



用地マニュアル

令和2年3月

埼玉県県土整備部用地課

目 次

第1章 用地事務の概要

1 用地事務とは	1
2 用地取得の流れ	1
3 用地担当の1年間の流れ	4
4 任意取得と強制取得	5

第2章 土地等の調査・測量

1 用地測量の意義	7
2 用地測量業務の流れ	7
3 用地測量の成果物とその内容	8

第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価

1 土地等の取得に係る補償	
(1) 土地の取得に係る補償	17
(2) 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償	18
2 土地の使用に係る補償	21
3 土地評価の手順	
(1) 土地評価（標準地比準評価法及び取引事例比較法）の事務の流れ	22
(2) 土地評価事務（標準地比準評価法及び取引事例比較法）の概要	23
(3) 土地評価事務（標準地比準評価法及び取引事例比較法）の手順	24
(4) 継続事業における比準価格の算定	66
(5) 土地鑑定評価の依頼	66
(6) 参考資料「土地等の取得に係る補償に関する委託等の一覧」	67
4 残地等に関する損失の補償（残地補償・残借地補償）	
(1) 残地補償	68
(2) 残借地権等補償	73
5 廃棄物埋設地及び土壌汚染地への対応	78

第4章 公共用地の取得に伴う損失の補償

1 補償基準とは	79
2 一般補償基準	
(1) 補償の一般原則	82
(2) 土地等の取得に係る補償	84
(3) 土地等の使用に係る補償	88
(4) 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	90

(5) 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置	144
-----------------------------	-----

3 公共補償基準

(1) 公共補償とは	145
(2) 公共補償の特徴	146
(3) 補償額の算定方法	151
(4) 事務処理の流れ(例)	154

4 事業損失の補償

(1) 事業損失とは	156
(2) 事業損失の認定要件	157
(3) 定型的な事業損失に対する費用負担	158

5 損失補償と消費税

(1) 消費税の性格	162
(2) 補償金と消費税の関係	163
(3) 補償相手先と消費税	165
(4) 国等に対する仕入れ税額控除の特例	169

第5章 物件調査

1 物件調査とは	173
----------	-----

2 委託事務の流れ

(1) 事前調査	175
(2) 設計額の積算	176
(3) 入札及び契約	177
(4) 打合わせ協議	184
(5) 発注業務の監督	185
(6) 成果物の検査	188
(7) 委託料の支払い	189

3 補償額の決定	189
----------	-----

4 物件調書について

(1) 意義	190
(2) 作成方法	190
(3) 作成例	190

5 調査業務の内容

(1) 建物	194
(2) 工作物	195
(3) 墳墓	197

(4) 立木	198
(5) 居住者	200
(6) 動産	200
(7) 営業	200
(8) 消費税	202
6 物件調査の主な成果物	
(1) 建物等の数量等の処理	202
(2) 補償額算定書に計上する数値	203
(3) 単価の端数処理	203
(4) 木造建物調査積算	204
(5) 非木造建物調査積算	211
(6) 工作物調査積算	215
(7) 立竹木調査積算（庭木等（地被類・植込畑等を除く）の場合）	216
(8) 動産調査積算	216
(9) 仮住居補償	217
(10) 家賃減収補償	217
(11) 借家人補償	218
(12) 移転雑費	218
(13) 営業補償	221
(14) 移転工法認定報告書	223

第6章 用地取得と税制度

1 はじめに	241
2 事前協議と証明書の発行	
(1) 事前協議の目的	242
(2) 事前協議の対象となる事業	242
(3) 事前協議の方法	242
(4) 税務署等への支払調書等の提出	243
(5) 権利者への証明書の交付	243
(6) 証明書発行の手続き（収用等の課税の特例の場合）	244
3 所得税（国税）／譲渡所得について	
(1) 譲渡所得の範囲	245
(2) 譲渡所得の区分	245
(3) 譲渡所得に係る税額の計算方法	246
(4) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	248

(5) 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	252
(6) 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除	252
(7) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除	253
4 法人税（国税）	
(1) 税額の計算方法	255
(2) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	256
(3) 特別勘定による経理	258
(4) 収用換地等の場合の所得の特別控除	260
(5) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除	262
5 その他の主な税金等	
(1) 住民税（県・市町村税）	262
(2) 法人事業税（県税）	264
(3) 国民健康保険料（税）（市町村税）	265
(4) 後期高齢者医療保険料	265
(5) 印紙税（国税）	265
(6) 登録免許税（国税）	266
(7) 相続税・贈与税（国税）	266
(8) 不動産取得税（県税）	267
(9) 固定資産税・都市計画税（市町村税）	269
(10) 農業者年金	269
(11) 国民年金	270
(12) 土地改良区賦課金及び決済金	270
6 資料編	271

第7章 用地交渉と契約事務

1 用地交渉	
(1) 事前の準備	281
(2) 交渉の手法	281
(3) 交渉記録	281
(4) 注意事項	282
2 契約に関する一般的事項	
(1) 契約の成立	282
(2) 契約の締結権者	282
(3) 契約書の記載事項・様式	283
(4) 契約書に貼付する収入印紙	285

3	契約に関する事務処理	
(1)	決裁権者	286
(2)	添付書類	287
4	用地取得に係る書類の授受	288
5	契約に関するチェックポイント	289

第8章 代替地

1	代替地のあっせん及び提供に係る事務の流れ	293
2	要求内容の調査	295
3	代替地候補地のあっせん	
(1)	あっせん等の対象	295
(2)	あっせん等の方法	296
(3)	あっせん等に当たっての説明事項	298
4	代替地価格の調整	300
5	国税局への事前協議	300
6	三者契約の締結	
(1)	代替地が農地である場合（市街化区域の農地を除く）	301
(2)	代替地が農地以外の土地である場合（市街化区域の農地を含む）	302
(3)	三者契約を行う際の注意点	302
7	代替地のあっせんに係る促進策	
(1)	代替地の評価	303
(2)	代替地の分筆のための測量	303
(3)	土地分筆登記の費用負担	304
(4)	農地法第3条許可の費用負担	305
(5)	所有権移転等の登記の費用負担	305

第9章 関係法令

1	国土利用計画及び土地利用基本計画について	
(1)	国土利用計画	309
(2)	土地利用基本計画	309
2	都市計画法について	
(1)	都市計画区域	310
(2)	区域区分制度	310
(3)	開発許可制度	311
3	農業振興地域の整備に関する法律について	
(1)	農業振興地域制度	320

(2) 農用地区域からの除外	321
(3) 県内農業振興地域指定状況一覧	324
(4) 農業振興地域図のイメージ	324

4 農地法について

(1) 目的	325
(2) 農地等の定義	325
(3) 農地等の権利移転の制限	325
(4) 農地転用許可制度	325

第10章 不動産登記と権利者

1 不動産登記制度

(1) 登記の主な効力	335
(2) 登記所と登記官	336
(3) 登記に関する帳簿	337
(4) 土地に関する図面	338
(5) 登記の機能による分類	339
(6) 登記の効力による分類	339
(7) 登記の内容による分類	339
(8) 登記の形式による分類	340
(9) 登記を要する権利	340
(10) 登記情報の公開	341

2 嘱託登記

(1) 嘱託登記の特質	342
(2) 所有権移転登記を嘱託するための前提登記	342
(3) 登記嘱託書の記載方法	342
(4) 登記完了証受領時の確認	344
(5) 登記嘱託書記載例	345

3 登記事項に関する調査

(1) 登記所における調査	350
(2) 登記事項の追跡調査等	353

4 抵当権等が設定されている土地を取得する場合

5 地役権が設定されている土地を取得する場合

6 仮登記が設定されている土地を取得する場合

7 権利者が死亡している土地を取得する場合

(1) 相続制度について	356
--------------	-----

(2) 登記嘱託書記載例	358
8 行為能力が制限されている権利者から土地を取得する場合	
(1) 権利者が未成年者の場合	362
(2) 権利者が成年被後見人等の場合	362
(3) 登記情報の開示	362
9 権利者が不明である土地を取得する場合	
(1) 不在者の財産の取得手続	363
(2) 失踪宣告の手続	364
(3) 相続人がいない場合の土地の取得手続	365
(4) 破産宣告を受けた倒産法人の土地の取得手続	366
(5) 「大字〇〇」名義の土地の取得手続	366
10 外国人または外国に在住する日本人から土地を取得する場合	
(1) 外国人の場合	367
(2) 外国に在住する日本人の場合	368
11 財務省（旧大蔵省）名義の抵当権が設定されている土地を取得する場合	
(1) 財務省（旧大蔵省）名義の抵当権とは	369
(2) 財務省（旧大蔵省）名義の抵当権の取扱上の問題点	371
(3) 財務省（旧大蔵省）名義の抵当権の抹消手続	371

第11章 土地収用制度

1 はじめに	373
2 収用手続の概要	
(1) 収用対象事業	374
(2) 収用（使用）の対象物	375
(3) 損失の補償	375
3 事業認定	
(1) 事業認定庁	376
(2) 事業認定手続きの流れ	376
(3) 事業認定の効果	379
(4) 事業認定申請書類	381
(5) 事業認定の失効	382
(6) 土地等の取得の完了	382
(7) 事業認定効果の一時停止（手続の保留）	382
(8) 都市計画事業と土地収用	384
4 土地調書及び物件調書の作成	

(1) 土地物件調査の立入り	386
(2) 土地調書の作成	386
(3) 物件調書の場合	387
(4) 土地所有者等の署名押印	387
5 裁決手続	
(1) 裁決手続の流れ	388
(2) 裁決の効力	390
(3) 裁決申請書添付書類	391
(4) 明渡裁決の申立書類	391
6 代行及び代執行	
(1) 代行	392
(2) 代執行	392
7 買受権	392
8 土地収用制度活用推進要綱について	393
9 主要事業に係る用地取得の状況の公表に関する要綱について	393

第1章

用地事務の概要



凡 例

事務取扱要綱 → 埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱

参考規程等

- A. 事務取扱要綱
- B. 土地収用法

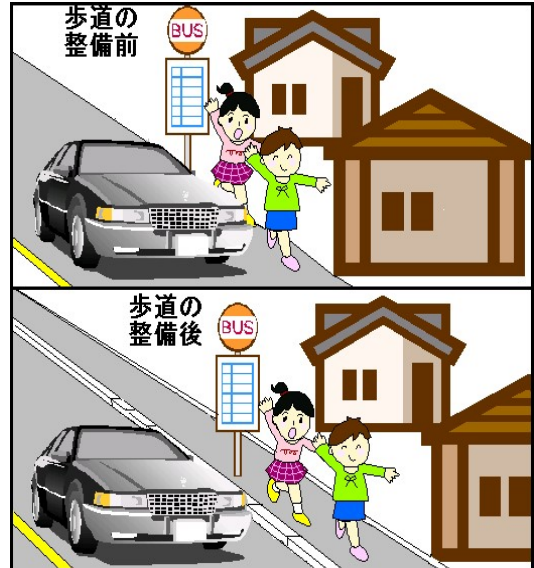
第1章 用地事務の概要

1 用地事務とは

人々が健康で文化的な生活を営み、豊かさを実感できるように、生活の便利さはもとより、安全性や快適性にも配慮しながら、道路や河川、都市計画事業等の公共事業が行われています。

たとえば、安全のために道路を拡幅して歩道を設置するには、道路に隣接する土地を新たに取得しなければなりませんし、取得する土地の上にある建物なども移転してもらわなければなりません。

用地事務とは、こうした公共事業の用地を取得するために必要な事務です。



2 用地取得の流れ

公共事業の用地取得に係る業務を経過に従って例示すると、次のような流れとなります。

※(1) 事業計画などの説明会の開催 (事務取扱要綱第7条関係)



事業を円滑に進めるため、説明会等を開催して、地域の方々に計画の概要、施行計画などの説明を行います。

※(2) 測量 (事務取扱要綱第15～18条関係)



関係する土地所有者等に立会いを求め、境界確認を行った後に事業の範囲を杭等で示し、測量を行います。結果に基づいて、事業用地及び残地の面積、建物等の配置の状況に係る図面を作成します(測量成果簿、平面図及び丈量図A、B、C)。「第2章 土地等の調査・測量」を参照してください。

(3) 税務署への事前協議 (事務取扱要綱第41条関係)



譲渡所得の課税の特例を受けられる事業であるかどうか、関東信越国税局に事前協議します。

「第6章 用地取得と税制度」を参照してください。

(4) 土地、建物等の調査及び積算 (事務取扱要綱第14、19～40条関係)



土地補償額の算定資料とするため、土地評価又は鑑定評価を行います。また、物件補償額の算定資料とするため、物件調査を行います。

事業に係る土地や物件等を記載した土地調書、物件調書を作成して、相手方の確認を受けます。

調査結果に基づき、補償基準に従って補償金を積算します。

「第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価」、「第4章 公共用地の取得に伴う損失の補償」、「第5章 物件調査」を参照してください。

補償額を積算する資料の多くは、委託契約における受注者が作成しますが、監督員による精査、検査員による検査及び土地価格決定伺書、建物等移転工法決定伺書、補償額決定伺書の決裁などの手続きを経て、正式に補償額が決定されます。

正式に補償額が決定する前に、業者が算定した補償額をそのまま相手方に伝えてしまうと、あとで誤りが発見されて補償額を変更提示しても、結果として相手方の信頼を失うこととなり、任意取得が困難となるとともに、大きなトラブルに発展してしまいます。【事務取扱要綱第41条の2】

(5) 補償説明及び移転のための支援(用地交渉) (事務取扱要綱第41～44条関係)



補償内容、補償額を、相手方に説明します。

あわせて、譲渡所得税の特別控除及び各種税金関係の説明を行うほか、実際にどのように移転を行うか、具体的に相手方に考えてもらえるように必要な支援を行います(代替地の紹介、各種法令、行政手続き等の説明など)。

「第7章 用地交渉と契約事務」、「第8章 代替地」、「第9章 関係法令」を参照してください。

(6) 契約の締結 (事務取扱要綱第45～48条関係)



補償の内容、金額、建物等の移転、土地の引渡時期等について相手方の了解が得られれば、契約書により契約を締結します。

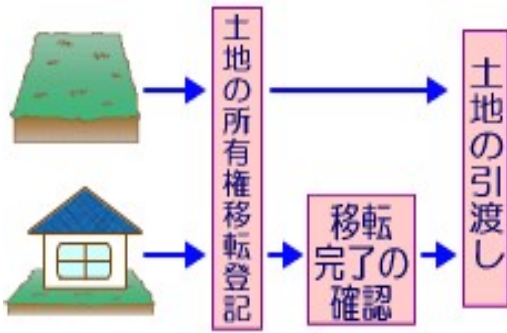
「第7章 用地交渉と契約事務」を参照してください。

(7) 補償金の支払い(前金) (事務取扱要綱第50～56条関係)



一定の要件を満たした場合、前金として契約金額の70%以内を支払うことができます。

(8) 建物等の移転、土地の引渡し、所有権移転登記 (事務取扱要綱第 48、49 条関係)



取得する土地について、土地所有権以外の権利を抹消していただき、所有権移転登記を行います。

「第10章 不動産登記と権利者」を参照してください。

契約の期限内に、建物、工作物、立木などを事業用地から移転していただき、土地の引渡しを受けます。

(9) 補償金の支払い(残金) (事務取扱要綱第 50～56 条関係)



所有権移転登記の完了、土地の引渡し等、契約に定める残金の支払いに必要な条件が整えば、相手方からの請求により、速やかに残金を支払います。

※(10) 引渡し後の用地の管理 (事務取扱要綱第 59 条関係)



土地の引渡しを受けた後、適切な管理を行うために、杭、柵等の必要な措置を講じます。

※ 県では(1)、(2)、(10)は工事担当の事務となっていますが、用地担当も協力する必要があります。

3 用地担当の1年間の流れ



第1四半期は、前年度から引き続く大詰めの用地交渉を行いながら、新年度予算の事業認可関係事務や、新年度補償額への見直し作業なども行う大変な時期ですが、人事異動や担当路線の変更などの時期でもあります。過去の経緯、相手方との現状、関係機関との調整状況など、しっかり引継ぎを行い、支障が出ないようにしなければなりません。

また、採用や人事異動で初めて用地事務を担当する方は、こうした引継ぎに加えて、研修や参考資料などによる基礎知識の習得も平行して行うこととなります。

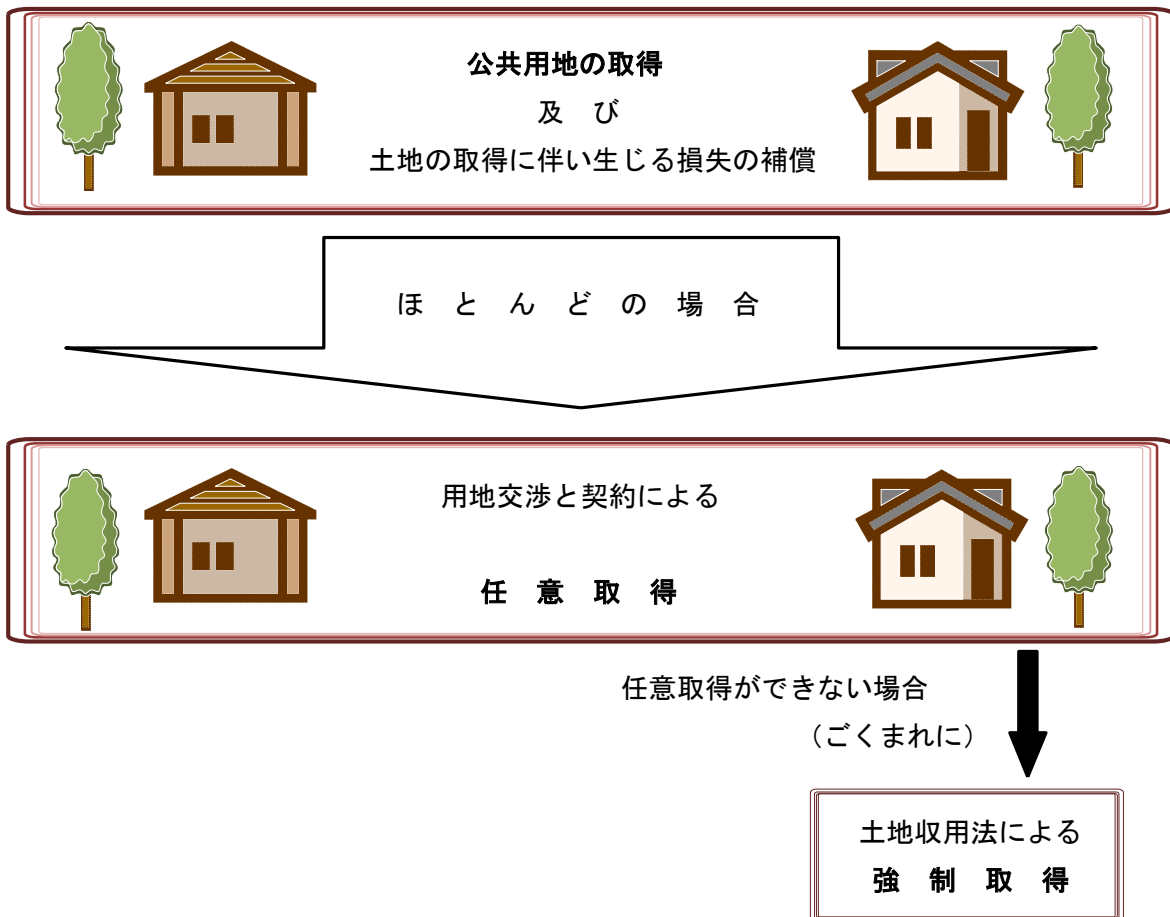
4 任意取得と強制取得

公共事業の用地取得には「任意取得」と「強制取得」という二つの手法があります。

「任意取得」とは、私法上の契約原理、契約自由の原則の適用を受け、当事者相互の納得と合意による契約によって事業用地を取得するものです。その際、事業用地内に物件等がある場合も、土地と同様に、契約によって相手方に移転していただきます。

これに対して「強制取得」とは、土地収用法に定められた手続によって相手方の意思にかかわらず事業用地を取得するものです。事業用地内に物件等がある場合は、相手方に期限内の移転を求めますが、相手が履行しない場合は、行政代執行によって強制的に撤去することとなります。強制取得については「第11章 土地収用制度」を参照してください。

実際には、ほとんどの場合、用地交渉と契約による用地取得、すなわち「任意取得」によって解決しています。しなしながら、任意取得を試みても相手方の協力が得られない状況では、事業の進捗等も勘案して「強制取得」についても検討を行い、ごくまれに事業認定、収用裁決、代執行などの「強制取得」が行われることがあります。



第2章

土地等の調査・測量



参考規程等

【測量關係】

- A. 埼玉県公共測量作業規程
- B. 埼玉県測量作業共通仕様書
- C. 用地測量特記仕様書
- D. 土木工事標準積算基準書（計画調査編）

第2章 土地等の調査・測量

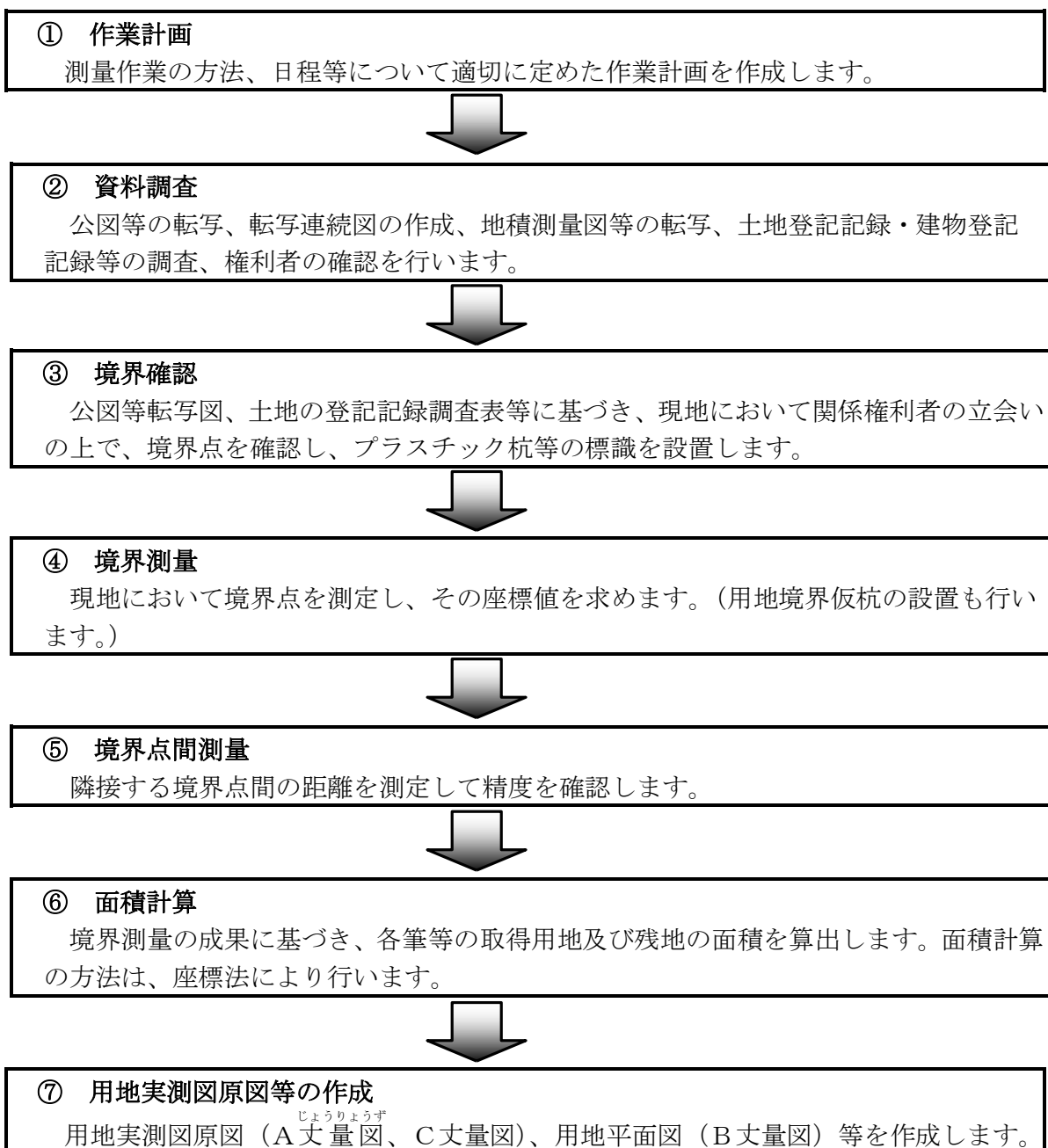
1 用地測量の意義

用地測量は、土地及び境界等について調査し、用地取得等に必要な資料及び図面を作成する作業です。測量成果簿等によって、土地等の権利者や売買契約締結後の土地の分筆登記が可能かどうかなどを、用地交渉に先立ち確認しておく必要があります。

埼玉県が行う測量作業は、通常、業務委託により事業担当者（例えば、河川事業の場合は河川担当）が行い、委託に当たっては埼玉県測量作業共通仕様書、用地測量特記仕様書に基づき行います。

また用地測量と併せて、土壌汚染や廃棄物埋設の有無に関する資料調査（土壌汚染に関する土地利用履歴等調査要領に基づく調査）も行います。

2 用地測量業務の流れ（業務委託）



3 用地測量の成果物とその内容

成果等の種類	該当する測量の種類						
	資料 調査	境界 確認	境界 測量	境界点 間測量	面積 計算	用地実測図 データファイル	用地平面図 データファイル
①公図等転写図	○						
②公図等転写連続図	○						
③地積測量図等転写図	○						
④土地の登記記録調査表	○※						
⑤土地の登記記録調査表 (電子記憶媒体)	○※						
⑥建物の登記記録調査表	○※						
⑦土壌汚染に関する土地利用履 歴等調査要領 調査報告書等	○						
⑧権利者調査表	○						
⑨土地境界立会確認書		○					
⑩観測手簿			○	○			
⑪測量計算簿等			○				
⑫用地実測図データファイル (図面出力を含む)						○	
⑬用地平面図データファイル (図面出力を含む)							○
⑭面積計算書					○		
⑮精度管理表				○			
⑯品質評価表						○	○
⑰土地調書	○						
⑱メタデータ						○	○

⑲用地測量協議(報告)書	用地測量全般の中で、疑義が生じた場合や何らかの問題が生じた場合に作成し、成果物とともに綴り込みます。
--------------	--

※ 成果として登記事項証明書を綴ることで、登記記録調査表の作成は省略することができます。
(用地測量特記仕様書第12, 13条)

(1) 公図等転写図

管轄法務局等に備える地図(不動産登記法第14条第1項)、地図に準じる図面(公図)を複写又は透写したものです。これらの図面と登記記録又は現地等に不整合がある場合には、関係市町村役場等が備えている固定資産税台帳とその付属地図を調査する必要があります。

用地取得後に分筆登記ができないという事態を避けるために、用地交渉前に調査をすることが大切です。

(2) 公図等転写連続図

調査区域が広い場合に作成します。

公図等転写連続図には、土地の取得等の予定線が記入されています。

(3) 地積測量図等転写図

管轄法務局等の土地図面つづり込帳に地積測量図がある場合、建物図面つづり込帳に建物図面がある場合に、これを複写（転写）したものです。

(4) 土地の登記記録調査表

管轄法務局に備えられた、土地の登記簿等に基づき調査し、次の事項が記入されます。ただし、土地の登記事項証明書を添付することでこの作成に代えることができます。

- ・土地の所在及び地番並びに当該地番に係る最終支号
- ・地目及び地積
- ・登記名義人の氏名（名称）及び住所（所在地）
- ・共有地については、共有者の持分
- ・土地に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名（名称）及び住所（所在地）、権利の種類、順位番号及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- ・仮登記があるときは、その内容
- ・その他、必要と認められる事項

(5) 建物の登記記録調査表

管轄法務局に備えられた建物の登記簿等に基づき調査し、次の事項が記入されます。ただし、建物の登記事項証明書を添付することでこの作成に代えることができます。

- ・建物の所在地番及び家屋番号、種類・構造及び床面積、登記原因及びその日付
- ・登記名義人の氏名（名称）及び住所（所在地）
- ・共有建物については、共有者の持分
- ・建物に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名（名称）及び住所（所在地）、権利の種類及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- ・仮登記があるときは、その内容
- ・その他、必要と認められる事項

(6) 権利者調査表

戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等、法人登記簿又は商業登記簿に基づき調査し、次の事項が記入されます。権利者に相続が発生しているときは、その経過の系統図が作成されます。

- ・権利者の氏名（名称）、住所（所在地）及び生年月日
- ・権利者が戸籍簿上で未成年者等であるときは、その法定代理人等の氏名及び住所
- ・権利者が不在者であるときは、その財産管理人の氏名及び住所
- ・権利者が法人であるときは、法人の名称及び主たる事務所の所在地、法人を代表する者の氏名及び住所
- ・法人が破産法による破産宣告を受けているとき等の場合にあっては、破産管財人等の氏名及び住所
- ・その他必要と認められる事項

(7) 土地境界立会確認書

境界立会を行い、境界が確認（同意）されたときは、確認を行った者（権利者本人でない場合は委任状を提出してもらいます。）全員から署名押印がなされます。

土地境界立会確認書は、土地を分筆するために必要な書類です。立会不調箇所については、分筆登記ができないので用地交渉に着手することができません。

このような場合には、土地の所有者が法務局に申請して筆界の位置を特定してもらう「筆界特定制度」を活用する方法もあります。

**(8) 用地実測図原図[A丈量図=Aマイラー(起業地)、C丈量図=Cマイラー(起業地+残地)]
用地平面図[B丈量図=Bマイラー(建物等の配置)]**

用地実測図等は、縮尺 250 分の 1 を標準として（土地が市街地以外の地域にあるとき等においては、500 分の 1 とすることが出来ます。）、作成されます。

面積計算は、原則一筆ごとに行います。ただし、一筆の中に複数の権利者、地目がある場合には、権利者ごと・現況地目ごとに行う必要があります。

また、権利者が主張する所有権の境界が一筆の境界と異なる場合、所有権の境界による面積計算も併せて行う必要があります（用地測量特記仕様書第 35 条）。

(9) 土地調書

土地調書の内容については、土地等の権利者の確認を求め、それらの者の署名押印を受ける必要があります。

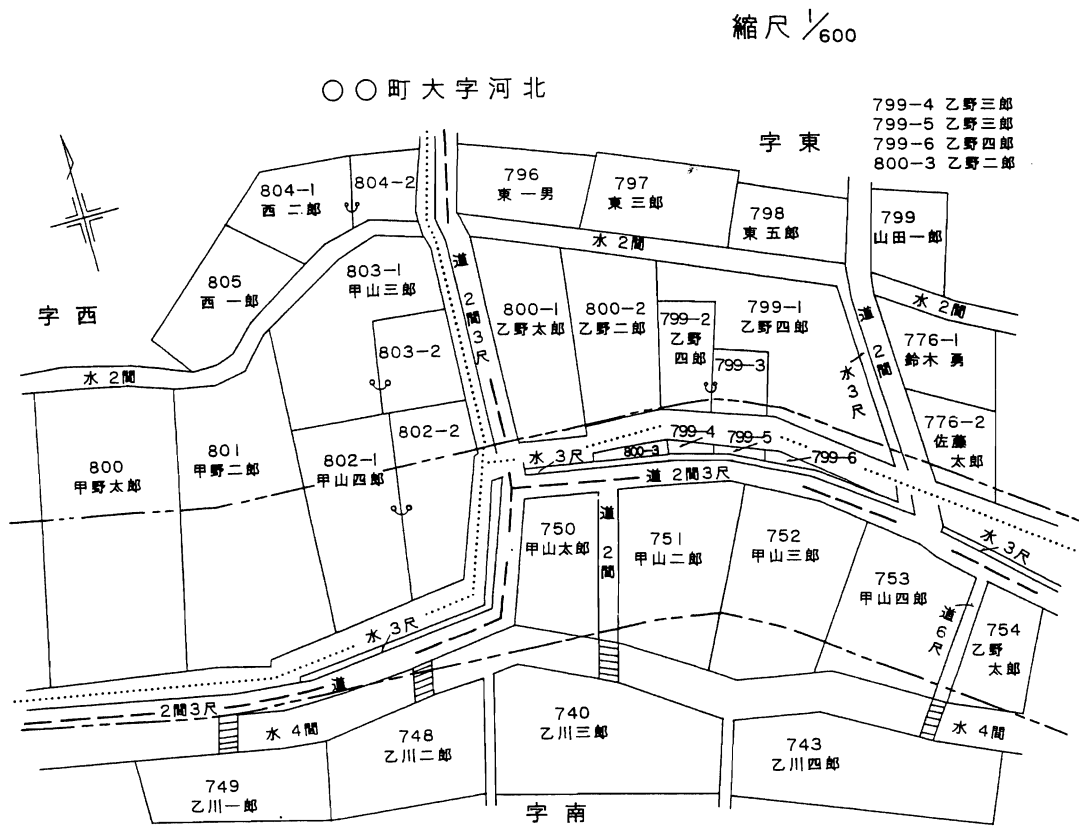
(10) 用地測量協議(報告)書

用地測量全般の中で、疑義が生じた場合や何らかの問題が生じた場合に、その内容が記載されています。

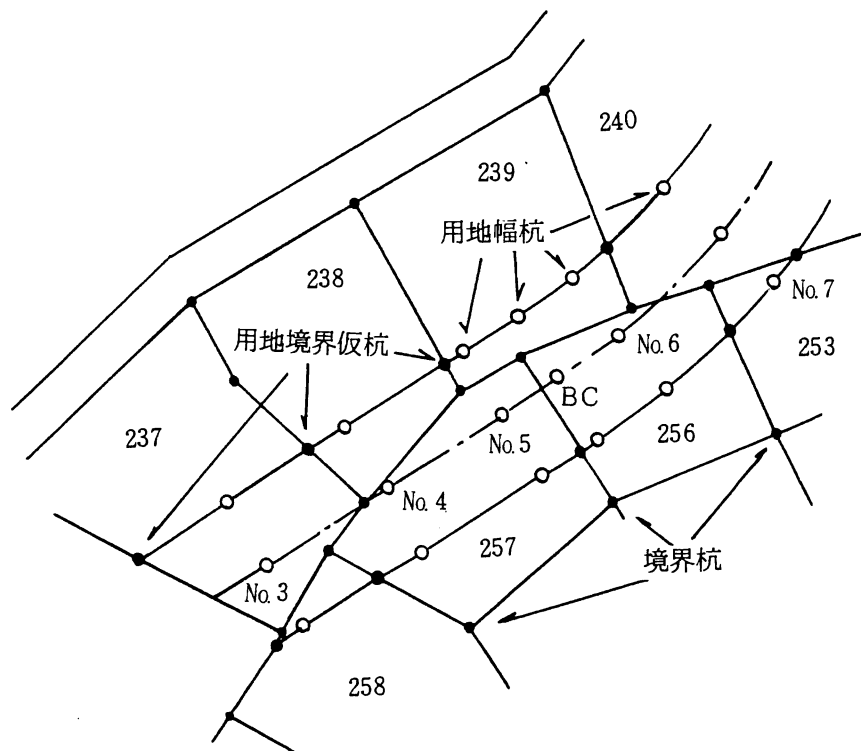
参考:用地実測図等の主な記入事項

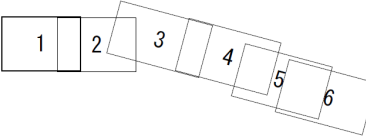
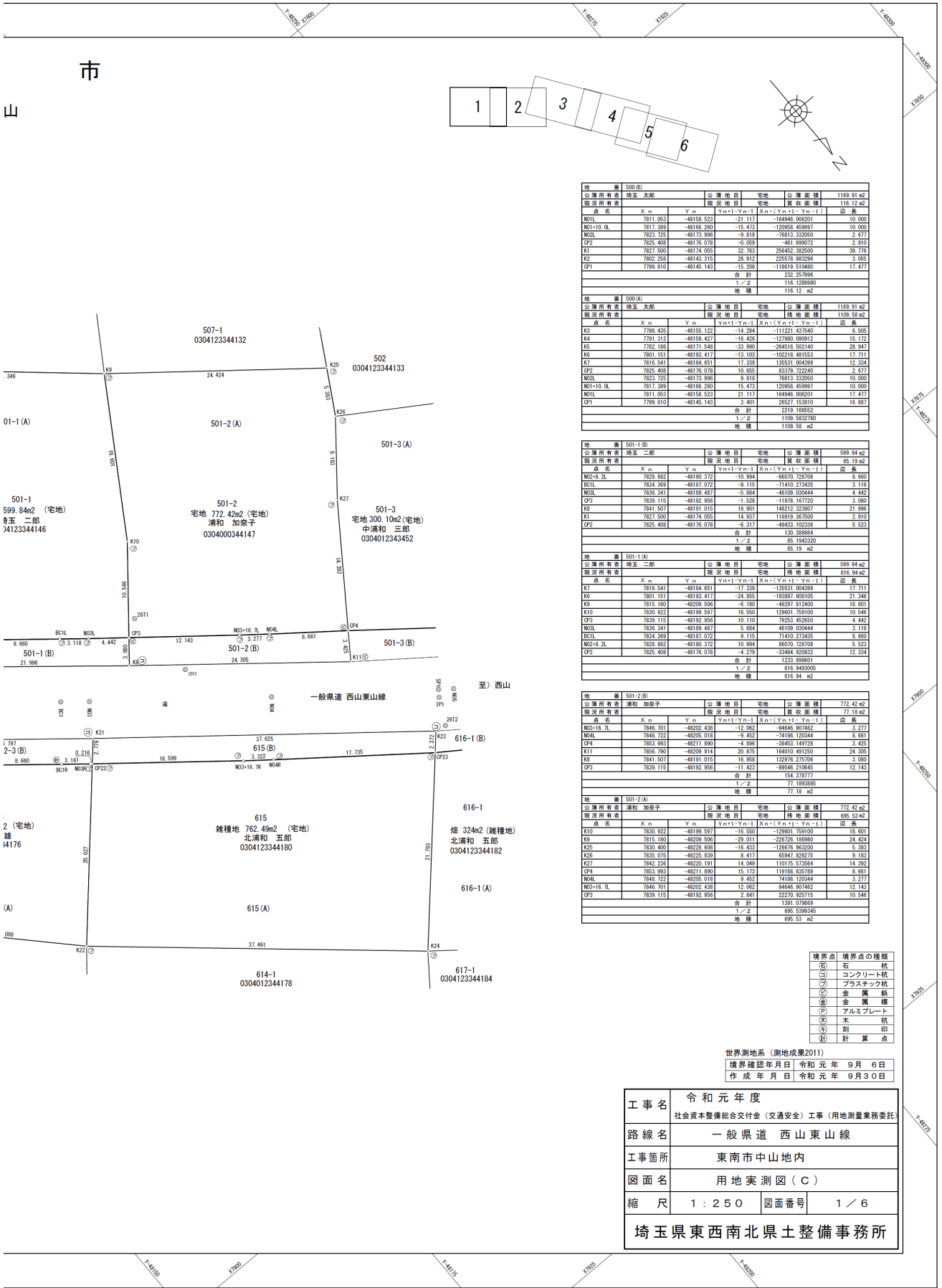
区 分	図面の種類	
	用地実測図原図 A・C丈量図	用地平面図 B丈量図
図面の名称、配置、方位等	○	○
市町村や大字等の名称	○	○
各筆の地番、不動産番号、公簿地目、現況地目、土地所有者氏名及び借地人等氏名	○	○
座標系や測量年月日	○	○
用地買収等予定線や各種境界線	○	○
用地買収等予定線や各種境界線の長さ	○	
基準点や各種境界点	○	○
用地幅杭や境界標の種類	○	
起業地の面積とその計算表（各点の座標値を含む）	○	
残地の面積とその計算表（各点の座標値を含む）	△(Cのみ)	
建物や工作物		○
行政界や道路名、水路名		○
発注者・受注者の名称	○	○
測量従事者の氏名	○	

※ これらは仕様上の標準であり、例えば『測量従事者の氏名』を用地平面図にも記入する」など、案件によっては記入事項以外の事項も記入することがあります。



〈 境界杭・用地幅杭・用地境界仮杭の位置 〉





地番 500(B)				
公簿所有者	地番	公簿地目	宅地	公簿面積
親元所有者	陸王 太郎	親元地目	宅地	1109.91m ²
親元所有者	陸王 太郎	親元地目	宅地	116.12m ²
点名	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
M1/L	7811.063	-48158.523	-21.117	-164946.006201
M1/10.0L	7811.389	-48166.200	-15.473	-129958.49997
M2/L	7823.725	-48173.996	-9.818	-78813.32050
CP2	7825.408	-48176.078	-0.059	-481.99972
K1	7827.500	-48174.055	2.783	25682.29200
K2	7802.258	-48143.315	25.912	225078.88296
CP1	7799.810	-48145.143	-15.208	-118819.510480
合計				232.257996
1/2				116.1299980
地積				116.12 m ²

地番 500(A)				
公簿所有者	地番	公簿地目	宅地	公簿面積
親元所有者	陸王 太郎	親元地目	宅地	1109.98m ²
親元所有者	陸王 太郎	親元地目	宅地	1109.98m ²
点名	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K3	7798.435	-48155.122	-14.294	-111221.87500
K4	7791.312	-48159.427	-16.428	-127880.09012
K5	7782.196	-48171.548	-33.990	-264516.502140
K6	7801.451	-48192.417	-15.103	-102718.481553
K7	7816.541	-48184.651	17.339	135531.004399
CP2	7825.408	-48176.078	10.655	83379.722240
M2/L	7823.725	-48173.996	9.818	78813.320500
M1/10.0L	7817.389	-48166.200	15.473	129958.49997
M1/L	7811.063	-48158.523	21.117	164946.006201
CP1	7799.810	-48145.143	3.401	2219.16552
合計				1109.882760
1/2				1109.88 m ²
地積				1109.88 m ²

地番 501(B)				
公簿所有者	地番	公簿地目	宅地	公簿面積
親元所有者	陸王 二郎	親元地目	宅地	599.84m ²
親元所有者	陸王 二郎	親元地目	宅地	65.19m ²
点名	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
M2/8.0L	7828.882	-48180.372	-10.994	-86070.728108
B2/L	7834.369	-48187.072	-9.115	-71410.273435
M2/L	7836.341	-48198.487	5.884	46109.030444
CP2	7839.115	-48192.956	-1.525	-11978.167720
K8	7841.507	-48191.015	18.901	148212.32867
K1	7827.500	-48174.055	18.907	118193.202500
CP2	7825.408	-48176.078	-6.317	-49433.102336
合計				130.388664
1/2				65.1943320
地積				65.19 m ²

地番 501(A)				
公簿所有者	地番	公簿地目	宅地	公簿面積
親元所有者	陸王 二郎	親元地目	宅地	599.84m ²
親元所有者	陸王 二郎	親元地目	宅地	616.84m ²
点名	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K7	7816.541	-48184.651	-17.339	-135531.004399
K8	7811.451	-48192.417	-28.865	-153997.091015
K9	7815.180	-48209.506	6.180	-48297.812400
K10	7830.922	-48199.597	16.550	129601.769100
CP2	7839.115	-48192.956	10.110	78533.402610
M2/L	7836.341	-48198.487	5.884	46109.030444
B2/L	7834.369	-48187.072	9.115	71410.273435
M2/8.0L	7828.882	-48180.372	10.994	86070.728108
CP2	7825.408	-48176.078	-4.279	-33984.928812
合計				1233.886601
1/2				616.8492005
地積				616.84 m ²

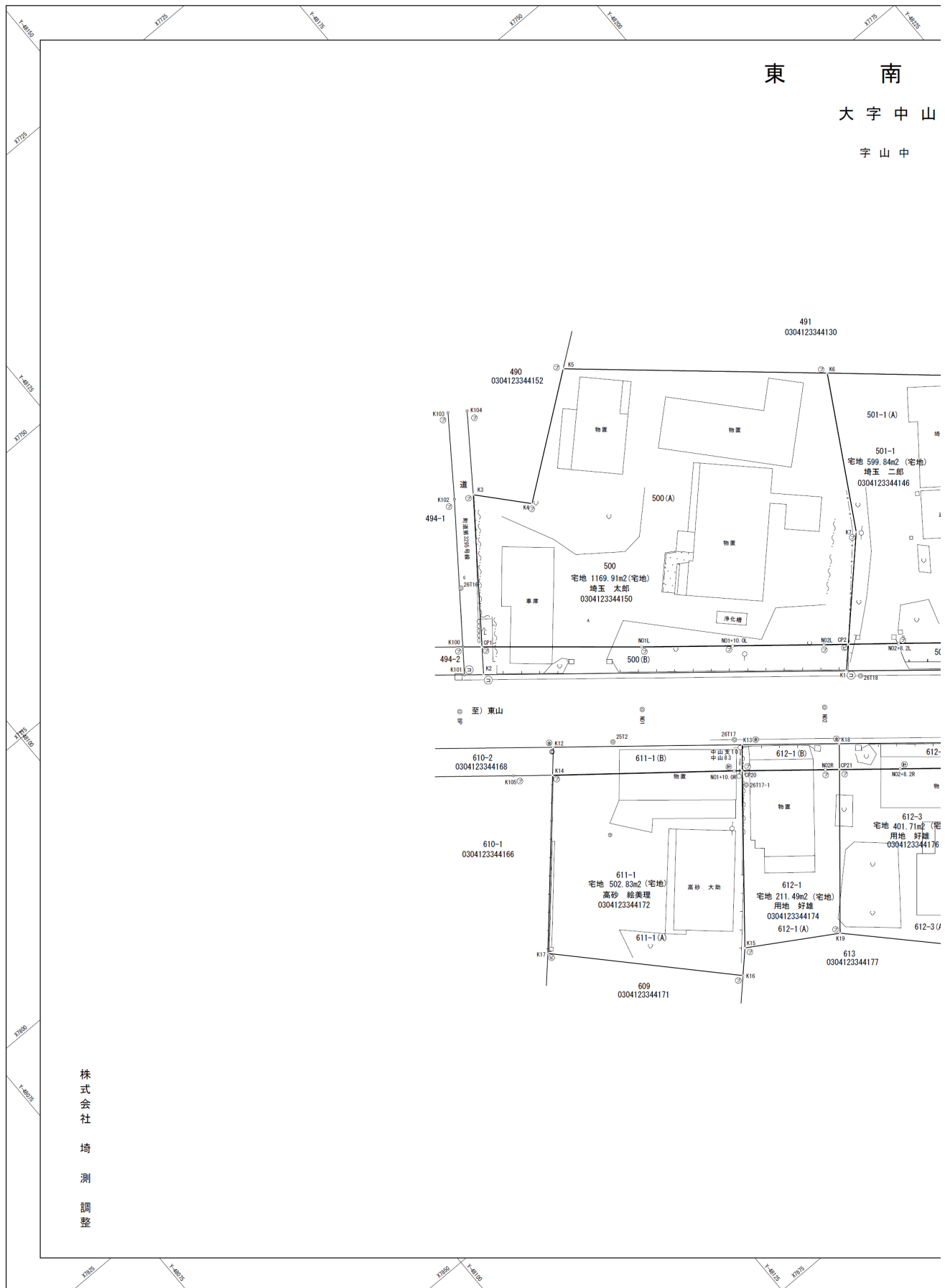
地番 501-2(B)				
公簿所有者	地番	公簿地目	宅地	公簿面積
親元所有者	浦和 加奈子	親元地目	宅地	772.42m ²
親元所有者	浦和 加奈子	親元地目	宅地	66.93m ²
点名	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
M2/16.0L	7846.701	-48202.438	-12.062	-94646.907482
M2/L	7848.722	-48205.018	-28.462	-141961.203444
CP4	7853.993	-48211.890	-4.986	-38453.149728
K11	7856.790	-48209.914	20.875	164010.491250
K9	7841.507	-48191.015	18.908	132976.215708
CP2	7839.115	-48192.956	-11.423	-89246.910645
合計				154.378777
1/2				77.1893885
地積				77.18 m ²

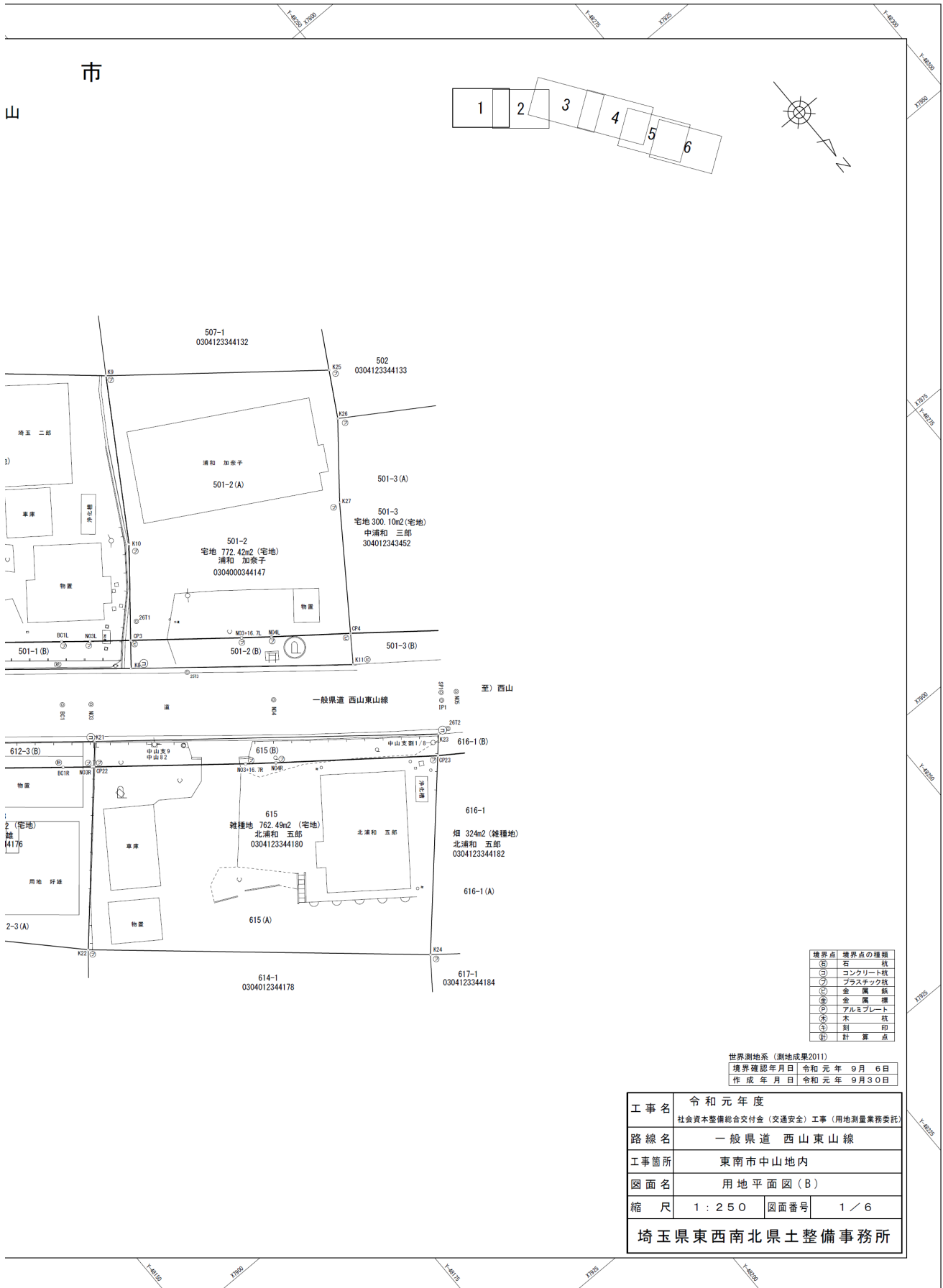
地番 501-2(A)				
公簿所有者	地番	公簿地目	宅地	公簿面積
親元所有者	浦和 加奈子	親元地目	宅地	772.42m ²
親元所有者	浦和 加奈子	親元地目	宅地	696.93m ²
点名	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K10	7830.922	-48199.597	-16.550	-129601.769100
K9	7815.180	-48209.506	-28.011	-25176.189860
K25	7830.400	-48228.608	-16.423	-129876.902000
K26	7835.075	-48225.939	8.417	69447.826275
K27	7842.238	-48220.191	14.049	110175.815884
CP4	7853.993	-48211.890	15.173	119108.837389
M2/L	7848.722	-48205.018	9.462	74186.120344
M2/16.0L	7846.701	-48202.438	12.062	94646.907482
CP2	7839.115	-48192.956	2.841	22770.921115
合計				1391.078869
1/2				696.939346
地積				696.93 m ²

境界点	境界点の種類
◎	石
○	コンクリート杭
◇	プラスチック杭
⊙	金 属 杭
⊕	金 属 樫
⊗	アルミプレート
⊘	木 杭
⊙	削 印
⊚	計 算 点

世界測地系(測地成果2011)
境界確認年月日 令和元年 9月 6日
作成年月日 令和元年 9月30日

工事名	令和元年度 社会資本整備総合交付金(交通安全)工事(用地測量業務委託)
路線名	一般県道 西山東山線
工事箇所	東南市中山地内
図面名	用地実測図(C)
縮尺	1:250 図面番号 1/6
埼玉県東西南北県土整備事務所	





境界点	境界点の種類
⊙	石
⊖	コンクリート杭
⊕	プラスチック杭
⊗	金 属 杭
⊘	金 属 標
⊙	アルミプレート
⊗	木 杭
⊕	刺 印
⊙	計 算 点

世界測地系 (測地成果2011)
 境界確認年月日 令和元年 9月 6日
 作成年月日 令和元年 9月30日

工事名	令和元年度 社会資本整備総合交付金 (交通安全) 工事 (用地測量業務委託)
路線名	一般県道 西山東山線
工事箇所	東南市中山地内
図面名	用地平面図 (B)
縮 尺	1 : 250 図面番号 1 / 6
埼玉県東西南北県土整備事務所	

様式第3号

令和〇〇年〇月〇日

(あて先)
東南県土整備事務所長

土地所有者
 東南市大字中山
 住所 611-1 氏名 **高砂 絵美理** **高砂** 本人

隣接地立会人
 東南市大字中山
 住所 610-1 氏名 **山梨 四郎** **山梨** 本人

隣接地立会人
 東南市高雄8丁目
 住所 1234-5 氏名 **甲府 京子** **甲府** 本人

隣接地立会人
 東南市永篠7丁目
 住所 1234-6 氏名 **信濃 一郎** **信濃** 父

隣接地立会人
 東南市大字中山612
 住所 氏名 **用地 徳子** **用地** 妻

土地境界立会確認書

下記記載の土地の境界は、現地で立会いの上、相違ないことを確認しました。
 東南市 町
 郡 村

区分	大字	字	地番	地目	登記簿地積	登記簿名義人	摘要
対象地	中山	山中	611-1	宅地	50283	高砂 絵美理	
	不動産番号	0304123344172					
	不動産番号						
隣接地	中山	山中	610-1	宅地	75333	山梨 四郎	
	不動産番号	0304123344166					
	中山	山中	609	畑	526	甲府 京子	
	不動産番号	0304123344171					
	中山	山中	613	雑種地	664	埼玉 奈津子	
	不動産番号	0304123344177					
	中山	山中	612-1	宅地	21149	用地 好雄	
不動産番号	0304123344174						

第3章

土地の取得等に係る補償と土地評価



凡例

基準	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準
細則	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則
取扱要領	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償取扱要領
事務取扱要綱	→	埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱
土地評価要領	→	取扱要領 別記1「土地評価事務処理要領」
土地評価細則	→	取扱要領 「土地評価事務処理細則」

参考規程等

【補償基準関係】

- A. 基準
- B. 細則
- C. 取扱要領 別記1 「土地評価事務処理要領」
「土地評価事務処理細則」
- D. 公共用地の取得にあたっての留意事項について（平成2年12月28日用地第2006号土木部長通知）
- E. 埼玉県の公共用地取得における廃棄物埋設地及び土壤汚染地への対応方針について
（平成18年2月21日用地第852号部長通知）

【事務取扱関係】

- F. 事務取扱要綱
 - 別記2 「土地鑑定評価依頼事務要領」
「不動産鑑定業者選定指針の制定について」
 - 別記12 「用地調査等業務の委託に関する事務取扱要領」
「土地及び土地に関する所有権以外の権利の評価並びに残地補償等に関する調査又は補償金額の算定業務の委託契約について」
土地評価等仕様書
- G. 関係通知等
 - 土地等の取得に伴う補償契約の事務取扱いについて（昭和59年4月1日改正）
 - 鑑定報酬単価の変更について（平成29年3月22日用地第701-1号用地課長通知）

【法令関係等】

- H. 地方自治法

参考図書

財産評価基本通達（昭和39年4月25日付け国税長官通達）

不動産鑑定評価基準（国土交通省）

地価調査研究会編著『土地価格比準表（七次改訂）』住宅新報社

第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価

はじめに

公共事業を実施する際には、当該事業に必要な土地を取得したり、仮設の工事用道路に必要な土地を使用することがあります。

また、当該土地に地上権、永小作権、賃借権といった所有権以外の権利が設定されている場合には、必要に応じて当該権利を消滅させなければなりません。

このように、公共事業に必要な土地を取得又は使用したり、当該土地に設定されている権利を消滅する際には、「正当な補償」を行わなければなりません。

この章では、まず損失補償基準における正当な補償の考え方を説明します。

続いて、取得する土地に対する正当な補償額を算定する「土地評価」という手法と不動産鑑定士の「鑑定評価」について説明をします。

その後、土地の一部を取得することによって残る土地（残地）に生じる損失に対する補償の説明をします。

1 土地等の取得に係る補償

(1) 土地の取得に係る補償

ここでは、用地を取得する場合の価格について、その算定の基本原則について説明をします。

具体的な算定方法については、「3 土地評価の手順」で詳細な説明をしていますので、そちら（21 ページ）を参照してください。

ア 正常な取引価格

取得する土地に対しては、「正常な取引価格」を補償します（基準第8条第1項）。

この「正常な取引価格」とは、合理的な自由市場があったならば、そこで形成されるであろう市場価値（客観的な交換価値）を指します。

「正常な取引価格」を求める場合には、二つの基本原則があります。

(ア) 取得する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」を求める(基準第8条第2項)。

一般的に建物等の定着物のある土地（建付地）の価格は、更地の価格と比べると低くなる傾向があります。公共事業のために取得すべき土地に建物その他の物件が存している場合、取得された土地と同等類似の更地を取得するのに必要な費用を補償しなければ、通常建物その他の物件を移転することができません。したがって、建物その他の物件がないものとして、当該土地の「正常な取引価格」を補償します。

(イ) 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」を求める(基準第8条第3項)。

公共事業によって污水处理場等の嫌悪施設が設置される場合、その施設の設置が予定されたことによって土地の取引価格が低下する可能性があります。

このような場合に、低下した取引価格をもって補償したのでは、従前と同等類似の土地を取得し、生活基盤の復元を行うことは難しくなってしまいます。したがって、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」を補償します。

なお、鉄道、道路等の建設が予定されることにより土地の取引価格が高騰する場合の事業利益は、土地所有者が一般的に享受するものであって被買収者のみに否定する理由はないので、事業の影響があるものとしての当該土地の「正常な取引価格」を補償します。

イ 土地の附加物

土地の附加物とは、土留施設、階段、溝、雑草木等の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います（細則第1）。

これらは、土地そのものの構成部分であることによって当該土地の効用を発揮しているもので、その価値は土地に含まれています。したがって、土地の附加物については、土地価格とは別に独立して補償の対象とすべきではないことに注意してください。

ウ 正常な取引価格の算定方法

取得する土地の「正常な取引価格」は、近傍類地（近傍地及び類地を含む。）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、土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定します（基準第9条第1項）。

具体的には、原則として「標準地比準評価法」及び「取引事例比較法」により算定します。この詳細については、「3 土地評価の手順」において、事務の流れに沿った説明をしていますので、そちら（21 ページ）を参照してください。

(2) 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償

取得する土地に所有権以外の権利が存する場合、当該権利を消滅させなければなりません。

ここでは、所有権以外の権利の補償額算定についての基本原則と、代表的な権利である地上権、永小作権及び賃借権に対する補償について説明します。

ア 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

土地に関する所有権以外の権利を消滅させる場合、「正常な取引価格」を補償します（基準第12条第1項）。

使用貸借に基づく権利等の一般的に譲渡性のない権利については、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補償します。

地上権や永小作権等の譲渡性のある権利については、正常な取引価格を補償します。なお、第三者に主張できる債権（借地借家法の適用を受ける賃借権など）もこれらに含まれます。

イ 地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格

地上権、永小作権又は賃借権の「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ます（基準第13条第1項）。つまり、取得する土地の「正常な取引価格」を算定する場合と同一手法によるのが原則です。

ただ、これらの権利の取引価格は、当該権利の内容により大きく異なります。そのため、権利の目的となっている土地の価格、地代又は借賃の額、権利金等の授受の有無及びその額、権利の存続期間、契約内容、使用態様等を総合的に比較考量しなければなりません。

そのため、実務において、地上権等の正常な取引価格を求めることは難しいことから、実際にはもっと簡便な方法が用いられています。

これは、土地所有者と地上権等の権利者の間で権利割合を決めてもらい、当該権利割合を土地価格に乗じて当該権利価格を算定するという方法です。

具体的な例を挙げると次のとおりになります。

設定条件

- 当事者間の権利割合 所有権：借地権＝4：6
- 土地価格 10,000円/㎡

算定例

- 借地権価格 = 土地価格 × 権利割合 = 10,000 × 0.6 = 6,000円/㎡

※ 土地所有者と地上権等の権利者が特別な関係にあるため、地上権等の権利者が補償金を得ることなく、権利消滅に応じる場合があります。

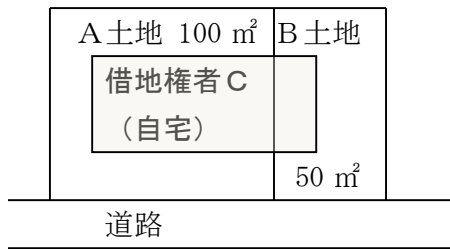
そのような場合においても、後日のトラブルを防止するため、所有権と地上権等の権利の割合を10：0とする権利配分届を土地所有者・地上権者等から提出してもらい、権利消滅補償金を「0円」とする権利消滅補償契約を地上権者等と締結することに注意してください（「土地等の取得に伴う補償契約の事務取扱いについて」（昭和45年7月25日土木部長通達）の「3 権利消滅補償契約について」参照）。

ウ 地上権、永小作権及び賃借権の一体評価

地上権、永小作権又は賃借権の「正常な取引価格」は、画地を単位として算定します（画地については、24ページを参照してください）。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します（細則第5第1項）。

具体的な例を挙げると次頁のとおりになります。

(状況図)



(設定条件)

	A土地	B土地
標準地価格	10,000円	10,000円
個別格差率	地積過小 0.9	地積過小 0.8
一体評価の格差率	普通 1.0	
借地権割合 (※)	0.7	0.7
1 - 借地権割合	0.3	0.3

※ 一体評価をする場合の借地権割合については、「財産評価基本通達」(昭和39年4月25日付け国税長官通達)で定められた財産評価基準書(※1)における借地権割合、不動産鑑定士の意見等に基づき認定します(取扱要領第3(1))。

※1 国税庁ホームページ <http://www.nta.go.jp/>

(一体評価の場合の土地価格の算定式)

$$\begin{aligned} \text{土地価格} &= \text{当該土地の借地権評価格} + \text{当該土地の底地評価格} \\ &= \text{標準地価格} \times \text{一体評価による格差率} \times \text{当該土地の借地権等の割合} \\ &\quad + \text{標準地価格} \times \text{当該土地の格差率} \times (1 - \text{当該土地の借地権等の割合}) \end{aligned}$$

(各土地の土地評価)

	借地権評価格	底地評価格	合計
A土地	10,000円/m ² × 1.0 (普通) × 0.7 (権利割合) = 7,000円/m ²	10,000円/m ² × 0.9 (過小) × 0.3 (権利割合) = 2,700円/m ²	9,700円/m ²
B土地	10,000円/m ² × 1.0 (普通) × 0.7 (権利割合) = 7,000円/m ²	10,000円/m ² × 0.8 (普通) × 0.3 (権利割合) = 2,400円/m ²	9,400円/m ²

① A土地の価額 9,700円/m² × 100 m² = 970,000円 (個別評価の場合 900,000円)

② B土地の価額 9,400円/m² × 50 m² = 470,000円 (個別評価の場合 400,000円)

※ 一体評価によって、個別評価の場合より、A土地、B土地ともに評価額が70,000円高くなっています。

(補償額)

当事者間で決定した権利割合が次の場合

① A土地 所有権 : 借地権 = 4 : 6

○ 所有者 A 970,000円 × 0.4 = 388,000円

○ 借地権者 C 970,000円 × 0.6 = 582,000円

② B土地 所有権 : 借地権 = 5 : 5

○ 所有者 B 470,000円 × 0.5 = 235,000円

○ 借地権者 C 470,000円 × 0.5 = 235,000円

2 土地の使用に係る補償

(1) 正常な地代又は借賃

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。）に対しては、正常な地代又は借賃を補償します（基準第25条第1項）。

(2) 正常な地代又は借賃の算定方法

正常な地代又は借賃は、取得する土地の正常な取引価格を求める場合と同様の方法により算定します。

すなわち、近傍類地の地代又は借賃を基準とし、これらの土地及び使用する土地について、地代又は借賃の価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定します（基準第25条第3項）。

この場合においては、使用する土地の正常な取引価格に次の率を乗じて得た額を参考とします（細則第13、取扱要領第8第1項）。

ア 宅地、宅地見込地及び農地：年6パーセント

イ 林地及びその他の土地：年5パーセント

また、土地を使用する事業の施行が予定されることによって、使用する土地の地代又は借賃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当該土地の地代又は借賃を算定する点は、取得する土地の正常な取引価格を算定する場合と同様です（基準第25条第2項）。

なお、賃借事例がない場合には、使用する土地の正常な取引価格に上記ア又はイの率を乗じて得た額を参考とします。

(3) 契約期間

契約期間は単年度以外に、使用を開始する日の属する年度の翌年度以降も土地を使用する必要がある場合、契約期間は3年を上限（長期継続契約）として定めることができます（取扱要領第8第2項）。

なお、長期継続契約は、債務負担行為として予算措置をする必要はありません。（地方自治法第234の3）

3 土地評価の手順

ここからは、標準地比準評価法及び取引事例比較法による土地評価の手順について、実際の事務の流れに沿った説明を行います。

土地評価は、基準、細則、取扱要領、土地評価要領、土地評価細則等を根拠としています。

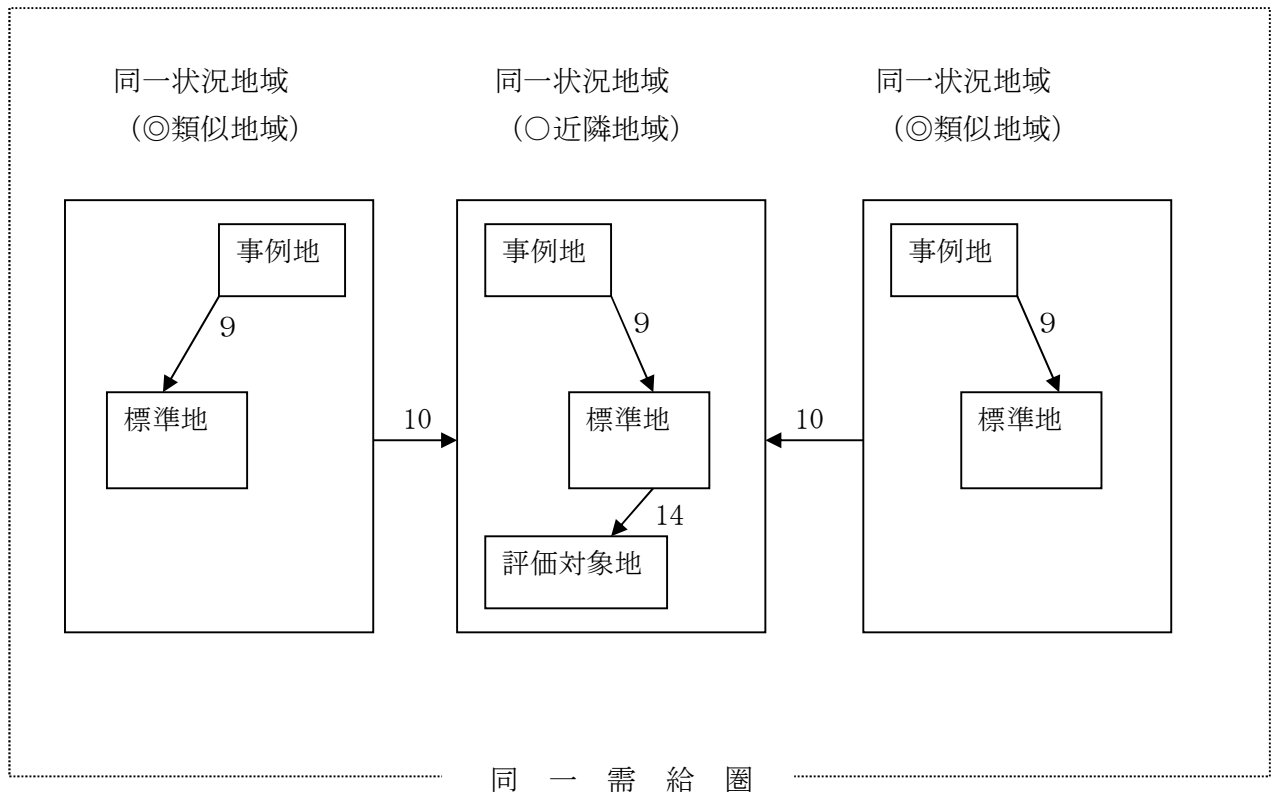
実務では、決裁者や担当者は「画地の認定」などを現地の状況等を踏まえた上で、基準等に基づき判断（根拠及び考え方）することになります。

また、次ページ以降の手順1「画地の認定」から手順4「標準地の選定」までは、土地評価を委託業務として発注する前提の設計額を算出（画地及び標準地の数量）するためにも理解が必要な項目です。なお、委託した場合、土地等に関する知識の豊富な受注者（不動産鑑定士）との打合せ（意見交換・質疑）を通じて、土地評価の理解を更に深めてください。

(1) 土地評価(標準地比準評価法及び取引事例比較法)の事務の流れ

手順	項目	ページ	内容
1	画地の認定	P24	評価対象地の画地を単位として区分する。
2	評価対象地の確認等	P28	評価対象地の評価を行うに当たっては、事業計画を十分に把握し、資料の収集及び整理、資料の検討、現地踏査をし、概況を把握する。
3	同一状況地域の区分	P30	評価対象地に関し、用途的地域を地域的特性に着目して、同一状況地域に区分する。
4	標準地の選定	P34	同一状況地域ごとに標準地を選定する。
5	取引事例の収集及び整理	P36	評価対象地と同種別（近隣地域又は類似地域）の事例をできるだけ多く収集して、調査表を作成する。
6	取引事情補正	P40	買い進み、売り急ぎ等の事情があれば補正する。
7	時点修正	P42	取引時点から評価時点までの土地価格の変動を、変動率により修正する。
8	建付減価補正	P46	土地と建物が一体で取引され建付減価していると認められるときは、補正する。
9	標準化補正 (個別格差認定基準表の作成)	P47	各々の地域内で街路条件、交通・接近条件、環境条件及び画地条件等の個別要因についての認定基準表を作成し、標準地と取引事例地を土地価格比準表を用いて比較し、その格差率をもって事例価格を標準化する。
10	地域要因の比較 (地域格差認定基準表の作成)	P54	近隣地域と類似地域の地域格差についての認定基準表を作成し、土地価格比準表を用いて格差率を求めて補正する。
11	算定価格	P58	個々の事例地から比準を行う。
12	比準価格の決定	P60	取引事例の補正（事情補正、時点修正）が少なく、当該事例の標準化補正及び地域格差が少ない規範性の高い比準価格を採用する。
13	標準地の評価額の決定	P62	比準価格、規準価格及び不動産鑑定評価額等を比較考量し、評価額を決定する。
14	個別要因の比較 (個別格差認定基準表の作成)	P64	近隣地域の標準地と評価対象地の個別格差について認定基準表を作成し、土地価格比準表を用いて格差率を求め、近隣地域の標準地価格を基に評価対象地の買取価格を決定する。

(2) 土地評価事務(標準地比準評価法及び取引事例比較法)の概要



※ 上図の矢印に付した数字は、前頁の表の手順欄の数字と対応しています。

〔用語説明〕

- ア 「同一状況地域」…用途的地域を地域的特性に着目して区分した地域（細則第2第3項(1)）
- イ 「用途的地域」……土地の用途的観点から、宅地地域、農地地域、林地地域、見込地地域及びその他の地域に区分し、必要に応じて、更に区分した地域（細則第2第2項）
- ウ 「近隣地域」……同一状況地域のうち評価対象地を含む地域（土地評価要領第7条）
- エ 「類似地域」……近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似する地域（土地評価要領第7条）
- オ 「同一需給圏」……一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域。近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するもの（不動産鑑定評価基準 総論 第6章第1節Ⅱ 1(2)）

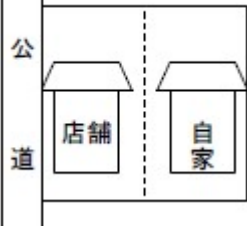
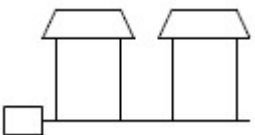
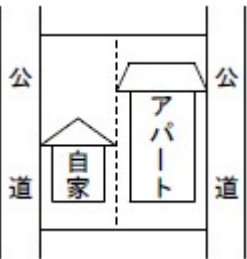
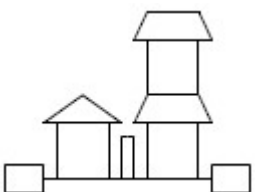
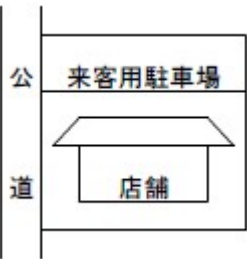
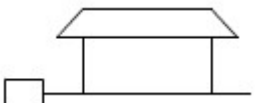
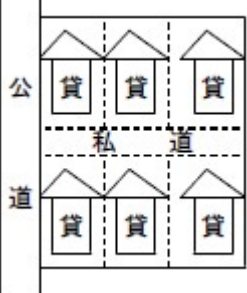
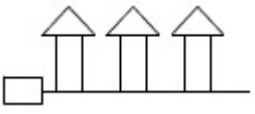
(3) 土地評価事務(標準地比準評価法及び取引事例比較法)の手順

手順	項目	内容
1	<p>画地の認定</p> <p>画地認定の範囲を基本として、建物の移転先や移転工法の認定を検討することになります。</p> <p>建物移転料の補償額等に影響するので、土地の利用状況等を踏まえたうえで、適切な画地の認定をしてください。</p> <p>なお、手順2で現地を確認し、ここでの画地認定を検証し、適宜補正してください。</p>	<p>評価対象地の画地を単位として区分する。</p> <p>(解説)</p> <p>土地の正常な取引価格は、画地を単位として評価します(細則第2第1項)。</p> <p>画地には、次の2種類があります。</p> <p>ア 一筆の土地(イに該当するものを除く。)</p> <p>イ <u>所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地</u></p> <p>画地の範囲は、主観に左右されることなく、客観的に定められなければなりません。これは、土地所有者の主観により、同一人が所有する2筆の土地が1画地となるか、2画地となるかで評価額が異なるようでは不都合が生じるからです。したがって、画地は社会的、経済的観点から合理的と認められる範囲を適正に認定する必要があります。この趣旨から「ア」及び「イ」を規定しています。</p> <p><u>「所有者及び使用者をそれぞれ同じくし」とは</u>、その土地について、所有者が同一人で、かつ使用者が同一人であるということの意味しています。</p> <p><u>「用途」とは</u>、住宅、店舗、田、畑などの現実の使用状況を指します。</p> <p><u>「利用目的」とは</u>、自用又は貸家などの他用といった利用関係を指します。</p> <p><u>「一団の土地」とは</u>、連続している土地を意味しています。連続してさえいれば1筆の土地の一部でもかまわないし、数筆を合わせたものでもかまいません。</p> <p>ただし、大きな高低差があるなど、土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもって画地とします。</p> <p>画地の認定にあたっては、次ページ「画地の基本モデル」を参照してください。</p>

画地の基本モデル

No.	平面	断面	条件	認定	備考
1			<ul style="list-style-type: none"> ○土地、建物の所有者は同一 ○一筆 ○畑は専ら自家消費作物を作る小規模なもの。 	1画地	<ul style="list-style-type: none"> ○畑部分が別の用途であると認められれば2画地(細則第2第1項(2)の判断) = (用途)。 ○判断基準 <ul style="list-style-type: none"> ・畑の規模 ・労働力 ・収穫物の処分方法
2			<ul style="list-style-type: none"> ○土地、建物の所有者は同一 ○一筆 ○段差がある。(50 cm程度) 	1画地	<ul style="list-style-type: none"> ○段差により、一体的な利用が困難と認められれば2画地(細則第2第1項但書の判断)。 ○判断基準 <ul style="list-style-type: none"> ・段差の程度 ・土地の利用状況
3			<ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者は単独。 ○一筆 ○斜面がある。 	1画地	<ul style="list-style-type: none"> ○斜面部分を一体として利用できないと認められれば2画地(細則第2第1項但書の判断)。 ○判断基準 <ul style="list-style-type: none"> ・斜面の程度 ・土地の利用状況
4			<ul style="list-style-type: none"> ○土地、建物所有者は同一。 ○一筆 ○建物敷地部分と田の間に段差がある(部分的に宅地造成している)。 	2画地	<ul style="list-style-type: none"> ○No.1の用途の判断とNo.2の一体利用の判断を行う。 ○判断基準 <ul style="list-style-type: none"> ・田の規模 ・労働力 ・収穫物の処分方法 ・段差の程度 ・土地の利用状況 ○このモデルでは、用途的に別々であるとして2画地とする。

第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価

No.	平面	断面	条件	認定	備考
5			<ul style="list-style-type: none"> ○土地、建物の所有者は同一。 ○一筆 	1画地	<ul style="list-style-type: none"> ○自家と店舗の関連性が強く土地の利用目的は同一と認められる(細則第2第1項(2)の判断)＝利用目的。 ○個々の独立性が強ければ2画地となる場合もある。
6			<ul style="list-style-type: none"> ○土地、建物の所有者は同一。 ○一筆 	2画地	<ul style="list-style-type: none"> ○No.5と同じ利用目的の同一性の判断により独立性を認められる。
7			<ul style="list-style-type: none"> ○土地、建物の所有者は同一。 ○二筆 	1画地	<ul style="list-style-type: none"> ○No.5と同じ。
8			<ul style="list-style-type: none"> ○土地、建物の所有者は同一。 ○一筆 ○貸家が並んでいる。 	1画地	<ul style="list-style-type: none"> ○借家人は土地に対して強固な権利をもっていないので、個々の使用スペースの独立性は認められない(細則第2第1項(2)の判断)＝(使用者)。 ○利用目的という見地から考えれば全体として貸家業を営んでいる土地であると考えられる。

No.	平面	断面	条件	認定	備考
9			<ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者は A ○(ロ)の部分に B の借地権がある。 ○一筆 ○建物所有権は 図のとおり 	2画地	<ul style="list-style-type: none"> ○細則第2第1項(2)の判断=使用者 ○Bの土地に対する支配力が弱い場合、その部分の独立性が認められず1画地とする。
10			<ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者は A ○二筆 ○Bは借地権に基づき、自己の建物を所有する。 	1画地	<ul style="list-style-type: none"> ○一体として利用されている(細則第2第1項(2)の判断)=(使用者)。
11			<ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者は 図のとおり。 ○CはA Bと各々契約を結び、借地権を有する。 ○二筆 ○建物所有者は C 	2画地	<ul style="list-style-type: none"> ○使用形態を見れば、No.10と同様、一体として利用されているが、所有者が異なるので権利関係を明確にするため2画地とする(細則第2第1項(2)の判断)=(所有者)。 ○借地権は2画地又は1画地。
12			<ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者は 図のとおり ○二筆 ○建物所有者は A 	2画地	<ul style="list-style-type: none"> ○No.11と同じ。
13			<ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者は 図のとおり。 ○二筆 ○建物所有者は A 	2画地	<ul style="list-style-type: none"> ○No.11、12と同じ。 ○Aが双方の土地について処分権を有する場合は1画地となり得る。

手順	項目	内容
2	<p>評価対象地の確認等</p> <div data-bbox="311 430 678 840" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>図面（丈量図等）に記載されていない土地の高低差やブロック塀などを確認し、土地の利用状況を踏まえて画地の認定を検証します。</p> </div>	<p>評価対象地の評価を行うに当たっては、事業計画を十分に把握し、資料の収集及び整理、資料の検討、現地踏査をし、概況を把握する。</p> <p>（解説）</p> <p>（1） 評価対象地の確認</p> <p>評価対象地の確認に当たっては、収集した資料を用いて、所在、地番、地目、地積及び形状等を現地踏査し、確認します。</p> <p>また、所有権及び所有権以外の権利の態様について確認することが必要です。</p> <p>（2） 収集すべき主な資料</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 土地の登記事項証明書等 ② 図面（丈量図等） ③ 写真 ④ 所在地に関する地図等

手順	項目	内容
3	<p>同一状況地域の区分</p> <div data-bbox="300 409 667 645" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>土地評価要領第3条を参考に用途的地域の区分をします。</p> </div>	<p>評価対象地に関し、用途的地域を地域的特性に着目して、同一状況地域に区分する。</p> <p>(解説)</p> <p>(1) 用途的地域の区分</p> <p>評価対象地を含む地域を、土地の用途的観点から以下の地域のいずれかに区分します。この区分された地域を用途的地域といいます(細則第2第2項、土地評価要領第3条)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅地域 <ul style="list-style-type: none"> — 優良住宅地域 — 標準住宅地域 — 混在住宅地域 — 農家集落地域 — 別荘地域 商業地域 <ul style="list-style-type: none"> — 高度商業地域 — 準高度商業地域 — 普通商業地域 — 近隣商業地域 — 郊外路線商業地域 工業地域 <ul style="list-style-type: none"> — 大工場地域 — 中小工場地域 宅地地域 <ul style="list-style-type: none"> — 住宅地域 — 商業地域 — 工業地域 農地地域 <ul style="list-style-type: none"> — 田地地域 — 畑地地域 林地地域 <ul style="list-style-type: none"> — 都市近郊林地地域 — 農村林地地域 — 林業本場林地地域 — 山村奥地林地地域 見込地地域 <ul style="list-style-type: none"> — 宅地見込地地域 <ul style="list-style-type: none"> — 大中規模開発地域 — 小規模開発地域 — 農地見込地地域 — 林地見込地地域 その他の地域 <p>用途的地域が異なると価格形成について相互に影響を及ぼすような関係にないため、異なる用途的地域に存する土地どうしを、<u>比準することはできません。</u></p>

		<p>(2) 同一状況地域の区分</p> <p>用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分します(細則第2第3項(1))。</p> <p>区分に当たっては、以下の項目に留意してください(土地評価要領第4条)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 地勢及び地盤 ② 道路、鉄道、河川、水路及び公園 ③ 街区及び集落 ④ 土地利用の状況(現況) ⑤ 市町村、大字、字等の境界 ⑥ 都市計画法の地域地区等 ⑦ 駅勢圏及び通学区域 <p>地域の区分に当たっては、自然的及び社会的条件からみて、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域になるように配慮します。</p> <p>この場合、当該地域の価格水準からみて、当該地域内のそれぞれの土地価格が30パーセント以内に分布する地理的範囲を一応の目安にします(地価調査研究会編著『土地価格比準表(七次改訂)』住宅新報社8頁)。</p> <p>(3) 規準とする土地の選定</p> <p>算定した価格が適正であるかどうかを検証するために、規準となる土地を近隣地域又は類似地域から選定します(土地評価要領第10条)。</p> <p>「規準となる土地」とは、以下のいずれかの土地を指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 地価公示法第3条に基づき選定された標準地 ② 国土利用計画法施行令第9条第1項に基づき選定された基準地
--	--	---

手順3「同一状況地域の区分」で使用する様式等

ア 平面図（位置図）

- (7) 近隣地域ごとに概ねの位置を指定します。
- (イ) 近隣地域が複数ある場合は、個々に色分けして位置を表示します。
- ※ 県土整備事務所の管内図、市町村図等を使用します。

イ 地域区分図

- (7) 近隣地域及び類似地域の地域区分を行い、地図上に各地域を表示します。
- (イ) 地域名を記入します。
- ※ 都市計画図等を使用します。

ウ 近隣地域及び類似地域等の概況説明

- (7) 評価対象地域（近隣地域）の概況及びその他の同一状況地域（類似地域）の概況を記入します。

近隣地域及び類似地域等の概況説明

当市は、東南市より 25 km 北方に位置し、農地が多い起伏に乏しい地域である。人口は 5 万人である。

交通機関は、北武電鉄と南常鉄道が走っており、また、一般国道 777 号線がほぼ市の中央部を貫いている。

近隣地域 芯郷駅から 1,500m に位置し、県道沿いの標準住宅地域

類似地域 A 芯郷駅から 1,500m に位置し、一画地が大きい標準住宅地域

類似地域 B 芯郷駅から 700m に位置し、繁華街に近接する標準住宅地域

類似地域 C 芯郷駅から 500m に位置する標準住宅地域

工 評価対象地・公示地・取引事例地・公示地（土地評価細則 様式第18）
 規準とする土地に関する事項を調査し、記入します。

評価対象地・公示地・取引事例地一覧表

符号	時点 (年・月・日)	類型	取引価格又は 公示価格	面積 (単位㎡)	敷地の状況 上段・間口 下段・奥行	利用 状況	周辺の土地 利用の 状況	接面道路の 状況	供給処理 施設の 処理状況	駅からの距離	用途地域等	その他
地価公示地 芯郷-12		建付地		298.10	整形 11.0 27.1	宅地	敷地規模の大きい 住宅が多い標準住 宅地域	南4m 市道	水道	芯郷駅 600m	住居地域 (60、200)	芯郷商店街 公共施設等 450m 2,200m
評価対象地 6749-1		更地		280.00	整形 28.0 10.0	農地	"	北6m 県道	なし	芯郷駅 1,600m	住居地域 (60、200)	芯郷商店街 公共施設等 600m 2,475m
評価対象地 6747-2		"		625.00	整形 25.0 25.0	"	"	北6m 県道	なし	芯郷駅 1,600m	住居地域 (60、200)	芯郷商店街 公共施設等 610m 2,485m

手順	項目	内容
4	標準地の選定	<p>同一状況地域ごとに標準地を選定する。</p> <p>(解説)</p> <p>以下の点に留意して、同一状況地域ごとに一の標準地を選定します。</p> <p>(1) 同一状況地域において、個別的要因が概ね標準的と認められる一の画地を標準地とします(土地評価要領第5条)。</p> <p>(2) 個別的要因とは、「土地価格比準表」に定められている個別的要因を指します。</p> <p>(3) 標準地を実在する画地ではなく、想定上の画地にする場合には、その旨を明示する必要があります。</p> <p>(4) 標準地は、同一状況地域を代表している、又は地域の特性を十分に反映している画地です。したがって、不整形地が多い地域では、不整形地の中から不整形の度合いが標準的な土地を選定します。</p> <p>(5) 標準地は隣接地域の影響を受けにくくするため、なるべく同一状況地域の中心部から選定します。</p>

手順4「標準地の選定」で使用する様式等
 了 評価対象地・公示地・取引事例地 一覧表（土地評価細則 様式第18）
 各同一状況地域における標準地に関する事項を記入します。

評価対象地・公示地・取引事例地一覧表

符号	時点 (年・月・日)	類型	取引価格又は 公示価格	面積 (単位:㎡)	敷地の状況 上段・間口 下段・奥行	利用状況	周辺の土地利用 の状況	接面道路の 状況	供給処理の 施設 処理状況	駅からの距離	用途地域等	その他
標準地 近隣地域		建付地		249.60	整形 13.00 19.20	宅地	敷地規模の大きい 住宅が多い標準住 宅地域	南4m 市道	水道	志郷駅 1,450m	住居地域 (60, 200)	志郷商店街 450m 公共施設等 2,325m
標準地 類似地域A		建付地		246.96	整形 12.6 19.6	宅地	"	南4m 市道	水道	志郷駅 1,400m	住居地域 (60, 200)	志郷商店街 400m 公共施設等 2,250m
標準地 類似地域B		更地		231.00	整形 16.0 14.5	農地	"	南4m 市道	"	志郷駅 700m	住居地域 (60, 200)	志郷商店街 450m 公共施設等 2,250m
地価公示地 志郷-12		建付地		298.10	整形 11.0 27.1	宅地	"	南4m 市道	水道	志郷駅 600m	住居地域 (60, 200)	志郷商店街 450m 公共施設等 2,200m
評価対象地 6749-1		更地		280.00	整形 28.0 10.0	農地	敷地規模の大きい 住宅が多い標準住 宅地域	北6m 県道	なし	志郷駅 1,600m	住居地域 (60, 200)	志郷商店街 600m 公共施設等 2,475m
評価対象地 6747-2		更地		625.00	整形 25.0 25.0	農地	"	北6m 県道	なし	志郷駅 1,600m	住居地域 (60, 200)	志郷商店街 610m 公共施設等 2,485m

手順	項目	内容
5	取引事例の収集及び整理	<p>評価対象地と同種別（近隣地域又は類似地域）の事例をできるだけ多く収集して、調査表を作成する。</p> <p>（解説）</p> <p>（1） 収集に当たっての留意事項</p> <p>取引事例の収集に当たっては、以下の要件を備えたものを収集するように努めます（土地評価細則第5条）。</p> <p>① 事情補正率が30パーセント程度以内で適正に補正できること。</p> <p>② 取引時期が2年程度以内であること。</p> <p>③ 個別的要因の比較が容易であること。</p> <p>④ 画地の面積が著しく相違していないこと。</p> <p>⑤ 敷地と建物等が一括して取引されている場合は、配分法（※）が合理的に適用できること。</p> <p>⑥ 違法な取引に係る不動産でないこと。</p> <p>※ 配分法とは、取引事例が土地と建物が一体としてなされたものであるときに、建物に係る価格を控除し、又は土地及び建物の価格割合が判明しているときは、この割合をもって土地の価格を求める方法です。</p> <p>（2） 取引事例の収集方法</p> <p>取引事例の収集方法として、以下のような方法があります</p> <p>① 公共事業施行者から買取事例の提供を受ける。</p> <p>② 宅地建物取引業者から取引事例の提供を受ける。</p> <p>③ 地元精通者から取引事例の提供を受ける。</p> <p>④ 土地の登記事項証明書により、権利移動の調査を行い、当事者から聞き取る。</p>

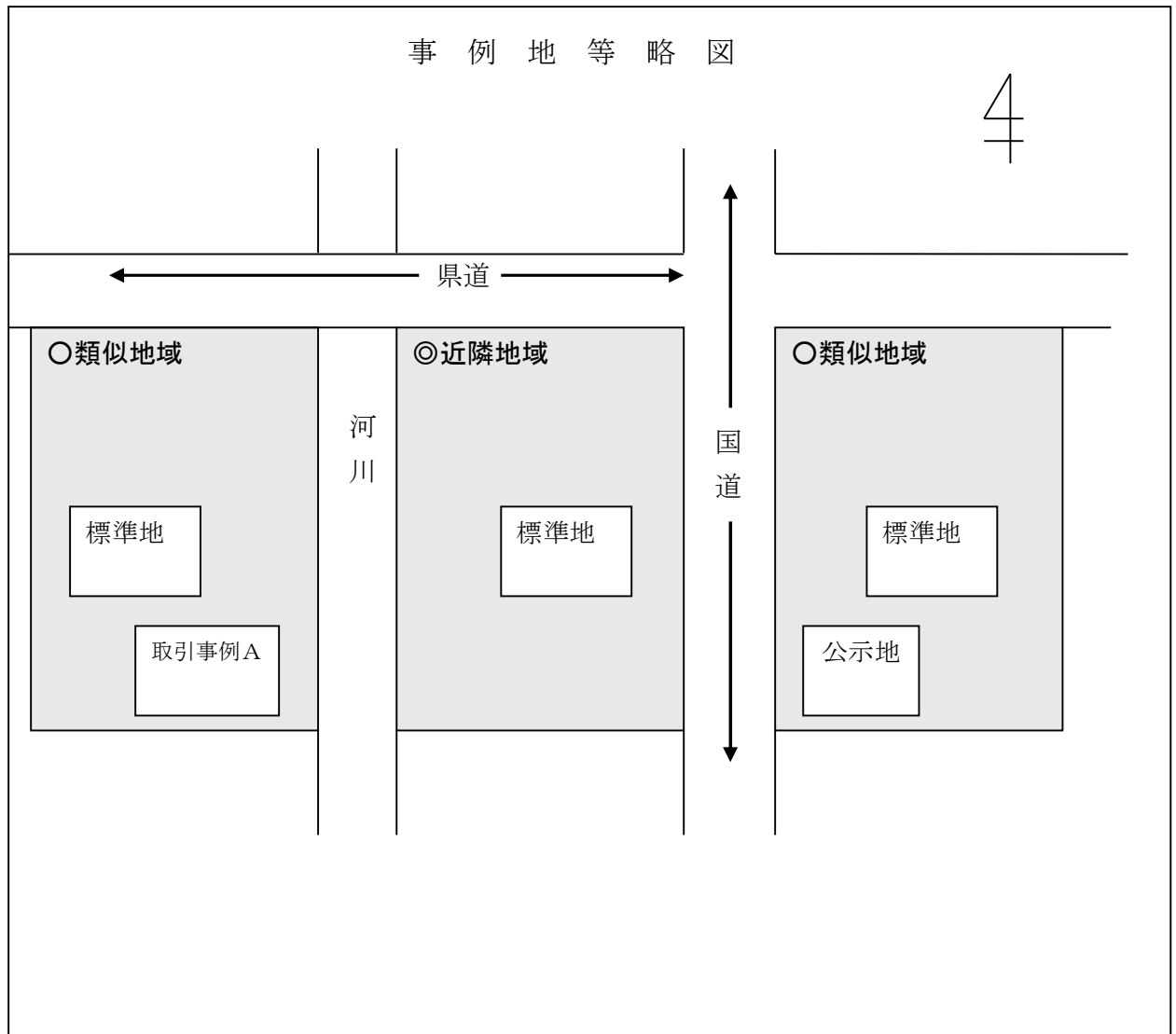
手順5「取引事例の収集及び整理」で使用する様式等
 了 評価対象地・公示地・取引事例地一覧表（土地評価細則 様式第18）
 取引事例に関する事項を調査し、記入します。

評価対象地・公示地・取引事例地一覧表

符号	時点 (年・月・日)	類型	取引価格又は 公示価格	面積 (単位:m ²)	敷地の状況 上段・間口 下段・奥行	利用状況	周辺の土地利用 の状況	接面道路の 状況	供給処理 施設の 処理状況	駅からの距離	用途地域等	その他
標準地 近隣地域		建付地		249.60	整形 13.00 19.20	宅地	敷地規模の大きい 住宅が多い標準住 宅地域	南4m 市道	水道	芯郷駅 1,450m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,325m
取-A	2.2.28	更地	48,500	255.00	整形 14.0 18.2	"	"	南4m 市道	"	芯郷駅 950m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,050m
取-B	1.12.10	"	45,900	182.07	整形 15.3 11.3	"	"	西4m 市道	"	芯郷駅 1,000m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,200m
標準地 類似地域A		建付地		246.96	整形 12.6 19.6	"	"	南4m 市道	"	芯郷駅 1,400m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,250m
標準地 類似地域B		更地		231.00	整形 16.0 14.5	農地	"	南4m 市道	"	芯郷駅 700m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,250m
地価公示地 芯郷-12		建付地		298.10	整形 11.0 27.1	宅地	"	南4m 市道	"	芯郷駅 600m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,200m
評価対象地 6749-1		更地		280.00	整形 28.0 10.0	農地	"	北6m 県道	なし	芯郷駅 1,600m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,475m
評価対象地 6747-2		"		625.00	整形 25.0 25.0	"	"	北6m 県道	"	芯郷駅 1,600m	住居地域 (60, Z00)	芯郷商店街 公共施設等 2,485m

イ 事例地等略図

(7) 手順1～5の要領で収集した規準となる土地、標準地の位置を地図に表示します。



ウ 写真

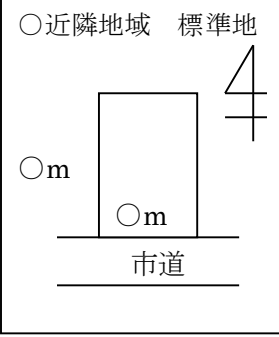
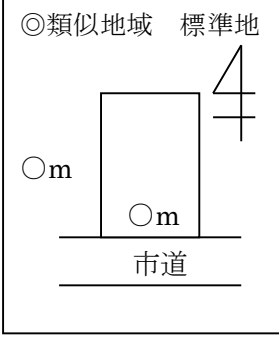
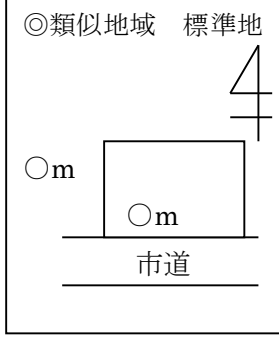
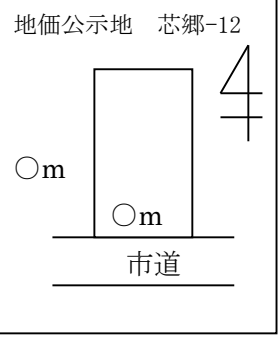
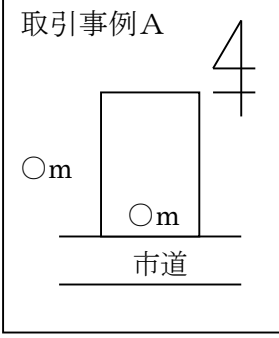
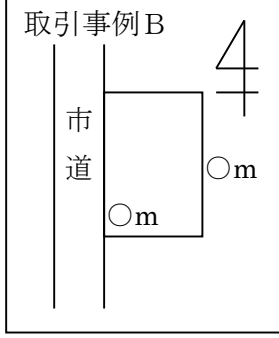
(7) 近隣地域の標準地の写真を添付します。

エ 地形図

(7) 接面道路及び画地の概況を簡単な略図にして記入します。

(イ) 間口、奥行の長さも併せて記入します。

地 形 図

<p>○近隣地域 標準地</p> 	<p>◎類似地域 標準地</p> 	<p>◎類似地域 標準地</p> 	<p>地価公示地 芯郷-12</p> 
	<p>取引事例A</p> 	<p>取引事例B</p> 	

手順	項目	内容
6	取引事情補正	<p>買い進み、売り急ぎ等の事情があれば補正する。</p> <p>(解説)</p> <p>事情補正とは、<u>特殊な事情が存する取引</u>において、特殊な事情が存することにより一般人の通常の取引の場合に比べて割高又は割安の価格になっていると認められる場合に、そのような特殊な事情がなかったならば成立したであろう正常な取引価格を求めるための補正をいいます。</p> <p>「<u>特殊な事情が存する取引</u>」とは、以下のような取引があります（土地評価細則第6条）。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 投機目的の取引 (2) 中間利益の取得を目的とした業者間又は系列会社間における取引 (3) 場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引 (4) 宅地造成業者等が事業の必要上からした過大な額の取引 (5) 過大な造成費が考慮された取引 (6) 売買手数料、登記料、立退料等土地の対価以外のものが含まれている取引 (7) 買主又は売主の不動産に関する知識や情報の不足により生じた過大又は過小な額の取引 (8) 金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引 (9) 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引 (10) 調停、競売等により価格決定された取引 (11) その他減価又は増加すべき特殊な事情に係る取引

手順6「取引事情補正」で使用する様式等
ア 個別的要因調査表及び算定表（付表1）

この欄に、取引事情及び当該取引事情による補正率を記入します。

住宅地(標準)個別的要因調査表及び算定表

所在地		A(標準地)		B(取)		調査年月日	
所在地	白雲市上芯郷1234	白雲市上芯郷地内				令和2年4月25日	
所有者	現	(想定画地)		前		担当者氏名	
住所・氏名	在			後		埼玉 太郎	
調査方法	-		売主・買主・仲介者・鑑定士・宅建業者 他官庁・地元精通者				電話番号
宅地の類型	更地・建付地・借地・底地		更地・建付地・借地・底地				算定表
属する地域	近隣地域・類似地域		取引の目的				
価格時点及び事情	-		令和2年2月28日 (正常) 売り急ぎ・買い進み ()		100 (100)		(A)→(B)
取引等の価格			土地 円/㎡ 建物 円		格		計
固定資産税評価価格	円/㎡	相続税路線価	円/㎡	円/㎡	相続税路線価	円/㎡	差
街路条件	系統及び連続性	市道	優る・やや普通・やや劣る	市道	優る・やや普通・やや劣る	0.0	総和
	幅員	(4)m	優る・やや普通・やや劣る	(4)m	優る・やや普通・やや劣る	0.0	
	舗装	(簡易)舗装	優る・やや普通・やや劣る	(簡易)舗装	優る・やや普通・やや劣る	0.0	
交通接近条件	最寄駅への接近性	(芯郷)駅(1,400)m	優る・やや普通・やや劣る	(芯郷)駅(950)m	優る・やや普通・やや劣る	2.0	総和
	最寄商店街の接近性	(芯郷)商店街(400)m	優る・やや普通・やや劣る	(芯郷)商店街(120)m	優る・やや普通・やや劣る	2.5	
	公共施設等との接近性	小・中学校(1,000)m 病院(3,000)m 官公署(500)m 公園(4,500)m 平均(2,250)m	優る・やや普通・やや劣る	小・中学校(600)m 病院(3,000)m 官公署(100)m 公園(4,500)m 平均(2,050)m	優る・やや普通・やや劣る	0.0	
環境条件	日照・通風・乾湿等		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る	0.0	総和
	地勢・地質・地盤等		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る	0.0	
	隣接地の利用状況		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る	0.0	
	上水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
	下水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
	都市ガス等	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
画地条件	危険施設・処理施設等の有無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	0.0	画地条件は、相乗積(小数第3位切り捨て)
	地積	(246.96)㎡	普通・やや劣る	(254.8)㎡	普通・やや劣る	1.00	
	間口狭小	間口(12.6)m	普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る	間口(14)m	普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	奥行通減	奥行(19.6)m	普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る	奥行(18.2)m	普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	奥行(長大)	$\frac{19.6}{12.6}=1.55$	普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る	$\frac{18.2}{14}=1.3$ $\frac{1.3}{1.55}=0.83$	普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	()地		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る		
方位条件	方位	接面道路の方位(南)向	北・西・東・南	接面道路の方位(南)向	北・西・東・南	1.00	総和
	高低	接面道路より()m(等高)	優る・やや普通・やや劣る	接面道路より()m(等高)	優る・やや普通・やや劣る	1.00	
	角地		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る		
	準角地		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る		
行政的条件その他	用途地域等の地域・地区等	用途地域(住居)	弱い・やや普通・やや強い	用途地域(住居)	弱い・やや普通・やや強い	1.0	総和
	建ぺい率(60)% 容積率(200)%			建ぺい率(60)% 容積率(200)%		(100) 100	
	その他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る	() 100	
格差率合計						(104.50) 100	

街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件及びその他の条件の格差率の相乗積になります。
 $100/100 \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 104.5/100$

手順	項目	内容
7	時点修正	<p>取引時点から評価時点までの土地価格の変動を、変動率により修正する。</p> <p>(解説)</p> <p>時点修正とは、取引事例における取引時点と価格時点が異なることにより、価格水準の変動があると認められる場合に、当該事例の価格を評価時点のものにするための補正をいいます。</p> <p>この補正は、以下に掲げる変動率の中から妥当と認められるものを基に行います(土地評価細則第7条)。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の公示価格の対前年変動率 (2) 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の基準地の標準価格の対前年変動率 (3) 都道府県別又は市町村別の用途別の公示価格又は基準地の標準価格の対前年変動率 (4) (財)日本不動産研究所調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑価格及び山林素地価格の対前年変動率 (5) 全国農業会議所調査に係る田畑価格の対前年変動率 (6) 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率 (7) 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

手順7「時点修正」で使用する様式等

ア 変動率の認定及び諸変動率の比較表(土地評価細則様式第3)

(7) 参考とすべき変動率をできるだけ多く収集し、その中から、最も正確であると思われるものを採用し、「認定変動率」欄に記入します。

様式第3

変動率の認定及び諸変動率の比較表

(H31. 1. 1～R2. 1. 1)

諸 資 料	変動率 (年間)	検 討 内 容
取 引 事 例 群	%	
公 示 標 準 地	-1.08%	公示地 芯郷-12 $\begin{array}{l} \text{(H31. 1. 1)} \quad 46,700 \quad \frac{46,700}{46,200} \\ \text{(R2. 1. 1)} \quad 46,200 \quad 46,200 \end{array} = 0.9892$
地 価 調 査 地	%	
不動産鑑定士等	-1.00% (年換算)	H31. 1. 1～R2. 1. 1 の間の取引事例に基づく。 地域的特性等をも鑑み、左記変動率を妥当と思料する。
日本不動産研究所 価 格 指 数	%	
そ の 他	%	
認 定 変 動 率	-1.00%	地価公示価格及び取引事例等の変動率を基盤として、地域的特性をも考慮した不動産鑑定士等の意見を特に重視して、 -1.00%の変動率を採用した。

6 種類の変動率の中から最も正確と思われるものを、この欄に記入する。

※様式第3の変動率を算定する際の注意

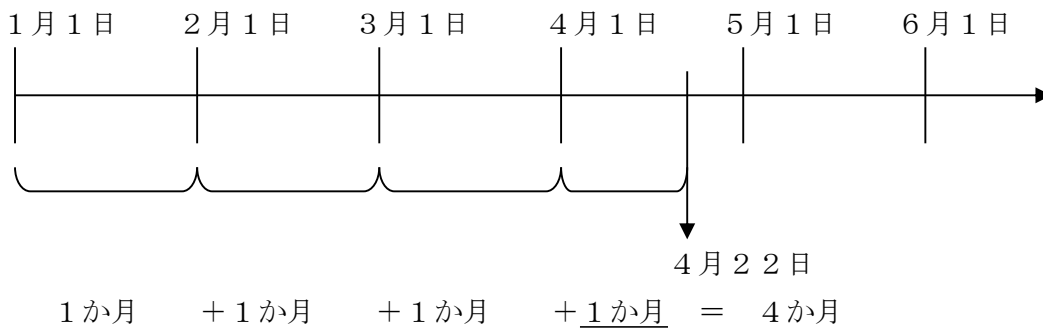
○ 少数第5位以下を切り捨てます。

(例) H31.1.1 46,700 円/㎡
 R2.1.1 46,200 円/㎡
 $46,200 \div 46,700 = 0.98929$
 $\underline{\underline{\div 0.9892}}$

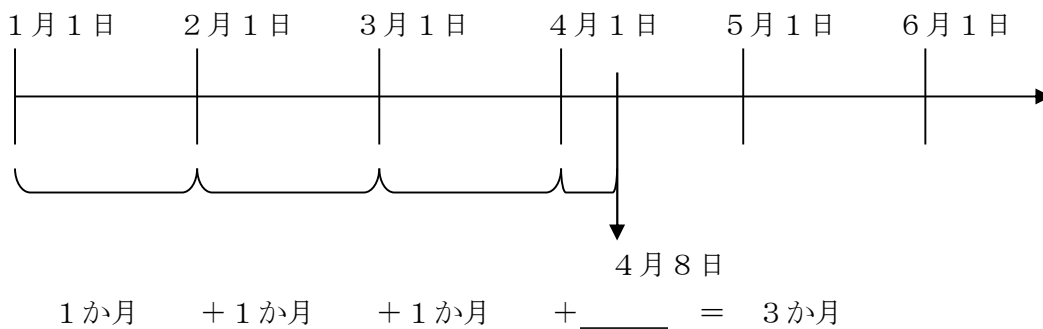
変動率 = $0.9892 - 1 = -0.0108 = -1.08\%$

○ 期間の認定に当たって1月未満の日数がある場合には、当該日数が15日以上の場合には1月とし、15日未満の場合には1月としません。

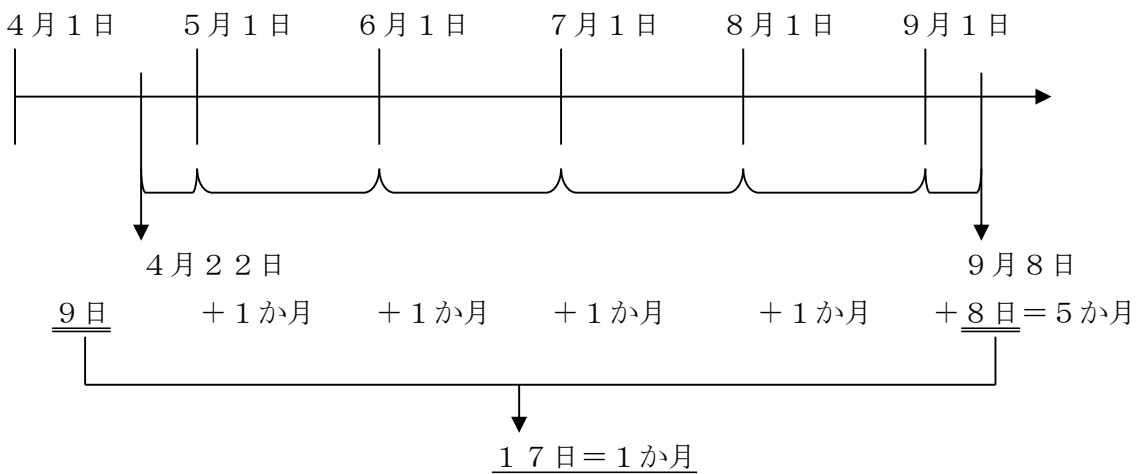
(例1) 1月1日から4月22日の場合



(例2) 1月1日から4月8日の場合



(例3) 4月22日から9月8日の場合



イ 比準価格算出表（土地評価細則様式第4）

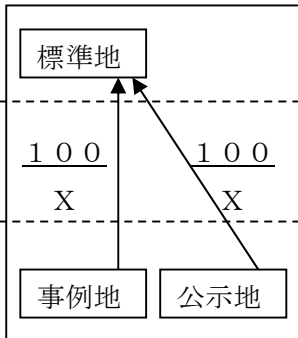
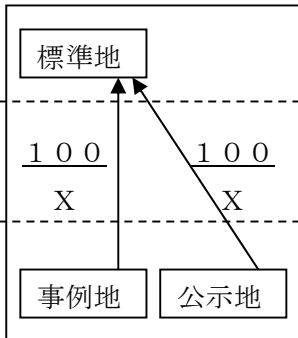
比準価格算出表

取引事例比較法（価格時点 令和2年4月1日）

標準地番号	事例等の番号	取引及び公示（基準）時点	取引及び公示（基準）価格	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差	算定価格	比準価格及び採用理由
A	取-A	R2. 2. 28	48,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.91}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104.5}$	$\frac{100}{100}$	46,369	採用理由 取引事例Aからの比準価格は取引時点が新しく、かつ、標準化補正も小さく、地域格差もない。 また、公示地からの標準価格とも均衡を得ているので、規範性の高いものと判断され、採用することとした。
B	取-B	R1. 12. 10	45,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.66}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{89.37}$	$\frac{97.5}{100}$	49,905	
C	公示地 新郷-12	R2. 1. 1	46,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.75}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.5}{100}$	44,932	
時点修正の内訳										
平成31年	1月	1日	令和2年	1月	1日	-1.0%	不動産鑑定士の意見等			
令和2年	1月	1日	令和2年	4月	1日	-0.75%	上記の変動率により推定 $1 \times 3 / 12 = 0.25$			
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%	取-B $(1-1/100 \times 1/12) \times (1-0.25/100) = 0.9966$	
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%	公示地 新郷-12 $1-0.25 \times 100 = 0.9975$	
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%		
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%		
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%		

認定した変動率により、取引時点から価格時点までの時点修正を行います。
この欄に、時点修正の内訳を記載します。

手順	項目	内容
8	建付減価補正	<p>土地と建物が一体で取引され建付減価していると認められるときは、補正する。</p> <p>(解説)</p> <p>土地に古屋がある場合など、買主が建物を不要としているときには、通常建物があることで減価が生じていると考えられます。</p> <p>建物を取り壊す費用と廃材処分費用が余分にかかりますので、その分だけ安く買わないと、更地を買うときに比べて不利益を受けることになるからです。ただし、買主が不用物件を土地と併せて取得したとしても、建物それ自体も取引の対象となっていることがありますので、このような場合には建付減価が生じていないということに留意する必要があります。</p>

手順	項目	内容
9	標準化補正（個別格差認定基準表の作成）	<p>各々の地域内で街路条件、交通・接近条件、環境条件及び画地条件等の個別要因についての認定基準表を作成し、標準地と取引事例地を土地価格比準表を用いて比較し、その格差率をもって事例価格を標準化する。</p> <p>（解説）</p> <p>（1） 概要</p> <p>標準化補正とは、取引事例の価格を当該地域における標準的な価格に置き換える、つまり、取引事例の価格を当該地域の標準地の価格に補正することをいいます。</p> <p>これにより、取引事例が近隣地域内にある場合には、評価対象である標準地の価格を求めることができます。</p> <p>また、取引事例が類似地域内にある場合には、当該類似地域の価格水準を求めることができます。</p> <p>これを図式化すると、以下のとおりになります。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: 30%;"> <p>標準地を100とした場合の事例地及び公示地の格差率（X）を求めます。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>○近隣地域</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>◎類似地域</p>  </div> </div> <p>（2） 項目別の格差率の算定方法</p> <p>標準地と取引事例の格差率は次のとおり算定します。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① ○街路条件 } 各細項目の格差率の総和を求めます。 ○交通・接近条件 } ○環境条件 } ② 画地条件の各細項目の格差率の相乗積を求めます。 ③ ①及び②により求めた格差率と行政的条件及びその他の条件の格差率の相乗積を求め、当該取引事例の格差率とします。

手順9「標準化補正」で使用する様式等

ア 様式を作成するに当たっての手順

※個別格差認定基準表（土地評価細則付表2他）

(ア) 土地価格比準表を使用するのに先立って「個別格差認定基準表」を作成します。

これは、土地価格比準表において「優る」、「やや優る」、「普通」、「やや劣る」及び「劣る」の認定基準が数値等により具体的に示されていない項目について、項目ごとの認定基準を定めるために作成するものです。

例えば、住宅地域における街路条件のうち道路幅員について、6m以上7m未満であれば「優る」、4m以上6m未満であれば「普通」、4m未満又は7m以上であれば「劣る」といった具合です。

街路の幅員が広いということは、交通の円滑化というプラス要因となり得る反面、住宅地域においては、交通量の増加による騒音、振動、排気ガス等交通公害の発生をもたらし、マイナス要因となる場合があります。

したがって、認定基準表を作成するに当たっては、各地域ごとの実情を把握して作成する必要があります。

※個別的要因調査表及び算定表（土地評価細則付表1他）

(イ) 「評価対象地・公示地・取引事例地一覧表」に記入した標準地及び取引事例地等に関する事項を「個別的要因調査表及び算定表」に記入します。

(ウ) (イ)で記入した事項について、土地価格比準表及び(ア)で作成した「個別格差認定基準表」を使用して、各項目の5段階評価（優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る）又は3段階評価（優る・普通・劣る）の認定し、該当する評価に「○」印をつけます。

(エ) 項目ごとに、標準地と取引事例地のそれぞれの評価について比較を行い、土地価格比準表により格差率を求め、記入します。

(オ) 項目ごとの格差率を用いて、標準地と取引事例地の格差率の合計を求め、記入します。
この場合の格差率の算定方法については、(2)項目別の格差率の算定方法を参照してください。

イ 個別格差認定基準表（土地評価細則付表2）

住宅地(標準)個別格差認定基準表 **類似地域A**

手順(ア)

項目	細項目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
街路条件	路面街路の系統及び連続性	県道		市道		私道
	幅員	6m以上7m未満		4m以上6m未満		7m以上4m未満
	舗装	完全舗装		簡易舗装		未舗装
交通・接近条件	交通の便	500m未満	500m以上~1,000m未満	1,000m以上~1,500m未満	1,500m以上~2,000m未満	2000m以上
	商店街との接近程度	100m未満	100m以上~300m未満	300m以上~500m未満	500m以上~700m未満	700m以上
	公共施設等との接近程度	1,500m未満	1,500m以上~2,000m未満	2,000m以上~2,500m未満	2,500m以上~3,000m未満	3,000m以上
画地条件	地積			200㎡以上~300㎡未満	300㎡以上~400㎡未満	100㎡未満
	高さ	0.5m以上~1.0m未満高い	0.3m以上~0.5m未満高い	等高~0.3m高い	0.5m未満低い	0.5m以上低い 1.0m以上高い
標準地とは、同一状況地域における標準的な土地ですから、標準地の各条件は全て「普通」になります。						

第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価

ウ 個別的要因調査表及び算定表（付表1）

左側に標準地を、右側に取引事例地や公示地を記入します。

住宅地(標準)個別的要因調査表及び算定表

手順(イ)

手順(イ)

A(標準地)

B(取-A)

所在地	白雲市上苾郷 1 2 3 4			白雲市上苾郷地内			調査年月日
所有者	現 (想定画地)			前			令和2年4月25日
住所・氏名	在			後			担当者氏名 埼玉 太郎
調査方法	-			売主・買主・仲介者・鑑定士・宅建業者 他官庁・地元精通者			電話番号
宅地の類型	更地・建付地・借地・底地			更地・建付地・借地・底地			
属する地域	近隣地域・類似地域			取引の目的			算定表
価格時点及び事情	-			令和2年2月28日 (正常)売り急ぎ・買い進み ()			(A)→(B)
取引等の価格	-			土地 円/㎡ 建物 円			格 計
固定資産税評価価格	円/㎡	相統税路線価	円/㎡	円/㎡	相統税路線価	円/㎡	差
街路条件	市道	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	市道	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0	総和 (100) 100	
幅員	(4)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(4)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0		
舗装	(簡易)舗装	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(簡易)舗装	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0		
交通接近条件	最寄駅への接近性	(苾郷)駅 (1,400)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(苾郷)駅 (950)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.0	総和 (104.5) 100
最寄商店街の接近性	(苾郷)商店街 (400)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(苾郷)商店街 (120)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.5		
公共施設等との接近性	小・中学校 (1,000)m 病院 (3,000)m 官公署 (500)m 公園 (4,500)m 平均 (2,250)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	小・中学校 (600)m 病院 (3,000)m 官公署 (100)m 公園 (4,500)m 平均 (2,050)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0		
環境条件	日照・通風・乾湿等	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る	0.0	総和 (100) 100	
地勢・地質・地盤等	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る	0.0		
隣接地の利用状況	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	0.0		
上水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	総和 (100) 100	
下水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0		
都市ガス等	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0		
危険施設・処理施設等の有無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	0.0		
画地条件	地積	(246.96)㎡	普通・やや劣る・劣る	(254.8)㎡	普通・やや劣る・劣る	1.00	画地条件は、相乗積(小数第3位切り捨て)
間口狭小	間口 (12.6)m	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	間口 (14)m	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	
奥行通減	奥行 (19.6)m	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	奥行 (18.2)m	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	
奥行(長大)	$\frac{19.6}{12.6} = 1.55$	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	$\frac{18}{14} = 1.3$ $\frac{1.3}{1.55} = 0.83$	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	
方位	接面道路の方位 (南)向	北・西・東・南	接面道路の方位 (南)向	北・西・東・南	1.00	総和 (100) 100	
高低	接面道路より ()m (等高) ()	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	接面道路より ()m (等高) ()	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	1.00		
角地	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る			
準角地	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る	相当・極端に劣る			
行政的条件	用途地域 (住居)	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	用途地域 (住居)	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	1.0	総和 (100) 100	
用途地域等の地域・地区等	建ぺい率 (60)% 容積率 (200)%	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	建ぺい率 (60)% 容積率 (200)%	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い			
その他	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る					
格差率合計							(104.50) 100

街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件及びその他条件の格差率の相乗積になります。
 $100/100 \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 104.5/100$

住宅地(標準)個別的要因調査表及び算定表

A(標準地)

B(取-A)

所在地		白雲市上苾郷1234		白雲市上苾郷地内		調査年月日	
所有者	現	(想定画地)		前		令和2年4月25日	
住所・氏名	在			後		担当者氏名	
調査方法	-				売主・買主・仲介者・鑑定士・宅建業者 他官庁・地元精通者		電話番号
宅地の類型	更地・建付地・借地・底地		更地・建付地・借地・底地				
属する地域	近隣地域・類似地域		取引の目的		算定表		
価格時点及び事情	令和2年2月28日		(正常)売り急ぎ		100 (100)		(A)→(B)
取引等の価格	円/m ²		円/m ²		円		格
固定資産税評価額	円/m ²		円/m ²		円/m ²		差
街路条件	系統及び連続性	市道	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	市道	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0	総和
	幅員	(4)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(4)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0	
	舗装	(簡易)舗装	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(簡易)舗装	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0	
交通接近条件	最寄駅への接近性	(苾郷)駅(1,400)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(苾郷)駅(950)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.0	総和
	最寄商店街の接近性	(苾郷)商店街(400)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(苾郷)商店街(120)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.5	
	公共施設等との接近性	小・中学校(1,000)m 病院(3,000)m 官公署(500)m 公園(4,500)m 平均(2,250)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	小・中学校(600)m 病院(3,000)m 官公署(100)m 公園(4,500)m 平均(2,050)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0	
環境条件	日照・通風・乾湿等		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る	0.0	総和
	地勢・地質・地盤等		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る	0.0	
	隣接地の利用状況		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・相当に劣る・極端に劣る	0.0	
	上水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
	下水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
	都市ガス等	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
	危険施設・処理施設等の有無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	0.0	
画地条件	地積	(246.96)m ²	普通・やや劣る・劣る	(254.8)m ²	普通・やや劣る・劣る	1.00	画地条件は、相乗積(小数第3位切り捨て)
	間口狭小	間口(12.6)m	普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る	間口(14)m	普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	奥行通減	奥行(19.6)m	普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る	奥行(18.2)m	普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	奥行(長大)	$\frac{19.6}{12.6} = 1.55$	普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る	$\frac{18}{14} = 1.3$ $\frac{1.3}{1.55} = 0.83$	普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	()地		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る		
	方位	接面道路の方位(南)向	北・西・東・南	接面道路の方位(南)向	北・西・東・南	1.00	
	高低	接面道路より()m(等高)	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	接面道路より()m(等高)	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	1.00	
	角地		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る		
	準角地		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・劣る・相当に劣る・極端に劣る		
						(100)	
行政的条件的その他	用途地域等の地域・地区等	用途地域(住居) 建ぺい率(60)% 容積率(200)%	弱い・やや弱い・普通・強い・強い	用途地域(住居) 建ぺい率(60)% 容積率(200)%	弱い・やや弱い・普通・強い・強い	1.0	総和
	その他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る	() 100	
原則として標準地は全て「普通」となります。						格差率合計	(104.50) 100

街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件的及びその他条件の格差率の相乗積になります。
 $100/100 \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 104.5/100$

第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価

住宅地(標準)個別的要因調査表及び算定表

A(標準地)

B(取-A)

所在地		白雲市上苾郷1234				白雲市上苾郷地内				調査年月日	
所有者	現	(想定画地)				前				令和2年4月25日	
住所・氏名	在					後				担当者氏名	
調査方法	-				売主・買主・仲介者・鑑定士・宅建業者 他官庁・地元精通者				電話番号		
宅地の類型	更地・建付地・借地・底地				更地・建付地・借地・底地						
属する地域	近隣地域・類似地域				取引の目的				手順(工)		
価格時点及び事情	-				令和2年2月28日 (正常)売り急ぎ・買い進み				10 (100)		
取引等の価格					土地 円/㎡ 建物 円				格 計		
固定資産税評価額	円/㎡		相続税路線価		円/㎡		相続税路線価		円/㎡		差
街路条件	系統及び連続性	市道		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	市道		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0		総和	
	幅員	(4)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(4)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0			
	舗装	(簡易)舗装		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(簡易)舗装		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0			
交通接近条件	最寄駅への接近性	苾郷駅(1.400)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	苾郷駅(950)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.0		総和	
	最寄商店街の接近性	苾郷商店街(400)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	苾郷商店街(120)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.5			
	公共施設等との接近性	小・中学校(1.000)m 病院(3.000)m 官公署(500)m 公園(4.500)m 平均(2.250)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	小・中学校(600)m 病院(3.000)m 官公署(100)m 公園(4.500)m 平均(2.050)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0		(104.5) 100			
環境条件	日照・通風・乾湿等	優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		0.0		総和			
	地勢・地質・地盤等	優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		0.0					
	隣接地の利用状況	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る		0.0					
	上水道	有・可能・無		有・可能・無		0.0					
	下水道	有・可能・無		有・可能・無		0.0					
	都市ガス等	有・可能・無		有・可能・無		0.0					
画地条件	危険施設・処理施設等の有無	有()無		有(小・やや小・通常・やや大・大)無		有()無		0.0		画地条件は、相乗積(小数第3位切り捨て)	
	地積	(246.96)㎡		普通・やや劣る・劣る	(254.8)㎡		普通・やや劣る・劣る	1.00			
	間口狭小	間口(12.6)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	間口(14)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00					
	奥行通減	奥行(19.6)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	奥行(18.2)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00					
	奥行(長大)	$\frac{19.6}{12.6} = 1.55$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	$\frac{18}{14} = 1.3$ $\frac{1.3}{1.55} = 0.83$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00					
	()地	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る								
	方位	接面道路の方位(南)向	北・西・東・南	接面道路の方位(南)向	北・西・東・南	1.00					
	高低	接面道路より()m(等高)	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	接面道路より()m(等高)	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	1.00					
	角地	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る								
	準角地	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る								
行政的條件その他	用途地域等の地域・地区等	用途地域(住居) 建べい率(60)% 容積率(200)%		弱い・やや弱い・普通・強い・強い	用途地域(住居) 建べい率(60)% 容積率(200)%		弱い・やや弱い・普通・強い・強い	1.0		総和	
	その他	優る・普通・劣る		優る・普通・劣る							
	格差率合計					(104.50) 100					

街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件、行政的條件及びその他条件の格差率の相乗積になります。
 $100/100 \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 104.5/100$

住宅地(標準)個別的要因調査表及び算定表

A(標準地)

B(取-A)

所在地		白雲市上苾郷1234				白雲市上苾郷地内				調査年月日		
所有者	現	(想定画地)				前					令和2年4月25日	
住所・氏名	在					後					担当者氏名	埼玉 太郎
調査方法	-				売主・買主・仲介者・鑑定士・宅建業者 他官庁・地元精通者				電話番号			
宅地の類型	更地・建付地・借地・底地				更地・建付地・借地・底地				手続(才)			
属する地域	近隣地域・類似地域				取引の目的				算定表			
価格時点及び事情	-				令和2年2月28日 (正常)売り急ぎ・買い進み				100 (100) (A)→(B)			
取引等の価格					土地 円/㎡ 建物 円/㎡				円 格 計			
固定資産税評価額	円/㎡		相続税路線価		円/㎡		相続税路線価		円/㎡		差	
街路条件	系統及び連続性	市道		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	市道		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0		総和		
	幅員	(4)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(4)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0				
	舗装	(簡易)舗装		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(簡易)舗装		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0				
交通接近条件	最寄駅への接近性	苾郷駅(1.400)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	苾郷駅(950)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.0		総和		
	最寄商店街の接近性	苾郷商店街(400)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	苾郷商店街(120)m		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.5				
	公共施設等との接近性	小・中学校(1.000)m	病院(3.000)m	官公署(500)m	公園(4.500)m	平均(2.250)m	小・中学校(600)m	病院(3.000)m	官公署(100)m		公園(4.500)m	平均(2.050)m
環境条件	日照・通風・乾湿等			優る・普通・劣る			優る・普通・劣る	0.0		総和		
	地勢・地質・地盤等			優る・普通・劣る			優る・普通・劣る	0.0				
	隣接地の利用状況			普通・やや劣る・劣る・相当・極端に劣る			普通・やや劣る・劣る・相当・極端に劣る	0.0				
	上水道	有・可能・無		優る・普通・劣る	有・可能・無		優る・普通・劣る	0.0				
	下水道	有・可能・無		優る・普通・劣る	有・可能・無		優る・普通・劣る	0.0				
	都市ガス等	有・可能・無		優る・普通・劣る	有・可能・無		優る・普通・劣る	0.0				
	危険施設・処理施設等の有無	有()無		有(小・やや小・通常・やや大・大)無	有()無		有(小・やや小・通常・やや大・大)無	0.0			(100) / 100	
画地条件	地積	(246.96)㎡		普通・やや劣る・劣る	(254.8)㎡		普通・やや劣る・劣る	1.00		画地条件は、相乗積(小数第3位切り捨て)		
	間口狭小	間口(12.6)m	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る	間口(14)m	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る	1.00						
	奥行遁減	奥行(19.6)m	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る	奥行(18.2)m	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る	1.00						
	奥行(長大)	19.6 / 12.6 = 1.55	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る	18 / 14 = 1.3	1.3 / 1.55 = 0.83	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る	1.00					
	()地	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る		普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る								
	方位	接面道路の方位(南)向		北・西・東・南	接面道路の方位(南)向		北・西・東・南	1.00				
	高低	接面道路より()m(等高)		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	接面道路より()m(等高)		優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	1.00				
	角地	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る		普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る								
	準角地	普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る		普通・劣る・劣る・相当・極端に劣る								
								(100) / 100				
行政的条件的その他	用途地域等の地域・地区等	用途地域(住居) 建べい率(60)% 容積率(200)%		弱い・やや弱い・普通・強い・強い	用途地域(住居) 建べい率(60)% 容積率(200)%		弱い・やや弱い・普通・強い・強い	1.0		総和		
	その他	優る・普通・劣る		優る・普通・劣る				() / 100				
格差率合計										(104.50) / 100		

街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件的及びその他の条件の格差率の相乗積になります。
 $100/100 \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 104.5/100$

手順	項目	内容
10	地域要因の比較（地域格差認定基準表の作成）	<p>近隣地域と類似地域の地域格差についての認定基準表を作成し、土地価格比準表を用いて格差率を求めて補正する。</p> <p>（解説）</p> <p>地域要因の比較とは、取引事例が類似地域にある場合において、類似地域と近隣地域との間の地域要因を比較することにより、類似地域の標準的な価格を近隣地域の標準的な価格に置き換えることをいいます。</p> <p>これを図式化すると、以下のとおりになります。</p> <div style="text-align: center;"> <p>◎類似地域 ◎類似地域</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px; height: 60px; margin: 0 auto;">標準地</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px; height: 60px; margin: 0 auto;">標準地</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin: 10px 0;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: 100px; height: 40px; text-align: center;"> $\frac{X}{100}$ </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: 100px; height: 40px; text-align: center;"> $\frac{X}{100}$ </div> </div> <p>○近隣地域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px; height: 60px; margin: 0 auto;">標準地</div> </div> <p>※ なお、用途的地域が宅地地域及び宅地見込地地域にあつては、「対象地の存する地域の価格水準に比べ、基準地の存する地域の価格水準が上位 50 パーセント及び下位 30 パーセントの範囲内にあるもの。ただし、別荘地にあつては、価格水準が上位 100 パーセント、下位 50 パーセントの範囲内にあるもの」について適用するものとしています（地価調査研究会編著『土地価格比準表（七次改訂）』住宅新報社 8 頁）。</p> <p>（例）宅地地域、宅地見込地地域の場合（近隣地域の価格水準を 100 とした場合）</p> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 200px; margin: 0 auto;">◎類似地域の価格水準 150 まで</div> <div style="font-size: 2em; margin: 5px 0;">↑</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 200px; margin: 0 auto;">○近隣地域の価格水準 100</div> <div style="font-size: 2em; margin: 5px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 200px; margin: 0 auto;">◎類似地域の価格水準 70 まで</div> </div>

類似地域を 100 とした場合の近隣地域の格差率 (X) を求めます。

手順 10「地域要因の比較」で使用する様式等

ア 様式を作成するに当たっての手順

- (7) 標準地と取引事例地の格差率を求めるときと同様の手順で、近隣地域と類似地域の格差率を求めますので、「9 標準化補正」で示した手順を参照してください。

イ 地域格差認定基準表（土地評価細則付表4）

住宅地(標準)地域格差認定基準表

条件	項目	細項目	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
街路条件	街路の幅員	幅員	(6)m~(7)m	—	(4)m~(6)m	—	(7)m以上 (4)m未満
		舗装	(簡易)舗装・舗装率(50)%以上	—	(簡易)舗装・舗装率(30)%以上	—	(簡易)舗装・舗装率(30)%未満
	構造等の状態	配置	—	—	—	—	—
		系統及び連続性	県道	—	—	市道	—
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状況	最寄駅への接近性	(500)m以下	(500)m~(1,000)m	(1,000)m~(1,500)m	(1,500)m~(2,000)m	(2000)m以上
		都心への接近性	(1)分 時間以下	(1)分 時間~(1.25)分 時間	(1.25)分 時間~(1.75)分 時間	(1.75)分 時間~(2)分 時間	(2)分 時間超
	商店配置の状況	最寄商店への接近性	(5)分以下	(5)分~(10)分	(10)分~()分	()分~()分	()分~()分
		学校・公園・病院等の配置の状況	平均 (1,500)m以下	平均 (1,500)m~(2,000)m	平均 (2,000)m~(2,500)m	平均 (2,500)m~(3,000)m	平均 (3,000)m以上
環境条件	各画地の面積・配置及び利用の状況	画地の面積	(300)㎡以上	—	(150)㎡~(300)㎡	—	(150)㎡以下
		土地の利用度	疎密度()%以上	—	疎密度()%~()%	—	疎密度()%~()%
	その他	その他	—	—	—	—	—

ウ 地域要因調査表及び算定表（付表3）

住宅地(標準)地域要因調査表及び算定表

条件	項目	細項目	類似地域 (A)			近隣地域			(A)→(近)		
			(取-A)の属する地域			(標準地I)の属する地域			格差	計	
街路条件	街路の幅員 構造等 の 状態	幅員	当該地域における標準的な街路幅員(4)m 優る (普通) 劣る			当該地域における標準的な街路幅員(4)m 優る (普通) 劣る			0	(100) 100	
		舗装	種別(簡易) 舗装率(31)% 優る (普通) 劣る			種別(簡易) 舗装率(30)% 優る (普通) 劣る			0		
		配置	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る			0		
		系統及び連続性	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る			0		
交通・ 接近条件	都心との距離及び 交通施設の状態	最寄駅への接近性	(志郷)駅まで約(1,400)m 優る (普通) 劣る			(志郷)駅まで約(1,450)m 優る (普通) 劣る			0	(100) 100	
		都心への接近性	(上野)まで(特・急)で約(1.5)時間 優る (普通) 劣る			(上野)まで(特・急)で約(1.5)時間 優る (普通) 劣る			0		
	商店街の配置 の 状態	最寄商店街への接近性	(志郷)商店街まで(バス・徒歩)約(8)分 優る (普通) 劣る			(志郷)商店街まで(バス・徒歩)約(9)分 優る (普通) 劣る			0		
		最寄商店街格	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る			0		
学校・公園・病院 等の配置の状態	小学校・公園・病院・官公署等	公共、公益施設まで約(2,250)m 優る (普通) 劣る			公共、公益施設まで約(2,325)m 優る (普通) 劣る			0			
環 境 条 件	気象の状態	日照温度・湿度・通風等	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る			0	(100) 100	
		自然的環境の良否	眺望・景観地勢・地盤 優る (普通) 劣る			眺望・景観地勢・地盤 優る (普通) 劣る			0		
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る			0		
	社会的現象の良否	社会的環境の良否	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る			0		
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的な面積	画地の標準的な面積	当該地域における標準的な画地の面積(246.96)㎡ 優る (普通) 劣る			当該地域における標準的な画地の面積(249.6)㎡ 優る (普通) 劣る				0
			各画地の配置の状態	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る				0
			土地の利用度	疎密度は約()% 優る (普通) 劣る			疎密度は約()% 優る (普通) 劣る				0
			周辺の利用の状態	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る				0
	供給処理施設の状態	上水道	(有) 可能 無			(有) 可能 無			0		
		下水道	有 可能 (無)			有 可能 (無)			0		
都市ガス等		有 可能 (無)			有 可能 (無)			0			
危険施設・処理施設等の有無	危険施設・処理施設等の有無	() 有(小・やや小・やや大・大) (無)			() 有(小・やや小・やや大・大) (無)			0			
	災害発生の危険性	洪水、地すべり、その他() 有(小・やや小・やや大・大) (無)			洪水、地すべり、その他() 有(小・やや小・やや大・大) (無)			0			
公害発生の程度	騒音・大気汚染等	騒音(なし) 大気汚染(なし)等の程度			類似地域と比較して (A) 小・やや小 (同じ) 劣る (B) 小・やや小 (同じ) 劣る (C) 小・やや小 (同じ) 劣る			0			
行政的 条件	土地の利用に関する 公法上の 規制の 程度	用途地域及びその他の地域・地区等	用途地域(住居地域) 建ぺい率(60)% 容積率(200)% 優る (普通) 劣る			用途地域(住居地域) 建ぺい率(60)% 容積率(200)% 優る (普通) 劣る			0	(100) 100	
		その他の規制	() 強い 普通 弱い			() 強い 普通 弱い			-		
その他	その他	将来の動向	優る (普通) 劣る			優る (普通) 劣る			0	(100) 100	
		その他	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			-		
格差率合計								(100) 100			

街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件及びその他条件の格差率の相乗積になります。
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

手順	項目	内容
11	算定価格	<p>個々の事例地から比準を行う。</p> <p>(解説)</p> <p>各取引事例を用いて、以下の式により標準地価格(比準価格)を算定します。</p> $ \begin{array}{ccccccc} \boxed{\text{算定価格}} & = & \boxed{\text{取引事例}} & \times & \boxed{\text{事情}} & \times & \boxed{\text{時点}} \\ & & \boxed{\text{価格}} & & \boxed{\text{補正率}} & & \boxed{\text{修正率}} \\ & & & & & & \\ & & \times & & \times & & \times \\ & & \boxed{\text{建付}} & & \boxed{\text{標準化}} & & \boxed{\text{地域要因}} \\ & & \boxed{\text{減価}} & & \boxed{\text{補正率}} & & \boxed{\text{の格差率}} \\ & & \boxed{\text{補正率}} & & \boxed{\text{(※)}} & & \\ \end{array} $ <p>※ 標準化補正率は、他の補正率と異なり、分子を100とします。個別的要因調査表及び算定表によって求められた補正率の分子と分母を入れ替えて計算する点に注意してください。</p> <p>(例) 取引事例価格：10,000円/㎡ 標準化補正率：95/100 その他の補正率：100/100の場合</p> $ \begin{aligned} \text{算定価格} &= 10,000 \times 100/100 \times 100/100 \\ &\quad \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 \\ &\doteq 10,526 \text{ 円/㎡} \end{aligned} $

手順11「算定価格」で使用する様式等

ア 比準価格算出表（土地評価細則様式第4）

取引価格に各補正率を乗じて、価格を算定します。
標準化補正率については、他の補正率と異なり、分子が100になっていることに注意してください。

比準価格算出表

取引事例比較法（価格時点 令和2年4月1日）

標準地番号	事例等の番号	取引及び公示（基準）時点	取引及び公示（基準）価格	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差	算定価格	及び比準価格理由
A	取-A	R2. 2. 28	48,500	100/100	99.91/100	100/100	100/104.5	100/100	46,369	採用理由 取引事例Aからの比準価格は取引時点が新しく、かつ、標準化補正も小さく、地域格差もない。 また、公示地からの標準価格とも均衡を得ているので、規範性の高いものご判断され、採用することとした。
B	取-B	R1. 12. 10	45,900	100/100	99.66/100	100/100	100/89.37	97.5/100	49,905	
C	公示地 志郷-12	R2. 1. 1	46,200	100/100	99.75/100	100/100	100/100	97.5/100	44,932	
時点修正の内訳										
平成31年	1月	1日	令和2年	1月	1日	-1.0%	不動産鑑定士の意見等	計算式		
令和2年	1月	1日	令和2年	4月	1日	-0.75%	上記の変動率により推定	$1 \times 3 / 12 = 0.25$	取-A $(1 - 0.25 / 100 \times 1 / 3) = 0.9971$	
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%	取-B $(1 - 1 / 100 \times 1 / 12) \times (1 - 0.25 / 100) = 0.9966$	
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%	公示地 志郷-12 $1 - 0.25 \times 100 = 0.9975$	
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%		
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%		
令和	年	月	日	令和	年	月	日	%		

手順	項目	内容
12	比準価格の決定	<p>取引事例の補正（事情補正、時点修正）が少なく、当該事例の標準化補正及び地域格差が少ない規範性の高い比準価格を採用する。</p> <p>（解説）</p> <p>各取引事例に補正率を乗じて求めた算定価格の中から、最も規範性の高いものを比準価格とします。</p> <p>なお、地価公示価格から求めた算定価格を比準価格として採用することはできません。</p>

手順12「比準価格の決定」で使用する様式等
ア 比準価格算出表（土地評価細則様式第4）

算定価格の中から、各補正率が小さく最も規範性の高いものを比準価格として採用してください。

比準価格算出表

取引事例比較法（価格時点 平成31年4月1日）

標準地番号	事例等の番号	取引及び公示（基準）時点	取引及び公示（基準）価格	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差	算定価格	比及び標準価格採用理由
A	取-A	R2. 2. 28	48,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.91}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104.5}$	$\frac{100}{100}$	46,369	採用理由 取引事例Aからの比準価格は取引時点が新しく、かつ、標準化補正も小さく、地域格差もない。 また、公示地からの規準価格とも均衡を得ているので、規範性の高いものご判断され、採用することとした。
B	取-B	R1. 12. 10	45,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.66}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{89.37}$	$\frac{97.5}{100}$	49,905	
C	公示地 志郷-12	R2. 1. 1	46,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.75}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.5}{100}$	44,932	

時点修正の内訳

平成31年 1月 1日	令和2年 1月 1日	-1.0%	不動産鑑定士の意見等	計算式
令和2年 1月 1日	令和2年 4月 1日	-0.75%	上記の変動率により推定	取-A $(1-0.25/100 \times 1/3) = 0.9991$
令和 年 月 日	令和 年 月 日	%		取-B $(1-1/100 \times 1/12) \times (1-0.25/100) = 0.9966$
令和 年 月 日	令和 年 月 日	%		公示地 志郷-12 $1-0.25 \times 100 = 0.9975$
令和 年 月 日	令和 年 月 日	%		
令和 年 月 日	令和 年 月 日	%		
令和 年 月 日	令和 年 月 日	%		

手順	項目	内容
13	<p>標準地の評価額の決定</p> <div data-bbox="300 432 807 696" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>土地評価業務を委託している場合は、受注者と別の不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼します。</p> </div>	<p>比準価格、規準価格及び不動産鑑定評価額等を比較考量し、評価額を決定する。</p> <p>(解説)</p> <p>(1) 不動産鑑定評価額との調整</p> <p>標準地の評価に当たっては、原則として、別に不動産鑑定業者に当該標準地等の鑑定評価を求めます。この場合において、鑑定評価額と手順12で求めた比準価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定評価を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価額を決定した理由について説明を求めるとともに、比準価格について、資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討して、標準地の適正な評価額を求めるよう努める必要があります(細則第2第6項)。</p> <p>(2) 公示価格等との均衡</p> <p>標準地の評価に当たっては、地価公示法第6条の規定に基づく公示価格を規準としなければなりません(基準第10条)。</p> <p>公示価格を規準とする方法は、公示価格に係る土地と標準地をそれぞれの土地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因について比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行います(細則第3)。</p> <p>つまり、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する公示価格を取引事例価格として、取引事例比較法により比較することとなります。</p> <p>また、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に地価公示地が存在しない場合には、国土利用計画法施行令第9条に基づく基準地価格を規準とします。</p> <p>この場合における比準価格と基準地価格との比較は、公示価格の場合と同様の方法によります(土地評価要領第10条第2項)。</p>

手順 13「標準地の評価額の決定」で使用する様式等

ア 標準地価格調書（土地評価細則様式第1）

様式第1

標準地価格調書

標準地価格

最初に土地評価を行った年度について記入する欄です。

継続事業について時点修正を行う場合に、当該時点修正年度について記入する欄です。

区分	年度		令和 年度
	令和元年度	令和	
価格時点	価格	変動率	価格
当該地域の用途的特徴	敷地規模の大きい住宅が多い標準住宅地域		—
比準価格	46,300		
収益価格	35,500		
積算価格			
規準価格	44,900		
鑑定評価額	〇〇鑑定士	46,900	
前買収地からの推定価格			
決定価格	46,300		
決定理由	上記価格につき規準価格及び鑑定評価額との検証を行った結果、おおむね妥当と認められたため、比準価格をもって決定価格とする。		

手順12で決定した価格を記載します。

公示価格又は基準地価格から比準した価格を記載します。

不動産鑑定業者が評価した価格を記載します。

比準価格を不動産鑑定評価額により検証し、また、公示価格等を規準とした結果妥当と認められる価格を記載します。

手順	項目	内容
14	個別要因の比較（個別格差認定基準表の作成）	<p>近隣地域の標準地と評価対象地の個別格差について認定基準表を作成し、土地価格比準表を用いて格差率を求め、近隣地域の標準地価格を基に評価対象地の買収価格を決定する。</p> <p>（解説）</p> <p>手順9において、標準地と取引事例地を土地価格比準表を用いて比較したのと同様に、標準地と評価対象地を土地価格比準表を用いて比較し、その格差率を標準地価格に乗じることによって評価対象地の買収価格を算定します。</p> <p>標準地と評価対象地の比較を図式化すると、以下のとおりになります。</p> <div data-bbox="815 869 1439 1245" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">○近隣地域</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">標準地</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px;">評価対象地</div> </div> <div style="margin: 0 10px;"> $\frac{X}{100}$ </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content;"> 標準地を100とした場合の評価対象地の格差率（X）を求めます。 </div> </div>

手順 14「個別要因の比較」で使用する様式等

ア 買収地価格調書（土地評価細則様式第2）

(7) 標準地価格及び買収価格は、原則として 100 円未満の端数を切り捨てるものとします。
 ただし、標準地価格が 10,000 円未満の場合には、標準地価格及び買収価格の端数の切り捨てを 10 円未満とすることができます（土地評価等仕様書第 14 条第 2 号）。

様式第 2

買 収 地 価 格 調 書

単位 円/m²

標 準 地		買収価格	買収地番号	比準等の内容		
番号	価格			個別要因の比較	試算価格	摘要
	46,300	41,900	6749-1	<u>90.57</u> 100	41,933	
		36,500	6747-2	<u>79.02</u> 100	36,586	
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 個別格差認定基準表等により求めた格差率を記載します。 </div>						

(4) 継続事業における比準価格の算定

継続事業の場合における比準価格は、通常時点修正により算定します（取扱要領第2第2項(2)一）。

この場合の手順は、次のとおりです。

- ア 標準地価格を土地評価により算定した価格時点から当該年度までの変動率を求めます。
この際、不動産鑑定業者の調査意見を参考とします。**
- イ 標準地の比準価格は、標準地の当初の比準価格にアで求めた変動率を乗じて求めます。**

なお、時点修正によりがたい場合には、標準地を再度評価し直します（取扱要領第2第2項(2)二）。各画地の格差率は、従前のとおりです。

また、近隣地域の状況が著しく変化した場合には、新規に土地評価を行います（取扱要領第2第2項(2)三）。

※ 上記のいずれの方法により、継続事業における比準価格を算定する場合であっても、標準地の鑑定評価額を別に徴し、比準価格について検証する点は、新規事業における比準価格の場合と同様です（細則第2第6項）。

(5) 土地鑑定評価の依頼

土地の正常な取引価格の算定は、原則として標準地比準評価法によりますが、例外的に不動産鑑定士から鑑定評価を徴することにより算定することができます（取扱要領第2第1項）。

不動産鑑定士に土地鑑定評価を依頼できるのは、次の場合で鑑定評価を徴することによって算定することが合理的と認められるときです。

- ア 同一事業区域内の画地が5画地以下の場合**
- イ 土地の買取請求により先行取得する場合**

不動産鑑定士に土地鑑定評価を依頼する場合には、事務取扱要綱 別記2「土地鑑定評価依頼事務要領」「不動産鑑定業者選定指針の制定について」を参考にしてください。

土地鑑定評価の依頼に係る基本鑑定報酬額は、「鑑定報酬単価の変更について」（平成29年3月22日付 用地課長通知）を参考にしてください。

(6) 参考資料「土地等の取得に係る補償に関する委託等の一覧」

項目	新規・継続(次年度以降)	発注内容(目的)	受注者	支出科目	
土地評価 (土地の正常な取引価格算定の基本)	新規	土地評価の業務委託	不動産鑑定業者※2	委託料	
		土地鑑定評価(検証鑑定) (土地評価の標準地の検証のため。)	不動産鑑定業者(土地評価の受注者と異なる者。)*3	役務費	
	継続	通常の場合 (既存の土地評価の成果物を基に、標準地価格の時点修正を行う。)	意見書(時点修正) (標準地価格を時点修正するため。)	不動産鑑定業者※3	役務費
			土地鑑定評価(検証鑑定) (土地評価の標準地の検証のため。)	不動産鑑定業者(意見書の受注者と異なる者。)*3	役務費
		時点修正によりがたい場合 (既存の土地評価の成果物を基に、標準地のみ再評価を行う。)	土地評価の業務委託 (各画地評価は発注しない。)	不動産鑑定業者※2	委託料
			土地鑑定評価(検証鑑定) (土地評価の標準地の検証のため。)	不動産鑑定業者(土地評価の受注者と異なる者。)*3	役務費
		近隣地域の状況が著しく変化した場合 (新規と同様の取扱い。)	(新規と同様の取扱い。)	(新規と同様の取扱い。)	委託料
			(新規と同様の取扱い。)	(新規と同様の取扱い。)	役務費
土地鑑定評価 (同一事業区域内の画地が5画地以下の場合等で合理的と認められる場合)*1	新規 (土地鑑定評価の時点修正(継続)という考え方はない。)	土地鑑定評価(直接鑑定) (鑑定評価を参考に土地価格を決定する。)	不動産鑑定業者※3	役務費	

※1 取扱要領第2第1項を参照してください。

※2 受注者の決定には、事務取扱要綱別記12「用地調査等業務の委託に関する事務取扱要領」及び「土地及び土地に関する所有権以外の権利の評価並びに残地補償等に関する調査又は補償金額の算定業務の委託契約について」(昭和63年4月1日付 用地課長通知)を参照してください。

※3 受注者の決定には、事務取扱要綱別記2「土地鑑定評価依頼事務要領」及び「不動産鑑定業者選定指針の制定について」(平成21年12月7日付 用地課長通知)を参照してください。

4 残地等に関する損失の補償(残地補償・残借地補償)

(1) 残地補償

ア 残地補償とは

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、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します(基準第57条)。

この損失額とは、取得に係る当該画地の評価格(正常な取引価格)から当該残地の評価格(残地の正常な取引価格)を控除した額になります。ただし、残地の評価に当たっては、事業の施行によって生ずる日陰、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考慮しませんので、注意してください。

イ 残地補償の算定式

(ア) 具体的な算定式(細則第43第1項(1))

$$\text{○残地補償額} = \{ \text{取得に係る当該画地の評価格} - \text{当該残地の評価格} (\text{※ア}) \} \times (1 - \text{売却損率} (\text{※イ})) \times \text{当該残地の面積}$$

※ア 残地の評価格は、標準地の評価格に残地の格差率を乗じて得た額とします(細則第43第1項(2))。

※イ 売却損率は、「残地売却損率表」により求めます(取扱要領第27第2項)。

ただし、売却損率は、建物の移転先地又は細則第24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ときに適用します(細則第43第1項(3))。

(イ) 残地売却損率表

標準地と残地の格差率	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 20%未満	20%以上
必要となる早急性の程度				
高い 建物の移転先地(建付地)を取得する場合	10	20	25	30
普通 細則第24第1項(1)に掲げる土地等 (建設予定地)を取得する場合	5	15	20	25
低い 同項(2)(3)に掲げる土地等(資材置場 等)を取得する場合	0	5	10	20

注1 標準地と残地の格差率は、標準地及び当該残地の土地価格を形成する個別要因のうち、画地条件について標準地と当該残地を比較することにより求めた格差率とします。

2 災害復旧事業・激甚災害対策緊急事業等の緊急を要する事業において、事業の完成等の時期により早急に土地等の引渡しを必要とする場合にあつては、その実情を考慮

の上、早急性の程度において1ランク上位の区分（低い→普通、普通→高い）を適用することができます。

- 3 残地の画地条件が、取得前の画地条件より優る場合であっても残地補償を行うことはできませんが、算定額が“ゼロ以下”となる場合には、残地補償を行う必要はありません。

ウ 残地補償の算定例

(状況図)

※土地所有者と建物所有者は同一人です。

(設定条件)

	従前地	残地
標準地価格	46,300 円/m ²	
個別格差率 (※)	0.9057	0.7902
面積	280.00 m ²	90.00 m ²
移転工法	—	構外再築工法
売却損率	—	25

(※) 個別格差率の設定については、70・71ページの「個別的要因調査表及び算定表」を参照してください。

(残地補償額の算定)

- 取得に係る当該画地の評価額 = 46,300 × 0.9057 ≒ 41,933 円/m²
- 当該残地の評価額 × (1 - 売却損率) = 46,300 × 0.7902 × (1 - 0.25) ≒ 27,439 円/m²
- 残地補償額 = {取得に係る当該画地の評価額 - 当該残地の評価額 × (1 - 売却損率)} × 当該残地の面積
 = (41,933 - 27,439) × 90 = 14,400 (※) × 90 = 1,296,000 円
 ※100 円未満の端数切捨

第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価

①個別的要因調査表及び算定表（従前地）

付表 1

住宅地(標準)個別的要因調査表及び算定表

A(標準地)

B(従前地)

所在地		白雲市上苾郷9012		白雲市上苾郷6749-1		調査年月日	
所有者 住所・氏名	現	(想定画地)		前	白雲市上苾郷5426 秩父 五郎		令和2年4月25日
	在			後			担当者氏名 埼玉 太郎
調査方法	-		売主・買主・仲介者・鑑定士・宅建業者 他官庁・地元精通者				電話番号
宅地の類型	更地・建付地・借地・底地		更地・建付地・借地・底地				
属する地域	近隣地域・類似地域		取引の目的				算定表
価格時点及び事情	-		令和年月日 正常・売り急ぎ・買い進み ()		100 ()		(A)→(B)
取引等の価格			円/m ²		円		格 計
固定資産税評価額	円/m ²		円/m ²		円/m ²		差
街路条件	系統及び連続性	市道	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	県道	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.0	(104) 100
	幅員	(4)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(6)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	2.0	
	舗装	(簡易)舗装	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	(簡易)舗装	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0	
交通接近条件	最寄駅への接近性	苾郷駅(1.450)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	苾郷駅(1.650)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	-2.0	(95.5) 100
	最寄商店街の接近性	苾郷商店街(450)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	苾郷商店街(650)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	-2.5	
	公共施設等との接近性	小・中学校(1.100 3.200)m 病院(500)m 官公署(4.500)m 公園(-)m 平均(2.325)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	小・中学校(1.250 3.350)m 病院(650)m 官公署(4.650)m 公園(-)m 平均(2.475)m	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0	
	日照・通風・乾湿等	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る	0.0			
環境条件	地勢・地質・地盤等	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る	0.0			
	隣接地の利用状況	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	0.0			
	上水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	-1.0	
	下水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
	都市ガス等	有・可能・無	優る・普通・劣る	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0	
	危険施設・処理施設等の有無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	0.0	
画地条件	地積	(249.60)m ²	普通・やや劣る・劣る	(280.00)m ²	普通・やや劣る・劣る	1.00	(92.12) 100
	間口狭小	間口(13)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	間口(10)m $\frac{10}{13}=0.76$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	奥行通減	奥行(19.2)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	奥行(28)m $\frac{28}{19.2}=1.45$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00	
	奥行(長大)	$\frac{19.2}{13}=1.47$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	$\frac{28}{10}=2.8$ $\frac{2.8}{1.47}=1.90$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	0.98	
	()地	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る				
	方位	接面道路の方位 (南)向	北・西・東・南	接面道路の方位 (北)向	北・西・東・南	0.94	
	高低	接面道路より ()m (等高)	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	接面道路より ()m (等高)	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	1.00	
	準角地	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る				
行政的 条件	用途地域等の 地域・地区等	用途地域(住居) 建ぺい率(60)% 容積率(200)%	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	用途地域(住居) 建ぺい率(60)% 容積率(200)%	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	0.0	(100) 100
	その他	優る・普通・劣る	優る・普通・劣る				() 100
格差率合計						(90.57) 100	

各格差率の相乗積 $104/100 \times 95.5/100 \times 99/100 \times 92.12/100 \times 100/100 = 90.57/100$

②個別的要因調査表及び算定表（残地）

残地と従前地の格差率を求める場合、土地を取得する事業により街路の幅員が広くなるとしても、従前の街路幅員を用いて評価します。したがって、この算定例においても拡幅後の幅員を用いるのではなく、従前の幅員6mを用いています。

付表 1

住宅地(標準)個別的要因調査表及び算定表

A(標準地)				B(残地)					
所在地	白雲市上苾郷9012			所在地	上苾郷5426 秩父 五郎			調査年月日	令和2年4月25日
所有者	(想定画地)			所有者	秩父 五郎			担当者氏名	埼玉 太郎
住所・氏名				住所・氏名				電話番号	
調査方法	—			調査方法	鑑定士・宅建業者			電話番号	
宅地の類型	更地・建付地・借地・底地			宅地の類型	更地・借地・底地			算定表	
属する地域	近隣地域・類似地域			属する地域				算定表	
価格時点及び事情	—			価格時点及び事情	日 正常・売り急ぎ・買い進み			(A)→(B)	
取引等の価格				取引等の価格	円/㎡ 建物			円 格	計
固定資産税評価額	円/㎡	相続税路線価	円/㎡	固定資産税評価額	円/㎡	相続税路線価	円/㎡	差	計
街路条件	系統及び連続性	市道	優る・やや普通・やや劣る・劣る	系統及び連続性	市道	優る・やや普通・やや劣る・劣る	2.0		
街路条件	幅員	(4)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	幅員	(6)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	2.0		
街路条件	舗装	(簡易)舗装	優る・やや普通・やや劣る・劣る	舗装	(簡易)舗装	優る・やや普通・やや劣る・劣る	0.0	(104)	100
交通接近条件	最寄駅への接近性	苾郷駅(1.450)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	最寄駅への接近性	苾郷駅(1.650)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	-2.0		
交通接近条件	最寄商店街の接近性	苾郷商店街(450)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	最寄商店街の接近性	苾郷商店街(650)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	-2.5		
交通接近条件	公共施設等との接近性	小・中学校(1.100 3.200)m 病院(500)m 官公署(4.500)m 公園(—)m 平均(2.325)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	公共施設等との接近性	小・中学校(1.250 3.350)m 病院(650)m 官公署(4.650)m 公園(—)m 平均(2.475)m	優る・やや普通・やや劣る・劣る	0.0	(95.5)	100
環境条件	日照・通風・乾湿等		優る・普通・劣る	日照・通風・乾湿等		優る・普通・劣る	0.0		
環境条件	地勢・地質・地盤等		優る・普通・劣る	地勢・地質・地盤等		優る・普通・劣る	0.0		
環境条件	隣接地の利用状況		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	隣接地の利用状況		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	0.0		
環境条件	上水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	上水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	-1.0		
環境条件	下水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	下水道	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0		
環境条件	都市ガス等	有・可能・無	優る・普通・劣る	都市ガス等	有・可能・無	優る・普通・劣る	0.0		
環境条件	危険施設・処理施設等の有無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	危険施設・処理施設等の有無	有()無	有(小・やや小・通常・やや大・大)無	0.0	(99)	100
画地条件	地積	(249.60)㎡	普通・やや劣る・劣る	地積	(90.00)㎡	普通・やや劣る・劣る	0.90		
画地条件	間口狭小	間口(13)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	間口狭小	間口(10)m $\frac{10}{13}=0.76$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00		
画地条件	奥行通減	奥行(19.2)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	奥行通減	奥行(9)m	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	1.00		
画地条件	奥行(短小)		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	奥行(短小)	$\frac{9}{19.2}=0.468$	普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	0.95		
画地条件	()地		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	()地		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る			
画地条件	方位	接面道路の方位(南)向	北・西・東・南	方位	接面道路の方位(北)向	北・西・東・南	0.94		
画地条件	高低	接面道路より()m(等高)	優る・やや普通・やや劣る・劣る	高低	接面道路より()m(等高)	優る・やや普通・やや劣る・劣る	1.00		
画地条件	角地		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	角地		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る			
画地条件	準角地		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る	準角地		普通・やや劣る・劣る・相当に劣る・極端に劣る			
行政的	用途地域等の地域・地区等	用途地域(住居) 建ぺい率(60)% 容積率(200)%	弱い・やや普通・やや強い・強い	用途地域等の地域・地区等	用途地域(住居) 建ぺい率(60)% 容積率(200)%	弱い・やや普通・やや強い・強い	0.0	(100)	100
その他	その他		優る・普通・劣る	その他		優る・普通・劣る		()	100
格差率合計								(79.02)	100

各格差率の相乗積 $104/100 \times 95.5/100 \times 99/100 \times 80.37/100 \times 100/100 = 79.02/100$

(2) 残借地権等補償**ア 残借地権等補償とは**

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ることによって、残存する権利に関して、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します（基準第57条）。

残借地補償額は、残地補償額に準じて算定します。

残借地の評価に当たって、事業の施行によって生ずる日陰、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考慮しない点は、残地補償と同様ですので、注意してください。

イ 残借地権等補償の算定式

(ア) 具体的な算定式((イ)に記載する場合を除く)（細則第43第2項(1)）。

$$\begin{aligned} \text{○残借地権等補償額} = & \{ \text{消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価額} \\ & - \text{当該残借地権等の評価額} (\text{※ア}) \times (1 - \text{売却損率} (\text{※イ})) \} \\ & \times \text{当該残借地権等に係る面積} \end{aligned}$$

※ア 残借地権等の評価額は、残地の評価額に準じて得た額とします。

※イ 売却損率は、残地補償に準じて前記「残地売却損率表」により求めます。

(イ) 残借地の市場性減退に関する補償

残借地権に係る残借地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ます（細則第43第2項(2)、取扱要領第27第3項）。

この場合における残借地補償の具体的な算定式は、次のとおりです。

$$\text{○残借地権補償額} = (\text{残借地権の価値減価格} (\text{※ア}) + \text{残借地の市場性の減退による減価格} (\text{※ウ})) \times \text{残地面積}$$

※ア 残借地権の価値減価格は、次の式により求めます。

$$\begin{aligned} \text{○残借地権の価値減価格} = & (\text{取得に係る画地の評価額} - \text{残地の評価額} (\text{※イ})) \\ & \times \text{権利割合} \end{aligned}$$

※イ 「残地の評価額」には、「売却損率」を考慮しません。

※ウ 残借地の市場性の減退による減価格は、次の式により求めます。

$$\text{○残借地の市場性の減退による減価格} = \text{残借地権価格} \times \text{残借地の市場性の減退による補正率} (\text{※エ})$$

※エ 残借地の市場性の減退による補正率は、「残借地の市場性の減退による補正率表」（次ページ）により求めます（取扱要領第27第3項）。

(ウ) 残借地の市場性の減退による補正率表

残地の画地条件	50%未満	50%以上	60%以上	70%以上	80%以上	90%以上	95%以上
取得に係る画地の画地条件		60%未満	70%未満	80%未満	90%未満	95%未満	
補正率 (%)	100	80	60	40	30	20	10

注1 上表による補正率が当該地域における残借地権の市場性の減退の実情に合わない場合は、適宜補正することができます。

- 2 上表により補正率が「100」となった場合には、残借地権の価値相当額満額を補償することとなり、土地所有者は完全所有権を得ることになるので、土地所有者に対する残地補償は当該利益を考慮して算定する必要があります。
- 3 残地の画地条件が取得に係る画地の画地条件よりも優る場合であっても残借地の市場性の減退による10%の補正により補償できますが、残地の画地条件等が良くなるため当該補正率を乗じても補償額が“零又は負”となる場合には、残借地補償の必要性はありません。

ウ 残借地補償の算定例

(状況図)

(設定条件)

	従前地	残地
標準地価格	46,300 円/m ²	
個別格差率 (※)	0.9057	0.7902
面積	280.00 m ²	90.00 m ²
権利割合	所有権：借地権 = 6：4	
移転工法	—	構外再築工法
市場性の減退による補正率	—	30

(※) 個別格差率の設定については、70・71 ページの「個別的要因調査表及び算定表」を参照してください。

(残借地補償額の算定)

- 取得に係る画地の評価額 = $46,300 \times 0.9057 \approx 41,933$ 円/m²
- 残地の評価額 = $46,300 \times 0.7902 \approx 36,586$ 円/m²
- ※ア 残借地権の価値減価格 = $(41,933 - 36,586) \times 0.4 = 5,347$ 円 $\times 0.4 \approx 2,138$ 円/m²
- 残借地権価格 = $36,586 \times 0.4 \approx 14,634$ 円/m²
- ※ウ 残借地の市場性の減退による減価格 = $14,634 \times 0.3 \approx 4,390$ 円/m²

● 残借地補償額 = (残借地権の価値減価格 (※ア) + 残借地の市場性の減退による減価格 (※ウ)) \times 残地面積

$$= (2,138 + 4,390) \times 90$$

$$= (\approx 6,500) \times 90 = 585,000 \text{ 円}$$

②残借地補償額算出表-2 (土地評価細則様式第9)

残借地権補償額算出表-2

借地権者 (残借地が通常妥当と認められる移転先とならない場合)	区分	所在地	地目	面積 m ²		標準地価格	取得に際する画地の評価価格 (a)		残地の評価価格 (b)		残地の価値減価格 (a)-(b)=(c)	権利割合 (d)	残借地権の価値減価格 (c)×(d)=(e)	残借地の市場性の減退による補正率 (f)	残借地の市場性の減退による減価格 (b)×(d)×(f)=(g)	残借地権補償価格 (e)+(g)=(h)	補償額 (h)×残地面積	摘要
				買収前	残地		格差率	格差率	格差率									
所沢 六郎	白雲市上苜瀬	6749-1	宅地	280.00	90	46,300	90.57	41,933	79.02	36,586	41,933-36,586=5,347	※1 0.4	5,347×0.4=2,138	※2 30%	2,138+4,390=6,528 4,390∴6,500	6,500×90=585,000		

残借地の市場性の減退による補正率
79.02/90.57=0.87→30%

残借地権補償価格は、百円未満を切り捨てます。

※1 土地所有者と権利者の協議による「権利配分届」等に基づき、起業者が定める。
 ※2 残借地の市場性の減退による補正率は、残借地権等に係る残借地権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すると認められる場合に考慮し、起業者が定める。

5 廃棄物埋設地及び土壤汚染地への対応

公共用地の取得に当たり、廃棄物の埋設や土壤の汚染は土地を評価する際の減価要因となるだけでなく、その規模によっては事業計画そのものに大きな影響を及ぼすものです。

したがって、予め廃棄物の埋設や土壤の汚染の可能性を把握し、適切な土地価格の算定及び契約手続きをとる必要があります。

しかし、事業の初期段階で取得予定地の全てを対象に試掘などの詳細な調査を行うことは、現実的ではありません。

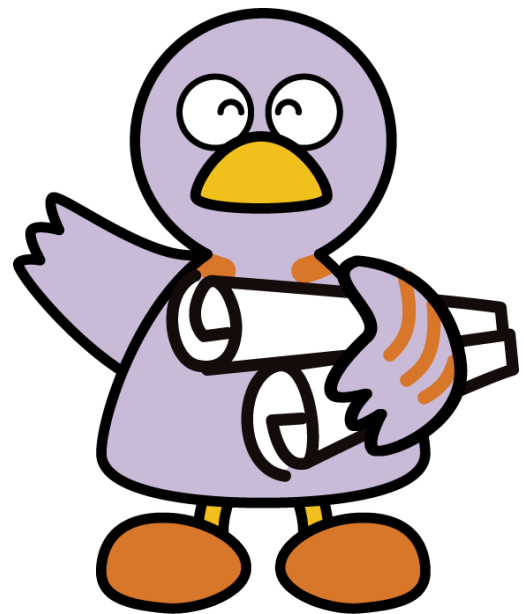
そこで、現地踏査、地歴調査、確認調査と、段階的に調査を行うこととしています。

詳細は、「埼玉県の公共用地取得における廃棄物埋設地及び土壤汚染地への対応方針について」（平成18年2月21日付 県土整備部長 都市整備部長通知）を御覧ください。

なお、平成26年度以降に発注する用地測量業務委託においては、原則として土地利用履歴等調査業務を併せて委託することとしています。現地踏査、地歴調査及び一部の確認調査は、土地利用履歴調査業務において実施されますが、それ以前に用地測量を実施した場合など、土地利用履歴調査業務が行われていない場合は、土地価格決定前に各種調査を行う必要があります。

第4章

公共用地の取得に伴う損失の補償



凡例

基準	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準
細則	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則
公共補償基準	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共事業の施行に伴う公共補償基準
公共補償基準細則	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共事業の施行に伴う公共補償基準細則
取扱要領	→	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償取扱要領
事務取扱要綱	→	埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱
標準書	→	損失補償算定標準書（関東地区用地対策連絡協議会監修）
標準表	→	損失補償標準表

参考規程等

【補償基準関係】

- A. 基準
- B. 細則
- C. 取扱要領
 - 別記4 「残地工事費補償実施要領」
 - 別記5 「自動車保管場所補償実施要領」
 - 別記6 「仮住居補償算定の標準家賃等算出取扱方針」
 - 別記7 「借家人（借間人）補償算定の標準家賃等算出取扱方針」
 - 別記8 「立木の取得に係る補償の運用方針」
 - 別記9 「土地の使用に代わる取得の運用方針」
 - 別記10 「残地の取得の運用方針」
- D. 事業損失
 - 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱
 - 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について

【事務取扱関係】

- E. 事務取扱要綱
 - 別記4 「建物移転料算定要領」
 - 別記 「曳家移転料算定要領」
 - 別添一 「木造建物調査積算要領」
 - 別添二 「非木造建物調査積算要領」
 - 別記6-1 「工作物調査算定要領」
 - 別記6-2 「機械設備調査算定要領」
 - 別記6-3 「附帯工作物調査算定要領」
 - 別記7 「立竹木調査算定要領」
 - 別記8 「墳墓調査算定要領」
 - 別記9 「営業調査及び補償金額算定要領」
- F. 標準書
- G. 標準表

第4章 公共用地の取得に伴う損失の補償

1 補償基準とは

公共事業に必要な土地等を取得又は使用することにより、財産上の損失を受ける者がいるときは、その者に対して、適正な補償を行う必要があります。

憲法第29条第3項には、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」とあり、私有財産を公共事業のために取得したり使用したりするときは、「正当な補償」が必要であることが謳われています。

その「正当な補償」については、昭和30年代まで、国、県、市町村等の公共事業の各施行者間で統一された基準がありませんでした。

このため、各施行者間で補償内容がそれぞれに異なり、行政に対する不信感を生じさせていました。

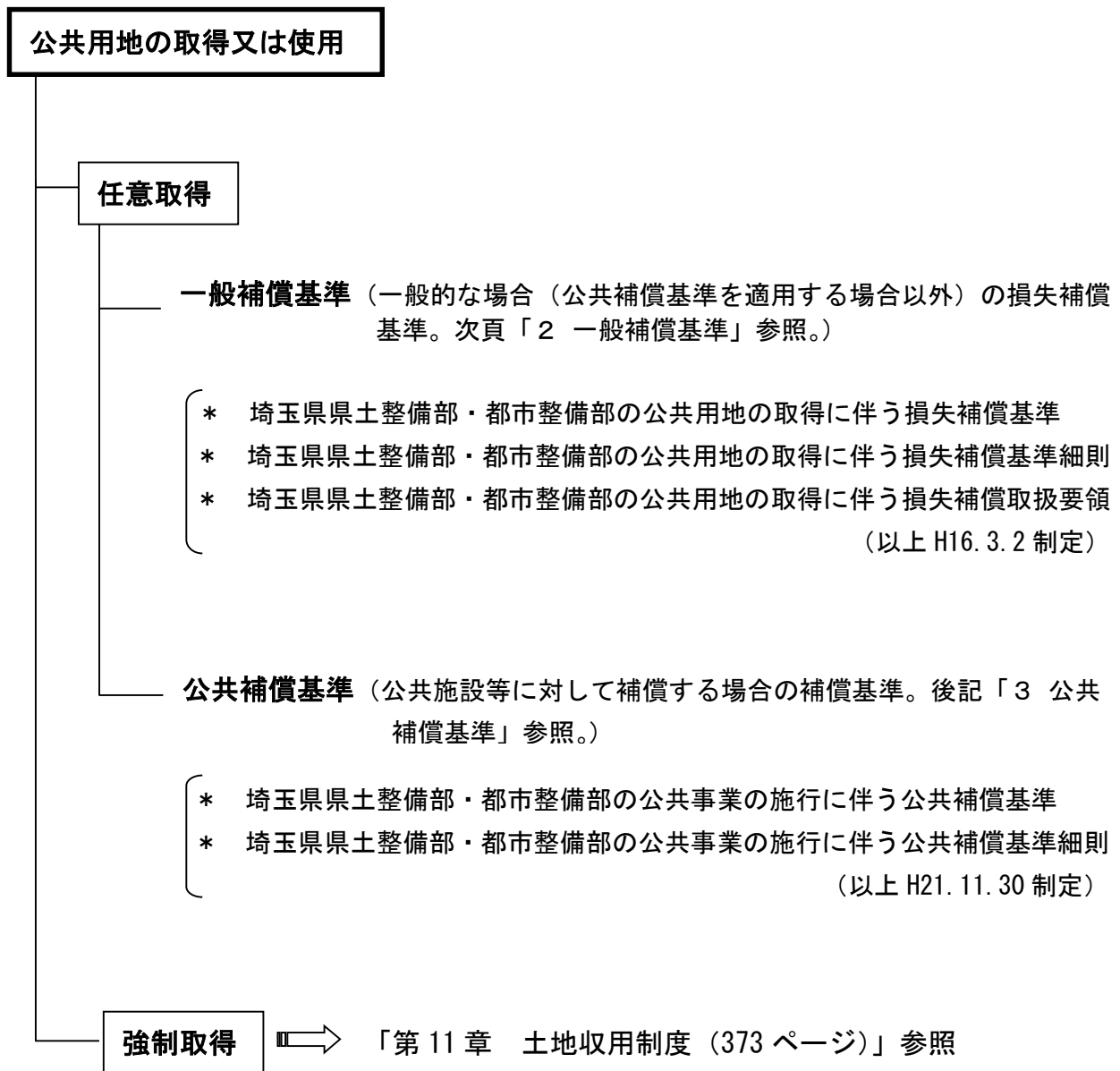
このような状態を解消するため、昭和37年6月に、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定され、同日付の閣議了解において、各施行者は、この要綱に準じてすみやかに補償基準を制定、若しくは改正することとされました。

これを受け、埼玉県では、公共用地を取得等するときの補償基準（一般補償基準）として、「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準（現行名称）」等を制定しています。

また、公共施設に対する補償は、一般に公共補償といわれ「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」が昭和42年2月に閣議決定され、埼玉県では、「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共事業の施行に伴う公共補償基準」等を制定しています。



【埼玉県の補償基準体系図】



2 一般補償基準

埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準	
本マニュアル該当ページ	
第1章 総 則	(1) 補償の一般原則 ページ
	ア 補償額算定の時期 82
	イ 補償を受ける者 83
	ウ 個別払いの原則 83
	エ 損失補償の方法 83
第2章 土地等の取得に係る補償	(2) 土地等の取得に係る補償
	ア 土地の取得に係る補償 84
	イ 所有権以外の権利の消滅に係る補償 84
	ウ 建物等の取得に係る補償 84
第3章 土地等の使用に係る補償	(3) 土地等の使用に係る補償
	ア 土地の使用に係る補償 88
	イ 土地の使用に代わる取得 89
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	(4) 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
	ア 建物の移転料 90
	イ 法令改善費 105
	ウ 工作物の移転料 106
	エ 動産移転料 111
	オ 仮住居に要する費用 112
	カ 家賃減収補償 114
	キ 借家人に対する補償 116
	ク 改葬の補償 119
	ケ 祭し料 120
	コ 移転雑費 121
	サ 立木の補償 123
	シ 営業補償 126
	ス 残地等に関する損失の補償 142
	セ 残地等に関する工事費の補償 142
	ソ 残地の取得 143
	タ 造成費用の補償 143
	チ その他通常生じる損失の補償 144
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	(5) 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 144
第6章 事業の認定を受けた起業地に係る補償	

(1) 補償の一般原則 (基準第1章)

ア 補償額算定の時期 (基準第3条)

原則として、契約締結の時の価格によって算定します。

埼玉県の場合、実務上の取扱いとして、補償額算定の時期(価格時点)を以下のとおり具体的に定めています(取扱要領第1第1項、法令に定めのある場合は除く。)

(ア) 土地を取得するとき (取扱要領第1第1項(1))

新規事業	適時の価格
継続事業	4月1日。ただし、当該事業の当該年度の土地価格決定日又は6月末日のいずれか早い日が到来する前に契約締結を行う場合は前年度に決定した価格により補償額を算定することができます。 ※7月以降の契約には、前年度単価を採用することはできません。

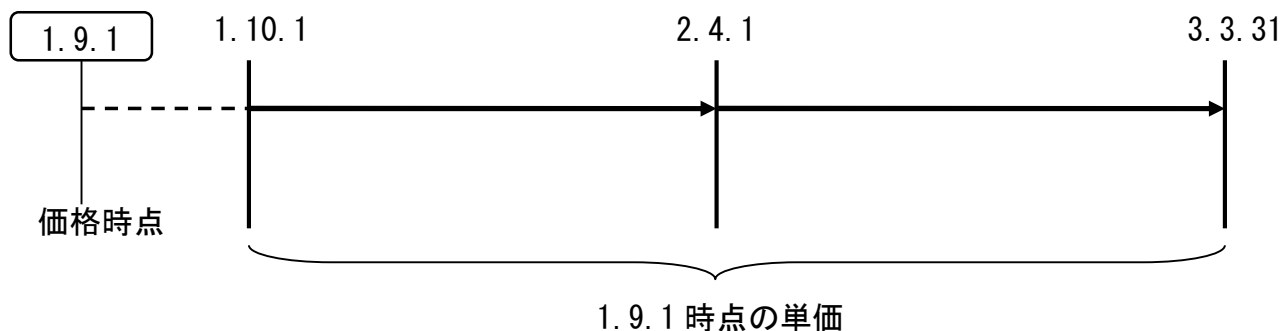
ステップアップ

土地の取得とともに、物件の補償もある場合には、土地と物件で同年度の単価を採用します。例えば、土地の補償額は令和元年度単価、物件の補償額は令和2年度単価という扱いにはしません(取扱要領第1第2項)。

(イ) 土地を使用するとき (取扱要領第1第1項(2))

使用期間	契約形態	価格時点
単年度使用	単年度契約	適時
複数年度使用	長期継続契約 ※原則上限3年(取扱要領第8第2項)	

【例】 令和元年10月1日～令和3年3月31日まで使用するとき(長期継続契約)



※長期継続契約の場合は、当該期間(複数年度)の土地賃貸借代金を契約書の頭書金額とし、内訳で各年度の代金を設定します(年度ごとに契約を締結しません。)

イ 補償を受ける者（基準第4条）

原則として、土地等の権利者に対して補償します。

ここでいう「権利者」とは、「法律上の利益」を有する者をいいます。それ以外の利益（反射的利益）を有する者は、補償の対象者としていません。

例えば、公道の交差点を立体化する事業によって自動車の流れが変わり、店舗が面していた公道を通る自動車が減った結果、店舗の経営が困難になったとしても、このことは補償の対象となりません。起業者は公道に面した土地の権利者に対して一定量の自動車の通行を保障する法律上の義務を負っておらず、公道を多くの自動車が通行していることで店舗が享受してきた営業上の利益は、反射的利益にすぎないためです。

【反射的利益に対する補償の可否についての判例】

営業店舗が公道に接していたことによる営業利益について特定の権利又は法律上の権利を有するものではなく、公道の管理者において既設の公道を廃止・変更することによって、公衆に直接間接に影響を及ぼすことがあっても、公衆は損害の賠償を請求できない（昭和58年大阪高裁判決）。

ウ 個別払いの原則（基準第5条）

補償金は、原則として、対象物に権利を持つ各人別に支払います。

これは、当該権利に係る財産上の価値又は利益はその者に帰属することを意味します。

エ 損失補償の方法（基準第6条）

損失の補償は、原則として金銭により行います。

ただし、土地等の権利者から相当の要求があり、かつ、真にやむを得ないものであると認められるときは、金銭に代えて現物（代替地などをいう。）で給付を行うこともあります。

ステップアップ

用地交渉の際、権利者から現物による補償を求められた場合は、その話にしっかり耳を傾け、思いを受け止めることが肝要です。そして現物を求める理由、状況を丁寧に把握し、その上でどちらが相当かを判断していきます。

基準に原則は金銭補償と謳われており、用地担当職員としても金銭補償の手続きの方が容易なので、ときに足早に金銭補償と結論付けたい気持ちが芽生えるかも知れません。ですがこのプロセスを怠って現物補償の可否、特に不可の判断してしまうと、権利者は自分の気持ちや考えを受け止めてくれない起業者に対して心を閉ざしてしまい、対応に膨大な労力を要することになるかも知れません。

(2) 土地等の取得に係る補償（基準第2章）

ア 土地の取得に係る補償（基準第8条～第11条）

「正常な取引価格」で補償します。

正常な取引価格とは、起業者や地権者の主観によらない、客観的な交換価値、すなわち、市場価格をいいます。

詳細は、「第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価 1（1）土地の取得に係る補償（17ページ）」を参照してください。

イ 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償（基準第12条～第15条）

地上権、永小作権、賃借権（借地権）及び使用貸借権等が、補償の対象とされています。土地の取得が目的である場合、これらの権利は取得せず、消滅させます。

詳細は、「第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価 1（2）土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償（18ページ）」を参照してください。

ウ 建物等の取得に係る補償（基準第16条～第18条）

(ア) 建物等を取得するとき（基準第16条、第17条）

一般的に事業に必要なのは、土地です。

その上にある建物等は、取得するのではなく、事業用地の外に移転していただくこととなります（「(4) ア建物の移転料（90ページ）」参照）。

しかし、公園事業などで、既存の古民家を公園の施設として活用するなど事業そのものに建物や工作物を必要とする場合には、建物等を取得する場合があります。この場合の補償額は、次のとおりです。

- ・取引事例があるとき 市場での取引価格（基準第16条）
- ・取引事例がないとき 現在価格（推定再建設費を経過年数などで減価した額）
（基準第17条、細則第6、取扱要領第5）

【算定式 建物の場合】

$$\text{補償額} = 1 \text{ 平方メートルあたり推定再建築費} \times \frac{\text{現価率}}{\text{※}} \times \text{建物の延べ面積}$$

※ 現価率

現価率は、建物の現在価格を求めるための率で、木造、非木造の別及び建物の耐用年数別に異なります。詳しくは、標準表の「第1細則第6（建物その他の工作物の取得に係る補償）関係」の「2現価率」の別表第1、別表第2を参照してください。

(イ) 立木を取得するとき（基準第18条）

立木は、「移植」又は「伐採」により、事業用地の外に移転していただくことが通常です（「(4) サ 立木の補償」123ページ参照）が、次の場合等には、立木を取得することがあります。

- ・ 事業に必要な立木の場合
- ・ 急傾斜地等で土砂の流出、崩壊等を防止するため、立木を残存させる必要がある場合（第2項第1号）
- ・ 一度立木を伐採しても工事着手まで相当な期間を要するため、再度天然生林が生育してしまうなど、当初に取得補償をした方が事業用地の維持管理上、経済的であると見込まれる場合（第2項第2号）

運用の細部については、事務取扱要領別記8「立木の取得に係る補償の運用方針」を参照してください。

【算定式 用材林（伐期未到達）の場合（基準第42条）】

- ・ 市場価格があるもの

$$\text{補償額} = \text{伐期立木価格の前価額} + \text{残存間伐純収益の前価合計額} - \text{立木現在価格}$$

- ・ 市場価格のないもの

人工林

$$\text{補償額} = \text{現在までに要した経費の後価合計額} - \text{現在までの収益の後価合計額}$$

天然生林

$$\text{補償額} = \text{伐期における当該立木の価格の前価額}$$

用材林以外の立木の取得に係る補償額については、基準第43条から第46条までの伐採補償額の算定方法に準じます（ただし、伐採除却費、廃材処分費は除く。）。

ステップアップ

前価額ってなに???

将来のある時期に得られると見込まれる収益を、当初の予定時期よりも早く得ることができる場合に、そこから期間の早まる利益相当分を差し引いた金額をいいます。

言い換えると、将来（n年後）のある価格が、現在（基準時）ではいくらの価値（前価）であるか、計算により求めた値です。

ちなみに計算には「年利率」を使います。年利率は取扱要領第32に定めており、過去20年間における長期国債の応募者利回りの平均値を基に毎年見直しています。

例えば、年利率が10%（0.1）であるとき、現在の100万円を1年運用すれば1年後には110万円になります。

したがって1年後の110万円は現在の100万円と等価です。

この場合、1年後の110万円の前価額は、100万円であるといえます。

これは次のような計算式で求められます。

$$110 \text{ 万円} \div (1 + 0.1) = 100 \text{ 万円}$$

では2年後の121万円はどうでしょうか。年利率は10%（0.1）とします。

まず2年後の121万円の、その1年前、現在から見て1年後の時点における価値を考えます。先ほどの計算式にあてはめると、

$$121 \text{ 万円} \div (1 + 0.1) = 110 \text{ 万円} \quad \text{となります。}$$

これにより、現在から見て2年後の121万円と、現在から見て1年後の110万円が等価といえます。

1年後の110万円は現在の100万円とも等価ですから、2年後の121万円と現在の100万円も等価です。

したがって2年後の121万円の前価額は、100万円です。

これを計算式に直すと次のようになります。

$$121 \text{ 万円} \div (1 + 0.1) \div (1 + 0.1) = 100 \text{ 万円}$$

2年後なので、割り算が2回行われていることが分かります。n年後の価格の前価額を求める場合、この割り算をn回行うこととなります。

それでは一般化してみましょう。

今からn年後の価格をAとし、年利率をrとして、その現在の価値を求める場合、Aを(1+r)でn回割ればよいので、計算式は

$$A \times \frac{1}{(1+r)^n} \quad \text{となります。}$$

10年後の金額でも20年後の金額でも、この計算式に数字を当てはめれば、現在の価値である前価額を計算することができます。

前価額の計算や考え方は、立木を取得する場合のみならず、公共事業がなければ権利者が将来得られたであろう利益などを、補償時点の価値に変換して補償するために必要になりますので、しっかり押さえておいてください。

ステップアップ

後価額ってなに???

過去のある時点に支出した費用が無駄になってしまう場合などに、支出していなければ得られたであろう利益相当分等を、支出した額に加えた金額をいいます。

言い換えると、過去（n年前）のある価格が、現在（基準時）ではいくらの価値（後価）であるか、計算により求めた値です。

前価格同様、計算には取扱要領第32に定める「年利率」を使います。

例えば、年利率が10%（0.1）であるとき、1年前に100万円を使ってしまったとして、仮に使わないで1年間運用していれば手元に110万円があったはずで

したがって1年前の100万円は現在の110万円と等価です。

この場合、1年前の100万円の後価額は、110万円であるといえます。

これは次のような計算式で求められます。

$$100 \text{ 万円} \times (1 + 0.1) = 110 \text{ 万円}$$

では2年前の100万円はどうでしょうか。年利率は10%（0.1）とします。

まず2年前の100万円の、その1年後、現在から見て1年前の時点における価値は110万円です。そこからさらに1年後が現在ですので、

$$110 \text{ 万円} \times (1 + 0.1) = 121 \text{ 万円} \quad \text{となります。}$$

これにより、2年前の100万円と、現在の121万円が等価であると分かります。

したがって2年前の100万円の後価額は、121万円です。

2年前の100万円を基準に計算式を一本に組み直すと次のようになります。

$$100 \text{ 万円} \times (1 + 0.1) \times (1 + 0.1) = 121 \text{ 万円}$$

2年前なので、掛け算が2回行われていることが分かります。n年前の価格の後価額を求める場合、この掛け算をn回行うこととなります。

それでは一般化してみましょう。

今からn年前の価格をAとし、年利率をrとして、その現在の価値を求める場合、Aに(1+r)をn回掛ければよいので、計算式は

$$A \times (1 + r)^n \quad \text{となります。}$$

この計算式に数字を当てはめることで、現在の価値である後価額を計算することができます。

後価額の計算や考え方は、立木を取得する場合のみならず、公共事業によって無駄になってしまった費用を、補償時点の価値に変換して補償するために必要になりますので、しっかり押さえておいてください。

なお、後価合計額とは、過去に複数回にわたって支出した費用などについて、各々の後価格を合計したものです。

(3) 土地等の使用に係る補償 (基準第3章)

ア 土地の使用に係る補償 (基準第25条)

土地を使用する場合の補償額は、正常な地代又は借賃です。

詳細は、「第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価 2 土地の使用に係る補償 (21ページ)」を参照してください。

【算定例：使用する土地及び近傍類地に賃借り事例がない場合】

- ・事務取扱要綱 様式 47-1 土地賃貸借契約書 (年額払いの場合) を使うとき

宅地 100 m²、土地の正常な取引価格 52,100 円/m²
使用期間 4月1日 ~ 10月10日 (193日間)

$52,100 \text{ 円} \times 6\% \times 100 \text{ m}^2 \times 193/365 \text{ 日} \div 165,292 \text{ 円}$ (1円未満切捨)
m²当たりの年額賃借料

- ・事務取扱要綱 様式 47-2 土地賃貸借契約書 (月額払いの場合) を使うとき

宅地 100 m²、土地の正常な取引価格 52,100 円/m²
使用期間 4月1日 ~ 10月10日 (193日間=6か月と10日)

(a) 月割賃借料

$52,100 \text{ 円} \times 6\% \times 100 \text{ m}^2 \times 1/12 \text{ 月} = 26,050 \text{ 円}$ (1円未満切捨)
 $26,050 \text{ 円} (\text{〃月}) \times 6 \text{ 月} = 156,300 \text{ 円}$

(b) 日割賃借料

$52,100 \text{ 円} \times 6\% \times 100 \text{ m}^2 \times 10/365 \text{ 日} \div 8,564 \text{ 円}$ (1円未満切捨)

∴ (a) + (b) = 164,864 円

- ・なお、使用期間内にうるう日が含まれている場合は、当該期間を 366 日で除した額を補償します。

ステップアップ

複数年度土地を使用する契約 (長期継続契約) では、契約締結の時点における価格をもって契約期間の補償額を算定し、原則、毎年度の補償額の見直しは行いません。

(取扱要領第1第1項 (2) 第二号)

イ 土地の使用に代わる取得（基準第27条）

土地の使用が原因で、土地所有者の生活再建に著しい支障を与えてしまうときは、起業者が、当該土地を取得することができる場合があります。

対象地が現実に公共事業の用として有効活用が図れる場合で、かつ、次の(ア)、(イ)のいずれかに該当することが要件となります。

(ア) 土地所有者から請求があり、次の a 又は b に該当するとき（基準第27条第1項）

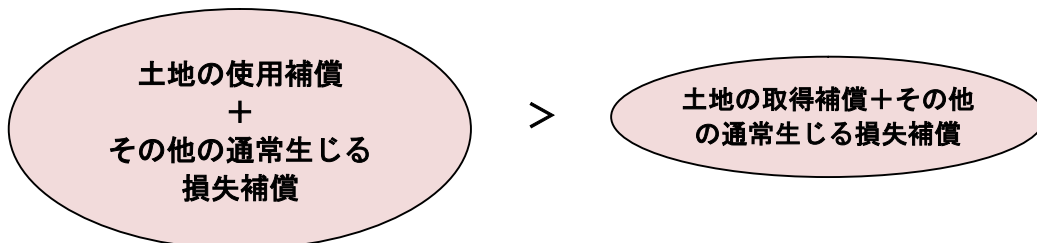
a 土地の使用が3年以上の長期になるため、土地所有者の生活又は生業に著しい影響が生じ、従前の生活又は生業を継続することが困難になると認められるとき（第1号）

b 土地所有者の自家自用の建物が使用対象地にある場合で、

- ・ 当該地域を離れられない事情があるにもかかわらず、周辺の土地の借りることが、代替地を取得することに比べ、著しく困難である
- ・ 建築基準法上の容積率を超える既存不適格建物を使用対象地に再築しようとするとき、法令上の容積率に合致させた建物容積にすると、当該所有者の生活に必要な面積の確保が著しく困難となり、従前地で従前の建物の建築又は営業ができない

など、仮住居先又は使用終了後の使用対象地での生活又は生業を継続することが困難になると認められるとき（第2号）

(イ) 起業者にとって、土地の使用が取得した場合より不経済になるとき（基準第27号第2項）



ただし、この場合は、地権者が起業者の土地取得の申し出を拒否すれば、当然取得することはできません。

ステップアップ

(ア)、(イ)の規定は、「損失の補償」というよりは、地権者の生活再建を尊重する趣旨で設けられたものですが、「県有財産の有効活用」という視点を欠いて採用することはできません（取扱要領第10第1項）。

運用の細部については、取扱要領別記9「土地の使用に代わる取得の運用方針」を参照してください。

(4) 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 (基準第4章)

ア 建物の移転料 (基準第30条)

取得又は使用する土地に建物がある場合は、事業に必要な場合等を除き事業用地外に建物を移転するための費用を補償します。

事業用地外の移転先には、「構内」と「構外」があります。

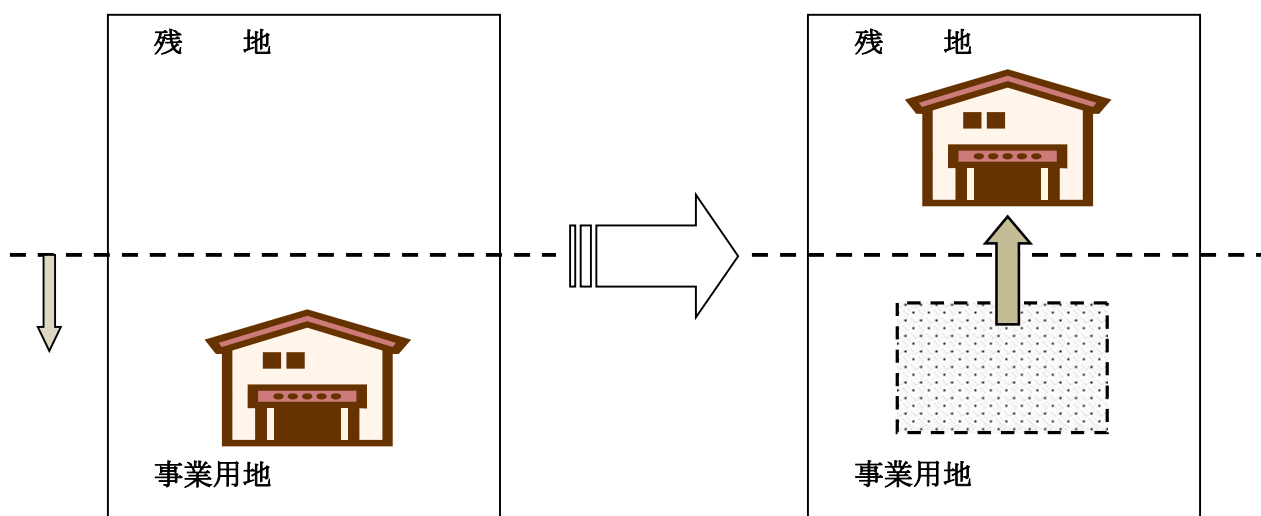
「構内」とは、当該画地(※1)内の事業用地でない部分(残地(※2))をいいます。

「構外」とは、当該画地外の土地をいいます。

(※1) 第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価 3 土地評価の手順(21ページ)参照

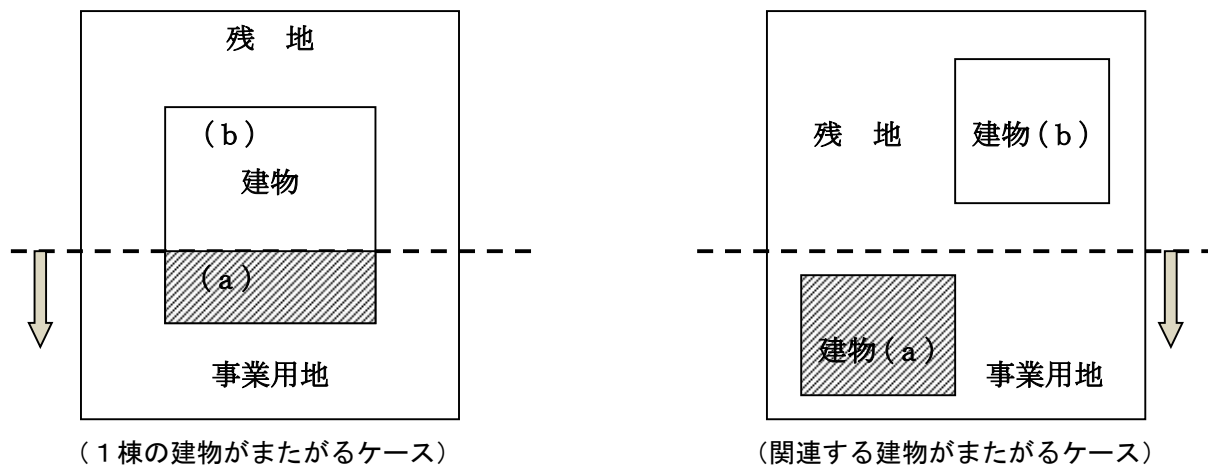
(※2) 建物を移転するため、当該残地に隣接する土地を取得することが確実と認められる場合の土地を含む

【例 構内移転の場合】



上図のように、建物全体が事業用地内となり、支障になるケースだけでなく、事業用地部分、残地部分にまたがってしまうケースもあります。

【例】



事業用地上にない、残地上の建物であっても、次のすべてに該当する場合には、補償対象になります（「関連移転」 細則第16第1項（3））。

- ・ 支障となる建物と一体として利用されている。
- ・ 残地上の建物を移転しなければ従来の機能の回復が著しく困難である。
- ・ 建物所有者から移転補償の請求がある。

ステップアップ

残地にある関連建物について補償を行ったものの、移転の実態が補償内容と著しくかけ離れている事例が会計検査で報告されています。

こういったケースでは、

- ・ 「著しい困難性」について、失われる機能は何なのか、その機能をどの程度回復すべきなのかについて、十分な検討をしていない
- ・ 「建物所有者からの請求」について、実際に予定している移転方法を調査するなど、請求の真意についての確認をしていないことがあります。「過大補償」にならないよう、慎重に検討してください。

(ア) 建物の移転工法

建物を事業用地の外に移転させる方法を、「移転工法」といいます。

建物移転料の算定は、「移転工法」によって異なります。

補償基準上の移転工法には、次の6つの工法があります（取扱要領第11第3項）。

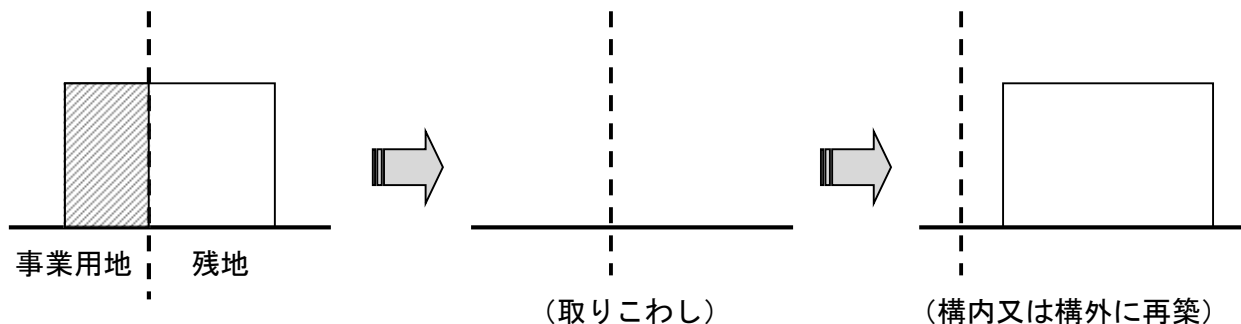
a 再築工法

支障となった建物全体を取り壊し、「同種同等の建物」又はそれに「照応する建物（※）」を再築する工法です。

構内に再築する工法を「構内再築工法」といいます。

構外に再築する工法を「構外再築工法」といいます。

【例（立面図）】



(※) 照応する建物

再築工法は、原則として従前と同種同等の建物（構造、規模、階層、形状及び設備等）を再現する工法です。

しかし、最低限の階数の増加又は間取り、構造の変更、床面積（階段、廊下等）の増加等を行うことにより残地に従前の機能を維持・再現できるときは、従前の建物に「照応する建物」を再築する補償が認められています（＝構内再築工法（照応建物））。

これは、地権者の生活再建に配慮し、できる限り残地で再築していただくという趣旨で認められているものです。

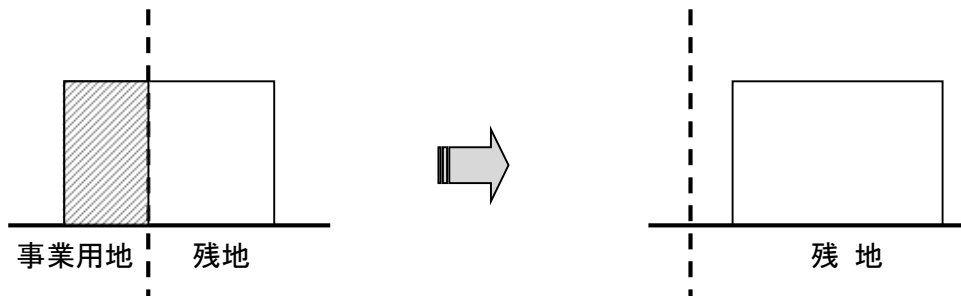
いたずらに建物の価値増や設備のグレードアップを図るものではありませんので、注意が必要です（細則第16第1項（4）第2号）。

^{ひきや}
b 曳家工法

現況の建物をそのまま残地に収まるように、「曳く」工法です。

建物の土台をジャッキアップし、レールの上を移動させるなどして、建物を取り壊すことなくそのまま移動させます。また、ある程度の高低差を乗り越えたり、方向転換することも可能です。

【例（立面図）】



（取りこわすことなくそのまま移動させます。）

ステップアップ

物理的に曳家が可能なケースでも、大きく回転させること等により利用環境を著しく悪化させてしまう、又は日照・採光を著しく低下させてしまうなど採用すべきでないケースがありますので、注意してください。



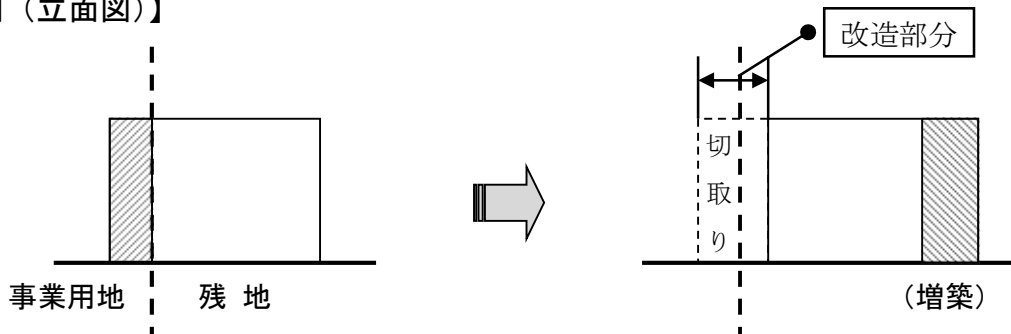
c 改造工法

建物の一部分（事業用地上にある部分）を切り取り、残存部分を一部改築又は増築する工法です。

改造部分が建物の延床面積の概ね30パーセントを超える場合は、建物全体の耐用年数の延長、建物の価値増をもたらしてしまうため別の工法を採用します。

（取扱要領第11第8項*4）

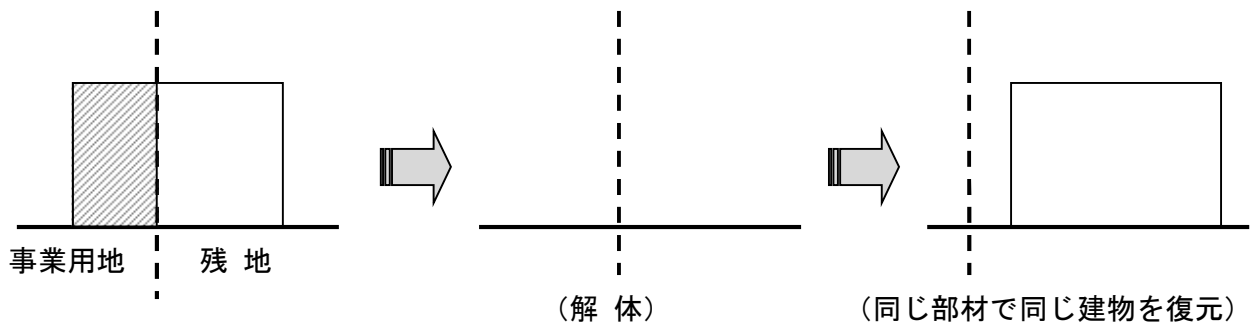
【例（立面図）】



d 復元工法

文化財保護法又はこれに類した条例等により指定され、原型のまま保存すべきとされる建物については、復元工法を採用します。

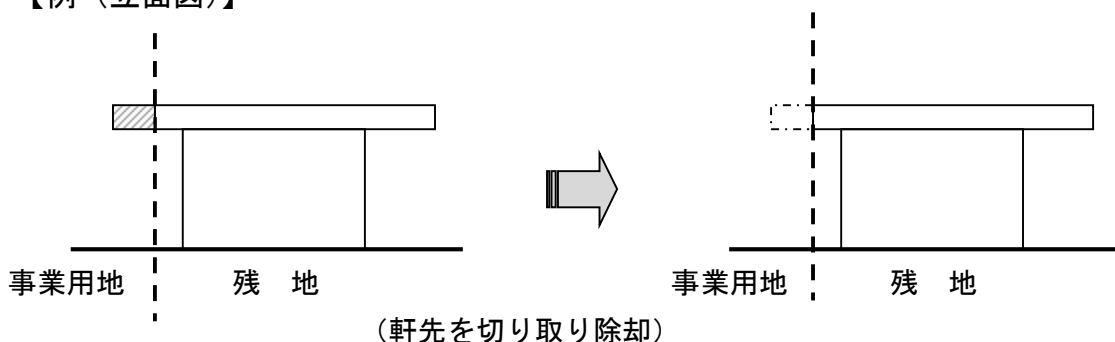
【例（立面図）】



e 除却工法

軒先など建物のわずかな部分が支障となり、重要な部分でないため、切り取ってしまっても従前の機能に支障がない場合や、利用目的のない朽廃した建物が支障となり、再現する必要がないと認められる場合に採用する工法です。

【例（立面図）】



f その他の工法

(a) 複合工法

複数の工法を組み合わせる工法です。

例えば、曳家工法を検討したところ、現況の建物そのままではうまく残地に収まらない場合、併せて建物一部分を切り取って付け替えることで上手く収まりそうであれば、曳家工法と改造工法の複合工法（曳家改造工法）を検討します。

また、重要でない軒先を少し切り取ることで上手く収まりそうであれば、曳家工法と除却工法の複合工法（曳家除却工法）を検討します。

(b) 分割工法

1棟の建物の一部を、残地内に残す部分と残さない部分に切り分ける工法です。

例えば賃貸用の集合住宅など、切り分けて再現しても従前の価値及び機能を確保できそうな場合に検討します。

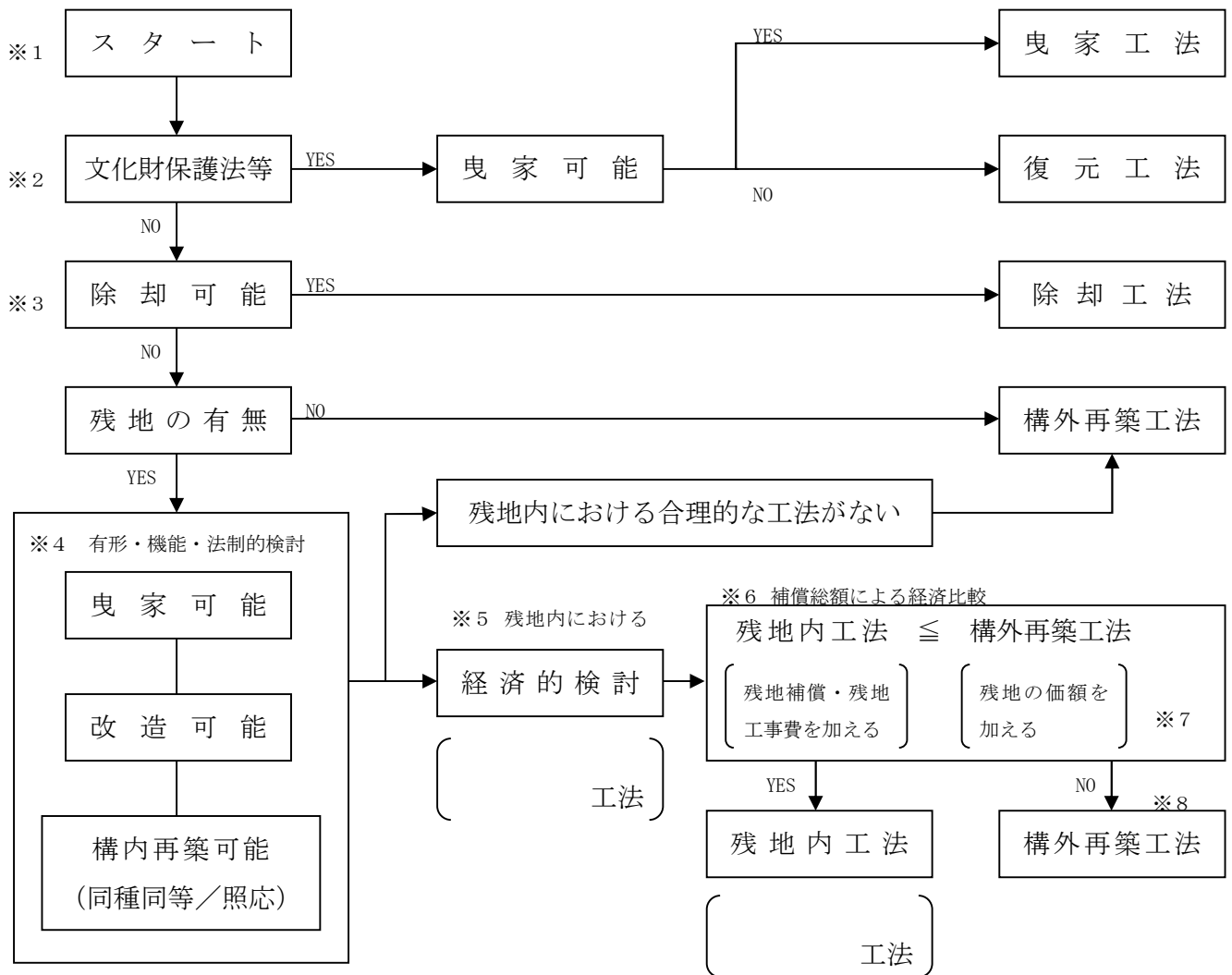
以上の6つの移転工法を基本とし、従前の建物等の価値及び機能を失わないよう再現することができる工法の中から最も経済的な工法を認定します。

移転工法の認定は、建物移転料だけでなく、その他の通常生じる損失補償の内容も決めてまいりますので、補償額決定の中で、特に重要な事項になります。

移転先を「構内」、「構外」のどちらに認定するのか、また、どのような移転工法を認定するのかは、次のフロー図により判断してください（取扱要領第11第8項）。



<移転工法認定フロー>



- ※1 従前の建物が複数の用途に供されており、用途ごとの検討をすることが合理的であるときは、それぞれ用途の一つごとに移転工法を検討するものとする。
- ※2 文化財保護法等の指定を受けている場合、又は、指定は受けていないが、建物等の状況等、地域における役割・価値等、その他の理由により原形で復元することが必要である場合に曳家工法・復元工法を適用するものとする。
- ※3 除却工法の検討は、残地の有無に関わらず必ず行うものとする。
- ※4 有形・機能・法制的検討は、残地において、考えられるすべての工法について検討をするものとする。ただし、改造工法においては、原則として、改造部分が建物延床面積の概ね30パーセントを超えない範囲内で検討するものとする。
- ※5 前記※4の検討により可能と認められるいくつかの工法について、それぞれの建物移転料とその他通常生じる損失補償（営業補償を含む。）の合計額について経済比較を行い、残地内工法において最も合理的な一つの工法を認定するものとする（各工法における補償額には、法令改善費の運用益損失及び施設改善費を含めるものとする。）。
- ※6 残地内工法における最も合理的な工法と構外再築工法について、以下の①と②により経済的検討を行い、通常妥当な移転先と通常妥当な移転工法を認定するものとする。
 - ①残地内工法 建物移転料、その他通損等の補償総額とし、残地に関する補償については、残地補償・残地工事費補償（残地価額を上限とする。）として算定する。
 - ②構外再築工法 建物移転料、その他通損等の補償総額とし、残地に関する補償については計上せずに残地価額（従前地の土地単価により計上した額）を加えた額とする。
- ※7 構外再築工法に残地価額の補償を加えることは、あくまで経済比較のために行うものであり、基準第59条に規定する補償の可否に関わらない。
- ※8 基準第64条（造成費の補償）については、想定移転先を決定してから造成工事を算定することとなる。したがって、本フローを適用して移転先を決定することはない。
- ※9 非木造簡易構造建物（プレハブ建物）で非住家である場合の移転工法については、本フローを適用しない。

「移転工法認定フロー図」の解説

○ 移転先、移転工法の認定は客観的に認定される。

移転先と移転工法の認定は、どのケースでも以下のような一定の手順に従って行われます。

「この機会に建物を建て直したい」とか、「できるだけ安価な補償ですむ移転工法を取りたい」というような、地権者や起業者の主観的意向で移転工法が認定されることはありません。

社会的に許される範囲内で、客観的な状況・要素をもとに「一般人」が選択するであろう工法を認定していきます。

○ 移転先、移転工法の認定には、検討手順がある。

- ・ まず、文化財保護法等の指定を受けているかどうか確認します。
事例は少ないと思われませんが、該当する場合には、「曳家工法」か「復元工法」を認定します。
- ・ 次に、除却が可能かどうか検討します。
可能であれば「除却工法」を認定します。
- ・ 次に、残地があるか、ないかを検討します。残地がなければ、「構外再築工法」になります。
- ・ なお、残地には、三者契約（⇒「第8章 代替地」301 ページ参照）を締結する場合などで、地権者が隣接土地を確実に取得・利用できる」と起業者が認定する土地も含みま
す（取扱要領第11第2項（1））。
- ・ 残地がある場合には、まず、残地を移転先とする工法が可能かどうか検討します。
これは、できる限り残地を活用し、従前の地域に生活していただくことで、地権者の生活再建を容易にするためです。
地権者によっては、残地での生活再建を望まないケースもあるかと思いますが、この場合でも、まず残地での移転工法を検討していくこととしています。
- ・ 残地を移転先とする移転工法には、「曳家工法」、「改造工法」、「構内再築工法」があります。
- ・ 次のとおり、有形的、機能的、法制的、経済的検討を総合的に加えていくことにより、これらの工法のうち、どの工法が適当なのか、認定していきます（取扱要領第11第2項（2））。

有形的検討

残地に、建物等を物理的、かつ技術的に移転できるのかどうかを、次のような調査を基に検討します

- ・ 事業用地面積、残地面積
- ・ 残地の形状、高低差
- ・ 残地の利用状況
- ・ 土地と建物の位置、配置関係
- ・ 建物の構造、規模、建築年次、維持保存の状況 等

機能的検討

残地に、建物等を移転するに当たって、従前の機能を確保できるのかどうか、どのような方法をとれば従前の利便性を回復できるのか、検討します。

事業用地上の物件と残地上の物件がそれぞれどのように使われているのか、またどのような関連性をもって配置されているのか、機能及び相互のつながりを調査します。

- ・ 建物、工作物、植栽、駐車場等の配置、立地状況
- ・ それらの利用状況
- ・ 事業用地部分と残地部分の機能上のつながり 等

法制的検討

建物を残地に移転するに当たって、公法上（行政指導を含む）の規制、制約があるかどうかを、次の調査をもとに検討します。

- ・ 建築基準法における建ぺい率、容積率等
- ・ 消防法上の規制（「危険物の規制に関する政令第9条」における保安距離） 等

経済的検討

まず、残地で従前の価値及び機能を再現できる移転工法が複数ある場合は、補償総額がもっとも経済的な工法の一つを選択します。

次に、「残地での移転工法による補償総額（残地補償、残地工事費補償を加える）」と「構外再築工法による補償総額（残地の価額を加える（残地補償、残地工事費補償は加えない）」を比較し、「構外再築工法による補償総額」が安価なときには、残地を移転先とする移転工法は採用せず、構外再築工法を認定します。

これは、地権者の生活再建に配慮して、残地内の工法を優先するといっても、社会的妥当性の範囲をこえて補償を行うことはできないからです。

(イ) 建物の移転料の算定

建物の移転料 (= 補償額) は、移転工法別に次式により算定します (取扱要領第11第5項)。

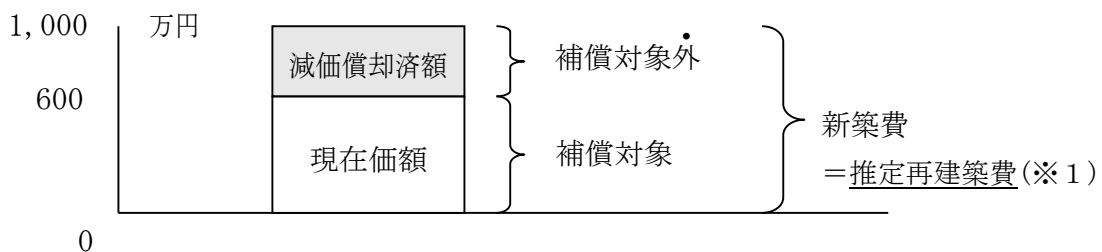
a 再築工法

(a) 同種同等建物(照応建物以外)

$\text{建物移転料} = \text{建物の現在価額} + \text{運用益損失額} (\text{※}3) + \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額}$
--

公共事業に伴い建物が支障となった場合、建物の現在価額は補償されますが、補償時点までに償却してきた価額 (= 減価償却済額) については、補償されません (新築に要する費用のすべてが補償されるわけではありません)。

【例図】



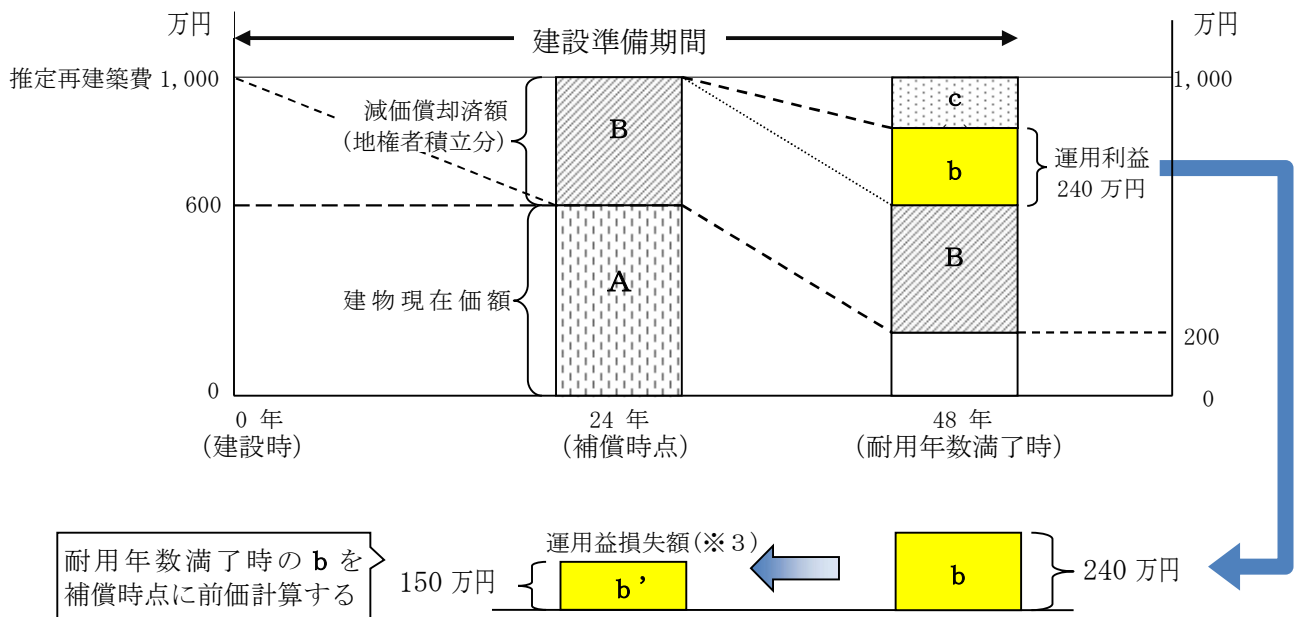
(※1) 推定再建築費

対象建物と同種同等の部材・構造の建物を、現在もう一度新築するとした場合に要する建築工事費用を、積上げ計算により算定したもの。

【補償対象の考え方】 右頁イメージ図参照

- ・ 建物が古くなったときの建て替えに備えて、建設時から建替時 (耐用年数満了時) までの間 (図の建設準備期間) は、その建設費用を積み立てていると想定します。
- ・ 積み立ては建物の償却にあわせて行うため、積み立てている費用は建物の減価償却済額Bになります。
- ・ 起業者からの補償は建物の現在価額のみなので補償時点で建物を建て替えるためには積み立ててきたBを予定より早く支出しなければなりません。
- ・ Bを支出しないで運用していれば耐用年数満了時には、Bの運用利益bが得られるはずであるため、この分が耐用年数満了時に損失として発生することになります。
- ・ bは、将来時点の損失額であるため補償時点でbを補償すると過大になってしまいます。
- ・ したがって、bの前価額 (86 ページ参照) を補償額とします (b')。
- ・ なお、補償時点以降の積立分cについては、損失は発生しません。

【補償対象イメージ図】



- A : 建物の現在価額 = 600 万円
- B : 減価償却済額 = 400 万円
- A + B : 推定再建築費 = 1,000 万円
- b : Bの運用利益 = 240 万円
- b' : 運用益損失額 = 150 万円
- ∴ 補償対象は、 A + b' = 750 万円

(※3) 運用益損失額

運用利益の前価額に相当する額を運用益損失額といいます（運用利率は、取扱要領第32(4)に規定する利率）。

実際の補償額の算定において運用益損失額を計算していると複雑な計算になるため、「建物の現在価額+運用益損失額」は「推定再建築費×再築補償率(※4)」として算定することとしています。

上図でいうと、次のとおりとなります。

$$A + b' = (A + B) \times \text{再築補償率}$$

(※4) 再築補償率

建物の現在価額と運用益損失額の合計額が、当該建物の推定再建築費に対して、どれくらいの比率になるか表したもので、当該建物の木造、非木造の別及び耐用年数の別により定められています。

具体的な数値は、標準表「第2 細則第16(建物等の移転料) 関係 別表1～別表6」を参照してください。

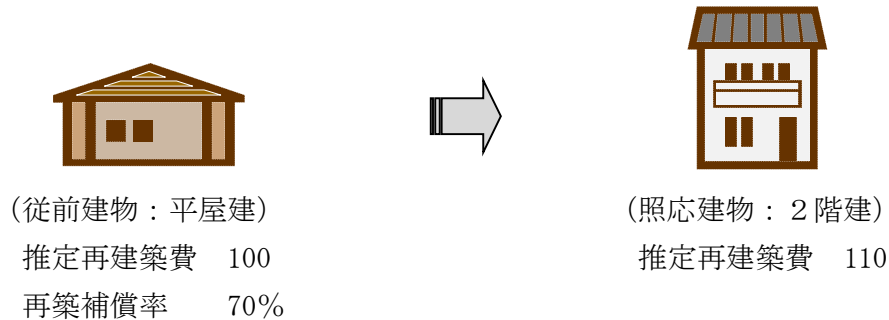
(b) 照応建物

構内再築工法のうち、細則第16第1項(4)第二号に規定する「照応建物」により建物を補償する場合の補償額は、次の①～③の照応建物推定再建築費の大きさによって場合分けした式により算定します。

$$\textcircled{1} \quad \text{照応建物推定再建築費} \geq \text{従前建物推定再建築費}$$

$$\begin{aligned} \text{建物移転料} = & \text{建物現在価額} + \text{運用益損失価額} + \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額} \\ & + (\text{照応建物推定再建築費} - \text{従前建物推定再建築費}) \end{aligned}$$

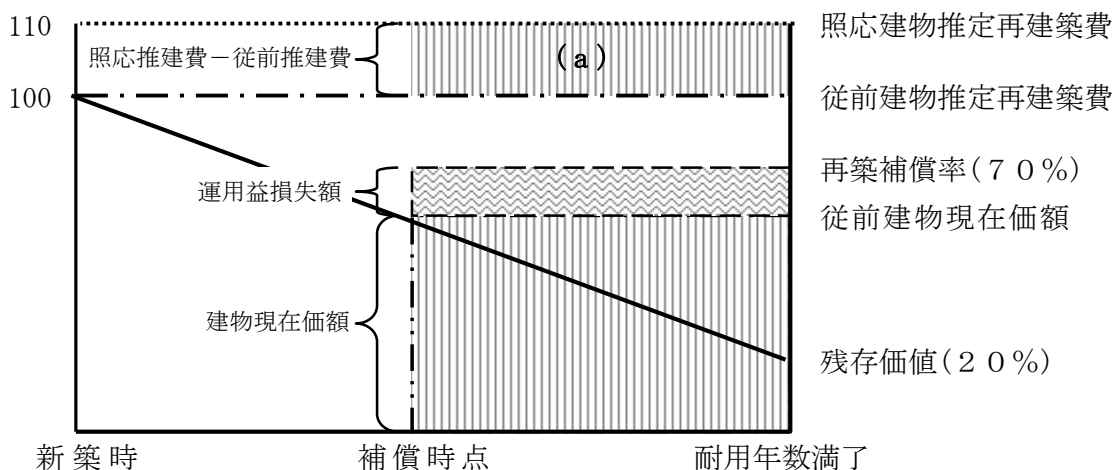
【算定例】



のときは、

$$\begin{aligned} \text{補償額} &= (100 \times 0.70) + (110 - 100) \\ &= 70 + 10 \\ &= \underline{80} \end{aligned}$$

(注) 算定例においては、簡便化のため、取りこわし工事費、発生材価額は、考慮していません。



(解説) 照応建物推定再建築費と従前建物推定再建築費の差額 (a) は、公共事業が原因で増える費用なので全額補償対象となります。

② 従前建物推定再建築費 > 照応建物推定再建築費 ≥ 従前建物現在価額

$$\text{建物移転料} = \text{従前建物現在価額} + \{(\text{照応建物推定再建築費} - \text{従前建物現在価額}) \text{の運用益損失額}\} + \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額}$$

【算定例】



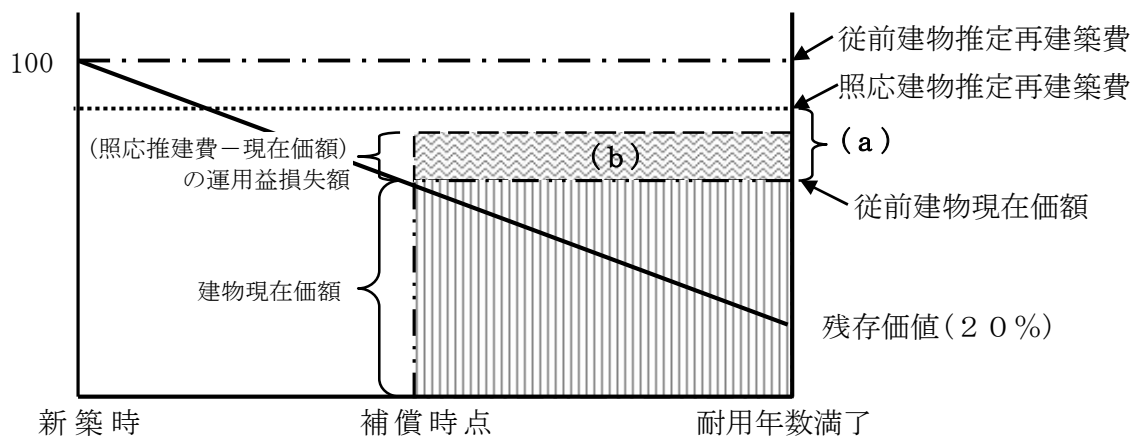
(従前建物：平屋建)
 推定再建築費 100
 現在価額 70
 運用益損率 50%

(照応建物：2階建)
 推定再建築費 90

のときは、

$$\begin{aligned} \text{補償額} &= 70 + \{ (90 - 70) \times 50\% \} \\ &= 70 + 10 \\ &= 80 \end{aligned}$$

(注) 算定例においては、簡便化のため、取りこわし工事費、発生材価額は、考慮していません。



(解説) 建て替えが早まったことによる損失は、新たに建てる照応建物推定再建築費と従前建物現在価額の差額 (a) に対応する運用益損失額 (b) となる。

③ 従前建物現在価額 > 照応建物推定再建築費

$$\text{建物移転料} = \text{従前建物現在価額} + \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額}$$

【算定例】



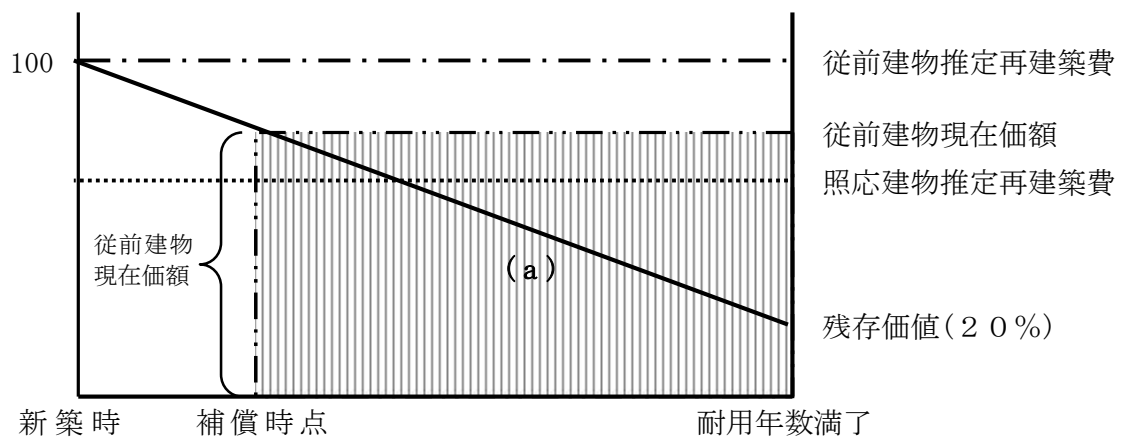
(従前建物：平屋建)
推定再建築費 100
現在価額 80



(照応建物：2階建)
推定再建築費 70

のときは、
補償額 = 80

(注) 算定例においては、簡便化のため、取りこわし工事費、発生材価額は、考慮していません。



(解説) 従前建物の現在価額（財産価値）を補償すれば移転建物（照応建物）が建築できてしまうため、従前建物現在価額（a）を補償する。

※ 建物移転料算定の調査、積算の詳細な手順については、事務取扱要綱「別記4 建物移転料算定要領」「別記 曳家移転料算定要領」「別添一 木造建物調査積算要領」「別添二 非木造建物調査積算要領」等を参照してください。

ひきや

b 曳家工法

建物移転料 = 曳家工事費（整地費を含む）+ 補修工事費（補足材費を含む）

- ・ 一般的な木造建物は、事務取扱要綱 別記4 建物移転料算定要領 別記曳家移転料算定要領によります。
- ・ 非木造建物や特殊な木造建物は、見積徴取等によります。

c 改造工法

建物移転料 = 切取工事費（整地費を含む）+ 切取面補修工事費（補足材費を含む）
+ 残存部の一部改増築費（補足材費を含む）- 発生材価額

d 復元工法

建物移転料 = 解体工事費（整地費を含む）+ 運搬費 + 復元工事費（補足材費を含む）- 発生材価額

- ・ 実務上は、専門業者の見積りによります。

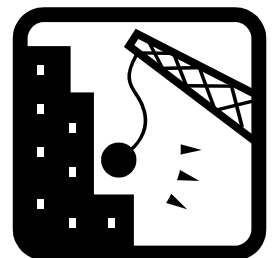
e 除却工法

(a) 建物の一部を切り取る場合

建物移転料 = 切取部分の現在価額 + 切取工事費（整地費を含む）+ 切取面補修工事費（補足材費を含む）

(b) 建物を再現する必要がないと認められる場合

建物移転料 = 建物の現在価額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額

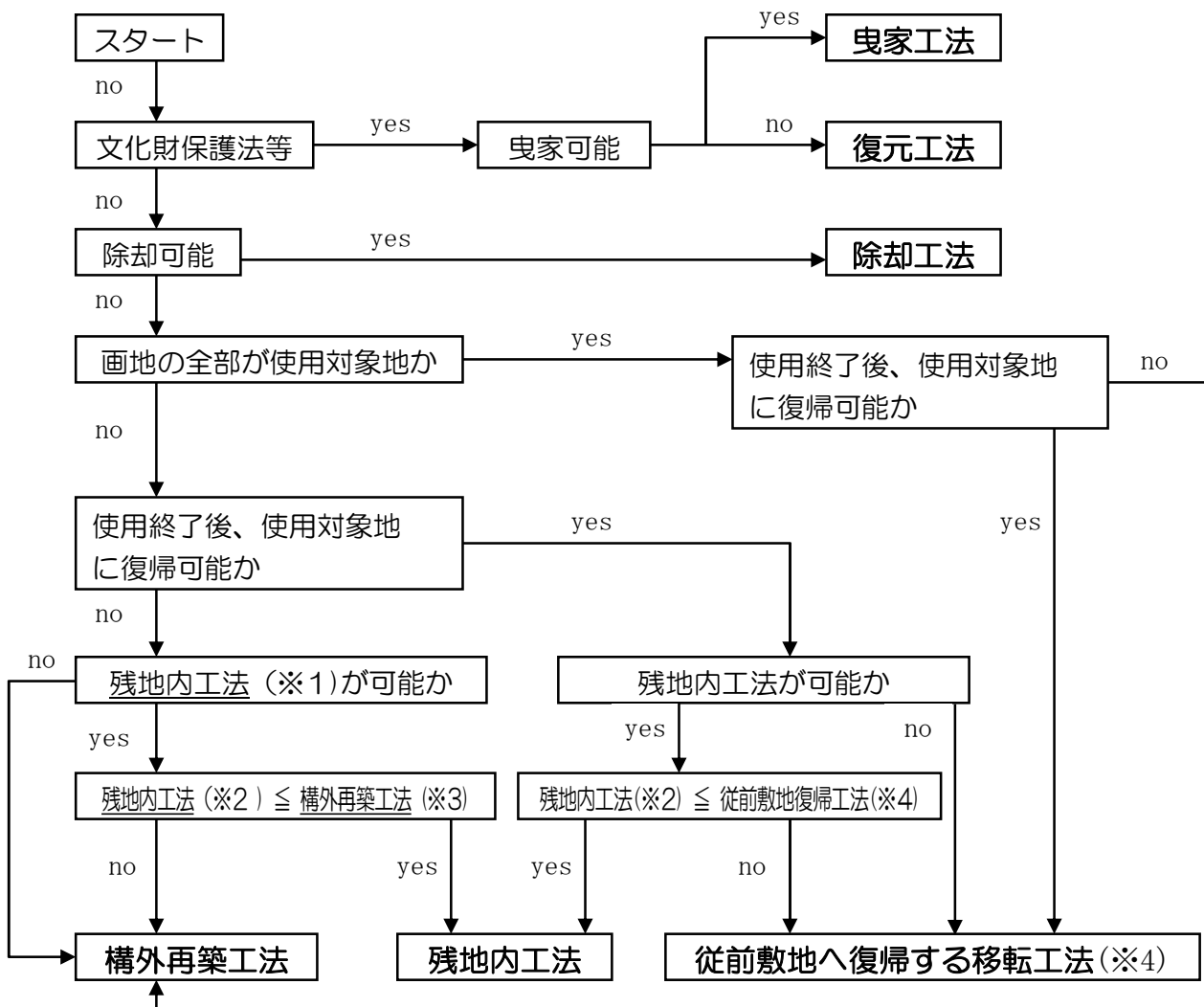


(ウ) 土地を使用する場合の建物の移転料（細則第17）

移転工法の認定手順は、土地の取得の場合に準じて次のフロー図を参考にしてください。

なお、使用年数が数年にわたる場合で、建物の再築等が数年後になる場合であっても、移転料の補償は、土地賃貸借契約の締結時点で行います。補償金が早く手に入ることによる補償金額の割引（前価計算）は行いません（取扱要領第12）。

＜土地を使用する場合の建物移転工法認定フロー＞



- (※1) 建物の移転先地を残地とする工法をいいます（使用終了後に従前敷地へ復帰させない）。
土地を取得する場合と同様に曳家工法、改造工法、構内再築工法のうち、有形的、機能的、法制的、経済的検討を通じて、最も合理的な工法を採用します。
なお、認定に当たっては、使用終了後の使用対象地を含む敷地における建物等のレイアウトや利用環境の面についても配慮してください。
- (※2) 残地工事費を加えます。
- (※3) 残地価額を加えます。
- (※4) 当該建物を一旦使用対象地から除去し、その間は仮住居（仮営業所）で生活（営業）する等し、使用終了後に、再び当該対象地に建物を再現する工法（再築又は復元）をいいます。なお、残地内工法との経済比較では、使用対象地からの除却及び復帰に要する費用に使用対象地から離れている間に要する費用を加えます。

ステップアップ

移転対象の建物が配偶者居住権の目的となっており、移転によってその権利が消滅すると認められるときは、権利者に対しては権利の価格を、建物所有者に対しては移転料からその額を控除した額を、それぞれ補償します。

(権利の価格 = 権利の有無による建物価格の差額)

イ 法令改善費 (基準第30条第2項、細則第16第3項、取扱要領第11第7項)

既存の建物が法令(※1)の基準を満たさない建築物の場合、移転後の建物において、施設を改善しなければなりません(※2)。

(※1) 条例や要綱、その他の成文化され、かつ、公表されている行政指導も含まれます(細則第16第3項第一号)。

(※2) 建築基準法による耐火建築物・準耐火建築物に係る規制などがあります。

このとき、法令の基準を満たすため改善に要する費用相当額が余計に掛かってしまうため、補償要求されることがありますが、改善に要する費用そのものについては、補償の対象となりません。

なぜなら、公共事業の有無にかかわらず各人の財産を法令等の規定に適合させる義務は、そもそもその財産の所有者にあるからです(「財産権に内在する義務」)。

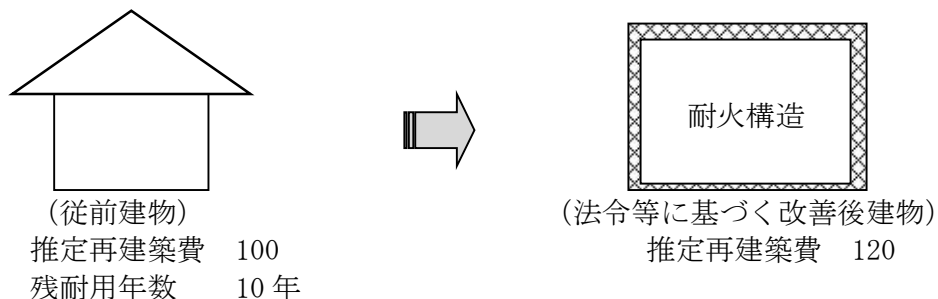
しかし、公共事業の施行によって、当該費用を支出する時期が早まってしまうことによる損失はありますので、改善時期が早まってしまったことに対する「運用益損失額」のみを補償することになります。

改善時期については、法令により定められている改善時期までの期間と当該建物等の残耐用年数期間のどちらか短い方となります。

なお、地域を指定して適用される法令(防火地域等)は、移転先によっては法令改善が必要なくなることも考えられますが、構外移転の場合においても従前地と同様に法令の適用を受ける同種の移転先が想定されていることから、法令改善費の運用益損失額を補償します。

しかし、三者契約等により、移転先が特定される場合で、法令改善が必要でないことが明らかな場合には、補償しません(取扱要領第11第7項(1))。

【例】



このときの法令改善費の補償は、 $120 - 100 = 20$ の全額ではなく、「20」を10年間運用すれば得られたであろう「運用益損失額」のみを補償します。

なお、具体的な「運用益損率」については、標準表「第2 細則第16(建物等の移転料関係)」の「別表第3」、「別表第6」を参照してください。

ウ 工作物の移転料（基準第30条、細則第16第2項、取扱要領第11の2～5）

(ア) 工作物の区分

工作物は、機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園、墳墓の5つの区分に分けられています（事務取扱要綱 別記6-1 工作物調査算定要領）。

区分の判断基準については、第5章物件調査 2 調査する対象・内容 (2) 工作物を参照してください。

(イ) 工作物の移転料

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されています（細則第16第2項（1））。

これは復元工法による移転が経済的であるという考え等があるからです。

しかし、機械設備等の営業に関係する工作物については、その移転工法（復元及び再築等）によって、移転に要する期間が変化するため、営業補償（126 ページ）の金額に大きな影響を及ぼす等、単に可能であるからといって復元工法を選択するのは妥当ではない場合があります。

また、附帯工作物についても設置してからの経過年数によっては再築工法が経済的な場合があります。

このため、実務においては有形・機能・法制的に可能な工法の中から営業補償等の他の補償も含めたなかで、補償総額が一番経済的になる工法を認定することとなります。

各区分の移転料算定方法は次のとおりです。


a 機械設備

(a) **復元費**＝既存の機器等を再利用可能なように解体撤去し、運搬、据え付ける費用

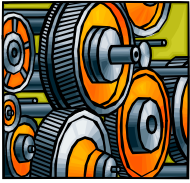
$$\text{復元費} = \text{復元工事費（運搬費を含む）} + \text{解体処分費} - \text{売却価格}$$

(b) **再築費**＝原則として従前の機器と同種同等又は最も近似機器を購入し、据え付ける費用

$$\text{再築費} = [\text{機械設備の現在価額（再調達価格} \times \text{現価率）} + \text{運用益損失額}] (\text{※1}) + \text{解体処分費} - \text{売却価格}$$

(※1) 建物と同様に「機械設備の現在価額＋運用益損失額」  「機械設備の再調達価格×再築補償率（※2）」として算定します。

(※2) 再築補償率は、取扱要領別表3 機械工作物標準耐用年数表、経過年数、年利率をもとに求めます（取扱要領第11の3第2項参照）。



機械設備は、復元が可能か(困難性)設置したメーカー等に確認を要する特殊なものもあります。

なお、復元工法及び再築工法以外の移転料についても建物移転料の算定方法に準じて算定することになります。

(算定の詳細は、事務取扱要綱 別記 6-2 機械設備調査算定要領 参照)

(算定例)

復元工法と再築工法の両方の工法が可能な場合、建物移転料・営業補償等を加えた補償総額により経済比較を行い、経済合理性がある工法を認定します。

復元する場合は、機械を移設する分、営業休止期間が長くなります。

再築する場合は、新品を購入していただく為、営業休止期間は短くて済みます。

復元費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬、据付等 500 万 + 基礎等 200 万 = 700 万 ・ 建物構外再築 3000 万 ・ 営業休止補償 (1 か月) 750 万 	}	<u>4450 万円</u>
------------	--	---	----------------

再築費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機器等購入費 基礎等 再築補償率 (1500 万 + 200 万) × 50% = 850 万 ・ 建物構外再築 3000 万 ・ 営業休止補償 (0.5 か月) 500 万 	}	<u>4350 万円</u>
------------	---	---	----------------

4450 万円 > 4350 万円 **再築費**を採用

ステップアップ

- ① 機器等が故障品（修理が必要）や一時休止している場合
修理等により、従前の利用に供することが可能であれば再築費と復元費の経済比較を行います。
- ② 機器等が再稼働することが不可能な場合
除却工法に準じて算定（解体処分費－売却価格）します。
（最終残価率は建物に準じて 20%）
- ③ 一部の機械設備が復元に長期を要するため、営業補償等が多額になる場合は、その機械設備を再築として経済比較を行うなどの検討が必要になる場合があります。

b 附帯工作物

附帯工作物は基本的な移転料として復元費及び再築費が定められています（取扱要領第11の4第1項）。

これら移転料については機械設備同様に、可能な工法の中から経済的なものを選択します（実務的な算定方法は標準書に復元及び再築の補償単価が両方掲載されている附帯工作物について、それぞれ補償額を算定し、経済的な移転料を選択します）。

工作物の多くについては事業用地上にあるものを従前の数量（長さ、面積等）を基に復元費又は再築費を算定し補償していますが、ブロック塀等の困障や自動車の保管場所を残地内に移転させる場合、それらは重要な機能を担っていることから、移転後の位置、方向、形状、数量等を考慮し、補償額を算定することとして運用しています。

特にブロック塀等の困障は、移転後に必要となる数量が移転前の数量と一致しないことが多いため、再築費を算定する場合、照応建物に準じた取扱いとしています（再調達価格の多寡に応じた3パターンの算定式により補償額を求める。）。

附帯工作物移転料の基本的な算定式は次のとおりです。

- (a) **復元費**＝既存の附帯工作物を構成する各部材を再利用できるように解体及び撤去し、運搬、移設する費用

$$\text{復元費} = \text{復元工事費（運搬費を含む）} + \text{解体処分費} - \text{発生材価額}$$

- (b) **再築費（同種同等）**＝原則として従前と同種同等の附帯工作物を新設する費用

$$\text{再築費} = [\text{附帯工作物の現在価額（再調達価格} \times \text{現価率）} + \text{運用益損失額}] (\text{※1}) + \text{解体処分費} - \text{発生材価額}$$

(※1) 建物と同様に「附帯工作物現在価額+運用益損失額」 \Rightarrow 「附帯工作物の再調達価格 \times 再築補償率（※2）」として算定します。

(※2) 再築補償率は、標準表「第2 細則第16（建物移転料）関係の別表第7」を参照してください。

- (c) **再築費（照応工作物）**

① **照応工作物再調達価額 \geq 従前工作物再調達価額**

$$\text{再築費} = \text{前記（b）により算定した再築費} + (\text{照応工作物再調達価額} - \text{従前工作物再調達価額})$$

② **従前工作物現在価額 \leq 照応工作物再調達価額 $<$ 従前工作物再調達価額**

$$\text{再築費} = \text{従前工作物の現在価額} + (\text{照応工作物再調達価額} - \text{従前工作物現在価額}) \text{の運用益損失額} + \text{解体処分費} - \text{発生材価額}$$

③照応工作物再調達価額 ≤ 従前工作物現在価額

$$\text{再築費} = \text{従前工作物の現在価額} + \text{解体処分費} - \text{発生材価額}$$

なお、復元工法及び再築工法以外の移転料については、建物移転料の算定方法に準じて算定することになります。

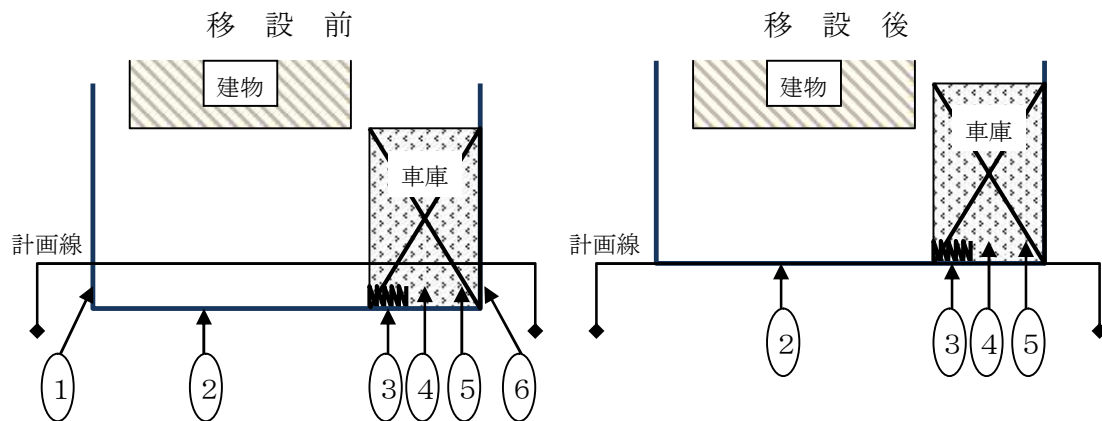
(算定の詳細は、事務取扱要綱 別記 6-3 附帯工作物調査算定要領 参照)

ステップアップ(囲障、自動車保管場所の移転料)

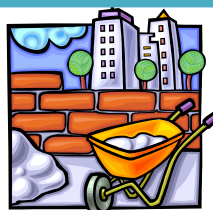
ブロック塀等の囲障及び自動車保管場所のように移転後の位置や形状を考慮する必要があるものは長さ等の数量や形状が移転の前後で異なることがあります。その場合は再築費(照応工作物)により補償します。

(例)

- ①⑥は、ブロック塀が短くなる部分(撤去) → 再築照応
- ②は、ブロック塀の長さが変わらない → 再築同種同等
- ③は、車庫用扉は再利用する → 復元
- ④は、叩きを切り取って、後に新たに付け足す → 再築同種同等
- ⑤は、カーポート(取付け取外しが困難)を新設 → 再築同種同等

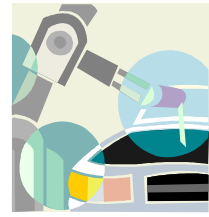


※ブロック塀(再築)が複数の部材(Cブロック+フェンス)で構成されている場合は、主要構造部の耐用年数にあたる再築補償率、運用益損失率等を採用します。



c 生産設備

機械設備及び附帯工作物の移転料に準じて算定します。



d 庭園

庭園構成物件＝庭石、灯籠等を再利用することを基本とし、
再利用できない場合は、従前の美的景観を確保するために通常妥当と認められる工法に基づく移転費用

造園費用 ＝美的景観を再構築するために要する造園費



(ウ) 工作物区分にならないもの

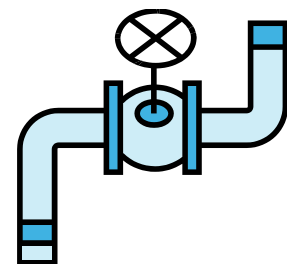
a 建築設備(給・排水設備等)、建物附随工作物(テラス、ベランダ等)

建物移転料として算定します(事務取扱要綱 別記4 建物移転料算定要領 第2条)。

よって、建築設備や建物附随工作物が、単独で事業の支障になったとしても、建物として算定します。

- ・ 建築設備 : 建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている設備
- ・ 建物附随工作物 : 建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの

なお、事務取扱要綱 別記 6-1 工作物調査算定要領において附帯工作物として例示している「敷地内排水設備」「給・排水設備」とは、単独で屋外に設置されている設備を指し、建築設備で定義されている建物の一部としての「給・排水設備、衛生設備」とは異なる設備になります。



b 墳墓(お墓)

改葬の補償として算定します(事務取扱要綱別記8 墳墓調査算定要領 第6条)。

ただし補償額の計算は、主に工作物移転料に準じて行います。

詳しくは ク 改葬の補償(119ページ)を御覧ください。



エ 動産移転料（基準第34条）

建物の移転に伴い、建物内外にある動産（家財道具、商品など）の荷造り、運搬が必要な場合は、通常要する費用を補償します。

$$\text{動産移転料} = \frac{\text{屋内動産移転料}}{\text{(ア)}} + \frac{\text{一般動産移転料}}{\text{(イ)}}$$

(ア) 屋内動産移転料

屋内動産とは、家財道具、店頭商品などの普通引越荷物として取扱うことが適当なものをいいます。

原則として、常時居住の用に供している面積と居住されている人数によって、トラックの必要台数を認定し、その移転料を求めます（⇒標準表「第3 細則第18（動産移転料）関係」を参照）。

$$\text{屋内動産移転料} = (\text{標準台数} + \text{加算台数}) \times \text{1台当たりの移転費}$$

(イ) 一般動産移転料

一般動産とは、木材、鋼材、砂利、庭石など普通引越荷物と一緒に運搬することが不適当なものをいいます。

動産の体積又は重量、積み重ねが不可能なものは面積によってトラックの必要台数を認定し、その移転料を求めます（⇒標準表「第3 細則第18（動産移転料）関係」参照）。

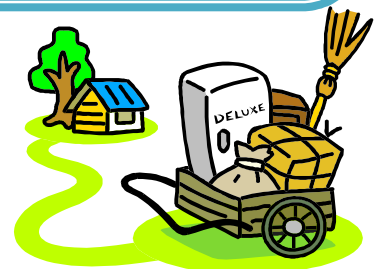
$$\text{一般動産移転料} = (\text{運搬台数}) \times \text{1台当たりの移転費}$$

ステップアップ

易損品、骨董品、美術品などの取扱いが困難な動産については、実情に応じて、別途見積を徴取するなどの方法で算定します。

ただし、ピアノ、エレキトーンについては標準表で単価を定めています。

また、商品や機械などの動産、又は、トラックの必要台数が10台以上となる場合など、上記(ア)、(イ)による算定が実態に即しない場合も、見積徴取などにより算定します。



オ 仮住居に要する費用（基準第35条）

建物の移転先が残地と認定される場合で、当該建物に現に居住する者がいるときは、移転工事を行っている間、仮に住まう家が必要になることがあります。

これに要する費用を補償します（第1項）。

$$\text{仮住居補償額} = \text{権利金等の一時金相当額} + \text{家賃相当額}$$

なお、権利金等の一時金相当額は返還されないことと約定されているものだけが補償対象となり、返還されることと約定されているもの（敷金）については、後述の「キ 借家人に対する補償」と異なり、運用益損失額の補償さえもありません（取扱要領第15第1項）。

また、「家賃相当額」の補償額は、土地を取得する場合と使用する場合とで、次のとおり異なります（細則第19第3項）。

(ア) 土地を取得する場合（細則第19第3項（1））

a 地権者が土地建物を所有している場合、又は、借地上に建物を所有している場合

$$\text{家賃相当額} = \text{標準家賃（月額）} \times 1 \times \text{仮住居補償期間（月）} \times 2$$

※1 標準家賃（月額）

近隣地域（⇒「第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価」参照）において、同種建物の新規賃貸事例を原則5事例収集し、地域の平均的な家賃を算出します。

なお、標準家賃の算出は、当分の間、不動産鑑定士へ行わせることができます。

$$\text{標準家賃} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの月額家賃} \times \text{仮住居所要面積}$$

（注） 仮住居所要面積は、従前の生活機能を維持するために必要な面積とします（常に空き部屋になっている部分などは除きます。）。

具体的な算出の手順は、取扱要領別記6「仮住居補償算定の標準家賃等算出取扱方針」を参照してください。

※2 仮住居補償期間（月）

建物の移転工法別の工事期間に、引越しなどにかかる準備期間（標準として前後0.5か月、計1か月）及び解体工事に要する期間を、想定される工程に応じ、加えることができます。

工 法	工期（期間）
構内再築工法	4か月
曳家工法	2か月
そ の 他	実態に応じて認定

この工期表は、木造の延床面積100㎡程度の一般住宅の場合の標準工期です（細則第19第3項（4））。いずれの工法も準備期間は含まれておらず、曳家工法にあっては移転前後で基礎の位置が重複しない場合の工期です。

工期について、上記標準工期表を基礎の位置や建物の規模によって補正するときは、標準表「第4 細則第19（仮住居等に要する費用）関係」記載の仮住居補償期間（建物移転標準工期表）により、認定します。なお、土地を使用する場合（後述(イ)）には、土地の使用期間も加えます。

b 借家人の場合

$$\text{家賃相当額} = (\text{標準家賃 (月額)} - \text{現在家賃 (月額)}) \times \text{仮住居補償期間(月)}$$

なお、建物が構外に移転する場合など、建物の移転に伴い賃貸を継続することが困難となる場合、借家人が別の建物を借りられるよう、キ 借家人に対する補償（116ページ）を行います。この場合、借家人は仮住居に住む必要がないため、仮住居補償はしません。

(イ) 土地を使用する場合（細則第19第3項（2））

a 地権者が土地建物を所有している場合、又は、借地上に建物を所有している場合

$$\begin{aligned} \text{家賃相当額} &= (\text{標準家賃 (月額)} \times \text{仮住居補償期間 (月)} \times 2) \\ &\quad - (\text{起業者が支払う使用対象地の地代補償額 (月額)} \times \text{使用期間}) \end{aligned}$$

- ※1 標準家賃に含まれる地代相当額を把握する必要があります。
- ※2 移転工事期間＋準備期間（解体工事期間を含む）＋土地の使用期間
- ※3 ※1の地代相当額を上限とします（細則第19第3項（3））。

【土地を使用する場合の算定例】

- ・仮住居先の標準家賃：20万円／月（建物：10万円＋地代：10万円）
- ・仮住居補償期間：10か月（移転工事期間4か月＋土地の使用期間6か月）
- ・起業者が支払う土地の使用料：15万円／月
- ・土地の使用期間：6か月

$$\begin{aligned} \text{仮住居補償額} &= 20 \text{万円} \times 10 \text{か月} - \underline{10 \text{万円}} \times 6 \text{か月} \\ &\quad (\because 10 \text{万円} < 15 \text{万円} \quad \text{地代相当額 } 10 \text{万円が上限}) \\ &= \underline{140 \text{万円}} \quad (\text{※}) \quad \text{権利金等の一時金相当額は、別途。} \end{aligned}$$

b 借家人の場合

$$\text{家賃相当額} = (\text{標準家賃 (月額)} - \text{現在家賃 (月額)}) \times \text{仮住居補償期間(月)}$$

ステップアップ

当該地域に貸家がない等、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ときは、仮住居のための仮設建物のリース・建築等に要する費用を補償することができます（細則第19条第5項）。

カ 家賃減収補償（基準第36条）

アパートなどの賃貸建物が支障となった場合、当該建物の移転工事を行っている間は、貸し主は、従前の家賃収入を得られなくなってしまいます。

この貸し主への損失についての補償です。

$$\text{補償額} = \text{従前建物の家賃（月額）} ※ 1 \times (1 - \alpha ※ 2) \times \text{補償期間（月）} ※ 3$$

※1 従前建物の家賃（月額＝1ヵ月あたりの平均家賃）は補償契約締結前の1年間における家賃収入額計 ÷ 12として算定します。

なお、後述する家賃欠収補償を行う場合は、借家人が移転してから起業者と貸し主との補償契約締結までの期間の家賃収入相当額（最大6か月分）を加えた額とします。

※2 「 α 」は割引率で「0.1」を標準とします（細則第20第1項）。

α を控除する理由は、アパート経営しているときに貸し主が支出する管理費や修繕費は、移転工事中は支出の必要がなくなるため、その分（ α ）を控除しているものです。

※3 家賃減収の補償期間の考え方は、前記 オ 仮住居補償と同様です。

ただし、借家人に対する補償を行う場合は、借家人の入退居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、構外再築工法の場合であっても認定することができます（細則第20第3項）。

ステップアップ(家賃欠収補償)

家賃欠収補償は、細則第20第3項「なお書き」以下に規定される補償で、基準上は家賃減収補償に分類されます。

原則として、起業者と貸し主との契約及び起業者と借家人との契約は、同時期に行いますが、多数の借家人が在る場合には、それぞれの借家人の事情や意向（就職、就学など）が異なるため合意形成の時期を一致させるのは容易ではありません。

このため、事業進捗上やむを得ない理由があるときは、借家人との契約を先行することができます（事務取扱要綱第45条第4項）。

そして、先行する借家人には通常急いで移転する事情があるため、起業者との契約締結後間もなく退去してしまいます。

このような場合、貸し主はその借家人の家賃が得られなくなり損失が生じます。

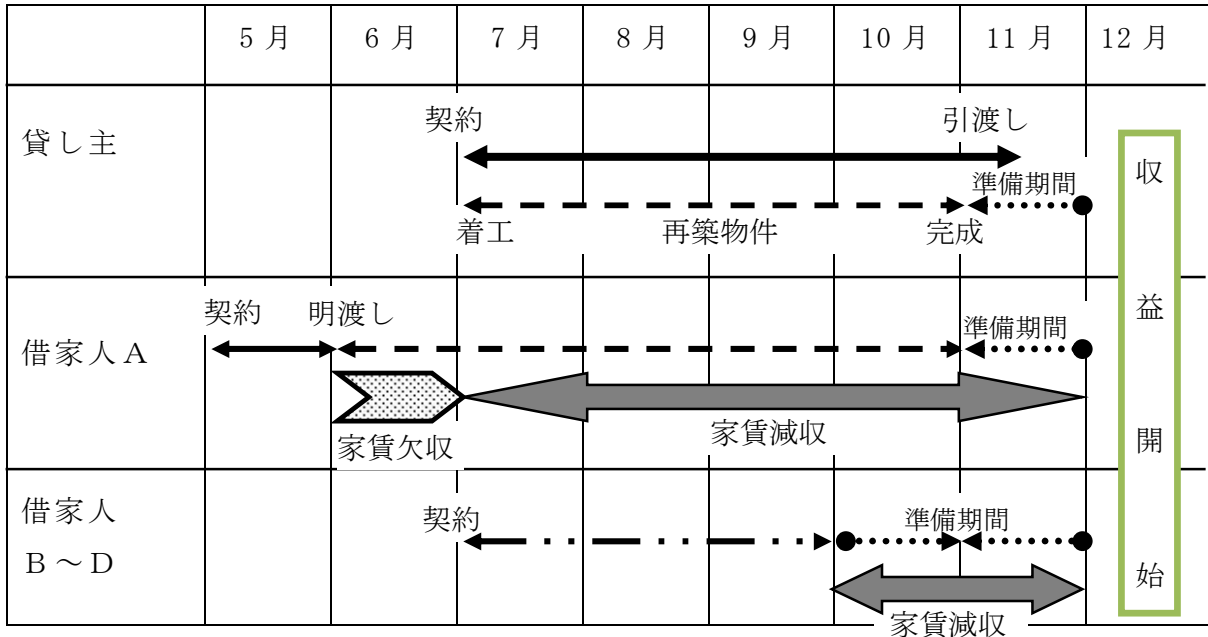
この損失を補填する補償を一般に**家賃欠収補償**と呼ばれています。

なお、家賃欠収の補償期間は、最大でも6か月（標準表「第5 細則第20（家賃減収補償）関係」4）となるので、貸し主に損失が生じないように、契約のスケジュールをたてる必要があります。

【アパートを構外再築する場合の事例】

- ・貸し主 : 7月に契約・移転建物着工、11月引渡し、12月新築建物収益開始
- ・借家人 A : 5月に県と先行契約、5月末に退去
- ・借家人 B : 7月に県と契約（貸し主と同時期）、10月末までに退去
- ・借家人 C : //
- ・借家人 D : //

(例)



【家賃減収期間認定の解説】

- ・ 借家人Aにおける貸し主への補償は、家賃欠収1ヵ月、工事期間4ヵ月と新たな借家人の入居の準備に要する期間1ヵ月の合計6ヵ月となります。
- ・ 借家人B、C、Dは、貸し主と同時に契約しています。
- ・ 借家人B、C、Dの退去の準備に要する期間として各1ヵ月みます。
- ・ 再築建物の完成後に新たな借家人の入居の準備に要する期間として各部屋1ヵ月を認定することができます。

ステップアップ(家賃減収補償)

家賃減収補償の従前の建物家賃の算定は、例えば、契約前の1年のうち、10ヵ月しか居住していない場合、その10ヵ月の家賃合計を12で割った額が従前の家賃となります。

補償契約時に空部屋でも契約前1年のうち入居期間があり家賃収入を得ていた場合は家賃減収補償の対象になります。

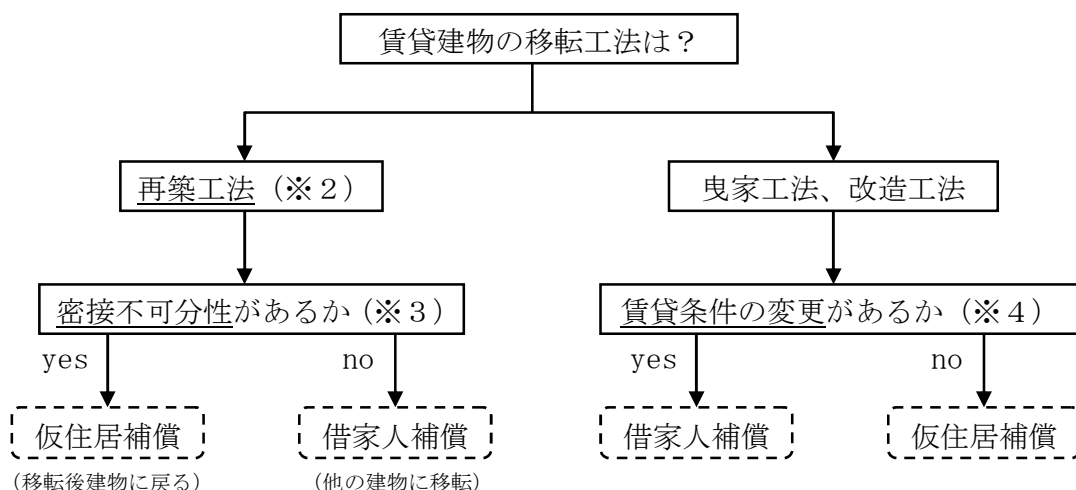
アパートなどの場合は、借家人の入居月数や家賃が個別に異なるため、部屋別に算定する必要があります。

キ 借家人に対する補償（基準第37条）

アパートなどの賃貸建物が支障となり、賃貸を継続することが困難となる場合（そこに現に居住する借家人が住み続けられなくなってしまう場合）（※1）には、借家人の移転に要する費用を補償します。

（※1）賃貸を継続することが困難となる場合とは

賃貸を継続することが困難となるかどうかは、以下のフロー図により、判断します（取扱要領第17第1項）。



（※2）再築工法

再築工法による移転は、移転後の建物が従前の建物から新しい建物となるため、契約条件に著しい変更が生じてしまいます。そのため、通常の賃貸借関係では当該賃貸借契約が終了するので借家人は他の建物へ移転することになります。

（※3）密接不可分性

賃貸人と借家人が親族関係だったり、法人とその構成員である場合など、当事者が密接不可分の関係にあるかどうか。

当事者が密接不可分の関係で賃貸借の継続が通常と判断された場合は仮住居補償になります（移転後の建物に借家人が戻る）。

（※4）賃貸条件の変更

移転後の建物に入居する際に、新たな一時金の支出が求められたり、従前の家賃より家賃が高くなってしまふなど、契約条件の著しい変更が確実に認められるかどうか。

- ・ 「借家人補償」は、従来の借家に照応する他の借家を、新たに借りるために要する費用を補償するものです。
- ・ 借家人に対しては、一般的に本条に規定する「借家人補償」のほか、動産移転料、後述の移転雑費などが補償されます。

具体的な算定方法は、次のとおりです。

$$\text{借家人補償額} = \text{家賃差補償} (\text{※1}) + \text{権利金等の一時金} (\text{※3})$$

(※1) 家賃差補償

$$\text{家賃差補償} = (\text{標準家賃(月額)} - \text{現在家賃(月額)}) \times 12 \times \text{補償年数} (\text{※2})$$

標準家賃は、近隣地域（⇒「第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価」参照）において、照応する新規賃貸事例を調査することにより算出します。

$$\text{標準家賃} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの月額家賃} \times \text{従前の住居面積}$$

(注) 住居面積は、借家契約面積又は現に使用している部分の面積とします。

なお、従前の借家が狭いため、その面積に見合う貸家が当該地域にないと認められる場合には、面積補正することができます（細則第21第2項（1））。

具体的な算出の手順は、取扱要領別記7「借家人（借間人）補償算定の標準家賃等算出取扱方針」を参照してください。

(※2) 補償年数

家賃差の補償年数は、標準家賃と現在家賃との差額の多少等に応じ、5年の範囲内で適正に定める年数を認定します。その内、家賃差額による補償年数は、下記「家賃差補償年数表」の補償年数の範囲以内で定めます。

従前建物との家賃差	補償年数
3倍超	4年
2倍超～3倍	3年
2倍以下	2年

$$\text{家賃差} = \frac{\text{標準家賃(月額)}}{\text{現在家賃(月額)}}$$

なお、居住又は使用している期間が、表の区分による年数を下回る場合は、当該期間を年数とみなします。

- ・当該期間が1年未満の場合は、1年とみなす。
- ・当該期間に月未満の端数がある場合は、当該日数分は1月とみなす。
- ・当該期間に年数未満の端数がある場合は、月単位を12で除した数を補償年数とみなす。

また、借家人の収入、年齢などを考慮すると、生活再建上、この表による補正では、なお足りないような特別な事情がある場合には、各補償年数を1年の範囲内で補正することができます（取扱要領第17第4項）。

【例】

①家賃差2倍以下：補償年数上限2年 / 居住期間 3年4か月

認定＝補償年数 2年

②家賃差2倍以下：補償年数の上限2年 / 居住期間 10か月

認定＝居住期間が短く1年未満のため 補償年数 1年

③家賃差3倍以下：補償年数の上限3年 / 居住期間 2年6か月

認定＝居住期間短い。居住期間に年未満の端数があるので 2年6か月
＝補償年数 2.5年

④家賃差2倍以下：補償年数の上限2年 / 居住期間 1年8か月10日

認定＝居住期間が短い。居住期間の日数分は1月とみなすので 1年9か月
＝補償年数 1.75年

(※3) 権利金等の一時金相当額

① 返還されない一時金相当額（礼金）

標準家賃（月額） × 認定補償月数

② 返還されることと約定されている一時金相当額（敷金等）

{ (標準家賃(月額) × 補償月数) - 従前貸主からの返還見込額 } × 運用益損率

(注) 運用益率の年利率は、取扱要領第32第1項(1)に定める率、運用期間(賃借り継続したであろう期間)は、10年間を標準とします(細則第21第2項(2))。

礼金と違い、敷金等そのものの金額を補償せず、運用益損失額しか補償しないのは、後日、貸し主から当該金額を返還される見込みがあるからです(標準家賃、補償月数の算出は、取扱要領別記7「借家人(借間人)補償算定の標準家賃等算出取扱方針」による。)



ク 改葬の補償（基準第38条）

墳墓（お墓）が支障となった場合に、埋葬してある遺体や遺骨を、他の場所に葬り直す費用について補償します。

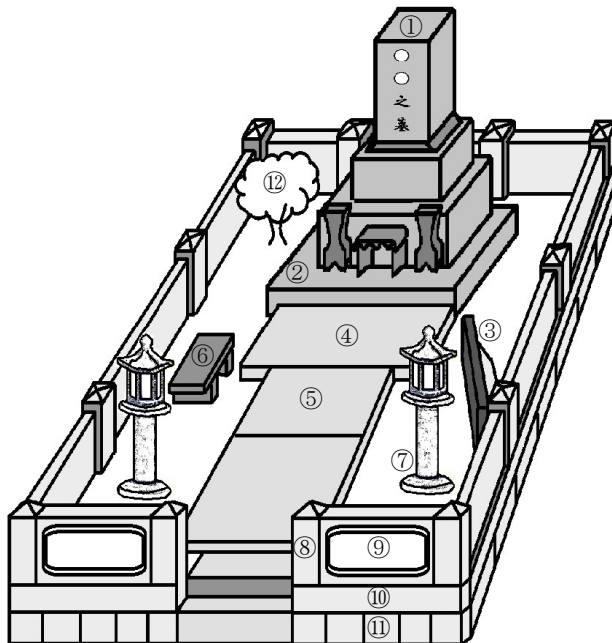
$$\text{墳墓改葬料} = \text{改葬料（遺体遺骨類移転料）} + \text{墳墓移転料}$$

「改葬料」は、土葬か火葬か、カロート（骨壺の格納庫）があるか、土葬ならば何年経過しているか、などによって補償内容が変わってきます。具体的には、標準表「第6 細則第22（改葬の補償）関係」を、参照してください。

「墳墓移転料」は、墳墓内にある墓碑類、墳墓工作物、墳墓立竹木の移転料です。これらの区分けについて、一例を示すと下記のようになります。なお、墓地内の通路にある敷石など、墳墓外の工作物や立木は墳墓移転料としてではなく、工作物移転料等として補償します。

墓碑類及び墳墓工作物は、子々孫々に至るまで長きに渡って使用することが通常です。したがって原則として復元費を補償するものとし、復元が困難な場合に新設費を補償します（経済比較不要）。補償額の算定はウ 工作物移転料（106ページ）に準じて行いますが、新設費を補償する場合でも再築補償率は乗じません。

なお、墳墓立竹木にかかる補償額の算定はサ 立竹木の補償（123ページ）に準じます。



墓碑類

- ①、②、③、④、⑥、⑦、カロート

墳墓工作物

- ⑤、⑧、⑨、⑩、⑪、付属品、階段
※ 階段は土地の附加物でないものに限る

墳墓立竹木

- ⑫

墳墓の構成（一例）

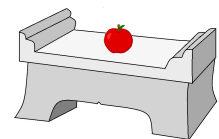
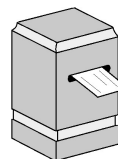
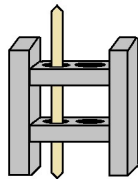
- | | |
|---------|-----------|
| ①石碑 | ②四ツ組石（芝台） |
| ③墓誌（霊標） | ④拝石 |
| ⑤敷板石 | ⑥物置台 |
| ⑦灯籠 | ⑧門柱 |
| ⑨玉垣 | ⑩延石 |
| ⑪割石 | ⑫植木 |

墳墓の付属品（一例）

塔婆立

名刺受け

供物台



なお、無縁として取り扱う墳墓の移転料は、墓地の所有者又は管理者を補償の相手先とします（細則第22第2項）が、改葬にあたっては、「墓地、埋葬等に関する法律施行規則」第3条第二号に規定する照会、公告等の手続きが必要になりますので、注意してください。

ケ 祭し料（基準第39条）

神社、仏閣、教会等の宗教上の施設を移転するときの儀式に要する「祭し料」（語句の混同を避けるためここでは「狭義の祭し料」と呼びます）及び墳墓について改葬を行うときの儀式に要する「弔祭料」につき、通常要する費用を補償します。

（ア）狭義の祭し料

補償額は原則として、標準表「第7 細則第23（祭し料）関係」記載の単価により補償しますが、宗教上の施設の種類や格式、地域の慣行などによって儀式の規模が大きく異なることが想定されます。

標準表でも儀式の規模に応じた3等級の単価を設けていますが、どの等級を採用するかは、地域の慣行などを踏まえて行います。

また、いずれの等級も実情に合わない場合は、実情に応じて積算します。

なお、宗教上の施設であっても、神宮、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、通常移転として取扱い、祭し料は補償しません。

ステップアップ（狭義の祭し料の対象）

例示している神社、仏閣、教会以外にも、地域の慣行によっては移転にあたり儀式を行うことが一般的といえる宗教上の施設があります。

例えば、井戸、地藏尊、仏壇や神棚といったものが考えられますし、他にもあるかも知れません。

地域の慣行を調査のうえ、移転にあたり儀式を行うことが一般的と判断した場合には、その儀式に通常要する費用を補償します。

（イ）弔祭料

狭義の祭し料に比べると、地域慣行等が儀式の規模に与える影響は少ないと思われますので、補償額は標準表「第7 細則第23（祭し料）関係」記載の単価により補償することとしています。

ただし、標準表記載の単価では過不足を生じるような明白かつ客観的な事情（例えば「標準表には卒塔婆代が計上されているが、この宗派では卒塔婆を立てない」など）がある場合に、適切な補正を行うことを妨げるものではありません。



コ 移転雑費（基準第40条）

前述の補償のほか、建物、工作物、立竹木を移転することに伴い、「その他の諸経費」の支出をしなければならない場合があるので、これを補償します。

なお、建物等の物件が現にないときでも、対象地が次のような利用をされているときには、移転雑費を補償します（細則第24第1項）。

- ・ 建物の建設予定地である場合（建築確認申請（※1）など、建物の建設等に必要な法律上の申請手続きが既になされている場合に限る。ただし、棚卸し資産を除く。）
- ・ 営業上の資材置き場、自動車の保管場所等に利用されており、引き続き代替の土地を必要とする場合
- ・ 農地の大部分が取得の対象となり、代替地を取得しなければ農業経営が立ちゆかなくなる場合（法令上、代替農地が取得可能な場合に限る。）

（※1）建築確認申請

建築基準法に基づき、建物や大型の看板などを建築しようとする人は、その計画が建築基準法令等の規定に適合しているか否か、自治体または専門の機関（指定確認検査機関）の確認を受けなければなりません（規模や場所による例外有）。その確認を受けるために行う申請行為です。

「その他の諸経費」の内容は、移転工法や補償の相手方によってそれぞれ異なりますが、補償の種類には、次のものがあります。

（ア） 移転先又は代替地等の選定に要する費用（細則第24第2項）

埼玉県では、建物等の所有者が自ら選定する、「自己選定」を原則としています（標準表「第8 細則第24（移転雑費）関係 1（2）」）。

$$\text{補償額} = \text{交通費及び日当} \times \text{選定に要する日数}$$

「交通費及び日当」及び「選定に要する日数」の補償は、標準表第8の1（2）の別表第1、別表第2を参照してください。

（イ） 法令上の手続きに要する費用（細則第24第3項）

次の費用のうち、必要とされる費用について補償します。

- ・ 建築物確認申請手数料、建築物の設計工事監理業務報酬料等（※2）
- ・ 移転先土地、建物の登記に要する費用
- ・ 住民登録、印鑑証明等の官公署等に対する法令上の手続きに要する費用
- ・ 上記手続きのために必要な交通費及び日当

これらの補償は、標準表第8の2を参照してください。

(※2) 設計工事監理業務

設計業務と工事監理業務のことです。

設計業務とは、施主の考え方、敷地、立地条件、関係法令などに基づき、作るべき建物の図面や仕様書など、建築工事を行うために必要な設計図書を作成する業務です。資格を持った建築士が行いますので、報酬料が必要になります。ちなみに出来上がった設計図書は建築確認申請にも使用します。

工事監理業務とは、工事の内容を設計図書と照合し、工事が設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認する業務です。これも資格を持った建築士が行いますので報酬料が必要になります。

ステップアップ

建築確認は建物に限らず、工作物であっても受けなければならないことがあります（大規模な看板を建てる場合など）。こうした工作物については、建築物確認申請手数料のほか、地域の実情により設計工事監理業務報酬料も補償できます。

(ウ) **転居通知費、移転旅費その他の雑費**（細則第24第4項）

- ・ 転居通知費、移転の際の居住者に対する交通費及び日当
- ・ 建物等の移転工事契約に係る印紙税
- ・ 地鎮祭、上棟式及び建築祝にかかる建築祭儀費（※3）

これらの補償は、標準表第8の3を参照してください。

(※3) 建築祭儀費

地鎮祭とは、建物等の建築工事に着手する前に行う工事の安全無事を祈りその土地の神を鎮めるための儀式、またはこれと同等の儀式のことです。

上棟式とは、建築物の棟木を上げるとき（完成直前）に行う神をまつる儀式、またはこれと同等の儀式のことです。

建築祝とは、建築物が完成したときに行う祝い事のことです。

住宅など特定の用途に供されている建物を移転し、かつ、地域慣行がある場合にのみ、これらの儀式等に通常要する費用を補償します。

(エ) **就業できないことにより通常生ずる損失**（細則第24第5項、第6項）

移転先の選定、移転先での動産の整理、移住、法令上の手続き及び移転工事のため、一時的に就業できなくなるなど、時間的な利益が失われることを想定し、このために逸失すると見込まれる賃金相当額を補償します。

なお、この賃金相当額は平均的な労働賃金であり、権利者の所得を考慮するものではありません。

日額賃金及び移転工法別の補償日数は、標準表第8の4を参照してください。

ステップアップ

なお、営業休止補償を行う場合は、別途、就業できないことにより通常生ずる損失の補償をする必要はありません（基準第40条第2項）。

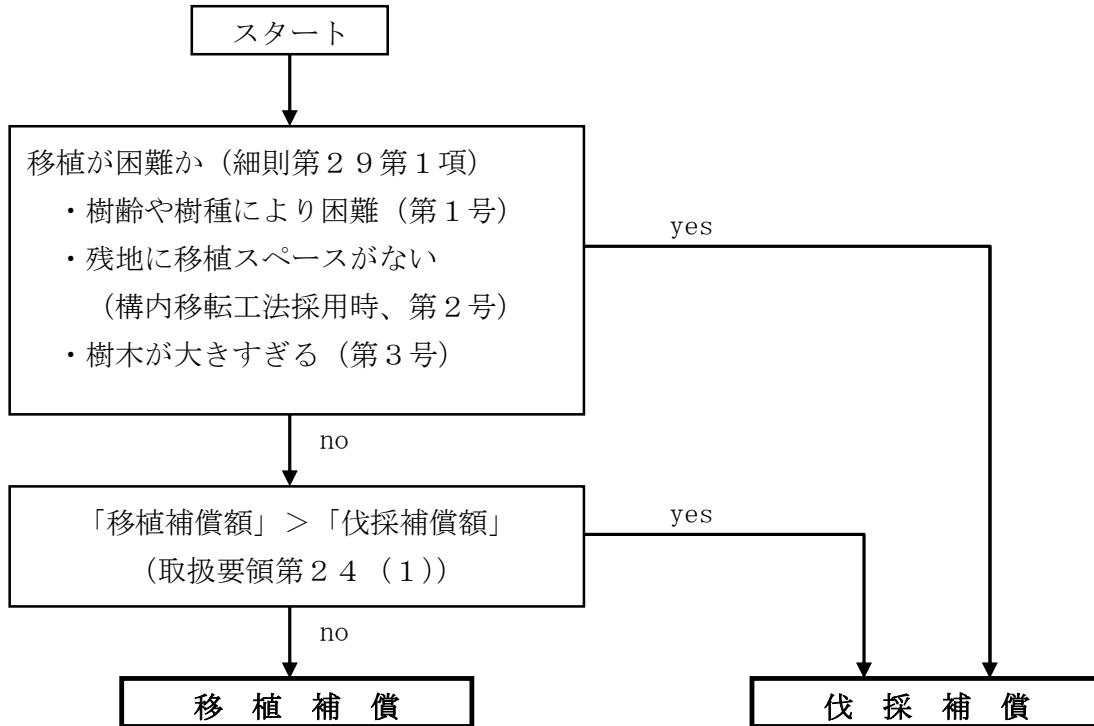
サ 立木の補償（基準第41条～第45条）

(ア) 庭木等（基準第41条、第45条）

補償の方法には、「移植補償」と「伐採補償」があります。

次のフロー図により、「移植補償」か「伐採補償」かを判断できます。

なお「庭木等」とは、鑑賞上の価値や防風・防雪といった効用を持つ立木です。単なる野立的立木は(エ)の「その他立木」であり、補償方法が異なりますので注意してください。



a 移植補償

$$\text{移植補償額} = \text{移植費用} (\text{※1}) + \text{樹価} \times \text{枯損率} (\text{※2})$$

(※1) 根回し、掘起し、養生、移転先への運搬、植付け等の移植に要する費用です。

(※2) 樹木は、移植すると枯れてしまう場合があります。

取得価格に一定の率（枯損率）を乗じることにより、枯れるリスクに対する損失補償額とします。

b 伐採補償

$$\text{伐採補償額} = \text{樹価} + \text{伐採除却費} - \text{発生材価格}$$

庭木等のうち、地被類等や植込畑等にある庭木類は、算定方法が若干異なります。

具体的な算定方法、補償単価については、標準書を参照してください。

(イ) **用材林**（基準第41条、第42条）

原則として伐採補償ですが、取得補償のときもあります（85ページ参照）。

原則として、廃材処分費の補償はしません。

ただし、伐期末到達立木で市場価格のないものについては、必要に応じて計上することができます。

なお、伐採補償については、標準書を参照してください。

a 取得補償を適用できる用材林

- ・ 事業に必要な立木（基準第18条第2項）
- ・ 土砂流出や崩壊等の防止及び維持管理費の増大に該当する立木（基準第18条第2項1号、2号）
- ・ 適正に管理されていない立木（※1）（基準18条第2項3号）
- ・ 伐採時期未到達で市場価格があり、かつ林家収支が赤字の立木（※2）（基準第42条第3項）

(※1) 適正に管理されていない立木の補償

下刈り、枝打ちが十分に行われていない、又は適正な立木密度が確保されていない用材林（人工林）は、管理が適正に行われていないため、限度価格以上の取得補償はできません。

(※2) 伐採時期未到達で市場価格があり、かつ林家（林業経営）収支が赤字の立木の補償

用材林（人工林）の取得補償の可否は林令により判断します。取得補償ができる林令は次のとおりです（令和元年度版損失補償算定標準書の数値を用いています。）。

- ①す ぎ : 林令46～59年
- ②ひのき : 林令36～64年
- ③ま つ : 林令42～54年



(ウ) **収穫樹**（基準第41条、第44条）

樹齢が小さい場合は、移植することが可能なので、移植補償と伐採補償とで経済比較し、より経済的な一方を補償額とします。

樹齢が大きい場合は、枯損率が高くなり、移植が不可能となるので、伐採補償とします。具体的な補償は、標準書を参照してください。

なお、伐採によって市場価値のある材木などが生じる場合には、その価値相当額を補償額から控除する必要がありますので注意しましょう。

a 移植補償

$$\text{移植補償額} = \text{移植費用} + (\text{樹価} \times \text{枯損率}) + \text{移植に伴う減収額}$$

b 伐採補償

(a) **未収益樹**

$$\text{伐採補償額} = \text{投下経費後価合計額}(\text{※}) + \text{伐採除却費} + \text{廃材処分費}(\text{必要に応じて})$$

(※) 後価合計額

過去のある時点で支出した費用が無駄になってしまう場合などに、支出していなければ得られたであろう利益相当分等を、支出した額に加えた金額を後価額といいます。こうした支出が複数回に渡る場合に、各後価額を合計したものが後価合計額です。87ページのステップアップに詳しい説明がありますので参考にしてください。

(b) **収益樹**

$$\text{伐採補償額} = \text{純収益前価合計額}(\text{※}) + \text{伐採除却費} + \text{廃材処分費}(\text{必要に応じて})$$

(※) 前価合計額

将来のある時期に得られると見込まれる収益を、当初の予定時期よりも早く得ることができる場合に、そこから期間の早まる利益相当分を差し引いた金額を前価額といいます。こうした収益を複数回得られると見込まれる場合に、各前価額を合計したものが前価合計額です。86ページのステップアップに詳しい説明がありますので参考にしてください。



(エ) **その他の立木**（細則第30）

庭木、用材林、薪炭林、収穫樹及び竹林のいずれにも該当しない単なる野立的立木をいいます。

財産的価値はなく、伐採除却に要する費用のみ（必要な場合には、廃材処分費を加える。）を補償します。

$$\text{伐採補償額} = \text{伐採除去費}(\text{※}) + \text{廃材処分費}(\text{必要に応じて})$$

※伐採除去費 = 伐採労力費 + チェーンソー運転料 + 諸経費

シ 営業補償（基準第47条～第49条）

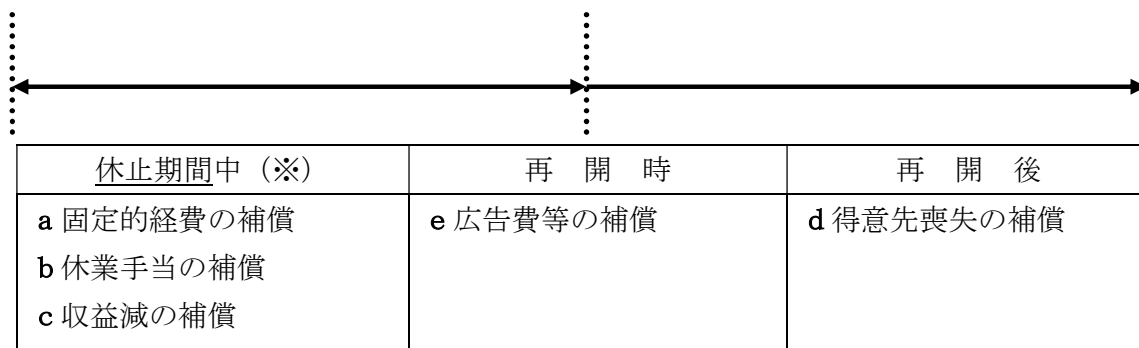
(ア) 営業休止補償（基準第48条）

移転が必要な建物等で営業活動をしている場合、建物等の移転工事期間中は、営業を一定期間休止せざるを得ないと想定されます。

このことによる営業上の損失に対して行う補償です。

営業休止補償には、次のものがあります。

- a 固定的経費の補償 (第1項 第1号)
- b 従業員に対する休業手当の補償 (")
- c 収益減の補償 (同項 第2号)
- d 得意先喪失の補償 (同項 第3号)
- e 広告費等の補償 (同項 第4号)



(※) 休止期間

営業休止期間は建物等の移転工事期間に前後の準備期間を加えた期間とします。休止期間は移転工法のほか、建物の種類や大きさ、業種などを踏まえ、工程表を作成して認定します。

また、構外再築工法の場合でも、開店準備や動産移転などに要する準備期間を休止期間として認定できます。ただし、特殊な工作機械などがある場合を除いては2か月が上限となり、店舗や事務所であれば0.5か月とすることが一般的です（次頁に例示）。

なお、構内再築工法及び曳家工法の移転工事期間は、下記「建物移転工法別標準工期表（事務取扱要綱別記9「営業調査及び補償金額算定要領」掲載）」を参考に認定します。

（細則第33第1項（1）、取扱要領第26第1項）

【建物移転工法別標準工期表】

名 称	標 準 工 期
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、規模等に応じて決定

(注) 上記の標準工期は、木造の延面積100㎡前後の一般住宅及び併用住宅を標準としたものである。よって、規模・程度によって適宜補正する必要がある（次表）。

【規模・程度による補正表】

工法	標準工期（建物延べ面積別）				
	70㎡を超え 125㎡以内	125㎡を超え 175㎡以内	175㎡を超え 220㎡以内	220㎡を超え 250㎡以内	250㎡を超え 280㎡以内
構内再築 工 法	4か月	4.5か月	5か月	5.5か月	6か月
曳家工法	2か月	2.5か月	3か月	3か月	3か月
曳家工法 (基礎ダブリ)	2.5か月	3か月	3か月	3か月	3か月

(注)① 構内再築工法及び曳家工法の標準移転工期は、上記の建物移転工法別標準工期表を標準とし、規模によつての適宜補正の場合に本表により認定するものとする。

② 上記の標準工期月数は、一般住宅及び店舗併用住宅の木造在来工法を標準としたものである。

③ 本表に掲げる、規模以外及び特別な施工工法によるものは、別途専門家の意見により定めるものとする。

【例】 下記は、構外移転の場合で従前の営業店舗で営業を継続しながら構外再築工法により構外に店舗を新設する場合。

項目	日 数	移転工期、工程表（店舗構外再築）										
		5					10					
着手・閉店準備（3日）		←————→										
動 産 移 転	整理・梱包（4日）		←————→									
	動産運搬（3日）			←————→								
	荷下ろし・荷解き（3日）				←————→							
	整理・配置（4日）				←————→							
完了・再開準備（4日）							←————→					
営業休止期間（15日）		←————→										

ステップアップ

営業資料の調査に当たっては、通常の収益等の状況を確認するため、過去3か年分の営業資料（確定申告書（控）（税務署受付印、もしくは、e-TAXを利用したものについては受付結果（受信通知）があるもの）、損益計算書、貸借対照表、固定資産台帳、総勘定元帳等）を収集します。

その結果、経営状態に大きな変動がなければ、直近の資料をもとに補償額を認定します。

a 固定的経費の補償（基準第48条第1項第1号）

営業体は、営業を休止しても一定の経費を固定して支出しています。この固定的経費は、通常であれば、売上金の中から負担することができます。しかし、営業休止期間中は、この収入がなくなるので負担できません。このため、これらの、休業期間中も継続かつ固定的に支出が予想される経費について補償する必要があります。

例としては、次表のものがああります(細則第33第1項(2)、取扱要領第26第2項)。

【固定的経費検討一覧表】

区分	細目	認定の可否	判断基準
公租公課 (国税) 細則 33-1-(2)-1	法人税 所得税	×	前年の収益に応じて課税されるもので固定的経費としては認定しない(「収益減の補償」で収益に認定される。)
	登録免許税	×	登記、登録、特許、免許等をするときに支出するもので、継続的・固定的に支出するものではない。
	印紙税	×	契約書等の課税文書を作成するときに支出するもので、継続的・固定的に支出するものではない。
	自動車 重量税	○	車両を保有している以上必要な経費であることから、損金処理されている自動車重量税を固定的経費とする。
公租公課 (地方税) 細則 33-1-(2)-1	県民税 市町村民税	△	均等割と法人税割があり、均等割については損金経理がされている場合、毎年継続して一定額が課税されるため、固定的経費とする。法人税割は収益に応じて課税されるため固定的経費としない(法人税割は「収益減の補償」で収益に認定される。)
	事業税	×	収益に応じて課税されるもので、法人税、所得税と同じ扱いとする(「収益減の補償」で収益に認定される。)
	不動産 取得税	×	不動産の取得時に課税されるもので、継続的・固定的に支出するものではない。
	自動車税	○	営業の休止に関係なく、固定的に発生する経費である。
	固定資産税	○	固定資産(土地・建物・償却資産)の所有者に、継続的に課税される。
	都市計画税	○	都市計画区域内の内、市町村の条例で定める区域内にある土地又は家屋の所有者に課税される。

基本料金 細則 33-1-(2)-2	電気、ガス、 水道	△	基本料金は、休業期間中も継続して支出が予測されるため固定的経費とする。 ただし、休業期間が長期に渡り一旦解約できる場合、建物等が存在しない期間など不要となる分は除外。
	電話等	△	固定電話、携帯電話及びインターネット等は、基本料を固定的経費とするが、一旦解約し、再契約することで不利にならないオプション料金等は固定的経費としない。 なお固定電話にあつて、休業期間が長期にわたり、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基本料を固定的経費とする。 また携帯電話等も、休業期間が長期にわたり、契約の維持が不要と判断される場合は固定的経費としない。
減価償却費 及び維持管 理費 細則 33-1-(2)-3	有形固定資産	△	固定的経費とする。 ただし、休業期間中に移転する建物など、対象物が存在しない期間が生じるときは固定的経費としない。
	無形固定資産	○	営業権、借地権、特許権、意匠権、商標権、ソフトウェアなどがある。有形固定資産と同様、固定的経費とする。
	繰延資産	△	創立費、開業費、開発費、株式交付費、社債発行費をいう。本来の営業活動に直接的に影響がある経常費用として収益額の認定の過程で費用として損金処理しているものは、固定的経費とする。
	修繕費	×	有形固定資産を通常維持管理するために支出される費用をいう。移転対象とならない建物及び機械等が対象となるが、機械器具等については、営業休止期間中は稼働しないため、固定的経費としない。
	保守料	○	休業期間中も継続的に支出される、施設警備料やアンチウィルスソフトライセンス更新料等は固定的経費とする。

第4章 公共用地の取得に伴う損失の補償

賃借料 細則 33-1-(2)-4	土地や建物等 の賃借料	△	休業期間中も継続して賃借し、賃借料を支払うことが一般的なものは固定的経費とする。 移転対象となる建物等の賃借料も排斥されるものではないが、貸主に家賃減収補償を行う期間中は固定的経費としない。 また、営業上不要なものや一時的、臨時的なものは固定的経費としない。
	機械器具 使用料	△	電算機、コピー機等の機械器具の賃借料は、年間契約により休業期間中も継続して賃借する必要があるものは固定的経費とするが、契約を一時休止できるもの、解約できるものや一時的、臨時的なものは、固定的経費としない。
借入金利子 細則 33-1-(2)-4	借入金 利子	△	返済期日が当該決算期の翌日から1年以上のもの（長期借入金）は固定的経費とし、1年未満のもの（短期借入金）は固定的経費としない。
	割引料	×	営業上の取引関係から必要に応じてその都度発生する費用であり、休止期間中に営業取引は行われないので、固定的経費としない。
法定福利費 細則 33-1-(2)-5		○	健康保険、厚生年金保険、雇用保険、労災保険、船員保険等で企業が法律により負担する費用であり、毎年固定して支出されるものであるため、固定的経費とする。
福利厚生費 細則 33-1-(2)-6	親睦補助費	△	毎年定期的に行われる社員旅行等に係る経費を企業が負担している場合は、固定的経費とする。不定期に行われているものは対象としない。
	賄費等	△	企業が所有する社員寮等に係る経費で管理人の給料、電気・ガス・水道の基本料金など企業が継続して負担しているもので、休業期間中も継続して支出する場合は固定的経費とする。 ただし、これに係る経費を入寮者から別途徴収している場合は、固定的経費としない。 また、社員に貸与する作業着や制服等にかかる費用で、毎年継続的に支出される費用は、固定的経費とする。

福利厚生費 細則 33-1-(2)-6	保健医療費	△	<p>毎年定期的に行われる従業員の健康診断に、一定額を経費として負担している場合には、固定的経費とする。</p> <p>医薬品等の定期性、継続性のない費用については、固定的経費としない。</p>
	祝金等	△	<p>毎年行われている創業記念、永年勤続記念等の費用については、固定的経費とする。</p> <p>必要に応じて不定期に支出される臨時的な費用については、固定的経費としない。</p>
	施設管理費	△	<p>企業が管理する診療所、理容室、美容室、娯楽施設、浴場に関して、その施設の従業員の給料や電気、ガス等の維持管理費を負担し、休業期間中も継続して負担する場合は固定的経費とする。</p>
その他 細則 33-1-(2)-7	広告宣伝費	△	<p>看板広告や、新聞・雑誌に年間契約で継続して広告しているものなど、休業期間中も継続して支出が予測されるものは、固定的経費とする。</p> <p>新聞の折り込み広告、捨て看板など臨時にその都度支出しているものは固定的経費としない。</p> <p>ただし広告用カレンダーや広告用手帳等で、毎年継続して広告のために支出される費用は固定的経費とする。</p> <p>なお、開店広告に要する費用は、別途「移転広告費」として補償される。</p>
	火災保険料 自動車保険料	△	<p>目的物が存在する限り休業期間中も負担する費用であるため、損金経理されている保険料を固定的経費とする。</p> <p>ただし、支障建物の火災保険など、休業期間中に保険の対象物が存続しない期間が生じるときは、固定的経費としない。</p>
	生命保険料	○	<p>法定福利費以外に企業が社員のためにかけている生命保険等の保険掛金は、継続して企業が負担しているものであれば、固定的経費となる。</p>

その他 細則 33-1-(2)-7	諸会費	△	本来業務に係る会費（同業組合費等）や町会費などで、休業期間中も継続して支出が予測されるものは、固定的経費とする。 ただし、企業の本来の業務に係らない親睦会費、ゴルフ会費等は、固定的経費としない。
	定期刊行物等	△	研究用、参考用などの目的で、業界紙、統計資料等の定期刊行物を継続して購入している場合、継続して購入することに業務上意義があり、休業期間中も継続して費用の支出が予測されるのであれば固定的経費とする。
	顧問料	△	税理士、公認会計士等に対する報酬等で、契約により継続して費用の支出が予想されるものについては、固定的経費とする。 不定期のコンサルタント料、不動産鑑定報酬などは固定的経費としない。
	賞与	△	固定的経費とする。役員賞与も、損金経理されている限りは固定的経費とする。 ただし、従業員の休業補償で補償することもあるので、重複しないよう注意が必要である。

ステップアップ

一見、毎月固定的に支払っているように見えても、その年だけの臨時の契約であったり、レンタル料金などのため休業期間中は解約できるものがあります。

営業資料から、経費の内容を十分調査して、休止期間中も継続して支出が予想される経費だけを抽出することがポイントです。



b 従業員に対する休業手当の補償（基準第48条第1項第1号）

休業期間中に事業主（営業を行っている個人又は法人）が従業員に支払わなければならない休業手当相当額を補償します。

$$\text{補償額} = \text{休業手当相当額（1か月）}（※1） \times \frac{\text{営業休止期間（日数）}}{30}$$

（※1） 埼玉県では、休業期間に対応する平均賃金の 80/100 を標準として補償しています。

100/100 を補償すべきとの意見もありますが、

- ・ 労働基準法上の休業手当が、60/100 以上とされていること
- ・ 従業員は、実際には、就労しなくても休業手当を支給されること

から、80/100 を妥当な割合としています。

平均賃金は、労働基準法で規定する平均賃金を標準として、賃金台帳などを調査し、補償時点にできるだけ近い時点の3か月の賃金の平均とします。

なお、次の場合には、補償対象としません（細則第33第1項（3））。

- ・ 同一経営者に属する営業所がほかにあり、従業員がそこで従事できるとき
- ・ 施設の営業休止に関係なく、外業に従事しているとき
- ・ 従業員が臨時、一時的に雇用されているとき
- ・ 家族従業員であってその賃金を必要経費から除外したとき
（収益減の補償で認定）

また、「従業員」だけでなく「役員」に対する報酬も、収益額の認定において必要経費として損金処理されている場合には、対象とします。

ステップアップ

原則として、パート従業員への休業手当は補償対象としません。ただし、現実として長期間継続勤務で社会保険等に参加しており、ボーナス等の支給がされている等、社員と同じ扱いをされていると認められる場合には、その旨を認定理由として明記したうえでパート従業員を休業手当の補償対象とすることができます。

c 収益減の補償（基準第48条第1項第2号）

休業期間中も、従来のように営業を行っていたら得られたであろう収益（＝利益）に対し補償します。ただし、セールスマン等により、施設がなくても営業の一部が継続できるときは、これによる収益を除外します（細則第33第1項（4））。

$$\text{収益減の補償額} = \text{年間の認定収益（所得）額（※）} \times 1 / 12 \text{か月} \times \text{補償月数}$$

（※）認定収益（所得）額

$$\text{算定式} = A + B + C - D \quad (\pm \alpha)$$

- A : 営業利益
- B : 販売費及び一般管理費のうち、収益に加算できるもの
（所得税、法人税、県民税、市町村民税、事業税など）
- C : 営業外収益のうち、収益に加算できるもの
（本来業務に付随して生ずる小売業の販売リベートや製造業のスクラップ売却益などの雑収入を認定し、営業の休止とは関係ない受取利息、家賃収入、貸倒引当金戻入などは、認定しない。）
- D : 営業外費用のうち、収益から費用として控除するもの
（企業経営上一般的な管理費用として認められる支払利息割引料などを認定し、臨時的な支出である貸倒償却などは認定しない。）
- α : 特別損益のうち、費用又は収益として認定するもの

ステップアップ

小規模企業などで、営業資料が整理されていないため、十分な調査ができないときは、公的機関が調査した統計資料（中小企業実態基本調査（中小企業庁）、中小企業の経営等に関する調査（株）日本政策金融公庫）などを基に収益額を認定できる場合があります。

また、営業資料の提供を拒否された場合には、同種同程度の営業体における収益を参考として認定できる場合があります。

しかしながらこうした取扱いは、収用手续による場合など極めて例外的な取扱いであり、営業補償額の算定は被補償者が提出する営業資料によって行うことが鉄則です。

なお、調査の結果、いわゆる赤字経営である場合には、収益減の補償はありません。

【算定例】

損益計算書

自 ○○年○○月○○日 至 ○○年○○月○○日

経常損益の部

営業損益

I 売上高		1 0 0 0	
II 売上原価		5 0 0	
<u>売上総利益</u>		<u>5 0 0</u>	①
III 販売管理費及び一般管理費			
役員報酬	1 0 0		
給料手当	1 5 0		
水道光熱費	1 0		
諸税公課	2 0	(うち収益加算できるもの20 ⇒ B)	
支払保険料	1 0		
雑費	1 0	<u>3 0 0</u>	②
<u>営業利益</u> (①－②)		<u>2 0 0</u>	③ ⇒ A

営業外損益

I 営業外収益			
受取利息	1 0		
家賃収入	2 0		
貸倒引当金戻入	1 0		
雑収入	5 0	(うち収益加算できるもの20 ⇒ C)	
その他	1 0	<u>1 0 0</u>	④
II 営業外費用			
支払利息割引料	3 0	(うち費用として控除するもの30 ⇒ D)	
繰延資産償却	1 0		
貸倒償却	1 0	<u>5 0</u>	⑤
<u>経常利益</u> (③+④-⑤)		2 5 0	⑥

特別損益

I 特別利益		2 0	⑦
		2 7 0	
II 特別損失		7 0	⑧
当期純利益 (⑥+⑦-⑧)		<u>2 0 0</u>	

$$\therefore \text{年間認定収益額} = 200 + 20 + 20 - 30 = 210$$

$$(A + B + C - D)$$

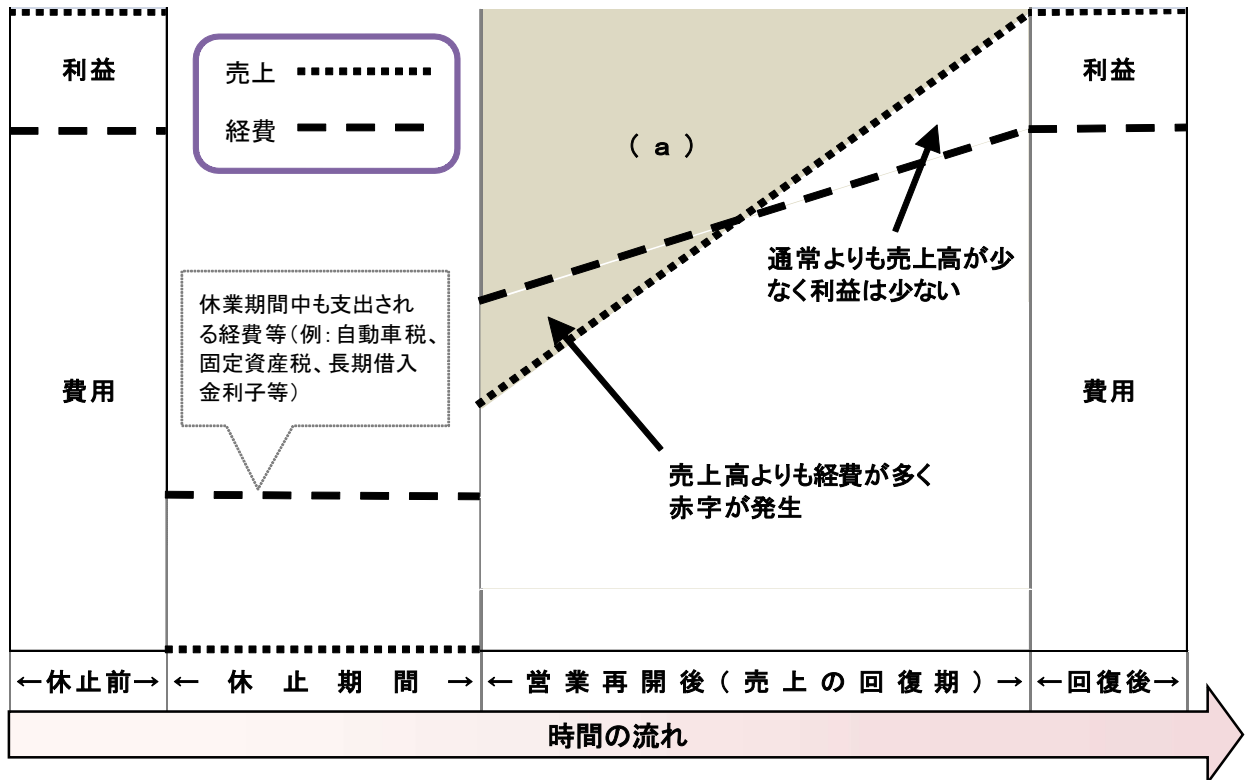
d 得意先喪失の補償（基準第48条第1項第3号）

移転完了後、営業を再開した後に生ずると予想される損失に対する補償です。

店舗等が新たな場所に移転したり、休業したりすることにより、一時的に得意先の一部を失うことが予想されます。

このとき、売上高は通常、従来より減少します。

売上高が回復するまでの間、減少した売上高に対応する収益を、損失として補償します。



$$\text{得意先喪失の補償額} = \text{従前1か月の売上高} \times \text{売上減少率} (\text{※1}) \times \text{限界利益率} (\text{※2})$$

(※1) 売上減少率

営業を再開後、減少してしまう売上高（上図（a）の部分）の従前1か月当たりの売上高に対する比率です。

従前1か月当たりの売上高を100とした場合の指数で表します。

過去の営業補償事例を、業種別に追跡調査した結果をとりまとめた売上減少率表（取扱要領第26第3項別表1「売上減少率表」参照）によって認定します。

(※2) 限界利益率

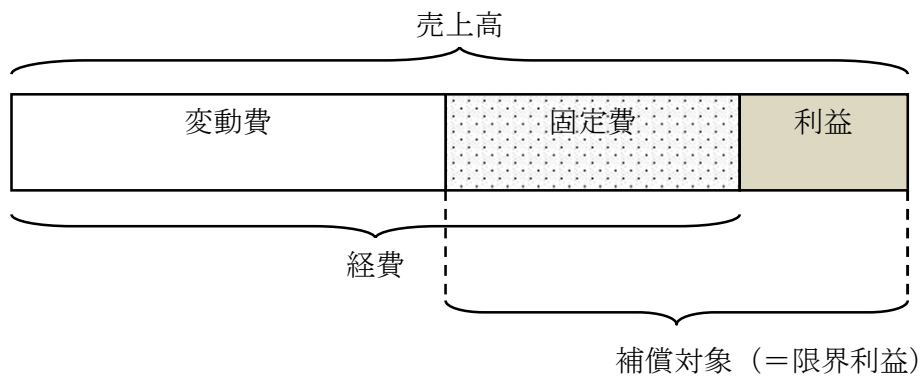
減少してしまう売上高（上図（a）の部分）のうち、すべてを補償する必要はありません。

経費には、「変動費」と「固定費」があります。

「変動費」は、売上高に応じて変動する経費で、材料費、水道光熱費、配達費などがあります。

これに対し、「固定費」は、売上が全くなくても、支出を余儀なくされる経費で、給与、減価償却費、固定資産税などがあります

（変動費・固定費の詳細な区分は、取扱要領第26第4項 別表2「費用分解基準一覧表」参照）。



変動費は、売上高に連動して増減するものなので、売上高が減少すればその分だけ支出も減ります。売上高が減少した部分について、変動費が利益を圧迫することはありません。

しかし、固定費は、売上高が増減しても所要額は一定です。売上高が減少した場合、何らかの補てんがないとすれば、減少した部分に係る固定費は、利益を圧迫します。

従って、減少した売上高のうち、補償対象とするものは、「固定費+利益」の部分、すなわち『**限界利益**』といわれる部分となります。

売上高に占める限界利益の割合を「限界利益率」といいます。

限界利益率は、次の式により算定することができます。

$$\text{限界利益率} = \frac{\text{固定費} + \text{利益}}{\text{売上高}} = 1 - \frac{\text{変動費}}{\text{売上高}}$$

e 移転広告費等の補償（基準第48条第1項第4号）

閉店、開店にあたって、新聞に折込広告を出したり、取引先に移転通知を出したりするために要する費用を補償します。

標準表「第12 基準第48条（営業休止の補償）関係（移転広告費）」記載の項目を標準として「製造・卸売業」「一般小売業」「サービス業」の種類別に補償します。

（「営業補償に係る移転広告費等の補償額基準表」を用いて算定します。）

(a) 移転広告費

移転広告は不特定の顧客に対して行うもので当該企業の業種、規模及び商圈の範囲により移転広告費の補償額が決定されます。

$$\text{移転広告費} = (\text{新聞折込料} + \text{印刷代}) \times \text{広告枚数} \times \text{広告回数}$$

※ 広告回数は通常2回（閉店広告1回、開店広告1回）とし、地域や業界等の慣行により補正します。

(b) 移転通知費

移転通知は、特定の取引先や得意先に対して行うもので通知先の数により移転通知費の補償額が決定されます。

$$\text{移転通知費} = (\text{印刷代} + \text{はがき代}) \times \text{通知先数}$$

※ 通知先数は、取引先名簿や得意先名簿により把握するが、年賀状や暑中見舞いはがき等の購入枚数も参考になります。

(c) 開店祝費

開店祝費は、移転後に取引先や得意先を招待して開店祝をする費用です。

開店祝は広く行われているが、この費用は営業の種類及び規模により、また地域の慣行により異なるものであり、場合によっては必要のない場合もあります。

$$\text{開店祝費} = (\text{料理代} + \text{記念品等}) \times \text{招待客数}$$

それ以外でも、野立看板や営業車の車体文字、パンフレット等など、従前地の所在・電話番号・外観写真等が入っているために移転先では使用できないものがあるときは、書替え等のために通常生ずる損失について補償します。

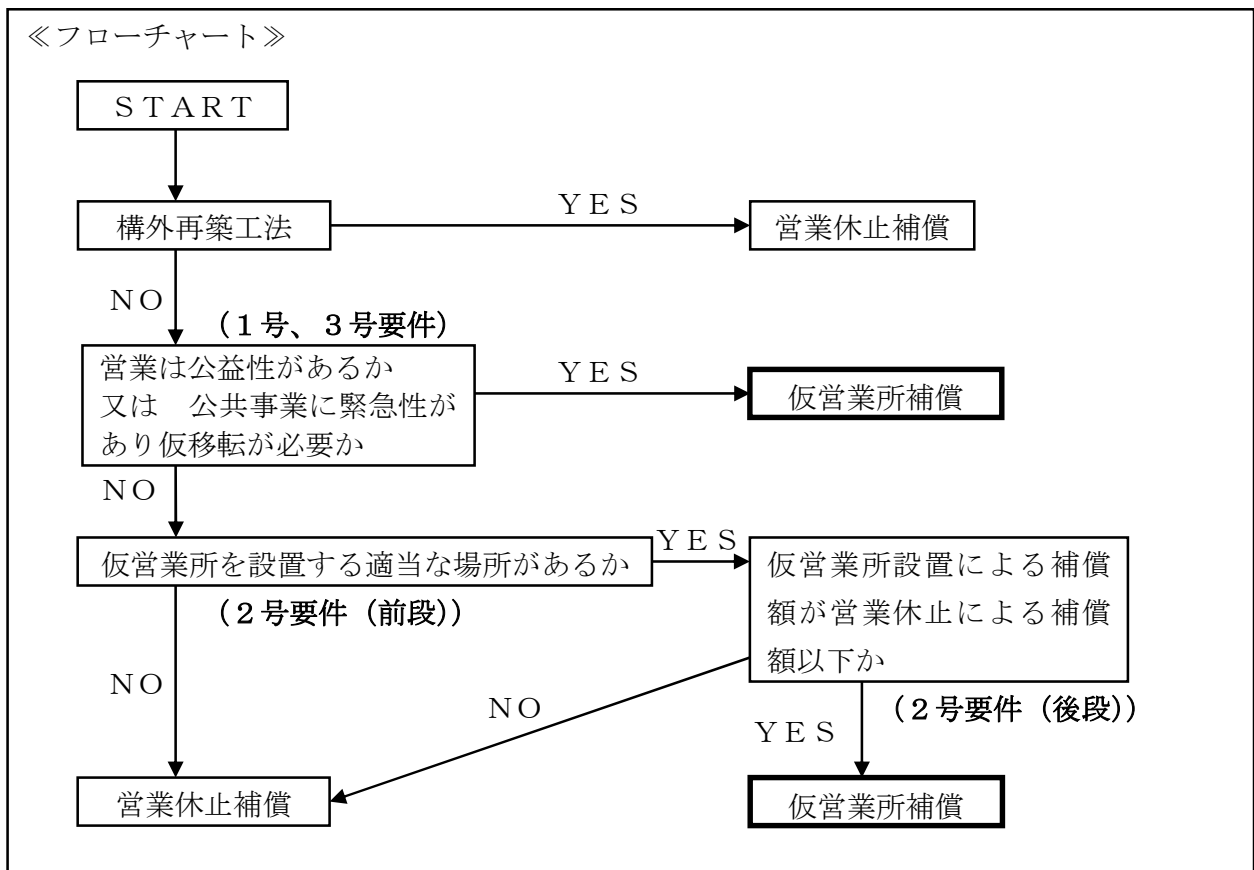
f 商品、仕掛品等の減損の補償（基準第48条第1項4号）

また、商品の性質上、生鮮食品など長期間倉庫等に保管することが不可能だったり、流行に敏感な商品など保管しておくとなりがちで価値が下がってしまう場合には、適切な保管に要する費用又は当該商品の売却損（費用価格の50%を標準とします。）の補償をします。

g 仮営業所の設置等の補償（基準第48条第2項）

次のいずれかに該当する場合は、仮営業所の設置等に通常要する費用を補償します（細則第33第2項）。

- ・ 銀行や郵便局など公益性が強い事業で、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（第1号）
- ・ 仮営業所を設置するのに、従前に見合う立地条件、店舗面積が確保でき、かつ、場所移動に伴う得意先喪失が生じない「適当な場所」が存すると見込まれる場合で、仮営業所の設置等の補償額が営業休止の補償額相当額以下であるとき（第2号）
- ・ 緊急に施行を要する工事等のため、仮移転をさせる必要があるとき（第3号）



(a) 仮営業所を建設する場合(または仮設組立建物等の資材をリースする場合)

$$\text{補償額} = \text{地代相当額} + \text{仮設建物建設費等} + \text{解体除却費} - \text{発生材価格}$$

(b) 仮営業所を借り上げる場合

$$\text{補償額} = \text{仮営業所の賃借料相当額} + \text{賃借に通常要する費用}$$

(イ) 営業廃止補償（基準第47条）

営業の個別的な事情等から妥当な移転先がないため、営業継続ができないと認められる場合には、営業廃止に伴う損失を補償します。

営業継続ができない場合とは、営業所や店舗が次のいずれかに該当し、かつ、妥当な移転先がないと認められる場合をいいます（細則第32第1項）。

- ・ 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」など法令等により営業場所が限定又は制限されてしまうとき（第1号）
- ・ 特定地に密着したいいわゆる「のれん」を有する店で、他の場所に移転したのでは、従来の「のれん」が通用しなくなってしまうとき（第2号）
- ・ 公有水面占用の許可を受けて営業している貸しポート業のように物理的条件により営業場所が従前の場所に限定されてしまうとき（第3号）
- ・ 騒音、振動、臭気等があるため、環境・社会的条件により営業場所が限定されてしまうとき（第4号）
- ・ 農山村等において当該地域の人々を顧客として食料品・日用雑貨等を細細と販売しているような店舗で、ダム事業等により当該地域の生活共同体を離れたのでは、新たな顧客の確保が特に困難になるとき（第5号）

補償の内容としては、

- ・ 営業権等の補償（第1項第1号）
- ・ 営業用資産、商品、仕掛品等の売却損（同項第2号）
- ・ 従業員の解雇予告手当、転業期間中の休業手当（同項第3号）
- ・ 転業期間中の従前の収益（所得）相当額の補償（同項第4号）
- ・ 解雇従業員に対する離職者補償（第2項）

があります。



ステップアップ

- ・ 営業が継続できるにもかかわらず、個人的な事情で用地取得を機会に営業を止めてしまうような場合は、「営業廃止」に該当しません。

(ウ) 営業規模縮小の補償（基準第49条）

営業用建物を、改造工法でその規模を縮小して残地に移転させたり、建物は支障にならないが、作業場や駐車場などの営業施設の規模を縮小させてしまうことにより、従前と比べて経営効率が低下してしまうことがあります。

このようなときに、事業主が被るであろう損失に対する補償が営業規模縮小の補償です。

補償内容としては、

- ・ 遊休化した固定資産の売却損（第1項第1号）
- ・ 従業員の解雇予告手当、資本・労働の過剰遊休化の損失補償（ 〃 ）
- ・ 経営効率低下による損失額の補償（同項第2号）
- ・ 解雇従業員に対する離職者補償（第2項）

があります。

この補償は、将来にわたって、従前の営業の一部を廃止させてしまうことに対する損失補償とも考えられます。

従って、補償の相手方は、補償内容どおりに行動したとすれば、従前の利益を確保するためには、経営効率を上げる必要があります。

縮小後の売上高が、損益分岐点売上高（※1）を下回らないことが採用の目安となりますが、業種、業態によっては、経営効率を上げる余地のない場合もあると思われます。

同種同程度の企業の損益分岐点比率（※2）と比較して遜色がないかなどを慎重に検討して認定するようにしてください。

（※1）損益分岐点売上高

損失も利益も出ない売上高、つまり、利益がゼロとなる売上高をいいます。

損益分岐点売上高よりも売上高が上がれば利益が発生し、逆に下がれば損失が発生します。

$$\text{損益分岐点売上高} = \frac{\text{固定費}}{\text{限界利益率}} = \frac{\text{固定費}}{1 - \frac{\text{変動費}}{\text{売上高}}}$$

（※2）損益分岐点比率

$$\text{損益分岐点比率} = \frac{\text{損益分岐点売上高}}{\text{売上高}} \times 100$$



ステップアップ

営業規模縮小の補償は解雇される等、従業員の生活に大きな影響を与える可能性があります。

私たち行政にとっては雇用の確保も重要です。単に補償費が安いからと安易に適用すべきではなく、その他の補償方法の可能性も十分考慮する必要があります。

営業規模縮小補償は営業廃止補償のように移転先がない場合等、真にやむを得ない場合に適用すべき補償と考えられます。

ス 残地等に関する損失の補償（基準第57条）

一団の土地の一部を取得又は使用することにより、残地の価格の低下、利用価値の減少等の損失が生じるときは、これらの損失を補償します。

詳細については、「第3章 土地の取得等に係る補償と土地評価 4 残地等に関する損失の補償（68 ページ）」の項を参照してください。

セ 残地等に関する工事費の補償（基準第58条）

残地の平面的な状況については、丈量図で確認できますが、残地と道路面の段差等の立体的な状況を見落とさないように注意してください。

残地と道路の路面高との間に高低差が発生し、又は拡大することにより従前の利用が困難になってしまうこともあります。

このような場合には、「残地工事費」として所要の工事費等を補償します。ただし、県が道路等の工事と併せて残地工事を行ったり、事業用地に擁壁を設置したりすることで、残地を従前と同じように利用できるようになる場合、残地工事費は補償しません。

残地工事費の補償を行うケースとして具体的には、次のようなケースが該当します。

- ・ 道路と残地との間に高低差が生じ、又は増大してしまったとき
- ・ 田の一部の取得により、残地にあぜ道や用水路の付替を行う必要があるとき
- ・ 残地の建物が道路に近接することになったため、透視の防止などの必要があるとき

「高低差」に係る補償については、「取扱要領 別記4 残地工事費実施要領」に基づき、通路又は階段の設置、盛土及び切土の工事費を補償することとしています。

同要領において、残地補償費と残地工事費の補償額の合計の限度額を、原則として残地の取得価額までとしています。地価水準の低い地域で、特に必要と認められる場合には、この限りではありません（同要領第9条）。

なお、盛土工事に伴う建物の嵩上げ費用及びそれに伴う仮住居に要する費用や動産移転料など通常生じる損失についても補償することができます。

$$\text{残地補償費} + \text{残地工事費} \leq \text{残地の取得価格}$$

ステップアップ

残地に対して行う工事は、残地における土地利用上の障害を回避し、又は軽減するために、残地を従前と同じように利用できるように工事費用を補償するもので、社会通念上妥当と認められる限度において行えばよいとされています。全く従前のおりに「完全な補償」を行うことを想定しているものではありません（新潟地裁昭 45.3.24 判・昭 41（行ウ）10号・11号）。

ソ 残地の取得（基準第59条）

残地について公用若しくは公共用又は公益事業の用として有効活用が図れるときで、かつ、次のすべてに該当する場合には、地権者の生活再建を尊重する観点から、残地を取得することができます（第1項）。

- ・ 地権者からの買取請求があるとき
- ・ 当該残地が利用価値の著しい減少等のため従前利用していた目的に供することが著しく困難であると認められるとき
- ・ 残地に利用上の制限が生じるため、他の者に処分することができないとき

運用の細部については、「取扱要領 別記10 残地の取得の運用方針」によります。

タ 造成費用の補償（基準第64条）

次のいずれにも該当する場合は、宅地造成のための費用を補償することができます。

- ・ 山間地に密着している生業のため、同一生活圏内でしか生活再建できないなどのため、移転先を従前地の周辺に求める必要があるとき
- ・ 従前地の周辺において、宅地として移転することができる土地がないため、斜面地等を宅地造成しなければならないとき

$$\text{補償額} = (\text{移転先素地価格(円/㎡)} + \text{造成費用(円/㎡)}) - \text{従前の宅地価格(円/㎡)} \times \text{面積(㎡)}$$

ステップアップ

従前地の近隣から移転先を確保する必要があるため、原則として、同一市町村内の類似する地域内となります。

例えば、近隣に移転先を確保し得るにも関わらず、地権者が残地に隣接している田畑を建物の移転先として、「どうしても田畑を造成して建物等を建てたい。ついては造成費用を補償してもらいたい。」というような場合は、補償対象ではありません。



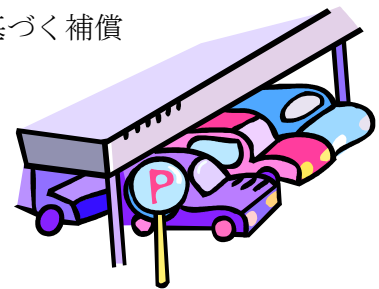
チ その他通常生じる損失の補償（基準第65条）

通常生じる損失の補償は、上記、「ア 建物移転料」から「タ 造成費用」で述べたとおりです。これら以外にその他通常生じる損失として認められるものを適正に補償します。

例えば、

- ・ 分割構外移転等により、従業員宿舎を工場敷地から分離する場合に従前の機能を保持するために新たに必要となる経費増（細則第51（1））
- ・ 借地借家法で規定している借地残存期間を超えて存続することになる建物を再築する場合の土地所有者への承諾にかかる土地所有者に支払わなければならない承諾料の運用益損失額（同（2））、
- ・ 「取扱要領 別記5 自動車保管場所補償実施要領」に基づく補償

などが考えられます。



(5) 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置（基準第5章）

隣接土地に関する工事費の補償（基準第66条）

起業者が土地を取得し、事業に供することにより、残地以外の土地で工作物の設置や工事を行わなければ、従前の利用が不可能又は困難となる場合に補償します（残地工事費の補償に準じて行う）。

当該土地が事業用地、残地以外の土地であること、工事を必要とする者からの請求によることがポイントです。

実際の運用に当たっては、「(4) セ 残地等に関する工事費の補償」を準用します。

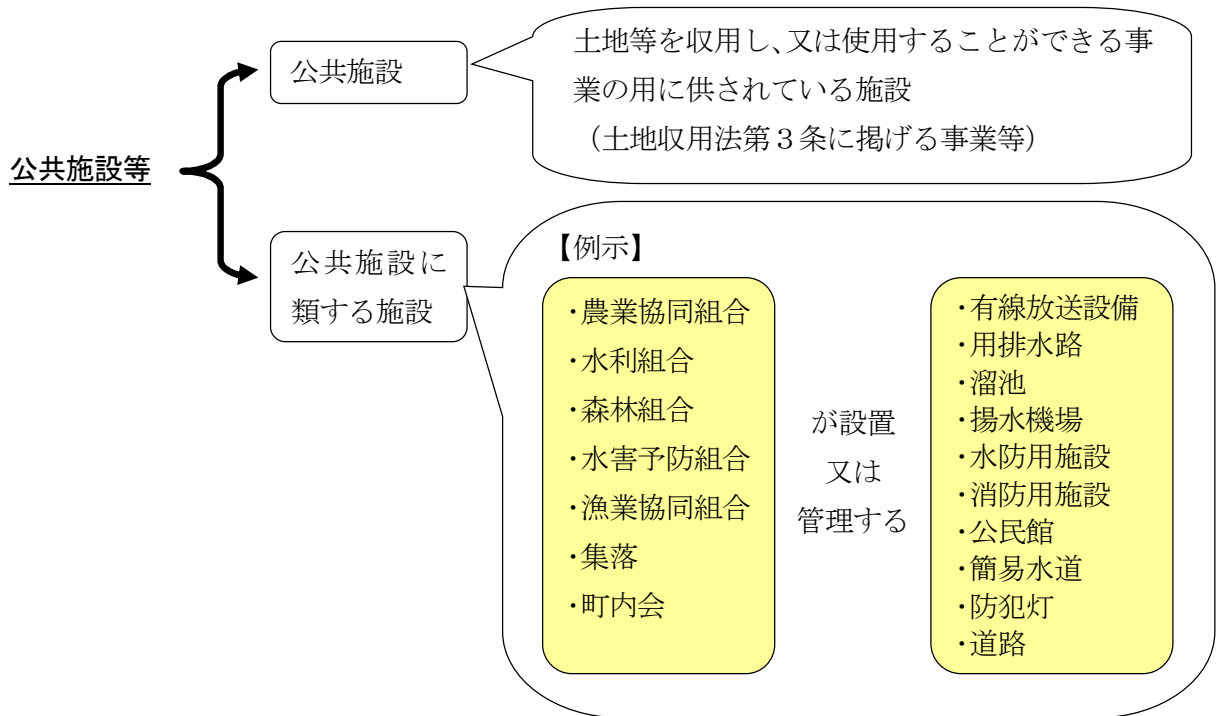
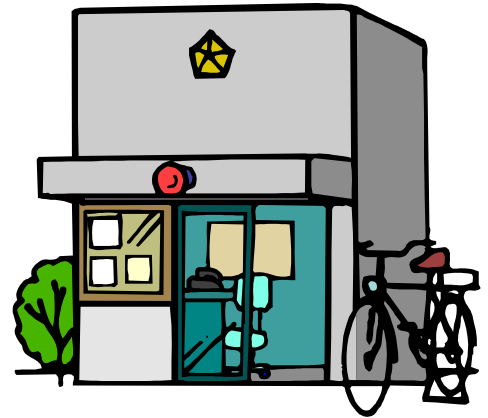
3 公共補償基準

(1) 公共補償とは

公共事業を実施する場合、起業地内には住宅や店舗等の私的な施設だけでなく、交番、学校、上下水道及び集会所等の公的な施設が存する場合があります。

そのような施設は多くの人々の生活に関係しているため、公共事業を進めるためであっても廃止又は休止させることはできず、何らかの対策が必要となります。

公共補償は、事業を施行するために既存の公共施設等の機能を廃止又は休止させざるを得ない場合に、新しい施設を建設する、あるいは一時的に仮施設を設置する等により、その機能を維持させることを主な目的として行います。



一般補償？公共補償？

学校校庭のわずかな部分が道路用地として必要となるような場合で、そのわずかな部分を廃止しても機能に影響を与えないときなどは、学校機能を廃止又は休止させる必要がなく、公共補償の対象になりません。

一般補償により補償を行うこととなります。

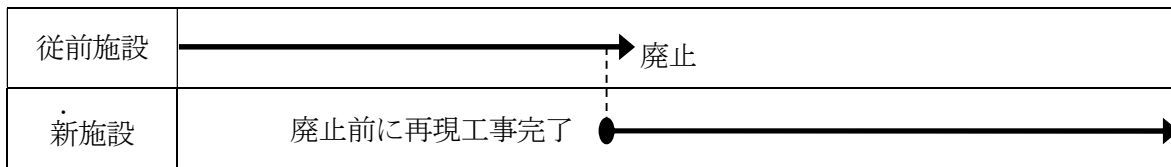
(公共補償基準細則第12第1項)

(2) 公共補償の特徴

ア 機能回復のタイミング及びその方法（公共補償基準第3条第4項）

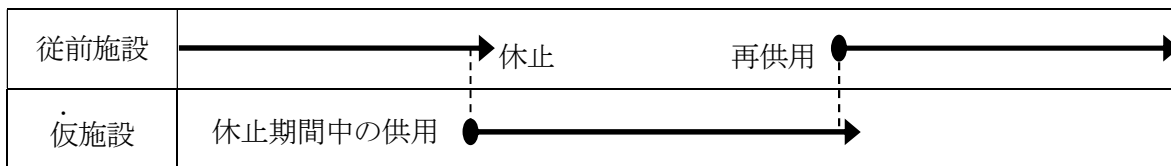
(ア) 従前施設を廃止させる必要がある場合

従前施設の機能を廃止させるときは、新たな施設を再現するための工事を廃止前に完了させる必要があります。



(イ) 従前施設を休止する場合

従前施設の機能を休止させるときは、その機能に代わる仮施設を休止期間中に切れ目なく設置します。



イ 補償金の精算（公共補償基準細則第3第3項）

公共施設等の管理者が移転工事を請負に付し、入札を行う場合は、工事等の設計額と落札額に差額が生じることが多い。この場合、契約締結済みの補償額を当該請負代金を適切に反映した額により精算する必要があります。

ウ 異種施設の補償（公共補償基準第6条第2項及び第11条、公共補償基準細則第5及び第10）

機能回復の方法は、原則として既存公共施設等と同じ種類の施設（同種施設）によって行うものとしませんが、技術的、経済的な合理性があれば従前の施設と異なった施設（異種施設）により機能回復を行うことが認められています。

異種施設とは、既存公共施設等と完成後の形態及び維持管理の態様が全面的に異なる種類の施設のことです。

また、異種施設により機能回復を行った場合において、従前の施設よりも維持管理費が増加した場合は一定期間中、その増加額（異種施設の維持管理費から既存公共施設等の維持管理費を控除した額）を補償することが認められています。

異種施設による補償の例

- ・ 学校（分校）の新設又は移転にかえて通学バスを補償
- ・ ダム事業等で水力発電所を廃止し、火力発電所を補償

エ 移転先土地代金の補償（公共補償基準第7条、公共補償基準細則第6）

一般補償では残地が合理的な移転先とならない場合、移転先は残地以外の土地（構外）とするのみで具体的に特定しません。そして、その移転先は従前と同条件の土地であると想定するため、従前土地の評価額を補償すれば、移転先の土地を購入できることとなります。

つまり、補償金で購入できる従前と同条件の土地に移転していただくという考えになります。

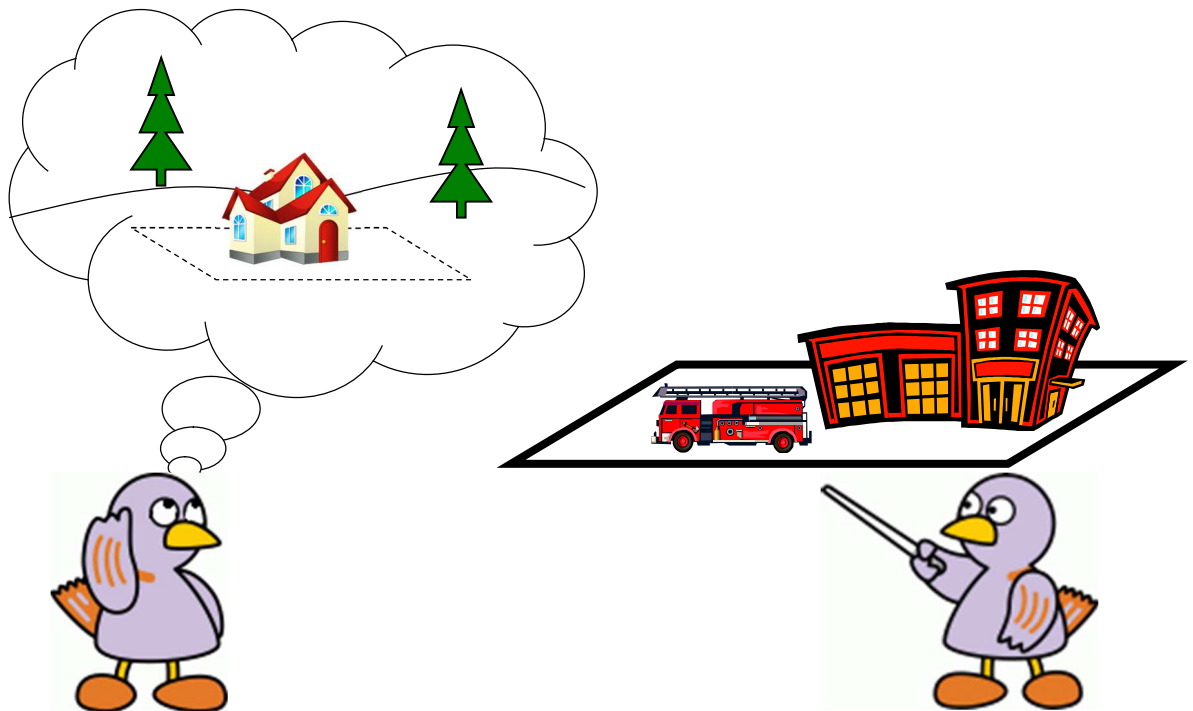
一方、公共補償では、移転先は想定上の土地とするのではなく、従前の機能を維持できる合理的な土地を具体的に特定します。

このため、移転先の土地代金が従前土地の評価額よりも高額になる場合が生じます。

このような場合、公共補償では移転先土地を取得するために必要な費用を補償します。

つまり、場合によっては財産価値を上回る補償が認められているのです（次頁「補償の例」参照）。

また、従前施設が所有権ではなく賃借権等に基づき設置されている場合で同種又は類似の権利を取得することが極めて困難なときは、所有権の取得に要する費用を補償することができます（ただし、賃借料等を支払わなくなることによって生ずる利益相当額は、原則として、控除します。）。



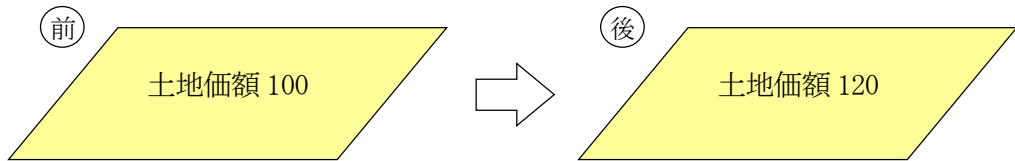
一般補償？

それとも

公共補償？

【補償の例】

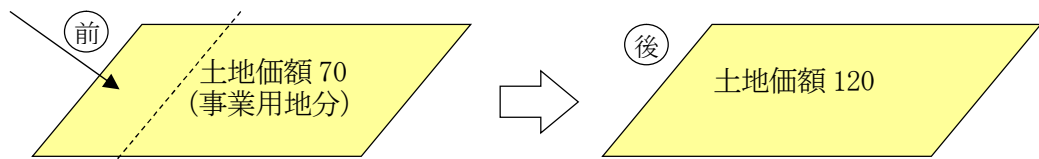
① 従前土地価額 < 移転先土地価額（残地なし）



補償額：120（公共補償基準第7条第1項）

② 従前土地価額 < 移転先土地価額（残地あり）

残地の土地価額：30 - 5（価値減分）= 25

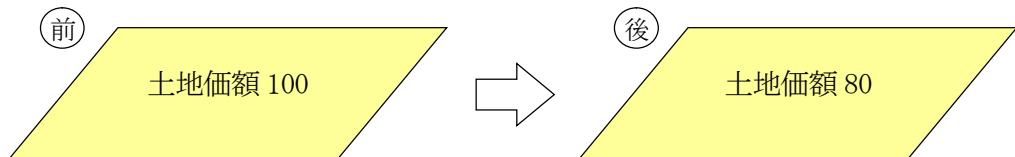


補償額：120 - 25 = 95

（移転先土地の購入に必要な金額120から残地の処分利益25を差し引いた95を補償する。補償金と残地の処分利益により移転先土地の購入が可能である（公共補償基準細則第6第3項）。

なお、残地補償は不要である。）

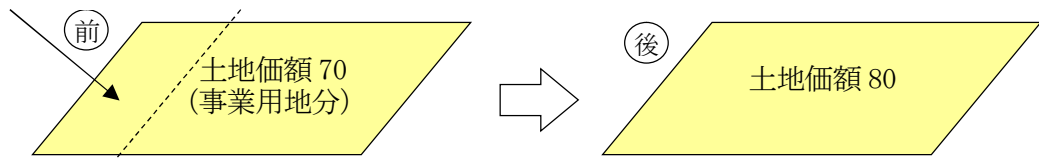
③ 従前土地価額 > 移転先土地価額（残地なし）



補償額：100（一般補償基準に基づき算定した土地価額が下限（公共補償基準細則第6第4項））

④ 従前土地価額 > 移転先土地価額（残地あり）

残地の土地価額：30 - 5（価値減分）= 25



補償額：70 + 5（残地補償（売却損は考慮しない））= 75

（補償額75と残地の価値25を合わせると従前土地の財産価値となる。また、補償額75及び残地の処分利益25により移転先土地の購入が可能（20残る）（公共補償基準細則第6第4項））

※ 上記①～④は構外移転の例です。構内移転の場合は取得する土地（事業用地）の価額を補償します。

オ 移転先土地の整備費用等の補償（公共補償基準第10条、公共補償基準細則第9）

エで説明したとおり公共補償では位置、形状、面積等が最適な移転先を具体的に特定します。

ところが、その土地は造成や整地が必要である、あるいは、支障となる物件を撤去しなければ移転工事ができないという場合があります。

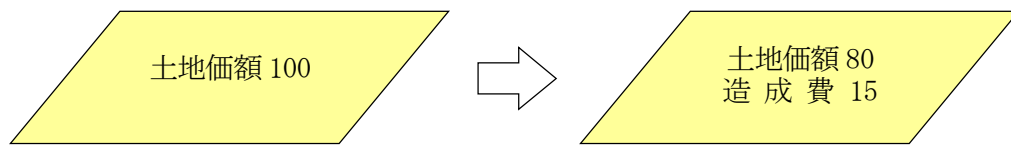
このようなとき、公共補償では造成費若しくは整地費又は移転先に存する物件の移転費用を補償することが認められています。

ただし、これらの費用は当然に必要な費用ではありませんので、他に適当な移転先がない、又は、他の候補地よりも移転先として合理的な理由があるといった客観的な事情が必要となります。

なお、造成・整地や物件の撤去が必要な場合は、その分、土地の価値が低くなることが想定されます。

前述の【補償の例】③④のように移転先土地の取得費が従前土地の価額（残地補償及び残地の処分利益含む）よりも安い場合で、その差額の範囲内に造成・整地費又は物件の撤去費等が収まるのであれば別途補償する必要はありませんし、差額の範囲を超えた場合も超えた分だけ補償すれば足りると考えられます。

土地代（差額）に収まる造成費の例



造成費が必要となるが、補償費 100 と移転先土地価額 80 との差額 20 の範囲内に収まる（15）ため、別途補償しない。

なお、造成を施したことで当該土地の価値は 80 より上がると考えられる。

カ 法令の規定に基づく機能回復の特例等（公共補償基準第12条、公共補償基準細則第11）

一般補償において法令改善費用の運用益損失額を補償するのと同様に、公共補償においても、法令の規定により補償対象の公共施設等を一定の構造等にする義務が課されている場合は、機能回復に必要な費用を超える分について、その一部（運用益損失額）を補償することが認められています。

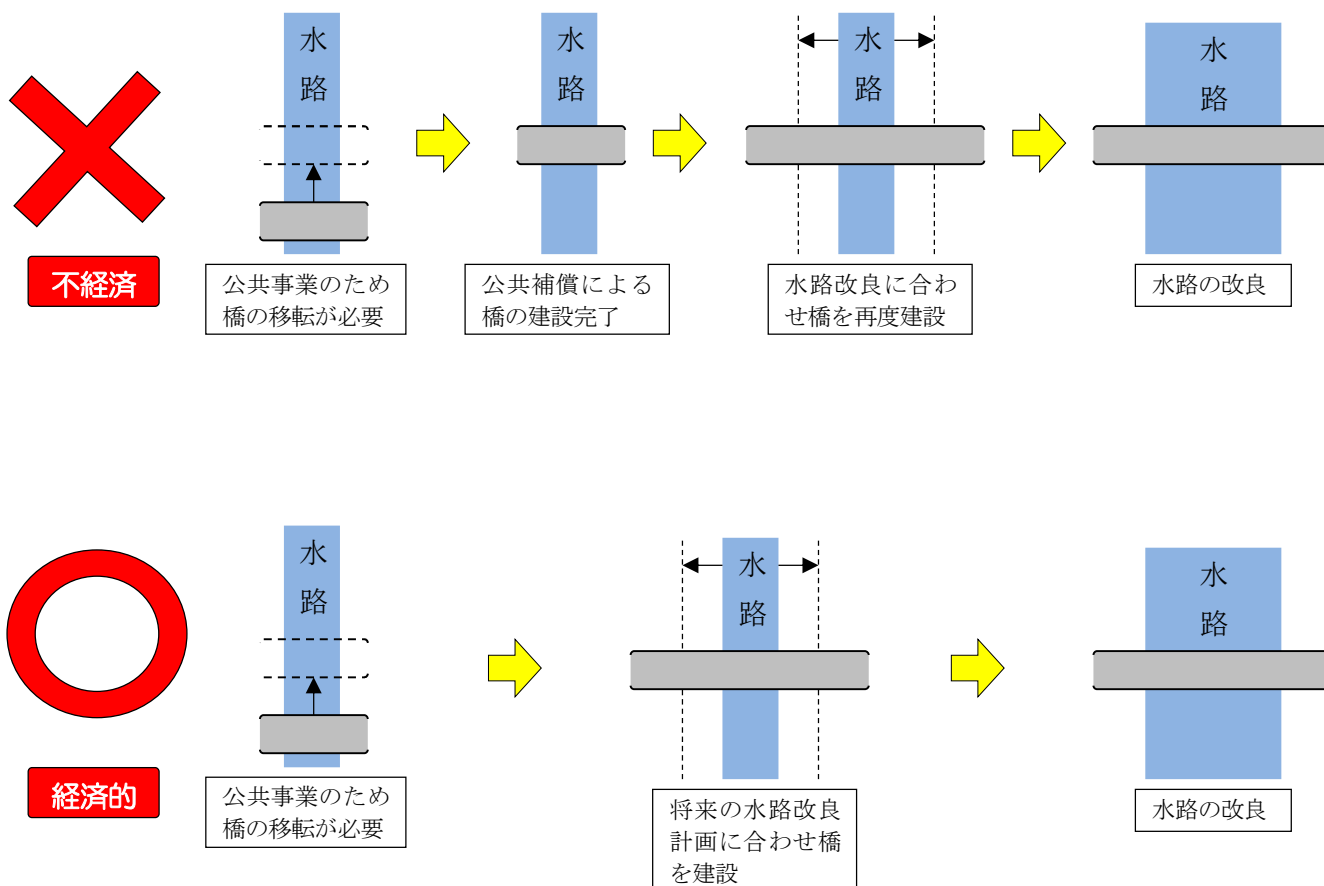
また、補償対象の公共施設（ここでは、「公共施設に類する施設」は含まない）の移転方法に別の公共施設等の改良計画を反映させる場合があります。

例えば、公共補償により新しく道路や鉄道を建設する際に既存の水路と交差させるときに、交差部分の構造を橋にする場合があります。この時、水路の拡幅計画があれば、既存水路の幅員を基に橋を建設するよりも改良計画を踏まえた橋とするほうが合理的なので、その分の費用（増額分の一部または全部）を補償に反映できる場合があります。

ただし、「改良計画が権限のある機関により承認等されている」、「技術的に合理性が

ある」及び「国民経済的に有利である（※）」といった条件が全て満たされている必要があります。

※ 先述の事例では、既存水路の幅員で橋を建設し、数年後に水路を改良する際に、再度、橋を建設するよりも、当初から改良後の幅員に合わせて橋を建設すれば、橋の移転を二度行う必要はないので国民経済的に有利と言えます。



キ 機能の追加・拡大への対応

公共補償を受け、新たな施設の建設等を行うものは、従前の施設より機能を拡大したり、新たな機能を追加したりすることがあります（施設の更新にあたって、その時の行政需要にあわせた施設にすることが多い。）。

例えば、公共補償により保育所を建設する場合に、従前と同じ床面積を確保すれば「児童福祉施設最低基準（厚生省令）」等の規定を満たすにもかかわらず、入所定員を増やすために床面積を広げる場合があります。

このように従前機能の回復ではなく、機能の拡大に該当する場合は、それにより増額する部分については補償せず、相手方の負担となります。

このため、新たに建設等する公共施設等と従前の公共施設等との機能や構造等を綿密に分析・比較し、従前機能の回復なのか機能の拡大や新たな機能の追加なのかを見極める必要があります。

(3) 補償額の算定方法

ア 建設費及び移転費等

公共補償基準では、建物等の施設の補償を「建設費」又は「移転費」と呼びます。

また、建設に附随する経費を「建設雑費」として、通常生ずる損失に対して「その他通常要する費用」として補償します。

補償項目	補償内容
建設費 (公共補償基準第8条)	<p>既存公共施設等の機能回復を代替施設の建設（再築）により行う場合に要する費用。原則として、財産価値の減耗分を控除しますが、一般補償基準で行っている建替えが予定より早まることによる損失（運用益損失額）の補償はありません。</p>
移転費 (公共補償基準第9条)	<p>既存公共施設等の機能回復を移転（曳家、改造及び復元等）により行う場合に要する費用。</p> <p>移転期間中に既存施設の機能を休止する場合は仮施設が必要となります。</p> <p>この場合、仮施設を建設する費用や借り上げる費用は移転費に含まれます。</p>
建設雑費 (公共補償基準第10条)	<ul style="list-style-type: none"> ・直接人件費 (建設工事に関連する業務に直接従事する職員等の給料、諸手当、社会保険料等) ・間接人件費 (直接人件費以外の人件費) ・旅費 ・建物、機器その他の固定資産の使用料 ・電気使用料 ・水道使用料 ・電話使用料 ・その他当該工事の事務処理に伴い必要とする経費 <p>【例】</p> <p>既存公共施設等の管理者が原因者に工事をさせる場合に当該原因者から徴収する監督費、立会事務費、本社経費</p>
その他通常要する費用	<p>一般補償基準の通常生ずる損失の補償と同一で、動産移転料、移転雑費及び残地補償等である。</p>

イ 建設費の算定方法（公共補償基準第8条、公共補償基準細則第7）

$$\text{建設費} = \text{代替の公共施設等の建設費} - D_n - \text{既存公共施設等の処分利益}$$

D_n ：減耗分相当額（経過年数 n 年間）

※ 「代替の公共施設等の建設費」は、新たに建設する施設（同種施設（同種同等又は照応）・異種施設）の建設費用なので、既存公共施設等の復成価格と必ずしも一致しません。

$$D_n = C \left\{ (1 - R) \frac{n}{n + n'} \right\} \dots\dots \text{①}$$

C ：復成価格（既存公共施設等）

R ：耐用年数満了時の残価率

n ：経過年数（既存公共施設等の廃止時点まで）

n' ：残耐用年数（既存公共施設等の廃止時点から）

※1 建設費の算定には「代替の公共施設等の建設費」と「復成価格」（①の C ）両方の金額が必要です。

※2 代替公共施設等の建設工事を請負に付し、入札手続きをとる場合は「代替の公共施設等の建設費」は請負契約額（落札額）とし、「減耗分相当額」（ D_n ）を求めるための「復成価格」（設計額）は落札率を乗じた額とします。

また、既存公共施設等の管理者が、既存公共施設等の機能回復以外の工事もあわせて請負に付す場合は、機能回復に係る工事費の設計額に落札率を乗じることにより「代替の公共施設等の建設費」だけを抜き出す必要があります。

※3 代替の公共施設等が既存公共施設等に照応する施設の場合において、その建設費が既存公共施設等の復成価格より少額の場合は、「復成価格」（①の C ）を代替の公共施設等の建設費に置き換えて「減耗分相当額」（ D_n ）を算定します。

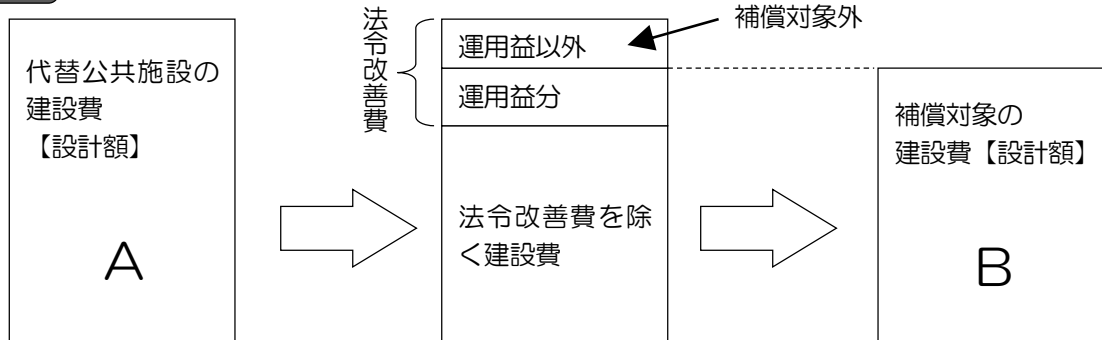
※4 次の場合は「減耗分相当額」（ D_n ）の全部又は一部を控除しないことができます。

- (1) 道路、水路等土地と一体化された自然公物的な施設で減耗分の算定が不可能と認められる場合
- (2) 補償対象が上下水道管及びガス管等の細長い施設のごく僅かな部分であるため、部分的に建設しても当該施設の耐用年数が延長しない場合
- (3) 地方公共団体等が管理する公共施設等で、当該施設にかかる事業の決算が継続的に赤字（概ね3年以上）の場合
- (4) 村落共同体等が管理する公共施設等であって、当該団体が減耗分相当額の資金調達力を有しない場合

※5 建設費の一部について、補助金等の助成金を受ける場合は、当該金額を補償額から控除する必要があります。

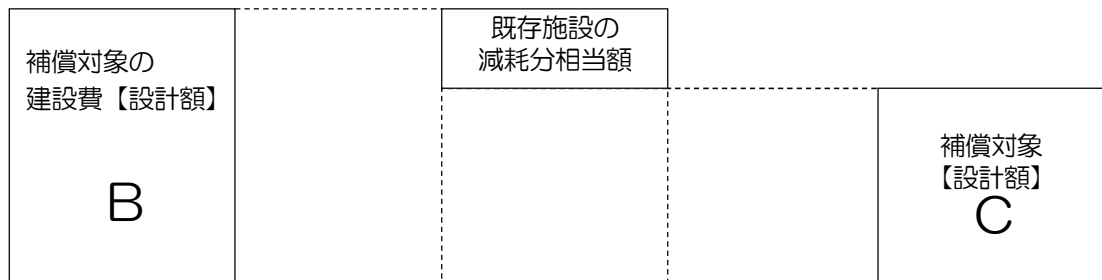
建設費の算定イメージ

ステップ1



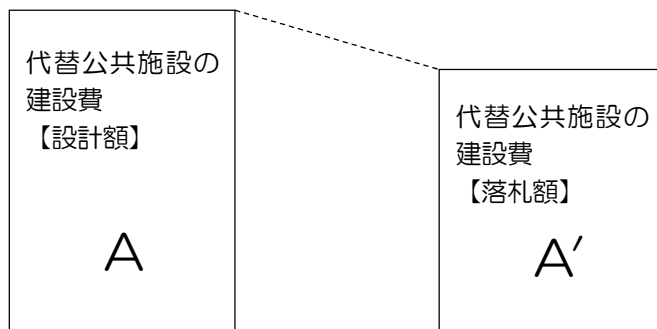
法令改善費用は補償対象外であるため、代替公共施設の建設費に含まれている場合は控除する必要がある。
ただし、運用益損失額相当分は補償することが可能。

ステップ2



建設費（補償対象分B）から既存施設の「減耗分相当額」を控除し、設計額ベースの補償対象額（C）を算出する。

ステップ3



$$\text{補償額(建設費)} = C \times \frac{A'}{A} - \text{既存施設の処分利益}$$

入札結果から落札率を求め、補償対象額（C）に乗じることで最終的な補償額（建設費）を算出する。既存施設の処分利益がある場合は、ここからさらに控除する。

ウ 移転費の算定方法（公共補償基準第9条、公共補償基準細則第8）

移転費とは既存公共施設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方法によって移転するのに必要な費用です。この場合の移転工法は一般補償に規定されている曳家工法、改造工法及び復元工法が該当します。

また、移転期間中に仮施設を必要とする場合の仮施設の設置費用は公共補償基準に示されているとおり移転費に含めます。

なお、建設費が移転費よりも経済的な場合には、建設費を補償します。この場合、建設費又は移転費のほか土地代、建設雑費その他通常要する費用及び維持管理費等、補償の合計額をもって比較します。

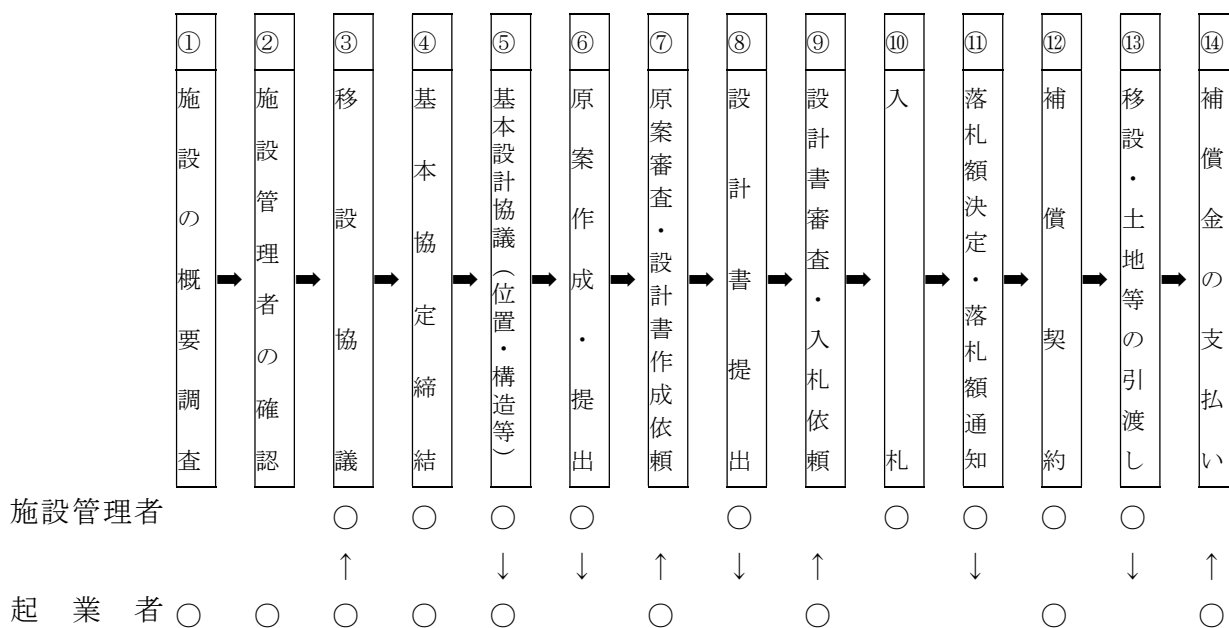
エ 一般補償基準による補償（公共補償基準第14条、公共補償基準細則第13）

公共補償では公共補償基準に基づいて算定した補償額が一般補償基準に基づいて算定した補償額に満たない場合は、一般補償基準に基づき算定した額により補償を行うことが認められています。

これは、いかに公共補償であろうとも財産価値が補償の下限になるという考えがあるからです。ただし、この定めはできる規定ですので、機能回復が可能であれば財産価値を下回る補償が可能です。

(4) 事務処理の流れ(例)

公共補償は機能回復の方法や移転先の選定等で、公共施設等の管理者と協議・連絡を重ねることが必要となります。以下に事務処理の流れを例示します。



基本協定とは

当該公共補償に関する基本的な事項を取り決めるための協定。移転や建設が大規模な場合や複数年要するような場合に各年度に締結する補償契約の大枠を定める目的等により締結される。公共補償というだけで必ずしも締結するものではない。

（内容例：機能回復の方法、金銭・現物補償の別、補償額の算定方法、工事工程等）

4 事業損失の補償

(1) 事業損失とは

事業損失とは、公共事業に係る工事の施行や公共施設の設置により発生した振動、日照阻害等が原因で、地権者（関係人含む）以外の第三者に与える不利益、損失又は損害をいいます。

公共事業の施行に当たり、施行者は、技術的・経済的に可能な限り、工法上又は工事上の配慮を行い、事業損失を予防又は軽減しておくことが求められます。

しかし、実際には、最善を尽くしてもなお、不可避免的に事業損失が発生してしまうこともあります。

これらの損害等について、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について（昭和37年6月29日閣議了解）」では、「事業施行中又は事業施行後における日陰、臭気、騒音、水質の汚濁等により生ずる損害等については、この要綱においては損失補償として取り扱うべきでない」とする一方で、「しかしながら、これらの損害等が社会生活上受忍すべき範囲をこえるものである場合には、別途、損害賠償の請求が認められることもあるので、これらの損害等の発生が確実に予見されるような場合には、あらかじめこれらについて賠償することは差し支えない」とし、限定的に事前賠償が可能であることを示しています。

このため、埼玉県では、以下に述べる一定の要件を満たした場合に、当該損害等をてん補するために必要な最小限度の費用を負担することとしています。

(2) 事業損失の認定要件

地域の方から、「損害があった」との連絡があった場合には、次のことを確認してください。

ア 当該損害と公共事業の施行との間に因果関係が成立するか

起業者側が、必要な調査を行い、客観的に因果関係があることを判定します（民法上の不法行為を原因とする損害賠償では、損害を受けた側に挙証責任があるとされています。）。

イ 当該損害が、社会生活上、受忍限度をこえていると認められること

「耐えられない」との主張が、すべて受忍すべき範囲をこえていると判断できるとは限りません。

「受忍の限度」とは、通常一般人が社会生活上耐えなければならない範囲をいい、

- (ア) 被侵害利益の性質（身体的侵害があれば、より重大視される）
- (イ) 事業の公共性（個人の権利侵害の程度との比較衡量）
- (ウ) 事業の施行に際しての公法的基準遵守の有無
- (エ) 起業者の損害発生防止措置の内容
- (オ) 地域性・周辺環境（日照障害における用途地域による受忍限度の区分など）
- (カ) 先住性
- (キ) 損害を受けた者の特殊事情

などを総合的に比較、検討して客観的に認定します。

判断の基準として、法令や条例上の環境基準、事業損失に関する過去の判例などを参考にすることもできます。

なお、「精神上的損失」については社会生活上受忍すべきものと考えられるため、事業損失の対象としません。

ウ 工事完了の日から、1年を経過する日までに被害の申し出がなされたものであること

請求期間を限定しているのは、権利関係を早期に安定させるためであり、土地収用法第9条第2項、道路法第70条第2項との整合性を考慮しているからです。

ただし、このことが、民法上の損害賠償に係る請求権（消滅時効は損害を知ったときから3年間）を制限するものではないことはいうまでもありません。

エ 違法な行為による損害等ではないこと

善良な管理者として注意義務を欠く故意、過失又は錯誤等明らかに不法行為と見なされるもの、及び起業者の責めに帰すべき理由によらないで、工事請負者の工事施工に伴い生じた損害などは、事業損失の対象とはしません。

(3) 定型的な事業損失に対する費用負担

事業損失は、発生の態様が多種多様であるため、すべての損失をカバーする一般補償基準のような補償基準を設けるのは困難です。

現在のところ、損害等の起こりやすい類型別に、次のような費用負担の基準が定められています。

ア 日照障害による損失

【概要】

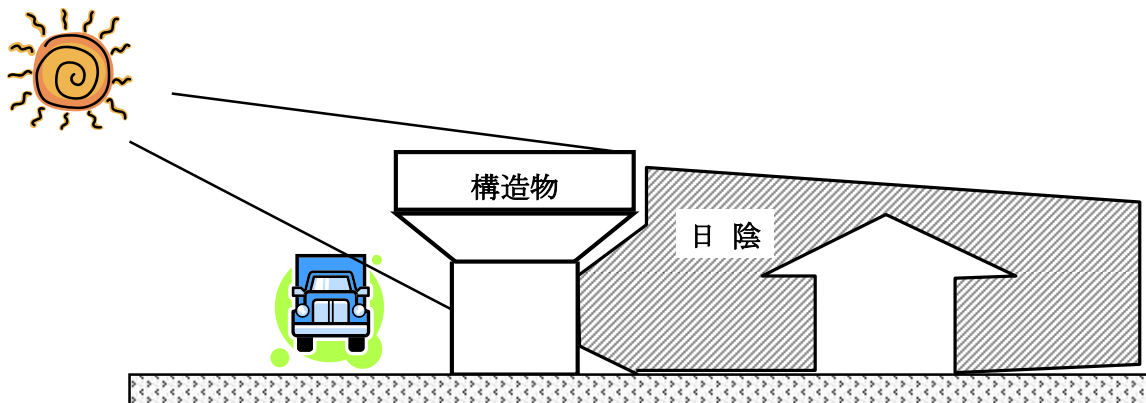
公共施設の設置により生じた日陰により、住宅等の居住者や、太陽光発電設備を利用して、いる者に社会生活上受忍の範囲をこえる損害等が生ずると認められる場合に、費用負担します。

【補償内容】

住宅の暖房費、照明費、乾燥費、太陽光発電設備の移設費、発電量の減少による損害額などについて費用負担します。

【イメージ】

高架橋道路建設を原因とした場合



【基準】

公共施設の設置に起因する日陰により生ずる損害等に係る費用負担について

(昭和51年2月23日建設事務次官通知)

公共施設の設置に起因する日陰により生ずる太陽光発電設備に対する損害等に係る費用負担について

(平成29年4月11日用地第15号用地課長通知)

イ テレビ電波受信障害による損失

【 概要 】

公共施設の設置により生じたテレビジョン電波受信障害により、電波の受信者に社会生活上受忍の範囲をこえる損害等が生ずると認められる場合に、費用負担します。

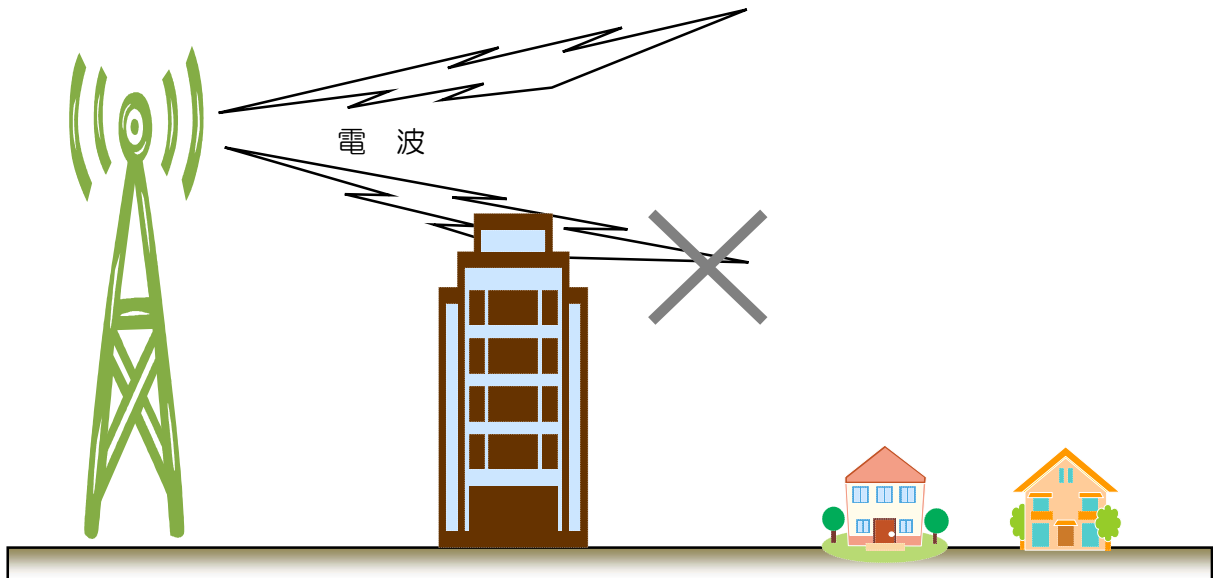
なお、アナログ放送は、終了しているので、地上デジタル放送の電波受信障害による損失について費用負担します。

【 補償内容 】

共同受信施設を設置する費用、維持管理に要する費用などについて負担します。

【 イメージ 】

電波障害の原因となる公共施設は、官公庁の庁舎、道路高架橋、橋梁などがある。



【 基準 】

- ・ 公共施設の設置に起因するテレビジョン電波受信障害により生ずる損害等に係る費用負担について（昭和54年10月12日建設事務次官通知）
- ・ 公共施設の設置に起因するテレビジョン電波受信障害により生ずる損害等に係る費用負担について（平成元年1月13日建設経済局調整課長通達）

ウ 水枯渇による損失

【概要】

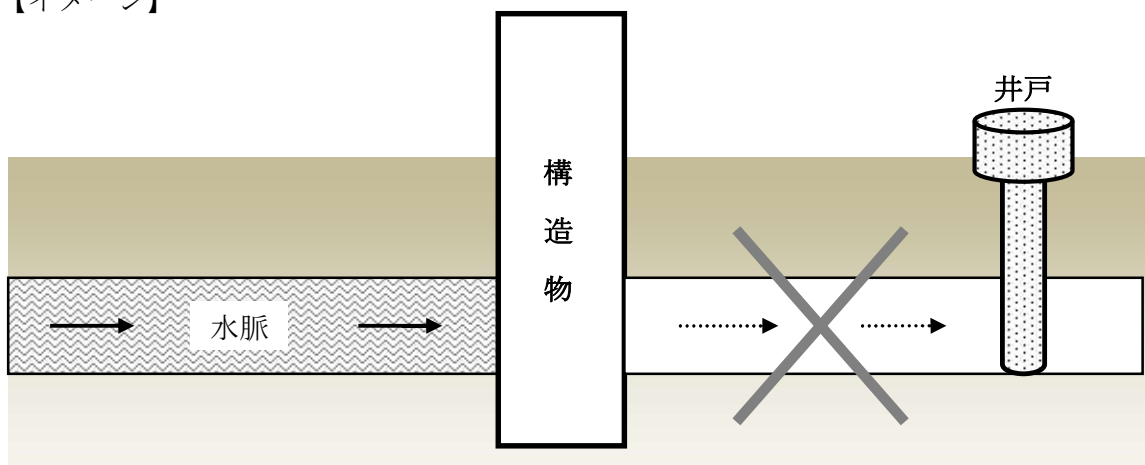
公共事業に係る工事の施行により生じた起業地外の生活用水、農業用水等の枯渇又は減水により、生活又は生業に支障をきたすと認められる場合に、費用負担します。

なお、生活用水及び農業用のほか工業用、業務用、養殖用、観光用などの生業のための用水に区分できます。

【補償内容】

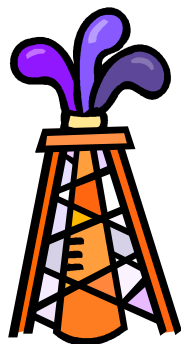
井戸の改善費、水道の新設費、農業収益減に係る費用等について負担します。

【イメージ】



【基準】

公共事業に係る工事の施行に起因する水枯渇等により生ずる損害等に係る事務処理要領の制定について（昭和59年3月31日建設事務次官通知）



エ 地盤変動による損失

【概要】

公共事業に係る工事の施行により生じた工事振動、地盤変動により、建物その他の工作物に損害等が生じた場合に、費用負担します。

【補償内容】

建物等の損傷箇所の補修、構造箇所の矯正など、建物等を従前の状態に修復するための費用について負担します。

【イメージ】



【基準】

- ・ 公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領の制定について（昭和61年4月1日建設事務次官通知）
- ・ 公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領の運用について（昭和61年4月1日建設経済局調整課長通知）
- ・ 地盤変動に伴う建物損傷について（平成11年11月30日用地第711号用地課長通知）

※ 以上のほか、中央用地対策連絡協議会から「公共施設の設置に起因する日陰により生ずる農作物に対する損害等」、「公共事業に係る工事の施行に起因する騒音により生ずる損害等」に係る事務処理指針（案）が示されています。

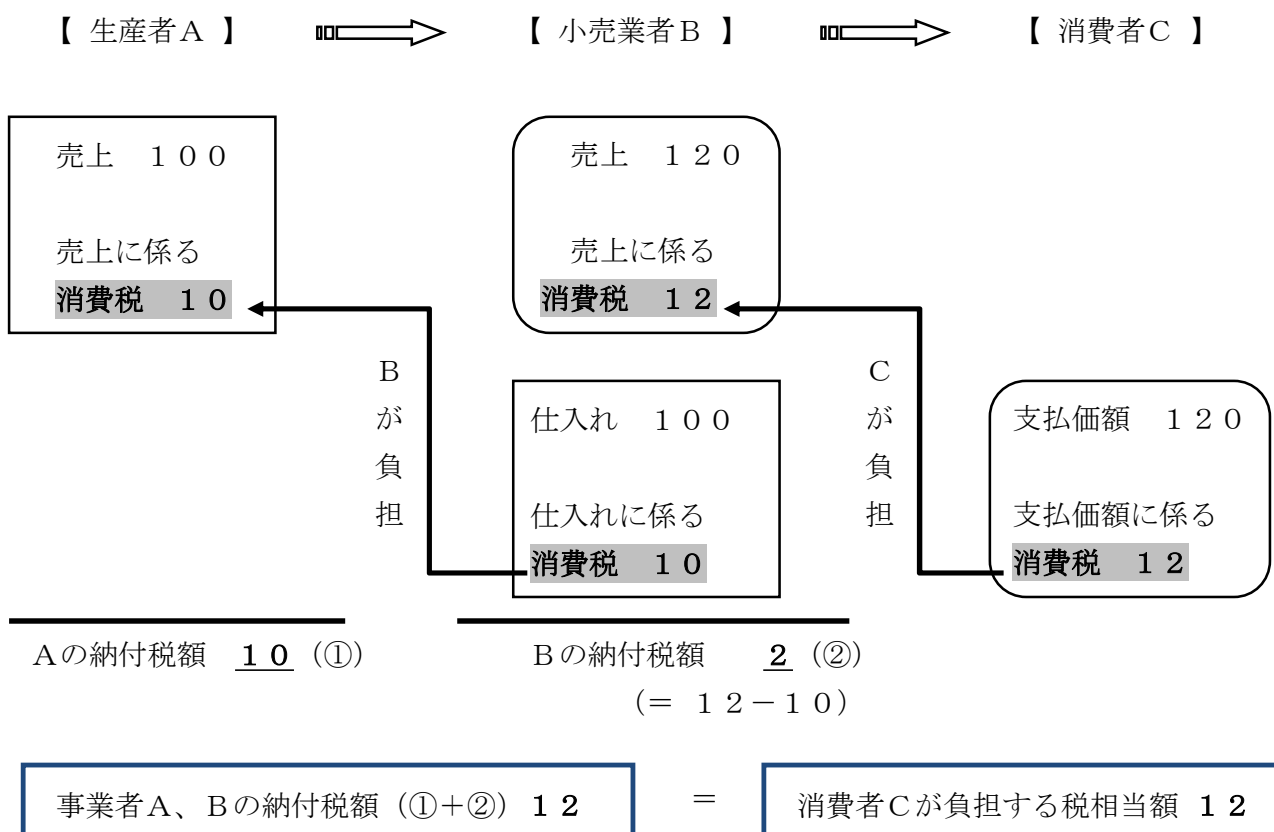
5 損失補償と消費税

(1) 消費税の性格

消費税及び地方消費税（以下に「消費税」という。）は、事業者の販売する財貨やサービスの価格に上乗せされますが、その販売等の過程で次々と転嫁されていき、最終的には、事業者ではなく、消費者にその負担を求める税です。

消費税を納めるのは事業者ですが、実際にその税相当額を負担しているのは、消費者です。

また、生産、流通の段階で二重、三重に税が課されることのないよう、事業者は、課税売上に係る消費税額から、課税仕入れに係る消費税額を控除することができます（控除しきれない場合は、税務署から還付を受けられます。）。



(2) 補償金と消費税の関係

補償積算を行うときの単価については、消費税相当額は含まれていません。

このため、消費税相当額を加算若しくは適正に考慮して、損失補償の算定を行う必要があります。

Q1：消費税相当額を「加算」とは、どういう意味ですか？

A1： 相手先が、課税事業者（※1）である場合、課税資産の譲渡等に係る取引（例えば建物取得補償契約（※2））を行うと、消費税の課税対象取引になります。

このため、財の購入者である「起業者」は、補償金に消費税相当額を「加算」して支払う必要があります。

（※1） 個人事業者又は法人のうち、免税事業者を除く。

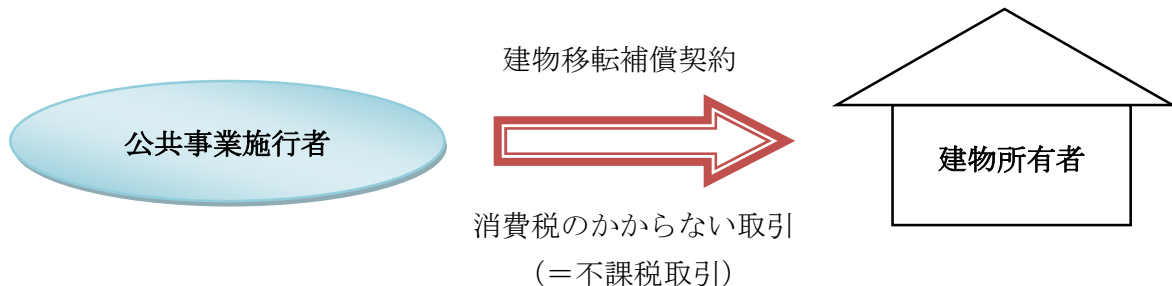
（※2） 補償金のうち、どの補償項目が「課税資産の譲渡等」にあたるかについては、「「埼玉県の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取り扱いについて」の運用について（令和元年10月1日用地第328号用地課長通知）」（以下「消費税等運用通知」という）の別添-1表の「項目」欄を参照してください。

同表の「課税関係」欄に「課税」とある補償項目については、「消費税相当額」を加算して支払う必要があります。

Q2：消費税相当額を「適正に考慮して」とは、どういう意味ですか？

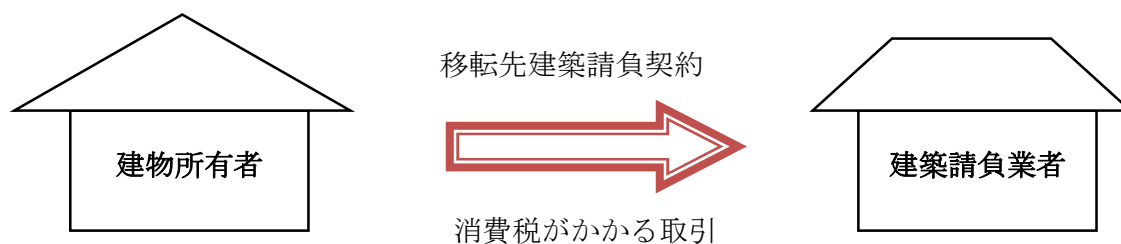
A2： A1文中「消費税等運用通知」の別添-1に掲げる補償金以外の補償金に係る契約を行う場合は、「資産の譲渡等の対価に係る取引」ではないため、消費税のかからない取引（不課税取引）になります（消費税法基本通達5-2-10参照）。

このため、本来ならば、消費税相当額を支払う必要はありません。



第4章 公共用地の取得に伴う損失の補償

しかしながら、現実の移転に当たって、補償相手先は、実質的な「消費者」として、建築請負業者から代替建物等を購入し、本体価格に消費税相当額を上乗せした額を支払わなければなりません。



これでは、相手先が補償内容どおりに行動した場合、消費税相当額が補償されていないので、当該金額について「持ち出し」が発生してしまいます。

したがって、このような場合には、消費税相当額を上乗せして補償しておく必要があります。

このように、法律上は消費税相当額を支払う必要はありませんが、補償の必要性、補償すべき額を「**適正に考慮**」した結果、消費税相当額の上乗せ補償が必要と判断した場合に、実際に補償積算を行うことを、「**積算考慮**」といいます。

一般的に、補償金のうち、どの補償項目を「積算考慮」としたらよいかについては、A1文中「消費税等運用通知」の別添2～別添4表に記載がありますので、参照してください。

(3) 補償相手先と消費税

補償の相手先が、次のア又はイに該当する場合は、消費税相当額の一部又は全部を積算上考慮して補償する必要はありませんので、注意が必要です。

ア 考慮不要の申出があるとき

申出書（様式は、(2)補償金と消費税の関係A 1 文中の「消費税等運用通知」別添-7）により、相手方から考慮不要の申出があるときは、補償の必要がありません。

以下イのように個別の調査も不要です。

なお、この申出書は、相手方から自発的に提出されたときに利用するもので、補償相手先に必ず提出を求めるものではありません。

イ 相手先が、「仕入れに係る税額控除」が可能である事業者のとき

Q 1 : 「仕入れに係る税額控除」とは、何ですか？

A 1 : 消費税を納付する義務のある事業者は、課税資産の譲渡等の対価の額に係る消費税の額から、課税仕入れに係る消費税の額を控除して、納税することができます。

(1) の説明で登場した【小売業者B】の例で見てみましょう。

Bが納税するのは、売上で収受した消費税相当額の全額である「12」ではなく、そこから課税仕入れに係る消費税相当額として支払った「10」を差し引いた額である「2」(=12-10)になっていました。

このように、課税仕入れに係る消費税額を差し引くことを「仕入税額控除」といい、納付すべき税額は、仕入税額控除後の額でよいことになっています。

【 小売業者 B 】	
売上	120
売上に係る	
消費税	12

仕入れ	100
仕入れに係る	
消費税	10

<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> Bの納付税額 2 </div>	
(= 12 - 10)	

消費税納付額 = 課税売上げに対応する消費税額 - 仕入税額控除額

Q2：「仕入に係る税額控除」が可能な事業者に対しては、どうして消費税相当額の一部又は全部を補償しなくてもいいのですか？

A2： 仮に、「仕入税額控除」が可能な【小売業者B】に対して、事業用資産に係る移転補償金を支払うケースを想定してみましょう。

この場合の移転補償金は、建物移転補償契約による「建物移転料」で、課税資産の譲渡等の対価たる補償金以外のものとします。

右図を見ると、取引②において補償金で消費税相当額（「10」）を支払ったとしても、取引④の再築費用に係る消費税相当額である（「10」）に充てるものと考えれば、問題はないように見えます。

確かに、【小売業者B】は、「再築費用」として、一時的に消費税相当額を負担していますが、果たして最終的に消費税を負担しているといえるのでしょうか？

ところで、【小売業者B】は、「仕入税額控除」が可能な事業者でした。

このため、Bは売上で収受した「課税売上げに対応する消費税額」から、いったん取引③、④に係る仕入で負担した「課税仕入に係る消費税相当額」を差し引いて、納税することになります。

【小売業者B】	
① 売上	200
売上に係る	
消費税	20
② 補償金	100
補償金に係る	
消費税相当額	10 (?)
③ 仕入れ	100
仕入れに係る	
消費税	10
④ 再築費用	100
再築費用に係る	
消費税	10
Bの納付税額 = 0 (= 20 - (10 + 10))	

ここで、Bが売上で収受した「課税売上げに対応する消費税額」はいくらでしょうか？

建物移転補償契約は、「不課税取引」ですので、取引②で補償金として支払ってしまった消費税相当額（10）は、そもそもこれにカウントされません。

この場合の「課税売上げに対応する消費税額」は取引①の「20」だけになります。

この結果、Bが納付すべき消費税額はいくらでしょうか？

$$(\text{納付税額}) = (\text{課税売上げに対応する消費税額}) - (\text{課税仕入れに係る消費税額})$$

① 移転補償契約がない場合

$$\begin{aligned} (\text{納付税額}) &= 20 - 10 \\ &= 10 \end{aligned}$$

② 移転補償契約がある場合

$$\begin{aligned} (\text{納付税額}) &= 20 - (10 + 10) \\ &= 0 \end{aligned}$$

小売業者Bは、移転補償契約のない通常の場合に比べて、再築費用に係る消費税相当額の分（10）だけ納税額が少なくてすみしました。

いったんBが負担した再築費用に係る消費税相当額は、その後、納税せずにすんだ消費税額で間接的に賄うことができたため、最終的には再築費用に係る消費税相当額を負担していないことになります。

結局、補償金として起業者が支出してしまった消費税相当額「10」は、最終的に再築費用に充てられたわけでもなく、納税されたわけでもないのので、「益税」として、補償相手先事業者の手元に残ってしまいました。

このことから、相手先が「仕入れに係る税額控除」が可能な事業者のときは、たとえ一度移転費用として消費税相当額を負担することがあっても「仕入税額控除」という制度によって、実質的には当該金額を負担しなくてもすむので、その控除できる程度に応じて、消費税相当額の全部又はその一部を、積算上考慮して補償する理由がないことがわかります。

消費税相当額を補償すべきかどうかのポイント

- ⇒ ① 補償相手先が「仕入れ税額控除」が可能な事業者か否か、
② 「仕入れ税額控除」がどの程度可能なのか

実際の消費税の補償の要否判定にあたっては、A1文中の「消費税等運用通知」の別添-5及び別添-6の「消費税相当額補償の要否判定フロー」を活用してください。

調査に用いる資料としては、「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」等があります（「物件調査等仕様書 第5章 消費税等調査」参照）。

ステップアップ

課税売上高が5億円以下であれば、「仕入れ税額控除」がどの程度可能なのかは、課税売上割合が95%以上であるか、95%未満であるかによって異なります。

このため、まず、「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」の「課税売上割合」欄中の「資産の譲渡等の対価の額」に今回土地取得代金を加算して課税売上割合を算定します。

$$\text{課税売上割合} = \frac{\text{課税資産の譲渡等の対価の額}}{\text{資産の譲渡等の対価の額} + \text{今回土地取得代金}}$$

【計算例1】

- ・ 消費税相当額の全部が補償不要であるケース
(簡易課税制度を選択していない)

建物移転料	2,000万円 (税抜き)
課税売上高	36,000万円 (税抜き、申告書の「課税資産の譲渡等の対価の額」に相当)
従前総売上高	37,000万円 (税抜き、申告書の「資産の譲渡等の対価の額」に相当)
土地取得代金	500万円 (非課税)
契約後総売上高	37,500万円 (税抜き、従前総売上高 + <u>土地取得代金</u>)

$$\text{課税売上割合} = \frac{\text{課税売上高}}{\text{総売上高}} = \frac{36,000 \text{ 万円}}{37,500 \text{ 万円}} = 96.00\% \geq 95\%$$

∴ 課税仕入れ（建物再築費用）に係る消費税額は、売上に係る消費税額から、全額差し引かれるため、消費税相当額の補償は必要ありません。

【計算例2】

・ 消費税相当額の一部を補償するケース

(一括比例配分方式、簡易課税制度を選択していない)

建物移転料	2,000万円(税抜き)
課税売上高	20,000万円(税抜き、申告書の「課税資産の譲渡等の対価の額」に相当)
従前総売上高	50,000万円(税抜き、申告書の「資産の譲渡等の対価の額」に相当)
土地取得代金	2,000万円(非課税)
契約後総売上高	52,000万円(税抜き、従前総売上高+ <u>土地取得代金</u>)

消費税補償額 = 建物移転料に係る消費税相当額 × (1 - 課税売上割合)

$$\text{課税売上割合} = \frac{\text{課税売上高}}{\text{総売上高}} = \frac{20,000 \text{万円}}{52,000 \text{万円}} = 38.46\% < \textcircled{95\%}$$

$$\therefore \text{消費税補償額} = 2000 \text{万円} \times 10\% \times 0.6154 = \boxed{1,230,800 \text{円}}$$

(1-0.3846) (一部補償)

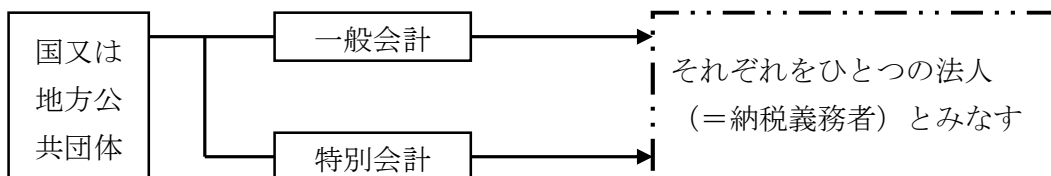
(4) 国等に対する仕入れ税額控除の特例

国、地方公共団体、公共・公益法人等についても、国内で資産の譲渡等を行えば、営利法人と同じように、納税義務者に含まれます。

しかし、これらの団体に対しては、次のような特例があるため、補償にあたっては、一般の場合とは異なった取扱いがされます。

ア 国又は地方公共団体の一般会計

国又は地方公共団体は、その会計区分ごとに一法人とみなされます。



このうち、一般会計に係る事業については、その課税売上に係る消費税額と仕入控除することができる消費税額は同額とみなされます。



このため、納付すべき消費税額は、常にゼロとなり、申告の義務もありません。

また、仮に、仕入れ控除することができる消費税額が、課税売上に係る消費税額より多くても、還付申告はできません。

移転先建築請負契約として課税仕入れとなる取引をしても、負担した消費税相当額を「仕入れ税額控除」することができないので、国等の一般会計に係る事業は、再築費用に係る消費税額を最終的に負担しているとみなすことができます。

したがって、一般会計に係る事業について補償を行う場合は、消費税相当額の全部を補償するものとしています。



イ 国又は地方公共団体の特別会計、消費税法別表第三に掲げる法人及び人格のない社団等

国等の特別会計や公共・公益法人の消費税の仕入れ税額控除額の計算においては、「特定収入（※1）」により賄われる課税仕入れ等の消費税額は、特定の場合を除き（※2）、仕入れ税額控除の対象としない（※3）こととされています。

（※1）特定収入

補助金、会費、寄附金など対価性のない収入をいいます。建物移転料等の補償金もこれに該当すると思われます。（消費税法基本通達 16-2-1 参照）。

（※2）特定の場合を除き

次のときは、この調整を行う必要はありません。

- ・ 簡易課税制度の適用を受けている場合
- ・ 特定収入割合が5%以下である場合

$$\text{特定収入割合} = \frac{\text{特定収入の合計額}}{\text{資産の譲渡等の対価の額の合計額} + \text{特定収入の合計額}}$$

（※3）仕入れ税額控除の対象としない

通常の計算により算出した課税仕入れ等の税額の合計額から、特定収入に係る課税仕入れ等の税額を差し引くことをいいます。

$$\text{納付すべき消費税額} = \text{課税標準額に対する消費税額} - \left(\text{通常の計算により算出した課税仕入れ等の税額の合計額} - \text{特定収入に係る課税仕入れ等の税額} \right)$$

$$\text{特定収入に係る課税仕入れ等の税額} = \text{課税仕入れ等に係る特定収入の合計額} \times \frac{10}{110} + \left[\text{課税仕入れ等の税額の合計額} - \text{①の合計} \right] \times \text{調整割合}$$

$$\text{調整割合} = \frac{\text{使途不特定の特定収入の合計額}}{\text{資産の譲渡等の対価の額の合計額} + \text{使途不特定の特定収入の合計額}}$$

ここで、「仕入れ税額控除の対象としない」ということは、対象としない部分について、消費税相当額の補償が必要になるということです。

建物移転料等の補償金については、「特定収入」に該当すると考えられますが、「用途特定の特定収入」なのか、「用途不特定の特定収入」なのかどうかは、消費税法上必ずしも明確ではありません（消費税法基本通達 16-2-2 参照）。

このため、まず、被補償者がいままでどのような経理を行っていたのか、実際に当該案件についてどのような経理をしようとするのかについて、当該公共・公益法人等から個別に聞き取りを行い、実際に仕入れ税額控除が調整されてしまうのかどうかについて調査を行うことが必要です。

調査の結果、仕入れ税額控除が調整されてしまう場合には、調整されてしまう消費税相当額について、補償することになります（※4）。

（※4）「消費税相当額補償の要否判定フロー（国若しくは地方公共団体、消費税法別表第三に掲げる法人又は人格のない社団等の場合）」の下段（注）③

（注）③ 国若しくは地方公共団体の特別会計、消費税法別表第三に掲げる法人又は人格のない社団等は、特定収入割合が5%を超える場合には、仕入控除税額が調整される。したがって、調整が行われる場合は、その調整される部分の消費税等相当額の補償が必要となる。



第5章

物件調查



凡例

事務取扱要綱	→	埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱
標準書	→	損失補償算定標準書（関東地区用地対策連絡協議会監修）
標準表	→	損失補償標準表

参考規程等

【業務委託関係】

- A. 事務取扱要綱
- B. 事務取扱要綱 別記 1 2 「用地調査等業務の委託に関する事務取扱要領」
- C. 物件調査積算基準
- D. 事務取扱要綱 物件調査等仕様書 他
- E. 埼玉県標準委託契約約款

【調査算定関係】

- F. 事務取扱要綱 別記 4 「建物移転料算定要領」
 - 別記 曳家移転料算定要領
 - 別添一 木造建物調査積算要領
 - 別添二 非木造建物調査積算要領
 - 別記 6 - 1 「工作物調査算定要領」
 - 別記 6 - 2 「機械設備調査算定要領」
 - 別記 6 - 3 「附帯工作物調査算定要領」
 - 別記 7 「立竹木調査算定要領」
 - 別記 8 「墳墓調査算定要領」
 - 別記 9 「営業調査及び補償金額算定要領」
 - 別記 1 6 「石綿調査算定要領」
 - 別記 1 7 「地盤変動影響調査算定要領」
- G. 標準表
- H. 標準書
 - 建物編 建物移転料算定要領
 - 別記 曳家移転料算定要領
 - 別添一 木造建物調査積算要領
 - 別添二 非木造建物調査積算要領
 - 工作物編 附帯工作物調査算定要領
機械設備調査算定要領
 - 立竹木・立毛編 立竹木調査算定要領（案）
 - 通損編 動産移転料調査算定要領（案）
仮住居等に要する費用に関する調査算定要領（案）
家賃減収補償調査算定要領（案）
借家人補償調査算定要領（案）
改葬の補償及び祭し料調査算定要領（案）
移転雑費算定要領（案）
 - 事業損失編 地盤変動影響調査算定要領

参考図書

- 木造建物調査積算要領の解説（改訂版）（土地・建設産業局総務課公共用地室監修）
- 非木造建物調査積算要領の解説（改訂版）（土地・建設産業局総務課公共用地室監修）
- 曳家移転料算定要領の解説（土地・建設産業局総務課公共用地室監修）他

第5章 物件調査

1 物件調査とは

公共事業に必要な土地を取得または使用する際、その対象となる土地に建物等の物件が存する場合は、これを事業用地から移転するために必要な費用を補償します。

物件調査とは、画地ごとに存する物件を調査し、またその権利者を明らかにし、補償基準等に基づき補償額を算定する作業です。

物件調査には、**調査**と**積算**があります。

調査とは、建物等の現状等を調査把握し、各種図面の作成や補償額等算定のための数量計算を行うことなどをいいます。

積算とは、調査結果に基づき、各種規程等との妥当性を勘案しながら、補償額を積み上げていくことをいいます。

調査については、「事務取扱要綱 第3章（用地調査等）第3節（建物等の調査）」から「第6節（その他の調査等）」にかけて、積算については、「事務取扱要綱 第4章（補償額の算定）」に具体的に行う事務が定められています。さらに、「事務取扱要綱 別記4」から「別記9」に、建物、工作物、立竹木、墳墓、営業等の調査算定要領が定められています。

これらほとんどの作業は、補償コンサルタント等の専門業者に委託しており、用地担当者は委託を行うための事前調査として、対象となる物件等を把握するために現場確認などを行うことが一般的です。

「事務取扱要綱 別記12 用地調査等業務の委託に関する事務取扱要領」に委託を行うことができる業務が定められており、「土地評価」、「補償説明」、「精度監理」などの業務もこの要領に基づき委託を行うことができます。

用地担当者は、監督員又は検査員として、受注者から納品される成果物の確認や検査を行わなければなりません。受注者が、事務取扱要綱、各調査算定要領及び物件調査等仕様書等に基づき、適正に業務を行ったかどうか確認や検査を行うためには、物件調査の内容や考え方を十分に理解しておく必要があります。



用地調査等で委託できる業務の範囲（物件調査関係）

- 七 建物、工作物、墳墓及び立竹木に関する調査又は補償金額の算定
- 八 居住者等及び動産に関する調査又は補償金額の算定
- 九 営業に関する調査又は補償金額の算定
- 十 消費税等に関する調査又は補償金額の算定
- 十一 鉱業権、漁業権、水利権及びその他特殊な権利の補償に関する調査又は補償金額の算定
- 十二 立毛、養殖物及び特産物に関する調査又は補償金額の算定
- 十三 公共補償に関する調査又は補償金額の算定
- 十六 （略）物件調書その他これに類する資料の作成

【用地調査等業務の委託に関する事務取扱要領第2条】

受注者の選定

所長は、前条各号の業務を委託に付する場合においては、次の各号の一に該当する者のうちから選定するものとする。

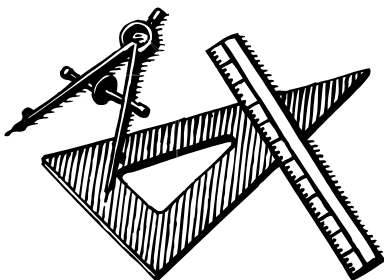
- 一 埼玉県建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されている者
- 二 前号に掲げる者のほか、委託する土地及び物件等の調査等に関し、特に精通しかつ所長が適当と認めた者

【用地調査等業務の委託に関する事務取扱要領第3条第1項】

補償コンサルタントとは

公共事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれに伴う損失の補償又はこれらに関連する業務の受託又は請負を行う者

【補償コンサルタント登録規程第2条】



2 委託事務の流れ

(1) 事前調査	対象物件を把握するための調査及び権利者への調査協力依頼
(2) 設計額の積算	予定価格を決定するために参考価格として算定
(3) 入札及び契約	受注者の決定・契約
(4) 打合せ協議	業務着手時に受注者との打合せ
(5) 発注業務の監督	発注業務の進行管理、受注者との協議（移転工法の検討など）
(6) 成果物の検査	納品された成果物の検査
(7) 委託料の支払い	業務委託料の支払い

(1) 事前調査

委託業務の設計額を積算する前に、物件調査の対象（内容や個数など）を把握するために、工事内容の確認、登記事項証明書の確認、現地確認等を行います。

設計額の積算は、「物件調査積算基準」に基づいて行います。発注の対象となる調査の項目とその数量は、この「物件調査積算基準」に定められている発注条件によって決まります。そのことを念頭に置きながら、事前調査を行いましょう。

建物であれば、建物の構造（木造か非木造か）、用途（住宅、事務所、公会堂、工場など）及び延べ床面積などの条件を確認していきます。事前調査の進め方は次のとおりです。

ア 工事内容の確認

事前調査を行う前に、工事内容を把握します。道路や河川がどのように計画されているかを工事担当者に確認し、現地確認を行う際には、道路や河川の完成形を想像しながら見ていきます。

そのことによって、道路と残地との高低差や接道状況を予測して、必要な対策を検討します。

附帯工作物の調査等では高低差により影響範囲が変わる場合もありますし、受注業者との打合せ協議でも指示が必要になります。

**現地確認は想像力を駆使して！
計画している道路が完成した時、「その移転補償で、物件の機能回復は図れるか？」など常に完成形をイメージして、どんな補償が必要か考えましよう！**

イ 登記事項証明書等の確認

現地確認を行う前に、登記事項証明書等で、所有者、建築年月日、建物の構造や延床面積などを事前に把握します。ただし、登記事項証明書等に記載されている内容が実態に合っているとは限りませんので、それを踏まえたうえで調査を行います。

ウ 現地確認実施の留意点

- ・ 丈量図と照らし合わせながら、現地を確認します。
- ・ 一方向だけでなく、できるだけ多方向から物件の状況を確認します。
- ・ 図面などで画地の広さを確認し、全体を把握します。
- ・ 地中にもどのようなものがあるか想定します。
- ・ 残地の状況から関連移転補償が考えられる場合は、事業に支障となる部分だけでなく、画地上全ての物件が物件調査の対象となることを前提として、現地確認をします。
- ・ 物件調査の対象となる物件がどのように使われているかも見ておきます（詳しい状況確認は本調査で行います。）。
- ・ 交通状況や地域環境など地域全体の状況も見ておくと、移転工法検討の際に役立ちます。

なお、委託を発注する前には、物件の権利者に物件調査の意義等について説明し、物件調査を委託することについて、あらかじめ了解を得ておかなければなりません。発注後に権利者から調査を断られてしまうと、委託契約の変更など不要な手間を増やすことになってしまいますし、場合によっては、入札の適格性を問われることになりかねません。

(2) 設計額の積算

ア 設計書及び仕様書の作成

事前調査を行った結果に基づき、発注内容と条件を一覧にした内訳書を作成します。「物件調査積算基準 IV（参考積算例）」に発注業務の積算例が示されているので参考にしてください。

また、物件調査には「調査」と「積算」を同時に行う場合と「積算」のみを行う場合があります。

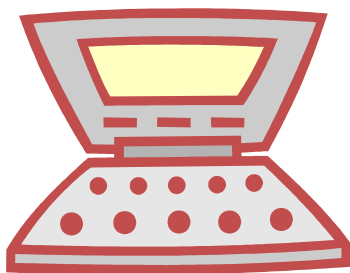
設計額の積算は、内訳書をもとに、「土木積算システム」を用いて行います。「土木積算システム」では、設計額の積算のほか、設計書や仕様書の作成も行うことができます。

調査と積算の発注の考え方（原則）

○初めて物件調査を行う場合

→調査と積算

○単価入替の場合 →積算



物件調査積算基準は、「物件調査」、「事業認定」、「事業損失」、「補償説明」、「土地評価」及び「精度監理」を委託する際、業務費算定の考え方や発注条件などを定めた基準書です。土木積算システムには、物件調査積算基準で定められた歩掛がすべて組み込まれており、内訳書で積み上げた業務内容や条件を入力することによって、委託業務費の設計額が自動計算されます。

※設計額を積算する際は、設計漏れや設計誤りに注意しましょう！

イ 執行伺の起案及び決裁

アで作成した設計書を基に執行伺の起案を作成し、財務規則別表第1（2建設工事に係る設計、調査、測量又は監理の委託）に定める区分に従い、決裁や合議を受けます。

執行予定額によって、決裁権者が決まっています。1,500万円未満の場合は所長決裁になります。（財務規則別表第1）

ウ 設計額の公表

建設工事等に係る入札結果等の公表要領に基づき、設計額は指名通知又は見積もり依頼時に事前公表します。ただし、設計額が500万円以上の業務委託と1者のみから見積書を徴する随意契約の場合は事前公表を行わず、入札結果と併せて事後公表します（令和2年4月1日現在）。

ただし、制度改正により事前・事後公表の対象は変更となる場合がありますので、随時職員ポータル（入札課）等で確認して下さい。

契約締結に必要な財務の基本知識は、埼玉県財務規則や会計事務処理要領などで確認し身に付けます。

(3) 入札及び契約

地方自治法第234条(契約の締結)

- 1 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。
- 2 前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

契約の締結方法は、設計額や予定価格によって決まります。

- 1,000万円未満の場合（設計額）→指名競争入札可
- 100万円以下の場合（予定価格）→随意契約可（見積合わせ）
- 10万円未満の場合（予定価格）→一者の見積による随意契約可

ア 予定価格の作成

積算された委託業務費の設計額などに基づいて、財務規則別表第2（11 委託料 建設工事に係る設計、調査及び監理、庁舎、公園、道路及び河川の維持管理並びに測量）の決裁区分に掲げる者が予定価格を決定します。

予定価格は、入札結果と併せて事後公表します。

1,500万円未満の予定価格の決定は所長が行います。

予定価格とは

地方公共団体が相手方を選定して契約を締結する際の落札価格決定の基準となるもので、契約の締結に応ずる限度額として定めた額をいいます。あらかじめ予定価格調書により設定するもので、公務上の秘密として他に漏らしてはならないことになっています。

イ 最低制限価格の算定

最低制限価格の算出は、「埼玉県設計委託最低制限価格制度実施要領」に基づいて行います。また、業務ごとの最低制限価格は入札結果と併せて事後公表します。

ウ 業者選定委員会等の開催

指名競争入札や随意契約（見積合わせ）で指名する業者を選定し決定します。

エ 入札(電子入札システム)

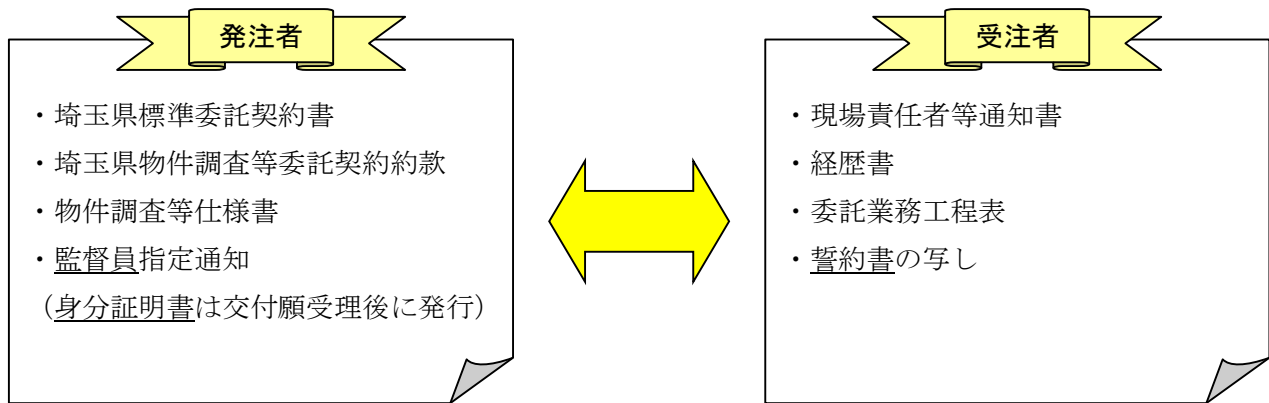
指名業者への通知に添付する仕様書、位置図、内訳書及び丈量図などをPDFで用意します。その後、入札事務担当者が、電子入札システムを利用して、「指名業者への通知→応札→開札→結果公表」など一連の入札事務を行います。

オ 契約の締結

落札業者と委託契約を締結するために、支出負担行為の起案を行います。財務規則別表第2（11 委託料 建設工事に係る設計、調査及び監理、庁舎、公園、道路及び河川の維持管理並びに測量）に定められた区分に従って、合議及び決裁を受けます。

決裁後、次の書類を発注者（県）と受注者で取り交わします。

**委託契約金額が1,500万円未満の場合所長決裁です。
(財務規則別表第2)**



※ アンダーライン部分については、次ページ以降（P180～182及び185）に用語の解説があります。

「補償説明」、「土地評価」及び「精度監理」を委託する場合は、次の書類を取り交わします。

	発注者	受注者
補償説明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埼玉県標準委託契約書 ・ 埼玉県補償説明業務委託契約約款 (物件調査及び補償説明業務委託契約約款) ・ 埼玉県補償説明業務委託仕様書 (物件調査及び補償説明業務委託仕様書) ・ 監督員指定通知 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 技術管理者等通知書 ・ 経歴書 ・ 誓約書の写し (工程表は、概況ヒアリング後に提出)
土地評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埼玉県標準委託契約書 ・ 埼玉県土地評価等委託契約約款 ・ 土地評価等仕様書 ・ 監督員指定通知 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現場責任者等通知書 ・ 経歴書 ・ 誓約書の写し
精度監理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埼玉県標準委託契約書 ・ 埼玉県物件調査等委託契約約款 ・ 物件調査等仕様書 ・ 精度監理特記仕様書 ・ 監督員指定通知 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 技術管理者等通知書 ・ 経歴書 ・ 委託業務工程表 ・ 誓約書の写し



監督員とは

契約の適正な履行を確保するため又はその受ける給付の完了の確認をするため必要な監督をする者で、通常は総括監督員と担当監督員を各1名置きます。選任方法や役割分担は概ね以下のようになります。

○総括監督員… 原則として担当監督員の属する担当の主査又は担当課長で、次の業務を行います。

- (1) 受注者に対する必要な指示、承諾、監督又は協議で総括監督員が重要と認めるものの処理
- (2) 委託の内容変更、一時中止又は打切りの必要があると認められる場合における当該措置を必要とする理由、その他必要と認める事項の所長に対する報告
- (3) 担当監督員の指揮監督及び監督業務の掌握

○担当監督員… 原則として当該委託を設計した担当者で、次の業務を行います。

- (1) 受注者に対する必要な指示等の処理
- (2) 契約書に基づく委託履行のための資料等の作成及び交付、並びに受注者が作成した図書の承諾
- (3) 契約書に基づく工程の管理、成果物の精査

現場責任者、技術管理者とは

物件調査等の主たる業務に関し7年以上の実務経験を有する者、若しくは物件調査等の主たる業務に関する補償業務管理士（一般社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。）等の資格を有する者、又は発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有すると認めた者で、次の業務を行います。

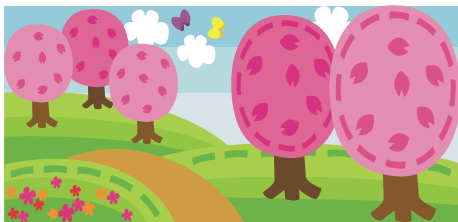
○現場責任者…調査現場に常駐し、他の業務従事者を直接指揮監督する。

○技術管理者…業務の履行の技術上の管理をつかさどる。

○照査技術者…成果物の瑕疵を防止するため、成果物の内容について技術上の照査（発注内容に合致した成果物が正確に完成していることの点検・修補）をする。

【物件調査等仕様書第2条第4号、第9号】

【埼玉県物件調査等委託契約約款第6条、第6条の2】



誓約書とは

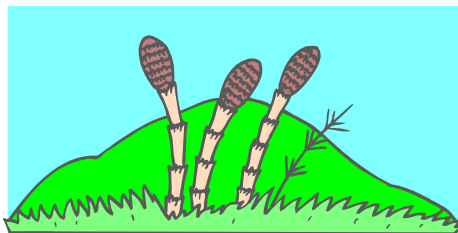
埼玉県個人情報保護条例（平成16年埼玉県条例第65号。平成17年4月1日施行）には、個人情報に関する安全確保の措置について、実施機関に対する義務づけ（第9条）、また、この義務違反行為の一部について、実施機関の職員及び委託業務の従事者（※）に対する罰則（第66条及び第67条）が定められています。そして、この条例に規定する安全確保の措置に係る具体的措置として、実施機関が個人情報の取扱いの委託をする場合には、契約において、当該委託業務を通じて取得した個人情報の適切な管理のために必要な措置に関する事項を定めることが実施機関に義務づけられています（第9条第3項）。

この措置の一つとして契約書の中で定められているのが「誓約書」です。受託者は、個人情報を直接扱う従事者に対し条例の趣旨を説明し、受託事務遂行にあたって個人情報を適切に扱うようにさせなければなりません。これに対し従事者は、条例の趣旨を十分理解し、職務を誠実にを行うことを誓います。これを文書にしたものが「誓約書」です。「誓約書」は従事者が作成し、受注者に提出します。なお、県は誓約したことを確認するため、「誓約書」の写しを提出させることになっています。

※従事者＝受注者の組織内において、受注者の指揮命令系統に属し、受託業務に従事している者全てが含まれます。いわゆる正規職員・社員等に限られず、また、受注者と雇用関係にあることは要件ではありません。すなわち、いわゆるアルバイトや派遣労働者、法人（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。）の代表者又は法人若しくは法人の代理人も含まれます。

個人情報の適切な管理のために必要な措置に関する事項については、埼玉県標準委託契約約款を参考に作成した埼玉県物件調査等委託契約約款に盛り込んでいます。

（次ページ参照）



誓約書(例)

私は、本件業務（契約業務名〇〇〇）に従事するに当たり、その業務を通じて取り扱う個人情報に関し、埼玉県個人情報保護条例（平成16年埼玉県条例第65号）第9条（安全確保の措置）、第10条（従事者等の義務）、第66条及び第67条（罰則）の規定の内容について、下記の者から説明を受けました。

私は、本件業務に従事している間及び従事しなくなった後において、その業務を通じて取り扱う個人情報について、埼玉県個人情報保護条例等の関係法令が適用されることを自覚し、本件業務の従事者として誠実に職務を行うことを誓います。

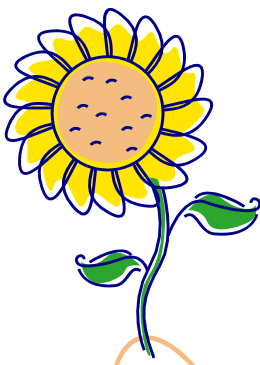
記

説明した者 〇〇〇（受注者の名称）

〇〇〇（本件業務に関する総括責任者の役職名） 〇〇〇〇（氏名）

令和〇〇年〇〇月〇〇日

氏名 〇 〇 〇 〇 印



○ 受注者の義務

物件調査等仕様書では、前記のほか、受注者の義務を次のとおり定めています。

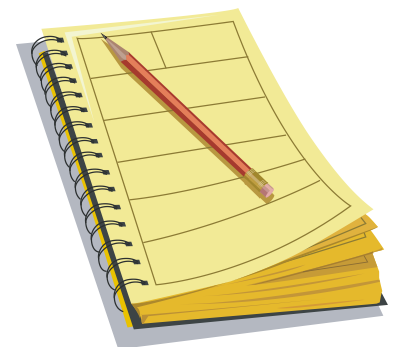
業務従事者の資格（物件調査等仕様書第6条）

受注者は、現場責任者又は技術管理者の管理の下に、物件調査等に従事する者（補助者を除く。）として、その業務に十分な知識と能力を有する者を当てなければならない。

物件調査等の施行の原則（物件調査等仕様書第7条）

受注者は、約款及び仕様書等に準拠し、調査区域内の土地等の権利者、残地等の権利者及び隣接する土地等の権利者等（関係人）並びに関係ある他の官公署と協調を保ち、監督員の指示を受けて正確かつ誠実に物件調査等を行うとともに、次の各号に定める事項を順守しなければならない。

- 一 自ら行わなければならない関係官公庁への届出等の手続きを迅速に処理しなければならない。
- 二 物件調査等で知り得た権利者側の事情及び成果物の内容を他に漏らしてはならない。
- 三 物件調査等が権利者の財産に関するものであり、補償の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行うことはもとより、権利者に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- 四 権利者から要望、陳情等があった場合には、十分その意向を把握したうえで、速やかに監督員に報告し、指示を受けなければならない。



(4) 打合せ協議

受注者と委託契約を締結したら、委託した物件調査内容についての打合せをします。また、受注者は、物件調査に先立ち、調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地や物件の概況を把握します。

この打合せ協議には業務着手時に行うものだけでなく、工期の途中でやる監督員との協議（移転工法の検討など）や成果物の納品時に行う監督員への説明なども含まれます。

受注者に説明する内容(一例)

- 丈量図、横断図、登記事項証明書など、貸与する資料の内容
- 工事計画の内容
- 工事後の高低差
- 影響範囲をどこまで認めるか
- 撤去費を算定するものとししないものの区別
- 立木の抜根費用を含めるか
- 移転先選定方法（委託選定か自己選定か）
- 標準家賃の額（確定する時期）
- 三者契約となる可能性
- 副本作成の有無

受注者に注意を促す内容(一例)

- 調査すべき関連法令に遺漏がないようにすること
- 本管止めの必要性を確認すること（水道管が支障となる場合）
- 浄化槽等の補助金の有無を確認すること

受注者とよく擦り合わせる内容(一例)

- 積算日をいつとするか
- どこまでを調査範囲とするか
- 土地の一部を取得等する場合の移転工法
- 建物図面等がない場合の確認方法



(5) 発注業務の監督

ア 現地踏査

受注者は、打合せ協議で、調査対象となる物件の状況を確認し、物件調査に取りかかります。受注者は、まず、調査日の日程調整を行います。いきなり受注者が権利者宅に連絡をすると不審に思う方もいらっしゃると思いますので、受注者が権利者に連絡する前に県から権利者に連絡をとり、「こういう者が物件調査に伺います」と一報入れます。

また、受注者には身分証明書を渡し、常時携帯させるようにしてください。受注者は、権利者から請求があった場合は必ず提示することになっています。なお、身分証明書は、委託業務が終わったら返納させてください（物件調査等仕様書第14条）。

用地調査等業務の委託に関する事務取扱要領 別紙様式

身分証明書

受託者 住所
名称
役職及び氏名

上記の者は、_____契約に基づき、_____を行う者であることを証明する。

有効期間 自 令和 年 月 日
至 令和 年 月 日
発行日 令和 年 月 日

発行者 住所

(事務所長)

印

(裏)

- 1 本書は、公印、日付のないものは無効とする。
- 2 有効期間を経過したとき、又は_____契約が解除されたとき等不要となったときは直ちに返還すること。
- 3 役職、氏名に変更があったとき、又は受託者の住所・氏名に変更があったときは、すみやかに記載事項の変更を受けること。
- 4 本証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

※ 物件調査は、個人の敷地や家屋内へ立ち入って寸法を測ったり写真撮影したりします。

個人の敷地に無断で立ち入ることは言語道断です。必ず了解をとってください。また、敷地に立ち入らず外から写真を撮るだけであっても無断で行っていると不審に思われますので必ず了解をとるよう受注者に指導してください。

※ 連絡をとったら物件調査を断られてしまった！

発注前に権利者に説明したときには了解をもらえていたのに、具体的な日程調整を行う段になったら断られてしまうということもあります。物件調査の意義等について改めて権利者に説明し、了解してもらうにこしたことはありませんが、どうしても理解を得られない場合は、委託調査の対象から除きます。この場合、当初委託した内容と調査する内容が変わりますので、変更契約を行います。

変更契約

業務内容に変更が生じたときは、委託契約を変更しますが、総務部で定めている「変更契約に関する基本方針」等により、変更増契約の限度額は、原則として契約金額の30%までとされています。したがって30%を超える増額になる場合は、現に実施している業務と分離して実施することが困難なものを除き別の契約となります。

なお、業務内容の変更により委託金額が3分の2以上減少した場合、受注者は契約を解除することができ、受注者に損害があるときはその賠償請求を受ける可能性があります。

したがって、「後で変更すれば良いから」などと考え、現地踏査や地権者の意向確認等を十分行わずに委託業務の設計・積算を行うことは許されません。

$$\text{変更設計額 (消費税抜き)} \times \frac{\text{直前の委託額 (消費税込み)}}{\text{直前の設計額 (消費税込み)}} \times (1 + \text{消費税率}) > \text{直前委託額 (消費税込み)} \times 1.3$$



原則別契約

※「消費税」＝消費税＋地方消費税

【埼玉県物件調査等委託契約約款第18条】

【物件調査積算基準 I 物件調査積算基準（6 設計変更等）】

イ 物件の調査及び把握(調査業務)

日程が決定したら、受注者が調査を行います。その際にいろいろと今後の交渉の進め方や実際の補償についての質問が出る場合があります。できる限り調査に立ち会うようにしましょう。また、その方が相手方の疑問や要望をあらかじめ知ることができるので、今後の交渉がスムーズに進められます。

※ 調査の際には必ず権利者に立ち会ってもらってください。

どうしても権利者の立会いが不可能な場合、調査対象が屋外にある物件でしたら、立会いなしで調査を行ってもよいか権利者に意向を確認し、了解が得られたら調査を行います。しかし、物件調査は個人の財産に関する調査になりますので、できるだけ権利者に立ち会ってもらいます。

(例：遠方に居住している権利者の雑木林の調査など)

※ 調査を進めていったら、発注内容に盛り込まれていない物件が出てきた。また、物件の内容が委託した内容と違っていた。

この場合も、当初委託した内容に変更が生じたということにより、変更契約を締結します。変更の方法は前記「変更契約」の場合と同じです。

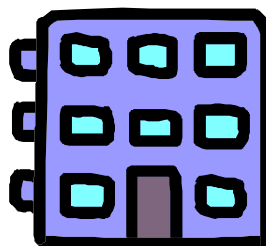
ウ 補償額の算定(積算業務)

調査が終了したら、調査関係書類(数量計算書、図面等)を作成し、補償額の算定作業に入ります。算定は移転工法を踏まえ、物件調査等仕様書、各種算定要領、標準書、標準表等を用いて行います。

補償額算定の根幹となる移転工法の検討には、各建物、工作物、立木などの目的と用途を把握することが重要です。

具体的には、各建物や部屋がどのように使われていて、どのような関連があるか、工作物は何の目的で設置されているのか、立木はどのような効用を持っていてどの位置にあるべきか、また建物等を誰が使用しているのかなどです。

物件調査を委託する場合、監督員は受注者と十分協議を行うことで、建物等の用途や目的を的確に把握し、移転工法の認定や補償額の算定が適正に行われるよう、業務の進行管理に努めてください。



(6) 成果物の検査

①委託業務終了



②成果物の提出【提出様式：委託業務完了通知書】



③成果物のチェック

提出された成果物をまず監督員としてチェックします。違算や記入漏れがあった場合は、すぐに修正させます。



④検査命令

委託業務の検査を行うにあたり、検査命令権者の決裁を受け、検査員を指定します。

⑤検査 ←

委託業務の完了を確認するために検査員による検査を行います。検査には、監督員、受注者が立ち会います。もし手直しがある場合は、受注者に修正させます。

⑥検査合格【作成様式：委託業務完了検査結果】

検査の結果問題がなければ、合格です。受注者に委託業務完了検査結果を書面で通知します。

⑦成果物納入【提出様式：成果物引渡書】

受注者は、検査に合格した後、成果物を成果物引渡書とともに納品します。

⑧検査報告【作成様式：委託業務検査調書】

検査員は、検査終了後その結果を検査命令権者に報告し、あわせて委託業務検査調書を作成します。

成果物…物件調査等仕様書別記1 成果物一覧表に掲げるもの
補償金総括表（要綱様式第28号）を入力した電子記憶媒体

○**検査命令権者**…支出負担行為の決裁権者
○**検査員** …受ける給付の完了の確認をするために、委託業務に係る完了検査の事務に従事する者

成果物のチェック

物件調査の成果物には移転工法認定報告書、写真、図面、各種帳票等が編綴されています。特に移転工法の認定が誤っていれば、その影響は計り知れませんので、移転工法認定報告書は入念に読み込み、論理に矛盾がないか、事実確認に不足はないか、検討すべき事項に漏れがないかなど、十分チェックを行わなくてはなりません。

なお本来あってはならないことですが、写真では存在する物件が図面に記入されていない、写真にも図面にも存在する物件が帳票に記載されていない、帳票に記載された単価が誤っている、加減乗除が誤っているなど、提出される成果物に瑕疵がないとも限りません。

そのため、写真と図面の突合、図面と帳票の突合、帳票記載内容の確認という作業もまた、入念に行わなくてはなりません。

また受注者に対しては、照査業務等においてこうしたチェックを確実に行うよう指示することも大切です。

(7) 委託料の支払い

検査に合格し成果物が納品された後、請求を受け、委託料を支払います。これで、物件調査業務委託は終了です。

3 補償額の決定

物件調査により、支障となる物件等を移転するために必要な補償額の算定が終わりましたら、土地に関する権利以外の補償について補償額をまとめ、所長の決裁を受けます（事務取扱要綱第40条の2第1項）。この補償額が権利者と契約を締結する際の、「物件の移転料その他通常受ける損失補償金」等になります。

またこの補償額決定の前に、建物等の移転工法について決定する必要がある場合は、「建物等移転工法決定伺書」により、所長の決裁を受けます（事務取扱要綱第40条の2第2項）。

なお、県土整備部地域機関においては、補償額が1億円以上の補償事案については、用地課指導担当への事前相談制度があり、補償額を決定する前に、移転工法等認定の妥当性等について相談することとされています。ただし、精度監理業務を委託した案件は除きます（※1）。

また、移転工法や関連移転の範囲など、補償額決定の過程において、所長が困難と認めたものについては、部長への事前協議を行うことができます（※2）。

※1 H20.6.2付用地第157号用地課長通知「補償額算定における用地課への事前相談について」
H25.3.25付用地第605号用地課長通知「補償額算定における用地課への事前相談について」
の一部改正について

※2 事務取扱要綱別記3「公共用地の取得又は使用に係る事前協議に関する事務取扱要領」

4 物件調書について

(1) 意義

物件調査・積算が終了し補償額が決定したら、物件所有者に補償内容や金額の説明を行います。物件の移転を含めた契約内容や各種手続き、移転時期などについて、権利者の理解が得られましたら、売買契約を締結することになります。この契約にどのような内容の物件移転補償が含まれているか、明確にしておかないとトラブルの元になります。もちろん、用地交渉の際にきちんと所有者に説明しておくのは当然のことですが、書面に記し、所有者に確認してもらう方が無用なトラブルを避けることになります。

そこで、物件調査が終了した後に移転補償の対象となる物件を記載した物件調書を作成し、物件所有者から署名・押印をもらうことにしています。署名・押印をもらった物件調書は、物件所有者と県とでお互いに持ち合います。

(2) 作成方法

物件調査を委託する場合、委託業務の中で、補償対象物件が明らかになりますので、物件調書の作成も合わせて委託します。

(3) 作成例

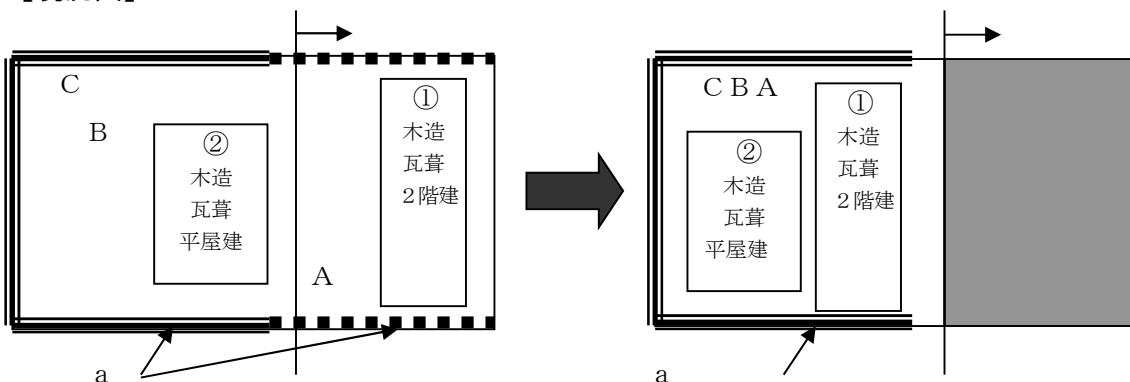
【権利者】

- 土地所有者 … 埼玉一郎
- 建物所有者 … 2棟とも、埼玉一郎（持分1/2）、埼玉二郎（持分1/2）
- その他の物件所有者… 埼玉一郎
- 建物質借人 … 2棟とも、高砂花子

【補償内容】

- ①木造瓦葺2階建と②木造瓦葺平屋建は、構内工法（曳家）
- A B Cは立木で、A・Bは移植（構内）補償、Cは補償対象外
- aはブロック塀（総延長120m）で、■■■■（延長40m（影響部分含む））が補償対象
- ①木造瓦葺二階建の基礎撤去の補償は行わず、起業者が撤去する。

【現況図】



【埼玉一郎 物件調書】

物 件 調 書

埼玉県が施行する〇〇〇〇線〇〇〇〇工事のため移転補償の対象となる物件について下記のとおり調書を作成する。

〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇事務所長 〇〇 〇〇 印

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

〇〇年〇〇月〇〇日

物件所有者 住 所 東南市北町1-1-1
氏名又は名称 埼玉 一郎 印

記

東南市西町地内

字	地番	種類	形状 寸法	数量	実地の状況	摘要
3丁目	1番1	木造瓦葺2階建 店舗併用住宅		120.00㎡	起業地内	建物配置図の① 建物移転料(基礎部分撤去補償なし) 埼玉一郎持分1/2 埼玉二郎持分1/2 借家人あり(権利者:高砂花子)
"	"	木造瓦葺平屋建 倉庫		60.00㎡	起業地外	建物配置図の② 建物移転料 埼玉一郎持分1/2 埼玉二郎持分1/2 借家人あり(権利者:高砂花子)
"	"	立 木 あ お き	樹高102cm 幹周 16cm	1 本	起業地外	立木配置図のB 立木補償
"	"	立 木 っ つ じ	樹高 50cm 幹周 8cm	1 本	起業地内	立木配置図のA 立木補償
"	"	コンクリート ブロック塀	L120.00m	1 箇所	起業地の内外に跨る 起業地内の延長38m 起業地外の延長82m	工作物配置図のa 工作物移転料 (影響部分を含む延長40m補償対象)

【高砂花子 物件調書】

物 件 調 書

埼玉県が施行する〇〇〇〇線〇〇〇〇工事のため移転補償の対象となる物件について下記のとおり調書を作成する。

〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇事務所長 〇〇 〇〇 印

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

〇〇年〇〇月〇〇日

物件所有者 住 所 東南市西町3-1-1
氏名又は名称 高砂 花子 印

記

東南市西町地内

字	地番	種類	形状 寸法	数量	実地の状況	摘要
3丁目	1番1	動 産		1 式		建物配置図の①及び②の家屋に存する 屋 内 動 産 及 び 一 般 動 産

【注意事項】**1 調書の作成単位**

物件の所有者ごとに作成します。共有の場合は、共有者ごとに作成し、その内容は摘要欄に表示します。

2 表示対象物件

起業地の内外に係わらず補償対象となる物件はすべて表示します。

3 物件の表示単位

(1) 動産…「一式」

(2) 上記以外の物件…個別に表示

※一つの物件で部分的に補償しない場合は、摘要欄にその内容を表示

例) 建物の基礎撤去を補償しない場合…「基礎撤去補償なし」

ブロック塀の一部を補償する場合…「補償対象は総延長〇〇mのうち〇〇m」

4 物件に所有権以外の権利が設定されている場合

調書の摘要欄に権利の種類、権利者の氏名などその内容を記載します（所有権以外の権利者の署名押印は行いません。）。

5 補償対象者の認定

土地や建物などに所有権以外の権利が設定されている場合、これらの関係人に対して対象物件の配置図を明示するなどして、補償の対象者の認定に異議がないことを十分に確認しておく必要があります。疑義が生じた物件がある場合は、必要に応じて当事者の署名・押印をした確認書等を作成しておくようにします。

土地所有者と借地権者のどちらが補償対象物件の所有者であるか双方に確認し、補償を受けるべきものの認定にあたっては十分に注意します。

6 配置図の作成

補償対象の物件が明確になるように調書の配置図を作成します。調書と配置図が照合できるように、調書の摘要欄に、配置図の名称や番号などを表示します。添付する配置図に「請負者」、「調査者（欄）」がある場合は、その部分を削除します。

なお、用地交渉で、権利者に物件調書の署名押印を求める場合は、調書と配置図に割印を押印してもらいます。



5 調査業務の内容

物件調査の対象は、建物、工作物、立竹木、営業、動産、居住者等で、調査する内容は、主に次のとおりです。なお、建物及び工作物については石綿含有建材の有無についても調査を行います。

(1) 建物

建物は木造建物、非木造建物をそれぞれ次のように分類し、調査を行います。

区分	判断基準
木造建物〔Ⅰ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物
木造建物〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物
木造建物〔Ⅲ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物
木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物

【調査内容】

①所在地等の調査

- ・ 建物の所在地
- ・ 建物所有者の氏名又は名称（代表者の氏名）、住所又は所在地及び電話番号
- ・ 建築年月
- ・ 構造、用途

②建物等の配置等の調査

- ・ 建物、工作物及び立竹木の位置
- ・ 敷地と土地の取得等の予定線の位置
- ・ 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
- ・ 建ぺい率、容積率
- ・ その他配置図作成に必要な事項

③建物平面の調査

建物の階層ごとに、

- ・ 間取り、寸法及び各室の名称
- ・ 柱及び壁の位置
- ・ 床の間及び押入れ等の位置
- ・ 開口部（引違い戸、開戸、開口等別）の位置
- ・ その他必要な事項

④仮設の調査

- ・ 1階の外壁の面数（出幅が45cm以内の出窓の面数は除く）
- ・ シート張りの要否（都市計画法の指定区域、周辺の状況等）

⑤建物の部位ごとの調査

- ・ 基礎、軸部、屋根、外壁、内壁、床、天井、開口部〔金属製建具・木製建具〕、造作、樋、建築設備、建物附随工作物

⑥写真撮影

- ・ 四方からの外部及び屋根
- ・ 各室
- ・ 造作、建築設備及び建物附随工作物

⑦法令適合性の調査（基準第30条第2項）

区分	判断基準
非木造建物(Ⅰ)	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等の建物
非木造建物(Ⅱ)	石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物
<p>【調査内容】</p> <p>①当該建物の位置、用途、構造、規模、仕様、規格、経過年数及び管理状況等建築費が算出できるための調査</p> <p>②建物等の配置等の調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物、工作物及び立竹木の位置 ・敷地と土地の取得等の予定線の位置 ・敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等 ・建ぺい率、容積率 ・その他配置図作成に必要となる事項 <p>③写真撮影</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四方からの外部及び屋根 ・各室 ・造作、建築設備及び建物附随工作物 <p>④法令適合性の調査（基準第30条第2項）</p>	

(2) 工作物

工作物は次のように分類し、調査を行います。

区分	判断基準
機械設備	原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいい、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含む。
<p>【調査内容】</p> <p>①建物平面及び敷地の範囲を基準とした機器等の設置位置</p> <p>②機械装置の名称、仕様（型式、能力、原動機の出力等）、製作所名、形状・寸法、質量、所有区分、取得年月等</p> <p>③機械基礎の構造、仕様、形状・寸法、機器等の設置状況等</p> <p>④電気設備の受・配電系統、使用器材の用途、種別、規格寸法、経路、長さ、敷設方法等</p> <p>⑤配管設備の用途、種別、規格寸法、経路、長さ、敷設方法、流向、終・始端、被覆、塗装等</p> <p>⑥プロセスコンピューター設備の種別、規格寸法、フロー、LAN配線、長さ、敷設方法、取得年月等</p> <p>⑦各機器等の役割、各機器等間の関連性、稼動状況等</p> <p>⑧復元の可否、困難性、移設工期等</p> <p>⑨製造(加工)工程、取得価格、取得年月、法令に係る適合状況、移転に伴い必要となる各種手数料等、その他必要な事項</p> <p>⑩機械設備の概要が把握できる写真の撮影（写真撮影が困難なものについては姿図）</p>	

区分	判断基準
生産設備	<p>当該設備が製品等の製造に直接・間接的に関わっているもの又は営業を行う上で必要となる設備で次に例示するもの等をいう。ただし、建物として取り扱うことが相当と認められるものを除く。</p> <p>A 製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池（場）（ポンプ排水設備を含む。）、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等</p> <p>B 営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設（上家、ボール搬送機又はボール洗い機等を含む。）、自動車練習場のコース、遊園地（公共的な公園及び当該施設に附帯する駐車場を含む。）、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池（調整池、沈殿池を含む。）、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>D 上記AからCまでに例示するもの以外で次に例示するもの コンクリート等の煙突、給水塔、規模の大きな貯水槽又は浄水槽、鉄塔、送電設備、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等</p>
<p>【調査内容】</p> <p>①生産設備の配置状況</p> <p>②法令適合性の調査</p> <p>③種類（使用目的）</p> <p>④規模（形状、寸法）、材質及び数量</p> <p>⑤園芸用フレーム、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育施設又は煙突、給水塔、貯水池、用水堰、浄水池等にあつては、当該設備の構造の詳細、収容能力、処理能力等</p> <p>⑥ゴルフ練習場、駐車場、テニスコート等にあつては、打席数又は収容台数等</p> <p>⑦当該設備の取得年月日及び耐用年数</p> <p>⑧その他補償額の算定に必要と認められる事項</p> <p>⑨当該設備の概要が把握できる写真の撮影</p>	

区分	判断基準
附帯工作物	<p>建物及び他の区分に属するもの以外のすべてのものをいい、主として次に例示するものをいう。</p> <p>門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、給・排水設備、ガス設備、物干台（柱）、池等</p>
<p>【調査内容】</p> <p>①附帯工作物の配置状況</p> <p>②法令適合性の調査</p> <p>③附帯工作物の種類、構造、形状、寸法、数量等</p> <p>④附帯工作物の設置（新設）年月</p> <p>⑤その他補償額の算定に必要と認められる事項</p> <p>⑥附帯工作物の現況が把握できる写真の撮影</p> <p>⑦その他次の区分ごとに調査</p> <p>鳥居、コンクリート溜、コンクリート水槽、木製水槽、軽微な建物、石垣（囲障）、敷石、煉瓦敷、石灯籠、むろ、埋瓶（桶）、ヒューム管・陶管、棚、物干柱、池、水道設備、門、板塀、堀井戸、堀抜井戸（突抜）・打込井戸、電灯設備、ガス設備、電力設備、独立工作物、その他の工作物</p> <p>※建築設備及び建物附随工作物は建物の調査に含めて行うが、単独で支障となり、建物本体が支障とならない場合は、附帯工作物の調査対象に含める。</p>	

区分	判断基準
庭園	立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観が形成されているものをいう。
【調査内容】 ①法令適合性の調査 ②庭園に設置されている庭石、灯籠、築山、池等の配置の状況及び植栽されている立竹木の配置の状況 ③庭石、灯籠、築山、池等の形状、構造、数量等 ④庭園区域内にある立竹木の種類、形状、寸法、数量等 ⑤その他補償額の算定に必要と認められる事項 ⑥庭園の概要が把握できる写真の撮影	

(3) 墳墓

墳墓は次のように調査を行います。

区分	判断基準
墳墓	墓地として法令に基づく許可を受けた区域又はこれと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいい、墓石及び墓誌等の「墓碑類」と、これに附随する工作物及び立竹木を含む一体の施設をいう。
【調査内容】 ①墓地管理者の調査 <ul style="list-style-type: none"> ・氏名又は名称及び住所又は所在地 ・代表権を有する者の氏名、住所及び資格 ・包括団体の名称及び宗教法人、非宗教法人の別 ・財産処分等に関する規則がある場合は、その事項 ・永代使用料に関する事項 ②墓地使用者の調査 <ul style="list-style-type: none"> ・墓地使用者の氏名、住所 ・維持管理の受任者や承継人等がある場合はその氏名及び住所 ・霊名簿（過去帳）の内容 法名（戒名）、俗名、性別及び享年、死亡年月日、墓石ごとの火葬、土葬の区分（土葬の場合は遺体数、火葬の場合は遺骨数）、霊数等 ③墳墓の調査 <ul style="list-style-type: none"> ・墓地の配置、区画及び通路等の配置 ・墓石の形状、寸法、構造及び種類 ・墓誌等の形状、寸法及び種類 ・カロートの形状、寸法及び種類（石造又はコンクリート造） ・墳墓工作物（工作物の調査に準じる） ・墳墓立竹木（立竹木の調査に準じる） ・墳墓の概要が把握できる写真の撮影 ④その他補償額の算定に必要と認められる事項	

(4) 立竹木

立竹木は次のように分類し、調査を行います。

区分		判断基準
庭木等	観賞樹	<p>観賞上の価値を有すると認められる立木をいう。</p> <p>①高木 観賞上の価値を有すると認められる立木で、モミジ、ハナミズキなどのように主幹と側枝の区分が概ね明らかで、樹高が大きくなるものをいう（樹高が大きくなるものであっても、幹が根元から分枝しているものは、株物として扱う。）。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、葉張、管理の状況、本数（株数）、幹高等</p>
		<p>②株物 観賞上の価値を有すると認められる立木で、アジサイ、ナンテンなどのように、通常幹又は根元から分枝したもので、樹高が大きくなるものではないものをいう（樹高が大きくなるものであっても、幹が根元から分枝していないものは高木として扱う。）。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、葉張、管理の状況、本数（株数）、幹高等</p>
		<p>③玉物 観賞上の価値を有すると認められる立木で、マメツゲ、ツツジなどのように枝葉が地上近くまで繁茂し、全体として球状を呈し、樹高が大きくなるものではないものをいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、葉張、管理の状況、本数（株数）、幹高等</p>
		<p>④生垣 観賞上の価値を有すると認められる立木で、宅地等の境界付近において直線的に密植したもので、囲障に相当するものをいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、葉張、管理の状況、本数（株数）、延長、幹高等</p>
		<p>⑤特殊樹 観賞上の価値を有すると認められる立木で、①～④に該当するものを除いたものをいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、葉張、管理の状況、本数（株数）、幹高等</p>
利用樹	<p>防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷回りに生育するものをいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、葉張、管理の状況、本数（株数）等</p>	
風致木	<p>名所又は旧跡の風致保存の目的として植栽されている立木又は風致を保持させるために植栽されている立木をいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、葉張、管理の状況、本数（株数）等</p>	
地被類	<p>観賞等を目的に備え付けられた多年生植物で、木本系及び草本系をいう。</p> <p>①大本系 ササ類など地上部が木質に近く、株状に生育するものをいい、自然発生ものを除く。</p> <p>②草本系 リュウノヒゲなど地上部が草上の葉や茎となり、株状に生育するもの及びシバザクラなど草状の低い地上部が地面を這うように面状に生育するものをいい、自然発生ものを除く。</p> <p>【調査内容】 種類、面積、被覆割合、植生の状況等</p>	

庭木等	芝類	<p>勸賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、日本芝及び西洋芝をいう。</p> <p>①日本芝 高麗芝、野芝のように冬季は枯れて冬眠に入るが、根は越冬し、暑さに強い芝類をいい、自然発生のもは除く。</p> <p>②西洋芝 ケンタッキーブルーグラスのように冬季でも緑を保つが暑さに弱い芝類をいい、自然発生のもを除く。</p> <p>【調査内容】 種類、面積、被覆割合、植生の状況等</p>
	ツル性類	<p>勸賞等を目的に備え付けられた多年生植物で、自ら直立することなく地上を這い、あるいは他の物への巻き付きや吸着根により壁面、支柱、棚の登坂又は下垂する茎を持つもの（木質化するものを除く。）をいい、自然発生のもを除く。</p> <p>【調査内容】 種類、面積、被覆割合、植生の状況等</p>
	その他	<p>勸賞等を目的として植え付けられた、上記の区分に属するもの以外の多年生植物をいい、自然発生のもを除く。</p>
用材林		<p>ひのき、すぎ等の立木で用材とすることを目的としているもの又は用材の効用を有していると認められるものをいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、胸高直径、本数、林齢（又は植林年次）、人工林・天然生林の別、管理の状況等</p>
薪炭林		<p>なら、くぬぎ等の立木で薪、炭等とすることを目的としているもの又はこれらの効用を有していると認められるものをいう。</p> <p>【調査内容】 用材林の調査に準じて行うものとする。</p>
収穫樹		<p>A 果樹 りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、栽培方法の差異による区分を次のとおり。</p> <p>①園栽培 一団の区画内（果樹園等）において、集約的かつ計画的に肥培管理を行って栽培しているものをいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、樹齢（又は植付年次）、管理の状況等</p> <p>②散在樹 園栽培以外の収穫樹、例えば宅地内或いは田・畑の畦畔、原野及び林地等に散在するものをいう。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、樹齢（又は植付年次）、管理の状況等</p> <p>B 特用樹 茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい、園栽培と散在樹の区分は、果樹の例による。</p> <p>【調査内容】 樹種、幹周、樹高、樹齢（又は植付年次）、管理の状況等</p>
竹林		<p>孟宗竹、真竹等で竹材又は筍の収穫を目的としている竹林をいう。</p> <p>【調査内容】 目的、市場性の有無、面積（又は本数）、品種、等級区分（真竹・破竹）、幹周等</p>
苗木 (植木畑)		<p>営業用樹木で育苗管理している植木畑の苗木をいう。</p> <p>【調査内容】 樹種名、幹周、樹高、葉張、本数（面積）</p>
その他の立木		<p>上記の区分に属する立木以外の立木をいう。</p> <p>【調査内容】 庭木等、用材林、薪炭林、収穫樹、竹林、苗木の調査に準じて調査するものとする。</p>

(5) 居住者

建物に居住している者がいる場合は、世帯ごとに実地又は住民票等により調査を行います。

<p>【調査内容】</p> <p>①居住者の住所、氏名及び生年月日</p> <p>②居住者の家族構成</p> <p>③使用状況及び住居面積</p> <p>④居住者が当該建物の所有者でない場合には、貸主の氏名、住所、賃料その他の契約条件、契約期間、入居期間（定期借家契約である場合にはその期間）</p> <p>⑤その他必要と認められる事項</p> <p>※居住以外の目的で建物を借用している者については、上記に準じて調査する。</p>

(6) 動産

動産は次のように分類し、調査を行います。

区分	判断基準
屋内動産	居住用家財、店頭商品、事務用什器、その他の動産で普通引越荷物として取り扱うことが適当なものをいう。
一般動産	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、容積又は重量による台数積算が適当なものをいう。
<p>【調査内容】</p> <p>①動産の所在地</p> <p>②所有者の氏名等及び住所等</p> <p>③住居面積及び家族人員</p> <p>④屋内動産で住居面積標準台数表により補償額を算定することが著しく実情に合わない認められるもの及び一般動産については品目、種類、規格、数量、容量、重量等 ピアノ、美術品、金庫等で特別な取扱いを必要とするものについては、個別に調査する。</p> <p>⑤その他必要と認められる事項</p>	

(7) 営業

営業は次のように分類し、調査を行います。

区分	調査内容	
基本調査事項	法人	①営業所の所在地等 ②事業概況説明書 ③確定申告書（控） ④損益計算書 ⑤貸借対照表 ⑥固定資産台帳 ⑦総勘定元帳等
	個人	①営業概況書 ②確定申告書（控） ③総勘定元帳等
業種別調査事項	小売・サービス業	各業種に応じて必要事項を調査する。
	卸売業	取引先（得意先）、扱い品の1か月平均入出庫量、仕入価格、仕入調査、在庫量、販売先、従業員の数等

業種別調査事項	製造業	<ul style="list-style-type: none"> ①機械設備等の数量・種類・配置規模、生産品の種類・数量・原価、1日平均の生産量、原材料の仕入先・仕入量、原材料、加工・製品・荷造・搬出等の生産工程、部門別従業員内訳、従業員及び機械配置行動軌跡の調査 ②公害対策施設に関する調査 ③JISマーク表示許可、失効に伴う損失等に関する調査 ④立上り損失に関する調査
補償種別調査事項	営業休止等補償	<ul style="list-style-type: none"> ①休止期間の調査 ②収益（所得）減の調査 ③得意先喪失の調査 ④従業員（人件費）の調査 ⑤商品、仕掛品等の減損調査 ⑥移転広告費等の調査 ⑦仮営業所を設置する場合の調査
	営業廃止補償	<ul style="list-style-type: none"> ①近傍同種の営業の権利等の取引事例がある場合には、その取引に関する資料、当該営業権が他から有償で譲り受けた場合又は合併により取得した場合にはその取得に関する資料 ②売却損の対象となる営業用固定資産（建物、機械装置、車両運搬具等）及び流動資産（商品、仕掛品、原材料等）に関する資料 ③従業員及び雇用に関する資料として、休業、解雇又は退職に関する労働協約、就業規則、その他の雇用契約に係る書類等 ④社債の繰上償還により生ずる損失の調査、廃止後における転業、廃業等
	営業規模縮小補償	<ul style="list-style-type: none"> ①営業用固定資産及び流動資産に関する資料、従業員及び雇用に関する資料 ②資本の過剰遊休化及び経営効率低下により通常生ずる損失額の認定に必要な資料として、商品の単位当たりの生産費又は販売費等の増大分（単位当たりの経費増） ③当該企業及び同種同程度の企業の損益分岐点比率 ④本店・支店がある場合は、本・支店の関連度 ⑤従業員比、売上高比、面積比、生産高比、給与（人件費）等（縮小率を調査）



(8) 消費税

土地等の権利者等の補償額の算定に当たり、消費税法及び地方税法に規定する消費税及び地方消費税の額の補償額への加算の要否又は消費税等相当額の補償の要否の調査及び判定等を行います。

【調査内容】

消費税法第2条第4号に規定する事業者であるときの調査は、次の資料のうち消費税等の額又は消費税等相当額の補償の要否を判定等するために必要な資料を収集する。

- ①前年又は前事業年度の「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- ②基準期間に対応する「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- ③基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書（控）」
- ④消費税簡易課税制度選択届出書
- ⑤消費税簡易課税制度選択不適用届出書
- ⑥消費税課税事業者選択届出書
- ⑦消費税課税事業者選択不適用届出書
- ⑧消費税課税事業者届出書
- ⑨消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
- ⑩法人設立届出書
- ⑪個人事業の開廃業等届出書
- ⑫消費税の新設法人に該当する旨の届出書
- ⑬消費税課税事業者届出書（特定期間用）
- ⑭特定期間の給与等支払額に係る書類（支払明細書（控）、源泉徴収簿等）
- ⑮特定新規設立法人に該当する旨の届出書
- ⑯高額特定資産の取得に係る課税事業者である旨の届出書
- ⑰その他の資料

6 物件調査の主な成果物

(1) 建物等の数量等の処理

項目		計測単位、端数	
建物等の計測	建物・工作物の調査における長さ、高さ等の計測単位	メートルを基本とし、小数第3位（小数第4位を四捨五入）。 ※排水管等の長さ等で小数第3位の計測が困難なものは除きます。	
	建物・工作物の面積	原則として、柱又は壁の中心間で行います。	
	建物・工作物の構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等	原則としてミリメートル。	
	立竹木	幹周、胸高直径	センチメートル（小数第1位を四捨五入）
樹高、幹高、葉張、葉長点高及び玉周		メートル、小数第1位（小数第2位を四捨五入） ただし、庭木等のうち株物類、玉物類、生垣及び特殊樹については、センチメートル（小数第1位を四捨五入）	
地被類、芝類、ツル性類及び竹林の区域		メートル、小数第1位（小数第2位を四捨五入）	

図面等に表示 する数値及び 面積計算	建物等の調査図 面	上記の計測値を基にミリメートル単位で記入。
	建物等の面積計 算	平方メートル。図面に記入した数値をメートル単位によ り小数第6位まで算出し、小数第2位（小数第3位以下切 捨て）までの数値。
	建物の延べ床面 積	各階別的小数第2位までの数値を合計した数値。 ※1棟の建物が2以上の用途に使用されているときは、用 途別の面積を上記により算出します。
計算数値の取 扱い	建物等の補償額 算定に必要な 構造材、仕上 げ材等	<p>【数量算出の単位】 通常使用されている例によります。ただし、算出する数 量が少量であり、通常使用している単位で表示すること が困難な場合は、別途の単位を使用することができます。</p> <p>【数量計算】 ○集計は補償額算定調書に計上する項目ごとに行います。 ○使用単位で直接算出できるものは、その種目ごとの計算 過程において小数第3位（小数第4位以下切捨て）まで 求めます。 ○使用単位で直接算出することが困難な物は、種目ごとの 長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算します。 この場合における長さ等の集計は、原則として、小数第 2位で行い、数量換算結果は小数第3位で算出します。</p>

(2) 補償額算定書に計上する数値

項目	計測単位、端数
建物の延べ床面積	(1)で算出した数値です。
構造材、仕上げ材等の数量	(1)で算出したものを小数第2位（小数第3位を四捨五入）

(3) 単価の端数処理

「損失補償標準表 **説明事項** 補償額積算に係る端数処理と地区別補正（1 単価の端数処理、
3 端数処理例）」を参照してください。



(4) 木造建物調査積算

以下は、建物移転料算定要領第2条に基づき木造建物〔I〕に該当する建物についての成果物です。それ以外の木造建物は、木造建物〔I〕の取扱いを準用するほか、推定再建築費の積算が可能となるように調査を行い、専門メーカーの見積り等を活用して積算を行います。

木造建物〔I〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物
---------	---

ア 木造建物調査表 【木造建物調査積算要領 様式第1】

項目	説明	
木造建物を個々に調査したものをまとめた、いわゆる総括表になります。		
仮設	仮設工事は、当該建物の建築にあたり必要となるもので、一般的には、水盛りやりかた、外部足場、内部足場、養生費、清掃片付け、災害防止シートが該当します。建築工事の各段階で共通に必要な仮設費は、共通仮設費として別途算定します。	
	外壁面数	出幅が45cm以内の出窓の面数は除きます。45cmを超える出窓の場合は、出窓の側面の面数を加えます。
	シート張要否	周囲の状況から災害防止シートを必要と判断した場合に記入します。推定再建築費を積算する際、仮設工事費として計上します。
屋根	屋根勾配	「高さ/水平距離」で、通常水平距離を「10」とした割合で表します。 高さ1.5mで水平距離3.6mの場合は、 「1.5/3.6」＝「4.16/10」
外壁	外壁周長	一般的には、木造建物数量計算書〔外壁〕の数値と等しくなります。 ※壁高 1階：外壁の施工されている下端から軒（敷）桁又は胴差し（2階梁）の上端 2階：胴差し（2階梁）の上端から軒（敷）桁の上端
	壁高	
開口部〔建具〕	木造建物数量計算書〔金属製建具〕・〔木製建具〕で調査したものを種類別に集計します。	
造作	床の間、書院、床脇、欄間、造付けタンス、階段、手摺、押入れ、造付け下駄箱、床下収納庫、掘りこたつ、霧除庇、収納ユニット、カーテンボックス、濡れ縁等のことをいいます。	
樋	軒樋…屋根面を流れる雨水を軒先で受ける樋 壁樋…鉛直方向に設けられた樋	
建築設備	電気設備、ガス設備、給水・給湯設備、排水設備、衛生設備、厨房設備等をいいます。種類、数量は、図面で確認します。	
建物附随工作物	テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているものをいいます。工作物と重複しないように注意します。	

イ 木造建物数量計算書〔外壁〕 【木造建物調査積算要領 様式第2】

項目	説明
	外壁について調査し、外壁工事に必要な面積を算出します。
実施工面積	＝「開口部を含む外壁面積」－「開口部面積」 建物の側面には、通常窓やドアなど壁が抜けている部分（開口部）があります。したがって、外壁工事の面積を求める際には、開口部の面積を控除しなくてはなりませんので、算出方法はこのようになります。 ただし、0.5㎡以下の小さな開口部は「開口部面積」に算入しません。
開口部控除前	壁長、軒高は、一般的には、木造建物調査票の「外壁周長」「壁高」の数値と等しくなります。 数値は、立面図で確認してください。 外壁が長方形でない場合、例えば妻部分のように三角形の場合は「率」欄に「0.5」を記入し、必要な面積を算出します。
開口部面積	控除面積は、建具等の面積と等しくなります。ただし、面積が0.5㎡以下の開口部は控除対象外ですので、ここには記入しません。

ウ 木造建物数量計算書〔内壁〕 【木造建物調査積算要領 様式第3】

項目	説明
	内壁について調査し、内壁工事に必要な面積を算出します。 床の間、押入、物入の内装は、造作工事に一式計上するのでここには含めません。
実施工面積	＝「開口部を含む内壁面積」－「開口部面積」 外壁同様に、窓、ドア等の開口部の面積を控除します。 0.5㎡以下の小さな開口部を「開口部面積」に算入しない点も同様です。
開口部控除前	階段室の内壁施工面積は、10.80㎡を標準とします。
開口部面積	控除面積は、建具等の面積と等しくなります。ただし、面積が0.5㎡以下の開口部は控除対象外ですので、ここには記入しません。

エ 木造建物数量計算書〔床・天井〕 【木造建物調査積算要領 様式第4】

項目	説明
	床、天井について調査し、床工事、天井工事に必要な面積を算出します。
床面積	仕上材ごとに柱の中心間を基準として算出します。 畳敷の部屋は、畳の枚数を数えます。半畳の場合は、「0.5」とします。
天井面積	仕上材ごとに柱の中心間を基準として算出します。

オ 木造建物数量計算書〔金属製建具〕 【木造建物調査積算要領 様式第5】

項目	説明
	金属製建具（サッシュ窓、玄関・勝手口等のドア、手摺等）について調査し、開口部工事費算出の基礎とします。 0.5㎡以下の建具は外壁や内壁の工事面積から控除しませんが、開口部工事費としては積算しますので注意してください。
種類	サッシュ窓の種類 A B…雨戸なし面格子なし A C…雨戸あり鏡板あり A D…雨戸あり鏡板なし A E…雨戸なし面格子あり

カ 木造建物数量計算書〔木製建具〕 【木造建物調査積算要領 様式第6】

説明
木製建具（フラッシュ戸、ガラス戸（窓）、障子、ふすま等）について調査し、開口部工事費算出の基礎とします。 金属製建具同様、0.5㎡以下であっても、開口部工事費として積算します。

キ 図面 【木造建物調査積算要領 様式第7, 第8】

項目	説明	縮尺								
配置図	<ul style="list-style-type: none"> ○建物等の所有者を単位として作成します。 ○敷地境界線、方位を明確に記入します。方位は原則として図面の上方を北とし、図面右上部に記入します。 ○土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入します。 ○建物、工作物、立竹木の位置等を記入し、建物、工作物、立竹木ごとに番号を付けます。工作物、立竹木が多数存在する場合は、配置図をそれぞれ作成することもできます。 ○図面中に次の事項を記入します。 敷地面積、用途地域、建ぺい率、容積率、建築年月、構造概要、建築面積（1階の床面積）、建物延べ床面積 	(基本) 1/100 又は 1/200 (庭木等) 1/50 又は 1/100								
平面図	<ul style="list-style-type: none"> ○建物ごとに作成します。ただし、2階建の建物で1枚の用紙に作成できない場合は2枚にします。 ○建物の方位は、原則として図面の上方を北とし、図面右上部に記入します。 ○建物の面積計算に必要な部分及び借家人の占有面積、店舗等の用途区分に応じて、主要間仕切りに寸法線を記入します。 ○建物の面積計算は、各階の床面積ごとに行い、原則として図面の左下側に記入します。 ○変形建物等で通常の面積計算により算出が困難な場合には、当該部分の三斜計算を行います。 ○店舗、事務所、工場等の用途別の面積及び占有区分の面積については、別途必要と認められる部分のみの計算を行います。 ○各室の仕上げは、次表を用いて表示します。 <table border="1" style="margin-left: 20px; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50px;">室名</td> <td style="width: 100px;"></td> </tr> <tr> <td>壁</td> <td></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td></td> </tr> </table> ○建具については、その位置を表示します。ただし、別に建具表（図面）を作成することができます。 ○外壁仕上げは、特に必要な場合はその名称を記入します。 ○当該建物に用地取得等の予定線がかかる場合は、赤色の実線で表示します。 	室名		壁		床		天井		1/100
室名										
壁										
床										
天井										
立面図	東西南北の4面を作成し、仕上材種の名称を記入します。	1/100								
屋根伏図	屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出及び葺材名称等を記入し、屋根面積等（計算過程を含む。）を記載します。	1/100								
建築設備位置図 （電気設備）	平面図を基に、電灯等の区分別に設置されている位置を表示します。	1/100								
建築設備位置図 （給水・給湯設備）	平面図を基に、給水・給湯の水栓が設置されている位置を表示します。ただし、排水設備を同一の図面で作成することもできます。	1/100								
建築設備位置図 （屋内・排水設備）	平面図を基に、屋内排水は浴槽、洗面台、便器等の設置されている位置を表示します。 給水・給湯設備と同一の図面で作成することもできます。	1/100								

建築設備位置図 (屋外・排水設備)	配置図を基に、屋外排水の設置されている位置を表示します。ただし、同一の敷地内に複数棟の建物がある場合は兼用することができます。	1/100 又は 1/200
建築設備位置図等 (上記以外の建築設備)	厨房設備、空調設備、浄化槽等が設置されている場合には、各々の設備の積算に必要な図面を作成します。ただし、厨房（流し台等）設備及び空調（クーラー等）設備については、平面図に表示することができます。	
写真撮影方向図	配置図、平面図を基に、写真撮影の位置を明確にするための位置図を作成します。	1/100 又は 1/200
その他	木造建物〔Ⅱ〕〔Ⅲ〕の場合は、上記のほか、基礎伏図（1/100）、床伏図（1/100）、軸組図（1/100）、小屋伏図（1/100）を作成します。 また、木造特殊建物の場合は、これらに加えて、断面図（矩形図）（1/50）のほか、必要に応じて各図面の詳細図を作成します。	

ク 木造建物建築直接工事費計算書

【木造建物調査積算要領 様式第9】

項目	説明
	<p>建物の推定再建築費を求めるため、建物調査の結果を基に直接工事費を計算するものです。</p> <p>【推定再建築費の構成】</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>推定再建築費</p> <ul style="list-style-type: none"> ├── 純工事費 <ul style="list-style-type: none"> ├── 共通仮設費 └── 直接工事費 └── 諸経費 <ul style="list-style-type: none"> ├── 現場管理費 └── 一般管理費等 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>仮設工事費 基礎工事費</p> <p>軸部工事費 屋根工事費</p> <p>外壁工事費 内壁工事費</p> <p>床工事費 天井工事費</p> <p>開口部〔金属製建具〕工事費</p> <p>開口部〔木製建具〕工事費</p> <p>造作工事費 樋工事費</p> <p>塗装工事費 建築設備工事費</p> <p>建物附随工作物工事費</p> <p>その他の工事費</p> </div> </div>
柱の材種、品等	主たる居室（部屋）の柱について、材種（ヒノキ、スギ、米ヒバ、米栴など）及び品等（無節、上小節、1等、2等など）を判断します。
柱の分布	同一等級内の分布タイプを次により判断します。 A…高級な柱を使用した部屋が大部分を占める建物 B…A、C以外の建物 C…高級な柱を使用した部屋が一部しかない建物

木材費区分	木材の等級判断を木材判断基準表により判断します。	
	等級	判断基準（主たる居室（部屋）の柱）
	特1	主としてヒノキの無節、又はこれと同等のもので特に厳選されたものが使用されているもの
	1	主としてスギの無節、ヒノキの上小節、又はこれらと同等のものが使用されているもの
	2	主としてヒノキの小節、米ヒバの上小節、スギの上小節、又はこれらと同等のものが使用されているもの
	3	主として米母の無節、ヒノキの1等、米ヒバの1等、又はこれらと同等のものが使用されているもの
	4	主として米母の上小節、ヒノキの2等、スギの1等、又はこれらと同等のものが使用されているもの
	5	主として米母の1等、スギの2等、又はこれらと同等のものが使用されているもの
	主たる居室（部屋）とは、一般的に客間や居間等で当該建物の内でも仕上げの程度の高い部屋をいいます。	
労務費区分	専用・共同住宅、店舗・事務所及び工場・倉庫の用途別にⅠ～Ⅴに分類します。※詳しくは標準書の「単価編（建物）〔Ⅰ〕建物関係（2）建物補償標準単価を使用する際の留意事項について」を参照してください。	
仮設工事費	延べ床面積や外壁面数などに基づき仮設工事面積を求め、算定します。「規模補正率」「建物形状補正率」については、木造建物数量積算基準第3を参照してください。	
基礎工事費	基礎の種類に応じて必要な工事費を算定します。「面積区分」「基礎率」については、木造建物数量積算基準第4を参照してください。	
軸部工事費	調査した軸部の内容と前記労務費区分に基づき、算定します。「延床区分」「木材材積率」「各補正率」については、木造建物数量積算基準第5を参照してください。	
屋根工事費	屋根伏面積と勾配に基づき施工面積を求め、算定します。施工面積の計算方法は、木造建物数量積算基準第6を参照してください。	
外壁工事費	木造建物数量計算書〔外壁〕に基づき、算定します。	
内壁工事費	木造建物数量計算書〔内壁〕に基づき、算定します。	
床工事費	木造建物数量計算書〔床・天井〕に基づき、算定します。	
天井工事費	木造建物数量計算書〔床・天井〕に基づき、算定します。	
開口部工事費	木造建物数量計算書〔金属製建具〕・〔木製建具〕に基づき、算定します。	
造作工事費	木造建物調査表に基づき、算定します。	
樋工事費	木造建物調査表に基づき、算定します。	
塗装工事費	延べ床面積を基準に算定します。	
建築設備工事費	木造建物調査表に基づき、算定します。	
建物附随工作物工事費	木造建物調査表に基づき、算定します。	

ケ 木造建物建築直接工事費計算書〔曳家工法〕 【曳家移転料算定要領 様式第2】

項目	説明
	曳家工事にかかる直接工事費を計算するものです。
曳家基本工事費	1階床面積や曳く距離、高低差などにに基づき曳家基本工事面積を求め、算定します。 「規模補正率」「2階建補正率」「曳家計数」については、曳家移転料算定要領第6条を参照してください。
基礎工事費	「ク 木造建物建築直接工事費計算書」と概ね同様ですが、基礎長に「基礎切欠補正率」1.1を乗じます。 なぜなら曳家の場合、建物を基礎の上に乗せた後で曳行用の鋼材を抜き取るため、基礎に切込を入れるなどの工程が生じるからです。 また、従前基礎の解体費もここに計上します。このとき、新設する基礎の位置と従前基礎の位置が重複する場合には、重複部分については人力による単価を使用するため、注意が必要です。
仮設工事費	「ク 木造建物建築直接工事費計算書」と同様です。
部位別補修工事費	曳行時の振動等による壁や床の損傷を補修する費用です。 ①外壁工事費と②内壁工事費については「ク 木造建物建築直接工事費計算書」と同様に新設費を算定した上で、「補修费率」30%を乗じて求めます。 ③床工事費についても概ね同様ですが、1階の床のうち、木材による床組が施工されている部分のみを施工面積とします。例えば玄関や浴室など、床が土間コンクリートである部分は曳行できないため、補修ではなく新設することになります。そのため部位別補修工事費には含めません。
床工事費	1階の床のうち、木材による床組が施工されていない部分（部位別補修工事費に含めなかった部分）の面積を施工面積とします。
建築設備工事費	木造建物調査表から、曳行に伴って工事が必要となる項目を抽出して、計上します。基本的には1階部分及び屋外の各種管路等が対象となりますが、調査結果をしっかりと検証し、過不足なく抽出することが肝要です。
建物附随工作物工事費	木造建物調査表から、曳行に伴って工事が必要となる項目を抽出して、計上します。調査結果をしっかりと検証し、過不足なく抽出することが肝要です。

コ 建物移転料算定表【建物移転料算定要領 様式第1～4, 曳家移転料算定要領 様式第1】

項目	説明
	当該建物の移転工法に応じて補償額を算定します。 移転工法により様式が異なりますので、適切な様式を使用します。
直接工事費	「建築」の欄と「解体」の欄に分けて計上します。 「建築」の欄に計上する工事費は、再築工法、除却工法及び曳家工法にあつては、木造建物建築直接工事費計算書により算定した額です。なお、建物の一部のみを切り取る除却工法の場合には、その部分のみの建築直接工事費となります。 また改造工法では残存部の一部増改築工事費となり、復元工法では運搬費と復元工事費の合計となります。 「解体」の欄には、建物の解体や切り取りにかかる費用を、切取面の補修費を含めて計上します（曳家工法を除く）。

<p>共通仮設費</p>	<p>「建築」の欄と「解体」の欄に分けて計上します。 共通仮設費とは、建築工事や解体工事の全般において必要となる以下の費用をいい、その額はそれぞれの直接工事費に3%を乗じて得た額とします。 ただし残地を移転先とする場合、通常は建築工事にかかる共通仮設を解体工事においても共用できることから、解体にかかる共通仮設費は計上しません。なおこの場合も、算定に用いる直接工事費は建築にかかる直接工事費のみです。</p> <p>共通仮設費…準備費（敷地整理費）、仮設物費（仮囲い費、下小屋費、簡易トイレ設置費）、動力用水光熱費（仮設電力設置費、電気料金、水道料金）、整理清掃費（建物敷地及び接面道路の清掃費）、その他費用</p>
<p>諸経費</p>	<p>「建築」の欄と「解体」の欄に分けて計上します。 諸経費は、工事の施工にあたる企業の継続運営に必要な経費である一般管理費等と工事施工にあたって工事を管理するために必要な共通仮設費以外の経費である現場管理費で構成されます。 曳家工法の場合を除き、建築にかかる諸経費は純工事費（直接工事費と共通仮設費の和）に、解体にかかる諸経費は純工事費と廃材運搬費の和に、それぞれ諸経費率を乗じて得た額とします。 ここで用いるべき諸経費率は、建築にかかる純工事費、解体にかかる純工事費、廃材運搬費の総和を、諸経費率表（木造建物数量積算基準第15）に当てはめて決定します。 曳家工法の場合には、純工事費と廃材運搬費を加算して得た額に、その額に応じた諸経費率を乗じます。</p> <p>一般管理費等…一般管理費（役員報酬、従業員給料手当、退職金、法定福利費、福利厚生費、修繕維持費、事務用品費、通信交通費、電力用水光熱費、調査研究費、広告宣伝費、営業債権貸倒償却、交際費、寄付金、地代家賃、減価償却費、試験研究費償却、開発費償却、租税公課、保険料、雑費）及び付加利益（法人税、株主配当金、役員賞与金、内部留保金等） 現場管理費…労務管理費、租税公課、保険料、従業員給料手当、退職金、法定福利費、福利厚生費、事務用品費、通信交通費、補償費等</p>
<p>廃材運搬費 廃材処分費</p>	<p>廃材運搬費及び処分費内訳書により算定した費用で、工作物も含めて算定します。</p>
<p>再築補償率 現価率</p>	<p>標準表を用いて当該建物の耐用年数、経過年数を基に率を適用します。</p>

サ 木造建物解体工事費等計算書

【建物移転料算定要領 様式第5】

項目	説明
	<p>建物の解体や切り取りにかかる費用を、切取面の補修費を含めて計上します。</p>
<p>廃材運搬費 共通仮設費 諸経費 廃材処分費</p>	<p>「コ 建物移転料算定表」の説明を参照してください。</p>
<p>地区別補正率</p>	<p>補正は行いませんので、率は1となります。</p>

基礎撤去の考え方について

○ 事業用地

基礎及び基礎杭の撤去は、工事実施時に起業者が行うものとする。

ただし、下記(1)～(4)のいずれかに該当する場合には、建物等の所有者に基礎（基礎杭を含まない。）の撤去費用を補償して基礎の撤去を行ってもらう。

- (1) 工事実施まで基礎が残存することにより、当該土地の周辺に危険が生じるおそれがある場合
- (2) 工事実施まで基礎が残存することにより、出入りの妨げになる等、残地及び周辺の土地利用に支障が生じるおそれがある場合
- (3) 残地上の基礎と一体的に撤去することが合理的であり、かつ建物等の所有者が残地上の基礎の撤去を希望している場合
- (4) その他建物等の所有者が基礎を撤去すべき事情がある場合

○ 残地

基礎については、建物等の所有者に撤去費用を補償するものとする。基礎杭については、次のとおりとする。

- (1) 建物等の移転先が構外の場合

基礎杭が残ることにより残地を従前の用途に供することが著しく困難になる場合に限り、当該土地の評価額に残地面積を乗じた額から当該土地の残地補償額を控除した額を限度として、建物等の所有者に撤去費用を補償するものとする。

- (2) 建物等の移転先が構内の場合

移転にあたり基礎杭が支障となる場合に限り、必要最小限の範囲の撤去費用を建物等の所有者に補償するものとする。

シ 廃材運搬費及び処分費内訳書（参考様式としてホームページに掲載）

説明
<p>当該建物の解体により生じる廃材の運搬費、処分費を算定します。</p> <p>○建物・工作物の双方が補償対象の場合は、一緒に計上します。</p> <p>○金属くずの単位は、集計表では「kg」ですが、この様式に記入する際に「m³」に換算します。</p> <p>○廃材運搬費の認定運搬距離は、建物補償標準単価一覧表の運搬費の分類に応じて適用し、運搬費の算定にはその単価を使用します。</p> <p>○廃材運搬費の必要台数を求める際、少数点以下の端数は、0.5未満であれば2t車1台、0.5以上の場合は4t車1台とします。</p>

(5) 非木造建物調査積算

ア 工事内訳明細書 【標準書非木造建物調査積算要領 別添 3】

項目	説明
直接工事費	直接工事費の積算内容を示すものです。 必要な積算科目は建物によって異なりますが、標準的には以下のようなものがあります。
直接仮設	やりかた、墨出し、足場、養生など、仮設工事に要する費用です。

土工・地業	基礎部分の工事費用です。杭を打設する場合はここに計上します。
く体	柱や梁など、建物本体部分の工事費用です。
外部仕上	屋根や外壁などの工事費用です。玄関ドアや窓など、外部開口部の工事費もここに計上します。
内部仕上	床や内壁、部屋の天井などの工事費用です。部屋間をつなぐドアや襖などの工事費もここに計上します。
電気設備	電灯や電話、火災報知器などの工事費用です。
給排水衛生設備	厨房機器や洗面台、ガス管、給排水管などの工事費用です。
空調設備	ダクトや換気扇などの工事費用です。
昇降設備	エレベーターなどの工事費用です。

イ 図面

項目	説明	縮尺								
配置図	<ul style="list-style-type: none"> ○建物等の所有者を単位として作成します。 ○敷地境界線、方位を明確に記入します。方位は原則として図面の上方を北とし、図面右上部に記入します。 ○土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入します。 ○建物、工作物、立竹木の位置等を記入し、建物、工作物、立竹木ごとに番号を付けます。工作物、立竹木が多数存在する場合は、配置図をそれぞれ作成することもできます。 ○図面中に次の事項を記入します。 敷地面積、用途地域、建ぺい率、容積率、建築年月、構造概要、建築面積（1階の床面積）、建物延べ床面積 	(基本) 1/100 又は 1/200 (庭木等) 1/50 又は 1/100								
平面図	<ul style="list-style-type: none"> ○建物及び各階（R階を含む）ごとに作成する。 ○建物の方位は、原則として図面の上方を北とし、図面右上部に記入します。 ○建物の面積計算に必要な部分及び借家人の占有面積、店舗等の用途区分に応じて、主要間仕切りに寸法線を記入します。 ○建物の面積計算は、各階の床面積ごとに行い、原則として図面の左下側に記入します。 ○変形建物等で通常的面積計算により算出が困難な場合には、当該部分の三斜計算を行います。 ○店舗、事務所、工場等の用途別の面積及び占有区分の面積については、別途必要と認められる部分のみの計算を行います。 ○各室の仕上げは、次表を用いて表示します。 <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="text-align: center;">室名</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">壁</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">床</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">天井</td> <td></td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○建具については、その位置を表示します。ただし、別に建具表（図面）を作成することができます。 ○外壁仕上げは、特に必要な場合はその名称を記入します。 ○当該建物に用地取得等の予定線がかかる場合は、赤色の実線で表示します。 	室名		壁		床		天井		1/50 ～ 1/100
室名										
壁										
床										
天井										

構造詳細図		
断面図	1面程度、地盤（GL）・最高高さ・軒高・階高・天井高・床高	1/50 ～ 1/100
杭地業想定設計図	杭伏図 杭配置・杭種・杭寸法	1/20 ～ 1/100
根切想定設計図	①根切平面図 ②根切断面図 ※統計値を使用して算定を行う場合には作成する必要はありません。	1/20 ～ 1/100
上部く体現状図	柱・梁・床版・壁・階段・土間コンクリート・その他の図面 ①柱・梁・床版・壁伏図（配置） ②柱・梁・床版・壁断面図（形状・寸法） ※土間コンクリートを除き、統計値を使用して算定を行う場合には作成する必要はありません。	1/20 ～ 1/100
立面図他		
立面図	外観各面の立面図 各外面の仕上、開口部の位置	1/50～ 1/100
写真方向撮影図	建物平面図等に写真方向を記載します。	1/50 ～ 1/100
配置図	①敷地形状・寸法、隣接道路・建物・施設等 ②当該建物等の位置・寸法・方位 ③補償に関係する計画道路・計画施設等と当該建物及び敷地との関係	1/100 ～ 1/250
その他調査書		
仕上表	①外部仕上表（下地を含む） 屋上・外壁・外部天井・外部階段・庇・犬走り等場所別に表示 ②内部仕上表（下地を含む） 床・壁・幅木・天井・回り縁・内部階段・造付建具・機器類等各階各室別に表示	
面積表	①敷地面積図・求積表 ②建物面積表 1) 建築面積 2) 各階床面積・同合計 3) 延べ床面積 ※測量の成果を利用可能な場合①は作成不要です。	
建具表	①建具配置図（キープラン） ②建具表 建具番号・建具の名称・材質・姿図寸法・箇所数・建具枠・ガラス・塗装・建具金物・開口部としての附合物（面格子・額縁・網戸）等のうち必要な事項 ※同種・同様の開口部については寸法等の表示のみによることができます。	

建築設備			
電気設備	器具一覧表	建物平面図を利用して作成します。	1/50 ～ 1/100
	器具配置図		
	受変電設備図		
	幹線系統図		
	動力設備系統図		
給排水衛生設備	器具一覧表	建物平面図を利用して作成します。	1/50 ～ 1/100
	器具配置図		
	消火設備系統図		
	汚水処理設備図		
空気調和設備	器具一覧表		1/50 ～ 1/100
	器具配置図		
昇降設備	諸元表		
その他設備	必要に応じて作成します。		

建物の構造

R C 造 (reinforced concrete construction)

…主体構造を鉄筋コンクリートで構築する構造。鉄筋コンクリート造。

S 造 (steel structure)

…主要構造部に普通の鋼材を用いて組み立てた構造。鉄骨造。

S R C 造 (steel framed reinforced concrete structure)

…鉄骨骨組のまわりに鉄筋を配置し、コンクリートで一体化した構造。鉄骨鉄筋コンクリート造。

L G S 造 (light gauge steel structure)

…軽量形鋼を使用した鉄骨構造。軽量鉄骨造。

C B 造 (concrete block construction)

…コンクリートのブロックを積み上げて構造体としたもの。コンクリートブロック造。

構造計算

建築物を設計するときに安全性を計算するものです。建築物は地球上で重力や地震や自然環境といった厳しい条件で立ち続ける必要があります。その建築物が果たして安全に立っているか、地震に対してもある程度の安全性を保てるかを確認するために行います。

非木造建物の一部又は全部を変更して積算を行う場合については、建築基準法第20条第2号に規定する構造計算を行うこととされています。ただし、鉄骨造りの建物については、建物の構造が軽量鉄骨造りから重量鉄骨造りに、又は重量鉄骨造りから鉄筋コンクリート造りに変更になる場合を除いて構造計算は必要ありません。

(6) 工作物調査積算

項目	説明
再築	<p>同種同等の附帯工作物を残地または残地以外の土地に新設する費用です。</p> <p>再築費</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{附帯工作物の現在価額 (再調達価格} \times \text{現価率)} + \text{運用益損失額}$ </div> <p style="text-align: center;">↑</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>再築工事費 (再調達価格)</p> <p>解体処分費</p> <p>▲発生材価額 (市場価値を有すると認められるもの)</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>工事原価</p> <p>一般管理費等</p> <p>純工事費</p> <p>現場管理費</p> <p>解体撤去費</p> <p>廃材運搬費</p> <p>廃材処分費</p> <p>諸経費</p> </div> </div> <p>○物理的に移設することが困難(不可能)なもの 例) 現場打ちの鉄筋コンクリート門柱、土間コンクリート叩き、アスファルト舗装、堀井戸類、サイロ、コンクリート水槽、ムロ、池</p> <p>○移設にあたり既存資材をばらし、補足材を加えて、再度組立てる工法(旧移築工法)のように容易に取り付け、取り外しが困難なもの 例) 門・下屋・車庫・物置・木造テラス</p> <p>○移設することが可能であっても費用的に明らかに高額となる物 例) 給排水配管類、排水配管類、石積(大谷石を含む)門柱、れんが積門柱、コンクリートブロック積門柱、石積(大谷石を含む)、れんが積、コンクリートブロック積塀、万年(代)塀、金網柵、有刺鉄線柵、建仁寺垣</p>
復元	<p>既存の附帯工作物を構成する各部材を再利用することを基本として解体及び撤去し、残地又は残地以外の土地に運搬し、移設する。</p> <p>復元費</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{復元工事費 (再調達価格)} + \text{解体処分費}$ </div> <p style="text-align: center;">↑</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>復元工事費 (再調達価格)</p> <p>解体処分費</p> <p>▲発生材価額 (市場価値を有すると認められるもの)</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>工事原価</p> <p>一般管理費等</p> <p>純工事費</p> <p>現場管理費</p> <p>解体撤去費</p> <p>廃材運搬費</p> <p>廃材処分費</p> <p>諸経費</p> </div> </div> <p>○移設することが相当なもの 例) 庭石、灯籠</p>
諸経費	<p>諸経費率は、再築または復元にかかる純工事費、解体撤去費及び廃材運搬費の総和を、諸経費率表(標準書記載の附帯工作物調査算定要領 別表2)に当てはめて決定します。</p> <p>ただし、建物・工作物の双方が補償対象の場合には、廃材運搬費を含めません(建物移転料に含めるため)。</p>

(7) 立竹木調査積算(庭木等(地被類・植込畑等を除く)の場合)

移植と伐採 【移植】 下記【伐採】の①～④に該当しない場合。 【伐採】 次の①～④に該当する場合。 ①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場合 ②移転工法として構内再築工法等を認定した場合、庭の大部分が取得され、又は使用される場合等において、残地が庭木等の移植先とならないと認められる場合 ③庭木等が大きいこと等により移植先へ運搬することが困難であると認められる場合 ④移植補償よりも伐採補償が経済的な場合		
観賞樹、利用樹における管理状況の判断基準等		
管理の程度	判断基準	補正率
良い	年2回程度以上の手入れ(剪定)が行われ樹型が整っているもの	1.2
やや良い	年1回程度の手入れ(剪定)を行っているもの	1.0
普通	上記以外のもの	0.8
※手入れ(剪定)は、植木職人により行われる程度のものをいいます。		
風致木補正率	0.5	

(8) 動産調査積算

項目	説明										
屋内動産	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">住居面積</td> <td>移転対象となっている建物のうち、常時居住の用に供している部分の延べ面積です。</td> </tr> <tr> <td>仮住居経由の有無</td> <td>移転工法に応じて、仮住居が必要な場合(曳家工法等)は「あり」、必要のない場合は「なし」とします。</td> </tr> <tr> <td>1日の往復回数</td> <td>標準は2回とします。ただし、地域の実情に応じて適宜往復回数を1回とすることができます。</td> </tr> <tr> <td>標準台数 加算台数</td> <td>屋内動産の居住面積別標準台数表により必要台数を算定します。</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 建物を残地に移転する場合(曳家工法及び仮住居を必要としない構内再築工法)は、屋内動産移転料表の補償額を50%に補正します。ただし、仮住居等に移転する必要がある場合は、補正しないことができます。 </td> </tr> </table>	住居面積	移転対象となっている建物のうち、常時居住の用に供している部分の延べ面積です。	仮住居経由の有無	移転工法に応じて、仮住居が必要な場合(曳家工法等)は「あり」、必要のない場合は「なし」とします。	1日の往復回数	標準は2回とします。ただし、地域の実情に応じて適宜往復回数を1回とすることができます。	標準台数 加算台数	屋内動産の居住面積別標準台数表により必要台数を算定します。	建物を残地に移転する場合(曳家工法及び仮住居を必要としない構内再築工法)は、屋内動産移転料表の補償額を50%に補正します。ただし、仮住居等に移転する必要がある場合は、補正しないことができます。	
住居面積	移転対象となっている建物のうち、常時居住の用に供している部分の延べ面積です。										
仮住居経由の有無	移転工法に応じて、仮住居が必要な場合(曳家工法等)は「あり」、必要のない場合は「なし」とします。										
1日の往復回数	標準は2回とします。ただし、地域の実情に応じて適宜往復回数を1回とすることができます。										
標準台数 加算台数	屋内動産の居住面積別標準台数表により必要台数を算定します。										
建物を残地に移転する場合(曳家工法及び仮住居を必要としない構内再築工法)は、屋内動産移転料表の補償額を50%に補正します。ただし、仮住居等に移転する必要がある場合は、補正しないことができます。											
一般動産	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">算出単位</td> <td> 動産の体積又は重量としますが、積み重ねが不適当な動産は面積により算出します。 算定にあたっては、単位ごとに算出した台数を合計し、移転に必要な台数を求めます。 【積載容量】 2t車1台…7m³、6.5m² 4t車1台…14m³、13m² </td> </tr> </table>	算出単位	動産の体積又は重量としますが、積み重ねが不適当な動産は面積により算出します。 算定にあたっては、単位ごとに算出した台数を合計し、移転に必要な台数を求めます。 【積載容量】 2t車1台…7m ³ 、6.5m ² 4t車1台…14m ³ 、13m ²								
算出単位	動産の体積又は重量としますが、積み重ねが不適当な動産は面積により算出します。 算定にあたっては、単位ごとに算出した台数を合計し、移転に必要な台数を求めます。 【積載容量】 2t車1台…7m ³ 、6.5m ² 4t車1台…14m ³ 、13m ²										

	貨物自動車台数	4t貨物自動車を基準とします。ただし、4t車1台に満たない場合は、2t車1台で移転可能かどうかを検証します。 4t車1台以上で1以下の端数が生じる場合は、 0.5以下…2t車1台加算 0.5超 …4t車1台加算
	仮倉庫	動産を移転する際に仮倉庫が必要な場合は、仮倉庫の場所に応じて単価を適用する。
	動産を構内移転させる場合（仮倉庫不要の場合）においては、一般動産移転料の補償額を50%に補正します。	
取扱いが困難な動産	ピアノ等移転料	基本額・調律費のほか、移転する階数に応じて額を加算します。
	その他	実態に応じて積算します。

(9) 仮住居補償

項目	説明
仮住居所要面積	補償対象建物における所要住居面積で、常に空き部屋になっている部分や、ベランダ、農家住宅における土間などは除きます。
標準家賃	「仮住居補償算定の標準家賃等算出取扱方針」により算出します。
仮住居の一時借入に要する費用相当額	権利金等の一時金相当額。当該地域において借家する場合に必要なとなる礼金のことです。敷金は含みません。
仮住居補償期間	建物移転標準工期表を参照します。 【標準的な工事期間（通常の木造建物の場合）】 曳家工法 …2か月 構内再築工法…4か月 この期間に前後の準備期間（各0.5か月）を必要により加算できます。

(10) 家賃減収補償

項目	説明
補償期間	建物移転標準工期表を参照します。 【標準的な工事期間（通常の木造建物の場合）】 曳家工法 …2か月 構内再築工法…4か月 この期間に前後の準備期間を必要により加算できます。 また、借家人に対する補償を行う場合は、借家人の入退きの準備に要する期間（原則前後各1か月）を加えることができます。 なお、家賃欠収補償を行う場合の補償期間は、最大6か月です。
建物家賃（月額）	補償契約締結前の1年間における当該建物（部屋）に係る家賃収入額を12で除した額になります。

(11) 借家人補償

項目	説明								
	<p>賃貸借の当事者間において密接不可分の関係（親族間、法人とその構成員など）があり、移転先で賃貸借を継続することが通常であると認められるときは、仮住居補償を原則とします。</p> <p>また、曳家工法、改造工法の場合は、原則として仮住居補償とします。ただし、従前の契約条件の著しい変更（新たな一時金の支出など）が確実であると認められるときは、借家人補償を原則とします。</p>								
標準家賃	「借家人（借間人）補償算定の標準家賃等算出取扱方針」により算出します。								
返還されないことと約定されている一時金	入居時に支払う一時金（一般的には「礼金」）のことをいいます。								
返還されることと約定されている一時金	入居時に支払う一時金（一般的には「敷金」）のことをいいます。ただし、こちらは全額ではなく、従前の残賃貸借期間運用し得られたであろう運用益の損失のみを補償します。運用益損失額を求めるにあたっての賃借期間は、10年を標準とします。								
家賃差額補償年数	<p>従前の建物と標準家賃との差額に応じて次の区分による範囲内とします。ただし、居住年数がこの区分による補償年数を下回る場合は、居住年数（当該年数が1年未満の場合は1年）をそのまま補償年数とみなします。なお、年未満の端数がある場合は、当該期間を12で除した数を補償年数とみなします。</p> <p style="text-align: center;">家賃差＝標準家賃（月額）÷現在家賃（月額）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>補償年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>家賃差＞3.0</td> <td>… 4年</td> </tr> <tr> <td>3.0≥家賃差＞2.0</td> <td>… 3年</td> </tr> <tr> <td>2.0≥家賃差</td> <td>… 2年</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、この区分により難い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ます。</p>	区 分	補償年数	家賃差＞3.0	… 4年	3.0≥家賃差＞2.0	… 3年	2.0≥家賃差	… 2年
区 分	補償年数								
家賃差＞3.0	… 4年								
3.0≥家賃差＞2.0	… 3年								
2.0≥家賃差	… 2年								

(12) 移転雑費

説明
移転雑費は、補償する相手方（土地所有者、借家人など）や建物の移転工法によって補償する項目、算定方法が異なりますので注意が必要です。

【移転工法別標準補償例】

次表はあくまで標準的な例です。

「建物のみ所有」…借地により居住用建物を建築し、現に居住している場合です。

「貸家（貸間）」…土地・居住用建物を所有し、建物に現に借家（借間）人が住んでいる場合です。

「借家（借間）」…居住用建物で現に借家（借間）人が住んでいる場合です。

「曳家」…自己所有地への曳家の場合です。

ア 移転先選定に要する費用

補償項目	土地建物所有 居住				建物のみ所有 居住				貸家(貸間) 家主				借家(借間) 借家人			
	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築
移転先選定費用	※ 1	仮	※ 1	移	※ 1	仮	※ 1	移	-	-	-	移	※ 2	※ 2	※ 2	※ 2

移…移転先選定に要する費用を補償します。

仮…仮住居選定に要する費用を補償します。

※1…仮住居が必要な場合は、仮住居先選定の費用です。

※2…借家人に対し仮住居補償を行う場合は、仮住居先選定の費用です。借家人補償を行う場合は、移転先選定の費用です。

イ 法令上の手続に要する費用

凡例：○ 補償

補償項目	土地建物所有 居住				建物のみ所有 居住				貸家(貸間) 家主				借家(借間) 借家人			
	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築	構 内 再 築	曳 家	改 造	構 外 再 築
確認申請手数料	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-
設計監理料	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-
建物滅失登記	※ 1	-	-	※ 1	※ 1	-	-	※ 1	※ 1	-	-	※ 1	-	-	-	-
建物表示登記	※ 1	-	-	※ 1	※ 1	-	-	※ 1	※ 1	-	-	※ 1	-	-	-	-
建物表示変更登記	-	※ 2	※ 1	-	-	※ 2	※ 1	-	-	※ 2	※ 1	-	-	-	-	-
建物保存登記	※ 3	-	-	※ 3	※ 3	-	-	※ 3	※ 3	-	-	※ 3	-	-	-	-
移転先土地 所有権移転登記	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-
その他官公署等に 対する費用	-	-	-	○	-	-	-	○	-	-	-	-	※ 4	※ 4	※ 4	○
交通費・日当	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※ 5	※ 5	※ 5	○

※1…表示登記がされている場合に補償します。

※2…曳家により建物の所在地番が変わる場合は補償します。

※3…保存登記がされている場合に補償します。

※4…賃貸借関係が継続困難により借家人補償をする場合は補償します。

※5…法令上の手続が必要になる場合は補償します。

ウ 転居通知費、移転旅費その他の雑費

凡例：○ 補償

補償項目	土地建物所有 居住				建物のみ所有 居住				借家(借間) 家主				借家(借間) 借家人			
	構内再築	曳家	改造	構外再築	構内再築	曳家	改造	構外再築	構内再築	曳家	改造	構外再築	構内再築	曳家	改造	構外再築
居住者補償	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	○	○	○	○
契約に要する費用	建	建	建	土建	建	建	建	借建	建	建	建	土建	-	-	-	-
建築祭儀費	○	※	-	○	○	※	-	○	○	※	-	○	-	-	-	-

土…土地売買契約に要する費用を補償します。

建…建物等請負契約に要する費用を補償します。

借…借地権設定契約に要する費用を補償します。

※…曳家に際して地鎮祭・建築祝の地元慣行がある場合にのみ補償し、上棟式費用については補償しません。

エ 就業できないことにより通常生ずる損失補償

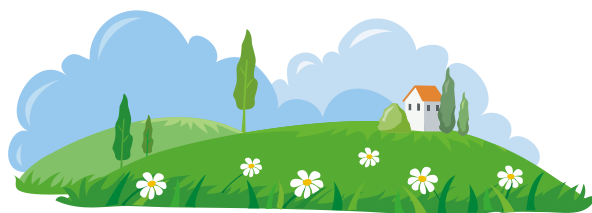
凡例：○ 補償

補償項目	土地建物所有 居住				建物のみ所有 居住				借家(借間) 家主				借家(借間) 借家人			
	構内再築	曳家	改造	構外再築	構内再築	曳家	改造	構外再築	構内再築	曳家	改造	構外再築	構内再築	曳家	改造	構外再築
就業不能補償	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※ただし、日数については、①～③の補償内容によって違いがありますので、就業不能補償日数表を参照してください。

就業不能補償については、店舗等で営業（農業・漁業）休止補償を行う場合、補償しません。

建築祭儀費のうち建築祝費用については、営業補償において開店祝費の補償をする場合、原則として補償しません（標準表第8（3）転居通知費、移転旅費その他の雑費 別表第9注2）参照。



(13) 営業補償

説明		
<p>営業補償は、建物が支障となるなどして、公共事業が施行されなかったら得ていたであろう通常の営業活動による利益の損失に対する補償です。移転対象となる営業所の営業実態や会計上の帳簿等の数値を把握して補償額に適切に反映させることになります。</p>		
主な収集・調査資料		
法人	事業概況説明書	確定申告に際して税務署が調査指導として相互の手数を省略するために作成を要請している資料です（必須の添付資料ではありません）。12業種に分かれていて、企業の営業概要を知る上で非常に参考になる書類です。
	確定申告書(控)	税務署に申告したものの控えです。間違いなく申告したものであるかどうか、税務署受付印、もしくは、e-TAXを利用したものについては受付結果（受信通知）も確認します。
	損益計算書	確定申告時に添付が義務づけられている書類です。一会計期間における企業の経営成績を明らかにするための計算書類であり、営業補償額を算定する際の中心的な重要資料です。
	貸借対照表	企業の財務状態を示す報告書です。固定的経費の認定で、長期借入金の有無等を確認するときに活用します。
	固定資産台帳	事業の用に供している機械などの資産内容を管理する台帳です。
	総勘定元帳	勘定科目ごとの内訳明細です。固定的経費として認定するか否かなど細かい内訳明細を調べるときに活用します。
個人 (青色)	青色申告…所定の帳簿書類を備えている納税者に、専従者控除などの特典を与える申告納税制度です。	
	確定申告書(控)	税務署に申告したものの控えです。間違いなく申告したものであるかどうか、税務署受付印、もしくは、e-TAXを利用したものについては受付結果（受信通知）も確認します。
	総勘定元帳等	<p>法人とほぼ同様ですが、帳簿については、「正規の簿記で記帳しなければならない場合」と「簡易簿記で記帳してもよい場合」とがあり、一般的には次のようなものとされています。</p> <p>【正規簿記の場合】 総勘定元帳、売上帳、仕入帳、仕訳帳、得意先元帳、現金出納帳、預金出納帳、固定資産台帳</p> <p>【簡易簿記の場合】 現金出納帳、売掛帳、買掛帳、経費帳、固定資産台帳</p>
個人 (白色)	白色申告…青色申告以外の申告をいいます。定められた帳簿の作成が義務づけられていません。	
	確定申告書(控)	税務署に申告したものの控えです。間違いなく申告したものであるかどうか、税務署受付印、もしくは、e-TAXを利用したものについては受付結果（受信通知）も確認します。総売上、総費用が記載されていますが、明細は不明です。
	帳簿	現金出納帳、売上帳、仕入帳など。定められた帳簿がありませんので、できるだけ聞き込み調査を行い、実態を把握します。
<p>これらの資料は、3か年分収集します。その結果、経営状態に大きな変動がなければ直近の資料を基に補償額を認定します。</p>		

従業員調査表	<p>従業員に対する休業補償を算定するために調査します。算定すべき日以前3か月間に支払われた賃金を賃金台帳により調査して作成します。ただし、従業員に次のものが含まれている場合は除外します。</p> <p>①同一経営者に属する営業所が他にあり、そこで従事できるとき。 ②営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき。 ③従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき。 ④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。</p>
仕入先調査表	<p>営業活動の実態を把握するために作成します。</p>

その他注意事項	
営業休止期間	<p>営業休止期間は、採用した移転工法によって大きく変わり、その期間の長短が営業休止補償の補償額に影響します。必ず工程表を作成し、工事期間や準備期間を認定します。</p>
収益減の補償	<p>収益減の補償算定の基礎となる認定収益額を求めるには、収集した損益計算書等により分析を行います。当期に発生した全ての収益とこれに対応する全ての費用を対比し、本来の営業目的に関連した収益と本来の営業目的に関連した費用を抽出し、収益額を認定します。</p>
得意先喪失の補償	<p>補償額算定の基礎となる売上げ減少率、固定費・変動費の認定を適切に行います。</p>
固定的経費の補償	<p>休業期間中に固定して支出される経費に対する補償なので、当該期間に固定して支出される経費であるか否かの認定を行う必要があります。なお、固定的経費の科目となるものは次のとおりです。</p> <p>①公租公課 ②電気・ガス・水道・電話等の基本料金 ③営業用資産（建物、機械等）の減価償却費・維持管理費 ④借入地代・借家家賃・機械器具使用料・借入資本利子 ⑤従業員のための法定福利費 ⑥従業員のための福利厚生費 ⑦その他の固定経費</p> <p>これらの中で補償の対象となる固定的経費を判断することになります。</p>
商品、仕掛品等の減損の補償	<p>(1)長期の営業休止に伴う商品、仕掛品等の減損</p> <p>商品、仕掛品等の性質上、保管することが不可能なもの又は保管することにより商品価値を失うものは売却することになります。売却に伴う損失については、費用価格の50%を標準として補償します。なお、仕掛品等の中には商品価値のないものがありますが、これらについては投下経費の補償をすればよいと考えられます。</p> <p>(2)商品、仕掛品等の移転に伴う減損</p> <p>移転する際に生ずる破損、荷ずれ、荷傷み等による損失については、通常運賃の割増料を補償するか、あわせて、保険料相当額を補償することにより対処します。品目により個別に判断する必要があります。算定にあたっては、損害保険会社、同業組合等の専門家の見積もりや当該業種の運送を専門にしている業者の見積りを参考にします。</p>
移転広告費等の補償	<p>標準的な補償額が営業補償に係る移転広告費等の補償額基準表に示されています。</p> <p>なお、移転雑費の中に転居通知等の費用を補償する項目があります。移転広告費等の補償を行う場合、重複する部分は移転雑費には含めませんので注意してください。</p>

(14) 移転工法認定報告書

項目	説明
<p>建物が支障となる場合、移転工法認定報告書を必ず作成することになっています。認定にあたっては、移転工法認定フローに従い、適切に行ってください。</p>	
調査事項	<p>(1) 地域の用途的特徴及び建物の立地状況 (2) 隣接地及び周辺の利用状況 (3) 公法上の規制 (4) 土地の面積、形状及び利用状況 (5) 建物の構造、規模及び用途 (6) 建物の建築年月日及び維持保存の状況 (7) 土地と建物の関係位置 (8) 営業所については上記事項のほか次の事項 ア 業種 イ 沿革及び特殊性 ウ 財務状況 エ 組織及び従業員数 オ 取引形態及び生産方式 カ 生産方式（図式） キ 営業の季節的変動 ク 建物と機械工作物の関係位置 ケ その他必要な事項 (9) その他必要な事項</p> <p>全ての事項に記入する必要があります。(8)は営業所でなければ、「営業所ではない。」と記入すれば足ります。(9)は特になければ「特になし。」と記入してください。</p>
土地の取得の事項及び変更事項	<p>(1) 土地の取得の面積及び一団地に対する割合 取得面積や潰地割合(取得面積÷画地面積を%で表示)を記入します。 (2) 残地の面積及び形状 残地面積及び形状(間口、奥行き等の状況)を記入します。 (3) 支障となる建物棟数及び付属設備等の状況 棟数や付属設備があればその状況を記入します。</p>
移転工法の検討	<p>移転工法認定フローに従い検討を行った全ての移転工法について、検討内容とその問題点を整理します。</p>
移転工法認定説明	<p>移転工法認定フローに従い、次の全ての項目について検討内容、その結果をできるだけ詳細に記入します。</p> <p>(1) 文化財保護法等の指定の有無等 (2) 除却の可否 (3) 構内工法の検討 ア 曳家工法 イ 改造工法 ウ 再築工法(同種同等) エ 再築工法(照応建物) (4) 残地内における合理的な工法 (5) 残地内における合理的な工法と構外再築工法の補償総額による経済比較</p>
移転工法別補償額	<p>検討の結果、採用した残地内工法と構外再築工法の補償総額を記入し比較します。この場合、残地内工法には、残地補償・残地工事費を、構外再築工法には残地の価額を、それぞれ加えます。</p>

移転工法をどのように認定するかで補償額が変わります。建物の用途、敷地の利用状況などを綿密に調査し、検討することが必要です。また、関連移転や自動車保管場所の補償など、補償にあたって相手方の請求が必要な場合もあります。特に直接支障とならない物件を移転させるような場合には、状況をよく把握し、慎重に判断するようにしましょう。

また、地権者が建物を移転するにあたって、残地に隣接する土地を取得することが確実と認められる場合は、その土地を残地を含めて移転工法を検討することになるので注意しましょう。



【移転工法認定報告書作成例】

移 転 工 法 認 定 報 告 書

No.1

令和 年 月 日

〇〇県土整備事務所長
 埼玉花子様

受注者住所 〇〇市仲町1丁目2番3号

受注者名及び 株式会社 県土整備
 代表者名 埼玉太郎 ㊞

下記のとおり移転工法を認定しました。

認定工法	構内再築工法（照応建物）
建物等の所有者	用地学
所在地	〇〇市本町1丁目1番1号
構造・用途	木造2階建
規模	136.00㎡（延べ床面積）

1 概 要

主要地方道浦和高砂線市本町地内〇〇〇〇工事に伴い、用地学氏所有の土地及び建物の一部が支障となるものである。

当該土地建物は、用地学氏ほか3名の住居として使用されている。

また、敷地には、主に用地学氏が通勤に使用する自動車のための保管場所（1台分）が設置されている。

2 調 査 事 項

(1) 地域の用途的特徴及び建物の立地状況

当該物件が存する〇〇市本町1丁目は、〇〇市のほぼ中央に位置し、市役所、市立病院等の公共施設やJR京浜東北線〇〇駅に近接した市の中心街となっている。

(2) 隣接地及び周辺の利用状況

北側、東側及び南側は、専用住宅として利用されている。西側は、浦和高砂線である。

(3) 公法上の規制

当該地域は都市計画法の市街化区域で、第1種住居地域に指定されている。建ぺい率は60%、容積率は200%である。また、文化財保護法等の指定及び指定都市計画法第8条第1項第5号の防火地域又は準防火地域の指定はされていない。

第5章 物件調査

(4) 土地の面積、形状及び利用状況

敷地は、間口16mで浦和高砂線と接しており、奥行きは16mで、敷地面積は256㎡となっている。

(5) 建物の構造、規模及び用途

建物の構造:木造2階建

建物の規模:延床面積136.00㎡(1階86.4㎡、2階49.6㎡)

建物の用途:専用住宅

(6) 建物の建築年月日及び維持保存の状況

建物の建築年月日:平成13年8月1日

建物の維持保存の状況:良好

(7) 土地と建物の関係位置

敷地は、南北に16m、東西に16mのほぼ正方形の土地である。建物は敷地の北側に配置されている。また敷地の南側に自動車の保管場所が設置されている(西側の浦和高砂線から出入口が設けられている。)

(8) 営業所については上記事項のほか次の事項

営業所ではない。

ア 業種

イ 沿革及び特殊性

ウ 財務状況

エ 組織及び従業員数

オ 取引形態及び生産方式

カ 生産方式(図式)

キ 営業の季節的変動

ク 建物と機械工作物の関係位置

ケ その他必要な事項

(9) その他必要な事項

特になし。

3 土地の取得の事項及び変更事項

(1) 土地の取得の面積及び一団地に対する割合

当該事業では、敷地西側の浦和高砂線との境界から約6m(平均)の距離までの土地が取得の対象となる。取得面積等は次のとおり。

取得面積:96㎡

潰地割合: $96\text{㎡} \div 256\text{㎡} \approx 0.375$ 37.5%

(2) 残地の面積及び形状

残地面積: $256\text{㎡} - 96\text{㎡} = 160\text{㎡}$

形状:間口約16m、奥行き10mの台形である。

(3) 支障となる建物棟数及び付属設備等の状況

支障となる建物は、専用住宅1棟である。

4 移転工法の検討

工法の種別	検討内容	問題点
(1) 復元工法 (曳家工法)	文化財保護法等の指定を受けている場合には、復元工法又は曳家工法により当該支障建物を移転させる必要がある。	当該支障建物は、文化財保護法等の指定を受けていない。
(2) 除却工法	埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(以下「細則」という。)第16(2)の規定に基づき検討する。 具体的には、建物の支障部分が、「重要な部分でないか」、「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か」又は「建物を再現する必要がないかどうか」を検討する。	建物の支障部分は、玄関、便所、浴室、洗面所等であり、重要部分であると認められ、除却することは従前の機能に大きな影響を与える。 また、当該支障建物は、現に専用住宅として使用されているため建物全体の除却は認められない。
(3) 曳家工法	残地が160㎡あるため、曳家工法が可能か否か検討する。	残地の形状から東側に直線的に曳家をすると、建物は残地内に収まらない。 別の方法として、敷地の中心に一度曳家を行い、そこで90度回転させ、東側に曳けば、建物は残地内に収まる。ただし、建物の間取りは既存の方位を前提として設計されているため、移転後は、従前の日照、風通し等の住環境は確保できない。 また、自動車保管場所が確保できない。
(4) 改造工法	支障となる部分は建物の一部である。また、残地が160㎡あるため、改造工法が可能か否か検討する。	支障部分は、玄関、便所、浴室及び洗面所の全部と廊下、階段、居間及び2階の洋室(2部屋)の各一部である。 建物の構造から、改造範囲は支障となる全ての部分と台所(階段部分改造の影響を受ける。)に及ぶため、約83㎡の改造が必要となる。 建物面積に占める割合は、約61%である。
(5) 構内再築工法 (同種同等)	残地が160㎡あるため、構内再築工法(同種同等)が可能か否か検討する。	建物の向きを90度回転させて再築することは可能である。しかし、従前の日照、風通し等の住環境及び自動車保管場所が確保できない。
(6) 構内再築工法 (照応)	残地が160㎡あるため、構内再築工法(照応)が可能か否か検討する。	自動車保管場所を確保しながら再築することは可能である。

5 移転工法説明

(『埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償取扱要領(以下「要領」という。)]第11第8項の規定により移転工法認定フローに従って認定を行う。)

(1) 文化財保護法等の指定の有無等

建物所有者用地学氏に確認したところ、当該建物は文化財保護法等の指定は受けていない。

また、当該建物は一般的な専用住宅であり、地域における特別な役割や特別な価値等を有しているとは認められない。

以上より、【復元工法】及び”建物を原形で復元することが必要である場合”の【曳家工法】は採用しない。

(2) 除却の可否

埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(以下「細則」という。)第16(2)の規定に基づき除却の可否を検討する。

細則第16(2)

土地等の取得に係る土地に存する建物の一部が当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合又は建物を再現する必要がないと認められる場合には、(1)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。

当該建物の支障部分は、玄関、便所、浴室及び洗面所等であり、重要部分である。これらの機能を除却することは従前の機能に大きな影響を与えると認められる。

また、当該支障建物は、現に専用住宅として使用されているため建物全体の除却は認められない。以上より【除却工法】は採用しない。

(3) 構内工法の検討

残地が有る(160㎡)ことから、構内工法について検討する。

ア 曳家工法

(7) 有形的検討

残地は、間口16m、奥行き10mの台形である。当該支障建物の形状は幅約7.2m奥行き約12mである(図1参照。)

当該建物を東側に直線的に曳家すると残地内では収まらない(図2参照。)

別の方法として、敷地の中心方向に一度曳き、そこで90度回転させ、その後東側に曳けば、建物は残地内に収まる(図3参照。)

ただし、自動車保管場所は有形的に確保できない。

(4) 機能的検討

(7)有形的検討の結果から、建物を敷地の中心で90度回転させ、東側に曳けば残地内に収まる。

ただし、間取りは従前の方位を前提に設計されているため、90度回転させてしまうと、従前確

保されていた日照、風通し等の住環境機能は著しく低下する。

また、自動車保管場所が確保できなくなるが、これは用地学氏が通勤のために利用する自動車のためのものである。自動車保管場所の必要性は高いことから、この面でも従前と比べて著しい機能の低下が認められる。

(ウ) 法制的検討

建物の状況は、次のとおりである。

建物の構造：木造二階建

建物の規模：延床面積136.00㎡（1階86.4㎡、2階49.6㎡）

残地面積が160㎡で、当該地域の建ぺい率は60%、容積率は200%であるので、

$$160\text{㎡} \times 60\% = 96\text{㎡} > 86.4\text{㎡}$$

$$160\text{㎡} \times 200\% = 320\text{㎡} > 136.00\text{㎡}$$

となり、建ぺい率及び容積率を満たしている。

また、当該地域は都市計画法第8条第1項第5号の防火地域又は準防火地域の指定は受けていないため、構造等の変更は必要ない。

以上より、当該支障建物の曳家は、有形的、法制的には可能と認められるものの、機能的検討において、著しい機能低下が生じると認められる。

よって、【曳家工法】は採用しない。

イ 改造工法

(7) 有形的検討

支障部分は、玄関、便所、浴室及び洗面所の全部と居間、台所、廊下、階段及び2階洋室（2部屋）の各一部である。

居間、台所、2階洋室（2部屋）が支障となるのは一部分であるが、柱及び階段を移転させることによる影響から、部屋全体の改造を要する（図4参照）。

改造面積は次のとおりである。

$$1\text{階} : 7.2\text{m} \times 7.2\text{m} = 51.84\text{㎡}$$

$$2\text{階} : 7.2\text{m} \times 4.4\text{m} = 31.68\text{㎡}$$

$$\text{合計} : 83.52\text{㎡}$$

全体に占める改造面積の割合は、

$$83.52\text{㎡} \div 136\text{㎡} \doteq 0.614 \quad 61.4\%$$

となる。

移転工法認定フローでは、改造部分が建物延床面積の概ね30%を超えない範囲内で検討するとされており、目安となる割合を著しく超えている。

以上より、どのような改造を行うにしろ、改造割合が30%を超えてしまうため、機能的検討、法制的検討を行うまでもなく、【改造工法】は採用しない。

ウ 再築工法（同種同等）

(7) 有形的検討

残地は、間口16m、奥行き10mの台形である。一方、建物の形状は、幅7.2m奥行き12mである（図1参照。）。

同種同等の建物を残地内に再築することは可能である（図5参照）。

ただし、自動車保管場所は有形的に確保できない。

(4) 機能的検討

残地の形状から、建物は従前の配置から90度回転させた方向にのみ配置される。間取りは従前の方位で設計されているため、移転後は、従前の日照、風通し等の住環境は確保できない。

また、自動車保管場所が確保できなくなり、従前と比べて著しい機能の低下が認められる。

(ウ) 法制的検討

残地面積、建物の状況から法制面に問題はない（詳細は、ア曳家工法(ウ)法制的検討参照）。

以上より、当該支障建物の同種同等建物による再築は、有形的、法制的には可能と認められるものの、機能的検討において、著しい機能低下が生じると認められる。

よって、【再築工法（同種同等）】は採用しない。

エ 再築工法（照応建物）

(7) 有形的検討

残地は、間口16m、奥行き10mの台形である。自動車保管場所を確保し、かつ、建物を移転させるには建物の形状を変更する必要がある。

図6のように、敷地の奥行きが短くなったことに合わせて、建築面積の奥行きを短くすると、自動車の保管場所を確保しながら建物を残地に納めることは可能である。

(4) 機能的検討

間取りの変更を必要最小限に抑えると図7のようになる。自動車保管場所も確保できることから従前と比較して、機能的な低下は認められない。

(ウ) 法制的検討

照応建物の状況は、次のとおりである（図8参照）。

建物の構造：木造二階建

建物の規模：延床面積135.84㎡（1階86.49㎡、2階49.35㎡）

残地面積が160㎡で、当該地域の建ぺい率は60%、容積率は200%であるので、

$$160\text{㎡} \times 60\% = 96\text{㎡} > 86.49\text{㎡}$$

$$160\text{㎡} \times 200\% = 320\text{㎡} > 135.84\text{㎡}$$

となり、建ぺい率及び容積率を満たしている。

また、当該地域は都市計画法第8条第1項第5号の防火地域又は準防火地域の指定は受けていないため、構造等の変更は必要ない。

以上より、当該支障建物を構内再築工法（照応建物）により移転させることは有形的、機能的、法制的に認められる。

(4) 残地内における合理的な工法

曳家工法、改造工法及び構内再築工法（同種同等）は有形・機能・法制的検討の結果、採用不可能な移転工法と認められる。残地内における合理的な移転工法は、構内再築工法（照応建物）と認定される。

(5) 残地内における合理的な工法と構外再築工法の補償総額による経済比較

残地内における合理的な移転工法と構外再築工法を補償総額により経済比較を行う。

「6 移転工法別補償額」より、

構内再築工法（照応建物）：32,580,000円 < 構外再築工法：59,050,000

となり、当該支障建物の移転工法は、『構内再築工法（照応建物）』である。

6 移転工法別補償額

補償区分 移転 工法の種別	建 補 償 額	物 額	機 械 設 備 等 補 償 額	工 補 工 補 償 額	物 額	立 竹 木 補 償 額	営 業 補 償 額	仮 住 居 補 償 額 (仮施設)	動 産 補 償 額	移 転 補 償 額	費 額	其 他 (現 地 補 償)	合 計	摘 要
構内再築工法 (照応建物)	26,000,000			1,500,000		1,500,000		800,000	500,000	2,120,000		160,000	32,580,000	
構外再築工法	25,000,000			3,000,000		2,000,000			250,000	3,200,000		2,560,000 (25,600,000)	36,010,000 (59,050,000)	残地の土地 代金の総額 は 25,600,000

7 添付書類

(1) 添付図書（配置図等）

- ・ 配置図①（従前建物等）
- ・ 建物間取図（従前建物）
- ・ 配置図②（従前建物等）
- ・ 曳家工法 パターン1
- ・ 曳家工法 パターン2
- ・ 改造工法の場合の改造範囲
- ・ 建物等再配置図（同種同等）
- ・ 建物等再配置図（照応建物等）
- ・ 建物間取図（照応建物）
- ・ 建物寸法図（照応建物）

(2) 参考法令（条文を含む。）

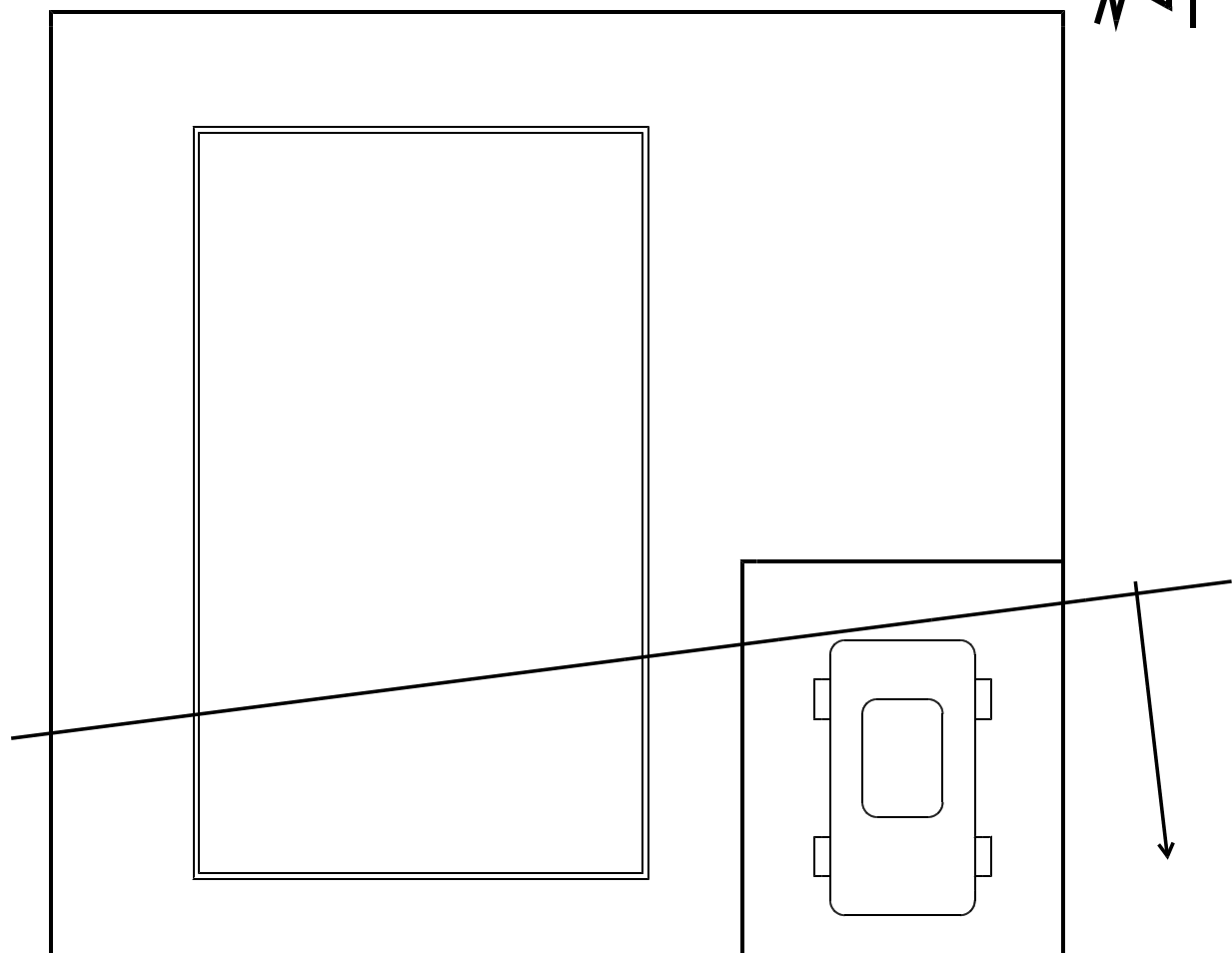
- ・ 都市計画法第8条第1項第5号
（地域地区）

第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区で必要なものを定めるものとする。

五 防火地域又は準防火地域

(3) その他（補償額内訳書等）

配置図



(間取図)

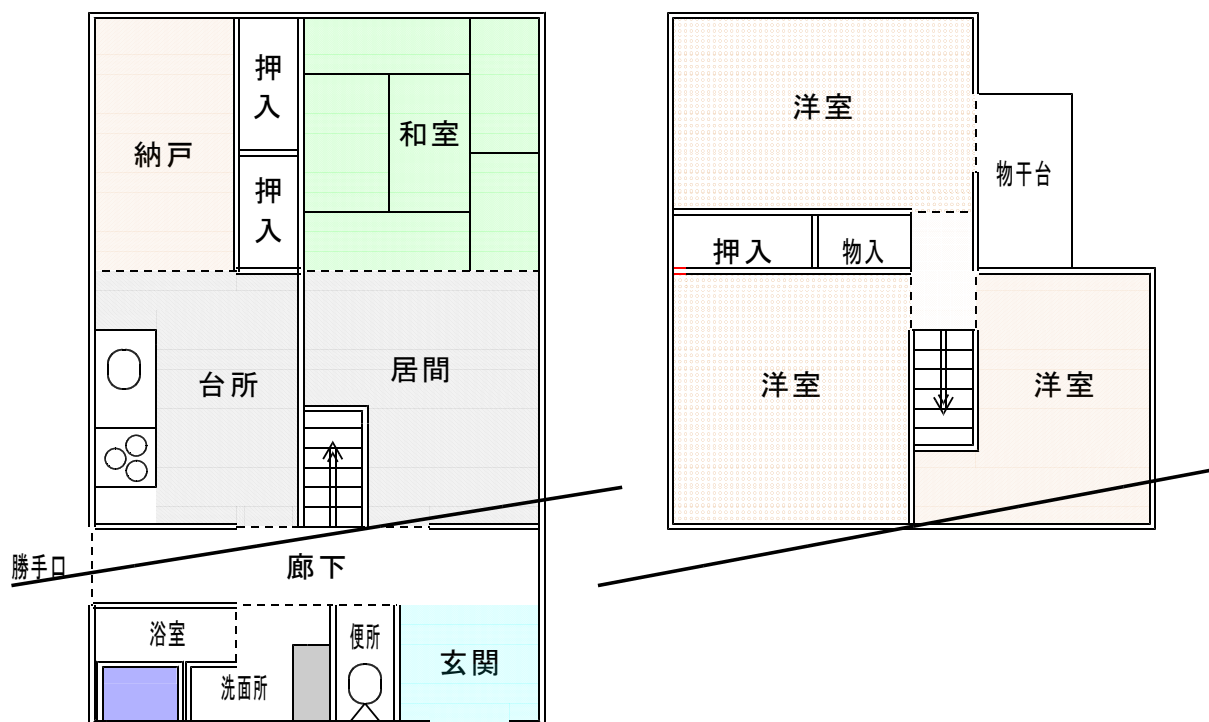


図1 (従前建物等)

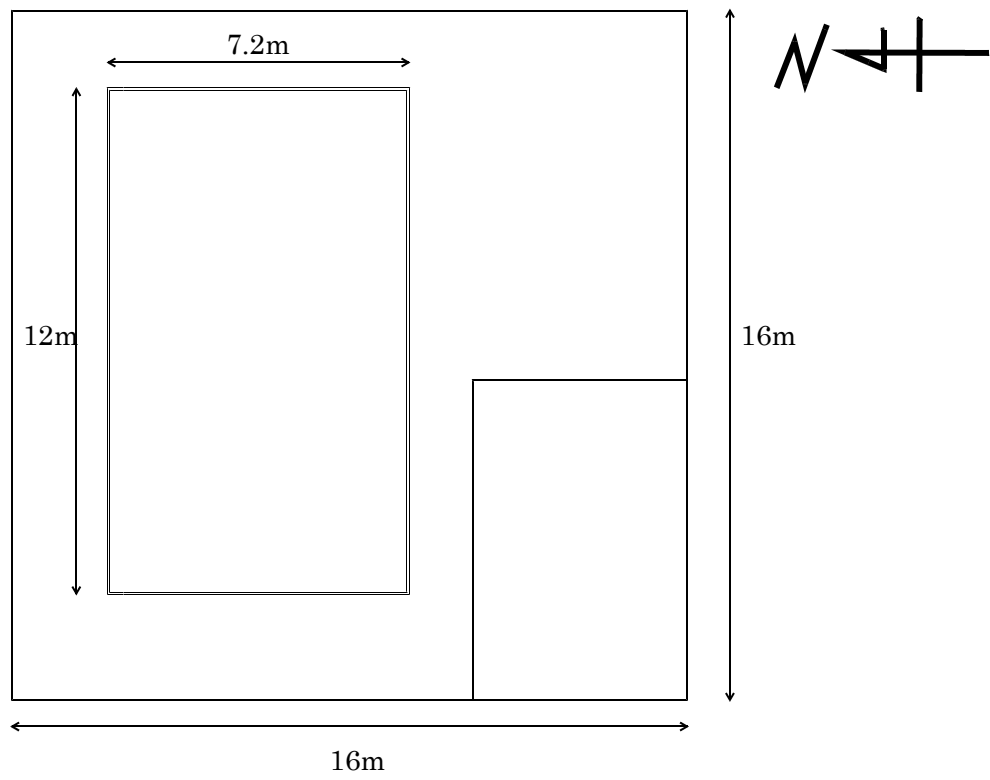


図2 (曳家工法検討 パターン1)

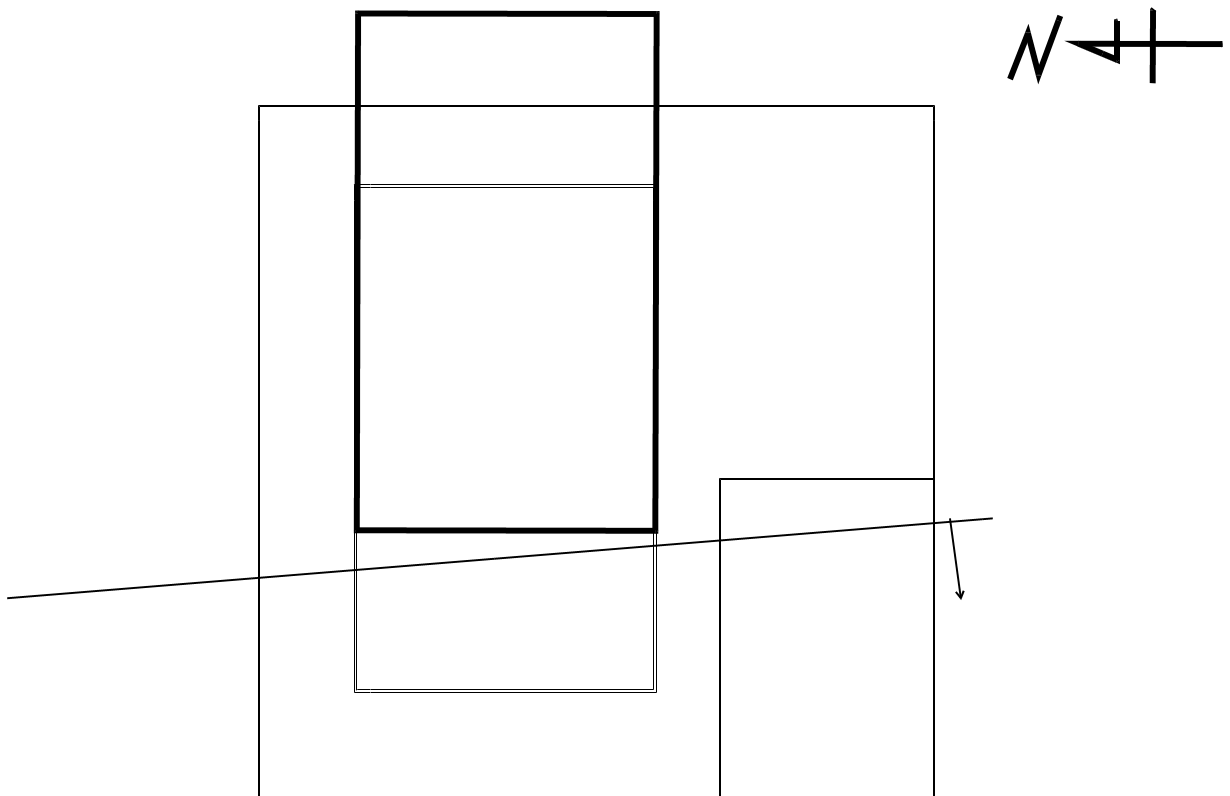
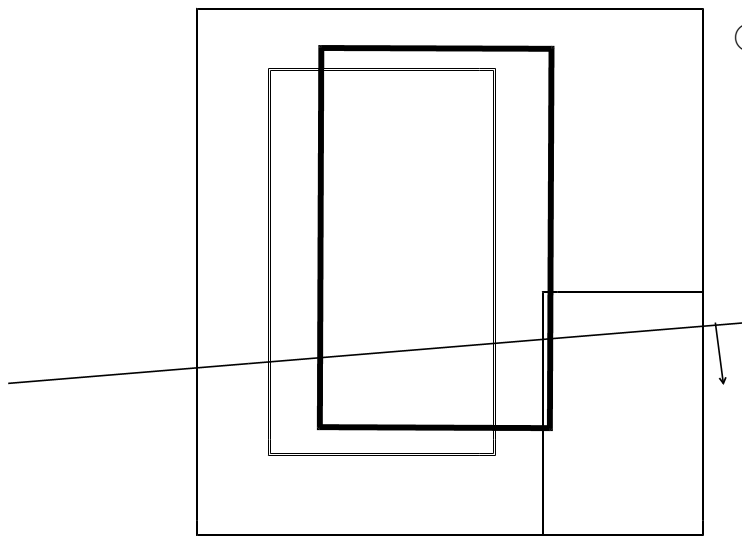
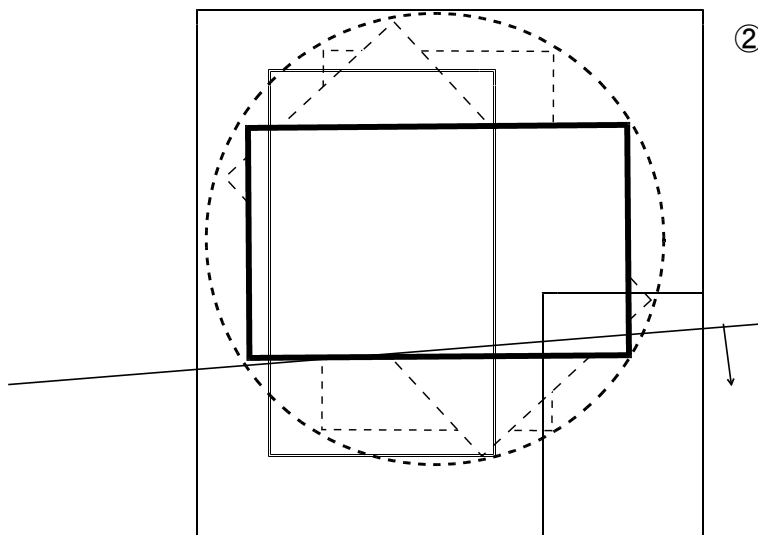


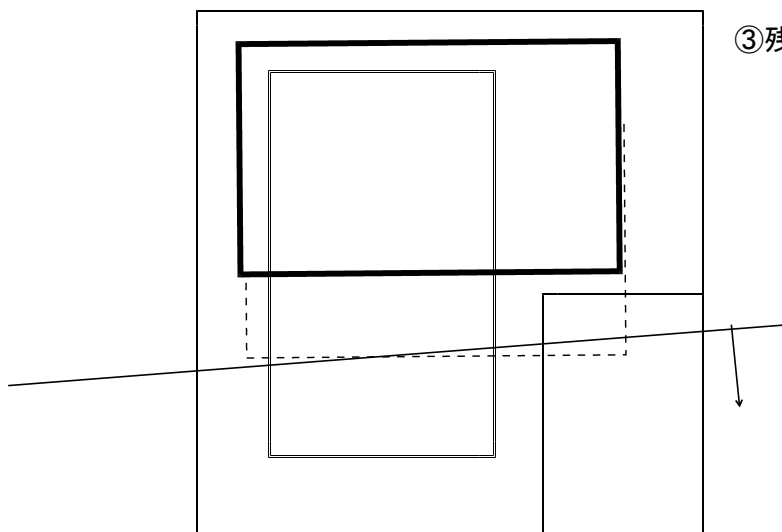
図3 (曳家工法検討 パターン2)



①敷地中心方向に曳家する。



②建物の中心部を軸に回転する。



③残地方向に曳家する。

図4 (改造工法の改造範囲)

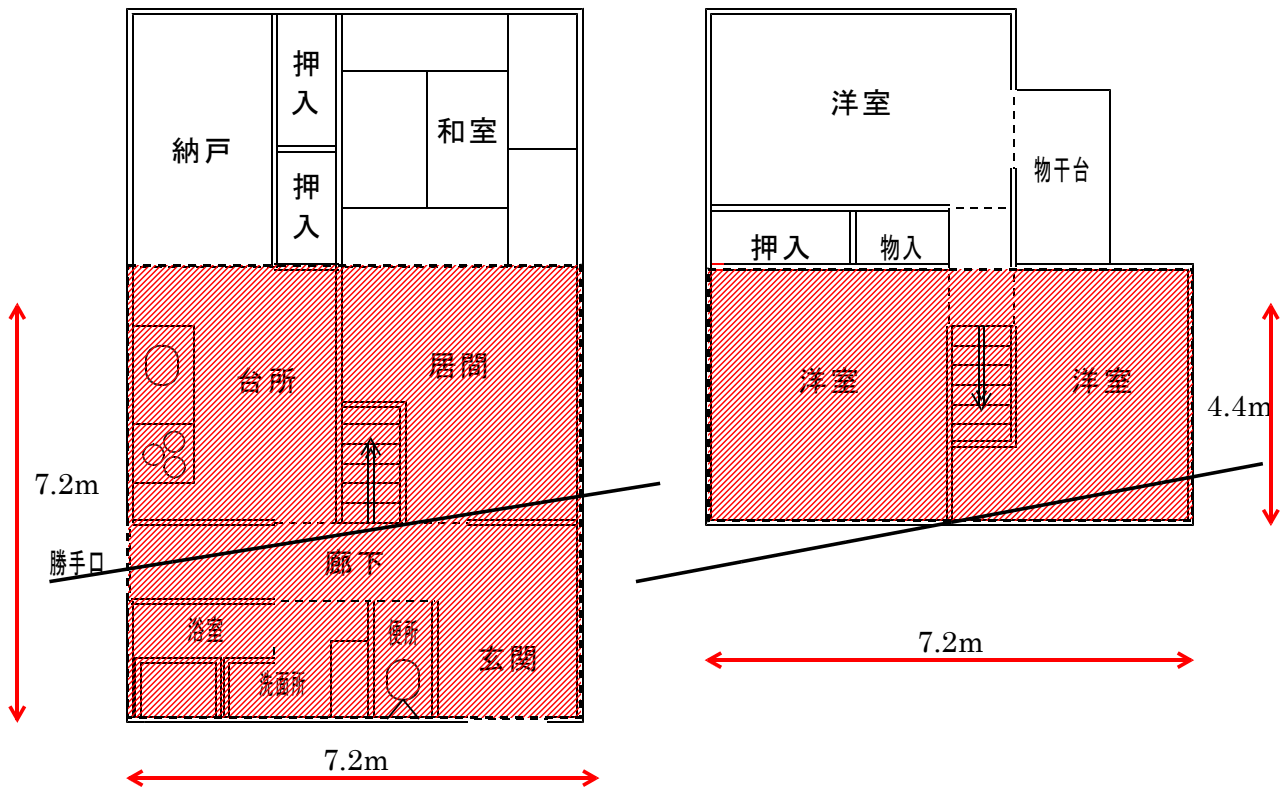


図5 (再配置図 (同種同等))

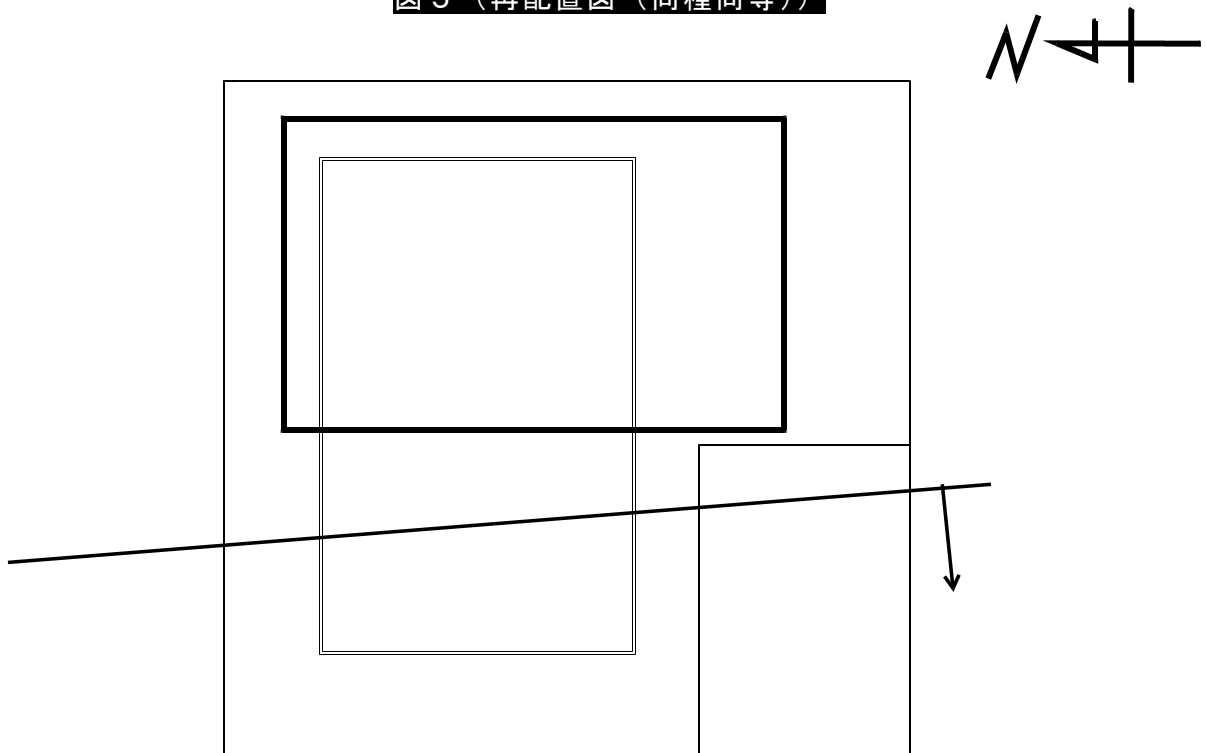


図6 (再配置図 (照応建物等))

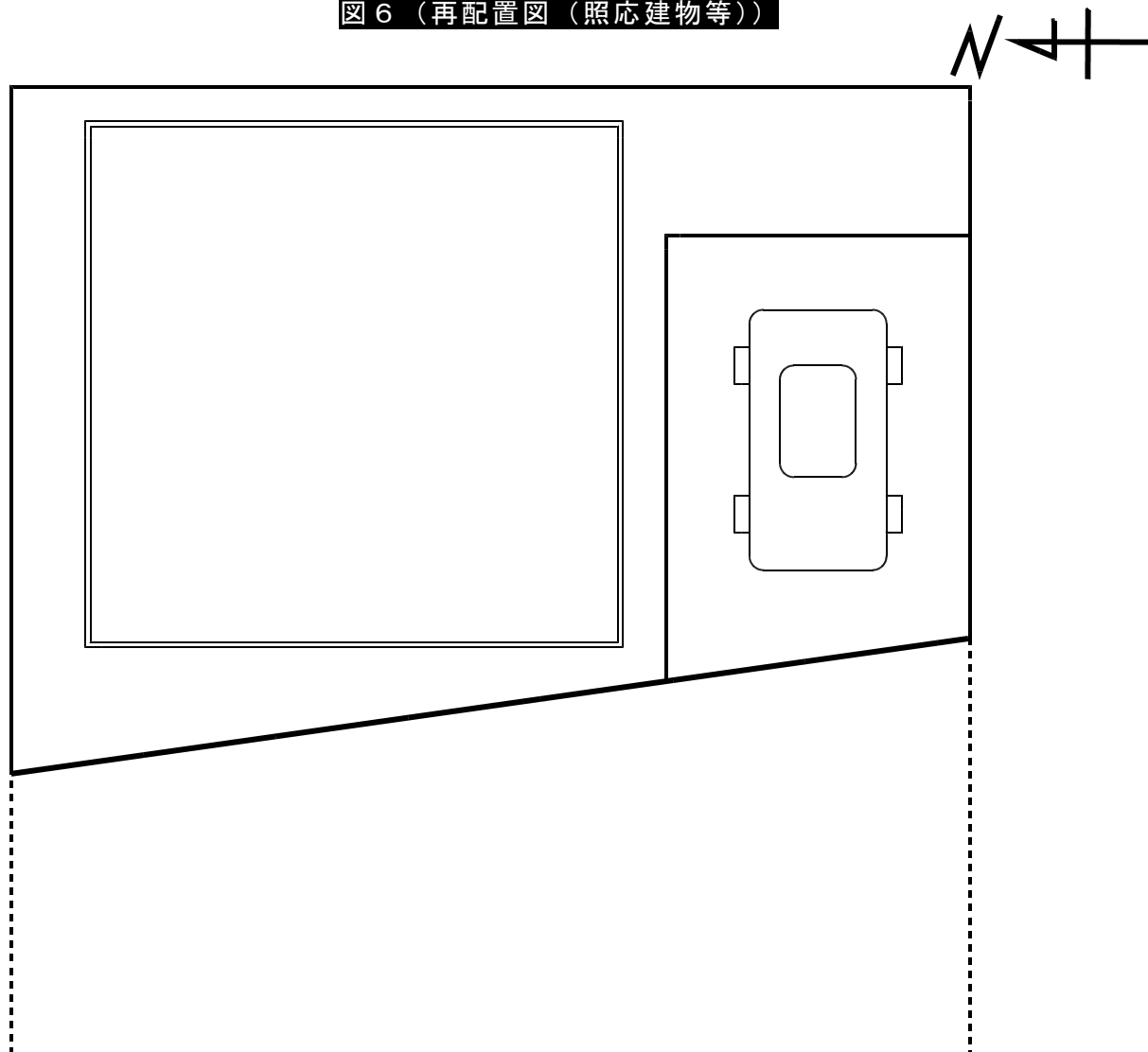


図7 (建物間取図 (照応建物))

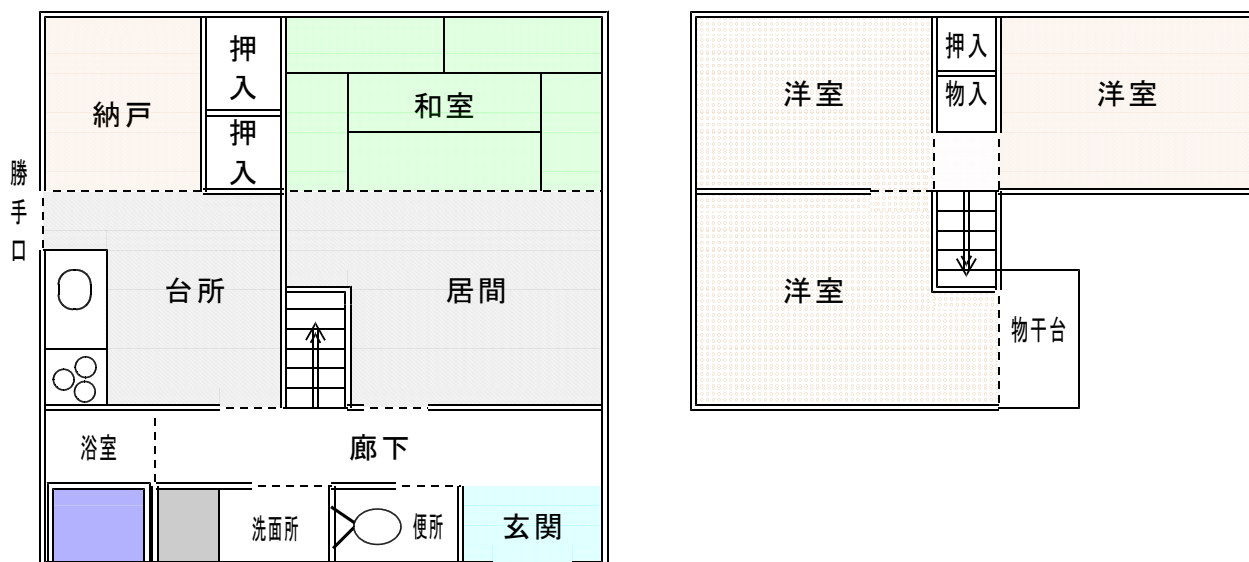
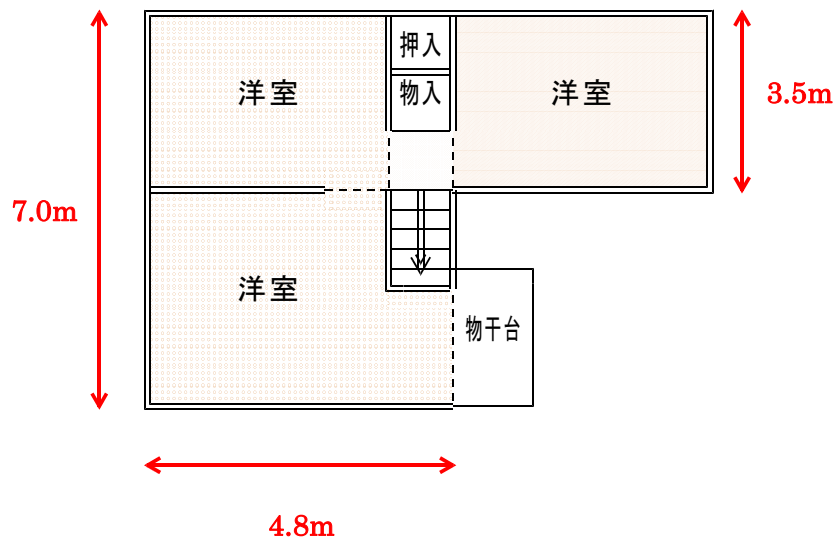
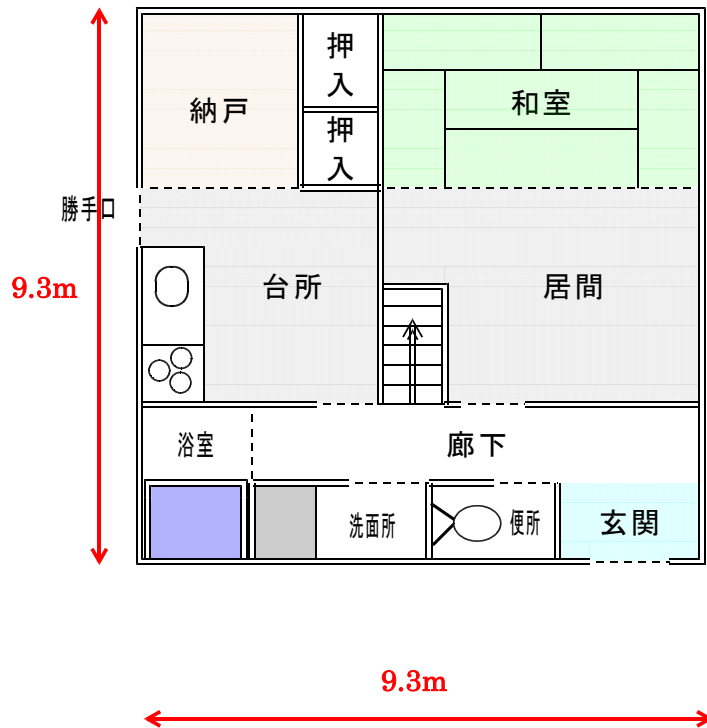


図8 (建物寸法 (照応建物))



床面積

1階 : $9.3\text{m} \times 9.3\text{m} = 86.49 \text{ m}^2$

2階 : $9.3\text{m} \times 3.5\text{m} + (7.0\text{m} - 3.5\text{m}) \times 4.8 \text{ m} = 49.35 \text{ m}^2$

合計 : $86.49 \text{ m}^2 + 49.35 \text{ m}^2 = 135.84 \text{ m}^2$

第6章

用地取得と税制度



凡 例

措 置 法 → 租税特別措置法
措置施行令 → 租税特別措置法施行令
所 基 通 → 所得税基本通達
措 通 → 租税特別措置法通達

参考規程等

【税務関係】

- A. 租税特別措置法
- B. 租税特別措置法施行令
- C. 所得税基本通達
- D. 租税特別措置法通達
- E. 地方税法
- F. 印紙税法
- G. 登録免許税法
- H. 土地収用法

参考図書

「譲渡所得の実務と申告」 一般財団法人大蔵財務協会

第6章 用地取得と税制度

1 はじめに

一般的に土地や建物などの資産を譲渡した場合には、所得税や法人税が課税されます。また、新たな資産を取得した場合には、不動産取得税が課税されるなど、資産の譲渡や取得に伴い課せられる税金は多数あります。

しかし、その事業が収用適格事業であり資産の譲渡等を拒めば収用されるような場合には、税法上、種々の特例が適用されます。

この章では、用地取得に伴って生じる主な税金とその課税の特例の概要について記述しますが、それらの特例は、それぞれの税法に規定された要件を満たすものに限り適用されます。また、税法で規定されていない詳細については各税法に関する通達等で取扱いを定めるなど、税制度は大変複雑で難解なものになっています。さらに、頻繁に法改正等も行われているため、用地担当者はその動向にも注視する必要があります。

したがって、用地交渉においては、契約の後、地権者に予期せぬ税負担が生じることがないように、税制度について理解しておくことも必要です。ただし、税に関する詳細な相談においては、安易な回答は控え、専門的な知識を有する税理士や税務署の担当窓口などに相談していただき、また、必要に応じて同席するなど、契約後における税の手続きについて、地権者等に十分に理解していただいた上で契約する必要があります。

用地取得に関連する主な税金等

固定資産(土地や建物)を譲渡した	対価を得た者(譲渡者)に	①所得税	P245
		②法人税	P255
		③個人住民税	P263
		④法人住民税	P263
		⑤法人事業税	P264
		⑥国民健康保険料(税)	P265
		⑦後期高齢者医療保険料	P265
	契約書の作成者に	①印紙税	P265
	登記した者に	①登録免許税	P266
	納税猶予を受けている者に	①相続税	P266
②贈与税		P266	
年金を受給している者の支給停止又は保険料免除者に		①農業者年金	P269
	②国民年金	P270	
土地改良区の組合員に	①土地改良区決済金	P270	
固定資産(土地や建物)を取得した	資産の取得者に	①不動産取得税	P267
	契約書の作成者に	①印紙税	P265
	登記した者に	①登録免許税	P266
固定資産(土地や建物)を所有している	資産の所有者に	①固定資産税	P269
		②都市計画税	P269

2 事前協議と証明書の発行

(1) 事前協議の目的

個人又は法人の有している土地、建物、その他の資産が一定の要件を満たす公共事業等のために買取り等された場合には、それに係る所得税又は法人税の課税について、租税特別措置法（以下「措置法」）において種々の特例制度が設けられています。

事前協議は、用地取得に着手する前に事業施行者が税務署等に照会を行い、税務署等から特例の適用を受けられる事業である旨の回答を得ることをいいます。これは、事後の課税問題の発生を未然に防止することを目的として行うものです。

(2) 事前協議の対象となる事業

事前協議の対象となる公共事業は、次に掲げる特例の適用を予定する全ての事業です。

措置法第2章第4節第4款 同 第3章第6節第1款 (収用等の場合の譲渡所得の特別控除等)に規定する事業	収用等に伴い代替資産を取得した場合等の課税の特例
	交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例
	換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例
	収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除
措置法第2章第4節第5款 同 第3章第6節第2款 (特定事業の用地買収等の場合の譲渡所得の特別控除等)に規定する事業	特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の特別控除
	特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特別控除
	農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の特別控除

(3) 事前協議の方法

協議先	埼玉県内の事業については関東信越国税局（課税第一部 資産課税課 審理専門官）が協議先となります。
提出する書類	<p>事前協議の照会は、『租税特別措置法施行規則第14条第5項第3号イに規定する書類の発行を予定している事業に関する説明書』で行います。</p> <p>この書類には次に掲げる書類を添付します（書式は、5資料編へ）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 事業施行者が事業の施行を決定したことを明らかにする書類（内部決裁文書の写し及び予算書の写し等） ● 事業計画書 ● 事業施行地を表示する図面 ● 事業計画を表示する図面 ● 買取りをする土地の一筆ごとの明細 ● 買取り等をする資産（土地を除く。）の明細 ● その他

事前協議後の注意事項

協議が終了した後においても、次のような事項に留意する必要があります。

- 計画変更があった場合には、当初事前協議を行った事業内容の分かる書類及び確認通知書の写しを添付の上、速やかに再度事前協議を行う。
- 確認通知に条件が付されている場合には、その条件が満たされない限り特例の適用はない。
- 代替地提供者の1,500万円控除の特例(三者契約)の適用を受ける場合には、別に協議が必要となる。

(4) 税務署等への支払調書等の提出

事業施行者は、事業施行者の所在地を所轄する税務署長に、不動産等の譲受けの対価の支払調書等を所定の期日までに提出しなければなりません(書式は、5資料編へ)。

収用等の場合の課税の特例	<ul style="list-style-type: none"> ●公共事業用資産の買取り等の申出証明書(写) ●不動産の譲受けの対価の支払調書 ●不動産の譲受けの対価の支払調書合計表
特定住宅造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産の譲受けの対価の支払調書 ●不動産の譲受けの対価の支払調書合計表

《支払調書等の提出時期》**ア 買取り等の申出証明書**

最初を買取り等の申出をした日の属する月の翌月10日まで

イ 支払調書及び支払調書合計表

買取り等した時期	提出期限	買取り等した時期	提出期限
1月～3月まで	4月末日	7月～9月まで	10月末日
4月～6月まで	7月末日	10月～12月まで	翌年1月末日

(5) 権利者への証明書の交付

譲渡所得等の課税の特例は原則として、事業施行者が発行する一定の証明書等を地権者が確定申告書に添付することを基礎として適用されます(事業施行者が支払調書等を税務署に提出しただけでは適用されません。)

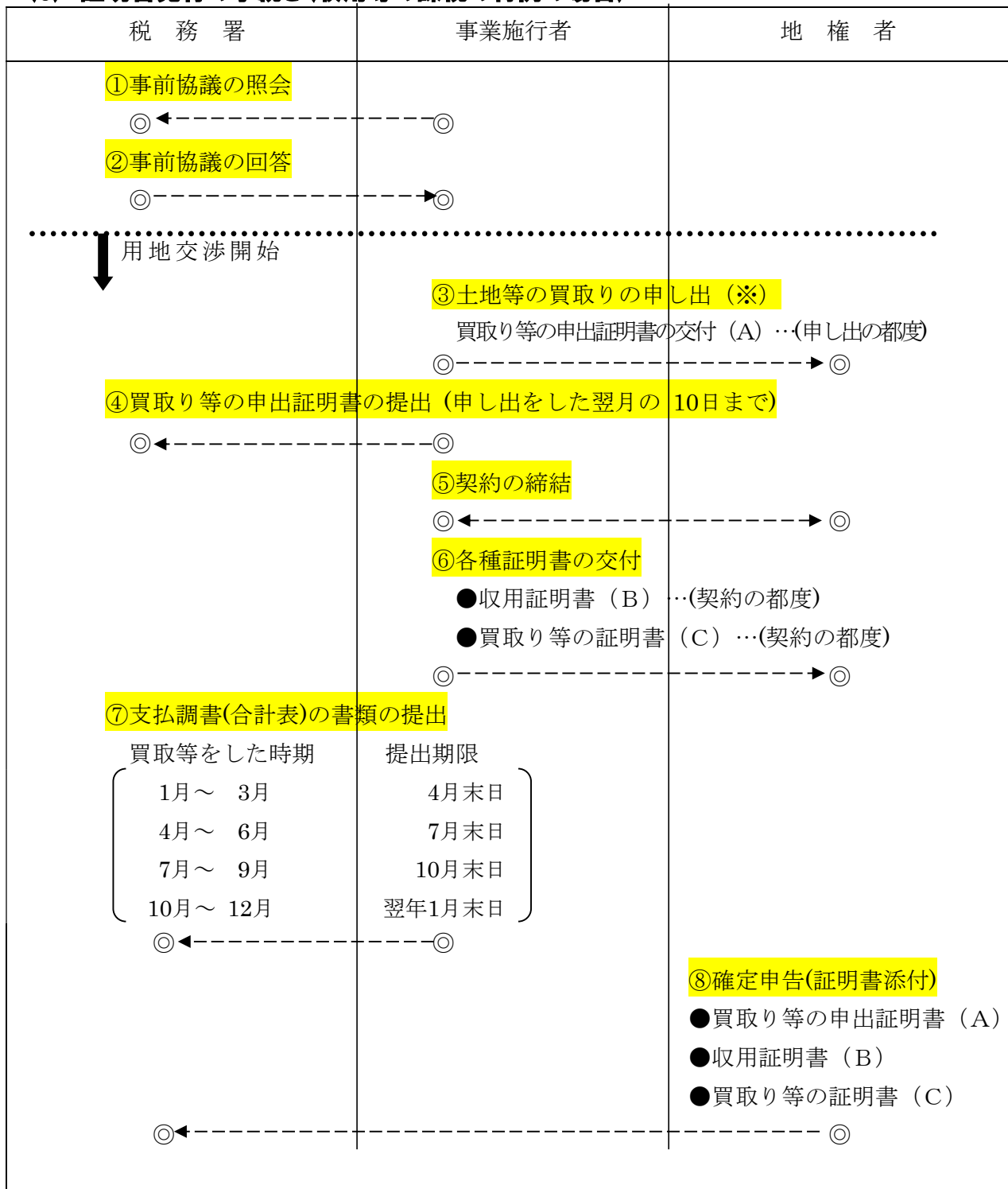
事業施行者は、地権者に証明書等を発行することになりますが、発行する書類は、課税の特例ごとに挙げると次のとおりとなります(書式は、5資料編へ)。

収用等の場合の課税の特例	<ul style="list-style-type: none"> ●公共事業用資産の買取り等の申出証明書 (A) ●収用証明書 (B) ●公共事業用資産の買取り等の証明書 (C)
特定住宅造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除	<ul style="list-style-type: none"> ●特定住宅造成事業等のための土地等の買取り証明書

《収用証明書等の提出時期》 … 各証明書は、「工事執行管理システム」で作成できます。

- 公共事業用資産の買取り等の申出証明書（A）… 買取りの申し出をした都度
- 収用証明書（B）… 契約を締結した都度
- 公共事業用資産の買取り等の証明書（C）… 契約を締結した都度

(6) 証明書発行の手続き(収用等の課税の特例の場合)



(※)「買取り等の申出」とは、事業施行者が、買い取り資産を特定し、当該資産の対価を明示してその買取り等の意思表示をしたことを言います。

3 所得税(国税)／譲渡所得について

所得税は、個人において年間を通じて得た所得に課される税金で、所得の様態に応じて①事業所得、②不動産所得、③利子所得、④配当所得、⑤給与所得、⑥譲渡所得、⑦一時所得、⑧雑所得、⑨山林所得、⑩退職所得の10種類に区分されます。これらのうち最も用地取得に関わる所得は、土地建物等の資産を譲渡した際に生じる譲渡所得です。

用地取得に伴って地権者に支払われる補償金は譲渡所得やその他の所得となり課税の対象となりますが、収用等の場合には、措置法によって一定の要件のもとに譲渡所得の課税の軽減措置が講じられています。

(1) 譲渡所得の範囲(所得税法第33条)

譲渡所得とは、土地や建物などの資産を譲渡したことにより生ずる所得をいいます。ただし、山林の立木の譲渡による所得は山林所得あるいは雑所得になります。なお、たな卸資産の譲渡その他の営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得は、事業所得あるいは雑所得になります。

(2) 譲渡所得の区分

所得税の基本的な仕組みは年間の総所得金額をもとに課税する総合課税ですが、土地建物等を譲渡した場合の譲渡所得については、他の所得と区分して申告する分離課税とされています。さらに、譲渡する資産の種類と所有期間とで区分され、その区分ごとに税額の計算方法が異なります。

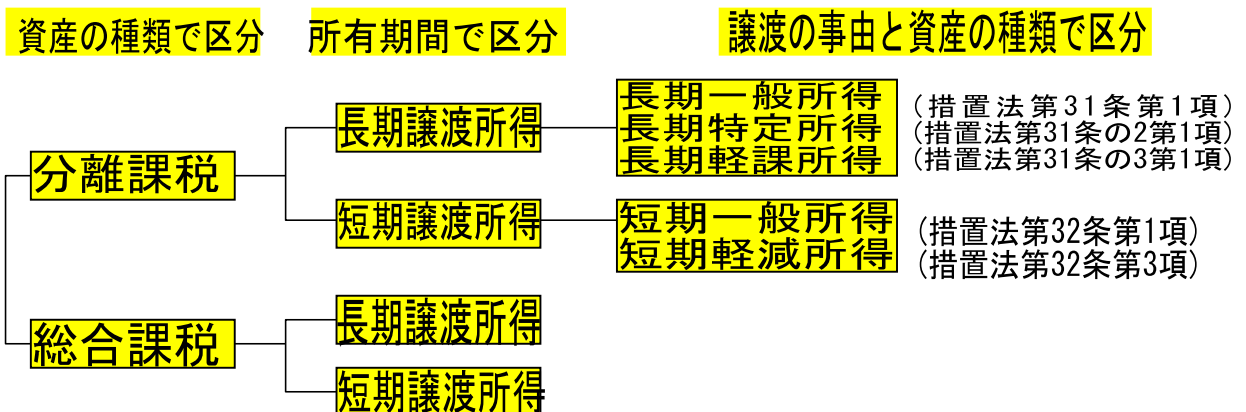
ア 分離課税となる譲渡所得(措置法第31条第1項、第32条第1項、第2項)

分離課税となる譲渡所得は、次に掲げる資産の譲渡による所得となります。

- (ア) 土地建物及びその附属設備、構築物
- (イ) 資産の譲渡とみなされる特定の借地権や地役権等の設定の対価

イ 長期譲渡所得と短期譲渡所得

譲渡した日の属する年の1月1日時点でその資産の所有期間が5年を超えるものは長期譲渡所得、5年以下であるものは短期譲渡所得と区分されます。



取得の日と譲渡の日

譲渡資産が短期所有資産となるか長期所有資産になるかを判定する場合の資産の「取得の日」又は「譲渡の日」については、次のようになります。

《取得の日》 資産を取得した日は、①売買などで他から取得した場合は、その資産の引渡しを受けた日(売買契約の日とすることもできます。)②自ら建設等をしたものについては、それが完了した日③他に請け負わせて建設等した場合は、その資産の引渡しを受けた日になります。ただし、収用等の代替資産の課税の特例等(措置法第33条、33条の2、33条の3)で取得した資産は、収用等された資産の取得日が引き継がれます(取得価額の引き継ぎ)。

《譲渡の日》 資産を譲渡した日は、原則として、資産を引き渡した日となりますが、売買契約の日とすることもできます。

(3) 譲渡所得に係る税額の計算方法

$$\begin{aligned} \text{譲渡所得} &= \{ \text{①収入金額} - (\text{②取得費} + \text{③譲渡費用}) \} \\ \text{税額} &= (\text{譲渡所得} - \text{④特別控除}) \times \text{⑤税率} \end{aligned}$$

① 収入金額

一般的には、資産の譲渡の対価として譲受人から収入すべき時価の金額(売買代金)をいいます。この収入金額には金銭による収入だけでなく、土地や家屋、借地権などの物や権利その他経済的な利益も含まれます。

収入金額の計上時期

一の売買契約について年をまたがって譲渡代金を受け取ったような場合には、その受け取った年分ごとに譲渡代金を区分して申告するのではなく、いずれか一の年分の所得として申告することになります。この収入金額の帰属時期は、譲渡した資産を引き渡した日(引渡し基準)を原則としつつも、例外的に契約の効力が発生した日(契約基準)によって申告することもできるとされています(所基通 36-12)。

② 取得費

譲渡しようとする資産を買い入れたときの購入代金やその手数料等をいいます。建物や機械器具などのように、使用又は期間の経過によって価値が減少する資産については、その償却費相当額を控除して取得費を計算します(所得税法第38条)。

③ 譲渡費用

資産を譲渡するために直接支出した費用で、仲介手数料や登記・登録料などが含まれます。ただし、修繕費、固定資産税その他の資産の維持又は管理に要した費用は、譲渡費用に含まれません(所基通 33-7)。

④ 特別控除

次に掲げる譲渡で、かつ、一定の要件を満たす場合の譲渡所得については、それぞれ次に掲げる特別控除額までを限度として控除されます。

ただし、異なる二以上の規定を適用できる場合の特別控除額は、それぞれの規定の限度額を合計した金額ではありません。5,000万円控除と1,500万円控除が適用できる場合を例とすると、暦年を通じて収用等による譲渡所得の合計額のうち5,000万円までを限度として適用されます。

収用交換等のために土地建物を譲渡した場合(措置法第33条の4)	5,000万円
特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合(措置法第34条)	2,000万円
特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合(措置法第34条の2) (代替地提供の場合の譲渡所得の特別控除)	1,500万円
農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合(措置法第34条の3)	800万円
居住用財産を譲渡した場合(措置法第35条)	3,000万円
平成21年～平成22年に取得した土地等を譲渡した場合(措置法第35条の2)	1,000万円

⑤ 税率

譲渡する資産の種類や所有期間によってそれぞれ税率が異なります。

収用事業等を行う国や地方公共団体に土地等を譲渡した場合には、軽減税率の特例があります。

ただし、収用等の課税の特例を適用するときは、その所得が長期譲渡所得である場合には、一般の税率となります(措置法第31条の2第4項)。

土地建物等の譲渡所得に係る税率

	国等への譲渡(軽減税率)	一般の譲渡
短期譲渡所得	短期軽減所得(措置法32③) 課税所得×15% (地方税 5%)	短期一般所得(措置法32①) 課税所得×30% (地方税 9%)
長期譲渡所得	長期特定所得(措置法31の2①) 次の合計額 ●課税所得2,000万円以下の部分 課税所得×10% (地方税 4%) ●課税所得2,000万円超の部分 課税所得×15% (地方税 5%)	長期一般所得(措置法31①) 課税所得×15% (地方税 5%)
	長期軽減所得(措置法31の3①) (マイホームを売って、一定の要件に当てはまる場合) 次の合計額 ●課税所得6,000万円以下の部分 ●課税所得6,000万円超の部分	課税所得×10% (地方税 4%) 課税所得×15% (地方税 5%)

※ 令和19年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1%を所得税と併せて申告・納付します。

(4) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例(措置法第33条)

土地収用法その他の法律の規定により収用された場合や買取を拒めば収用されるような事業のため買取等がされたことによって、土地建物などの資産(たな卸資産を除く。)を譲渡した場合において、その補償金や対価から譲渡費用の金額を差し引いた残りの金額の全部又は一部で、収用等のあった日以後2年を経過するまでに代替資産を取得したときには、その取得に充てられた金額については譲渡がなかったものとみなされ、残りの金額についてだけ課税されます。

収用等のあった日(措通33-7)

任意による契約の場合には、資産の引渡しの日又は契約の日となります。また、土地収用法の規定による権利取得裁決や明渡裁決又は和解があった場合には、裁決書又は和解調書に記載された権利取得又は明渡しの時期となります。ただし、その期日より前に引渡しや明渡しがあった場合には、その日となります。

各種補償金の課税上の区分(措通33-8、64(2)-1)

地権者に支払われる補償金は、所得税又は法人税の課税上、次のように区分されます。収用等の場合の課税の特例は、収用等される資産の対価として支払われる対価補償金(譲渡所得の課税上の特例であるので)に限って適用があります。ただし、対価補償金ではないとされる補償金でも、一定の要件を満たすときは対価補償金へ振り替えられる場合があります。

対価補償金 (措通33-8、64(2)-1)	補償金の名称を問わず、収用等により譲渡の目的となった資産の対価になる補償金
収益補償金 (措通33-8(1)、64(2)-1(1))	事業について減少することとなる収益又は生ずることとなる損失の補てんに充てるものとして交付を受ける補償金
経費補償金 (措通33-8(2)、64(2)-1(2))	休廃業等により生ずる事業上の費用の補てん又は収用等の目的となった資産以外の資産(たな卸資産等を除く。)について実現した損失の補てんに充てるものとして交付を受ける補償金
移転補償金 (措通33-8(3)、64(2)-1(3))	資産の移転に要する費用の補てんに充てるものとして交付を受ける補償金
その他の補償金 (措通33-8(4)、64(2)-1(4))	その他対価補償金の実質を有しない補償金

① 代替資産を取得した場合の譲渡所得の計算

A 収入金額の計算

(対価補償金の額 - 譲渡費用の超過額) - 代替資産の取得価額

B 取得費の計算

収用等された資産の取得費 × $\frac{\text{(対価補償金の額 - 譲渡費用の超過額) - 代替資産の取得価額}}{\text{(対価補償金の額 - 譲渡費用の超過額)}}$

A 収入金額 - B 取得費 = 譲渡所得

(注) 譲渡費用の超過額とは、譲渡費用からその費用に充てるべきものとして交付を受けた補償金等を控除した額です。

代替資産を取得した場合の譲渡所得等の計算例

譲渡する年の1月1日で所有期間5年を超える資産(長期所有資産)の場合

収用により取得した対価補償金(譲渡価額)	60,000,000円
代替資産の取得価額	54,000,000円
譲渡費用は全額を補償金で処理	
補償金の残額は使用計画なし	
取得費は不明のため譲渡価額の5%相当額とする(概算取得費の特例(措置法31の4))	

《計算》

① 収入金額の計算

$$60,000,000円 - 54,000,000 = 6,000,000円$$

② 取得費の計算

$$3,000,000円(譲渡価額の5\%) \times \frac{60,000,000円 - 54,000,000円}{60,000,000円} = 300,000円$$

③ 譲渡所得の計算

$$6,000,000円 - 300,000円 = 5,700,000円$$

④ 税額の計算

$$5,700,000円 \times 15\% = 855,000円(地方税 \quad 5,700,000円 \times 5\% = 285,000円)$$

$$(復興特別所得税 \quad 855,000円 \times 2.1\% = 17,955円)$$

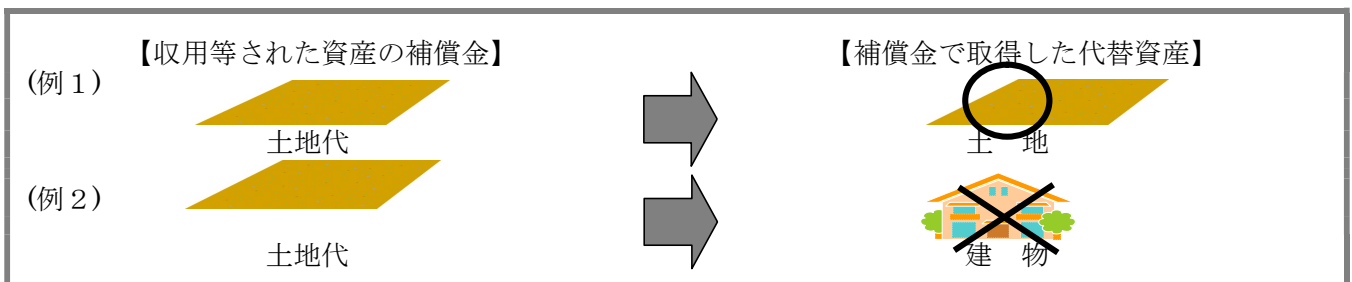
なお、収用特例を適用しているため、長期譲渡所得の税率軽減の特例は適用されず、一般の税率となります(前記(3)⑤参照)。また、実際の取得費が不明な場合や実際に要した費用よりも譲渡価額の5%相当額の方が多く場合には、譲渡価額の5%相当額とすることができます。

② 代替資産の範囲

ア 同種の資産(措置施行令第22条第4項)…(個別法)

代替資産は原則として、収用された資産が次の区分のいずれかに属するかに応じて、これと同じ区分に属する資産でなければなりません。

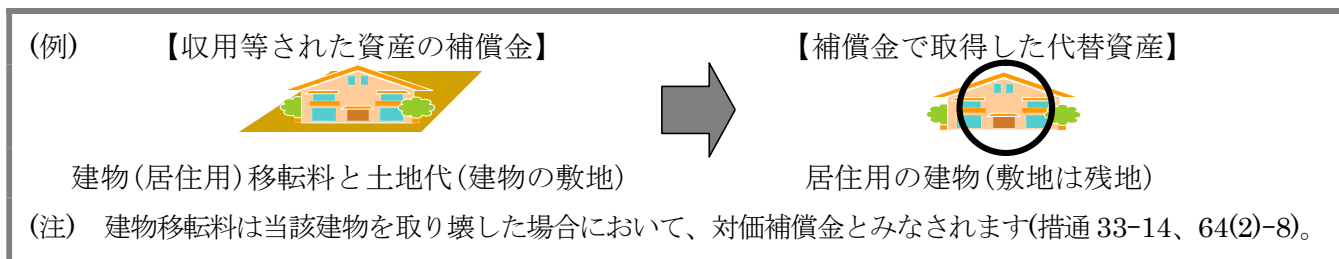
- (ア) 土地又は土地の上に存する権利
- (イ) 建物又は建物に附属する門、塀、庭園、煙突、貯水槽など
- (ウ) (イ)に該当しない構築物
- (エ) その他の資産(収用等された資産と種類及び用途を同じくする資産)



イ 一組の資産(措置施行令第22条第5項) … (一組法)

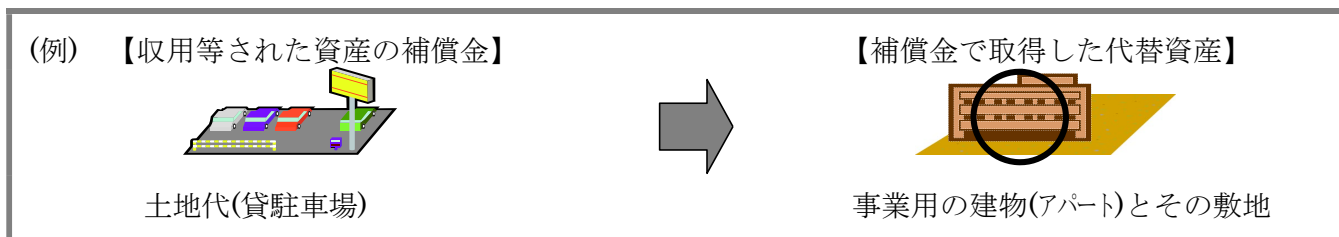
代替資産は、原則として同種の資産でなければなりません。異なる二以上の資産で、一の効用を有する一組の資産となっているもの、例えば居住用の「土地」と「建物」であるような場合には、その効用と同じ効用を有する資産を代替資産とすることができます。この場合の一組の資産として適用されるのは、次の用途に供されるものに限られます。

- (ア) 居住の用
- (イ) 店舗又は事務所の用
- (ウ) 工場、発電所又は変電所の用
- (エ) 倉庫の用
- (オ) (ア)～(エ)までのほか、劇場の用、運動場の用、遊技場の用、その他これらの用の区分に類する用

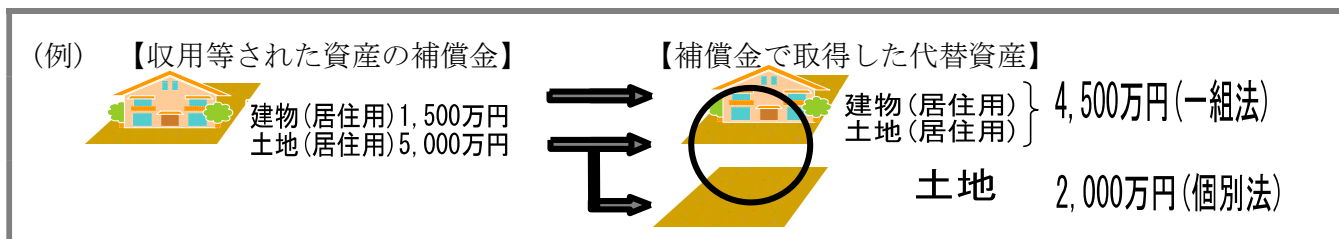


ウ 事業用資産(措置施行令第22条第6項) … (事業継続法)

収用等された資産が、その者の営む事業又は事業に準ずるものの用に供されていた資産である場合には、その者が事業又は事業に準ずるものの用に供する土地等又は減価償却資産を代替資産とすることができます。



なお、これらの方法は組み合わせて適用することができます。



③ 代替資産の取得期限延長の特例

代替資産は、原則として収用等のあった日以後2年を経過するまでに取得しなければなりません(措置法第33条第2項)。

ただし、次表の①～④のような特別な事情があり、期限内に代替資産を取得できない場合は、政令で規定する期限の範囲内で所轄税務署長が認めた日まで延長することができます。

内 容	関係条項	取得期限	税務署提出書類
① 収用事業が完了した後にその施行地区内の土地等を施行者の指導又はあっせんにより取得する場合、又はその土地等の上に建物等を建設する場合	措置施行令第22条第17項第1号イ、ロ	収用等があった日から4年を経過した日から6か月を経過した日	<ul style="list-style-type: none"> ●代替資産の明細書(2年以内に代替資産を取得することが困難な事情及び代替資産の取得等を行うことができると認められる日を付記) ●上記付記事項についての事実を証する書類
② 工場等の敷地の造成並びに工場等の建設移転に要する期間が2年を超える場合	措置施行令第22条第17項第2号	収用等があった日から3年を経過した日	<ul style="list-style-type: none"> ●代替資産明細書(2年以内に代替資産を取得することが困難な事情及び代替資産の取得等を行うことができると認められる日を付記)
③ 上記①の場合において、4年以内に収用事業が完了しないため、4年を経過した日から2月以内に税務署長の承認(取得期限の延長)を受けるもの	措置施行令第22条第17項第1号イ、ロ かつこ書	収用等があった日から8年を経過した日から6か月を経過した日	<ul style="list-style-type: none"> ●代替資産の取得期限延長承認申請書 ●代替資産の取得等を行うことができることとなると認められる年月が分かるもの
④ 特定非常災害として指定された非常災害に起因するやむを得ない事情により2年を経過した年の翌年3月15日までに税務署長の承認(取得期限の延長)を受けるもの	措置法第33条第7項 措置施行令第22条第23号	収用等があった日から2年を経過した日から2年以内の日で税務署長が認定した日	<ul style="list-style-type: none"> ●買換資産等の取得期限等の延長承認申請書 ●特定非常災害に起因するやむを得ない事情により代替資産の取得を行うことが困難であると認められる事情を証する書類

④ 収用のあった日以前の取得の特例(措通 33-47)

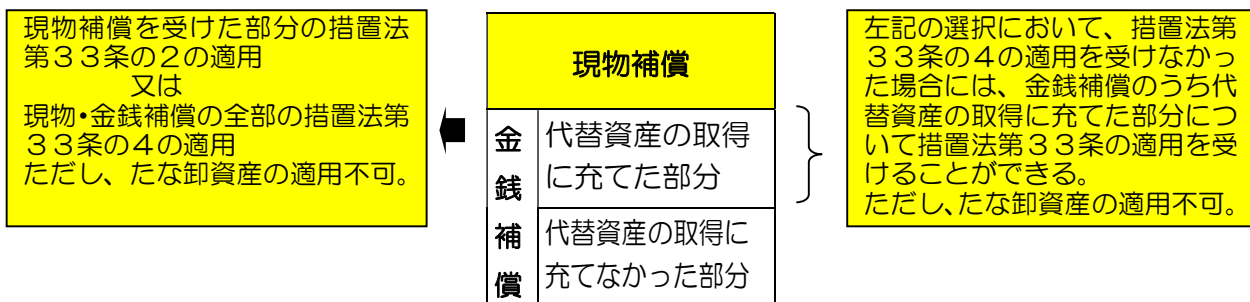
土地収用法による事業認定や事業施行者からの買取りの申し出があったことなどにより、資産について収用等されることが明らかとなったため、代替資産をあらかじめ取得した場合は、その取得した日が事業認定や買取り申し出の日以後であり、かつ収用等のあった日の属する年の1月1日前1年(収用等される資産が工場等をやむを得ない事情があると認定された場合には3年)以内に取得したものである場合には、その資産は代替資産として取り扱われます。

ただし、その資産において、措置法上の特別償却や割増償却の適用を受けている場合には、適用されません。

(5) 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例(措置法第33条の2)

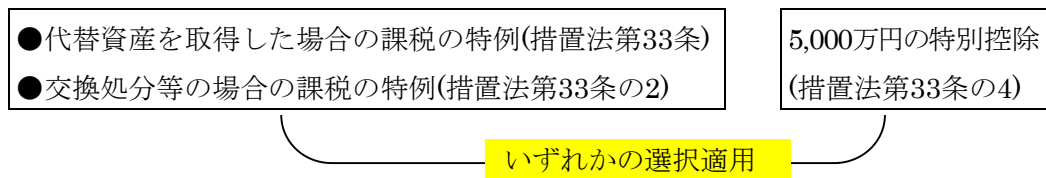
個人の有する資産が収用等された場合において、金銭補償に代えて収用等された資産と同種の資産(一組の資産を含みます)を現物補償されたときは、現物補償された部分については、前記(4)の代替資産の特例と同様に譲渡がなかったものとみなされます。この特例は、譲渡した資産がたな卸資産であっても適用することができ、事業所得や雑所得の特例でもあります。

なお、現物補償を受けた部分について本条における特例を受けて、他に金銭補償を受けた部分には、前記(4)の代替資産の特例の適用を受けることもできますが、収用等された資産がたな卸資産である場合には適用できません。



(6) 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除(措置法第33条の4)

その年中に収用等により譲渡した資産(たな卸資産を除く。)の全部について、前記(4)の代替資産の特例と(5)の交換処分等の特例を受けない場合には、一定の要件を満たす場合に限り、これらの資産に係る譲渡所得等の課税上、5,000万円までの特別控除が認められます。



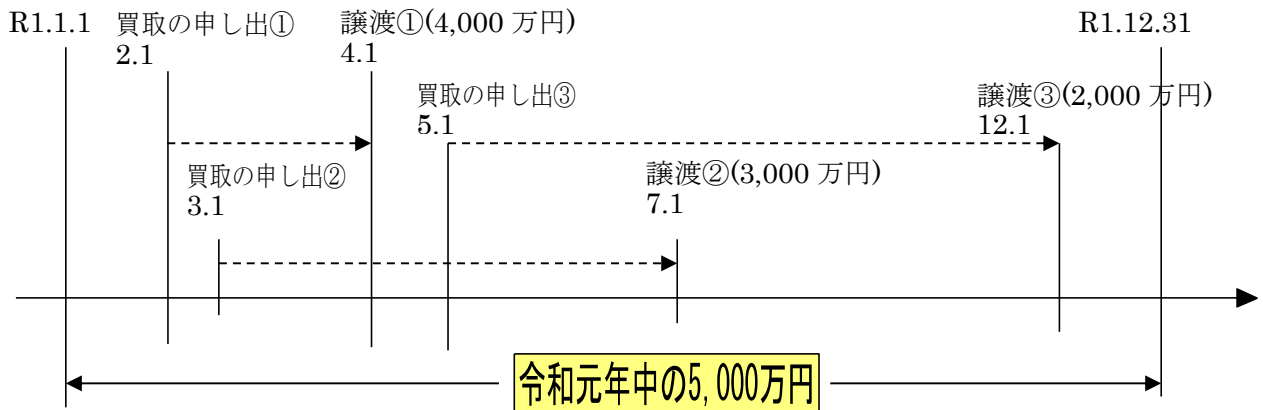
特別控除(措置法第33条の4)適用について留意する事項

- 最初に取り等々の申し出があった日から6か月を経過した日までに譲渡したこと
- 事業施行者から最初に取り等々の申し出を受けた者が譲渡したこと(取り等々の申し出を受けた者の死亡により、その者から資産を相続した者が譲渡した場合を除く)
- 収用等される資産がたな卸資産でないこと
- その年中の収用等により譲渡した資産のいずれについても、代替資産を取得した場合の課税の特例(措置法第33条)及び交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例(措置法第33条の2)を受けないこと
- 一つの事業に係る譲渡が年をまたがって、2回以上に分けて行われた場合には、最初の年に譲渡した資産に限って適用されること
- 異なる複数の事業のために資産を譲渡した場合であっても、特別控除の合計額は年間を通じて5,000万円が限度であること

特別控除の累積限度額

収用等の特別控除(措置法第33条の4)は、異なる複数の事業に対して資産を譲渡した場合でも、暦年(1月1日～12月31日)を通じて、5,000万円が限度とされます。

また、同一年中において5,000万円控除や1,500万円控除など、措置法上における複数の異なる規定を適用できる場合は、それぞれの規定の控除限度額を合計した額ではなく、5,000万円が限度となります(措置法第36条)。

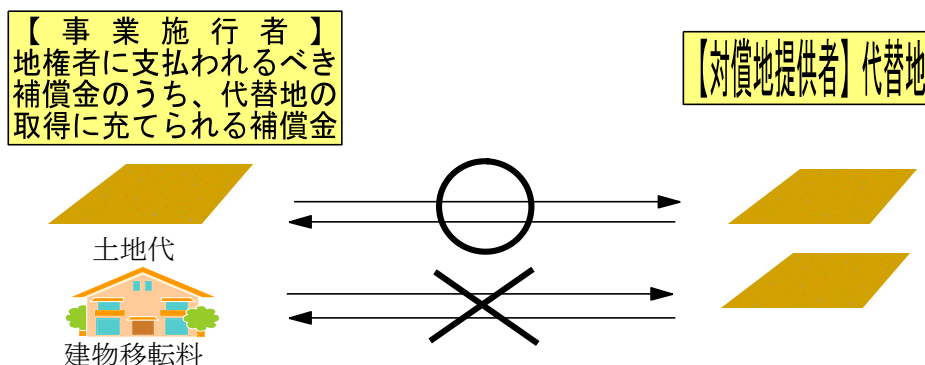


上記のケース(5,000万円控除が適用できる事業であると仮定します。)では、譲渡①、②が買取りの申し出の日から6か月以内に譲渡する要件を満たしている(その他の適用要件も満たしていると仮定します。)、控除できる額は5,000万円(年間の累積限度額)となります。なお、譲渡③は買取りの申し出の日から6か月を超過しているため、特別控除の適用は受けられません。また、譲渡①、②で特別控除を適用する場合には、代替資産の特例も適用できません(措置法33の4-1)。

(7) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除(措置法第34条の2) …(代替地提供の場合の譲渡所得の特別控除)

収用等の対償に充てられる土地(代替地)等(たな卸資産を除く。)を事業施行者に譲渡した場合、本条の規定による1,500万円控除の特例の対象となります。

なお、本条の対象となる代替地は、土地収用法第82条の替地補償の替地にあたるものとされているので、建物の移転補償金等に替わるものとして、土地等を提供した場合には、本条の規定の特例は適用されません(措通34の2-5)。



代替地提供の特別控除(措置法第34条の2)適用について留意する事項

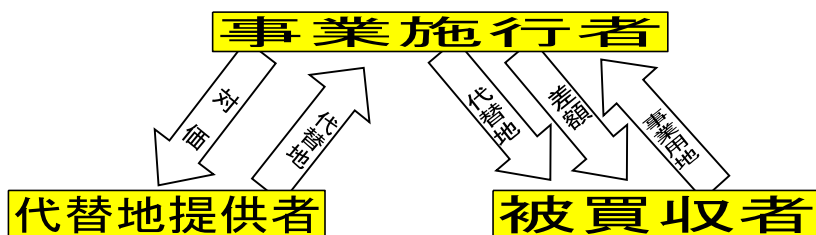
- 土地等が土地収用法等の法令の規定に基づいて資産の収用等を行う事業施行者に、その収用等の対償に充てられるために買い取られたこと
- 譲渡する土地等がたな卸資産でないこと
- 地権者と土地等に関する売買契約を締結した後、地権者からの代替地の提供要請によって、事業施行者が代替地として提供するために取得する土地等については、当該特例の適用はないこと
- 一つの事業に係る買取り等の申し出に対し二以上の年に分けて譲渡された場合は最初の年に譲渡された資産に限って適用されること
- 譲渡する土地等について、相続等の場合の課税の特例など(措置法第36条の2、36条の5、37条、37条の4、37条の9)の適用を受けていないこと
- 異なる複数の事業のために代替地を譲渡した場合であっても、特別控除の合計額は年間を通じて1,500万円が限度であること

代替地の買取りに係る契約方式(措通34の2-5)

原則は、あらかじめ事業施行者が代替地の提供者から当該土地を取得し、その後、事業用地の地権者と現物補償の契約を行うことが特例の適用要件となりますが、次のような契約方式でも特別控除が適用されます。

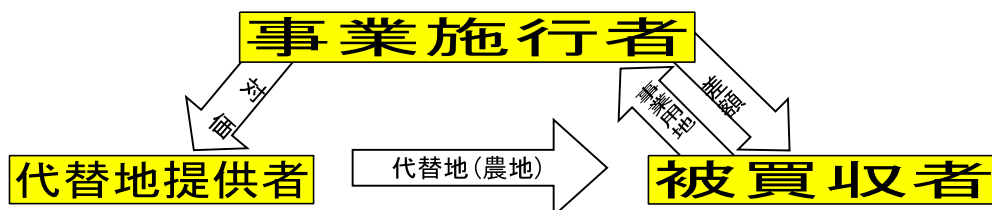
① 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)

- 代替地提供者は、事業施行者に代替地を譲渡すること
- 被買収者は、事業施行者に事業用地を譲渡すること
- 事業施行者は、代替地提供者に対価を支払い、被買収者に代替地を譲渡すると共に補償金等と代替地の価額との差額を支払う(差額がある場合)こと



② 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)

- 代替地提供者は、被買収者に農地を譲渡すること
- 事業施行者は、代替地提供者に対し直接その農地の対価を支払い、被買収者に事業用地価額と代替地価額との差額を支払う(差額がある場合)こと
- 被買収者は、事業施行者に事業用地を譲渡すること



4 法人税(国税)

法人税は、各事業年度の所得、退職年金等積立金などを課税対象としており、確定した会社の決算に基づいて計算されます。この課税標準は、原則として、法人が自ら計算し、その明細を法人税申告書に記載して申告する、いわゆる申告納税方式が採用されています。

用地取得に伴って地権者(法人)に支払われる補償金は事業年度の所得となり課税の対象となりますが、収用等の場合には、措置法によって一定の要件のもとに課税の軽減措置が講じられています。

(1) 税額の計算方法

各事業年度の所得とは、各事業年度の益金の額から損金の額を控除した金額をいいます。

事業年度の所得 = (①益金の額 - ②損金の額) - ③特別控除

税額 = 事業年度の所得 × ④税率

① 益金の額(法人税法第22条第2項)

益金の額とは、法令により別段の定めがあるものを除き、資産の[・]販[・]売[・]、[・]有[・]償[・]又[・]は[・]無[・]償[・]による[・]資[・]産[・]の[・]譲[・]渡[・]又[・]は[・]役[・]務[・]の[・]提[・]供[・]、[・]無[・]償[・]による[・]資[・]産[・]の[・]譲[・]受[・]け[・]そ[・]の[・]他[・]の[・]取[・]引[・]で[・]資[・]本[・]等[・]取[・]引[・]以[・]外[・]の[・]もの[・]に係[・]る[・]収[・]益[・]の[・]額[・]を[・]い[・]い[・]ま[・]す[・]。

② 損金の額(法人税法第22条第3項)

損金の額とは、法令により別段の定めがあるものを除き、収益に係る売上原価、完成工事原価その他これらに準ずる原価の額、販売費、一般管理費及び損失の額で資本等取引以外の取引に係るものをいいます。

③ 特別控除

次に掲げる譲渡に該当し、かつ、一定の要件を満たした場合の譲渡益については、それぞれ次に掲げる特別控除額までを限度として損金算入が認められます。

ただし、異なる二以上の規定を適用できる場合(5,000万円控除と1,500万円控除が適用できる場合など)の特別控除額は、それぞれの規定の限度額を合計した金額ではなく、暦年を通じて5,000万円までを限度として適用されます。

収用交換等のために土地建物を譲渡した場合(措置法第65条の2)	5,000万円
特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合(措置法第65条の3)	2,000万円
特定住宅造成事業等のために土地等を譲渡した場合(措置法第65条の4) (代替地提供の場合の譲渡所得の特別控除)	1,500万円
農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合(措置法第65条の5)	800万円

④ 事業年度の所得に対する税率（措置法42の3の2第1項）（令和2年1月1日現在）

区 分		税 率
普通法人、人格のない社団等	年800万円以下の部分	15%
	年800万円以下の部分 (適用外事業者)	19%
	年800万円超の部分	23.2%
	上記以外	23.2%
公益社団法人、公益財団法人、非営利型法人及び公益法人等とみなされている法人	年800万円以下の部分	15%
	年800万円超の部分	23.2%
上記以外の公益法人等（社会福祉法人等）	年800万円以下の部分	15%
	年800万円超の部分	19%
協同組合等	年800万円以下の部分	15% (16%)
	年800万円超の部分	19% (20%)
	特定の協同組合等の年10億円超の部分	22%
特定の医療法人	年800万円以下の部分	15% (16%)
	年800万円以下の部分 (適用外事業者)	19% (20%)
	年800万円超の部分	19% (20%)

(注) 表中のかっこ書きは、協同組合等又は特定医療法人が連結親法人である場合の税率です。「適用外事業者」とは、過去3か年度の平均所得金額が15億円を超える法人をいいます。

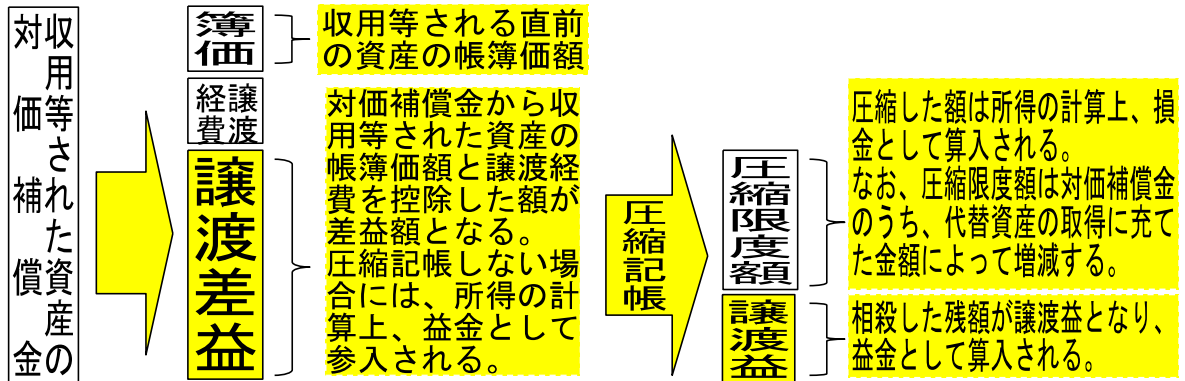
(2) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例(措置法第64条)

法人(清算中の法人を除く。)の有する資産(たな卸資産を除く。)が収用等され、その対価として取得した補償金等をもって、収用等のあった日を含む事業年度内又は原則として収用等のあった日から2年以内(収用等のあった日を含む事業年度の翌事業年度以降の指定期間内に取得見込みのときは、後記(3)の特別勘定経理を行います。)に、収用等により譲渡した資産と同種若しくは同効用の資産を取得したときは、その代替資産について、収用等された資産の譲渡差益に対応する金額の範囲内で、圧縮記帳することができます。



圧縮記帳

圧縮記帳とは、新たに取得した固定資産又は株式等の取得価額から益金相当額を控除した金額を帳簿価額として記帳したうえで、取得価額と帳簿価額との差額を損金経理により所得の計算上損金に算入することにより、益金相当額と相殺して、一時的に高額な課税関係を生じさせないこととする方法です。



① 圧縮できる譲渡差益の額(圧縮限度額)

圧縮記帳により損金経理することができる金額の限度は、次のとおりです。

$$\frac{\text{対価補償金の額のうち代替資産の取得に充てた金額} \times (\text{対価補償金の額} - \text{譲渡経費の超過額})}{\text{対価補償金の額} - \text{譲渡経費の超過額}} - \text{譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額}$$

(注) 譲渡経費の超過額とは、譲渡経費からその費用に充てるべきものとして交付を受けた補償金等を控除した額です。

圧縮記帳した場合の譲渡益の計算例

収用により取得した対価補償金	5,000,000円
収用による譲渡資産の帳簿価額	200,000円
代替資産の取得価額	4,400,000円
補償金より超過した譲渡経費の額	300,000円
補償金の残額は使用計画なし	

《計算》

- ① 計算の対象となる対価補償金
5,000,000円 - 300,000円 = 4,700,000円
- ② 圧縮限度額の計算

$$4,400,000円 \times \frac{4,700,000円 - 200,000円}{4,700,000円} = 4,212,766円$$

- ③ 差益額
4,700,000円 - 200,000円 = 4,500,000円
- ④ 譲渡益の計算
4,500,000円 - 4,212,766円 = 287,234円

結果、譲渡益の287,234円は当該事業年度の益金の額となります。なお、取得した代替資産の帳簿価額は、代替資産の取得価額(4,400,000円)から圧縮記帳した金額(4,212,766円)を控除した額(187,234円)となります。

② 先行取得(措通 64(3)-6)

収用等されることが明らかとなったため、代替資産をあらかじめ取得したときは、その資産の取得が事業認定や買取り申し出の日の後であり、かつ収用等のあった日を含む事業年度開始の日前1年(収用等される資産が工場等をやむを得ない事情があると認定された場合には3年)以内の期間内に行われたものである場合には、その資産は代替資産として取り扱われます。

ただし、その資産において、措置法上の特別償却や特別税額控除の適用を受けている場合には、適用されません。

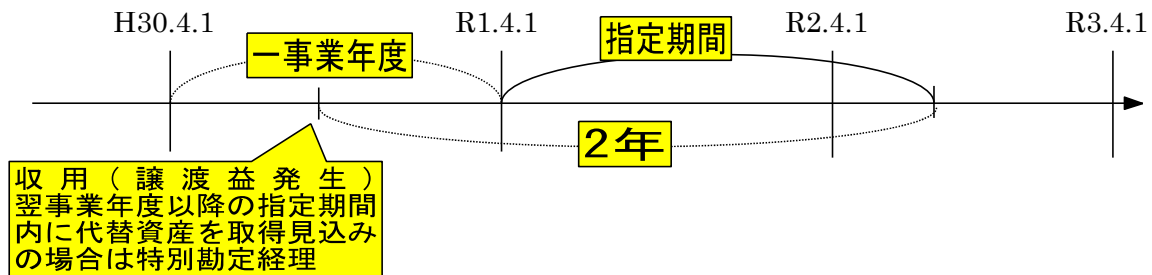
《先行取得の場合の圧縮限度》

先行取得した代替資産につき既に減価償却をしているときには、その代替資産の帳簿価額として付けることができる金額の下限は、次のとおりとなります。

$$\begin{array}{l} \text{当該代替資産を取} \\ \text{得した事業年度に} \\ \text{おいて圧縮記帳を} \\ \text{したものと仮定し} \\ \text{た場合の帳簿価格} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{当該代替資産について圧} \\ \text{縮記帳をする時の直前の} \\ \text{帳簿価格} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{当該代替資産の取得価格} \end{array}}$$

(3) 特別勘定による経理(措置法第64条の2)

収用等のあった日を含む事業年度の翌事業年度開始の日から収用等のあった日以後2年を経過するまで(後記③のやむをえない事情があるときで税務署長が認めた場合にはその日)の指定期間内に、補償金等の全部又は一部に相当する金額で代替資産を取得する見込みである場合には、代替資産の取得に充てようとする金額を基礎として、前記(2)①の圧縮できる譲渡差益の額の算式に準じて計算した金額以下の金額を特別勘定として損金算入する経理が認められています。



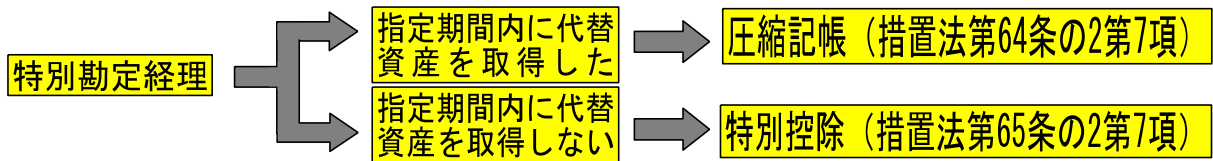
① 代替資産を取得した場合の圧縮記帳(措置法第64条の2第7項)

特別勘定を設けている法人が、その後、指定期間内に代替資産を取得した場合には、圧縮記帳が認められ、取得価額と記帳価額の差額は損金に算入されますが、一方、特別勘定として経理した金額のうち、圧縮記帳による損金算入額と同額が代替資産を取得した事業年度の益金に算入されます。

② 代替資産を取得しない場合の課税と特別控除(措置法第65条の2第7項)

特別勘定を設けている法人が、指定期間内に代替資産を取得しなかった場合には、特別勘定の金額はその指定期間の末日を含む事業年度に取り崩して益金に算入しなければなりません。この場合、収用等による資産の譲渡が特別控除(措置法第65条の2第1項、3項)の適用

を受けるすべての要件に該当していて、その収用等によって代替資産を取得せず圧縮記帳の適用を受けなかった場合には、特別勘定の金額のうち 5,000 万円までの金額は、損金に算入することができます。



③ 代替資産の取得期限の延長

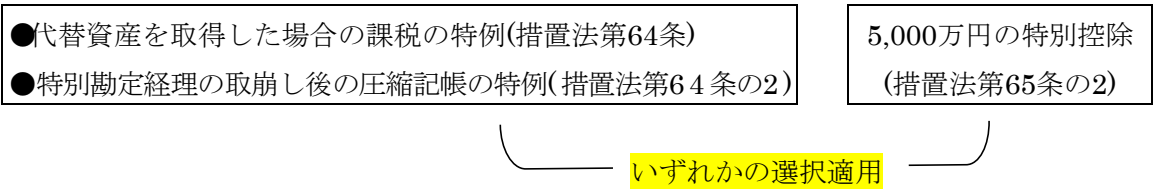
代替資産は、原則として、収用等のあった日以後 2 年を経過するまでに取得しなければなりません。次表に掲げる特別な事情がある場合には、取得期限の延長が認められます。

なお、特例の適用を受ける場合には、確定申告にあたって、そのやむをえない事情の詳細、代替資産の取得予定年月日及びその取得見積資産その他の明細を記載した書類を確定申告書に添付しなければなりません(租税特別措置法施行規則第 22 条の 2 第 6 項)。

事由	代替資産	延長期限	
収用等に係る事業の全部又は一部が完了しないため、その収用等のあった日以後2年を経過する日までに代替資産を取得することが困難であり、かつ、その事業の全部又は一部の完了後に取得することが確実に認められる場合 (措置施行令第39条第19項第1号)	収用等に係る事業の施行された地区内にある土地等又は土地の上に建設する建物又は構築物	その収用等のあった日から、4年6か月を経過する日まで	
		4年以内にその土地等を取 得等できると認められる場 合	その取得等ができる と認められる日から6か 月を経過する日まで
		その収用等に係る事業の全 部又は一部が完了しないこ とにより4年以内の取得等 が困難な場合に所轄税務署 長の承認を受けたとき	8年以内の日で、税務署 長が認定した日から6か 月を経過する日まで
工場等(工場、事務所その他の建物、構築物又は機械及び装置)の敷地の用に供するための宅地の造成並びにその工場等の建設及び移転に要する期間が通常2年を超えるため、その収用等のあった日以後2年を経過する日までに代替資産の取得が困難であり、かつ、収用等のあった日から3年を経過する日までにその資産の取得が確実に認められる場合(措置施行令第39条第19項第3号)	収用等に伴い工場等の建設又は移転を要することとなった場合にその工場等又はその工場等の敷地の用に供する土地その工場等に係る資産	その資産を取得することができることとなると認められる日まで	

(4) 収用換地等の場合の所得の特別控除(措置法第65条の2)

法人(清算中の法人を除く。)の有する資産(たな卸資産を除く。)が収用等された場合には、一定の要件を満たす場合に限り、その資産の譲渡益(補償金額から譲渡直前の帳簿価額及び譲渡経費の超過額の合計額を控除した額)のうち 5,000 万円までの金額を損金算入することができます。



特別控除(措置法第65条の2)適用について留意する事項

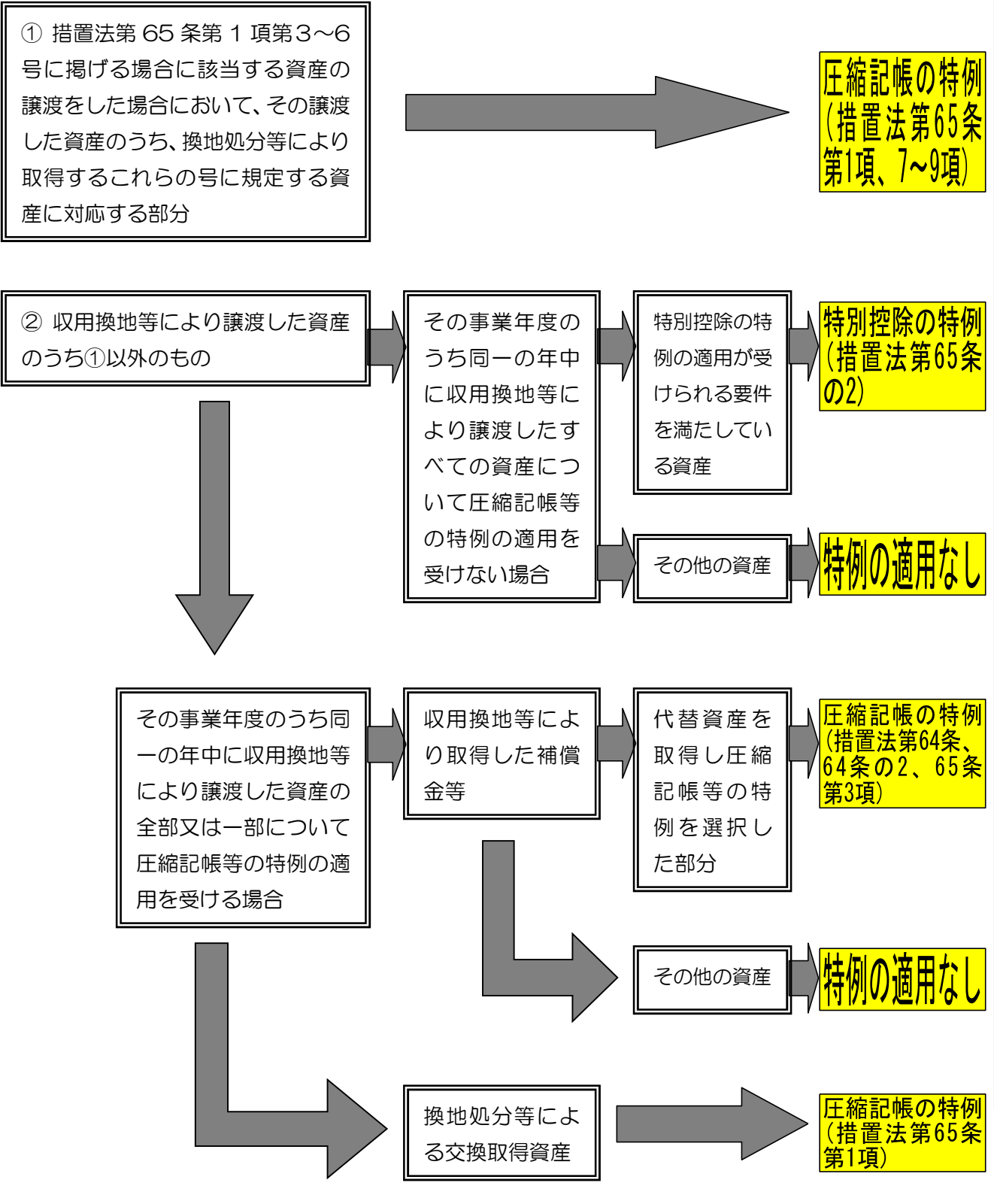
- 事業施行者からの買取り等の申し出があった日から6か月以内に譲渡したこと
- 最初を買取り等の申し出を受けた法人が譲渡したものに限ること
- 収用等される資産が清算中の法人又はたな卸資産に係るものでないこと
- その事業年度のうち同一の年に属する期間中に、収用等に係る資産のいずれについても圧縮記帳等による課税の特例を受けないこと
- 一つの事業に係る買取り等の申し出に対し二以上の年に分けて譲渡された場合は最初の年に譲渡された資産に限って適用されること
- 異なる複数の事業のために資産を譲渡した場合であっても、特別控除の合計額は年間を通じて5,000万円が限度であること

特別控除の取扱い(措置法第65条の6)

特別控除額の累積限度額は、企業会計上の事業年度ではなく、暦年(1月1日～12月31日)で5,000万円が限度となります。ただし、特別勘定による経理を行い、指定期間内の末日を含む事業年度に特別勘定の取崩しを行って特別控除の適用を受ける場合(前記(3)②参照)の暦年の判定は、特別勘定の取崩しを行った事業年度ではなく、収用等のあった日を含む事業年度となります。

ただし、累積限度額の暦年の判定は収用された事業年度で考える。

収用等の場合の課税の特例相互間の適用関係 (措通 65 の 2-1)



**(5) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除
(措置法第65条の4) …(代替地提供の場合の譲渡所得の特別控除)**

法人が収用等の対償に充てられる土地等(たな卸資産を除く。)を事業施行者に譲渡した場合には、その資産の譲渡益のうち1,500万円までの金額を損金算入できます。

なお、本条の対象となる代替地は、建物の移転補償金等に替わるものとして、土地等を提供した場合には、本条の規定の特例は適用されません。また、三者契約方式(2 所得税(7)参照)によって契約を締結することが必要となります。

代替地提供の特別控除(措置法第65条の4)適用について留意する事項

- 土地等が土地収用法等の法令の規定に基づいて資産の収用等を行う事業施行者に、その収用等の対償に充てられるために買い取られたこと
- 収用等される資産が清算中の法人又はたな卸資産に係るものでないこと
- 地権者と土地等に関する売買契約を締結した後、地権者からの代替地の提供要請によって、事業施行者が代替地として提供するために取得する土地等については、当該特例の適用はないこと
- 譲渡する土地等について、その事業年度のうち同一の年に属する期間中に特定の資産を買換える場合の圧縮記帳の特例(措置法第65条の7~9、66条、66条の2)の適用を受けていないこと
- 異なる複数の事業のために代替地を譲渡した場合であっても、特別控除の合計額は年間を通じて1,500万円が限度であること

5 その他の主な税金等

(1) 住民税(県・市町村税)

住民税とは、都道府県民税と市区町村民税の総称です。住民税は、納税者の所得の多寡にかかわらず均一の定額で課される均等割、所得額(法人税額)を課税標準として課税される所得割(法人税割)、その他に都道府県民税である利子割や配当割、株式等譲渡所得割で構成されています。

ただし、土地建物等の譲渡所得に対する個人住民税の課税については、所得税と同様に長期譲渡所得又は短期譲渡所得に区分のうえ、他の所得と区分して分離課税により所得割を計算します(地方税法附則第34条、35条)。

なお、個人に対して課される均等割と所得割を合わせて個人住民税、法人に対して課される均等割と法人税割を合わせて法人住民税と呼ばれています。

均等割	納税者の所得の多寡にかかわらず均一の定額
所得割(法人税割)	納税者の所得額(法人税額)に応じて算定される
利子割	支払を受けるべき利子等(金融機関等の預金等に係る利子等)の額に応じて算定される
配当割	一定の上場株式等の配当額に応じて算定される
株式等譲渡所得割	上場株式等の譲渡の対価等に応じて算定される

① 個人住民税

用地取得に伴って個人に支払われる補償金は、税額の計算上、土地建物等の譲渡所得となる部分(対価補償金)は分離課税として算定され、その他の補償金となる部分は給与所得などと総合して算定されます。

ただし、税額の計算上、分離課税となる所得割については、措置法の規定による収用等の場合の譲渡所得の特別控除等が適用されている場合には、当該所得額から当該特別控除に係る額を控除した額となります。

《特別控除の適用を受けている場合》

分離課税となる所得割額=(譲渡所得額－特別控除額)×税率

埼玉県における譲渡所得の税率(令和2年1月1日現在)

譲渡所得の区分	税率	収用等の軽減税率
長期譲渡所得	県民税 2.0% 市町村民税 3.0%	
短期譲渡所得	県民税 3.6% 市町村民税 5.4%	県民税 2.0% 市町村民税 3.0%

(注) 優良住宅地等に係る長期譲渡所得や居住用財産に係る長期譲渡所得などの軽減税率もありますが、収用特例の適用を受ける場合には、一般の税率となります。

また、さいたま市では県民税と市町村民税の割合が異なります(合計は同じ)。

② 法人住民税

用地取得に伴って影響を受ける部分は、税額の計算上、法人税額を課税標準とする法人税割です。

法人税において措置法の規定による収用等の特別控除等が適用されている場合には、法人税額が軽減されているので、法人税額を課税標準としている法人住民税法人税割においても軽減されることとなります。

法人税割の標準税率(令和元年10月1日以後に開始する事業年度)

税目の区分	税率
県民税	1.0%
市町村民税	6.0%

(注) 本県では、資本の金額又は出資金額が1億円を超える法人、又は課税標準となる法人税額が1,000万円を超える法人の県民税法人税割の税率については1.8%としています。

なお、市町村民税法人割については、各市町村の担当窓口で確認してください。

(2) 法人事業税(県税)

用地取得に伴って影響を受ける部分は、法人事業税所得割・付加価値割・特別法人事業税です。

法人事業税所得割については、原則として法人税の所得の計算の例によることとされているため、法人税において、措置法の規定による収用等の特別控除等が行われている場合には、法人事業税所得割も軽減されることとなります。

なお、法人事業税付加価値割は、収益配分額と単年度損益により構成されています。このうち、収益配分額については、用地取得に伴う影響はありません。一方、単年度損益については、原則として法人税の所得の計算の例によることとされています。

また、特別法人事業税は、基準法人所得割額（標準税率を用いて一定の方法で計算した所得割額）等から計算することとされています。

このため、法人税において措置法の規定による収用等の特別控除等が行われている場合には、法人事業税付加価値割や特別法人事業税も軽減されることとなります。

埼玉県における法人事業税の税率(令和元年10月1日以後に開始する事業年度)

法人の区分		課税標準の区分		税率	
外形標準課税法人	資本金の額又は出資金の額が1億円超の法人	所得割	軽減税率不適用法人 ※	1.0%	
			軽減税率適用法人	年400万円以下の所得	0.4%
				年400万円を超え年800万円以下の所得	0.7%
				年800万円を超える所得	1.0%
		付加価値割			1.2%
		資本割			0.5%
特別法人事業税（基準法人所得割額）			260.0%		
所得を課税標準とする法人	普通法人 公益法人等 人格のない社団等	所得割	軽減税率不適用法人 ※	7.0%	
			軽減税率適用法人	年400万円以下の所得	3.5%
				年400万円を超え年800万円以下の所得	5.3%
				年800万円を超える所得	7.0%
	特別法人事業税（基準法人所得割額）			37.0%	
	特別法人 (医療法人、農協、信金等)	所得割	軽減税率不適用法人 ※	4.9%	
			軽減税率適用法人	年400万円以下の所得	3.5%
				年400万円を超える所得	4.9%
特別法人事業税（基準法人所得割額）			34.5%		
収入金額を課税標準とする法人	電気・ガス供給業や保険業を行う法人	収入割		1.0%	
		特別法人事業税（基準法人収入割額）		30.0%	

※ 軽減税率不適用法人とは、3以上の都道府県に事務所・事業所を有し、かつ、資本金又は出資金の額が1,000万円以上の法人をいいます。

(3) 国民健康保険料(税)(市町村税)

国民健康保険の原資として、市町村が被保険者である世帯主に対して課する税金です。なお、世帯主に被保険者の資格がない場合でも世帯内に被保険者がいる場合には、世帯主を課税上の世帯主とみなして課税します。

課税額は、国民健康保険の被保険者につき算定した基礎課税額(医療分)と後期高齢者支援金等課税額(支援金分)、40歳以上65歳未満の者に課税する介護納付金課税額(介護分)の合計額となります(地方税法第703条の4第1項)。

① 税額の計算方法

$$\text{税額} = \text{基礎課税額} + \text{後期高齢者支援金等課税額} + \text{介護納付金課税額}$$

(最大 61 万円) (最大 19 万円) (最大 16 万円)

※ 埼玉県内における基礎課税額と後期高齢者支援金等課税額、介護納付金課税額は、市町村により次の4つの合計額(四方式)か、所得割額と均等割額の合計額(二方式)のどちらかが採用されています。また、税率や最大額も市町村によって異なります。上記の最大額は県内市町村における最大額(令和元年度)です。

所得割額	加入者の前年の所得に応じて算定した額
資産割額	固定資産税額に応じて算定した額
均等割額	世帯の加入者数に応じて算定した額
平等割額	1世帯に課す額

② 保険料への影響

用地取得に伴って地権者に支払われる補償金により年間の所得が増加し、税額の算出中の所得割分が増加することがあります。現在、保険料の軽減措置を受けている場合には、翌年度の保険料が高くなる場合がありますので、注意してください。

介護保険料(1号被保険者)について

65歳からは介護納付金の負担がなくなり、別に介護保険料を納めます。この介護保険料の算定基礎となる所得額は、いわゆる5000万円控除など一定の特別控除を行った後の額となります。

(4) 後期高齢者医療保険料

埼玉県では県内の全市町村で構成する「埼玉県後期高齢者医療広域連合」が保険料の決定等を行っています。保険料には所得割と均等割があり、均等割にも所得による軽減措置があります。所得割の算定基礎となる所得額は、介護保険料と同様、いわゆる5000万円控除などを行った後の額となりますが、均等割の軽減措置は、控除前の額で判定されます。

(5) 印紙税(国税)

課税文書(契約書や協定書など)の作成者が印紙税相当額の印紙を貼付消印することにより納税します。印紙税の税額は契約の様態に応じた税率で計算されます(印紙税法別表第一参照)。また、一の文書を二以上の者が共同して作成した課税文書については、連帯して納税する義務があります。

用地取得に伴って、地権者が移転先の土地を取得するときの売買や建築請負の契約において納税義務が生じますが、建物等の移転補償上、これらの契約を要するものである場合には、建物移転料等の額に応じた印紙税相当額を補償します。

(6) 登録免許税(国税)

土地建物等の登記や資格登録を行う者が課税されます。登録免許税の税額は登記の様態に応じた税率で計算されます(登録免許税法別表第一参照)。

用地取得に伴って、地権者が土地や建物の登記を行う場合に課税されますが、建物等の移転補償上、登記の手続きを要するものである場合には、移転前の敷地や建物の不動産価額等に応じた登録免許税相当額を補償します。

(7) 相続税・贈与税(国税)

相続税は相続又は遺贈により、贈与税は贈与によって財産を取得した場合において、その取得した個人(人格のない社団又は財団、公益法人等も一定の贈与の場合には個人とみなされま

す。)に課される税金です。
取得した財産が農地や個人の事業用資産である場合、農業・事業のために使い続けるなど一定の要件を満たすことで納税が猶予されますが、その土地を譲渡すると納税猶予が停止され本税と併せて納税猶予期間に係る利子税が課税されます。

ただし、措置法によって一定の要件のもとに課税の軽減措置が講じられています。

① 納税猶予停止の主な事由

農地等	全部確定 (相続税等の全額が猶予停止)	納税猶予を適用している農地等を譲渡や転用等した場合で、その面積が適用を受けている面積の100分の20を超えるとき
		相続等で取得した農地等について農業経営を廃止したとき
		受贈者が推定相続人に該当しなくなったとき
		3年ごとの継続適用の届出書が期限までに税務署に提出されなかったとき
一部確定 (譲渡等した価額に相当する部分が停止)	収用等による譲渡等があったとき	
	納税猶予を適用している農地等を譲渡や転用等した場合で、その面積が適用を受けている面積の100分の20以下であるとき	
事業用資産	全部確定 (相続税等の全額が猶予停止)	事業を廃止等したとき
		青色申告の承認が取り消されたとき
一部確定 (譲渡等した価額に相当する部分が停止)	納税猶予を適用している資産を譲渡や転用等したとき(譲渡があった日から1年以内にその対価により新たな事業用資産を取得する見込であることにつき税務署長の承認を受けた場合を除く)	

② 収用等の場合の利子税軽減等の特例(措置法第70条の8)

農地等に限っては、措置法第33条の4第1項(5,000万円の特別控除)の規定が適用される譲渡であれば、その面積が適用を受けている面積の100分の20を超えていても一部確定として扱われ、利子税も全額免除される特例があります。

ただし、事業用資産に係る納税猶予にこうした特例はありません。

収用等に伴う軽減制度を受けるために必要な提出書類

利子税軽減等の特例は、相続人等が納税猶予の期限(譲渡した日から2か月を経過する日)までに、所轄税務署長に届出書とともに事業施行者から交付された証明書を提出した場合に限って適用されます。また、事業施行者は相続人等に交付した証明書の写しを税務署に提出する必要があります。

- ①利子税の特例の適用に関する届出書
- ②事業施行者が交付する買取り証明書

③ 買換え等の場合の納税猶予の継続

(措置法第70条の4第15項、70条の6第19項、70条の6の10第5項)

納税猶予の特例を受けている財産を譲渡した場合には、納税猶予に係る納期限の全部又は一部が確定することになります。譲渡等の日から1年以内にその対価の額の全部又は一部をもって代わりの財産を取得する見込みであることについて税務署長の承認を受けたときには、その期日までに代わりの財産を取得した場合には、税務署長の承認を受けた部分について譲渡等はなかったものとされます。

この適用を受けるためには、相続人等がその譲渡又は買取りの申出等があった日から1か月以内に申請書を税務署に提出する必要があります。

(8) 不動産取得税(県税)

不動産取得税とは、個人、法人の別を問わず、不動産(土地及び家屋)を取得したときに、取得した者が課税される税金です。

取得とは、登記の有無や有償・無償にかかわらず、現実に不動産の所有権を取得することをいいます。取得の原因は、売買、交換、贈与、新築、増築、改築等の別を問いません。

① 税額の計算方法

$$\text{税額} = \text{不動産の価格(評価額)} \times \text{税率}(3\sim4\%)$$

不動産の価格

土地や家屋を売買、交換、贈与などによって取得した場合	原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格となります。
家屋を新築、増改築した場合や地目の変換をした土地などを取得した場合	固定資産評価基準及び修正基準により評価し、決定した価格となります。購入価格や建築工事の額ではありません。

② 住宅や住宅用の土地を取得した場合の軽減制度

一定の要件に該当する住宅を取得したときや住宅用の土地を取得したときなどには、申告することにより税の軽減を受けることができます。

③ 収用等により譲渡した不動産の代替不動産を取得した場合の特例

収用等のために不動産の所有権を譲渡等された者が、収用された日から2年以内に代替不動産を取得した場合又は収用された日の前1年以内に代替不動産を取得していた場合、税の軽減を受けられる場合があります。

不動産の所有権を譲渡等された者

所有する不動産を公共事業のために収用され、若しくは譲渡し、あるいは当該土地の上に建築されていた家屋の移転補償金を受けた者です。このため、所有権以外の権利(借地権等)を収用された場合には、この軽減制度は適用できません。

代替不動産とは、譲渡等された不動産に代替するものであると認められた不動産のことであり、その認定は譲渡等された者の生業等の実態に即して判断されます。

ア 譲渡等された日から2年以内に代替不動産と認められる不動産を取得した場合(地方税法第73条の14第6項)

代替不動産の価格から、譲渡等された不動産の譲渡等された年に固定資産課税台帳に登録されていた価格相当額が控除されます。収用された不動産の補償金又は公共事業の用のための譲渡代金が控除されるものではありません。

イ 譲渡等された日の前1年以内に代替不動産と認められる不動産を取得していた場合(地方税法第73条の27の3)

代替不動産の不動産取得税額から、譲渡等された不動産の譲渡等された年に固定資産課税台帳に登録されていた価格相当額に税率を乗じて得た額が減額されます。

税額計算例(譲渡等された不動産及び代替不動産を次のとおり仮定した場合)

代替不動産(A地、宅地、200㎡)の令和元年固定資産評価額	30,000,000円
代替不動産(A地、宅地、200㎡)の令和2年固定資産評価額	29,000,000円
収用等された不動産(B地、宅地、200㎡)の令和元年固定資産評価額	26,000,000円

前記アの例

譲渡等された日 令和元年7月1日
代替不動産取得日 令和2年5月26日

$$(29,000,000 \times \frac{1}{2} - 26,000,000 \times \frac{1}{2}) \times \text{税率 } \frac{3}{100} = \text{税額 } 45,000 \text{ 円}$$

注1 注1 注2

前記イの例

譲渡等された日 令和元年7月1日
代替不動産取得日 令和2年2月15日

$$30,000,000 \times \frac{1}{2} \times \text{税率 } \frac{3}{100} - 26,000,000 \times \frac{1}{2} \times \text{税率 } \frac{3}{100} = \text{税額 } 60,000 \text{ 円}$$

注1 注2 注1 注2

(注1) 宅地を取得した場合の課税の特例

令和3年3月31日までに宅地評価土地(宅地及び宅地比準土地)を取得した場合は、不動産の価格を2分の1とする負担調整措置が講じられています。

(注2) 税率の特例

土地又は住宅を取得した場合の税率は、本則4%を3%とする特例措置が講じられています。

収用等に伴う軽減制度を受けるために必要な提出書類

軽減制度を受けるためには、不動産の取得後に送付される納税通知書に記載されている納期限までに管轄の県税事務所へ次の書類を提出する必要があります。

- ①公共事業のために譲渡等したことを証明する書類(公共事業を行う者が発行する収用証明書)
- ②譲渡等した不動産の固定資産評価証明書(譲渡等した年の証明書)
- ③納税通知書 ④土地売買契約書(写)、移転補償契約書(写) なお、印鑑を用意のこと

不動産取得税は、毎年度の税制改正により特例措置等の内容が大きく変更される場合があります。詳しくは、最寄りの県税事務所又は埼玉県総務部税務課までお問い合わせください。

(参考:「くらしと県税」<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0209/z-kurashiindex/>)

(9) 固定資産税・都市計画税(市町村税)

固定資産税は、賦課期日となる1月1日現在において固定資産課税台帳に登録された土地や建物の所有者に対して課税されます。また、都市計画税は、都市計画区域内にある固定資産を所有している者が固定資産税と併せて課税されます。

なお、課税台帳の登録は不動産登記をもとに行われますが、登記されていない資産については、現実の所有者が補充課税台帳へ登録されます(地方税法第381条)。

そのため、用地取得に伴って地権者が建物を取り壊し等した場合、建物にかかる固定資産税等は滅失登記が完了することで翌年から課税されなくなります。ただし市町村によっては、取り壊した旨の連絡を求めている場合があります。

特に、建物が登記されていない場合は、市町村に連絡し、課税台帳からの登録抹消の手続きを行わないと取り壊し等した後も課税される場合がありますので注意が必要です。

さらに、用地取得が賦課期日間際となり、土地の所有権移転登記が賦課期日以降となる場合は、事業施行者が市町村長へ減免申請を行うことが必要となります。ただし、税法上、収用等の減免規定はなく、減免を行うかは各市町村の判断になるので、必ずしも減免されるとは限りません(地方税法第367条)。

(10) 農業者年金

農業者年金は、60歳未満の国民年金の第1号保険者(ただし、保険料納付免除者でないこと。)で、かつ、年間60日以上農業に従事される方が任意で加入する個人年金です。

農業を後継者に経営継承等させ、特例付加年金の支給を受けている場合には、その後継者が経営農地等を譲受適格者以外の者に譲渡すると特例付加年金が支給停止となります。

ただし、その譲渡が収用等によるものである場合には、加入しているJA又は農業委員会に所定の手続きを行うことで、一定の要件のもとに支給停止の適用除外の措置が講じられます。

(11) 国民年金

国民年金は、厚生年金・共済年金に加入している人も含めて共通の基礎年金を受ける制度であり、20歳から60歳未満の人はすべて国民年金に加入します。65歳から亡くなるまで受け取ることができる老齢年金のほかに、病気やけがで障害が残った時には障害年金が受け取れ、万一、一家の支え手が亡くなったときに残された家族は遺族年金を受け取ることができます。

厚生年金保険や共済組合制度は、原則として基礎年金に上乘せされる報酬比例の年金を支給する制度です。

保険料の納付については、免除制度があります。用地取得に係る地権者又はその世帯内において、障害年金や生活保護を受けている場合、又は低所得者の方がいる場合には、国民年金保険料の納付の免除を受けている場合があります。このような場合には、地権者が補償金を受けることによって、世帯人数ごとに定められる所得基準を上回り、納付の免除を解除される場合があります。

(12) 土地改良区賦課金及び決済金

土地改良区とは、その地域内の農用地の区画整理、水路の新設・改修、かんがい施設や排水施設の維持管理などの土地改良事業を行うことを目的とした土地改良法に基づく法人です。また、土地改良区は事業施行区域内の組合員で組織され、事業や施設の維持管理の費用に充てるため、組合員から賦課金(負担金)を徴収しています。

土地改良区の地域内の農地を事業用地や代替地として提供した場合には、他の組合員に維持管理費などの過重負担をかけないように決済金を支払う必要があります(収用等による軽減措置はありません。)。また、三者契約などで農地転用(権利移動)があった場合には、改良区及び農業委員会へ届け出る必要があります。届け出ないとその後も前権利者(代替地提供者)に賦課されることがあります。

以上、用地取得に係る主な税制度とその特例の概要について記述しましたが、用地交渉における個別の適用については、その状況に応じて取扱いが異なりますので、詳細については、各税務担当機関へお問い合わせください。

また、税制改正の動向については、財務省ホームページに掲載される税制改正の大綱などを参考にしてください。

(参考) 各税務機関のホームページ

所得税については <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shotoku.htm>

法人税については <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/hojin.htm>

質疑応答事例集 <https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/01.htm>

県税については <https://www.pref.saitama.lg.jp/a0209/z-kurashiindex/>

6 資料編

(事業に関する説明書)

	○○○第123号 令和2年4月1日
関東信越国税局長 様	
(事業施行者名) 〒321-0123 △△市◇◇1丁目2番3号 埼玉県 △△県土整備事務所長 埼玉 長介	
	(担当部課係名 用地担当) (担当者名 埼玉 平吉) (電 話 040(000)0000)
租税特別措置法施行規則第14条第5項第3号イに規定 する書類の発行を予定している事業に関する説明書	
1 事業の名称 2 事業施行地の所在 3 事業施行の基礎となった根拠法令 4 資産の買取り等を行う者 5 資産の買取り等の申出の予定年月日 6 事業の規模 (1) 事業施行地の面積 (2) (1)のうち買収予定面積 (3) 被買収者(見込)数 (4) 買収価格等の総額 (内訳) ① 買収予定価格 ② ①以外の補償金額 <添付書類> ① 事業の施行を決定したことを明らかにする書類 ② 事業計画書 ③ 道路区域決定に関する公示文書の写し ④ 予算書 ⑤ 事業施行地表示する図面(位置図)……管内図 ⑥ 事業計画を表示する図面……用地実測図原図等の写し ⑦ 公共用地等買収予定一覧表 ⑧ 契約書案	県道○○○線 交差点整備事業 △△市大字□□地内 道路法(土地収用法第3条第1号) 埼玉県 令和2年5月 1,000.10 m ² 1,000.10 m ² 4名(個人2名、法人2社) 40,000千円以上 40,000千円 未定

- ※ 事業によって、事業認定書又は事業認可書の写しを添付します。
- ※ 代行買収の場合は、代行買収者の定款及び当該事業の買収に使用する契約書並びに事業施行者と当該代行買収者とで、次のことについて取り交わした協定書、覚書などを添付します。
 - ア 買取りした資産は、最終的には事業施行者に帰属するものであること
 - イ 買取りをする者の買取りの申出を拒む者がある場合には、事業施行者が収用する者であること

公共用地等買収予定一覧表

事業名 交差点整備事業
事業施行者 埼玉県

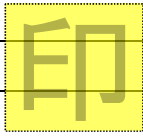
番号	被買収者		土地等の表示						補償金等				買収地の登記状況		納税等		買収の等々 申出日	買収の 年月日	
	住所	氏名	市町村	町(大字)	丁目(字)	地番	現況地目	地積(m ²)	土地代金	建物形類	工作物補償	立竹木	営業補償	その他補償	合計	取得年月日			原因
1	〇〇市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇	高砂花子	△△市	□□	○	××××-×	宅地	100.10	10,100,000		750,000			201,800	11,051,800	S58.9.13	売買	無	
	小計							10,100,000		750,000				201,800	11,051,800				
2	〇〇市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇	用地一本	△△市	□□	○	××××-×	雑種地	151.95	12,156,000					60,300	16,060,300	S64.1.1	相続	無	
	"	"	△△市	□□	○	××××-×	雑種地	48.05	3,844,000						3,844,000	S64.1.1	相続	無	
	小計							16,000,000							16,060,300				
3	〇〇市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇	埼玉建設株式会社	△△市	□□	○	××××-×	宅地	356.26	35,626,000	34,588,000	3,887,990	345,900	12,340,500	3,344,280	90,152,670	H7.7.7	売買	無	
	"	"	△△市	□□	○	××××-×	宅地	202.36	20,236,000						20,236,000		売買	無	
	"	"	△△市	□□	○	××××-×	宅地	11.23	1,123,000						1,123,000		売買	無	
	小計							56,985,000	34,588,000	3,887,990	345,900	12,340,500	3,344,280	111,511,670					
4	〇〇市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇	株式会社アランド	△△市	□□	○	××××-×	宅地	130.15	14,316,500			156,000		60,300	14,532,800	T7.3.5	売買	無	
	小計							14,316,500			156,000			60,300	14,532,800				
	合計							97,401,500	34,588,000	4,647,990	501,900	12,340,500	3,666,680	153,156,570					

(買取り等の申出証明書)

公共事業用資産の買取り等の申出証明書

資産の所有者への
交 付 用

資産の所有者	住所(居所)又は所在地	〇〇市□□×-××-×			
	氏名または名称	法人 <u>個人</u>	高砂 花子		
事業名または工事名	買取り等の申出年月日	買取り等の区分	買取り等の申出をした資産		
			所在地	種類	数量(m ²)
交差点整備事業	R2.5.10	買取り	△△市□□〇××-×	宅地	100.10
		補償			
摘要	1. 補償金の明細 (1) 工作物移転料 (2) 動産移転料 (3) 移転雑費 2. 路線名 県道〇〇〇線 3. 地域名 △△市大字□□地内 4. 事前協議 関東信越国税局 No. 00000				
公共事業 施行者	事業場の所在地	△△市◇◇1丁目2番3号			
	事業場の名称	埼玉県△△県土整備事務所長			

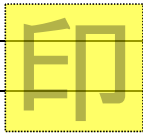


* 収用等の5,000万控除の特例を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付して下さい。

公共事業用資産の買取り等の申出証明書 (写し)

税 務 署
提 出 用

資産の所有者	住所(居所)又は所在地	〇〇市□□×-××-×			
	氏名または名称	法人 <u>個人</u>	高砂 花子		
事業名または工事名	買取り等の申出年月日	買取り等の区分	買取り等の申出をした資産		
			所在地	種類	数量(m ²)
交差点整備事業	R2.5.10	買取り	△△市□□〇×××-×	宅地	100.10
		補償			
摘要	1. 補償金の明細 (1) 工作物移転料 (2) 動産移転料 (3) 移転雑費 2. 路線名 県道〇〇〇線 3. 地域名 △△市大字□□地内 4. 事前協議 関東信越国税局 No. 00000				
公共事業 施行者	事業場の所在地	△△市◇◇1丁目2番3号			
	事業場の名称	埼玉県△△県土整備事務所長			



*取用等の5, 000万控除の特例を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付して下さい。

(支払調書)

郵便番号	000-0000	令和2年 不動産等の譲受けの対価の支払調書													
支払を受ける者	住所(居所)又は所在地	〇〇市□□×-××-×													
	氏名または名称	高砂 花子	個人番号又は法人番号												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	
物件の種類	物件の所在地	細目	数量(m ²)	取得年月日	支払金額(円)										
土地	△△市□□〇××-×	宅地	100.10	R2.7.21	10,100,000										
補償				R2.7.21	951,800										
<p>(摘要)</p> <p>1. 補償金の明細</p> <p>(1) 工作物移転料 750,000</p> <p>(2) 動産移転料 101,300</p> <p>(3) 移転雑費 100,500</p> <p>2. 路線名 県道〇〇〇線</p> <p>3. 事業名 交差点整備事業</p> <p>4. 地域名 △△市大字□□地内</p> <p>5. 買取り等の申出年月日 R2.5.10</p> <p>6. 事前協議 関東信越国税局 No.00000</p>															
支払者	住所(居所)又は所在地	△△市◇◇1丁目2番3号													
	氏名又は名称	埼玉県△△県土整備事務所長	法人番号												
			1	0	0	0	0	2	0	1	1	0	0	0	1

FE0104

令和 02 年分 給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表

(所得税法施行規則別表5(8)、5(24)、5(25)、5(26)、6(1)及び6(2)関係)

署番号 〇〇〇〇〇

提出用
平成28年1月1日以降提出用

税務署 受付印	令和 2 年 10 月 9 日提出 〇〇 税務署長 殿	事業種目	整理番号
住所又は所在地 △△市△△丁目2番3号 電話(040 - 000 - 0000)	調査の提出区分 新規=1 追加=2 訂正=3 無効=4 1	提出媒体	1 給与 2 退職 3 報酬 4 使用 5 譲受 6 斡旋 30
(フリガナ) サイタマケン	(フリガナ) ヨコナントク シュン サイタマヘイキ	本店等一括提出	翌年以降送付
氏名又は名称 埼玉県	作成担当者 用地担当 主事 用地平吉	有	否
個人番号又は法人番号 1000020110001	作成税務士印	税理士番号	
(フリガナ) カカクケントセヒジムショウコウ サイタマノウスケ	電話(- -)		
代表者氏名印 △△県土整備事務所長 埼玉長			

1 給与所得の源泉徴収票合計表 (375)

区分	人	目	左のうち、源泉徴収税額のない者	支払金額	源泉徴収税額
A 俸給、給与、賞与等の総額					
Aのうち、内閣府令第10号の適用除外者等の資金					
B 源泉徴収票を提出するもの					
災害減免法により徴収猶予したもの					

(摘要)

2 退職所得の源泉徴収票合計表 (316)

区分	人	目	支払金額	源泉徴収税額
A 退職手当等の総額				
B Aのうち源泉徴収票を提出するもの				

(摘要)

3 報酬、料金、契約金及び賞金の支払調書合計表 (309)

区分	人	目	支払金額	源泉徴収税額
所得税法第204条に規定する報酬又は料金等				
原稿料、講演料等の報酬又は料金(1号該当)				
弁護士、税理士等の報酬又は料金(2号該当)				
診療報酬(3号該当)				
職業野球選手、騎手、外交員等の報酬又は料金(4号該当)				
芸能等に依る出演、演出等の報酬又は料金(5号該当)				
ホステス等の報酬又は料金(6号該当)				
契約金(7号該当)				
賞金(8号該当)				
A 計				
B Aのうち、支払調書を提出する者				
区分	件数	支払金額	源泉徴収税額	
Aのうち、所得税法第174条第10号に規定する内国法人に対する賞金				
災害減免法により徴収猶予したもの				

(摘要)

4 不動産の使用料等の支払調書合計表 (313)

区分	人	目	支払金額
A 使用料等の総額			
B Aのうち、支払調書を提出するもの			

(摘要)

6 不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書合計表 (314)

区分	人	目	支払金額
A あっせん手数料の総額			
B Aのうち、支払調書を提出するもの			

(摘要)

5 不動産等の譲受けの対価の支払調書合計表 (376)

区分	人	目	支払金額
A 譲受けの対価の総額	4		153,156,570
B Aのうち、支払調書を提出するもの	1		11,051,800

(摘要) 令和2年7~9月分 県道〇〇線 交差点整備事業
令和〇年〇月〇日付〇〇資審〇号(NO.〇〇〇〇〇)により関東信越国税局と事前協議済

通信日付印	確認印	提出年月日	身元確認
		年 月 日	
税務署整理欄		区分	
		A B C D E F G H	


○提出媒体欄には、法定調書の種類別にコードを記載してください。
(個人番号又は法人番号)欄に何も記入しないでください。

電子
II 14
FD
II 15
MO
II 16
CD
II 17
DVD
II 18
書面
II 30
その他
II 99

(買取り等の証明書)

公共事業用資産の買取り等の証明書

資産の所有者
への交付用


譲渡者等	住所(居所) 又は所在地	〇〇市□□×-××-×				
	氏名または 名称	法人 <u>個人</u>	高砂 花子			
資産の所在地		資産の種類	数量(m ²)	買取り等の区分	買取り等の年月日	買取り等の金額(円)
△△市□□〇×××-×		宅地	100.10	買取り	R2.7.21	10,100,000
				補償	R2.7.21	951,800
(摘要)						
1. 補償金の明細						
(1) 工作物移転料		750,000				
(2) 動産移転料		101,300				
(3) 移転雑費		100,500				
2. 路線名		県道〇〇〇線				
3. 事業名		交差点整備事業				
4. 地域名		△△市大字□□地内				
5. 買取り等の申出年月日		R2.5.10				
6. 事前協議		関東信越国税局 No.00000				
公共事業	事業場の所在地	△△市□□××-××				
施行者	事業場の名称	埼玉県△△県土整備事務所長 				

* 収用等の5,000万控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付して下さい。

特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書

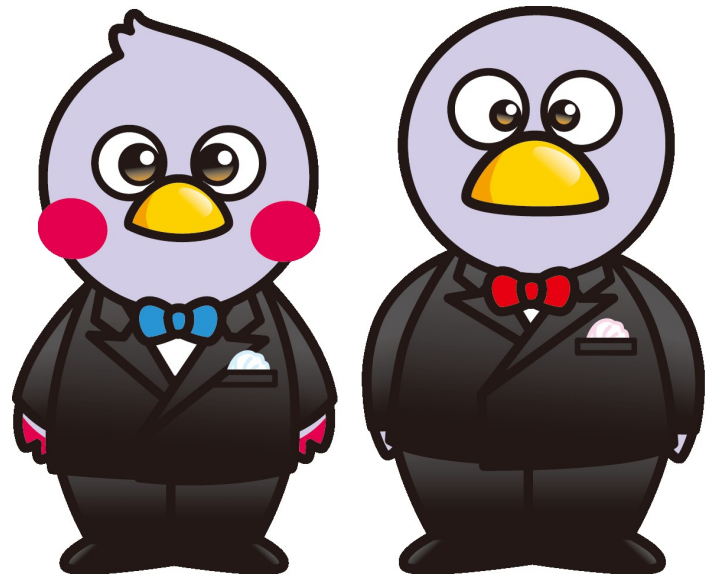
租税特別措置法第34条の2第2項第2号又は第65条の4第1項第2号に該当

1,500万円

譲渡者等	住所(居所) 又は所在地	△△市□□×-××-×		
	氏名または 名称	法人 沼影 二郎 <u>個人</u>		
土地等の種類	土地等の所在地	数量(m ²)	買取り等の年月日	買取り等の金額(円)
宅地	△△市□□○×××-×	98.00	R2.7.21	9,800,000
<p>上記の土地は、〇〇市□□×-××-× 用地一太 の対償地のために買取ったものであることを証明する。</p> <p>(摘要)</p> <p>1. 路線名 県道〇〇〇線</p> <p>2. 事業名 交差点整備事業</p> <p>3. 地域名 △△市大字□□地内</p> <p>4. 事前協議 関東信越国税局 No. 00000</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>				
事業の 施行者	事業場の所在地	△△市□□××-××		
	事業場の名称	埼玉県△△県土整備事務所長		

第7章

用地交渉と契約事務



凡 例

地方自治法 → 地方自治法（昭和22年法律第67号）
財務規則 → 埼玉県財務規則（昭和39年規則第18号）
事務取扱要綱 → 埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱
対償地事務取扱要領 → 対償地の提供に伴う契約及び支払いに関する事務取扱要領
土地評価細則 → 土地評価事務処理細則

参考規程等

- A. 事務取扱要綱
- B. 対償地事務取扱要領

第7章 用地交渉と契約事務

1 用地交渉

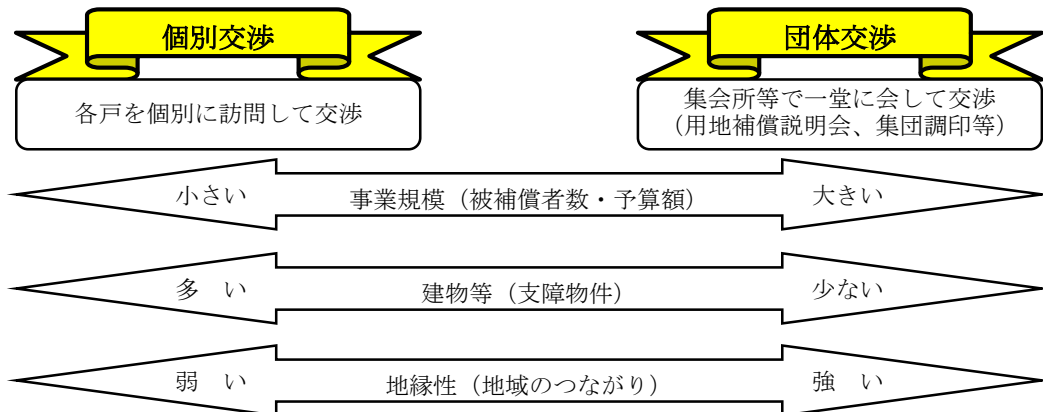
(1) 事前の準備

用地交渉の成否は、土地所有者等に信頼を得られるか否かで大きく左右されます。事前の準備として、用地補償に関する情報等を把握しておくことが重要です。

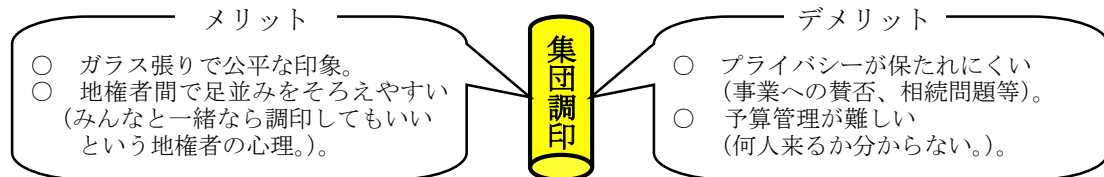


(2) 交渉の手法

用地交渉の手法としては、個別交渉と団体交渉があります。それぞれの特徴を理解し、地元市町村や自治会等と協議の上、より適した手法を選択しましょう。

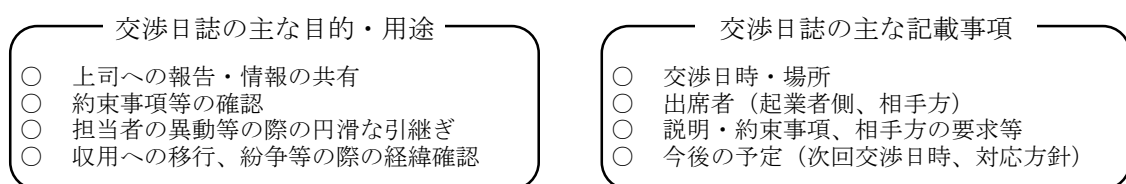


※ 最近では個別交渉が主流となっていますが、団体交渉（集団調印）の特徴は次のとおりです。



(3) 交渉記録

用地交渉を行ったときは、その内容を用地交渉日誌（事務取扱要綱様式第39号）に必ず記録します（代替地のあっせんにかかる用地交渉日誌は永年保存します。）。



(4) 注意事項

用地交渉する際には、次のような点に注意してください。

事実関係をよく確認する

- 土地や物件の所有者に誤りはあるか？
- ほかに借地権者等の関係人はいるか？
- 物件調査の結果に漏れや誤りはあるか？

登記記録と実際の権利関係とが異なっている場合もあるので注意！

交渉は2名以上の職員で行う

- 複数で交渉する主な目的は、トラブルの防止。
- キャリアの長い先輩と同行することにより、用地補償理論や交渉技術の勉強になる。
- 技術担当職員と同行することにより、事業内容の把握や技術面の勉強になる。

技術担当職員と同行することによって、単に用地取得することが目的ではなく、事業全体を見渡して取り組んでいけるきっかけになるかも？

安易な回答・約束はしない

- 聞かれたことに対して自信がないときは、即答を避けて調査・確認の上、後日回答する。
- 確実にできること以外は約束しない。

調査・確認の労を惜しんで安易な回答・約束をすると、事後処理にその何倍もの時間を費やすことに！

目先の期限ばかりにとらわれない

- たとえ期限が迫っていても、相手方の話を丁寧に聞いて一つずつ処理していく。

急がば回れ！（かえって早く処理できるかも？）

2 契約に関する一般的事項

(1) 契約の成立

契約とは？

- 契約とは、相対する当事者の意思の合意により成立する法律行為であり、契約書の作成が必ずしも成立要件ではない。

たとえ口頭でも安易な約束はトラブルの元！

埼玉県における契約

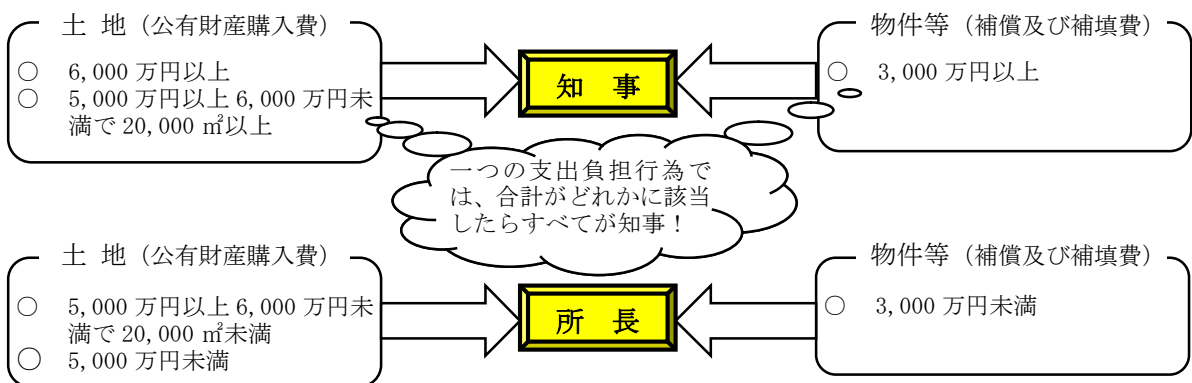
- 契約を締結するときは、契約書を作成しなければならない（財務規則第79条）。
- 契約書を作成するときは、知事又は委任を受けた者が相手方とともに記名押印（※）しなければ、当該契約は確定しない（「地方自治法」第234条第5項）。

代筆は禁物！「字が下手なので」と断られても、原則として本人に署名してもらう。

相手方が制限能力者（未成年者や成年被後見人等）の場合には、法定代理人（親権者や後見人等）と代理契約又は同意を得るなどの必要がある。
→ 「5」参照

※「外国人の署名捺印及び無資力証明に関する法律」により、外国人は署名をもって足りません。

(2) 契約の締結権者（財務規則第15条の2）



(3) 契約書の記載事項・様式

契約書の記載事項については財務規則第79条等に定められていますが、用地取得等に関連する契約書については、契約の対象・内容等に応じて標準様式を定めています。

なお、様式の定めがないものについては、必要に応じて所長が適宜作成することができます（事務取扱要綱第66条）。

契約の対象・内容		様 式 ※1			代替地を取得する場合（三者契約）				
		土地関係	物件・その他補償関係		土地関係	物件・その他補償関係			
			物件あり	物件なし (就業不能補償)		代 替 地	物件あり	物件なし (就業不能補償)	
土地所有者 (土地物件所有者)	取 得	一 般 (下 記 以 外)		4 1 - 1 (前金払いあり) 又は 4 1 - 2 (前金払いなし)		市街化区域 以外の農地	< 1 >	※ 2	4 5
						上記以外	< 5 >		
		土地改良の 一時利用地		5 0 - 1 5 0 - 2	※ 2	4 5	市街化区域 以外の農地	< 3 >	※ 2
					上記以外	< 7 >			
	土地区画整理の 仮 換 地		5 1 - 1 5 1 - 2	※ 2	4 5	市街化区域 以外の農地	< 4 >	※ 2	4 5
					上記以外	< 8 >			
	抵当債務の代理弁済		4 1 - 3	※ 2	4 5	—	—	—	—
	抵当国税の代理納付		4 1 - 4、4 1 - 5			—	—	—	—
	抵当国税の担保付替		4 1 - 6			—	—	—	—
	使 用	地 上 権 設 定		4 6	—	4 5	—	—	—
賃貸借		4 7 - 1 又は 4 7 - 2			—	—	—	—	
賃貸借（長期継続契約）		4 7 - 3 又は 4 7 - 4			—	—	—	—	
土 地 所 有 者 以 外	土 地 に 関 す る 賃借権等の権利者 (物 件 所 有 者)		4 2 - 1、4 2 - 2			市街化区域 以外の農地	< 2 >	※ 2	4 5
					上記以外	< 6 >			
	土地に関する 権利なし	物件所有者	—	4 3 - 1 又は - 2	—	—	—	—	
	借 家 人	同時契約		—	4 4 - 1	—	—	—	—
先行契約		—	4 4 - 2	—	—	—	—		
そ の 他	事業損失（地盤変動）		—	※ 3	—	—	—	—	
	事業損失（その他）		—	4 5	—	—	—	—	
	履行期限の変更契約		4 8			4 8			

※1 様式欄の数字は「事務取扱要綱」の様式番号、<数字>は「対償地事務取扱要領」の様式番号

※2 「対償地事務取扱要領」の参考様式を参考に適宜作成

※3 「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領の運用について（昭和61年4月1日建設省建設経済局調整課長通知）」の別添契約書式

【標準契約書様式一覧】

各様式は、用地課のホームページからダウンロードできます。

■ 「埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱」

【http://www.pref.saitama.lg.jp/a1003/yo-binran/binran-yoshiki.html#outline_of_shigoto】

	契 約 書 名
様式第41号-1	土地売買に関する契約書（前金払いの場合）
様式第41号-2	土地売買に関する契約書（前金払いでない場合）
様式第41号-3	土地売買に関する契約書（抵当権が設定されている場合）
様式第41号-4	土地売買に関する契約書（国税を担保するための抵当権が設定されている場合）
様式第41号-5	第三者納付依頼書
様式第41号-6	土地売買に関する契約書（国税を担保するための抵当権を付け替える場合）
様式第42号-1	権利消滅に関する契約書
様式第42号-2	権利配分届
様式第43号-1	物件移転補償契約書（前金払いの場合）
様式第43号-2	物件移転補償契約書（前金払いでない場合）
様式第44号-1	借家人・借間人補償契約書（同時契約の場合）
様式第44号-2	借家人・借間人補償契約書（先行契約の場合）
様式第45号	_____補償契約書
様式第46号	地上権設定契約書
様式第47号-1	土地賃貸借契約書（年額払いの場合）
様式第47号-2	土地賃貸借契約書（月額払いの場合）
様式第47号-3	土地賃貸借契約書（長期継続契約 年額払いの場合）
様式第47号-4	土地賃貸借契約書（長期継続契約 月額払いの場合）
様式第48号	_____変更契約書
様式第49号-1	土地売買に関する契約書（第三者のためにする契約）
様式第49号-2	利益享受通知書
様式第49号-3	委託契約書（第三者のためにする契約）
様式第50号-1	停止条件付土地売買契約書（土地改良区の指定にかかる一時利用地の場合）
様式第50号-2	協定書（土地改良区の指定にかかる一時利用地の場合）
様式第51号-1	停止条件付土地売買契約書（土地区画整理組合の指定にかかる仮換地の場合）
様式第51号-2	協定書（土地区画整理組合の指定にかかる仮換地の場合）

■ 「対償地の提供に伴う契約及び支払に関する事務取扱要領」※

※「対償地」は、一般的に「代替地」と言っています。

【http://www.pref.saitama.lg.jp/a1003/yo-binran/binran-yoshiki.html#point_of_replacement】

契 約 書 名	
様式第1号-1	土地売買契約書
様式第1号-2	土地売買契約書(国税を担保するための抵当権を付け替える場合)
様式第2号	土地売買契約及び借地権消滅補償契約書
様式第3号	停止条件付土地売買契約書(事業用地が一時利用地)
様式第4号	停止条件付土地売買契約書(事業用地が仮換地)
様式第5号-1	土地売買契約書
様式第5号-2	土地売買契約書(国税を担保するための抵当権を付け替える場合)
様式第6号	土地売買契約及び借地権消滅補償契約書
様式第7号	停止条件付土地売買契約書(事業用地が一時利用地)
様式第8号	停止条件付土地売買契約書(事業用地が仮換地)
様式第9号	確約書
参考様式 1	物件移転補償契約書(様式1で三者契約を締結する場合)
参考様式 2	物件移転補償契約書(様式5で三者契約を締結する場合)

■ 「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領の運用について」(昭和61年4月1日建設省建設経済局調整課長通知)

【<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1003/yo-binran/1-3jigyosonshitu.html>】

契 約 書 名	
別添契約書式	費用負担に関する契約書

(4) 契約書に貼付する収入印紙

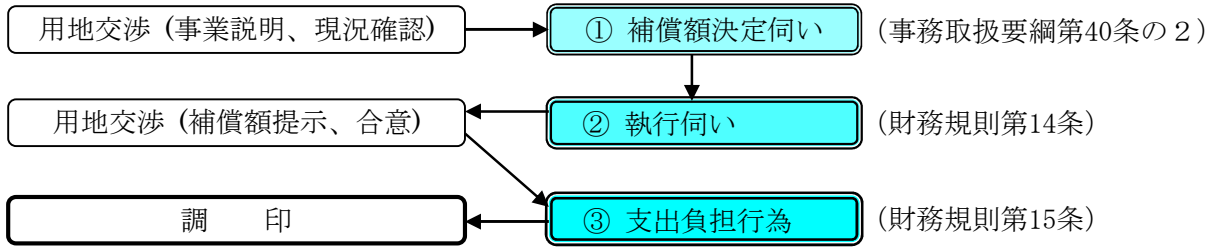
印紙税は、地方公共団体が作成する文書については非課税とされているため、相手方に渡す(県が作成する)契約書には印紙を貼付する必要がありません。

なお、県が所持する(相手方が作成する)契約書については、土地代金に対応した印紙を貼付する必要がありますが、費用については、公共事業用地の取得の場合は原因者である県が負担しています。

	県が所持する契約書	相手方が所持する契約書
物件移転補償契約書	不要	不要
土地売買に関する契約書	土地代金に対応する印紙 (物件補償があっても、土地代金のみが対象)	不要
土地売買契約書 (対償地取得を伴う三者契約)	事業用地と対償地の合計金額に対応する印紙	不要 (事業用地提供者及び対償地提供者の両方とも不要)

3 契約に関する事務処理

契約に関する事務処理の流れは、概ね次のとおりです。



(1) 決裁権者

① 補償額決定伺い (事務取扱要綱第40条の2)

「補償額の決定伺い」の決裁権者は、所長です。

② 執行伺い (財務規則第14条、別表第1)

物件のみの場合は不要です!

「執行伺い」の決裁権者は、土地（公有財産購入費）の「金額」と「面積」に応じて、次のように定められています。

【公有財産購入費】	5,000 万円	6,000 万円	7,000 万円
20,000 m ² 未満	所長	所長	副部長 部長
20,000 m ² 以上	所長	副部長	部長 知事(※) (企画財政部長合議)

※ 当該区分の契約は、条例により議決事項とされています!

③ 支出負担行為 (財務規則第15条 別表第2)

「支出負担行為」の決裁権者は、土地（公有財産購入費）の「金額」と「面積」、物件等（補償及び補填費）の「金額」に応じて、次のように定められています。

【公有財産購入費】	5,000 万円	6,000 万円	7,000 万円
20,000 m ² 未満	所長	所長	副部長 (地域出納員合議) 部長 (地域出納員合議)
20,000 m ² 以上	所長	副部長 (地域出納員合議)	部長 (地域出納員合議) 知事 (会計管理者合議)

【補償及び補填費】	3,000 万円	7,000 万円
	所長	副部長 (地域出納員合議) 部長 (会計管理者合議)

例

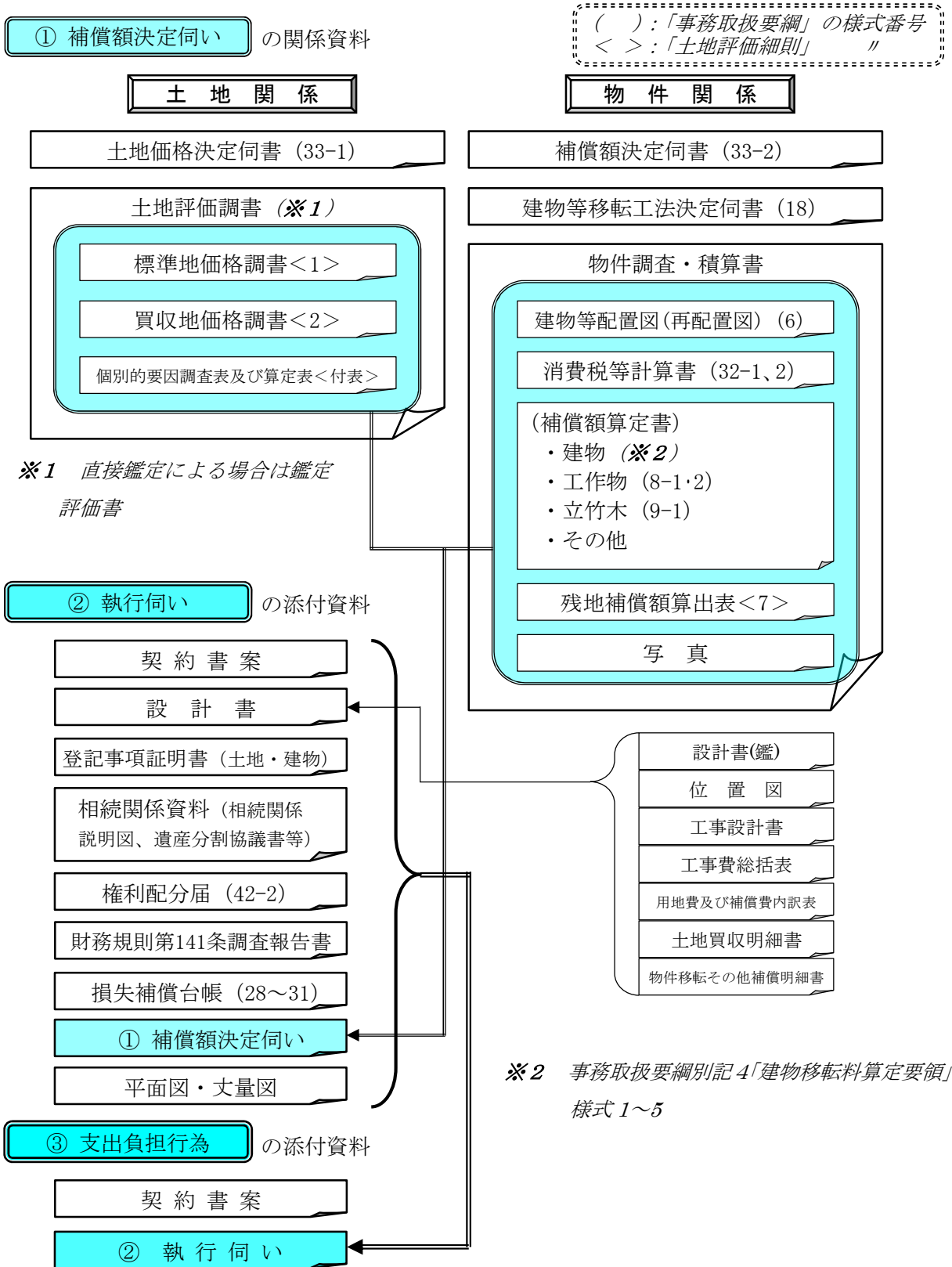
支出負担行為

A氏 土地 1,000 万円 物件 1,000 万円	B氏 土地 2,000 万円 物件 2,500 万円
----------------------------------	----------------------------------

物件の合計額が 3,500 万円になるので、この負担行為の決裁権者は副部長（契約者は「知事」となります。）

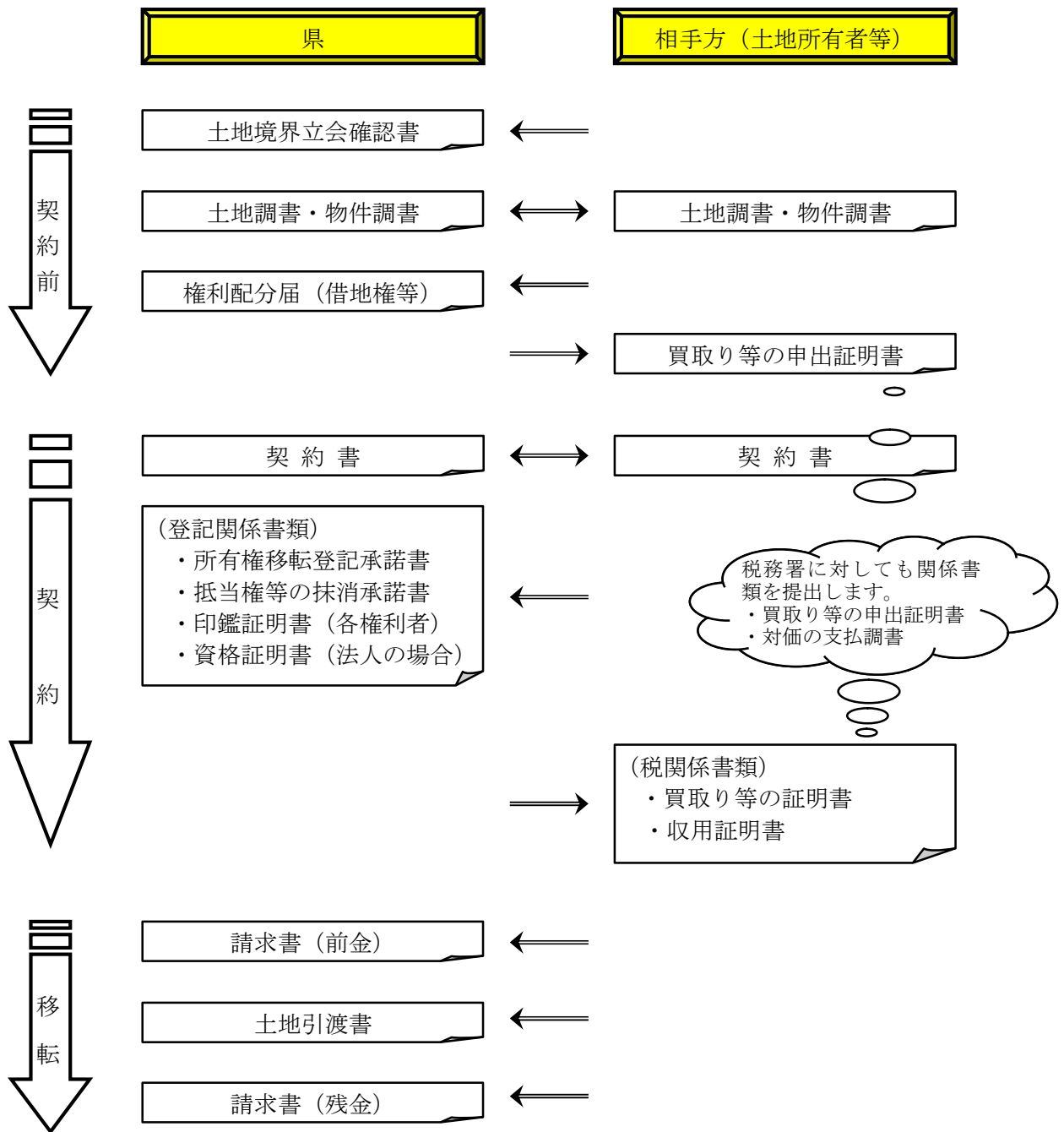
(2) 添付書類

「執行伺い」や「支出負担行為」における記載事項や添付書類等については、財務規則第14条、15条に規定されており、概ね次のような書類を添付しています。

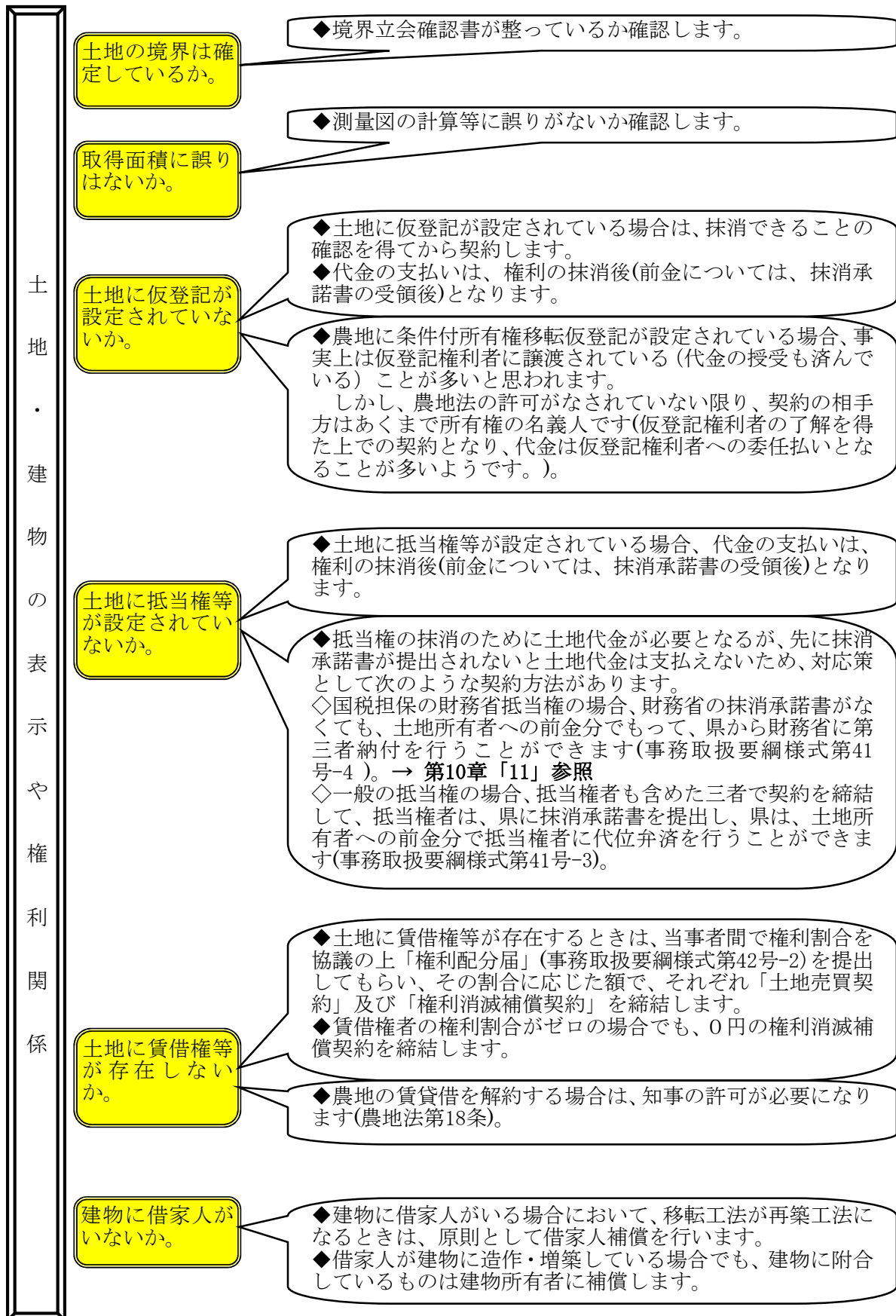


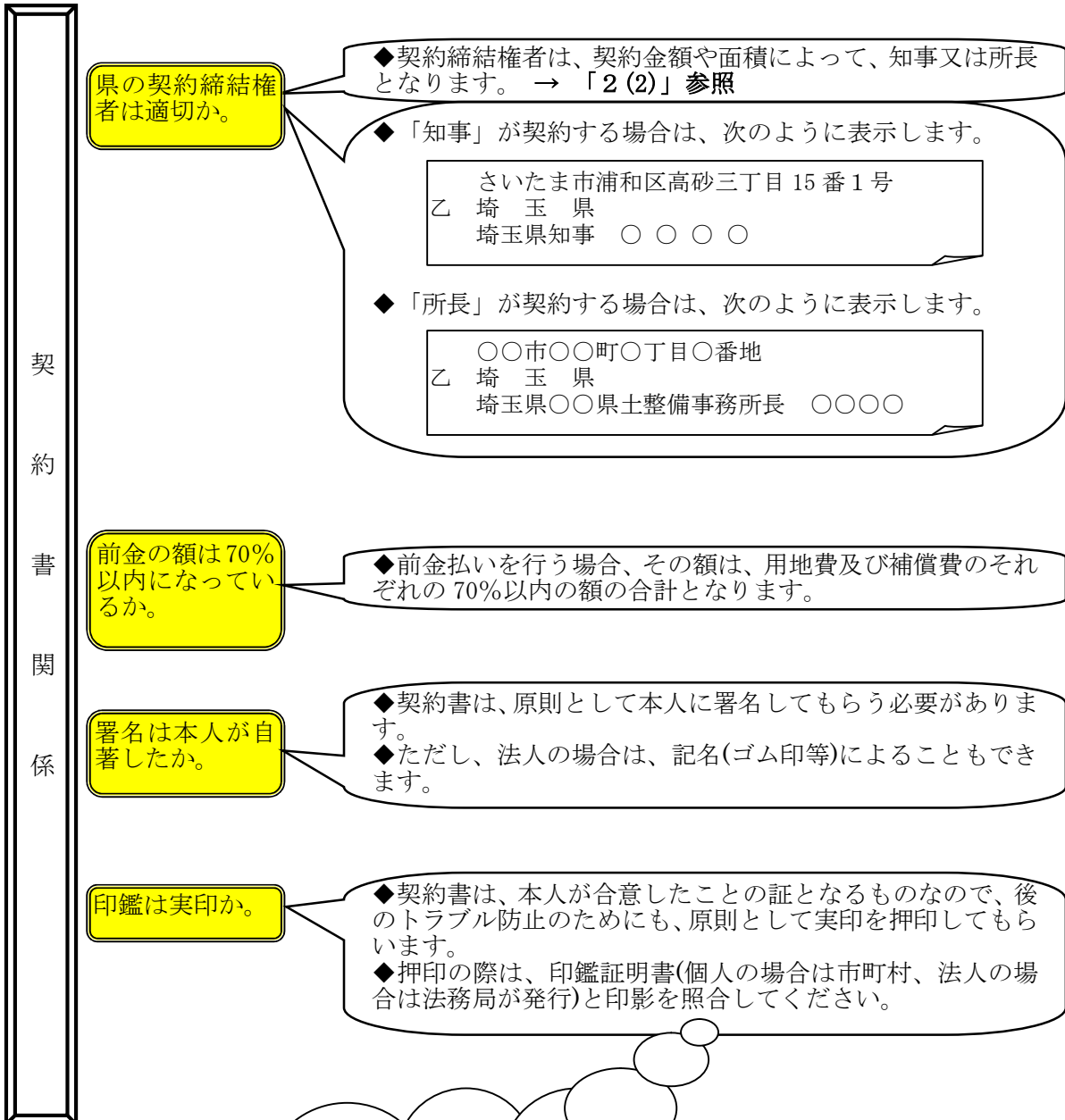
※2 事務取扱要綱別記4「建物移転料算定要領」様式1~5

4 用地取得に係る書類の授受



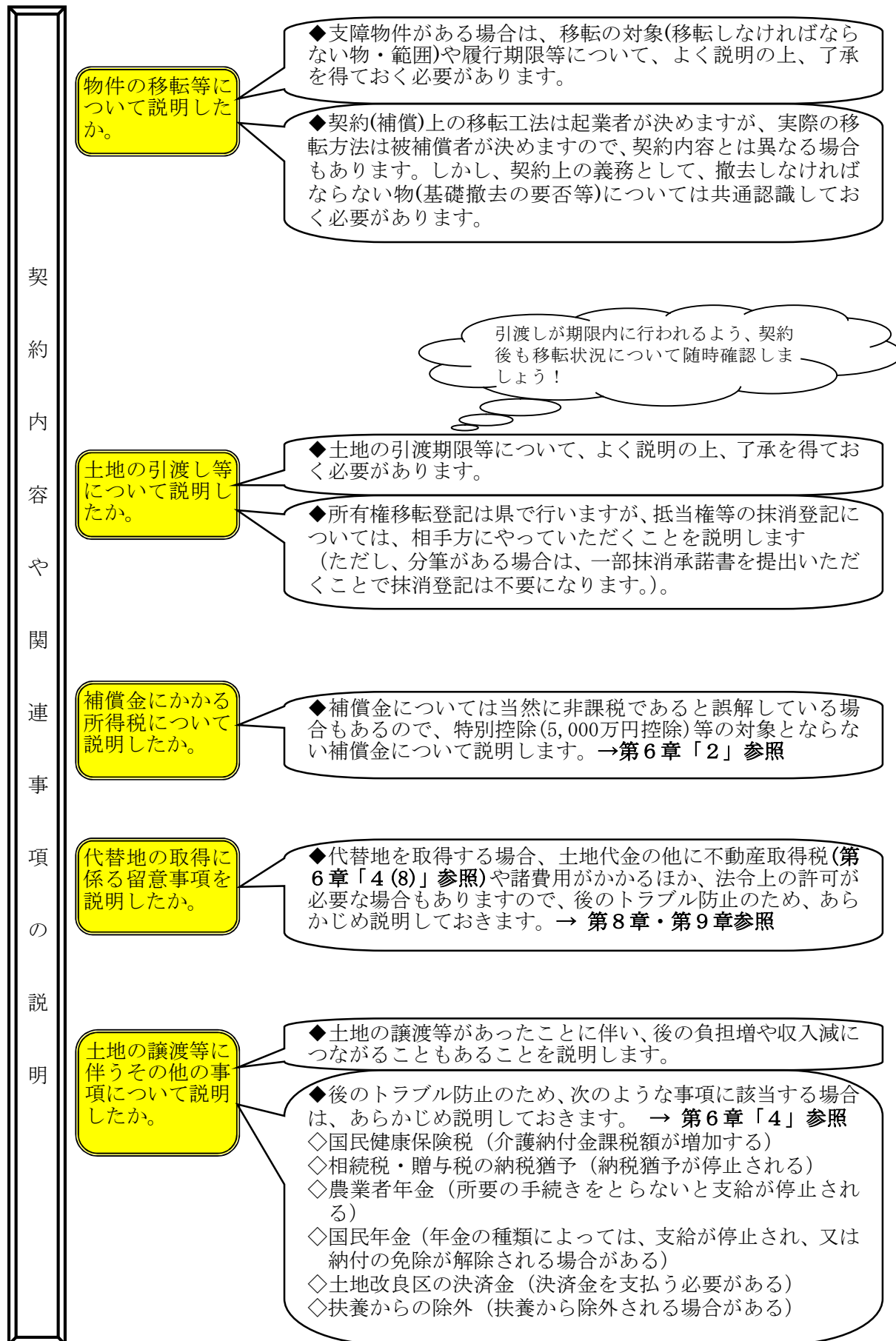
5 契約に関するチェックポイント





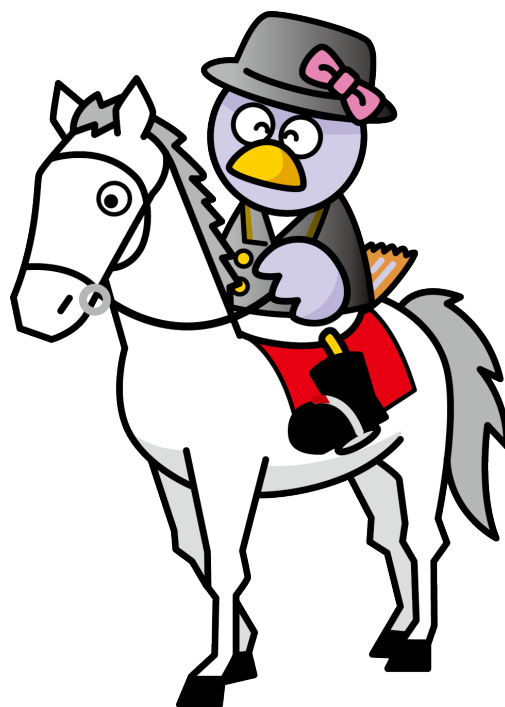
契約の相手方が法人の場合であって、取得する土地を管轄する法務局と、当該法人が印鑑登録している法務局が同一である場合には、登記申請の際に印鑑証明書を添付しなくても良いため、その提出を拒まれることがあります。
この場合、登記申請まで印影の照合ができないため、前金等の支払いに不測の日数を要する可能性があることを、相手方にしっかり伝えなくてはなりません。





第8章

代替地



凡 例

事務取扱要綱 → 埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱
促進要綱 → 公共事業の施行に伴う代替地対策促進要綱

参考規程等

【事務取扱関係】

A. 事務取扱要綱

別記 1 4 「公共事業の施行に伴う代替地対策促進要綱」

対償地の提供に伴う契約及び支払に関する事務取扱要領

公共事業用地の取得に伴う代替地の登録制度事務取扱要領

埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定書
倫理規程

埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する変更協定書
業務運営規則

埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する事務取扱要領
代替地の取得、管理及び処分に関する要綱

B. 損失補償標準表

C. 宅地建物取引業法

D. 建築基準法

E. 農地法

F. 都市計画法

G. 都市緑地保全法

第8章 代替地

はじめに

事業用地の取得に当たり、土地等の権利者から代わりの別の土地（代替地）を要求される場合があります。

この章では、県が代替地をあっせん又は提供する場合の事務の流れについて説明します。

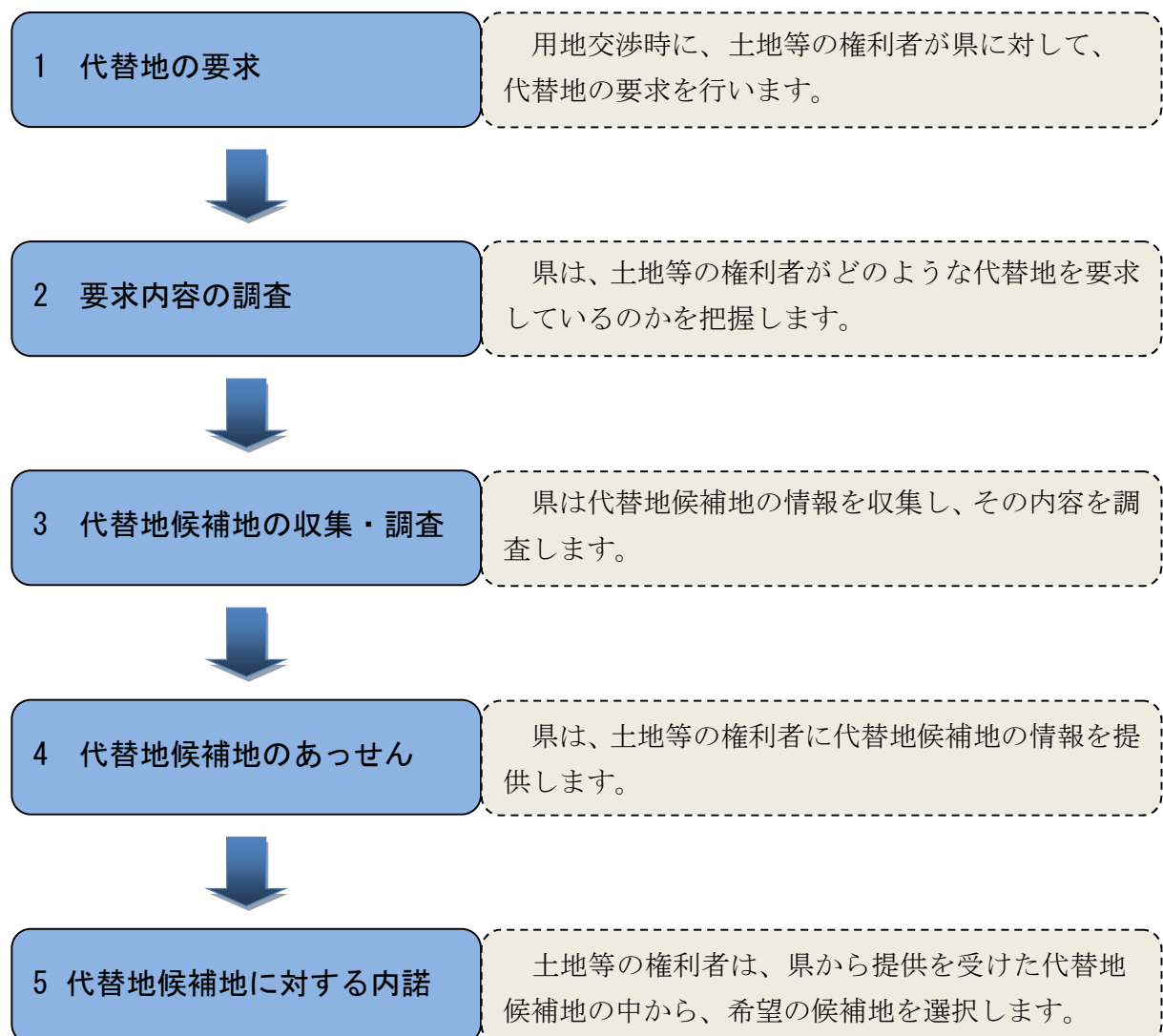
なお、代替地をあっせん又は提供するに当たっては、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等に定められた規制に注意しなければなりません。

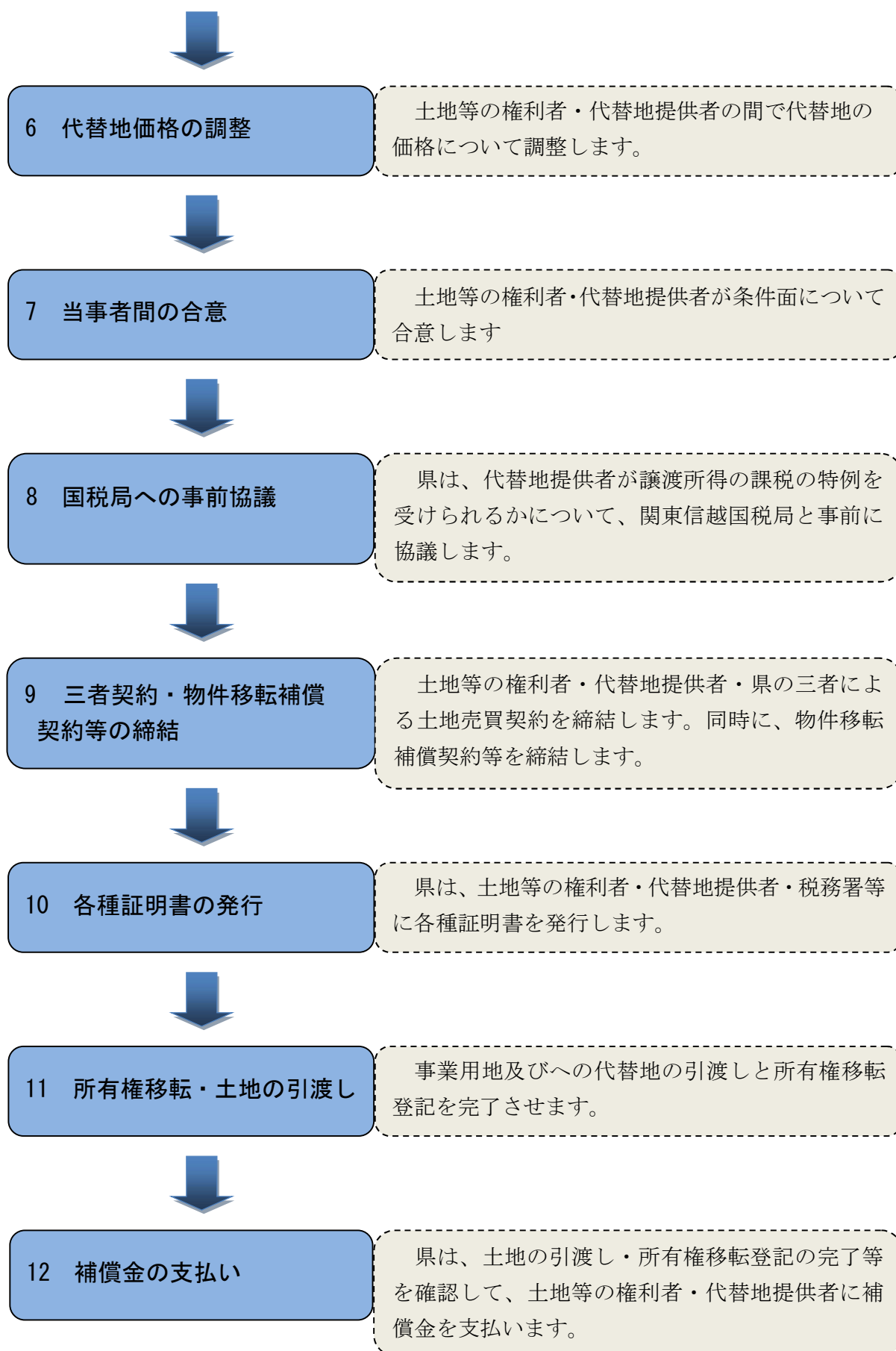
これらの法制度については、「第9章 関係法令」を参照してください。

1 代替地のあっせん及び提供に係る事務の流れ

土地等の権利者から代替地を要求された場合、公共用地の円滑な取得を図るため県が代替地のあっせんや提供を行うことについて、「公共事業の施行に伴う代替地対策促進要綱」（以下「促進要綱」）によりその取扱いを定めています。

促進要綱に基づく事務の流れについては、以下のとおりになります。





2 要求内容の調査（促進要綱第4条）

土地等の権利者から代替地の要求があった場合には、以下の事項を調査し、当該要求の妥当性を判断した上で、代替地のあっせん及び提供に努める必要があります。

- 事業用地・残地に関する土地等の地番、地目、面積及び価格等
- 事業用地・残地に関する土地等の利用状況
- 代替地の位置、面積、価格等に関する希望
- 代替地を必要とする理由
- その他必要事項

調査をする際には、必要に応じて関係公共団体等の意見を聞いてください。

【様式】「代替地要求調書」（促進要綱別記様式第1号）

3 代替地候補地のあっせん

(1) あっせん等の対象

ア あっせん等の対象者（促進要綱第5条第1、2、3項）

要求内容の調査により、土地等の権利者が以下のいずれかに該当するかどうかを確認し、該当する場合には、県は代替地のあっせん及び提供に努めます。

- ① 土地等の取得に伴い建物等を構外に移転する場合において、建物等の移転先として代替地を必要とすると認められるとき。
- ② 土地等の取得に伴い、従来利用目的に供するために、以下の土地の代替地を必要とすると認められるとき。
- ア 以下の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空地
- 建築基準法第6条による確認若しくは確認申請又は同法第15条による届出
 - 農地法第5条による許可、許可申請又は届出
 - 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
 - 都市計画法第29条による開発行為の許可又は許可申請
 - 都市緑地保全法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
- イ 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
- ウ 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農地
- ③ 上記①、②以外の場合でも、「土地等の権利者が従前の生活を維持するため」又は「事業等の機能若しくは規模等を維持するため」に代替地を必要としていて、原則として次の全てに該当する場合は、あっせん等の対象とすることができます。

ア 事業用地が土地等の権利者の自己（同居の親族等の密接不可分の関係にある者を含む。）の居住又は事業等の用に供されているとき。

イ 代替地を事業用地における従前の用途に供すると認められるとき、又は従前の用途に供することが困難であるため土地等の権利者の生活再建等のためにやむを得ず従前と異なる用途に供すると認められるとき。

イ 代替地価格の範囲（促進要綱第5条第4項）

① 土地の代替地を求める場合

ア 建物が構外移転補償になるときは、事業用地・残地の土地代金の範囲内のもの。

イ 上記ア以外のときは、原則として事業用地の土地代金の範囲内のもの。

ただし、代替地を従前の用途に供する場合で、機能及び規模等からみて事業用地の土地代金を超える代替地を求めることがやむを得ないと認められるときは、事業用地・残地の土地代金の範囲内で必要最小限のもの。

② 借地権等の所有権以外の権利の代替地を求める場合

当該権利の消滅補償金の範囲内のもの。

建物が構外移転補償になるときは、残借地権を含めた借地権の権利価額の範囲内のもの。

③ 建物の代替建物を求める場合

建物の取得補償金の範囲内のもの。

(2) あっせん等の方法（促進要綱第6条）

あっせん等は、土地等の権利者の要求の内容に応じて、以下のうちから適当と認められる方法により行います。

あっせん等は、複数の方式を併用することも可能です。

ア 一般のあっせん等

関係公共団体、土地開発公社、地元の自治会役員、農業委員等から情報を収集し、代替地候補地として土地等の権利者にあっせん等を行う方法です。

イ 代替地登録制度によるあっせん等

「公共事業用地の取得に伴う代替地の登録制度事務取扱要領」及び関連通知等に基づき、各県土整備事務所等で登録された土地の中から、適当な物件を代替地候補地として、土地等の権利者にあっせん等を行う方法です。

ウ 代替地媒介制度によるあっせん等

「埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定書」、「倫理規程」、「埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する変更協定書」、「業務運営規則」、「埼玉県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する事務取扱要領」及び関連通知等に基づき、宅地建物取引業者の媒介によって、代替地候補地として土地等の権利者にあっせん等を行う方法です。

この方法を用いることにより、県は、宅地建物取引業者が保有する情報を代替地のあっせん等に活用することができるとともに、媒介報酬を直接業者に支払うことができます。

県が情報提供及び媒介の協定を締結しているのは、次の3団体です。

- ・ (公社) 埼玉県宅地建物取引業協会
- ・ (公社) 全日本不動産協会埼玉県本部
- ・ 埼玉県農業協同組合中央会

情報提供の依頼は、各団体が窓口となり、特定の宅地建物取引業者に行うものではありませんので、注意してください。

手続きの詳細については、別図「代替地媒介制度フロー」を参照してください。

(ア) 契約

代替地を特定し、県が当該代替地を取得するときは、当該代替地に係る情報を収集した業者と「土地売買の媒介に関する契約」を締結します。

その後、当該業者の立会いの下、県、代替地提供者及び土地等の権利者による土地売買契約を締結します。

(イ) 報酬

代替地の媒介に係る報酬額は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）第46条第1項に基づき、国土交通大臣が定めた額※の範囲内とします。

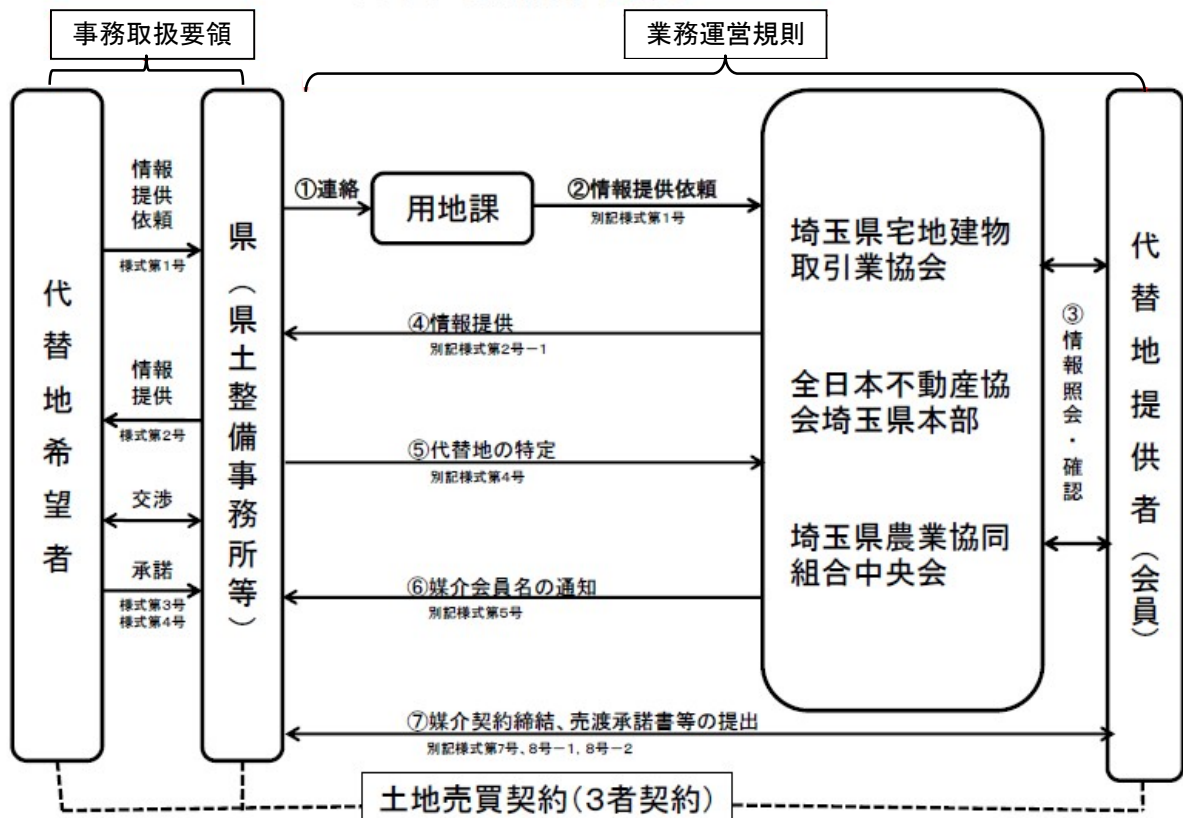
なお、報酬額を算定する基礎となる金額は、代替地価額と事業用地価額のいずれか少ない方となります。

ただし、建物が構外移転補償となり残地が存するような場合には、事業用地価額に残地価額を加えた額と代替地価額を比較することになりますので、注意してください。

※ 次表に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とします（別途消費税が必要）。

- 200万円以下の金額 …… 100分の5
- 200万円を超え400万円以下の金額 …… 100分の4
- 400万円を超える金額 …… 100分の3

代替地媒介制度フロー



※情報提供依頼の中断・終了、情報提供の取下げ、代替地特定の解除については、各様式により通知する。

エ 代替地先行取得制度によるあっせん等

「代替地の取得、管理及び処分に関する要綱」及び関連通知等に基づき、埼玉県土地開発公社が先行取得した土地を代替地候補地として土地等の権利者にあっせん等を行う方法です。

ただし、事業用地が農地の場合には利用できませんので、注意してください。

オ 代替地創出事業によるあっせん等

河川改修等により生じた廃川敷地や不要になった廃道敷地を、宅地として利用可能に造成した土地を代替地として土地等の権利者にあっせん等を行う方法です。

令和2年3月現在、この方式による代替地はありません。

(3) あっせん等に当たっての説明事項（促進要綱第7条第1項）

代替地のあっせんに当たっては、「代替地のあっせんに係る説明及びその用地交渉日誌の取扱いについて」（平成9年3月24日付け用地第1380号）に基づき、以下の事項を必ず土地等の権利者に説明し、用地交渉日誌に記録してください。

なお、代替地契約したものについては、永年保存になります。

ア 登記簿

土地の登記簿に記録されている事項を登記事項証明書等により確認し、説明します。

特に、代替地に所有権以外の権利（抵当権、地役権等）が設定されている場合は、当該権利の内容について代替地提供者に確認するとともに、その抹消方法等について説明します。

イ 代替地の現在の所有者及び地目

代替地提供者の住所及び氏名並びに代替地の公簿地目、現況地目、公簿地積及び実測面積について説明します。

ウ 都市計画法上の制約等

都市計画区域での開発等について説明します（「第9章 関係法令」を参照）。

【例】・都市計画区域に該当するか否か

・区域区分及び用途地域の種類

・市街化調整区域内における開発許可後の建築物の転売等に係る制限

・開発許可の要否

など

エ 農地法及び農業振興地域の整備に関する法律上の制約等

あっせん等を行う土地が農地である場合、農振農用地区域からの除外の要否や農地法上の許可制度について説明します。

オ 土壌汚染対策法上の制約等

土壌汚染対策法に関する説明をします。

【例】・同法の指定区域に該当するか否か

・特定施設敷地であった可能性

・土地の形質変更届出義務

など

カ 第三者が行う代替地への財産評価について、県が責任を負わないこと

代替地の取得後、金融機関等が行う担保評価について、県は責任を負えない旨を説明します。

キ 用途地域等の将来における見直しについて、代替地であることをもって有利に取り扱われることのない旨

公共移転であることを理由に、代替地が優先的に市街化区域に編入されたり、用途地域の変更が行われることがない旨を説明します。

ク 代替地の引渡条件

代替地に所有権以外の権利が設定されている場合や物件が存する場合に、当該権利の抹消や当該物件の移転をするか否かについて、土地等の権利者、代替地提供者を交えて確認します。

ケ 代替地に係る契約内容

代替地契約について具体的な説明をします。

【例】・三者契約について

・代替地の引渡時期

・代替地代金や、代替地代金と事業用地代金の差額の支払要件

・県は瑕疵担保責任を負わない旨の特約

など

コ その他必要事項

県は、宅建業法に定める宅地建物取引業者には該当しないため、同法第35条に定める重要事項を土地等の権利者に説明する義務は、法律上ありません。

しかし、土地等の権利者に代替地をあっせん等する場合には、上記ア～ケに掲げた事項のほか、代替地に係る重要事項を説明する必要があります。

【例】・私道に関する負担に関する事項

- ・ 飲用水、電気及びガスの供給施設の整備状況
- ・ 整備についての特別の負担に関する事項
- ・ 排水施設の整備状況や整備についての特別の負担に関する事項
- ・ 代替地が、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」の土砂災害警戒区域内に存するか否か など

4 代替地価格の調整（促進要綱第8条、9条）

代替地の価格は、土地等の権利者と代替地提供者の合意により決定しますが、その際には、国土利用計画法を遵守した価格によるものでなければなりません。

代替地の価格について、当事者間での調整や国土利用計画法の遵守のために必要である場合は、事業用地と同様に土地評価委託や土地鑑定評価依頼による代替地価格の評価をすることができます。

なお、代替地が市街化区域以外の農地である場合を除いて、事業用地と代替地の価額差が事業用地価額の6分の1を超えることはできませんので注意してください。

これは、代替地が市街化区域以外の農地である場合には、当該代替地に係る三者契約が交換契約に当たらないためです（財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年3月31日埼玉県条例16号）第3条第1項）。

※三者契約の詳細については「6 三者契約の締結」を参照してください。

「4 代替地価格の調整」と後述の「6 三者契約の締結」及び「7 代替地のあっせんに係る促進策」の説明における「農地」には、市街化区域の農地を含みません。

5 国税局への事前協議

土地等が、土地収用法等の規定に基づいて資産の収用等を行う者によって、その収用の対償に充てるため買い取られた場合には、一定の要件のもと、代替地提供者は譲渡所得の課税の特例を受けることができます。

県は、この特例の適用の可否について、事業用地と同様に契約に先立ち、関東信越国税局に事前協議を行う必要があります。

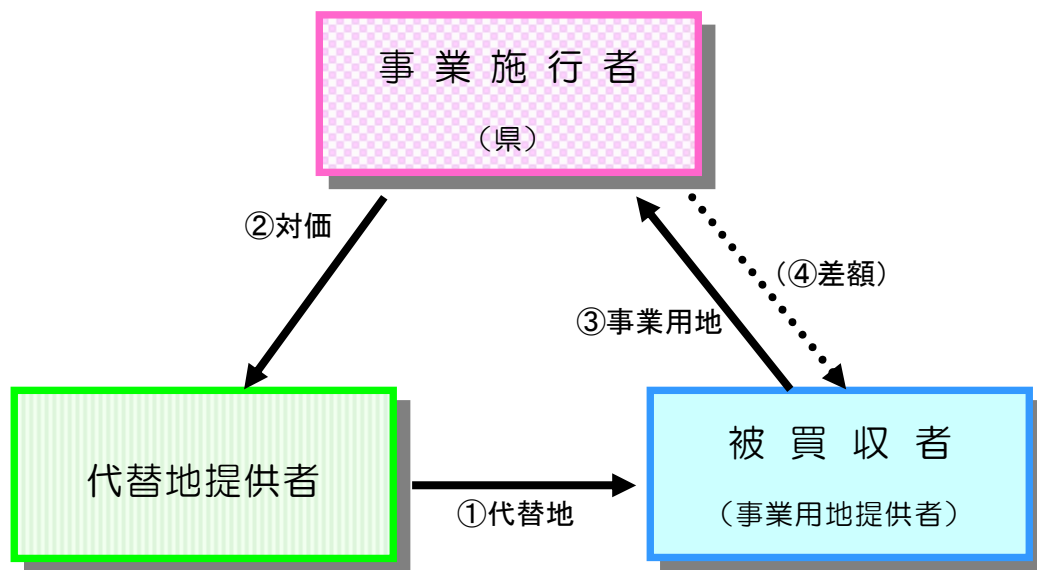
事前協議の相手方及び方法並びに課税の特例及び適用要件等の詳細については、「第6章 用地取得と税制度」を参照してください。

6 三者契約の締結

あっせん等をした代替地について、土地等の権利者及び代替地提供者の合意が得られたときは、原則として県、土地等の権利者及び代替地提供者の三者による契約を締結しなければなりません（促進要綱第10条第1項）。

三者契約は、代替地が農地である場合（市街化区域の農地を除く）とそれ以外の土地である場合とでその契約方法が異なります。

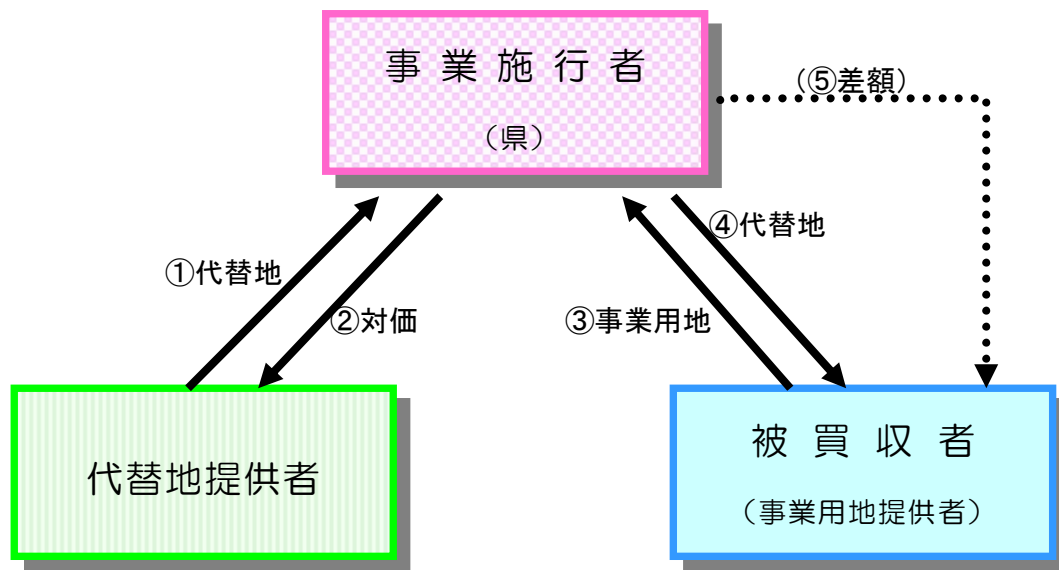
(1) 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)



- ① 代替地提供者は、事業用地提供者に代替地を譲渡します。
- ② 県は、代替地提供者に対して、代替地の対価を直接支払います。
- ③ 事業用地提供者は、県に事業用地を譲渡します。
- ④ 事業用地価額と代替地価額の差額がある場合には、県は当該差額を事業用地提供者に支払います。

※ 代替地の所有権登記は、代替地提供者から事業用地提供者へと直接移転登記します。

(2) 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)



- ① 代替地提供者は、県に代替地を譲渡します。
- ② 県は、代替地提供者に対して、代替地の対価を直接支払います。
- ③・④ 事業用地提供者は県に事業用地を譲渡し、県は事業用地提供者に代替地を譲渡します(事業用地と代替地を交換します。)
- ⑤ 事業用地価額と代替地価額の差額がある場合には、県は当該差額を事業用地提供者に支払います。

※ 代替地の所有権登記は、「代替地提供者から県」及び「県から事業用地提供者」の所有権移転を登記します。
 代替地提供者から事業用地提供者への中間省略登記はできませんので、注意してください。

(3) 三者契約を行う際の注意点

ア 代替地の価額

3(1)で述べたとおり、県があっせん等の対象とすることができる代替地には、価額面で一定の制約があります(例えば、建物が構外移転補償となる場合には、事業用地・残地の土地代金の範囲内とする等。)(促進要綱第5条第4項)。

したがって、この制約を超える土地については、事業用地提供者と代替地提供者において別途契約をしてもらうことになります(対償地事務取扱要領第3条)。

また、「4 代替地価格の調整」で述べたとおり、代替地が市街化区域以外の農地である場合を除いて、事業用地と代替地の価額差にも一定の制約があります。

イ 補償金の支払要件

三者契約を締結し、併せて事業用地に存する物件に係る移転補償契約を締結する場合には、契約当事者が増え、契約が複数に分かれることから、補償金の支払要件が複雑になります。

【様式】物件移転補償契約書（対償地事務取扱要領参考様式1、2）

特に、先に事業用地に存する物件の移転が完了した場合には、事業用地及び代替地の引渡し・所有権移転登記が完了しないと、物件移転補償金（前金払をしているときは残金）を支払うことはできません。

そのため、補償金の支払い後に事業用地の引渡しを受けられないなどのトラブルを未然に防止するよう、補償金の支払要件には特に注意を払い、契約締結前には、契約当事者に対して十分な説明を行うことが大切です。

7 代替地のあっせんに係る促進策

代替地促進要綱は、代替地のあっせん等による公共用地の取得を促進するため、以下のとおりの対策を設けています（308ページに促進策の一覧表があります）。

(1) 代替地の評価

代替地については、起業地と同様に土地評価委託や土地鑑定評価依頼により、代替地価格の評価をすることができます（促進要綱第9条）。

ア 業務の委託先（促進要綱第17条第2項）

代替地の評価については、不動産鑑定業者に土地評価業務を委託し、又は土地鑑定評価を依頼することができます。

この場合には、起業地について委託又は依頼する場合に準じて事務処理します。

イ 委託する場合の費用（促進要綱第18条第2号）

事業用地について委託する場合の「土地評価等業務委託単価」又は依頼する場合の「鑑定報酬単価」に準じます。

ウ 委託費用の予算措置（促進要綱第19条第1項第2号、第2項第2号）

委託費用の予算は県単独費になり、委託費用の支出科目は以下のとおりです。

- (ア) 土地評価業務委託の場合：事務費の委託料
- (イ) 土地鑑定評価依頼の場合：事務費の役務費（手数料）

(2) 代替地の分筆のための測量

代替地について、代替地の所有権移転又は土地に関する所有権以外の権利の設定の前提として分筆を必要とするときは、県が分筆のために必要な測量を行うことができます（促進要綱第13条第1項）。

この分筆のための測量は、三者契約に先立って行うことができますが、土地等の権利者及び代替地提供者の契約に係る意思を十分に確認し、測量後に契約にいたらないというような状況にならないように注意してください。

ア 業務の委託先（促進要綱第17条第3項）

代替地の分筆のための測量は、（公社）埼玉公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下、「調査士協会」）に委託することができます。

この場合には、登記事務を委託する場合に準じて事務処理します。

イ 委託する場合の費用（促進要綱第18条第3号）

各事務所ごとに毎年度締結する「登記委託契約書」に基づく委託単価です。

ウ 委託費用の予算措置（促進要綱第19条第1項第3号、第2項第2号）

委託費用の予算及び支出科目は、県単独費の事務費の委託料です。

(3) 土地分筆登記の費用負担

あっせん等に基づく契約を締結し代替地の分筆が必要な場合に、県が、土地分筆登記の申請等に要する費用（登録免許税額を含む）を負担することができます（促進要綱第14条第1項）。

ア 費用負担方法

(ア) 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)（促進要綱第17条第4項第1号(1)）

「県、土地等の権利者、代替地提供者、土地家屋調査士」による四者契約を締結し、土地分筆登記申請を土地家屋調査士に代理してもらいます。

【様式】対象地の分筆登記に関する契約書（促進要綱別記様式第4号）

(イ) 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)

（促進要綱第17条第4項第1号(2)）

県が代替地の分筆登記を嘱託します。

この場合、事業用地の分筆登記嘱託と同様に、当該登記嘱託を調査士協会に委託することができます。

分筆登記嘱託を委託する場合の事務処理については、事業用地の場合の取扱いに準じてください。

イ 委託する場合の費用

(ア) 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)（促進要綱第18条第4号）

土地家屋調査士から見積書を徴した報酬額及び登録免許税額です。

(イ) 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)（促進要綱第18条第5号）

代替地の分筆登記嘱託を調査士協会に委託する場合は、各事務所ごとに毎年度締結する「登記委託契約書」に基づく委託単価です。

ウ 委託費用の予算措置

(ア) 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)

（促進要綱第19条第1項第4号、第2項第2号）

委託費用の予算及び支出科目は、県単独費の工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）です。

(イ) 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)

（促進要綱第19条第1項第5号、第2項第2号）

代替地の分筆登記嘱託を調査士協会に委託する場合の委託費用の予算及び支出科目は、県単独費の事務費の委託料です。

(4) 農地法第3条許可の費用負担

あっせん等に基づく契約を締結した場合において、代替地の所有権移転等のために農地法第3条第1項に基づく許可を必要とする場合に、県が、許可申請等に要する費用を負担することができます（促進要綱第15条第1項）。

この費用負担は、事業用地・残地が市街化区域以外の農地であって、代替地について農地法第3条許可が必要となる場合にのみ行えるものですので注意してください。

ア 費用負担方法（促進要綱第17条第4項第2号）

「県、土地等の権利者、行政書士」による三者契約を締結し、農地法第3条許可申請を行政書士に代理してもらいます。

【様式】「対償地の農地法の許可に関する契約書」（促進要綱別記様式第2号）

イ 委託する場合の費用（促進要綱第18条第6号）

行政書士から見積書を徴した報酬額です。

ウ 委託費用の予算措置（促進要綱第19条第1項第6号、第2項第2号）

委託費用の予算及び支出科目は、県単独費の工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）です。

(5) 所有権移転等の登記の費用負担

あっせん等に基づく契約を締結したときは、代替地の所有権移転登記等の申請等に要する費用（登録免許税額を含む。）を負担することができます（促進要綱第16条第1項）。

ア 促進策の内容

(ア) 代替地の所有権移転登記（促進要綱第16条第1項）

あっせん等に基づく契約を締結した場合において、代替地の所有権移転登記の申請等に要する費用（登録免許税額を含む）を負担することができます。

(イ) 所有権以外の権利の設定登記等（促進要綱第16条第2項）

あっせん等に基づく契約を締結した場合において、事業用地・残地に設定された所有権以外の権利に関する登記を抹消し、当該権利を代替地に設定する登記の申請等に要する費用（登録免許税額を含む）を負担することができます。

注) 当該権利が抵当権等の担保物権である場合は、当該権利に係る残債務を代替地に付け替えて担保とする場合に可能であり、いわゆる借り換えによる新規の抵当権等を設定する場合にはできません。

イ 費用負担方法

(ア) 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)の所有権移転登記

(促進要綱第17条第4項第3号 (1))

「県、土地等の権利者、司法書士」による三者契約を締結し、所有権移転登記申請を司法書士が代理します。

【様式】対償地の登記に関する契約書（促進要綱別記様式第3号）

(イ) 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)の所有権移転登記

(促進要綱第17条第4項第3号 (2))

県が代替地の所有権移転登記を嘱託します。

この場合、事業用地の場合と同様に、当該登記嘱託を(公社)埼玉県公共嘱託登記司法書士協会(以下、「司法書士協会」)に委託することができます。

委託する場合の事務処理については、事業用地の場合の取扱いに準じます。

また、当該登記嘱託に要する登録免許税(※)については、県と土地等の権利者が締結する補償契約に基づいて、県が費用負担します。

※ 代替地が農地以外の土地である場合には、代替地提供者から県、県から土地等の権利者という二度の所有権移転登記を経ることとなります。

代替地提供者から県への所有権移転登記については、登録免許税法上非課税ですが、県から土地等の権利者への所有権移転登記については、登録免許税が土地等の権利者に課税されます。

したがって、この費用相当額を県が負担することとしています。

【様式】「_____補償契約書」(事務取扱要綱様式第45号)

(ウ) 所有権以外の権利の設定登記等(促進要綱第17条第4項第3号 (3))

県、土地等の権利者、司法書士による三者契約を締結し、所有権以外の権利の抹消登記及び設定登記申請を司法書士が代理します。

【様式】権利の登記に関する契約書(促進要綱別記様式第5号)

ウ 委託等する場合の費用

(ア) 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)の所有権移転登記

(促進要綱第18条第7号)

県の「損失補償標準表」(以下「標準表」)の細則第24(移転雑費)関係に定める移転先土地の登記に要する費用が基本です。

費用を算定する際に基礎となる「固定資産税評価額」については、原則として事業用地・残地の固定資産税評価額と代替地の固定資産税評価額の安い方とします。

また、対償地の登記に関する契約に基づき支払う前金額は、登録免許税額です。

(イ) 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)の所有権移転登記

(促進要綱第18条第8号)

a 県が代替地の所有権移転登記を嘱託する場合

登録免許税額

b 司法書士協会に当該登記嘱託を委託する場合

各事務所ごとに毎年度締結する「登記委託契約書」に基づく委託単価+登録免許税額

なお、a及びbの登録免許税額は、上記(ア)と同様に標準表に定める登録免許税額を基本とし、その算出基礎となる「固定資産税評価額」についても、上記(ア)と同様とします。

(ウ) 所有権以外の権利の設定登記等(促進要綱第18条第9号)

所有権以外の権利(抵当権等の担保物件を含む。)については、司法書士から見積書を徴した報酬額及び登録免許税額を費用負担します。

所有権以外の権利（抵当権等の担保物件を除く。）については、上記(ア)と同様です。

権利の登記に関する契約に基づき支払う前金額についても、上記(ア)と同様です。

エ 委託等費用の予算措置

(ア) 代替地が農地である場合(市街化区域の農地を除く)の所有権移転登記

(促進要綱第19条第1項第7号)

委託費用の支出科目は、工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）です。

委託費用の予算は、以下のとおりです。

- a あっせん等に係る要件が促進要綱第5条第2項に該当し、かつ、代替地の固定資産税評価額が促進要綱第18条第7号又は第9号ただし書きに該当する場合

県単独費

- b あっせん等に係る要件が促進要綱第5条第3項に該当する場合

県単独費

- c a 及び b に該当しない場合

事業用地を取得する事業予算

(イ) 代替地が農地以外の土地である場合(市街化区域の農地を含む)の所有権移転登記

(促進要綱第19条第1項第8号)

委託費用の支出科目は、事務費の委託料ですが、登録免許税に限り工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）となります。

委託費用の予算は、上記(ア)と同様です。

(ウ) 所有権以外の権利の設定登記等（促進要綱第19条第1項第9号）

委託費用の支出科目は、工事費の補償、補填及び賠償金（補償金）です。

委託費用の予算は、上記(ア)と同様です。

● 参考資料「代替地促進要綱上の促進策一覧」

下表は、代替地促進要綱に定められた促進策の概要です。各促進策の詳細については、P303～P307を参照してください。

	(1) 代替地の価格評価	(2) 代替地の測量	(3) 代替地の分筆登記費用負担	(4) 代替地の農地法3条許可費用負担	(5) 代替地の所有権移転登記費用等負担
促進策の内容	県が、代替地の価格を求めるときの土地評価又は鑑定評価を行う。	県が、代替地の分筆のために必要な測量を行う。	県が、代替地の分筆登記に係る費用を負担する。	県が、代替地の農地法3条許可に係る費用を負担する。	県が、代替地の所有権移転登記に係る費用等を負担する。
委託先	不動産鑑定業者	調査士協会	(農地) 土地家屋調査士 (農地以外) ・直営 ・調査士協会	行政書士	(農地・所有権移転登記、抵当権等設定登記) 司法書士 (農地以外・所有権移転登記) ・直営 ・司法書士協会
負担する費用	(土地評価) 「土地評価等業務委託単価」に準じて算定した費用 (鑑定評価) 「鑑定報酬単価」に準じて算定した費用	「登記委託契約書」に基づき算定した委託単価	(農地) 土地家屋調査士報酬額 + 登録免許税額 (農地以外) ・「登記委託契約書」に基づき算定した委託単価	行政書士報酬額	(農地・所有権移転登記、抵当権等設定登記(抵当権等の担保物件を除く。)) 「標準表」に基づき算定した司法書士報酬額 + 登録免許税額 (抵当権等設定登記(抵当権等の担保物件を含む。)) 司法書士から見積書を徴した報酬額 + 登録免許税額 (農地以外・所有権移転登記) ・登録免許税額 ・「登記委託契約書」に基づき算定した委託単価 + 登録免許税額
費用の予算措置	(土地評価) 県単・事務費の委託料 (鑑定評価) 県単・事務費の役員費	県単・事務費の委託料	(農地) 県単・工事費の補償補填費 (農地以外) 県単・事務費の委託料	県単・工事費の補償補填費	(農地・所有権移転登記、抵当権等設定登記) ・促進要綱5条2項及び18条7号又は9号該当 県単・工事費の補償補填費 ・促進要綱5条3項該当 県単・工事費の補償補填費 ・その他 事業予算・工事費の補償補填費 (農地以外・所有権移転登記) ・促進要綱5条2項及び18条7号又は9号該当 司法書士報酬額 → 県単・事務費の委託料 登録免許税額 → 県単・工事費の補償補填費 ・促進要綱5条3項該当 司法書士報酬額 → 県単・事務費の委託料 登録免許税額 → 県単・工事費の補償補填費 ・その他 司法書士報酬額 → 事業予算・事務費の委託料 登録免許税額 → 事業予算・工事費の補償補填費

第9章

關係法令



凡例

都計法	→	都市計画法
都計法施行令	→	都市計画法施行令
都計法施行規則	→	都市計画法施行規則
農振法	→	農業振興地域の整備に関する法律
標準表	→	損失補償標準表

参考規程等

【国土利用計画】

- A. 国土利用計画法
- B. 埼玉県第4次国土利用計画
- C. 埼玉県土地利用基本計画

【開発許可関係】

- D. 都市計画法
- E. 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
(平成13年7月17日埼玉県条例61号)
- F. 建築基準法
- G. 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
- H. 首都圏整備法

【農振・農転関係】

- I. 農業振興地域の整備に関する法律
- J. 農地法
- K. 農地法施行規則
- L. 土地収用法
- M. 農村地域工業等導入促進法（農工法）
- N. 総合保養地域整備法（リゾート法）
- O. 多極分散型国土形成促進法（多極分散法）
- P. 地域拠点都市の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（地方拠点法）

参考図書

○開発許可制度の解説（平成27年10月版）【都市整備部都市計画課】

※ 令和2年10月版の発行が予定されています。

第9章 関係法令

1 国土利用計画及び土地利用基本計画について

(1) 国土利用計画

国土利用計画及び土地利用基本計画は、国土利用計画法に基づく土地利用計画です。

国土利用計画法は、昭和45年前後の数年間の土地の投機的取引の増大、地価の高騰による土地利用の混乱を解決し、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的として制定された法律です。

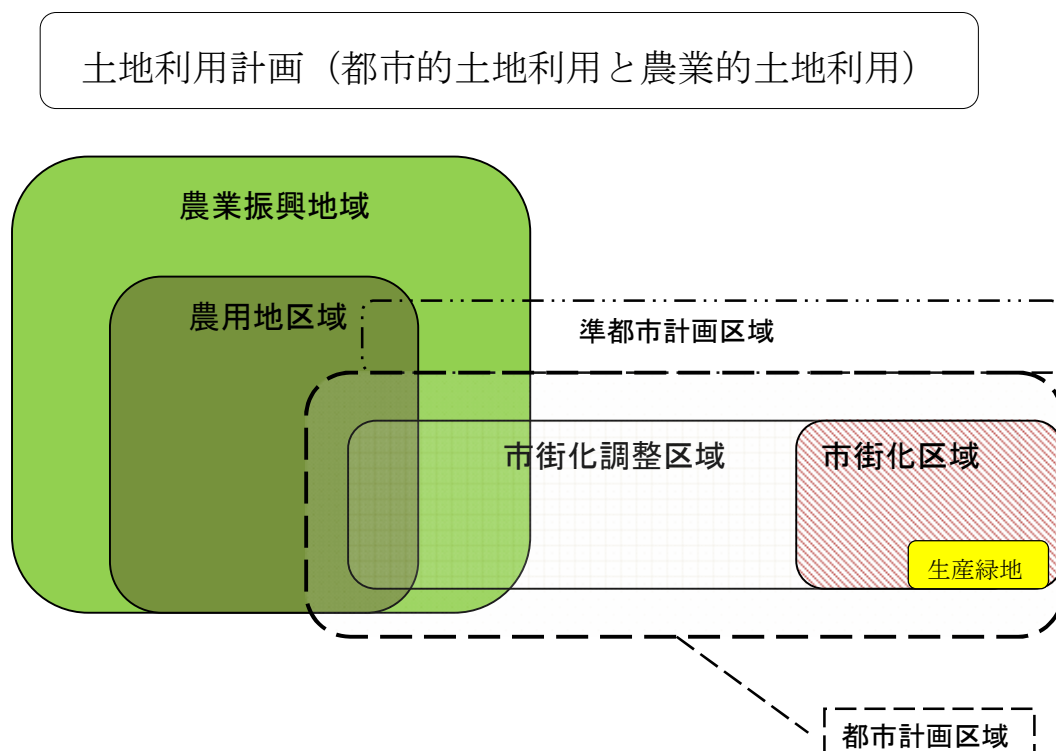
国土利用計画は、全国計画、都道府県計画、市町村計画の3段階からなっており、埼玉県では昭和53年3月に決定され、平成22年12月に第4次国土利用計画が策定されています。

(2) 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、この国土利用計画に基づくもので、都道府県の区域における土地利用の基本方向や個別規制法（都市計画法、農振法、森林法、自然公園法及び自然環境保全法等）に基づく諸計画の調整機能としての役割を果たすことを目的に、都道府県が定める計画です。

本県においては、「埼玉県土地利用基本計画」が昭和50年7月に策定され、その後、昭和55年、62年、平成10年、25年に改定されるとともに、毎年、計画図の一部変更を行っています。

この中で、「都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域」の5地域に土地利用が区分されており、これらの地域は、個別規制法で定めている都市計画区域、農業振興地域、国有林・地域計画対象民有林の区域、国立・国定・県立公園の区域及び自然環境保全地域のもとになっています。



2 都市計画法について

都計法は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

(1) 都市計画区域（都計法第5条）

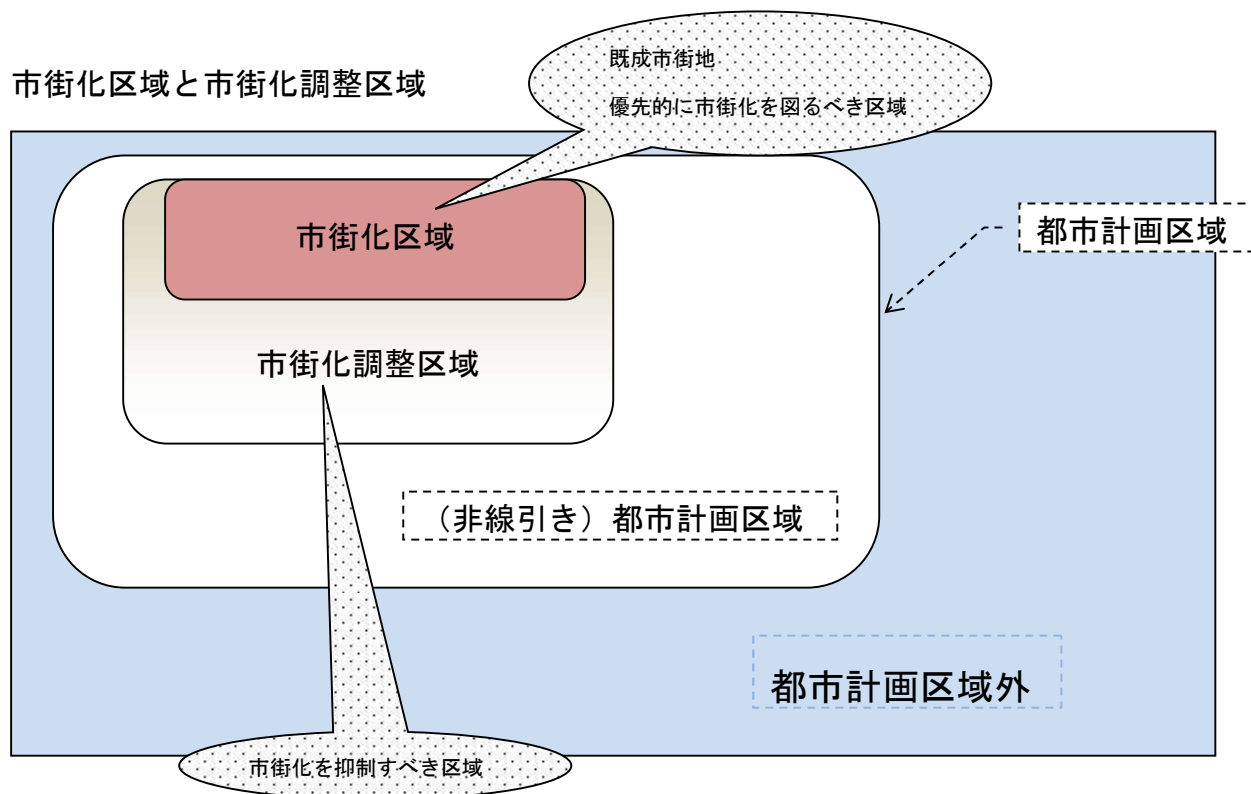
都計法において、都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を**都市計画区域**として指定しています。

(2) 区域区分制度（都計法第7条）

都計法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を**市街化区域**と**市街化調整区域**に区分できるとしており、この区分のことを「**区域区分**」といいます。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。

都市計画区域と区域区分制度のイメージは、下図のとおりです。



「区画」の変更	1 軒の住宅の敷地など、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲（区画）を変更することです。 土地の単なる分合筆や所有権・賃借権等の権利関係の変更は、「区画」の変更には該当しません。
「形」の変更	切土・盛土等の造成工事を行うことです。
「質」の変更	土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することです。

イ 建築物の建築（都計法第4条第10項）

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいいます。

同法で規定する「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根と柱を有する、屋根と壁を有する等の条件を満たすものをいい、その附属施設などを含みます。

「土地に定着する」とは、必ずしも基礎を必要とするものではありません。

「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築であり、同法の規定に基づく新築、増築、改築、移転のことをいいます。

新築	新たに建築物を建築する行為です。
増築	既存の建築物の床面積を増加させる建築行為のうち、改築に該当しないものをいいます。 なお、既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合には、増築ではなく、新築となります。 また、既存の建築物とは一体と認められない建築物を建築する場合には、敷地の分割が必要となり、新築となります。
改築	既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいいます。 なお、土地区画整理事業や土地改良事業等により換地が行われ、それぞれの法律によって換地後の土地が従前地とみなされる場合、特別な規定のない限り、従前地に存していた建築物と規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為は、改築に該当します。
移転	同一の敷地内で建築物を移すことをいいます。

ウ 特定工作物（都計法第4条第11項）

「特定工作物」とは、コンクリートプラントなど周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で都計法施行令で定めるもの（第一種特定工作物）又はゴルフコースなど大規模な工作物で都計法施行令で定めるもの（第二種特定工作物）をいいます。

(ア) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、
危険物の貯蔵・処理用工作物

(イ) 第二種特定工作物

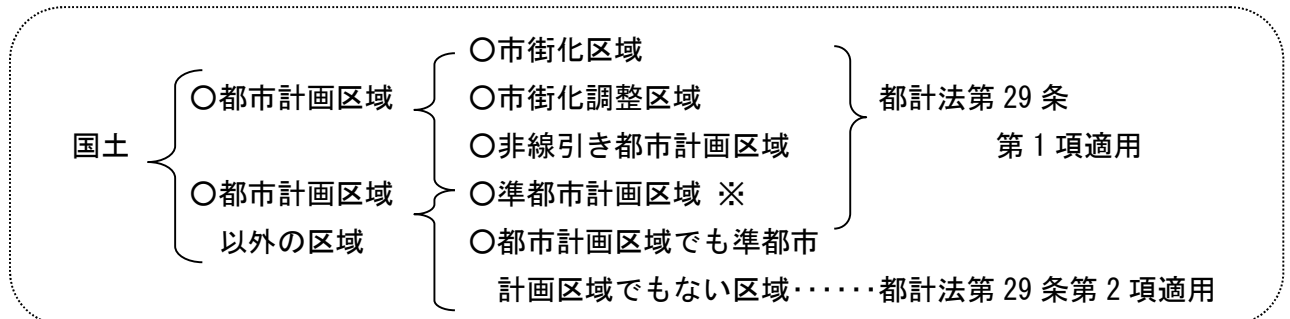
以下に例示するもので、その規模が1ヘクタール以上のもの。

ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園等及び墓園

エ 開発行為の許可（都計法第29条）

(ア) 開発許可制度の対象となる区域

すべての国土が制度の適用を受けます。その内訳は、下図のとおりです。



※ 準都市計画区域とは、都市計画区域外において無秩序な開発のおそれがあるとして指定された区域のことをいい、同区域では都市計画区域に準じた規制が行われます。

令和2年3月現在、埼玉県内に準都市計画区域はありません。

(イ) 開発行為の許可

都市計画区域又は準都市計画区域で行われる開発行為は、都計法第29条第1項の規定により、許可を受けなければなりません。

また、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域で行われる一定規模以上の開発行為は、都計法第29条第2項の規定により、許可を受けなければなりません。

ただし、一定の要件を満たす開発行為については許可不要になります（「(エ) 許可不要となる開発行為」を参照）。

(ウ) 開発許可権者

埼玉県内における開発許可権者は以下のとおりです（令和2年3月現在）。

開発許可権者	市町村
知事	越生町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、上里町、寄居町、宮代町 ※ 知事は許可権限を建築安全センター所長に委任しています
市町村長	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、秩父市、所沢市、飯能市、加須市、本庄市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、杉戸町、松伏町

開発区域が複数の開発許可権者の所管区域にまたがる場合は、許可権者間で取り扱いを定めます。

(工) 許可不要となる開発行為

開発許可が不要とされている開発行為は、開発行為の規模に基づくものと、開発行為の目的、主体等に基づくものに大別されます。

a 一定規模未満の開発行為

許可不要となる開発行為の区域及び規模は、下表のとおりです。

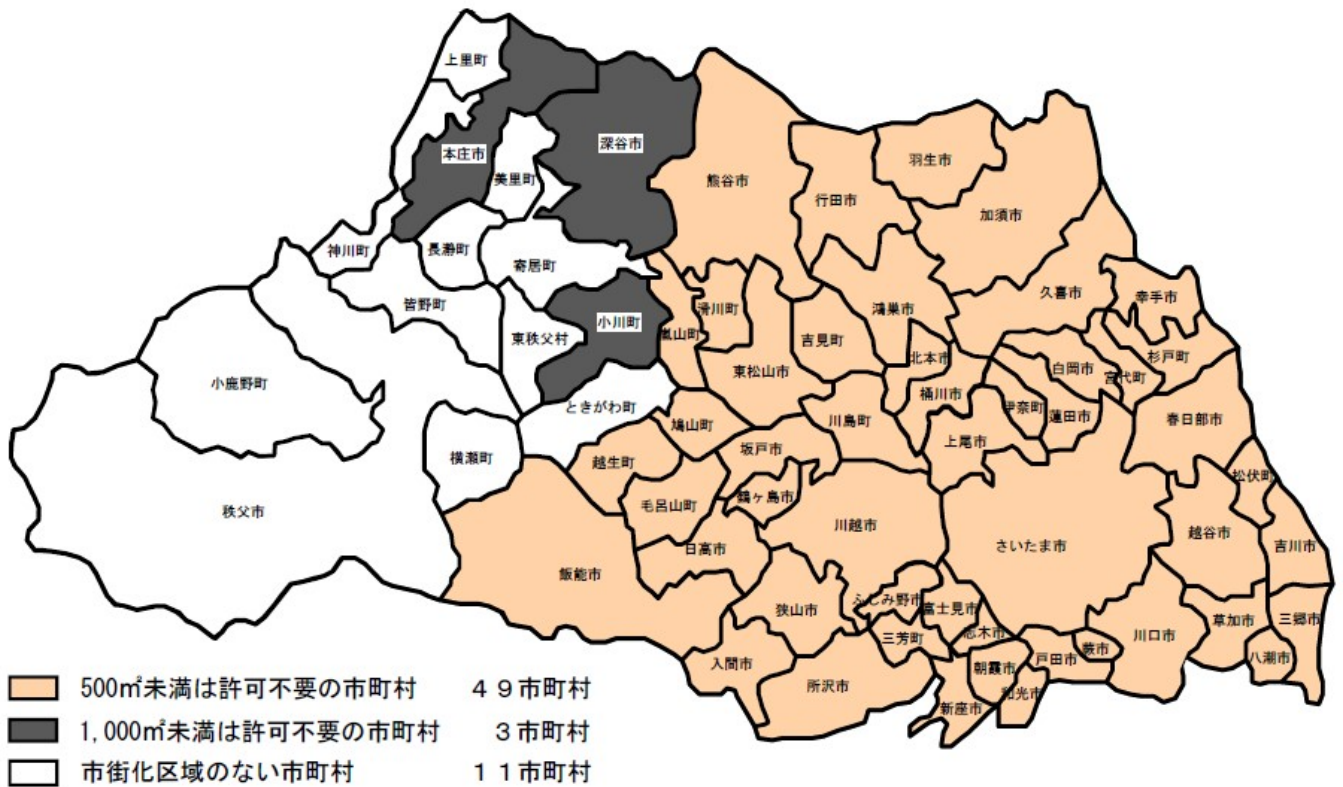
区 域		許可不要規模
市街化区域	首都圏整備法に規定する既成市街地※	500㎡未満
	〃 近郊整備地帯※	
	その他の市街化区域	1,000㎡未満
非線引き都市計画区域		3,000㎡未満
準都市計画区域		3,000㎡未満
都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域		1 ha 未満
市街化調整区域		規模に関わらず 許可が必要

※埼玉県内の既成市街地及び近郊整備地帯については、次の表及び図のとおりです。

(令和2年3月現在)

既成市街地	川口市の一部
近郊整備地帯	さいたま市、川口市（既成市街地である区域を除く）、川越市、熊谷市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、ふじみ野市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、松伏町

**市街化区域で許可不要の開発面積
(令和2年3月現在)**



b 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又は居住用建築物

市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域における開発行為であっても、以下に例示する農林漁業に関する建築物の建築目的で行うものは、許可不要となります。

① 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳・集乳施設等
② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設等
③ 家畜診療の用に供する建築物
④ 用排水機、取水施設等
⑤ 農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物
⑥ その他、建築面積が90㎡以内の建築物

c 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所及びその他都計法施行令第21条に列挙されている公益施設は許可不要となります。

d 都市計画事業等の施行として行う開発行為

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為。

e 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為

f 非常災害のため必要な応急措置

g 通常の管理行為、軽易な行為（都計法施行令第22条）

仮設建築物、車庫、物置等を建築するために行う開発行為。

また、10㎡以内の増築、既存建築物の改築、用途変更を伴う10㎡以内の改築及び日常生活に必要な物品の販売店等を建築するために行う開発行為。

国の機関又は都道府県等が行う開発行為についても開発許可は必要ですが、特例により、開発許可権者と協議を行い協議が成立すれば、開発許可があったものとみなされます（都計法第34条の2）。

オ 開発許可の基準（都計法第33条、34条）

開発許可の申請のあった開発行為は、「技術基準」と「立地基準」に適合しなければ許可することができません。

なお、「技術基準」については全ての申請が対象になりますが、「立地基準」については市街化調整区域で開発行為を行う場合のみ適用します。

(ア) 技術基準（都計法第33条）

開発許可申請のあった開発行為については、都計法第33条第1項各号に定める技術基準に適合しなければ、許可することができません。

ただし、この技術基準は全ての開発行為に適用されるわけではなく、当該開発行為の種類により、それぞれ必要な基準のみが適用されます。

各号に定められている基準とその細目を定めた政令・省令の概要は、下表のとおりになります。

都計法第33条第1項各号の技術基準		都計法 施行令	都計法 施行規則
第1号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること	—	—
第2号	公共空地（道路・公園等）が適当に配置されていること	第25条	第20条、 第20条の2、 第21条、 第24条、 第25条
第3号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること	第26条	第22条 第26条

第4号	給水施設が給水需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること	—	—
第5号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められていること	—	—
第6号	開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること	第27条	—
第7号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること	第28条	第23条 第27条
第8号	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと	第23条 の2	—
第9号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること	第23条の 3、第28 条の2	第23条 の2
第10号	緩衝帯が配置されていること	第23条 の4、第 28条の3	第23条 の3
第11号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと	第24条	—
第12号	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること	第24条 の2	—
第13号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること	第24条 の3	—
第14号	当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること	—	—

なお、上表に掲げる技術基準は、地方公共団体が条例を定めることにより、都計法施行令第29条の2第1項及び第2項で定める範囲内で、都計法施行令又は都計法施行規則で定められた技術的細目について強化又は緩和することができます（都計法第33条第3項）。

また、地方公共団体が、政令第29条の3で定める範囲内で、かつ、区域、目的又は予定建築物の用途を限って条例を定めることにより、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができます。

この場合の敷地面積の最低限度は、200 m²（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300 m²）を超えない範囲となります。

(イ) 市街化調整区域内の立地基準（都計法第34条）

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、区域内における開発行為に対して前述の「技術基準」に加えて「立地基準」が定められており、当該立地基準のいずれかに該当するものでなければ、許可されません。

都計法第34条各号が規定する立地基準と埼玉県が条例で定めた立地基準は、以下のとおりです。

第34条各号	立 地 基 準																
第1号	日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等																
第2号	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設																
第3号	特別の自然的条件を必要とする施設																
第4号	農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設																
第5号	特定農山村地域における農林業等活性化施設																
第6号	中小企業の共同化・集団化のための施設																
第7号	市街化調整区域内の既存工場の関連施設																
第8号	危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設																
第9号	市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適當な施設（休憩所、給油所、火薬類製造所）																
第10号	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為																
第11号	条例で指定した集落区域における開発行為																
第12号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 第6条第1項各号の立地基準</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">第1号</td> <td>市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為</td> </tr> <tr> <td>第2号</td> <td>イ. 線引き前所有地における自己用住宅 ロ. 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅 ハ. 市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅</td> </tr> <tr> <td>第3号</td> <td>市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物</td> </tr> <tr> <td>第4号</td> <td>収用移転※</td> </tr> <tr> <td>第5号</td> <td>大学</td> </tr> <tr> <td>第6号</td> <td>建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第1種特定工作物</td> </tr> <tr> <td>第7号</td> <td>市街化調整区域に居住する者のための集会所</td> </tr> <tr> <td>第8号</td> <td>既存建築物の敷地拡張</td> </tr> </table> </div>	第1号	市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為	第2号	イ. 線引き前所有地における自己用住宅 ロ. 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅 ハ. 市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅	第3号	市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物	第4号	収用移転※	第5号	大学	第6号	建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第1種特定工作物	第7号	市街化調整区域に居住する者のための集会所	第8号	既存建築物の敷地拡張
第1号	市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為																
第2号	イ. 線引き前所有地における自己用住宅 ロ. 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅 ハ. 市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅																
第3号	市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物																
第4号	収用移転※																
第5号	大学																
第6号	建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第1種特定工作物																
第7号	市街化調整区域に居住する者のための集会所																
第8号	既存建築物の敷地拡張																
第13号	既存権利の届出に基づく開発行為																
第14号	開発審査会の議を経て許可する開発行為																

※ 収用移転

県条例第6条第1項第4号において、「法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為」は、市街化調整区域内においても許可できる開発行為に該当します。

開発行為が立地基準に該当するか否かの審査基準は、以下のとおりとなっています。(令和2年10月施行予定の内容です。)

① 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する建築物の敷地の一部又は全部において、土地収用法第3条各号に規定する事業又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であり、かつ、この事業による土地等の取得等に関する契約の日から原則として1年以内（やむを得ない事情がある場合はこの限りでない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

② 開発区域の規模

開発区域の規模は従前と著しく異なるものであり、従前に代わる施設と認められる範囲であること。

③ 予定建築物の用途

予定建築物は次のいずれにも該当するものであること。

- ・ 予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。
- ・ 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- ・ 予定建築物は、市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

④ その他

- ・ 従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。
- ・ 従前の敷地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限る。

開発許可権者が市町村である場合は、条例で県と同様の基準を定めていても、市町村の施策上の判断により、立地条件で許可基準に該当しないと判断されることもありますので、開発許可権者に事前に確認してください。

開発許可権者は、開発行為が収用移転に該当するか否かの判断にあたり、公共事業施行者が発行する証明書の提出を求めることが一般的です。

そこで「公共用地の取得等に関する証明書発行事務の取扱いについて」（平成4年3月31日付用地第3069号[最終改正 令和元年11月5日]）により発行事務の取扱いを定めています。

証明書には補償内容等を記載しますが、実際の移転方法は補償上の想定と異なる場合がありますので、開発許可権者に誤解が生じないように、公共事業施行者としても、情報提供などに努める必要があります。

3 農業振興地域の整備に関する法律について

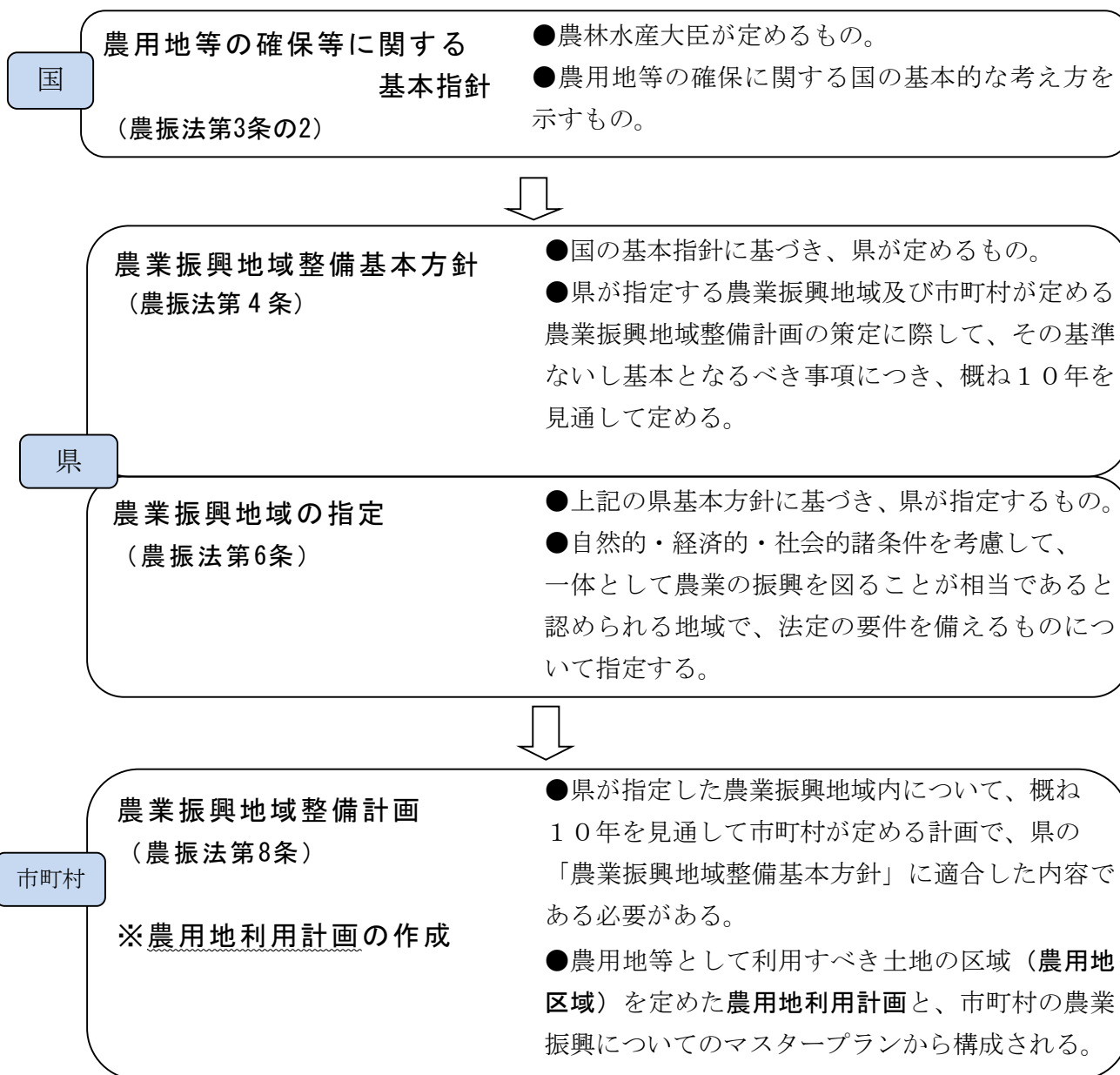
(1) 農業振興地域制度

ア 制度の目的

自然的・経済的・社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的としています（農振法第1条）。

イ 制度の仕組み

農業振興地域制度の仕組みは、以下のとおりです。



※ 農用地利用計画

市町村で策定した農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地の区域（農用地区域）及びその区域内にある農業上の用途区分を定めたものです。

この農用地利用計画中に農用地区域として定められた区域内の農地は、転用することができないため、個別的事情により農地を農地以外のものとして利用しようとするとき、又は情勢の推移等により農用地等とすることが適当な土地の要件を満たさなくなった場合、農業振興地域整備計画を変更し、当該地を農用地区域から外す＝「農用地区域からの除外」の手続が必要になります。

(2) 農用地区域からの除外

ア 農用地区域からの除外を行う理由

都道府県知事及び農地法第4条第1項に規定する指定市町村の長は、農用地区域内にある農地法第2条第1項に規定する農地及び採草放牧地についての同法第4条第1項及び第5条第1項の許可に関する処分を行うに当たっては、これらの土地が農用地利用計画において指定された用途以外の用途に供されないようにしなければなりません（農振法第17条）。

したがって、農用地区域内の農地については、農業用施設以外の建設等を目的とする農地法上の転用ができませんので、この転用の許可を得るために、事前に当該土地について農用地区域から外す＝「農用地区域からの除外」が必要となります。

イ 農用地区域からの除外の性質

市町村が法に基づいて定めた「行政計画の変更」であり、「除外の許可」ではありません。

ウ 農用地区域からの除外の要件

農業振興地域整備計画の変更のうち、農用地等以外の用途に供することを目的として農用地区域内の土地を農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更は、以下の5つの要件のすべてを満たしていなければなりません（農振法第13条第2項）。

- | |
|---|
| ① 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること。 |
| ② 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。 |
| ③ 当該変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。 |
| ④ 当該変更により、農用地区域内の農振法第3条第3号の施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。 |
| ⑤ 当該変更に係る土地が農振法第10条第3項第2号に掲げる土地に該当する場合にあっては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合していること。 |

5つの要件の要旨は、以下のとおりとなります。

- 農用地区域外に適地がないこと。
- 不要不急の用途に供するためのものでないこと
- 必要以上の面積を農用地区域から除外しないこと。
- 農用地の集団化や農作業の効率化に支障がないこと。
- 周辺農地の営農や利用集積に支障を及ぼさないこと。
- 農用地区域内の農地の保全等に必要な農業用施設に悪影響を及ぼさないこと。
- 農業基盤整備事業（農地の区画整理や農業用水路の整備）の工事が完了した翌年度から起算して8年を経過していること。

など

※これらの要件についての審査は、市町村農政担当課が行います。

なお、5つの要件を満たしていても、市町村の農業振興施策上の判断により、農用地区域からの除外が認められないこともありますので、事前に確認してください。

エ 除外手続きに関する留意点

(ア) 申し出の手続き

市町村により受付時期や、必要書類が異なります。

受付回数も市町村により異なり、年1～2回程度です。

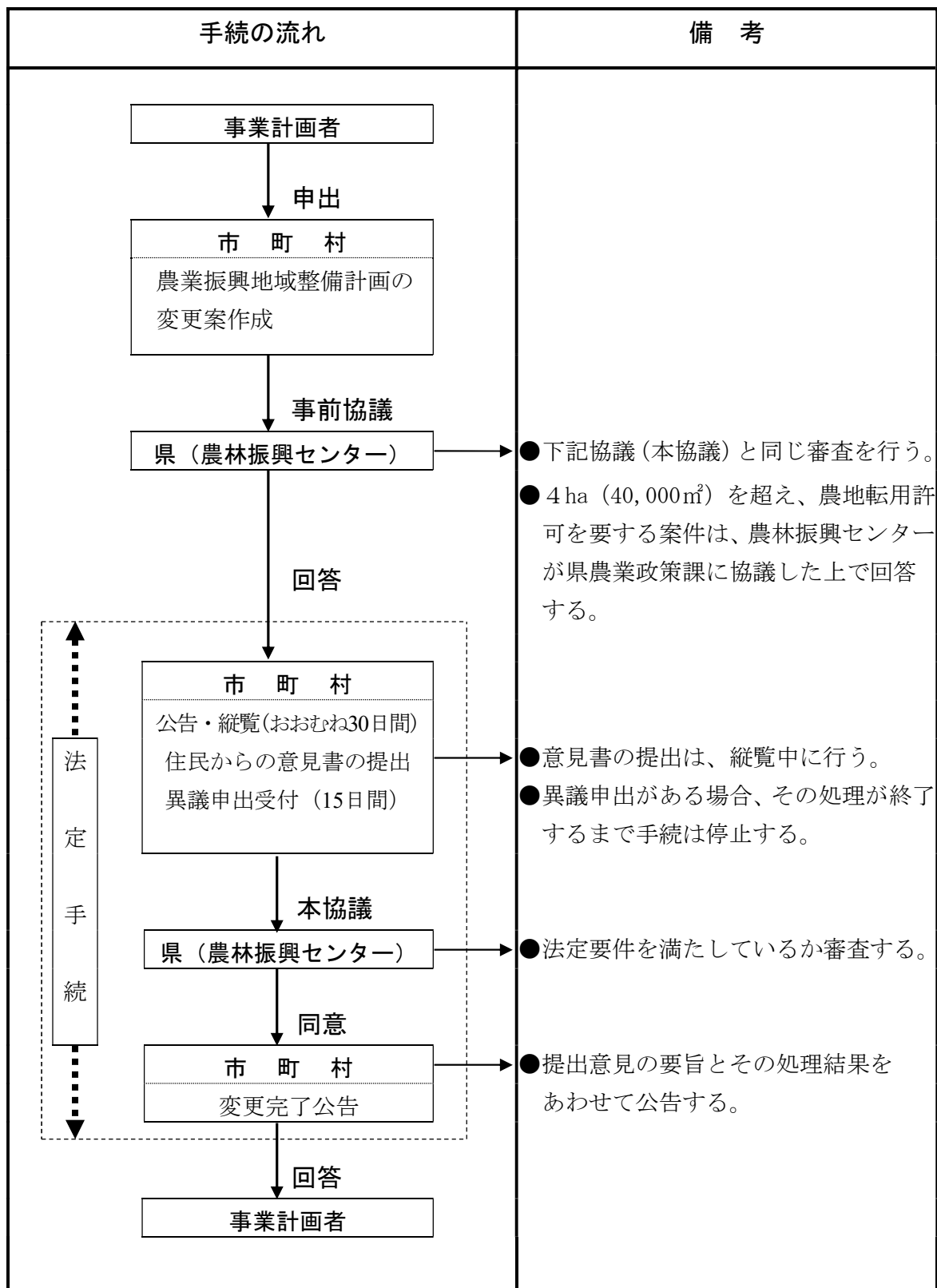
(イ) 所要期間

市町村により異なりますが、農業振興地域整備計画の変更には数か月から半年程度かかります。

また、4 ha を超えるような除外（除外後、農地転用許可を要する案件）の場合は、上記に加え、さらに調整期間を要します。

オ 農用地区域からの除外の手続

農用地区域からの除外の手続を示すと、下図のとおりになります。



(3) 県内農業振興地域指定状況一覧

埼玉県内における農業振興地域を有する市町村は、以下の図のとおりです。

(令和元年10月1日現在)



着色部分・・・農業振興地域を有する市町村

白色部分・・・農業振興地域が無い市

【川口市、草加市、蕨市、戸田市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、八潮市、三郷市】

(4) 農業振興地域図のイメージ

農業振興地域図のイメージは以下のとおりです。

農業振興地域 (略称：農振地域)

農業振興地域整備基本方針に基づき、総合的に農業振興を図るべき地域として県が指定します。農業振興地域図上では、緑色等の線で囲まれた部分で表示されます。

農用地区域 (略称：青地・青青)

県が指定した農業振興地域内において、市町村が農用地等として利用すべき土地として指定する区域です。

農業振興地域図上では薄い緑色等で着色されて表示されます。

農用地区域に含まれない部分

(略称：白地・青白)

農振農用地区域の農地については、農用地区域からの除外手続きを経ないと転用できませんが、この地域の農地については転用に当たって農用地区域からの除外手続きがありません。農業振興地域図上では白色で表示されます。

市街化区域

都市計画法上、市街化を推進するとされている地域であり、農業振興地域の指定ができません。

農業振興地域図上では、薄いオレンジ色等で着色されて表示されます。

4 農地法について

(1) 目的（農地法第1条）

農地法は、「耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにする 것을規制するとともに、（中略）耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。」と規定しています。

(2) 農地等の定義（農地法第2条第1項）

農地法は、「『農地』とは、耕作の目的に供される土地をいい、『採草放牧地』とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。」と規定しています。

(3) 農地等の権利移転の制限（農地法第3条）

農地法は、「農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない」と規定しています。これは、不耕作目的、投機目的での農地等の取得を排除し、権利移動の機会を捉えて、農地等を効率的かつ安定的に利用する耕作者が農地等の権利の取得することを促進するためのものです。

(4) 農地転用許可制度

ア 制度の趣旨及び目的

国土の計画的かつ合理的な土地利用の観点から、農業と農業以外の土地利用計画との調整を図りつつ、優良農地を確保することによって、農業生産力を維持し農業経営の安定を図る趣旨のもとに設けられたものです。

その目的とするところは次のとおりです。

- 効率的かつ生産性の高い農業の基盤となる「優良農地」の確保に努める。
- 市街地に近接した区域の農地から順次転用していくよう誘導することにより、計画的な土地利用を推進し、適正な国土利用の実現に寄与する。
- 具体的な土地利用計画を伴わない資産保有目的・投機目的の農地取得を認めない（農地の遊休化、地価上昇の抑止）。
- 農業との土地利用の調整を行った上、住宅地、工業用地等の非農業的土地利用への転換要請にも応えつつ、公共施設の整備、地域開発のための必要な用途供給の円滑化を図る。

イ 農地法第4条・第5条の転用規制

(ア) 転用規制の対象

農地を転用する場合又は農地を転用するために所有権等の権利を設定若しくは移転する場合には、埼玉県知事（一部の市にあっては当該市）の許可を受けなければなりません。

農地法第4条 : 農地を農地以外のものにする場合

農地法第5条 : 農地を農地以外のものにする場合 + 権利設定(移転)

※ 非人為的な事由による場合(水害、地震、噴火等)は対象外です

(イ) 許可申請者

農地法第4条 : 農地を転用しようとする者

農地法第5条 : 権利の設定・移転を行う両当事者(売主・買主等)

※ 農地法第5条申請において単独申請が認められる場合

- a その申請に係る権利の設定・移転が競売又は公売、遺贈その他の単独行為による場合
- b その申請に係る権利の設定・移転に関し、判決が確定した場合

(ウ) 許可権者

蓮田市内での農地転用 : 市農業委員会(面積不問)

権限移譲市での農地転用 : 市農業委員会または市長(4ha超は県知事)

上記以外の農地転用 : 県知事

※ 権限移譲市 : さいたま市、川口市、草加市、加須市、深谷市、久喜市

埼玉県の許可権限の区分

4ha 超 … 農業政策課(国への協議が必要)

4ha 以下 … 農林振興センター

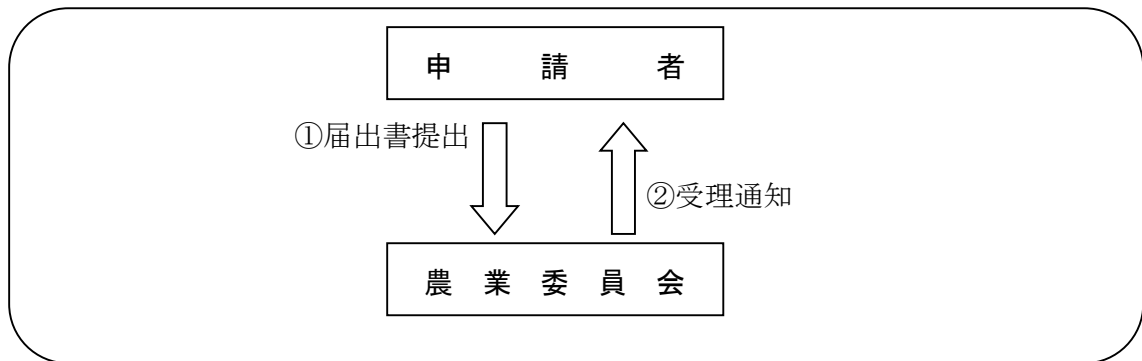
(エ) 許可を要しない場合(主なもの)

- a 国又は都道府県が転用する場合
(国又は都道府県が設置する庁舎、学校、社会福祉施設、病院、宿舍は要協議)
- b 市町村等が道路、河川など土地収用法第3条各号に掲げるものの敷地に転用する場合
(市町村等が設置する庁舎、学校、社会福祉施設、病院、宿舍は要許可)
- c 農業経営基盤強化促進法の農地利用集積計画に沿って転用する場合
- d 土地収用法等により収用等する場合
- e 市街化区域内の農地をあらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合
- f 農地の保全・利用増進のための農業用施設(農道、水路、保安林等) ※4条のみ
- g 2a未満の農業用施設(堆肥舎、畜舎等) ※4条のみ

ウ 転用許可等の事務処理の流れ

(ア) 市街化区域

農業委員会への届出

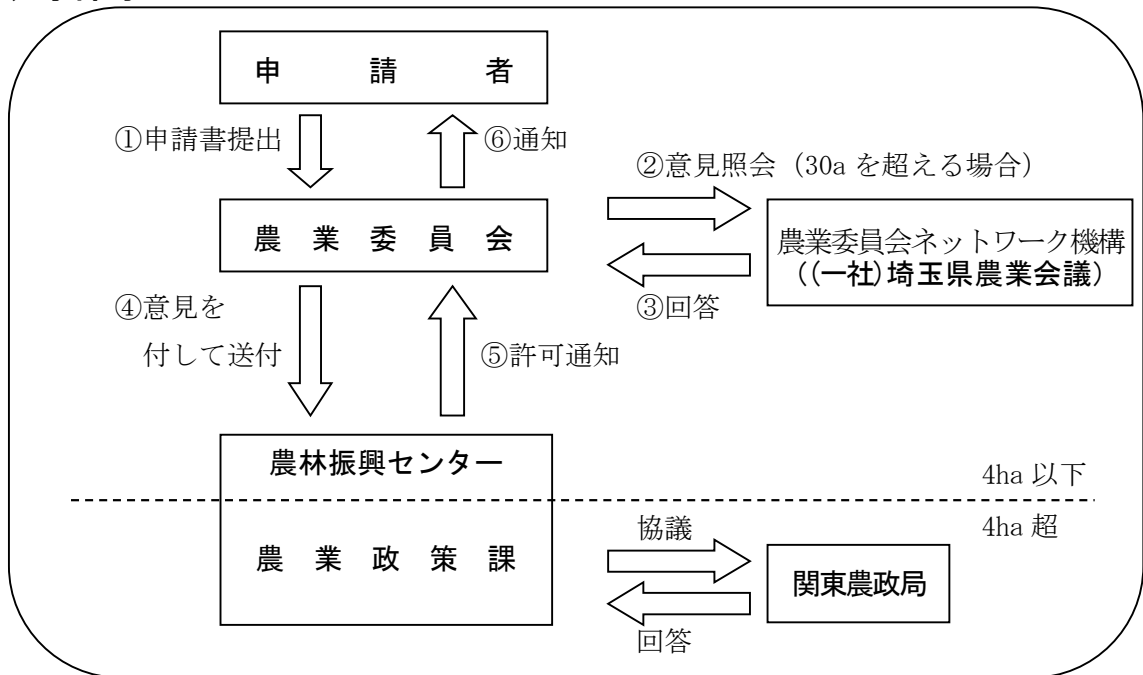


○標準的な事務処理期間

農業委員会の処理：届出書の受理後 10 日以内

(イ) 市街化区域以外

知事許可



※標準的な事務処理期間

農業委員会の意見書の送付：申請書の受理後 20 日以内（30a 以下は 15 日以内）

県の処分：意見書の受理後 10 日以内

関東農政局の回答：協議書の受理後 5 日以内

エ 農地転用に関する許可基準

農地転用許可の可否の判断は、法令に基づき全国的に統一かつ公平に行っています。

農地転用の許可基準には、転用しようとする農地の営農条件や市街化の状況から許可の可否を判断する「立地基準」と、事業の現実性や周辺農地への被害の防除措置の妥当性などを審査する「一般基準」があります。

(ア) 立地基準

優良農地を確保するという農地転用許可制度の目的から、農地法では、農地の位置、自然条件、都市的環境により次の5種類に区分し、市街地に近接した地域から順次転用されるようにしています。

農地区分	要件・許可方針
<p>農用地区域</p> <p>市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域</p>	<p>〔要件〕</p> <p>農用地区域内にある農地（農振法第8条第2項第1号）</p> <p>〔許可方針〕・・・原則不許可</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は例外的に許可できる</p> <p>① 土地収用法第26条第1項による告示に係る事業の用に供する場合</p> <p>② 農用地利用計画において指定された用途に供する場合</p> <p>③ 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うもので、農業振興地域整備計画に支障を及ぼすおそれがないと認められる場合（一時転用）</p>
<p>甲種農地（調整区域）</p> <p>市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地</p>	<p>〔要件〕</p> <p>① 集团的（おおむね10ha以上）に存在する農地で、高性能な農業機械による営農に適するものと認められる農地</p> <p>② 特定土地改良事業等を実施中または施行した区域内で、当該事業が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過していない区域内の農地</p> <p>〔許可方針〕・・・原則不許可</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、例外的に許可できる</p> <p>① 土地収用法第26条第1項による告示に係る事業の用に供する場合</p> <p>② 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うもので、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められる場合（一時転用）</p> <p>③ 農業用施設、農畜産物処理加工・販売施設その他地域の農業の振興に資する施設[*]として次に掲げる施設の用に供する場合。</p> <p><small>※ 第1種農地及び甲種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができないと認められる場合に限る。</small></p>

	<p>a 都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設</p> <p>b 農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設</p> <p>c 農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設</p> <p>d 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの(敷地面積がおおむね500㎡を超えないものに限る)。</p> <p>④ 特別の立地条件を必要とする次のいずれかの場合</p> <p>a 調査研究</p> <p>b 土石その他の資源の採取</p> <p>c 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの</p> <p>d 国道、県道の沿道又は高速道路の出入口の周囲おおむね300m以内の区域に設置される流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設</p> <p>e 既存施設の拡張(既存敷地面積の1/2を超えないものに限る)</p> <p>⑤ 隣接する土地と一体として同一事業の目的に供するために行うもの(全体面積に占める第1種農地の割合が1/3を超えないこと。さらに甲種農地を含む場合は甲種農地の割合が1/5を超えないこと。)</p>
<p>第1種農地</p> <p>良好な営農条件を備えている農地</p>	<p>〔要件〕</p> <p>① 集団的(おおむね10ha以上)に存在する農地。</p> <p>② 土地改良法等の施行に係る区域内的の農地</p> <p>〔許可方針〕・・・原則不許可</p> <p>次のいずれかに該当する場合は、例外的に許可できる。</p> <p>① 甲種農地を例外的に許可できる場合 (甲種農地の許可方針③dの施設の敷地面積の適用はなし)</p> <p>② 土地収用法等により土地を収用し、使用することができる事業の用に供する場合</p> <p>③ 市街地に設置することが困難又は不適當なものとして次に掲げる施設の用に供する場合</p> <p>a 病院、療養所その他の医療事業の用に供する施設で、その目的を達成する上で、市街地以外の地域に設置する必要があるもの</p> <p>b 火薬庫又は火薬類の製造施設</p> <p>c その他 a 又は b に掲げる施設に類する施設</p>

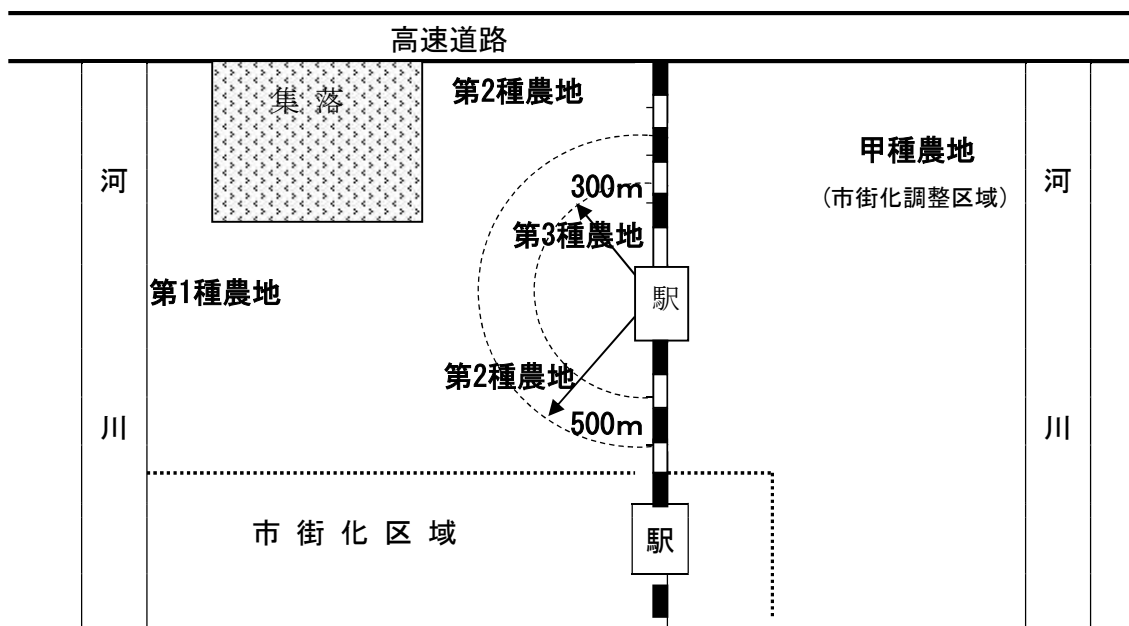
<p style="text-align: center;">第2種農地</p> <p>1 第3種農地に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地</p> <p>2 農用地区域にある農地以外の農地であって、甲種農地、第1種農地及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地</p>	<p>[要件]</p> <p>1 ① 道路(農道以外)が普遍的に配置されている地域内の農地 ② 市街地化の傾向が著しい区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模がおおむね10ha未満であるもの ③ 駅、市町村役場等の公共施設から近距離(500m以内)にある地域内の農地 (※第3種農地に該当するものを除く)</p> <p>2 に係る具体的な事例としては、中山間地域に存在する農業公共投資の対象となっていない小集団の農地などが該当する。</p> <p>[許可方針]</p> <p>申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより、当該申請に係る事業の目的を達成することができると認められる場合には、原則として許可をすることができない (第3種農地に立地困難な場合等に許可)</p>
<p style="text-align: center;">第3種農地</p> <p>市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地</p>	<p>[要件]</p> <p>① 水管、下水道管、ガス管のうち2つ以上が埋設された道路の沿道の区域で、おおむね500m以内に2以上の教育施設、医療施設等の公共公益施設があるもの ② 駅、市町村役場等の公共施設から至近距離(300m以内)にある地域内の農地 ③ 都市計画法上の用途地域が定められている区域内の農地 ④ 土地区画整理事業の施行に係る区域</p> <p>[許可方針] . . . 原則許可</p>

※申請に係る農地が第3種農地及び第2種農地に該当する場合は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、それぞれ第3種農地及び第2種農地として区分されます。

(参考) 農地区分のイメージ図

農地が集团的に存在しているかどうかの認定は、それが団地を形成しているかということであり、その内部に農機具格納庫、農業用ハウス及び農家住宅等が散在していたとしても、そのことが農地の集団性を阻害することはないとの取扱いをすることが妥当です。

一般に農地の集団性を分断する要件は、農地と異なる地目の土地である山林、宅地、河川、堤防、鉄道、高速自動車道等です。



(イ) 一般基準

(ア)の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当する場合は許可できません。

<p style="text-align: center;">農地を転用して申請に係る用途に供することが确实と認められない場合</p> <ul style="list-style-type: none">① 必要な資力及び信用があると認められない場合② 転用行為の妨げとなる権利（農地法第3条第1項に掲げる権利）を有する者の同意を得ていない場合③ 許可後、遅滞なく申請に係る用途に供する見込みがない場合④ 申請に係る事業の施行に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合において、これらの処分がされなかったこと又はこれらの処分がされる見込みがない場合⑤ 申請に係る事業の施行に関して法令により義務付けられている行政庁との協議を現に行っている場合⑥ 申請に係る農地と一体として事業の目的に供する土地を利用できる見込みがない場合⑦ 転用面積が申請に係る事業の目的からみて適正と認められない場合⑧ 工場、住宅その他の施設の用に供される土地の造成（その処分を含む）のみが目的である場合 <p style="text-align: center;">（例外あり：農地法施行規則第47条第5号ただし書き、第57条第5号ただし書き）</p>
<p style="text-align: center;">周辺の農地に係る営農条件に支障が生じるおそれがあると認められる場合</p> <ul style="list-style-type: none">① 申請に係る農地の転用行為により、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合② 集団的に存在する農地を蚕食し、又は分断するおそれがあると認められる場合③ 日照、通風等に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合④ 農道、ため池その他の農地の保全又は利用上必要な施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合
<p style="text-align: center;">地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合</p>
<p style="text-align: center;">仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために農地を転用しようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが确实と認められない場合</p>

オ 代替地のための農地取得について

公共用地の取得に伴う代替地について、その候補地が農地である場合には、以下の点に留意する必要があります。

(ア) 耕作目的の農地取得

耕作目的の農地取得には、農地法第3条に基づき、農業委員会の許可が必要となります（市街化区域内外を問いません。）。

【許可基準の例】

- a 農地取得後、農地のすべてを効率的に利用すること（全部効率利用要件）
- b 農地取得後の農地面積が原則として50a以上であること（下限面積要件）。
- c 農地の取得者又は世帯員等が農作業に常時従事すること（農作業常時従事要件）

など

a～cはあくまでも例示です。特に下限面積要件については、農業委員会の判断で上記と異なる面積を定めている場合がありますので注意してください。

(イ) 転用目的の農地取得

転用目的の農地取得には、農地法第5条に基づき、知事の許可（市街化区域内農地については農業委員会への届出）が必要となります。

【許可の要件】

- a 立地基準
- b 一般基準

立地基準、一般基準については、「エ農地転用に関する許可基準」を参照してください。

第10章

不動産登記と権利者



凡例

不登法	→	不動産登記法 ※平成16年6月18日法律123号
旧不登法	→	不動産登記法 ※明治32年2月24日法律 24号
不登令	→	不動産登記令
不登規則	→	不動産登記規則
不登準則	→	不動産登記事務取扱手続準則
後見登記法	→	後見登記等に関する法律
財務規則	→	埼玉県財務規則
事務取扱要綱	→	埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱

参考規程等

- A. 民法
- B. 事務取扱要綱 別記10「登記及び支払に関する事務取扱要領」
- C. 用地課長通知「財務省名義（旧大蔵省）の抵当権が設定されている土地の取得について」
- D. 土地建物実地調査要領

参考図書

- 登記事務事例集（平成17年度埼玉地区用地対策連絡協議会作成）
- 登記委託料計算事例集
- 所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン
（所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）

第 10 章 不動産登記と権利者

1 不動産登記制度

各地に存在する法務局・地方法務局またはその支局・出張所（いわゆる登記所）では、一筆の土地、一個の建物ごとに登記記録が作成され、登記簿（磁気ディスク）に記録されています。

このような不動産登記記録に表示されている不動産の現況と権利関係についての記載を不動産登記、あるいは略して「登記」といい、この登記記録に記録することを「登記する」といいます。

不登法 第 1 章 総則 第 1 条（目的）

この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

(1) 登記の主な効力

ア 登記の対抗力

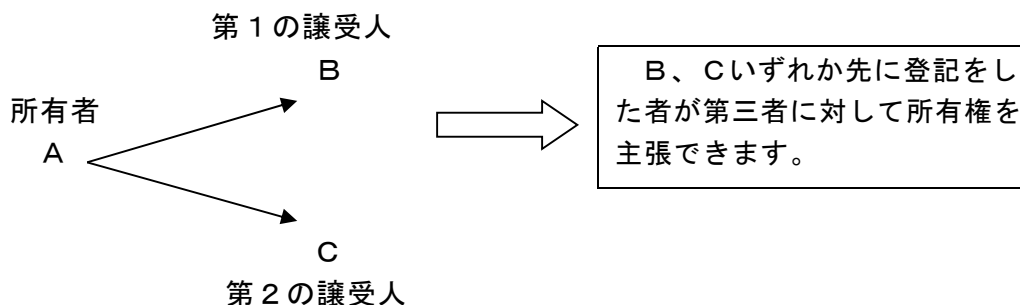
民法第 176 条は、意思表示のみによって物権変動が生じるとしていますが、これでは、売買の当事者間ではともかく、それ以外の第三者は、所有権移転等の事実を確認できません。

そこで、民法第 177 条は、不動産の物権変更は、これを登記しなければ第三者に対抗（主張）できないと決めました。

したがって、用地取得した土地の所有権についても、すみやかに登記を行い、第三者への対抗要件を備えなければなりません。

民法第 177 条（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。



第 1 の譲受人 B が所有者 A から不動産を譲り受け、その後、第 2 の譲受人 C も A から同じ不動産を譲り受けました。しかし、所有権移転登記は、第 2 の譲受人 C が先に行いました。この場合、先に所有権を取得していた第 1 の譲受人 B は、第 2 の譲受人 C に対して所有権を主張できません。第三者に所有権を主張できるのは、所有権移転登記を先に行った第 2 の譲受人 C になります。

この対抗要件を備えることの重要性については、財務規則でも次のように定められています。

財務規則第143条（公有財産の登記又は登録）

課長又は所長は、取得した公有財産について登記又は登録を要する場合は、遅滞なくその手続きをしなければならない。

財務規則第144条（公有財産の買入代金等の支払時期）

公有財産の買入代金又は交換差金は、当該財産の登記、引渡し等による対抗要件を備えた後でなければ支払ってはならない。ただし、知事が特に必要があると認めた場合は、この限りでない。

イ 登記の公信力

真実と異なる外形が存在し、これを信じて法律関係を形成した者が存在すれば、この者に外形に見合う権利が存した場合と同様の法的保障を与えるのが公信の原則です。

しかし、わが国の登記には、この公信の原則は採用されていません。

その理由は、権利の登記において、登記官の形式的審査主義が採用されているからです。

登記官は、申請に係る権利関係の得喪及び変更について、実質的に審査をして登記をするものではありません。故に、申請に係る権利関係、又は既になされている登記が、その実体関係に合致しているかどうかはわからないからです。

したがって、登記を信用して絶対大丈夫というわけではありませんが、最近の判例・学説は、民法第94条第2項（通謀虚偽表示による意思表示の無効は、善意の第三者に主張することができない）を類推適用し、登記を信頼した善意の第三者を保護する傾向にあります。

ウ 登記の推定力

登記の記載の真偽を問わず、登記の記載事項は一応記載どおりの権利が存するものと推定されます。したがって登記簿の記載内容を否定しようとする者は、これを明らかにする証拠を挙げなければなりません。

(2) 登記所と登記官

登記事務は、不動産の所在地を管轄する法務局もしくは地方法務局もしくはこれらの支局や出張所が行います。これらを、「登記所」といいます（不登法第6条第1項）。

そして、登記所における登記事務は、登記所に勤務する法務事務官の中から法務局または地方法務局の長によって指定された者が、「登記官」としてこれを取り扱うものとされています（不登法第9条）。

表示に関する登記の登記官には、申請情報の調査権のみにとどまらず、不動産の現況について調査をする**実質審査の権限**が与えられています（不登法第29条）。

一方、権利に関する登記の登記官には、提供された登記情報及び添付情報に基づく**形式的な調査権**（「書面審査権」ともいう。）しか与えられていません。

(3) 登記に関する帳簿(いわゆる登記簿)

「登記簿」とは、登記記録が記録される帳簿で、磁気ディスクをもって調製するものをいいます(不登法第2条9号)。

「登記記録」とは、表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は1個の建物ごとに作成される電磁的記録をいいます。

この登記記録は、次のような構成になっています。

ア 表題部

表題部には、土地又は建物の表示に関する事項を記録します。表示すべき事項は、土地と建物で異なりますが、いずれにおいても土地と建物の物理的な現況を示す事項を設定しています。

表題部は、そこに記載された不動産との同一性を表示するためのものです。

表題部に記録されている所有者には、民法第177条の対抗要件としての効力はありません。

イ 権利部

権利部は、甲区と乙区に区分されます。不動産の物権変動(特定の不動産を目的とする権利の設定、保存、移転、変更、処分、制限もしくは消滅)を公示する機能があり、物権変動について第三者に対抗するという効力(対抗力)を与えています。

(ア) 甲区

甲区には所有権に関する登記事項を記録します。所有権に関する登記とは、所有権保存登記、所有権移転登記のほか買戻特約の登記、所有権移転仮登記、仮処分、仮差押などの登記です。

(イ) 乙区

乙区には所有権以外の権利に関する登記事項を記録します。所有権以外の権利に関する登記とは、地上権、地役権、賃借権、抵当権などの登記です。

ウ 共同担保目録

「共同担保」は、同一の債権の担保として数個の不動産について設定された担保権のことをいいます。数個の不動産を一括してその担保価値を把握し、そのいずれからでも自由に優先弁済を受けることを目的とするものです。

「共同担保目録」は、この共同担保の関係にある担保権とその目的不動産を公示するためのものです。2以上の不動産に関して共同担保である担保権の設定の登記が申請されたときに作成されます(不登法第83条、不登規則第166条)。

エ 閉鎖登記簿

登記簿に編綴された登記記録は、一定の事由(枚数過多や磁気ディスク登記簿にデータを移行した等の理由)により閉鎖されて、登記簿から除去されることがあります。除去された登記記録は、閉鎖登記簿に綴られます。

この閉鎖登記簿は、登記事項証明書に記載に不明な点があったり、効力が争われたり、過去の権利関係が問題になったりする場合などに利用することがあります。

オ 登記簿等の保存期間

登記記録は、その性質上永久（閉鎖した土地の登記記録は50年、閉鎖した建物の登記記録は30年）に、不動産の権利に関する登記の申請書とその添付書類は30年間保存されることになっています（不登規則第28条）。

(4) 土地に関する図面

その土地が現地のどの範囲ないし区画のものであるか、又建物についても現地のどのものであるかを把握するため、地図及び建物所在図を備えることとしています。このうち、土地の位置等を示しているのが、「地図」及び「地図に準ずる図面」です。

なお、地図及び地図に準ずる図面は永久保存です。

ア 地図

地図は、「①一筆又は二筆以上の土地ごと、②各土地の区画を明確にし地番を表示、③地番区域又は適宜の一部ごとに正確な測量及び調査の成果に基づくこと、④一筆地測量及び地積測定の誤差は国土調査法施行令別表第4に掲げる精度区分の限度」、に基づき作成されている精度の高い情報です。地図の記載事項は、次のとおりです（不登法第14条、不登規則第10条）。

地図の記載事項

- 地番区域の名称 → 「埼玉県さいたま市浦和区高砂三丁目」など
- 地図の番号 → 土地登記簿にも、地図の番号が記載されています。
- 方位
- 縮尺
- 基本三角点等の位置
- 精度区分
- 隣図との関係
- 作製年月日

イ 地図に準ずる図面（いわゆる公図：旧土地台帳付属図面）

地図に準ずる図面は、「①一筆又は二筆以上の土地ごと、②各筆の土地の位置、形状及び地番を表示する」、に基づき作成されています。

これらの地図の大部分は、昭和25年以降に税務署から登記所に移管された旧土地台帳付属図面で明治時代に作製されたもので、アの地図と比べると比較的精度が低くなっています。

アで示した「地図の記載事項」はすべて表示されておらず、土地の形状が現地と一致していないものもありますので、登記された土地のおおよその位置、地番とその隣接関係を表示していると考えてください。

(5) 登記の機能による分類**ア 表示に関する登記**

表示に関する登記は、表題部に記載される登記記録で、報告的登記と創設的登記に分類されます。

(ア) 報告的登記

報告的登記には、土地の表示登記、滅失登記及び地目あるいは地積の変更登記などが区分され、次の特徴があります。

- ① 所有者あるいは所有権の登記名義人に登記の申請義務が課せられていること
- ② 登記官が職権で登記をすることができること など

(イ) 創設的登記

創設的登記には、土地の分筆登記及び合筆登記などが区分され、次の特徴があります。

- ① 一筆の土地を数筆に分割して又は数筆の土地を一筆の土地として利用していたとしても所有者又は所有権の登記名義人に登記の義務はないということ
- ② 原則として、登記官の職権による分筆又は合筆の登記はできないということ など

イ 権利に関する登記

権利に関する登記は、権利部に記録される登記記録で、次の特徴があります。

- ① 登記をする、しないは当事者の自由であること
- ② 原則として、登記官が職権により登記するということはありません など

ただし、所有者不明土地の発生を防止するため、権利を相続した者に対して登記義務を課す法改正が検討されています。

(6) 登記の効力による分類**ア 終局登記(本登記)**

効力のある権利として対抗力を有する順位を明らかにした登記のことをいいます。順位保全の予備登記に対しての名称であって、一般に「本登記」ともいわれています。

イ 予備登記(仮登記)

登記の効力である対抗力とは関係なく、単なる登記の順位を保全するため予備としてする登記で、一般に「仮登記」ともいわれています。仮登記には、条件不備の仮登記と請求権保全の仮登記があります。

(7) 登記の内容による分類**ア 記入登記**

新たに生じた権利変動に基づいて、新たな目的のため登記記録に記録する登記です。一般に「登記する」とは、この記入登記を指します。

- ・ 表示の登記、所有権保存の登記、所有権移転の登記、抵当権設定の登記等

イ 変更登記

既に登記されている事項が、後発的事由により実体関係と一致しなくなったため、実体に即するように変更するための登記です。

- ・所有者の住所移転にともなう住所の表示を変更する登記
- ・抵当権の利息を変更する登記等

ウ 更正登記

既に登記されている事項に錯誤又は遺漏があつて、当初から実体関係と一致しない部分がある場合に、それを訂正し、実体と一致させるためにする登記です。

- ・所有者の住所や氏名に誤記があつた場合の登記等

エ 抹消登記

既に登記されている事項に対する実体関係が原始的又は後発的事由によって欠けている場合に、その登記の全部を消滅させる目的とする登記です。

- ・売買等の無効により所有権移転登記を抹消する場合の登記
- ・抵当権の被担保債権の弁済による抵当権抹消登記等

オ 抹消回復登記

消滅した登記の回復を目的とする登記です。

(8) 登記の形式による分類

ア 主登記

登記簿の順位番号欄に独立の順位番号が記載される登記をいいます。

イ 付記登記

それ自身の登記には独立して順位番号が付されず、主登記の順位番号を用い、その順位番号の枝番として「付記〇号」と記載してなされる登記をいいます。

なお、同一不動産について登記された権利の順位は、法令に別段の定めがある場合を除いて、原則として登記の前後によって決まります（不登法第4条）ので、登記の前後関係は当事者の利害関係に重大な影響を及ぼすことになります。

(9) 登記を要する権利

不登法には、登記を要する権利として物権（7権利）と物権でない権利（2権利）が掲げられています。

ア 物権

- ・ 所有権
- ・ 用益物権の中では、地上権、永小作権、地役権
- ・ 担保物権の中では、抵当権、先取特権、質権

イ 物権以外の権利

- ・ 民法の債権である賃借権
- ・ 特別法での採石権

ウ 登記をすることができない物権

- ・ 占有権（なお、占有権については補償しないとしています。）
- ・ 用益物権の中では、入会権
- ・ 担保物権の中では、留置の効力の担保物権である留置権

借地権とは

「建物の所有」を目的とする「地上権・賃借権」のことで（借地借家法第1条）、権利消滅補償の対象となります。

借地借家法では、土地に地上権や借地権の登記がなくとも、建物について登記があれば、第三者に借地権を対抗できるものとしています（借地借家法第10条）。

よって、借地権の有無については、土地登記だけでなく、建物登記による確認が必要です。

(10) 登記情報の公開

磁気ディスク登記簿に記録されている事項を公開する制度の一つが、登記事項証明書の交付制度です。登記記録証明書には、登記記録（閉鎖登記記録を除く。）からの証明書と閉鎖登記記録からの証明書があり、何人でも、手数料を納付すれば請求することができます。

なお、国又は地方公共団体の職員が職務上請求する場合には、手数料は要しません。

- ・ **全部事項証明書**

登記記録に記録されている事項の全部を証明したもの

- ・ **現在事項証明書**

登記記録に記録されている事項のうち現に効力を有する部分を証明したもの

- ・ **閉鎖全部事項証明書**

閉鎖登記記録に記録されている事項の全部を証明したもの

- ・ **何区何番閉鎖事項証明書**

権利部の相当区に記録されている事項のうち請求に係る部分の請求を証明したもの

- ・ **一棟建物閉鎖全部事項証明書**

一棟の建物に属するすべての閉鎖された区分建物である建物の全部登記記録に記録されている事項の全部を証明したもの

2 嘱託登記

「嘱託登記」とは、官公署の嘱託によって手続が開始される登記のことをいいます。嘱託登記は嘱託書によって行い、各登記の種類によって法定されている添付書類を添付しなければなりません。

地方公共団体組織認証基盤（LGPKI）を用いて、嘱託者の電子署名を付与することにより、嘱託登記の申請をオンラインで行うこともできます。ただし、登記原因証明情報・承諾書や印鑑証明書はオンラインで送信できませんので、嘱託情報とは別に郵送又は持参することになります。

詳細については、法務局ホームページ(不動産登記嘱託の電子申請について)を御覧ください。

【http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/syokutakutouki_top_index.html】

(1) 嘱託登記の特質

嘱託登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、一般の申請による登記手続に関する規定を準用しますので、次の特質を除いて、一般の申請と実質的に異なる点はありません（不登法第16条第2項）。

- ① 権利に関する登記については、当事者の共同申請によらず官公署の単独申請により行います（不登法第116条）。
- ② 嘱託登記をするときには、「登記識別情報」の添付は要しません。
- ③ 登記原因につき第三者の許可、同意又は承諾のあったことを証する書面の添付を要しません。
- ④ 官公署が登記権利者として嘱託登記をする場合は、登録免許税の納付を要しません（登録免許税法第4条第1項）。

(2) 所有権移転登記を嘱託するための前提登記

本来の目的の登記を嘱託しても不登法第25条各号（嘱託書の登記義務者の表示が登記記録と合致しない等）の規定により却下されるときは、その前提として必要とされる登記をする必要があります。これを実務上前提登記といいます。

この前提登記は、主として不登法第59条第7号に定める代位登記でなされます。

民法第423条第1項本文は、「債権者は自己の債権を保全するため、債務者に属する権利を行使することができる」と規定しています。この「債権」には登記請求権も含まれると解されているところから、債権者たる登記権利者が自己の登記請求権を保全するため、登記義務者に代わって登記することができることとなります。

代位登記には、不動産の表示に関する代位登記（分筆登記等）と権利に関する代位登記（所有権登記名義人住所（氏名）変更登記、相続登記等）があります。

なお、表示登記の細部については、登記委託料計算事例集中にある「土地建物実地調査要領（さいたま地方法務局作成）」を参考にしてください。

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震の影響で、県内でも地殻変動が生じています。そこで、さいたま地方法務局から、「地積測量図の作成においては、**地震前の測量成果による場合は**、必ず再点検を行い、相対的な位置に変動がない場合のみ、表示登記を受け付けます。」という通知が出ています。これら分筆嘱託登記の際の対応については、平成23年4月25日付用地第39号用地課長通知を参照してください。

(3) 登記嘱託書の記載方法

登記嘱託書の記載にあたっての注意事項は次のとおりです。

なお、道路法等により県が新設又は改築することとされている国道や河川については、県で用地を取得して、国土交通省名義で嘱託登記を行います。

ア 文字、数量等の記載

- ① 字画は明確にしなければなりません（不登規則第45条第1項）。
- ② 文字の訂正、加入又は削除をしたときは、その字数を欄外に記載し、その部分に押印します。訂正又は削除した文字は読めるようにしておかなければなりません（不登規則第45条第2項）。
- ③ 地積は、㎡を単位とし、1㎡の1/100未満の端数は切り捨てます。なお、宅地及び鉱泉地以外の土地で10㎡を超えるものについては、1㎡未満の端数は、切り捨てます（不登規則第100条）。
- ④ 嘱託書に印刷された不動文字の削除は、縦線で削除するだけでよいとされています（※）。

イ 代位者及び権利者の記載方法

- 県有不動産の場合（県道等）……………埼玉県
- 国土交通省所管不動産の場合（国道・河川）……………国土交通省

ウ 嘱託者の記載方法

- 県有不動産の場合

嘱託者	埼玉県知事	氏	名
	上登記嘱託受任者	埼玉県〇〇事務所長	
		氏	名
- 国土交通省所管不動産の場合

嘱託者	国土交通省所管不動産登記嘱託指定職員		
	埼玉県知事	氏	名
	上登記嘱託受任者	埼玉県〇〇事務所長	
		氏	名

※ 昭和39年11月30日付民事三第935号民事局第三課長通達

道路法第12条(国道の新設又は改築)

国道の新設又は改築は、国土交通大臣が行う。ただし、工事の規模が小であるものその他政令で定める特別の事情により都道府県がその工事を施行することが適当であると認められるものについては、その工事に係る路線の部分の存する都道府県が行う。

道路法第90条(道路の敷地等の帰属)第1項

国道の新設又は改築のために取得した道路を構成する敷地又は支壁その他の物件（以下これらを「敷地等」という。）は国に、都道府県道又は市町村道の新設又は改築のために取得した敷地等はそれぞれ当該新設又は改築をした都道府県又は市町村に帰属する。

河川法の施行について(昭和40年3月29日建発河第58号)

記14 河川工事の施行等により取得した河川区域内の土地の帰属について

河川工事の施行等により取得した河川区域内の土地は、河川が国の公共用物であり、河川の管理は都道府県知事が行う場合であっても国の事務であるので、国に帰属するものであること。

なお、国に帰属したものについては、すみやかに国有に登記を行い、かつ、管理に遺憾なきを期すること。

国土交通省所管の不動産の登記並びに船舶の登記及び登録の嘱託に関する省令

不登令第13条第2項及び第27条第2項の規定により、国土交通省所管の不動産の登記並びに船舶の登記及び登録を嘱託する職員を次のとおり指定する。 → 都道府県知事 外

(4) 登記完了証受領時の確認

嘱託登記申請を行う際、法務局の窓口では、表示・権利ごとに登記完了予定日が示されていますので、その日に認印を持参して、登記完了証を受領します。申請内容に不備がある場合は、直接法務局から連絡があります。

登記完了証を受領する際は、必ず登記事項証明証を取得して、申請した内容が登記事項に反映されているかどうか確認します。分筆登記の場合は、地図又は公図も取得して分筆線の入り方を確認します。

(5) 登記嘱託書記載例

ア 土地所有者に代位して分筆登記を嘱託する場合(委託する場合)

登 記 嘱 託 書

登記の目的 土地分筆登記

被代位者 ○○市○○町三丁目3番地3 浦和 花子

代位者 埼玉県

代位原因 令和2年3月1日売買による所有権移転登記請求権

添付書類 (注)
 嘱託書の写し 地積測量図 代位原因証書 代理権限証書
 地形図 立会証明書 土地現地調査書 現況説明図

令和2年3月21日嘱託 さいたま地方法務局○○支局

嘱託者 埼玉県知事 ○○ ○○
 上登記嘱託受任者
 埼玉県○○○○事務所長 ○○ ○○ 印

代理人 ○○市○○町○丁目○番○号
 公益社団法人 公共嘱託登記○○○土地家屋調査士会
 理事 ○○ ○○ 印
 連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○

登録免許税 登録免許税法第5条第1項

不動産番号				
土地の表示	所在	○○市大字○○字○○		
	①地番	②地目	③地積 m ²	登記原因及びその日付
	83番1	田	351	
	(イ)83番1		90	③83番1・83番3に分筆
	(ロ)83番3		260	83番1から分筆

(注)添付書類

(ア) 地積測量図

地積測量図は、登記がされていない土地について表題登記を行う場合、地積に関する変更の登記又は更正の登記を行う場合、分筆の登記を行う場合に添付します。

地積測量図は、不登規則に定められた様式により、日本工業規格B列4番の丈夫な用紙を用いて作成します。縮尺は、原則として250分の1により作成しますが、土地の状況その他の事情によって適当でないときはこの限りではありません（不登規則第74条、第77条第3項）。

地積測量には次に掲げる事項を記載しますが、「特別な事情」があるときは③ないし⑤の事項（地積を除きます）を省略することができます（不登準則第72条第2項）。

- ① 地番区域の名称、地番（隣接地の地番を含む）
- ② 方位・縮尺
- ③ 地積及びその求積方法、筆界点間の距離
- ④ 平面直角座標系の番号又は記号
- ⑤ 基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値（近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別な事情がある場合にあつては、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値）
- ⑥ 境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう）があるときは、当該境界標の表示（不登規則第77条第1項、不登準則第72条第2項）
- ⑦ 測量の年月日

(イ) 代位原因証書

権利者に代位して行う代位登記の代位原因証書は、「登記原因証明情報・承諾書」の写しとすることができます。所長名で原本証明を行います。

(ウ) 代理権限証書

代理人（土地家屋調査士）によって囑託登記が行われるときは、その代理人の代理権限を証明する書面として、委任状を添付します。

(エ) 地形図

地形図は法令上の添付書面ではありませんが、登記事務の正確かつ能率的処理の利便性を図るために添付するものとされています。土地がどのように分割されたのかを明瞭にした地形図を添付します。

地形図作成上の注意点

- ① 地図（公図）をそのまま転写し、分筆線を記入し、記号・方位を記入します。
- ② 黒のボールペンを使用してもよく、分筆線は朱線などで記入します。
- ③ 広大な土地の場合も1枚の用紙を使用します。
- ④ 道路など他の土地との関係がある場合凸凹を生じないように注意します。

(オ) その他の添付書面

立会証明書、土地現地調査書、現況説明図を添付します。また、抵当権等の他の権利が設

定されている土地について、分筆登記を行う場合には、分筆する土地について当該抵当権者等の承諾書（抵当権の消滅の承諾書（一部抹消承諾書））を添付することによって、分筆登記と同時に抵当権の抹消登記がなされます（不登法第40条、不登規則第104条）。

イ 所有権移転登記を囑託する場合(前記アの分筆した土地を移転:委託する場合)

登 記 囑 託 書

登記の目的 所有権移転

原 因 令和2年3月1日売買

権 利 者 埼 玉 県

義 務 者 ○○市○○町三丁目3番地3 浦和 花子

添 付 書 類 (注)

登記原因証明情報 承諾書（印鑑証明書付） 代理権限証書

登記識別情報の通知を希望します。

令和2年3月21日囑託 さいたま地方法務局○○支局

囑 託 者 埼玉県知事 ○○ ○○
上登記囑託受任者
埼玉県○○○○事務所長 ○○ ○○

代 理 人 ○○市○○町○丁目○番○号
公益社団法人 ○○○○公嘱登記司法書士協会
理 事 ○○ ○○
連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○

印

登録免許税 登録免許税法第4条第1項

不動産の表示

所在 ○○市大字○○字○○

地番 83番3

地目 田

地積 260m²

(注)添付書類

(ア) 登記原因証明情報(※)

権利に関する登記を申請する場合には、登記原因証明情報を添付しなければなりません(不登法第61条)。

(イ) 登記義務者の承諾書(※)

国又は地方公共団体が登記権利者として権利に関する登記をするときは、登記義務者である所有権登記名義人の所有権移転の登記を承諾した旨の承諾書を添付します(不登法第116条第1項)。

(ウ) 登記義務者の承諾書に添付する印鑑証明書

登記義務者が個人の場合は、市町村長が証明したその当人(未成年の場合は親権者又は後見人)の印鑑証明書、会社や法人の場合は管轄登記所の証明した代表者等の印鑑証明書の添付を必要とします。

なお、登記義務者が会社や法人の場合で、かつ登記しようとする不動産を管轄する登記所と登記義務者の印鑑を証明する登記所が同一の場合、印鑑証明書の添付は必須ではありません。ただし印鑑証明書がないと、登記申請前に印影を照合することができませんので、この場合でも可能であれば印鑑証明書を入手しておくことが望ましいです。

また、印鑑証明書の有効期限は3か月以内とされていますが、ここに添付する印鑑証明書は登記承諾書の真正なることを形式的に確認するためのものですので3か月以上経過した印鑑証明書でも差し支えありません。

(エ) 代理権限証書

代理人によって嘱託登記が行われるときは、その代理人の代理権限を証する書面として、委任状を添付します。

(オ) 資格証明書

法人の代表機関たる資格を有することの証明を資格証明とといいます。通常は、法人の登記事項証明書等が資格証明書として用いられます。

(カ) 添付書類についての注意点

a 添付書類の援用

添付書類は1件1申請主義の建前から、1件ごとに添付するのが原則ですが、同一の登記所に対し同じ登記原因により同時に数件の登記を嘱託する場合は、1件の嘱託書に添付し他の嘱託書の添付書類を援用し添付を省略することができます。

なお、援用した旨(前件添付(後件添付))を記載しなければなりません。

b 添付書類の原本還付の請求

嘱託書に添付する戸籍謄本・抄本・資格証明書等について、原本還付を求める場合は、原本と相違ない旨の記載をした謄本を提出し、原本還付を受けることができます。ただし、印鑑証明書については、原本還付を請求することはできません(不登規則第55条)。

(キ) 登記識別情報

登記識別情報の通知を受けるべき者が官公署の場合には、原則として通知されませんので、レ印はいれません。

3 登記事項に関する調査

(1) 登記所における調査

ア 地図との照合

現地（実測図）と地図又は公図とを照合し、取得しようとする土地の地番等を確認します。一筆の土地の一部を取得し、分筆登記が必要となる場合は、地図又は公図と現地とに食い違いがあると登記できないことがありますので特に注意が必要です。公図等によって表示されている土地の位置、形状又は地番に誤りがある場合にその誤りを訂正することを地図訂正といいます。

イ 登記事項証明書等による調査

取得しようとする土地の登記事項証明書等により、次に掲げる事項を調査します。

(ア) 表題部

- ① 土地の表示欄で土地の所在、地番、地目、地積
表示されている地積から、分筆する部分の地積を差し引くことができない場合
(表示されている地積 \leq 分筆する部分の地積)は、分筆登記の前提として、地積更正の登記をする必要があります。
- ② 権利部がない場合の所有者の住所、氏名

(イ) 権利部の甲区

- ① 権利者その他の事項欄に記載された現在の所有者の住所、氏名
- ② 現在の所有者に登記された登記原因及びその日付、受付年月日
- ③ 仮登記、仮処分、差押の登記等がされているときは、それらの権利者等に関する事項

(ウ) 権利部の乙区

権利者その他の事項欄に抵当権等の登記がされているときは、それらの権利者及びその内容に関する事項（すでに権利が消滅しているものを除く。）

(エ) 建物

土地に建物があるときは、建物の登記事項証明書等により所有者等を調査します。

ウ 会社及び会社以外の法人の登記事項証明書等の調査

登記事項証明書等の調査の結果、所有者その他の利害関係人として会社等の法人が記載されているときは、法人の登記事項証明書等により、次に掲げる事項を調査します。

- ① 会社にあつては、商号、本店、代表取締役の氏名及び住所
- ② 会社以外の法人にあつては、名称、主たる事務所、役員の氏名及び住所等

【 登記事項証明書の例 】

埼玉県〇〇市〇〇町1丁目1234-3

全部事項証明書 (土地)

【 表 題 部 】 (土地の表示)		調整	余白	地図番号	余白
【不動産番号】	000000000000				
【所 在】	〇〇市〇〇町一丁目			余白	
【①地番】	【②地目】	【③ 地積】	m ²	【原因及びその日付】	【 登記の日付】
1234番3	宅地	401	55	1234番から分筆	昭和45年3月2日
余白	余白	余白		余白	昭和63年法務省令第37号附則 第2条第2項の規定により移記 平成10年9月8日

【 権 利 部 (甲 区) 】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】	【権 利 者 そ の 他 の 事 項】
1 付記1号	所有権移転	昭和50年2月5日 第301号	昭和50年1月15日 売買	所有者 甲市乙町二丁目5番地 乙野二郎 順位2番の登記を移記
	2番登記名義人 表示変更	昭和62年7月1日 第2001号	昭和62年6月5日 住所移転	住所 甲市丙町三丁目7番地 順位2番付記1号の登記を移記
2	所有権移転請求 権仮登記	昭和55年5月5日 第1302号	昭和55年4月2日 代物弁済予約	権利者 乙市丙町一丁目2番地 丙野三郎 順位3番の登記を移記
3	仮差押	昭和61年6月1日 第1876号	昭和61年5月30日 乙地方裁判所仮差押命 令	債権者 乙郡甲町大字丁字丙20 番地 丁野四郎 順位4番の登記を移記
	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則 第2条第2項の規定により移記 平成10年9月8日

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

埼玉県〇〇市〇〇町1丁目1234-3

全部事項証明書

(土地)

【 権 利 部 (乙 区) 】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】	【権 利 者 そ の 他 の 事 項】
1	抵当権設定	昭和55年5月2日 第1101号	昭和55年4月29日 金銭消費貸借同日設定	債権額 金3000万円 利息 年14% 損害金 年18% 債務者 乙市丙町三丁目7番地 乙野三郎 抵当権者 乙市丙町一丁目2番地 丙野三郎 共同担保 目録(う)第2233号 順位1番の登記を移記
2	根抵当権設定	昭和62年11月2日 第3501号	昭和62年10月8日 設定	極度額 金5000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 甲市丙町三丁目7番地 乙野二郎 根抵当権者 甲市乙町二丁目6番地 うらわ銀行株式会社 順位2番の登記を移記
	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則 第2条 第2項の規定により移記 平成10年9月8日

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和2年4月1日

さいたま地方法務局〇〇支局

登記官

〇 〇 〇 〇

印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2) 登記事項の追跡調査等

登記簿上の権利者に会いに行ったら、もうそこには住んでいなかった、もしくは、名字が変わっていたなど、登記簿上の権利者の情報が現況を反映していなかった場合、市町村役場で住民票や戸籍などを取得したり、法務局で法人の登記事項証明書を取得して、追跡調査をします。

ア 氏名の追跡調査

- ① 登記簿上の氏名が戸籍上の氏名と一致しているか
- ② 一致しない場合、戸籍上で改名（襲名）・改姓したのか（その原因（婚姻・縁組等）および年月日を調査）、あるいは錯誤によるのか
- ③ 戸籍上の氏名と住民票上の氏名とは一致しているか
- ④ 一致しない場合、いずれが原因か

イ 住所の追跡調査

- ① 登記簿上の住所が戸籍の附票と一致しているか
- ② 一致しない場合、その原因は他の住所への移転（転居）か、住居表示の実施か、あるいは錯誤によるのか
- ③ 変更の原因は一回限りか、数回にわたるか（原因が一回のときは、その原因および年月日、数回にわたるときで原因が同じ場合（例えば二度転居）は、最終の変更の原因および年月日、原因が異なる場合はすべての原因および年月日を調査）
- ④ 戸籍の附票上の住所と住民票上の住所とは一致しているか
- ⑤ 一致しない場合、いずれが原因か

ウ 登記名義人が死亡している場合の調査

- ① 現戸籍、改製原戸籍（※）及び除籍簿の登記名義人の氏名・住所
 - ② 登記名義人の生年月日、相続開始年月日
 - ③ 相続開始が現行民法相続か、旧民法家督相続か、旧民法遺産相続か、応急措置法による相続か（P356、357 参照）
- ※ 改製原戸籍とは法改正などにより、戸籍が新たに作り変えられたために使用されなくなった古い戸籍のことです。

エ 登記名義人または相続人中に未成年者がいる場合の調査

- ① 親権者としての実父母または養父母の氏名及び住所
- ② 親権者がおらず、後見人が選任されているときは、その後見人の氏名及び住所

4 抵当権等が設定されている土地を取得する場合

取得する土地に抵当権や根抵当権が設定されている場合、財務規則第141条の規定に従い、抵当権等を抹消してから、所有権移転登記を行う必要があります。

抵当権等の抹消登記には、一部抹消登記と全部抹消登記の2つのパターンがあります。

一部抹消は、土地の一部を分筆して所有権移転登記を行う場合で、起業地となる筆に対してのみ起業者が抵当権等の一部抹消手続きを行います。これに対して、全部抹消登記は、全筆取得する場合に行う手続きで、土地所有者や抵当権者に抹消手続きを行ってもらいます。

起業者による具体的な一部抹消手続きの流れは、次のとおりです。

財務規則第 141 条(公有財産の取得前の措置)

- 1 部長は、公有財産を取得しようとするときは、当該財産について、他の権利による制限又は特殊の義務の有無その他の事項を調査しなければならない。
- 2 部長は、前項の調査の結果、他の権利による制限又は特殊の義務があることが判明した場合において、これらを排除する必要があるときは、当該財産の権利者をしてこれらを消滅させる等必要な措置を講じなければならない。

抵当権等の一部抹消手続きの流れ

- ① 契約前に、権利者から抵当権者に対して抵当権等の抹消を打診します。
- ② 抵当権者から抵当権等の一部抹消について承諾が得られたら、抵当権等の一部抹消承諾書を作成します（地積測量図・地形図を添付）。
なお、残地の担保価値が債権額に不足する場合等で、抵当権者が抹消について承諾しないときは、債務者は抵当権者への債務を弁済して承諾を得ます。
- ③ 抵当権抹消の依頼文書と一部抹消承諾書を抵当権者に提出（送付）します。
- ④ 抵当権者が署名押印をした一部抹消承諾書と合わせて、印鑑証明書と資格証明書（※）等を抵当権者から提出（返送）してもらいます。
（※）当該地域の法務局に登録されている場合、添付を省略できます。
- ⑤ 抵当権者から提出（返送）された一部抹消承諾書等を分筆嘱託登記の書類を合わせて法務局に提出します。

抵当権とは

目的物の引渡しを受けないで、単に観念上目的物を支配し、債務が弁済されない場合にそのものから優先弁済を受ける担保物権である。抵当権は、契約によって生ずる担保物権であり、債権者又は第三者（物上保証人）の者の上に成立するものです（民法第369条参照）。

根抵当権とは

銀行その他の金融機関と取引企業、メーカーと卸商や小売商などのように、継続した取引関係から生じる不特定な債権をあらかじめ定めた極度額の範囲で担保するために設定する抵当権です（民法第398条の2参照）。

5 地役権が設定されている土地を取得する場合

地役権とは、他人の土地（承役地）を自己の土地（要役地）の便益のために利用する権利です。たとえば他人の土地を通行するための通行地役権、他人の土地を利用して水を引く引水地役権、要役地の眺望を確保する観望地役権などがあります（民法280条参照）

また、地役権は所有権以外の権利であるため、承役地及び要役地それぞれの乙区に記載されます。

地役権の抹消手続き

抵当権の抹消登記手続きと同じ方法になります。ただし、次のア、イに該当する場合は、地役権を設定したまま用地取得することができます。

ア（昭和47年4月8日建東河第1建設省河川局水政課長から東京都建設局河川部長あて回答）河川敷地として取得する土地に地役権が設定されている場合の取り扱いについて

送電線の存置が河川工事又は河川管理上支障がない場合には、地役権を消滅させないで該当線下地を取得し、そのままその公用を開始することができる。支障がある場合には、土地収用法に規定する手続きにより、地役権を消滅させるべきである。

イ（昭和43年3月4日自治行第19号 東京都下水道局経理部長あて自治省行政課長回答）

地方公共団体において取得しようとする財産に地役権が設定されている場合であっても、当該取得が公用又は公共用に供することに支障がないものであるときは、そのままこれを取得して行政財産とすることができる。

ウ 事務取扱要綱第50条第1項

所長は、土地等の取得に伴う補償金（前金払をしたときは、その残金）の請求があったときは、次の各号のすべてに該当したことを確認し支払うものとする。

二 土地等の所有権以外の権利が消滅（当該権利が登記されているときは、当該権利の抹消を含む。）した事。ただし、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項に掲げる地上権等を除く。

6 仮登記が設定されている土地を取得する場合

仮登記とは、本登記をすべき実質的要件、すなわち不動産に関する権利変動が未だ生じていないため、または形式的要件、すなわち登記申請手続き上の条件が具備していないために、これらの要件を具備して将来なすべき、本登記の順位をあらかじめ保全するためにする予備的登記です。

仮登記は、条件不備の仮登記、請求権保全の仮登記、条件付権利の仮登記、期限付権利の仮登記に分類され、所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、及び採石権の9種の権利について、登記することができます。

仮登記の効力は、本登記をする場合に、仮登記後から本登記をするまでの間において出現した第三者の登記上の権利が、自己の仮登記した権利と抵触する範囲において、法律上これを排除することができます。

仮登記の抹消手続き

土地売買に関する契約の相手方は、仮登記の抹消方法によって異なります。

(1) 仮登記を本登記にする場合

「仮登記名義人が農地法第5条の許可を受けている」など、本登記をするための形式的要件や実質的要件が仮登記名義人に備わっている場合は、仮登記名義人を新たな所有権の登記名義人として本登記を行い、土地売買に関する契約を締結します。

(2) 仮登記を一部抹消する場合

仮登記名義人から仮登記の一部解除の承諾を得て、当該仮登記の一部を抹消のうえ、従来からの所有権の登記名義人を契約の相手方として、土地売買に関する契約を締結します。

この場合、抵当権の一部抹消と同様に、仮登記名義人から「仮登記一部解除承諾書」（「地積測量図」を添付したもの。）及び「印鑑登録証明書」（権利者が法人の場合は「資格証明書」を

含む。)を提出してもらいます。これに対して、全部抹消登記は、全筆取得の場合に行う手続きで、土地所有者や仮登記名義人に抹消手続きを行ってもらいます。

7 権利者が死亡している土地を取得する場合

権利者調査の中で、土地の権利者が死亡しているが、相続が行われずにまになっている土地があったら、相続手続き終了後に、起業者への所有権移転登記を行います。相続手続きには、法定相続、遺言、遺産分割協議、特別受益、相続放棄申述受理証明書等がありますが、相続人が不確定の場合、戸籍、改正原戸籍、除籍簿を取得して、相続人の確認と確定作業を行います。

また、原戸籍の改正が行われている場合、必ず改正原戸籍を取得して、戸籍改正前に除籍されている相続人がいないかどうかを調べます。なぜなら、戸籍の改正が行われている場合、改正前に行われた離婚、認知、養子離縁などの経歴が改正時点で法律的に有効でない場合、改正後の戸籍には記載されないからです。なお、戸籍には、年式別に5つ種類があります(P359、360参照)。

(1) 相続制度について

相続人であるかどうかの判断は、死亡した年月日によって、適用される民法等が異なります。

ア 家督相続・遺産相続

昭和22年5月3日を起点として、現行民法が適用されることとなっています。つまり昭和22年5月2日以前に死亡した場合は旧民法が適用され、死亡した者が「戸主(家長)」であった場合を「家督相続」といい、「戸主以外の家族」であった場合を「遺産相続」といいます。

イ 応急措置法による相続

昭和22年5月3日から昭和22年12月31日までに開始した相続については「日本国憲法の施行に伴う民法の応急措置に関する法律(昭和22年法律74号)」が適用されます。相続についての内容は、およそ現行民法の規定と同趣旨ですが兄弟姉妹の直系卑属に代襲相続権を認めていません。

ウ 現行の相続

昭和23年1月1日以後に死亡し相続が発生した場合は、現行民法が適用されます。

現行民法では家族制度が廃止され、家に関する規定がなくなりました。家を基礎として規定されていた「家督相続」又は「遺産相続」がなくなり、単に財産権を相続するところの「相続」のみとなりました。

直系卑属とは

自分より下の世代の直系の親等で、子、孫、曾孫等のことです。民法887条により、被相続人に子と孫がいた場合は子だけが相続人となり、孫は相続人にはなれません。

代襲相続とは

被相続人が死亡するよりも先に相続人が死亡したこと等により、その相続人の子等が相続人に代わって相続することです。

代襲者になれる人は、①相続人の子(被相続人から見て孫)で、孫、曾孫、玄孫の順、②被相続人の兄弟姉妹の子(被相続人から見て甥や姪)で、甥、姪の順です。

(2)代襲者になれない人は、被相続人の直系尊属(被相続人の親)です。

		相続の内容	相続人とその順位	相続分	確認書類	相続放棄があった場合の持分
昭和22. 5.2以前の死亡	旧民法	戸主の死亡、隠居、入夫による家督相続	男子、養子もないときは女子（年長者から）。女戸主へ入夫指定選定	戸主1	名義人死亡の記載ある除籍抄本から家督相続人までの原戸籍、戸籍及び住民票抄本。ただし、家督相続人が選定されていないときは、新法適用	
		家族の死亡による遺産相続（戸主が隠居後取得したものを含む）	直系卑属、但し、直系卑属がないときは 1 配偶者 2 直系尊属 3 戸主	同順位の場合は等分 (嫡出でない子は嫡出子の1/2)	名義人の除籍又は原戸籍、戸籍謄本から子が他家へ行き生存のときは抄本、死亡の場合は孫、その他まで判明するものの戸籍、住民票	相続人が数人ある場合にその1人が放棄したとき、その相続分は他の相続分に応じて相続人に帰属する
昭和22. 5.3から22.12.31まで	応急措置置法	相続配偶者にも相続権があることになった	1 配偶者と直系卑属	1/3と 2/3 (嫡出でない子は嫡出子の1/2)	上記の外配偶者も相続人となるので死亡した場合は実家の謄本が必要となる	上記に同じ (具体例) 配偶者と子7人がいて、子のうち6人が相続放棄した場合、配偶者の持分は7/9、子の持分は2/9となる
			2 配偶者と直系尊属	1/2と 1/2		
			3 配偶者と兄弟姉妹	2/3と 1/3		
昭和23. 1.1から37.7.6.30まで	現行民法	相続 上記に同じ		上記に同じ	上記に同じ	上記に同じ (以下同条件における具体例)
昭和37. 7.1から55.12.31まで	一部改正	相続の放棄をした者は初めから相続人とならなかった者とみなすと改正された	上記に同じ	上記に同じ	上記に同じ	相続放棄をした者は初めから相続人とならなかった者とみなされるため、配偶者は1/3、子は2/3となる
昭和56. 1.1以降の死亡	一部改正	相続分改正 また、寄与分が認められることになった	1 配偶者と子	1/2と 1/2 (嫡出でない子は嫡出子の1/2)	上記に同じ	考え方は変わらないが、割合が改正されたので、配偶者も子も1/2となる
			2 配偶者と直系尊属	2/3と 1/3		
			3 配偶者と兄弟姉妹	3/4と 1/4 (父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の1/2)		

(2) 登記嘱託書記載例

代位による相続を原因とする所有権移転登記嘱託書記載例（委託する場合）

登 記 嘱 託 書

登記の目的 所有権移転

原 因 平成25年7月11日相続

相 続 人 (被相続人 埼玉 藤吉)
(被代位者) ○○市大字○○1954番地
埼玉 太郎

代 位 者 埼 玉 県

代 位 原 因 令和2年2月13日売買による所有権移転登記請求権

添 付 書 類 (注)

登記原因証明情報 住所証明書 (原本還付請求) 代位原因証書 代理権限証書

令和2年3月22日嘱託 さいたま地方法務局○○支局

嘱 託 者 埼玉県知事 ○○ ○○
上登記嘱託受任者
埼玉県○○○○事務所長 ○○ ○○

代 理 人 ○○市○○町○丁目○番○号
公益社団法人 ○○○○公嘱登記司法書士協会
理 事 ○○ ○○
連絡先の電話番号 ○○○-○○○-○○○○

印

登録免許税 登録免許税法第5条第1号

不動産の表示

所在 ○○市大字○○字○○

地番 87番

地目 畑

地積 472㎡

(注)添付書類**ア 登記原因証明情報(※)**

登記原因証明情報として、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本、除籍謄本等を添付します。また、相続人となる者の現在の戸籍謄本も添付します（不登令第7条第5号）。これらの戸籍謄本等は、相続関係説明図を提出することによって、原本還付の請求をすることができます。

また、その相続の態様によっては、戸籍関係の書面のほかに遺産分割協議書、相続放棄申述受理証明書、特別受益証明書等を添付することになります。

イ 住所証明書

相続人の住所を証する書面として、住民票の写しを添付します。

ウ 代位原因証書

権利者に代位して行う代位登記の代位原因証書は、「登記原因証明情報・承諾書」の写しとすることができます。

エ 代理権限証書

代理人によって登記を囑託するときは、その代理人の代理権限を証する書面として、委任状を添付します。

(※)登記原因証明情報として添付する書類**(ア) 戸籍謄本等**

被相続人の死亡等により相続が開始したこと及び登記申請人が被相続人の相続人であることが確認できる戸籍（除籍）謄本又は抄本を添付します。添付された被相続人の死亡の記載のある戸籍謄本から申請人以外にも相続人が存在するかもしれないと思われる場合、例えば、その戸籍謄本に婚姻・縁組・分籍等による除籍の記載があるときには、入籍先の戸籍謄本を、また、被相続人の死亡当時の戸籍が、転籍・分籍・改製等によって新たに編成された戸籍であるときには、その直前の戸籍（除籍）謄本も添付します。

被相続人の登記記録上の住所地が本籍地と異なる場合には、戸籍謄本のみでは、被相続人の同一性を証することができませんので、被相続人の戸籍の附票か住民票の写しを添付します。戸籍の様式には次の5種類の形式があります。

○ 昭和23年式戸籍様式

戸籍法施行規則（昭和22年司法省令第94号）第1条、附録第1号様式により定められているものです。

○ 大正4年式戸籍様式

〔旧〕戸籍法施行規則（大正3年司法省令第7号）第1条、附録第1号様式により定められていたものです。

○ 明治31年式戸籍様式

〔旧〕戸籍法取扱手続（明治31年司法省訓令第5号）第2条、附録第2号様式により定められていたものです。

○ 明治19年式戸籍様式

〔旧〕戸籍法取扱手続（明治19年内務省令第22号）第1条、戸籍用紙雛形第1、第2により定められていたものです。

○ 明治5年式戸籍様式

〔旧〕戸籍法（明治4年太政官布告第170号）第27則により定められていたものです。このうち、登記嘱託書に添付する戸籍謄（抄）本は昭和23年式戸籍および大正4年式戸籍が多数ですが、ときには明治31年式戸籍および明治19年式戸籍を添付する必要がある場合もあります。しかし、明治5年式戸籍については謄（抄）本が交付されませんので、添付することができません。したがって、相続調査ができず相続人を特定できないときは別の方法（時効取得、不在者財産管理人、収用の手続等）により登記をする必要があります。

(イ) 相続放棄申述受理証明書

共同相続人中に相続の放棄をした者がいる場合の登記申請には、相続の放棄を証する書面として家庭裁判所の相続放棄申述受理証明書を添付します。

なお、相続放棄申述受理証明書には有効期限の制限はありません。

相続人が相続放棄をするためには、自己のために相続の開始があったことを知った日から3カ月以内に家庭裁判所に対して相続放棄の旨を申述しなければなりません（民法第915条、938条）。相続放棄をしたものは、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなされます（民法第939条）。

(ウ) 遺産分割協議書

共同相続人間で遺産分割の協議が成立したときには、遺産分割協議書及び相続登記の申請人（遺産分割により当該不動産を取得した者）以外の共同相続人全員の印鑑証明書を添付します。

この印鑑証明書は、遺産分割を証する書面の一部として取り扱われますので、その印鑑証明書の交付後3か月以内であることを要しません。

なお、親権者と未成年の子との間で遺産分割協議をする場合には、利益相反行為（民法第826条）に該当しますので、未成年の子それぞれについて異なる特別代理人を選任して行う必要があります。

遺産分割が家庭裁判所の審判又は調停によってなされたとき（遺産分割について共同相続人間で協議が調わないとき等）には、審判又は調停調書の正本（または謄本）を添付します。

(エ) 特別受益証明書

共同相続人中に、被相続人から自己の相続分の価額と同等か又はこれを超過する価額の遺贈を受けるか、あるいは被相続人の生前中に婚姻又は養子縁組のため、若しくは生計の資本として贈与を受けた者（特別受益者）があるときは、その者は相続分を受けることができません（民法第903条）。その場合は、その者の作成する相続分のない旨の証明書（特別受益証明書）と同人の印鑑証明書を添付します。

この印鑑証明には有効期限の制限はありません。

(オ) 相続分指定の証明書

被相続人は遺言で、共同相続人の相続分を定め、またはこれを定めることを第三者に委託することができます（民法第902条）。この場合、戸籍謄（抄）本等のほか、当該遺言書または第三者の相続分の指定を証する書面（印鑑証明書付）を添付します。

(カ) 相続権を失ったことの証明書

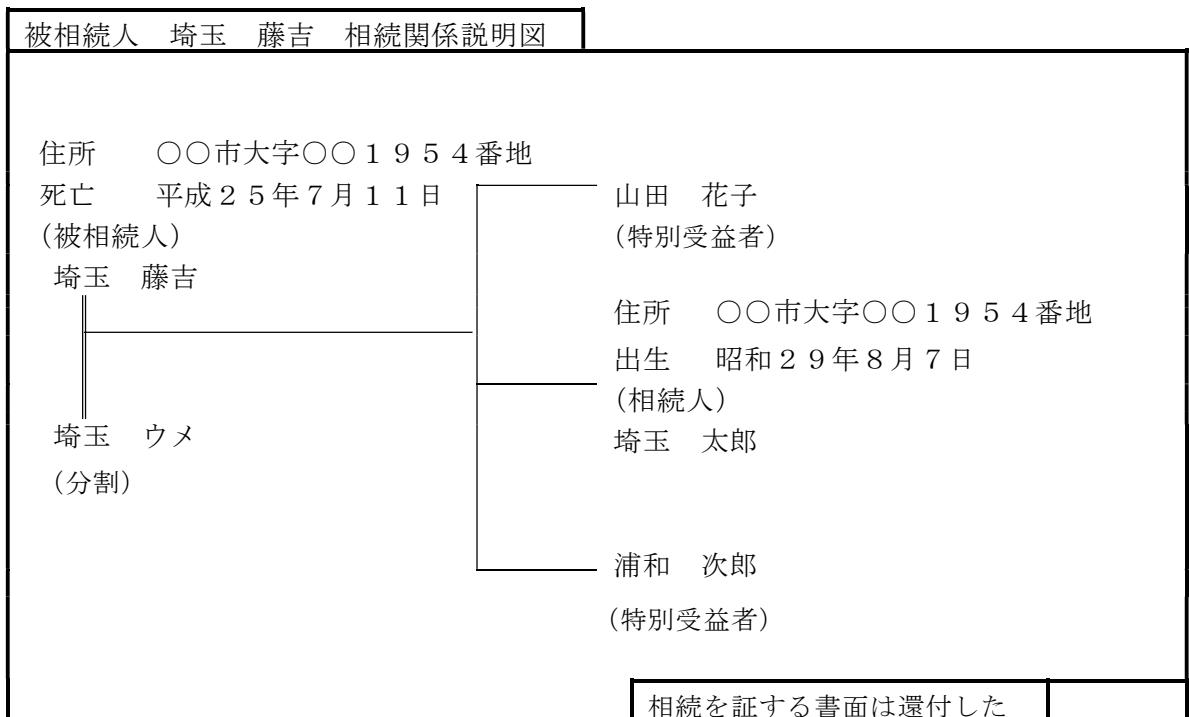
相続欠格者は相続人になれませんので、その欠格事由（民法第891条）を証する書面としての当該欠格者の作成した書面（印鑑証明書付）、または確定判決の正本（謄本）等を添付します。また、推定相続人の廃除を受けた者（民法第892条）は戸籍に届出がされており、その戸籍謄（抄）本等によって明らかですから、これを添付します。

(キ) 特別寄与分証明書

共同相続人の中に被相続人の財産の維持または増加につき特別に寄与した者（特別寄与者）があるときは、被相続人が相続開始の時に有していた財産の価額から共同相続人の協議（または家庭裁判所の調停・審判）で定めたその者の寄与分を控除したものを相続財産とみなし、民法第900条から第902条までの規定によって算定した相続分に寄与分を加えた額がその者の相続分とされます（民法第904条の2）。

このような「寄与分」が定められたことにより、共同相続人の相続分が法定相続分または指定相続分と異なる場合には、寄与分を定めた協議書（印鑑証明書付）、または家庭裁判所の調停調書もしくは審判書の正本（謄本）等を添付します。

(※)相続関係説明図の例



(注) 被相続人埼玉藤吉の死亡による相続関係を表したもので、推定相続人は、配偶者の埼玉ウメ及び子の山田花子、埼玉太郎、浦和次郎の3人で、山田花子、浦和次郎は特別受益者で相続分がない。埼玉ウメと埼玉太郎で遺産の分割を協議した結果、埼玉太郎が取得することとなった場合。

8 行為能力が制限されている権利者から土地を取得する場合

行為能力が制限されている権利者としては、①未成年者、②成年被後見人、③被保佐人、④被補助人が挙げられます。

行為能力が制限されている権利者から土地の所有権移転を行うとき、必要な登記関係書類は次のとおりです。

(1) 権利者が未成年者の場合

- ・ 登記嘱託書
- ・ 登記原因証明情報・承諾書
権利者と法定代理人が連名で署名をし、法定代理人が実印を押印します。
- ・ 権利者本人の戸籍謄本
法定代理人との親子関係を証明します。
- ・ 法定代理人の印鑑証明書

(2) 権利者が成年被後見人等の場合

ア 成年被後見人の場合

- ・ 登記嘱託書
- ・ 登記原因証明情報・承諾書
成年被後見人が署名し、実印を押印します。
なお、権利者（成年被後見人）の署名・捺印はなくてもかまいません。
- ・ 登記事項証明書（後見登記）
- ・ 成年被後見人の印鑑証明書

イ 被保佐人・被補助人の場合

- ・ 登記嘱託書
- ・ 登記原因証明情報・承諾書
権利者と保佐人又は補助人が連名で署名し、実印を押印します。
- ・ 登記事項証明書（保佐・補助登記）
- ・ 権利者と保佐人又は補助人の印鑑証明書

(3) 登記情報の開示

登記情報の開示は、登記事項証明書・閉鎖登記事項証明書により行われます。

「登記事項証明書」の交付を請求することができる者は、本人・成年被後見人・保佐人・補助人・配偶者・四親等内の親族に限定されており、公用申請はできません（収用裁決事例等については公用申請ができるとされています）。配偶者や四親等内の親族が申請する場合には、本人との親族関係がわかる戸籍謄抄本の添付が必要です。

なお、本人が法定後見又は任意後見を受けていない証明書を必要とする場合は、「登記されていないことの証明書」の交付を請求することができます。ただし、この証明書の交付を請求することができる者は、本人又はその配偶者もしくは四親等内の親族等に限られます。

成年後見制度とは

成年後見制度には、法定後見制度と任意後見制度があり、法定後見制度は、判断能力の程度など本人の事情に応じて、「後見」、「補佐」、「補助」の3つに分かれます。成年後見登記制度とは、成年後見人等の権限や任意後見契約の内容等を登記し、登記事項証明書（登記事項証明書・登記されていないことの証明書）の発行によって情報を開示する制度です。

この登記は、法定後見開始（後見開始、保佐開始、補助開始）の審判がされたときや、任意後見契約の公正証書が作成されたときなどに家庭裁判所又は公証人からの嘱託に基づいてなされます。

東京法務局で全国の成年後見登記事務を取り扱っていますが、窓口での証明書交付は、東京法務局及び各法務局・地方法務局でも取り扱っています。

○後見とは

判断能力を欠くことが通常の状態である方が対象者になります。援助者は成年後見人です。

家庭裁判所が選任した成年後見人は、包括的代理権・取消権を与えられます。本人の利益を考えながら本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人がした不利益な法律行為を後から取り消すことができます。

○保佐とは

判断能力が著しく不十分な方が対象者になります。援助者は保佐人です。

家庭裁判所が選任した保佐人は、同意権・取消権を与えられます。重要な財産行為についての同意また、保佐人の同意を得ないでした行為については、後から取り消すことができます。

○補助とは

判断能力が不十分な者のうち、後見や保佐の程度に至らない軽度の状態にある方が対象者になります。援助者は補助人です。

家庭裁判所が選任した補助人は、同意権・取消権を与えられます。同意見・取消権の範囲・内容は、家庭裁判所が個々の事案において必要性を判断した上で決定します。

9 権利者が不明である土地を取得する場合

権利者が不明である土地の取得については、収用手続きによるほか次の方法によります。

また、国土交通省が開催する「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」が平成28年に取りまとめた『所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第3版）』（令和元年12月）も参考にします。

(1) 不在者の財産の取得手続

財産管理人を置かずにその住所または居所にいない者（不在者）の土地を取得する場合の手順は、次のとおりです。

① 財産管理人の選任の申立

不在者の親族や債権者、債務者などの利害関係人（不在者の財産を取得しようとする国や地方公共団体も含む。）又は検察官から、不在者の住所地を管轄する家庭裁判所（支部を含む。）に不在者の財産管理人の選任の申立を行います（民法第25条）。

② 財産管理人の選任

家庭裁判所は、申立を審判し申立を相当と認めると、財産管理人を選任し選任審判書を交付します。

なお、不在者の生死が7年間不明等の場合は前述の申立のほか、失踪宣告の申立を行います（民法第31条）。

③ 土地買取りの申出

財産管理人の選任が行われた後、起業者は財産管理人に対して不在者の財産のうち事業に必要な土地を売り渡してくれるよう申出ます。

④ 財産管理人の権限外行為許可の申立

不在者の財産のうち起業者が売渡しの申出をした財産の売却について、財産管理人から家庭裁判所（支部を含む。）へ財産管理人の権限外行為許可（売却することの許可）の申立をしてもらいます（民法第28条）。

⑤ 財産管理人の権限外行為の許可

家庭裁判所は申立を審判し、申立を相当と認めたときは、申立人に土地売買を許可する旨の審判書を交付します。

⑥ 土地売買契約の締結

家庭裁判所から財産管理人の権限外行為許可（売却許可）が得られたら、起業者は財産管理人と売買契約の締結を行います。

地縁団体（〇〇自治会など）が所有する土地が、過去の構成員による共有名義等で登記されていることがあります。これは地縁団体に法人格が認められていなかった歴史が影響しているものと思われます。

現在では地方自治法に基づき、地縁団体が法人格を得ることができるようになっており、こうした土地のうち「登記名義人の所在が知れない」など一定の要件を満たすものについては、市町村長が公告手続を取ることで、地縁団体が保存登記できる制度が設けられています（地方自治法第260条の38、第260条の39）。

(2) 失踪宣告の手続

失踪宣告制度とは、生死不明の不在者を死亡したものとみなして、実際に死亡したのと同様の取扱いができるよう定めた制度です。手続きは次のとおりです。

① 失踪宣告の申立

次のようなときには利害関係人は所轄の家庭裁判所（支部を含む。）に不在者の失踪の宣告を申立てることができます。利害関係人は法定相続人、配偶者、財産管理人等になります（民法第30条）。

- ・ 不在者の生死が7年間不明のとき（普通失踪）。
- ・ 戦地に臨み戦争が終了した後、乗った船が沈没した後又はその他の危難が去った後1年間生死不明のとき（特別失踪）。

② 失踪に関する公示催告

公示催告期間は普通失踪の場合には3か月、特別失踪の場合には1か月以上でなければなりません（家事事件手続法第148条第3項）。

③ 失踪宣告の効果

②の公示催告期間満了日までに生存の届出がないと、家庭裁判所が失踪宣告をし、次のときに死亡したものとみなされます（民法第31条）。

- ・ 普通失踪……………失踪期間満了時（7年の期間満了時）
- ・ 特別失踪……………危難が去ったとき

④ 失踪宣告の公告及び通知

公示催告期間満了日までに生存の届出がないと失踪宣告審判が確定し、その旨官報に公告されます。

また、家庭裁判所から不在者の本籍地の戸籍事務を管掌する者（市区町村長）に対し、その旨が通知されます。

(3) 相続人がいない場合の土地の取得手続

登記事項証明書に記録されている土地所有者が既に死亡していて、その相続人の存在が不明の場合は次により処理します。

① 相続財産管理人の選任

相続人のいることが明らかでない場合は、相続財産は相続財産法人として（独立の財産として）取り扱われます（民法第951条）。

この場合、利害関係人又は検察官から被相続人の住所を管轄する家庭裁判所に対し、相続財産管理人の選任の申立を行います（民法第952条）。利害関係人には、受遺者、相続債権者、相続債務者などの他、相続財産を取得しようとする国や地方公共団体も該当します。

② 相続財産管理人の選任の公告

家庭裁判所は、申立書を審判し申立を相当と認めたときは相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の掲示板に掲示し、官報に公告するとともに、申立人に選任審判書を交付します。

③ 土地買取りの申出

相続財産管理人の選任が行われた後、起業者は相続財産管理人に対して事業に必要な土地を売り渡してくれるよう申し出ます。

④ 相続財産管理人の権限外行為許可の申立

起業者が売渡しの申出をした財産の売却について、相続財産管理人から家庭裁判所（支部を含む。）に、相続財産管理人の権限外行為許可（売却することの許可）の申立をしてもらいます（民法第953条、第28条）。

⑤ 相続財産管理人の権限外行為の許可

家庭裁判所は申立を審判し、申立を相当と認めたときは、申立人に土地売買を許可する旨の審判書を交付します。

⑥ 土地売買契約の締結

家庭裁判所から相続財産管理人の権限外行為許可（売却許可）が得られたら、起業者は相続財産管理人と売買契約の締結を行います。

(4) 破産宣告を受けた倒産法人の土地の取得手続

破産とは、ある者が経済的に破綻して、その弁済能力では債務を完済することができなくなった状態、またはかかる状態に対処する法律的手段として強制的にその者の全財産を管理換価し、総債権者に公平な金銭的満足を与えることを目的とする裁判上の手続のことをいいます。破産宣告を受けた倒産法人の土地の取得は次により処理します。

① 破産登記の確認

破産の宣告は、申立に基づいてなされるのが原則であり、破産の申立を受けて破産宣告されます。不動産登記記録及び商業登記記録に破産の登記がされます。

② 破産管財人の確認

宣告時に破産者に属していた財産はすべて「破産財団」として破産者の手から切り離されます。この破産財団の管理、換価、配当等を行うのが「破産管財人」であり、裁判所が選任します。

破産管財人が誰であるかは「資格証明書」の提示を受けて確認します。

③ 売買許可申請と売却許可書

売買許可申請の契約書の写しを添付して、破産管財人から破産裁判所に対し、財産の売却申請が行われます。

売却が許可されると破産裁判所（当該破産事件を管轄する裁判所）から売却許可書が交付されます。これが権利書になりますので必ず受け取ります（これを添付しないと所有権移転登記ができません）。

④ 破産登記の消除

起業者への所有権移転登記が完了したら、登記記録に記録された「破産宣告」の登記の消除を破産管財人に対して求めます。破産管財人の申出によって、破産裁判所が職権でその登記を嘱託します。

(5) 「大字〇〇」名義の土地の取得手続

取得予定地の表題部所有者が大字〇〇である場合、地域住民の総有、地縁団体（〇〇自治会など）の所有など、真の権利者について様々な可能性が考えられます。そのため、地元の自治会長や市町村からその土地のルーツを聞き取るなどの方法で、真の権利者が誰であるのかを特定することが必要になります。

例えば、地域住民の総有や地縁団体の所有であれば、地縁団体名義で保存登記を行う方法が考えられます。ただし地縁団体は通常、法人格を持たず、法人格がなければ不動産の登記の権利主体となることができません。そこで法人格を取得するために必要な市町村長の認可を受け、それから保存登記を行い、土地売買契約を締結し所有権移転登記を行います。

なお現在、「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年5月24日公布）に基づき、法務局において表題部所有者欄の氏名や住所が正確に記録されていない土地の解消作業が行われています。

自治会名義にするための手続の一例

① 大字〇〇地区の地元関係者に対する説明会

大字〇〇地区の地元関係者に対して大字〇〇名義の土地に関する処理方針を説明し、関係自治会に地方自治法上の地縁団体になるよう依頼します。

② 認可地縁団体の設立

関係自治会の臨時総会にて地縁団体になることの承認を得たのち、地縁団体の設立総会にて、法人化に合わせた会則の改正について承認を得ます。

その後、関係自治会は市町村の担当課に対して、地縁による団体の認可申請手続きを行います。地縁団体設立の認可がおりたら、表題部の登記手続きに入ります。

③ 表題部の変更と保存登記

大字〇〇から〇〇自治会へ、表題部の名義を変更するため、表示登記の変更申請を行います。続いて、保存登記申請を行い、その後の分筆・所有権移転等の登記手続きを行います。

④ 保存登記に必要な書類

- ・ 臨時総会議事録
地縁団体の設立承認、「大字〇〇」名義土地の自治会の所有承認、
公共用地として道路敷等に処分することの同意、登記申請者の選任の議事
- ・ 会則（上記臨時総会時点のもの）
- ・ 印鑑証明書（臨時総会議事録の署名人のもの）
- ・ 市町村から市町村財産でない証明（財産区でない証明書）
- ・ 自治会連合会から「大字〇〇」が自治会の関係であることの証明
- ・ 地縁による団体の証明書（地縁団体台帳の写しの証明のこと）
- ・ 印鑑証明書（地縁団体の印〔市町村に登録してあるもの〕）
- ・ 総会議事録
地縁団体の設立総会、会則（法人化に合わせた会則の改正）、
印鑑証明書（設立総会議事録の署名人のもの）
- ・ 登記委任状（自治会から自治会を代表して登記申請する者に委任、自治会代表者の印鑑証明書添付）
- ・ 登記申請委任状（代表者から土地家屋調査士、司法書士に委任、代表者の印鑑証明書添付）

10 外国人または海外に在住する日本人から土地を取得する場合

外国人または海外に在住する日本人の土地を取得するときは、登記関係書類として必要な印鑑証明書が取得できないという問題が生じます。

(1) 外国人の場合

印鑑証明制度は日本などごく限られた国でのみ用いられている制度ですので、外国人または海外に在住する日本人は、印鑑証明書の取得ができません。このような場合、印鑑証明書に代えて、承諾書の署名が本人のものである旨の当該外国官憲（在日公館、本国の官公署等）の証明書を提出してもらいます。

もっとも、印鑑登録している外国人から印鑑証明書の提出があった場合は、これを使用して差し支えありません。

ア 海外に在住している場合

官公署等から「承諾書の署名が本人の者である旨の証明」を取得し提出してもらいます。また、証明の日本語訳も必要になります。

- ・ 登記嘱託書
- ・ 登記原因証明情報・承諾書
- ・ 登記原因証明情報・承諾書の訳
- ・ 署名の証明書
- ・ 署名の証明書の日本語訳

イ 国内に在住している場合

(ア) 外国人登録をしている場合

外国人登録をしている場合は、印鑑登録の手続きができるので、印鑑証明書を提出してもらい、通常と同様の手続きを行います。

(イ) 外国人登録をしていない場合

印鑑登録ができないため、在日公館等で「承諾書の署名が本人のものである旨の証明」を取得し提出してもらいます。また、証明の日本語訳も必要になります。

- ・ 登記嘱託書
- ・ 登記原因証明情報・承諾書
- ・ 署名の証明書
- ・ 署名の証明書の日本語訳

(2) 外国に在住する日本人の場合

外国に在住する日本人については印鑑証明書を提出するのが原則であり、住所地の日本領事館等に印鑑登録をし、印鑑証明書の交付を受けなければなりません。しかし、印鑑を使用する社会慣行又は、取引慣行のない外国に在住しているため印鑑証明書が得られない場合が考えられる等、その特殊性をも考慮して一定の例外が認められています。その場合には、印鑑証明書を代えて「署名証明書」の提出を求めています。

この署名証明書とは、日本に住民登録をせずに海外に在住している日本人に対し発給されるもので、印鑑証明書に代わるものとして申請者の署名が確かに在外公館（大使館、総領事館及び領事館）の領事の面前でなされたことを証明するものです。

さらに、法務局での登記手続きにおいては、登記記録の記載住所と署名した外国の住所とが一致しているか否かに関係なく、在外公館が発行する在留証明書を提出する必要があります。在留証明書とは、外国に在住している日本人が当該国のどこに住所を有しているか、あるいは当該国内での転居歴を証明するものです。

また、登記原因証明情報・承諾書への署名捺印についても、署名のみで足りるとされています。

11 財務省(旧大蔵省)名義の抵当権が設定されている土地を取得する場合

(1) 財務省(旧大蔵省)名義の抵当権とは

財務省(旧大蔵省)名義の抵当権が設定されている原因には、次の4つの場合が考えられます。

ア 農地等の生前一括贈与の特例を受けて設定された場合

この特例は、農地等を一括贈与した場合に一定の要件(注1)を満たすことにより贈与税の納税が猶予され、贈与者が死亡したときに、その猶予されていた贈与税が免除されるというものです。ただし、贈与者が死亡するとその日に相続又は遺贈により取得したものとみなされ、相続税が課税されます。また、特例を受けるには担保の提供が必要なため、土地に財務省名義の抵当権が設定される場合があります。

(注1) 次の要件のすべてに該当することが必要です。

- 贈与者：贈与の日まで3年以上引き続いて農業を営んでいる個人
- 受贈者：贈与者の推定相続人の1人であり、以下の全てを満たすことを農業員会等が証明した個人
 - ・ 贈与を受けた日において18才以上であること
 - ・ 贈与を受けた日において3年以上引き続いて農業に従事していたこと
 - ・ 贈与を受けた日以後、速やかに農業経営を行うこと
 - ・ 農業委員会等の証明時に担い手(農業経営基盤強化促進法に基づく経営改善計画の市町村認定を受けた認定農業者など)になっていること
- 対象となる農地：贈与者の農業の用に供している農地のうち、「農地の全部」「採草放牧地及び準農地のそれぞれの2/3以上の農地」を一括して贈与すること

イ 農地等の相続税の納税猶予の特例を受けて設定された場合

この特例は、農地等を相続した場合に、一定の要件(注2)を満たせば、農業用地としての価額を越える部分に相当する相続税の納税が猶予され、相続人が死亡した場合や後継者に生前一括贈与した場合等(注3)に猶予税額が免除されるものです。生前一括贈与と同様、担保として土地に財務省名義の抵当権が設定される場合があります。

(注2) 次の要件のすべてに該当することが必要です(主なもののみ掲載)。

- 被相続人：以下のいずれかである個人
 - ・ 死亡の日まで農業を営んでいた者
 - ・ 贈与税の納税猶予の特例に係る農地等の生前一括贈与をした者
 - ・ 死亡の日まで特定貸付又は認定都市農地貸付け等を行っていた者(※)
- 相続人：以下のいずれかである個人
 - ・ 相続税の申告期限までに農業経営を開始し、その後も引き続き農業経営を行う者
 - ・ 農地等の生前一括贈与の特例の適用を受けた受贈者
 - ・ 相続税の申告期限までに特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行った者
- 対象となる農地等：被相続人が農業の用に供していた又は特定貸付け若しくは認定都市農地貸付け等を行っていた農地等で、以下のいずれかであるもの
 - ・ 被相続人から相続により取得した農地等で申告期限までに遺産分割されているもの

- ・ 贈与税納税猶予の対象となっていたもの
- ・ 相続の年に被相続人から生前一括贈与を受けたもの

※ 特定貸付け・・・・・・・・・・ 次の事業により貸し付けることをいいます。

- ① 農地中間管理事業
- ② 農地利用集積円滑化事業
- ③ 利用権設定等促進事業（農用地利用集積計画）

※ 認定都市農地貸付け等・・・・ 都市農地の貸借の円滑化に関する法律により認定を受けた事業計画に基づく貸付け（認定都市農地貸付け）又は一定の市民農園の用に供するための貸付け（農園用地貸付け）

（注3） 以下に該当する場合、20年営農を継続することにより納税が免除されます。

- 市街化区域外の農地について、平成21年12月15日より前に納税猶予の適用を受けている場合
- 市街化区域内の農地（三大都市圏の特定市及び生産緑地を除く）について納税猶予の適用を受けている場合
- 生産緑地（三大都市圏の特定市を除く）について、平成30年9月1日より前に納税猶予の適用を受けている場合。

ウ 個人の事業用資産についての贈与税・相続税の納税猶予を受けて設定された場合

この特例は、個人事業主の事業用資産につき、後継者が生前一括贈与を受けた場合や相続した場合に、一定の要件の下に事業用資産にかかる相続税の納税が猶予され、相続人が死亡した場合や次の後継者に生前一括贈与した場合等に猶予税額が免除されるものです。農地の場合と同様、担保として土地や建物に財務省名義の抵当権が設定される場合があります。

なお、この特例は平成31年1月1日以降の贈与や相続が対象です。

また農地と異なり、特例を受けている事業用資産が公共事業のために買収等された場合でも利子税を含めた納税が必要になります（代替資産を取得する場合を除く）。

エ 分割納税の手続を取って設定された場合

分割納税とは、本来の税金を何らかの理由で期日までに全額納めることはできないが、納税の意志はあるので、この税金の納入を延滞扱いにして将来的に分割して納税していこうとするものです。

延滞すれば当然その分の延滞税を納めなければなりません。担保を供すれば、延滞税が減免されるので土地等に財務省（旧大蔵省）名義の抵当権が設定される場合があります。

(2) 財務省(旧大蔵省)名義の抵当権の取扱上の問題点

- ① 原則として財務省が抹消承諾書を発行することではなく、財務省が直接抹消登記を囑託します。
- ② 抹消に必要な額の税金を納めないと抹消できませんが、納税すれば確実に抹消できます。
- ③ そのため、土地所有者に事前に抹消に必要な資金を用意してもらわなければなりません。
- ④ 担保の提供の仕方には全部担保と一部担保という二通りの方法があります。全部担保の場合は、納税猶予をうけた農地等全部を担保として提供しているため、すべての土地に抵当権が設定されています。

一方、一部担保の場合は、納税猶予の本税と利子税の額との合計額に相当する担保価値のある農地等の一部にのみ抵当権が設定されています。

よって、担保として提供しなかった農地等を取得した場合でも、納税猶予がうち切られてしまいます。

農地や個人の事業用資産を取得等する場合、抵当権の設定の有無だけでは、納税猶予を受けているかどうかの判断はできません。

抵当権の設定がない場合でも、納税猶予の対象となっている可能性があります。

取得しようとしている土地等が納税猶予を受けているかどうかを、本人や農業委員会等に必ず確認する必要があります。

(3) 財務省(旧大蔵省)名義の抵当権の抹消手続

前述のとおり、財務省は納税の確認をしてから、抵当権の抹消を行います。よって、土地所有者は、事前に必要な資金を用意しなければなりません。所有者が自分で資金を用意できるならば、その資金をあてることになりませんが、それができない場合には、補償金の前金をこれに充当することになります。ただし、前金を支払うことができるのは、次の要件をすべて満たしている場合のみです。

- ・ 当該抵当権の抹消に必要な納税額が契約金額の7割以内であること
- ・ 土地所有者(債務者)から第三者納付依頼書が提出されていること

なお、以上の取扱は(1)で述べた財務省(旧大蔵省)名義の抵当権が設定される場合のうち、ア、イ、ウについては適用できると考えられますが、エについてはその抵当権の設定趣旨が本来期日までに納めるべき税金を延滞し、その担保として供した土地に抵当権を設定するものです。

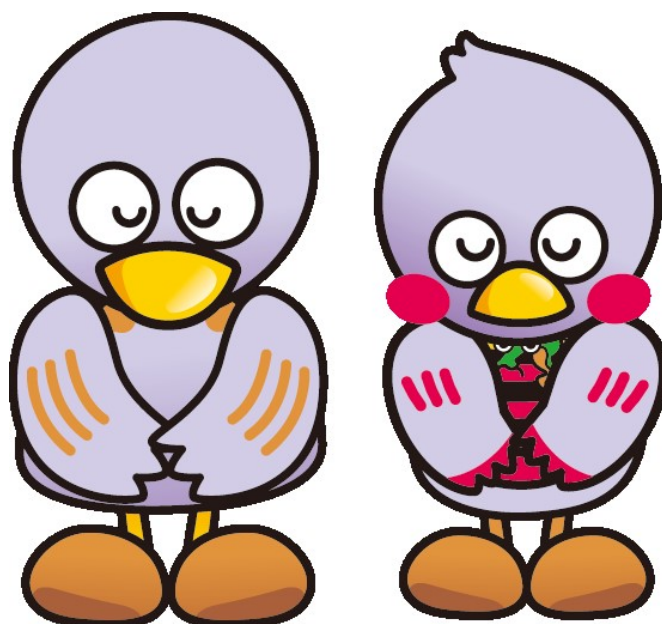
たとえ土地の一部を取得する場合であっても、取得部分の抵当権を抹消するのに必要な納税額だけでなく、担保権全体の納税を求められることがあります。

よって、財務省の抵当権が設定されているすべてのケースにおいて、以上の取扱が適用できるとは限りませんので注意してください。

具体的な抵当権抹消の手続きについては、平成11年3月26日用地第1023号用地課長通知「財務省名義(旧大蔵省)の抵当権が設定されている土地の取得について」(最終改正 平成17年4月1日)を参照してください。

第11章

土地収用制度



凡例

土 収 法 → 土地収用法（昭和26年6月9日法律第219号）
土収規則 → 土地収用法施行規則（昭和26年10月27日建設省令第33号）
都 計 法 → 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
行 代 法 → 行政代執行法（昭和23年5月15日法律第43号）

参考規程等

土地収用法
土地収用法施行令
土地収用法施行規則
都市計画法
土地収用制度活用推進要綱
主要事業に係る用地取得の状況の公表に関する要綱
事業認定申請書添付図書等作成要領
事業認定申請図書等作成等仕様書
収用裁決申請等の手引き（埼玉県収用委員会事務局ホームページに掲載）

参考図書

- 新訂 事業認定申請マニュアル（ぎょうせい）
- 逐条解説 土地収用法 上・下（ぎょうせい）
- 土地収用法の解説と運用Q&A（ぎょうせい）

第11章 土地収用制度

1 はじめに

憲法は、第29条第1項において私有財産制度を保障する一方、同条第3項で、公共目的を達成するために必要があるときは、正当な補償を行うことを前提に私有財産を公権力により制限し収用することができることを定めている。

土地収用法は、これを受けて、一定の公共事業の遂行のため必要な土地を収用するための要件、手続、効果及び損失の補償等について定め、公共の利益の増進と私有財産との調整を図ることを目的とした法律である。

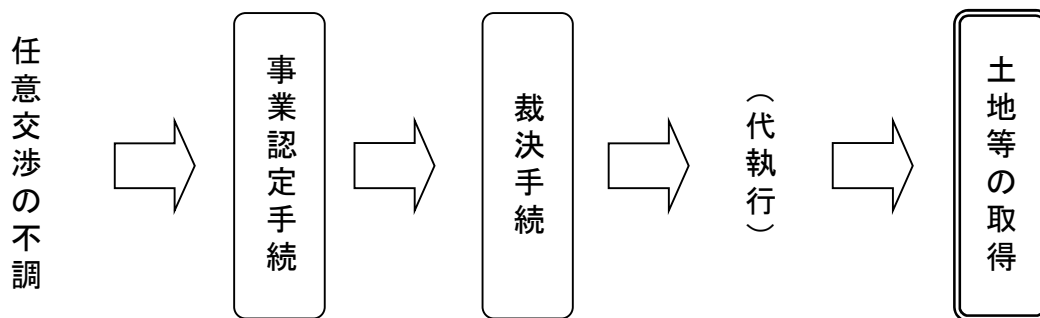
任意交渉の必要以上の長期化は、公共事業の遅延を招き、大きな社会的経済的損失に繋がる。相続登記未了等により発生する多数共有地の場合などには、土地収用制度の活用が結果的に迅速な用地取得を可能にする場合もある。

供用開始時期や難航理由等を勘案し、土地収用制度を活用していく必要がある。

用語解説

用語	解説
起業者	土地収用法上、公共の利益となる事業を施行する者
土地所有者	収用又は使用の対象となっている土地を所有している者
関係人	借地権者や建物の賃借人など、収用（使用）する土地や物件について、土地所有権以外の権利を持っている者
起業地	起業者が事業を施行しようとする土地
収用	事業に必要な土地、物件及び土石砂れきの所有権を取得すること及び地上権など所有権以外の権利を消滅させること
使用	事業を行うために必要な土地や物件の使用権を取得し、又は所有権以外の権利を制限すること
事業認定	国土交通大臣又は都道府県知事が、起業者が行う事業について、公共のために土地を収用することができる事業であると認定する行政処分
都市計画事業	都市計画法に基づいて、道路や河川などの整備や市街地再開発事業を行うもので、都市計画事業の認可や承認があれば、事業認定があったとみなされる
公告縦覧	公告とは、市町村が、掲示などの方法によって、一般の人に知らせること 縦覧とは、書類などを誰でも閲覧できるようにすること
裁決	裁決の申請に対する答えで、行政処分の一つで、収用委員会が行う最終的な判断になる
収用委員会	委員7人で構成され、収用または使用の裁決等を行う行政委員会

2 収用手続の概要



土地収用の手続きを大きく分けると、① 具体の事業が「公共のため」の事業であるか否かを認定する「事業認定手続」と ② 被収用者に対し「正当な補償」を決定する「裁決手続」の2つがある。

手続は起業者の申請によって次の手続へ進む仕組みになっている。そのため、任意の用地交渉を継続しながら手続きを進め、任意で用地が取得できた段階で、申請・請求を取り下げることが可能である。

(1) 収用対象事業

公共事業であれば、すべてが土収法の適用を受けられるものではなく、同法第3条各号に掲げる事業のみが対象となる。

第1号	道路法による道路、道路運送法による一般自動車道若しくは専用自動車道(同法による一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)又は駐車場法による路外駐車場
第2号	河川法が適用され、若しくは準用される河川その他公共の利害に係る河川又はこれらの河川に治水若しくは利水の目的をもつて設置する堤防、護岸、ダム、水路、貯水池その他の施設
	第3号～第21号〈省略〉
第22号	社会教育法による公民館(同法第四十二条に規定する公民館類似施設を除く。)若しくは博物館又は図書館法による図書館(同法第二十九条に規定する図書館同種施設を除く。)
	第23号～第30号〈省略〉
第31号	国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する施設
第32号	国又は地方公共団体が設置する公園、緑地、広場、運動場、墓地、市場その他公共の用に供する施設
	第33号、第34号〈省略〉
第35号	前各号のいずれかに掲げるものに関する事業のために欠くことができない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路、池井、土石の捨場、材料の置場、職務上常駐を必要とする職員の詰所又は宿舎その他の施設

(2) 収用(使用)の対象物

- ア 土地（土収法第2条）
- イ 土地に関する所有権以外の権利（土収法第5条第1項）
- ウ 土地に定着する物件に関する所有権以外の権利（土収法第5条第2項）
- エ 立木、建物その他の土地に定着する物件（土収法第6条）
- オ 土地に属する土石砂れき（土収法第7条）

*ウ及びエについては、土地の上にある立木、建物、その他土地に定着する物件それ自体は独立して収用（使用）の対象とならないが、土地とともに事業の用に供する必要がある、土地とともに収用（使用）する場合に限り対象となる。

(3) 損失の補償

土地を収用し、又は使用することにより、土地所有者等が受ける損失は、起業者が補償することになる（土収法第68条）。その主な内容は、次のとおりである。

- ア 損失の補償は各人別にする（土収法第69条）。
- イ 損失の補償は原則として金銭をもってする（土収法第70条）。
例外（収用委員会の裁決があった場合）：替地による補償（土収法第82条第2項、第4項）、耕地の造成（土収法第83条第2項）、工事の代行による補償（土収法第84条第2項）、移転の代行による補償（土収法第85条）、宅地の造成（土収法第86条）
- ウ 土地に係る補償金の額は、原則として近傍類地の取引価額等を考慮して算定した事業認定の告示の時ににおける相当な価格に権利取得裁決の時までの「物価の変動に应ずる修正率」を乗じて得た額とする（土収法第71条）。
それ以外の補償（土地に対する補償以外の補償）の金額は、明渡裁決の時の価格によって算定される（土収法第73条）。
- エ 補償の対象となる権利は、事業認定の告示以前から存在し（土収法第8条第3項ただし書）、裁決時にも存在しているもの。また、意見書によって請求又は要求されたもの（土収法第87条）。

3 事業認定

事業認定とは、申請事業が土地等を収用又は使用するに値する公益性を有することを認定する行政処分である。事業認定がなされると、起業者が実施する個々の事業について、土地等の収用権が付与される。認定にあたっては、土地収用法第20条各号に定める要件すべてに該当しなければならない。

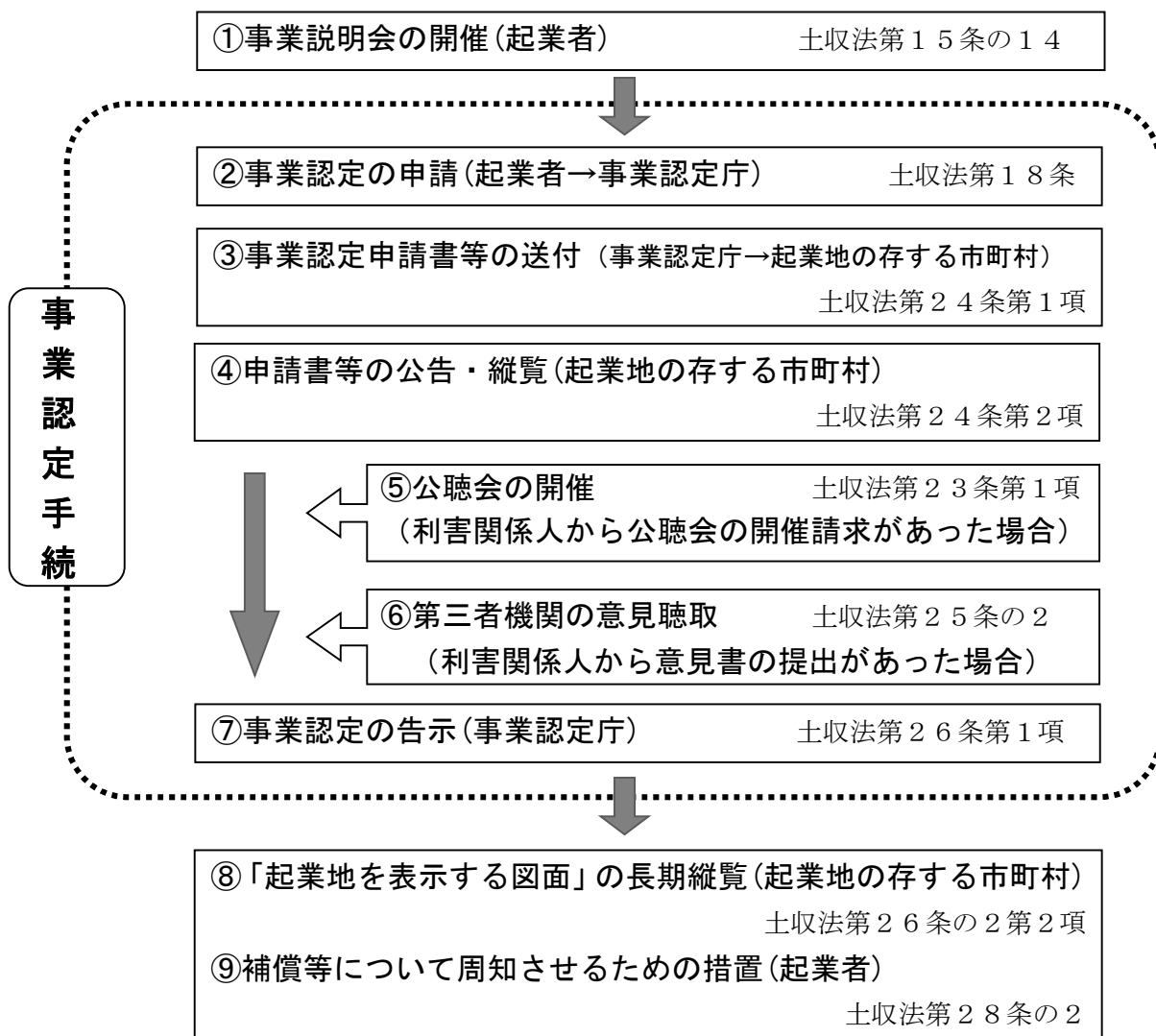
- 1 事業が第3条各号の1に掲げるものに関するものであること。
- 2 起業者が当該事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。
- 3 事業計画が土地の適正且つ合理的な利用に寄与するものであること。
- 4 土地を収用し、又は使用する公益上の必要があるものであること。

(1) **事業認定庁**（土収法第17条第1項、第2項、規則第26条）

事業認定に関する処分を行う機関（事業認定庁）は起業者と起業地の範囲により次のとおり区分される。

事業認定庁	申請事業
国土交通大臣 （本省）	<ul style="list-style-type: none"> ・国、独立行政法人等の国みなし法人の事業 ・起業地が2以上の地方整備局の管轄区域にわたる事業
国土交通大臣 （地方整備局長）	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県の事業 ・1つの地方整備局の管轄区域内で、都道府県域を超える事業
都道府県知事	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村の事業 ・都道府県域を超えない事業

(2) **事業認定手続きの流れ**



① 事業説明会の開催

起業者は、説明会の開催その他の措置を講じて、事業の目的及び内容について、利害関係を有する者に説明しなければならない（土収法第15条の14）。

② 事業認定申請書及び添付書類の提出

起業者が事業認定を受けようとするときは、国土交通大臣又は都道府県知事に対して事業認定申請書及び添付書類を提出する必要がある（土収法第18条）。

③ 事業認定申請書等の收受及び写の送付

事業認定庁は、申請書等が提出された場合は收受して書類審査を行い、申請書等に不備があれば、起業者に対し相当な期間を定めて補正を命ずる（土収法第19条）。

申請書等に不備がない場合又は補正が完了した場合は、起業地が所在する市町村長あて申請書及び添付書類のうち関係部分の写を送付する（土収法第24条第1項）。

④ 事業認定申請書の縦覧

起業地が所在する市町村の長は、起業者の名称、事業の種類及び起業地を公告し、公告の日から2週間、事業認定申請書及びその添付書類の写を、公衆の縦覧に供しなければならない（土収法第24条第2項）。

2週間の縦覧期間中に、事業の認定について利害関係のある者は、都道府県知事に意見書を提出することができる（土収法第25条第1項）。また、この縦覧期間中に事業認定庁に対して公聴会の開催請求もできる（土収法第23条第1項）。

⑤ 公聴会の開催

事業認定庁は、利害関係人から公聴会の開催請求があったとき、その他必要があると認めるときは、公聴会を開いて、一般の意見を求めなければならない（土収法第23条第1項）。

⑥ 第三者機関からの意見聴取

事業認定庁の判断と相反する意見書が提出された場合には、事業認定庁が国土交通大臣の場合は社会資本整備審議会、都道府県知事の場合には審議会その他の合議制の機関の意見を聴き、その意見を尊重しなければならない（土収法第25条の2）。

⑦ 事業の認定の告示

事業認定庁は、事業の認定をしたときは遅滞なく、その旨を起業者に文書で通知するとともに、起業者の名称、事業の種類、起業地、事業の認定をした理由及び起業地を表示する図面の長期縦覧場所を告示しなければならない（土収法第26条第1項）。

事業の認定は、この告示の日から効力を生じる（土収法第26条第4項）。

⑧ 「起業地を表示する図面」の長期縦覧

事業認定庁から事業の認定をした旨の通知を受けた市町村長は、起業地を表示する図面を事業の認定が効力を失う日又は事業認定庁から土地等の取得の完了の通知を受ける日まで、公衆の縦覧に供しなければならない（土収法第26条の2第2項）。

長期縦覧は、事業認定の効果が発生している範囲を関係権利者に確知させるための措置である。これにより、関係権利者は自分の土地等が起業地に含まれているか否かを判断できる。

なお、都市計画事業については、その認可又は承認の告示後、同様の長期縦覧義務が生じる（都計法第62条第2項）。

⑨ 補償等について周知させるための措置

事業の認定の告示があったときは、直ちに、土地所有者及び関係人が受けることができる補償、裁決申請の請求、補償金の支払請求及び明渡裁決の申立てに関する事項について、土地所有者及び関係人に周知させるため必要な措置を講じなければならない（土収法第28条の2、土収規則第13条、第13条の2）。

この周知措置を怠っても、事業認定の効力に影響を及ぼすものではなく、また、これが裁決申請の却下理由とはならないが、これを怠ったり、十分でなかったために土地所有者又は関係人が不測の損害を現実には被った場合には、起業者に損害賠償責任が生じる可能性もあり、特に注意を要する。

なお、都市計画事業については、その認可又は承認の告示が事業認定の告示とみなされるため、告示後は都市計画法上の周知義務（都計法第66条）に加え、土地収用法上の周知義務も発生する。

ア 周知すべき事項（土収規則第13条の2）

おおむね次の程度の重要な点のみを要領よく平明にまとめることとされ、各人別の具体的な補償額や、標準土地価格の提示は不要とされている。

- ・ 土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金が事業認定の告示の日で固定され、その日から権利取得裁決まで（補償金の支払請求を行った者については、支払期限まで）について、物価の変動に応ずる修正が加えられる旨
- ・ 事業の認定の告示があった後に新たに権利を取得した者は、既存の権利を承継した場合を除き関係人に含まれない旨（土収法第8条第3項ただし書）
- ・ 裁決手続開始の登記後の当該登記に係る権利を承継は、相続や法人の合併等による承継を除き、起業者が認めない限り、補償金の支払請求をすることができず、審理手続上も土地所有者又は関係人として扱われない旨（土収法第45条の3第1項）
- ・ 事業の認定の告示後になされた土地の形質変更及び工作物の新築等については、あらかじめ都道府県知事の承認を得た場合を除き、補償の対象とならない旨（土収法第89条第1項）
- ・ 裁決申請の請求の主体、請求の方法（添付書類を含む。）及びその効果
- ・ 補償金の支払請求の主体、請求の方法（添付書類を含む。）及びその効果

- ・明渡裁決の申立ての主体及びその方法
- ・その他詳細については土地収用法を参照すべき旨

イ 周知の方法

- ・あらかじめ周知事項を記載した小冊子（パンフレット）を用意し、受取りにきた土地所有者及び関係人に配付する。
- ・小冊子の内容及び配付場所を、起業地付近に掲示する（掲示板を立てる）。
- ・起業者が既に確知している土地所有者及び関係人には、個別に通知することが望ましい。
- ・掲示を行う期間は、事業の認定の告示があった日から事業の認定が効力を失う日又は土地等の取得が完了する日までとする（土収法第29条、第30条の2）。

実務上の注意事項

* 掲示板

- ・事業認定の告示前にあらかじめ準備する。
- ・大きさは、縦1メートル、横1.5メートル以上が望ましい。
- ・材質は、掲示が長期にわたることを考慮し、風雨による破損に耐えるものであることが望ましい。
- ・設置場所は、起業地又はその周辺で一般公衆の目に触れやすい場所とし、事業規模に応じ適当な数箇所とする。

* パンフレット

- ・事業認定の告示前にあらかじめ必要部数を用意しておく。
- ・土地所有者及び関係人でなくとも、利害関係人から配付を求められたときは、応じることが適当である。
- ・配付場所は工事を施行する事務所とし、起業者が確知している土地所有者及び関係人には直接配布する。

* 問合せに対する対応

- ・土地収用法における各種の制度、手続き等は、専門家でない土地所有者及び関係人にとって理解しにくいものと思われるため、パンフレットの配付を行った後も、さらに詳細な説明を求められることが多い。

(3) 事業認定の効果

事業の認定の告示があった後は、主として次のような効果を生じる。

ア 土地物件調査権の発生（土収法第35条、第36条）

事業の認定の告示があった後は、起業者は土地調査及び物件調査を作成しなければならない。この調査作成のため、起業者はその土地又はその土地にある家屋等の工作物に立ち入って、これを測量し、土地及び物件等を調査することができる。立ち入ろうとする者は、立入りの3日前までに、その日時及び場所を当該土地又は工作物の占有者に通知しなければならない。

実務上の注意事項

- ・事業の認定前に、事業の準備のために立ち入る場合、都道府県知事の許可（国又は地方公共団体が事業者のときは都道府県知事への事前の通知）を要する（土収法第11条）。事業の認定後はこの手続が簡略化され、許可（通知）なしで立入りが可能となる。

イ 関係人の範囲の確定（土収法第8条第3項）

事業の認定の告示があった後において、新たな権利を取得した者は、既存の権利を承継した者を除き、関係人に含まれない。

すなわち、告示後に土地等の譲渡を受けた者は既存の権利を譲渡された者となるため、関係人となり収用に伴う損失補償を受けることができるが、土地に新たな権利を設定した者は関係人とはなりえず、損失補償が受けられない。

ウ 土地の保全義務（土収法第28条の3）

事業の認定の告示後は、何人も都道府県知事の許可を受けなければ、起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような土地の形質変更をしてはならない。

実務上の注意事項

- ・盛土、切土、掘削をはじめとして、地下構造物の設置等は禁止されるが、工作物又は物件を設置すること自体は禁止されない。
- ・これに違反した場合、6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる（土収法第142条）。

エ 土地等の価格固定（土収法第71条、第72条）

収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に関する補償金の額は、事業の認定の告示の時における相当な価格に権利取得裁決の時までの物価変動に应ずる修正率を乗じて得た額とする。これがいわゆる価格の固定制といわれるものである。

オ 損失補償の制限（土収法第89条）

事業の認定の告示があった後の土地の形質変更、工作物の新築等及び物件の附加増置は、あらかじめ都道府県知事の承認を得た場合でなければ、これに関する損失補償を請求できない。

カ 裁決申請請求権の発生（土収法第39条第2項）

土地所有者等は、自己の権利に係る土地について起業者に対し、裁決申請すべきことを請求することができる。

なお、権利者から裁決申請請求書が提出され、起業者が2週間以内に裁決申請しなかった場合、過怠金が発生する（土収法第90条の4）。

キ 補償金の支払請求権の発生（土収法第46条の2）

補償金支払請求があった場合、請求の日から2ヶ月以内か裁決手続開始の登記がされた日から1週間以内のいずれか遅い日までに、起業者が見積もった補償金を権利者に支払わなければならない（土収法第46条の2、第46条の4）。

なお、補償金の支払請求は、裁決申請の請求と併せて行わなければならない。

(4) 事業認定申請書類

事業認定申請書と添付書類の作成にあたっては、土収法規則により使用する図面の縮尺から起業地を表示する色まで厳格に規定されているため注意を要する。

事業認定申請図書等の作成は、補償コンサルタント等に委託できる（「事業認定申請書添付図書等作成要領」及び「事業認定申請図書等作成等仕様書」を参照）。

事業認定庁に申請する際は、正本1部並びに起業地の存する都道府県及び市町村の数の合計に1を加えた部数の写を提出する（土収規則第2条）。

ア 事業認定申請書の記載事項（土収法第18条第1項、土収規則第2条別記様式第5）

- ① 起業者の名称
- ② 事業の種類
- ③ 収用又は使用の別を明らかにした起業地
- ④ 事業の認定を申請する理由

イ 添付書類（土収法第18条第2項、土収規則第3条）

《常に必要とするもの》

- ① 事業計画書
- ② 起業地を表示する図面
- ③ 事業計画を表示する図面
- ④ 事前説明会の実施状況を記載した書面

《必要に応じて添付するもの》

- ⑤ 関連事業施行証書
- ⑥ 法4条に規定する土地に関する調書
- ⑦ 法4条に規定する土地に関する管理者の意見書
- ⑧ 法令上の土地利用制限に係る行政機関の意見書
- ⑨ 事業施行に関する行政機関の許認可書又は意見書
- ⑩ 法4条に規定する土地に関する図面
- ⑪ 起業地選定比較図

ウ その他事業認定庁が審査に当たって必要とする参考資料

どのような資料が必要になるかは、事業により異なるが、例として、関係法令、土地登記簿謄本、公図、予算書写し、事業スケジュール、環境影響評価、事業の必要性・事

業効果を示す客観的データ、代替案検討データ等がある。

なお、事業認定申請書の添付書類、参考資料については、既存の設計図面、協議書等で流用可能なものについては、これを適宜活用して差し支えない。

実務上の注意事項

- ・事業の認定を受けようとする場合、円滑に事業認定申請事務を進めるため、事前に事業認定庁へ相談を行う。相談を希望する場合は、用地課土地収用担当まで連絡のうえ相談を行うこと。

(5) 事業認定の失効

事業の認定は、次に掲げる場合には、将来に向ってその効力を失う。

- ア 起業者が事業の認定の告示の日から1年以内に収用又は使用の裁決の申請をしないとき、又は事業の認定の告示の日から4年以内に明渡裁決の申立てをしないとき（土収法第29条）
- イ 起業者が事業の認定の告示後、起業者が事業の全部または一部を廃止又は変更して、土地を収用する必要がなくなった場合で、その旨を都道府県知事が告示したとき（土収法第30条）
- ウ 起業者が、収用又は使用の手続を保留した土地について、事業の認定の告示があった日から3年以内に手続開始の申立てをしないとき（土収法第34条の6）

(6) 土地等の取得の完了（土収法第30条の2）

起業者が起業地内のすべての土地について必要な権利を取得した場合には、遅滞なく起業地を管轄する都道府県知事にその旨を届け出なければならない。「起業地内のすべての土地」についての判断は市町村ごとに行い、一の市町村の区域に属する起業地内のすべての土地について取得が完了した場合には、たとえ他の市町村に属する起業地内の土地の取得が完了していなくても、起業者は届け出なければならない。

(7) 事業認定効果の一時停止(手続の保留)

土地所有者及び関係人に与えられる裁決申請請求権や補償金の支払い請求権は、事業認定の告示があれば即時行使できることになっており、これを受けた起業者は極めて短期間にその処理を行わなければならない。そのため、起業地が広範囲にわたる大規模事業については、これに備えた資金、要員の準備体制を整えることが困難なために申請が遅れ、ひいては用地の円滑な取得に支障が生じるおそれがある。

このような事情を考慮して、事業認定の告示の効果を一部保留し、前記の準備体制の整備に応じて、順次これを解除（手続開始）することができるとしたものが、手続の保留である。

ア 手続の保留

① 手続保留の申立て（土収法第31条、土収規則第13条の4別記様式第7）

起業者は、起業地の全部または一部について、事業認定後の収用又は使用の手続を保留しようとするときは、事業の認定の申請と同時に、手続を保留する旨及び手続を保留

する起業地の範囲を記載した申立書を事業認定庁に提出する。手続保留地は、事業認定申請書の添付書類である「起業地を表示する図面」に黒色の斜線で表示する。

② 手続保留の告示（土収法第33条）

起業者が手続の保留の申立書を提出した場合、事業認定庁は、その申立てが適正になされていれば、事業認定の告示の際、あわせて手続が保留される旨及び手続の保留される起業地の範囲を告示しなければならない。

イ 手続の保留の効果（土収法第34条の5ただし書）

手続が保留された起業地は事業認定の告示の時に起業地として確定し、土地の形質変更を制限する土地保全の効果等が生じるが、土地価格は固定されず、土地所有者及び関係人には裁決申請請求権及び補償金の支払請求権は与えられない。

したがって、起業者に周知義務も課されないかわりに裁決申請もできない。

ウ 手続開始（土収法第34条、第34条の2～6、土収規則第13条の5、別記様式第7の2）

起業者は、収用又は使用の手続を保留した土地については、事業の認定の告示があった日から3年以内に都道府県知事に手続を開始する旨を申立てなければならない。この期間内に申立てがないと、事業の認定は将来に向って失効する。

① 手続開始の告示（土収法第34条の3）

起業者から手続開始の申立てがあったときは、都道府県知事は、遅滞なく、収用又は使用の手続が開始される旨及びその土地を表示する図面の縦覧場所を告示しなければならない。

② 起業地を表示する図面の縦覧（土収法第34条の4）

起業者から手続開始の申立てを受けた都道府県知事は、直ちに、手続開始をしようとする土地を表示する図面を起業地の存する市町村長に送付する。市町村長はこの図面と事業の認定のときに送付されている起業地を表示した図面とあわせて、公衆の縦覧に供しなければならない。

エ 手続開始の告示の効果（土収法第34条の5）

手続開始の告示があった時を、事業認定の告示があった時とみなす。

したがって、土地価格は固定され、関係人となるべき者の範囲が制限されるとともに、土地所有者及び関係人に裁決申請請求権や補償金の支払請求権が与えられる。

また、起業者は、この時点で土地所有者及び関係人に対して補償等に関する周知措置を行うことを義務づけられる反面、土地物件調査権が与えられ、収用委員会に付し裁決申請及び明渡裁決の申立てをすることができる。

なお、手続開始の告示があると、この日から1年以内に裁決申請をしないと、事業の認

定の効力は失効する。

(8) 都市計画事業と土地収用

都計法59条の認可又は承認を受けた事業に認められている特例は次のとおりである。

ア 都市計画事業の認可、承認の告示は事業認定の告示とみなす（都計法第70条第1項）

都市計画事業については、土収法第20条の規定による事業認定は行わず、都計法第59条の認可又は承認をもってこれに代えるため、都市計画事業の認可等の告示をもって、土地収用法の事業認定の告示とみなされる。

したがって、起業者には事業認可告示日から周知義務が発生し、土地所有者および関係人には裁決申請請求権及び補償金の支払請求権が生じる。

イ 都市計画事業の認可、承認の告示から1年以内に権利取得裁決を申請しないときは、1年を経過することにより事業認定の告示があったものとみなされる（都計法第71条）。

都市計画事業の認可等の告示があった日から1年以内に裁決申請がないときは、その時点であらたに事業の認定の告示があったものとみなされる（都計法71条）。

このため、事業認可期間中は1年ごとに「事業認定の告示があったとみなされる日」（みなし告示日）が更新されていく。したがって、土地価格の固定の効果も1年間しか認められず、毎年、みなし告示日における相当な土地価格を見直すことになる。

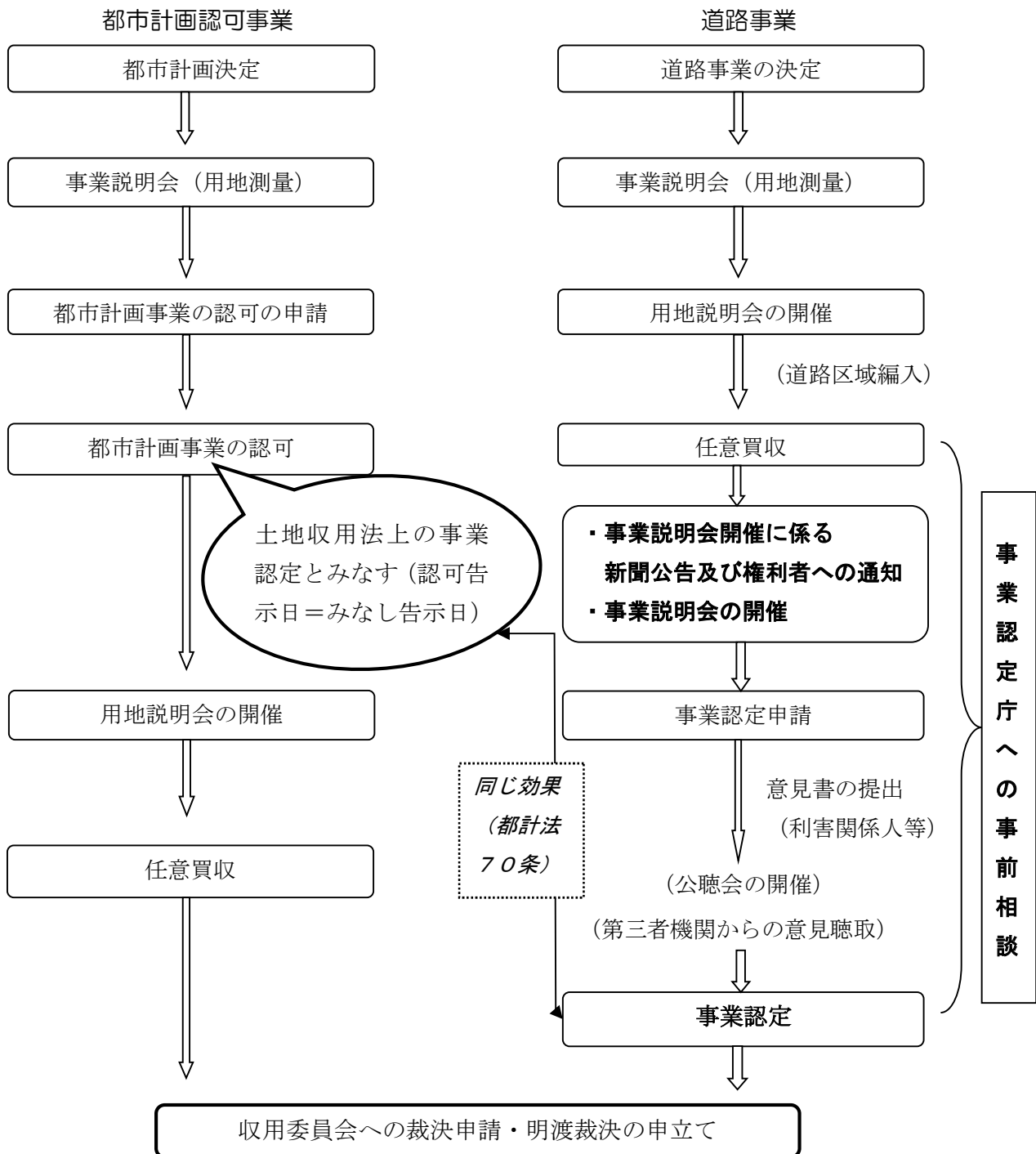
ウ 収用又使用の手続の保留は都市計画事業の認可、承認とあわせて行い、手続開始の申立ては、事業施行期間が経過するときまでに行えばよい（都計法第72条、第73条）。

これにより収用又は使用の手続を保留した場合、補償等についての周知義務や裁決申請請求権、補償金の支払請求権は生じない。ただし、土地の買取請求権は発生する（都計法第68条）。

実務上の注意事項

- ・都市計画認可事業で手続き保留をしていない場合は、事業認定の効果と同様に、裁決申請請求権及び補償金の支払請求権が発生し、認可期間中はいつでも請求できる。
- ・みなし告示日は1年ごとに更新されるが、期間の計算にあたっては民法の規定が適用され、告示初日は不算入となる。また、期間満了日が休日等にあたる場合は休日の翌日が期間満了日となる。

都市計画法に基づく都市計画事業と道路事業の手続きの流れ比較図



みなし告示日について

○都市計画認可事業の場合、裁決申請しなければ翌年の同時期が新たな「みなし公示日」となる。

(例) 都市計画法に基づく事業認可告示日：平成 19 年 7 月 3 日

1 年目のみなし告示日：平成 19 年 7 月 3 日 (火) 末日は平成 20 年 7 月 3 日 (木) *告示日不算入

2 年目のみなし告示日：平成 20 年 7 月 4 日 (金) 末日は平成 21 年 7 月 3 日 (金)

3 年目のみなし告示日：平成 21 年 7 月 4 日 (土) 末日は平成 22 年 7 月 5 日 (月)

*みなし期間の場合、初日が休日でもOK。末日は 7/3 が土曜日、7/4 が日曜日のため、7/5。

4 土地調書及び物件調書の作成

起業者は原則として、事業の認定の告示後に、収用し、又は使用しようとする土地及びその土地にある物件について、土地調書及び物件調書を作成しなければならない（土収法第36条）。

調書の記載事項には、事実である旨の推定力が与えられ、調書に異議を附記し署名押印した者又は、縦覧期間に異議申出書を提出した場合を除き、起業者、土地所有者及び関係人は、それが真実に反していることを立証しないかぎり、異議を述べるができない（土収法第38条）。明渡裁決の申立てをしようとする土地に物件が存在しない場合でも、物件が存在しないという事実を明らかにするため、物件調書は作成する必要がある。

(1) 土地物件調査の立入り

調書の作成のために、起業者は収用又は使用しようとする土地及びその土地にある工作物に立ち入り、測量、調査をすることができる。起業者は立ち入ろうとする日の3日前までに、その日時及び場所を当該土地又は工作物の占有者に通知しなければならない（土収法第35条）。

土地所有者、関係人その他の者が正当な理由がないのに立ち入りを拒み、又は妨げたため、測量又は調査をすることが著しく困難であるときは、他の方法（例えば、航空写真、隣地からの観察等）により知ることができる程度で調書を作成し、その旨を付記する（土収法第37条の2）。

実務上の注意事項

- ・ 立入通知は、後日の紛争を避けるため文書で配達証明によって行う方がよい。
- ・ 立入通知をすれば、同意は不要である。
- ・ 立ち入る際には、土収規則第1条の様式による、身分を示す証票を携帯し、求められた場合には呈示しなければならない（第15条第1項、第3項）。
- ・ 宅地又はかき、さく等で囲まれた土地には、日出前又は日没後は立ち入ることができない（土収法第12条第4項、第35条第3項）。
- ・ 土地又は工作物へ立ち入りを正当な理由なく拒み妨げた者は、50万円以下の罰金に処せられる（土収法第13条、第35条第3項、第143条第2号）。
- ・ 当該土地が一団の土地の一部であるときには、残地の全部を測量する必要がある。

(2) 土地調書の作成

ア 記載事項（土収法第37条第1項、土収規則第14条、別記様式第8）

- ① 土地の所在、地番、地目及び地積並びに土地所有者の氏名及び住所
- ② 収用し、又は使用しようとする土地の面積
- ③ 土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所並びにその権利の種類及び内容
- ④ 調書を作成した年月日
- ⑤ その他必要な事項

イ 添付書類

縮尺 100 分の 1 から 1,000 分の 1 程度までのものとし、収用又は使用予定地は薄い赤色で着色した実測平面図。

(3) 物件調書の場合**ア 記載事項**（土収法第 3 7 条第 2 項、土収規則第 1 5 条、別記様式第 9）

- ① 物件がある土地の所在、地番及び地目
- ② 物件の種類及び数量並びにその所有者の氏名及び住所
- ③ 物件に関して権利を有する関係人の氏名及び住所並びにその権利の種類及び内容
- ④ 調書を作成した年月日
- ⑤ その他必要な事項

イ 添付書類

- ① 実測平面図（物件が建物である場合）
縮尺 50 分の 1 から 500 分の 1 程度までのものとし、建物の耐用年数、利用の現況等をあわせて記載する。
- ② 建物、工作物、立木配置図等（収用予定線を赤色で記入する。）

実務上の注意事項

- ・ 調書の作成方法ほか収用委員会への提出資料については、埼玉県収用委員会ホームページ「収用裁決申請等の手引き」で確認すること。
- ・ 土地調書、物件調書は、土地所有者ごとに作成する。

(4) 土地所有者等の署名押印

起業者は、調書を作成した後、起業者は自ら署名押印し、土地所有者及び関係人を立ち会わせた上、署名押印させなければならない（土収法第 3 6 条第 2 項）。

土地所有者及び関係人のうち、土地調書及び物件調書の記載事項が真実でない旨の異議を有する者は、その内容を当該調書に附記して署名押印することができる。

土地所有者及び関係人のうち、署名押印を拒否した者がいたときは、起業者は市町村長の立会いを求め署名押印させなければならない（土収法第 3 6 条第 4 項）。

実務上の注意事項

- ・ あらかじめ立会いの日時、場所を通知し、後日の紛争を避けるため、立入通知と同様に配達証明によって文書を送付する。
- ・ 立会いを求められた市町村長は、当該市町村の吏員を立ち会わせ、署名押印させることができる。

5 裁決手続

事業認定という先行処分によって収用権を付与された起業者は、この収用権に基づき収用委員会に対して収用又は使用の裁決を求めることができる。収用又は使用の裁決には、権利取得裁決（土収法第48条）と明渡裁決（土収法第49条）があり、通常は同時に行う。

(1) 裁決手続の流れ



① 裁決の申請、明渡裁決の申立て

収用又は使用の裁決申請は、事業の認定の告示があった日から1年以内、手続保留地については、手続開始の告示の日から1年以内に行うことができる（土収法第29条、第34条の5）。明渡裁決の申立期間は、手続保留の有無を問わず一律に事業認定の告示の日から4年以内である（土収法第29条第2項）。

裁決の申請及び明渡裁決の申立てをしようとするときは、起業者は、国土交通省令で定める様式に従い裁決申請書及び添付書類を、収用又は使用しようとする土地の存する都道府県の収用委員会に提出しなければならない（土収法第39条の1、第40条、第47条の3、土収規則第16条、別記様式第10、土収規則第17条の7、別記様式第10の3）。

実務上の注意事項

- ・ 事業認定の告示後、1年以内に裁決申請をしないときには事業認定は失効してしまうが（土収法第29条）、都市計画法の認可を受けた都市計画事業についてはこの規定は適用されず、事業の施行期間中はいつでも裁決を申請することができる（都計法第70条、第71条）。

② 裁決申請書の公告・縦覧

裁決の申請及び明渡裁決の申立てが収用委員会に受理されると、収用委員会は、市町村長に当該市町村が関係ある部分の裁決申請書及びその添付書類、明渡申立書及びその関係書類の写しを送付し、併せて土地所有者及び関係人に裁決の申請があった旨を通知する（土収法第42条第1項、第47条の4第1項）。

次に市町村長は申請、申立てがあった旨を公告し、その書類を2週間、公衆の縦覧に供する（土収法第42条第2項、第47条の4第2項）。この縦覧期間中に土地所有者及び関係人は、収用委員会に意見書を提出することができる（土収法第43条第1項、第47条の4第2項）。

この意見書は、事業の認定に対する不服等、審理と関係がないものは記載することができない（土収法第63条）。また、意見書を提出しないときは損失補償に関する意見以外は、原則として審理において意見を述べることができなくなる。

③ 裁決手続の開始決定

②の縦覧が終了すると、収用委員会は裁決手続開始の決定をし、その旨を公告し、起業者が前提登記を完了した後に、裁決手続の開始の登記を囑託する（土収法第45条の2）。

この登記は、収用する土地に関する権利を固定し、権利者がだれであるかを明確にし、収用委員会の審理を円滑にするものである。

④ 審理

収用委員会は縦覧終了後、遅滞なく審理を開始し、起業者、土地所有者及び関係人並びに意見書を提出した者に、あらかじめ審理の期日及び場所を通知しなければならない（土収法第46条）。

審理の手続は、収用委員会会長が指揮する（土収法第56条、第64条）。起業者、土地所有者及び関係人は、裁決申請書の縦覧期間中に提出した意見書について意見を述べたり、損失の補償について新たに意見書を提出したり、口頭で意見を述べることができ、さらに、資料の提出、参考人の審問、鑑定人の鑑定、実地調査を申立てることができる（土収法第63条）。

また、収用委員会は、職権によって土地所有者等の審問、意見書・資料の提出命令、鑑定命令、現地について土地・物件の調査を行うことができる（土収法第65条）。

⑤ 裁決

数回の審理を経て、十分に審理を尽くして、収用委員会は、却下裁決又は、収用又は使用の裁決をしなければならない（土収法第47条の2第1項）。

裁決は、その正本を当事者に送達することによってその効力が発生する（土収法第66条）。

(2) 裁決の効力

収用又は使用の裁決は、権利取得裁決と明渡裁決とに分かれる（土収法第47条の2第2項）。

土地を収用する裁決のときは、裁決で決定された権利取得の時期に、起業者は、当該土地の所有権を取得し、その土地に関する他の一切の権利は消滅する。また、土地を使用する裁決のときは、その使用に支障となる他の権利は使用の期間中は制限されることになる。

ただし、権利取得裁決があった場合でも裁決で決定された明渡の期限までは土地所有者等は、従前の用法に従い土地を占有することができる（土収法第101条、101条の2）。

明渡裁決があった場合、当該土地又は当該土地にある物件を占有している者は、明渡裁決において定められた明渡しの期限までに、起業者に土地若しくは物件を引渡し、又は物件を移転しなければならない。引渡し又は物件の移転の義務に違反した者に対しては、罰則の適用がある（土収法第143条4号）。

なお、裁決は起業者が権利取得裁決においては裁決で定められた権利取得の時期までに、明渡裁決においては定められた明渡しの期日までに、それぞれの裁決に係る補償金等の払渡し等をしないときは失効し、裁決手続開始の決定は、取り消されたものとみなされる（土収法第100条）。

補償金等を受けるべき者がその受領を拒むときや起業者に過失なく補償金等を受けるべき者を確知することができないとき等は、起業者は、払渡しに代えて、収用又は使用しようとする土地の所在地の供託所に補償金を供託することができる。供託することによって支払があったのと同様の効果がある（土収法第95条第2項、第97条第2項、第99条）。

土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者がその義務を履行しないとき等は、起業者は都道府県知事に対し、行政代執行法による代執行の請求をすることができる（土収法第102条の2第2項）。

実務上の注意事項

- ・ 補償金は土地所有者・関係人の住所地に持参して支払い、受領したときには補償金の受領書を受け取る。
- ・ 受領拒否の場合には、期限内にすみやかに供託手続に移行する必要があるため、あらかじめ供託手続について法務局と打ち合わせをしておく。
- ・ 本人からの申し出があれば口座振込も可能である。

(3) 裁決申請書添付書類

ア 事業計画並びに起業地及び事業計画を表示する図面

- ① 事業計画書
- ② 起業地の位置を示す一般図
- ③ 起業地及び事業計画を表示する図面

実務上の注意事項

- ・事業計画書は事業の認定を申請する時のものを使用するが、都市計画法による都市計画事業の認可を受けて施行する事業については、認可の申請書及び添付書類並びに承認書を提出する。
- ・図面の作成にあたっては、事業認定申請書の添付図面の規定を準用する（規則第17条第1項第1号）

イ 市町村別に次に掲げる事項を記載した書類（土収法第40条）

- ① 収用又は使用しようとする土地の所在、地番及び地目
- ② 収用又は使用しようとする土地の面積（土地が分割されることにある場合においては、その全部の面積を含む。）
- ③ 土地を使用しようとする場合においては、その方法及び期間
- ④ 土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所
- ⑤ 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する損失補償の見積り及びその内訳
- ⑥ 権利を取得し、又は消滅させる時期

ウ 土地調書の写し

(4) 明渡裁決の申立書類

ア 市町村別に次に掲げる事項を記載した書類（土収法第47条の3）

- ① 土地の所在、地番及び地目
- ② 土地にある物件の種類及び数量
- ③ 土地所有者及び関係人の氏名及び住所
- ④ 土収法第40条第1項2号ホに掲げるものを除く、その他の損失補償の見積り及びその内訳
- ⑤ 土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転期限

イ 物件調書の写し

6 代行及び代執行

明渡裁決による明渡義務が履行されず、起業者が収用した土地等を利用できないとき、それを可能にするのが、代行及び代執行である。

(1) 代行

土地の引渡しをすべき者等がその責に帰することのできない理由により、その義務を履行できないとき、又は、起業者が過失なくして移転義務者を確知することができないときは、起業者の請求により、市町村長が移転義務者に代わって義務を履行しなければならない（土収法第102条の2第1項）。

(2) 代執行

土地収用法による代執行は、ア～エのいずれか一つに該当するとき、知事が、起業者の請求により行政代執行法の定めるところに従い、義務者のなすべき行為を行うことができる（土収法第102条の2第2項）。

ア 明渡義務者がその義務を履行しないとき

イ 履行しても充分でないとき

ウ 履行しても明渡しの期限までに完了する見込みがないとき

エ 物件を移転すべき者が明渡裁決に係る移転の代行の提供の受領を拒んだ時（土収法第85条第2項）

代執行を行うにあたっては、まず起業者から明渡期限の経過後、催告書を義務者に出すのが一般的であり、催告後も義務を履行しない場合、起業者から知事あてに代執行請求書を提出する。これを受けて知事は義務者に対し催告を行う。催告しても義務を履行しない場合は相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされない場合は代執行をなす旨を文書で戒告する（行代法第3条第1項）。

戒告書で指定した履行期限までに義務の履行がないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する（行代法第3条第2項）。

その後、知事は代執行を実施するが、第三者（通常は起業者）に委託するが多い。

代執行実施後は、実際に要した費用を期限を定めて義務者に請求する。義務者がこれを納付しない場合は国税滞納処分の例により強制徴収する。

なお、義務者に請求できるのは撤去に直接、要した費用のみである。

7 買受権

事業の廃止等により、収用した土地が不用になったとき、又は収用した土地を10年経過しても事業の用に供さなかったときは、権利取得時期に土地所有者であった者（包括承継人を含む）の買受権を認めている（土収法第106条）。

当該土地が不用となった時期から5年又は事業の認定の告示の日から20年のいずれか遅い時期までに、起業者が支払った補償額相当額を提供して、その土地を買い受けることができる。

この買受権は、不動産登記法によって収用の登記がされたときは、第三者に対して対抗することができる（土収法第106条4項）。

なお、この買受権が行使できるのは、収用された土地に限られ、任意買収に応じた者の土地には適用がない。

8 土地収用制度活用推進要綱について

土地収用制度を積極的に活用するため、本県では「土地収用制度活用推進要綱」を制定し、下記の手続きにより、翌年度の「収用手続へ移行する事業」を決定している。

時期(予定)	内容
4月	① 適用基準該当事業調査 (用地課⇒県土整備部の地域機関(以下、「事務所」という。))
5月	② 調査結果の報告及び意見照会(用地課⇒事業課)
7～8月	③ 現地調査、事業課長の意見を基に 「 <u>収用手続への移行が望ましい事業</u> 」を抽出(用地課) 抽出結果を通知(用地課⇒事業課、事務所)
12月	④ ③で通知した事業の進捗状況を再調査・確認(用地課⇒事務所)
1～2月	⑤ 再調査・確認の結果を踏まえ、 「 <u>収用手続移行候補事業</u> 」を選定(用地課)
3月	⑥ 収用手続移行候補事業の中から「 <u>収用手続へ移行する事業</u> 」を決定 (事業課、用地課、事務所で協議) 部長へ報告(用地課) 決定した事業等について通知(用地課⇒事業課、事務所)

県土整備部の地域機関は所管する事業が次のいずれか(適用基準)に該当することとなったとき、又は該当しなくなった事業が生じた場合は、所定の様式により速やかにその旨を用地課長へ報告する。

- ① 事業認定申請単位における用地取得率(地権者数の割合)が80%に達したとき。
- ② 事業認定申請単位において、すべての地権者との用地交渉開始から3年が経過したとき。
- ③ 用地取得率が80%未満かつ用地交渉開始後3年未満であっても、地権者の状況、関連事業の進捗状況及び当該事業の供用開始時期等から早期に用地取得が必要と所長が判断したとき。

9 主要事業に係る用地取得の状況の公表に関する要綱について

土地収用制度活用推進要綱の適用基準に該当する事業については、公共事業の施行者としての説明責任を果たし、事業の進行管理の適正化を図るため、事業名称、用地交渉を開始した時期、用地取得率、着工予定時期及び完成見込時期を県土整備部の各地域機関(総合技術センターを除く。)のホームページに掲載するものとしている。また、掲載情報は毎年4月及び10月に更新する。

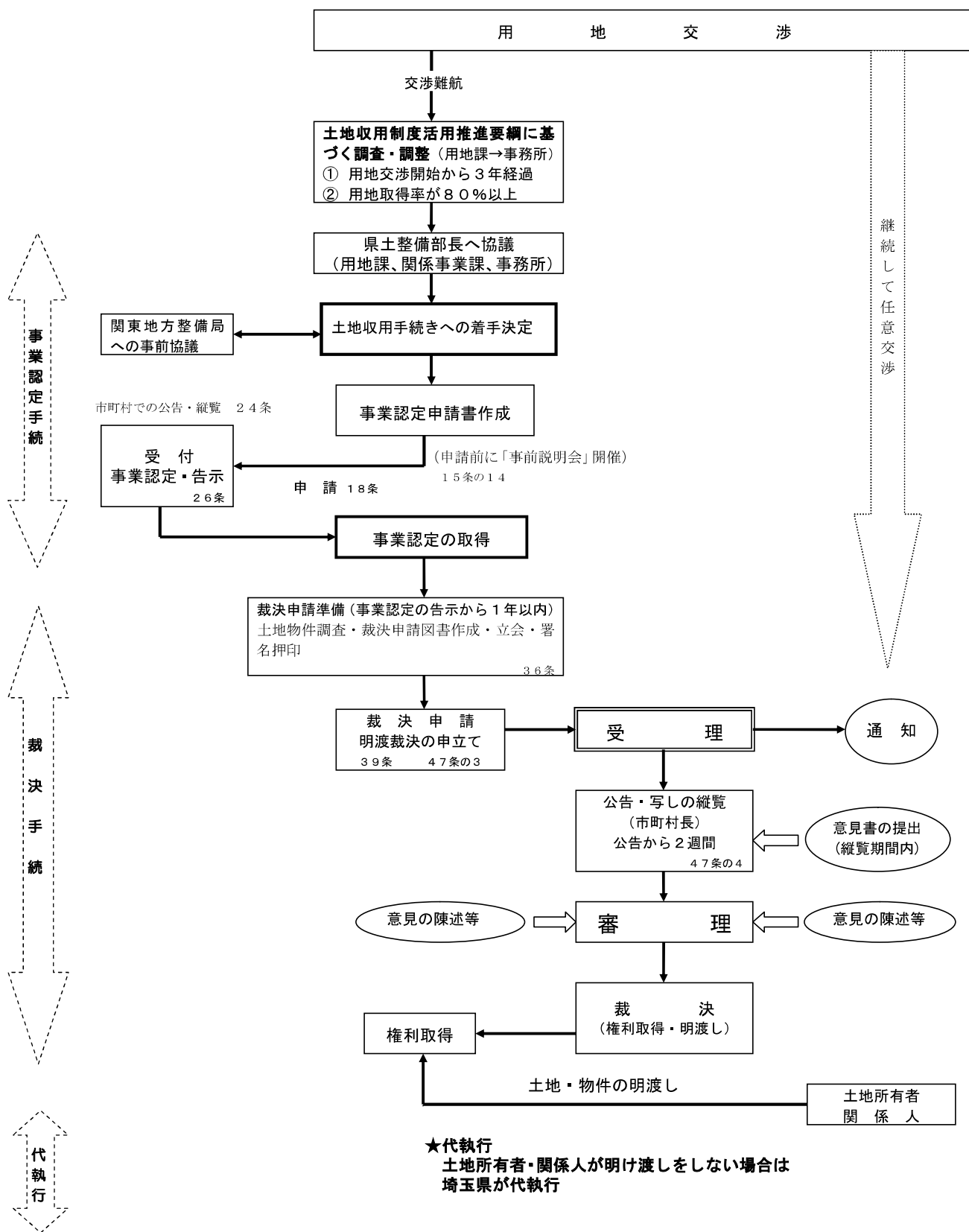
土地収用の手続

国土交通省（整備局）

起業者（埼玉県）

収用委員会

土地所有者
・関係人





埼玉県のマスコット「コバトン」「さいたまっち」

彩の国

埼玉県