

別記2 (第12関係)

土地利用制限率算定要領

(土地利用制限率)

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

(土地の利用価値)

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

一 高度市街地内の宅地

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

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

建物による利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

三 農地又は林地

地上の利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

(土地利用制限率の算定方法)

第3条 土地の利用制限率は、次式により算定するものとする。

一 前条第1号の土地の場合

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

A 建物利用における各階層の利用率の和

B 空間又は地下の使用により建物利用が制限される各階層の利用率の和

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

二 前条第2号の土地の場合

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

値の割合 $\times \alpha$

A、B それぞれ前号に定めるところによる。

p 地下の利用がなされる深度における深度別地下制限率

a 前号に定めるところによる。

三 前条第3号の土地の場合の土地の場合

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

q 空間又は地下の使用により地上利用が制限される部分の利用率の割合

p 第2号に定めるところによる。

α 第1号に定めるところによる。

(建物利用における各階層の利用率)

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

- 一 当該地域に現存する建物の階数及び用途
- 二 当該地域において近年建築された建物の標準的な階数及び用途
- 三 土地の容積率を当該土地の建ぺい率で除して得た値の階数
- 四 当該地域における都市計画上の建ぺい率に対する標準的な実際使用建ぺい率の状況
- 五 当該地域における用途的地域
- 六 当該地域の将来の動向等

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

(深度別地下制限率)

第5条 第3条に規定する深度別地下制限率は、地域の状況等を勘案して定めた一定の深度までの間に、1～10メートルの単位で設ける深度階層毎に求めるものとし、原則として当該深度階層毎に一定の割合をもって低下するとともに、最も浅い深度階層に係る深度別地下制限率を1として算定するものとする。

(農地等の地上利用)

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

(空間又は地下の使用による残地補償)

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

土地価格 × 建物利用制限率 × 残地補償対象面積

残地補償対象面積 = 残地面積 - 建築可能面積

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

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

別表第1 土地の立体利用配分表

土地の種別 容積率等		宅 地						宅 地 見込地	土地の 種別	農地 林地
		900%を 超える とき	600%を 超え 900%以 内	400%を 超え 600%以 内	300%を 超え 500%以 内	150%を 超え 300%以 内	150%以 内			
最有効 使用	建物等 利用率 (β)	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	地上利用 率 (β)	0.9
	地 下 利用率 (γ)				0.2	0.3	0.3	0.3		
	その他 利用率 (δ)	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1	そ の 他 利 用 率 (δ)	0.1
	(δ)の上下 配分 割合	1 : 1			2 : 1	3 : 1	4 : 1	(δ)の上下 配分割合	5 : 1	

注1 建築基準法等で定める用途地域の指定のない区域内の土地については、当該地の属する地域の状況等を考慮のうえ、土地の種別のいずれか照応するものによるものとする。

2 土地の種別のうち、宅地の同一容積率での地下利用率 (γ) については、原則として当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域以外の場合等に適用するものとする。

3 土地の種別のうち、宅地中、当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域の場合の建物等利用率 (β) については、当該地の属する地域の状況等を考慮して、上表の率を基礎に加算することができるものとする。

4 土地の種別のうち、農地・林地についての地上利用率と地下利用率との配分は、宅地見込地を参考として、それぞれ適正に配分するものとする。

別表第2 建物階層別利用率表

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

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

B群 全階事務所使用となる建物

C群 下階が事務所（又は店舗）で大部分の上階が住宅使用となる建物

D群 全階住宅使用となる建物

注1 本表の指数は土地価格の立体分布と建物価格の立体分布とが同一であると推定したことが前提となっている。

2 本表の指数は各群の一応の標準を示すものであるから、実情に応じ補正は妨げない。特に各群間の中間的性格を有する地域にあつては、その実情を反映させるものとする。

3 本表にない階層の指数は本表の傾向及び実情を勘案のうえ補足するものとする。

4 本表は各階層の単位面積当たりの指数であるから、各階層の床面積が異なるときは、それぞれの指数と当該階層の床面積との積が当該階層の有効指数になる。

5 C群の 内の指数は当該階層の用途が住宅以外であるときの指数である。

別記3 (第15-3関係)

区分所有建物敷地取得補償実施要領

(目的)

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

(用語の意義)

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

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

(補償金の支払方法)

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

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

(区分所有建物の敷地の画地)

第4条 区分所有建物の敷地の評価に係る画地については、大阪市土地評価事務処理要領第3条第2項の規定にかかわらず、所有者を異にする場合においても、区分所有建物の敷地を構成する一団の土地とする。

(敷地利用権の価格の評価)

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

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

(借地権等である場合の取扱い)

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

(残存区分所有者の敷地利用権の持分の取得方法)

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

(区分所有権の取得価格)

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

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

(取引事例比較法による区分所有権等の比準価格)

第9条 区分所有権等の取引事例比較法による比準価格を算定するに当たっては、原則として、当該区分所有権等の属する区分所有建物及び事例の区分所有権等の属する区分所有建物のそれぞれに評価の基準となる区分所有権等（評価の基準として適当と認められる階層において評価に適当と認められる位置に

存する専有部分に係る区分所有権等をいい、以下「基準戸」という。)を設定するものとする。

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

- 一 事例の区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸における価格時点の専有部分1平方メートル当たりの正常な取引価格を、事例の区分所有権等と当該基準戸の次項第3号及び第4号に掲げる個別的要因の比較等により算定する。
- 二 事例の区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸と取得に係る区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸の格差率を、地域要因、次項各号に掲げる個別的要因等の比較により算定する。
- 三 取得に係る区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸と取得に係る区分所有権等の格差率を、次項第3号及び第4号に掲げる個別的要因等の比較等により算定する。
- 四 取得に係る区分所有権等の比準価格は、第1号の規定により算定した正常な取引価格に前2号の規定により算定した格差率を乗じて算定する。

3 前項に規定する個別的要因は、概ね、次の各号に例示するとおりとする。

一 区分所有建物に係る個別的要因

- ア 施工の良否
- イ 建物の経過年数及び残存耐用年数
- ウ 建物の構造、設計、設備等の良否
- エ 玄関、集会室等の施設の状態
- オ 建物の階数
- カ 建物の用途及び利用の状態
- キ 管理の良否
- ク 居住者、店舗等の構成の状態

二 敷地に係る個別的要因

- ア 敷地の形状及び空地部分の広狭の程度
- イ 敷地内施設の状態
- ウ 敷地の規模
- エ 敷地に関する権利の態様

三 専有部分に係る個別的要因

- ア 階層及び位置
- イ 日照、眺望及び景観の良否
- ウ 室内の仕上げ及び維持管理の状態
- エ 専有面積及び間取りの状態
- オ 隣接不動産等の利用の状態
- カ エレベーター等の共用施設の利便性
- キ 敷地に関する権利の態様及び持分

四 専用使用権に係る個別的要因

- ア 自動車の保管場所の形態及びその権利の態様
- イ 専用庭の有無
- ウ バルコニー、トランクルーム等の施設の状態

(原価法による区分所有権等の積算価格)

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

2 前項の区分所有建物一棟及びその敷地利用権全体について求める積算価格は、当該区分所有建物の再調達原価を減価修正した額と当該敷地利用権全体の再調達原価を減価修正した額を合計した額に、第5条第1項後段に規定する減価補正を適正に行って算定するものとする。

3 前項に定める減価修正は、区分所有建物については建物又は設備の破損及び老朽化に係る要因を主として行うものとし、敷地利用権については擁壁、石垣等の破損があるような場合に限りその復旧費用を考慮して行うものとする。

4 第1項の効用比による配分率は、次の各号の項目を参考にして適正に定めるものとする。

一 当該区分所有建物販売時における当該区分所有権等に係る戸の設定価格の全戸の設定価格の総額に対する割合

二 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域に存する同類型、同品等、同階建の区分所有建物（以下本号において「近隣区分所有建物等」という。）の階層別設定価格を参考にして定めた階層別効用比率及び近隣区分所有建物等の評価対象の区分所有権と同一の階層における設定価格を参考にして定めた位置別効用比率の相乗積

5 前項第2号の階層別効用比率及び位置別効用比率は、次式により求める。

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

(内装に要する費用等の補償)

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

(建物の一部が支障となる場合に取得する建物の範囲)

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

一 構造の安全性

二 法令の規定の充足度

三 取りこわし工事の難易度

四 残存部分に対する補修費、補強費と残存する効用との対照

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

(残存部分に対する補修費等の補償)

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

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

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

(残存専有部分に対する工事費等の補償)

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

(残存部分の価値減等に対する補償)

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

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

(残存部分の維持管理費の増分に対する補償)

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

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

2 維持管理費の増分は、次式により算定する。

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

- A 残存する区分所有者1人当たりの残存部分における維持管理費の合計額
B 残存する区分所有者1人当たりの従前建物における維持管理費の合計額
r 年利率
n 補償期間 残存部分の残耐用年数又は20年のいずれか短い期間とする。

(附属の建物等に対する補償)

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

- 2 取得した専有部分に事業の支障とならず、かつ、集会所等として利用が可能であるものがあるときは、これを前項の補償に代えて提供することができるものとする。この場合においては、集会所等とするための室内の改造等に要する費用を補償するものとする。
- 3 不足する自動車の保管場所を確保する必要があると認められるときは、残存する区分所有者の数、従前の区分所有者の数と自動車の収容台数との割合、従前の保管場所の形態等を考慮し、適正な保管場所を確保するのに要する費用を補償するものとする。

(立木等に対する補償)

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

(管理組合法人の理事等の費消時間に対する補償)

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

- 2 前項の補償については、就業不能補償に係る細則第21第6項の規定を準用する。この場合において、通常必要となる費消時間（日数）は、関係する区分所有者の数、実際に時間を費消する理事等の数及び建物の支障となる程度に応じて、当該理事等の業務の内容を適正に認定した上で定めるものとする。

別記4 (第36-2関係)

残地工事費補償実施要領

(目的)

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

(通路等の設置の補償)

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

(盛土又は切土の工事費の補償)

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

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

(盛土高)

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

(切土高)

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

事業施行前の状態	補償対象切土の高さ
道路の路面と敷地が等高又は敷地が低い場合	(住宅敷地の場合) 事業施工後の道路の路面と残地の高低差が1メートルを超える場合は、高低差が1メートルとなるまでの間の値 (店舗等敷地の場合) 等高になるまでの間の値

<p>道路の路面より敷地が高い場合</p>	<p>(住宅敷地の場合) 事業施行後の道路の路面と残地の高低差が1メートルを超える場合は、高低差が1メートルになるまでの間の値。ただし、事業施行前すでに高低差が1メートルを超えていた場合は、事業施行前の状態に復するまでの間の値</p> <p>(店舗等敷地の場合) 事業施行前の状態に復するまでの間の値</p>
-----------------------	--

(盛土高及び切土高の限界)

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

(標準的な盛土高又は切土高としない場合の処置)

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

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

(盛土又は切土の平面的な範囲)

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

(補償の限度)

第9条 残地に関する損失及び工事費の補償額の合計額は、残地を取得した場合の価額（取得価格に残地面積を乗じて算定した価額）を限度とする。ただし、当該地域の地価水準等を勘案して、特に必要があると認められる場合において、本要領に基づく補償を行うことを妨げるものではない。

配偶者居住権補償実施要領

(目的)

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

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

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

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

配偶者居住権の敷地利用権相当分

$$= \frac{\text{配偶者居住権を考慮しない土地評価額} - \text{配偶者居住権の存続期間満了時の配偶者居住権を考慮しない土地評価額}}{(1+r)^m} \times 1$$

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

- m 配偶者居住権の存続年数 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数
- イ 配偶者居住権の存続期間が当該配偶者居住権を有する者の終身の間とされている場合 当該配偶者居住権を有する者の平均余命(厚生労働省の作成に係る完全生命表に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいう。ロにおいて同じ。)
- ロ イに掲げる場合以外の場合 遺産の分割の協議若しくは審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続期間の残存期間年数(当該年数が当該配偶者居住権を有する者の平均余命を超える場合には、当該平均余命)

r 年利率

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

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

第3条 基準第11条(土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則)のうち配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に関する所有権以外の権利に対する補償は、次により処理する。

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

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

$$= \text{配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格} - \frac{\text{配偶者居住権の存続期間満了時の配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格}}{(1+r)^m} \times 1$$

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

m 第2条第2項に定めるm(配偶者居住権の存続年数)の年数とする。

r 年利率

(配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償)

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

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

合における当該建物の現在価額を控除した額によるものとする。

配偶者居住権を有する者に対する補償額

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

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

S 従前の建物の推定再建築費

N 従前の建物の標準耐用年数（細則第15第1項（六）第1号に規定するNと同じ。）

n 従前の建物の経過年数（細則第15第1項（六）第1号に規定するnと同じ。）

m 第2条第2項に定めるm（配偶者居住権の存続年数）の年数とする。

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

r 年利率

α n年での価値補正率（細則第15第1項（六）第1号に規定する価値補正率）

β (n+m)年での価値補正率（細則第15第1項（六）第1号に規定する価値補正率）

- 2 建物所有者に対する配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償額は、基準第15条及び第16条並びに細則第4により算定した建物の取得に係る補償額から前項の規定により算定した額を控除した額とする。

（土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償）

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

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