

# 用地と補償

- P 1 都市計画道路の整備について  
用地取得と移転補償
- P 2 用地取得の手順
- P 4 補償のあらまし
- P 6 移転の準備と更地化について  
建物の滅失登記申請について  
公的手当・公的保険等について
- P 7 税制等に関する説明
- P 8 土地・建物の固定資産税について  
移転資金貸付制度

江戸川区 都市開発部 市街地開発課

作成：2017.3

## § 都市計画道路の整備について

江戸川区では、安全で円滑な交通網の確保と快適で潤いのあるまちづくりを進めるため、都市の基盤施設である都市計画道路の整備事業に取り組んでいます。しかし、この事業を進めるためには、みなさまの土地をお譲りいただき、建物等を事業用地外へ移転していただかなければなりません。

大変ご迷惑をおかけいたしますが、これからみなさまの生活再建のために、私たち市街地開発課職員がお手伝いをさせていただきます。どうぞ都市計画道路の整備事業にご理解をいただき、ご協力を賜りますようお願いいたします。

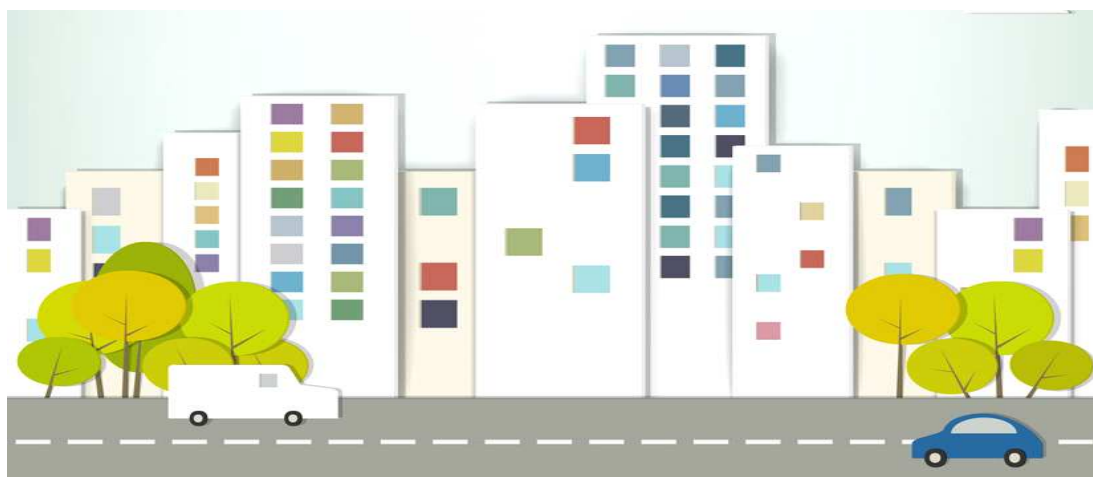
## § 用地取得と移転補償

### 用 地 取 得

土地は**事業用地部分のみ**をお譲りいただきます。残地は基本的には取得対象外となります。土地の価格は、公示価格や周辺の売買実例、専門家による鑑定を参考に**適正な価格を決定し**、その価格は事業認可日を基準に**一年間固定**されます。

### 移 転 補 償

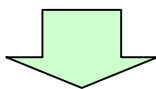
建物移転などの補償金については、区が専門の業者に委託して、個別に調査を行い、**補償基準に基づき**公平に算定します。また、移転にあたっては、みなさまと区が十分な協議を進めながら行っていきます。



## § 用地取得の手順

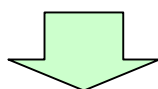
### 用地補償説明会

用地取得の流れについてご説明します。



### 物件等の調査

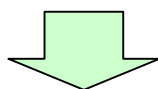
移転の必要がある建物や工作物について調査します。  
建物図面等をお借りする場合があります。  
また生活再建の事前相談をお受けします。



### 補償金の算定

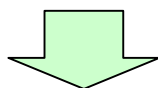
#### 【主な補償項目】

土地代金 / 建物移転料 / 工作物等移転料 / 動産移転料 / 移転雑費等



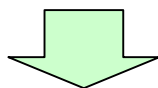
### 土地代金及び移転補償金の提示

補償内容の説明をします。



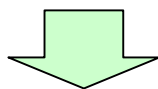
### 生活再建の相談

( 移転先選定・抵当権抹消手続・移転資金貸付制度利用等 )



### ご 承 諾

土地代金及び建物等の移転補償金について、「承諾書」に署名、捺印をいただきます。同時に区が税務署へ提出する支払調書にマイナンバーを記載するため、本人確認と合わせてマイナンバーの提供をお願いしています。



## ご 契 約

【ご契約時にご用意いただくもの】

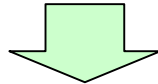
実印

印鑑証明書(2通)

補償金振込先通帳

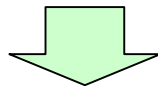
ご契約の際に移転期限を協議させていただきます。

「土地境界確定合意書」を取り交わします。



## 補償金（前金）のお支払い

土地の所有権移転登記完了後、土地代金の全額と移転補償金のうちの原則 8 割相当額をお支払いいたします。

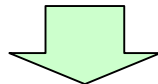


構内再築の場合

構外再築の場合

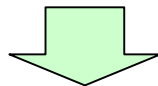
仮住居へのお引越し  
建物の解体・更地での事業用地引渡し  
(滅失登記)  
移転先完成・お引越し

移転先の確保  
お引越し  
建物の解体・更地での事業用地引渡し  
(滅失登記)



## 補償金（残金）のお支払い

更地確認後、移転補償金の 2 割相当額をお支払いいたします。



## 確 定 申 告

契約時に「買取り等の申出証明書」「買取り等の証明書」「収用証明書」をお渡しします。翌年の 2 ~ 3 月の申告期に税務署へ申告していただきます。

## § 補償のあらし

### 土地に対する補償

#### 土地の価格決定

土地は**正常な価格**で取得いたします。この価格は、地価公示価格を基準に周辺の売買実例、複数の不動産鑑定士による鑑定価格を参考にして決定いたします。

決定された土地価格は、**事業認可日をもって一年間固定**されます。固定された価格は毎年、事業認可日を基準に地価の変動に合わせて改定されます。

#### 土地の修正率について

土地収用法第71条により土地に対する補償金は物価変動に応ずる修正率を乗じて得た額で補償します。

### 借地権等に対する補償

取得対象の土地に借地権等が設定されている場合には、土地所有者と借地人の方との間で各々の借地権割合を決めていただき、それに応じて補償します。

### 物件等に対する補償

	自分の家に 住んでいる場合	家を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人・借間人
建物移転補償			
工作物等移転補償			(工作物所有の場合)
立木補償	(立木所有の場合)	(立木所有の場合)	(立木所有の場合)
動産移転補償		(動産所有の場合)	
仮住居補償	(仮住居が必要と 区で認めた場合)		(賃貸契約を続ける場合)
借家人補償			(仮住居補償以外の場合)
家賃減収補償			家賃減収 補償また は営業補 償のいず れか
営業補償	(営業者に限る)		
移転雑費補償			

## 建物移転補償

取得する土地の上に建物等がある場合には、これを移転していただくために通常要する費用を補償いたします。

## 工作物等移転補償

取得する土地の上に門、塀、庭石類等がある場合には、これらの工作物等の移転等に通常要する費用を補償いたします。

## 立木補償

取得する土地の上に樹木がある場合には、これらの樹木の移転等に通常要する費用を補償いたします。

## 動産移転補償（引越し費用）

家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に通常要する費用を補償いたします。

## 仮住居補償

移転する建物の居住者が、建物の工事期間中に仮住居が必要と認められる場合には、従来と同程度の仮住居の借入に通常要する費用を補償いたします。

## 借家人、借間人に対する補償

建物が構外に移転することにより家主と借家・借間契約を続けることができなくなったときは、従来と同程度の家屋や部屋を借りるため、新たに要する費用を補償いたします。

## 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は、通常移転期間中家賃が入らないため、家賃収入相当額から管理費相当額を差し引いた額を補償いたします。

## 営業補償

店舗や工場などの移転に伴い営業を休止するときは、通常休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費、従業員に対する休業手当相当額の補償をいたします。又、営業再開後、一時的に得意先が減ると認められるときには、このために通常生ずる損失額を補償いたします。

## 移転雑費に対する補償

建物等の移転または立ちのきに際し、移転又は立ちのき先を選ぶための費用や、法令上の手続き費用等、通常要する費用を補償いたします。

## § 移転の準備と更地化について

ご契約後は、ご契約時に決めさせていただく移転期限（木造建築物の場合、ご契約時から6ヶ月程度）までに、江戸川区が取得させていただいた土地の上にある物件等を撤去の上、更地にしていただきます。

移転先の確保(また取得)や建築については、余裕を持って進めていただきますようお願いいたします。

### 事業用地から撤去していただくもの

- 建 物(基礎も含みます)
- 門扉・塀・コンクリート叩き
- 水道メーター・汚水ます等
- 立木類
- そ の 他 \_\_\_\_\_

## § 建物の滅失登記申請について

ご契約が終わりますと、土地については江戸川区で所有権移転登記を行いますが、**建物等**を取り壊したあとの**滅失登記**については、**ご本人に申請していただきます。**

手続きは1ヶ月以内に行っていただきます。

(1ヶ月を超えますと、10万円以下の過料が科せられます。)

なお、滅失登記申請に要する費用は補償金に含まれています。

## § 公的手当・公的保険等について

補償金が支払われることにより、公的手当（児童手当等）や所得税法上の控除対象配偶者（配偶者特別控除や扶養控除等）の所得制限を超えることがあります。そのため、翌年の手当が支給されない場合や減額となる場合、所得控除の対象からはずれる場合があります。また、所得を基準にして賦課徴収される公的保険（国民健康保険・介護保険等）の保険料が上がる場合や、自己負担割合が増える場合もあります。

**お住まいの市区町村ごとに取扱いが異なる場合がありますので、必要に応じて、関係機関へご相談してください！！**

## § 税制等に関する説明

### 税金の優遇制度

事業の施行に伴い土地等を譲り渡したときには、次の税金の優遇制度があります。 棚おろし資産は該当しません。

#### 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。

##### 5,000万円の特別控除

収用等による土地等の固定資産の譲渡価格からその資産の取得費と譲渡経費を控除し、その残額から5,000万円の特別控除額が控除されます。

ただし、この特例は区から最初に買取り等の申出があった日から6か月以内に譲渡したときに適用されます。

同一事業内に2以上の資産がある場合は最初の年に譲渡した資産に限られます。また、同一年において2つ以上の公共事業により資産を譲渡した場合であっても、控除額の上限は5,000万円となります。

##### 代替資産の取得による課税の繰延べ

収用等により固定資産を譲渡し、原則として、譲渡のあった日から2年以内に、その対価補償金で一定の代替資産を取得した場合に、売った金額より買い換えた金額の方が多きときは、所得税の課税が将来に繰り延べられ、売った年については譲渡所得がなかったものとされます。また、売った金額より買い換えた金額の方が少ないときは、その差額については収入金額として課税対象となりますので、ご注意ください。



とも、必要書類を添付し、確定申告の手続きをする必要があります。その上で、税務署が課税上の取扱いを判断します。



補償金の全てが特例措置の対象になるとは限りません。税制は毎年変更されており、課税の特例の制度自体が、かなり複雑となっています。

特に、確定申告時には注意が必要となりますので、事前に、所轄の税務署へ、必ず、ご相談してください。

**詳細は所轄の税務署に必ずご相談してください！！**

江戸川北税務署 (3683)4281

江戸川南税務署 (5658)9311

#### 不動産取得税の課税の特例

土地等の固定資産の譲渡が行われ補償金を取得した場合において、その補償金で代わりの資産を取得したときは、その代わりの資産にかかる不動産取得税の減免が認められる場合があります。

**詳細は所轄担当部署に必ず、ご相談してください！！**

江戸川都税事務所 (3654)2151



## § 土地・建物の固定資産税について

土地・建物の固定資産税については、毎年1月1日現在の登記簿上の所有者に課せられます。

区とのご契約後であっても、ご本人を義務者として課せられるものについては、ご本人の負担となります。

## § 移転資金貸付制度

江戸川区では、都市計画道路事業等により移転が必要となった方に対して移転に伴い補償金では不足する額について、移転資金の貸付を行っています。

### 貸付を利用できる方

次の要件を全て備えている必要があります。

- ・ 移転補償契約の対象者であること。
- ・ 移転補償契約を締結した日から1年を経過していないこと。
- ・ 貸付金の返済能力(年収)があると認められること。
- ・ 債務の保証について1人以上の連帯保証人がいること。
- ・ 特別区民税(法人にあっては、法人事業税、法人住民税)を滞納していないこと。

### 借りられる金額

#### ・ 一般貸付金【利息 年2%】

補償金(営業補償・家賃減収を除く)の2分の1以内で、限度額は3,000万円です。2分の1の額が500万円に満たないときは500万円まで貸付可能です。

#### ・ 特別貸付金【利息 年4%】

一般貸付金に加え、さらに資金が必要な方についてお貸しします。限度額は1,000万円です。

移転資金の貸付には連帯保証人及び抵当権の設定が必要となります。

詳しくは下記の貸付担当係にご相談下さい。

**【担当係】 土木部計画調整課庶務係 (5662)8376**

## § 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の条件のもとに江戸川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、江戸川区では、上記土地収用法の手続きによらずとも、希望される方については話し合いで早期に用地取得するよう努めていますので、担当職員とよくご相談ください。

### 用地売渡しについてのご不明な点は

江戸川区都市開発部市街地開発課推進係 担当：小沢・磯部・渡辺

