

別記 1

土地評価事務処理要領

(土地評価の単位)

第1条 土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし、当該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するものとする。

- 一 一筆の土地（次号に該当するものを除く。）
- 二 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

(土地の面積)

第2条 土地の価額を求める場合は、原則として実測面積を用いるものとする。

(用途的地域の区分)

第3条 評価に係る地域を土地の用途的観点から、次の各号の用途的地域に区分するものとする。

一 宅地地域

居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、住宅地域、商業地域及び工業地域に区分する。

イ 住宅地域

居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域、別荘地域等に区分する。

a 優良住宅地域

敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域

b 標準住宅地域

敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域

c 混在住宅地域

比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域

d 農家集落地域

農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域

e 別荘地域

高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域

ロ 商業地域

商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、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、郊外路線商業地域等に区分する。

a 高度商業地域

大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域

b 準高度商業地域

高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域

c 普通商業地域

高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であつて、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域

d 近隣商業地域

主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域

e 郊外路線商業地域

都市の郊外の幹線道路(国道、都道府県道等)沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域

ハ 工業地域

工業生産活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、大工場地域、中小工場地域等に区分する。

a 大工場地域

標準的な敷地の規模が 30,000 平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域

b 中小工場地域

標準的な敷地の規模が 3,000 平方メートル程度の中小規模の工場が立地する地域

二 農地地域

農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、田地地域、畑地地域等に区分する。

イ 田地地域

大部分の土地が水田として利用されている地域

ロ 畑地地域

大部分の土地が畑地として利用されている地域

三 林地地域

林業生産活動のうち木竹の成育に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、都市近郊林地地域、農村林地地域、林業本場林地地域及び山村奥地林地地域等に区分する。

イ 都市近郊林地地域

都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域

ロ 農村林地地域

農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域

ハ 林業本場林地地域

林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材又はこれに準ずる用材を生産している地域

ニ 山村奥地林地地域

農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している地域

四 見込地地域

宅地地域、農地地域及び林地地域に他の地域から転換しつつある地域とし、宅地見込地地域、農地見込地地域及び林地見込地地域に区分する。

イ 宅地見込地地域

宅地地域以外の地域から宅地地域へと転換しつつある地域とし、大中規模開発地域及び小規模開発地域に区分する。宅地見込地地域の判定は、別に定めるところにより行うものとする。

a 大中規模開発地域

周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、相当規模で宅地開発をすることが合理的と判断される地域

b 小規模開発地域

市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く、小規模開発で宅地化が可能と判断される地域

ロ 農地見込地地域

農地地域以外の地域から農地地域へと転換しつつある地域

ハ 林地見込地地域

林地地域以外の地域から林地地域へと転換しつつある地域

五 その他の地域

宅地地域、農地地域、林地地域及び見込地地域以外の地域(鉱泉地、池沼、牧場、原野等)とする。

2 前項第4のイの宅地見込地地域の判定は、次の各号に掲げる事項を総合的に考量して行うものとする。

一 母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向

二 母都市への企業の進出の状況

三 周辺の宅地開発地の分布状況及び開発後の宅地の利用状況

四 母都市の都心までの距離

五 最寄鉄道駅までの距離

六 幹線道路までの距離

七 小学校及び中学校までの距離

- 八 地勢、地盤等の状況
- 九 開発行為の許可の可能性及び採算性
- 十 その他開発に伴い必要となる事項

(土地評価の手法)

第4条 土地の評価は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。

- 2 その他の地域内の土地は、個別に評価することができるものとする。

(評価の手順)

第5条 標準地比準評価法によって土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

- (1) 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。
- (2) 同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
- (3) 標準地を評価する。
- (4) 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

(同一状況地域の区分の場合の留意事項)

第6条 同一状況地域は、次の各号に掲げるものに配慮して区分するものとする。

- 一 地勢及び地盤
- 二 道路、鉄道、河川、水路及び公園
- 三 街区及び集落
- 四 土地利用の状況
- 五 市町村、大字、字等の境界
- 六 都市計画法の地域地区等
- 七 駅勢圏及び通学区域

(標準地の選定方法)

第7条 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地とするものとする。

- 2 前項の個別的要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」(昭和50年50国土第4号国土庁土地局地価調査課長通達)別添1土地価格比準表、別添3林地価格比準表及び別添4農地価格比準表(以下「比準表」という。)の用途的地域ごとの個別的要因とするものとする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行った比準表の個別的要因とするものとする。

(標準地の評価格からの比準)

第8条 標準地の評価格からの比準は、比準評を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して行うものとする。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して使用するものとする。

- 2 比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するように補正することができるものとする。この場合において、格差率の補正は、不動産鑑定業者の意見等により適正に行うものとする。

(農地地域等内の建物敷地の評価)

第9条 農地地域、林地地域及び見込地地域内にあって建物等の敷地の用に供されている土地は、当該土地の近傍の建物等の敷地の用に供されていない農地、林地等の正常な取引価格に当該土地を建物等の敷地とするために通常要する費用を加算して得た額を標準として評価するものとする

(標準地の評価方式)

第10条 標準地の評価額は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めるものとする。ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とするものとする。

2 前項の取引事例比較法、収益還元法及び原価法は次の各号の式により算定するものとする。

一 取引事例比較法

$$M \times C \times T \times H \times S \times N$$

M 1平方メートル当たりの取引価格 取引事例の価額のうち土地に係る部分を取引面積で除して得た価格

C 事情補正率 事例地の取引価格に影響を及ぼしていると認められる特殊な事情が存する場合における当該事情に係る補正率

T 時点修正率 事例地の取引の時点から価格時点までの土地価格の変動率

H 建付減価補正率 取引価格が建付減価していると認められる場合の当該建付減価に係る補正率

S 標準化補正率 取引事例地が近隣地域にある場合にあっては当該近隣地域の標準地の個別的要因、類似地域にある場合にあっては当該類似地域の標準地の個別的要因と取引事例地の個別的要因を比較して求めた格差率

N 地域要因の格差率 取引事例地が類似地域にある場合において、近隣地域の地域要因と当該類似地域の地域要因を比準表を用い比較して求めた格差率

二 収益還元法

(1) 宅地地域内の土地

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

R 1平方メートル当たり宅地の純収益 1年を単位として、土地及び建物等の賃貸収入から諸経費を控除し、さらに建物等に属する純収益の部分を控除し、土地の面積で除して求める。

賃貸収入は、賃料、敷金等の一時金の償却額及び運用益その他の収入の合計額とする。

諸経費は、減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料その他の経費の合計額とする。

建物等に属する純収益の部分は、建物等の現在価格に期待利回り(年利率7パーセントを標準とする。)を乗じて得た額とする。

r 還元利回り 年利率5パーセントを標準とする。

(2) 農地地域内の土地

R

r

R 1平方メートル当たり平均純収益 1年を単位として、農業粗収入から農業経営費を控除し、土地の面積で除して求める。

農業粗収入は、農産物の販売収入、自家消費分相当額その他の収入の合計額とする。

農業経営費は、種苗費、肥料費、諸材料費、水利費、防除費、建物費、農機具費、畜力費、雇用労働費、自家労働費、賃料料金、公租公課その他の経費の合計額とする。

r 還元利回り 年利率4パーセントを標準とする。

(3) 林地地域内の土地

$$\frac{Au + Dn_1(1+r)^{u-n_1} + \dots - \{C_1(1+r)^{u-1} + \dots + C_u\}}{(1+r)^u - 1} - V$$

Au 1平方メートル当たり伐期収入 当該地方の慣行伐期時における立木材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

Dn₁・・・・ 1平方メートル当たり間伐収入 間伐収穫材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

u 慣行伐期齢 当該地方の慣行伐期齢を調査し、森林法の地域森林計画において定める標準伐期齢を参考として定める。

n₁・・・・ 間伐年 植林より間伐までの年数

C₁・・・・C_u 1平方メートル当たり造林費 当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、つる切り、伐除等の手入費その他の経費の合計額を土地の面積で除して求める。

V 1平方メートル当たり管理資本 当該森林の経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見回り費等の年間経費の合計額を土地の面積で除した後、管理資本還元利率(年利率4パーセントを標準とする。)で除して算定する。

r 還元利回り 4パーセントを標準とする。

三 原価法

(1) 宅地地域内の土地((2)に該当する場合を除く。)

G + D

G 1平方メートル当たり素地価格 当該近隣地域内の素地の取得価額を取得面積で除して求める。

D 1平方メートル当たり造成工事費等 当該近隣地域内の土地の造成に要する標準的な1平方メートル当たりの工事費及び付帯費用

(2) 最近造成された一団地の宅地

$$(G + D + I) \div S$$

G 素地の取得価額 開発区域全体の素地の取得価額

D 造成工事費等 当該開発区域の造成に要する工事費及び公共施設負担金の合計額とする。この場合の工事費は、測量調査費、設計費、道路築造費、排水工事費

等の直接工事費及び運搬費、準備費、仮設費、現場管理費等の間接工事費とする。

I 付帯費用 通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額

S 宅地面積 開発区域内の有効宅地部分の総面積

(3) 農地地域内の土地及び林地地域内の土地

(1)又は(2)に準ずる。

(4) 宅地見込地地域内の土地

$$\{Lf - D(1 + nc) - Lfi\} \div (1 + n'c) \div (1 + r)^m$$

L 1平方メートル当たり転換後造成後の更地価格 想定上の開発区域内における宅地開発後の標準的な画地の更地価格を類似の宅地開発地の取引事例等により算定する。

f 有効宅地化率 想定上の開発区域の規模、自然的条件、公共施設の整備水準等を考慮して作成した想定開発図による有効宅地化率を基に類似の宅地開発地の有効宅地化率を参考にして定める。

D 1平方メートル当たり造成工事費等 当該開発区域の想定上の開発設計及び想定開発図を基に造成に要すると見込まれる工事費に公共施設負担金を加え、開発区域全体の面積で除して求める。

n 工事等の期間 造成工事費等の支払時から宅地販売時までの標準的な所要月数

c 月当たり投下資本収益率 月利率1パーセントを標準とする。

i 付帯費用割合 通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額が転換後造成後の更地価格に占める割合であって、想定上の開発区域の規模、開発期間等を考慮して適正に定める。

n' 素地取得等の期間 素地取得時から宅地販売時までの標準的な所要月数

r 年利率 6パーセントを標準とする。

m 熟成までの期間 評価時点から素地取得までの期間とする。当該開発区域の位置、自然的条件、都市発展の動向等を斟酌して求める。

(5) 農地見込地地域内の土地及び林地見込地地域内の土地

(4)に準ずる。

(取引事例比較法による評価)

第11条 取引事例比較法は、次の手順により行うものとする。

(1) 近隣地域(評価対象地を含む同一状況地域をいう。)及び類似地域(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した同一状況地域をいう。)から多数の取引事例を収集する。

(2) 収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。

(3) 選択された取引事例の価格を付録の算定式へ適用し、算定価格を求める。

(4) 事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求める。

(取引事例地の選択)

第12条 取引事例の選択に当たっては、次の各号に掲げる要件を備えたものを選択するよう努めるものとする。

一 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

二 取引時期が2年程度以内であること

- 三 個別的要因の比較が容易であること
- 四 画地の面積が著しく相違していないこと
- 五 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること
- 六 違法な取引に係る不動産でないこと

(事情補正)

第13条 取引事例に次の各号に掲げる特殊な事情が存する場合は、適正に補正するものとする。

- 一 投機目的の取引
- 二 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
- 三 場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引
- 四 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
- 五 過大な造成費が考慮された取引
- 六 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
- 七 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
- 八 金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引
- 九 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引
- 十 調停、競売等により価格決定された取引
- 十一 その他減価又は増価すべき特殊な事情に係る取引

(時点修正)

第14条 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、次の各号に掲げるものうち妥当と認められる変動率を基に適正に定めた率により補正するものとする。

- 一 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率
- 二 近隣地域又は類似地域内の国土利用計画法施工令（昭和49年政令第387号）第9条に規定する基準地の標準価格の対前年変動率
- 三 都道府県別又は市町村別の用途別の公示価格又は標準価格の対前年変動率
- 四 財団法人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
- 五 熊本県農業会議調査に係る田畑価格の対前年変動率
- 六 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率
- 七 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

(不動産鑑定評価格との調整)

第15条 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るものとする。この鑑定評価格と第10条の規定により求めた評価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価格を決定した理由について説明を求めるとともに、第10条の規定により求めた評価格について、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格を求めるよう努めるものとする。

(公示価格等との均衡)

第16条 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保持することにより行うものとする。

2 公示価格と標準地の評価価格を比較するときは、第10条第2項第1号の取引事例比較法の算定式を準用するものとする。

3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときは、当該基準地の標準価格と標準地の評価価格について第2項に準じて比較を行うものとする。

(個別評価の手順)

第17条 個別に土地を評価するときは、第10条、第15条、第16条の規定に準じて行うものとする。

(その他の地域内の土地の評価)

第18条 その他の地域内の土地を評価するに当たって、第10条の規定に準じて行うことが困難なときは、近傍における土地の価格を参考とし、取得する土地の自然的条件、経済的条件等を比較考量して評価するものとする。

別記 2

土地利用制限率算定要領

(土地利用制限率)

第 1 条 基準第 2 5 条に掲げる「土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合」(以下「土地利用制限率」という。)を算定するため、本要領を定める。

(土地の利用価値)

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

一 高度市街地内の宅地

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

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

建物による利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

三 農地又は林地

地上の利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

(土地利用制限率の算定方法)

第 3 条 土地の利用制限率は、次式により算定するものとする。

一 前条第 1 号の土地の場合

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

A 建物利用における各階層の利用率の和

B 空間又は地下の使用により建物利用が制限される各階層の利用率の和
空間又は地下の使用によりその他利用が制限される部分の高さ又は深さによる補正率(0 ~ 1 の間で定める。)

二 前条第 2 号の土地の場合

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

A、B それぞれ前号に定めるところによる。

p 地下の利用がなされる深度における深度別地下制限率
前号に定めるところによる。

三 前条第 3 号の土地の場合

地上の利用価値の割合 $\times q$ + 地下の利用価値の割合 $\times p$ + その他の利用価値の割合 \times

q 空間又は地下の使用により地上利用が制限される部分の利用率の割合

p 第 2 号に定めるところによる。

第1号に定めるところによる。

(建物利用における各階層の利用率)

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

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

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

(深度別地下制限率)

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

(農地等の地上利用)

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

(空間又は地下の使用による残地補償)

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

土地価格 × 建物利用制限率 × 残地補償対象面積

残地補償対象面積 = 残地面積 - 建築可能面積

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

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

別表第1

土地の立体利用率配分表

土地の種別 利用率等区分		宅地						宅地 見込地	土地の種別 利用率等区分	
		900%を超え るとき	600%を超え 900%以内	400%を超え 600%以内	300%を超え 500%以内	150%を超え 300%以内	150%以内			
最有効 使用 その他 使用	建物等 利用率	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	地上利用率	0.9
	地下 利用率				0.2	0.3	0.3	0.3	地下利用率	
	その他 利用率 ()	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1	その他利用率()	0.1
	()の上下 配分割合	1 : 1			2 : 1	3 : 1	4 : 1	()の上下 配分割合	5:1	

- (注) 1 建築基準法等で定める用途地域の指定のない区域内の土地については、当該地の属する地域の状況等を考慮のうえ、土地の種別のいずれが照応するものによるものとする。
- 2 土地の種別のうち、宅地の同一容積率での地下利用率については、原則として当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域以外の場合等に適用するものとする。
- 3 土地の種別のうち、宅地中、当該地の指定用途地域又は用途的地域が商業地域の場合の建物等利用率については、当該地の属する地域の状況等を考慮して、上表の率を基礎に加算することができるものとする。
- 4 土地の種別のうち、農地・林地についての地上利用率と地下利用率との配分は、宅地見込地を参考として、それぞれ適正に配分するものとする。

別表第2 建物階層別利用率表

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

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

B群 全階事務所使用となる建物

C群 下階が事務所(又は店舗)で大部分の上階が住宅使用となる建物

D群 全階住宅使用となる建物

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

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

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

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

5 C群の [] 内の指数は当該階層の用途が住宅以外であるときの指数である。

別記 3

区分所有建物敷地取得補償実施要領

(目的)

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

(用語の意義)

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

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

(補償金の支払方法)

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

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

(区分所有建物の敷地の画地)

第4条 区分所有建物の敷地の評価に係る画地については、別記1土地評価事務処理要領第1項第2号の規定にかかわらず、所有者を異にする場合においても、区分所有建物の敷地を構成する一団の土地とする。

(敷地利用権の価格の評価)

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

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

（借地権等である場合の取扱い）

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

（残存区分所有者の敷地利用権の持分の取得方法）

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

（区分所有権の取得価格）

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

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

（取引事例比較法による区分所有権等の比準価格）

第9条 区分所有権等の取引事例比較法による比準価格を算定するに当たっては、原則として、当該区分所有権等の属する区分所有建物及び事例の区分所有権等の属する区分所有建物のそれぞれに評価の基準となる区分所有権等（評価の基準として適当と認められる階層において評価に適当と認められる位置に存する専有部分に係る区分所有権等をいい、以下「基準戸」という。）を設定するものとする。

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

一 事例の区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸における価格時点の専有部分1平方メートル当たりの正常な取引価格を、事例の区分所有権等と当該基準戸の次項第3号及び第4号に掲げる個別的要因の比較等により算定する。

- 二 事例の区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸と取得に係る区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸の格差率を、地域要因、次項各号に掲げる個別的要因等の比較により算定する。
 - 三 取得に係る区分所有権等の属する区分所有建物に係る基準戸と取得に係る区分所有権等の格差率を、次項第3号及び第4号に掲げる個別的要因等の比較等により算定する。
 - 四 取得に係る区分所有権等の比準価格は、第1号の規定により算定した正常な取引価格に前2号の規定により算定した格差率を乗じて算定する。
- 3 前項に規定する個別的要因は、概ね、次の各号に例示するとおりとする。
- 一 区分所有建物に係る個別的要因
 - ア 施工の良否
 - イ 建物の経過年数及び残存耐用年数
 - ウ 建物の構造、設計、設備等の良否
 - エ 玄関、集会室等の施設の状態
 - オ 建物の階数
 - カ 建物の用途及び利用の状態
 - キ 管理の良否
 - ク 居住者、店舗等の構成の状態
 - 二 敷地に係る個別的要因
 - ア 敷地の形状及び空地部分の広狭の程度
 - イ 敷地内施設の状態
 - ウ 敷地の規模
 - エ 敷地に関する権利の態様
 - 三 専有部分に係る個別的要因
 - ア 階層及び位置
 - イ 日照、眺望及び景観の良否
 - ウ 室内の仕上げ及び維持管理の状態
 - エ 専有面積及び間取りの状態
 - オ 隣接不動産等の利用の状態
 - カ エレベーター等の共用施設の利便性の状態
 - キ 敷地に関する権利の態様及び持分
 - 四 専用使用権に係る個別的要因
 - ア 自動車の保管場所の形態及びその権利の態様
 - イ 専用庭の有無
 - ウ バルコニー、トランクルーム等の施設の状態
- (原価法による区分所有権等の積算価格)

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

- 2 前項の区分所有建物一棟及びその敷地利用権全体について求める積算価格は、当該区

分所有建物の再調達原価を減価修正した額と当該敷地利用権全体の再調達原価を減価修正した額を合計した額に、第5条第1項後段に規定する減価補正を適正に行って算定するものとする。

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

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

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

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

5 前項第2号の階層別効用比率及び位置別効用比率は、次式により求める。

$$\text{階層別効用比率} = \frac{\text{対象階の階層別効用比} \times \text{対象階の専有面積}}{(\text{各階の階層別効用比} \times \text{各階の専有面積}) \text{の合計値}}$$

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

（内装に要する費用等の補償）

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

（建物の一部が支障となる場合に取得する建物の範囲）

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

一 構造の安全性

二 法令の規定の充足度

三 取りこわし工事の難易度

四 残存部分に対する補修費、補強費と残存する効用との対照

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

（残存部分に対する補修費等の補償）

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

一 切断面の補修

二 設備の移設、取り替え

三 構造部の補強

四 その他必要となる工事

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

（残存専有部分に対する工事費等の補償）

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

（残存部分の価値減等に対する補償）

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

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

（残存部分の維持管理費の増分に対する補償）

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

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

2 維持管理費の増分は、次式により算定する。

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

A 残存する区分所有者1人当たりの残存部分における維持管理費の合計額

B 残存する区分所有者1人当たりの従前建物における維持管理費の合計額

r 年利率

n 補償期間 残存部分の残耐用年数又は20年のいずれか短い期間とする。

（附属の建物等に対する補償）

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

2 取得した専有部分に事業の支障とならず、かつ、集会所等として利用が可能であるも

のがあるときは、これを前項の補償に代えて提供することができるものとする。この場合においては、集会所等とするための室内の改造等に要する費用を補償するものとする。

3 不足する自動車の保管場所を確保する必要があると認められるときは、残存する区分所有者の数、従前の区分所有者の数と自動車の収容台数との割合、従前の保管場所の形態等を考慮し、適正な保管場所を確保するのに要する費用を補償するものとする。

(立木等に対する補償)

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

(管理組合法人の理事等の費消時間に対する補償)

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

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

別記 4

残地工事費補償実施要領

(目的)

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

(通路等の設置の補償)

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

(盛土又は切土の工事費の補償)

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

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

(盛土高)

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

(切土高)

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

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

	<p>に高低差が1メートルを超えていた場合は、事業施行前の状態に復するまでの間の値</p> <p>(店舗敷地の場合)</p> <p>事業施行前の状態に復するまでの間の値</p>
--	--

(盛土高及び切土高の限界)

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

(標準的な盛土高又は切土高としない場合の処置)

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

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

(盛土又は切土の平面的な範囲)

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

(補償の限度)

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

別記 5

自動車保管場所補償実施要領

(適用範囲)

第1条 本要領は、次に掲げる要件に該当する自動車の保管場所について適用する。

一 平家建又は二階建の建物の存する一団の土地内の自動車の保管場所の一部又は全部が取得又は使用(以下「取得等」という。)されることにより使用できなくなる当該自動車の保管場所

二 現に自動車の保管場所の用に供されており、引続き同一目的に供されると見込まれる自動車の保管場所

なお、自動車の保管場所と共に建物が取得等される土地に存する場合には、自動車の保管場所の機能回復を含めて当該支障建物の移転工法を検討することから、本要領は適用しない。ただし、この場合には、本要領のうち参考となる事項について、これに準じて取扱うものとする。

(定義)

第2条 「自動車の保管場所」とは、自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年6月1日法律第145号)第2条第3号に規定する保管場所(車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所)及び業務用建物敷地内における当該業務と密接不可分な車両の駐車のための場所(以下「保管場所」という。)をいう。

2 「一団の土地」とは、居住用建物又は業務用建物及び保管場所が機能的に一体利用されている画地をいう。

なお、この場合において、土地に関する権利の形態については、自己の所有権と所有権以外の権利(借地権等)が混在していても差支えないものとする。

(補償方法)

第3条 一団の土地内に存する自動車の保管場所の一部又は全部が取得等される場合においては、原則として、次により補償するものとする。

なお、この場合において、残地内の建物等の移転、近隣の貸駐車場(保管場所)の借上げ又は残地内での立体駐車場(保管場所)の設置を行わなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、一団の土地に存する建物の所有者の請求により、補償するものとする。

また、本要領は標準的な取扱いを示すものであり、これにより難しい場合は個々の具体的な実情に即して妥当な補償となるよう適正に運用するものとする。

(1) 保管場所の機能回復の方法

保管場所の機能回復の方法は、一団の土地の用途(一般住宅敷地、共同住宅(貸家)敷地又は業務用建物敷地)により、残地の状態、保管場所の機能回復に要する費用の経済性等を検討の上、次表に掲げる回復方法の中から合理的な方法を決定する。

番号	用途	保管場所の機能回復の方法	機能回復の方法の内容
1	一般住宅敷地 共同住宅敷地	残地内の建物を移転することなく保管場所	残地内の主たる建物を移転することなく、物置その他の工作物及び立竹木

	業務用建物敷地	を確保	を再配置することによって、保管場所を含む現状機能を確保
2	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	近隣に保管場所とすることができる土地を確保	「近隣」とは、現在の保管場所から概ね200メートルの範囲を標準とするが、具体的には各地域の実情等によって決定(以下において同じ。)
3	一般住宅敷地 業務用建物敷地	近隣の貸駐車場(保管場所)を借上げ	比較的容易に借上げが可能な場合とし、順番待ち等の状況(短期間で確実に借上げできる場合を除く。)にあるときは、該当しない。
4	共同住宅敷地 業務用建物敷地	残地内に立体駐車場(保管場所)を設置	地域内の一部に立体化された駐車場(保管場所)が設置されている地域においては、これらの使用実態、設置場所、設備の種類(機械式、半自走式、自走式)等の調査を行い、残地内に設置する設備を検討・決定
5	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	残地内の建物を構内に移転して、保管場所を確保	残地内の主たる建物の一部又は全部を移転することによって、保管場所を含む現状機能を確保
6	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	構外に建物を移転して保管場所を確保	前記の五つの方法による保管場所の確保が困難な場合又は他の方法に比べ経済合理性を有する場合には、構外移転によって、保管場所を含む現状機能を確保

(注) 合理的な回復方法は、番号1から順次検討を行った上で決定するものとする。

留意事項

共通

ア 表中、番号2の「保管場所とすることができる土地」とは、一団の土地に存する建物の所有者が所有等する土地又は土地に関する権利の取得等が明らかな他人の土地で、保管場所とすることができる土地をいう。

イ 保管場所を借上げにより確保することの可否、及び保管場所を一団の土地以外の土地に確保することが行われている地域であるか否かの判定に当たっては、地元不動産業者等からの聞き取り等により行うものとする。

ウ 立体駐車場(保管場所)は必要最小規模のものとし、二段式を妥当とする。この場合における駐車台数の決定に当たっては、単に起業地内の支障となる台数分だけでなく、設置するために新たに支障となる分も含めたものとする。

エ 残地内の建物を移転して保管場所を確保する方法の検討に当たっては、建物の一階部分を保管場所とするなど、立体的な機能回復方法の検討も行うものとする。

オ 建物の移転工法を構外再築工法と決定する場合には、他の方法による保管場所の

確保が困難である旨の資料等を十分備えた上で、慎重に判断するものとする。

力 保管場所の規模等の検討に当たっては、現在の保管場所の利用状況、使用頻度(使用率)等を検討して判断するものとする。

したがって、保管場所の利用状況、使用頻度(使用率)等によっては、現状の保管場所機能の完全な回復を必要としない場合もあることに留意するものとする。

住宅敷地内の保管場所

ア 住宅敷地内の保管場所では本要領の対象とするのは、生活上自動車が不可欠な地域(通勤、買物等に自動車を使用することが一般的な地域)内の保管場所とする。

共同住宅敷地内の保管場所

ア 保管場所を備えていることを必ずしも貸家の一般的な条件としていない地域内の共同住宅(貸家)の保管場所については、残地内の建物の移転又は立体駐車場(保管場所)の設置等による機能回復の必要性までは認められないことに留意するものとする。

したがって、このような地域内の共同住宅(貸家)の保管場所が支障となった場合には、残地の簡易な工作物等を移転すること等により、できる限りの保管場所を確保するものとする。

イ 建物の一部を分割して構外に移転する工法を採用するに当たっては、構外再築工法と同様に他の方法による保管場所の確保が困難である旨の資料等を十分備えた上で、慎重に判断するものとする。

業務用建物敷地の保管場所

ア 保管場所の支障の状態、業種等によっては、本要領による保管場所の確保に要する費用の補償と保管場所の機能回復を行わずに営業規模の縮小による補償とを比較検討するものとする。

イ 現状と同様移転後も残地に保管場所を確保することを標準とするが、次のような使用実態等にある場合には、建物の在する土地と保管場所とが分離(割)することが可能であると判断することを原則とする。

- ・従業員が通勤に使用している保管場所
- ・主として夜間に多く使用されている業務用トラック等の保管場所
- ・その他、分離(割)が可能と認められるとき。

ウ 立体駐車場(保管場所)の設置の検討に当たっては、業種、保管場所の使用状況、使用頻度等から総合的に検討するものとする。

(2) 補償額の算定式

自動車の保管場所の確保に要する費用の補償額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる式により算定した額とする。

なお、建物等の移転に伴い営業休止、家賃減収等が生ずる場合には、その損失額を補償するものとする。

一 残地内の建物を移転することなく保管場所を確保する場合

補償額 = 保管場所の移転料 + 物置その他の工作物移転料 + 立竹木移転料 + (動産移転料) + (移転雑費)

注1 移転先又は従前の保管場所の残存部分に整地を行うことが必要であると認

められる場合には、これに要する費用は保管場所の移転料に含む（以下において同じ。）。

二 近隣に保管場所とすることができる土地を確保する場合

補償額 = 保管場所の移転料 + 移転雑費(移転先選定に要する費用、契約に要する費用、就業できないことによる損失額等)

三 近隣の貸駐車場(保管場所)を借上げる場合

補償額 = 貸駐車場(保管場所)の利用料相当額 + 現在の保管場所の現在価額 + 現在の保管場所の取りこわし工事費 - 発生材価額

貸駐車場(保管場所) = 当該地城における標準的利用料金(1 か月) × 0.9 × 月数の利用料相当額

注 1 0.9 は、現在の保管場所に対する管理費、土地に係る公租公課等相当分を考慮し、補正したものである。

2 月数は、24 か月以内で適正に定めるものとする。

四 残地内に立体駐車場(保管場所)を設置する場合

補償額 = 立体駐車場(保管場所)設置費用相当額 + 立体駐車場(保管場所)の維持管理費相当額 + (移転雑費) + 現在の保管場所の取りこわし工事費 - 発生材価額

注 1 立体駐車場(保管場所)の維持管理費相当額は、設置する設備が機械式であって、通常の維持管理費が必要と認められる場合に、補償できるものとし、次式により算定する。

$$\text{維持管理費相当額} = A \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

・ A は、新設した設備に係る年均等化経常費から既存の設備に係る年均等化経常費を控除した額とする。

・ r は、年利率とし、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)第42に定める率とする。

・ n は、新設した設備の維持管理費の費用負担の対象となる年数とし、当該補償設備の耐用年数に相応する一代限りの期間とする。

2 立体駐車場(保管場所)の設置に伴い工作物及び立竹木の移転の必要を生ずる場合には、これらを移転するのに要する費用を補償するものとする。

五 残地内の建物を構内に移転して保管場所を確保する場合

補償額 = 建物移転料(曳家、改造、除却又は再築工法) + 保管場所の移転料 + その他の工作物移転料 + 立竹木移転料 + 動産移転料 + 移転雑費

六 構外に建物を移転して保管場所を確保する場合

補償額 = 建物移転料(再築工法) + 保管場所の移転料 + その他の工作物移転料 + 立竹木移転料 + 動産移転料 + 移転雑費

別記 6

配偶者居住権補償実施要領

(目的)

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

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

第2条 基準第9条(土地の正常な取引価格)及び第9条の2(地価の公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則)に規定する土地の正常な取引価格のうち配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に対する補償は、別記1土地評価事務処理要領に定めるもののほか、次により処理する。

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

配偶者居住権の敷地利用権相当分

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

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

m 配偶者居住権の存続年数次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数

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

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

r 年利率

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

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

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

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

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

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

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

m 第2条第2項に定めるm(配偶者居住権の存続年数)の年数とする。

r 年利率

(配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償)

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

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

配偶者居住権を有する者に対する補償額

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

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

S 従前の建物の推定再建築費

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

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

m 第2条第2項に定めるm（配偶者居住権の存続年数）の年数とする。

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

r 年利率

n年での価値補正率（細則第15第1項（六）第1号に規定する価値補正率）

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

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

（土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償）

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

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