

用地取得（全体の流れ）

1

事業認可・用地測量



説明会（本日）



物件調査



補償金算定



協議・契約



土地引渡し



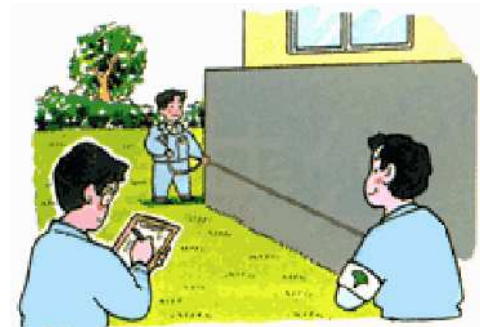
用地取得（物件等の調査）

補償金を計算するために必要な調査です。

調査内容（例）

権利関係：所有者・居住者の方の氏名・住所
建物：配置・規模・用途・建築年月・設備等
工作物：配置・寸法・材質・建築年月等

東京都の委託業者が事前にご連絡した上で、訪問・調査します。



用地取得（補償金の内容）

2

公共事業の施行により移転等をせざるを得なくなる権利者のみなさまには、東京都が補償金をお支払いします。

補償金は、「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」に基づき算定します。

補償を受けられる方は以下のとおりです。



補償を受けられる方	補償金の種類
土地に対する権利を持つ方	土地売買代金 借地権消滅補償金
その土地にある建物等を持つ方	物件移転補償金
その建物や建物の一部を借りている方	立ちのき補償金

用地取得（補償金の種類）

補償項目は以下のものがあります。土地・建物の権利の態様や利用のあり方により補償内容を決定します。



土地売買代金

※土地をお持ちの方

借地権消滅補償金

※借地人の方

物件移転補償金

※その土地にある建物等を持つ方
その建物や建物の一部を借りている方

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

借家人に対する補償

営業補償

家賃減収補償

移転雑費補償

用地取得（土地価格の評価）

3

土地は、「正常な取引価格」で取得します。

「正常な取引価格」は・・・

- 当該事業の影響を排除した、更地価格です。
- 地価公示法に基づく公示価格、不動産鑑定士による鑑定価格等に基づき算定します。

※土地の価格は、**1年ごと**に見直します。

【借地権が存在する場合】

土地売買代金の配分割合を土地所有者と借地権者の間で協議して決めていただきます。



用地取得（物件移転補償①）

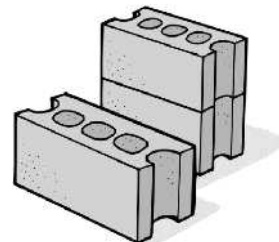
建物移転補償

取得する土地に建物がある場合には、これらの移転等に要する費用を補償します。



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、これらの移転等に要する費用を補償します。



立木補償

取得する土地に庭木等がある場合、その立木を移植等するために要する費用を補償します。



用地取得（物件移転補償②）

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します。



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、借入に要する費用を補償します。

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できないため、従来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します。



用地取得（物件移転補償③）

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、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します。

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します。

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します。



契約のための協議

権利者の方に個別に金額の提示をし、その内容をご説明します。

契約の締結

協議が整ったら、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結します。
なお、権利者の方が複数の場合には原則として同時点で契約をします。

【作成する契約書】

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



用地取得 （補償金の支払い・引渡し）

土地売買代金

ご契約後、東京都が所有権移転登記し、登記完了した後およそ4週間以内に全額をお支払いします。

物件移転補償金・立ちのき補償金

■前払金の支払い

ご契約後、およそ4週間以内に補償金の8割以内をお支払いします。

■残金の支払い

物件の移転、立ちのきを東京都が確認した後、およそ4週間以内に残金をお支払いします。

土地の引渡し

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、土地を引き渡していただきます。

土地の取得に伴う補償は、金銭での補償を原則としています。

移転先についてはご自身でお探しいただきますが、不動産情報の提供のほか、生活再建に向けた以下の制度をご用意しています。

- 公営住宅等のあっせん
- 移転資金の貸付
- 代替地のあっせん

いずれも一定の条件を充たす必要があります。
上記制度の活用を検討される方は、
当事務所用地課の担当者へご相談ください。

用地取得（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。詳細は、所轄の税務署にご確認ください。

代替資産の取得による課税の繰延べ

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、課税を繰延べできる特例です。

5000万円の特別控除

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、5000万円までが特別控除される特例です。

ただし、「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。

同じ公共事業で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、最初の年に譲渡した資産に限られます。

その他、不動産取得税の課税の特例や
代替地提供者に対する優遇措置があります。

建築等の制限（都市計画法第65条）

事業認可後、事業地内において、事業の施行の障害となるおそれがある以下の行為は、許可が必要となります。

- 土地の形質の変更
- 建築物や工作物の建設
- 移動の容易でない物件の設置や堆積

土地建物の有償譲渡の制限（都市計画法第67条）

事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする場合は、予定対価や譲り渡そうとする相手方について、事前に東京都に届け出てください。

⇒ 届け出後、30日以内に買取るか否かを通知します。

上記のような状況が生じる場合は、
当事務所用地課の担当者へご相談ください。

土地収用制度

（話し合いによる用地取得ができない場合の措置）

用地取得や区分地上権設定にあたっては、権利者のみなさまとの話し合いによりご協力いただくことを原則としています。

しかし、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や、土地建物等について争いがある場合には、土地収用法の手続きに着手する場合がございます。
（都市計画法第69条）

【争いがある場合の事例】

- 相続人の相続分が決まらない
- その所有者や借地権者等が決まらない
- 土地所有者と借地権者との配分割合が決まらない 等

請求が可能な方

土地所有者又は借地人等の土地に関して権利をお持ちの方

請求内容

土地収用法に基づき、裁決申請の請求、補償金の支払請求及び明渡裁決の申立てを行うことができます。

（土地収用法第39条第2項、同法第46条の2第1項、同法第47条の2第3項）

当事務所用地課の担当者へご相談ください。

Q1

個々の建物補償について、具体的な内容が決まっているなら、教えてください。

A1 物件等の調査を実施し、最適な移転工法を
定めた後、補償内容を決定します。

補足

- 土地の測量、委託業者による物件調査等を行い、計画線と建物の位置関係、建物の状況等を把握し、最適な移転工法を定めます。
- 移転工法に基づき、従前機能を回復するため、建物の建替え、工作物の移設等、個々の状況についてどのような補償が必要か検討し、補償内容を決定します。

Q2

用地取得の協議はいつごろから開始するのか。

A2 皆様のご都合に最大限沿う形で、
お話しを進めてまいります。

補足

- 皆様のご意向を踏まえつつ、当面、早期の移転を希望する権利者様とのお話しを進めてまいります。
- お話合いの時期をご希望される場合には、本日、配布している「連絡票」にその旨ご記入いただくか、担当までご連絡ください。

Q3

一つの土地及び建物に、土地・建物所有者、借地権者、借家人など、権利者が複数いる場合の契約方法は。

A3 **同時の契約となります**

補足

- 権利者の方が複数いらっしゃるときは、権利者の皆様全員の同意が得られた後に、同時点で全員の方と補償契約を締結します。
- なお、東京都との補償契約より前に売却や転居等によりその土地・建物に係る権利をお持ちでなくなった方とは、補償契約を締結することができませんので、ご留意願います。

Q4

契約後、すぐに立ち退かなければならないのか。

A4 標準的な工期に基づき、移転の期限を
定めます。

補足

- 補償基準に基づく「標準的な移転に要する期間」を踏まえつつ、契約時に移転期限を設定します。
- ただし、やむを得ず移転期限内に移転することが出来ないときは、移転期限延長契約の締結により、期限を延長する場合があります。

Q5

移転工事や引越しの業者は東京都で手配してくれるのか。

A5 大変恐れ入りますが、ご自身でお探しいただきたく存じます

補足

- 東京都では、立場上、特定の業者を紹介したり手配したりすることはできません。

Q6

計画線が土地の一部にしかかからないが、土地を全部買ってもらえるか。

A6 原則として、用地取得する範囲は、
計画線内のみとなります。

補足

- 本事業は税財源を原資に進めており、土地は原則として計画線内しか取得できません。
- ただし、東京都が整備で必要とする場合など、例外的に取得することがあります。
- 残地の取り扱いについては、当該地個々の状況に応じた検討が必要となりますので、お話し合いの際にご相談ください。

事業へのご協力をお願いいたします



東京都第三建設事務所

【問い合わせ等】

中野区中野4-11-19（中野区総合庁舎内）

●用地補償等に関すること

東京都第三建設事務所用地課 土屋・阿部

（電話） 03-3387-5175

●事業の内容、工事等に関すること

東京都第三建設事務所工事第二課 坂井・岸本

（電話） 03-3387-5367