用地補償のあらまし

東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）連続立体交差事業及び
鉄道付属街路事業と戸越公園駅交通広場整備事業について

東　京　都
品　川　区
東急電鉄株式会社

【目次】

はじめに 1
補償を受けられる方の範囲 1
主な補償項目 2
用地補償手続きの手順 3
I.　補償の手続き 4
1.　測量 4
2.　用地補償説明会 4
3.　物件等の調査 5
4.　補償額の算定 7
5.　補償内容の説明 10
6.　契約の締結 11
7.　補償金の支払と土地の引渡し 11
II.　補償金に対する税金の優遇措置 13
1.　補償金に対する課税の優遇措置 13
2.　不動産取得税の特例 14
3.　代替地の提供者に対する優遇措置 15
III.　生活再建のために 16
IV.　法的効果の発生 17
V.　話し合いによる用地取得ができない場合の措置 17
VI.　法的な請求 17
VII.　土地の一時使用（借用） 18
VIII.　用地補償に関する主な質問と回答 19

はじめに

東京都が事業主体となって実施する東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）連続立体交差事業及び関連する鉄道付属街路事業並びに、品川区が事業主体となって実施する戸越公園駅交通広場整備事業を進めるため、皆様方の土地を取得させていただき、建物等を事業地外へ移転等していただくことをお願いすることになりました。

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。

この冊子は、事業に必要な土地を取得させていただく皆様方に、土地等の取得はどのような手順によって行われるのか、土地売買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ことを目的としたものです。

補償を受けられる方の範囲

損失の補償を受けられる方は、事業認可等の告示の日において以下の①～④のいずれかに該当する方です。

① 事業地内の土地の所有者
② 事業地内の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お持ちの方
③ 事業地内の土地にある建物や工作物、立木等に関して所有権をお持ちの方
④ 上記③の建物等について賃貸借及び使用貸借による権利等所有権以外の権利をお持ちの方

ただし、土地売買等の契約の締結前に、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、大規模修繕などをしても、あらかじめこれについて東京都知事等の許可を受けていない場合は、それに関する損失の補償は受けられません。

主な補償項目

土地売買代金

P.7

借地権者に対する補償

P.7

建物移転補償

P.8

工作物移転補償

P.8

立木補償

P.8

動産移転補償

P.8

借家・借間人補償

P.9

移転雑費補償

P.9

営業補償

P.9

用地補償手続きの手順

1　測量　P.04

2　用地補償説明会　P.04

3　物件等の調査　P.05

4　補償額の算定　P.07

5　補償内容の説明　P.10

6　契約の締結　P.11

7　補償金の支払と土地の引渡し　P.11

I. 補償の手続き

1. 測量

土地の所有者、隣接地の所有者等、関係者の方々の立会いのもとで境界を確認し、測量を行い、土地の区域や面積を確定します。

① 境界立会い・確認

土地所有者・隣接土地所有者等、土地について権利を有する方々の立会いのもとで、境界を確認していただきます。

② 土地の測量

取得させていただく土地の区域や面積を確定するため、確認した境界に基づき現地の測量を実施します。

2. 用地補償説明会

事業地内の土地・建物等所有者、借地権者、借家・借間人等（以下、「関係権利者」といいます。）の方々に用地取得及び補償の方法等についてご説明いたします。

3. 物件等の調査

移転等をしていただく建物、門扉、塀、井戸、立木、庭石等について、その用途、構造、数量、権利関係等を調査いたします。関係権利者の同意をいただいたうえで、調査のために土地建物に立ち入らせていただくことになりますので、ご協力をお願いいたします。

■　建物と工作物の考え方

（ア）建物

建物を構成する基礎、柱、屋根、壁、床、天井、建具、造作（※１）などはもとより、電気、ガス、給排水、衛生など付随した設備（※２）も建物として扱います。

※１　造作とは、階段、押入れ、造付け下駄箱など

※２　建物に付随する主な設備

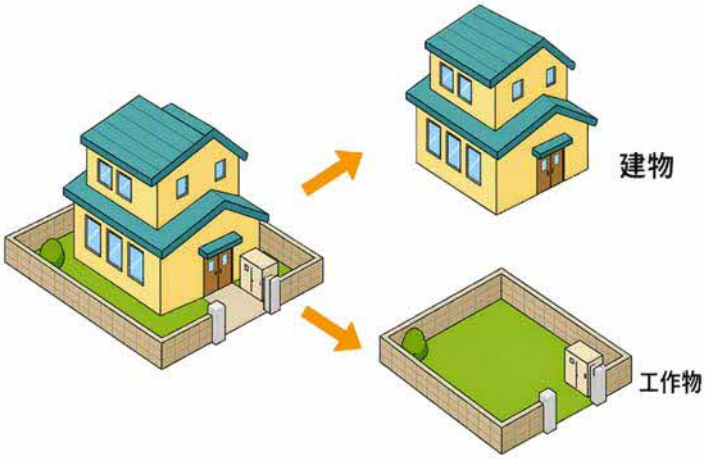
電気設備	引込線配線など
衛生設備	洗面台、浄化槽、便槽、風呂釜、浴槽など
その他設備	換気扇、煙突、プロパンガスなど

（イ）工作物

建物以外で土地等に設置されたものを工作物として扱います。

※主な工作物

門扉、塀、物置、藤棚、物干し、コンクリートたたき、井戸、庭石、看板、車庫、ブロック塀、エアコン、電気設備など



① **建物の調査**

移転対象となる建物について、補償額算定の基礎データとするため、建物の種類、構造、規模及び建材等の調査及び聞き取り調査等を行います。また、建物内外部の間取り等のスケッチ及び寸法測定、写真撮影等を行います。なお、図面等の借用をお願いする場合もございます。

② **工作物の調査**

移転対象となる物置、車庫、ブロック塀、看板等の工作物について、それぞれ種類、形状、寸法等の調査を行います。

③ **立木の調査**

移転対象となる庭木等の立木について、種類や高さ、本数等の調査を行います。

④ **動産の調査**

建物等の移転に伴い、家財道具などの通常、引越し荷物として考えられるものについて、寸法や数量等の調査を行います。

⑤ **借家・借間人の調査**

移転対象となる建物を借りて居住・営業されている方々については、家主との契約内容や賃貸借期間、契約面積、家賃及び権利金等の調査を行います。

⑥ **営業の調査**

移転対象となる店舗等の営業者の方がいる場合は、必要な書類をお借りする等、営業等の状況調査を行います。

⑦ **調査結果の確認**

物件調査が終了しましたら、調査結果等に誤りがないかを確認していただくことになります。

4. 補償額の算定

土地の取得等にあたって支払われる土地売買代金、建物移転補償等の損失補償額は、補償基準等に基づいて、適正かつ公平に算定します。

土地をお持ちの方々の補償

土地売買代金

土地の価格は、不動産鑑定士による鑑定価格、地価公示法に基づく公示価格等を参考にして決定します。なお、土地の価格は、事業施行期間中、原則として１年ごとに見直しを行います。

借地権者に対する補償

取得させていただく土地に借地権がある場合には、土地所有者と借地権者の相互の話し合いにより、各々の底地権と借地権の権利の割合を決めていただき、この割合に応じて土地売買代金を配分し、個別に契約を締結いたします。

建物等をお持ちの方々に対する補償

① 建物移転補償

事業地内の土地に建物があり、移転等が必要と認められる場合には、建物の構造、用途、その他の条件を考慮して移転工法（再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法等）を認定し、移転等に通常要する費用を補償いたします。
なお、建物の解体は所有者の方に行っていただきます。

② 工作物移転補償

事業地内の土地に工作物（門扉、塀、物置等）がある場合は、移転等に通常要する費用を補償いたします。

③ 立木補償

事業地内の土地に立木がある場合、その立木を移植等するために通常要する費用を補償いたします。

その他の移転に伴う費用

① 動産移転補償

建物の移転等に伴い動産（家財道具、店頭商品、事務用備品等）を移転するために通常要する費用を補償いたします。

② 仮住居補償

移転等する建物にお住まいの方が、建物の移転等に伴い、仮住居を必要とする場合には、同程度の仮住居を借りるために通常要する費用を補償いたします。

③ 借家・借間人補償

建物の移転等に伴い、現在の貸主との賃貸借契約の継続が困難と認められるときは、これまでと同程度の建物や部屋を新たに借りるために、通常要する費用を補償いたします。

④ 家賃減収補償

移転等の対象となっている建物を賃貸している場合で、通常要する移転期間中、家賃を得ることができないと認められるときは、その期間の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。

⑤ 移転雑費補償

建物等を移転するために支出することが想定される経費で、「移転先を探すための費用」「住居移転のための届出等法令上の手続に必要な費用」等を補償いたします。

営業をしている方々への補償

【営業補償】

店舗等が移転することにより営業を一時的に休止する必要があると認められるときは、

- 休止を必要とする期間中の収益減
- 固定的経費及び休止する期間の従業員に対する休業手当相当額
- 営業再開後、一時的に得意先が減ると認められる場合の損失額

などを補償いたします。

補償の一覧表

補償一覧は次のとおりです。○印がそれぞれ補償の対象となります。△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）○印があっても、該当する損失が生じないと認められる場合は、補償できません。

居住状態 補償項目	自分の建物に住んでいる場合	建物を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家・借間人
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	△ （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・借間人補償	—	—	○ （仮住居補償とされたとき以外の場合）
家賃減収補償	—	○	—
移転雑費補償	○	○	○
営業補償	○ （営業者に限る）	—	○ （営業者に限る）

5. 補償内容の説明

用地補償の手順や補償内容について、関係権利者の方々にご理解いただけるようそれぞれ個別にご説明させていただきます。

6. 契約の締結

補償内容や土地の引渡し時期等について了解が得られましたら、関係権利者の方々と個別に契約を行います。複数の関係権利者の方がいる場合は、それぞれの契約を同時（同日付け）に締結します。

なお、土地所有者については土地売買契約を、借地権者については借地権消滅補償契約を、建物所有者については物件移転補償契約を、借家・借間人については立ちのき補償契約をそれぞれ締結することになります。

7. 補償金の支払と土地の引渡し

① 土地売買契約及び借地権消滅補償契約を締結した場合

所有権移転登記完了後、契約で定めた時期に土地売買代金を一括でお支払いいたします。また、借地権がある場合でも同様に、土地売買代金の配分に従い、個別にお支払いいたします。

なお、分筆及び所有権移転登記手続は起業者側が行います。

（※起業者…事業を実施する東京都、品川区のこと）

② 物件移転補償契約を締結した場合

建物等物件の移転は、所有者の方々に行っていただきます。

（ア）前払い金の支払

契約が締結された後、物件移転補償金の８割以内の金額を前払い金としてお支払いいたします。

（イ）残金（物件移転補償金－前払い金）の支払

所有者による建物等物件の移転が完了した後、移転完了等の確認を行い、土地の引き渡しが完了しましたら残金をお支払いいたします。

③ 立ちのき補償契約を締結した場合

契約が締結された後、借家・借間人の方に立ちのき補償金の８割以内の金額を前払い金としてお支払いいたします。

残金は、立ちのき完了の確認ができた後にお支払いいたします。

④ その他の留意点

（ア）補償金の支払方法

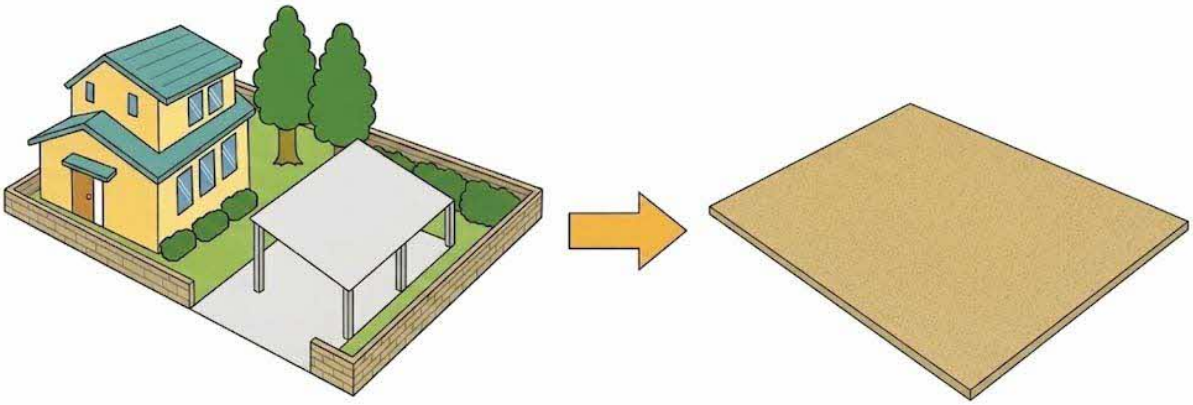
補償金は、銀行など金融機関の口座振込みによってお支払いいたします。

（イ）抵当権等の抹消

土地・建物に抵当権等の権利が設定してある場合は、契約の締結に先立って、あらかじめ抹消等の手続きをお願いいたします。

⑤ 物件移転、立ちのきの期限

建物等物件の移転及び立ちのきは、契約により定められた期間内にお願いします。



現在の宅地　　更地の状態

II. 補償金に対する税金の優遇措置

1. 補償金に対する課税の優遇措置

公共事業にご協力いただいた方々に対する優遇措置として、土地等を取得させていただいた場合は、次の①、②いずれかの租税特別措置法上の優遇が受けられる場合があります。

租税制度の手続・内容や当該補償額が課税の特例の対象となるかどうか等の具体的な事項については、所轄税務署に直接お問い合わせください。

① 「５，０００万円の特別控除」の適用

（個人の場合：租税特別措置法第３３条の４　　法人の場合：租税特別措置法第６５条の２）

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。

なお、この特例は、公共事業のために早期に土地等を取得させていただいた方について適用されるものであり、以下の条件があります。

・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」の適用

（個人の場合：租税特別措置法第３３条　　法人の場合：租税特別措置法第６４条）

土地等の資産の譲渡が行われ、原則として２年以内に、その補償金で従前と同種の代替資産を取得した場合には、補償金のうち代替資産の取得にあてられた部分については、資産の譲渡がなかったものとみなされます。

将来、当該代替資産を売却するまでの間、譲渡所得に対する課税がされません。（ただし、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。）

土地売買代金や物件移転補償金を受け取った場合の税金や公的手当等への影響について

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）の所得制限を超えると、翌年の手当の支給が停止されたり、所得控除の対象から外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、所轄税務署及び役所等の窓口にご相談ください。

2. 不動産取得税の特例　（地方税法第73条の14第7項）

土地売買代金及び物件移転補償金で代わりの不動産を取得したときは、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。

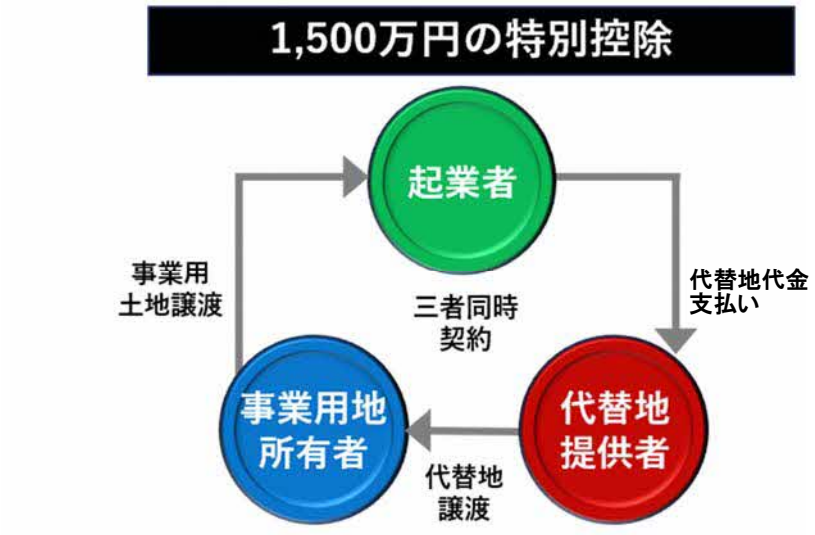
詳しくは、所管の都税事務所にお問い合わせください。

3. 代替地の提供者に対する優遇措置

（個人の場合:租税特別措置法第34条の2）
（法人の場合:租税特別措置法第65条の4）

事業用地の所有者に対して代替地を提供していただいた土地所有者（代替地提供者）に対しても租税特別措置法上の優遇措置があります。

土地所有者、代替地提供者、起業者の三者による契約（三者契約）が結ばれた場合には、代替地提供者は売却代金のうち最高 1,500 万円の特別控除が受けられます。



III.　生活再建のために

　生活再建のために次のような制度を設けています。起業者によって内容が異なりますので、詳細につきましては、担当者にご相談ください。

【移転資金の貸付】

　移転資金が不足し調達が困難な方には、移転資金の貸付制度を受けられる場合があります。

【代替地のあっせん】

　相当な努力をしたにもかかわらず、移転先地を確保することができない場合には、代替地のあっせんに努めさせていただきます。

【公営住宅のあっせん】

　自力での移転が困難な方については、公営住宅の入居基準に伴い、制度が利用できる場合があります。空家の発生状況によりあっせんできる住宅に制約等があり、特定の住宅を指定することはできません。

IV.　法的効果の発生

都市計画事業認可の告示があったときは、次の法的効果が発生します。

1. 事業地内で以下の事項を行う場合は、東京都知事等の許可が必要です。
（都市計画法第65条）

① 土地の形質の変更
② 建築物や工作物の建設
③ 移動の容易でない物件の設置や堆積

2. 事業地内の土地建物を他の方に譲渡する場合は、事前に買い主や予定金額などを届け出る必要があります。　（都市計画法第67条）

V.　話し合いによる用地取得ができない場合の措置

用地取得は、話し合いによって土地等を取得させて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、

- その所有者や借地権者等が決まらない
- 相続人の相続分が決まらない
- 土地所有者と借地権者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、すで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。

VI.　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、土地収用法に基づき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、上記の手続きによらずに、話し合いで早期に用地取得を求め契約する方法もありますので、担当者にご相談ください。

VII. 土地の一時使用（借用）

本事業を実施するにあたり、工事で使用するための土地を一時使用させていただく場合があります。これらの土地を一時使用させていただく際の賃借料の補償金等は次のとおりです。

① 土地賃借料

土地をお借りする際の土地賃借料は、その土地の正常価格を基準として算定いたします。

② 土地の一時使用に伴う物件移転補償金

土地を取得させていただくことに伴う物件移転補償金（P.８～P.１０）と同様です。

③ 生活再建のための措置

詳細については担当者にご相談ください。

④ 税金の優遇措置

・土地を一時使用させていただく場合の賃借料収入については、税金の優遇措置はありません。

・土地の一時使用に伴う建物移転及び工作物等の移転補償金については、5,000 万円の控除が受けられる場合もありますが、詳しいことは、具体的となった時点で所轄の税務署にご相談ください。

VIII. 用地補償に関する主な質問と回答

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公示価格等を参考にしながら決定します。また、土地価格は１年ごとに見直しを行います。

質問　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　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費用をもとに、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　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。借入の返済については、ご本人様に金融機関の手続きをお願いすることになります。

質問　アパートが移転になる場合どうなりますか？

回答　入居されているアパート等が移転となり、引き続き借りることが出来なくなる場合には、引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(標準家賃との差額)を補償します。また建物所有者の方に対しては、移転期間中に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、同時期(同日付け)に契約を締結させていただきます。

質問　移転先はあっせんしてくれるのですか？

回答　土地を取得させて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。なお、ご自身での移転先の確保が困難な場合には、移転先のあっせんや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　相続が発生していますが登記名義を変更していません。どのようになりますか？

回答　相続人への名義変更（登記）等をしていただいたうえで、契約させていただきます。

位置図

お問合せ先

東京都 建設局 道路建設部 鉄道関連事業課	TEL：03-5320-5317
品川区 都市環境部 都市開発課	TEL：03-5742-7654
東急電鉄株式会社 鉄道事業本部 工務部 用地課・土木課	TEL：03-5459-5244

連続立体交差事業は「東京都」、戸越公園駅交通広場整備事業は「品川区」が各々事業主体となり「道路の整備」の一環として施行する都市計画事業です。

登録番号(8)26

令和8年8月発行