

北九州市の公共用地の取得に 伴う損失補償基準

昭和40年 4月 1日	
昭和43年 6月 1日	一部改正
昭和47年 4月 1日	一部改正
平成11年 4月 1日	一部改正
平成16年 7月 1日	一部改正
平成17年 7月 1日	一部改正
平成20年 7月 1日	一部改正
令和 2年 4月 1日	一部改正

北九州市の公共用地の取得に 伴う損失補償基準細則

昭和40年 4月 1日	
昭和43年 6月 1日	一部改正
昭和47年 4月 1日	一部改正
平成 2年 4月 1日	一部改正
平成 3年 4月 1日	一部改正
平成11年 4月 1日	一部改正
平成16年 7月 1日	一部改正
平成17年 4月 1日	一部改正
平成18年 7月 1日	一部改正
平成19年 7月 1日	一部改正
平成20年 7月 1日	一部改正
平成21年 1月 1日	一部改正
平成21年 7月 1日	一部改正
平成22年 7月 1日	一部改正
平成24年 7月 1日	一部改正
平成25年 7月 1日	一部改正
平成26年 7月 1日	一部改正
平成29年 7月 1日	一部改正
令和 2年 4月 1日	一部改正
令和 3年 7月 1日	一部改正

第1章 総則

(目的)

第1条 この基準は、北九州市が施行する公共事業（土地区画整理事業を除く。）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。

(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ている程度にまで成熟した慣習上の利益を含むものとする。

(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。

(補償を受ける者)

第4条 損失補償は、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。

(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、各人別に見積ることが困難であるときは、この限りでない。

(損失補償の方法)

第6条 損失の補償は、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。

(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。

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。

《細 則》

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、溝、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。

(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 形状、地積等画地の状態、街路の状態、交通施設、公共的施設、商業施設等との接近の程度、供給処理施設等の整備の状態、土地の利用に関する公法上の規制の程度、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。

《細 則》

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。

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 土地評価事務処理要領により算定するものとする。

(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項の公示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規準とする。

(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。

《細 則》

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。

控除すべき権利の価格の算定に当たっては、第2-3第1項ただし書きの適用はないものとする。

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。

(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。

《細 則》

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。

1 本条に係る権利の正常な取引価格は、別記1土地評価事務処理要領第1条に定める画地を単位として算定するものとする。ただし、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認められるときは、それらの土地からなる一の画地に権利が設定されているものとみなして算定するものとする。

2 同一の利用目的に供するため土地所有者が所有地に隣接する土地に権利の設定を受けている場合の第2-2及び前項の適用については、当該所有地に前項の権利を設定しているものとみなすものとする。

(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。

《細 則》

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。

(占有権)

第14条 占有権に対しては、補償しないものとする。

第3節 建物、土石砂れき、漁業権等の取得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。

(建物その他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。

《細 則》

第4 基準第16条(建物その他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、経過年数に比し腐朽破損の著しいもの又は修繕等により改装したもの、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によるものとする。

延べ面積1平方メートル当たり推定再建設費×現価率×建物の延べ面積
現価率 別表第1(木造建物現価率表)及び第2(非木造建物現価率表)による。

2 工作物の取得補償額は、建物の場合に準じて算定するものとする。

(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、伐期末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、伐期末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項第二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、伐期末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、伐期末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項第二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項第三号による額

六 果樹等の収穫樹については、第41条第2項第一号又は第二号による額

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又は使用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 用材林または薪炭林の立木（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 前項第三号に定める場合に該当するときは、第1項第一号から第五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。

《細 則》

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算定する。

D n m年度以後n…年度に得べき間伐収入
間伐収穫材積に現在山元立木単価を乗じて算定する。

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勘案して算定する。

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、営林署、都道府県林務主管課、森林組合等で調査して定める。

u 慣行伐期齢 営林署及び都道府県林務主管課等で、当該地方の慣行を調査して定める。

- 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23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24第2項で準用する第23第3項の、本条第1項第五号については第24第3項の、本条第1項第六号については第25のそれぞれの処理方法に準じて当該額を算定する。

3 本条第1項第七号に掲げる額は、次式により算定した額とする。

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

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、労賃（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勘案して算定する。

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項に掲げる額は、第1項又は第2項により算定した額に、次式を乗じた額とする。

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

B 地 価 (第5第1項参照)

V 管理費資本 (同上)

$C_1, C_2 \dots C_m$ 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

(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。

(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。

《細 則》

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まわらないものとする。

- 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。

(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。

《細 則》

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。
 - (一) 漁業権等とは、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。
 - (二) 入漁権とは、漁業法第60条第7項に規定する権利をいう。
 - (三) 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。
 - (一) 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)
 - (二) 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)
 - (三) 許可漁業においては、当該漁業の権利を有する者
 - (四) 自由漁業においては、当該漁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。

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

R 平年の純収益 評価時前3か年ないし5か年間の平均(豊凶の著しい年を除く。)
魚種別漁獲数量(漁業法第170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酌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勘案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(自己資本利子相当額を除く。)とする。
自家労働費は、漁業別、漁法別及び漁業規模別(陸上、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を1人1

時間当たりの自家労賃に乗じて得た額とし、自家労賃は、当該地域の漁業雇用労賃、農業労賃等を勘案して定める。

ただし、上記の方法により難しいときは、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場合とは、例示的に示せば次に掲げる場合等が考えられる。
 - (一) 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
 - (二) 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項の規定により算出した補償額に、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勘案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。
 - (一) 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。
 - (二) 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(一)の規定により算定した補償額と基準第50条及び第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、(一)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。

(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。

《細 則》

- 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。
 - (一) 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。
 - (二) 租鉱権とは、鉱業法第6条に規定する権利をいう。
 - (三) 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。
 - (一) 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 鉱山が毎年実現しうる純収益

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参酌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額（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

(二) 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 (一)に定めるとおりとする。

(三) 開坑後予定収益を生ずるまでに期間のある場合における鉱業権の場合

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

m 補償時から予定収益を生ずるまでの期間

a、s、r、n及びE (一)に定めるとおりとする。

(四) 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、鉱区税、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をいう。

r 蓄積利率 6パーセント

(五) (一)から(三)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、沈澱池、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。）とし、起業費の現在価は、次式により算定した額とするものとする。

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

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

(六) 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支払う租鉱料相当額を年収益(a)から控除するものとする。
- 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。

(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 近傍類似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

《細 則》

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。
 - (一) 温泉利用権とは、温泉法（昭和23年法律第125号）に規制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。
 - (二) 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ないし使用権と独立して処分される権利をいう。
 - (三) 未利用の温泉利用権とは、自然湧出、人工湧出のいずれをとわず放任され、あるいは、利用の段階にいたらないものをいう。
- 3 人工湧出の場合は、揚湯施設等については別途補償しない。

(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。

《細 則》

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に、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灌漑、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（遊泳、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。
 - (一) 灌漑用水利権については、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

- (二) 飲料用水利権については、その障害を除去し、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を行って提供し、若しくはその施設の設置又は改造に要する費用相当額
- (三) 鉱工業用水利権については、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、その他それぞれの事情に応じて適正に算定して得た額
- (四) 特許を受けた後、その全部又は一部については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。

《細 則》

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。

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。

(一) 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）

(二) 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。

(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。

《細 則》

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、地域における慣行等の事情を総合的に勘案して、土地の利用が妨げられないと認められる場合等前項の算定要領により難しい場合は、その適用はないものとする。

(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、土地所有者から土地の取得を請求され、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、当該土地を取得することができるものとする。

一 土地の使用が3年以上にわたるとき。

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ときは、当該土地を取得することができるものとする。

(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。

《細 則》

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。

(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。

《細 則》

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

(一) 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ず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ずることをいう。

(二) 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。

(三) 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ずる場合は、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乗ずる割合

α 被害率 漁業権の行使が制限されることにより生ず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ずる場合は、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、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。

(四) 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ずる場合の補償は、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、また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、(三)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。

(五) (三)第二号又は(四)の場合において、従来の漁獲を維持しう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(三)第二号又は(四)第二号の規定により算定した補償額と基準第51条及び第52条の規定により算定した補償額との合計に照らし相当と認められるときは、(三)第二号又は(四)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

(一) 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、次のとおりとする。

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をいう。

二 温泉利用権の制限とは、湧出量の減少等湧出状況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をいう。

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ずる場合をいう。

(二) 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。

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出した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。

《細則》

第15 基準第28条（建物等の移転料）は、土地等を取得する場合においては、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。

(一) 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とするかについて認定を行った上で、当該認定に係る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ものとする。

(二) 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、(一)の規定にかかわらず、通常妥当と認められる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。

(三) 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。

- (四) 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（本条及び次条において「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 前二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 前三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ず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。）を加えた額が、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ず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）の価額を加えた額を超えることとなる場合は、前三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。
- (五) (一)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勘案して、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（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残地に存する部分を含む。）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
- (六) 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、取りこわし工事費、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
建物の現在価額 + 運用益損失額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
ただし、(四) 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化等を考慮に入

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

別表第3（等級別標準耐用年数表）に掲げる耐用年数を参考にする（以下「標準耐用年数」という。）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

耐用年数近似期建物の場合

従前の建物が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。

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

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11（各項目別補正率表）に掲げる補正率の範囲内で定めた各補正項目ごとの補正率を合計して算定することとし、30パーセントを超えることができないものとする。ただし、算定した値が実態に適合しないと認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めるものとする。

なお、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。

r 年利率

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過し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

イ 建物の一部を切り取る場合

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

ロ 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 + 取りこわし工事費 - 発生材価額

(七) 借家人が附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。

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。

(一) 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。

(二) 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、原則として、建物の移転料として算定するものとする。

(三) 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。

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。

(一) 復元費 = 復元工事費（運搬費を含む）+ 解体処分費 - 売却価格

(二) 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（小数点以下第四位を四捨五入した数値とする。）を乗じて算定するものとする。

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

n 機械設備の経過年数

N 機械設備の標準耐用年数（又は実態的耐用年数）

r 年利率

(一) 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。

(二) 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12（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思われる場合は、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。

(一) 復元費 = 復元工事費（運搬費を含む。）+ 解体処分費 - 発生材価額

(二) 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

(一) 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。

(二) 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13（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項ただし書きの補償は、次による。

(一) 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。

(二) 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とする。

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

(三) 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、当該地域の慣行によるものとし、具体的な算定にあたっては、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こととする。

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残存期間、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値から当該権利がある場合における当該建物の現在価値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 - 配偶者居住権の残存期間満了時の建物価額 × 残存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（六）第1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（六）第1号に規定するnと同じ。）
- m 配偶者居住権の残存年数 次に掲げる場合に応じそれぞれ次に定める年数
- イ 配偶者居住権の残存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）
- $n + m$ 配偶者居住権の残存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（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（第15第1項（六）第1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）は、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（五）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 前二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処理については、第15の例による。

第43 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並びに細則第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。

(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。

(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。

《細 則》

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。

(移転料多額の場合の建物等の取得)

第30条 建物等を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。

(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。

《細 則》

第16 基準第31条（動産移転料）は、次により処理する。

1 屋内動産の移転料は、次により算定する。

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、建物の占有面積およ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。

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 前二項の場合において、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の額は、前三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。

(仮住居等に要する費用)

第32条 土地等の取得若しくは土地等の使用に係る土地にある建物又は取得し、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、仮住居を新たに確保し、かつ、使用するのに通常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。

《細 則》

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。

2 仮住居建物の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18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。

(一) 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 借家で借家人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)

(二) 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 借家で借家人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。

(一) 第3号に準ずる。

(三) (一) 及び (二) 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、

(二) 第一号及び第二号に掲げる式においては、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。

(四) (一) 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し、(二) における仮住居補償期間は、これに土地の使用期間を加えた期間とするものとする。

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、仮住居を賃借することが著しく困難であると認められる場合においては、前四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し、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、仮住居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式により算定する。ただし、この場合における仮住居の規模、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ものとする。

(一) 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及び敷地の借入れに要する費用を含む。以下「仮設建物の建設費等」という。）＋撤去費－発生材価格

二 借家で借家人補償の対象とならないとき。

仮設建物の建設費等＋撤去費－（発生材価格＋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。

仮設建物の建設費用＋撤去費－発生材価格

(二) 土地を使用する場合

一 自用地で自家自用のとき。

仮設建物の建設費等＋撤去費－（発生材価格＋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。

仮設建物の建設費等＋撤去費－（発生材価格＋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 借家で借家人補償の対象とならないとき。

仮設建物の建設費等＋撤去費－（発生材価格＋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。

(一) 第3号に準ずる。

(三) 仮住居の敷地の借り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、(二) 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りに要する費用を控除するものとする。

(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。

《細 則》

第17-2 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、次式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ときに限る。）

(一) 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、賃貸部分に係る部分のみとするものとする。

(二) 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 第1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、賃貸部分に係る部分のみとするものとする。

3 前二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にあっては、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、建物所有者との建物移転補償契約以前に借家人が移転することにより、建物所有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。

(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借りしている者が、ある場合において借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、借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。

《細則》

第18 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項の借借りを継続することが困難となると認められるときは、次に掲げるときとするものとする。

(一) 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、移転後の建物で賃借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。

(二) 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(一)及び(二)に掲げる借家の際に要する一時金の区分に応じて、(一)及び(二)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。

(一) 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勘案の上、20パーセントの範囲内で借家面積を補正した建物とすることができるものとする。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と認められるときは、当該生活圏において従前の居住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（借家面積を40パーセント増加補正した建物を限度とする。）とすることができるものとする。以下同じ。）の当該地域における新規賃貸事例において標準的と認められる月額賃貸料とする。

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事例において標準的と認められる一時金の月数とする。

(二) 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

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

標準家賃及び補償月数 (一) に定めるとおりとする。

従前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 従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って、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。

(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。

《細則》

第19 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、次の各号に掲げる費用の合計額とする。

この場合において、墳墓の改葬方法等については、当該地方の慣行によるものとする。

- 一 遺体又は遺骨の移転については、土葬、火葬の別により掘上げ、埋戻し、運搬及び埋葬に要する費用
 - 二 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
 - 三 柵垣等については、移転並びに補修に要する費用
- 2 無縁として取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。

(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。

《細 則》

第20 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扱い、祭し料は補償しないものとする。

(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。

《細 則》

第21 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(一)から(三)までに掲げる土地等とする。
 - (一) 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の申請又は同法第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、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

- (二) 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の取得又は土地等の使用に係る土地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とすると認められる土地等
- (三) 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見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。

(一) 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、借家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。

(二) (一)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。

(三) (一)に掲げる報酬額に相当する額は、次の各号による。

一 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。

二 借家人（次号に該当する場合を除く。）が依頼する場合においては、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。

三 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（一）から（五）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。

(一) 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

(二) 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。

(三) 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。）

(四) 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

- (五) (一) から (四) 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、次のうち必要とされる費用の合計額とする。
- (一) 書状による転居通知のための費用
 - (二) 当該地域の慣習による引越あいさつのための物品の購入費用
 - (三) 建物等の所有者及び借家人並びに第 1 項に掲げる所有者、借地人又は耕作者が負担することとなる建物の移転又は代替地等の確保（従前と同種の権原に限る。）のための契約に要する費用（印紙税を含む。）
 - (四) 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
 - (五) 当該地域の実情に応じて必要とされる地鎮祭、上棟式、建築祝のための費用
 - (六) 世帯人数に応じた移転のための交通費及び日当
- 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ずる損失額は、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。
- 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ず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 2 節 立木補償

(立木の移植補償)

第 3 8 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（収穫樹にあつては、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。

《細 則》

第 2 2 基準第 3 8 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、庭木等にあつては第 2 5 - 2 第 1 項に掲げるとき以外のときであつて、かつ、本条により算定した補償額が基準第 4 2 条の 2 第 1 項により算定した補償額を超えないときとし、庭木等以外の立木にあつては本条により算定した補償額が基準第 1 7 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とする。ただし、天然記念物等特殊な価値を有する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、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。

(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が、伐採搬出に通常要する費用相当額と第1項第二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項第二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項の場合であつて、かつ、第17条第2項第三号に定める場合に該当するときは、第1項第二号イによる額を、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。

《細 則》

第23 基準第39条（用材林の伐採補償）は、次により処理する。

- 1 本条第1項第1号に掲げる額は、次式により算定した額とする。

林木期望価方式により 市場価逆算方式により算
算定した林木期望価額 定した山元現在立木価額

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

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、品種別の出材割合に基づいて算定する。

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、搬出の便否並びに当該地方の慣行を考慮して定める。

M_m 当該立木の当該林齢における材積

2 伐採除却に通常要する費用には廃材の処分に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項第二号イ及びロに掲げる額は、次により算定する。

(一) イ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。

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

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)

Da m年度以前 a ……年度に得べき間伐収入

r 年 利 率

(二) ロ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。

(一) 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ずる場合とする。

(二) 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、伐採時期等の選定ができないために生ずる場合とする。

(三) (一) 及び (二) の費用の増加、価格の低下による補償額については、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

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

M_m 、 f 、 E それぞれ第1項に定めるところによる。

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によって木材価格が低下し、又は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

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

M_m 、 f 、 A それぞれ第1項に定めるところによる。

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。

(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 伐期末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 伐期末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 薪炭林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 伐期末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項第三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項第二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項第三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項第二号イ又はロによる額と第1項第三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項第三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項の場合であつて、かつ、第17条第2項第三号に定める場合に該当するときは、第1項第二号イによる額と第1項第三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項第三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。

《細 則》

第24 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項第一号に掲げる額は、第23第1項を準用して算定した額とする。
- 2 本条第1項第二号イ及びロに掲げる額は、第23第3項を準用して算定した額とする。
- 3 本条第1項第三号に掲げる額は、次により算定する。
 - (一) 人工植栽による薪炭林の台木は、植栽後第三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するものとする。

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

R_1 、 R_2 、 R_3 各伐期時の粗収入見込額から、各期間の支出後価合計額を控除した額

u 慣行伐期齢 営林署及び都道府県林務主管課等で当該地方の慣行を調査して定める。

r 年 利 率

(二) 天然萌芽による薪炭林の台木

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

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、営林署、都道府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 (一)に定めるとおりとする。

- 4 本条第5項本文に掲げる額は、第2項により第23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。

(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

《細 則》

第25 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項第一号に掲げる額は、次式により算定する。

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

A_1, A_2, \dots, A_n 年次別育成投下経費 地代、管理費及び造園費等の経費

n 樹 齢

r 年 利 率

- 2 本条第2項第二号に掲げる額は、次式により算定する。

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

R_1, R_2, \dots, 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

(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。

(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鑑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、建物等を移転することに伴い当該庭木等を移転することが相当であると認められるときは、当該庭木等を移転するのに要する費用を補償するものとする。

《細 則》

第25-2 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、次の各号に掲げるときとする。
 - 一 樹齢、樹種、移植時期等に鑑み、移植することが困難であると認められるとき。
 - 二 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。
 - 三 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、樹勢及び剪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勘案して算定する価格とする。ただし、これにより難い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ものとする。
- 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 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は、次の各号に掲げるときとする。
 - 一 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。

- 二 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。

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。

《細 則》

第26 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、店舗等が次の各号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とする。
 - 一 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
 - 二 特定地に密着した有名店
 - 三 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
 - 四 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
 - 五 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。

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。

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。

- (一) 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、そのとりこわし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。

- (二) 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標準とし、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、雇主が従来の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か月ないし1年とし、この期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、従来の営業収益（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とする。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。

(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）等並びに前項第三号及び第四号に掲げる額を補償するものとする。

《細 則》

第27 基準第44条（営業休止等の補償）は、土地等を取得する場合においては、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。

- (一) 通常休業を必要とする期間は、別表第4（建物移転工法別補償期間表）による期間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必要とする場合は、その実情に応じて定めるものとする。

(二) 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。

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と予想されるものについて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。

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減価償却相当額及び維持管理費相当額の合計額の範囲内で適当と認められる額を補償する。

四 借入地代、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性に算定した額を補償する。

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。

六 従業員の福利厚生費

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。

七 その他の固定経費

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。

(三) 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には、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。

(四) 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。

(五) 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は、次式により算定する。

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） ÷ 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、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。

限界利益率 = (売上高 - (売上原価 - 労務費 - 賃借料 - 租税公課)) ÷ 売上高

2 本条第2項の補償については、次による。

- (一) 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、次の各号に掲げるときとする。
 - 一 銀行、郵便局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。
- (二) 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。
- (三) 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ずる損失は、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27-2 基準第44条（営業休止等の補償）は、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。
- 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ものとする。
- 3 前二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27の例による。

(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、解雇予告手当相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。

《細 則》

第28 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とする。
- 2 経営効率が低下することにより通常生ずる損失額は、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勘案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。

《細 則》

第29 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ずる損失額は、次式により算定する。

(一) 農業用建物及び工作物

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

(二) 大農具

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

(三) 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。）

$$\text{現有価格} - \text{売却価格}$$

(四) 農業用流動資産

$$\text{階層別保有価額} \times \text{売却損率}$$

階層別保有価額 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

売却損率 30パーセントないし50パーセント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ずる損失額は、営業廃止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。

(一) 転業に通常必要とする期間は3年以内とする。

(二) 所得相当額は、次式により算定する。

農業粗収入 - 農業経営費（自家労働の評価額を含まない。）

農業粗収入 過去3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（畜産及び養蚕についてもこれに準じて算定する。）。

農業経営費 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。

(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）

《細 則》

第30 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は、次の各号に掲げる場合とする。
 - (一) 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、農業を一時休止しなければならないとき。
 - (二) 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、次の各号に掲げるものとする。
 - (一) 公租公課
 - (二) 施設の減価償却費
 - (三) 施設の維持管理費
 - (四) その他第27第1項(二)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。
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29第4項(二)を参照
- 4 農業休止期間が長期にわたる場合であつて、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。

(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。

《細 則》

第31 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。
 - (一) 経営規模別固定資本額の差額に対応する売却損相当額
 - (二) 経営規模別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。
経営規模別家族労働費の差額（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）

(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。

《細 則》

第32 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 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。

《細 則》

第33 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場合とは、例えば次の場合等をいう。

- (一) 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
- (二) 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（一）及び（二）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。

(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は、次により算定する。

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、都道府県水産主管課、精通者等の意見を徴して評定するものとする。

二 網干場、船小屋、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、次のイ及びロにより算定した額とする。

イ 網干場、船小屋、網倉等の施設

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

ロ 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、都道府県水産主管課、精通者等の意見を徴して定めるものとする。

(二) 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。

(一) 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。

(二) 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賃は、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。

(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）

《細 則》

第34 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は、例えば次の場合等をいう。

(一) 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

(二) 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33第2項に準ずるものとする。

3 本条第1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33第4項（二）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本条の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。

(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。

《細 則》

第35 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33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か月ないし1年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。

《細 則》

第36 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ずる損失の補償額は、次により算定する。
 - (一) 残地に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定する。
$$\{ \text{取得に係る当該画地の評価額} - \text{当該残地の評価額} \times (1 - \text{売却損率}) \} \times \text{当該残地の面積}$$
 - (二) 残地の評価額は、別記1土地評価事務処理要領第8条に規定する当該画地の評価方法に準じて行うものとする。
 - (三) 残地の売却損率は、建物の移転先地又は第21第1項に掲げる土地等を取得するため当該残地を早急に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、当該残地の評価額、早急な売却の必要性の程度等を勘案の上、別表第10（残地売却損率表）を参考として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。
 - (四) 残地の状況が次の各号のいずれかに該当する場合は、(一)から(三)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ず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ものとする。

- 一 取得に係る画地が建物等の敷地であつて、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つて、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。）に関して生ずる損失の補償額は、次により算定する。
- (一) 残借地権等に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定する。なお、売却損及び売却損率については、前項（三）に準ずるものとする。
$$\{ \text{消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価額} - \text{当該残借地権等の評価額} \times (1 - \text{売却損率}) \} \times \text{当該残借地権等に係る面積}$$
 - (二) 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つて、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ずる損失の補償額は、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。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1項に定める率

n 使用期間

(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。

《細 則》

第36-2 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、若しくはわは移植する必要が生じた場合は、これに通常要する費用及びこれに伴い通常生ず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の方法は、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、これらの工法により難い事情が存するときは、適当と認められる他の工法を採用できるものとする。

- 3 建物その他の工作物の移転等に伴い通常生ずる損失は、次の各号に掲げるものとする。
 - 一 仮住居に要する費用
 - 二 動産移転料
 - 三 家賃の減収額
 - 四 借家人に係る費用
 - 五 移転雑費
 - 六 営業上の損失(仮営業所設置又は営業休止に係る損失)
 - 七 基準第28条第2項ただし書きの損失に準ずる損失
 - 八 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。

(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、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 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。

《細 則》

第36-3 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ずることにより、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。

《細 則》

第37 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年間の平均収穫量を当該作物の生産者価格に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、借入資本利子及び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、都道府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、当該土地についてすでに投下した種苗費、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。

(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。

《細 則》

第38 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もと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 移植に要する経費は、荷造り、運搬費、その他移植に通常要する経費とする。
- 4 移植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、都道府県水産主管課等で当該地方の実情を聴取して定める。

(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殖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殖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。

《細 則》

第39 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的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 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（自家労働費を含む。）、地代相当額、公租公課及び諸材料費等で、都道府県農務主管課等により調査した資料を基準として定めるものとする。

r 年利率 8パーセント

(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。

《細 則》

第39-2 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。
 - (一) 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。
 - (二) 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。

(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。

《細 則》

第39-3 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、同一市町村内における類似する地域とする。
- 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平方メートル当たり価格とする。

B 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平方メートル当たり価格

ただし、具体の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つて、移転先の確保を必要とする者に対して行うものとする。

(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。

《細 則》

第39-4 基準第59条（その他通常生ずる損失の補償）は、次により処理する。

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

- (一) 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。
- (二) 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する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。

《細 則》

第39-5 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ず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36-2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ずる損失は、第36-2第3項第一号、第二号、第五号、第六号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、隣接土地の所有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。

(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。

《細 則》

第40 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、残存者の移住を認めるものとし、移住に要する費用及び移住に伴い通常生ず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ず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。
 - (一) 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
 - (二) 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。

(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。

《細 則》

第41 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）並びに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の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 - 失業保険金相当額

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

失業保険金相当額 雇用保険金受給資格者について、受給予定額を算定する。

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における当該土地等の価格に土地収用法第88条の2の細目等を定める政令（平成14年政令第248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応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。

《細 則》

第42 この細則に特別の定めがある場合を除き、年利率（ r ）は、九州地区用地対策連絡会の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に定める年利率について（通知）による年利率を適用するものとする。

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	経過年数	経過年数																						
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	応急住宅程度	20年	100.0%	96.0	92.0	88.0	84.0	80.0	76.0	72.0	68.0	64.0	60.0	56.0	52.0	48.0	44.0	40.0	36.0	32.0	28.0	24.0	20.0			
2	公営住宅程度	35年	100.0%	97.7	95.4	93.1	90.9	88.6	86.3	84.0	81.7	79.4	77.1	74.9	72.6	70.3	68.0	65.7	63.4	61.1	58.9	56.6	54.3	52.0	49.7	47.4
3	住宅金融支援機構住宅程度	48年	100.0%	98.3	96.7	95.0	93.3	91.7	90.0	88.3	86.7	85.0	83.3	81.7	80.0	78.3	76.7	75.0	73.3	71.7	70.0	68.3	66.7	65.0	63.3	61.7
4	上等の一般建築	60年	100.0%	98.7	97.3	96.0	94.7	93.3	92.0	90.7	89.3	88.0	86.7	85.3	84.0	82.7	81.3	80.0	78.7	77.3	76.0	74.7	73.3	72.0	70.7	69.3
5	極上等の建築	70年	100.0%	98.9	97.7	96.6	95.4	94.3	93.1	92.0	90.9	89.7	88.6	87.4	86.3	85.1	84.0	82.9	81.7	80.6	79.4	78.3	77.1	76.0	74.9	73.7

等級	建物の程度	耐用年数	経過年数	経過年数																						
				24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
2	公営住宅程度	35年	45.1	42.9	40.6	38.3	36.0	33.7	31.4	29.1	26.9	24.6	22.3	20.0												
3	住宅金融支援機構住宅程度	48年	60.0	58.3	56.7	55.0	53.3	51.7	50.0	48.3	46.7	45.0	43.3	41.7	40.0	38.3	36.7	35.0	33.3	31.7	30.0	28.3	26.7	25.0	23.3	21.7
4	上等の一般建築	60年	68.0	66.7	65.3	64.0	62.7	61.3	60.0	58.7	57.3	56.0	54.7	53.3	52.0	50.7	49.3	48.0	46.7	45.3	44.0	42.7	41.3	40.0	38.7	37.3
5	極上等の建築	70年	72.6	71.4	70.3	69.1	68.0	66.9	65.7	64.6	63.4	62.3	61.1	60.0	58.9	57.7	56.6	55.4	54.3	53.1	52.0	50.9	49.7	48.6	47.4	46.3

等級	建物の程度	耐用年数	経過年数	経過年数																						
				48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
3	住宅金融支援機構住宅程度	48年	20.0																							
4	上等の一般建築	60年	36.0	34.7	33.3	32.0	30.7	29.3	28.0	26.7	25.3	24.0	22.7	21.3	20.0											
5	極上等の建築	70年	45.1	44.0	42.9	41.7	40.6	39.4	38.3	37.1	36.0	34.9	33.7	32.6	31.4	30.3	29.1	28.0	26.9	25.7	24.6	23.4	22.3	21.1	20.0	

別表第2 非木造建物現価率表 (第4関係)

等級	耐用年数	経過年数	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
			償却率																						
1	30年	0.0266	100.0%	97.3	94.7	92.0	89.3	86.7	84.0	81.3	78.7	76.0	73.3	70.7	68.0	65.3	62.7	60.0	57.3	54.7	52.0	49.3	46.7	44.0	41.3
2	35年	0.0228	100.0%	97.7	95.4	93.1	90.9	88.6	86.3	84.0	81.7	79.4	77.1	74.9	72.6	70.3	68.0	65.7	63.4	61.1	58.9	56.6	54.3	52.0	49.7
3	40年	0.0200	100.0%	98.0	96.0	94.0	92.0	90.0	88.0	86.0	84.0	82.0	80.0	78.0	76.0	74.0	72.0	70.0	68.0	66.0	64.0	62.0	60.0	58.0	56.0
4	45年	0.0177	100.0%	98.2	96.4	94.7	92.9	91.1	89.3	87.6	85.8	84.0	82.2	80.4	78.7	76.9	75.1	73.3	71.6	69.8	68.0	66.2	64.4	62.7	60.9
5	50年	0.0160	100.0%	98.4	96.8	95.2	93.6	92.0	90.4	88.8	87.2	85.6	84.0	82.4	80.8	79.2	77.6	76.0	74.4	72.8	71.2	69.6	68.0	66.4	64.8
6	55年	0.0145	100.0%	98.5	97.1	95.6	94.2	92.7	91.3	89.8	88.4	86.9	85.5	84.0	82.5	81.1	79.6	78.2	76.7	75.3	73.8	72.4	70.9	69.5	68.0
7	60年	0.0133	100.0%	98.7	97.3	96.0	94.7	93.3	92.0	90.7	89.3	88.0	86.7	85.3	84.0	82.7	81.3	80.0	78.7	77.3	76.0	74.7	73.3	72.0	70.7
8	65年	0.0123	100.0%	98.8	97.5	96.3	95.1	93.8	92.6	91.4	90.2	88.9	87.7	86.5	85.2	84.0	82.8	81.5	80.3	79.1	77.8	76.6	75.4	74.2	72.9
9	70年	0.0114	100.0%	98.9	97.7	96.6	95.4	94.3	93.1	92.0	90.9	89.7	88.6	87.4	86.3	85.1	84.0	82.9	81.7	80.6	79.4	78.3	77.1	76.0	74.9
10	80年	0.0100	100.0%	99.0	98.0	97.0	96.0	95.0	94.0	93.0	92.0	91.0	90.0	89.0	88.0	87.0	86.0	85.0	84.0	83.0	82.0	81.0	80.0	79.0	78.0
11	90年	0.0088	100.0%	99.1	98.2	97.3	96.4	95.6	94.7	93.8	92.9	92.0	91.1	90.2	89.3	88.4	87.6	86.7	85.8	84.9	84.0	83.1	82.2	81.3	80.4

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																							
			23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	
1	30年	0.0266	38.7	36.0	33.3	30.7	28.0	25.3	22.7	20.0																
2	35年	0.0228	47.4	45.1	42.9	40.6	38.3	36.0	33.7	31.4	29.1	26.9	24.6	22.3	20.0											
3	40年	0.0200	54.0	52.0	50.0	48.0	46.0	44.0	42.0	40.0	38.0	36.0	34.0	32.0	30.0	28.0	26.0	24.0	22.0	20.0						
4	45年	0.0177	59.1	57.3	55.6	53.8	52.0	50.2	48.4	46.7	44.9	43.1	41.3	39.6	37.8	36.0	34.2	32.4	30.7	28.9	27.1	25.3	23.6	21.8	20.0	20.0
5	50年	0.0160	63.2	61.6	60.0	58.4	56.8	55.2	53.6	52.0	50.4	48.8	47.2	45.6	44.0	42.4	40.8	39.2	37.6	36.0	34.4	32.8	31.2	29.6	28.0	28.0
6	55年	0.0145	66.5	65.1	63.6	62.2	60.7	59.3	57.8	56.4	54.9	53.5	52.0	50.5	49.1	47.6	46.2	44.7	43.3	41.8	40.4	38.9	37.5	36.0	34.5	34.5
7	60年	0.0133	69.3	68.0	66.7	65.3	64.0	62.7	61.3	60.0	58.7	57.3	56.0	54.7	53.3	52.0	50.7	49.3	48.0	46.7	45.3	44.0	42.7	41.3	40.0	40.0
8	65年	0.0123	71.7	70.5	69.2	68.0	66.8	65.5	64.3	63.1	61.8	60.6	59.4	58.2	56.9	55.7	54.5	53.2	52.0	50.8	49.5	48.3	47.1	45.8	44.6	44.6
9	70年	0.0114	73.7	72.6	71.4	70.3	69.1	68.0	66.9	65.7	64.6	63.4	62.3	61.1	60.0	58.9	57.7	56.6	55.4	54.3	53.1	52.0	50.9	49.7	48.6	48.6
10	80年	0.0100	77.0	76.0	75.0	74.0	73.0	72.0	71.0	70.0	69.0	68.0	67.0	66.0	65.0	64.0	63.0	62.0	61.0	60.0	59.0	58.0	57.0	56.0	55.0	55.0
11	90年	0.0088	79.6	78.7	77.8	76.9	76.0	75.1	74.2	73.3	72.4	71.6	70.7	69.8	68.9	68.0	67.1	66.2	65.3	64.4	63.6	62.7	61.8	60.9	60.0	60.0

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																						
			46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
5	50年	0.0160	26.4	24.8	23.2	21.6	20.0																		
6	55年	0.0145	33.1	31.6	30.2	28.7	27.3	25.8	24.4	22.9	21.5	20.0													
7	60年	0.0133	38.7	37.3	36.0	34.7	33.3	32.0	30.7	29.3	28.0	26.7	25.3	24.0	22.7	21.3	20.0								
8	65年	0.0123	43.4	42.2	40.9	39.7	38.5	37.2	36.0	34.8	33.5	32.3	31.1	29.8	28.6	27.4	26.2	24.9	23.7	22.5	21.2	20.0			
9	70年	0.0114	47.4	46.3	45.1	44.0	42.9	41.7	40.6	39.4	38.3	37.1	36.0	34.9	33.7	32.6	31.4	30.3	29.1	28.0	26.9	25.7	24.6	23.4	22.3
10	80年	0.0100	54.0	53.0	52.0	51.0	50.0	49.0	48.0	47.0	46.0	45.0	44.0	43.0	42.0	41.0	40.0	39.0	38.0	37.0	36.0	35.0	34.0	33.0	32.0
11	90年	0.0088	59.1	58.2	57.3	56.4	55.6	54.7	53.8	52.9	52.0	51.1	50.2	49.3	48.4	47.6	46.7	45.8	44.9	44.0	43.1	42.2	41.3	40.4	39.6

等級	耐用年数	償却率	経過年数																						
			69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	
9	70年	0.0114	21.1	20.0																					
10	80年	0.0100	31.0	30.0	29.0	28.0	27.0	26.0	25.0	24.0	23.0	22.0	21.0	20.0											
11	90年	0.0088	38.7	37.8	36.9	36.0	35.1	34.2	33.3	32.4	31.6	30.7	29.8	28.9	28.0	27.1	26.2	25.3	24.4	23.6	22.7	21.8	20.9	20.0	

別表第3 等級別標準耐用年数表(第15、付録関係)

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17-2、第27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18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21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。

- 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。
- 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。
- 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。
- ()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。
- 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。
- 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21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(1か月間の売上高を100とする)(第27関係)

大分類	符号	分類	構外移転		構内移転	
			短期休業	長期休業	短期休業	長期休業
製造業	1	自主計画により生産を行う全国を商圏とする企業	15	15	10	10
	2	自主計画により生産を行う特定地域を商圏とする企業、又は主として受注状況等によって生産する企業	85	120	50	100
	3	主として発注者の計画に従って生産し、限定的取引先を有する企業	115	205	100	190
	4	主として受注状況等によって生産する零細企業又は家内工業	95	125	50	100
建設業	5	総合工事を実施する大中規模の建設業	35	40	10	30
	6	総合工事を実施する小規模の建設業(工務店等)、職別工事業(大工工事、屋根工事、塗装工事等)及び設備工事業(電気工事、管工事等)	90	105	40	80
卸売業	7	問屋街、卸売団地内にある卸売業又は店頭販売を主とする卸売業	90	100	30	60
	8	店頭以外での販売を主とする卸売業	45	50	10	30
小売業	9	飲食品、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、鞆、靴、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

別表第8 売上減少率表(1か月間の売上高を100とする)(第27関係)

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
サービス業	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)				
		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)				
	16	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)				
	17	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
	18	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)				
19	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を再築または改造等を行う場合などを想定したものである。

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などを想定したものである。

注3 その他

イ 本表を直ちに適用できない業種については、実情により別途適正に売上減少率を定めるものとする。

ロ 地域性、又は知名度等により本表により難しい場合は実情により適正に補正することができるものとする。

別表第9 費用分解基準一覧表(第27関係)

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る変動費(×)固定費(○)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
1	売上高								
	① 総売上高								
	② 売上値引								
	売上戻り高								
	返品戻り高								
	③ 雑収入	作業屑、貯蔵品、原材料の処分屑等 リベート受取保険料							
2	売上原価								
	① 期首商品棚卸高		×	/	×	×	×	×	
	② 商品仕入高		×	/	×	×	×	×	仕入運賃を含む。
	③ 仕入値引		×	/	×	×	×	×	商品の返品戻しを含む。
	仕入戻し高		×	/	×	×	×	×	
	④ 期末商品棚卸高		×	/	×	×	×	×	
3	製造原価								
	① 期首材料棚卸高		×	/	/	/	×	/	
	② 材料仕入高		×	/	/	/	×	/	材料の引取費用、材料副費を含む。
	③ 期末材料棚卸高		×	/	/	/	×	/	
	④ 賃金		○	/	/	/	/	/	
	⑤ 賞与		○	/	/	/	/	/	引当金の繰入、戻入は除く。
	⑥ 雑給		×	/	/	/	/	/	臨時雇員に対する臨時的な賃金、給与
	⑦ 法定福利費		○	/	/	/	/	/	
	⑧ 厚生費		○	/	/	/	/	/	
	⑨ 特許権利使用料		×	/	/	/	/	/	
	⑩ 試験研究費		○	/	/	/	/	/	
	⑪ 退職金		○	/	/	/	/	/	引当金の繰入、戻入は除く。
	⑫ 外注加工費		×	/	/	/	/	/	
	⑬ 電力費 ガス、水道代	動力費 光熱費	×	/	/	/	/	/	基本料金は除く。
	⑭ 運搬費		×	/	/	/	/	/	外注運賃、自社車両費(燃料費、修繕費)を含む。
	⑮ 減価償却費		○	/	/	/	/	/	
	⑯ 修繕費		○	/	/	/	/	/	
	⑰ 租税公課		○	/	/	/	/	/	
	⑱ 貸借料	不動産貸借料機械等 リース、レンタル料	○	/	/	/	/	/	
	⑲ 保険料		○	/	/	/	/	/	

別表第9 費用分解基準一覧表(第27関係)

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る変動費(×)固定費(○)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
⑳	消耗品費		×						工場・事務用消耗品、消耗工具・器具を含む。
㉑	旅費		○						
㉒	交通費		○						
㉓	通信費		○						
㉔	保管料		○						
㉕	雑費		○						
4	工事原価	(建設業)							
①	材料費			×					
②	仮設経費			×					仮設材賃借料、仮設損料、仮設損耗費等
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、宿舍用品等
⑧	設計費			×					外注設計料及び社内の設計費の負担額
⑨	運搬費			×					材料費、機械等経費に含まれるものを除く現場関係の運送諸経費。自社車両費を含む。
⑩	地代家賃			○					現場で使用する土地、建物等の賃借料
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

別表第9 費用分解基準一覧表(第27関係)

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る変動費(×)固定費(○)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
⑰	保険料		/	○	/	/	/	現場において賦課される火災保険料、自動車保険料	
⑱	現場従業員給料手当		/	○	/	/	/	現場に従事する従業員の給料手当、賞与、賃金等(労務者の賃金等は含まず)	
⑲	法定福利費		/	○	/	/	/	現場において賦課される社会保険料、労災保険料共済組合掛金等	
⑳	福利厚生費		/	○	/	/	/	現場従業員に対する福利厚生費、賄費	
㉑	雑費		/	○	/	/	/		
5	販売費・一般管理費								
①	販売員給与		○	○	○	○	/		
②	販売員旅費		○	○	○	○	/		
③	広告宣伝費		○	○	○	○	○		
④	容器包装費		×	×	×	×	×	荷造材料費を含む。	
⑤	発送配達費	外注運搬費	×	×	×	×	×	×	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		○	○	○	○	○		
⑨	雑給		×	×	×	×	×	臨時雇員に対する臨時的賃金、給与	
⑩	従業員賞与		○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。	
⑪	退職金		○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。	
⑫	減価償却費		○	○	○	○	○		
⑬	地代・家賃		○	○	○	○	○	不動産貸借料、事務用機械車両等のレンタル料、リース料を含む。	
⑭	修繕費		○	○	○	○	○		
⑮	事務用消耗品費		○	○	○	○	○		
⑯	通信交通費		○	○	○	○	○		
⑰	水道光熱費		○	○	○	○	×	×	
⑱	租税公課		○	○	○	○	○		
⑲	寄付金		○	○	○	○	○		
⑳	外注費		×	×	×	×	×	×	
㉑	保管料		/	/	×	×	/	/	
㉒	接待交際費		○	○	○	○	○	○	

別表第9 費用分解基準一覧表(第27関係)

番号	勘定科目	科目の内容	限界利益の認定に係る変動費(×)固定費(○)						備考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
	㉓ 保険料		○	○	○50%	○	○	○	
	㉔ 備品・消耗品費		○	○	○	○	○	○	
	㉕ 法定福利費		○	○	○	○	○	○	
	㉖ 厚生費		○	○	○	○	○	○	
	㉗ 管理諸費		○	○	○	○	○	○	顧問料等の専門家費用
	㉘ 試験研究費		○	○	○	○	○	○	
	㉙ 諸会費		○	○	○	○	○	○	
	㉚ 組合費		○	○	○	○	○	○	
	㉛ 図書費		○	○	○	○	○	○	
	㉜ 雑費		○	○	○	○	○	○	
6	営業外費用								
	① 支払利息割引料	借入金利息 手形割引料 社債利息	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	

注1 費用分解にあたり、個人営業の場合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いすることができるものとする。

2 貸倒償却、繰延資産の償却は除く。

別表第10 残地売却損率表(第36関係)

(単位:%)

標準地と残地の格差率		必要となる早急性の程度			
		5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 20%未満	20%以上
高	い	10	20	25	30
普	通	5	15	20	25
低	い	0	5	10	20

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

別表第11 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
7	その他の補正項目		
	(1) 軒先のたる木、野地板を保護するための鼻かくし、破風板による補修が施されている建物	3	
	(2) 土台に防腐、白蟻消毒が施されている建物	2	
	(3) 出入口、雨戸、窓等の木造建具がアルミサッシ等の金属建具に取替えられている建物	4	
	(4) 建築基準法に定められている床高以上の床高によって湿気等の対策が施されている建物	1	
	(5) 浴室の浴槽、壁及び床タイル等の補修が施されている建物	3	
	(6) 建物の立地条件から判断して採光による環境条件が優れている建物	4	
(7) 建物の立地条件から判断して通風による環境条件が優れている建物	3		

別表第12 機械設備標準耐用年数表(第15関係)

区分区分	年数
1 食料品製造業用設備	29
2 飲料、たばこ又は飼料製造業用設備	29
3 繊維工業用設備	
炭素繊維製造設備	9
黒鉛化炉	20
その他の設備	20
4 木材又は木製品(家具を除く。)製造業用設備	23
5 家具又は装備品製造業用設備	32
6 パルプ、紙又は紙加工品製造業用設備	35
7 印刷業又は印刷関連業用設備	
デジタル印刷システム設備	12
製本業用設備	20
新聞業用設備	
モノタイプ、写真又は通信設備	9
その他の設備	29
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、鉄素形材又は鑄鉄管製造業用設備	26
その他の設備	40
15 非鉄金属製造業用設備	
核燃料物質加工設備	32
その他の設備	20
16 金属製品製造業用設備	
金属被覆及び彫刻業又は打はく及び金属製ネームプレート製造業用設備	17
その他の設備	29
17 はん用機械器具(はん用性を有するもので、他の器具及び備品並びに機械及び装置に組み込み、又は取り付けることによりその用に供されるものをいう。)製造業用設備(区分20及び区分22に掲げるものを除く。)	35
18 生産用機械器具(物の生産の用に供されるものをいう。)製造業用設備(次区分及び区分21に掲げるものを除く。)	
金属加工機械製造設備	26
その他の設備	35
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	
鑄鉄製導管	58
鑄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	
教育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13 附帯工作物標準耐用年数表(第15関係)

単位：年

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