

用地説明会

（用地補償編）

小平都市計画公園事業
鎌倉公園

小平市

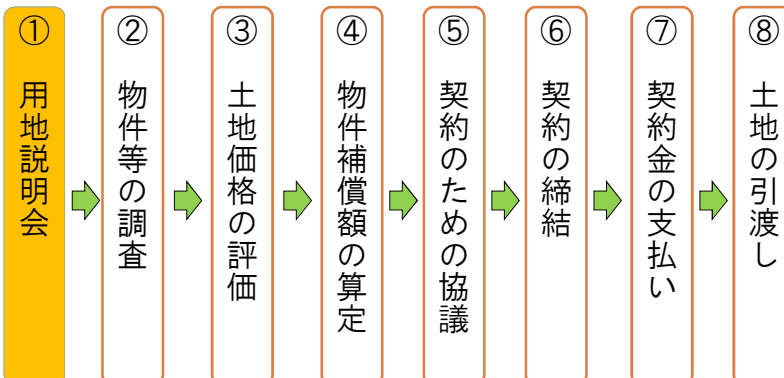
次第

- 1 **事業概要**（別途、事業編の動画をご覧ください。）
- 2 **鎌倉公園の計画概要**
（別途、事業編の動画をご覧ください。）
- 3 **事業のスケジュール**
（別途、事業編の動画をご覧ください。）
- 4 **用地補償について**

4 用地補償について

3-1 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

用地説明会から土地の引渡しまでの流れは次のとおりです。



3-1 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

1 用地説明会

事業区域内の土地・建物所有者、借地人及び借家人（以下「権利者」といいます。）の方々に用地取得の手順等について、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。



3-1 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

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。

この価格については1年ごとに見直しします。



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。

3-1 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

5 契約のための協議

土地の売買価格や物件の補償額について、権利者の方にそれぞれ個別に金額を提示し、その内容を説明いたします。



6 契約の締結

協議が整いますと、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、原則として、同時点で契約をしていただきます。



3-1 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

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。

• 土地売買代金及び借地権消滅補償金

登記終了後、全額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、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。

• 立ちのき補償金

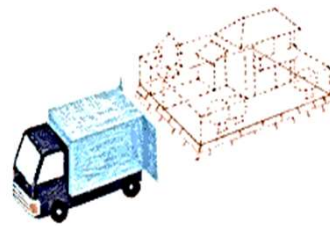
契約が締結された後、補償金の**8割以内**の前払いを行い、立ちのきが完了した後に残金をお支払いいたします。

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

3-1 用地説明会から土地の引渡しまでの流れ

⑧ 土地の引渡し

お譲りいただいた土地は、**市**で分筆・所有権移転登記をいたします。また、建物等は権利者の方に移転していただき、**市**がその完了の確認をして、土地を引渡しさせていただきます。



3-2 補償を受けられる方の範囲

用地をお譲りいただくに当たって損失の補償を受けることになる方は、事業認可の告示の日における

- ①その土地の所有者
- ②そ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持つ方
- ③その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そ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持つ方

に限定されます。

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小平市長の許可を受けていない場合、それに関する損失の補償は受けられません。

3-3 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。

なお、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くこととなります。



3-3 補償のあらまし

② 物件補償金

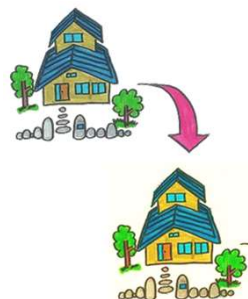
土地をお譲りいただくことに伴って、その土地に建物・工作物等が存在する場合は、残地又は残地以外の場所へ移転していただきます。また、改造や除却により他の場所への移転を必要としない場合もございます。その際の建物等の移転費用をはじめ、以下の項目で説明する費用等を「通常生じる損失」として補償いたします。

補償項目及び概要は、次のとおりです。

3-3 補償のあらまし

(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)工作物移転補償

お譲りいただく土地に門、塀、庭石等がある場合には、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、借入れに要する費用を補償いたします。



3-3 補償のあらまし

(6)借家人に対する補償

建物が移転することにより家主と借家契約を続けることが難しいと認められるときは、従来と同程度の建物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、そのため生じる損失額を補償いたします。



3-3 補償のあらまし

(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になる場合は、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を補償いたします。



3-3 補償のあらまし

◆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 居 住 し て い る 場 合	建物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たとき)	—	▲ (仮住居が必要と認められたとき)
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。

※●印があっても、該当する損失が生じないと認められるときは、補償はできません。

3-3 補償のあらまし

事業認可当初の用地取得

補償を受けることができる方を対象に、契約時期などに関する意向調査を行わせていただきます。早期に土地の買取りを希望される場合は、意向調査にその旨を御回答ください。

あわせて、土地、建物及び工作物等に関する調査をさせていただきます。調査は、市が委託する業者が行います。また、調査に関する日程等は、事前に連絡・調整をさせていただきます。

調査は、補償金算定のために必要なものですので、ご協力をお願いします。

3-4 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。

(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、5,000万円までが特別控除されます。

ただし、この特例は買取りの申出から6ヶ月以内に土地等を譲り渡したときに適用されます。

また、同一事業内に2以上の資産がある場合は、最初の年に譲渡をした資産に限ります。

※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。



3-4 税金の優遇措置

(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。

3-4 税金の優遇措置

～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て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（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たり、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（介護保険等）の保険料負担が増える場合があります。

※不明な点をご相談ください。詳細については、所轄の税務署及び市役所等の窓口をご案内します。

3-4 税金の優遇措置

2 不動産取得税の課税の特例

土地を譲渡し、又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。

※不明な点をご相談ください。詳細については、所轄の都道府県税事務所の窓口をご案内します。



問合せ先

今後の整備の進め方など、ご不明な点がございましたら、
下記問合せ先までご連絡ください。

□事業計画に関すること

環境部 水と緑と公園課 緑化推進担当

電話：042-346-9830

□用地補償に関すること

企画政策部 公共施設マネジメント課 財産担当

電話：042-346-9557

