

公共事業の施行に伴う損失補償取扱要領

制定 平成11年 4月 1日施行
 改正 平成11年11月 1日
 平成14年 4月 1日
 平成17年 4月 1日
 平成20年12月22日
 平成21年10月 1日
 平成22年 4月 1日
 平成24年 4月 1日
 平成26年 4月 1日
 平成28年11月 1日
 令和 2年 3月24日
 令和 3年 4月 1日

第1条 土木部の所管する公共事業の施行に伴う損失補償の取扱については、公共事業の施行に伴う損失補償基準（昭和38年訓令乙第474号）（以下「基準」という。）及び公共事業の施行に伴う損失補償基準の運用方針（昭和48年監第200号土木部長通知）（以下「運用方針」という。）その他別に定めるほか、この要領に定めるところによるものとする。

第2条 運用方針第1の2（土地の正常な取引価格）及び第1の3（地価公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則）に規定する土地の正常な取引価格は、土地評価事務要領（昭和63年訓令乙第3号）により算定するものとする。

第3条 運用方針第2（建物その他の工作物の取得に係る補償）第1項に掲げる現価率は、次の表（現価率表）を適用して求めるものとする。

(1) 木造建物の場合

木造建物現価率表

等級	建物の程度	経過年数		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		耐用年数	償却率													
1	応急住宅程度	20年	0.0400	100.0%	960	920	880	840	800	760	720	680	640	600	560	520
2	公営住宅程度	35年	0.0228	100.0%	977	954	931	909	886	863	840	817	794	771	749	726
3	住宅金融支援 機構住宅程度	48年	0.0166	100.0%	983	967	950	933	917	900	883	867	850	833	817	800
4	上等の一般建築	60年	0.0133	100.0%	987	973	960	947	933	920	907	893	880	867	853	840
5	極上等の建築	70年	0.0114	100.0%	989	977	966	954	943	931	920	909	897	886	874	863

経過年数 等級	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	480	440	400	360	320	280	240	200												
2	703	680	657	634	611	589	566	543	520	497	474	451	429	406	383	360	337	314	291	269
3	783	767	750	733	717	700	683	667	650	633	617	600	583	567	550	533	517	500	483	467
4	827	813	800	787	773	760	747	733	720	707	693	680	667	653	640	627	613	600	587	573
5	851	840	829	817	806	794	783	771	760	749	737	726	714	703	691	680	669	657	646	634

経過年数 等級	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
2	246	223	200																	
3	450	433	417	400	383	367	350	333	317	300	283	267	250	233	217	200				
4	560	547	533	520	507	493	480	467	453	440	427	413	400	387	373	360	347	333	320	307
5	623	611	600	589	577	566	554	543	531	520	509	497	486	474	463	451	440	429	417	406

経過年数 等級	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
4	293	280	267	253	240	227	213	200										
5	394	383	371	360	349	337	326	314	303	291	280	269	257	246	234	223	211	200

(2) 非木造建物の場合

非木造建物現価率表

等級	経過年数		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	耐用年数	償却率																	
1	30年	0.0266	100.0%	973	947	920	893	867	840	813	787	760	733	707	680	653	627	600	573
2	35年	0.0228	100.0%	977	954	931	909	886	863	840	817	794	771	749	726	703	680	657	634
3	40年	0.0200	100.0%	980	960	940	920	900	880	860	840	820	800	780	760	740	720	700	680
4	45年	0.0177	100.0%	982	964	947	929	911	893	876	858	840	822	804	787	769	751	733	716
5	50年	0.0160	100.0%	984	968	952	936	920	904	888	872	856	840	824	808	792	776	760	744
6	55年	0.0145	100.0%	985	971	956	942	927	913	898	884	869	855	840	825	811	796	782	767
7	60年	0.0133	100.0%	987	973	960	947	933	920	907	893	880	867	853	840	827	813	800	787
8	65年	0.0123	100.0%	988	975	963	951	938	926	914	902	889	877	865	852	840	828	815	803
9	70年	0.0114	100.0%	989	977	966	954	943	931	920	909	897	886	874	863	851	840	829	817
10	80年	0.0100	100.0%	990	980	970	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840
11	90年	0.0088	100.0%	991	982	973	964	956	947	938	929	920	911	902	893	884	876	867	858

等級	経過年数		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
1			547	520	493	467	440	413	387	360	333	307	280	253	227	200							
2			611	589	566	543	520	497	474	451	429	406	383	360	337	314	291	269	246	223	200		
3			660	640	620	600	580	560	540	520	500	480	460	440	420	400	380	360	340	320	300	280	
4			698	680	662	644	627	609	591	573	556	538	520	502	484	467	449	431	413	396	378	360	
5			728	712	696	680	664	648	632	616	600	584	568	552	536	520	504	488	472	456	440	424	
6			753	738	724	709	695	680	665	651	636	622	607	593	578	564	549	535	520	505	491	476	
7			773	760	747	733	720	707	693	680	667	653	640	627	613	600	587	573	560	547	533	520	
8			791	778	766	754	742	729	717	705	692	680	668	655	643	631	618	606	594	582	569	557	
9			806	794	783	771	760	749	737	726	714	703	691	680	669	657	646	634	623	611	600	589	
10			830	820	810	800	790	780	770	760	750	740	730	720	710	700	690	680	670	660	650	640	
11			849	840	831	822	813	804	796	787	778	769	760	751	742	733	724	716	707	698	689	680	

等級	経過年数		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55		
3			260	240	220	200																	
4			342	324	307	289	271	253	236	218	200												
5			408	392	376	360	344	328	312	296	280	264	248	232	216	200							
6			462	447	433	418	404	389	375	360	345	331	316	302	287	273	258	244	229	215	200		
7			507	493	480	467	453	440	427	413	400	387	373	360	347	333	320	307	293	280	267		
8			545	532	520	508	495	483	471	458	446	434	422	409	397	385	372	360	348	335	323		
9			577	566	554	543	531	520	509	497	486	474	463	451	440	429	417	406	394	383	371		
10			630	620	610	600	590	580	570	560	550	540	530	520	510	500	490	480	470	460	450		
11			671	662	653	644	636	627	618	609	600	591	582	573	564	556	547	538	529	520	511		

等級	経過年数		56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73			
7			253	240	227	213	200																
8			311	298	286	274	262	249	237	225	212	200											
9			360	349	337	326	314	303	291	280	269	257	246	234	223	211	200						
10			440	430	420	410	400	390	380	370	360	350	340	330	320	310	300	290	280	270			
11			502	493	484	476	467	458	449	440	431	422	413	404	396	387	378	369	360	351			

等級	経過年数		74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90				
10			260	250	240	230	220	210	200														
11			342	333	324	316	307	298	289	280	271	262	253	244	236	227	218	209	200				

第4条 運用方針第8（土地の使用に係る補償）に規定する一定の率は、土地の種別に応じ次に掲げる率とするものとする。

- (1) 宅地、宅地見込地及び農地 6パーセント
- (2) 林地及びその他の土地 5パーセント

第5条 基準第25条（空間又は地下の使用に係る補償）は、次により処理する。

- 1 同条に規定する空間又は地下の使用に係る補償額は、別記1土地利用制限率算定要領の定めるところにより算定するものとする。
- 2 土地の最有効使用の方法、周辺地域を含めた公的規制の状況、将来の利用構想及びその可能性、地盤・地質等の状況、地域における慣行等の事情を総合的に勘案して、土地の利用が妨げられないと認められる場合等前項の算定要領により難しい場合は、その適用はないものとする。

第6条 運用方針第11（建物等の移転料）第1項(6)第1号に掲げる従前の建物の標準耐用年数は、次の表（等級別標準耐用年数表）を適用して求めるものとする。ただし、同表に掲げる標準耐用年数によることが適当でないとき認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により、当該建物の実態的耐用年数を定め、運用方針第11第1項(6)第1号に掲げる式を参考に求めることができるものとする。

(1) 木造建物の場合

木造建物等級別標準耐用年数表

等級	建物の程度	耐用年数	備 考
1	応急住宅程度	20年	仮設程度のもの及び物置、畜舎その他これらに類するものを含む。
2	公営住宅程度	35年	工場、倉庫、車庫、市場その他これらに類するものを含む。
3	住宅金融支援機構住宅程度	48年	劇場、映画館、学校、病院その他これらに類するものを含む。
4	上等の一般建築	60年	
5	極上等の建築	70年	

(2) 非木造建物の場合

非木造建物等級別標準耐用年数表

等級	建物の構造	鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造(肉厚9mm以上、主としてH型構造)	れんが造、コンクリートブロック造、石造	鉄骨造(肉厚9mm～4mm)	鉄骨造(肉厚4mm以下)、軽量鉄骨造
	建物の用途					
1	工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用しているもの)	40年	40年	35年	35年	30年
2	工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの	65年	60年	55年	50年	45年
3	旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの	80年	70年	65年	60年	50年
4	事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの	90年	80年	70年	60年	55年

第7条 運用方針第11（建物等の移転料）第1項(6)第1号に掲げる再築補償率は、次により処理する。

- 1 同号に規定する価値補正率は、従前の建物が、経過年数が標準耐用年数の5割以上で、かつ、標準耐用年数満了時までの建物である場合に、次の表（各項目別補正率表）に掲げる補正率の範囲内で定めた各補正項目ごとの補正率を合計して算定することとし、30パーセントを超えることができないものとする。ただし、算定した値が実態に適合しないと認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めるものとする。

なお、従前の建物が非木造建物である場合においては補修の実態を踏まえ、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により価値補正率を定めることができるものとする。

各項目別補正率表

番号	補正項目	補正率(%)	備考
1	柱が15cm角以上の建物	5	
2	屋根に補修が施されている建物	3	葺替え
3	内壁に補修が施されている建物	3	張替え
4	外壁に補修が施されている建物	4	張替え
5	柱に補修が施されている建物	5	取り替え
6	土台に補修が施されている建物	5	取り替え
7	その他の補正項目		
	(1) 軒先のたる木、野地板を保護するための鼻かくし、破風板による補修が施されている建物	3	
	(2) 土台に防腐、白蟻消毒が施されている建物	2	
	(3) 出入口、雨戸、窓等の木造建具がアルミサッシ等の金属金具に取替えられている建物	4	
	(4) 建築基準法に定められている床高以上の床高によって湿気等の対策が施されている建物	1	
	(5) 浴室の浴槽、壁及び床タイル等の補修が施されている建物	3	
	(6) 建物の立地条件から判断して採光による環境条件が優れている建物	4	
	(7) 建物の立地条件から判断して通風による環境条件が優れている建物。	3	

- 2 従前の建物が、経過年数が標準耐用年数を超過している建物である場合の再築補償率は、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により当該建物の実態的耐用年数を定め、同号の算式を参考に求めることができるものとする。
- 3 従前の建物の経過年数が標準耐用年数の5割未満であっても特に価値補正を考慮する必要があると認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めることができるものとする。

第7条の2 運用方針第11（建物等の移転料）第2項に定める工作物のうち、機械設備の移転料は、次により処理する。

- 1 機械設備の移転料は、同第1項で定める建物の移転工法における復元工法及び再築工法の算定式に準じ、それぞれ復元費及び再築費として、次により算定するものとする。
- (1) 復元費 = 復元工事費（運搬費を含む）+ 解体処分費 - 売却価格
- (2) 再築費 = 機械設備の現在価額（再調達価格×現価率）+ 運用益損失額 + 解体処分費 - 売却価格
- 2 機械設備の現在価額（再調達価格に現価率を乗じて算定する。）と運用益損失額との合計額は、再調達価格に次式による再築補償率（小数点以下第四位を四捨五入した数値とする。）を乗じて算定するものとする。

$$\text{再築補償率} = \left(1 - 0.8 \frac{n}{N}\right) + \left(0.8 \frac{n}{N}\right) \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}}\right]$$

n 機械設備の経過年数

N 機械設備の標準耐用年数（又は実態的耐用年数）

r 年利率

- (1) 機械設備の経過年数

機械設備の経過年数は、既存の機械設備の購入（新品としての購入とする。）から補償額算定の時期までの年数をいい、固定資産台帳等の取得年月から認定する。

- (2) 機械設備の標準耐用年数

機械設備の標準耐用年数は、次の表（機械設備標準耐用年数表）を適用して求めるものとする。

なお、標準耐用年数によることが適当でないと認められる場合は、専門メーカー等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、その機械設備のもつ実態的耐用年数を定めることができるものとする。

機械設備標準耐用年数表

区分		年数
1	食料品製造業用設備	29
2	飲料、たばこ又は飼料製造業用設備	29
3	繊維工業用設備	
	炭素繊維製造設備	9
	黒鉛化炉	20
	その他の設備	20
4	木材又は木製品(家具を除く。)製造業用設備	23
5	家具又は装備品製造業用設備	32
6	パルプ、紙又は紙加工品製造業用設備	35
7	印刷業又は印刷関連業用設備	
	デジタル印刷システム設備	12
	製本業用設備	20
	新聞業用設備	
	モノタイプ、写真又は通信設備	9
	その他の設備	29
8	化学工業用設備	
	臭素、よう素又は塩素、臭素若しくはよう素化合物製造設備	14
	塩化りん製造設備	12
	活性炭製造設備	14
	ゼラチン又はにかわ製造設備	14
	半導体用フォトリソグラフィ製造設備	14
	フラットパネル用カラー、偏光板用フィルム製造設備	14
	その他の設備	23
9	石油製品又は石炭製品製造業用設備	20
10	プラスチック製品製造業用設備（他の区分に掲げるものを除く。）	23
11	ゴム製品製造業用設備	26
12	なめし革、なめし革製品又は毛皮製造業用設備	26
13	窒素又は土石製品製造業用設備	26
14	鉄鋼業用設備	
	表面処理鋼材若しくは鉄粉製造業又は鉄スクラップ加工処理業用設備	14
	純鉄、原鉄、ベースメタル、フェロアロイ、鉄素形材又は鑄鉄管製造業用設備	26
	その他の設備	40
15	非鉄金属製造業用設備	
	核燃料物質加工設備	32
	その他の設備	20
16	金属製品製造業用設備	
	金属被覆及び彫刻業又は打はく及び金属製ネームプレート製造業用設備	17
	その他の設備	29
17	はん用機械器具(はん用性を有するもので、他の器具及び備品並びに機械及び装置に組み込み、又は取り付けることによりその用に供されるものをいう。)製造業用設備(区分20及び区分22に掲げるものを除く。)	35
18	生産用機械器具(物の生産の用に供されるものをいう。)	
	製造業用設備(次区分及び区分21に掲げるものを除く。)	
	金属加工機械製造設備	26
	その他の設備	35

	区分	年数
19	業務用機械器具(業務用又はサービスの生産の用に供されるもの(これらのものであって物の生産の用に供されるものを含む。)をいう。)製造業用設備(区分17、区分21及び区分23に掲げるものを除く。)	20
20	電子部品、デバイス又は電子回路製造業用設備 光ディスク(追記型又は書換え型のものに限る。) 製造設備 プリント配線基板製造設備 フラットパネルディスプレイ、半導体集積回路又は半導体素子製造設備 その他の設備	17 17 14 23
21	電気機械器具製造業用設備	20
22	情報通信機械器具製造業用設備	23
23	輸送用機械器具製造業用設備	26
24	その他の製造業用設備	26
25	農業用設備	19
26	林業用設備	14
27	漁業用設備(次区分に掲げるものを除く。)	14
28	水産養殖業用設備	14
29	鉱業、採石業又は砂利採取業用設備 石油又は天然ガス鉱業用設備 坑井設備 掘さく設備 その他の設備 その他の設備	8 17 33 17
30	電気業用設備 電気業用水力発電設備 その他の水力発電設備 汽力発電設備 内燃力又はガスタービン発電設備 送電又は電気業用変電若しくは配電設備 需要者用計器 柱上変圧器 その他の設備 鉄道又は軌道業用変電設備 その他の設備 主として金属製のもの その他のもの	58 53 40 40 40 48 58 40 45 21
31	ガス業用設備 製造用設備 供給用設備 鋳鉄製導管 鋳鉄製導管以外の導管 需要者用計量器 その他の設備 その他の設備 主として金属製のもの その他のもの	26 58 34 34 40 45 21
32	熱供給業用設備	45
33	水道業用設備	48
34	通信業用設備	25
35	放送業用設備	17
36	鉄道業用設備 自動改札装置 その他の設備	14 33

	区分	年数
37	倉庫業用設備	33
38	飲食料品卸売業用設備	29
39	建築材料、鉱物又は金属材料等卸売業用設備	37
	石油又は液化石油ガス卸売用設備（貯そうを除く。） その他の設備	23
40	飲食料品小売業用設備	26
41	その他の小売業用設備	23
	ガソリン又は液化石油ガススタンド設備	49
	その他の設備 主として金属製のもの	23
	その他のもの	28
42	宿泊業用設備	22
43	飲食店業用設備	36
44	洗濯業、理容業、美容業又は浴場業用設備	17
45	その他の生活関連サービス業用設備	19
46	娯楽業用設備	36
	遊園地用設備	47
	ボウリング場用設備	22
	その他の設備 主として金属製のもの その他のもの	14
47	教育業(学校教育業を除く。)又は学習支援業用設備	47
	教習用運転シミュレータ設備	22
	その他の設備 主として金属製のもの	41
	その他のもの	33
48	自動車整備業用設備	28
49	その他のサービス業用設備	47
50	前掲及び後掲の機械設備以外のもの並びに前掲及び後掲の区分によらないもの	28
	機械式駐車設備	47
	その他の設備 主として金属製のもの	22
	その他のもの	28
51	キュービクル式受変電設備	28

第7条の3 運用方針第11（建物等の移転料）第2項に定める工作物のうち、附帯工作物の移転料は、次により処理する。

1 附帯工作物の移転料は、同第1項で定める建物の移転工法における復元工法及び再築工法の算定式に準じ、それぞれ復元費及び再築費として、次により算定するものとする。

(1) 復元費 = 復元工事費（運搬費を含む。）＋解体処分費－発生材価額

(2) 再築費 = 附帯工作物の現在価額（再調達価格×現価率）＋運用益損失額＋
＋解体処分費－発生材価額

2 附帯工作物の現在価額（再調達価格に現価率を乗じて算定する。）と運用益損失額との合計額は、再調達価格に次式による再築補償率（小数点以下第4位を四捨五入した数値とする。）を乗じて算定するものとする。

$$\text{再築補償率} = \left(1 - 0.8 \frac{n}{N} \right) + \left(0.8 \frac{n}{N} \right) \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}} \right]$$

n 附帯工作物の経過年数

N 附帯工作物の標準耐用年数（又は実態的耐用年数）

r 年利率

(1) 附帯工作物の経過年数

附帯工作物の経過年数は、既存の附帯工作物の設置（新設）から補償額算定の時期までの年数をいうものとする。

(2) 附帯工作物の標準耐用年数

附帯工作物の標準耐用年数は、次の表（附帯工作物標準耐用年数表）を適用して求めるものとする。

なお、標準耐用年数によることが適当でないと認められる場合は、専門家等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、その附帯工作物のもつ実態的耐用年数を定めることができるものとする。

附帯工作物標準耐用年数表

区 分		判断基準	標準耐用年数
1	木製類	主たる構造が木製のもの	31
2	コンクリートブロック類	コンクリート2次製品を主要資材として施工されたもの 主たる構造がコンクリート造のもの	36
3	鉄筋コンクリート類	主たる構造が鉄筋コンクリート造のもの	46
4	石材類	石材を主要資材として施工されたもの構造が石材のもの	38
5	れんが類	れんがを主要資材として施工されたもの	40
6	鋼製類・アルミ類	主たる構造が金属製（鋼製、鋳鉄類、アルミ製など）のもの	30
7	電気設備等	電気、給排水、衛生、ガス設備関係	32
8	舗装	アスファルト、コンクリート等土間叩きのもの	34
9	井戸	打込井戸	29
		掘井戸	72

第8条 基準第29条の2（区分所有建物の取得等）は、別記2区分所有建物敷地取得補償実施要領（本条において「要領」という。）により処理するものとする。

なお、要領第16条第2項の年利率は、第23条（4）に定める年利率とする。

第9条 運用方針第11の3（配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償）は、同条で定めるもののほか、別記5配偶者居住権補償実施要領に定めるところにより処理するものとする。

第10条 運用方針第11の4（動産移転料）は、次により処理するものとする。

1 動産移転料は、次式により算定する。

貨物自動車1台当たりの動産の移転費×当該動産の運搬に必要な貨物自動車台数

(1) 貨物自動車1台当たりの動産の移転費は、貨物自動車1台当たりの動産の移転に通常要する梱包、小運搬、積み込み及び積み卸しのため必要な労力費、運賃、荷造りの材料費並びにその他の雑費の合計額とし、次により求めるものとする。この場合において、貨物自動車の車種は、屋内動産にあつては2トン積又は4トン積貨物自動車とし、一般動産にあつては動産の品目、種類、数量、体積等に応じた貨物自動車とするものとする。

なお、取扱が困難な動産があるときは、実情に応じて必要な経費を加算することができるものとする。

一 労力費 屋内動産にあつては、2トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の2人分とし、4トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の4人分とし、一般動産にあつては2トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の1人分とする。ただし、通常の小運搬の範囲を超える小運搬が必要であると認められるときは、実情に応じて適宜補正することができるものとする。

二 運賃 屋内動産にあつては当該地域における引越荷物に係る1日当たりの標準的な一般貨物自動車の運賃を1日当たりの往復回数（通常2回とし、当該地域の実情に応じて適宜1回とすることができるものとする。）で除した運賃とし、一般動産にあつては使用車両の最大積載量及び移転距離（通常4キロメートルとし、当該地域の実情に応じて適宜加算できるものとする。）に基づいた当該地域における一般貨物自動車の標準的な運賃とする。

三 荷造り材料費 ダンボール箱、ガムテープ等の荷造りに要する資材費とする。

四 その他の雑費 前3号の費用の合計額の10パーセントとする。

(2) 建物を残地に移転する場合においては、(1)にかかわらず実情に応じて(1)により算定した額の50パーセントから100パーセントの範囲内で適正に定める額を貨物自動車1台当たりの動産の移転費とする。

(3) 当該動産の運搬に必要な貨物自動車台数は、屋内動産については、原則として、次の表（住居面積別標準台数表）を適用して求めるものとし、屋内動産については次の表によることが著しく実情に合わない認められる場合及び一般動産については、動産の品目、種類、数量、体積その他台数算出上必要な事項を調査して、適当と認められる車種及び台数を決定するものとする。

住居面積別標準台数表

住居面積	15㎡未満	15㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 75㎡未満	75㎡以上 105㎡未満	105㎡以上 140㎡未満	140㎡以上 180㎡未満	180㎡以上
2トン積貨物自動車台数	1台		1台		1台		1台	
4トン積貨物自動車台数		1台	1台	2台	2台	3台	3台	4台

注(1) この表は家族人員5名以内の場合又は家族人員が5名を超え、かつ、住居面積が50平方メートル未満の場合に適用するものとし、家族人員が5名を超え、かつ、住居面積が50平方メートル以上の場合については、5名を超え3名を増すごとに2トン積貨物自動車1台を加算（加算したことにより2トン積貨物自動車2台になるときは、4トン積貨物自動車1台に置き換えるものとする。）して適用するものとする。この場合において、人員に3名未満の端数が生ずるときは3名として計算するものとする。

注(2) 住居面積は、移転対象となっている建物のうち、常時居住の用に供している部分の延べ面積とする。

2 仮住居等を経由して移転する場合においては、前項により算定した額と同額（(1)第1号ただし書により補正しているときは補正により増額した額を、（1）第2号において1日の往復回数を1回又は移転距離を4キロメートル以上としているときは、1日の往復回数2回又は移転距離4キロメートルとして計算した額を超える額を、それぞれ控除するものとする。）を加算するものとする。

第11条 運用方針第11の6（家賃減収補償）第1項及び第2項に規定する従前の建物の家賃（月額）は、補償契約締結前の1年間における当該建物に係る家賃収入額（運用方針第11の5第3項により相当と認められる期間を加える場合にあっては、同項の借家人が移転してから補償契約締結までの期間の家賃収入の相当額を加えた額）を12で除した額とする。

第11条の2 運用方針第12（借家人に対する補償）第3項に掲げる補償年数は、次の表（家賃差補償年数表）の区分による範囲内で定めるものとする。ただし、建物の全部又は一部を現に賃借りしている者が居住又は使用している期間が、この表の区分による年数を下回る場合は、当該期間（当該期間が1年未満の場合の場合は1年）を年数とみなす。

2 前項の規定にかかわらず、特段の事情があると認められるときは、各区分の補償年数を1年の範囲内で補正することができるものとする。

家賃差補償年数表

従前の建物との家賃差	年数
3.0倍超	4年
2.0倍超 3.0倍以下	3年
2.0倍以下	2年

第12条 運用方針第15（移転雑費）第2項(1)に掲げる移転先又は代替地等の選定に要する日数は、次の表（移転先等選定補償日数表）の日数欄に掲げる日数を限度として実情に応じて適宜求めた日数とするものとする。

移転先等選定補償日数表

種別	日数		
	自己選定の場合	業者選定の場合	
自用家	再築	(20日) 15日	3日
	曳家	自己所有地	5日
		他人所有地	10日
貸家	再築	10日	3日
	曳家（他人所有地）	5日	3日
借家人	継続	(5日)	(2日)
	継続困難	10日	3日
附属家	再築	10日	3日

	曳家（他人所有地）	5日	3日
農	地	10日	—
工	作物	3日	3日
資	材置場等	10日	3日
墓	地	15日	3日

- 注（1）種別欄の2以上の項目に該当する場合は、いずれか大なる日数によるものとする。ただし、農地、資材置場等又は墓地とその他の項目に該当する場合は、その他の項目の日数に農地、資材置場等又は墓地の日数を加えることができるものとする。
- （2）工場、倉庫、店舗、事務所等については、この表に準じて算定するものとする。
- （3）建設予定地については、建設を予定している建物の用途及び移転工法等を考慮の上、この表に準じて算定するものとする。
- （4）区分所有建物については、自用家再築に準ずるものとする。
- （5）（ ）の日数は、仮住居を必要とする場合に適用するものとする。
- （6）立竹木は、工作物に準じて取り扱うことができるものとする。
- （7）配偶者居住権を有する者は、借家人継続に準ずるものとする。

第13条 運用方針第15（移転雑費）第6項に掲げる就業不能日数は、次の表（就業不能補償日数表）の日数欄に掲げる日数を限度として実情に応じて適宜求めた日数とするものとする。

就業不能補償日数表

種 別		日 数		
		自己選定の場合	業者選定の場合	
自 用 家	再 築	(40日) 32日	(23日) 20日	
	曳 家	自己所有地	15日	
		他人所有地	20日	13日
貸 家	再 築	20日	13日	
	曳 家	自己所有地	5日	—
		他人所有地	10日	8日
借 家 人	継 続	(15日) 7日	(12日) 7日	
	継 続 困 難	15日	8日	
附 属 家	再 築	15日	8日	
	曳 家	自己所有地	5日	—
		他人所有地	10日	8日
農 地		15日	—	
工 作 物		5日	5日	
資 材 置 場 等		15日	8日	
墓 地		20日	8日	

- 注（1）種別欄の2以上の項目に該当する場合は、いずれか大なる日数によるものとする。ただし、農地、資材置場等又は墓地とその他の項目に該当する場合は、その他の項目の日数に農地、資材置場等又は墓地の日数を加えることができるものとする。
- （2）工場、倉庫、店舗、事務所等については、この表に準じて算定するものとする。
- （3）建設予定地については、建設を予定している建物の用途及び移転工法等を考慮して算定した移転先選定に要する日数にそれ以外の就業ができない日数を実情に応じて加えた日数とするものとする。
- （4）区分所有建物については、自用家再築に準ずるものとする。
- （5）（ ）の日数は、仮住居を必要とする場合に適用するものとする。

(6) 立竹木は、工作物に準じて取り扱うことができるものとする。

(7) 配偶者居住権を有する者は、借家人継続に準ずるものとする。

第14条 運用方針第15の2（立木の移植補償）第2項に規定する立木の正常な取引価格は、果樹等の収穫樹については、近傍における同種の収穫樹の取引事例の基づいて求めることができる場合を除き、運用方針第18に準じて算定するものとする。

第15条 運用方針第15の2（立木の移植補償）第3項に掲げる収穫樹の移植に伴う移植後の減収率は、次の表（移植後の減収率表）を適用して求めるものとする。

移植後の減収率表

種別 \ 年別	1年目	2年目	3年目	4年目
柿	0.9	0.7	0.3	0.1
びわ	0.9	0.5	0.3	0.1
梨	0.8	0.4	0.2	0.1
桃	0.9	0.5	0.3	0.1
みかん	1.0	0.8	0.4	0.2
梅	0.9	0.5	0.3	0.1
栗	0.6	0.3	0.1	
いちじく	0.4	0.3	0.2	0.1
ぶどう	0.8	0.4	0.2	0.1
りんご	0.9	0.5	0.3	0.1
くるみ	0.8	0.4	0.1	

第16条 運用方針第18の2（庭木等の伐採補償等）第2項に規定する庭木等の正常な取引価格は、同項により基準とした取引価格に、観賞樹又は利用樹にあってはその手入れ、管理等の状況に応じてその20パーセントの範囲内で適正に定めた額を加算し、又は減額して算定するものとし、風致木にあってはその50パーセントに相当する額を標準として算定するものとする。

第17条 運用方針第20（営業休止の補償）第1項(5)に掲げる得意先喪失補償に係る売上減少率は、次の表（売上減少率表）を適用して求めるものとする。

売上減少率表（1か月間の売上高を100とする）

大分類	符号	分類	構外移転		構内移転	
			短期休業	長期休業	短期休業	長期休業
製造業	1	自主計画により生産を行う全国を商圏とする企業	15	15	10	10
	2	自主計画により生産を行う特定地域を商圏とする企業、又は主として受注状況等によって生産する企業	85	120	50	100
	3	主として発注者の計画に従って生産し、限定的取引先を有する企業	115	205	100	190
	4	主として受注状況等によって生産する零細企業又は家内工業	95	125	50	100
建設業	5	総合工事を実施する大中規模の建設業	35	40	10	30
	6	総合工事を実施する小規模の建設業（工務店等）、職別工事業（大工工事、屋根工事、塗装工事等）及び設備工事業（電気工事、管工事等）	90	105	40	80
卸売業	7	問屋街、卸売団地内にある卸売業又は店頭販売を主とする卸売業	90	100	30	60
	8	店頭以外での販売を主とする卸売業	45	50	10	30
小売業	9	飲食料品、日用品、雑貨等の最寄品を主として販売する小売業又は製造販売業（生鮮食品、一般食品等の食料、弁当惣菜類、医薬品、化粧品、文具、書籍、CD、陶磁器等）	145	155	50	90
		コンビニエンスストア、その他これに類する				

		小売業					
	1 0	衣料品，身の回り品等の買回品を主として販売する小売業（紳士服，婦人服，子供服，呉服，和装品，寝具，鞆，靴，袋物，アクセサリー等）	1 1 0	1 2 5	4 0	8 0	
		ガソリンスタンド，その他これに類する小売業					
	1 1	家具，電気製品等の専門品を主として販売する小売業（ホームセンター，インテリア，スポーツ用品，時計，メガネ，楽器，自転車等）	9 0	1 0 0	3 0	6 0	
飲食店業	1 2	食事を主とする飲食店業（大衆食堂，うどん，中華そば，レストラン，すし屋，お好み焼屋，喫茶店等）	1 6 0	1 7 0	6 0	1 0 0	
	1 3	酒類を伴う飲食店業（スナック，バー，居酒屋，小料理店等）	8 0	8 5	3 0	5 0	
	1 4	酒類を伴う高級な飲食店業（料亭，割ぼう店，ナイトクラブ等）	4 5	5 0	1 0	3 0	
サービス業	1 5	宿泊に関するサービス業（旅館，ホテル，民宿，モーテル等）	1 1 0	1 2 5	4 0	8 0	
		娯楽に関するサービス業（劇場，パチンコ店，ゲームセンター，カラオケボックス等）					
		主として個人を対象とした物品，場所の賃貸に関するサービス業（自動車，ビデオ等のレンタル業，貸ホール，結婚式場，駐車場，洗車場等）					
	1 6	専門家が依頼を受けて行う業務又は事務所において営業活動を行うサービス業（会計事務所，法律事務所，建築設計事務所，不動産仲介店，広告代理店，情報処理事務所等）	8 0	1 4 0	7 0	1 3 0	
		主として法人を対象とした物品，場所の賃貸に関するサービス業（事務機器，医療機器等のリース業，倉庫業等）					
		映像・音声・文字情報制作に関するサービス業（ビデオ制作業，出版業等）					
		1 7	自動車，機械等の整備又は修理に関するサービス業（自動車整備・販売業，機械修理業，自動車板金・塗装業，家具修理業等）	7 0	7 5	3 0	5 0
	1 8	医療，介護等に関するサービス業（診療所，マッサージ施術所，老人ホーム等）	1 2 0	1 3 0	4 0	7 0	
		生活衛生に関するサービス業（理容業，美容業，クリーニング業，公衆浴場業等）					
1 9	その他のサービス業	7 5	8 0	2 0	4 0		

- 注(1) この表における「構外移転」とは、店舗等を構外再築工法により移転する場合などを想定したものであり、「構内移転」とは同一敷地内で現在店舗等に使用されている建物を撤去し、同一敷地内に店舗等を再築または改造等を行う場合などを想定したものである。
- (2) この表における「長期休業」とは、機械設備等の移設が生じるため、長期の休業を伴う場合などを想定したものであり、「短期休業」とは、店舗等の移転、開店（業）の準備期間のため、短期の休業を伴う場合などを想定したものである。
- (3) その他
 イ 本表を直ちに適用できない業種については、実情により別途適正に売上減少率を定めるものとする。
 ロ 地域性、又は知名度等により本表により難しい場合は実情により適正に補正することができるものとする。

第18条 運用方針第20（営業休止の補償）第1項(5)に掲げる限界利益率算定に係る固定費の認定は、次の表（費用分解基準一覧表）を適用して求めるものとする。ただし、費用分解基準一覧表を適用して限界利益率を算出することが困難な場合は、「中小企業の財務指標」（中小企業庁編）の「実数分析データ」「中分類」における業種別の損益計算書に掲げる計数を用いて次式により算出することができるものとする。

$$\text{限界利益率} = (\text{売上高} - (\text{売上原価} - \text{労務費} - \text{賃借料} - \text{租税公課})) \div \text{売上高}$$

費用分解基準一覧表

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る 変動費(×) 固定費(○)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
1	売上高								
	(1) 総売上高								
	(2) 売上値引								
	売上戻り高								
	返品戻り高								
	(3) 雑収入	作業層、貯蔵品、原材料の処分層等、リベート受取保険料							
2	売上原価								
	(1) 期首商品棚卸高		×		×	×	×	×	
	(2) 商品仕入高		×		×	×	×	×	仕入運賃を含む。
	(3) 仕入値引		×		×	×	×	×	商品の返品戻しを含む。
	仕入戻り高		×		×	×	×	×	
	(4) 期末商品棚卸高		×		×	×	×	×	
3	製造原価								
	(1) 期首材料棚卸高		×				×		
	(2) 材料仕入高		×				×		材料の引取費用、材料副費を含む。
	(3) 期末材料棚卸高		×				×		
	(4) 賃金		○						
	(5) 賞与		○						引当金の繰入、戻入は除く。
	(6) 雑給		×						臨時雇員に対する臨時的な賃金、給与
	(7) 法定福利費		○						
	(8) 厚生費		○						
	(9) 特許権利使用料		×						
	(10) 試験研究費		○						

	(11)	退職金		○					引当金の繰入、戻入は除く。
	(12)	外注加工費		×					
	(13)	電力費 ガス、水道代	動力費 光熱費	×					基本料金は除く。
	(14)	運搬費		×					外注運賃、自社車両費（燃料費、修繕費）を含む。
	(15)	減価償却費		○					
	(16)	修繕費		○					
	(17)	租税公課		○					
	(18)	貸借料	不動産貸借料 機械等リース 、レンタル料	○					
	(19)	保険料		○					
	(20)	消耗品費		×					工場、事務用消耗品、消耗工具・器具を含む。
	(21)	旅費		○					
	(22)	交通費		○					
	(23)	通信費		○					
	(24)	保管料		○					
	(25)	雑費		○					
4		工事原価	(建設業)						
	(1)	材料費		×					
	(2)	仮設経費		×					仮設材貸借料、仮設損料、仮設損耗費等
	(3)	機械等経費		×					機械等貸借料、機械等損料、機械等運搬費等
	(4)	退職金		○					現場従業員に対するもの
	(5)	外注費		×					労務下請をしている場合の賃金を含む。
	(6)	動力用水光熱費		×					電力、ガス、水道、石油等の費用及び計器類の損料。現場の事務、管理で使用した経費
	(7)	労務管理費		○					労務者の募集、解散の費用、作業用具、作業用被服、宿舍用品等
	(8)	設計費		×					外注設計料及び社内の設計費の負担額
	(9)	運搬費		×					材料費、機械等経費に含まれるものを除く現場関係の運送諸経費（自社車両費を含む）
	(10)	地代家賃		○					現場で使用する土地、建物等の賃借料
4	(11)	事務用消耗品費		○					
	(12)	通信交通費		○					
	(13)	交際費		○					
	(14)	補償費		○					道路、河川、隣接物の毀損に対する補償費の額
	(15)	労務費		×					現場における直接作業に対する労務者の賃金、割増金、現物給与等

	(16)	租税公課			○					現場において賦課される固定資産税、自動車税等	
	(17)	保険料			○					現場において賦課される火災保険料、自動車保険料	
	(18)	現場従業員 給料手当			○					現場に従事する従業員の給料手当、賞与、賃金等（労務者の賃金等は含まず）	
	(19)	法定福利費			○					現場において賦課される社会保険料、労災保険料共済組合掛金等	
	(20)	福利厚生費			○					現場従業員に対する福利厚生費、賄費	
	(21)	雑費			○						
5		販売費・一般管理費									
	(1)	販売員給与			○	○	○	○			
	(2)	販売員旅費			○	○	○	○			
	(3)	広告宣伝費			○	○	○	○	○	○	
	(4)	容器包装費			×	×	×	×	×	×	荷造材料費を含む。
	(5)	発送配達費	外注運搬費 荷造費 自社車両費		×	×	×	×	×	×	車両燃料費・修繕費を含む。 ○50 %
	(6)	販売促進費			×	×	×	×	×	×	販売手数料、見本費を含む。
	(7)	役員報酬			○	○	○	○	○	○	
	(8)	事務員給与			○	○	○	○	○	○	
	(9)	雑給			×	×	×	×	×	×	臨時雇員に対する臨時的賃金、給与
	(10)	従業員賞与			○	○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。
	(11)	退職金			○	○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。
	(12)	減価償却費			○	○	○	○	○	○	
	(13)	地代・家賃			○	○	○	○	○	○	不動産貸借料、事務用機械車両等のレンタル料、リース料を含む。
	(14)	修繕費			○	○	○	○	○	○	
	(15)	事務用消耗品費			○	○	○	○	○	○	
	(16)	通信交通費			○	○	○	○	○	○	
	(17)	水道光熱費			○	○	○	○	×	×	
	(18)	租税公課			○	○	○	○	○	○	
	(19)	寄付金			○	○	○	○	○	○	
	(20)	外注費			×	×	×	×	×	×	
	(21)	保管料					×	×			
	(22)	接待交際費			○	○	○	○	○	○	
	(23)	保険料			○	○	○50%	○	○	○	
	(24)	備品・消耗品費			○	○	○	○	○	○	
	(25)	法定福利費			○	○	○	○	○	○	
	(26)	厚生費			○	○	○	○	○	○	
	(27)	管理諸費			○	○	○	○	○	○	顧問料等の専門家費用

	(28)	試験研究費		○	○	○	○	○	○
	(29)	諸会費		○	○	○	○	○	○
	(30)	組合費		○	○	○	○	○	○
	(31)	図書費		○	○	○	○	○	○
	(32)	雑費		○	○	○	○	○	○
6	営業外費用								
	(1)	支払利息割引料	借入金利息	○	○	○	○	○	○
			手形割引料	○	○	○	○	○	○
			社債利息	○	○	○	○	○	○

注(1) 費用分解に当たり、個人営業の場合には必要経費中に自家労働の評価額は含まないものとする。なお、個人営業と事実上ほとんど差異のない法人営業については、個人営業の場合と同様に取り扱うことができるものとする。

注(2) 貸倒償却、繰延資産の償却は除く。

第19条 運用方針第28条(残地等に関する損失の補償)第1項(3)に掲げる残地の売却損率は、次の表(残地売却損率表)を参考として求めるものとする。

残地売却損率表 (単位%)

標準地と残地の格差率 必要となる 早急性の程度	5%以上			
	5%未満	10%未満	20%未満	20%以上
高い	10	20	25	30
普通の	5	15	20	25
低い	0	5	10	20

(注) 「必要となる早急性の程度」の判断に当たっては、事業施行の緊急性等を勘案することができるものとする。

第20条 運用方針第28の2(残地等に関する工事費の補償)に関する高低差に係る残地工事費の補償額については、別記3残地工事費補償実施要領により算定するものとする。

第21条 運用方針第31の5(隣接土地に関する工事費の補償)に関する高低差に係る工事費の補償額については、別記3残地工事費補償実施要領(ただし、同要領第7条第2項を除く。)に準じて算定するものとする。

第22条 運用方針中の補償額の算定に用いる年利率等は、次により処理する。

- (1) 第3(立木の取得に係る補償)第1項、第3項及び第5項、第11(建物等の移転料)第1項(6)及び第3項(3)、第11条の3(配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償)、第12(借家人に対する補償)第2項、第15の2(立木の移植補償)第3項、第16(用材木の伐採補償)第2項、第17(薪炭木の伐採補償)第3項並びに第18(果樹等の収穫木の伐採補償)第1項及び第2項の年利率は、1.0パーセント
- (2) 第5(漁業権等の消滅に係る補償)及び第10(権利の制限に係る補償)第1項(3)一の還元利率並びに第7(水を利用する権利等の消滅に係る補償)第3項、第19(営業廃止の補償)第2項及び第31(特産物補償)第3項の年利率は、8パーセント
- (3) 第6(鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅に係る補償)第4項の蓄積利率は、6パーセント
- (4) 第28(残地等に関する損失の補償)第3項の年利率は、土地の種別に応じ第4条に定める率

第22条の2 第7条の2第2項及び第7条の3第2項の年利率は、0.9パーセントとする。

第23条 自動車の保管場所に係る補償は、別記4自動車保管場所補償実施要領により処理するものとする。

第24条 基準、運用方針及びこの要領(本条において「基準等」という。)による補償額の算定に当たり必要となる事項等及び基準等に定めのない事項等については、次により処理する。

- (1) 東北地区用地対策連絡会の定める損失補償基準及び補償金算定標準書等により処理するものとする。
- (2) (1)において処理できない場合には、国土交通省の定める例により処理するものとする。
- (3) (1)及び(2)により処理できないものについては、用地課長と協議するものとする。

附 則

1 この要領は、平成11年4月1日から適用する。

2 この要領の規定にかかわらず、現に土地等の権利者と補償について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

この要領は、平成11年10月1日から施行し、昭和48年度分の損失補償から適用する。

附 則

この要領は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年12月22日から施行し、平成20年度分の損失補償から適用する。

附 則

この要領は、平成21年10月1日から施行する。ただし、第7条の3及び第23条のうち第7条の3第2項に関する部分については平成22年4月1日から適用する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成28年11月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

土地 利 用 制 限 率 算 定 要 領

(土地利用制限率)

第 1 条 基準第 25 条に掲げる「土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合」(以下「土地利用制限率」という。)を算定するため、本要領を定める。

(土地の利用価値)

第 2 条 土地の利用価値は、地上及び地下に立体的に分布しているものとし、次の各号に掲げる使用する土地の種別に応じ、当該各号に掲げる利用価値の合計とすることを基本とし、それぞれの利用価値の割合は、別表第 1「土地の立体利用率配分表」に定める率を標準として適正に定めるものとする。

一 高度市街地内の宅地

建物による利用価値及びその他の利用価値(上空における通信用施設、広告用施設、煙突等の施設による利用及び地下における特殊物の埋設、窠井による地下水の利用等をいう。以下同じ。)

二 高度市街地以外の市街地及びこれに準ずる地域(概ね、市街化区域内又は用途地域が指定されている高度市街地以外の区域をいう。)内の宅地又は宅地見込地

建物による利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

三 農地又は林地

地上の利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

(土地利用制限率の算定方法)

第 3 条 土地の利用制限率は、次式により算定するものとする。

一 前条第 1 号の土地の場合

$$\text{建物による利用価値の割合} \times \frac{B}{A} + \text{その他の利用価値の割合} \times \alpha$$

A 建物利用における各階層の利用率の和

B 空間又は地下の使用により建物利用が制限される各階層の利用率の和

α 空間又は地下の使用によりその他利用が制限される部分の高さ又は深さによる補正率(0~1の間で定める。)

二 前条第 2 号の土地の場合

$$\text{建物による利用価値の割合} \times \frac{B}{A} + \text{地下の利用価値の割合} \times p + \text{その他の利用価値の割合} \times \alpha$$

A, B それぞれ前号に定めるところによる。

p 地下の利用がなされる深度における深度別地下制限率

α 前号に定めるところによる。

三 前条第 3 号の土地の場合

$$\text{地上の利用価値の割合} \times q + \text{地下の利用価値の割合} \times p + \text{その他の利用価値の割合} \times \alpha$$

q 空間又は地下の使用により地上利用が制限される部分の利用率の割合

p 第 2 号に定めるところによる。

α 第 1 号に定めるところによる。

(建物利用における各階層の利用率)

第 4 条 前条に規定する建物利用における各階層の利用率を求める際の建物の階数及び用途は、原則として、使用する土地を最も有効に使用する場合における階数及び用途とするものとし、当該階数及び用途は、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案して判定するものとする。

一 当該地域に現存する建物の階数及び用途

二 当該地域において近年建築された建物の標準的な階数及び用途

三 土地の容積率を当該土地の建ぺい率で除して得た値の階数

四 当該地域における都市計画上の建ぺい率に対する標準的な実際使用建ぺい率の状況

五 当該地域における用途的地域

六 当該地域の将来の動向等

2 建物の各階層の利用率は、当該地域及び類似地域において近年建築された建物の階層別の賃借料又は分譲価格等を多数収集の上これを分析して求めるものとする。この場合において、高度市街地内の宅地にあつては、別表第 2「建物階層別利用率表」を参考として用いることができるものとする。

(深度別地下制限率)

第 5 条 第 3 条に規定する深度別地下制限率は、地域の状況等を勘案して定めた一定の深度までの間に、1~10メ

ートルの単位で設ける深度階層毎に求めるものとし、原則として当該深度階層毎に一定の割合をもって低下するとともに、最も浅い深度階層に係る深度別地下制限率を1として算定するものとする。

(農地等の地上利用)

第6条 第3条に規定する地上利用が制限される部分の利用率は、農地及び林地における農業施設の所要高、立木の樹高の最大値等を考慮の上、地域の状況に応じて、地上利用の高さ及び高度別の利用率を決定することにより適正に定めるものとする。

(空間又は地下の使用による残地補償)

第7条 同一の土地所有者に属する土地の一部の空間又は地下を使用することによって残地の利用が妨げられる場合の当該残地に関する損失の補償額の算定は、次式によるものとする。

土地価格×建物利用制限率×残地補償対象面積

残地補償対象面積＝残地面積－建築可能面積

建築可能面積 当該残地の建ぺい率、画地条件、周辺の環境及び直接利用制限部分との関係等を考慮して適正に定める。

建物利用制限率 使用する土地の土地利用制限率（その他の利用価値に係る制限率が含まれる場合は、これを除く。）

別表第1

土地の立体利用率配分表

土地の種別 容積率等		宅 地						宅 地 見込地	土地の種別 農 地 林 地	
		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			
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
その他 使用	地下利用率				0.2	0.3	0.3	0.3	地下利用率	
	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(δ)	0.1
	(δ)の上下 配分割合	1:1				2:1	3:1	4:1	(δ)の上下 配分割合	5:1

- (注) 1 建築基準法等で定める用途地域の指定のない区域内の土地については、当該地の属する地域の状況等を考慮のうえ、土地の種別のいずれか照応するものによるものとする。
 2 土地の種別のうち、宅地の同一容積率での地下利用率については、原則として当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域以外の場合等に適用するものとする。
 3 土地の種別のうち、宅地中、当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域の場合の建物等利用率については、当該地の属する地域の状況等を考慮して、上表の率を基礎に加算することができるものとする。
 4 土地の種別のうち、農地・林地についての地上利用率と地下利用率との配分は、宅地見込地を参考として、それぞれ適正に配分するものとする。

別表第2

建物階層別利用率表

階 層	A 群	B 群	C 群			D 群
9	32.8		30.0	30.0	30.0	100.0
8	32.9		30.0	30.0	30.0	
7	33.0		30.0	30.0	30.0	
6	36.9	67.4	30.0	30.0	30.0	
5	40.1	70.0	30.0	30.0	30.0	
4	42.8	72.7	30.0	30.0	30.0	
3	44.1	75.4	60.0	30.0	30.0	
2	61.5	79.4	70.0	70.0	30.0	
1	100.0	100.0		100.0		
地下1	55.7	52.9		60.0		
地下2	33.1			40.0		

- A群 下階が店舗で上階にゆくに従い事務所（例外的に更に上階にゆくと住宅となる場合もある。）使用となる建物
 B群 全階事務所使用となる建物

- C群 下階が事務所（又は店舗）で大部分の上階が住宅使用となる建物
- D群 全階住宅使用となる建物

- 注 1 本表の指数は土地価格の立体分布と建物価格の立体分布とが同一であると推定したことが前提となっている。
- 2 本表の指数は各群の一応の標準を示すものであるから、実情に応じ補正は妨げない。特に各群間の中間的性格を有する地域にあっては、その実情を反映させるものとする。
- 3 本表にない階層の指数は本表の傾向及び実情を勘案のうえ補足するものとする。
- 4 本表は各階層の単位面積当たりの指数であるから、各階層の床面積が異なるときは、それぞれの指数と当該階層の床面積との積が当該階層の有効指数になる。
- 5 C群の□□□内の指数は当該階層の用途が住宅以外であるときの指数である。

区分所有建物敷地取得補償実施要領

(目的)

第1条 本要領は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。次条において「区分所有法」という。）の適用のある建物で移転が困難なものの敷地の取得に当たって必要となる当該建物及びその敷地に係る補償について、一般的と認められる方法を定めるものである。

(用語の定義)

第2条 本要領における用語の意義は、区分所有法の定めるところ等により次の各号のとおりとするほか、同法によるものとする。

- 一 区分所有建物 1棟の建物でその構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものそれぞれが所有権の目的とされているものをいう。
- 二 区分所有権 区分所有建物の前号に規定するそれぞれの部分（規約により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。
- 三 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
- 四 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五 共用部分 支柱、耐力壁、屋根、外壁、基礎等建物の基本的な構造たる部分、数個の専有部分に通ずる廊下、階段室等構造上区分所有者の全部又は一部の用に供される部分等専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び規約により共用部分とされた附属の建物をいう。
- 六 区分所有建物の敷地 区分所有建物が所在する土地及び規約敷地をいう。
- 七 規約敷地 規約により区分所有建物の敷地とされた土地をいい、区分所有建物が所在する土地とは筆を異にする土地であって庭、通路、自動車の保管場所、附属の建物等の用に供するためこれと一体として管理又は使用をする関係にあるものである。
- 八 敷地利用権 専有部分を所有するための区分所有建物の敷地に関する権利をいい、所有権又は地上権、賃借権等が該当する。

(補償金の支払方法)

第3条 次の各号に掲げる補償については、集会の決議による管理者、管理組合法人の理事等区分所有者を代表する権限を有する者と契約を締結し、この者に一括して補償金を支払うことに努めるものとする。

- 一 第13条第1項に規定する残存部分に対する補修費等の補償
- 二 第16条第1項に規定する残存部分の維持管理費の増分に対する補償
- 三 第17条に規定する附属の建物等に対する補償
- 四 第18条に規定する立木等に対する補償

(区分所有建物の敷地の画地)

第4条 区分所有建物の敷地の評価に係る画地については、運用方針第1の2第1項第2号の規定にかかわらず、所有者を異にする場合においても、区分所有建物の敷地を構成する一団の土地とする。

(敷地利用権の価格の評価)

第5条 敷地利用権が所有権である場合におけるその価格の評価は、敷地利用権の対象である画地の正常な取引価格による価額（画地が2以上ある場合においてはそれぞれの価額の合計額とする。）に当該敷地利用権の共有持分の割合を乗じて行うものとする。この場合において、区分所有建物の老朽化が著しいにもかかわらず建替計画が具体化していないこと、建物と敷地の関係が不適合であると認められること、付近の土地利用からみて有効な利用と認められないこと等により、土地価格に減価が生じていると認められるときは、適正に減価補正するものとする。

2 前項の共有持分の割合については、原則として、不動産登記簿に記載されている敷地権の割合により確認し、定めるものとする。ただし、敷地権の割合が区分所有建物の共用部分の共有持分の割合と著しく異なる場合には、その事情を確認の上で適切に定めるものとする。

(借地権等である場合の取扱い)

第6条 敷地利用権が所有権以外の権利である場合におけるその価格の評価は、前条の規定に準じて行うものとする。

(残存区分所有者の敷地利用権の持分の取得方法)

第7条 区分所有建物の一部のみを取得する場合において、残存する区分所有者が有する敷地利用権のうち事業に必要な用地に相当する部分については、できる限り区分所有権の取得に伴い事業者が取得した敷地利用権のうち残地に相当する部分と交換することによって取得するよう努めるものとする。この場合において、交換差額が生ずると

きは、清算を行うものとする。

(区分所有権の取得価格)

第8条 取得に係る区分所有権(共用部分の共有持分を含む。)の正常な取引価格は、当該区分所有権(共用部分の共有持分を含む。)及びその敷地利用権(以下「区分所有権等」と総称する。)の価格から、第5条及び第6条の規定に基づき求めた敷地利用権の価格を控除して求めるものとする。

2 前項の区分所有権等の正常な取引価格は、次条に定める取引事例比較法により求めた価格を基準として、第10条に定める原価法により求めた価格を参考として求めるものとする。

ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、原価法により求めた価格を基準とするものとする。

(取引事例比較法による区分所有権等の比準価格)

第9条 区分所有権等の取引事例比較法による比準価格を算定するに当たっては、原則として、当該区分所有権等の属する区分所有建物及び事例の区分所有権等の属する区分所有建物のそれぞれに評価の基準となる区分所有権等(評価の基準として適当と認められる階層において評価に適当と認められる位置に存する専有部分に係る区分所有権等をいい、以下「基準戸」という。)を設定するものとする。

2 区分所有権等の比準価格は、概ね、次の各号に定める順序に従って算定するものとする。

一 事例の区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸における価格時点の専有部分1平方メートル当たりの正常な取引価格を、事例の区分所有権等と当該基準戸の次項第3号及び第4号に掲げる個別的要因の比較等により算定する。

二 事例の区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸と取得に係る区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸の格差率を、地域要因、次項各号に掲げる個別的要因等の比較により算定する。

三 取得に係る区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸と取得に係る区分所有権等の格差率を、次項第3号及び第4号に掲げる個別的要因等の比較等により算定する。

四 取得に係る区分所有権等の比準価格は、第1号の規定により算定した正常な取引価格に前2号の規定により算定した格差率を乗じて算定する。

3 前項に規定する個別的要因は、概ね、次の各号に例示するとおりとする。

一 区分所有建物に係る個別的要因

ア 施工の良否

イ 建物の経過年数及び残存耐用年数

ウ 建物の構造、設計、設備等の良否

エ 玄関、集会室等の施設の状態

オ 建物の階数

カ 建物の用途及び利用の状態

キ 管理の良否

ク 居住者、店舗等の構成の状態

二 敷地に係る個別的要因

ア 敷地の形状及び空地部分の広狭の程度

イ 敷地内施設の状態

ウ 敷地の規模

エ 敷地に関する権利の態様

三 専有部分に係る個別的要因

ア 階層及び位置

イ 日照、眺望及び景観の良否

ウ 室内の仕上げ及び維持管理の状態

エ 専有面積及び間取りの状態

オ 隣接不動産等の利用の状態

カ エレベーター等の共用施設の利便性

キ 敷地に関する権利の態様及び持分

四 専用使用権に係る個別的要因

ア 自動車の保管場所の形態及びその権利の態様

イ 専用庭の有無

ウ バルコニー、トランクルーム等の施設の状態

(原価法による区分所有権等の積算価格)

第10条 区分所有権等の原価法による積算価格は、当該区分所有権等が属する区分所有建物一棟及びその敷地利用権全体について求めた原価法による積算価格に、当該区分所有権等に係る効用比による配分率を乗じて算定するものとする。

2 前項の区分所有建物一棟及びその敷地利用権全体について求める積算価格は、当該区分所有建物の再調達原価を

減価修正した額と当該敷地利用権全体の再調達原価を減価修正した額を合計した額に、第5条第1項後段に規定する減価補正を適正に行って算定するものとする。

- 3 前項に定める減価修正は、区分所有建物については建物又は設備の破損及び老朽化に係る要因を主として行うものとし、敷地利用権については擁壁、石垣等の破損があるような場合に限りその復旧費用を考慮して行うものとする。
- 4 第1項の効用比による配分率は、次の各号の項目を参考にして適正に定めるものとする。
 - 一 当該区分所有建物販売時における当該区分所有権等に係る戸の設定価格の全戸の設定価格の総額に対する割合
 - 二 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域に存する同類型、同品等、同階建の区分所有建物（以下本号において「近隣区分所有建物等」という。）の階層別設定価格を参考にして定めた階層別効用比率及び近隣区分所有建物等の評価対象の区分所有権と同一の階層における設定価格を参考にして定めた位置別効用比率の相乗積
- 5 前項第2号の階層別効用比率及び位置別効用比率は、次式により求める。

$$\text{階層別効用比率} = \frac{\text{対象階の階層別効用比} \times \text{対象階の専有面積}}{\text{(各階の階層別効用比} \times \text{各階の専有面積) の合計値}}$$

$$\text{位置別効用比率} = \frac{\text{対象区分所有権の位置別効用比} \times \text{対象区分所有権の専有面積}}{\text{(対象区分所有権の存する階の各戸の位置別効用比} \times \text{各戸の専有面積) の合計値}}$$

（内装に要する費用等の補償）

第11条 区分所有権等の価格が、専有部分の壁、天井等の内装又は台所、浴室等の水回り設備が改修されていない状態のものとして算定されているときは、これら内装又は水回り設備の改修に要する費用を補償するものとする。

（建物の一部が支障となる場合に取得する建物の範囲）

第12条 区分所有建物の一部が事業の支障となる場合における取得する建物の範囲については、次の各号に掲げる項目について取りこわすことによる影響の程度を総合的に検討して取りこわすべき建物の範囲を定めた上で、当該範囲を取得するものとする。

- 一 構造の安全性
- 二 法令の規定の充足度
- 三 取りこわし工事の難易度
- 四 残存部分に対する補修費、補強費と残存する効用との対照

2 前項の検討に当たっては、あらかじめ一級建築士等の建築の専門家に構造の安全性等につき診断を求めなければならない。

（残存部分に対する補修費等の補償）

第13条 区分所有建物の一部のみを取得する場合には、残存する区分所有建物の区分所有者が有する取得部分の共用部分の共有持分に対する金銭による補償は行わず、残存部分を存置させるために必要な次の各号に掲げる工事に要する費用を補償するものとする。

- 一 切断面の補修
- 二 設備の移設、取り替え
- 三 構造部の補強
- 四 その他必要となる工事

2 前項に掲げる工事の期間中、区分所有者又はその借家人が仮住居を必要とし、又は営業を一時休止する必要があると認められるときは、仮住居に通常要する費用又は休止による収益減（若しくは所得減）を補償するものとする。

（残存専有部分に対する工事費等の補償）

第14条 十分な広さを有する専有部分の一部が事業の支障となる場合で、当該専有部分の残存部分を専有部分として利用することが可能であり、かつ、妥当であると認められるときは、利用を可能とするための工事に要する費用を補償するものとする。この場合において、当該残存部分を第三者に譲渡することが妥当と認められるときは、売急ぎに伴う売却損相当額を補償するものとする。

（残存部分の価値減等に対する補償）

第15条 区分所有建物の一部を取りこわしに伴い残存部分に存する区分所有権の価値が低下すると認められる場合は、価値の低下相当額を補償するものとする。

2 価値の低下に対する補償額は、従前建物と残存部分との外観の差異等による市場性の低下の程度、残存部分に対する補修、補強等の措置の程度、建物と敷地の適合性の程度等を総合的に検討して定めるものとする。この場合において、不動産鑑定業者等の意見を参考とするものとする。

(残存部分の維持管理費の増分に対する補償)

第16条 残存する区分所有者が残存部分を維持管理するために負担する諸費用のうち次の各号に掲げる費用で区分所有者の数に比例して減少しないものについては、次項に定めるところにより維持管理費の増加分を補償するものとする。

- 一 電気料金、水道料金等の基本料金に係る費用
- 二 エレベーター、テレビジョン受信施設等の点検費、修繕費
- 三 給排水施設の清掃費、修繕費
- 四 外壁等の塗装費、補修費
- 五 集会所等の共同施設の管理費
- 六 管理委託費用
- 七 その他の費用

2 維持管理費の増分は、次式により算定する。

$$(A - B) \times \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n}$$

A 残存する区分所有者1人当たりの残存部分における維持管理費の合計額

B 残存する区分所有者1人当たりの従前建物における維持管理費の合計額

r 年利率

n 補償期間 残存部分の残耐用年数又は20年のいずれか短い期間とする。

(附属の建物等に対する補償)

第17条 集会所等の附属の建物を再築する必要があると認められるときは、残存する区分所有者の数に見合った適正な規模の建物の再築に要する費用を補償するものとする。

2 取得した専有部分に事業の支障とならず、かつ、集会所等として利用が可能であるものがあるときは、これを前項の補償に代えて提供することができるものとする。この場合においては、集会所等とするための室内の改造等に要する費用を補償するものとする。

3 不足する自動車の保管場所を確保する必要があると認められるときは、残存する区分所有者の数、従前の区分所有者の数と自動車の収容台数との割合、従前の保管場所の形態等を考慮し、適正な保管場所を確保するのに要する費用を補償するものとする。

(立木等に対する補償)

第18条 立木又は工作物(前条に規定するものを除く。)を移転する必要があると認められるときは、当該移転に要する費用を補償するものとする。

(管理組合法人の理事等の費消時間に対する補償)

第19条 区分所有建物の管理組合法人の理事等で、分離処分可能規約の作成のための集会の開催等敷地の売却に係る法令上の手続を行った者に対しては、これらの実施のため通常必要となる費消時間に対して補償するものとする。

2 前項の補償については、就業不能補償に係る運用方針第15第6項の規定を準用する。この場合において、通常必要となる費消時間(日数)は、関係する区分所有者の数、実際に時間を費消する理事等の数及び建物の支障となる程度に応じて、当該理事等の業務の内容を適正に認定した上で定めるものとする。

残地工事費補償実施要領

(目的)

第1条 本要領は、残地と道路の路面高との間に高低差が発生し又は拡大する場合において必要と認められる残地の従前の用法による利用を維持するための工事に通常要する費用の補償について定めることを目的とする。

(通路等の設置の補償)

第2条 残地の規模、利用状況等に鑑み、通路又は階段を設置することにより従前の用法による利用を維持することができると思われるときは、通路又は階段を設置するのに通常要する費用を補償するものとする。

(盛土又は切土の工事費の補償)

第3条 残地における盛土又は切土の工事に要する費用の補償は、次の各号のいずれにも該当するときに実施するものとする。

- 一 残地に建物が存するとき又は残地が取得する土地に存する建物の通常妥当な移転先と認定されるとき。
- 二 前条に規定する通路等の設置では、従前の用法による利用を維持することができないと社会通念上認められるとき。

(盛土高)

第4条 事業施行後において、道路の路面より残地が低くなる場合における補償の対象とする盛土高の標準は、高低差が事業施行前の状態に復するまでの間の値とする。ただし、事業施行前において道路の路面より0.5メートル以上高い敷地の残地にあつては、路面より0.5メートル高くなるまでの高さを限度とする。

(切土高)

第5条 事業施行後において、道路の路面より残地が高くなる場合における補償の対象とする切土高の標準は、下表によるものとする。

事業施行前の状態	補償対象切土の高さ
道路の路面と敷地が等高又は敷地が低い場合	(住宅敷地の場合) 事業施行後の道路の路面と残地の高低差が1メートルを超える場合は、高低差が1メートルとなるまでの間の値 (店舗等敷地の場合) 等高になるまでの間の値
道路の路面より敷地が高い場合	(住宅敷地の場合) 事業施行後の道路の路面と残地の高低差が1メートルを超える場合は、高低差が1メートルになるまでの間の値。ただし、事業施行前すでに高低差が1メートルを超えていた場合は、事業施行前の状態に復するまでの間の値 (店舗等敷地の場合) 事業施行前の状態に復するまでの間の値

(盛土高及び切土高の限界)

第6条 前2条に規定する盛土高又は切土高が当該地域における地勢の状況、宅地の擁壁高の状況、隣接宅地との関係等を勘案し、社会通念上妥当と認められる範囲を超えるときは、当該範囲において盛土高又は切土高を決定するものとする。

(標準的な盛土高又は切土高としない場合の処置)

第7条 前条により第4条又は第5条に規定する盛土高又は切土高としない場合において、残地に接面道路への出入りのための通路等を設置し、及び必要により自動車の保管場所を確保する場合においては、これらの工事に通常要する費用を補償するものとする。

2 前条に規定する範囲における盛土又は切土の工事及び前項に規定する工事を実施してもなお社会通念上妥当と認められる範囲を超えて価値減が生じていると認められるときは、当該価値減相当額を補償するものとする。

(盛土又は切土の平面的な範囲)

第8条 補償の対象とする盛土又は切土の範囲は、原則として、残地の全部とする。ただし、残地のうち盛土し、又は切土する必要性がないと認められる部分は除く。

(補償の限度)

第9条 残地に関する損失及び工事費の補償額の合計額は、残地を取得した場合の価額（取得価格に残地面積を乗じ

て算定した価額)を限度とする。ただし、当該地域の地価水準等を勘案して、特に必要があると認められる場合において、本要領に基づく補償を行うことを妨げるものではない。

自動車保管場所補償実施要領

(適用範囲)

第 1 条 本要領は、次に掲げる要件に該当する自動車の保管場所について適用する。

- 一 平家建又は二階建の建物の存する一団の土地内の自動車の保管場所の一部又は全部が取得又は使用（以下「取得等」という。）されることにより使用できなくなる当該自動車の保管場所
 - 二 現に自動車の保管場所の用に供されており、引続き同一目的に供されると見込まれる自動車の保管場所
- なお、自動車の保管場所と共に建物が取得等される土地に存する場合には、自動車の保管場所の機能回復を含めて当該支障建物の移転工法を検討することから、本要領は適用しない。ただし、この場合には、本要領のうち参考となる事項について、これに準じて取扱うものとする。

(定義)

第 2 条 「自動車の保管場所」とは、自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和 37 年 6 月 1 日法律第 145 号）第 2 条第 3 号に規定する保管場所（車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所）及び業務用建物敷地内における当該業務と密接不可分な車両の駐車のための場所（以下「保管場所」という。）をいう。

2 「一団の土地」とは、居住用建物又は業務用建物及び保管場所が機能的に一体利用されている画地をいう。

なお、この場合において、土地に関する権利の形態については、自己の所有権と所有権以外の権利（借地権等）が混在していても差支えないものとする。

(補償方法)

第 3 条 一団の土地内に存する自動車の保管場所の一部又は全部が取得等される場合においては、原則として、次により補償するものとする。

なお、この場合において、残地内の建物等の移転、近隣の貸駐車場（保管場所）の借上げ又は残地内での立体駐車場（保管場所）の設置を行わなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、一団の土地に存する建物の所有者の請求により、補償するものとする。

また、本要領は標準的な取扱いを示すものであり、これにより難しい場合は個々の具体的な実情に即して妥当な補償となるよう適正に運用するものとする。

(1) 保管場所の機能回復の方法

保管場所の機能回復の方法は、一団の土地の用途（一般住宅敷地、共同住宅（貸家）敷地又は業務用建物敷地）により、残地の状態、保管場所の機能回復に要する費用の経済性等を検討の上、次表に掲げる回復方法の中から合理的な方法を決定する。

番号	用途	保管場所の機能回復の方法	機能回復の方法の内容
1	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	残地内の建物を移転することなく保管場所を確保	残地内の主たる建物を移転することなく、物置その他の工作物及び立竹木を再配置することによって、保管場所を含む現状機能を確保
2	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	近隣に保管場所とすることができ土地を確保	「近隣」とは、現在の保管場所から概ね 200メートルの範囲を標準とするが、具体的には各地域の実情等によって決定（以下において同じ。）
3	一般住宅敷地 業務用建物敷地	近隣の貸駐車場（保管場所）を借上げ	比較的容易に借上げが可能な場合とし、順番待ち等の状況（短期間で確実に借上げできる場合を除く。）にあるときは、該当しない。
4	共同住宅敷地 業務用建物敷地	残地内に立体駐車場（保管場所）を設置	地域内の一部に立体化された駐車場（保管場所）が設置されている地域においては、これらの使用実態、設置場所、設備の種類（機械式、半自走式、自走式）等の調査を行い、残地内に設置する設備を検討・決定
5	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	残地内の建物を構内に移転して、保管場所を確保	残地内の主たる建物の一部又は全部を移転することによって、保管場所を含む現状機能を確保
6	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	構外に建物を移転して保管場所を確保	前記の五つの方法による保管場所の確保が困難な場合又は他の方法に比べ経済合理性を有する場合には、構外移転によって、保管場所を含む現状機能を確保

(注) 合理的な回復方法は、番号 1 から順次検討を行った上で決定するものとする。

留意事項

① 共通

ア 表中、番号 2 の「保管場所とすることができ土地」とは、一団の土地に存する建物の所有者が所有等する

土地又は土地に関する権利の取得等が明らかな他人の土地で、保管場所とすることができる土地をいう。

- イ 保管場所を借上げにより確保することの可否、及び保管場所を一団の土地以外の土地に確保することが行われている地域であるか否かの判定に当たっては、地元不動産業者等からの聞込み等により行うものとする。
- ウ 立体駐車場（保管場所）は必要最小規模のものとし、二段式を妥当とする。この場合における駐車台数の決定に当たっては、単に起業地内の支障となる台数分だけでなく、設置するために新たに支障となる分も含めたものとする。
- エ 残地内の建物を移転して保管場所を確保する方法の検討に当たっては、建物の一階部分を保管場所とするなど、立体的な機能回復方法の検討も行うものとする。
- オ 建物の移転工法を構外再築工法と決定する場合には、他の方法による保管場所の確保が困難である旨の資料等を十分備えた上で、慎重に判断するものとする。
- カ 保管場所の規模等の検討に当たっては、現在の保管場所の利用状況、使用頻度（使用率）等を検討して判断するものとする。

したがって、保管場所の利用状況、使用頻度（使用率）等によっては、現状の保管場所機能の完全な回復を必要としない場合もあることに留意するものとする。

② 住宅敷地内の保管場所

- ア 住宅敷地内の保管場所で本要領の対象とするのは、生活上自動車が不可欠な地域（通勤、買物等に自動車を使用することが一般的な地域）内の保管場所とする。

③ 共同住宅敷地内の保管場所

- ア 保管場所を備えていることを必ずしも貸家の一般的な条件としていない地域内の共同住宅（貸家）の保管場所については、残地内の建物の移転又は立体駐車場（保管場所）の設置等による機能回復の必要性までは認められないことに留意するものとする。

したがって、このような地域内の共同住宅（貸家）の保管場所が支障となった場合には、残地の簡易な工作物等を移転すること等により、できる限りの保管場所を確保するものとする。

- イ 建物の一部を分割して構外に移転する工法を採用するに当たっては、構外再築工法と同様に他の方法による保管場所の確保が困難である旨の資料等を十分備えた上で、慎重に判断するものとする。

④ 業務用建物敷地内の保管場所

- ア 現状と同様移転後も残地に保管場所を確保することを標準とするが、次のような使用実態等にある場合には、建物の存する土地と保管場所とが分離（割）することが可能であると判断することを原則とする。

- ・従業員が通勤に使用している保管場所
- ・主として夜間に多く使用されている業務用トラック等の保管場所
- ・その他、分離（割）が可能と認められるとき。

- イ 立体駐車場（保管場所）の設置の検討に当たっては、業種、保管場所の使用状況、使用頻度等から総合的に検討するものとする。

(2) 補償額の算定式

自動車の保管場所の確保に要する費用の補償額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる式により算定した額とする。

なお、建物等の移転に伴い営業休止、家賃減収等が生ずる場合には、その損失額を補償するものとする。

- 一 残地内の建物を移転することなく保管場所を確保する場合

補償額＝保管場所の移転料＋物置その他の工作物移転料＋立竹木移転料＋（動産移転料）＋（移転雑費）

注1 移転先又は従前の保管場所の残存部分に整地を行うことが必要であると認められる場合には、これに要する費用は保管場所の移転料に含む（以下において同じ。）。

- 二 近隣に保管場所とすることができる土地を確保する場合

補償額＝保管場所の移転料＋移転雑費（移転先選定に要する費用、契約に要する費用、就業できないことによる損失額等）

- 三 近隣の貸駐車場（保管場所）を借上げる場合

補償額＝貸駐車場（保管場所）の利用料相当額＋現在の保管場所の現在価額＋現在の保管場所の取りこわし工事費－発生材価額

貸駐車場（保管場所）の利用料相当額＝当該地域における標準の利用料金（1か月）×0.9×月数の利用料相当額

注1 0.9は、現在の保管場所に対する管理費、土地に係る公租公課等相当分を考慮し、補正したものである。

2 月数は、24か月以内で適正に定めるものとする。

- 四 残地内に立体駐車場（保管場所）を設置する場合

補償額＝立体駐車場（保管場所）設置費用相当額＋立体駐車場（保管場所）の維持管理費相当額＋（移転雑費）＋現在の保管場所の取りこわし工事費－発生材価額

注1 立体駐車場（保管場所）の維持管理費相当額は、設置する設備が機械式であって、通常の維持管理費が必要と認められる場合に、補償できるものとし、次式により算定する。

$$\text{維持管理費相当額} = A \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

Aは、新設した設備に係る均等化経常費から既存の設備に係る均等化経常費を控除した額とする。

r は、年利率とし、公共事業の施行に伴う損失補償取扱要領第 21 条（1）に定める率とする。

n は、新設した設備の維持管理費の費用負担の対象となる年数とし、当該補償設備の耐用年数に相応する一代限りの期間とする。

2 立体駐車場（保管場所）の設置に伴い工作物及び立竹木の移転の必要を生ずる場合には、これらを移転するのに要する費用を補償するものとする。

五 残地内の建物を構内に移転して保管場所を確保する場合

補償額＝建物移転料（曳家，改造，除却又は再築工法）＋保管場所の移転料＋その他の工作物移転料
＋立竹木移転料＋動産移転料＋移転雑費

六 構外に建物を移転して保管場所を確保する場合

補償額＝建物移転料（再築工法）＋保管場所の移転料＋その他の工作物移転料＋立竹木移転料
＋動産移転料＋移転雑費

配偶者居住権補償実施要領

(目的)

第1条 本要領は、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に対する補償、当該土地に関する所有権以外の権利に対する補償、配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償及び土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償について、定めるものである。

(配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に対する補償)

第2条 基準第9条（土地の正常な取引価格）及び第9条の2（地価の公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則）に規定する土地の正常な取引価格のうち配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に対する補償は、土地評価事務要領に定めるもののほか、次により処理する。

- 1 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地の正常な取引価格は、配偶者居住権に係る土地価格形成上の要素を比較考量しない場合における基準第9条及び第9条の2により算定した土地の正常な取引価格（以下、「配偶者居住権を考慮しない土地評価格」という。）から配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利に相当する価格（以下、「配偶者居住権の敷地利用権相当分」という。）を控除した価格とする。
- 2 前項に掲げる配偶者居住権の敷地利用権相当分については、配偶者居住権設定時の相続税評価等を参考に次式により算定する。

配偶者居住権の敷地利用権相当分

=配偶者居住権を考慮しない土地評価格－配偶者居住権の存続期間満了時の配偶者居住権を考慮しない土地評価格

$$\times \frac{1}{(1+r)^m}$$

配偶者居住権を考慮しない土地評価格と配偶者居住権の存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない土地評価格は本算定式においては同額とする。

m 配偶者居住権の存続年数 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数

イ 配偶者居住権の存続期間が当該配偶者居住権を有する者の終身の間とされている場合

当該配偶者居住権を有する者の平均余命（厚生労働省の作成に係る完全生命表に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいう。ロにおいて同じ。）

ロ イに掲げる場合以外の場合

遺産の分割の協議若しくは審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続期間の残存期間年数（当該年数が当該配偶者居住権を有する者の平均余命を超える場合には、当該平均余命）

r 年利率

- 3 前項の規定にかかわらず、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地が当該建物の所有を目的とする土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地である場合は、第1項に掲げる配偶者居住権の敷地利用権相当分については、次条第2項の規定により算定した額とする。

(配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に関する所有権以外の権利に対する補償)

第3条 基準第11条（土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則）のうち配偶者居住権の目的となっ

ている建物の敷地の用に供されている土地に関する所有権以外の権利に対する補償は、次により処理する。

1 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に関する所有権以外の権利であって、当該建物の所有を目的とするものに対する補償は、配偶者居住権に係る土地価格形成上の要素を比較考慮しない場合における基準第11条により算定した消滅させる土地に関する当該所有権以外の権利の価格（以下「配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格」という。）から当該所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分を控除した価格とする。

2 前項に掲げる所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分については、配偶者居住権設定時の相続税評価等を参考に次式により算定する。

前項に掲げる所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分

＝配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格－配偶者居住権の存続期間満了時の配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格

$$\times \frac{1}{(1+r)^m}$$

配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格と配偶者居住権の存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格は本算定式においては同額とする。

m 第2条第2項に定めるm（配偶者居住権の存続年数）の年数とする。

r 年利率

（配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償）

第4条 基準第18条（建物等に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償）のうち配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償は、次により処理する。

1 配偶者居住権を有する者に対する当該権利の目的となっている建物の取得に係る補償額は、次式を参考として、当該権利の存続期間、設定された事情、使用・収益の状況等を考慮し、当該権利がない場合における当該建物の現在価額から当該権利がある場合における当該建物の現在価額を控除した額によるものとする。

配偶者居住権を有する者に対する補償額

＝建物の現在価額－配偶者居住権の存続期間満了時の建物価額×存続年数に応じた複利現価率

$$= S \times \left(1 - 0.8 \frac{n}{N} + \alpha\right) - S \times \left(1 - 0.8 \times \frac{n+m}{N} + \beta\right) \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

S 従前の建物の推定再建築費

N 従前の建物の標準耐用年数（運用方針第11第1項（6）第1号に規定するNと同じ。）

n 従前の建物の経過年数（運用方針第11第1項（6）第1号に規定するnと同じ。）

m 第2条第2項に定めるm（配偶者居住権の存続年数）の年数とする。

n+m 配偶者居住権の存続期間満了時の従前建物の経過年数（当該年数がNを超える場合には、N）

r 年利率

α n年での価値補正率（運用方針第11第1項（6）第1号に規定する価値補正率）

β (n+m)年での価値補正率（運用方針第11第1項（6）第1号に規定する価値補正率）

2 建物所有者に対する配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償額は、基準第15条及び第16条並びに運用方針第2により算定した建物の取得に係る補償額から前項の規定により算定した額を控除した額とする。

2 建物所有者に対する配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償額は、基準第15条及び第16条並びに運用方針第2により算定した建物の取得に係る補償額から前項の規定により算定した額を控除した額とする。

(土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償)

第5条 基準第59条（その他通常生ずる損失の補償）のうち土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失については、次により処理する。

土地の取得によって配偶者居住権を有する者に通常生じる損失については、第2条により算定する配偶者居住権の敷地利用権相当分又は第3条により算定する所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分を補償するものとする。