



用地補償のあらまし

京浜急行本線北品川駅
駅前広場整備事業について

品 川 区



目次

はじめに	1
一般的な用地補償の手順	2
用地補償に関する説明等の委託	4
補償を受けられる方の範囲	4
補償のあらまし	5
1 土地売買代金	5
2 物件移転等に対する補償金	5
物件移転の期限	9
代替地のあっせん	9
税金の優遇措置	10
1 譲渡所得に対する課税の特例	10
2 不動産取得税の課税の特例	11
話し合いによる用地取得ができない場合の措置	12
法的な請求	12
用地補償に関する主な質問と回答	13
位置図	15



はじめに

品川区が事業主体となって実施する、京浜急行本線北品川駅駅前広場整備事業を進めるため、みなさま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。

大変なご迷惑をおかけしますが、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。

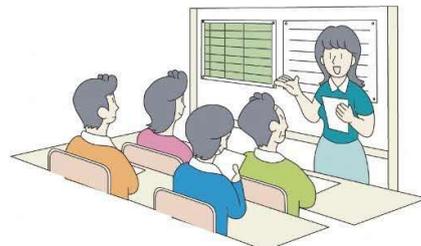
このパンフレットは、事業によって土地をお譲りいただくことにより生じる損失補償について、基本的な考え方を権利者の皆様方にご理解いただくために作成したものです。



一般的な用地補償の手順

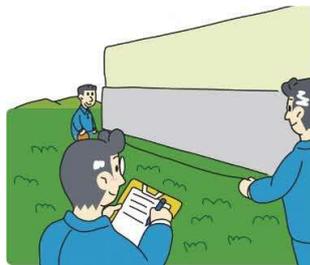
1 用地補償説明 (個別説明)

事業区域内の土地・建物等所有者、借地人および借家人(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及び生活再建制度等について、権利者の方へそれぞれ個別にご説明いたします。



2 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。



3 土地価格の評価

お譲りいただく土地の価格を評価いたします。



4 物件補償額の算定

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。

5 契約内容の説明

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。



あなたの **わ!**しながわと出会ってください。

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、同日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	→ 権利消滅に関する契約書
建物等の所有者	→ 物件移転補償契約書
借家人	→ 借家人補償契約書



7 契約金の支払い

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。

・土地売買代金および権利消滅補償金

所得権移転登記終了後、更地の状況を確認した後に全額をお支払いいたします。

・物件移転補償金および借家人補償金

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。

※なお、契約金は、金融機関の口座に振込みとなります。

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

8 土地の引渡し



あなたの **わ!**しながわと出会ってください。

用地補償に関する説明等の委託

物件調査、用地補償に関する説明、相談、折衝、契約までのご案内は、品川区から東京都政策連携団体である「公益財団法人 東京都都市づくり公社」に委託いたします。各権利者の方へは、品川区または公益財団法人 東京都都市づくり公社からのご連絡となりますので、お間違えのないようご確認をお願いいたします。

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、賃貸借による権利を持つ方
- 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の権利を持つ方

に限定されます。

ただし、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、あらかじめこれについて品川区長の許可を受けていない場合、それに関する補償は受けられません。



補償のあらまし

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して決定いたします。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権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。



2 物件移転等に対する補償金

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、次のとおりです。

(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。

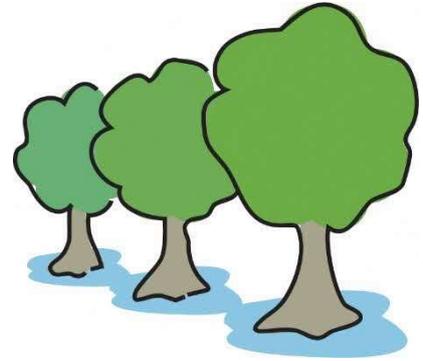


(2) 工作物等移転補償

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、認定された移転にかかる期間と費用を補償いたします。

(6) 借家人補償

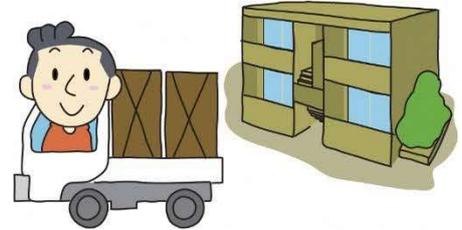
建物が移転することにより家主と賃貸借契約を続けることが難しいと認められるときは、従来と同程度の建物や部屋を借りるためにあらたに要する費用を補償いたします。



(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となる場合は、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

建物等の移転に際し、移転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。

補償項目 \ 居住状態	自分の建物に住居している場合	建物所を賃貸借している場合	
		建物所有者	借家人
建物移転補償	●	●	—
工作物等移転補償	●	●	●
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。



物件移転の期限

品川区では、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。

代替地のあっせん

金銭での補償を原則としていますので、品川区所有の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。



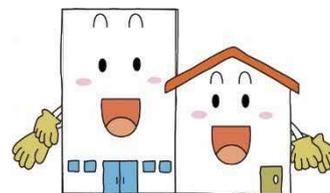
税金の優遇措置

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。)

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

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。



あなたの **わ!**しながわと出会ってください。

～ 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、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、所轄の税務署及び品川区役所税務課等にご相談ください。



2 不動産取得税の課税の特例

土地を譲渡し、また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。



話し合いによる用地取得ができない場合の措置

土地の譲受けは、話し合いによって土地等を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等が決まらない。
- ② 相続人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場合、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。

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品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、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頂く方法もありますので、担当者とよくご相談ください。



用地補償に関する主な質問と回答

質問 土地の価格はどのように決めるのですか？

回答 土地の価格は、建物が無い状態「更地」として評価します。

評価にあたっては、近隣の取引事例をもとに、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、品川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 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 品川区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 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のとおり土地代金をお支払いします。

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 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てを補償します。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。



あなたの **わ!**しながわと出会ってください。

質問 アパートが移転になりますが、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。

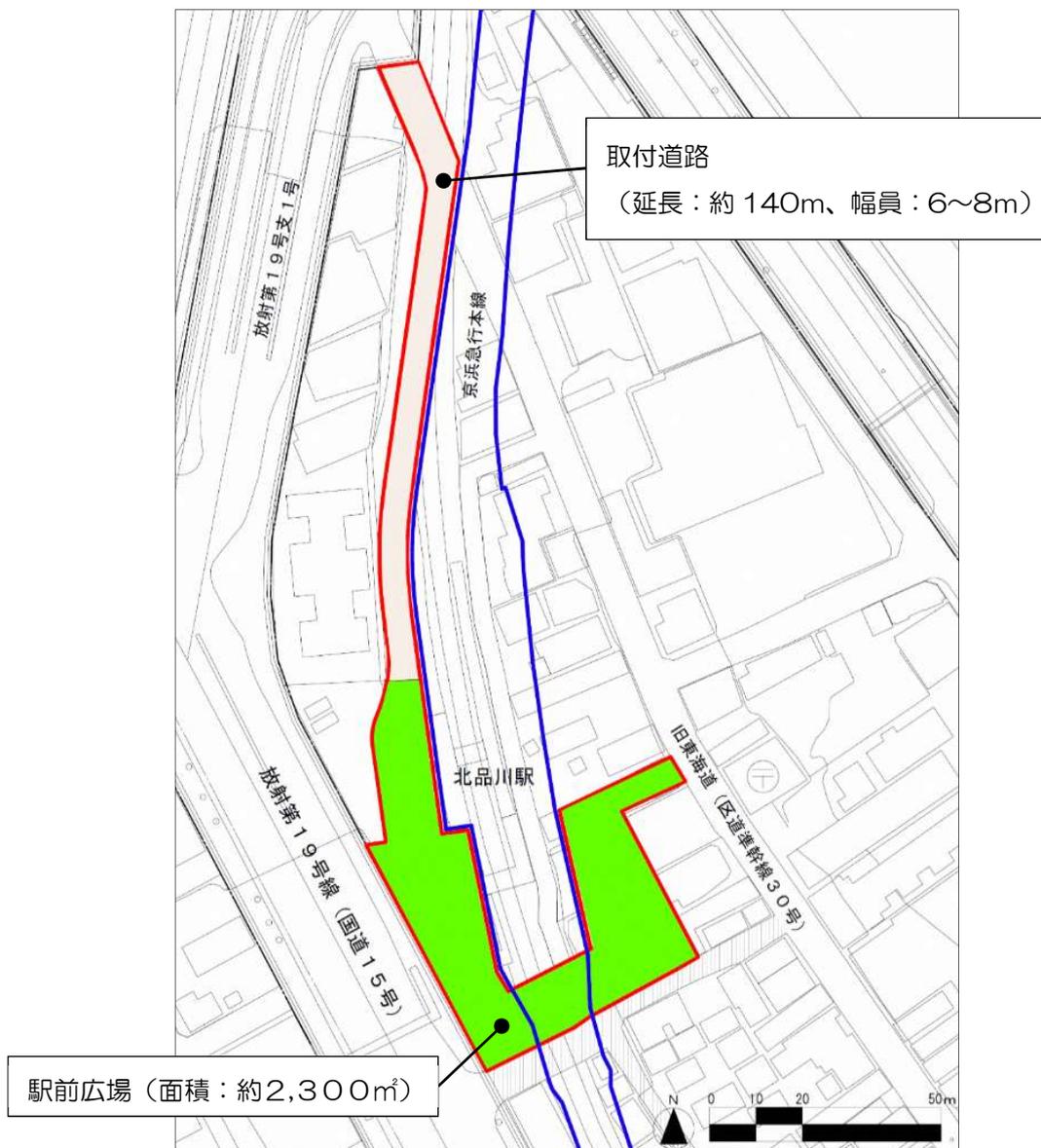
なお、土地所有者、建物所有者および借家人の方々とは、それぞれ説明を行うことにより同時期に契約を頂くこととなります。

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。



位置図



【お問い合わせ先】

●品川区 都市環境部 都市開発課

TEL 03 (5742) 6961

FAX 03 (5742) 6942

●公益財団法人 東京都都市づくり公社

TEL 03 (6300) 9971

FAX 03 (5350) 2611





令和2年7月

