

用 地 説 明 会

東京都市計画道路事業
補助線街路第133号線（向山）

（練馬区向山四丁目～同区春日町三丁目）



1

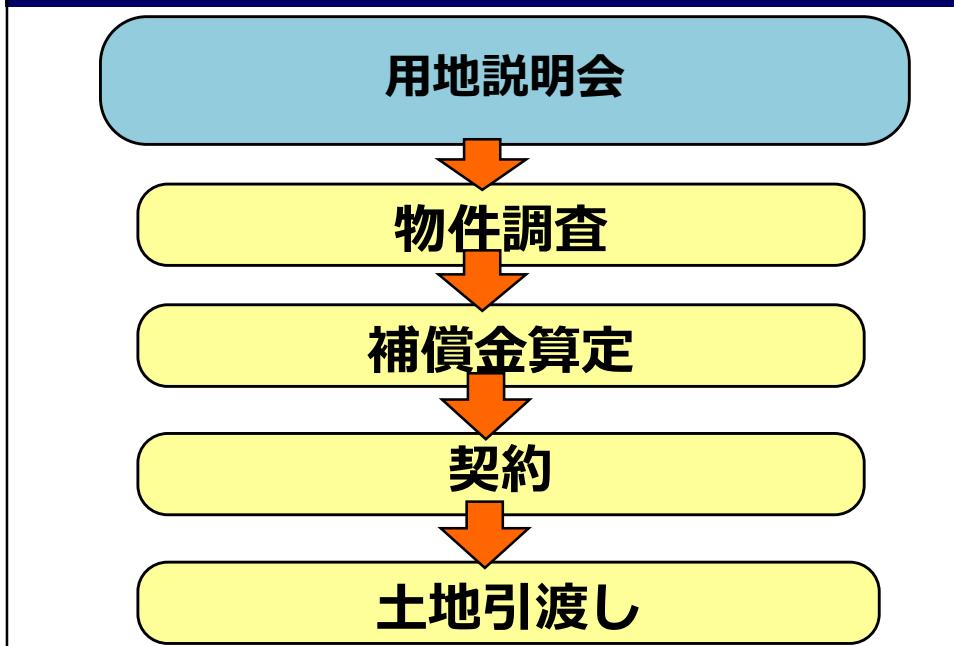
公共事業と補償
～用地をお譲り頂くまでの流れ～
(概要)

パンフレットも併せてご覧ください

2

1

用地をお譲りいただくまでの主な流れ

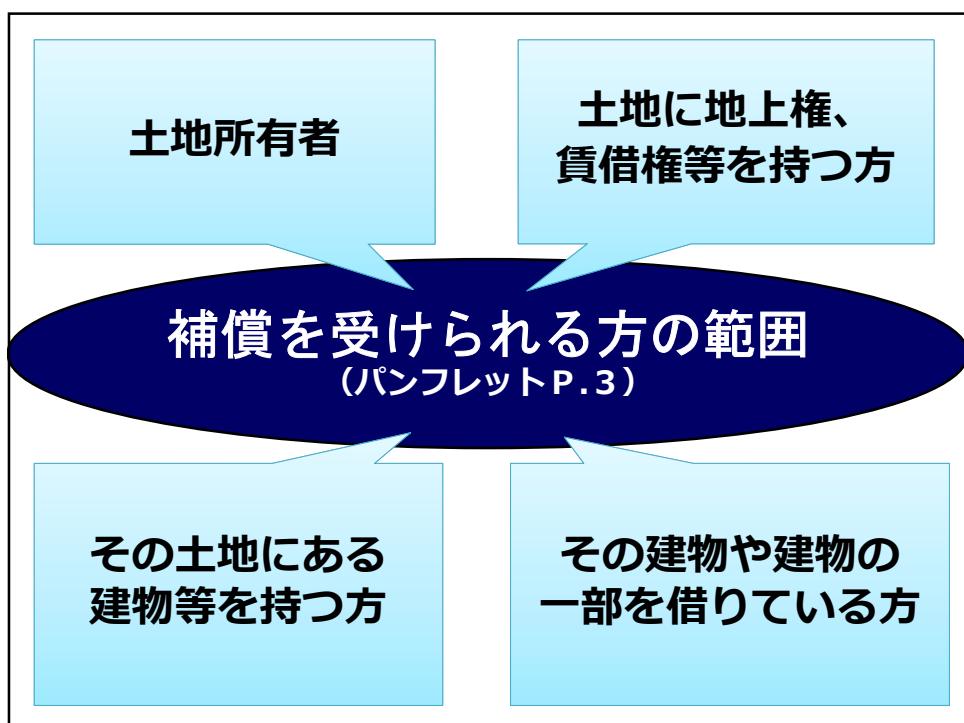


3

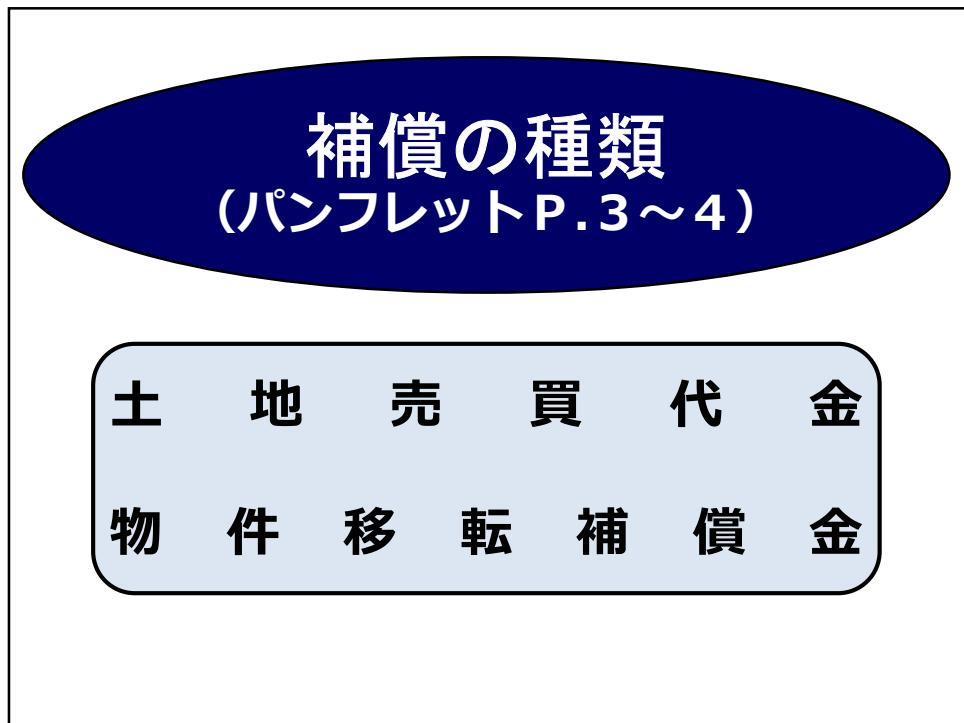
補償の内容について

ここでご説明させていただきます補償の内容
は概要であり、具体的には権利者様ごとに異
なります。

4



5



6

土地価格の評価

当該事業の影響を
排除した価格

更地価格

正常な価格

三者鑑定

不動産鑑定士
による鑑定価格等

東京都財産価格
審議会

7

借地権の配分協議（パンフレットP.3）

借地については土地売買代金を土地所有者と借地権者で配分することになります。配分割合は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。

土地所有者

協議

借地権者

8

2 物件移転補償金について

物件移転補償とは、皆様が所有されている「建物」などを移転していただく費用のほか、引越しや法令上の手続きにかかる費用など、移転に伴って通常生じる損失に対する費用を想定して補償するものです。

9

物件移転補償の種類

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

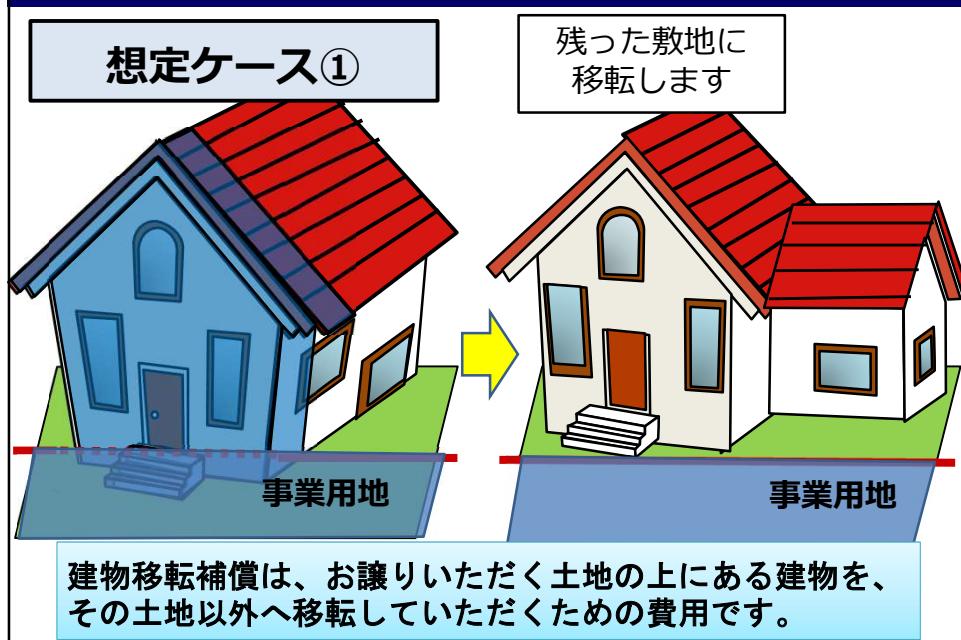
営業補償　　家賃減収補償

移転雜費補償　など

※補償項目は、権利者様ごとに異なります。

10

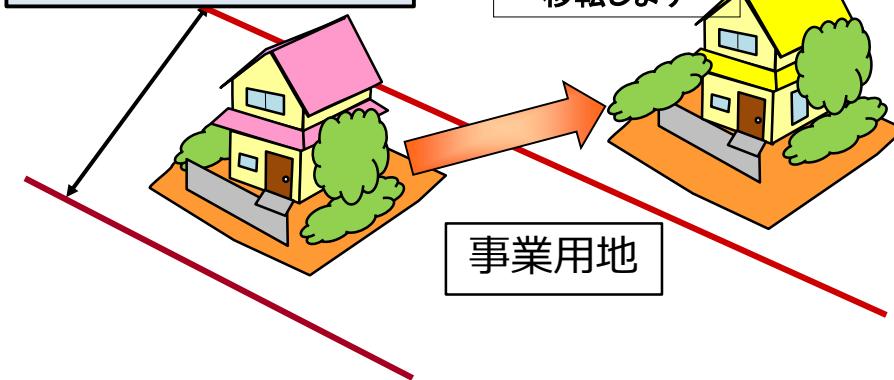
(1) 建物移転補償 (パンフレットP.3)



11

想定ケース②

全く別の敷地に
移転します



残った敷地の広さ、建物等の配置、構造、利用形態等に
よって想定される工法が変わります。

12

(2) 工作物移転補償 (パンフレットP.3)

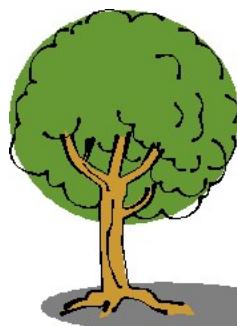
お譲りいただく土地にある
門、塀、庭石類等の移転等に
要する費用を補償いたします。



13

(3) 立木 補 償 (パンフレットP.4)

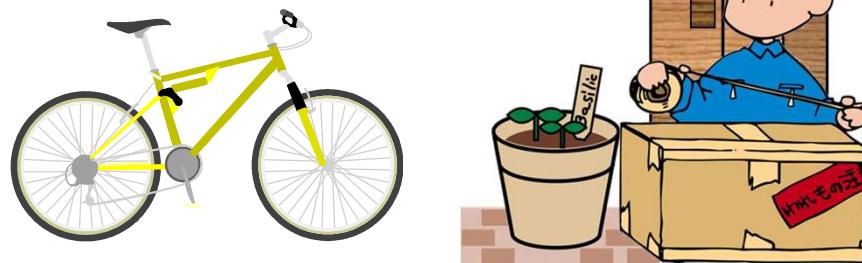
お譲りいただく土地にある
樹木を移植等するため
に要する費用を補償いた
します。



14

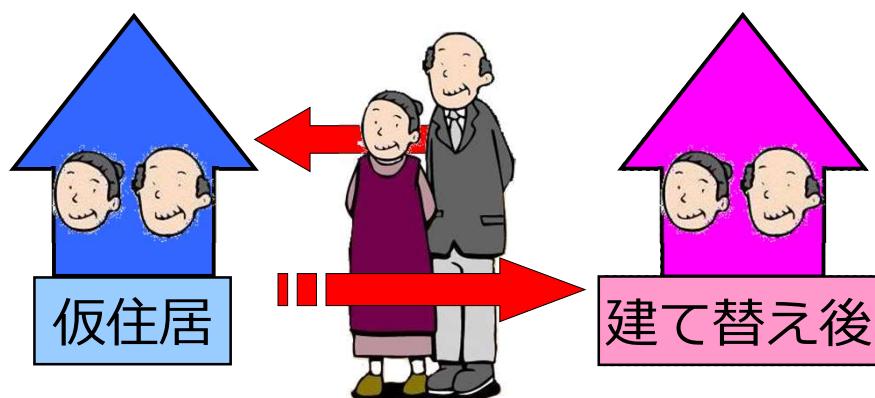
(4) 動産移転補償 (パンフレットP.4)

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。



15

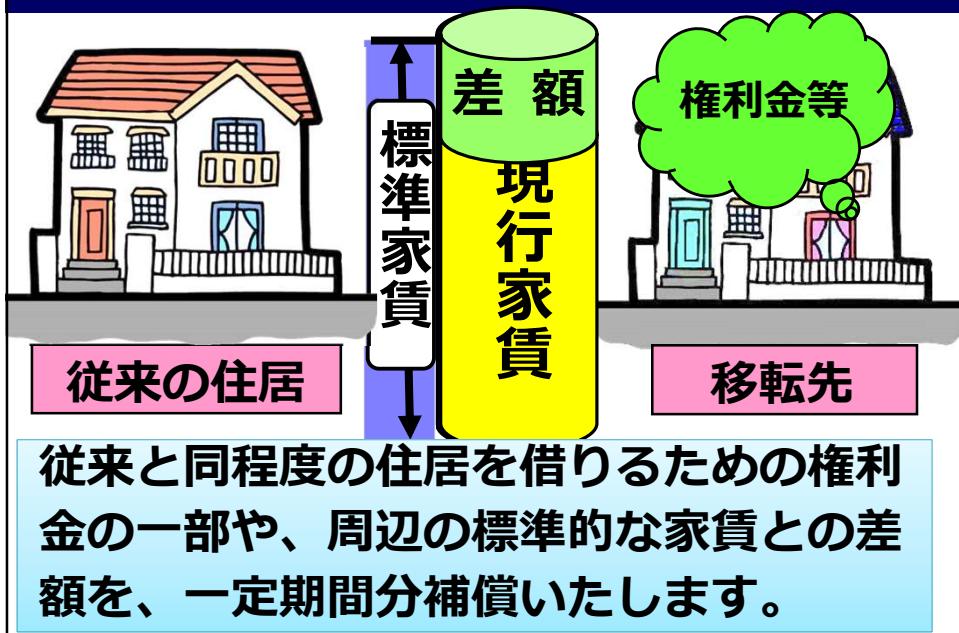
(5) 仮住居補償 (パンフレットP.4)



建て替え期間中の仮住まいの借入れに要する費用を補償いたします。

16

(6) 借家人に対する補償 (パンフレットP.4)



17

(7) 営業補償 (パンフレットP.4)

固定的経費 期間中の収益減

など

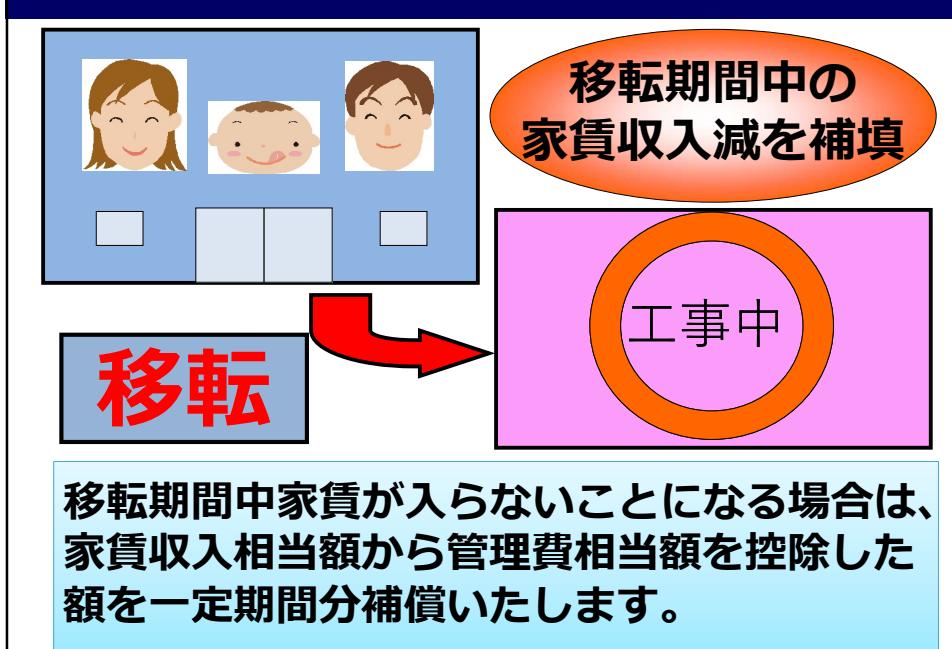
従業員に対する
休業手当



税務申告書等により営業状況を確認した上で算定しますので、書類の提出にご協力をお願いします。

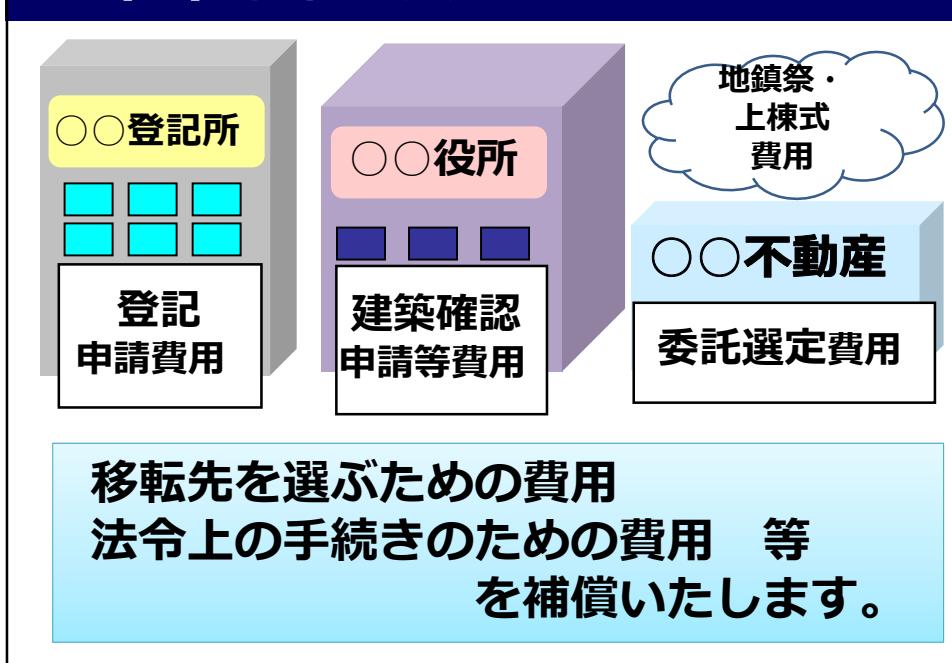
18

(8) 家賃減収補償 (パンフレットP.4)



19

(9) 移転雑費補償 (パンフレットP.4)



20

物件等の調査（パンフレットP.1）

権利関係

建物の構造

数量

寸法

塀などの工作物

補償金を算出するにあたり、皆様には物件調査へのご協力を願いいたします。物件調査では、建物や工作物について寸法を測ったり、建物各部の材質や、内部造作の仕上げなどを調べます。また、それらの権利関係等についても調査をさせていただきます。

21

物件等の調査の手順（パンフレットP.1）

事前連絡
日程調整

都の委託業者
が伺います



訪問・調査

図面作成

物件調査へのご協力についてご意向をお伺いしますので、同封のアンケートにご協力をお願い申し上げます。後日、ご連絡をさせていただきます。

22

物件移転補償額の算定 (パンフレットP.1)

皆様のお宅の物件調査を行なわせていただいた結果をもとに、都の損失補償基準に基づき算定をいたします。



23

契約の締結 (パンフレットP.2)

土地所有者

土地売買契約

借地権者

借地権消滅
補償契約

借家人

立ちのき
補償契約

建物等所有者

物件移転
補償契約

借地・借家等で複数の権利者がいる場合、
契約は、土地所有者・借地権者・建物所有者・借家人等、全員の合意が得られた後、同時点での契約締結となります。

24

補償金のお支払い・土地の引渡し (パンフレットP.2)

土地売買代金・借地権消滅補償金



物件移転補償金・立ちのき補償金



25

税金の優遇措置 (パンフレットP.6)

譲渡所得に対する
課税の特例

不動産取得税
課税の特例

代替地の提供者に
対する優遇措置

詳細は所轄の税務署又は都税事務所に
お問い合わせください。

26

事業認可による法的効果（パンフレットP.8）

1 建築等の制限について

- ・土地の形質の変更
- ・建物の建設
- ・工作物の設置

2 土地建物の有償譲渡の制限

他の方に売却される場合は、事前に
東京都にお届けください。

**上記のような状況が生じた場合は、
当事務所の用地担当にご相談ください。**

27

事業へのご協力をお願いいたします



東京都建設局

28