

東京都の事業の施行に伴う 損失補償基準実施細目

(令和8年4月1日)



東 京 都

目 次

第 1	基準第 8 条	(土地の補償額算定の基本原則)
第 2	基準第 9 条	(土地の正常な取引価格)
第 2 - 2	基準第 1 0 条	(所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償)
第 2 - 3	基準第 1 2 条	(地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格)
第 3	基準第 1 3 条	(使用貸借による権利に対する補償)
第 4	基準第 1 6 条	(建物その他の工作物の取得に係る補償)
第 5	基準第 1 7 条	(立木の取得に係る補償)
第 6	基準第 1 9 条	(土石砂れきの取得に係る補償)
第 7	基準第 2 0 条	(漁業権等の消滅に係る補償)
第 8	基準第 2 1 条	(鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅に係る補償)
第 9	基準第 2 2 条	(温泉利用権の消滅に係る補償)
第 1 0	基準第 2 3 条	(水を利用する権利等の消滅に係る補償)
第 1 1	基準第 2 4 条	(土地の使用に係る補償)
第 1 2	基準第 2 5 条	(空間又は地下の使用に係る補償)
第 1 3	基準第 2 6 条	(建物等の使用に係る補償)
第 1 4	基準第 2 7 条	(権利の制限に係る補償)
第 1 5	基準第 2 8 条	(建物等の移転料)
第 1 5 - 1 - 2	基準第 2 8 条の 2	(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 1 5 - 2	基準第 2 8 条	(建物等の移転料 (土地等を使用する場合))
第 1 5 - 3	基準第 2 9 条の 2	(区分所有建物の取得等)
第 1 6	基準第 3 1 条	(動産移転料)
第 1 7	基準第 3 2 条	(仮住居等に要する費用)
第 1 8	基準第 3 3 条	(家賃減収補償)
第 1 9	基準第 3 4 条	(借家人に対する補償)
第 2 0	基準第 3 5 条	(改葬の補償)
第 2 1	基準第 3 6 条	(祭し料)
第 2 2	基準第 3 7 条	(移転雑費)
第 2 3	基準第 3 8 条	(立木の移植補償)
第 2 4	基準第 3 9 条	(用材林の伐採補償)
第 2 5	基準第 4 0 条	(薪炭林の伐採補償)
第 2 6	基準第 4 1 条	(果樹等の収穫樹の伐採補償)
第 2 7	基準第 4 2 条の 2	(庭木等の補償)
第 2 8	基準第 4 3 条	(営業廃止の補償)
第 2 9	基準第 4 4 条	(営業休止の補償)

第 2 9 - 2	基準第 4 4 条	(営業休止の補償 (土地等を使用する場合))
第 3 0	基準第 4 5 条	(営業規模縮小の補償)
第 3 1	基準第 4 6 条	(農業廃止の補償)
第 3 2	基準第 4 7 条	(農業休止の補償)
第 3 3	基準第 4 8 条	(農業の経営規模縮小の補償)
第 3 4	基準第 4 9 条	(農業補償の特例)
第 3 5	基準第 5 0 条	(漁業廃止の補償)
第 3 6	基準第 5 1 条	(漁業休止の補償)
第 3 7	基準第 5 2 条	(漁業の経営規模縮小の補償)
第 3 8	基準第 5 3 条	(残地等に関する損失の補償)
第 3 8 - 2	基準第 5 4 条	(残地等に関する工事費の補償)
第 3 8 - 3	基準第 5 4 条の 2	(残地の取得)
第 3 9	基準第 5 5 条	(立毛補償)
第 4 0	基準第 5 6 条	(養殖物補償)
第 4 1	基準第 5 7 条	(特産物補償)
第 4 1 - 2	基準第 5 8 条	(土地等の返還に伴う補償)
第 4 1 - 3	基準第 5 8 条の 2	(造成費用の補償)
第 4 1 - 4	基準第 5 9 条	(その他通常生じる損失の補償)
第 4 1 - 5	基準第 6 0 条	(隣接土地に関する工事費の補償)
第 4 2	基準第 6 1 条	(少数残存者補償)
第 4 3	基準第 6 2 条	(離職者補償)
第 4 4		(年利率)
第 4 5		(配偶者居住権)

別表第 1 (第 4 関係) 木造建物の現価率表

別表第 2 (第 4 関係) 非木造建物の現価率表

別表第 3 (第 4 及び第 15 関係) 等級別標準耐用年数表 (木造建物・非木造建物)

別表第 4 (第 17、第 18 及び第 29 関係) 建物移転工法別補償期間表

別表第 5 (第 19 関係) 家賃差補償年数表

別表第 6 (第 22 第 2 項関係) 移転先等選定補償日数表

別表第 7 (第 22 第 6 項関係) 就業不能補償日数表

別表第 8 (第 29 関係) 売上減少率表

別表第 9 (第 29 関係) 費用分解基準一覧表

別表第 10 (第 15 関係) 各項目別補正率表

別表第 11 (第 15 関係) 機械設備標準耐用年数表

別表第 12 (第 15 関係) 附帯工作物標準耐用年数表

別記 1 東京都土地評価事務処理要領

- 別記 2 土地利用制限率算定要領
- 別記 3 区分所有建物敷地取得補償実施要領
- 別記 4 残地工事費補償実施要領
- 別記 5 配偶者居住権補償実施要領

第1 基準第8条（土地の補償額算定の基本原則）は、次により処理する。

本条第1項に規定する土地の附加物とは、土留施設、階段、みぞ、雑草木等土地と一体として効用を有するもので、土地と独立に取引価格のないものをいう。

第2 基準第9条（土地の正常な取引価格）は、次により処理する。

- 1 本条第1項各号に掲げる土地の正常な取引価格は、別記1東京都土地評価事務処理要領により算定するものとする。
- 2 前項にかかわらず、土地の所有者が一体として同一の利用目的に供するため当該土地に隣接する土地に所有権以外の権利の設定を受けている場合において、当該土地の効用の増加が認められるときは、当該効用の増加を考慮して当該土地の正常な取引価格を算定するものとする。所有者を異にする複数の土地が一体として同一の利用目的に供されている場合において、当該複数の土地の効用の増加が認められるときも同様とする。

第2-2 基準第10条（所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償）は、次により処理する。

当該権利がないものとして基準前3条の規定により算定した額とは、別記1東京都土地評価事務処理要領により算定した額をいう。ただし、本条に係る土地と当該土地に隣接する土地とが一体として同一の利用目的に供されている場合で効用の増加が認められるときは、当該効用の増加を考慮して算定した額とする。

第2-3 基準第12条（地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格）は、次により処理する。

本条に係る権利の設定されている土地と当該土地に隣接する土地とが一体として同一の利用目的に供されている場合で効用の増加が認められるときは、当該効用の増加を考慮して当該権利の正常な取引価格を算定するものとする。

第3 基準第13条（使用貸借による権利に対する補償）は、次により処理する。

賃借権の正常な取引価格に乗すべき適正に定めた割合は、通常の場合においては、3分の1程度を標準とするものとする。

第4 基準第16条（建物その他の工作物の取得に係る補償）は、次により処理する。

- 1 建物の取得補償額は、次式により算定した額に、経過年数に比して腐朽破損の著しいもの又は修繕等により改装したもの及び維持保存の程度が良好なもの等、それぞれの建物の状況に応じて相当と認める額を増減して得た額とする。
延べ面積1平方メートル当たり推定再建築費×現価率×建物の延べ面積
現価率 別表第1（木造建物の現価率表）及び別表第2（非木造建物の現価率表）による。
- 2 工作物の取得補償額は、建物の場合に準じて当該額を算定するものとする。

第5 基準第17条（立木の取得に係る補償）は、次により処理する。

1 本条第1項第一号に掲げる補償額は、次の林木期望価方式により算定した額とする。

$$\frac{A_u + \{D_n(1+r)^{u-n} + \dots\} - (B+V)\{(1+r)^{u-m} - 1\}}{(1+r)^{u-m}}$$

A_u 伐期収入 当該地方の慣行伐期時における立木材積に現在山元立木単価を乗じて得た額

D_n m年度以後n 間伐収穫材積に現在山元立木単価を乗じて得た額
 …… 年度に得べき間伐収入

B 地 価 通常の山林経営を行う場合の標準的な地価を基準とし、近傍類地の取引価格を考慮して算定するものとする。

V 管理費資本 当該山林経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見回り費等の年間経費の合計額を年利率で除して得た額

森林見回り費算出の基礎となる1人1日当たり見回り可能面積、年間見回り回数、1人1日当たり賃金は森林管理署、都県林務主管課、森林組合等で調査して定めるものとする。

u 慣行伐期齢 森林管理署及び都県林務主管課等で、当該地方の慣行を調査して定めるものとする。

m 当該林齢

n 間伐年度

r 年 利 率

2 本条第1項第二号については第24第3項の、本条第1項第三号については前項の、本条第1項第四号については第25第2項で準用する第24第3項の、本条第1項第五号については第25第3項の、本条第1項第六号については第26のそれぞれの処理方法に準じて当該額を算定するものとする。

3 本条第1項第七号に掲げる補償額は、次式により算定した額とする。

$$\frac{R}{r}$$

r 年 利 率

R 平均年間純収益 評価時前3か年間についての平均年間粗収入から平均年間経営費を控除して得た額

経営費は、地代、労働費（自家労働の評価額を含む。）、肥料代、農具及び役畜費、公租公課並びに雑費とする。

なお、地代は、通常の竹林経営を行う場合の標準的な地価を基準とし、近傍類地の取引価格を考慮して算定するものとする。

4 本条第2項第三号に規定する必要とされる管理が適正に行われていないと認められる場合とは、

間伐等が適切な時期に実施されていないため、適正な立木密度が確保されていないと認められる場合をいう。

5 本条第3項に掲げる補償額は、第1項又は第2項により算定した額に、次式を乗じて得た額とする。

$$\frac{(B+V)\{(1+r)^n-1\}+C_1(1+r)^n+C_2(1+r)^{n-1}+\dots+C_n(1+r)}{(B+V)\{(1+r)^m-1\}+C_1(1+r)^m+C_2(1+r)^{m-1}+\dots+C_m(1+r)}$$

B	地 価	(第5第1項参照)
V	管理費資本	(同上)
C ₁	C ₂ ……C _m	初年度、2年度……m年度に要した造林費 当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、蔓切り、雪起、伐採等の手入れ費等の投下経費
n	直近の管理時点における林齢	
m	当 該 林 齢	
r	年 利 率	

第6 基準第19条（土石砂れきの取得に係る補償）は、次により処理する。

- 1 土石砂れきの価格は、当該土石砂れきを採取する土地の価格を上回らないものとする。
- 2 起業者の当該事業施行に伴う需要は、当該土石砂れきの価格形成上の要素としないものとする。

第7 基準第20条（漁業権等の消滅に係る補償）は、次により処理する。

- 1 漁業権等の消滅とは、事業の施行により当該権利等に係る漁場の全部又は一部が失われ、漁業権等の行使ができなくなることをいう。
- 2 漁業権、入漁権、その他漁業に関する権利は、次のとおりとする。
 - (1) 漁業権とは、漁業法（昭和24年法律第267号）第60条第1項に規定する権利をいう。
 - (2) 入漁権とは、漁業法第60条第7項に規定する権利をいう。
 - (3) その他漁業に関する権利とは、許可漁業及び自由漁業（免許・許可以外の漁業）を当該漁場において、反復継続して営んでいること等当該漁業の利益が社会通念上権利と認められる程度にまで成熟しているものをいう。
- 3 漁業権等の消滅に係る補償を受ける者は、次のとおりとする。
 - (1) 漁業権においては、当該権利の設定につき免許を受けている者（漁業協同組合若しくは漁業協同組合連合会又はその他の者で定置漁業及び区画漁業について免許を受けている者）
 - (2) 入漁権においては、当該権利を取得している者（漁業協同組合又は漁業協同組合連合会）
 - (3) 許可漁業においては、当該漁業の権利を有する者
 - (4) 自由漁業においては、当該魚場の周辺において免許を有する漁業協同組合の組合員と同程度の年間操業実績を有している者

4 本条に規定する補償額は、次式により算定した額を基準として算定するものとする。

$$\frac{R}{r}$$

R 平年の純収益 評価時前の3か年間から5か年間まで（豊凶の著しい年を除く。）の平均魚種別漁獲数量（漁業法第129条に規定する遊漁規則に基づく漁獲分を除く。）に魚価を乗じて得た平均年間総漁獲額から平均年間経営費を控除して得た額

平均魚種別漁獲数量は、当該地域における実情を調査し、統計及び税務申告書等の資料を参考にして定めるものとし、自家消費にあてられたものを含むものとする。

魚価は、時価を基準とし、地域別、時期別及び漁法別の格差を考慮した魚種別の価格とし、販売手数料を控除したものとする。

経営費は、漁船、漁網、漁具、建物、工作物等の減価償却費及び修理費、燃料費、雇用労働費、自家労働費、公租公課及びその他の経費（自己資本利子を除く。）とする。

自家労働費は、漁業別、漁法別及び漁業規模別（陸上又は水上の別）に年間労働時間を算定し、これらの年間総労働時間に1人1時間当たりの自家労賃を乗じて得た額とし、自家労賃は、当該地域の漁業雇用労賃、農業労賃等を考慮して定める。ただし、前記の方法によることが困難なときは、その地域における漁家を抽出し、経営調査を行って得た純収益率等を用いて計算するものとする。

なお、補償を受ける者に第5種共同漁業権に基づく遊漁料収入がある場合には、当該収入を平均年間総漁獲額に、遊漁料徴収に対応する増殖費用等を平均年間経営費に、それぞれ加えるものとする。

r 還元利率 8パーセント

5 水産資源の将来性等を考慮するとは、例えば次のような場合等をいう。

- (1) 増殖の施策を講じ、又は講じつつあることにより、漁獲が増大し、又は増大することが明らかな場合
- (2) 漁場の開発が行われ、又は開発が行われつつあるところであって、漁獲が増大し、又は増大することが明らかな場合

6 前項の場合の補償額は、第4項の規定により算定した補償額に、将来の増減見込み純収益を継続見込み期間及び実現見込み時期等を考慮して適正に補正した額を加減して算定するものとする。

7 漁業権等に係る漁場の一部が消失する場合の補償額は、次により算定するものとする。

- (1) 第4項の規定により漁場の全部が消失するものとして算定した補償額に当該漁場の一部が消失することによる損失割合を乗じて算定した額を標準とする。
- (2) 残存する漁場において魚族を増殖等することにより、従来の漁獲を維持することが可能であり、かつ、適当であって、その増殖等に要する費用が(1)の規定により算定した補償額と、基準第50条及び同第52条の規定により算定した補償額との合計額に照らして相当と認められるとき

には、(1)の規定により算定した補償額に代えて、増殖等に要する費用相当額を補償することができるものとする。

第8 基準第21条（鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅に係る補償）は、次により処理する。

- 1 鉱業権の消滅とは、事業の施行により鉱区の全部又は一部について当該権利の行使が不可能となる場合をいう。
- 2 鉱業権、租鉱権及び採石権は、次のとおりとする。
 - (1) 鉱業権とは、鉱業法（昭和25年法律第289号）第11条に規定する試掘権及び採掘権をいう。
 - (2) 租鉱権とは、鉱業法第6条に規定する権利をいう。
 - (3) 採石権とは、採石法（昭和25年法律第291号）第4条に規定する権利をいう。
- 3 鉱業権出願中のものは、補償の対象としないものとする。
- 4 鉱業権に係る本条第2項の補償額は、次により算定した額とする。
 - (1) 操業している鉱山の鉱業権の場合

$$a \times \frac{1}{s + \frac{r}{(1+r)^n - 1}} - E$$

a 鉱山が毎年実現することができる純収益（年間純収益） 年間可採鉱量に鉱石の平均単価を乗じて得た額から採掘に要する費用（起業費の減価償却費を含まない。）を控除して得た額。この場合において、年間可採鉱量は毎年一定とし、年間採掘実績、操業計画及び鉱山監督官庁、学識経験者等の意見等を考慮して決定するものとする。

s 報酬利率 9パーセントから15パーセントまでの間において適正に定めた率

r 蓄積利率 6パーセント

n 可採年数 確定鉱量、推定鉱量及び予想鉱量の合計量（鉱量計算については日本産業規格（産業標準化法（昭和24年法律第185号）第20条第1項に規定する産業標準をいう。）による。）を基準として算定した今後の可採鉱量を年間可採鉱量で除して得た年数

E 今後投下されるべき起業費の現在価額

- (2) 未着手のまま据置期間のある場合の鉱山の鉱業権の場合

$$\frac{1}{(1+r)^m} \times a \times \frac{1}{s + \frac{r}{(1+r)^n - 1}} - E$$

m 据置期間

a、s、r、n及びE (1)参照

- (3) 開坑後予定収益を生じるまでに期間がある場合の鉱山の鉱業権の場合

$$a \times \frac{(1+r)^n - 1}{r + s \{(1+r)^{n+m} - 1\}} - E$$

m 補償時から予定収益を生じるまでの期間

a、s、r、n及びE (1)参照

- (4) 探鉱中の鉱山又は未着手の鉱山であって、鉱量が不明であり、かつ、将来の収益が不確定のものにおける鉱業権の場合

$$C_n(1+r)^n + C_{n-1}(1+r)^{n-1} + \dots + C_1(1+r) + C_0$$

C_n n年前に投下した費用 鉱業権設定申請のための調査測量費用、申請書の印刷代、印紙税、鉱業権設定登録税及び鉱区税又は探鉱中のものにあつては探鉱に要した費用等で有効かつ適正な費用とする。

r 蓄積利率 6パーセント

- (5) (1)から(3)までにおいて起業費とは、鉱業用固定資産（鉱業権、主要坑道、鉱業用地、建物、構築物（軌道、索道、沈でん池、道路、水路、貯炭場等土地に定着する設備をいう。）、機械及び装置、船舶、車両運搬具、工具、器具、備品等並びに水利権、特許権等の諸権利をいう。）の取得又は建設に要した費用並びに調査開発及び試験研究に要した費用（操業開始後の経費と認められるものを除く。）をいい、起業費の現在価額は、次式により算定した額とする。

$$E = \frac{E_1}{(1+r)} + \frac{E_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

E_1 、 E_2 … E_n 今後の投下されるべき各年の起業費

r 蓄積利率 6パーセント

- (6) 租鉱権が設定されている鉱業権に対する補償額は、当該租鉱権がないものとして算定した当該鉱業権の補償額から当該租鉱権に対する補償額を控除して得た額とする。
- 5 租鉱権に係る本条第2項の補償額は、前項に準じて算定した額とする。ただし、設定行為に基づき租鉱権者が鉱業権者に支払う租鉱料相当額を年間純収益aから控除する。
- 6 採石権に係る本条第2項の補償額は、採石権の設定契約の内容に基づき、第4項に準じて適正に算定した額とする。

第9 基準第22条（温泉利用権の消滅に係る補償）は、次により処理する。

- 1 温泉利用権の消滅とは、事業の施行により温泉の利用が全面的に不可能となる場合をいう。
- 2 温泉利用権、分湯された権利及び未利用の温泉利用権は、次のとおりとする。
 - (1) 温泉利用権とは、温泉法（昭和23年法律第125号）に規定された温度又は物質を有してい

る地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除く。）を利用する権利をいう。

- (2) 分湯された権利とは、いわゆる湯口権等で通常鉱泉地の所有権又は使用権と独立して処分される権利をいう。
 - (3) 未利用の温泉利用権とは、自然湧出、人工湧出のいずれを問わず放任され、あるいは、利用の段階に至らないものをいう。
- 3 人工湧出の場合の揚湯施設等については、別途補償しないものとする。

第10 基準第23条（水を利用する権利等の消滅に係る補償）は、次により処理する。

- 1 水を利用する権利の消滅とは、事業の施行により全面的又は部分的に水を利用する権利の行使が不可能となる場合をいう。
- 2 水を利用する権利（以下「水利権」という。）とは、行政官庁の特許又は慣行によって生じ、公水を継続的、排他的に利用する権利でかんがい、飲料、鉱工業、発電等の目的のために使用する権利をいう。
- 3 水の一般使用（遊水、洗濯、吸水等）及び許可使用であっても社会通念上権利と認められる程度にまで成熟していないものは、補償の対象としない。
- 4 消滅させる水利権に関する補償額は、次により算定した額とする。
 - (1) かんがい水利権については、当該権利が行使されている土地の平均年間純収益額の水利権の消滅による減少額を年利率（8パーセント）で除して得た額、その他それぞれの実情に応じて適正に算定して得た額
 - (2) 飲料水利権については、事業の施行による障害を除去し、又は予防する施設の設置が可能かつ適当である場合は、その施設の設置又は改造に要する費用相当額
 - (3) 鉱工業水利権については、当該水利権をその用に供している事業の平均年間純収益額の水利権の消滅による減少額を年利率（8パーセント）で除して得た額又はその他それぞれの実情に応じて適正に算定して得た額
 - (4) 特許を受けた後、その全部又は一部について未開発のまま放置されている水利権であって、将来の収益が不確定なものについては、その水利権に関して投下された適正な費用を現価に換算して得た額。この場合において、投下費用については、他の同種事業における資本投下の状態と比較する等適宜その適否を検討し、適正でないことが明らかに認められる費用は、補償の対象から除外する。

第11 基準第24条（土地の使用に係る補償）は、次により処理する。

本条第1項の正常な地代又は借賃は、次により評価するものとする。

- 1 近傍類地に賃借りの事例があるときは、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、使用する土地の正常な取引価格に次に掲げる率を乗じて得た額を1年間の地代又は借賃の参考とするものとする。
 - (1) 宅地、宅地見込地及び農地 6パーセント（地代又は借賃相当額＋公租公課等相当額）
 - (2) 林地及びその他の土地 5パーセント（同上）
- 2 近傍類地に賃借りの事例がないときは、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たって

は、前項に掲げる額を標準とするものとする。

第12 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 本条に規定する空間又は地下の使用に係る補償額は、別記2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・地質等の状況並びに地域における慣行等の事情を総合的に考慮して、土地の利用が妨げられないと認められる場合等前項により算定することが困難な場合は、その適用はないものとする。

第13 基準第26条（建物等の使用に係る補償）は、次により処理する。

使用する建物等に関する補償額の算定に当たっては、近傍又は類似の地域における使用対象建物等に照応する建物等の新規賃貸事例において、標準的と認められる月額賃貸料を参考とするものとする。

第14 基準第27条（権利の制限に係る補償）は、次により処理する。

1 漁業権等の制限に係る補償

- (1) 漁業権等の制限とは、当該権利に係る漁場の全部又は一部において、仮設工作物等の設置又は工事占有水域の設定等により当該事業の施行中及び施行後原状に回復するまでの期間、当該漁業権等の行使ができなくなること、又は行使に支障を生じること並びに河川等に工作物等を設置することにより当該工作物等の周辺において、当該漁業権等の行使ができなくなること、又は行使に支障を生じることを用いる。
- (2) 漁業権等の制限に係る補償を受ける者は、第7第3項に規定する者とする。
- (3) 漁業権等の制限に係る補償額は、次の各号に掲げる額とする。
 - 一 仮設工作物等の設置又は工事占有水域の設定等により当該事業の施行中及び施行後原状に回復するまでの期間、当該漁業権等の行使ができなくなる場合、又は行使に支障を生じる場合は、基準第20条の規定により算定した額に次の割合を乗じて得た額。ただし、基準第20条の規定により算定した補償額を超えないものとする。

$$Q = \alpha \times \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n}$$

Q 基準第20条の規定により算定した額に乘ずる割合

α 被害率 漁業権の行使が制限されることにより生じる純収益の平均減少率

r 還元利率 8パーセント

n 制限期間年数

- 二 河川等に工作物等を設置することにより当該工作物等の周辺において、当該漁業権等の行使ができなくなる場合、又は行使に支障を生じる場合は、前号の規定により算定した額とし、この場合のnは、当該工作物等の存続期間、漁法又は魚種の転換の可能性等を考慮して定めるものとする。ただし、恒久的に立入制限水域を設定する場合及び狭小な閉鎖水域等で漁獲の回復が困難と認められる場合には、基準第20条の規定により算定した補償額に被害率を乗じて得

た額を補償するものとする。

- (4) 当該事業の施行に起因する水質の汚濁、騒音又は振動の発生及び海底又は河床の地形変化並びに工作物等の設置又は供用に起因する水質、水温、水量又は流速の変化及び遡河性魚類の遡上阻害等の水産資源の生息条件の悪化により漁業権等に社会生活上受忍すべき範囲を超える損害等が生じる場合の補償は、次の各号に掲げるところによる。
- 一 実態調査の結果又は研究機関等による調査結果等の知見から判断して、損害等の発生が当該事業の施行又は工作物等の設置に起因するものであることが明確である場合、又は確実に予見される場合に限り補償することができるものとする。
 - 二 これらの損害等に対する補償額は、(3)第一号に準じて算定するものとし、この場合のnは、工事の継続期間、水産資源の回復等に要する期間及び漁法又は魚種の転換の可能性等を考慮し、30年を限度として定めるものとする。
- (5) (3)第二号又は(4)の場合において、従来漁獲を維持することができる程度に魚族を復元（魚種の転換を含む。）することが可能であり、かつ、適当であってその復元に要する費用が、(3)第二号又は(4)第二号の規定により算定した補償額と基準第51条及び同第52条の規定により算定した補償額との合計額に照らし相当と認められるときは、(3)第二号又は(4)第二号の規定により算定した補償額に代えて、復元に要する費用相当額を補償することができるものとする。

2 鉱業権等の制限に係る補償

- (1) 鉱業権（租鉱権及び採石権を含む。以下同じ。）、温泉利用権及び水利権の制限とは、次の場合をいう。
- 一 鉱業権の制限とは、鉱区の立体的特定部分について採掘が不可能となる場合及び一定期間鉱業権の行使が不可能となる場合
 - 二 温泉利用権の制限とは、湧出量の減少等湧出状態の悪化した場合及び一定期間その利用が不可能となる場合
 - 三 水利権の制限とは、利用水量の減少又は一定期間、水の利用が不可能となる場合等水利権の行使に支障を生じる場合
- (2) 鉱業権等の制限に係る補償額の算定に当たっては、当該権利の制限の内容を考慮して適正に算定した額をもって補償するものとする。

第15 基準第28条（建物等の移転料）は、次により処理する。

1 建物の移転料については、次により算定する。

- (1) 建物を移転させるときは、通常妥当と認められる移転先を、残地又は残地以外の土地のいずれか認定を行った上で、当該移転先に建物を移転するのに通常妥当と認められる移転工法の認定を行い、当該移転先に当該移転工法により移転するのに要する費用を補償するものとする。この場合において、「移転」とは、従前の価値及び機能を失わないよう、土地等の取得に係る土地に存する建物を当該土地の外に運び去るすべての方法をいう。
- (2) 土地等の取得に係る土地に存する建物の一部が、当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合又は建物を再現する必要がないと認められる場合には、前(1)の規定にかかわらず、移転先の認定を要しないものとし、通常妥当な移転方法として除却工法を認定するものとする。

- (3) 建物の移転に伴い、当該建物と一体の利用に供されていた他の建物等が残地に存することとなり、当該他の建物等を移転しなければ当該建物を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場合においては、建物所有者の請求により、当該他の建物等を移転するのに要する費用を補償するものとする。
- (4) 通常妥当と認められる移転先の認定は、次の各号に定めるところによるものとする。
- 一 従前の建物と同種同等の建物を、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面を考慮した上で残地に再現することができるものと認められるときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定するものとする。
 - 二 従前の建物の機能を確保するために必要と認められる最低限の建物階数の増加又は建物の形状の変更並びにこれらに伴う床面積の増加、構造の変更又は設備の設置を行うことにより、従前の建物と同等の規模であり、かつ、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面において従前の建物に照応する建物（第15及び第15-2において「従前の建物に照応する建物」という。）を残地に再現し、従前の生活又は営業を継続することができるものと認められるときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定できるものとする。
 - 三 前2号に定める場合において、従前の建物が複数の用途に供されているときは、従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を残地に再現することができるか否かの判断を当該用途の一ごとに行うことができるものとする。
 - 四 前3号の規定に基づき残地を移転先と認定した場合に必要な補償額（建物の移転に伴い通常生じる損失に対する補償額を含む。）に当該残地（借地権等の場合は残権利）に関する損失及び工事費に係る補償額（残地に関する損失及び工事費に係る補償額が残地の価額を超える場合は当該残地の価額とする。）を加えた額と、残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することにより必要となる補償額（建物の移転に伴い通常生じる損失に対する補償額を含む。）に当該残地（借地権等の場合は残権利）に係る補償額を加えた額とを比較考量し、残地を移転先と認定することが著しく公平性を害すると認められるときは、前3号の規定にかかわらず、残地を移転先と認定しないものとする。
- (5) (1)に掲げる通常妥当と認められる移転工法は、次のとおりとする。
- 一 再築工法
残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法（以下「構外再築工法」という。）及び残地に従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法（以下「構内再築工法」という。）
 - 二 曳家工法
曳家後の敷地と建物等の関係、建物の構造及び用途、建物の部材の稀少性の程度等を考慮して、建物を曳家することが合理的と認められる場合に採用する工法
 - 三 改造工法
建物の一部（残地に存する部分で土地等の取得に係る土地に存する部分と構造上又は機能上切り離すことができないものを含む。）を切り取り、残地内で残存部分を一部改築し、又は増築して従前の機能を維持することが合理的であると認められる場合に採用する工法

四 復元工法

文化財保護法（昭和25年法律第214号）等により指定されている場合（文化財保護法第57条の文化財登録原簿に登録されている場合を含む。）その他原形で復元することが合理的と認められる場合に採用する工法

- (6) 建物の移転料は、移転工法ごとに次の各号に掲げる式により算定した額とする。この場合において、取壊し工事費、切取工事費及び解体工事費には、整地費及び廃材処分費を、曳家工事費には、整地費を、補修工事費、切取面補修工事費、残存部の一部改増築工事費及び復元工事費には、補足材費をそれぞれ含むものとする。

一 再築工法

ア 耐用年数近似期建物及び耐用年数満了建物以外の建物

建物の現在価額＋運用益損失額＋取壊し工事費－発生材価額

ただし、(4)第二号に基づき残地を通常妥当と認められる移転先と認定したときは、階数の増加又は建物の形状の変化に伴う構造材、設備又は建物面積の変更等を考慮に入れて算定する従前の建物に照応する建物の推定建築費から従前の建物の推定再建築費を控除した額を上式に加えるものとする。

運用益損失額 従前の建物の推定再建築費と従前の建物の現在価額との差額に係る従前の建物の耐用年数満了時までの運用益に相当する額。建物の現在価額と運用益損失額との合計額は、従前の建物の推定再建築費に次式による再築補償率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 従前の建物の経過年数

N 従前の建物の標準耐用年数で別表第3（等級別標準耐用年数表）の各等級別標準耐用年数（以下「標準耐用年数」という。）を参考とするものとする。

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、本号の各式を参考に求めることができるものとする。

r 年利率

イ 耐用年数近似期建物の場合

従前の建物が木造建物で、耐用年数近似期建物（経過年数が標準耐用年数の5割以上を経過し、かつ、標準耐用年数満了時までの建物）の場合で、柱の寸法及び屋根、内壁、外壁、柱、土台等に補修を施している建物の再築補償率は、次式によるものとする。

ただし、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。

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

n 従前の建物の経過年数

N 従前の建物の標準耐用年数

α 価値補正率 木造建物については別表第 10(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、非木造建物につ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。

α' 残耐用年数補正(年) (N × α)

r 年利率

ウ 耐用年数満了建物の場合

従前の建物の経過年数が標準耐用年数を超えている建物の再築補償率は、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その建物のもつ実態的耐用年数を定め、前式を参考に求めることができるものとする。

二 曳家工法

曳家工事費 + 補修工事費

三 改造工法

切取工事費 + 切取面補修工事費 + 残存部の一部改増築工事費 - 発生材価額

四 復元工法

解体工事費 + 運搬費 + 復元工事費 - 発生材価額

五 除却工法

ア 建物の一部を切取る場合

切取部分の現在価額 + 切取工事費 + 切取面補修工事費 - 発生材価額

イ 建物を再現する必要がないと認められる場合

建物の現在価額 + 取壊し工事費 - 発生材価額

(7) 借家人が付加した造作又は増築部分であつて建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償するものとする。ただし、当該移転料の全部又は一部を借家人に補償することにつき建物所有者の同意がある場合には、借家人に補償することができるものとする。

2 工作物の移転料については、次によるほか建物の移転料の算定方法に準じて算定するものとする。

(1) 移転しても従前の機能を確保することが可能な工作物については、原則として、建物の復元工法に準じて算定するものとする。

(2) 建物に附随する工作物(大規模な工作物を除く。)については、建物の移転料として算定するも

のとする。

(3) 総合的美的景観が形成されている特殊な庭園については、庭園の構成物件の移転料のほか、現在の美的景観を形成するために要する造園費を加算できるものとする。

(4) 事業の用に供する工作物については、建物の復元工法及び再築工法に準じて算定した費用にそれぞれの営業補償等を加えた補償総額での経済比較を行い、経済的合理性を有する一方によるものとする。

3 前項に定める工作物のうち、機械設備の移転料については、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

4 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 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、別表第11（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。

5 第2項に定める工作物のうち、附帯工作物の移転料については、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

6 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、別表第12(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。

7 本条第2項ただし書の補償は、次によるものとする。

(1) 法令には、施設の改善について制限を課している条例及び要綱等の行政指導（成文化され、かつ、公表されているものに限る。）を含むものとする。

(2) 法令の規定に基づき改善を必要とする時期とは、法令の規定に基づき改善の時期が明らかである場合を除き、原則として、既設の施設の耐用年数満了時をいう。

なお、建物の耐用年数は、別表第3(等級別標準耐用年数表)の各等級別標準耐用年数を参考とするものとする。

(3) 補償額は、次式により算定するものとする。

$$S \times \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right\}$$

S 既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用。既設の施設の構造変更を伴う場合にあつては、既設の施設と同等の機能を有する施設の推定建築費から既設の施設の推定再建築費を控除した額を、設備の新增設を伴う場合にあつては、設備の推定設置費から既設の設備の推定設置費を控除した額を、施設の面積が増加することとなる場合にあつては、当該増加する面積に既設の施設の推定再建築費の単価を乗じて得た額を、それぞれ標準とするものとする。

r 年利率

n 施設の移転の時から法令の規定に基づき改善を必要とする時期までの期間（年）

8 移転料を算定する場合における職種別賃金は、都内の慣行賃金によるものとする。具体的な算定に当たっては、公共事業労務費調査等の統計資料及び実態調査等により定めるものとする。

第15-1-2 基準第28条の2（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、次

により処理する。

- 1 同条の配偶者居住権を有する者に対する補償額は、次式を参考として当該権利の存続期間、設定された事情、使用及び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（第15第1項(6)第一号に規定するNと同じ。）

n 従前の建物の経過年数（第15第1項(6)第一号に規定するnと同じ。）

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）

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（第15第1項(6)第一号に規定する価値補正率）

β (n+m)年での価値補正率（第15第1項(6)第一号に規定する価値補正率）

第15-2 基準第28条（建物等の移転料）のうち土地等を使用する場合においては、次により処理する。

- 1 建物の移転料は、残地を移転先と認定するとき、使用終了後に使用対象地に復帰することが困難なとき又は除却工法を移転工法として認定するときを除き、当該建物を使用対象地から除去し、使用終了後に当該使用対象地に従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を再現するのに必要な費用とし、第15第1項(5)に規定する再築工法又は復元工法のうちから妥当な工法を認定し、使用開始時において補償するものとする。この場合において使用後の土地の形質等に著しい変化が見込まれるときは、当該変化を考慮するものとする。
- 2 工作物の移転料については、前項に準ずるものとする。
- 3 前2項に定めるもののほか、土地等を使用する場合における基準第28条の処理については、第15の例による。

第15-3 基準第29条の2（区分所有建物の取得等）は、別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領

により処理する。

第16 基準第31条（動産移転料）は、次により処理する。

- 1 屋内動産の移転料については、次により算定するものとする。
居住用家財、店頭商品、事務用什器、その他の動産で普通引越荷物として取り扱うことが適当なものを屋内動産とする。
屋内動産の移転費は、建物の占有面積及びその収容状況を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。
- 2 一般動産の移転料については、次により算定するものとする。
木材、薪炭、石炭、砂利、庭石、鉄鋼、据付けをしていない機械器具又は金庫その他の動産で、容積及び重量で台数積算を行うのが適当なものを一般動産とする。
一般動産の移転費は、品目、形状、寸法、容量、重量、その他台数算出上必要な事項を調査し、前項の例により算定する。
- 3 前2項の場合において、取扱いの困難な動産については、その実情に応じて梱包、積上げ及び積卸し人夫賃、易損品割増料、その他必要と認める特殊経費を加算することができる。
- 4 土地等を使用する場合における使用終了後に従前地に移転する動産に対する補償額は、前3項の規定により算定した額と同額とし、使用開始時において補償するものとする。

第17 基準第32条（仮住居等に要する費用）は、次により処理する。

- 1 本条第1項の補償額は、仮住居建物の権利金等の一時金相当額と家賃相当額との合計額とする。
この場合において、仮住居所要面積は次による。
仮住居所要面積 常時居住の用に供している建物の使用面積の範囲内で適正に定めた面積とし、その標準的な場合は、建物の使用面積に次の率を乗じて得た面積とする。この場合において小規模な店舗等で商品資材等の屋内動産の保管を要するときは、営業用使用面積の50パーセントに相当する面積を加算することができる。

100平方メートル以下の部分	100パーセント
100平方メートルを超え160平方メートル以下の部分	80パーセント
160平方メートルを超える部分	50パーセント
- 2 仮住居建物の借入れに要する権利金等の一時金相当額は、当該地域における借家等の際に要する権利金等の一時金の額を考慮して、第19の例により定めるものとする。ただし、当該地域において権利金等の一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。
- 3 家賃相当額は、次式により算定した額とする。
 - (1) 土地を取得する場合
 - 一 自用地又は借地で自家自用のとき。
標準家賃（月額）×仮住居補償期間（月）
 - 二 借家で第19に規定する補償の対象とならないとき。
（標準家賃（月額）－現在家賃（月額））×仮住居補償期間（月）
 - 三 配偶者居住権を有する者であるとき。
標準家賃（月額）×仮住居補償期間（月）

(2) 土地を使用する場合

一 自用地で自家自用のとき。

標準家賃（月額）×仮住居補償期間（月）－使用対象地の地代補償額（月額）×使用期間（月）

二 借地で自家自用のとき。

標準家賃（月額）×仮住居補償期間（月）－使用対象地の借地権者（建物所有者）に対する地代補償額（月額）×使用期間（月）

三 借家で第19に規定する補償の対象とならないとき。

（標準家賃（月額）－現在家賃（月額））×仮住居補償期間（月）

四 配偶者居住権を有する者であるとき。

(1)第三号に準ずる。

(3) (1)及び(2)における標準家賃は、当該地域における同種の賃貸事例の家賃から比準して算定した額を基準とし、仮住居の使用の実情に応じて適正に補正した額とする。この場合において、事例の敷地面積が小さい等の事情により、標準家賃に含まれる地代相当額（月額）が、使用対象地の地代補償額（月額）より少ないと認められるときは、(2)第一号及び第二号に掲げる式において、使用対象地の地代補償額（月額）に代えて標準家賃に含まれる地代相当額（月額）を控除するものとする。

(4) (1)における仮住居補償期間は、別表第4（建物移転工法別補償期間表）に定める期間に前後の準備期間を加えた期間とする。

(5) (2)における仮住居補償期間は、(4)に定める期間に土地の使用期間を加えるものとする。

4 土地の使用に係る場合において、仮住居期間が長期にわたるときの仮住居の補償は、当該仮住居に係る契約の更新に伴い必要となると認められる一時金相当額を補償するものとする。

5 当該地域において、仮住居建物を借りることが著しく困難若しくは合理的でない認められるときは、前4項の規定にかかわらず、既設の建物を改造し、仮住居の用に供する仮設建物を新設し、又は仮設組立建物等の資材をリースするのに要する費用を補償することができるものとする。この場合において、既設の建物を改造する場合の補償額は、当該建物の改造に要する費用相当額（電気、水道等の附帯施設に要する費用相当額を含む。）とし、仮設建物を新設する場合又は仮設組立建物等の資材をリースする場合の補償額は、次により算定するものとする。ただし、この場合における仮住居の構造及び設備等は、従前の生活機能を維持するための必要最小限のものとし、この規模は、第1項の仮住居所要面積により定めるものとする。

(1) 土地を取得する場合

一 自用地又は借地で自家自用のとき。

仮設建物敷地の借賃＋仮設建物の建設費又は資材のリース料（電気、水道等の附帯施設に要する費用を含む。）＋仮設建物の撤去費－仮設建物の発生材価額

仮設建物敷地の借賃 仮住居補償期間に仮設建物の建設及び撤去に要する期間を加えた期間の借入れ費用とする。ただし、従前敷地又は残地に仮設建物を建設することが可能であると認められるときは、この借賃は補償しないものとする。

二 借家で第19に規定する補償の対象とならないとき。

前号により算定した額－現在家賃（月額）×仮住居補償期間（月）

三 配偶者居住権を有する者であるとき。

仮設建物の建設費等＋撤去費－発生材価格

(2) 土地を使用する場合

一 自用地で自家自用のとき。

(1) 第一号により算定した額－使用対象地の地代補償額（月額）×使用期間（月）

二 借地で自家自用のとき。

(1) 第一号により算定した額－使用対象地の借地権者（建物所有者）に対する地代補償額（月額）×使用期間（月）

三 借家で第19に規定する補償の対象とならないとき。

(1) 第一号により算定した額－現在家賃（月額）×仮住居捕償期間（月）

四 配偶者居住権を有する者であるとき。

(1) 第三号に準ずる。

(3) 仮住居の敷地の借入れに要する費用が使用対象地の地代補償額よりも少ないと認められるときは、(2) 第一号及び第二号の式においては、使用対象地の地代補償額に代えて仮住居の敷地の借入れに要する費用を控除する。

6 本条第2項の補償額は、次によるものとする。

商品、その他の動産を倉庫等に一時保管する必要があるときは、その品目、数量等により保管に必要な収容面積を適正に定め、第2項から第4項までに準じて算定するものとする。

なお、動産の種類によって倉庫業者等に委託して一時保管することが合理的と認められるときは、その保管料及び荷役料を補償するものとする。

第18 基準第33条（家賃減収補償）は、次により処理する。

本条の補償額は、次により算定するものとする。

1 土地を取得する場合

従前の建物の家賃（月額）×（1－α）×補償期間（月）

α 管理費及び修繕費相当額を考慮し、0.1の範囲内で適正に定めた率

2 土地を使用する場合（土地の使用期間中移転建物を建築せず、使用期間満了後従前地に再建する場合に限る。）

(1) 自用地上の建物であるとき。

従前の建物の家賃（月額）×（1－α）×補償期間（月）＋得られることが見込まれる更新料相当額－使用対象地の地代補償額（月額）×使用期間（月）

α 前項に定める率

ただし、建物に自用部分と賃貸部分とが併存する場合において控除すべき使用対象地の地代補償額は、賃貸に係る部分のみとする。

(2) 借地上の建物であるとき。

従前の建物の家賃（月額）×（1－α）×補償期間（月）＋得られることが見込まれる更新料相当額－使用対象地の借地権者（建物所有者）に対する地代補償額（月額）×使用期間（月）

α 前項に定める率

ただし、建物の自用部分と賃貸部分とが併存する場合において控除すべき使用対象地の地代補償額は、賃貸に係る部分のみとする。

(3) (1)及び(2)式において、家賃から差し引く使用対象地の「地代補償額」又は「借地権者（建物所有者）に対する地代補償額」は、基準第24条に規定する地代で使用地に係るもののうち従前の建物の家賃に含まれる地代相当額の全部又は一部とする。

3 前2項の従前の建物の家賃（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（次項により相当と認められる期間を加える場合であつては、当該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。

4 第1項及び第2項の補償期間は、貸家用の建物の移転料の算定に当たり採用した移転工法に応じた家賃を得ることができないと認められる期間として別表第4（建物移転工法別補償期間表）に定める純工期その他家賃を得ることができないと認められる期間とする。ただし、基準第34条の借家人に対する補償を行う場合（建物の移転が構外再築工法によるときを含む。）は借家人の入退去の準備に要する期間（原則として各1か月）を加えることができるものとし、土地を使用する場合は使用対象地の使用期間も家賃を得ることができないと認められる期間とするものとする。

なお、やむを得ない事由により、建物の移転に関する補償契約の締結以前に借家人が移転することにより、建物の全部又は一部を賃貸している者が家賃を得ることができない場合は、相当と認められる期間を加えることができるものとする。

第19 基準第34条（借家人に対する補償）は、次により処理する。

1 本条第1項の賃借りを継続することが困難となると認められるときとは、次に掲げるときをいう。

(1) 建物の移転先を残地以外の土地と認定したとき又は建物の移転工法として構内再築工法を認定したとき。ただし、移転後の建物で賃貸借を継続することが確実であると認められるときは、この限りでない。

(2) 建物の移転先を残地と認定し、かつ、建物の移転工法として構内再築工法以外の工法を認定した場合において、新たな一時金の支出が伴う等従前の契約条件の著しい変更が確実であると認められるとき。

2 本条第1項の補償額は、次の(1)及び(2)に掲げる借家の際に要する一時金の区分に応じて、(1)及び(2)に掲げる式により算定した額を標準として定めるものとする。ただし、当該地域において一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。

(1) 賃貸借契約において借家人に返還されないことと約定されている一時金

標準家賃（月額）×補償月数

標準家賃 従前の賃借建物に照応する建物（従前の建物が狭小なため当該地域に照応する建物がないと認められる場合は当該地域に存在する借家事例を考慮の上、借家面積を補正した建物とすることができる。この場合において、借家人が高齢である等の事情があるため生活圏が限定され、当該生活圏外への転居が著しく困難であると認められるときは、当該生活圏において従前の住居を継続するのに社会通念上相当と認められる規模の建物とすることができる。以下同じ。）の当該地域における新規賃貸借事例において標準的と認められる月額賃借料とする。

補償月数 従前の賃借建物に照応する建物の当該地域における新規賃貸借事例において標準的と認められる一時金の月数とする。

(2) 賃貸借契約において借家人に返還されることと約定されている一時金

$$(\text{標準家賃 (月額)} \times \text{補償月数} - \text{貸主からの返還見込額}) \times \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n}$$

標準家賃及び補償月数 (1)に定めるとおりとする。

貸主からの返還見込額 現賃借時に支払われた一時金の額のうち、建物の移転による契約終了に伴い貸主から借家人に契約上返還されることとなる金額をいう。

ただし、現賃貸借契約終了時において修繕費等原状回復に要する費用又は借家人の債務の不履行が存在する場合において、それらについて貸主が借家人に返還しないこととなる金額は、返還見込額に含めるものとする。

r 年 利 率

n 賃借期間 前の賃借建物において賃借りを継続したであろうと認められる期間であつて、10年を標準とする。

3 本条第2項の補償額は、次式により算定した額とする。

$$(\text{標準家賃 (月額)} - \text{現在家賃 (月額)}) \times 12 \times \text{補償年数}$$

標準家賃 従前の賃借建物に照応する建物の当該地域における新規賃貸借事例において標準的と認められる月額賃借料とする。

補償年数 別表第5(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にしている者が、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年未満の場合は1年)を年数とみなす。

なお、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。

第20 基準第35条(改葬の補償)は、次により処理する。

1 墳墓の改葬の補償額は、次の(1)から(3)までに掲げる費用の合計額とする。この場合において、墳墓の改葬の方法等については、当該地方の慣行によるものとする。

- (1) 遺体又は遺骨の移転については、土葬、火葬の別により掘り上げ、埋戻し、運搬及び埋葬に要する費用
- (2) 墓碑類の移転については、構造及び形状により通常妥当と認められる工法に基づき、これを移転するために要する費用
- (3) かき、さく等については、移転及び補修に要する費用

2 無縁として取り扱う墳墓の移転については、特別の事情のない限り、前項に準じその墓地の所有者又は管理者に補償するものとする。

第21 基準第36条(祭し料)は、次により処理する。

1 祭し料は、神社、仏閣、教会、墓地等の宗教上の施設の種類、格式及び移転規模等並びに移転に際して行われる諸制式、宗派及び当該地方の慣行等を考慮し解体式、しゅん功式等に要する費用を適正に算定するものとする。

- 2 個々の墳墓の改葬に伴う弔祭料は、読経供養費、供花供物費その他通常必要とする費用を適正に算定するものとする。
- 3 宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧師等が専ら居住の用に供している建物を移転させる場合は、通常の移転として取り扱い、祭し料は補償しないものとする。

第22 基準第37条（移転雑費）は、次により処理する。

- 1 従来の利用目的に供するために必要と認められる代替の土地等とは、次の（1）から（3）までに掲げる土地等とする。
 - (1) 次の各号に掲げる手続等がとられていることにより、近い将来建物等の敷地の用に供されることが明らかであると認められる土地等の取得又は土地等の使用に係る空地（たな卸資産を除く。以下「建設予定地」という。）の所有者又は借地人が建物等の敷地の用に供するために当該建設予定地に代えて必要とする土地等
 - 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条による確認若しくは確認申請又は同法第15条による届出
 - 二 農地法（昭和27年法律第229号）第5条による許可若しくは許可申請又は届出
 - 三 土地に係る権原の取得条件として付された建築着工期日の制限があること。
 - 四 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条による開発行為の許可又は許可申請
 - 五 都市緑地法（昭和48年法律第72号）その他の法令による建築物等の新築の許可又は許可申請
 - (2) 継続して資材置場、貯木場、自動車の保管場所、製品干場その他の作業場等の用に供されており、かつ、その用に応ずるためのフェンス、アスファルト舗装等の施設が整備されている土地等で当該土地等の所有者又は借地人が引き続きこれらの用に自ら供するために必要であると認められる土地等
 - (3) 事業の施行により経営地の全部又は大部分を取得され、かつ、当該地域における農地の需給状況からみて代替農地の取得が客観的に可能な場合において農地の耕作者が必要とする代替農地
- 2 移転先又は代替地等の選定に要する費用は、次により算定するものとする。
 - (1) 建物等の所有者、借家人及び配偶者居住権を有する者又は前項に掲げる所有者、借地人若しくは耕作者が自ら移転先等を選定する場合（以下「自己選定の場合」という。）においては交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額とし、宅地建物取引業者に依頼して選定することが適当であると認められる場合（以下「業者選定の場合」という。）においては交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額に宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定による宅地建物取引業者の報酬額に相当する額を加えた額とする。
 - (2) (1)に掲げる選定に要する日数は、別表第6（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。
 - (3) (1)に掲げる報酬額に相当する額は、次の各号による。
 - ア 建物等の所有者及び前項に掲げる所有者又は借地人が依頼する場合においては、事業の用に供するため土地等を取得するときは当該土地等の価額（借地人の場合においては評価された借地権の価額）を基礎として算定した売買の媒介報酬相当額とし、事業の用に供するため土地等を使用するときは当該土地等の貸借に必要な媒介報酬相当額とする。ただし、残地が

存する場合は、移転先又は代替地等を取得又は貸借するのに処分する必要があると認められる面積の範囲内の当該残地に係る土地等の価額相当額を加算して売買又は貸借の媒介報酬相当額を算定するものとする。

イ 借家人（次号に該当する場合を除く。）が依頼する場合には、従前の賃借建物に照応する建物の貸借に必要な媒介報酬相当額とする。

ウ 仮住居等を必要とする者については、仮住居等の面積に相応する借家の貸借に必要な媒介報酬相当額とするものとする。

3 法令上の手続に要する費用は、次の(1)から(5)までに掲げる費用のうち必要とされるものの合計額とする。

(1) 建築物確認申請手数料、建築物確認申請手続業務報酬額及び建築物の設計、工事監理等業務報酬額

(2) 建物の滅失登記、表示変更の登記、表示の登記及び保存登記に要する費用（登録免許税を含む）。ただし、表示登記はなされているが保存登記がなされていないときは表示登記に係る費用のみとし、表示登記がなされていないときは補償しないものとする。

(3) 事業の用に供するため取得する土地等（移転先又は代替地等を取得するために処分する必要がある残地に係る土地等が存する場合は、当該土地等を含むものとする。）について権原の登記がなされている場合は、当該権原が所有権のときは移転の登記に、その他の権利のときは抹消及び設定の登記に要する費用（登録免許税を含む。）

(4) 建物等の移転又は代替地等の取得若しくは使用に伴い必要となる住民登録、印鑑証明、転出・転入証明等の官公署等に対する法令上の手続に要する費用

(5) (1)から(4)までの手続のために必要な交通費及び日当

4 転居通知費、移転旅費その他の雑費は、移転する建物等の用途、移転の規模及び世帯の構成等を考慮して適正に定めた費用とし、次のうち必要とされる費用の合計額とする。

(1) 転居通知費用

書状による移転通知のための費用（移転通知）及び引越しあいさつのための物品購入費用（引越しあいさつ費）は、構外移転又は構内移転の別に従い、移転する世帯当たり定める額とする。

(2) 移転先等の確保（従前と同様の権原に限る。）又は建物の移転のための契約に要する費用

土地等に係る契約書又は工事請負契約書に貼付する印紙税法（昭和42年法律第23号、租税特別措置法を含む。）に基づく印紙税額

(3) 移転に伴い転校を余儀なくされる場合の新規教材購入費等の費用
実情に応じて適正に算定した額とする。

(4) 地鎮祭、上棟式、建築祝いのための費用

(5) 世帯人数に応じた移転のための交通費及び日当

(6) (1)から(5)の費用のほか、特に必要と認められる費用については、適正に算定した額とする。

5 建物等の所有者、借家人及び配偶者居住権を有する者又は代替地等を必要とする者が就業できないときは、これらの者が移転先等選定、移転前後の動産の整理、移住、法令上の手続、移転工事監督その他の事由のため就業できなくなる場合をいう。

6 就業できないことにより通常生じる損失の補償額は、当該地域における平均的な労働賃金（日額）に別表第7（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

を乗じて得た額とする。なお、営業休止の補償を行う場合は、当該損失の補償は行わないものとする。

- 7 土地等の使用に係る場合において、当該使用の終了後に従前地へ移転するときに必要となる雑費の補償額は、第3項、第4項及び前項の規定に基づき算定するものとし、使用開始時において補償するものとする。ただし、就業できないことにより通常生じる損失額の算定に当たっては、移転先の選定に要する日数を考慮しないものとする。

第23 基準第38条（立木の移植補償）は、次により処理する。

- 1 立木を移植することが相当であると認められるときは、本条により算定した補償額が基準第15条又は同第17条の規定により算定した当該立木の価格を超えないときをいう。ただし、天然記念物等特殊な価値を持つ立木にあつてはこの限りでない。
- 2 移植に通常必要とする費用には、本条に例示するもののほか、根回し、風除け、養生等に通常要する費用を含むものとする。
- 3 移植に伴う減収額は、移植後の各年における推定減収額の前価合計額とする。

第24 基準第39条（用材木の伐採補償）は、次により処理する。

- 1 本条第1項第一号に掲げる補償額は、次式により算定した額とする。

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{林木期望価方式により} \\ \text{算定した林木期望価額} \end{array} \right\} - \left\{ \begin{array}{l} \text{市場価逆算方式により算} \\ \text{定した山元現在立木価額} \end{array} \right\}$$

$$\frac{A_u + \{D_n(1+r)^{u-n} + \dots\} - (B+V)\{(1+r)^{u-m} - 1\}}{(1+r)^{u-m}} - M_m \times f (A-E)$$

林木期望価額の算定は、第5第1項に準じて行う。

A 素材の最寄市場単価 評価時前3か年間の平均市場単価。平均市場単価の算定は、当該立木から生産される素材の樹種別、材種別、長級別、径級別及び品種別の出材割合に基づいて算定するものとする。

E 素材の単位材積当たりの事業費合計 当該立木を伐採後、その素材を搬出並びに運搬して最寄市場において販売するまでの伐採費、造材費、小運搬費及び運搬費等の経費の合計額

f 利用率 素材材積（利用材積）の立木幹材積に対する割合とし、当該立木の樹種別に伐採、搬出の便否及び当該地方の慣行を考慮して定めるものとする。

M_m 当該立木の当該林齢における材積

A_u 、 D_n 、 B 、 V 、 n 、 m 、 r （第5第1項参照）

- 2 伐採除却に通常要する費用には、廃材の処分要する費用を含むものとし、その他の立木の伐採補償についても同様とする。
- 3 本条第1項第二号ア及びイに掲げる補償額は、次により算定するものとする。

(1) アの人工林については、次の林木費用価方式により算定した額とする。

$$(B + V) \{ (1 + r)^m - 1 \} + C_1 (1 + r)^m + C_2 (1 + r)^{m-1} + \dots + C_m (1 + r) - \{ D_a (1 + r)^{m-a} + \dots \}$$

B 地 価 (第5第1項参照)

V 管理費資本 (同上)

m 当該林齢

C 造林費 (第5第5項参照)

D_a m年度以前 a … 年度に得べき間伐収入

r 年 利 率

(2) の天然生林については、第5第1項の林木期望価方式に準じて算定した額とする。

4 本条第2項の補償については次による。

(1) 伐採搬出に要する費用が増加すると認められるときは、積雪期を利用したそりによる運搬の不可能等、通常妥当と認められる伐採方法、伐採時期等の選定ができなかったために生じる場合をいう。

(2) 木材価格が低下すると認められるときは、一時期の大量伐採による需要供給の不均衡等、通常妥当と認められる伐採方法、伐採時期等の選定できないために生じる場合をいう。

(3) (1)及び(2)の費用の増加、価格の低下については、それぞれ次の各号に掲げる額とする。

一 通常妥当と認められる伐採方法、伐採時期等を選定できないことによって伐採搬出に要する費用が増加すると認められる場合は、次式により算定した額とする。

$$M_m \times f \times E \times \alpha$$

M_m 、 f 、 E (第24第1項参照)

α 0.3を超えない範囲内で適正に定めた率

二 通常妥当と認められる伐採方法、伐採量、伐採時期等を選定できないこと等により木材の正常な取引価格に至らない価格で処分しなければならないと認められる場合は、次式により算定した額とする。

$$M_m \times f \times A \times \alpha$$

M_m 、 f 、 A (第24第1項参照)

α 0.2を超えない範囲内で適正に定めた率

5 本条第5項本文に掲げる額は、第3項(1)により算定した額に、第5第5項に掲げる式を乗じた額とする。

第25 基準第40条（薪炭林の伐採補償）は、次により処理する。

- 1 本条第1項第一号に掲げる補償額は、第24第1項を準用して算定した額とする。
- 2 本条第1項第二号ア及びイに掲げる補償額は、第24第3項を準用して算定した額とする。
- 3 本条第1項第三号に掲げる補償額は、次により算定するものとする。

- (1) 人工植栽による薪炭林の台木は、植栽後第3回伐採までの範囲内における耐用年数に応じて次式により算定した額とする。

$$\frac{R_1}{(1+r)^u} + \frac{R_2}{(1+r)^{2u}} + \frac{R_3}{(1+r)^{3u}}$$

R_1 、 R_2 、 R_3 各伐期時の粗収入見込額から、各期間の所要経費の後価合計額を控除した額

u 慣行伐期齢 森林管理署及び都県林務主管課等で当該地方の慣行を調査して定めるものとする。

r 年 利 率

- (2) 天然萌芽による薪炭林の台木は、次式により算定した額とする。

$$\frac{R}{(1+r)^u - 1}$$

R 伐期時における収入見込額 天然萌芽による場合は、人工植栽による場合と異なり、収益性が低いので、この収入見込額の算定に当たっては、森林管理署、都県林務主管課等で当該地方の実情を調査して定めるものとする。

u 及び r (1) 参照

- 4 本条第5項本文に掲げる額は、第2項により第24第3項(1)を準用して算定した額と第3項(1)により算定した額との合計額に、第5第5項に掲げる式を乗じた額とする。

第26 基準第41条（果樹等の収穫樹の伐採補償）は、次により処理する。

- 1 本条第2項第一号に掲げる補償額は、次式により算定した額とする。

$$A_1(1+r)^n + A_2(1+r)^{n-1} + \dots + A_n(1+r)$$

A_1 、 A_2 … A_n 年次別育成投下経費（地代、管理費、造園費等の経費）

n 樹 齢

r 年 利 率

- 2 本条第2項第二号に掲げる補償額は、次式により算定した額とする。

$$\frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

R_1 、 R_2 … R_n 各樹齢に応ずる年間純収益額
平均収穫量に単価を乗じて得た粗収入から経費を控除して得た額

n 残存効用年数

r 年 利 率

第27 基準第42条の2（庭木等の補償）は、次により処理する。

- 1 庭木等を伐採することが相当であると認められるときは、次に掲げるときをいう。

- (1) 樹齢、樹種、移植時期等を考慮すると、移植することが困難であると認められるとき。

- (2) 移転工法として構内再築工法等を認定した場合、庭の大部分が取得され、又は使用される場合等において、残地が庭木等の移植先とならないと認められるとき。
- (3) 庭木等が大きいこと等により移植先へ運搬することが困難であると認められるとき。
- 2 庭木等の正常な取引価格とは、伐採する庭木等と同種又は根本周、株周、胸高直径、樹高、枝張等に応じた価格が類似する種類であって同等の立木の植木市場における取引価格（運搬及び植込みのための費用を含む。）を基準とし、伐採する庭木等の用途、樹勢及びせん定その他の管理状況並びに当該庭木等の存する土地の状況等を考慮して算定する価格をいう。ただし、これによることが困難と認められる場合にあつては、立木価格に精通した者の鑑定価格を参考とする方法その他の適切な方法により算定する価格によることができる。
- 3 当該庭木等が防風、防雪その他の効用を有し、かつ、当該効用を維持し、又は再現する特別の事情があると認められる場合は、前項の規定にかかわらず代替工作物の設置に要する費用その他の当該効用を維持又は再現するのに通常要すると認められる費用に相当する額を庭木等の正常な取引価格に代えることができるものとする。
- 4 伐採除却に要する費用相当額の算定については、第26第1項を適用する。
- 5 建物等を移転することに伴い庭木等を移転することが相当であると認められるときとは、次に掲げるときをいう。
- (1) 建物等を残地以外の土地に移転することに伴い、当該庭木等の所有者から当該庭木等の移転の請求があり、当該請求が相当であると認められるとき。
- (2) 建物等を残地に移転する場合であつて、当該庭木等が建物等の建築予定土地（建築工事に必要な土地を含む。）内に存することとなるとき。
- 6 庭木等を移転するのに要する費用とは、移植費用等をいう。ただし、第1項(1)から(3)までに該当する場合は、当該庭木等の正常な取引価格と伐採除却に要する費用相当額との合計額から伐採により発生する材料の価格を控除した額とする。

第28 基準第43条（営業廃止の補償）は、次により処理する。

- 1 通常営業の継続が不能となると認められるときとは、営業所、店舗等が次のいずれかに該当し、かつ、個別的な事情を調査の上、社会通念上、当該営業所、店舗等の妥当な移転先がないと認められるときをいう。
- (1) 法令等により営業場所が限定され、又は制限される業種に係る営業所等
- (2) 特定地に密着した有名店
- (3) 公有水面の占有を必要とする業種その他の物理的条件により営業場所が限定される業種に係る営業所等
- (4) 騒音、振動、臭気等を伴う業種その他の社会的条件により営業場所が限定される業種に係る営業所等
- (5) 生活共同体を営業基盤とする店舗等であつて、当該生活共同体の外に移転することにより顧客の確保が特に困難になると認められるもの
- 2 営業の権利等で資産とは別に独立して取引される慣習があるもの（以下「営業権等」という。）の価格は、正常な取引価格によるものとし、正常な取引価格は、近傍又は同種の営業権等の取引価格を基準とし、これらの権利及び補償の対象となる権利等について営業の立地条件、収益性その他一

般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

近傍又は同種の営業権等の取引事例がない場合においては、当該営業権等の正常な取引価格は、次式により算定して得た額を標準とする。

$$\frac{R}{r}$$

R 年間超過収益額 過去3か年の平均収益額から年間企業者報酬額及び自己資本利子見積額を控除して得た額。この場合における自己資本利子見積額は、自己資本相当額に年利率（8パーセント）を乗じて得た額

r 年 利 率 8パーセント

3 資産、商品、仕掛品等の売却損の補償については、次による。

(1) 建物、機械、器具、備品等の営業用固定資産の売却損の補償額は、その現在価格から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、現在価格の50パーセントを標準とする。ただし、これらの資産が解体処分せざるを得ない状況にあるとき又はスクラップとしての価値しかないときは、その解体処分価格又はスクラップ価格と現在価格との差額を補償するものとする。

(2) 商品、仕掛品、原材料等の営業用流動資産の売却損の補償額は、その費用価格（仕入れ費及び加工費等）から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、費用価格の50パーセントを標準とする。

4 解雇予告手当の補償額は、解雇することとなる従業員の平均賃金の30日分以上とする。この補償及びその他の営業補償における平均賃金とは、労働基準法（昭和22年法律第49号）第12条に規定する平均賃金をいう。同条に規定する平均賃金以外のものでも、通常賃金の一部と考えられる家族手当等は、その内容を調査の上、平均賃金に算入できるものとする。

5 転業に通常必要とする期間とは、雇主が従来営業を廃止して新たな営業を開始するために通常必要とする期間であって6か月から1年までとし、この間の休業手当相当額は、この期間に対応する平均賃金の100分の80を標準として当該平均賃金の100分の60から100分の100までの範囲内で適正に定めた額とする。

6 転業に通常必要とする期間中の従前の収益相当額（個人営業の場合においては所得相当額）とは、営業地の地理的条件、営業の内容、被補償者の個人的事情等を考慮して、従来営業収益又は営業所得の2年（被補償者が高齢であること等により円滑な転業が特に困難と認められる場合においては3年）分の範囲内で適正に定めた額をいう。この場合において、法人営業における従前の収益相当額及び個人営業における従前の所得相当額は、売上高から必要経費を控除した額とし、個人営業の場合には必要経費中に自家労働の評価額を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、個人営業と同様の所得相当額を基準として補償できるものとする。

第29 基準第44条（営業休止の補償）は、次により処理する。

1 本条第1項の補償については、次による。

(1) 通常休業等を必要とする期間は、建物の移転が構外再築工法以外の移転工法による場合は別表第4（建物移転工法別補償期間表）の純工期に前後の準備期間を加えた期間を標準とし、借家人が

移転する場合又は建物の移転が構外再築工法による場合は、その規模、業種、設備等の移転期間及び準備期間等を考慮し、2か月の範囲内で相当と認める期間とする。ただし、特殊な工作機械等があり、その移転に相当期間を要する場合は、その実情に応じて定めるものとする。

(2) 固定的な経費の補償は、それぞれ次の各号に掲げるとおりとする。

一 公租公課

固定資産税、都市計画税、自動車税等を対象として適正に算定した額を補償し、営業収益又は所得に応じて課税される法人税、所得税及び印紙税、登録免許税等は除外するものとする。

二 電気、ガス、水道、電話等の基本料金

電気、ガス、水道、電話等の基本料金は、その使用が継続するものと予測されるものは固定的経費とするが、電話については、休業期間が長期にわたる場合で、電話局に一時預けることが適当と認められるときは、局預け工事費及び基本料金のうち、回線使用料（基本料）を固定的経費とする。ただし、休業期間が長い場合であって解約が可能（解約、再契約することで料金体系上不利となる場合を除く）である場合は固定的経費としないものとする。

三 営業用資産（建物、機械等）の減価償却費及び維持管理費

休業期間中の営業用資産の減価償却相当額及び維持管理費相当額の合計額のうち、その範囲内で適当と認められる額を補償するものとする。

四 借入地地代、借家家賃、機械器具使用料及び借入資本利子

休業期間中に継続して必要となる経費について、営業の内容を調査して適正に算定した額を補償するものとする。

五 従業員のための法定福利費

従業員のための健康保険料、厚生年金保険料、労災保険料、雇用保険料等の社会保険料のうち、雇主の負担となる額を補償するものとする。

六 従業員のための福利厚生費

従業員のための厚生施設費等のうち、雇主の負担となる額を補償するものとする。

七 その他の固定的経費

従業員及び役員の賞与、同業組合費、火災保険料、宣伝広告費等について適正に算定した額を補償するものとする。

(3) 従業員に対する休業手当相当額は、その休業期間に対応する平均賃金の100分の80を標準として当該平均賃金の100分の60から100分の100までの範囲内で適正に定めた額とする。ただし、次の各号に掲げる場合は、減額し、又は補償しないものとする。

一 同一経営者に属する営業所が他にあり、そこで従業できるとき。

二 営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき。

三 従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき。

四 家族従業員であって、その賃金を自家労働評価額として必要経費から除外したとき。

(4) 休業期間中の収益減又は所得減の補償額は、休業期間中、当該営業所により得られる予想収益（又は所得）相当額とする。ただし、セールスマン等により営業の一部を継続できる場合には、それによる予想収益（又は所得）相当額を控除するものとする。

(5) 一時的に得意を喪失することによって通常生じる損失額は、次式により算定するものとする。

得意先喪失補償額＝従前の1か月の売上高×売上減少率×限界利益率

売上減少率 別表第8(売上減少率表)による。

限界利益率 個々の営業体の営業実態、営業実績等に基づき次式により算出する。

$$(固定費+利益) \div 売上高 \quad \text{又は} \quad (売上高-変動費) \div 売上高$$

この場合における固定費の認定は、別表第9(費用分解基準一覧表)による。ただし、この固定費の費用分解基準一覧表を適用して個々の企業ごとに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。

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

2 本条第2項の補償については、次による。

- (1) 仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められるときは、次の各号に掲げる場合をいう。
 - 一 銀行、日本郵政株式会社等公益性の強い事業で、その営業活動を休止させることが社会的にみて妥当でないとき。
 - 二 仮営業所を設置するのに適当な場所が存すると見込まれ、かつ、本条第2項による補償額が本条第1項による補償額相当額以下であるとき。
 - 三 急施を要する工事等のため、仮移転をさせる必要があるとき。
- (2) 仮営業所の設置の費用は、営業を継続するために通常必要とする規模及び設備を有する仮営業所を設置するために要する費用で、仮設組立建物等の資材をリースする方法、建物等を借家する方法又は仮設建物等を建築する方法のうちから業種、建物規模、地域の状況等により通常妥当なものとして認定した方法に従い、第17に準じて算定する費用とする。この場合において、営業所の部分と住居の部分とを分離することができないときは、当該住居の部分を設置するために要する費用を含めることができるものとする。
- (3) 仮営業所を設置する場合における本条第1項第四号の店舗等の移転に伴い生じる損失は、仮営業所への移転及び再築建物等への移転のいずれについても算定するものとする。

第29-2 基準第44条(営業休止の補償)のうち土地等を使用する場合においては、次により処理する。

- 1 土地等を使用する場合においては、原則として、仮営業所を設けて営業を継続するものとして補償を行うものとする。この場合において、仮営業所先への仮移転及び使用対象地への復帰移転に伴う営業補償を除き、仮営業所における営業補償は行わない。
- 2 立地規制等により営業の一部を継続することができないと認められるときは、基準第45条の規定を準用する。
- 3 前2項に定めるもののほか、土地等を使用する場合における本条の適用については、第29の例による。

第30 基準第45条(営業規模縮小の補償)は、次により処理する。

- 1 通常営業の規模を縮小しなければならないときは、営業用建物を改造工法により、その規模を縮小して残地に存置する場合又はその規模を縮小して構内移転をする場合をいう。
- 2 経営効率が低下することにより通常生じる損失額は、一商品当たりの販売費、単位生産物当たり

の生産費等の増加及び企業者報酬の減少並びに従前の営業内容及び規模縮小の程度等を考慮して縮小部分に相当する従前の収益又は所得相当額の2年分以内で適当と認める額とする。

第31 基準第46条（農業廃止の補償）は、次により処理する。

1 通常農業の継続が不能となると認められるときとは、事業の施行により経営地の全部又は大部分を失い、かつ、近傍において農地等の取得が客観的に著しく困難であると認められるときをいう。

2 農具等の売却損その他資本に関して通常生じる損失額は、次式により算定するものとする。

(1) 農業用建物及び工作物

$$\frac{\text{再建設費}}{\text{耐用年数}} \times \text{残存年数} - \text{売却価格}$$

(2) 大農具

$$\frac{\text{新品価格}}{\text{耐用年数}} \times \text{残存年数} - \text{売却価格}$$

(3) 動物及び植物（立毛補償及び果樹等の収穫樹の伐採補償を受けるものを除く。）

$$\text{現有価格} - \text{売却価格}$$

(4) 農業用流動資産

$$\text{階層別保有価額} \times \text{売却損率}$$

$$\text{階層別保有価額} \quad \text{農家経済調査（農林水産省）による農業生産資材在庫価額と未処分農産物在庫価額の合計額}$$

$$\text{売却損率} \quad \text{30パーセントから50パーセントまでの範囲内で当該地域の実情に応じて適正に定めた率}$$

3 解雇予告手当相当額その他労働に関して通常生じる損失額は、営業廃止の例に準じて算定するものとする。

4 本条第1項第二号の補償については、次によるものとする。

(1) 転業に通常必要とする期間は3年以内とする。

(2) 所得相当額は、次式により算定する。

$$\text{農業粗収入} - \text{農業経営費}$$

$$\text{農業粗収入} \quad \text{過去3か年間の平均収穫量を基準とし、補償時の農産物価格により算定するものとする（畜産及び養蚕についてもこれに準じて算定する。）}$$

$$\text{農業経営費} \quad \text{種苗費、肥料費、諸材料費、防除費、水利費、畜力費、建物費、農具費、雇用労働費、借入資本利子、地代、公租公課その他の経費とし、自家労働の評価額及び自己資本利子見積額は経費に算入しない。}$$

第32 基準第47条（農業休止の補償）は、次により処理する。

1 農業を一時休止する必要があると認められるときとは、次に掲げる場合をいう。

(1) 事業の施行により経営地の全部又は大部分を取得されても、当該地域における農地の需給状態からみて代替農地の取得が客観的に可能な場合において、農業を一時休止しなければならないと

き。

(2) 事業の施行により経営地の全部又は一部を使用される場合において、当該農地につき農業を一時休止しなければならないとき。

2 本条第一号の固定的な経費等は、次に掲げるものとする。

(1) 公租公課

(2) 施設の減価償却費

(3) 施設の維持管理費

(4) その他第29第1項(2)に定めるところに準じて必要と認められる経費

3 本条第二号の所得減は、次式により算定するものとする。

休止前の所得相当額－休止後においても得られる予想所得相当額

所得相当額 農業粗収入から農業経営費（自家労働の評価額を含まない。）を控除した額。

農業粗収入及び農業経営費については、第31第4項を参照

4 農業休止期間が長期にわたる場合であって、その休止に対応する補償額が農業廃止の補償額を超えるときは、農業廃止の補償額の範囲内とする。

5 経営地の一部を使用する場合において、農業を一時休止することにより本条の農業休止補償を行うときは、農業の経営規模縮小の補償は、行わないものとする。

第33 基準第48条（農業の経営規模縮小の補償）は、次により処理する。

1 農業の経営規模縮小に伴う資本の遊休化に対する補償額は、次の額を標準として算定するものとする。

(1) 経営規模別標準固定資本額の差額に対応する売却損相当額

(2) 経営規模別標準流動資本額の差額に対応する売却損相当額

2 農業の経営規模縮小に伴う労働の遊休化に対する補償額は、次の額を標準として算定するものとする。

経営規模別標準家族労働費の差額（基準第46条第1項第二号の転業に通常必要とする期間に対応する差額）

第34 基準第49条（農業補償の特例）は、次により処理する。

農地の正常な取引価格が収益還元法により算定した農地価格を上回る場合は、次式により算定した額を補償額とする。ただし、算定額が負の値となるときは、零とする。

$H - (X - Y)$

H 基準第46条から第48条までの規定により算定して得た額

X 別記1東京都土地評価事務処理要領により算定した土地の正常な取引価格に取得面積を乗じて得た額

Y 収益還元法により算定した農地価格に取得面積を乗じて得た額

第35 基準第50条（漁業廃止の補償）は、次により処理する。

1 漁業権等の消滅又は制限に伴い通常漁業の継続が不能となると認められるときとは、例えば次の場合等をいう。

- (1) 事業の施行により、当該権利に係る漁場の全部が失われ漁業権等の行使ができなくなる場合
 (2) 事業の施行により、漁業の継続が不能となると認められる程度に漁場の使用が制限される場合
- 2 漁業廃止の補償を受ける者は、第7第3項に規定する者と、前項(1)及び(2)に該当する区域において漁業を営んでいる者とする。

3 本条第1項第一号の補償については、次によるものとする。

(1) 漁具等の売却損その他資本に関して通常生じる損失額は、次により算定するものとする。

一 漁船船体、漁船機関、漁網、養殖施設、電気器具等については、現有価格（新品価格－償却分）から売却価格を控除して得た額とする。現有価格及び売却価格については、都県水産主管課、精通者等の意見を聴取して定めるものとする。

二 網干場、舟小屋、網倉、投石、集魚施設、船溜り等の損失額は、その施設の償却不能分とし、次のア及びイにより算定した額とする。

ア 網干場、舟小屋、網倉等の施設

$$\frac{\text{再建設費}}{\text{耐用年数}} \times \text{残存年数}$$

イ 投石、集魚施設等

$$\frac{\text{再投下経費}}{\text{効用が継続する期間}} \times \text{残存効用期間}$$

施設の再建設費、耐用年数、再投下経費、効用が継続する期間等については、都県水産主管課、精通者等の意見を聴取して定めるものとする。

(2) 解雇予告手当相当額その他労働に関して通常生じる損失額は、営業補償の例に準じて算定する。

4 本条第1項第二号の補償については、次によるものとする。

(1) 転業に通常必要とする期間は、4年以内とし、大規模な法人企業については営業補償の例による。

(2) 法人経営（漁業協同組合を除く。）の場合の従前の収益相当額の計算に当たっては、歩合制で雇用されている者の労働費は、基本賃金と歩合部分との合計額とし、これを経営費に含めるものとする。

第36 基準第51条（漁業休止の補償）は、次により処理する。

1 漁業権等の消滅又は制限に伴い通常漁業を一時休止する必要があると認められるときとは、例えば次の場合等をいう。

(1) 事業の施行により、漁業権等が消滅し、漁場の全部が失われたことに対し、代替漁場の提供がなされるまでの間一時漁業を休止する場合

(2) 事業の施行により、漁業権等が制限され、一時漁業を休止する場合

2 漁業休止の補償を受ける者は、第35第2項に準ずる者とする。

3 本条第一号の固定的な経費等は、施設の減価償却費、公租公課、借入資本利子、組合経費、経営維持修繕費、雇用労働費等とする。

- 4 本条第二号の収益減の算定に当たっては、第35第4項(2)を適用するものとする。
- 5 漁業休止期間が長期にわたる場合であって、その補償額が漁業廃止の補償額を超えるときは、漁業廃止の補償額の範囲内の額とする。
- 6 漁業権等の消滅又は制限に伴い、漁業を一時休止することにより漁業休止補償を行う場合は、漁業の経営規模縮小の補償は行わないものとする。

第37 基準第52条（漁業の経営規模縮小の補償）は、次により処理する。

- 1 漁業権等の消滅又は制限に伴い、通常漁業の経営規模を縮小しなければならないと認められるときは、例えば、事業の施行により漁業権等の一部が消滅又は制限されるような場合をいう。
- 2 漁業の経営規模縮小の補償を受ける者は、第35第2項に準ずる者とする。
- 3 本条第1項第一号の損失額は経営規模の縮小に伴う過剰漁具等の売却損及び過剰雇用者の解雇予告手当相当額等とする。
- 4 本条第1項第二号の損失額は、一定期間中（漁業権等の消滅又は制限に伴う損失を、漁業経営者が経営の合理化、技術の改良等により回復するために必要な期間であって、通常4年以内とし、大規模な法人企業については、6か月から1年までの範囲内で適正に定めた期間とする。）の従前の所得相当額と漁業規模縮小後の所得相当額との差額とする。

第38 基準第53条（残地等に関する損失の補償）は、次により処理する。

- 1 土地の一部を取得することにより、その残地に関して生じる損失額は、次により算定するものとする。
 - (1) 残地に関して生じる損失額は、次式により算定するものとする。
$$\{ \text{取得に係る当該画地の評価額} - \text{当該残地の評価額} \times (1 - \text{売却損率}) \} \times \text{当該残地の面積}$$
 - (2) 残地の評価額は、別記1東京都土地評価事務処理要領第16条又は第20条に規定する評価方法に準じて行うものとする。
 - (3) 残地の売却損率は、建物の移転先地又は代替地等を取得するため当該残地を売却する必要があると認められる場合に考慮することとし、残地の評価額、早急な売却の必要性の程度及び残地処分の難易度等を考慮の上、0パーセントから30パーセントまでの範囲内で適正に定めるものとする。
 - (4) 残地の状況が次の各号のいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までによらず、当該残地を相当と認める他の利用目的に転換するために通常要する費用及び当該利用目的に転換することにより生じる価格の低下に相当する額を補償することができるものとする。この場合の補償額は、取得に係る画地の評価額に残地の面積を乗じて得た額を限度とする。
 - 一 取得に係る画地が建物等の敷地であって、その残地が合理的な移転先とならないと認められ、かつ、周囲の土地の状況等からこれを従前の利用目的に供することが著しく困難になると認められる場合
 - 二 取得に係る画地が農地地域内の田又は畑であって、その残地の水利が不良となること等により、これを従前の利用目的に供することが著しく困難になると認められる場合
- 2 取得に係る画地が宅地のときにおける借地権等の残権利（以下この項において「残借地権等」と

いう。) に関して生じる損失額は、次により算定するものとする。

(1) 残借地権等に関して生じる損失額は、次式により算定するものとする。

{消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価額－当該残借地権等に係る残地の評価額×(1－売却損率)}×当該借地権等の割合×当該残借地権等に係る面積

(2) 前項(3)の規定は、建物の移転先地又は代替地等を取得するため、当該残借地権等を処分する必要があると認められる場合について準用する。

(3) 残借地権等に係る残借地等が通常妥当と認められる移転先とならない場合であって、当該地域における借地権等の取引の実情等から、当該残借地権等の市場性が相当程度減ずると認められるときは、残借地等の面積に対応する従前の借地権等の価格相当額を限度として適正に算定した額を補償することができるものとする。

3 土地の一部を使用(空間又は地下のみを使用する場合を除く。)することによりその残地に関して生じる損失額は、使用期間中の土地の有効利用度の低下分とし、次式により算定するものとする。この場合において、従前画地及び残地のそれぞれの有効利用度は、それぞれの画地条件に応じて得られると見込まれる1平方メートル当たりの年賃貸料相当額又は土地評価額としてとらえるものとする。

$$\text{年土地使用料} \times \frac{A - B}{A} \times \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n} \times \text{残地面積}$$

A 従前画地の有効利用度

B 残地の有効利用度

r 年 利 率 土地の種別に応じ第11第2項に定める率

n 使用期間

第38-2 基準第54条(残地等に関する工事費の補償)は、次により処理する。

1 本条による工事に伴い建物その他の工作物を移転し、若しくは嵩上げし、又は立木を伐採し、若しくは移植する必要がある場合は、これに通常要する費用及びこれに伴い通常生じる損失を補償するものとする。

2 前項に規定する建物その他の工作物の移転方法は、盛土又は切土の工事に伴うものについては再築工法又は揚げ家工法(建物の基礎を盛土し、若しくは切土した敷地に築造し、又は嵩上げし、これに従前の建物を定着させる方法)のうちから、通路の新設等の工事に伴うものについては再築工法、曳家工法又は改造工法のうちから、敷地条件その他の事情を考慮し、通常妥当な工法を採用するものとする。ただし、これらの工法によることが困難な事情が存するときは、適当と認められる他の工法を採用することができるものとする。

3 建物その他の工作物の移転等に伴い通常生じる損失は、次に掲げるものとする。

(1) 仮住居に要する費用

(2) 動産移転料

(3) 家賃の減収額

(4) 借家人に係る費用

- (5) 移転雑費
 - (6) 営業上の損失（仮営業所設置又は営業休止に係る損失）
 - (7) 基準第28条第2項ただし書の損失に準ずる損失
 - (8) その他必要と認められる費用
- 4 高低差に係る残地工事費の補償額については、別記4残地工事費補償実施要領により算定するものとする。

第38-3 基準第54条の2（残地の取得）は、次により処理する。

- 1 本条第1項第二号に規定する土地所有者の生活再建上支障となると認められるときは、残地に利用上の制限が生じることにより、残地を他の者に処分することが困難となるため、土地所有者の生活再建上支障となると認められるときをいう。
- 2 土地所有者からの取得の請求に係る残地が2か所以上あるときは、それぞれの残地について、本条第1項の要件を満たしているか否かを判断するものとする。

第39 基準第55条（立毛補償）は、次により処理する。

- 1 粗収入見込額は、豊凶の著しい年を除き、当該立毛作物の評価時前3か年間の平均収穫量に当該作物の生産者価格を乗じて得た額と副産物の価額との合計額とする。
- 2 農業経営費は、肥料費、諸材料費、防除費、建物費、農具費、雇用労働費、自家労働費、公租公課及び借入資本利子その他の経費とする。
- 3 本条第1項の場合において、当該立毛に市場価格があるときの補償額は、第1項により算定した額から当該立毛の現在処分価格（生産者価格とする。以下同じ。）を控除した額とし、市場価格の有無及び現在処分価格については、都県農務主管課等で当該地方の実情を聴取して定めるものとする。
- 4 本条第2項に掲げる補償額は、当該土地について既に投下した種苗費、肥料費、耕耘、整地その他の労働費（自家労働の評価額を含む。）等の経費の合計額とする。

第40 基準第56条（養殖物補償）は、次により処理する。

- 1 養殖物とは、一定の区域において特定人の支配の下に管理される市場価値のある藻類、魚介類等の水産動植物をいう。
- 2 基準第4章第3節又は第5節の規定による補償の対象となる場合は、本条の養殖物補償は行わないものとする。
- 3 移殖に要する経費は、荷造り、運搬費その他移殖に通常要する経費とする。
- 4 移殖に伴う減収予想額は、水産動物については、へい死及び肥育率の低下等により、水産植物については、枯損、収穫量の減少、品質の低下等による減収予想額で、都県水産主管課等で当該地方の実情を聴取して定めるものとする。

第41 基準第57条（特産物補償）は、次により処理する。

- 1 特産物とは、その地域特有の自然条件のもとに農耕される市場価値のある植物をいう。
- 2 基準第41条に規定する果樹等の収穫樹の補償の対象となる場合は、本条の特産物補償は行わないものとする。

3 本条第1項の補償額は、次式により算定した額とする。

$$\frac{R}{r}$$

R 平年の純収益 豊凶の著しい年を除き評価時前3か年間の平均収穫額から年間総経営費を控除した額とする。経営費は、管理、採取等の労働費（自家労働の評価額を含む。）、地代相当額、公租公課及び諸材料費等で、都県農務主管課等により調査した資料等を基準として定めるものとする。

r 年利率 8パーセント

第41-2 基準第58条（土地等の返還に伴う補償）は、次により処理する。

- 1 使用する農地を原状に回復することが必要と認められる場合の補償は、次によるものとする。
 - (1) 原状回復に通常要する費用は、水利施設の復旧費、客土費、一定期間の肥料費等従前と同程度の生産能力を有する農地に復するための費用とする。
 - (2) 原状回復に通常必要な期間は、水利施設の復旧工事及び客土工事に要する期間に加え、施肥等による地味の回復が必要であること及び作付適期に作付けできないことを考慮して、適正に定めるものとする。
- 2 本条第2項の返還時の状態のまま引き渡す場合の損失に対する補償額は、使用開始時の土地と返還時の土地の使用開始時における評価額の差額相当額とし、使用開始時において補償するものとする。

第41-3 基準第58条の2（造成費用の補償）は、次により処理する。

- 1 周辺の類似する地域とは、原則として、同一区市町村内における類似する地域をいう。
- 2 補償額は次式により算定するものとする。

$$(A + B - C) \times S$$

A 移転先の1平方メートル当たり素地価格 従前地の宅地に係る権原が地上権、賃借権等である場合においては、素地に同種の権利が設定された場合の当該権利の評価額相当額の1平方メートル当たりの価格とする。

B 1平方メートル当たり造成費用単価 造成費用には、造成工事費、間接経費及びその他の経費を含むものとする。

C 従前の宅地又は従前の宅地に係る地上権等の1平方メートル当たり価格 ただし、具体的に移転先が予定されている場合において、造成後の移転先地又は移転先地に係る地上権等の1平方メートル当たり評価額がこれを上回るときは、当該評価額とする。

S 補償面積 従前の宅地面積（移転先を取得するために処分する必要があると認められる残地が存する場合は、当該残地の面積を含むものとする。）又は周辺地域における標準的な宅地面積のいずれか小さい面積。ただし、従前の宅地面積が周辺地域における標準的な宅地面積を超える場合において、従前の宅地に住居用又は

生業用の建物があるときは、当該建物を移転するのに通常妥当な面積とし、従前の宅地面積が著しく狭小な場合において、従前の宅地に住居用又は生業用の建物があるときは、当該建物を移転するのに法令上最低限必要な面積とする。

- 3 補償は、自ら居住又は生業の用に供している建物等の所有者であって、移転先の確保を必要とする者に対して行うものとする。

第41-4 基準第59条（その他通常生じる損失の補償）は、次により処理する。

本条に規定するその他通常生じる損失の補償の処理については、次に掲げるもののほか適正に行うものとする。

- (1) 土地等の取得又は土地等の使用に伴い工場敷地内の従業員宿舎を生産施設と分離して構外へ移転する場合における通勤費及びその他の建物等の一部を分割して移転することに伴い通常増加すると認められる費用については、その2年分を限度として適正に算定した額を補償するものとする。
- (2) 残借地に賃借人所有の建物を再築することが妥当と認められる場合又は土地の使用終了後に当該土地に賃借人が建物を再築することが予定される場合において、土地所有者に再築に係る承諾料を支払う必要があると認められるときは、従前の建物の残存耐用年数に対応する当該承諾料の運用益損失額を補償するものとする。

第41-5 基準第60条（隣接土地に関する工事費の補償）は、次により処理する。

- 1 本条による工事に伴い建物その他の工作物を移転し、若しくは嵩上げし、又は立木を伐採し、若しくは移植する必要がある場合は、これに要する費用及びこれに伴い通常生じる損失を考慮して本条を適用するものとする。
- 2 前項に規定する建物その他の工作物の移転の方法は、第38-2第2項に準ずるものとする。
- 3 建物その他の工作物の移転等に伴い通常生じる損失は、第38-2第3項(1)、(2)、(5)及び(6)のうち仮営業所設置に要する損失等とする。
- 4 営業休止による損失については、隣接土地で営業を行う者からその補償の請求があり、かつ、その額が仮営業所設置に要する損失の範囲内である場合には、これを補償するものとする。
- 5 高低差に係る隣接地工事費の補償額については、別記4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。）に準ずるものとする。

第42 基準第61条（少数残存者補償）は、次により処理する。

- 1 ダム築造等の大規模な工事の施行によって、生活共同体の大部分が移転するため、残存者が生業を維持し、又は生活を継続することが社会通念上ほとんど不可能となると認められるときは、残存者の移転を認めるものとし、移転に要する費用及び移転に伴い通常生じる損失を補償するものとする。
- 2 ダム築造等の大規模な工事の施行によって、生活共同体の相当部分が移転するため、残存者に受忍の範囲を超えるような著しい損失が生じると認められるときは、次により算定した額を基準として補償するものとする。
 - (1) 営業規模の縮小による損失については、基準第45条により算定した額

- (2) 水利費、組合費、公課に類するもの、その他従前の社会生活を営むために必要な費用の増加額については、個々の実情に応じて適正に算定した額
- 3 前項による補償額と残存者のため必要となる公共補償額との合計額が、第1項により算定した補償額を超えるときは、前項による補償に代えて第1項による補償を行うことができるものとする。

第43 基準第62条（離職者補償）は、次により処理する。

- 1 本条により補償を受ける者は、常雇（雇用期間を特に定めることなく雇用される者）及び臨時雇のうち、雇用契約の更新により1年を超える期間にわたり実質的に継続して同一事業主に雇用された者とする。
- 2 本条による補償額は、次式により算定した額を基準とする。

賃金日額 × 補償日数 - 失業給付金相当額

賃金日額 算定時前6か月以内に被補償者に支払われた賃金（雇用保険法（昭和49年法律第116号）第4条に規定する賃金をいう。）の総額をその期間の総日数で除して得た額の100分の80を標準として当該額の100分の60から100分の100までの範囲内で適正に定めた額

補償日数 55歳以上の常雇については1年とし、臨時雇及び55歳未満の常雇については、その者の雇用条件、勤続期間、年齢、当該地域における労働力の需給関係等を考慮して、1年の範囲内で適正に定めた日数

失業給付金相当額 雇用保険金受給資格者について、受給予定額を算定するものとする。

第44 この細目に特別の定めがある場合を除き、年利率（r）は、年0.7パーセントとする。

第45 配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供されている土地に関する補償については、基準第28条第3項及び第28条の2並びに第15-1-2に定めるもののほか、別記5配偶者居住権補償実施要領に定めるところによるものとする。

別表第1 木造建物現価率表（第4関係）

等級	建物の程度	耐用年数	償却率	経過年数												
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
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

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

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

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

別表第2 非木造建物現価率表 (第4関係)

等級	耐用年数	償却率	経過年数																
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
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	56
		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	253	
8	545	532	520	508	495	483	471	458	446	434	422	409	397	385	372	360	348	335	323	311	
9	577	566	554	543	531	520	509	497	486	474	463	451	440	429	417	406	394	383	371	360	
10	630	620	610	600	590	580	570	560	550	540	530	520	510	500	490	480	470	460	450	440	
11	671	662	653	644	636	627	618	609	600	591	582	573	564	556	547	538	529	520	511	502	

等級	経過年数	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76
		7	240	227	213	200															
8	298	286	274	262	249	237	225	212	200												
9	349	337	326	314	303	291	280	269	257	246	234	223	211	200							
10	430	420	410	400	390	380	370	360	350	340	330	320	310	300	290	280	270	260	250	240	
11	493	484	476	467	458	449	440	431	422	413	404	396	387	378	369	360	351	342	333	324	

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

別表第3 等級別標準耐用年数表(第15関係)

1 木造建物の場合

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

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

別表第4 建物移転工法別補償期間表(第17、第18及び第29関係)

名 称	期 間
構内再築工法	4か月
曳家工法	2か月
その他の工法	それぞれの構造、規模に応じた工事期間

(注) 構内再築工法及び曳家工法の期間は、木造の延面積100平方メートル前後の一般住宅及び併用住宅を標準とした純工期である。よって、規模、程度によって適宜補正するものとする。

別表第5 家賃差補償年数表(第17、第18及び第29関係)

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

別表第6 移転先等選定補償日数表(第22第2項関係)

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。

別表第7 就業不能補償日数表(第22第6項関係)

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	12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。

別表第8 売上減少率表(第29関係) (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				
	10	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、靴、鞆、袋物、アクセサリー等)	110	125	40	80
		ガソリンスタンド、その他これに類する小売業				
11	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)	90	100	30	60	
飲食店業	12	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)	160	170	60	100
	13	酒類を伴う飲食店業(スナック、バー、居酒屋、小料理店等)	80	85	30	50
	14	酒類を伴う高級な飲食店業(料亭、割烹店、ナイトクラブ等)	45	50	10	30
15	宿泊に関するサービス業(旅館、ホテル、民宿、モーテル等)	110	125	40	80	
	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)					

サービス業		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）	80	140	70	130	
		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）					
			教育、保育等に関するサービス業（各種学校、学習塾、料理教室、音楽教室、自動車教習所、保育施設等）				
	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）	70	75	30	50	
	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）	120	130	40	70	
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	75	80	20	40		

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の再築又は改造等を行う場合などを想定したものである。

注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を想定したものである。

注3 その他

ア 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。

イ 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。

別表第9 費用分解基準一覧表(第29関係)

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る固定費(○) 変動費(×)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
I	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、原材料の処分等、リベート受取保険料							
II	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。
	仕入戻し高		×		×	×	×	×	
	④ 期末商品棚卸高		×		×	×	×	×	
III	製造原価								
	① 期首材料棚卸高		×				×		
	② 材料仕入高		×				×		材料の引取費用及び材料副費を含む。
	③ 期末材料棚卸高		×				×		
	④ 賃金		○						
	⑤ 賞与		○						引当金の繰入及び戻入は除く。
	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		○						引当金の繰入及び戻入は除く。
	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		×						外注運賃及び自社車両費(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 賃借料	不動産賃借料、 機械等リース、 レンタル料	○						
	⑲ 保険料		○						
	⑳ 消耗品費		×						工場・事務用消耗品及び消耗工具・器具を含む。
	㉑ 旅費		○						
	㉒ 交通費		○						
	㉓ 通信費		○						
	㉔ 保管料		○						
	㉕ 雑費		○						

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る固定費(○) 変動費(×)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
IV	工事原価	(建設業)							
	①	材料費		×					
	②	仮設経費		×					仮設材賃借料、仮設損料、仮設消耗費等
	③	機械等経費		×					機械等賃借料、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、宿舎用品等
	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
	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		○					
V	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	外注運搬費	×	×	×	×	×	×	車両燃料費、修繕費を含む。
		荷造費	×	×	×	×	×	×	
		自社車両費	○	○	○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	○	○	○	○	○	○	

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る固定費(○) 変動費(×)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
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		○	○	○	○	○	○	不動産賃借料、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		○	○	○	○	○	○	
VI	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。

別表第10 各項目別補正率表（第15関係）

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
	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建具に取替えられている建物	4%	
7	(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%	

別表第11 機械設備標準耐用年数表(第15関係)

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	
黒鉛化炉	9
その他の設備	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
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
半導体用フォトレジスト製造設備	14
フラットパネル用カラーフィルター、偏光板又は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 窯業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、鉄素形材又は鋳鉄管製造業用設備	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
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	17
プリント配線基板製造設備	17
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	14
その他の設備	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

区分	年数
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	8
掘さく設備	17
その他の設備	33
その他の設備	17
30 電気業用設備	
電気業用水力発電設備	58
その他の水力発電設備	53
汽力発電設備	40
内燃力又はガスタービン発電設備	40
送電又は電気業用変電若しくは配電設備	
需要者用計器	40
柱上変圧器	48
その他の設備	58
鉄道又は軌道業用変電設備	40
その他の設備	
主として金属製のもの	45
その他のもの	21
31 ガス業用設備	
製造用設備	26
供給用設備	
鋳鉄製導管	58
鋳鉄製導管以外の導管	34
需要者用計量器	34
その他の設備	40
その他の設備	
主として金属製のもの	45
その他のもの	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	14
その他の設備	33
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	
石油又は液化石油ガス卸売用設備(貯そうを除く。)	37
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	
ガソリン又は液化石油ガススタンド設備	23
その他の設備	
主として金属製のもの	49
その他のもの	23
42 宿泊業用設備	28
43 飲食店業用設備	22
44 洗濯業、理容業、美容業又は浴場業用設備	36
45 その他の生活関連サービス業用設備	17
46 娯楽業用設備	
遊園地用設備	19
ボウリング場用設備	36
その他の設備	
主として金属製のもの	47
その他のもの	22
47 教育業(学校教育業を除く。)又は学習支援業用設備	
教習用運転シミュレータ設備	14
その他の設備	
主として金属製のもの	47
その他のもの	22
48 自動車整備業用設備	41
49 その他のサービス業用設備	33
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	
機械式駐車設備	28
その他の設備	
主として金属製のもの	47
その他のもの	22
51 キュービクル式受変電設備	28

別表第12 附帯工作物標準耐用年数表（第15関係）

単位：年

区分	区分名	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

昭和63年3月31日 62財用評第30号財務局長決定
平成6年5月11日 6財用評第76号
令和5年3月27日 4財財管第1043号

第一章 土地評価に関する基本的事項

(趣旨)

第1条 この要領は、土地評価に関する基本的な事項について処理の原則を決めることにより、事業の円滑な遂行と適正な損失補償の確保を図ることを目的とする。

(土地評価の原則)

第2条 土地の正常な取引価格は、次の各号により評価する。

- 一 評価方法は、原則として路線価式評価法又は標準地比準評価法による。
- 二 路線価又は標準地（以下「路線価等」という。）の評価額は、取引事例比較法により土地価格形成要因を比較考慮して算定する。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、収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とする。
- 三 前号の評価額を決定するときは、別表1の式により算定し、公示価格又は基準地価格を規準とする。
- 四 各画地の評価額は、前二号により算定した当該地域の標準的な土地と土地価格形成要因とを比較考慮して算定する。
- 五 土地評価は、原則として一筆を単位とする。ただし、連続して所有者及び使用者を同じくし、かつ、同一使用目的に供されている二筆以上の土地並びに借地権の目的となっている土地は、その範囲をもって一画地とみなして評価する。
- 六 土地の評価上使用する面積は、原則として実測面積による。

(用途的地域の区分)

第3条 土地評価に係る地域を用途的観点から別表2の用途的地域に区分する。

(土地評価の手順)

第4条 土地評価の手順は、次により行う。

- 一 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
- 二 評価方法の適用
前条により分類した対象地について、次の評価方式のいずれが最適かについて検討して適用する。
 - ア 路線価式評価法
 - イ 標準地比準評価法
- 三 評価対象地等の確認

評価対象地及び取引事例地に係る所有権及び所有権以外の権利の種類、内容等について、確認する。

四 路線価の設定又は標準地を評価する。

五 前号の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

(同一状況地域の区分の場合の留意事項)

第5条 前条の同一状況地域は、次の各号に掲げるものに配慮して区分する。

一 地勢及び地盤

二 道路、鉄道、河川、水路及び公園

三 街区及び集落

四 土地利用の状況

五 市町村、大字、字等の境界

六 都市計画法の地域地区等

七 駅勢圏及び通学区域

(取引事例比較法による評価)

第6条 取引事例比較法は、次の手順により行う。

一 近隣地域（評価対象地を含む同一状況地域をいう。）及び類似地域（近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似した同一状況地域をいう。）から多数の取引事例を収集する。

二 収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。

三 選択された取引事例の価格を別表1の算定式へ適用し、算定価格を求める。

四 事例ごとの算定価格を比較考慮して比準価格を求める。

(取引事例地の選択)

第7条 取引事例の選択に当たっては、次の各号に掲げる要件を備えたものを選択するよう努める。

一 事情補正率が30パーセント程度以内で、適正に補正できること

二 取引時期が2年程度以内であること

三 個別的要因の比較が容易であること

四 画地の面積が著しく相違していないこと

五 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること

六 違法な取引に係る不動産でないこと

(事情補正)

第8条 取引事例に次の各号に掲げる特殊な事情が存する場合は、適正に補正する。

一 投機目的の取引

二 中間利益の取得を目的とした業者間又は系列会社間における取引

三 場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引

四 宅地造成業者等が事業の必要上からした過大な額の取引

五 過大な造成費が考慮された取引

六 売買手数料、登記料、立退料等土地の対価以外のものが含まれている取引

- 七 買主又は売主の不動産に関する知識や情報の不足により生じた過大又は過小な額の取引
- 八 金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引
- 九 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引
- 十 調停、競売等により価格決定された取引
- 十一 その他減価又は加算すべき特殊な事情による取引

(時点修正)

第9条 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、次の各号に掲げるもののうち妥当と認められる変動率を基に適正に定めた率により補正する。

- 一 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率
- 二 近隣地域又は類似地域内の国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条に規定する基準地の標準価格の対前年変動率
- 三 都道府県別又は市町村別の用途別の公示価格又は標準価格の対前年変動率
- 四 一般財団法人日本不動産研究所調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑及び山林素地の価格の対前年変動率
- 五 全国農業会議所調査に係る田畑の価格の対前年変動率
- 六 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率
- 七 不動産鑑定業者等が適正と認める変動率

(不動産鑑定評価格との調整)

第10条 評価に当たっては、第一章第2条及び次章以降により求めた評価格とは別に不動産鑑定業者に鑑定評価を求めることができる。

- 2 第一章第2条及び次章以降により求めた評価格と前項により求めた鑑定評価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該不動産鑑定業者にその鑑定評価格を決定した理由について説明を求めるとともに、次章以降により求めた評価格について、資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討して、適正な評価格を求めるよう努める。
- 3 第一章第2条及び次章以降の規定により価格を求めることが困難な場合は、鑑定評価格を基準とした評価格とすることができる。

(公示価格等との均衡)

第11条 公示価格を規準とする方法は、公示地と路線価等との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行う。

- 2 公示価格と路線価等との評価格を比較するときは、別表1の取引事例比較法の算定式を準用する。
- 3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときは、当該基準地の標準価格と路線価等との評価格について前2項に準じて比較を行う。

第二章 路線価式評価法

(土地評価の手順)

第12条 路線価式評価法によって土地を評価するときは、次の手順により行う。

- 一 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。

- 二 各同一状況地域内の街路を、画地条件以外の個別的要因において評価格が同一とみなされる範囲に区分し、その区分された街路の片側又は両側に標準画地を設定する。
- 三 標準画地を評価する。
- 四 標準画地の評価格をもって、当該街路に路線価を付設する。
- 五 路線価を基礎として、各画地の評価格を求める。

(同一状況地域の区分)

第13条 同一状況地域の区分は、第5条の規定を準用する。

(街路の区分)

第14条 街路の区分は、地勢の状況、街路の幅員、舗装の有無、系統及び連続性、諸施設への接近の度合、利用状況等を総合的に勘案して行う。

(標準画地)

第15条 標準画地は、各画地の個別的要因に次条の加算又は減価すべき要因が認められない一方路の画地を想定する。

(各画地の評価)

第16条 各画地の評価格を路線価から比準して求める場合には、次の画地条件の加算又は減価を考慮する。

一 加算の場合

ア 側道加算

角地若しくは二方、三方又は四方の道路に接しているときは、側道によって生ずる利用度の増加分について別に定める率を標準として加算する。この場合、側道の優劣、道路付きの状況、各画地の面積に応じ適正に定める。

イ 地盛加算

付近の土地に比較して特に地盛りを行っているときは、地盛りによって生ずる価値の増加分を加算する。この場合の加算額は、当該土地の地盛りに要する費用相当額を標準とする。

ウ 水面利用加算

河川、運河又は海の水面に接し、けい船施設若しくは荷役機械等を利用し、又は利用が可能なることにより、その価値が増加していると認められるときは当該価値の増加分を加算する。この場合の加算率は、河川又は運河に接する場合には水深及び護岸等の状況並びにその地域の土地の利用状況等に応じて適正に定める。ただし、水面の利用について特別の事情を有する場合には、その事情に応じて補正することができる。

エ 公共空地加算

公園、河川等の公共空地に接していることにより、その価値が増加していると認められるときは、当該価値の増加分を加算する。この場合の加算率は、公共空地の広狭及び接面の状況並びにその地域の土地の利用状況等に応じて適正に定める。

オ その他の加算

アからエまでに掲げる場合のほか、加算すべき特別の事情があると認められるときは、その事情に応じて加算する。

二 減価の場合

ア 奥行逡減

各画地の路線からの奥行の深浅により価値の減少分を減価する。この場合の標準の減価率は、別表3の奥行価格逡減率表による。

イ 無道路地域価

道路に全く接しない画地（以下「無道路地」という。）については、無道路地であることにより生ずる価値の減少分を減価する。

ウ 地盛減価

付近の土地に比較して特に地盛りを行う必要があるときは、地盛りのないことにより生ずる価値の減少分を減価する。この場合の減価額は、当該土地の地盛りに要する費用相当額を標準とする。

エ 道路減価

道路等の用に供されていることにより、その価値が減少していると認められるときは、そのために生ずる価値の減少分を減価する。この場合の減価率は、次によるものとする。

- (ア) 公道の用に供されているときは、90パーセントとする。ただし、公道の用に供されている場合であっても所有権者の道路編入又は工事施工の承諾がない場合は、編入の経緯及び現況等を考慮して定める。
- (イ) 私道（公道及び専用道路以外のもの。）の用に供されているときは、私道の幅員、連続性、所有権者等の多寡及び道路位置指定の有無等を考慮して定める。
- (ウ) 専用通路（以下「通路」という。）の用に供されているときは、通路の幅員、長短及び法令基準の適否並びに通路が接面する道路の路線価と当該通路を利用する宅地との価格差等を考慮して定める。

オ 高圧線下の減価

特別高圧架空電線路の直下にある又はこれに近接しているときは、そのため生ずる価値の減少分を次により減価する。

- (ア) 市街地及びこれに準ずる地域等において当該電線路のために建築制限を受けているときは、土地の利用状況、制限の内容その他の事情に応じて減価する。
- (イ) (ア) 以外の場合には、建築制限の有無及びその内容、土地の利用状況その他の事情に応じて減価する。ただし、当該電線路により土地の利用が妨げられないと認められるときは、減価しない。

カ その他の減価

面積が著しく広大若しくは過小な土地、三角地、間口狭小地、間口に比し著しく奥行の深い土地、袋地、不整形地若しくは傾斜地等であるとき又は公法上の制約、規制等宅地として利用条件が劣るときは、これらによって生ずる価値の減少分を減価する。この場合の減価率は、それぞれ当該画地の実情に応じて適正に定める。

2 次に掲げる場合など真にやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず次により評価することができる。

- 一 画地の一部（主として画地の前面部分）を取得する場合で、取得する部分の単位面積当たりの評価格（買収線により奥行短小、面積過小、不整形等となるときは、これらによる

減価は考慮しない。) が当該画地の単位面積当たりの価格をこえるときは、取得する部分の評価格

二 画地の一部（主として画地の背面部分）を取得する場合で、取得する部分の利用価値（買収線により無道路地、面積過小、不整形等となるときは、これらによる利用価値の低下は考慮しない。）が当該画地の平均的利用価値より相当低いと判断されるときは、当該画地の現状及び当該画地に対して取得する部分が占める位置、割合等を総合的に比較考慮して当該画地の評価格を適正に修正した評価格

第三章 標準地比準評価法

（土地評価の手順）

第17条 標準地比準評価法によって土地を評価するときは、第12条の規定を準用する。

（同一状況地域の区分）

第18条 同一状況地域の区分は、第5条の規定を準用する。

（標準地の選定方法）

第19条 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的とみとめられる一の画地とする。

2 前項の個別的要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年50国土地第4号国土庁土地局地価調査課長通達）別添1土地価格比準表、別添3林地価格比準表及び別添4農地価格比準表（以下「比準表」という。）の用途的地域ごとの個別的要因とする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行った比準表の個別的要因とする。

（標準地の評価格からの比準）

第20条 標準地の評価格からの比準は、比準表を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して行う。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して使用する。

2 比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するよう不動産鑑定業者等の意見により補正できる。

（農地地域等内の建物敷地の評価）

第21条 農地地域、林地地域及び見込地地域内にあつて建物等の敷地の用に供されている土地は、当該土地の近傍の建物等の敷地の用に供されていない農地、林地等の正常な取引価格に当該土地を建物等の敷地とするために通常要する費用を加算して得た額を標準として評価する。

（土地評価の特例）

第22条 画地の一部を取得する場合の評価は、第16条第2項の規定を準用する。

別表第1

1 取引事例比較法

$$M \times C \times T \times H \times S \times N$$

M 1平方メートル当たりの取引価格

取引事例の価額のうち土地に係る部分を取引面積で除して得た価格

C 事情補正率

事例地の取引価格に影響を及ぼしていると認められる特殊な事情が存する場合における当該事情に係る補正率

T 時点修正率

事例地の取引の時点から価格時点までの土地価格の変動率

H 建付減価補正率

取引価格が建付減価していると認められる場合の当該建付減価に係る補正率

S 標準化補正率

取引事例地が近隣地域にある場合にあっては当該近隣地域の標準地の個別的要因、類似地域にある場合にあっては当該類似地域の標準地の個別的要因と取引事例地の個別的要因を比較して求めた格差率

N 地域要因の格差率

取引事例地が類似地域にある場合において、近隣地域の地域要因と当該類似地域の地域要因を比準表を用い比較して求めた格差率

(標準様式)

事例地 番号	所在及び 地番	取引 時点	(a) 取引 価格	(b) 事情 補正	(c) 時点 修正	(d) 建付減 価補正	(e) 標準化 補正	(f) 地域 格差	算定価格 (a) × (b) × (c) × (d) × (e) × (f)	比準価格

2 収益還元法

(1) 宅地地域内の土地

$$\frac{R}{r}$$

R 1平方メートル当たり宅地の純収益

1年を単位として、土地及び建物等の賃貸収入から諸経費を控除し、さらに建物等に属する純収益の部分を控除し、土地の面積で除して求める。

賃貸収入は、賃料、敷金等の一時金の償却額及び運用益その他の収入の合計額とする。

諸経費は、減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料その他の経費の合計額とする。

建物等に属する純収益の部分は、建物等の現在価値に期待利回り（年利率7パーセントを標準とする。）を乗じて得た額とする。

r 還元利回り

年利率 5 パーセントを標準とする。

(標準様式)

事例地 番号	所在及び 地番	建物及びその敷地			(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	算定価格 (e) ÷ (f) ÷ (g) × (h) × (i)	収益価格
		(a) 総収益	(b) 総費用	(c) 純収益 (a) - (b)	建物に帰 属する純 収益	土地に帰 属する純 収益 (c - (d))	敷地 面積	土地の 還元 利回り	標準化 補正	地域 格差		

(2) 農地地域内の土地

$$\frac{R}{r}$$

R 1 平方メートル当たり平均純収益

1 年を単位として、農業粗収入から農業経営費を控除し、土地の面積で除して求める。

農業粗収入は、農産物の販売収入、自家消費分相当額その他の収入の合計額とする。

農業経営費は、種苗費、肥料費、諸材料費、水利費、防除費、建物費、農機具費、畜力費、雇用労働費、自家労働費、賃料料金、公租公課その他の経費の合計額とする。

r 還元利回り

年利率 4 パーセントを標準とする。

(標準様式)

(a) 粗収入	(b) 農業経営費	(c) 純収益 (a) - (b)	(d) 還元利回り	収益価格 (c) ÷ (d)

(3) 林地地域内の土地

$$\frac{Au + Dn_1 (1+r)^{-n_1} + \dots - \{C_1 (1+r)^{-1} + \dots + C_u\}}{(1+r)^{-u} - 1} = V$$

Au 1 平方メートル当たり伐期収入

当該地方の慣行伐期時における立木材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

Dn₁ … 1 平方メートル当たり間伐収入

間伐収穫材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

u 慣行伐期令

当該地方の慣行伐期令を調査し、森林法の地域森林計画において定める標準伐期令を参考として定める。

n₁ … 間伐年

植林より間伐までの年数

$C_1 \cdots C_u$ 1平方メートル当たり造林費

当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、つる切り、伐除等の手入費その他の経費の合計額を土地の面積で除して求める。

V 1平方メートル当たり管理資本

当該森林の経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見回り費等の年間経費の合計額を土地の面積で除した後、管理資本還元率（年利率4パーセントを標準とする。）で除して算定する。

r 還元利回り

年利率4パーセントを標準とする。

(標準様式)

(a) 伐期収入	(b) 間伐収入の 後 価 合 計	(c) 造林費の 後価合計	(d) 差 引 額 (a)+(b)-(c)	(e) 収益還元率 (1+r) ^u -1	(f) 管理資本費	収 益 価 格 (d)÷(e)-(f)	備 考
							r = u =

3 原価法

(1) 宅地地域内の土地 ((2) に該当する場合を除く。)

G + D

G 1平方メートル当たり素地価格

当該近隣地域内の素地の取得価額を取得面積で除して求める。

D 1平方メートル当たり造成工事費等

当該近隣地域内の土地の造成に要する標準的な1平方メートル当たりの工事費及び付帯費用

(標準様式)

事例 地番	所在及び地番	素 地 価 格 (a)						(b) 造成工事費等	算 定 価 格 (a)+(b)	積 算 価 格
		事例 価格	事情 補正	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	標準地の 素地価格			

(2) 最近造成された一団地の宅地

$(G + D + I) \div S$

G 素地の取得価額

開発区域全体の素地の取得価額

D 造成工事費等

当該開発区域の造成に要する工事費及び公共施設負担金の合計額とする。この場合の工事費は、測量調査費、設計費、道路築造費、排水工事費等の直接工事費及び運搬費、準備費、仮設費、現場管理費等の間接工事費とする。

I 付帯費用

通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額

S 宅地面積

開発区域内の有効宅地部分の総面積

(標準様式)

(a) 素地取得価額	(b) 造成工事費及 び付帯費用	(c) 合 計 額 (a)+(b)	(d) 有効宅地面積	積 算 価 格 (c)÷(d)

(3) 農地地域内の土地及び林地地域内の土地

(1) 又は (2) に準ずる。

(4) 宅地見込地地域内の土地

$$\{L_f - D(1+nc) - Lfi\} \div (1+n'c) \div (1+r)^m$$

L 1平方メートル当たり転換後造成後の更地価格

想定上の開発区域内における宅地開発後の標準的な画地の更地価格を類似の宅地開発地の取引事例等により算定する。

f 有効宅地化率

想定上の開発区域の規模、自然的条件、公共施設の整備水準等を考慮して作成した想定開発図による有効宅地化率を基に類似の宅地開発地の有効宅地化率を参考にして定める。

D 1平方メートル当たり造成工事費等

当該開発区域の想定上の開発設計及び想定開発図を基に造成に要すると見込まれる工事費に公共施設負担金を加え、開発区域全体の面積で除して求める。

n 工事等の期間

造成工事費等の支払時から宅地販売時までの標準的な所要月数

c 月当たり投下資本収益率

月利率1パーセントを標準とする。

i 付帯費用割合

通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額が転換後造成後の更地価格に占める割合であって、想定上の開発区域の規模、開発期間等を考慮して適正に定める。

n' 素地取得等の期間

素地取得時から宅地販売時までの標準的な所要月数

r 年利率

6パーセントを標準とする。

m 熟成までの期間

評価時点から素地取得までの期間とする。当該開発区域の位置、自然的条件、都市発展の動向等を斟酌して求める。

(標準様式)

転換後の更地価格			造成工事費等の後価格			付 帯 費 用				(j) 造成原価 (d)-(g)-(i)	(k) 前価係数 $1+n'c$	(p) 熟成度 修正 $(1+r)^n$	積算価格 (j)÷(k)÷(p)	備考	
(a) 転換後 の更地 価格	(b) 有効 宅地 化率	(d) 算定 価格 $(a) \times (b)$	(e) 造成 工事 費等	(f) 投下資 本収益 率 $1+nc$	(g) 算定 価格 $(e) \times (f)$	(a) 転換後 の更地 価格	(b) 有効 宅地 化率	(h) 付帯 費用 割合	(i) 算定価格 $(a) \times (b) \times (h)$						
															n= c= n'= r= m=

(5) 農地見込地地域内の土地及び林地見込地地域内の土地

(4) に準ずる。

別表第2

用途的地域

<p>宅地地域</p> <p>(居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域)</p>	<p>住宅地域</p> <p>(居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域)</p>	<p>優良住宅地域</p>	<p>敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域</p>
		<p>標準住宅地域</p>	<p>敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域</p>
		<p>混在住宅地域</p>	<p>比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域</p>
		<p>農家集落地域</p>	<p>農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域</p>
		<p>別荘地域</p>	<p>高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域</p>
	<p>商業地域</p> <p>(商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域)</p>	<p>高度商業地域</p>	<p>大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域</p>
		<p>準高度商業地域</p>	<p>高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域</p>
		<p>普通商業地域</p>	<p>高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であつて、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域</p>

		近隣商業地域	主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域
		郊外路線商業地域	都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域
	工業地域 （工業生産の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域）	大工場地域	標準的な敷地の規模が30,000平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域
		中小工場地域	標準的な敷地の規模が3,000平方メートル程度の中小規模の工場が立地する地域
農地地域 （農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域）	田地地域		大部分の土地が水田として利用されている地域
	畑地地域		大部分の土地が畑地として利用されている地域
林地地域 （林業生産活動のうち、木竹の生育に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域）	都市近郊林地地域		都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域
	農村林地地域		農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域
	林業本場林地地域		林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材又はこれに準ずる用材を生産している地域
	山村奥地林地地域		農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している地域

見込地地域 (宅地地域、農地地域及び林地地域に他の地域から転換しつつある地域)	宅地見込地地域	大中規模開発地域	周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、相当規模で、宅地開発をすることが合理的と判断される地域
		小規模開発地域	市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く、小規模開発で宅地化が可能と判断される地域
	農地見込地地域		農地地域以外の地域から農地地域へと転換しつつある地域
	林地見込地地域		林地地域以外の地域から林地地域へと転換しつつある地域
その他の地域			宅地地域、農地地域、林地地域及び見込地地域以外の地域(鉱泉地、池沼、牧場、原野等)

(注1) 本表に定めるもののほか、必要に応じ用途的地域を定めることができる。

(注2) 宅地見込地の判定は、(イ) から (ヌ) までの事項を総合的に考慮して行う。

- (イ) 母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向
- (ロ) 母都市への企業の進出の状況
- (ハ) 周辺の宅地開発の分布状況及び開発後の宅地の利用状況
- (ニ) 母都市の都心までの距離
- (ホ) 最寄鉄道駅までの距離
- (ヘ) 幹線道路までの距離
- (ト) 小学校及び中学校までの距離
- (チ) 地勢、地盤等の状況
- (リ) 開発行為の許可の可能性及び採算性
- (ヌ) その他開発に伴い必要となる事項

別表第3

奥行価格通減率表

奥行	A率	B率	C率	奥行	A率	B率	C率
15m以下	100.0%	%	%	48m以下	83.5%	92.2%	97.6%
16 "	99.5			49 "	83.0	91.9	97.4
17 "	99.0			50 "	82.5	91.6	97.2
18 "	98.5			51 "	82.0	91.3	97.0
19 "	98.0			52 "	81.5	91.0	96.8
20 "	97.5			53 "	81.0	90.7	96.6
21 "	97.0			54 "	80.5	90.4	96.4
22 "	96.5	100.0		55 "	80.0	90.1	96.2
23 "	96.0	99.7		56 "	79.5	89.8	96.0
24 "	95.5	99.4		57 "	79.0	89.5	95.8
25 "	95.0	99.1		58 "	78.5	89.2	95.6
26 "	94.5	98.8		59 "	78.0	88.9	95.4
27 "	94.0	98.5		60 "	77.5	88.6	95.2
28 "	93.5	98.2		61 "	77.0	88.3	95.0
29 "	93.0	97.9		62 "	76.5	88.0	94.8
30 "	92.5	97.6		63 "	76.0	87.7	94.7
31 "	92.0	97.3		64 "	75.5	87.4	94.6
32 "	91.5	97.0		65 "	75.0	87.1	94.5
33 "	91.0	96.7		66 "	74.5	86.8	94.4
34 "	90.5	96.4		67 "	74.1	86.5	94.3
35 "	90.0	96.1		68 "	73.7	86.2	94.2
36 "	89.5	95.8	100.0	69 "	73.3	85.9	94.1
37 "	89.0	95.5	99.8	70 "	72.9	85.6	94.0
38 "	88.5	95.2	99.6	71 "	72.5	85.3	93.9
39 "	88.0	94.9	99.4	72 "	72.1	85.0	93.8
40 "	87.5	94.6	99.2	73 "	71.7	84.7	93.7
41 "	87.0	94.3	99.0	74 "	71.3	84.5	93.6
42 "	86.5	94.0	98.8	75 "	71.0	84.3	93.5
43 "	86.0	93.7	98.6	76 "	70.7	84.1	93.4
44 "	85.5	93.4	98.4	77 "	70.4	83.9	93.3
45 "	85.0	93.1	98.2	78 "	70.1	83.7	93.2
46 "	84.5	92.8	98.0	79 "	69.8	83.5	93.1
47 "	84.0	92.5	97.8	80 "	69.6	83.3	93.0

奥行	A率	B率	C率	奥行	A率	B率	C率
81m以下	69.4%	83.1%	92.9%	96m以下	66.4	81.4	91.4
82 "	69.2	82.9	92.8	97 "	66.3	81.3	91.3
83 "	69.0	82.7	92.7	98 "	66.2	81.2	91.2
84 "	68.8	82.6	92.6	99 "	66.1	81.1	91.1
85 "	68.6	82.5	92.5	100 "	66.0	81.0	91.0
86 "	68.4	82.4	92.4	101 "	65.9	80.9	90.9
87 "	68.2	82.3	92.3	102 "	65.8	80.8	90.8
88 "	68.0	82.2	92.2	103 "	65.7	80.7	90.7
89 "	67.8	82.1	92.1	104 "	65.6	80.6	90.6
90 "	67.6	82.0	92.0	105 "	65.5	80.5	90.5
91 "	67.4	81.9	91.9	106 "	65.4	80.4	90.4
92 "	67.2	81.8	91.8	107 "	65.3	80.3	90.3
93 "	67.0	81.7	91.7	108 "	65.2	80.2	90.2
94 "	66.8	81.6	91.6	109 "	65.1	80.1	90.1
95 "	66.6	81.5	91.5	110m以上	65.0	80.0	90.0

(注1) A率 標準画地が比較的小さく、表地と奥地との価値の差が比較的大きい地域に適用する。

B率 標準画地が比較的大きく、表地と奥地との価値の差が比較的小さい地域に適用する。

C率 標準画地が著しく大きい地域に適用する。

(注2) 奥行が著しく短小な画地について、必要と認めるときは、別に定めるところにより、補正することができる。

(注3) 奥行が著しく長大な画地について、必要と認めるときは、本表の逓減率適用後さらに補正することができる。

別記 2

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、穿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 土地利用制限率は、次の各号の区分に従い当該各号に掲げる式により算定するものとする。

一 前条第一号の土地の場合

B

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

A

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の利用が制限される部分の高さ又は深さによる補正率（0から1までの間で定める。）

二 前条第二号の土地の場合

B

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

A

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 前号の定めるところによる。

三 前条第三号の土地の場合

地上の利用価値の割合 × q + 地下の利用価値の割合 × p + その他の利用価値の割合 × α

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 前号の定めるところによる。

α 第一号の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 当該地域における将来の動向等

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して、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メートルから10メートルまで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して、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は、当該残地に関する損失を補償するものとする。

別表第1 土地の立体利用率配分表

土地の種類 容積率等		宅 地					宅 地 見込地	土地の種別		
		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	農 地	林 地
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	0.9	0.9
	地 下 利 用 率				0.2	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	0.1	0.1
	(δ) の上下 配 分 割 合				1 : 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		
〃 2	33.1			40.0		

A群 下階が店舗で上階にいくに従い事務所（例外的に更に上階にい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となる。

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。

別記 3

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ことを目的とする。

(用語の意義)

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、別記1土地評価事務処理要領第1条第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。

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

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

（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おいては、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の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き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細則第 21 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。

別記 4

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。

別記 5

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、別記1 土地評価事務処理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

$$\text{居住権を考慮しない土地評価格} \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

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量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× $\frac{1}{(1+r)^m}$

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（細則第15第1項（六）第1号に規定するNと同じ。）

n 従前の建物の経過年数（細則第15第1項（六）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（細則第15第1項（六）第1号に規定する価値補正率）

β (n+m)年での価値補正率（細則第15第1項（六）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条並びに細則第4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の補償については、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。