

東京外かく環状道路（関越～東名）事業

『区分地上権設定補償のあらまし』

国土交通省 東京外かく環状国道事務所

東日本高速道路(株) 東京外環工事事務所

中日本高速道路(株) 東京工事事務所

1

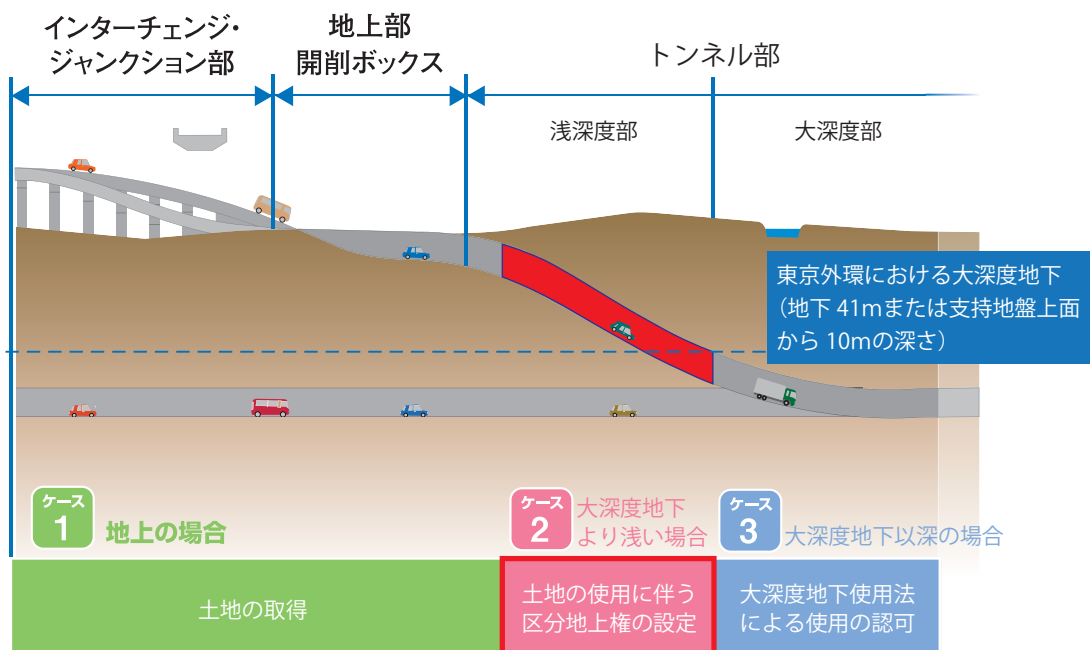
区分地上権設定の概要

東京外かく環状道路（関越～東名）（以下、「東京外環」という）の構造はイメージ図のとおり、主にインターチェンジ・ジャンクション部、地上部開削ボックス及びトンネル部に区分され、トンネル部はさらに浅深度部と大深度部に区分されます。そのうちの浅深度部の大部分において、区分地上権の設定をお願いすることになります。

※浅深度部：トンネルの一部若しくは全ての構造が大深度地下より浅い箇所（主としてイメージ図ケース2）

大深度部：トンネルの全ての構造が大深度地下以深になる箇所（イメージ図ケース3）

なお、東京外環においては、大深度地下は地下41mまたは支持地盤上面から10mの深さのどちらか深い方とされているため、場所によって異なります。



<イメージ図>

1. 「区分地上権」とは？

皆様の土地の地下に、トンネル構造部の上下左右に一定の範囲を定め、その範囲内を使用するための権利を「区分地上権」といいます。

東京外環では区分地上権設定により、区分地上権の設定範囲内で地下の利用ができなくなります。また、トンネル保護のために「荷重制限」等の制限が設けられます。

（参考）

民法第269条の2（地下又は空間を目的とする地上権）

地下又は空間は、工作物を所有するため、上下の範囲を定めて地上権の目的とすることができる。この場合においては、設定行為で、地上権の行使のためにその土地の使用に制限を加えることができる。

2 前項の地上権は、第三者がその土地の使用又は収益をする権利を有する場合においても、その権利又はこれを目的とする権利を有するすべての者の承諾があるときは、設定することができる。この場合において、土地の使用又は収益をする権利を有する者は、その地上権の行使を妨げることができない。

2. 区分地上権を設定する範囲の考え方について

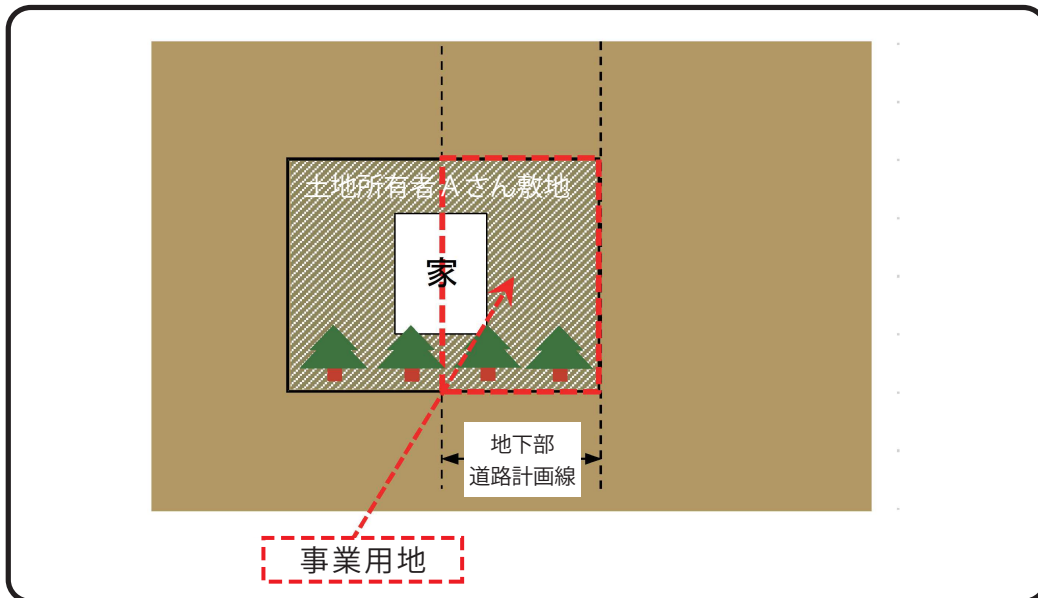
東京外環における区分地上権の設定範囲は、トンネル構造部の幅と高さに管理幅等を加えた範囲（都市計画の立体的な範囲）としています。

この範囲に区分地上権を設定することを目的とする区分地上権設定契約を締結させていただき、所要事項を登記させていただきます。（P10 参照）。

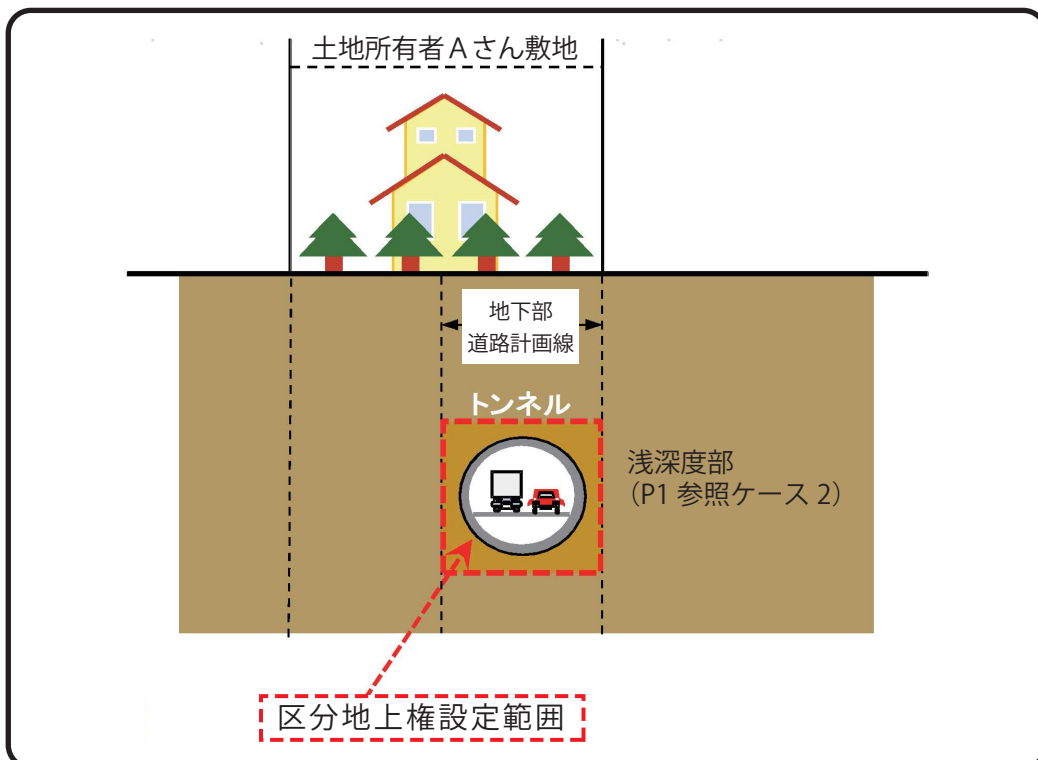
この区分地上権を設定する土地を「事業用地」といい、区分地上権の対象となる部分を「区分地上権設定範囲」といいます。

具体的には、下図（例）の赤線部に示す範囲で設定します。

（平面図）



（断面図）



3. 区分地上権設定による制限等について

土地を所有されている方には、区分地上権設定後も、土地を所有したままで建物等の敷地として引き続きご利用いただき、建物等を移転していただく必要はありません。ただし、トンネルが通過する敷地で区分地上権を設定する土地においては、下記4項目について土地の利用が制限されます。

- ① 区分地上権設定範囲については、掘削等をし、又は形質の変更をすることはできません。
(例：区分地上権設定範囲内への基礎杭、井戸等の進入が制限される など)
 - ② 区分地上権設定範囲の上部〇〇m(※) について、土地の掘削等をし、又は形質の変更を行う場合は、あらかじめ設計、工法等について道路管理者に届出が必要になります。
 - ③ 区分地上権設定範囲の直上において、1平方メートルにつき〇〇(※) キロニュートンを超える荷重（最大荷重）となる建物及び工作物を新築し、又は設置することはできません。
(例：建築可能な建物の階数が制限される など)
 - ④ 土地の掘削及び形質の変更を行う場合は、区分地上権の設定範囲の直上において、1平方メートルにつき〇〇(※) キロニュートン以下の荷重（最小荷重）とすることはできません。
(例：区分地上権設定範囲の直上において、土砂の掘削が制限される など)
- (※) 場所によって値が異なります。

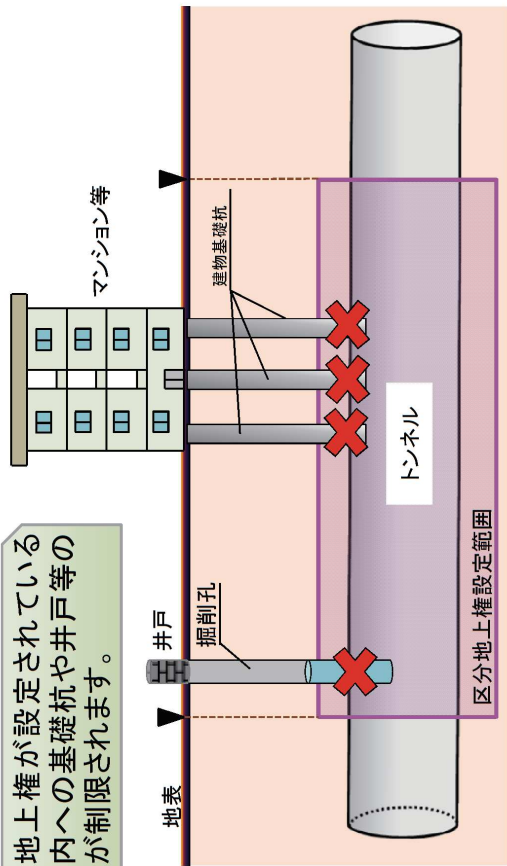
最大荷重：区分地上権設定範囲の直上に建築することができる工作物、建築物の荷重の上限値

最小荷重：掘削など土地の形質変更を行う際に、区分地上権設定範囲の直上に残す必要がある土砂の荷重の下限値

なお、「荷重」とは力を表す概念であり、地球上（地球の万有引力下）においては、質量1キログラムがおおよそ9.8ニュートン（質量1トンがおおよそ9.8キロニュートン）の荷重に相当します。

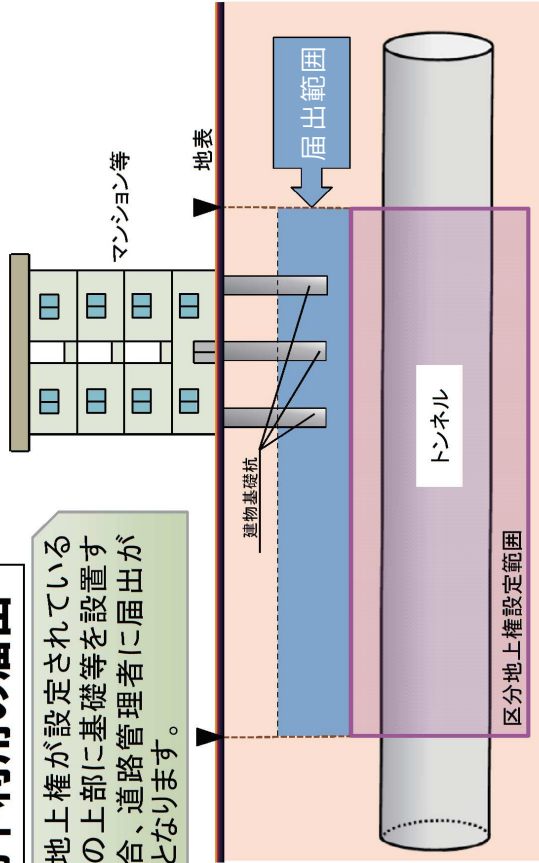
① 地下利用(掘削・進入等)の制限

・区分地上権が設定されている範囲内への基礎杭や井戸等の進入が制限されます。



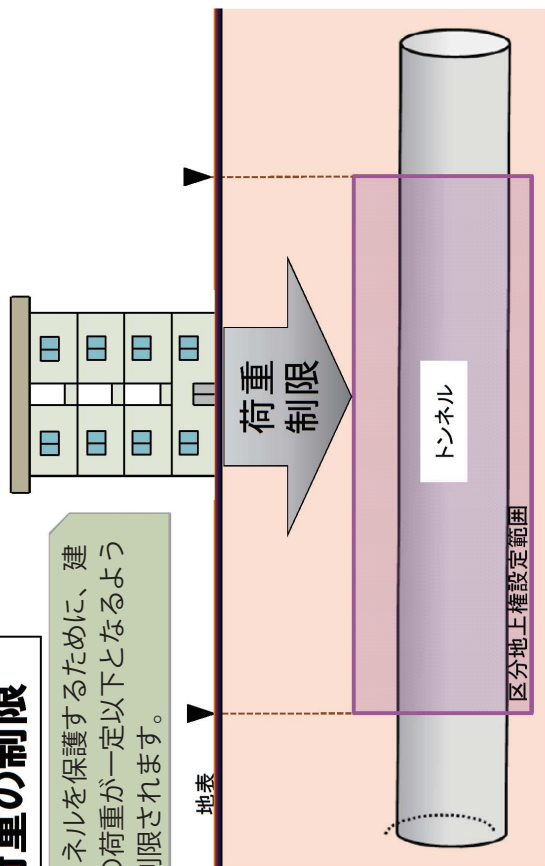
② 地下利用の届出

・区分地上権が設定されている範囲の上部に基礎等を設置する場合、道路管理者に届出が必要となります。



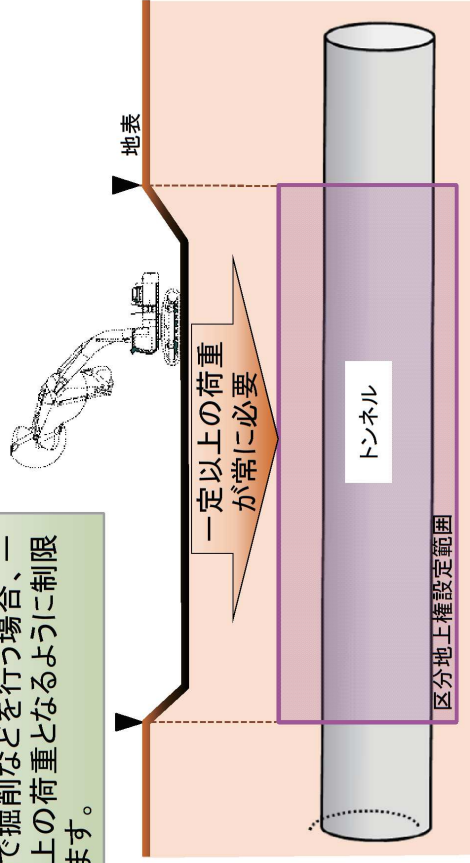
③ 荷重の制限

・トンネルを保護するために、建物の荷重が一定以下となるように制限されます。



④ 掘削等による荷重の制限

・区分地上権が設定されている土地で掘削などを行う場合、一定以上の荷重となるように制限されます。



※上記の①～④の制限は特約事項として登記されます。

2

区分地上権設定契約の流れ

1. 用地補償調査（用地測量・調査）

区分地上権の設定をお願いする土地の用地測量を行います。用地測量では、土地所有者の方と隣接の土地所有者の方々に境界確認のための立ち会いをお願いします。立ち会いで確認いただきました境界により、事業用地を正確に測量させていただきます。



2. 土地調書による土地の数量（面積）などの確認

用地測量結果にもとづき、区分地上権の設定をお願いする土地の数量（面積）などについて調書を作成し、内容を確認していただきます。

調書の内容についてご了解いただきましたら、調書に署名押印いただきます。



3. 補償額の算定

調書に署名押印をいただきましたら、土地所有者などの権利者の方々に区分地上権設定に対する補償額を補償基準に基づき公平・公正に算定いたします。

なお、借地権等が設定されている場合、借地権等の権利割合について権利者双方で話し合いのうえ決めていただきます（必要となる書類「配分届」）。



4. 用地補償説明

土地所有者などの権利者の方々に個別に区分地上権の設定範囲、補償額について説明させていただきます。





5. 契約の締結

補償額などについてご了解いただきましたら、契約を締結させていただきます。

皆様にご用意していただく書類等は主に以下になります。

- ①「印鑑証明書」 ②「実印」
 - ③「振込先（銀行名・支店名・口座番号）が確認できるもの」
- ※その他必要に応じてご用意いただく書類等がございます。

契約書、登記関係書類（登記原因証明情報）、補償金請求を委任する場合の委任状等は事業者が用意いたします。



注) 抵当権が設定されている場合

区分地上権は、抵当権よりも先の登記順位番号で登記（設定）させていただく必要がありますので、そのことについて契約締結までに抵当権者（銀行など）からご了解をいただく必要があります。



6. 区分地上権の設定登記

契約締結後、事業用地に区分地上権設定登記を行います。

- ①分筆が必要な場合には分筆登記もあわせて行います。
- ②抵当権等が設定されている場合には、抵当権等の抹消登記並びに必要なに応じて抵当権等の再設定登記を行っていただくこととなります。



7. 補償金の支払い

区分地上権の設定登記及び区分地上権より先の順位の抵当権等の抹消登記が完了後、補償金の支払手続をとらせていただきます。



3

区分地上権設定に伴う補償について

1. 区分地上権設定補償金の算定方法

区分地上権の設定により土地の地上、地下について一定の利用が制限されます。その制限された利用の価値相当分を補償します。

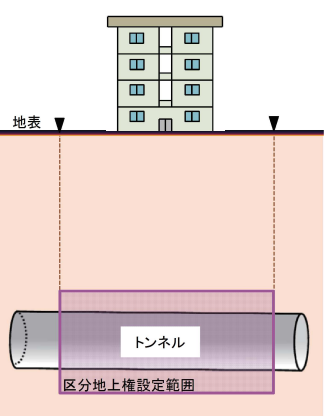
算定方法については「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「国土交通省損失補償取扱要領」等に基づきます。

○区分地上権設定補償金の算定式

$$\text{補償金} = \text{土地単価} \times \text{土地利用制限率 (深度に応じた)} \times \text{事業用地面積}$$

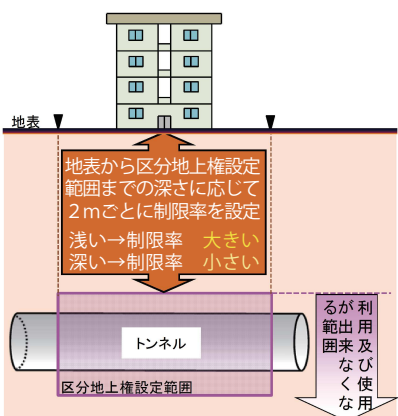
制限率の合計

建物利用制限率 (☆)



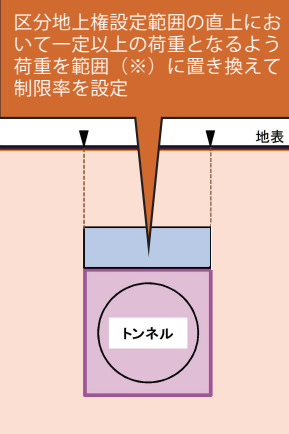
荷重の制限

地下利用制限率+ その他利用制限率



地下利用(掘削・進入等)の制限

最小荷重制限率



掘削等による荷重の制限

(P3.「区分地上権設定による制限について」を参照)

※場所によって異なります

(☆) 地上の建物については都市計画法による用途地域などの制限があります。東京外環は用途地域や現在の土地利用状況を考慮した計画としており、基本的には、地上の建物に対して建物利用の制限はかかりません。よって、区分地上権設定補償金の算定において、建物利用制限率はゼロとしています。

2. 建物利用制限率、地下利用制限率とその他利用制限率

【土地の立体利用率配分表】

土地の利用価値は、地上及び地下に立体的に分布しており、区分地上権設定補償金の算定にあたってのそれぞれの利用価値の割合は、「国土交通省損失補償取扱要領 別記二 土地利用制限率算定要領」等において、土地の種別や容積率等により下表によることと定められています。下表に基づいて、利用が制限される部分の利用価値について算出を行い、土地単価（㎡当たり）を乗じることによって補償金を算定します。

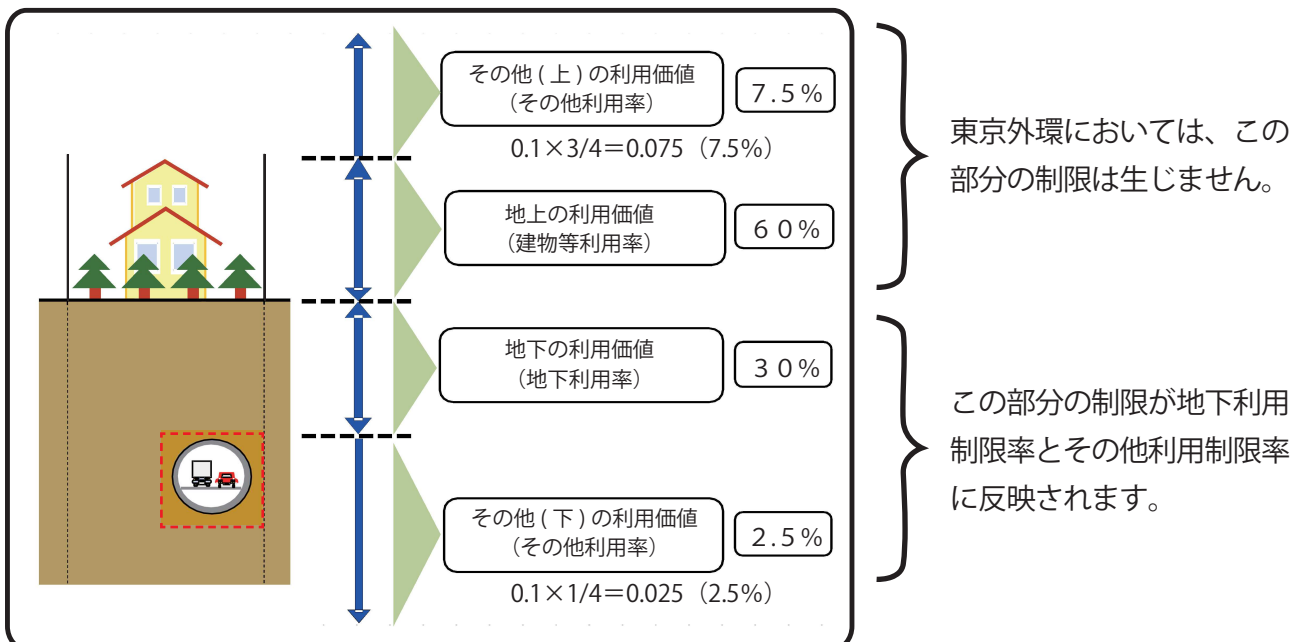
土地の立体利用率配分表

(国土交通省損失補償取扱要領より抜粋)

土地の種別 利用率等区分		宅地							農地林地	
		容積率等 900%を超え るとき	600%を超え 900%以内	400%を超え 600%以内	300%を超え 500%以内	150%を超え 300%以内	150%以内	宅地見込地	土地の種別 利用率等区分	農地林地
最有効使用	建物等利用率	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	地上利用率	0.9
	地下利用率				0.2	0.3	0.3	0.3		
その他使用	その他利用率 (δ)	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1	その他利用率	0.1
	(δ)の上下配 割合	1:1			2:1		3:1	4:1	(δ)の上下配割合	5:1

↓
例として下記のイメージ図を参照

【イメージ図】土地の種別が「宅地」で、容積率が「150%以内」の場合



4

区分地上権の設定登記について

区分地上権設定契約の締結後に区分地上権の設定登記を行います。

トンネル構造部が土地の一部を通過する場合には、トンネル構造部の範囲（管理幅等を含む。）を分筆（ぶんぴつ）登記し、その土地に区分地上権設定の登記をします。

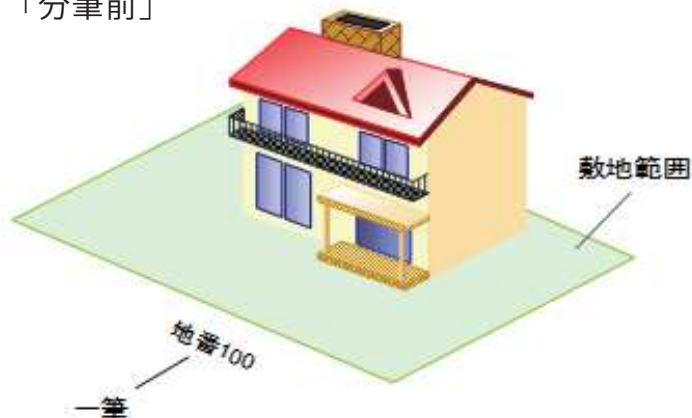
1. 分筆登記

皆様の土地には地番がついていますが、これらの土地を「筆」（ふで）といいます。区分地上権の設定は、事業用地についてのみ設定いたします。

このため、土地の一部が事業用地となる筆については、以下の例のように土地を複数の筆に分割（「分筆」といいます。）し、土地登記簿に反映させる必要があります。この登記を分筆登記といいます。一筆（地番 100）の土地の一部が事業用地となる場合は、分筆登記をしないと事業用地に区分地上権の設定登記をすることはできないため、一筆の土地を事業用地外と事業用地内との境で分筆し、事業用地内となる部分に新地番（100-2）を付け、その土地についてのみ区分地上権の設定登記を行います。

<分筆登記例>

「分筆前」



「分筆後」



2. 区分地上権設定登記

区分地上権設定契約の締結後、必要に応じて分筆登記した後、事業用地の土地の登記簿に下記の事項を登記します。

登記記載内容（例）

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地上権設定	平成〇年〇月〇日 第123456号	原因 平成〇年〇月〇日設定 目的 トンネル設置 範囲 東京湾平均海面の下〇〇メートルから東京湾平均海面の下△△メートルまでの間 存続期間 契約の日からトンネル存続期間中 特約 1. 区分地上権設定範囲は掘削等をし、又は形質を変更しないこと。 2. 区分地上権設定範囲の上部〇mについて、土地に掘削等をし、又は形質の変更を行う場合は、あらかじめ設計、工法等について道路管理者に届け出を行うこと。 3. 区分地上権設定範囲の直上において1平方メートルにつき〇〇キロニュートンを超える荷重となる建物及び工作物を新築し、又は設置しないこと。 4. 土地の掘削及び形質の変更を行う場合は、区分地上権設定範囲の直上において1平方メートルにつき〇〇キロニュートン以下の荷重としないこと。 地上権者 国土交通省（中日本高速道路㈱、東日本高速道路㈱）

3. 抵当権等が設定されている場合の取扱い

区分地上権の設定登記に伴い、既に土地に抵当権等（抵当権、根抵当権、仮登記等）が設定されている場合は、抵当権等を実行された場合でも、区分地上権設定登記が抹消されないようにするため、登記の順位を抵当権等より先順位にする必要があります。そのために、抵当権等を一旦抹消し、区分地上権設定登記（先順位）が完了後、必要に応じて抵当権等（後順位）を再設定していただくこととなります。抵当権等の再設定をする場合の、法令上の手続きに要する費用は補償させていただきます。

なお、抵当権等の抹消に際しては、事業者から抵当権者等（銀行など）あてに抹消のご協力をお願いする旨のお知らせを発行いたします。また、必要に応じて抵当権者等（銀行など）に対しご説明させていただきます。

5

補償金の課税上の取扱い等について

お支払いする補償金の課税上の取扱いは、区分地上権設定対価が下記の計算式で算出された価額を超える場合はすべて譲渡所得となり、公共事業に係る課税の特例の適用対象となります。

$$\left[\text{区分地上権の設定対価} \right] > \left[\text{その土地の価額} \times \frac{\text{区分地上権の設定される最も浅い部分の深さから大深度地下の深さまでの距離}}{\text{地表からその土地に係る大深度地下の深さまでの距離}} \times 1/4 \right]$$

○譲渡所得として課税される金額の計算例

【土地の価額が50,000円、大深度地下が41mで、区分地上権を地表から20mの深度に設定する場合】

$$50,000 \text{円} \times (41\text{m} - 20\text{m}) / 41 \times 1/4 = 6,402 \text{円}$$

※区分地上権設定補償金が6,402円を超える場合に収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除が適用可能

○公共事業に係る課税の特例の適用にあたっては下記についてご留意ください。

- ①公共事業に係る課税の特例の適用対象は上記の計算式で算出された価額を超える区分地上権設定補償金のみです。
その他通常受ける損失補償金は一時所得として課税対象となります。
- ②起業者が買取り等の申出をした日から6ヶ月以内の譲渡が対象となります。
- ③同一事業のために、複数年にわたって土地を譲渡し、又は区分地上権を設定する場合は、最初に譲渡した年の譲渡等のみが対象となります。
- ④棚卸資産を譲渡等する場合は、譲渡所得となりません。
- ⑤法人の場合は必ずしも暦年ではなく、事業年度ごとの課税となります。

以上の補償金については、契約した年の翌年の確定申告時に申告する必要があります。詳しくは各税務署にお問い合わせ下さい。

その他、お支払いする補償金は皆様の所得とみなされる場合があり、その場合、所得制限等により影響を受ける扶養控除、農業者年金、国民健康保険税等について、保険税の変更、年金の支給停止等になる場合がありますので、(相談窓口) 各区市等にご相談下さい。

1 扶養控除について（所得税・住民税）

土地を譲渡された方が、子供等に扶養されている場合、その方の所得が一定額以上になると、譲渡した年について、扶養している子供等の所得税の扶養控除対象から除かれることとなります。

（相談窓口）各所轄税務署・各区市税務課

2 農業者年金（経営移譲年金）について

経営移譲年金の受給者が、経営移譲した農地を譲渡したときは、経営移譲年金の支給が停止されますが、公共事業の用地として譲渡したときは支給停止されない場合がありますので、農業委員会に問い合わせてください。

（相談窓口）各区市農業委員会

3 老齢福祉年金等について

拠出年金以外の年金は国が負担していることから、一定の所得制限があります。その他に、傷害基礎年金、遺族基礎年金、特別障害者年金、児童手当、特別児童扶養手当、児童扶養手当等も所得制限があり、これらの年金、手当等の支給を停止される場合がありますので、市区町村担当課等に問い合わせてください。

（相談窓口）各所轄社会保険事務所・各区市担当課

4 国民健康保険税について

国民健康保険税については、譲渡所得の特別控除の制度が適用されることとなっていますが、特別控除額を超える譲渡取得額は所得割額の計算の基礎に加えられます。このためこの金額に応じて翌年一年間に限り税額が変更されることがあります。

（相談窓口）各市区担当課

5 介護保険料等について

介護保険料については、譲渡所得の特別控除の適用がありませんので、翌年一年間に限り保険料が変更されることがあります。また、介護サービスを利用される場合の自己負担額等に影響がでる場合があります。

（相談窓口）各区市担当課

*上記以外にも各種給付金、補助金等が停止又は減額されたり、保険料等が変更になる場合がありますのでご注意ください。

6

お問い合わせ先（対象地区によってお問い合わせ先が異なります。）

◎大泉浅深度部

対象地区（練馬区東大泉1丁目、東大泉2丁目、石神井町8丁目、石神井町7丁目、
石神井台3丁目）

東京都 外環大泉事務所

TEL 03-5947-6181

◎中央JCT北側

対象地区（三鷹市北野2丁目、牟礼1丁目、牟礼2丁目、井の頭1丁目）

東日本高速道路株式会社 東京外環工事事務所 用地第2課

TEL 0120-861-305（フリーダイヤル）

◎中央JCT南側

対象地区（三鷹市新川1丁目、中原1丁目、調布市緑ヶ丘1丁目、仙川町2丁目、
東つつじヶ丘1丁目）

中日本高速道路株式会社 東京工事事務所 用地第2課

TEL 0120-016-285（フリーダイヤル）

◎東名JCT

対象地区（世田谷区喜多見7丁目、成城4丁目）

東日本高速道路株式会社 東京外環工事事務所 用地第1課

TEL 0120-861-305（フリーダイヤル）

◎東名JCT

対象地区（世田谷区成城3丁目）

中日本高速道路株式会社 東京工事事務所 用地第1課

TEL 0120-016-285（フリーダイヤル）

◎青梅街道IC

対象地区（練馬区上石神井1丁目、上石神井3丁目、上石神井町4丁目、石神井台2丁目）

東京都 外環大泉事務所

TEL 03-5947-6181

◎その他

対象地区（上記以外）

国土交通省 東京外かく環状国道事務所 用地第1課

TEL 0120-341-491（フリーダイヤル）