

## 補償におけるよくあるご質問と回答について

### 質問1

(質問) 土地の価格はどうやって決めるのですか？

(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、不動産鑑定士による鑑定価格、地価公示法に基づく地価公示価格等を勘案し、東京都の財産価格審議会の評定等を得て決定します。

また、土地価格は1年ごとに見直しを行います。

### 質問2

(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掛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、つまり現在の建物と同種同等の建物を建てるのにかかる想定の費用を基に、経過年数に応じた補償額を算出します。

### 質問3

(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配分割合の協議を行っていただきます。それによって決定された配分割合または金額に基づいて土地代金をお支払いします。

### 質問4

(質問) 敷地の一部が残るようです。まとめて買ってもらえるのでしょうか？

(回答) 東京都の事業に必要な範囲のみをお譲りいただきます。このため基本的に、計画線の外側の敷地（残地）は、東京都が取得することはできません。ただし、事業によっては残地も併せてお譲りいただくこともあります。

詳細につきましては担当者にご相談ください。

### 質問5

(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。借入れの返済については、ご本人様に金融機関の手続をお願いすることになります。

なお、生活再建のための資金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 6

(質問) 店舗（工場）が移転する場合にはどのような補償がありますか？

(回答) 店舗、工場等で営業をしている方が移転することにより、一時休業する必要があると認められるときは、確定申告等の資料を基に、休業期間中の収入や従業員が休業する場合にはその間の手当を補償します。

また、移転に伴う広告費用等や、営業再開後一時的に得意先を喪失し、従前の売上高を得ることはできなくなると予測される場合には売上高の減少分も補償される場合があります。

## 質問 7

(質問) 居住しているアパートが計画に掛かっているようです。どうなりますか？

(回答) 入居されているアパート等が移転になり、引き続き借りることができなくなる場合には、引っ越しなどの費用に加え、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、移転の期間家賃を得ることができないで、その間の損失を補償します。

なお、土地所有者、建物所有者及び借家人の方々には、それぞれ個別に説明を行い、同時期に契約をしていただくことになります。

(質問 1～7 の出典) 東京都建設局のホームページより

<https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/land/hosho/youchibu0006.html>

## 《 高低差について 》

- Q) 道路整備により、残地との間に高低差が発生する場合には、どのような補償があるのでしょうか。
- A) 事業の施行に伴い、新設する都市計画道路と残地の間に高低差が発生する場合があります。その高低差を処理するため、民地内に擁壁等を設置する必要が生じた場合には、その設置費用を補償させていただくことがあります（高低差補償）。
- ※個別の事項については、今後担当者が対応いたします。**

### 高低差処理の基本的な考え方

#### 一般的な擁壁等の取扱い

