

用地補償のあらまし

東日本高速道路(株)

用地補償の流れ

- 1 用地補償調査（用地測量・調査）
- 2 土地調書・物件調書による面積・数量等の確認
- 3 補償金額の算定
- 4 協議（用地交渉）
- 5 契約
- 6 土地登記
- 7 補償金の前金払い（70%）
- 8 建物等の移転・土地の引渡し
- 9 補償金の後金払い（30%）

1 用地補償調査

- (1) 書面調査
 - 公図の転写
 - 登記簿調査(土地・建物等)

- (2) 現地調査
 - A 土地に関する調査
 - 現地踏査
 - 境界立会い
 - 土地の測量

 - B 物件に関する調査
 - 建物の調査
 - 工作物の調査
 - 立竹木の調査
 - 墳墓の調査
 - 動産の調査
 - 居住者の調査
 - 借家・借間人の調査
 - 営業調査

(1) 書面調査について

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実施いたします。

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。

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。

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基に、土地登記簿の調査を行います。

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

建物登記簿の調査

建物についても建物登記簿により、その権利関係者等の調査を行います。

- 建物の所在、家屋番号、種類、構造及び床面積
- 建物所有者の住所及び氏名または名称
- 所有権以外の権利（抵当権等）の有無
- その他

なお建物登記がなされていない建物の場合には、現地にて該当する建物調査の段階で聞き取り調査により権利関係等の調査を行います。

(2) 現地調査について

書面調査の結果に基づいて、土地・建物等の現地調査をさせていただきます。

A 土地に関する調査

現地踏査

現地調査の着手に先立ち調査を行う区域について現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握し実際の調査に支障の無いよう事前の踏査を行います。

境界立会い

用地幅杭の設置により事業用地の範囲が明確になりますと、一筆調査を行うため、土地の境界を確定する必要があります。したがって土地所有者等の立会いをお願いいたします。

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及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連絡をお願いいたします。

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、隣同士の所有者に確認していただきます。

また、一筆の土地に関係人(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(認印で可)

土地に関する資料等をお持ちの方は、その資料

土地境界立会い確認書への記名・押印

(土地所有者・隣接土地所有者)

境界の確認をしていただき、土地境界立会い確認書に記名・押印をお願いいたします。

確定した境界について、境界杭の打設をさせていただきます。この境界杭は土地の測量及び物件の調査が完了するまでの間、杭の保存にご協力をお願いいたします。

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次の要領で測量させていただきます。

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)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。

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。

測量作業は見通しがきく事が必要ですので、山林や竹林、やぶ等で見通しがきかない場合には枝落としや下刈り等をさせていただく場合もありますのでその際にはご了解をお願いいたします。

土地測量の成果を基に図面を作成いたします。

B 物件に関する調査

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、倉庫等に区分して、それぞれ一棟ごとに次の要領で調査させていただきます。

調査日の打合せ

建物調査は所有者の方々と相談しながら調査日を決めさせていただきます。

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事になりますので、その建物の所有者または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。

建物調査の内容は次のとおりです。

建物の所在、所有者、居住者、借家人、借間人

建物の建築年月日

建物の構造、用途、床面積

建物の各部（基礎・柱・屋根・天井・床・内壁・外壁・建具・造作等）

建物の写真撮影

その他

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。

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、寸法等を調査させていただき、工作物調査表及び図面を作成いたします。

建物に附帯する設備の主なもの

電灯・テレビアンテナ等の電気設備

水道・排水等の給排水設備

便槽・便器等の衛生設備

プロパンガス設備・インターホン等

その他の工作物の主なもの

物置・車庫・独立便所

看板・物干し台・藤棚・花壇・庭石

井戸・ビニールハウスなど

立竹木の調査

立竹木の調査は、庭木類等の観賞樹、生垣用などの利用樹、風致木、収穫樹、薪炭林、竹類、苗木、その他立木等に分類し、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。

用途

樹種、樹齢、樹高、枝幅、胸高直径、根回りまたは株回り

本数、株数または面積

管理状況及び移植の適否

収穫量

その他

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。

管理者の住所、氏名

埋葬されている人の数及び年次

土葬、火葬の別

墓石、柵、垣及び生垣の種類、形状、使用材料（なお墓石、柵等は工作物扱いとなります。）

その他

動産の調査

動産に関する調査は、屋内動産と一般屋外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。

動産の所在地

所有者の住所、氏名等

その他必要と認められる事項

屋内動産としては次のようなものがあります。

イ) 家財道具の主なもの（寝具類、着物類、冷蔵庫、消火器、洗濯機及び乾燥機）

ロ) ピアノ等

一般屋外動産としては次のようなものがあります。

イ) 植木鉢、水槽、犬小屋、脚立、物干し竿、自転車及び三輪車等

ロ) 農機具（動力機、耕耘機、クワ類、カマ、オノ類）

ハ) その他

居住者の調査

居住者の住所、氏名、生年月日等

建物の使用状況

借家、借間人の調査

移転対象となる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。

いつから借りているか。(年 月 日)

借りている建物等の面積

現在の借家料、借間料

借りるに当たっての条件等

営業調査

営業の調査は、移転に要する営業者に対して営業の実態等を次の事項について調査させていただきます。

営業所の所在地、社名、代表者名、業種及び開設年月日

営業を営む者の住所、氏名及び生年月日

営業の種目及び概要

過去3箇年の年間所得(ただし季節的な営業については月別所得)

法人にあたっては過去3箇年の貸借対象表、損益計算書及び財産目録等

得意先の状況

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、加工費及び現在価格

従業員の氏名、職種及び賃金、労働規約、就業規則その他の雇用契約の内容

その他必要と認められる事項

2 土地調書・物件調書による面積・数量等の確認

用地補償調査が完了しますと、その調査結果について、土地所有者には土地調書、物件所有者については物件調書を作成いたします。

土地調書とは、測量した土地の所在、地番、地目、地積等を記載したものです。

また物件調書とは、建物の構造、用途、数量、工作物、及び立竹木の種類、数量を記載したものです。

記載された内容について誤りがないかどうかを確かめていただき、誤りがなければそれぞれの調書に記名・押印をお願いすることになります。

3 補償金額の算定

【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、正常な取引価格の算定にあたっては、利用状況（現況地目）に着目し、次のイ～ニ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。

なお、皆様方からは実測面積によりお譲りいただきます。

- イ) 近傍類地の正常な取引価格からの比準
- ロ) 公示価格・基準価格からの比準
- ハ) 不動産鑑定士による鑑定評価
- ニ) その他

【借地権者に対する補償】

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を決めていただきます。そしてその割合に応じて個別に契約いたします。

【物件移転補償費】

イ) 建物の移転料

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を認定し、それに必要な費用の補償をいたします。

ロ) 工作物移転補償

移転することが可能な工作物（門扉、物置等）については、移転に必要な費用を、移転することが不可能な工作物（ブロック塀、井戸等）については、新設費相当額を補償いたします。

ハ) 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、庭木等の移植することが可能と判断された立竹木は、移植（掘り起こし、運搬、植付け等）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）に必要な費用を補償いたします。

二) 動産移転補償費

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。

ホ) 借家、借間人に対する補償

移転対象となる建物の全部または一部を賃借りしている人が、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及び新たに賃借りする場合に通常支払われる家賃相当額(該当地区の標準家賃)と従来の家賃に生じる差額の一定期間分を補償いたします。

へ) 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」「知人に引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。

ト) 営業補償

店舗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)及び営業用資産に対する公租公課等休業中であっても支出を要する経費、従業員に対する休業手当てなどの補償をいたします。

4 協議(用地交渉)

土地価格や建物等の移転雑費について、土地所有者ならびに関係人の方とそれぞれ個別に協議いたします。

5 契約

用地交渉がすすみ、了解が得られますと所定の契約書に記名・押印(実印)を行い、契約が成立いたします。

6 土地登記

ご契約いただいた土地は、東日本高速道路(株)で所有権移転登記をいたします。
所有権移転登記の前提となる分筆登記等が必要な場合は東日本高速道路(株)が代位して行います。

なお、ご契約いただいた土地に抵当権等の権利が設定されている場合は、あらかじめ抹消していただく場合があります。

7 補償金の前金払い(70%)

補償金を前払いする場合は、土地の所有権移転登記の完了したのち、もしくは契約書に記載されている必要書類等の提出をしていただいたのちに、契約額の70%以内の範囲で、銀行の口座振込みによって支払いいたします。

8 建物等の移転・土地の引渡し

建物等の移転については所有者に行っていただき完了の確認(履行検査)後に、土地を引き渡していただきます。

9 補償金の後金払い(30%)

土地の引き渡しを受けたのち、残金について口座振込でお支払いいたします。

税金について

公共事業に協力していただきますと、税法上の優遇措置があります。

租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置

公共事業に協力していただきますと、租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置が得られます。

東日本高速道路株が皆様の土地について買い取りの申し出をした後6箇月以内に「土地売買等の契約」が成立しますと「5,000万円の特別控除」の適用が受けられます。また、譲渡した資産と同種の資産を取得した場合は「代替資産を取得した場合の課税の特例」の適用が受けられます。

なお課税の特例については、租税特別措置法の適用条件が個々に異なりますので、詳細については、所轄税務署にご相談下さい。

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、この特例の適用を受ける旨記載して、東日本高速道路株が発行する「買取り等の申し出証明書」及び「買取り等の証明書」を添付のうえ、納税地の所轄税務署長に提出して下さい。

なお、租税制度の手続・内容及び当該補償金が課税の対象となるかどうかなど具体的な問題につきましては、所轄税務署に直接問い合わせていただきますようお願いいたします。

お問い合わせ先

東日本高速道路(株) 関東支社 横浜工事事務所 用地課

〒241-0833

横浜市旭区南本宿町2-1番地の1

TEL 045-352-3771 (代表)

この「用地補償のあらまし」は、一般的な起業者の補償に関する考え方を簡単にご説明したものでありますが、補償は個々に異なりますので、詳細については、担当社員にお尋ね下さるか、上記にご連絡下さるようお願いいたします。また事業に対する皆様方のご理解とご協力をお願い申し上げます。