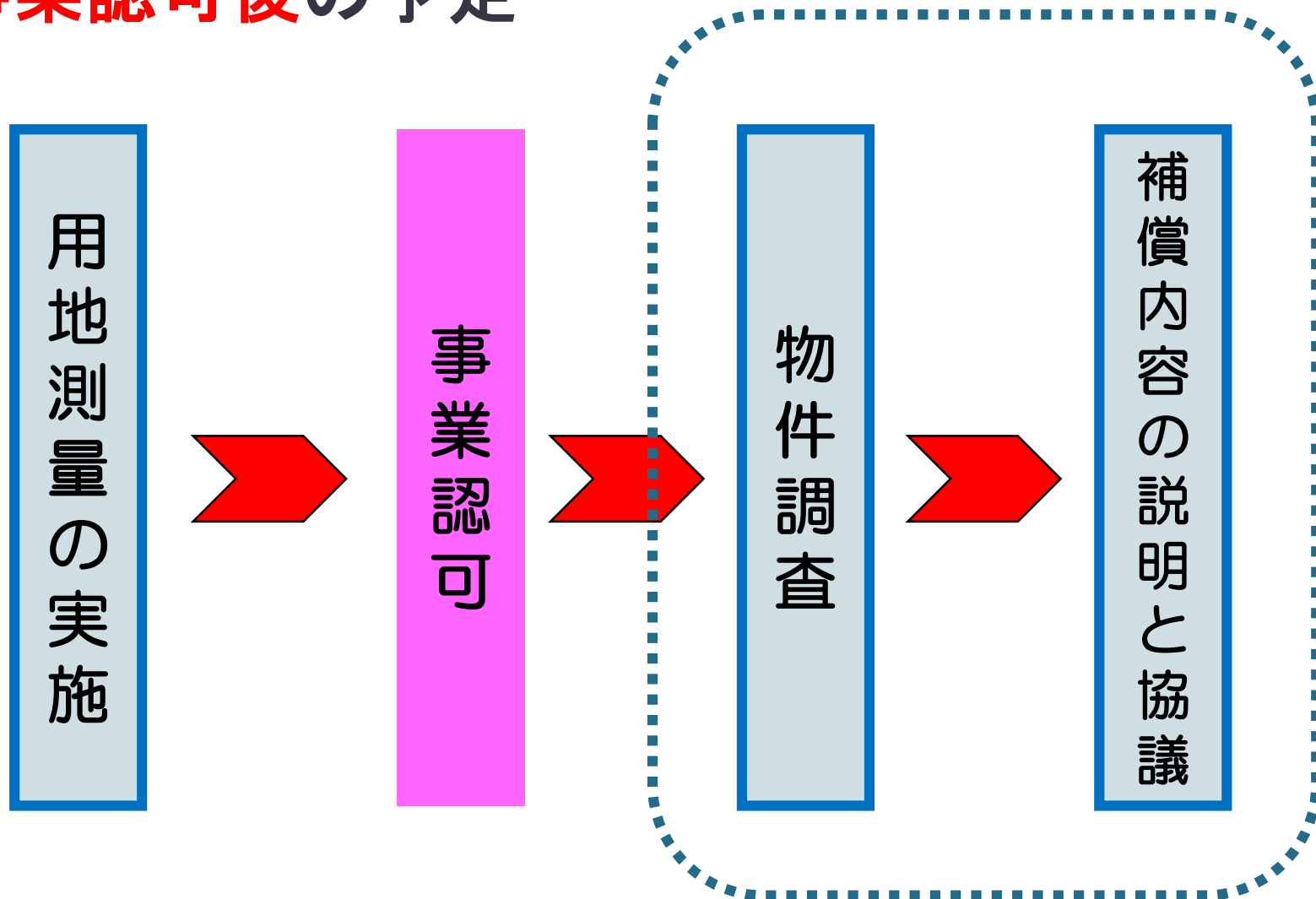


用地取得の流れ

・事業認可後の予定



・物件調査

お譲りいただく土地にある建物・工作物・立木等は皆様に移転していただきますので、この移転に必要な費用(補償費)を算定するため詳しく調査します。

また、営業等をされている方については営業等の種目、内容、従業員等の調査を行います。



これらの調査を行わせていただき、移転に伴う補償金額を算定します。

・調査内容(1)

①建物の調査

木造と非木造に区分し、さらに構造、用途等毎に調査

②工作物の調査

門、塀、庭石、物置、花壇等の種類、形状、寸法等を調査

③立竹木の調査

庭木類、生け垣、風致木、草花等に分類し、樹種、大きさ、数量及び管理状況等を調査



・調査内容(2)

④動産の調査

家財道具、商品等の移転に伴う運搬量等の調査

⑤居住者の調査

移転対象となる建物に居住されている方の調査

⑥借家・借間人の調査

家や部屋の賃貸人調査(期間や契約条項等)

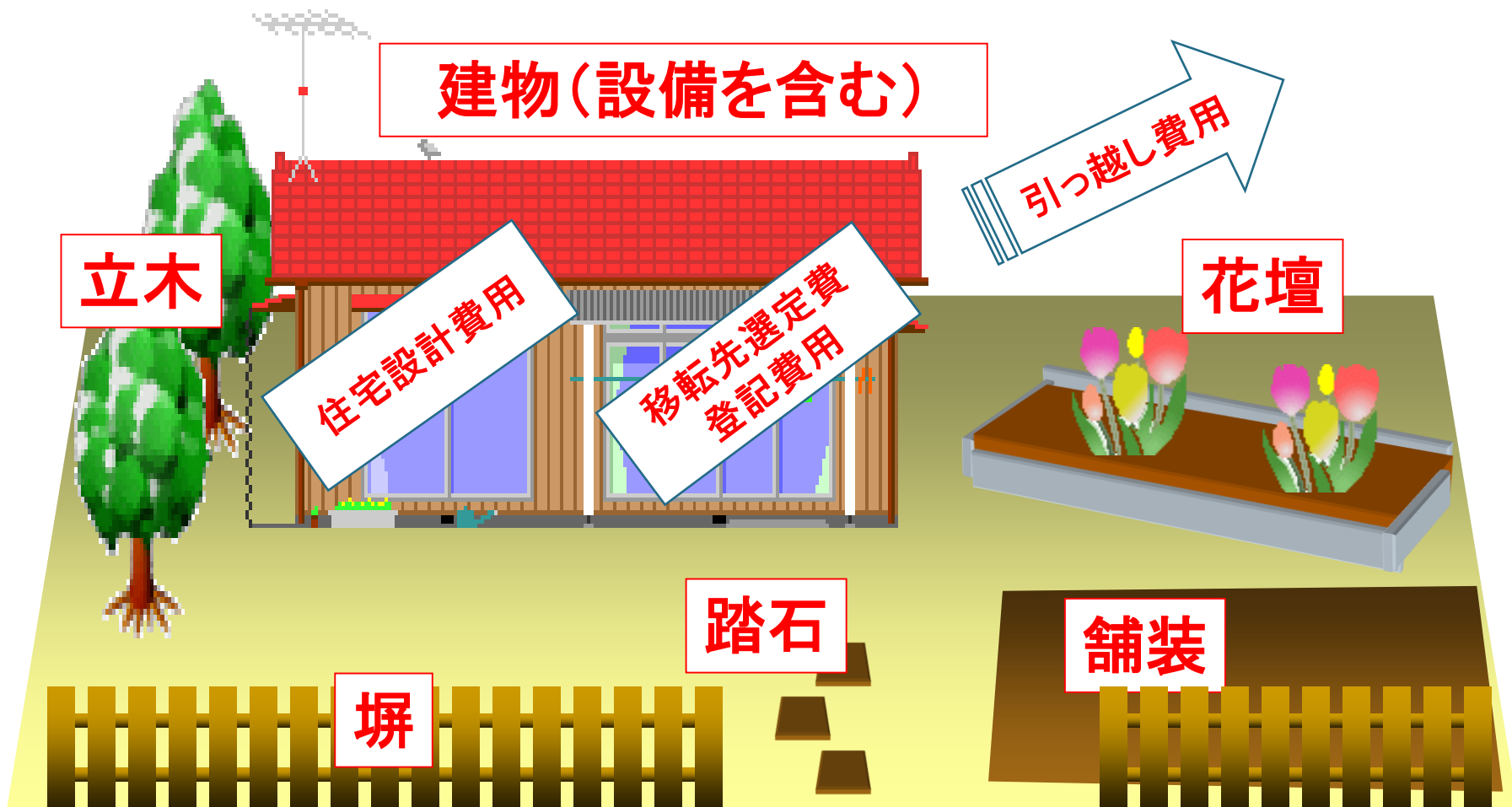
⑦営業の調査

移転を要する営業者に対して、
資料等を借用して営業の実態に
ついての調査



・物件補償とは…

土地の定着物(立木を除く)以外で人為的に設置された建物や工作物(減耗分は控除)及び移転に伴い必要となる諸費用



補償金額の算定方法

公共事業のためにお譲りいただく土地等に対する補償金額については、適正かつ公平に行うため、補償基準に基づき算定を行い、権利者毎に金銭により補償します。



・具体的な補償項目(1)

①土地の補償価格

- ・土地価格については、正常な取引価格によるものとされており、現地を確認し、相続税路線価や近隣の地価公示価格等を調査し、不動産鑑定士による鑑定評価格を求めたうえで、杉並区長の諮問機関である「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。
- ・この土地価格は、毎年見直しを行います。
- ・土地の面積は用地測量において、調査した実測値です。
- ・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、各々の借地配分を決めていただきます。

・具体的な補償項目(2)

②建物移転補償

その建物の配置、種類、構造、敷地の形状等に基づき、通常妥当と思われる移転工法を認定し、その移転工法により算定された額を補償します。

③工作物移転補償

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

ただし、土地と一体を為して利用されている土留めや階段等の施設は土地価格に含まれていますので補償の対象外です。

■ 具体的な補償項目(3)

④ 立竹木補償

立竹木の樹種や用途によって移植の可否等を認定し、その立竹木に適した移植に要する費用、伐採して新規に購入する費用、又は伐採に要する費用を補償します。

⑤ 動産移転補償(引っ越し費用)

動産等(家財道具、商品)について、運搬等に必要な費用を補償します。

⑥ 仮住居等補償(残地再建が望ましい等、一時移転に伴う費用)

建物の移転工事期間中、一時的に仮住居等(仮倉庫)が必要と認定した場合には、仮住居等に必要な費用を補償します。

・具体的な補償項目(4)

⑦借家人補償(移転に伴い、一時金及び家賃差の補償)

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新たに要する費用を補償します。

⑧家賃減収補償

(賃貸物件の移転期間中の家賃収入減収分補償)

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、家賃収入がないと認定された場合は、家賃収入相当額から管理費相当額及び修繕費相当額を控除した額を補償します。

■ 具体的な補償項目(5)

⑨ 営業補償(休止、廃止、規模縮小)

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等を補償します。

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、そのために生じる損失額を補償します。

⑩ 移転雑費補償

(移転先選定費、設計監理料、登記、契約印紙等)

建物等の移転又は立ち退きに際し、移転又は立ち退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します。

・用地補償の内容 (詳細は、物件調査後個別にご説明させていただきます)

	土地所有者	借地人(借地権がある場合)
①土地代金	●	● (土地所有者と借地人の間で、各々の借地配分を決めていただきます)

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
②建物移転補償	●	●	—
③工作物移転補償	●	●	●
④立竹木補償	●	●	●
⑤動産移転補償	●	—	●
⑥仮住居等補償	●(仮住居が必要な場合)	—	●(仮住居が必要な場合)
⑦借家人補償	—	—	●(仮住居補償以外の場合)
⑧家賃減収補償	—	●	—
⑨営業補償	●(営業者に限る)	—	●(営業者に限る)
⑩移転雑費補償	●	●	●

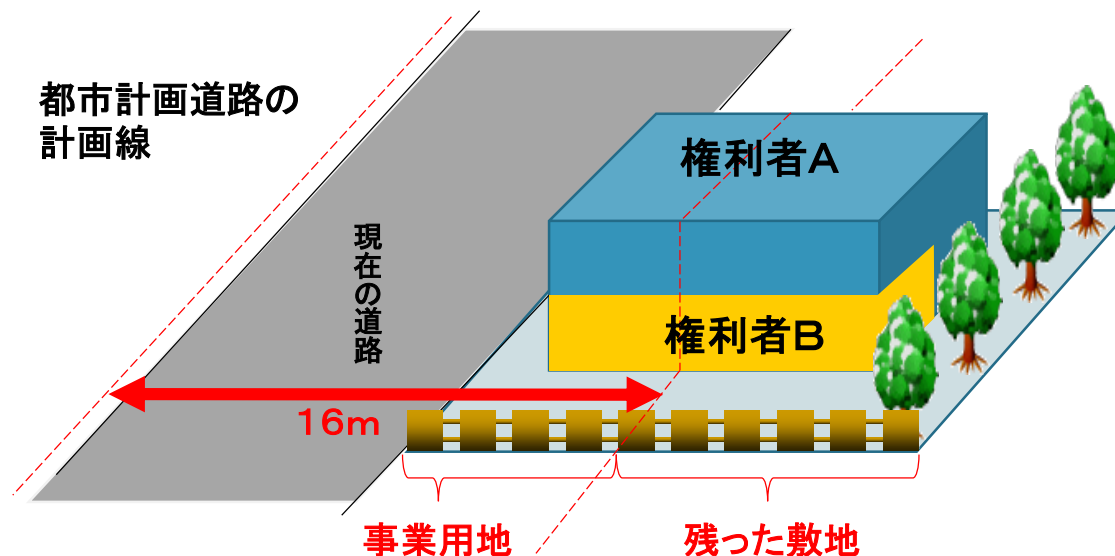
●: 補償の対象

(補償の対象であっても、該当する損失が生じないときは補償されませんのでご了承ください。)

・用地補償の例

仮定する条件

- ・権利者A: 土地・建物を所有し、居住、営業
- ・権利者B: Aの建物でテナント営業
(※AとBが親子等の特別な関係ではない場合)
- ・その他: 移転後、権利者Aの物件でのテナント契約が継続できない場合



・用地補償の例

構外移転工法

(残った敷地に現況の建物を再現できないと判断された場合)

権利者A (土地・建物を所有し、居住、営業)に対する補償項目

①取得する土地の土地代金
正常な取引価格

②建物移転補償
建物を別の敷地に移転する費用
(建物解体撤去料を含む)

③工作物移転補償
門や塀を別の敷地に移転する費用

④立竹木補償
植栽の移植、伐採等の費用

⑤動産移転補償
引越し荷物の移転費用

⑨営業補償
休業期間中の収益減や固定的経費、従業員
に対する休業手当等

⑩移転雑費補償
移転先を探す費用、設計費用等
残った敷地の補償

権利者B (テナント営業)に対する補償項目

③工作物移転補償
看板、クーラー等テナント営業者が権利を有す
る物を移転する費用

⑤動産移転補償
引越し荷物の移転費用

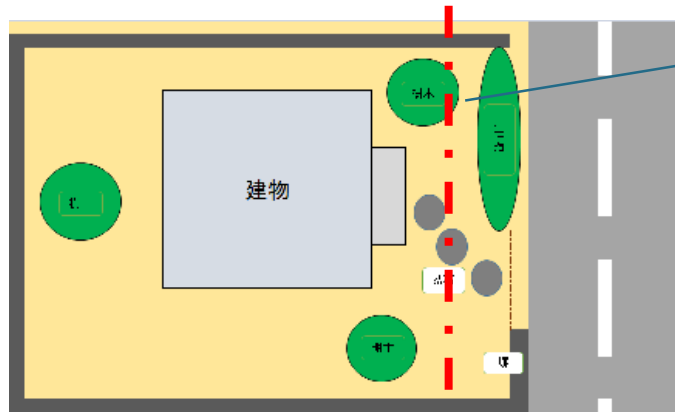
⑦借家人補償
礼金等

⑨営業補償
休業期間中の収益減や固定的経費、従業員
に対する休業手当等

⑩移転雑費補償
移転先を探す費用等

・最後に

物件等の調査につきましては、皆様の敷地内の物件（建物・工作物・立木等）の配置と、都市計画道路の計画（買収）線の位置により、調査の項目が異なります。



計画線

左図の例では道路拡幅の計画線が、建物に入っていないため、建物の調査は行いません

物件調査を行う際には、権利者の方々と打合せをさせていただき調査を行いますので、皆様のご協力をお願いいたします。