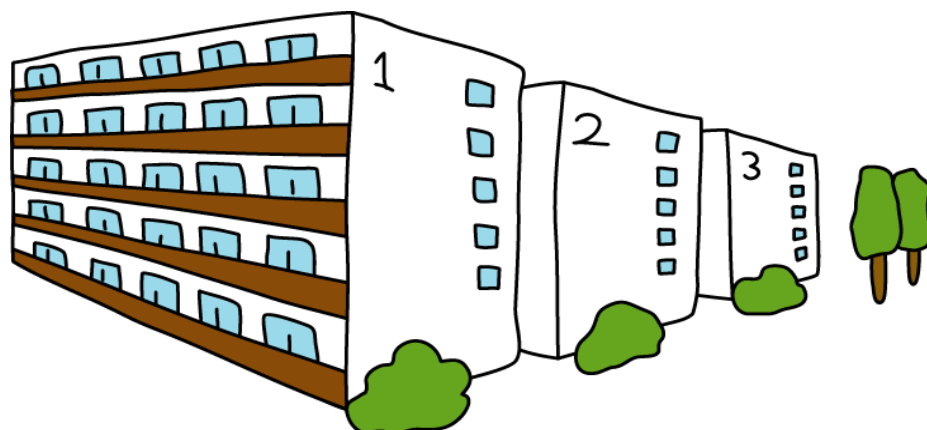


代替地



42

(3) 公営住宅のあっせん



43

詳細につきましては、
担当者にご相談ください。



44

税金の優遇措置

用地補償のあらまし
P10

(1) 譲渡所得に対する課税の特例

① 5,000万円の特別控除

② 代替資産の取得による
課税の繰延べ



45

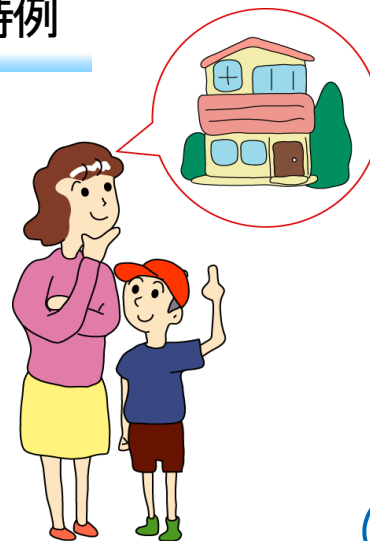
税金の優遇措置

用地補償のあらまし
P10

(1) 譲渡所得に対する課税の特例

① 5,000万円の特別控除

② 代替資産の取得による
課税の繰延べ



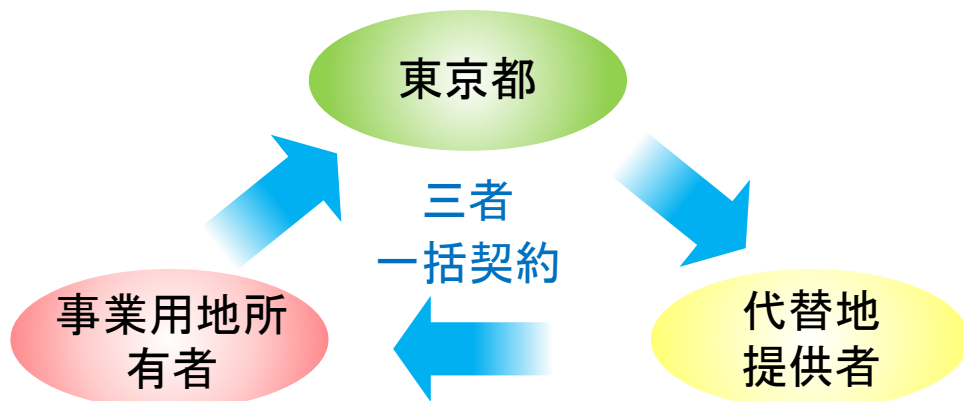
46

(2)不動産取得税の課税の特例

不動産取得税が
減額されます。

47

(3)代替地の提供者に対する優遇措置



1500万円特別控除 48

税金の優遇措置

用地補償のあらまし
P11

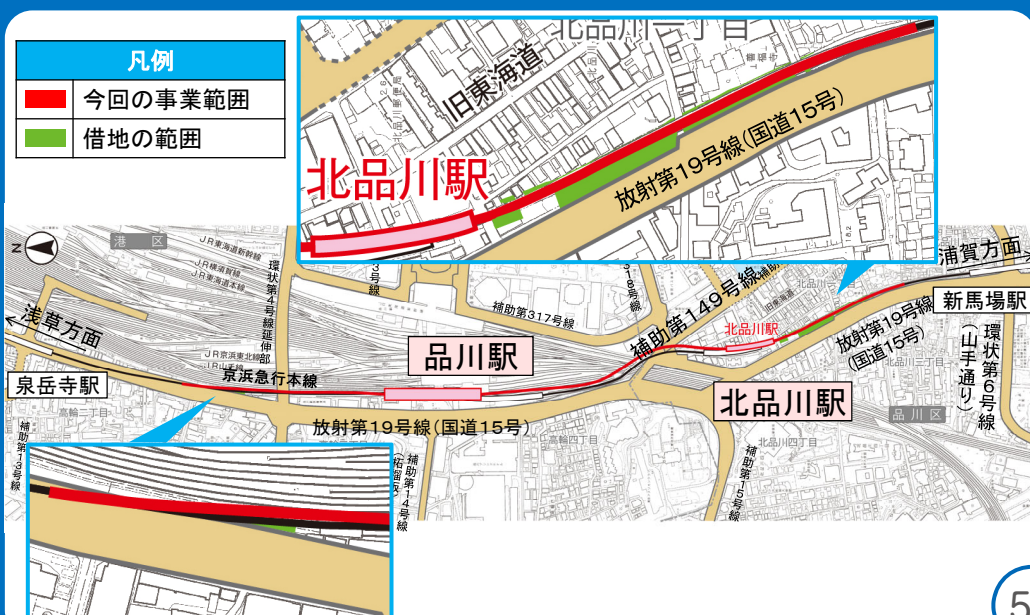
税務署又は都税事務所および
区役所・市役所等の窓口にて
ご相談ください。



49

土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし
P12



50

土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし
P12

1 用地補償説明会

2 物件等の調査

3 土地価格の評価

4 物件補償額の算定

5 契約のための協議

6 契約の締結

7 契約金の支払い

8 借 用

9 土地の返却

7 契約金の支払い

- ・ 土地売買代金及び
借地権消滅補償金
- ・ 物件移転補償金
- ・ 立ちのき補償金

契約金は、次のとおり、
お支払いいたします。

51

土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし
P12

1 用地補償説明会

2 物件等の調査

3 土地価格の評価

4 物件補償額の算定

5 契約のための協議

6 契約の締結

7 契約金の支払い

8 借 用

9 土地の返却

7 契約金の支払い

- ・ 土地賃借料

借用期間中、一定期間
毎にお支払いいたします。

52

土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし
P12

1 用地補償説明会

2 物件等の調査

3 土地価格の評価

4 物件補償額の算定

5 契約のための協議

6 契約の締結

7 契約金の支払い

8 借 用

9 土地の返却

7 契約金の支払い

- ・ 物件移転補償金
- ・ 立ちのき補償金

補償金の一部（8割以内）を前払いし、移転が完了した後に、残金をお支払いいたします。

53

土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし
P12

1 用地補償説明会

2 物件等の調査

3 土地価格の評価

4 物件補償額の算定

5 契約のための協議

6 契約の締結

7 契約金の支払い

8 借 用

9 土地の返却

8 借 用

契約金の支払い後、建物などは、権利者の方に移転していただき、建物の移転完了を確認した後、土地を借用させていただきます。

54

土地の一時使用(借用)

用地補償のあらまし
P12

1 用地補償説明会

2 物件等の調査

3 土地価格の評価

4 物件補償額の算定

5 契約のための協議

6 契約の締結

7 契約金の支払い

8 借 用

9 土地の返却

9 土地の返却

工事完了後、借用させていただいた土地は、更地の状態に復旧してお返しいたします。

55

土地賃借料(借用)

用地補償のあらまし
P12

鑑定価格

近隣の取引
価格

正常な
取引価値

地価公示法
に基づく公
示価格等

東京都財産価格審議会で決定

56

物件移転補償金(借用)

用地補償のあらまし
P5、P6、P12

- ①建物移転補償
- ②工作物移転補償
- ③立木補償
- ④動産移転補償
- ⑤仮住居補償
- ⑥借家人に対する補償
- ⑦営業補償
- ⑧家賃減収補償
- ⑨移転雑費補償

57

生活再建のための制度(借用)

用地補償のあらまし
P8、P9、P12

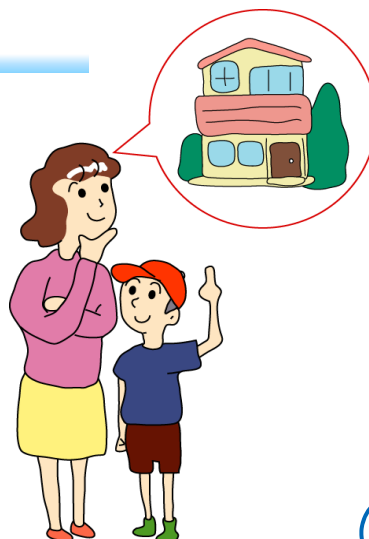
詳細につきましては、
担当者にご相談ください。



58

課税の特例

- ・土地について
賃借料収入については税金の優遇措置はありません。
- ・建物、工作物等について
5,000万円の特別控除が受けられる場合もあります。



59

税務署又は都税事務所および
区役所・市役所の窓口にて
ご相談ください。



60

用地補償に関する問い合わせ先 用地補償のあらまし 裏面

【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
- 京浜急行電鉄株式会社 鉄道本部 建設部
TEL 03(6433)2291

【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

61

腕章・身分証明書

京浜急行本線(泉岳寺駅～新馬場駅間)
連続立体交差事業について
東京都・港区・品川区
京浜急行電鉄株式会社

第 号
身分証明書
氏 名
勤務先
住 所
上記の者は、東京都施行の下記事業の用地補償等の業務に従事する者であることを証明する。
記
1. 事業名 京浜急行本線(泉岳寺駅～新馬場駅間)連続立体交差事業
2. 委託箇所 京浜急行本線(泉岳寺駅～新馬場駅間)
3. 委託期間 自 令和 年 月 日 至 令和 年 月 日
令和 年 月 日 東京都建設局道路建設部長

注 意

1. この証明書は、標記委託に従事する場合には、必ず携帯し、関係人の請求があったときは、いつでも提示しなければならない。
2. この証明書の記載事項は訂正しない。訂正したものは無効とする。
3. この証明書は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
4. この証明書を紛失したときは、すみやかに東京都建設局道路建設部長へ届けなければならない。
5. この証明書の有効期間は、委託期間とし、有効期間を経過したときは、すみやかに東京都建設局道路建設部長へ返還しなければならない。

62

皆様のご理解とご協力を
お願い申し上げます

東 京 都
港 区
品 川 区
京 浜 急 行 電 鉄 株 式 会 社

令和2年7月

63