

用地補償のあらまし



都市計画道路補助226号線 完成後の写真
(杉並区高円寺南4丁目)



杉並区

杉並区

SUGINAMI CITY

杉並区では、皆様の住みよいまちづくりのため、道路、公園等の整備に努めております。
しかし、この事業をすすめるためには、皆様の土地をお譲りいただいたり、建物等を事業地外へ移転または除去（以下「移転」といいます。）していただかなければなりません。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。

一般的な用地買収の手順



1 事業計画説明会

事業を円滑に推進するため、あらかじめ土地等の権利者および住民の皆様方に事業の目的、計画の概要、工期、施行方法等について説明し、ご理解を深めていただくために「事業計画説明会」を行います。

2 権利者調査

土地・物件等の現地調査に入る前に、登記簿等の書面調査を行います。

(1) 公図の転写

公図は、土地の各筆ごとにその区画や地番などが示されているもので、各所轄の法務局において転写を行います。

(2) 登記簿調査（土地・建物等）

土地の地番や建物の権利関係あるいは所有者の確認のため、各種の登記簿の調査を行います。

① 土地登記簿の調査

前述の公図の転写により明確になった土地の地番をもとに、土地登記簿から下記の事項の調査を行います。

- ア 土地の所在、地番、地目および地積
- イ 土地所有者の住所および氏名または名称
- ウ 所有権以外の権利（抵当権・地上権・質権等）の有無
- エ 仮登記、予告登記等の有無
- オ その他

② 建物登記簿の調査

建物についても建物登記簿から、下記の事項の調査を行います。

- ア 建物の所在、家屋番号、種類、構造および床面積
- イ 建物所有者の住所および氏名または名称
- ウ 所有権以外の権利（抵当権等）の有無
- エ その他

なお、建物登記がなされていない場合には、聞き取り等により権利関係等の調査を行います。

(3) 住民票等の調査

土地登記簿、建物登記簿および聞き取り等によって調査した土地、建物の権利について所有者等の氏名や住所などを市区町村役場にて住民票等で確認します。また、登記簿上の権利者が死亡している場合には、戸籍簿等により相続関係の調査を行います。

3 用地測量及び用地幅杭の設置

権利者調査の結果に基づいて、土地の現地調査をさせていただきます。

(1) 土地に関する調査

① 現地踏査

調査を行う区域について現地踏査を行い、地域の状況、土地の概況を把握します。

② 境界立会い

土地の境界を確定するため土地所有者等の立会いをお願いいたします。

ア 境界立会いの依頼通知

⇒ 土地所有者・隣接土地所有者・関係人（借地人・耕作人等）

事業用地内の土地所有者および隣接土地所有者に対して境界立会いの日時、場所を記した依頼通知をあらかじめお送りいたします。

なお、その土地に関しての関係人（借地人・耕作人等）がいる場合には土地所有者から立会いの同席について調整していただきます。

イ 境界立会い ⇒ 土地所有者・隣接土地所有者・関係人（借地人・耕作人等）

一筆の土地と隣接土地の境については、隣接する相互の所有者に確認していただきます。

また、一筆の土地に關係人（借地人・耕作人等）がいる場合には、その権利の境界確認もお願いいたします。

境界立会いで用意していただくもの

- 境界立会いの依頼通知書
- 印鑑
- 土地に関する資料等をお持ちの方は、その資料

ウ 土地境界立会確認書への署名・押印

⇒ 土地所有者・隣接土地所有者・関係人（借地人、耕作人等）

境界の確認をしていただきましたら、土地境界立会確認書に署名・押印をお願いいたします。

確定した境界について、境界杭を打設させていただきます。

③土地の測量

境界立会いで確認した境界杭を基に一筆ごとに測量をさせていただきます。

- ア 土地への立入りは、所有者の了解を得て日の出から日没までの間に行います。
- イ 一筆の土地の一部に他の部分と異なる地目の土地があるとき、または一筆の土地に他の部分と異なる権利（借地権、耕作権等）が設定されているときは、それぞれ異なる地目の土地ごと、または異なる権利が設定されている土地ごとに測量を行います。
- ウ 建物等の主要な物件が現地にある場合は、その位置の測量を行います。
- エ 土地測量の成果を基に図面を作成いたします。

(2) 用地幅杭の設置

関係者の方々に了解をいただき事業に必要な土地を明確にするため現地において用地幅杭を打たせていただきます。

なお、設置予定位置に家屋等がある時は、それを避けて用地幅杭が設置されます。この作業は、土地所有者の方のご協力とご理解が必要となります。

※用地幅杭とは、道路に必要な範囲を路線に沿って打つ杭のことです。

4 事業認可

事業認可とは都市計画事業として都市計画に定められた道路や公園などの都市施設の整備を行うにあたり、都市計画法第 59 条の規定により、施行者が認可権者である東京都から受ける認可です。

5 用地説明会・物件等の調査

(1) 用地説明会

関係者の方々に物件等調査の方法及び用地補償に関する考え方の説明を行います。

(2) 物件等に関する調査

①建物の調査

建物は、木造と非木造に区分し、さらに構造、用途等により、専用住宅、共同住宅、店舗、倉庫等に区分して、それぞれ一棟ごとに調査をさせていただきます。

- ア 調査日の打ち合せ

建物調査は、所有者および居住されている方々と相談しながら調査日を決めさせていただきます。

イ 調査の立会い

調査の際は、実際に建物の内部に入って調査することになりますので、その建物の所有者および居住されている方の立会いをお願いいたします。

なお、建築確認申請書（控）等の資料がありましたらご用意下さい。

ウ 建物調査の内容

a 建物の所在、所有者、居住者、借家人、借間人

b 建物の建築年月日

c 建物の構造、用途、床面積

d 建物の各部（基礎・柱・屋根・天井・床・内壁・外壁・建具・造作等）

e 建物の写真撮影

f その他

エ 建物平面図等の作成

建物調査の成果を基に縮尺 100 分の 1 程度の建物平面図等を作成いたします。

② 工作物の調査

工作物には次のようなものがありますが、それぞれ種類、形状、寸法等の調査をさせていただきます、工作物調査表及び図面を作成いたします。

ア 建物に附随する工作物の主なもの

a 電灯、テレビアンテナ等の電気設備

b 水道、排水等の給排水設備

c 便槽・便器等の衛生設備

d ガス設備・インターホン等

イ その他の工作物の主なもの

a 物置・車庫・ブロック塀・門柱

b 看板・物干し台・藤棚・花壇・庭石

c 井戸・ビニールハウスなど

③立竹木の調査

立竹木の調査は、庭木類、生垣、風致木、収穫樹、用材林、薪炭林、竹林、苗木、その他立木および草花等に分類し、それぞれ次の事項について調査させていただき、立竹木調査表を作成いたします。

- a 用途
- b 樹種、樹齢、樹高、樹幅、幹周、根廻りまたは株廻り
- c 本数、株数または面積
- d 管理状況および移植の適否
- e 収穫量
- f その他

④墳墓の調査

墳墓の調査は、次の事項について調査し、墳墓調査表を作成いたします。

- a 管理者の住所、氏名
- b 埋葬されている人の氏名および年次
- c 土葬、火葬の別
- d 墓石、棚、垣、および生垣の種類、形状、使用材料
- e その他

⑤動産の調査

動産に関する調査は、屋内動産と一般動産とに区分して調査しますが、動産調査表により、次の事項について調査を行います。

- a 動産の所在地
- b 所有者の住所、氏名等
- c その他必要と認められる事項

屋内動産とは、家財道具等普通引越荷物として取り扱うことが適当な動産で、次のようなものがあります。

- a タンス、冷蔵庫等
- b 店頭商品、事務用什器等

一般動産とは、植木鉢、農機具等の動産で次のようなものがあります。なお、一般動産については、品目、形状、寸法、容量、重量等を調査します。

- a 植木鉢、水槽、犬小屋、脚立、物干し竿、自転車および三輪車等
- b その他（ピアノ、金庫等）

⑥ 居住者の調査

居住者の調査は、移転対象となる建物に居住している方々について次の事項について調査を行います。

- a 居住者の住所、氏名、家族構成
- b 建物の使用状況
- c その他

⑦ 借家、借間人の調査

家や部屋を借りて住んでいる方々について、次の事項について調査を行います。

- a 賃貸借の時期
- b 借りている建物等の面積
- c 現在の借家料、借間料
- d 契約時の条件等
- e その他

⑧ 営業調査

移転を要する営業者に対しては、必要な書類をお借りして次の事項について営業実態調査をさせていただきます。

- a 営業所の所在地、社名、代表者名、業種および開設年月日
- b 営業を営む者の住所、氏名および生年月日
- c 営業の種目および概要
- d 過去 3 か年の確定申告書の写し
- e 法人にあっては、過去 3 か年の貸借対照表、損益計算書および財産目録等
- f 得意先の状況
- g 生産または加工の過程にある仕掛品があるときはその種類、数量、状況、原材料価格加工費および現在価格
- h 従業員の氏名、職種および賃金、労働協約、就業規則その他の雇用契約の内容
- i その他必要と認められる事項

6 補償金額の算定

公共事業のために譲っていただく土地等の補償金額は、適正かつ公平でなければなりません。そのために、公共用地の取得に伴う損失補償基準に基づき補償額を算定し、権利者個々に金銭をもって補償します。

(1) 土地価格

補償基準では「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする」とされています。

そこで、取得価格の算定にあたっては、利用状況等に着目し、次の①～④による資料に基づき算定を行い、総合的に比較検討したうえで決定いたします。さらに、杉並区長の諮問機関として学識経験者等によって構成された「杉並区財産価格審議会」にはかり、その評定を受けて決定します。

なお、土地は、用地測量による実測面積でお譲りいただきます。

- ① 売買事例価格
- ② 地価公示価格・基準地価格
- ③ 不動産鑑定士による鑑定評価額
- ④ その他

(2) 借地権等に対する補償

借地権等が設定されている場合は、その権利が設定された事情、権利金、地代等の貸し借りの内容がそれぞれ異なっておりますので、土地所有者と借地人等相互で話し合ってください権利の割合等を決めていただきます。

そして、その割合等に基づいて個別に算定し、契約いたします。

(3) 物件等に関する補償

① 建物の移転補償

土地に建物があり、移転が必要と認められる場合は、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、移転に必要な費用を補償いたします。

② 工作物移転補償

工作物の移転補償は建物の移転補償に準じて算定し、補償いたします。ただし、土地と一体をなして利用されている土留めや階段等の施設は土地の価格に含まれていますので補償の対象にはなりません。

③立竹木補償

立竹木は、利用目的、樹種等によって算定方法が異なりますが、原則として、庭木等の移植することが適当と判断された立竹木は、移植（掘り起こし、運搬、根付け等）に必要な費用を、その他の立竹木については、伐採（伐採、運搬等）に必要な費用の補償または取得による補償をいたします。

④動産移転補償

建物の移転に伴う動産（家財道具、商品、諸材料等）について荷造り、運搬等に必要な費用の補償をいたします。

⑤借家、借間人に対する補償

建物の全部または一部を賃借りしている方が、現在の家主から賃借りを継続することが著しく困難となる場合、従来と同程度の建物を借りるために必要な費用および新たに借りる家賃（当該地区の標準家賃）と従来の家賃に生じる差額に対する補償を一定期間いたします。

⑥仮住居等の補償

建物移転等に通常要する期間中、仮住居を必要とする場合にその使用に要する費用を補償いたします。

なお、動産の一時保管が必要な場合は、通常要する費用を補償いたします。

⑦家賃減収補償

建物の一部または全部を賃貸している者が当該建物を移転することにより移転期間中賃貸料（家賃）を得ることができない場合は、当該移転期間に応ずる賃貸料相当額から当該期間中の管理費相当額および修繕費相当額を控除した額を補償いたします。

⑧営業休止等の補償（営業補償）

ア 収益減の補償

店舗等が移転することにより、営業を一時休止する必要があると認められるときは、通常休業を必要とする一定期間の収益減（個人営業の場合は所得減）の補償をいたします。

イ 得意先喪失の補償

休業又は店舗等の移転により、一時的に得意先を喪失し従前の売上高を得ることができなくなると予測され一定の基準に該当する場合には通常生ずる損失額を補償いたします。

ウ 固定的経費の補償

休業期間中も継続して支出される営業用資産に対する公租公課等固定的経費について補償をいたします。

エ 休業（人件費）の補償

営業休止期間に対応する従業員等の休業手当相当額の補償をいたします。

オ その他の補償

営業用の店舗の移転に伴って生ずる損失（店舗移転広告費、移転通知費等）について補償をいたします。

⑨移転雑費

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きに必要な費用」「引っ越しの通知をするための費用」等を算定し補償いたします。

廃材処分費について

物件の移転等に伴い必要となる廃材処分費については、上記①～③の各補償にそれぞれ含まれております。

消費税等の取扱いについて

公共用地の取得等を原因とする消費税等の取扱いについては、起業者が消費税等相当額を負担することになっておりますので、課税対象となる補償金に消費税等の税率を乗じた額を加えて補償いたします。

なお、補償の要否については、消費税等の納税義務（課税事業者、免税事業者）等により判断いたします。

7 補償説明・協議（用地折衝）

土地価格や建物等の移転に伴う補償額について土地所有者および関係人の方々にご理解いただけるようそれぞれ個別に説明させていただきます。

また、用地折衝については、以下により実施いたしますので、よろしくをお願いします。

- ①**用地折衝は必ず2人以上で行います。**
- ②**職員が個人的に工事業者等の情報提供を行うことはありません。**
- ③**職員が現金を扱うことは決してありません。**

8 契 約

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、所定の契約書に署名・押印（実印）を行っていただき、契約が成立いたします。（法人の場合は記名によることができます。）契約に際し、実印と印鑑登録証明書（法人の場合には代表者事項証明書）を用意していただきます。なお、契約の相手方として、「杉並区土地開発公社」になる場合があります。

土地所有者の方	→	[土地売買契約書]
借地人の方	→	[借地権消滅補償契約書]
建物等の所有者の方	→	[物件移転補償契約書]
借家人・借間人の方	→	[立ちのき補償契約書]

※一団の土地に複数の所有者・関係人がおいでになる場合は、それぞれの契約を同時点でしていただくこととなります。

9 補償金の前金払い（物件移転契約等）

補償金は、契約書に記載されている必要要件を満たしたのち、銀行などの口座振込によって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、建物等所有者の方に前払金として8割相当額以内をお支払いします。

●立ちのき補償金

契約が締結された後、借家人・借間人の方に前払金として8割相当額以内をお支払いします。

10 土地登記・建物等の移転・土地の引渡し

譲っていただいた土地は、区が所有権移転の登記をいたします。

また、建物等の物件については、所有者の方に移転していただき、完了の確認（履行検査）後に、土地を引渡しさせていただきます。

11 補償金の後金払い（一括払い）

補償金は、契約書に記載されている必要要件をみたしたのち、銀行などの口座振込によってお支払いいたします。

●土地買収代金

契約が締結された後、「分筆登記」、「所有権移転登記」を行い、登記の完了を確認のうえ、土地所有者の方にお支払いします。

なお、抵当権等の権利については、あらかじめ抹消等していただく必要があります。

●借地権消滅補償金

契約が締結された後、所有権移転登記の完了を確認のうえ、借地人の方にお支払いします。

●物件移転補償金

残額は、物件移転が完了したことを確認のうえ、お支払いします。

●立ちのき補償金

残額は、立ちのきが完了したことを確認のうえ、お支払いします。

代替地について

1 移転先の選索

移転先（代替地）については、希望の場所、形状、面積、価格などそれぞれ個々の事情により異なりますので、皆様方で確保していただくようお願いしています。

なお、移転先のご要望をお聞きした時には、できる限りの情報提供を行います。

代替地に市街化調整区域の土地や農地を求められる場合には、皆様方で開発行為許可や農地転用等の手続きを行っていただく必要があります。

2 代替地提供者への特別控除

事業用地の代替地を提供していただける所有者（代替地提供者）に対して税法上の優遇措置があります。

- この特別控除の適用を受けるためには、事前に税務署に対して土地の地番、面積、売買代金等について協議する必要があります。したがって、協議前に仮契約、手付金の支払いや農地法の手続き等をされますと、特例が適用されなくなります。
- 提供していただく代替地が、たな卸資産その他これに準ずる資産に該当する場合には適用されません。
- この特別控除の適用を受けられる範囲は、買収させていただく事業用地の土地代金以内で、かつ最大 1,500 万円までです。

※当特別控除は事前にいろいろな手続きが必要な場合がありますので、予め担当者に申し出ていただくことをお願いします。

税制上の優遇措置について

1 譲渡所得に対する課税の特例

土地や建物を他の人に譲り渡したときは、譲渡所得として課税されますが、一定要件を満たした公共事業のために譲り渡した場合には、お支払いする補償金のうち、土地代金、建物（取り壊した場合）等の補償金（対価補償金）については、租税特別措置法に基づく軽減措置を受けることができ、次のいずれか一方を選択することができます。

(1) 譲渡所得の特別控除

公共事業のために資産を譲渡した場合で、次の要件を満たすときは、譲渡所得から対価補償金について、5,000万円を限度として控除できます。

- たな卸資産でないこと。
- 買取りの申し出をした日から6か月以内に譲渡したこと。
- 同一事業で2年にまたがって2回以上に分けて譲渡した場合は、最初の年の譲渡資産に限られること。
- 起業者から最初に買取りの申し出を受けた者であること。（買取り申し出後に売買や贈与等を行った場合、特別控除は認められません。）

なお、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、特別控除の額は、5,000万円が限度です。

(2) 代替資産を取得した場合の課税の特例

公共事業のために資産を譲渡し、原則として資産の譲渡があった日から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、課税されず、残りの補償金に対して課税されます。

2 税務申告について

特例の適用を受けるためには、確定申告書に特例の適用を受ける旨記載して、起業者が発行する「買取り等の申出証明書」、「買取り等の証明書」、「収用証明書」を添付のうえ、納税地の所轄税務署に確定申告してください。

※課税の特例については補償金の全部が対象になるとは限りません。また、租税特別措置法の適用条件は個々に異なりますので、詳細については所轄税務署の資産税部門に直接ご相談願います。

土地の譲渡等に伴うその他の税金等

お支払いする補償金は皆様の所得になりますので、所得制限等により影響を受ける保険料や手当等が見直される場合があります。また、個々の権利者の現状・補償金の内容・補償金の用途その他によって、課税上の取り扱いも異なってきます。詳細は各担当窓口、所轄の税務署、都税事務所及び税務専門家にご相談ください。

※下記以外にも各種給付金、補助金等が停止または減額されたり、保険料等が変更になる場合があります。

1～5の問い合わせ先は、杉並区に在住の方を対象としておりますので、区外在住の方はお住まいの自治体にお問い合わせください。

【杉並区役所 電話 03-3312-2111(代表)】

以下、各部署の直通の電話番号を掲載していますので、併せてご活用ください。

問い合わせ内容	問い合わせ先	
1 国民健康保険料、後期高齢者医療保険料、介護保険料等について 国民健康保険料等については、譲渡所得の特別控除の制度が適用されることとなっていますが、特別控除額を超える譲渡所得額は所得割額等の計算の基礎に加えられます。このため、この金額に応じ翌年一年間に限り保険料や一部負担金の割合が変更されることがあります。	国民健康保険料	保健福祉部 国保年金課 国保資格係 電話 03-5307-0641(直通)
	後期高齢者医療制度	保健福祉部 国保年金課 高齢者医療係 電話 03-5307-0651(直通)
	介護保険料 (65歳以上の方)	保健福祉部 介護保険課 資格保険料係 電話 03-5307-0654(直通)
2 各種手当、医療費助成について 児童手当・児童扶養手当・児童育成手当、障害者に関する手当、心身障害者福祉手当、医療費助成(マル親・マル障)等については、譲渡所得の特別控除の制度が適用されることとなっていますが、特別控除額を超える譲渡所得額は所得計算に加えられます。このため、これらの手当の支給が喪失または停止される場合があります。	<ul style="list-style-type: none"> ・児童手当 ・児童扶養手当 ・児童育成手当 ・医療費助成(マル親) 	子ども家庭部 管理課 子ども医療・手当係 電話 03-5307-0785(直通)
	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者に関する手当 ・医療費助成(マル障・マル身) 	保健福祉部 障害者施策課 障害者手当・医療係 電話 03-5307-0781(直通)
3 扶養控除について(所得税・住民税) 土地を譲渡した方が、子供等に扶養されている場合、その方の所得が一定額以上になると、譲渡した年について、扶養している子供等の所得税・住民税の扶養控除対象から除かれることとなります。	所得税	荻窪税務署 電話 03-3392-1111
		杉並税務署 電話 03-3313-1131
	住民税	区民生活部 課税課 区民税係 電話 03-5307-0632(直通)

問い合わせ内容	問い合わせ先
<p>4 20歳前障害基礎年金等について</p> <p>20歳前障害基礎年金、特別障害給付金、年金生活者支援給付金等は一定の所得要件があるため、支給を停止される場合があります。</p>	<p>保健福祉部 国保年金課 国民年金係 電話 03-5307-0646(直通)</p> <p>杉並年金事務所 電話 03-3312-1511</p>
<p>5 納税猶予を受けた農地について</p> <p>納税猶予の特例を受けた農地を事業用地として譲渡していただく場合、相続税及び贈与税の納税猶予額の一部（買収面積に対応する部分）を一定の利子税（※2分の1に軽減）とともに土地所有者の方が納付しなければなりません。</p> <p>※租税特別措置法70条の8により令和8年3月31日まで0円</p>	<p>荻窪税務署 電話 03-3392-1111</p> <p>杉並税務署 電話 03-3313-1131</p>

6、7の問い合わせ先は、所有する物件が杉並区にある方を対象としています。

問い合わせ内容	問い合わせ先
<p>6 固定資産税・都市計画税について</p> <p>原則として、固定資産税・都市計画税に関しては、1月1日現在の登記簿上の所有者に対して課税することとなり、年の途中で土地を譲渡した場合、または家屋を取り壊した場合でも、その年分の税金は1月1日現在の所有者に課されます。</p>	<p>杉並都税事務所 電話 03-3393-1170</p> <p>(新たに取得した不動産については、東京23区内は物件の所在する区の都税事務所、その他については各区市町村)</p>
<p>7 不動産取得税について</p> <p>代替地を取得したり、建物を新築または取得された方には、原則として不動産取得税が課税されますが、一定期間内に代替と認められる資産を取得した場合には、申告により税額が軽減されます。</p>	<p>杉並都税事務所 電話 03-3393-1176</p> <p>(新たに取得した不動産については、物件の所在地を所管する都道府県税事務所)</p>

用地補償のあらまし

登録印刷物番号

04-0076

令和4年度版 令和5年1月発行

編集・発行

杉並区都市整備部土木計画課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号

電話 03-5307-0315(直通)

杉並区のホームページでご覧になれます。 <https://www.city.suginami.tokyo.jp>