

用地取得と補償

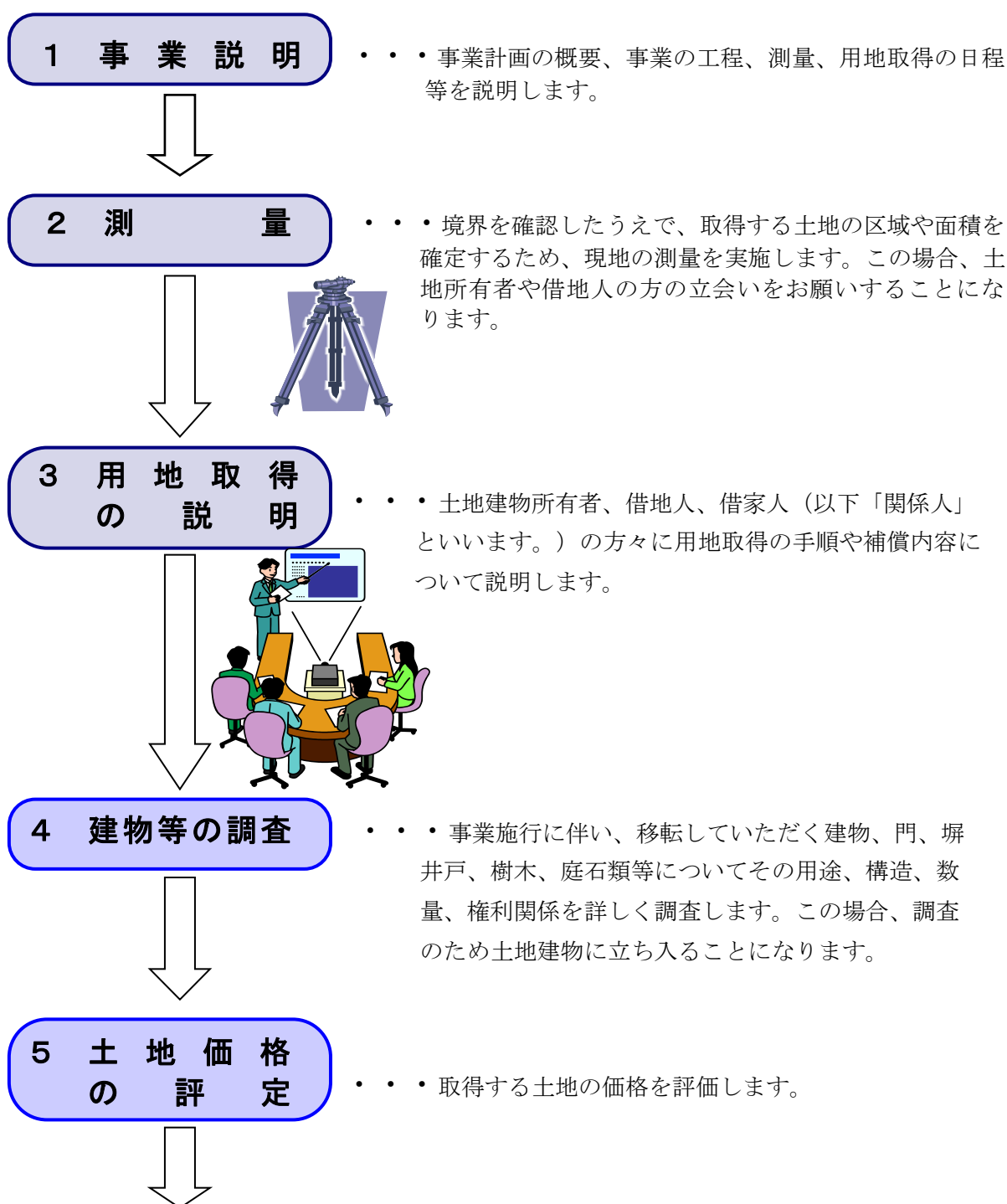
➡ 練馬区

練馬区は、安全で住みよいまちをつくるため、道路や公園の整備等、都市基盤施設の充実に努めています。

しかし、これらの事業をすすめるためには、みなさまの土地をお譲りいただいたり、建物等を事業地外へ移転又は除却（以下「移転」といいます。）していただかなければなりません。そのため、大変なご迷惑をおかけしますが公共事業の必要性をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。



一般的な用地取得の手順



6 建物等の補償額の算定

- • • 建物、門、塀、井戸、樹木、庭石類等の移転費用その他通常生ずる損失補償額を算定します。なお、算定に先だち業者の方からは営業申告書、従業員給料申告書、税務署への確定申告書の写、および法人の場合は決算書写、また、家を賃貸している方は、賃貸借契約書の提出が必要となります。

7 契約のための協議

- • • 土地の取得価格や建物の移転補償額について、土地所有者および関係人の方と個別に協議します。協議内容は、用地買収と補償、スケジュール等の契約にかかわることです。

8 契約の締結

- • • 協議がととのいますと、土地建物所有者および関係人の方と個別に次の契約を締結します。なお、一区画の土地に複数の関係人の方がいる場合は、原則としてそれぞれの契約を同時に締結します。

* 土地所有者	—————>	土地売買契約
* 借地人	—————>	借地権消滅補償契約
* 建物等の所有者	—————>	物件移転補償契約
* 借家人	—————>	立ちのき補償契約

なお、練馬区の代行として、練馬区土地開発公社が取得にあたる場合があります。

☆ 練馬区土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、練馬区が設立した公益特殊法人です。公共用地の取得を計画的かつ容易に行うことにより、地域の秩序ある整備と計画的なまちづくりの推進を目的としています。

9 支 払 い

・・・補償金は次のとおり支払います。

土地代金・・・・・・・・・・所有権移転登記が終わった後、土地所有者の方に支払います。
なお、分筆および所有権移転登記手続きは区が行います。

借地権消滅補償金・・・所有権移転登記が終わった後、借地人の方に支払います。

物件移転補償金・・・・・・・・・・契約を締結した後、建物等の所有者の方に**8割相当額の前払い**
を行い、物件移転が**完了した後に残額**を支払います。

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**8割相当額の前払い**
を行い、立ちのきが**完了した後に残額**を支払います。



補償のあらまし

1 土地代金

土地は正常な取引価格で買収します。

この価格は、地価公示法にもとづく公示価格、近隣の取引価格および不動産鑑定士による鑑定評価額等を参考にして評価します。さらに学識経験者等により構成された練馬区財産価格審議会または、土地評価審議会に諮り、その答申を受けて決定することになっています。

取得する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配分をきめていただき、その配分にしたがって補償します。

なお、土地の価格は、事業施行期間中、原則として一年ごとに再評価します。

2 物件移転等に対する補償金（注、物件は取得しません。）

土地に存する建物・工作物等の移転に要する移転料、その他移転により通常生ずる損失に対して補償します。

補償項目および概要は、次のとおりです。

(1) 建物移転補償

取得する土地に建物等がある場合には、これらの移転等に通常要する費用を補償します。
(現在の価値および機能の補償を基本とします。)

(2) 工作物等移転補償

取得する土地に門、塀、井戸、樹木、庭石類等がある場合には、これらの移転等に通常要する費用を補償します。

(3) 動産移転補償

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します。

(4) 仮住居補償

移転する建物の居住者が、建物移転期間中「仮住居」を必要とするときは、現在と同程度の住居建物の借入に通常要する費用を補償します。

(5) 借家人補償

建物を移転することにより借家人が、家主との借家契約を続けることが難しいと認められるときは、従来と同程度の家屋や部屋を借りるために通常要する費用を補償します。

(6) 営業補償

店舗や工場等を移転するため一時休業する必要が認められるときは、通常、休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費および従業員に対する休業手当等の相当額を補償します。

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、そのため通常生ずる損失額を補償します。

(7) 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、通常要する移転期間中、家賃が入らないこととなる場合は、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します。

(8) 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通常要する費用を補償します。



補償の一覧表

居住状態 補償項目	自分の家に住 んでいる場合	家を賃貸している場合	
		建 物 所 有 者	借 家 人
建 物 移 転 補 償	○	○	—
工 作 物 等 移 転 補 償 (樹木、庭石類を含む)	○	○	△ 〔 自己の工作物 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 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	○	○	○

- ・ ○印をつけたものがそれぞれ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) ○印があっても、該当する損失は生じないと認められるときは、補償はできません。



課税の特例等

土地収用法やその他の法律で、収用権が認められている公共事業のために土地等を譲り渡したときには、次のような課税の特例があります。

なお、特例の適用を受けるためには、一定の書類を添えて確定申告をする必要があります。

詳しいことは、所管の税務署にご相談ください。

1 譲渡所得に対する課税（国税）の特例

次のうちいずれか一つを選ぶことができます。

(1) 5,000万円の特別控除

土地建物等の補償価格からその資産の取得費と譲渡経費を控除し、その譲渡利益から5,000万円の特別控除額が控除されたのちの金額が、所得税等の課税対象となります。ただし、この特例は区からの買取りの申出（補償額の掲示）から6ヶ月以内に土地を譲り渡したとき（契約締結）に限り適用されます。

また、同一事業地内に2以上の資産がある場合は、最初の年の譲渡に限りです。

(2) 代替資産の取得による課税の繰延べ

土地等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課税の繰延べ（課税上、譲渡がなかったものとする。）を受けることができます。ただし、この特例は収用等（譲渡契約）のあった年の12月31日までか、収用等のあった日から2年以内（やむを得ないと認められる場合は、最高4年6ヶ月まで延長することができる。）に、代わりの資産を取得したときに限り適用されます。

※なお、詳しいことは、所轄の税務署にご相談ください。

2 不動産取得税の課税（都税）の特例

土地等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には、不動産取得税は軽減されます。ただし、この特例は収用等のあった日から2年以内に代わりの資産を取得したときに限り適用されます。

※なお、詳しいことは、都税事務所にご相談ください。



生活再建のために

練馬区が施行する公共事業に、ご協力いただいた方の移転をお手伝いするために次のような制度を設けています。

詳細につきましては、ご相談ください。

移転資金の貸付

用地取得に伴う補償は金銭でいたしますが、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があります。

この貸付の資格条件及び概要は、次のとおりです。

(1) 融資あっせんの対象者

- ・公共事業融資に直接かかる方（土地・建物所有者・借受人・借家人）
- ・公共事業により生じた残地を取得する方

(2) 融資あっせんの要件

公共事業に直接かかる方

- ① 移転補償契約の当事者となっていること、また契約後1年を経過していないこと
- ② 貸付金元金の返済能力が十分であること
- ③ 区民税等を滞納していないこと
- ④ 移転先が金融機関の指定区域であること
- ⑤ 一時的に移転資金の調達が困難であると認められること

(3) 貸付限度額

公共事業に直接かかる方

1000万円を限度として、つぎのうちいずれか低い額とします。

- ①移転補償資金（営業補償・家賃減収補償は除く）の1/2の額
- ②移転資金総額のうち調達できなかった額
- ③上記の額が300万に満たない時は、300万円まで、増額することができます。

(4) 利息等

利 息：住宅金融支援機構（旧住宅金融金庫）マイホーム新築基準金利と同率

返済期限：20年以内

返済方法：元利均等月賦返済

(5) 担保及び連帯保証人

担保は、貸付金により取得した不動産に対し、原則として第一順位の抵当権を設定することになります。

また、連帯保証人は、一定の要件（年齢が60歳未満、返済能力等）を満たす方を1名以上たてていただきます。

区では、話し合いによって土地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とき、あるいは、十分協議を尽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の定める手続きによって、土地を取得することもあります。

お問い合わせ先

練馬区土木部特定道路課

〒176-8501

練馬区豊玉北六丁目12番1号

電話 代表 03-3993-1111
直通 03-5984-2347

2024.5改訂