

用地補償のあらまし

西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業及び
鉄道付属街路・特殊街路事業と区画街路事業について

東 京 都

杉 並 区

練 馬 区

西 東 京 市

西武鉄道株式会社

目次

はじめに.....	1
補償を受けられる方の範囲.....	1
一般的な補償項目.....	2
一般的な用地補償手続きの手順.....	3
I. 補償の手順.....	4
1. 測量.....	4
2. 用地補償説明会.....	4
3. 物件等の調査.....	5
4. 補償額の算定.....	7
5. 補償説明.....	10
6. 契約の締結.....	11
7. 補償金の支払と土地の引渡し.....	11
II. 補償金に対する税金の優遇処置.....	13
1. 補償金に対する課税の優遇措置.....	13
2. 不動産取得税の特例.....	14
3. 代替地の提供者に対する優遇措置.....	14
III. 生活再建のために.....	15
IV. 法的効果の発生.....	16
V. 話し合いによる用地取得ができない場合の措置.....	16
VI. 法的な請求.....	16
VII. 土地の一時使用（借用）.....	17
VIII. 用地補償に関する主な質問と回答.....	18

はじめに

東京都が事業主体となって実施する西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業及び関連する鉄道付属街路整備事業、杉並区・練馬区・西東京市がそれぞれ実施する鉄道付属街路事業、特殊街路事業、区画街路事業等を進めるため、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、事業に土地をお譲りいただくなどにより、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な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。

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以下の条件の方に限定されます。

- 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

ただし、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、大規模修繕などをして、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は、それに関する損失の補償は受けられません。

一般的な補償項目

土地代金	借地権者に対する補償	建物移転補償
<p>P.7</p> 	<p>P.7</p> 	<p>P.8</p> 
工作物移転補償	立木補償	動産移転補償
<p>P.8</p> 	<p>P.8</p> 	<p>P.8</p> 
移転雑費補償	営業補償	借家・借間人補償
<p>P.9</p> 	<p>P.9</p> 	<p>P.9</p> 

一般的な用地補償手続きの手順

- 1 ● 測量 P.4
- 2 ● 用地補償説明会 P.4
- 3 ● 物件等の調査 P.5
- 4 ● 補償額の算定 P.7
- 5 ● 補償説明 P.10
- 6 ● 契約の締結 P.11
- 7 ● 補償金の支払と土地の引渡し P.11

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・借間人等（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。

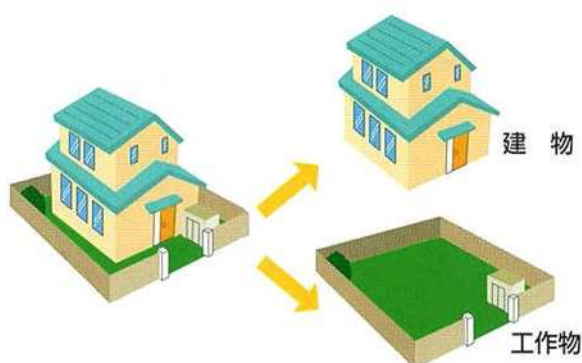


3. 物件等の調査

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。関係権利者の同意をいただいたうえで、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

事業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）などのもとより、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 立木の調査

移転対象となる庭木等の立木について、樹種、樹高や本数等を調査します。

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 営業の調査

移転を要する営業者の方がいる場合は、必要な書類をお借りする等、営業の状況調査を行います。

⑧ 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、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

土地代金

土地の価格は、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年ごとに見直しを行います。



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、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、移転等に必要な費用を補償いたします。なお、建物の解体は所有者の方に行っていただく必要があります。補償金等をもとに解体をしていただきます。



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、移転等に通常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立竹木がある場合、その立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、店頭商品、事務用備品等）の移転については、通常要する費用を補償いたします。



② 仮住居補償

移転等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、現在の貸主との賃貸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補償いたします。

⑤ 移転雑費補償

建物等を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」等を補償いたします。



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認められる時は、

- 休止を必要とする期間中の収益減
- 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

などを補償いたします。



補償の一覧表

補償一覧は次のとおりです。○印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。

(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。

居住状態 補償項目	自分の建物に住 んでいる場合	建物を賃貸借している場合	
		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〕

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。



6. 契約の締結

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

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等起業者側が行います。

(※起業者…連立事業等を行う東京都、杉並区、練馬区、西東京市のこと)

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

契約が締結された後、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、移転完了等の確認が行われ、土地の引渡し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、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、あらかじめ抹消等をしていただきます。

⑤ 物件移転、立ちのきの期限

物件移転、立ちのきは、契約により定められた期間内をお願いします。



現在の宅地



更地の状態

II.補償金に対する税金の優遇処置

1. 補償金に対する課税の優遇措置

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適用されるものであり、以下の条件があります。

- ・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。
- ・同一の事業において、2つ以上の資産を、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、同種の代替資産について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。

- ・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。
- ・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、所轄税務署及び役所等の窓口にご相談ください。

2. 不動産取得税の特例 （地方税法第73条の14第7項）

土地代金及び物件移転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。

詳しくは、所管の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 （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、東京都等起業者の三者による契約（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。



III. 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。起業者によって内容が異なりますので、詳細につきましては、担当職員にご相談ください。

【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を受けられる場合があります。

【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、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いては、公営住宅の入居基準に伴い、制度が利用できる場合があります。空家の発生状況によりあっせんできる住宅に制約等があり、特定の住宅を指定することはできません。

IV. 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. 事業地内で以下の事項を行う場合は、東京都知事等の許可が必要です。
(都市計画法第65条)
 - 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他の方に譲渡する場合は、事前に買い主や予定金額などを届け出る必要があります。(都市計画法第67条)

V. 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、

- その所有者や借地権者等が決まらない
- 相続人の相続分が決まらない
- 土地所有者と借地権者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、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。

VI. 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。

VII. 土地の一時使用（借用）

本事業を実施するにあたり、工事で使用するための土地を一時使用させていただく場合があります。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(P.8～P.9)と同様です。

③ 生活再建のための措置

詳細については担当職員にご相談ください。

④ 税金の優遇措置

- ・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。
- ・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。

VIII.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、建物が無い状態「更地」として評価します。評価にあたっては、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参考にしながら決定します。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のように決めるのですか？

回答 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 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。

質問 アパートが移転になる場合どうなりますか？

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は、起業者が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。

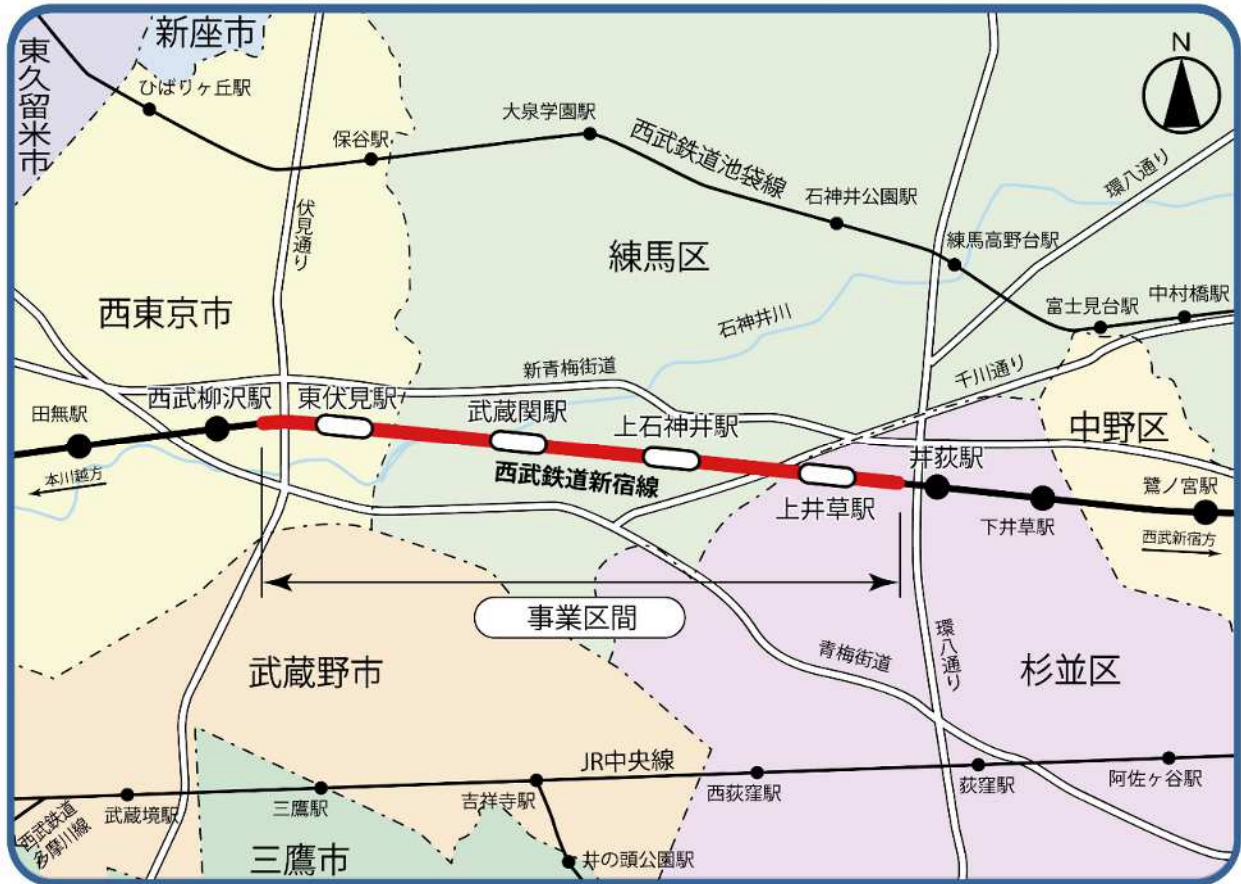
質問 移転先はあつせんしてくれるのですか？

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、ご自身でお探しくださるよう、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、移転先のあつ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。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】

お問い合わせ内容	所管部署	連絡先
事業全般	東京都建設局 道路建設部 鉄道関連事業課	03-5320-5334
用地に関すること (東京都事業)	公益財団法人 東京都道路整備保全公社	03-5989-0353
用地に関すること (区市事業)	杉並区 都市整備部 土木計画課	03-5307-0315
	練馬区 土木部 特定道路課	03-5984-1253
	西東京市 都市基盤部 用地課	042-438-4053
鉄道工事に関すること	西武鉄道株式会社 建設部建設課	04-2926-2295