

令和6年度 土木部専門研修「用地初任者」

損失補償基準

（一般補償基準）

令和6年4月26日

土木総務課用地室

一般補償基準 目 次

I.はじめに-----	1
II. 補償基準の適正化と統一-----	1
III. 「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」の性格-----	1
IV. 「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の制定の経緯及び性格-----	2
V. 「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の改正の経緯-----	2
VI. 「損失補償基準点検委員会における見直しの視点-----	3
VII. 「現行補償基準の体系」-----	4
VIII. 「福島県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準」の概要	
第1章 総則-----	5
第2章 土地等の取得に係る補償	
第1節 土地等の取得に係る補償-----	11
第2節 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償-----	14
第3節 建物、土石砂れき、漁業権等の取得等又は消滅に係る補償-----	17
第3章 土地等の使用に係る補償-----	23
第4章 土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償	
第1節 移転料等-----	26
第2節 立木補償-----	33
第3節 営業補償-----	37
第4節 農業補償-----	39
第5節 漁業権等の消滅又は制限により通常生ずる損失の補償-----	41
第6節 残地等に関する損失の補償-----	43
第7節 その他通常生ずる損失の補償-----	46
第5章 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置-----	48
第6章 事業の認定を受けた起業地に係る補償-----	50
まとめ（一般補償の原則）-----	51

○一般補償基準

I.はじめに

- 損失補償 → 私人の財産権に対する損失の補償 = 一般補償
- 学校等の公共施設等に対する損失の補償 = 公共補償

II.補償基準の適正化と統一

- 目覚ましい経済成長（昭和 20 年代後半から昭和 30 年代前半）
- 遅れている社会資本の充実が急務
 - 道路、街路、下水道等の整備の大幅推進等の公共事業が拡大化傾向
 - 用地確保の際に各起業者間の補償項目・算定方法の違いや補償額の不均衡等の問題が多発
 - 「損失補償基準要綱」の制定

○制定の目的:緊急に施行を要する事業に必要な土地等の取得に関する問題の解決を図るため

昭和 35 年	公共用地取得制度調査会を設置。
昭和 36 年	調査会の答申に基づき、土地収用法の特別法としての公共用地取得に関する特別法を制定。
	参議院建設委員会において、「補償問題の公正妥当を期するため、補償基準の適正化と統一をはかること」を要望する旨の付帯決議がなされる。
昭和 36 年 8 月	建設大臣が「公共用地審議会」を設置。 (損失補償を一層円滑かつ適正に行うための措置について諮問。)
昭和 37 年 3 月	審議会で答申がなされ、これを受けて関係各省との意見調整を図る。
昭和 37 年 6 月 29 日	「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」の閣議決定。 「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について」の閣議了解。

〈公共用地審議会の答申の主な内容〉

- 一 統一的な損失補償基準の確立
 - 1) 補償項目の整理統一
 - 2) 補償額算定方法の統一
 - 3) 損失補償基準の適正な実施を確保する措置
- 二 公共補償の基準の確立
- 三 鑑定評価制度の確立

III.「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」の性格

○損失の補償を円滑に行うための規範

あくまで閣議決定であり、拘束力は行政内部にとどまるが、補償のあり方についての理念を示す。

○起業者が補償基準を制定するよりどころ

○「基準要綱の施行について」(「損失補償基準要綱」の閣議決定の際に同時了解)

第1 「各省庁は要綱の定めるところによりすみやかにその基準を制定し、この要綱の適正な実施を確保するための措置を講じるものとする。……」

とされており、これに基づいて福島県の基準も制定。

○「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」の全体を貫く思想

＝・客観主義・合理主義に立脚。

- ・憲法第29条第3項に基づく土地収用法の補償の原則に則った「適正な補償」を確保。(土地収用法を適用する場合の準拠すべき基準として認められている)

IV.「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の制定の経緯及び性格

○制定の経緯

昭和36年12月	公共事業の施行者が用地取得を行うに当たり、相互の連絡調整を図ることを目的に、「用地対策連絡会」(現在の中央用地対策連絡協議会)が設立。→情報の交換、補償問題の共同研究等
昭和37年6月	「損失補償基準要綱」の閣議決定及び「損失補償基準要綱の施行について」の閣議了解
昭和37年10月12日	用対連としても損失補償基準のモデルを作成することとなり、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(「用対連基準」昭和37年10月12日用地対策連絡協議会理事会決定)が制定される
〃	損失補償基準の具体の運用に関し、「損失補償基準細則」(「用対連細則」)が決定
昭和38年3月	「建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償基準」が制定

※平成37年10月12日以降、各起業者で損失補償基準が制定された。

○性格

- ・補償金額算定に当たり、公共事業の施行者または職員が遵守すべき内規
- ・契約の一方の当事者(公共団体)を職務命令で規律することにより、間接的に相手方(地権者)の過大な主張を抑え、適正な補償の確保を期するもの

V.「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の改正の経緯

○改正の背景

制定以来、その合理性及び妥当性は失われることなく、公共用地の適正かつ円滑な取得の面で着実な成果を上げていた。

→しかし、一部に今日の社会経済情勢の変化に的確に対応しにくい面が生じてきた。

- ＝・基準制定当時に比べ公共事業を取り巻く環境や、国民の権利意識が大きく変化(例：マンション等の区分所有建物の増大、地下施設の活用範囲の広がり等)

- ・土地の利用状況が大幅に高度化・複雑化
- ・公共事業に伴う土地の取得、利用形態の多様化
 (例： 立体道路、立体河川等所有権以外の権利を活用する事業
 スーパー堤防のように一度地権者に立ち退いてもらい長期間の工事が
 終了したのち、再度戻るような形態の事業 等)
- ・工事の大規模化に伴う土地の使用期間の長期化

○改正の経緯

用対連としては、その時々¹の社会生活の変化に応じて細則の改正あるいは運用についての申し合わせ等を行い、適正かつ統一的な補償の確保に努めてきた

→基準としての統一がなされていないことから、円滑な用地取得に支障となるケースが指摘されていた。

(例：地権者との交渉において理解を得るのに時間を要する、補償内容に統一を欠く等)

○これらの問題に対処するため、

平成7年6月「損失補償基準点検委員会」を設置。

→現行の損失補償基準の改善すべき事項とその具体的な方法等について調査・研究)

(目的： 補償基準の規定内容が現在の社会情勢と整合しているか、また今後の公共用地の確保を円滑に行うに当たっての損失補償のあり方について総合的な点検を行うこと)

VI.損失補償基準点検委員会における見直しの視点

損失補償基準点検委員会における基準の総点検に当たっては、これまで基準レベルの大幅な改正がなされていなかったことから、点検事項、検討事項は膨大かつ詳細にわたることとなった。

大別すると次のとおり。

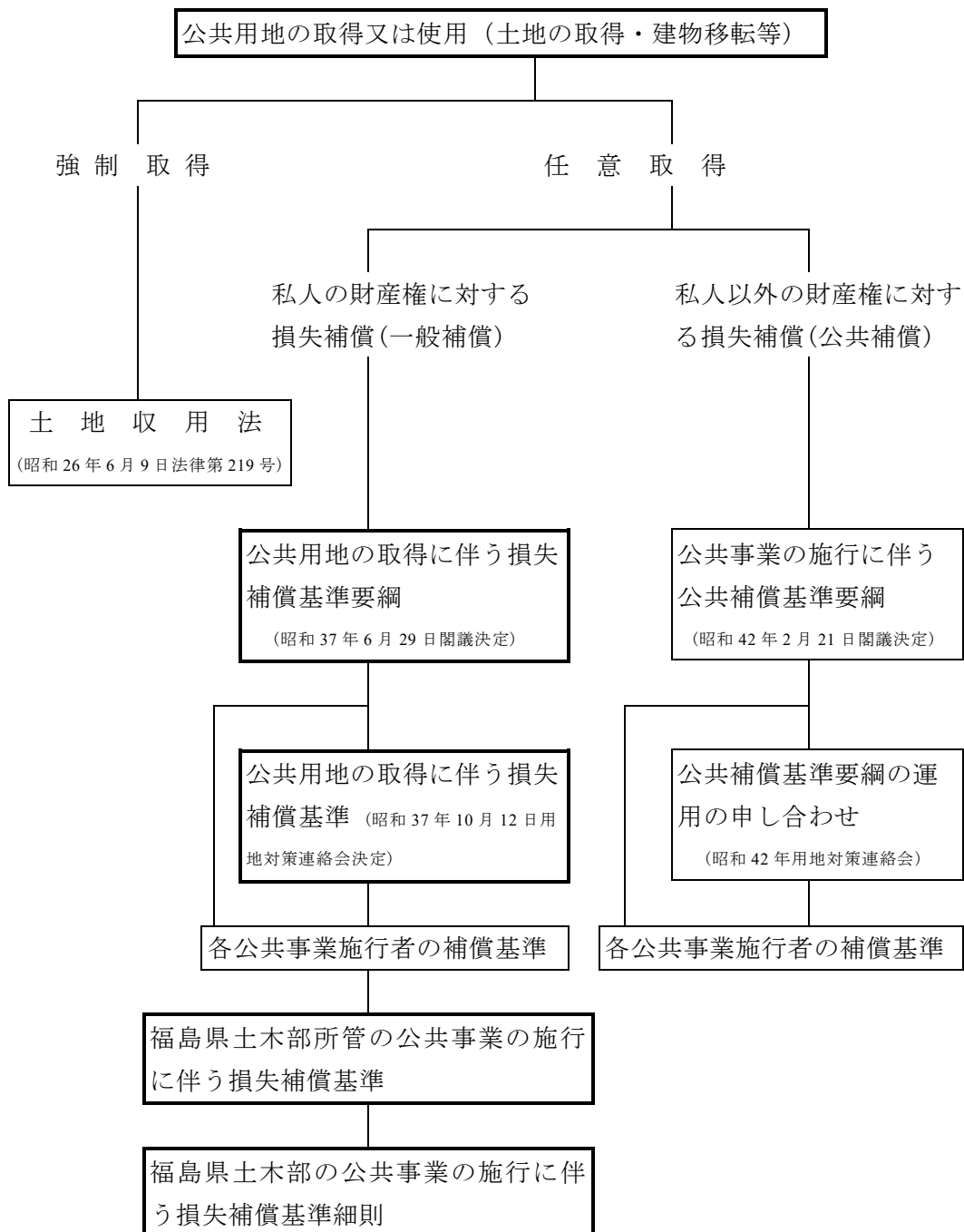
- (1) 「地権者の権利関係の多様化、土地利用の高度化」又は「公共事業サイドの土地利用の形態の多様化」に対応した新たな取扱いが必要であるとされるもの
 →区分所有建物、複数画地に係る借地権、スーパー堤防、立体道路・河川等
- (2) 基準制定時(昭和37年)と現在との社会情勢の変化から、当時のデータを基に作成された基準では現状に適さなくなっていることから、是正を行うことが必要であるとされるもの
 →曳家工法の稀少化、林業・営業形態の変化、金利の変動等
- (3) 現行の補償基準の「財産権補償」と「収用損失」という基本的考え方を踏襲しつつも、個人の生活スタイルや価値観が多様化し、また、権利に対する意識も高まっている今日、個々の生活再建の不安を解消するため、さらにきめ細かい対応が必要であるとされるもの
 →代替地造成費用、残地買取請求等

- これらの見直しの視点等について、点検委員会では約2年間にわたり議論、検討を行い、平成9年5月、報告書として取りまとめのうえ、中央用対連に提出。

この報告書に基づき、中央用対連では本格的な用対連基準等の改正作業に着手。

平成9年10月	第1次改正案を提示
平成10年1月	第2次改正案を提示
平成10年6月22日	各起業者及び各地区用対連からのヒアリング等を行ったうえ、最終改正案を作成し、中央用対連理事会において改正用対連基準を決定

VII.「現行補償基準の体系」



Ⅷ.「福島県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準」の概要

第1章 総則

(目的)

第1条 この基準は、福島県土木部所管の公共事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償の基準を定め、もって事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。

〈基準の目的〉

→ 損失補償基準を定め、統一された補償を確保し、事業の円滑な執行と公平かつ適正な損失補償の確保を図ること。

(定義等)

第2条 この基準において「土地等」とは、土地、土地収用法（昭和26年法律第219号）第5条に掲げる権利、同法第6条に掲げる立木、建物その他土地に定着する物件及び同法第7条に掲げる土石砂れきをいう。

2 この基準において「土地等の取得」とは、前項に掲げる土地、物件及び土石砂れきの取得並びに同項に掲げる権利の消滅をいう。

3 この基準において「土地等の使用」とは、第1項に掲げる土地及び物件の使用並びに同項に掲げる権利の制限をいう。

4 この基準において「土地等の権利者」とは、土地等の取得、又は土地等の使用に係る土地等に関して権利を有する者、第1項に掲げる土石砂れきの属する土地に関して権利を有する者及び当該土地、当該権利の目的となっている土地又は当該土石砂れきの属する土地にある物件に関して権利を有する者をいう。

5 この基準において「権利」とは、社会通念上権利と認められる程度にまで成熟した慣習上の利益を含むものとする。

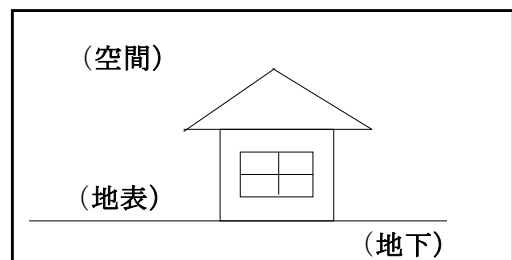
(1) 土地等(第1項)

① 土地

土地の概念 = 地表 + 空間 + 地下

代表的な例：空間…電線、ロープウェー等

地下…トンネル、地下鉄等



土地に埋蔵されている鉱物 → 鉱業権の対象

※土地所有権の対象ではないため、土地とは別個に取り扱う。

② 土地収用法第5条に掲げる権利

- ・**地上権**: 工作物等の設置を目的として他人の土地を使用する権利
- ・**永小作権**: 小作料を支払って、他人の土地で耕作や牧畜をする権利
- ・**地役権**: ある目的に従い、自己の土地の利用価値を高めるために、他人の土地を利用する権利
- ・**採石権**: 他人の土地において、岩石や砂利等を採取する権利
- ・**質権**: 債権者がその債権の担保として、債務者または第三者（物上保証人）から受取った物を債務の弁済があるまで留置し、弁済のない場合にはその物から優先弁済を受けることのできる権利
- ・**抵当権**: 債務の担保に供した物について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利
- ・**使用貸借又は賃貸借による権利**
- ・**鉱業権、温泉を利用する権利**
等の土地に関する所有権以外の権利。(土地収用法第1項)

- ・**土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件に関する所有権以外の権利。**
(第2項)

- ・**漁業権**: 一定の水面において水産動植物の採捕または養殖の事業を物権的に営むことのできる権利
- ・**入漁権**: 漁業法による漁業権者との契約に基づいて漁業を営むことのできる権利
- ・**水利権**: 私人の土地所有権に含まれない公の流水を排他的、継続的に使用する権利
(第3項)

③ 土地収用法第6条に掲げる立木、建物その他土地に定着する物件

土地に付着しているが、その物の本来の使用形態で、土地とは独立の存在をなしている物件。

→立木、建物、コンクリート工作物等

④ 土地収用法第7条に掲げる土石砂れき

現実に土地の構成部分をなしている土石砂れきをいい、すでに土地から分離された動産の形態をなしているものは含まれない。

(2) 土地等の取得(第2項)

土地、土地に定着する物件及び土石砂れきの**所有権の取得**並びに土地収用法第5条に掲げる権利の**消滅**をいう。

(3) 土地等の使用(第3項)

土地及び土地に定着する物件を**使用**すること並びに土地収用法第5条に掲げる権利の**制限**をすることをいう。

(4) 土地等の権利者(第4項)

補償を受けることが原則的にできる者

(土地収用法第8条第2項に掲げる「土地所有者」及び同条第3項に掲げる「関係人」と同一であり、具体的には上記(1)の「土地等」において明示した権利を有するものをいう。)

(5) 権利(第5項)

権利には、民法その他の法律で認められているもののほか、**社会通念上権利と認められる程度まで成熟した慣習上の利益**として、入会権、慣行水利権、自由漁業等を営む実態が同程度の地位を有すると認められるもの等を含む。

(補償額算定の時期)

第3条 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結の時の価格によって算定するものとし、その後の価格の変動による差額については、追加払いしないものとする。

○条文の内容

補償額算定の基準とすべき時機を契約締結時に統一するとともに、契約締結時以降における経済事情の変動に伴う補償額の追加払いを禁止する。

○なぜ契約締結の時なのか

→ ・通常民事契約は契約締結の際の価格によってなされている。

※食料品、衣料品、ガソリン等、常に物価は変動し、私達はその時の価格で購入する。

(現在の市場価格が3,000円の物を

「これは昨年の価値が1,000円だったから、1,000円で売買します」

なんてことは通常あり得ない)

・契約締結により土地等の権利者は土地等の引渡し・明渡し等の義務を負う。

= 契約により義務を負う時点の価格を補償することが最も適正な補償といえる。

○追加払いの禁止

- 地価の高騰や資材の値上り等のたびに追加補償していたのでは、補償の混乱をきたす。
※あくまで契約時点の価格を補償するのみ。（渡し切り）

（補償を受ける者）

第4条 損失の補償は、第5章に規定する場合を除き、土地等の権利者に対してするものとする。

○条文の内容

正当に損失補償を受ける者の範囲について

○被補償者＝原則、土地等の権利者のみ

（×）単なる反射的利益を現に享受しているにすぎない者

※反射的利益とは

用地補償においては、行政サービスの提供（例：道路の利用）等によって、結果的・間接的に得られた事実上の利益で、たまたまもたらされた利益のこと。⇒ 補償の対象外。

※ 単なる利益にとどまる場合ではあるが、事業の施行により著しい社会的摩擦を引き起こす結果となる場合。

例：ダム事業による少数残存者等

＝ダム事業により、村民100人のうち80人が移転した場合、
残りの20人ではコミュニティ機能が維持できなくなり、従前の生活が維持できない。

→ 実情に応じて土地等の権利者以外にも補償を行うことができる。
（詳細は基準第5章）

○事業施行に伴う日陰、臭気、騒音、水質の汚染等により生ずる損害等

→ 損失補償として取り扱うべきでないが、社会生活上受認すべき範囲を超え、かつその発生が確実に予見されるような場合は、いわゆる「事業損失」として事前に損害賠償ができる。

※事業損失…公共事業の工事の施行に伴い発生した建物の亀裂等の損害

(個別払いの原則)

第5条 損失の補償は、各人別にするものとする。ただし、各人別に見積もることが困難であるときは、この限りでない。

○条文の内容

損失補償を受ける土地等の権利者は、それぞれ正当な権利者として独立しており、各人の利益を保護する必要があることから、損失補償は個別主義を原則としている。

原則) それぞれの土地等の権利者に対して各人別にする(「個別主義」)

例外) 個別主義により難いときに限って代表者に支払(「代位主義」)

※個別主義を固守することを要求するものではないことに注意。

用地取得事務の円滑化を図る観点からは、事情に応じて慣習、合意等による代位をある程度認めて運用することが求められる。

○本条の意義

→ 土地等の権利者がそれぞれ正当な補償が受けられない状態が予想されるにもかかわらず、事業者が恣意により代位主義をとることを禁止している。

(損失補償の方法)

第6条 損失補償は、原則として、金銭をもってするものとする。

2 土地等の権利者が金銭に代えて土地又は建物の提供、耕地又は宅地の造成その他金銭以外の方法による給付を要求した場合において、その要求が相当であり、かつ、真にやむを得ないものであると認められるときは、事情の許す限り、これらの給付を行うよう努めるものとする。

○条文の内容

損失の補償は、特定の財産を経済的価値に換算して行われるものであるから、この経済的価値に対する起業者の反対給付は、経済的価値を発現する金銭を支払うことによって履行されることを原則とし、一定の要件を備える場合には金銭以外の方法で補償することにより、損失の補償を合理的に履行すべきである。

原則) 金銭補償

例外) 現物補償

※現物補償の要求があった場合

→ 主観にとらわれず「生活再建対策」的見地から客観的判断が必要となる。

○(現物補償の範囲) ≤ (金銭補償をもってした場合の補償額)

※あくまで金銭補償による補償額の範囲内

(特殊な土地に対する損失の補償)

第7条 文化財保護法（昭和25年法律第214号）等により指定された特殊な土地等の取得又は土地等の使用の場合において、この基準の規定によりがたいときは、その実情に応じて適正に補償するものとする。

○条文の内容

文化財保護法等により指定されている特殊な用途の土地等について、経済価値以外の客観的価値を金銭に換価するに当たっては、実情に応じて適正に補償ができる。

○事例が少ない

→ 近隣地域や類似地域の市場取引価格に、利用制限等効用の減少による減価、文化財等としての稀少性による交換価値、文化財的価値の増加等を考慮して算定。

※通常、起業地から外すことが多い。

第2章 土地等の取得に係る補償

第1節 土地の取得に係る補償

(土地の補償額算定の基本原則)

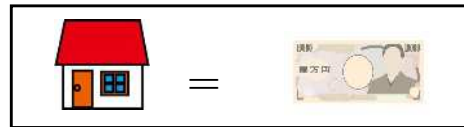
第8条 取得する土地(土地の附加物を含む。以下同じ。)に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

2 前項の場合において、当該土地に移転すべき建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

3 第1項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

○条文の内容

土地を取得する場合の補償額算定の基本原則について



○1項

正常な取引価格＝「**客観的な交換価値**」

(交換価値…りんご1個で100円というような市場価値のこと)

○2項<公共事業の際の土地の評価方法>

- ・一般的な不動産評価→土地と土地に定着する物件とを**一体として評価**するが多い。
- ・公共事業→ **更地として評価**。(＝利用価値が最も高い)
 - ・原則として建物等は移転させて、土地のみを取得するため。
 - ・建物等が存する状態すなわち(建付地)で評価した場合、「建付減価」が生じ、取得された土地と同等の移転すべき土地を取得することが不可能となるため。

※ 基準29条の2(区分所有建物の取得)における区分所有権については、建付地として評価することとなる。 →マンション等

○3項<価値の低下分を考慮>

<危険施設、嫌悪施設等(廃棄物処理場、火葬場等)を建設する場合>

→ 建設が予定されることによって取引価格が低下する場合がありますので、そのときは従前の価格で補償する。

(低下した価格で補償した場合、同等の土地を取得することが困難となるため。)



(土地の正常な取引価格)

第9条 前条の正常な取引価格は、近傍類地(近傍地及び類地を含む。以下同じ。)の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地について、次の各号に掲げる土地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。

- 一 宅地 位置、形状、地積等画地の状態、街路の状態、公共施設、商業施設等の状態、供給処理施設等の状態、土地の利用に関する規制、制約、自然的環境等
- 二 農地 地味、水利、消費地との距離、その他の農業立地条件、収益性等
- 三 林地 土質、地勢、消費地との距離、林道等の整備の状態、その他の林業立地条件、収益性等
- 四 その他の土地 当該土地の種別に応じて必要と認められるもの

2 前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額及び改良又は保全のために投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第1項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。

4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

○条文の内容

正常な取引価格を算定するに当たっては、いかなる方法によるべきかを明らかにした。

○1項

正常な取引価格 … **近傍類地(近くの同じような土地)の取引価格を基準とし、価格形成の諸要素を総合的に比較考量して算定する。**

○2項

この場合、近傍類地の取引価格は取引された事情・時期等に応じて適正な補正を加える。

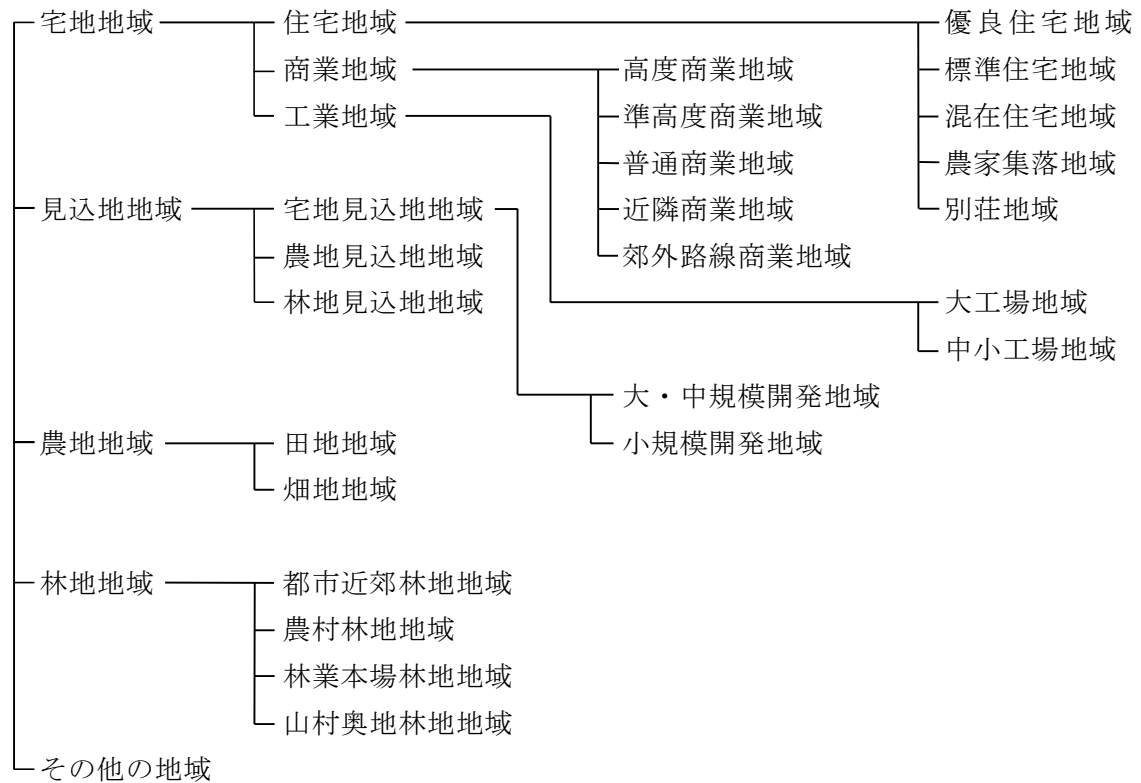
○4項

正常な取引価格の算定に当たっては、収益価格・課税価格等を参考にし、通常の利用方法としての評価とし、主観的な感情価値や特別の用途を前提とした価値は考慮しない。

→あくまで客観的に算定

○なお、具体的評価方法等については、細則別記1「土地評価事務処理要領」によること。

〈参考〉 地域分析上の用途的地域の分類



(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)

第9条の2 地価公示法(昭和44年法律第49号)第2条第1項の都市計画区域内の土地を取得する場合において、前条の規定により当該土地の正常な取引価格を決定するときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格を基準としなければならない。

○条文の内容

公示区域内における公共用地の取得価格を決定するに当たっては、地価公示法により公示された標準値の価格(公示価格)を基準として決定しなければならない。

(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10条 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に対しては、当該権利がないものとして前3条の規定により算定した額から次節の規定により算定した当該権利の価格を控除した額をもって補償するものとする。

○条文の内容

土地に関する所有権以外の権利が存する場合における土地(底地)の補償額の算定について

〈 控除主義 〉

○土地価格は所有権価格と所有権以外の権利の価格の合計である。

$$\text{当該土地の補償額} = (\text{所有権以外の権利がないものとして算定した土地価格}) \\ - (\text{所有権以外の権利の価格})$$

第2節 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償

(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)

第11条 消滅させる土地に関する所有権以外の権利に対しては、正常な取引価格(一般的に譲渡性のないものについては、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額)をもって補償するものとする。

2 第8条第3項の規定は、前項の場合について準用する。

○条文の内容

地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃借権による権利その他土地に関する所有権以外の権利を消滅させる場合の補償額算定の基本原則について

○土地に関する所有権以外の権利 = 土地の取得と同様に正常な取引価格をもって補償。

○譲渡性のない権利(=取引ができない) (⇒ 借地権等)

= [権利がない場合の正常な取引価格] - [権利があった場合の取引価格] で補償。

○地上権等の権利は、原則として登記しなければ第三者に対抗し得ないものであるが、無登記であっても慣習上の権利と認められる場合は補償可能。

○地方慣行による土地所有権価格と権利価格との配分率(借地権割合等)があるときは、その配分率及び契約内容等を考慮して補償。

(地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格)

第12条 地上権、永小作権又は賃借権に係る前条の正常な取引価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準とし、当該同種の権利の目的となっている土地及び消滅させる権利の目的となっている土地の価格並びに当該同種の権利及び消滅させる権利に係る地代、小作料又は借賃、権利金、権利の存続期間、その他の契約内容、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

2 第9条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により地上権、永小作権又は賃借権の正常な取引価格を定める場合について準用する。

○条文の内容

地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格の算定について

○地上権、永小作権、賃借権

(土地に関する所有権以外の権利のうちで特に代表的かつ譲渡性がある権利)

→ 近傍類地に設定されている権利の取引価格を基準として、諸要素を総合的に比較考量して算定する。

○細則第2-3第1項ただし書き

同一の利用目的に供するため、同一の権利者が隣接する2以上の土地に権利の設定を受けており、かつそれらの権利の取引が一体的に行われることが通例であるときは、一体評価を行う。

(使用貸借による権利に対する補償)

第13条 使用貸借による権利に対しては、当該権利が賃借権であるものとして前条の規定に準じて算定した正常な取引価格に、当該権利が設定された事情並びに返還の時期、使用及び収益の目的その他の契約内容、使用及び収益の状況等を考慮して適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとする。

○条文の内容

使用貸借(使用の対価が支払われていない)に基づく権利について、当該権利を消滅させる場合の補償額算定について

○賃貸借…使用の対価が支払われるもの

使用貸借…使用の対価が支払われないもの

※使用貸借の内容	恩恵的なもの(無償若しくは少額)
⇕	
賃借権に近いもの(有償)	

※権利の強弱等は個々の実態に即して判断するしかない。

○統計的には賃貸借価格の3分の1程度を中心として使用貸借による権利価格が成立しているものが多い。

○使用貸借における細則第2-3第1項ただし書きの適用について
使用貸借権には譲渡性がなく、直ちに一体評価することとはならないが、賃貸借に近いものもある。

→同一の利用目的に供され、かつ当該使用貸借権の取引が一体的に行われることが通例であるときは、一体評価を行うこととなる。

(占有権)
第14条 占有権に対しては、補償しないものとする。

○条文の内容

占有権に対する評価方法について

占有権…占有事実そのものを保護する制度

↓

本権(占有することを法律上正当とする権利、例えば所有権・地上権等)

※本権を評価すれば占有権自体は補償する必要はない。

○長期間権限なく占有を続けていたものに対しても、本権がないのであるから占有権に対する補償を行わない旨を明記したもの。

○不法占有の物件移転料については、たとえ土地を不法占有して建物等を設置していたとしても、物件自体は経済価値を有するものであり、不法占有者といえども物件の正当な権利者であるから、除却する必要がある場合は補償することも止むを得ない。

※不法占有の形態(私有財産か公物か)によって取り扱いが異なる。

例えば河川敷や道路敷の不法占有物件については、それぞれ監督処分の規定により処理することとし、補償の必要はない。

第3節 建物、土石砂れき、漁業権等の取得等又は消滅に係る補償

(建物等の取得に係る補償の基本原則)

第15条 取得する建物その他の土地に定着する物件(以下「建物等」という。)に対する補償については、第1節に規定する土地の取得に係る補償の例による。

○条文の内容

建物、立木その他土地に定着する物件を取得する場合における補償額の算定について

○建物等の取得に係る補償は、土地の取得の場合に準ずる。

(建物その他の工作物の取得に係る補償)

第16条 近傍同種の建物その他の工作物の取引の事例がない場合においては、前条の規定にかかわらず、取得する建物その他の工作物に対しては、当該建物その他の工作物の推定再建設費を、取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする。

○条文の内容

近傍類地に同種の建物等の適正な取引事例がない場合の、建物その他の工作物の取得補償額の算定について

○基本的な公共事業の考え方…土地のみ取得、建物等は移転。

※ 取得が必要と認められるときは、第8条(土地の補償額算定の基本原則)の規定に準じて補償額を算定する。

○取得が必要と認められる場合とは、

- ① 起業者がその事業の目的のために建物等を必要とする場合
- ② 建物等を移転させることが著しく困難である場合、又は建物等を移転させることにより、その建物等を従来利用していた目的に供することが不可能となる場合(物理的・構造的)
- ③ 建物等の移転料がその建物等の価格を超えるような場合(経済的)

○建物を取得する場合は、現価率(現在の価値に応じて補償)が重要となる。

- ・建物の腐朽破損度、維持修繕の程度、陳腐化の度合等の現況率
・立地条件、環境、構造等の良否による市場性を勘案して現価率を決定する。

(立木の取得に係る補償)

第17条 近傍同種の立木の取引の事例がない場合においては、第15条の規定にかかわらず、取得する立木に対しては、次の各号に掲げる額をもって補償するものとする。

一 用材林の立木であって、伐期未到達のもので市場価格のあるものについては、伐期における当該立木の価格の前価額と現在から伐期までの純収益(粗収入から経営費(自家労働の評価額を含む。))を控除した額をいう。以下同じ。)の前価合計額との合計額

二 用材林の立木であって、伐期未到達のもので市場価格のないものについては、第39条第1項第2号イ又はロによる額

三 薪炭林の立木の幹及び枝条部であって、伐期未到達のもので市場価格のあるものについては、伐期における当該幹及び枝条部の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額

四 薪炭林の立木の幹及び枝条部であって、伐期未到達のもので市場価格のないものについては、第40条第1項第2号イ又はロによる額

五 薪炭林の台木については、第40条第1項第3号による額

六 果樹等の収穫樹については、第41条第2項第1号又は第2号による額

七 竹林については、当該竹林の平均年間純収益を資本還元した額

2 事業に必要な場合のほか、次の各号に定める場合においては取得する土地に存する立木を取得することができるものとする。

一 土砂の流出、崩壊等を防止するため、土地を事業の用に供するまでの間、立木を残存させることが適当であると認められる場合

二 土地が事業の用に供されるまでに相当な期間があるため、立木を移転することにより当該土地の維持管理に相当の費用が必要となると見込まれる場合

三 用材林又は薪炭林の立木(天然生林を除く。)であって、当該立木に通常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

3 前項第3号に定める場合に該当するときは、第1項第1号から第5号までに掲げる額を、当該立木の管理の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする。

○条文の内容

第1項…立木の適正な取引事例がない場合における立木を取得する場合の補償額の算定方法について

第2項…事業に必要な立木以外の立木について、一定の要件に該当する場合は、当該立木を取得することができる

○伐期…材木を伐採する時期

※立木の価値は伐期に達した時点で100%となる。

○第2項第1号

急傾斜地等にある立木で、当該立木を伐採し裸地化しておくこと土砂の流出、崩壊、地滑り等が発生する危険性がある場合

→災害の未然防止の観点から立木を取得できるとしている。

(※通常であれば物件である立木も移転させる。)

【この木を切ったら土砂崩れが起こるから、そのまま残しましょう】

○第2項第2号

〈ダム事業等で考えられるケース〉

立木を伐採し、土地の引き渡しを受けたとしても工事着手あるいは湛水まで相当の期間があり、その間に天然生木が自然生育し再度伐採を要する場合。

【どうせまた伐採しなきゃならないから、そのまま残しましょう】

〈市街地等で考えられるケース〉

樹木が茂っているときは緑地のようなものとして特段の管理が必要でなかったものが、伐採することによって、フェンスの設置や定期的な除草等の維持管理費がかかる場合。

【この木を切ったら新たに維持管理費が発生するから、そのまま残しましょう】

※当初の伐採補償額と伐採後に係る維持管理費等の合計額より取得補償額が経済的であると見込まれる場合は、立木の取得ができるとしている。

(建物等に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償)

第18条 消滅させる建物等に関する所有権以外の権利に対する補償については、前節に規定する土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償の例による。

○条文の内容

取得する建物等に所有権以外の権利が設定されている場合において、これらの権利を消滅させる場合の補償額算定の方法について

○建物等に関する所有権以外の権利の消滅…土地に関する権利の消滅の場合に準じて補償。

○譲渡性のない権利…土地と同様に控除主義で補償。

(権利がない場合の正常な取引価格)－(権利がある場合の正常な取引価格)

○担保物権等が設定されている建物等…控除主義により個別に算定することが困難。

→当該権利の価格を個別に算定せず、担保物権等の抹消登記手続き(当事者間の話し合い)を条件に、建物等の価格に含めて建物等の所有者に一括して補償することが通例。

(土石砂れきの取得に係る補償)

第 19 条 取得する土地収用法第 7 条に掲げる土石砂れきに対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

2 前項の正常な取引価格は、近傍類地に属する土石砂れきの取引価格を基準とし、これらの土石砂れき及び取得する土石砂れきの品質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。

○条文の内容

土地に属する土石砂れきを取得する場合の補償額算定について

○土石砂れきの取得…正常な取引価格による補償。

○土地に属する土石砂れきは本来土地の一部を構成するものであるため、「当該土地価格を超えることはあり得ない」ことに留意しなければならない。

○土石砂れき＝土地に属する土石砂れき

土地から分離して独立しているものに対しては本条の適用がない。

(漁業権等の消滅に係る補償)

第 20 条 消滅させる漁業権、入漁権その他漁業に関する権利(以下「漁業権等」という。)に対しては、当該権利を行使することによって得られる平年の純収益を資本還元した額を基準とし、当該権利に係る水産資源の将来性等を考慮して算定した額をもって補償するものとする。

○条文の内容

漁業権、入漁権その他漁業に関する権利を消滅させる場合における当該権利に対する補償額の算定方法について

○漁業権等に対する補償は収益を資本還元した額を基準として算定する。

(譲渡性のない権利であるため)

(鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅に係る補償)

第 21 条 消滅させる鉱業権、租鉱権又は採石権に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

2 近傍同種の鉱業権、租鉱権又は採石権の取引の事例がない場合においては、前項の規定にかかわらず消滅させる鉱業権、租鉱権又は採石権に対しては、当該権利の態様及び収益性、当該権利の取得に関して要した費用等を考慮して算定した額をもって補償するものとする。

○条文の内容

鉱業権、租鉱権又は採石権を消滅させる場合の補償額算定の方法について

○鉱業権は土地所有権と別個の権利である。

○鉱業権等の存する土地を取得し又は使用するときは、事業の施行に支障を及ぼさないようこれらの権利を消滅させ又は制限させる。

○取引事例が極めて少ないため、第 2 項のとおり、当該権利の態様及び収益性、取得に要した費用等を考慮して補償する。

※「**鉱業権等の消滅**」

＝権利の行使を設定されている区域の全部又は一部について**永久に不可能とすること。**

一定期間あるいは権利の内容の一部についてその行使を不可能とすること。

＝権利の制限に含めるのが妥当

(温泉利用権の消滅に係る補償)

第 22 条 消滅させる温泉利用権に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

2 近傍類地の温泉利用権の取引の事例がない場合においては、前項の規定にかかわらず、消滅させる温泉利用権に対しては、次の各号に掲げる額をもって補償するものとする。

一 源泉に関する権利については、固定資産評価基準(昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号)に定める鉱泉地の基本価格に同基準に定める湧出量指数及び温泉地指数のそれぞれを乗じて得た価格に、当該鉱泉地の立地条件等を考慮して適正に算定した額。ただし、分湯している場合においては、次号に掲げる額を控除するものとする。

二 分湯された権利については、前号の評価額を基準として分湯量の割合及び分湯条件等を考慮して適正に算定した額

三 未利用の温泉利用権であって、将来利用される見込みがあり、かつ、その収益が不確定なものについては、その温泉利用権に関し投下された適正な費用を現価に換算した額

○条文の内容

消滅させる温泉利用権に対する補償額の算定方法について

(水を利用する権利等の消滅に係る補償)

第 23 条 消滅させる河川の敷地又は流水、海水その他の水を利用する権利に対しては、当該権利の態様及び収益性、当該権利の取得に関して要した費用等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。

○条文の内容

河川の敷地の使用权及び水利権等を消滅させる場合の補償額の算定方法について

第3章 土地等の使用に係る補償

(土地の使用に係る補償)

第24条 使用する土地(空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。以下この条において同じ。)に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。

2 第8条第3項の規定は、前項の規定により正常な地代又は借賃を定める場合について準用する。

3 第1項の正常な地代又は借賃は、使用する土地及び近傍類地の地代又は借賃に、これらの土地の使用に関する契約が締結された事情、時期等及び権利の設定の対価を支払っている場合においてはその額を考慮して適正な補正を加えた額を基準とし、これらの土地の第9条の規定により算定した正常な取引価格、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

○条文の内容

土地の使用に係る補償額の算定について

○正常な地代又は借賃 ≡ 第9条の土地の正常な取引価格 ≡ 不動産鑑定基準でいう正常賃料

○本条の土地の使用＝地表の使用

※地表の利用を妨げない空間又は地下のみの使用(次条に規定)は含まれない。

○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一定の率を

乗じて得た額を参考とする。

- ① 宅地、宅地見込地及び農地 . . . 6%
- ② 林地及びその他の土地 . . . 5%

(空間又は地下の使用に係る補償)

第25条 空間又は地下の使用に対しては、前条の規定により算定した額に、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を乗じて得た額をもって補償するものとする。

2 前項の場合において、当該空間又は地下の使用が長期にわたるときは、同項の規定にかかわらず、第9条の規定により算定した当該土地の正常な取引価格に相当する額に、当該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を乗じて得た額を一時払いとして補償することができるものとする。

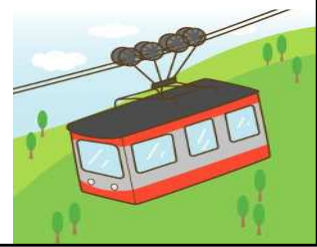
○条文の内容

送電線又はトンネル、地下鉄等空間又は地下の一部のみを使用する場合の補償額の算定について

○空間の使用…送電線、ロープウェー等を設置する場合
(地表及び地下の利用を伴わない使用)

空間のみ使用する権利を取得する場合

→電力の事例では地役権、賃借権等を設定している例が多い。



○地下の使用…地下鉄、トンネル等を設置する場合
(地表及び空間の使用を伴わない使用)

地下のみを使用する権利を取得する場合

→地下鉄、トンネルでは、区分地上権を設定している例が多い。



○土地の利用が制限される度合いに応じて、土地価格から減価して補償する。

○なお、土地の立体利用率及びその阻害率の算定については、細則規定として、別記2「土地利用制限率算定要領」が規定されている。

(土地の使用に代わる取得)

第25条の2 土地を使用しようとする場合(空間又は地下を使用しようとする場合で、土地の通常の用法を妨げないときを除く。)において、土地所有者から当該土地の取得を請求され、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、当該土地を取得することができるものとする。

- 一 土地の所有者が自ら使用している土地を3年以上にわたり使用しようとするとき。
- 二 土地の所有者が所有し、自ら使用している建物が使用しようとする土地にある場合において、当該所有者が仮住居若しくは仮営業所において生活若しくは営業をすること又は使用終了後に使用対象地において生活若しくは営業をすることが困難である事情が存すると認められるとき。

2 土地を使用しようとする場合において、第24条の規定により算定した補償額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額(第58条の規定により算定した補償額を含む。)の合計額が当該土地を取得した場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超えるときは、当該土地を取得することができるものとする。

○条文の内容

土地を使用する場合において、使用する土地の所有者から当該土地の取得の請求があり、かつ一定の要件に該当し、やむを得ないものであると認められるときは、取得することができる。

〈第1項〉

○取得できる場合(いずれかに該当)

- ・土地所有者の自用地を3年以上使用しようとするとき
- ・土地所有者の自家自用建物であり、かつ仮住居先又は使用終了後、使用対象地に復帰する場合において、生活もしくは営業することが困難と認められるとき

○取得の要件…土地所有者の請求。

〈第2項〉

○土地を取得する場合の損失の補償額 ≤ 使用に伴う損失の補償額 の場合

取得の方が経済的である場合…起業者の補償経済上の観点から、土地所有者に土地の取得の申し出ができる。

(建物等の使用に係る補償)

第26条 使用する建物等に関する補償については、第24条に規定する土地の使用に係る補償の例による。

○条文の内容

建物等を使用する場合の補償額の算定方法について

○使用する建物等に対する補償…正常な借賃をもって補償。

○建物等を使用する例…公共事業施行のために必要となる事務所、宿舍等

○正常な借賃の算定…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を、新規に借りる場合の賃貸事例の標準的月額賃借料とされている。
(細則第13)

(権利の制限に係る補償)

第27条 第20条から第23条までに規定する権利の制限に対しては、当該権利が消滅するものとしてそれぞれそれらの規定により算定した額に当該権利の制限の内容等を考慮して適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとする。

○条文の内容

漁業権等の制限に係る補償…その制限の意義、補償額算定の方法、事前賠償等について

鉱業権等の制限に係る補償…鉱業権、温泉利用権及び水利権の意義、補償額算定の方法等について

○以下の場合における補償の根拠及び算定方法を規定。

- ・ 漁業権、入漁権その他漁協に関する権利の行使の制限をする場合
- ・ 鉱業権、租鉱権、採石権、温泉利用権、河川の敷地、流水海水その他の水を利用する権利を制限する場合

○制限の内容…・ 漁業権→工作物設置による漁労の制限、立ち入り制限水域の設定等による漁労の制限、事業の施行に起因する水産資源の生息条件の悪化等

・ 鉱業権→採取する鉱物に対する制限

・ 採取方法に対する制限

・ 水を利用する権利→利用する水量の減少及び不規則化等

第4章 土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償

第1節 移転料等

(建物等の移転料)

第28条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等(立木を除く。以下この条から第30条まで及び第42条の2において同じ。)で取得せず、又は使用しないものがあるときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって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、建物等が分割されることとなり、その全部を移転し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、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。

2 建物等の移転に伴い木造の建築物に代えて耐火建築物を建築する等の建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令の規定に基づき必要とされる既設の施設の改善に要する費用は、補償しないものとする。ただし、法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該既設の施設の改善を行うこととなったときは、それにより通常生ずる損失を補償するものとする。

3 次条の規定による補償をする場合における第1項の規定により建物の所有者に補償する当該建物の移転料の額は、同項の費用の額から次条の規定により算定した額を控除した額とする。

○条文の内容

建物等の移転補償額の算定方法について

○公共事業の原則…土地のみ取得し、建物等は移転。

○「通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法」

→ 社会通念上、普通一般人の取るべき合理的な移転先及び移転方法。

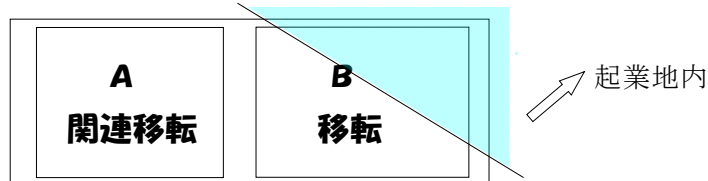
(×) 相手方の主観的な事情を考慮

(○) 客観的に認定

→ 通常妥当な移転先を残地または残地以外の土地のいずれとするかについて認定を行ったうえで、当該移転先に建物を移転するのに通常妥当な移転工法を認定する。

○分割して移転することによって従来の用法による利用価値を失い、全部を移転しなければ従来用いていた目的に供することが困難となる場合

→ 建物等の所有者の請求により全部の移転料を補償することができる。(関連移転)



○法令改善費(現行法に適合するように改善する費用)は補償しない。

法令に基づく義務は、財産権に内在する負担として通常受忍すべきものであるから、補償することは妥当ではない。

- ・既存不適格…建築当初の建築基準法には適合していたが、現行法には適合していない建物。
- ・違法建築…建築当初から建築基準法に適合していない建物。

○法令改善費の中でも運用益損失額は補償する。

建て替えの時に現行法に適合するようにすれば良かったものが、公共事業の施行によってその時期が早まることになる。その際に要した法令改善費分の費用を建て替えの時まで運用することで本来得られていたであろう利益を補償する。

〈イメージ〉 ※実際の算定方法ではありません。

- ・法令改善費=100万円
- ・年利=1%
- ・建替見込=10年後

公共事業による移転

建替見込

10年間

100万円を年利1%で運用

- ・運用益損失額=100万円×1%×10年
=10万円

○細則第15-2

土地を使用する場合の建物移転料について、現在の建物を使用対象地から除去する費用及び使用終了後現在の建物に照応する建物を再現する費用を**使用開始時点に補償すること**とされている。

(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28条の2 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする。この場合において、前条第1項後段の規定により補償することとなった建物が配偶者居住権の目的となっている場合についても、同様とする。

○条文の内容

配偶者居住権者に対する建物等の移転補償額の算定方法について

○配偶者居住権者への補償額

任意の権利割合で合意できる場合 → [建物現在価額 × 配偶者居住権権利割合]

任意の権利割合で合意に至らなかった場合 → [細則第15-1-2の計算式参考]

(移転困難な場合の建物等の取得)

第 29 条 建物等を移転することが著しく困難であるとき又は建物等を移転することによって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、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等を取得するものとする。

○条文の内容

移転補償の例外的な取扱いについて

○原則、建物等は移転。

→物理的、機能的に移転することが困難なものは、取得できる。



○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建物等の例

→水車、埠頭の倉庫等



○取得の要件…建物等の所有者からの買取請求。

(区分所有建物の取得等)

第 29 条の 2 建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)の適用のある建物(以下本条において「区分所有建物」という。)で移転が困難であるものがあるときは、当該区分所有建物の区分所有者の請求により、これに係る区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権(次項において「区分所有権等」という。)を取得することができるものとする。

2 前項の規定により区分所有権等を取得する場合における区分所有建物が所在する画地の正常な取引価格については、第 8 条第 2 項の規定にかかわらず、当該区分所有建物があるものとしての当該画地の正常な取引価格によるものとし、敷地利用権たる所有権以外の権利の正常な取引価格の算定については、第 2 章第 2 節の例によるものとする。

3 区分所有権の全部を取得する場合においては、規約により区分所有建物の敷地とされているすべての土地に係る敷地利用権を取得するものとする。

○条文の内容

「建物の区分所有権等に関する法律」の適用のあるマンション等の区分所有建物の取得補償について

〈第 1 項〉

○移転が困難なものについては、区分所有権者の請求により、区分所有権等(区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権)を取得する。



〈第 2 項〉

○区分所有建物の敷地の取得→区分所有建物があるものとして評価する。

(通常の土地の取得の場合は、更地として評価する)

○具体の補償方法については、細則の別記3「区分所有建物敷地取得補償実施要領」により補償することとされている。

(移転料多額の場合の建物等の取得)

第30条 建物等に移転させるものとして第28条の規定により算定した補償額が第15条の規定により算定した当該建物等の価格を超えるときは、当該建物等を取得することができるものとする。

○条文の内容

建物等の移転に要する費用が当該建物等を正常な価格により取得とした場合の費用を超えるときは、経済的合理性に鑑み、当該建物等を取得することができる。

○(建物等の移転費用) > (正常な取引価格により取得する費用) の場合

→移転させるよりも財産価値の補償を行い取得する方が合理的。

**※建物等 = 生活の本拠地であり営業の場
= 生活を維持するため必要不可欠なもの**

○建物等を取得されると建物等の所有者は代替の建物等を求めなければならなくなるが、現実には代替建物等の市場は少なく、入手することがほとんど不可能に近い。

→ 従前の生活機能を維持させるためには建物等の正常な取引価格を上まわって補償することも止むを得ない場合もある。

※建物等の取得の概念は「建物等の取得が生活等に直接影響を及ぼさないと判断できるような極めて限定されたもの」と狭義に解釈することが妥当である。

(動産移転料)

第31条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い移転する動産に対する補償については、第28条第1項前段に規定する建物等の移転に係る補償の例による。

○条文の内容

土地等の取得又は使用に伴い移転する動産については、通常妥当と認められる移転先に通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償する。

○動産 (⇔不動産) …屋内動産 (家財道具、商品、事務用什器等)

…一般動産 (木材・鋼材・砂利等の諸材料・収穫物、
土地に定着していない機械器具、金庫等)

○仮住居が必要な場合には、[現住地⇒仮住居]+[仮住居⇒移転先]の移転料の合計を補償。

(仮住居等の使用に要する費用)

第 32 条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物を移転又は取得し、若しくは使用する建物に現に居住する者がある場合において、その者が仮住居を必要とするものと認められるときは、通常仮住居の使用に要する費用を補償するものとする。

2 土地等の取得又は土地等の使用に伴い移転する動産を他に一時保管する必要があると認められるときは、その保管に通常要する費用を補償するものとする。

○条文の内容

土地等の取得等をするときに、土地所有者が建物を移転又は再取得するために通常要する期間中、仮住居を要する場合の補償について

○移転又は取得し若しくは使用する建物に居住者がいる場合

→ 建物を移転し又は代替建物を取得する際に通常要する期間中、居住者が仮住居を必要とする場合は、その使用に要する費用を補償しなければならない。

○当該地域に賃借りする建物がない場合

→ 仮設建物の建設又は仮設組立建物による仮住居補償ができる。

○土地を使用する場合における仮住居補償は、使用期間中の仮住居に要する費用を**使用開始時において補償**する。

ただし、仮住居の規模、構造及び設備等は、従前の生活機能を維持するために必要な範囲を超えてはならない。

(家賃減収補償)

第 33 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物の全部又は一部を賃貸している者が当該建物を移転することにより移転期間中賃貸料を得ることができないと認められるときは、当該移転期間に応ずる賃貸料相当額から当該期間中の管理費相当額及び修繕費相当額を控除した額を補償するものとする。

○条文の内容

移転を必要とする建物等が他人に賃貸しているものである場合の補償額の算定方法について(当該建物等の移転により賃貸人は移転期間中賃貸料を得ることができなくなるため)

○本来、公共事業がなければ賃貸人が得られるはずだった建物の移転期間中の家賃収入分を補償する。

○準備期間の補償

借家人が賃借りを継続することが困難な場合

→ 借家人の入退去の準備に要する期間として、

原則として前後各 1 ヶ月、計 2 ヶ月間の補償ができる。(細則第 17-2 第 3 項)



※家賃欠収補償（借家人がやむを得ない事由により、賃貸人との契約締結前に契約締結し、退去した場合、賃貸人に対し賃料相当額を補償）を行う場合は、準備期間との重複に注意する。

(借家人に対する補償)

第 34 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物の全部又は一部を現に賃借りしている者がある場合において、賃借りを継続することが困難となると認められるときは、その者が新たに当該建物に照応する他の建物の全部又は一部を賃借りするために通常要する費用を補償するものとする。

2 前項の場合において、従前の建物の全部又は一部の賃借料が新たに賃借りする建物について通常支払われる賃借料相当額に比し低額であると認められるときは、賃借りの事情を総合的に考慮して適正に算定した額を補償するものとする。

○条文の内容

土地の取得等に伴って現に賃貸している建物を移転する場合、当該建物の移転後、賃借人が賃借りを継続することが困難となる際の補償額の算定方法について

○現に賃借りしている者が継続して賃借りできない場合

→新たに他の建物を賃借りする費用等を補償する。

○従前の面積が狭小で当該地域に照応する代替貸家がない場合。

→転居先の面積を従前面積の 2 割増の範囲まで認めることができる。

当該借家人が高齢等である場合は、更に 2 割増の範囲まで認められている。（細則第 1 8）

○家賃差補償の補償期間の上限が 2 年から最大 4 年まで認められ、その他一時金の補償における算定方法を敷金型と権利金型に分けて算定する。

(改葬の補償)

第 35 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い墳墓について改葬を行うときは通常改葬に要する費用を補償するものとする。

○条文の内容

墳墓の改葬に伴う補償額の算定方法について

○改葬…墳墓に埋葬されている遺骨を別の墳墓に移して供養すること。



(祭し料)

第 36 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い神社、仏閣、教会等の宗教上の施設を移転し、又は墳墓について改葬を行うときは、移転又は改葬に伴う供養、祭礼等の宗教上の儀式に通常要する費用を補償するものとする。

○条文の内容

神社、仏閣等の宗教上の施設を移転し、又は墳墓を改葬するときの、
祭し料等の算定方法について



○祭し…神や祖先を祭ること。

(移転雑費)

第37条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物等を移転する場合又は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(以下「代替地等」という。)を取得し、若しくは使用する場合において、移転先又は代替地等の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費、移転旅費その他の雑費を必要とするときは、通常これらに要する費用を補償するものとする。

2 前項の場合において、当該建物等の所有者、借家人及び配偶者居住権を有する者又は当該代替地等を必要とする者が就業できないときは、第44条、第47条及び第51条に規定するものを除き、それらの者が就業できないことにより通常生ずる損失を補償するものとする。

○条文の内容

建物等の移転に伴い生ずる、移転先選定に要する費用や法令上の手続に要する費用等、通常支出を要する諸経費の補償額の算定方法について

○移転雑費補償… ・建物等を移転する場合(建設予定地を含む。)
・一定の要件を充足する駐車場、資材置き場等の用に供されている土地及び農地が取得される場合

※農地については、代替農地を取得しなければ農業経営が立ち行かなくなる場合等に限られる。
(細則第21第1項(三))



第2節 立木補償

(立木の移植補償)

第38条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に立木がある場合において、これを移植することが相当であると認められるときは、掘起し、運搬、植付け等の移植に通常必要とする費用及び移植に伴う枯損等により通常生ずる損失(収穫樹にあっては、移植に伴う減収による損失を含む。)を補償するものとする。

○条文の内容

事業用地に存する立木で、移植することが相当であると認められる場合の補償額の算定方法について

○立木を移植することが相当である認められるとき

庭木等… 細則 25-2 第1項(庭木等の伐採補償)に該当しないとき
又は移植補償額が基準第42条の2第1項(鑑賞上の価値又は防風等の効用がある
立木の伐採補償)の補償額を超えないとき。

庭木以外の立木…移植可能で補償額が当該立木の価格を超えないとき。



(用材林の伐採補償)

第39条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に用材林の立木がある場合において、これを伐採することが相当であると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 伐期末到達立木で市場価格のあるものについては、伐期における当該立木の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額から、当該立木の現在価格を控除した額
 - 二 伐期末到達立木で市場価格のないものについては、伐採除却に通常要する費用相当額とそれぞれ次に掲げる額との合計額から、伐採により発生した材料の価格を控除した額
 - イ 人工林については、現在までに要した経費の後価合計額から、現在までの収益の後価合計額を控除した額
 - ロ 天然生林については、伐期における当該立木の価格の前価額
- 2 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し、又は木材価格が低下すると認められるときは、当該増加額又は当該低下額に相当する額をもって補償するものとする。
- 3 伐期末到達木で市場価格のあるものが次の各号のいずれかに該当し、かつ、やむを得ないものであると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、当該立木を取得することができるものとする。
- 一 人工林については、伐期における当該立木の価格の前価額と現在から伐期までの純収益額の前価合計額との合計額が、伐採搬出に通常要する費用相当額と第1項第2号イによる額との合計額を下回る場合

二 天然生林については、現在から伐期までの純収益の前価合計額が、伐採搬出に通常要する費用相当額を下回る場合

4 前項の場合においては、第1項第2号イ又はロによる額を補償するものとする。ただし、伐期における当該立木の価格から、伐採搬出に通常要する費用相当額を控除した額を超えないものとする。

5 第3項の場合であって、かつ、第17条第2項第3号に定める場合に該当するときは、第1項第2号イによる額を、当該立木の管理の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする。ただし、当該立木の現在価格から、伐採搬出に通常要する費用相当額を控除した額を超えないものとする。

○条文の内容

第1、2項…用材林の立木を伐採することが相当であると認められる場合の補償額の算定方法について

第3～5項…伐期未到達で市場価値のある立木について、一定の要件に該当した場合は、取得することができる

○立木は樹種と利用目的によって「庭木」、「用材林」、「薪炭林」、「収穫樹」及び「竹林」に分けられる。

○用材林、薪炭林、収穫樹及び竹林の伐採補償等の考え方は、それぞれ基準第39条、第40条、第41条及び第42条に規定している。（補償額の算定方法等は、細則を参照）

(薪炭林の伐採補償)

第40条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に薪炭林の立木がある場合において、これを伐採することが相当であると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

一 伐期未到達立木の幹及び枝条部で市場価格のあるものについては、伐期における当該幹及び枝条部の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額から当該幹及び枝条部の現在価格を控除した額

二 伐期未到達立木の幹及び枝条部で市場価格のないものについては、伐採除却に通常要する費用相当額とそれぞれ次に掲げる額との合計額から、伐採により発生した材料の価格を控除した額

イ 人工林については、現在までに要した経費の後価合計額から、現在までの収益の後価合計額を控除した額

ロ 天然生林については、伐期における当該幹及び枝条部の価格の前価額

三 薪炭林の台木については、将来の各伐期における純収益の前価合計額

2 薪炭材の立木を伐採する場合においては、前条第2項の規定を準用する。

3 伐期未到達立木で市場価格のあるものが次の各号のいずれかに該当し、かつ、やむを得ないものであると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、当該立木を取得することができるものとする。

- 一 人工林については、伐期における当該立木の幹及び枝条部の価格の前価額、現在から伐期までの純収益の前価合計額及び第1項第3号による額の合計額が、伐採搬出に通常要する費用相当額と第1項第2号イによる額との合計額を下回る場合
- 二 天然生林については、現在から伐期までの純収益の前価合計額と第1項第3号による額との合計額が、伐採搬出に通常要する費用相当額を下回る場合
- 4 前項の場合においては、第1項第2号イ又はロによる額と第1項第3号による額との合計額を補償するものとする。ただし、伐期における当該立木の幹及び枝条部の価格と第1項第3号による額との合計額から、伐採搬出に通常要する費用相当額を控除した額を超えないものとする。
- 5 第3項の場合であって、かつ、第17条第2項第3号に定める場合に該当するときは、第1項第2号イによる額と第1項第3号による額との合計額を、当該立木の管理の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする。ただし、当該立木の幹及び枝条部の現在価格と第1項第3号による額の合計額から、伐採搬出に通常要する費用相当額を控除した額を超えないものとする。

○条文の内容

薪炭林について、伐採することが相当であると認められる場合の補償額の算定方法について

(果樹等の収穫樹の伐採補償)

- 第41条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に果樹等の収穫樹がある場合において、これを伐採することが相当であると認められるときは、当該立木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した材料の価格を控除した額を補償するものとする。
- 2 近傍同種の果樹等の収穫樹の取引の事例がない場合においては、前項の規定にかかわらず、果樹等の伐採については、伐採除却に要する費用相当額と次の各号のいずれかに掲げる額との合計額から、伐採により発生した材料の価格を控除した額を補償するものとする。
 - 一 未収益樹については、現在までに要した経費の後価合計額
 - 二 収益樹については、残存効用年数に対する純収益の前価合計額

○条文の内容

収穫樹について、伐採することが相当であると認められる場合の補償額の算定方法について

(竹林の補償)

- 第42条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に竹林がある場合において、これを移植することが相当であると認められるときは、第38条に準じて算定した額を補償するものとする。
- 2 前項の場合において、これを伐採することが相当であると認められるときは、当該竹林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した材料の価格を控除した額を補償するものとする。
 - 3 近傍同種の竹林の取引の事例がない場合においては、前項の規定にかかわらず、当該竹林の平均年間純収益を資本還元した額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した材料の価格を控除した額を補償するものとする。

○条文の内容

竹林の補償額の算定方法について

(庭木等の補償)

第 42 条の 2 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に観賞上の価値又は防風、防雪その他の効用があると認められる立木(以下「庭木等」という。)がある場合において、これを伐採することが相当であると認められるときは、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を補償するものとする。

2 土地等の取得又は土地等の使用に伴い残地(同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を取得し、又は使用することによって生ずる残地をいい、同一の権利者に属する一体として同一目的に供している権利の一部を消滅させ、又は制限することによって生ずる残存する権利の目的となる土地及び同一の土地所有者に属する土石砂れきの一部を取得することによって生ずる当該土石砂れきの属する土地の残地を含む。)に庭木等が存することとなる場合において、建物等に移転することに伴い当該庭木等に移転することが相当であると認められるときは、当該庭木等に移転するのに要する費用を補償するものとする。

○条文の内容

事業用地に存する庭木等で、伐採することが相当であると認められる場合の補償額の算定方法について

○庭木等の移転補償… 移植方式

伐採方式 (樹種、樹齢、移植時期等により移植が困難と認められるとき、構内移転工法においては残地が移植先とならないとき及び大きいこと等により移植先に運搬が困難なとき。)

○庭木等が防風等の効用を有する場合における補償の方法

第 2 項で構外移転の場合における残地上の庭木の関連移転について規定。

第3節 営業補償

(営業廃止の補償)

第43条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業の継続が不能となると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 免許を受けた営業等の営業の権利等が資産とは独立に取引される慣習があるものについては、その正常な取引価格
- 二 機械器具等の資産、商品、仕掛品等の売却損その他資本に関して通常生ずる損失額
- 三 従業員を解雇するため必要となる解雇予告手当相当額、転業が相当と認められる場合において従業員を継続して雇用する必要があるときにおける転業に通常必要とする期間中の休業手当相当額その他労働に関して通常生ずる損失額
- 四 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従前の所得相当額)

2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第62条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

○条文の内容

土地等の取得あるいは使用に伴い、建物等を移転することにより従来の営業を継続していくことが通常客観的にみて不可能と認められる場合の補償額の算定方法について

○通常営業の継続が不能となる場合については、次のように分類される。

- ① 法令に基づく許可方針で営業場所が限定される場合(料亭・酒小売等)
- ② 老舗の「のれん」が通用しなくなる場合
- ③ 物理的・社会的条件により業種が限定される場合(貸しボート等)
- ④ 生活共同体の外に移転することにより顧客の確保が困難と認められる場合(山間部の高齢者が経営する店舗等)

○転業に要する期間…

経営者が高齢等の場合には最大3年まで認定できる。



(営業休止等の補償)

第44条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業を一時休止する必要があると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 通常休業を必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課等の固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額
- 二 通常休業を必要とする期間中の収益減(個人営業の場合においては所得減)
- 三 休業することにより、又は店舗等の位置を変更することにより、一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額(前号に掲げるものを除く。)
- 四 店舗等の移転の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失額

2 営業を休止することなく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、仮営業所の設置の費用、仮営業であるための収益減(個人営業の場合においては所得減)等並びに前項第3号及び第4号に掲げる額を補償するものとする。

○条文の内容

土地等の取得あるいは使用に伴い、建物等に移転することにより従来^の営業を一時休止せざるを得ないと認められる場合の補償額の算定方法について

○営業補償の中で最も一般的なもの。

○営業を休止することなく、仮営業所を設置して営業を継続することが、営業の社会性等の理由により必要かつ相当と認められる場合には、仮営業所設置費用等の損失を補償できる。

→・公益性の強い業種(病院・銀行等)

・仮営業所を設置する適当な場所が存し、かつ仮営業所設置補償額が営業休止補償額より経済的なとき

○土地を使用する場合の営業休止補償は原則として仮営業所設置補償となる。

○営業の休止期間が長期にわたる場合等で、営業休止補償額が営業廃止補償額を超えるケース

→・営業廃止はあくまで限定的に捉える。

・単に経済比較により営業廃止補償額を採用することは妥当ではない。

・仮営業所設置補償等のその他の営業補償の可能性について再検討するべき。

(営業規模縮小の補償)

第45条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業の規模を縮小しなければならないと認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

一 営業の規模の縮小に伴う固定資産の売却損・解雇予告手当額当額その他資本及び労働の過剰遊休化により通常生ずる損失額

二 営業の規模の縮小に伴い、経営効率が客観的に低下すると認められるときは、これにより通常生ずる損失額

2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第62条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

○条文の内容

土地等の取得あるいは使用に伴い、建物等に移転することにより従来^の営業規模を縮小せざるを得ないと認められる場合の補償額の算定方法について

○営業規模縮小する場合

営業を一時休止し又は仮営業所を設置する必要があるときは、営業休止等の補償を要する。

第4節 農業補償

(農業廃止の補償)

第46条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常農業の継続が不能となると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 農具等の売却損その他資本に関して通常生ずる損失額及び解雇予告手当相当額その他労働に関して通常生ずる損失額
- 二 転業に通常必要とする期間中の従前の所得相当額(法人経営の場合においては従前の収益相当額)

2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第62条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

○条文の内容

土地等の取得あるいは使用により、従来の農業を継続していくことが通常客観的にみて不可能と認められる場合の補償額の算定方法について

○通常農業の継続が不能となる場合については、次のような事案が考えられる。

- ① 近傍市町村内において代替地の取得が客観的に著しく困難と認められる場合
- ② 代替地を求める地域が従前の地域と農業立地条件が異なることにより、多角経営のうちの一部の継続が不能となる場合
- ③ 農地以外の目的で使用された農地が返還後原状の農地にならない場合

(農業休止の補償)

第47条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常農業を一時休止する必要があると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 通常農地を再取得するために必要とする期間中の固定的な経費等
- 二 通常農地を再取得するために必要とする期間中の所得減(法人経営の場合においては収益減)

○条文の内容

農地の相当部分が取得あるいは使用されることによって代替農地を取得するまでの期間中、農業を一時休止しなければならない場合の補償額の算定方法について

- ・ 相当程度取得されても、当該地域における農地の需給関係からみて代替農地の取得が客観的に可能と認められる場合。
- ・ 使用により農業経営の全部又は一部を休止するが、土地の返還後は再び農地に利用できる場合。

○代替農地を取得するために必要とする期間は1年を上限とするのが妥当。

○農業の休止期間が長期にわたり、農業休止補償額が農業廃止補償額を超えるとき

→農業廃止の場合の補償額とする。

(農業の経営規模縮小の補償)

第 48 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常農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、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 農業の経営規模の縮小に伴う資本及び労働の過剰遊休化により通常生ずる損失額
 - 二 農業の経営規模の縮小に伴い経営効率が客観的に低下すると認められるときは、これにより通常生ずる損失額
- 2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第 62 条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

○条文の内容

土地等の取得あるいは使用に伴い、代替農地の取得等が客観的に困難なために止むを得ず農業の経営規模を縮小しなければならなくなった場合の補償額の算定方法について

○農業補償の中で規模縮小補償が比較的多いが、適用基準が明確にされていない。

対象となる目安…農業経営面積の 10%程度以上を取得あるいは使用される場合において、通常農業経営が可能である距離的範囲内で代替地の取得が客観的に困難と認められるとき。

(農業補償の特例)

第 49 条 前三条の場合において、現に宅地化が予想される農地等に関して農業補償に相当するものの全部又は一部の額が土地等の正常な取引価格に含まれていると認められるときは、前三条の規定にかかわらず、当該額を前三条に規定する額から控除した額をもって補償するものとする。

○条文の内容

農業補償で、現に宅地化が予想される農地等における特例について

○取得又は使用しようとする土地の正常価格>農地として得られる平均純収益を

資本還元して得た価格(収益価格)のとき

→ 農業補償に相当するものの全部又は一部が土地価格に含まれていると考えられるため、第 34~36 条に規定する農業補償相当額から控除した額をもって補償する。



第5節 漁業権等の消滅又は制限により通常生ずる損失の補償

(漁業廃止の補償)

第50条 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は、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 漁具等の売却損その他資本に関して通常生ずる損失額及び解雇予告手当相当額その他労働に関して通常生ずる損失額
 - 二 転業に通常必要とする期間中の従前の所得相当額(法人経営の場合においては、従前の収益相当額)
- 2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第62条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

○条文の内容

漁業権の権利の消滅又は制限に伴い通常漁業を継続することが不可能と認められる場合において、権利に係る補償とは別に漁業経営上生ずる損失の補償額の算定方法について

○通常漁業の継続が不能となる場合とは、次の事案が考えられる。

- ① 事業の施行により、漁場の全部が失われ、漁業権の行使ができなくなる場合
- ② 漁場の相当部分(2/3以上)が失われ、代替漁場の取得が客観的に著しく困難であると認められる場合
- ③ 事業の施行により、漁場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
- ④ 河川等に魚道設備のない堰堤等を設置することにより、上流域への遡河性魚の遡上を阻害する等当該漁業権の行使に支障が生ずる場合

○転業に通常必要とする期間の上限は、細則で4年以内。

営業者又は農業経営者が転業する場合より、漁業経営者が転業するのが一層困難であると考えられるため。

(漁業休止の補償)

第51条 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は、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 通常漁業を休止することを必要とする期間中の固定的な経費等
- 二 通常漁業を休止することを必要とする期間中の所得減(法人経営の場合においては、
収
益減)

○条文の内容

漁業権の権利の消滅又は制限に伴い従前の状態に回復するまでの間、通常漁業を一時休止せざるを得ないと認められる場合における損失の補償額の算定方法について。

○漁業を一時休止する必要があると認められるものとは、次の事案が考えられる。

- ① 事業の施行により、漁業権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、漁業権が制限され一時漁業を休止する場合

○漁業の休止期間が長期にわたり、漁業休止補償額が漁業廃止補償額を超えるとき

→漁業廃止の場合の補償額とする。

(漁業の経営規模縮小の補償)

第 52 条 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、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 漁業の経営規模の縮小に伴う資本及び労働の過剰遊休化により通常生ずる損失額
- 二 漁業の経営規模の縮小に伴い経営効率が客観的に低下すると認められるときは、これにより、通常生ずる損失額

2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第 62 条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

○条文の内容

漁業権の権利の消滅又は制限に伴い通常漁業の経営規模を一部縮小しなければならないと認められるときの補償額の算定方法について

○経営効率低下による通損については、縮小部分について漁業の一部廃止があったと考え、廃止補償の限度(4年)の範囲内で算定する。

第6節 残地等に関する損失の補償

(残地等に関する損失の補償)

第53条 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部若しくは同一の物件の所有者に属する一団の物件の一部を取得し、若しくは使用し、同一の権利者に属する一体として同一目的に供している権利の一部を消滅させ、若しくは制限し、又は同一の土地所有者に属する一団の土地に属する土石砂れきの一部を取得することによって、残地、残存する物件、残存する権利又は当該土石砂れきの属する土地の残地に関して、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずるときは、これらの損失額を補償するものとする。ただし、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる不利益又は損失については、補償しないものとする。

○条文の内容

土地の一部を取得又は使用する場合に、あとに残る土地、物件等(残地等)に価格の低減や利用価値の減少あるいは管理費の増大等のような残存財産の価値減に対する損失補償について

○**一団の土地**とは、単一の経済目的に利用されている連続した土地(土地評価上の一画地)に限定される。

○一団の物件は、有形的に連続していなくても機能的に一体となっていればよい。

○**代替地の取得資金** = **起業者に売り渡した土地代金** + **残地の売却代金**

○当該残地を早急に売却する必要があると認められる残地に対しては、その**売却損**を加えた額を補償することとなる。

→土地の明け渡しは一定の期間内に行う必要があることから、売却時に「売り急ぎ」、「買いたたき」が発生するため。

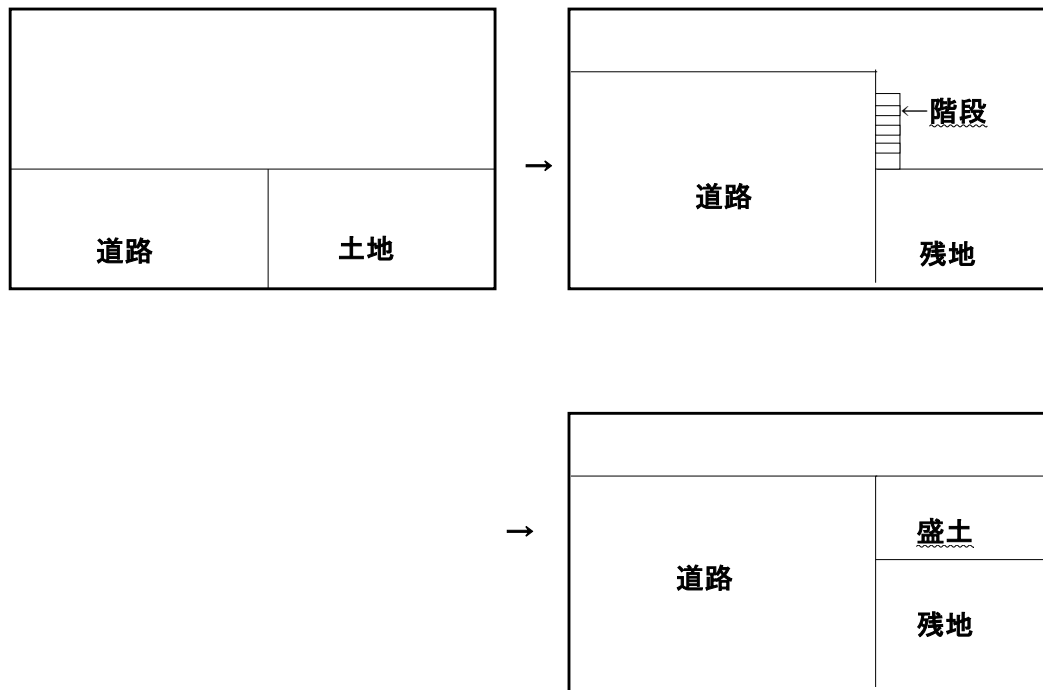
(残地等に関する工事費の補償)

第54条 前条本文の場合において、残地、残存する物件の存する土地、残存する権利の目的となっている土地、当該土石砂れきの属する土地の残地(以下第60条において「残地等」という。)、残存する物件又は残存する権利の目的となっている物件に関して、通路、みぞ、かき、さく、その他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土(次条第2項において「残地工事」という。)をする必要が生ずるときは、これに通常要する費用を補償するものとする。

○条文の内容

残地について、従前の利用価値を維持するために工事をする必要がある場合に、これに伴い通常要する費用の補償について

○例)道路の拡幅事業に伴い、道路と残地との間に高低差が生ずる場合(道路が高くなった場合)



○補償の方法等については、細則別記4「残地工事費補償実施要領」に規定されている。

(残地の取得)

第54条の2 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い当該土地所有者から残地の取得を請求された場合においては、次の各号のすべてに該当するときは、これを取得することができるものとする。

一 当該残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難になると認められるとき。

二 当該残地を取得しないことが土地所有者の生活再建上支障となると認められるとき。

2 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い残地について残地工事をする必要が生ずる場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、当該残地を取得することができるものとする。

一 当該残地に建物が存する場合であつて、かつ、前二条の規定により算定した補償額の合計額が当該残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超えるとき。

二 取得する土地に存する建物を残地に移転させるものとして算定した補償額が当該残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超えるとき。

3 前二項の規定は、残地が所有権以外の権利の目的となっている場合においては、原則として、適用がないものとする。

4 第1項又は第2項の規定により残地を取得する場合の当該残地の価格の算定については、事業に必要な土地の例による。

○条文の内容

土地所有者から残地の取得の請求があり、一定の要件に該当する場合は、当該残地を取得することができる。

○残地が従前の利用目的に供することが著しく困難、かつ他の者に処分することも困難な場合

→土地所有者の請求により残地を取得できる。

○(残地に関する損失及び残地工事費の補償額) ≤ (残地を取得した場合の価額)

→本条に基づく補償額は原則、取得した場合の価額の範囲内とする。

特に必要があると認められる場合は、その限度を超えて補償ができる。

○「残地について残地工事が必要な場合」かつ「構内移転等の補償額に比較して残地を取得して建物等を残地以外の土地に移転させる方が経済的である場合」

→起業者は残地の取得の申し出ができる。

第7節 その他通常生ずる損失の補償

(立毛補償)

第 55 条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に農作物の立毛があるときは、当該立毛の粗収入見込額から当該土地の引渡時以降に通常投下される農業経営費(自家労働の評価額を含む。)を控除した額を補償するものとする。この場合において、当該立毛に市場価格があるときは、当該立毛の現在の処分価格を控除するものとする。

2 前項に掲げる土地に農作物を作付するためすでに費用を投下したときは、当該費用を補償するものとする。

○条文の内容

農地等を取得又は使用する場合、当該農地等に農作物がすでに作付してあるとき又はそれを作付するために既に費用が投下されているとき、農作物の収穫前に農地等が取得又は使用されることによる損失の補償について

○本条の対象

稲、麦、野菜等

(養殖物補償)

第 56 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い藻類、魚介類等の養殖物を他に移植することが相当であると認められるときは、その移植に要する経費と移植に伴う減収予想額との合計額を補償するものとする。

2 土地等の取得又は土地等の使用に伴い養殖物を移植することが困難又は不可能なときは、前条の規定に準じて補償するものとする。

○条文の内容

藻類、魚介類等の養殖物について生ずる損失の補償について

(特産物補償)

第 57 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い松たけ、しいたけ等の特産物を移植することが困難又は不可能なときは、当該特産物を収穫することによって得られる平年の純収益を資本還元した額を補償するものとする。

2 土地等の取得又は土地等の使用に伴い特産物を移植することが相当であると認められるときは、前条第 1 項の規定に準じて補償するものとする。

○条文の内容

松茸、しいたけ等の特産物に生ずる損失の補償について

(土地等の返還に伴う補償)

第 58 条 使用する土地等を返還する場合において、当該土地等を原状に回復することが必要と認められるときは、当該土地等の原状回復に通常要する費用相当額及び当該土地等の原状回復に通常必要な期間中の地代又は借賃相当額の範囲内で通常生ずる損失額を補償するものとする。

2 使用する土地等を原状に回復することが困難な場合において、返還時の原状のまま引き渡すときは、当該土地等の形質変更、改造等によって生ずる損失を適正に算定した額を補償するものとする。

3 第 1 項の規定による補償額又は前項の規定による補償額は、当該土地等を取得するものとして算定した当該土地等の価格を超えないものとする。

○条文の内容

土地の使用期間が終了し、土地所有者に当該土地を返還する際、使用に伴い当該土地の形質が変更される場合等に土地所有者が受ける損失の補償について

○土地等の返還時に原状回復の必要があると認められるときは、通常要する費用等を補償する。
→契約時に原状回復の必要性の有無について、契約書に明示するよう留意すること。

(造成費用の補償)

第 58 条の 2 土地等の取得又は土地等の使用に伴い、急峻な地形等の制約、生業の状況等の事情を総合的に勘案して、周辺の類似する地域において斜面地等を宅地として造成することにより建物等の移転先を確保しなければ生活再建を図ることが著しく困難であると認められるときは、当該移転先の造成に要する費用の全部又は一部を補償するものとする。

○条文の内容

建物等の移転先地の造成費用の補償について

○急峻な地形等の制約、生業の状況等を総合的に勘案して、斜面地等を宅地として造成することにより移転先を確保しなければ生活再建を図ることが著しく困難であると認められる場合

→移転先を造成に要する費用を補償する。

(その他通常生ずる損失の補償)

第 59 条 本節及び前六節に規定するもののほか、土地等の取得又は土地等の使用によって土地等の権利者について通常生ずる損失は、これを補償するものとする。

○条文の内容

土地所有者等に通常生ずる損失の補償について

○一般的に想定される「通常生ずる損失」＝基準第 28 条～第 54 条の 2

→本条では、その他に通常生ずる損失を補償する。

第5章 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置

(隣接土地に関する工事費の補償)

第60条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地を事業の用に供することにより、当該土地・当該物件の存する土地、当該権利の目的となっている土地及び当該土石砂れきの属する土地並びに残地等以外の土地に関して、通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土を必要があると認められるときは、これらの工事をするを必要とする者に対して、その者の請求により、社会通念上妥当と認められる限度において、これに要する費用の全部又は一部を補償するものとする。

○条文の内容

事業用地若しくは残地以外の土地に関し、従来の用法による利用価値を維持するために工事をする必要が生じた場合の補償について

○補償の義務は請求により生ずる。(請求は文書又は口頭のいずれでも良い。)

補償は土地収用法等の規定を援用して、工事完了の日から1年以内に請求されたものに限り行うべき。

○工事が必要と認められる場合 = 工事を行わなければ従来の用法が不可能又は困難になることが客観的に明らかな場合

○高低差に係る隣接地工事費の算定及び方法

細則別記4「残地工事費補償実施要領」を準用すること。

○当該地区において、残地等に関する工事費の補償と併行して隣接地工事費補償が行われる場合には、均衡を失すことのないよう考慮する。

(少数残存者補償)

第61条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地を事業の用に供することにより、生活共同体から分離される者が生ずる場合において、これらの者に受忍の範囲を超えるような著しい損失があると認められるときは、これらの者に対して、その者の請求により、個々の実情に応じて適正と認められる額を補償することができるものとする。

○条文の内容

ダム事業等により生活共同体から分離され、著しく不便をきたす者に対する補償について

○少数残存者とは

- ① 生活共同体から分離され少数となった場合
- ② 少数となったことにより従前の生業(営業等)が成り立たなくなると認められる場合
- ③ 交通の状態が極めて悪化する等により従前の生活の維持がほとんど不可能となると認められる場合

○ダム等の大規模な工事の施行によって地域住民の大多数が移住

→生活共同体として成り立っていた生活が少数となったため、従前の生業が成り立たない、交通の状態が極めて困難になる等、従前の生活の継続がほとんど不可能であると認められるとき。

○本条の考え方

(×)財産の取得による損失の補償

(○)経済的利益の喪失を社会政策上の見地から補償しようとするもの

→故に個別具体的に検討する必要がある。

○補償義務は請求により生ずる。

○補償内容は生活再建対策に基づくもの

→損失が受忍限度を超えるものであるかどうか、どの程度の施策を講ずればよいか等は個々の事情により判断。

(離職者補償)

第 62 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い、土地等の権利者に雇用されている者が職を失う場合において、これらの者が再就職するまでの期間中所得を得ることができないと認められるときは、これらの者に対して、その者の請求により、再就職に通常必要とする期間中の従前の賃金相当額の範囲内で妥当と認められる額を補償することができるものとする。

○条文の内容

土地等の権利者に雇用されている者が失業するときの損失の補償について
→失業者に対して一定期間従前の所得相当額を補償することができる。

○補償義務は請求により生ずる。

○補償を受ける者の適格要件

→常時雇用、臨時雇用問わず、1年以上にわたって継続して雇用されている者等、雇用が永続的であること。

○再就職に通常必要な期間とは、通常6ヶ月程度が適当であると考えられるが、特殊な場合を考慮して最高1年としている。

第6章 事業の認定を受けた起業地に係る補償

(事業の認定を受けた起業地に係る補償)

第63条 土地収用法第26条第1項の規定による事業の認定の告示があった起業地に係る土地等で、同法第71条(同条の規定を準用し、又はその例による場合を含む。)の規定により補償すべきものに対しては、第2章から第4章までの規定の例により算定した事業の認定の告示の時における当該土地等の価格に土地収用法施行令(昭和26年政令第342号)の例により算定した契約締結の時までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額をもって補償するものとする。

○条文の内容

土地収用法による事業認定の告示があった土地等を任意協議により取得又は使用するときの損失の補償について

- ・土地収用法により収用又は使用する場合の補償額と差が生じることは不適當。
- ・ゴネ得等の防止。

○事業認定の告示のあった土地等… 土地収用法第71条の規定に準じ、告示の時における相当な価格に契約締結時までの物価の変動率を乗じて得た額をもって契約締結時の価格として補償すること。

まとめ(一般補償の原則)

○補償額は契約時点で算定し、追加払いはしない(第3条)

○損失補償は、土地等の権利者に行う(第4条)

○損失補償は、各人別に行う(第5条)

○損失補償は、原則金銭で行う(第6条)

○補償額は客観的に算定する(第6条等)

○土地価格は、正常な取引価格とする(第8条等)

○移転料は、通常妥当な移転先への通常妥当な移転方法による移転に要する費用(第28条)