

# みなとみらい線 車両留置場計画に伴う 「区分地上権設定補償」について



横浜高速鉄道株式会社  
YOKOHAMA MINATOMIRAI RAILWAY COMPANY



# 1 区分地上権設定の概要

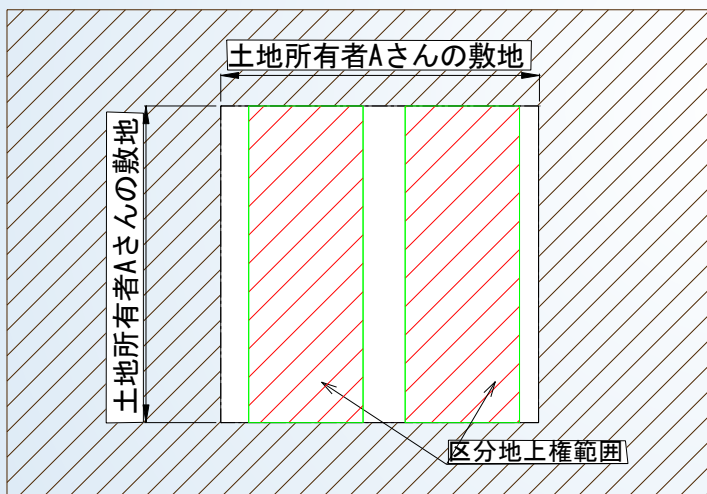
## 1. 区分地上権※（民法269条の2）とは

車両留置場は地下（トンネル構造）で計画しています。皆様が所有している土地の地下を車両留置施設を設置する目的で使用させて頂く場合は、区分地上権の設定をお願いすることになります。

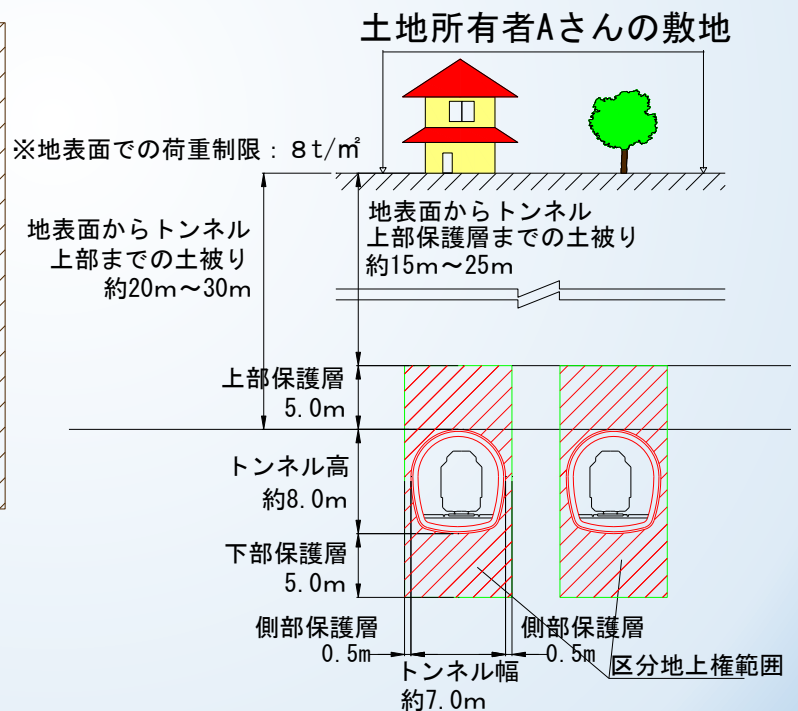
## 2. 区分地上権設定範囲

区分地上権の設定範囲はトンネル構造物の上下5m、左右0.5mとさせていただきます（下図参照）。その範囲は土地所有者様のご利用はできなくなります。また、トンネル構造物の保護のため、地表面に「荷重制限」を設けさせていただきます。

平面図



断面図



「荷重制限」:トンネル上に大きな荷重がかかると、トンネル構造物に損傷をきたす恐れがあります。そのため、「荷重制限」を設けさせていただきます。本事業では、地表面において $8t/m^2$ の荷重制限を設定させていただきます。一般に、 $8t/m^2$ の荷重以内で鉄筋コンクリート造4階相当の建物が建築できます。

当地域は第一種低層住居専用地域のため、地上3階相当の建物まで建築可能であるため、建築制限をするものではありません。

なお、建物その他の工作物等を築造する場合等で弊社と協議が必要となることがあります。

## 2 区分地上権設定の手順

### 1. 事業の説明

関係住民の皆様や土地等の権利者の方々を対象に、計画の目的、概要、工程等について説明いたします。

- ・事業計画、調査概要説明会：2017年11月25日(土)開催
- ・線形(事業計画)、調査結果報告説明会：2018年10月27日(土)開催



### 2. 区分地上権設定に伴う補償の個別説明

土地所有者様を対象に区分地上権設定の内容、概略の設定範囲及び補償額について説明いたします。



### 3. 用地測量(土地の立入りのお願い)

区分地上権設定予定地を所有している皆様に立入りのご承諾をいただいたうえで、全ての筆の境界等を確認させていただきます。



### 4. 補償額の提示(【3 区分地上権設定に伴う補償について】をご参照ください) 個別に区分地上権の設定範囲、補償額について説明いたします。

### 5. 分筆登記

補償額などについてご承諾いただきましたら土地を分筆し、登記させていただきます(【4 区分地上権の設定登記について】をご参照ください)。

皆様にご用意していただく書類等は以下となります。

- ① 筆界確認書
- ② 委任状
- ③ 印鑑証明書
- ④ 実印 (③、④:筆界確認書、分筆登記に必要なため)

※ 分筆登記の費用は弊社の負担とさせていただきます。つきましては、弊社と契約した土地家屋調査士に登記申請業務を委任いただきますようお願いいたします。

### 6. 区分地上権設定契約の締結

分筆登記が完了しましたら、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は以下となります。

- ① 振込先(金融機関名、支店名、口座番号)が確認できるもの
- ② マイナンバー(注:税務署に提出する「支払調書」作成事務のみ使用します。)

※ 印鑑証明書及び実印は区分地上権設定登記の際、必要となります。

※ 抵当権などが設定されている場合、区分地上権は抵当権などよりも先の登記順位で登記(設定)させていただき、抵当権者等(金融機関等)からご承諾をいただく必要があります。



### 7. 補償金のお支払い

区分地上権の設定登記及び、先の順位における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

## 補償方法

① 区分地上権設定により土地の利用が制限されるため、その制限に対する補償をいたします。

② 補償金の算定方法は

$$\text{補償金} = \overset{\text{※1}}{\text{土地単価}} \times \overset{\text{※2}}{\text{土地利用制限率}} \times \text{区分地上権設定面積}$$

となります。

### ※1 土地単価

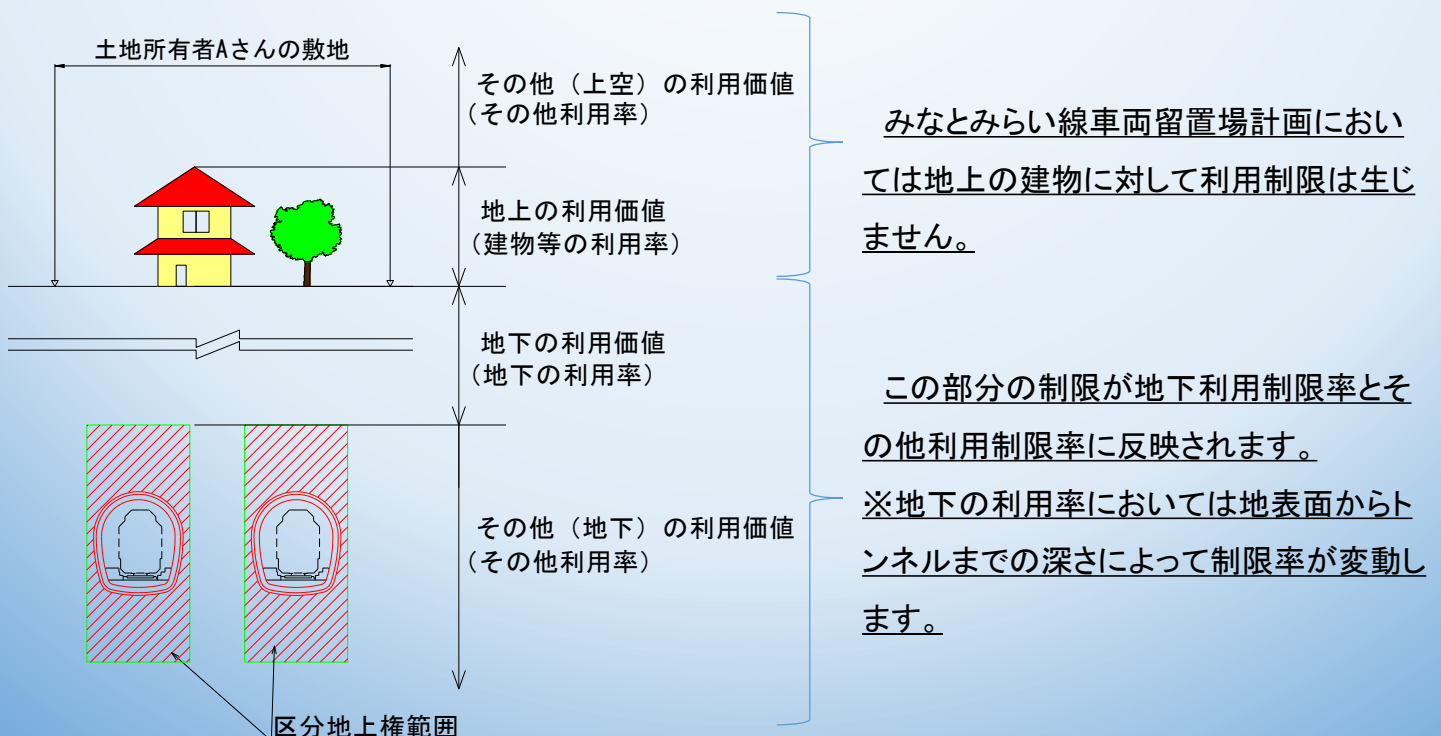
正常な取引価格をもって土地価格(1㎡あたりの単価)とします。この取引価格は、

- ① 近隣にある状況の似た土地の取引価格
- ② 地価公示法による公示価格
- ③ 土地価格形成上の個別的な諸要素

などを基に、不動産鑑定士が総合的に比較、考慮して決定しています。

### ※2 土地利用制限率(補償率)

区分地上権設定により制限される地上及び地下利用の価値相当分の総和を示します。



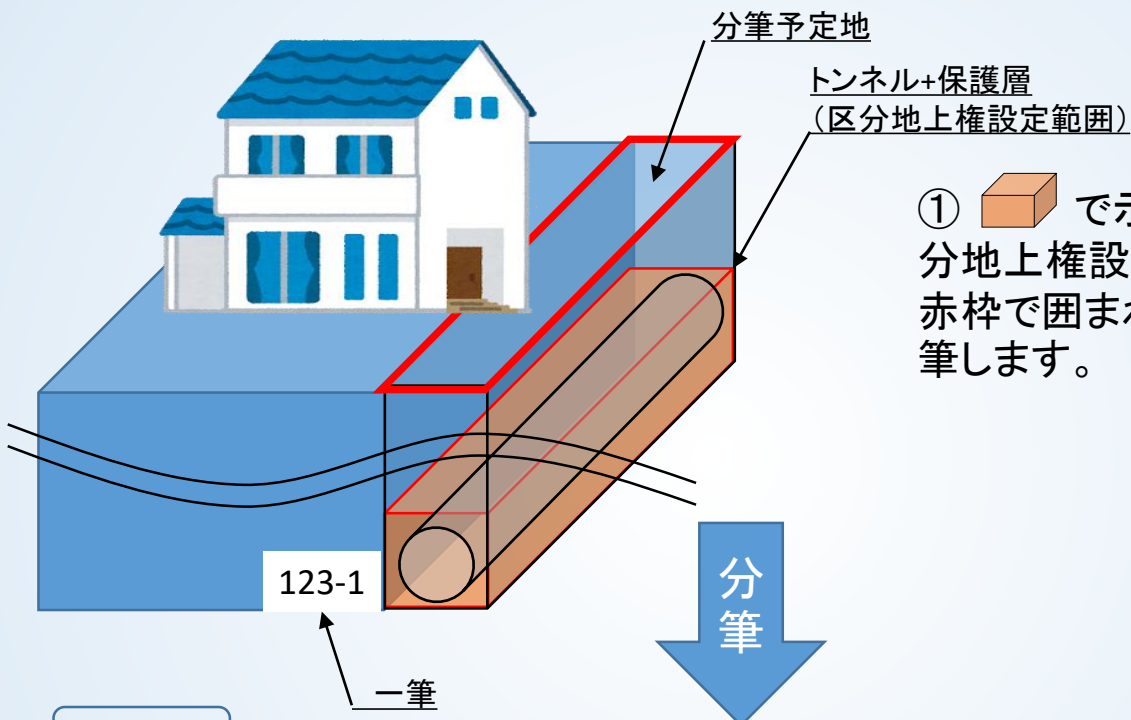
# 4 区分地上権の設定登記について

## 1. 分筆登記(区分地上権設定について)

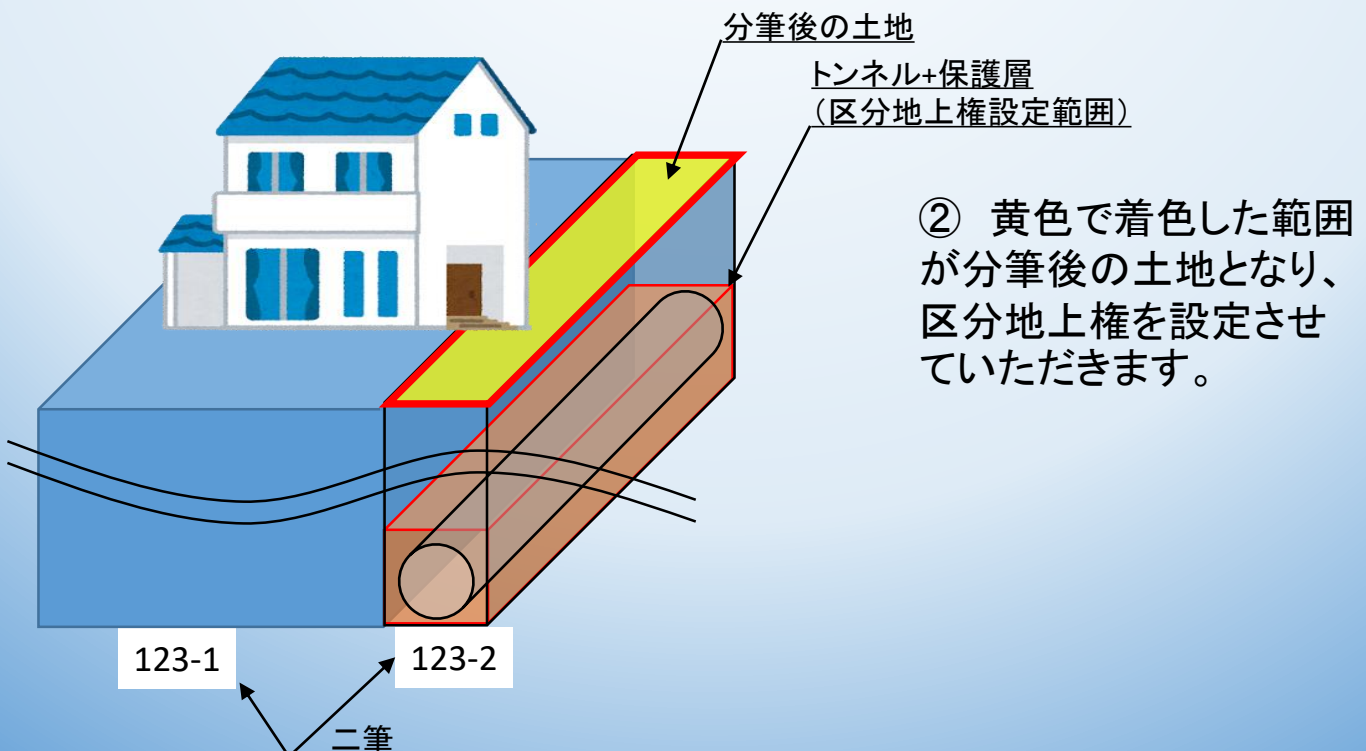
区分地上権を設定させていただき登記については以下のように分筆させていただきます。

### 土地が一筆の場合のモデルケース

分筆前



分筆後



## 2. 「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	令和〇年〇月〇日 第123456号	<p>原因 令和〇年〇月〇日設定 目的 鉄道施設物設置のため 範囲 東京湾平均海面の下〇〇mから 東京湾平均海面の下〇〇mの間 存続期間 設定契約の日から鉄道構造物存続期間中 特約</p> <p>(1)東京湾平均海面の下〇〇.〇〇メートルから東京湾平均海面の下〇〇.〇〇メートルの間は掘削し、又は土地の形質を変更しないこと。 (2)建物その他の工作物等を築造する場合、又は土地の形質を変更する場合は、設計及び工法について事前に横浜高速鉄道株式会社と協議し、書面による承諾を得るものとする。 (3)建物その他の工作物等を築造する場合の荷重は、地表面において1平方メートルあたり8トン以下とする。 (4)鉄道施設の維持、保全及び列車運行に支障、又は危険を及ぼすおそれのある、工作物等の設置及び土地の形質変更をしないこと。</p> <p>地上権者 横浜高速鉄道株式会社 順位1番の登記を移記</p>

## 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、後順位に再設定していただくこととなります。なお、法令上の手続きに要する費用は弊社にて負担させていただきます。

また、抵当権等の抹消に際しては、弊社から抵当権者等(金融機関等)宛てに抹消のご協力をお願いする旨のお知らせを発行し、ご説明させていただきます。

## 5 その他の事項について

区分地上権設定による補償金は、契約した年の翌年に確定申告する必要があります。その場合、補償金は所得になりますので所得制限等により影響を受ける一部年金は支給停止となる場合があります。また、所得税・住民税の各種扶養控除が受けられなくなる場合があります。

さらに国民年金保険料・国民健康保険料・介護保険料・後期高齢者医療制度の窓口一部負担金、敬老パス(70歳以上の市民)などは(前年の)所得を基礎に算出されますので、(翌年)増額変更になる場合があります。

※ それぞれの項目については下記の部署へお問い合わせください。

- ・ 年金・国民年金保険料  
⇒横浜中年金事務所
- ・ 扶養控除  
⇒横浜中税務署
- ・ 国民健康保険料・介護保険料・後期高齢者医療制度負担金・敬老パス  
⇒中区役所

### 各部署のお問い合わせ先

横浜中年金事務所	横浜中税務署	中区役所
住所: 中区相生町2-28 電話番号: 045-641-7501	住所: 中区山下町37-9 電話番号: 045-651-1321	住所: 中区日本大通35 電話番号: 045-224-8109

## 6 お問い合わせ先

### ■ 横浜高速鉄道株式会社 プロジェクト推進室

TEL: 045-319-4056 FAX: 045-664-1620

受付時間: 平日 9:00~17:30

※土、日、祝日、年末年始(12/29~1/3)は除きます。

※番号をご確認のうえ、お掛け間違いにご注意ください。



