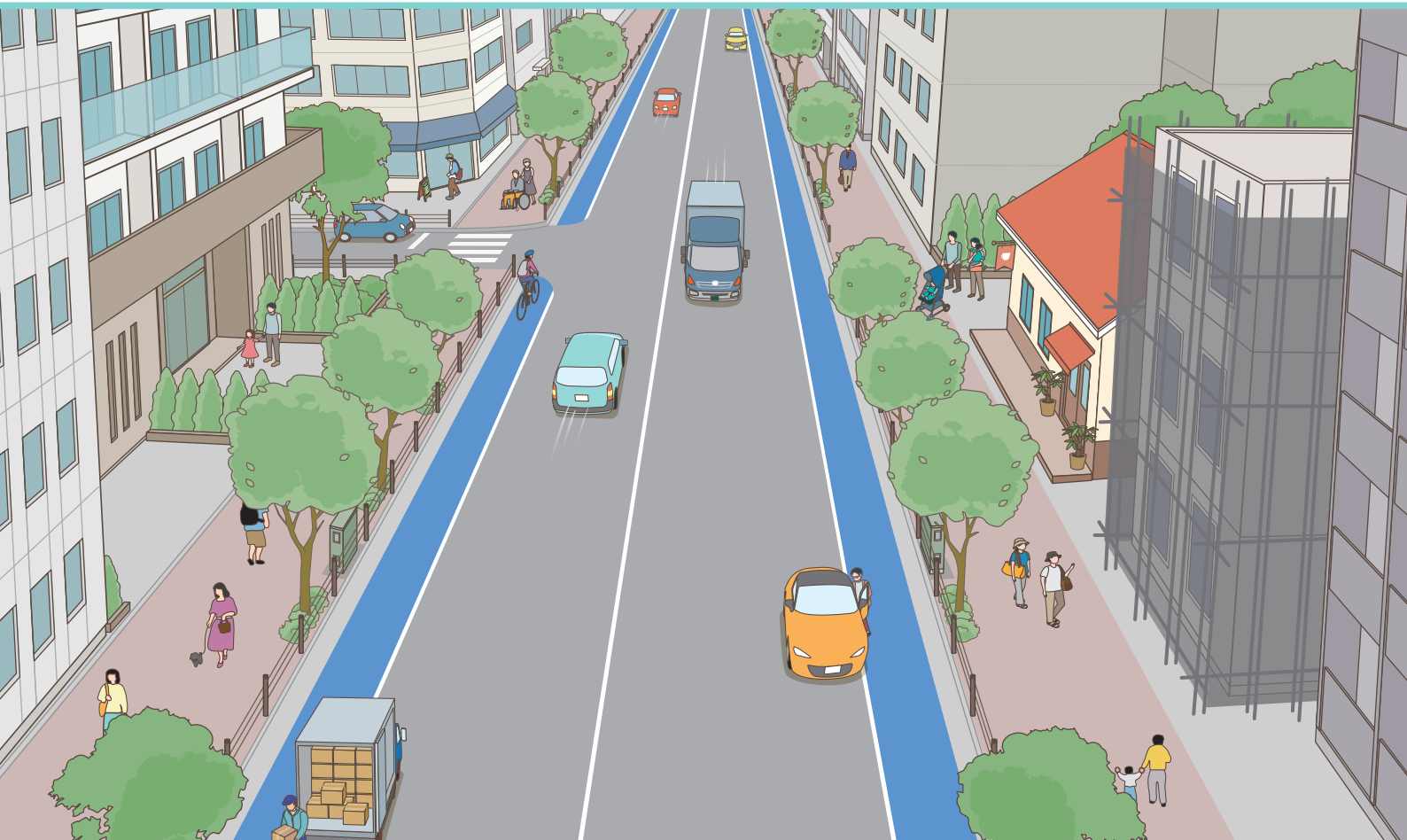


用地補償のあらまし

都市計画道路補助第80号線整備事業について



豊島区 都市整備部 道路整備課

1.	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	p. 2
2.	一般的な用地補償の手順・・・・・・・・	p. 3～4
3.	補償を受けられる方の範囲・・・・・・・・	p. 5
4.	補償のあらまし・・・・・・・・	p. 5
4-1.	土地売買代金・・・・・・・・	p. 5
4-2.	物件移転補償金・・・・・・・・	p. 5～7
5.	物件移転、立ちのき等の期限・・・・・・・・	p. 8
6.	移転に関するご相談など・・・・・・・・	p. 8
7.	話し合いによる土地の譲受けが出来ない場合の措置・・	p. 8
8.	法的な請求・・・・・・・・	p. 8
9.	税金の優遇措置・・・・・・・・	p. 9
9-1.	譲渡所得に対する課税の特例・・・・・・・・	p. 9
9-2.	不動産取得税の課税の特例・・・・・・・・	p. 9
10.	用地補償に関する主な質問と回答・・・・・・・・	p.10～11

1. はじめに

豊島区が事業主体となって実施する、都市計画道路補助第80号線整備事業を進めるため、皆様方の貴重な財産である土地をお譲りいただき、建物等を事業地外へ移転することをお願いすることとなりました。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。

このパンフレットは、事業にあたって建物の移転等をされる皆様方に、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ために作成したものです。



2. 一般的な用地補償の手順

▼ STEP 1. 用地補償説明会



事業区域内の土地・建物所有者、借地人及び借家人（以下「権利者」といいます。）の方々に土地をお譲りいただく手順や補償内容等について、ご説明いたします。

▼ STEP 2. 用地測量



1筆ごとに土地や建物等を測量して、隣接地との土地の境界確認を行います。お互いにご了解いただいた位置に境界標などを設置します。境界確認後に、境界確認書の署名・押印をお願いいたします。

▼ STEP 3. 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。

▼ STEP 4. 土地評価・補償額の算定

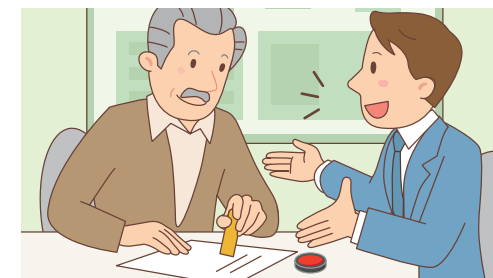


取得する土地の価格を評価いたします。また、建物や工作物等の移転費用その他通常生じる損失補償額を算定いたします。なお、営業者の方、建物を賃貸している方等には、算定に必要な書類をご提出いただきます。

▼ STEP 5. 補償内容のご説明・協議

お譲りいただく土地の価格や物件の補償額について説明した上で、権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示いたします。

▼ STEP 6. 契約の締結



協議が整いますと下記の書類を用いて、権利者の方とそれぞれ個別に契約を締結いたします。なお、権利者の方が複数の場合は、原則として、同時期で契約をしていただきます。

契約書の区分

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 ▶ 立ち退き補償契約書

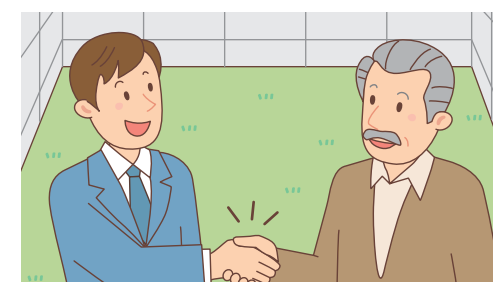
▼ STEP 7. 契約金のお支払い

土地売買代金と補償金は、契約に基づき、次のとおりお支払いいたします。



- **土地売買代金及び借地権消滅補償金**
登記終了後、全額お支払いいたします。
- **物件移転補償金**
契約が締結された後、補償金の8割以内の前払いを行い、物件移転が完了した後に残金をお支払いいたします。
- **立ちのき補償金**
契約が締結された後、補償金の8割以内の前払いを行い、立ちのきが完了した後に残金をお支払いいたします。

▼ STEP 8. 建物等の移転・土地の引渡し



お譲りいただいた土地は、豊島区で分筆・所有権移転登記をいたします。また、建物等は権利者の方に移転していただき、豊島区がその完了の確認をして、土地を引渡しさせていただきます。

3. 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

- 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

に限定されます。

ただし、豊島区との契約締結前に、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、大修繕などをしても、あらかじめこれについて豊島区長の許可を受けていない場合、それに関する損失の補償は受けられません。

4. 補償のあらまし

4-1. 土地売買代金

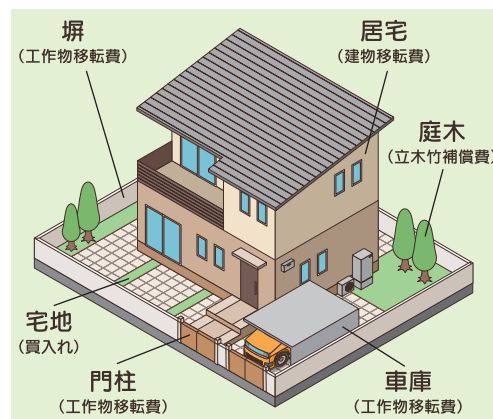
土地は、正常な取引価格でお譲りいただきます。
この価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格、及び不動産鑑定士による鑑定価格等を参考に決定いたします。ただし、この価格は、1年ごとに見直しを行います。

また、お譲りいただく土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地人の方との間で各々の借地配分を契約前に決めていただき、それにしたがって補償いたします。

4-2. 物件移転補償金

土地をお譲りいただくのに伴って、その土地に建物・工作物等がある場合は、その土地以外の場所へ移転していただきます。その際の建物等の移転費用をはじめ、以下の項目で説明する費用等を「通常生じる損失」として補償基準に基づき補償いたします。

補償項目及び概要は、次ページのとおりで。



(1) 建物移転補償

お譲りいただく土地に建物がある場合には、これらの移転等のために要する費用を補償いたします。

(2) 工作物移転補償

お譲りいただく土地に門、塀、庭石類等がある場合には、これらの移転等のために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庭木等がある場合、その立木を移転等するために要する費用を補償いたします。

(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いたします。

(5) 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、借入れに要する費用を補償いたします。

(6) 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難しいと認められるときは、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いたします。

(7) 営業補償

店舗や工場等が移転するために一時休業する必要が認められるときは、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いたします。

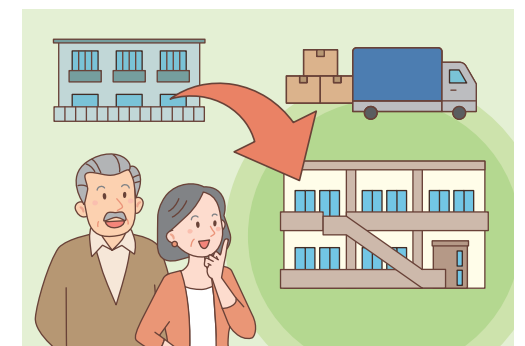
また、営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときは、そのために生じる損失額を補償いたします。

(8) 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いたします。

(9) 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いたします。



◆ 物件移転に対する補償の一覧表は次のとおりです。

居住状態	自分の建物に 居住している場合	建物を賃貸借している場合	
補償項目		建物所有者	借家人
建物移転補償	○	○	—
工作物移転補償	○	○	△ (自己の工作物が あるとき)
立木補償	○	○	△ (自己の樹木等が あるとき)
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)
借家人補償	—	—	○ (仮住居補償とされた とき以外の場合)
営業補償	○ (営業者に限る)	—	○ (営業者に限る)
家賃減収補償	—	○	—
移転雑費補償	○	○	○

○印を付けたものがそれぞれの補償の対象となるものです。
△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) ○印等があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償できません。

5. 物件移転、立ちのき等の期限

豊島区では、標準的な建物の工事期間や移転に要する期間を定め、移転期限を設けています。契約期限内の移転にご協力をお願いいたします。

6. 移転に関するご相談など

豊島区では、金銭での補償を原則としていますので、代替地等のあっせんは行いません。ただし、不動産情報の提供、移転に関するご相談等についてはお受けいたします。

7. 話し合いによる土地の譲受けが出来ない場合の措置

土地の譲受けは、話し合いによって土地等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、

- ① その所有者や借地人の方等が決まらない
- ② 相続人の方々の相続分が決まらない
- ③ 土地所有者と借地人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、既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。



8. 法的な請求

土地所有者また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豊島区に対して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、話し合いで早期に取得させていただく方法もありますので、担当者とよくご相談ください。

9. 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。（たな卸資産を除きます。）

9-1. 譲渡所得に対する課税の特例

次のうちいずれか一つを選ぶことができます。
（注）詳細につきましては、所轄の税務署にご相談ください。



（1）5,000万円の特別控除

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、5,000万円までが特別控除される特例があります。ただし、以下の条件があります。

- ① 買取り等の申出から6か月以内に土地等を譲渡したときに適用されます
- ② 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つ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

土地等を譲渡した場合、その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、課税が繰延べできる特例があります。

※代替資産は、原則として譲渡した資産と同種の資産であることとされており、その認定は税務署が行います。

9-2. 不動産取得税の課税の特例

土地を譲渡し、又は家屋の移転補償を受けた方が、その補償金で代わりの不動産を取得したときには、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。

（注）詳細につきましては、所轄の都税事務所にご相談ください。

10. 用地補償に関する主な質問と回答

質問 1. 土地の価格はどのように決めるのですか？

回答1： 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、地価公示価格や不動産鑑定士による鑑定評価額等を参考にしながら、豊島区の財産価格審議会の評定を得て決定します。また、土地価格は1年ごとに再評価を行います。

質問 2. 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2： 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、経過年数等に応じて減価分を差し引いた補償額を算出します。

質問 3. 借地権のある土地の補償はどうなるのですか？

回答3： 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のとおりに土地代金をお支払いします。

質問 4. 家のローンが残っている場合にはどうなりますか？

回答4： 住宅ローンに対する補償というものはありません。借入金返済の金融機関手続きなどを、ご本人様にお願いすることとなります。そのため、必要となる手続きについては個別に契約前にご案内いたします。

質問 5. 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5： 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損失分を補償します。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 6. アパートが移転になりますが、どうなりますか？

回答6： 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、移転の期間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とは、それぞれ説明を行うことにより同時期に契約を頂くことになります。

質問 7. 移転先はあっせんしてくれるのですか？

回答7： 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、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 8. マンションの補償はどのように進めていくのですか？

回答8： 通常の手続きと異なり、総会の議決や管理規約の変更手続きなどが必要となっており、そのため、マンションの定期総会または理事会等を通して、手続きのご案内をいたします。

質問 9. 土地売買代金や物件移転補償金を受け取った場合、税金や公的手当等への影響はありますか？

回答9： 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。

- ① 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る場合や、所得控除の対象からはずれる場合があります
- ② 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、所轄の税務署及び区役所・市役所等にご相談ください。

事業位置図



住所 豊島区南大塚二丁目26番～文京区大塚四丁目52番

※ 事業地の範囲が分かる図面は、豊島区役所本庁舎6階都市計画課と道路整備課に備えてあり、閲覧することができます。

MEMO

お問い合わせ先

事業全般に関すること

豊島区都市整備部道路整備課計画道路事業グループ	
連絡先（電話番号）	03-3981-0519
連絡先（Email）	A0023309@city.toshima.lg.jp
営業時間	平日 8：30～17：15（土日祝、年末年始を除く）

測量や補償に関する相談窓口

一般財団法人公共用地補償機構	
連絡先（電話番号）	03-5940-0222
連絡先（Email）	toshima-hojyo80@hosyoukikou.or.jp
営業時間	平日 9：30～17：30（土日祝、年末年始除く）

事業の進捗等について

詳しくは下記の URL もしくは QR コードよりご確認ください。

都市計画道路補助第80号線整備事業について

<https://www.city.toshima.lg.jp/331/machizukuri/doro/dorokoji/2306210948.html>



用地補償のあらまし

令和8年7月 発行

編集・発行 豊島区都市整備部道路整備課
〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1