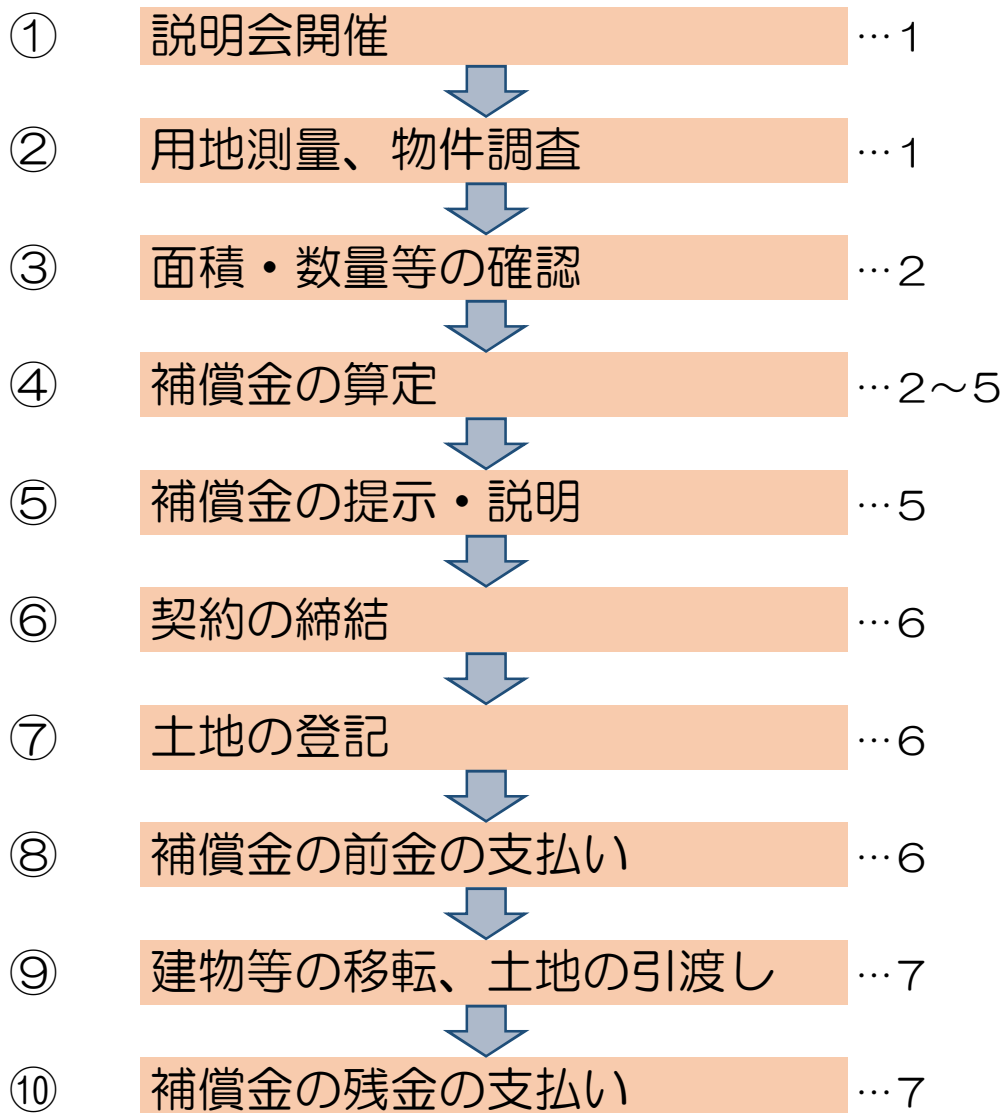


補償のあらまし



川崎市

補償の手順

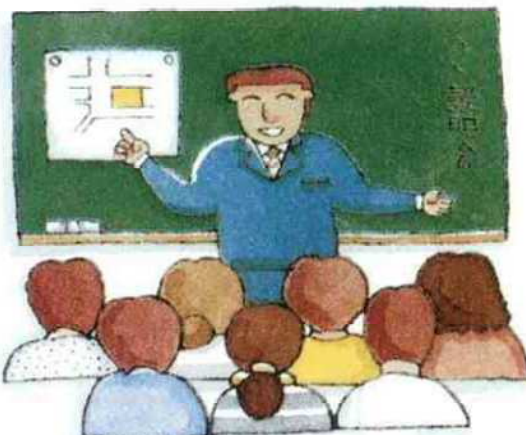


用地補償の手順について

1 説明会開催

事業計画説明

事業を円滑に推進するため、あらかじめ土地等の権利者及び住民の皆様方に事業の目的、計画の概要、工程、測量等について説明いたします。



用地補償説明

土地の権利者、物件の所有者等の方々に土地及び物件の調査・補償金の算定の方法、用地補償の全般的な内容について説明いたします。

2 用地測量及び物件調査

用地幅杭の打設により事業に必要な土地（以下「事業用地」という。）の範囲があきらかにされますと、境界を確認し、補償金を正確に算定するため、土地の形状や、建物等の用途や権利関係等について、用地測量及び物件調査をさせていただきます。

この場合、土地の権利者、物件の所有者等の方々に立ち会いをお願いいたします。



3 面積・数量等の確認

用地測量及び物件調査が完了しますと調査等の結果を

- ①土地について
実測面積、現況地目等
- ②物件について
種類、数量等

を土地の権利者、物件の所有者等の方々に確認していただきます。



4 補償金の算定

先の調査に基づいて、事業用地の評価を行います。

公共事業の用地取得にあたっての補償金は、適正かつ公平でなければなりません。そこで国が定めた補償基準を準用した、川崎市の事業の施行に伴う損失補償基準に基づき、土地価格、物件移転等の補償金を算定いたします。

※川崎市との契約締結前に移転・撤去した建物等の物件は、補償の対象にはなりません。

補償項目について

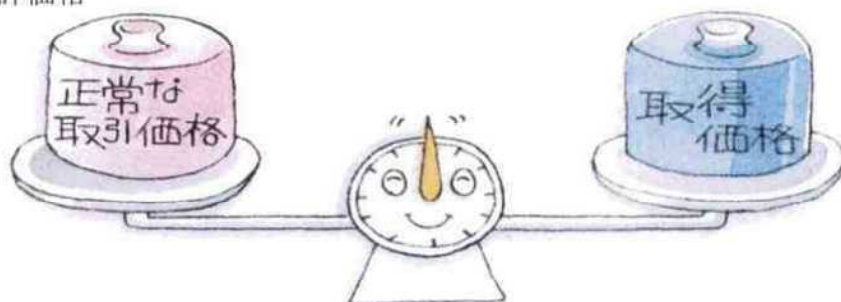
〔土地価格〕

補償基準では、「土地価格は正常な取引価格をもって土地の取得価格とすること」とされております。

そこで、取引価格の算定にあたりましては、現状の利用状況に着目し、次の①～⑤による資料に基づき、土地評価上の諸要素を総合的に比較検討したうえで決定いたします。

なお、皆様方からお譲りいただく土地の取得価格は、実測面積により算定いたします。

- ①類似する地域の取引価格からの比較
- ②地価公示法に基づく公示価格からの比較
- ③国土利用計画法に基づく基準地価格からの比較
- ④不動産鑑定士による鑑定評価格
- ⑤その他参考となる資料





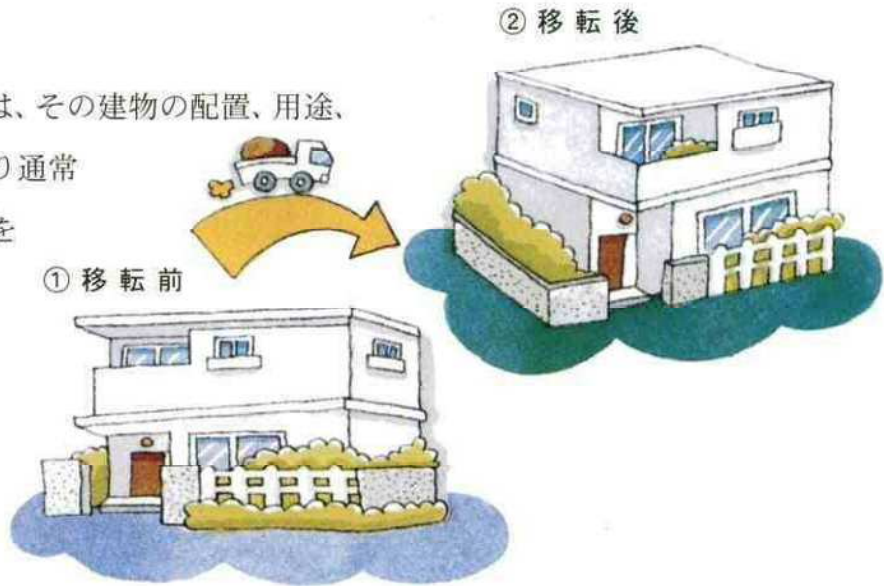
〔借地権者に対する補償〕

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、地代等の契約内容がそれぞれ異なっておりますので、土地所有者と借地権者双方での話し合いにより、権利の割合を決めていただき、その割合に応じて個別に契約いたします。

〔物件移転補償〕

イ) 建物の移転補償

土地に建物がある場合は、その建物の配置、用途、構造、敷地の形状等により通常妥当と思われる移転工法を決定し、当該建物の経過年数等により算定した費用を補償いたします。



ロ) 工作物移転補償



土地に門扉、塀、看板、庭石類等の移転することが可能な工作物がある場合は、移転等に要する費用を、また、コンクリート叩き、ブロック塀等の移転することが不可能な工作物は、経過年数に応じた価値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、樹種等によって補償内容が多少異なりますが、庭木類や収穫樹等で移植することが妥当と判断したものは移植（掘起し、運搬、植付等に要する費用）の補償を、その他のものについては、伐採（伐採、運搬に要する費用）の補償をいたします。



〔その他の補償〕

イ) 動産移転補償

建物の移転に伴う動産（家財道具、商品等）について、荷造り、運搬等に要する費用を補償いたします。

ロ) 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

- ①移転先の選定に要する費用
- ②法令上の手続きに要する費用
- ③住居者の移転に要する費用
- ④移転期間中の休業補償

を実情に応じて補償いたします。



ハ) 借家、借間人に対する補償

建物の全部または一部を借りしている人で、建物が移転することにより現在の家主から建物を借り継続することが著しく困難となる場合は、借家人等に対する補償をいたします。

二) 家賃減収補償

貸家を移転することにより、移転期間中の賃貸料を得ることができないと認められるときは、家賃の減収相当額を補償いたします。

ホ) 仮住居補償

現在居住している建物を移転する期間中、仮住居が必要と認められる場合には、その仮住居に要する費用を補償いたします。



営業をしている方に

店舗・工場・事務所等が移転することにより、一時休業する必要があると認められる場合は、移転期間中に生ずる営業上の損失（次の事項）を補償いたします。

- 収益減の補償（個人営業の場合においては、所得減）
- 得意先喪失の補償
- 固定的経費の補償
- 休業補償（人件費の補償）
- 移転広告費、開店祝費の補償
- 法人登記簿記載の変更が必要な場合の費用

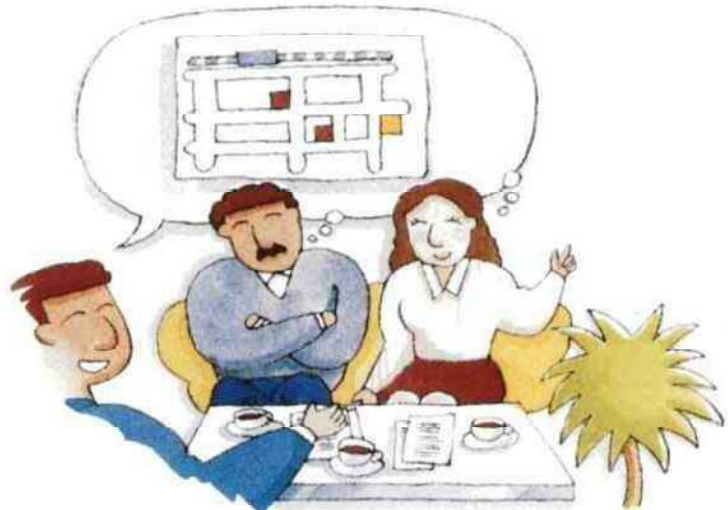


※ 営業の実態を詳しく調査する必要があります。

そのために、仕入・支出・売上げ等に関する資料や、経営内容を明らかにするための資料を提出していただくことになりますので、正確な資料（例えば、税務署へ提出した確定申告書、青色申告書等）を整えておいてくださるようお願いいたします。

5 補償金の提示・説明

土地価格や建物等の補償金の算定後、それぞれの権利者ごとに補償内容、移転方法、補償金の支払方法等について説明いたします。



6 契約の締結

御提示した補償金について、
了解が得られますと所定の契約
書に署名・押印（実印）してい
ただき契約が成立いたします。

一画地において、土地所有者、
建物所有者、借家人等の権利者
が複数いる場合は、それぞれの
契約を同時期に締結します。



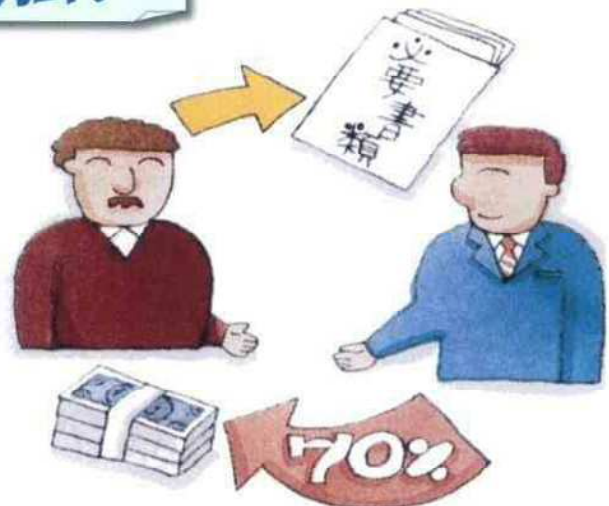
7 土地の登記

お譲りいただいた土地の所有権移転の登記は川崎市が行ないます。

なお、土地に抵当権等の権利がある場合は、事前に権利の抹消について、土地
の権利者と債務者との間で手続きを行っていただきます。

8 補償金の前金の支払い

補償金を前金払いする場合、土地代金
については所有権の移転登記完了後、物
件移転等補償金については契約締結後、
契約額の70%以内の範囲でお支払いいた
します。



9 建物等の移転、土地の引渡し

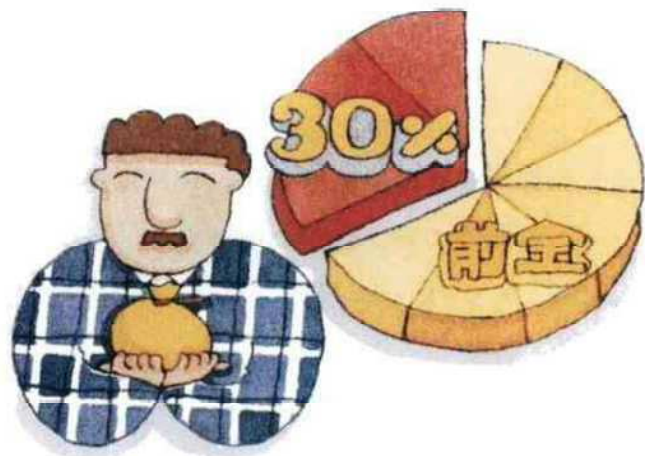
契約で定められた期限までに、建物等を移転していただき、更地の状態で土地の引渡しをしていただきます。

※更地とは、建物、構築物、工作物などが建っていない状態の土地です。



10 補償金の残金の支払い

土地の引渡しを受けたのち、更地であることを確認してから、残金（土地・建物等）をお支払いいたします。



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。

川崎市が皆様の土地について買取りの申し出をしたのち6ヶ月以内に「土地売買等の契約」が成立しますと「5,000万円の特別控除」または「代替資産を取得した場合の課税の特例」等が受けられます。

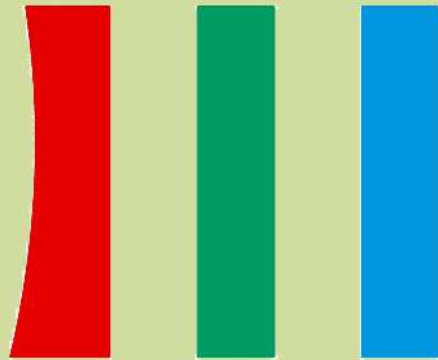
なお、物件の移転補償金については、その補償の目的に従って支出した場合には課税の対象となりません。



※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、用地担当職員に御相談ください。

この「補償のあらまし」は、一般的な補償に関する考え方を簡単に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、詳細については用地担当職員におたずねください。

また、公共事業に対する皆様方の御理解と御協力をよろしくお願い申し上げます。



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

建設緑政局 道路河川整備部
公共用地課

〒210-8577

川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市役所 17階

電話 044-200-

FAX 044-200-7703