

大阪市の事業用地取得に伴う損失補償基準細則

昭和38年12月16日決裁

最近改正 令和3年4月1日

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。

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、大阪市土地評価事務処理要領（平成4年6月日市長決裁）に基づき算定するものとする。

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

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2-3 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、大阪市土地評価事務処理要領第3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。

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。

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

1 建物の取得補償額は、次式により算定した額に、経過年数に比し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築費 × 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。

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1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2号については第23第3項の、本条第1項第3号については前項の、本条第1項第4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5号については第24第3項の、本条第1項第6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7号に掲げる額は、次式により算定した額とする。

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

r 年 利 率

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

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。

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項の規定により算定した補償額に、将来の増減見込み純収益を継続見込み期間及び実現見込み時期等を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。

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。

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。

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にまで成熟していないものは、補償の対象としない。
- 4 消滅させる水利権に関する補償額は、次により算定した額とする。
 - (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。

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。

第13 基準第26条（建物等の使用に係る補償）は、次により処理する。

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

第14 基準第27条（権利の制限に係る補償）は、次により処理する。

- 1 漁業権等の制限に係る補償
 - (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 河川等に工作物等を設置することにより当該工作物等の周辺において、当該漁業権等の行使ができなくなる場合、又は行使に支障を生ずる場合は、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生活上受忍すべき範囲を超える損害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態の悪化した場合及び一定期間その利用が不可能となる場合をいう。

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ものと認められるときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定するものとする。

- 二 従前の建物の機能を確保するために必要と認められる最低限の建物階数の増加又は建物の形状の変更並びにこれらに伴う床面積の増加、構造の変更又は設備の設置を行うことにより、従前の建物と同等の規模であり、かつ、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面において従前の建物に照応する建物（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2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と認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により、当該建物の実態的耐用年数を定め、本号の各式を参考に求めることができるものとする。

r 年利率

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割以上を超過し、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えている建物の再築補償率は、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法によりその建物のもつ実態的耐用年数を定め、前式を参考に求めることができるものとする。

二 曳家工法

曳家工事費 + 補修工事費

三 改造工法

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

四 復元工法

解体工事費 + 運搬費 + 復元工事費 - 発生材価額

五 除却工法

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 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 1 3 (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、設備の新増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、具体的な算定に当たっては、公共事業労務費調査等の統計資料及び実態調査等により定

めることとする。

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存続期間、設定された事情、使用及び収益の状況等を考慮し、当該権利がない場合における当該建物の現在価額から当該権利がある場合における当該建物の現在価額を控除した額とする。

配偶者居住権を有する者に対する補償額

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

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

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 配偶者居住権の存続年数 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数

イ 配偶者居住権の存続期間が当該配偶者居住権を有する者の終身の間とされている場合 当該配偶者居住権を有する者の平均余命（厚生労働省の作成に係る完全生命表に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいう。ロにおいて同じ。）

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

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

r 年利率

α n年での価値補正率（第15第1項（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15-3 基準第29条の2（区分所有建物の取得等）は、別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領により処理する。

第16 基準第31条（動産移転料）は、次により処理する。

- 1 屋内動産の移転料は、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、建物の占有面積及びその収容状況を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。
- 2 一般動産の移転料については、次により算定する。

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。

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1号及び第2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、仮住居を借り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4項の規定にかかわらず、既設の建物を改造し、仮住居の用に供する仮設建物を新設し、又は仮設組立建物等の資材をリースするのに要する費用を補償することができるものとし、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。

仮設建物の建設費等 + 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) 仮住居の敷地の借入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1号及び第2号の式においては、使用対象地の地代補償額に代えて仮住居の敷地の借入に要する費用を控除するものとする。

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、補償契約締結前の一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1/2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、建物の移転に関する補償契約の締結以前に借家人が移転することにより、建物の全部又は一部を賃貸している者が家賃を得ることができない場合は、相当と認められる期間を加えることができるものとする。

第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、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、移転後の建物で賃貸借を継続することが確実であると認められるときは、この限りでない。

(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貸事例におい

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。

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。

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。

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みて代替農地の取得が客観的に可能な場合において農地の耕作者が必要とする代替農地
- 2 移転先又は代替地等の選定に要する費用は、次により算定する。
- (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、借地人若しくは耕作者が自ら移転先等を選定する場合（以下「自己選定の場合」という。）においては交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額とし、宅地建物取引業者に依頼して選定することが適当であると認められる場合（以下「業者選定の場合」という。）においては交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額に宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定による宅地建物取引業者の報酬額に相当する額を加えた額とする。
- (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とは、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22 基準第38条（立木の移植補償）は、次により処理する。

- 1 立木を移植することが相当であると認められるときとは、庭木等にあつては第25-2第1項に掲げるとき以外るときであつて、かつ、本条により算定した補償額が基準第42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17条の規定により算定した当該立木の価格を超えないときとする。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。

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号に掲げる補償額は、次式により算定した額とする。

$$\frac{\text{林木期望価方式により算定した林木期望価額} - \text{市場価逆算方式により算定した山元現在立木価額}}{(1+r)^{u-m}} - M_m \times f (A-E)$$

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2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。

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

- B 地価（第5第1項参照）
- V 管理費資本（同上）
- m 当該林齢
- C 造林費（第5第5項参照）
- D_a m年度以前 a ……年度に得べき間伐収入
- r 年利率

(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とは、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とは、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(一)により算定した額に、第5第5項に掲げる式を乗じた額とする。

第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1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2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3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。

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1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2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

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とは、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っては、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とは、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って、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って、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。

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

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

r 年 利 率 8パーセント

3 資産、商品、仕掛品等の売却損の補償については、次による。

(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。

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要する場合は、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測されるものは固定的経費とするが、電話については、休業期間が長期にわたる場合で電話局に一時預けることが適当と認められるときは、局預け工事費及び基本料金のうち、回線使用料(基本料)を固定的経費とする。

ただし、休業期間が長い場合であって解約が可能(解約、再契約することで料金体系上不利となる場合を除く。)である場合は固定的経費としない。

三 営業用資産(建物、機械等)の減価償却費及び維持管理費

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

四 借入地地代、借家家賃、機械器具使用料及び借入資本利子

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

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とは、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4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。

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ない、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

再建設費 × 残存年数 - 売却価格

耐用年数

(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。）

現有価格－売却価格

(四) 農業用流動資産

階層別保有価額×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2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。

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とは、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態からみて代替農地の取得が客観的に可能な場合において、農業を一時休止しなければならないとき。

(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1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2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って、その休止に対応する補償額が農業廃止の補償額を超えるときは、農業廃止の補償額の範囲内とする。
- 5 経営地の一部を使用する場合において、農業を一時休止することにより本条の農業休止補償を行うときは、農業の経営規模縮小の補償は、行わないものとする。

第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2号の転業に通常必要とする期間に対応する差額)

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 大阪市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1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（新品価格一償却分）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、舟小屋、網倉、投石、集魚施設、船溜り等の損失額は、その施設の償却不能分とし、次のイ及びロにより算定した額とする。
- イ 網干場、舟小屋、網倉等の施設

$$\frac{\text{再建設費}}{\text{耐用年数}} \times \text{残存年数}$$
- 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2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。

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項に準ずる者とする。
- 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2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。

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。

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とは、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1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2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、大阪市土地評価事務処理要領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って、その残地が合理的な移転先とならないと認められ、かつ、周囲の土地の状況等からこれを従前の利用目的に供することが著しく困難になると認められる場合
 - 二 取得に係る画地が農地地域内の田又は畑であって、その残地の水利が不良となること等により、これを従前の利用目的に供することが著しく困難になると認められる場合
- 2 取得に係る画地が宅地のときにおける借地権等の残権利（以下この項において「残借地権等」という。）に関して生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。
- {消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価格－当該残借地権等の評価格×（1－売却損率）} × 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って、当該地域における借地権等の取引の実情等から、当該残借地権等の市場性が相当程度減ずると認められるときは、残借地等の面積に対応する従前の借地権等の価格相当額を限度として適正に算定した額を補償することができるものとする。
- 3 土地の一部を使用（空間又は地下のみを使用する場合を除く。）することによりその残地に関して生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格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

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。

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2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。

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。

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費を控除した額とする。経費は、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

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。

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って、移転先の確保を必要とする者に対して行うものとする。

第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生じた場合は、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1号、第2号、第5号、第6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。

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。

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。
$$\text{賃金日額} \times \text{補償日数} - \text{失業保険金相当額}$$
$$\text{賃金日額} \quad \text{算定時前6か月以内に被補償者に支払われた賃金（雇用保険法（昭和4$$

9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42 この細則に特別の定めがある場合を除き、年利率(r)は、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会理事会決定)第42に定める率とする。

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並びに第15の1の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。