

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

埼玉県県土整備部及び都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償の取扱いについては、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（以下「基準」という。）、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。）及びその他別に定めるものを除くほか、この要領に定めるところによるものとする。

第1 基準第3条（補償額算定の時期）関係

1 基準第3条に掲げる契約締結の時の価格によって算定するとは、都市計画法等の法令に定めのある場合を除いて次のとおりとする。

(1) 土地等を取得するときは、次の各号による。

- 一 新たな事業の施行に伴い、新規に取得を行う場合は、適時の価格によって補償額を算定するものとする。
- 二 継続中の事業に伴い、前年度以前から取得を行っている場合は、当該年度の4月1日を価格時点として補償額を算定するものとする。

ただし、当該事業の当該年度の取得価格決定日の前日又は8月末日のいずれか早い日まで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る。

なお、当該事業の当該年度の取得価格決定日以降は、前年度に決定した価格により補償額を算定することはできない。

(2) 土地等を使用するときは、次の各号による。

- 一 使用を開始する日の属する年度内に使用が終了する契約は、適時の価格をもって補償額を算定する。
- 二 使用を開始する日の属する年度の翌年度以降に使用が終了する契約（長期継続契約）は、契約締結時における適時の価格をもって補償額を算定するものとし、原則として、毎年度における補償額の見直しは行わない。

2 前項に規定する土地等の取得又は使用に伴い通常生ずる損失の補償額については、次の各号によるものとする。

なお、契約時点において、印紙税法及び登録免許税法等の改正、その他通知等により価格の入替を行う必要について、確認をするものとする。

- 一 損失補償算定標準書（以下「標準書」という。）及び損失補償標準表（以下「標準表」という。）等を用いて算定する補償額については、当該年度発行の標準書及び標準表等により算定した補償額とするものとする。ただし、取得又は使用する土地等の当該事業の当該年度の価格決定日の前日又は8月末日のいずれか早い日までは、前年度の標準書及び標準表等により算定した補償額とすることができるものとする。
- 二 営業補償、消費税等相当額の補償等、契約の相手方から収集した資料を用いて算定する補償額については、原則として契約時点における直近の資料を基に算定した補償額とするものとする。

第2 基準第9条・細則第2（土地の正常な取引価格）、基準第10条・細則第3（地価公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則）関係

1 細則第2及び第3に規定する土地の正常な取引価格は、別記1 土地評価事務処理要領及び土地評価事務処理細則により算定するものとする。

ただし、次の各号に掲げる場合等で、当該取得予定地についての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場合は、それによることができるものとする。

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

2 土地評価における留意事項

土地評価に当たっては、別記1 土地評価事務処理要領に定めるもののほか、次に掲げる事項に留意し、適正に行うものとする。

(1) 標準地価格の算定

- 一 標準地価格の算定に際しては、比準価格を基準とし、収益価格、積算価格及び前買収地からの判定価格を参考とし、公示価格により規準して求めるものとする。
- 二 収益価格及び積算価格については、鑑定評価を採用することができる。
- 三 標準地の各価格の算定に際しては、鑑定評価により検証する。

(2) 継続事業の場合における比準価格及び規準価格の算定

継続事業の場合における比準価格及び規準価格の算定は、次の一により算定する。ただし、時点修正により難しい場合は、二により、近隣地域の状況が著しく変化した場合には、三によることができる。

一 時点修正を行い評価する場合は、次により算定する。

- 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（不動産鑑定業者による調査意見を参考）を求める。
- イ 標準地の比準価格及び規準価格は、標準地の当初の比準価格及び規準価格にアの変動率を乗じて求める。

二 標準地を土地評価により再度算定する場合は、次により算定する。

- ア 標準地のみを再評価する。
- イ 各画地の格差率は、従前のおりとする。

三 再評価を行う場合は、新規に土地評価を行う場合と同様とする。

3 土地取得価格の決定の方法については、次のとおりとするものとする。

(1) 土地評価による場合

- 一 標準地価格は、原則として、前項により算定した比準価格で決定する。
- 二 各画地の取得価格は標準地の決定価格に格差率を乗じて求める。ならし価格（地目別等に同一取得価格）は、原則として行わない。

(2) 取得予定地についての鑑定評価を徴することによって算定する場合

取得価格は、鑑定評価を参考とし、決定する。

第3 基準第13条・細則第5（地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格）関係

細則第5第1項ただし書きの算定方法は次のとおりとする。

- (1) 一体評価における借地権等の権利割合については、「財産評価基本通達（昭和39年4月25日付け国税庁長官通達）」で定められた財産評価基準書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、借地権者等が寄与する効用増（減）を含めて土地価格を算定した上で、当事者間で決定した権利配分に基づき契約することができる。

なお、当該土地価格は次式による。

土地価格＝当該土地の借地権評価格＋当該土地の底地評価格

＝標準地価格×一体評価による格差率×当該土地の借地権等の割合＋標準地価格×当該土地の格差率×（1－当該土地の借地権等の割合）

(2) 自己所有地と隣接地に設定された権利を一体的に利用している場合は、自己所有地においても同等の権利が設定されているものとみなし一体評価を行うものとする。

(参考) 算定例

(状況図)		(設定条件)	
所有者A土地 100㎡	所有者B土地 50㎡	A土地	B土地
借地権者C 自宅		標準地価格	10,000円
		個別格差率	地積過小0.9
		一体評価の格差率	普通 1.0
		借地権割合	7割
		1－借地権割合	3割

道 路

(各土地の土地価格)

	借地権評価格	底地評価格	合 計
A 土地	10,000円/㎡×1.0(普通)×0.7(権利割合) =7,000円/㎡	10,000円/㎡×0.9(過小)×0.3(権利割合) =2,700円/㎡	9,700円/㎡
B 土地	10,000円/㎡×1.0(普通)×0.7(権利割合) =7,000円/㎡	10,000円/㎡×0.8(過小)×0.3(権利割合) =2,400円/㎡	9,400円/㎡

A土地の価額：9,700円/㎡×100㎡=970,000円（個別評価では、900,000円）

B土地の価額：9,400円/㎡×50㎡=470,000円（個別評価では、400,000円）

上記の価額から土地所有者と借地権者の権利配分により、それぞれの補償額を決定する。

第4 基準第14条（使用貸借による権利に対する補償）関係

賃借権に乗ずべき適正に定めた割合は、通常の場合においては、3分の1程度を標準とするものとする。

第5 基準第17条・細則第6（建物その他の工作物の取得に係る補償）関係

細則第6第1項に掲げる現価率は、標準表に掲げる木造建物現価率表及び非木造建物現価率表によるものとする。

第6 基準第18条・細則第7（立木の取得に係る補償）関係

- 1 基準第18条第2項第一号の規定により立木を残存させることが適当である地域において、当該立木の所有者全員から取得の同意が得られず、立木の取得と伐採が混在することになっても、一部の取得でも相応の土砂の流出・崩壊防止の効果が認められる場合は、立木を取得できるものとする。
- 2 同条第2項第二号の規定は、起業者が取得した上で、必要な時期に伐採を行うことが合理的と認められる場合に適用するものとする。
- 3 同条第2項により、立木を取得するときは、事前に取得課所内において調整を行うものとする。

4 同条の取得にかかる予算科目は、次のとおりとする。

(1) 第1項該当の立木は公有財産購入費とする。

(2) 第2項該当の立木は補償、補填及び賠償金とする。

5 基準第18条の運用については、別記8立木の取得に係る補償の運用方針によるものとする。

6 立木の取得に係る補償は、埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱（以下「要綱」という。）別記7立竹木調査算定要領及び標準書による。

第7 基準第24条・細則第12（水を利用する権利等の消滅に係る補償）関係

水を利用する権利等の消滅とは、事業の施行により全面的に、又は部分的に水を利用する権利等の行使が不可能となる場合をいう。

第8 基準25条・細則第13（土地の使用に係る補償）関係

1 細則第13に規定する一定の率は、土地の種別に応じ次に掲げる率とするものとする。

(1) 宅地、宅地見込地及び農地 年 6パーセント

(2) 林地及びその他の土地 年 5パーセント

2 使用を開始する日の属する年度の翌年度以降に使用が終了する契約（長期継続契約）により土地を使用する時は、一の契約につき、その契約期間は原則として3年を上限とする。

第9 基準第26条（空間又は地下の使用に係る補償）関係

1 基準第26条に規定する空間又は地下の使用に係る補償額は、別記2土地利用制限率算定要領の定めるところにより算定するものとする。

2 土地の最有効使用の方法、周辺地域を含めた公的規制の状況、将来の利用構想及びその可能性、地盤・地質等の状況、地域における慣行等の事情を総合的に勘案して、土地の利用が妨げられないと認められる場合等前項の算定要領により難しい場合は、その適用はないものとする。

第10 基準第27条（土地の使用に代わる取得）関係

1 土地の使用に代わる取得は、使用期間に相当する期間が終了した後、土地を公用若しくは公共用又は公益事業の用として有効利用が図れるときに適用するものとする。

2 基準第27条の細部の運用については、別記9土地の使用に代わる取得の運用方針によるものとする。

第11 基準第30条・細則第16（建物等の移転料）関係

1 建物の移転工法の認定（細則第16第1項(1)関係）

建物の移転工法は、当該建物が移転後においても、従前の価値及び機能を失わないよう、従前の利用環境の面（地域の状況、土地と建物の状況、位置、構造、用途、植栽、自動車の保管場所その他の条件）を考慮して認定するものとし、認定に当たっては、次の事項を検討するものとする。

一 公法上の規制との関係

二 施設改善に該当する法的根拠

三 土地の取得等の面積及び一団の土地に対する割合

四 残地の面積、形状、利用状況及び残地価額

五 構造及び用途、建物の部材の稀少性による曳家の可否

- 六 有形的分割又は用途上の機能的分割による改造等の可否
- 七 関連移転との関係
- 八 残地工事費及び残地補償費との関係
- 九 従前の機能復元の適否及び除却の可否
- 十 営業との関係
- 十一 仮住居、仮施設との関係
- 十二 その他必要な事項

2 残地への移転の検討（細則第16第1項(1)(4)関係）

(1) 建物を移転させるときの通常妥当と認められる移転先を、取得等をする土地の残地又は残地以外の土地のいずれとするかの認定においての残地には、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确实と認められる場合の土地を含むものとする。

(2) 残地がある場合においては、次に掲げる有形的検討・機能的検討・法制的検討及び経済的検討を移転工法別に行い、当該残地が移転する建物の合理的な移転先となるか否かの検討を行うものとする。

なお、当該残地が移転する建物の合理的な移転先となるか否かの検討に当たり、経済的検討は、有形的検討・機能的検討・法制的検討を満足した場合において行うものとする。

- 一 有形的検討においては、当該建物の配置及び構造上から物理的かつ技術的に移転が可能であるか否か。
- 二 機能的検討においては、当該建物の従前の機能が失われないような移転が可能であるか否か。
- 三 法制的検討においては、公法上の規制、制約、緩和があるか否か。
- 四 経済的検討においては、当該建物の従前の価値が失われず、他の残地内における移転工法の補償総額に比べ経済的合理性を有しているか否か。

3 標準工法（細則第16第1項(2)(5)関係）

建物の移転工法は、次に掲げるものを標準とし、通常妥当と認められる移転工法を認定するものとする。

一 再築工法

残地以外の他の土地又は残地内に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的であると認められるとき、又は、残地内に利用環境の面を考慮して従前の建物に照応する建物を建築することが合理的であると認められるときは、再築工法による。

再築工法は、構外再築工法、構内再築工法（同種同等）、構内再築工法（照応建物）等に区分する。

二 曳家工法

敷地と建物の関係、建物の構造及び用途、部材の稀少性の程度等を勘案して、残地等に曳家することが合理的であると認められるときは、曳家工法による。

三 改造工法

建物の一部（残地内にあっても取得（使用）する土地の部分と構造又は機能上切り離せない部分があるときは、この部分を含む。）を切り取り、残地内で残存部分を一部改築し、又は増築することにより、従前の機能を維持することが合理的と認められるときは、改造工法による。

なお、当該建物の支障となる部分が全体面積に比較し相当部分であり、建物の主要構造材の大部分を変更して増改築が行われる場合、あるいは従前の間取りに関係なく新たな間取りによる場合は

他の移転工法を採用する。

四 復元工法

文化財保護法等により指定されている場合（文化財保護法第57条の文化財登録原簿に登録されている場合を含む。）その他建物を原形で復元することが合理的であると認められるときは、復元工法による。

五 除却工法

取得する土地の上にある建物の一部が当該建物に比較してわずかであり、かつ重要部分でなく従前の機能にほとんど影響を与えないと認められるとき、又は建物を再現する必要がないと認められるときは、除却工法による。

六 その他の工法

前五号に掲げるほか、必要に応じて、次の工法についても前項（2）の項目を検討し、最も合理的であると認められるときは、当該工法による。

（ア）複合工法 複数の工法を組み合わせた曳家改造工法、曳家除却工法等

（イ）分割工法 1棟の建物の一部を残地内に存する部分と切り離し、残地以外に再築する分割再築工法等

4 標準耐用年数（細則第16第1項(6)関係）

第一号に掲げる従前の建物の標準耐用年数は、次の表（等級別標準耐用年数表）による。

ただし、同表の標準耐用年数によることが適当でないとき、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により、当該建物の実態的耐用年数を定め、同号の算式を参考に求めることができるものとする。

（1）木造建物の場合

木造建物等級別標準耐用年数表

等級	建物の程度	耐用年数	備考
1	応急住宅程度	20年	仮設程度のもの及び物置、畜舎その他これらに類するものを含む。
2	公営住宅程度	35年	工場、倉庫、車庫、市場その他これらに類するものを含む。
3	住宅金融支援機構住宅程度	48年	劇場、映画館、学校、病院その他これらに類するものを含む。
4	上等の一般建築	60年	
5	極上等の建築	70年	

（2）非木造建物の場合

非木造建物等級別標準耐用年数表

等級	建物の構造		鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造（肉厚9mm以上、主としてH型構造）	れんが造、コンクリートブロック造、石造	鉄骨造（肉厚4mmを超え9mm未満）	鉄骨造（肉厚4mm以下）、軽量鉄骨造
	建物の用途						
1	工場及び倉庫（塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用しているもの）		40年	40年	35年	35年	30年

2	工場及び倉庫（一般的なもの） 、市場その他これらに類するもの	65年	60年	55年	50年	45年
3	旅館、ホテル、百貨店、劇場、 飲食店その他これらに類するもの	80年	70年	65年	60年	50年
4	事務所、住宅、アパート、店舗 、病院、学校その他これらに類 するもの	90年	80年	70年	60年	55年

注) 建物の用途が「工場及び倉庫（塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用しているもの）」と判断されるものであっても、腐食を防止するための措置が施されている等の場合で、「工場及び倉庫（一般的なもの）」と同等の耐用年数と判断することが妥当と認められる建物については、その耐用年数を適用するものとする。

5 建物の移転料の算定（細則第16第1項(6)関係）

(1) 建物の移転料の算定は、認定した移転工法に従い、それぞれ次に掲げるところにより行うものとする。

なお、木造特殊建物の移転料は、推定再建築費を基礎として算出するときは、要綱別記4建物移転料算定要領別添一木造建物調査積算要領を準用して算定するものとする。木造特殊建物の移転料を算定するに当たり推定再建築費を基礎として算出することが合理的でないと認められる場合は、専門業者の見積もりによるものとする。

一 再築工法

ア 建物移転料＝建物の現在価額＋運用益損失額＋取りこわし工事費－発生材価額

イ 細則第16第1項(4)第二号に規定する「従前の建物に照応する建物」（以下「照応建物」という。）により建物を補償する場合の補償額は、次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た額とする。

a 照応建物推定再建築費 \geq 従前建物推定再建築費の場合

建物移転料＝前記アにより算定した建物移転料＋（照応建物推定再建築費－従前建物推定再建築費）

b 従前建物推定再建築費 $>$ 照応建物推定再建築費 \geq 従前建物現在価額の場合

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

c 従前建物現在価額 $>$ 照応建物推定再建築費の場合

建物移転料＝従前建物現在価額＋取りこわし工事費－発生材価額

ウ 要綱別記4建物移転料算定要領及び標準書による。

二 曳家工法

ア 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。）

イ 木造建物は、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及び標準書による。

三 改造工法

建物移転料＝切取工事費（整地費を含む。以下同じ。）＋切取面補修工事費（補足材費を含む。以

下同じ。) + 残存部の一部増改築費 (補足材費を含む。) - 発生材価額

四 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

五 除却工法

ア 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 + 切取面補修工事費 - 発生材価額

イ 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 + 取壊し工事費 - 発生材価額

(2) 細則第16第1項(6)第一号に掲げる再築補償率は、次により処理する。

一 同号に規定する価値補正率は、従前の建物の経過年数が標準耐用年数の5割以上で、かつ、標準耐用年数満了時までの建物である場合については、次によるものとする。

ただし、従前の建物の経過年数が標準耐用年数の5割未満であっても特に価値補正を考慮する必要があると認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めることができるものとする。

ア 木造建物の価値補正率は、次の表 (各項目別補正率表) に掲げる補正率の範囲内で定めた各補正項目ごとの補正率を合計して算定することとし、30%を超えることができないものとする。

ただし、算定した値が実態に適合しないと認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めるものとする。

イ 非木造建物の価値補正率は、補修の実態を踏まえ、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めることができるものとする。

各項目別補正率表

番号	補正項目	補正率	備考
1	柱が15cm角以上の建物	5%	
2	屋根に補修が施されている建物	3	葺替え
3	内壁に補修が施されている建物	3	張替え
4	外壁に補修が施されている建物	4	張替え
5	柱に補修が施されている建物	5	取り替え
6	土台に補修が施されている建物	5	取り替え
7	その他の補正項目		
	(1) 軒先のたる木、野地板を保護するための鼻かくし、破風板による補修が施されている建物	3	
	(2) 土台に防腐、白蟻消毒が施されている建物	2	
	(3) 出入口、雨戸、窓等の木造建具がアルミサッシ等の金属建具に取替えられている建物	4	
	(4) 建築基準法に定められている床高以上の床高によって湿気等の対策が施されている建物	1	

	(5) 浴室の浴槽、壁及び床タイル等の補修が施されている建物	3	
	(6) 建物の立地条件から判断して採光による環境条件が優れている建物	4	
	(7) 建物の立地条件から判断して通風による環境条件が優れている建物	3	

二 従前の建物が、経過年数が標準耐用年数を超過している建物である場合の再築補償率は、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により当該建物の実態的耐用年数を定め、同号の算式を参考に求めることができるものとする。

6 借家人が附加した造作等の取扱い（細則第16第1項(7)関係）

借家人が家主の同意を得て附加した造作や増築部分に対する補償については、借家人が附加した造作や建増部分であっても、それが建物の本体及び構成部分として建物所有権に吸収される場合には、民法第242条本文の規定により、借家人はその所有権を保有せず、建物所有権に帰属するものであるから、建物移転料は建物所有者に一括支払うものとし、借家人補償については増築部分を含む床面積を対象とするものとする。

7 法令改善費の運用益損失額の補償（細則第16第3項関係）

(1) 通常妥当と認められる移転先は、構外移転の場合においても従前と同種の移転先が想定されていることから、従前地において法令改善の必要が生ずる場合には、法令改善費の運用益損失額を補償する。

ただし、三者契約等により、移転先が特定される場合において法令改善が必要でないことが明らかなる場合には、当該補償は行わない。

(2) 曳家工法、改造工法の場合であっても法令改善費は補償せず、その運用益損失額を補償するものとする。

(3) 照応建物において法令改善に関する補償が必要な場合の補償額は、次の各号によるものとする。

一 第5項(1)第一号イa及びbの場合

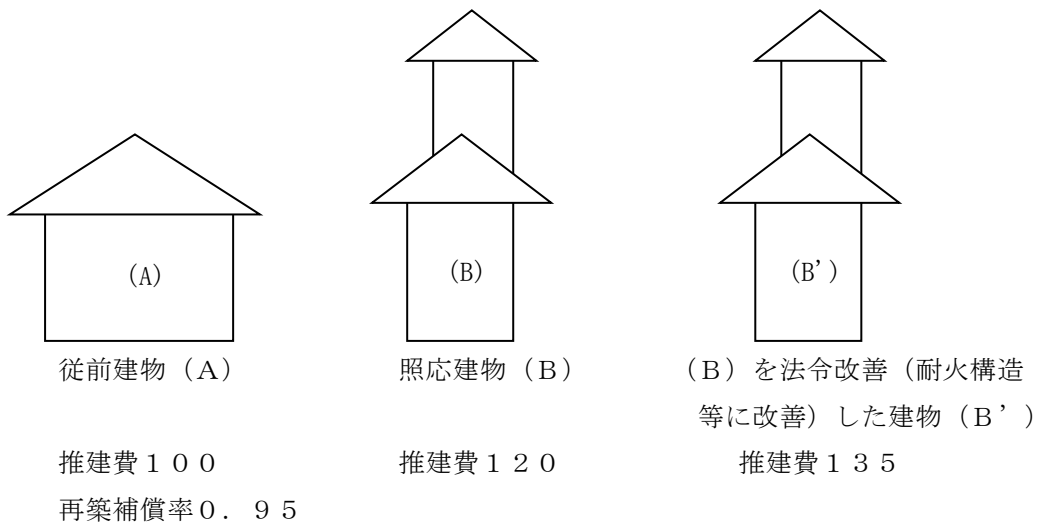
建物移転料＝第5項(1)第一号イa及びbにより算定した補償額＋{(照応建物に法令改善を行った建物の推定再建築費－照応建物推定再建築費)の運用益損失額}

二 第5項(1)第一号イcの場合

建物移転料＝第5項(1)第一号イcにより算定した補償額＋{(照応建物に法令改善を行った建物の推定再建築費－従前建物現在価額)の運用益損失額}

ただし、照応建物に法令改善を行った建物の推定再建築費が従前建物現在価額を下回る場合は、第5項(1)第一号イcにより算定した補償額による。

(参考) 算定例



$$\{(A) \times \text{再築補償率}\} + \{(B) - (A)\} + \{(B') - (B)\} \times \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right\}$$

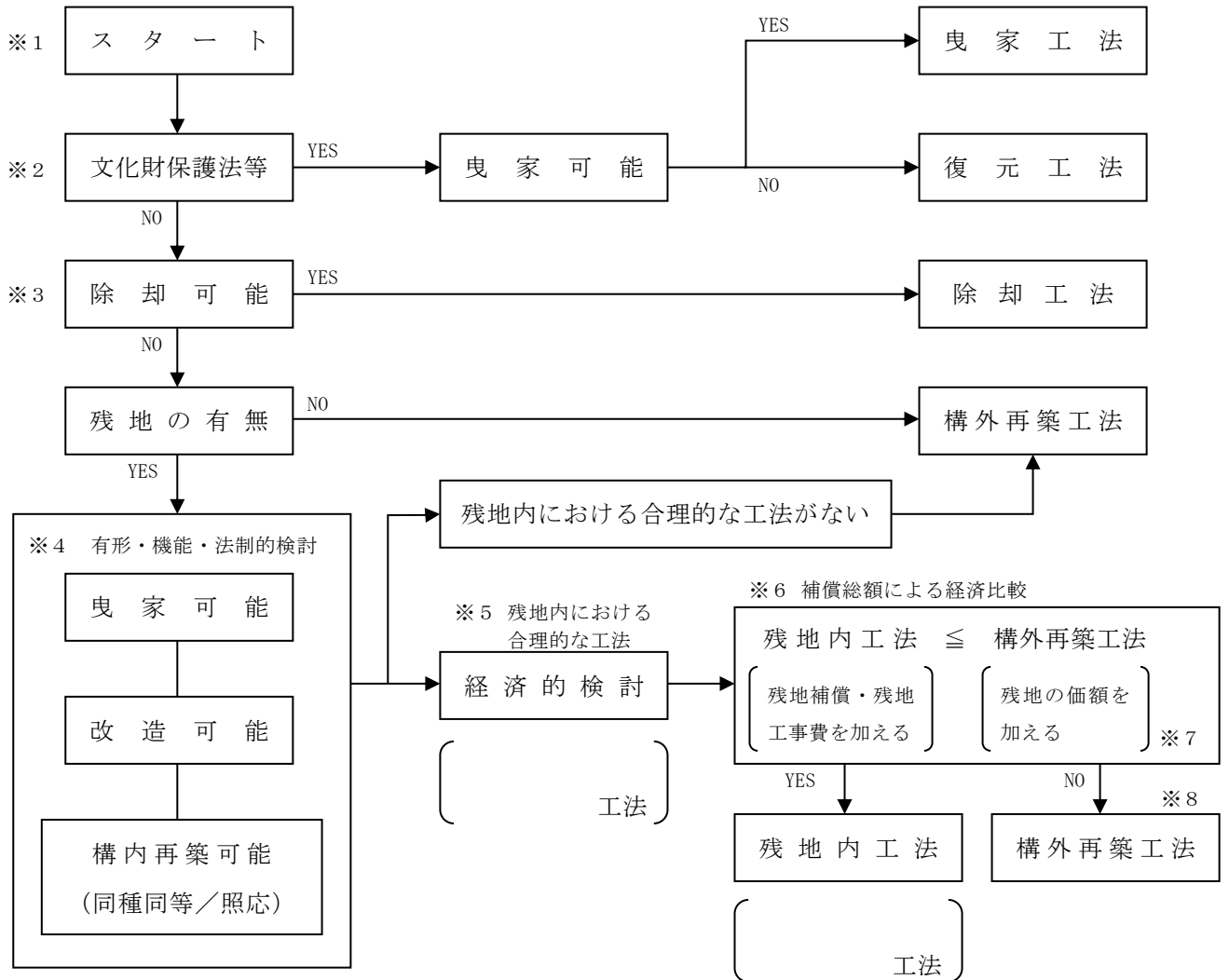
+ 取りこわし工事費 - 発生材価額

$$= \{100 \times 0.95\} + \{120 - 100\} + \{135 - 120\} \times \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right\}$$

+ 取りこわし工事費 - 発生材価額

8 建物の移転工法を認定するにあたっては、以下により行うものとする。

<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。

第11の2 工作物の補償方針（細則第16第2項関係）

- 1 工作物の移転料の算定は、標準書、標準表のほか、要綱別記6-1工作物調査算定要領、要綱別記6-2機械設備調査算定要領及び要綱別記6-3附帯工作物調査算定要領により行うものとする。
- 2 機械設備、生産設備及び附帯工作物の移転料は、標準書、標準表のほか、要綱別記6-1工作物調査算定要領、要綱別記6-2機械設備調査算定要領、要綱別記6-3附帯工作物調査算定要領に基づき算定した復元費と再築費に、それぞれの移転工法による建物移転料、営業補償等を加えた補償総額により経済比較を行い、経済合理性を有するいずれか一方により補償する。

第11の3 機械設備の移転料（細則第16第2項関係）

- 1 細則第16第2項に規定する工作物のうち、機械設備の移転料については、同第1項で定める建物の移転工法における復元工法及び再築工法の算定式に準じ、それぞれ復元費及び再築費として、次により算定するものとする。
 - 一 復元費＝復元工事費（運搬費を含む。）＋解体処分費－売却価格
 - 二 再築費＝機械設備の現在価額（再調達価格×現価率）＋運用益損失額＋解体処分費－売却価格
- 2 機械設備の現在価額（再調達価格に現価率を乗じて算定する。）と運用益損失額との合計額は、再調達価格に次式による再築補償率（小数点以下第四位を四捨五入した数値とする。）を乗じて算定するものとする。

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

n 機械設備の経過年数

N 機械設備の標準耐用年数（又は実態的耐用年数）

r 年利率

一 機械設備の経過年数

機械設備の経過年数は、既存の機械設備の購入（新品としての購入とする。）から補償額算定の時期までの年数をいい、固定資産台帳等の取得年月から認定する。

二 機械設備の標準耐用年数

機械設備の標準耐用年数は、別表3（機械設備標準耐用年数表）を適用して求めるものとする。

なお、標準耐用年数によることが適当でないと認められる場合は、専門メーカー等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、その機械設備のもつ実態的耐用年数を定めることができるものとする。

第11の4 附帯工作物の移転料（細則第16第2項関係）

- 1 細則第16第2項に規定する工作物のうち、附帯工作物の移転料については、同第1項で定める建物の移転工法における復元工法及び再築工法の算定式に準じ、それぞれ復元費及び再築費として、次により算定するものとする。
 - 一 復元費＝復元工事費（運搬費を含む。）＋解体処分費－発生材価額

二 再築費＝附帯工作物の現在価額（再調達価格×現価率）＋運用益損失額＋解体処分費－発生材価額

2 附帯工作物の現在価額（再調達価格に現価率を乗じて算定する。）と運用益損失額との合計額は、再調達価格に次式による再築補償率（小数点以下第四位を四捨五入した数値とする。）を乗じて算定するものとする。

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

n 附帯工作物の経過年数

N 附帯工作物の標準耐用年数（又は実態的耐用年数）

r 年利率

一 附帯工作物の経過年数

附帯工作物の経過年数は、既存の附帯工作物の設置（新設）から補償額算定の時期までの年数をいうものとする。

二 附帯工作物の標準耐用年数

附帯工作物の標準耐用年数は、別表4（附帯工作物標準耐用年数表）を適用して求めるものとする。

なお、標準耐用年数によることが適当でないと認められる場合は、専門家等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、その附帯工作物のもつ実態的耐用年数を定めることができるものとする。

3 附帯工作物の移転工法については、別に定めがある場合を除くほか、「再築工法」と「復元工法」の二つを原則とし、各工法の採用は次のとおり判断するものとする。

（1）移転することにより、従前の機能を確保することが不可能な附帯工作物については、「再築工法」

とする。

（2）移転しても、従前の機能を確保することが可能な附帯工作物については、「復元工法」とする。

ただし、移転可能であっても、経済的合理性が認められる場合には、「再築工法」とする。

第11の5 生産設備の移転料（細則第16第2項関係）

細則第16第2項に規定する工作物のうち、生産設備の移転料については、機械設備の移転料及び附帯工作物の移転料に準じて算定するものとする。

第12 基準第30条・細則第17（建物等の移転料）関係

土地を使用する場合の建物移転料については、契約時点をもって補償するものとし、当該土地の使用終了後、当該土地に建物を移転することを想定した前価計算は行わない。

第13 基準第32条（区分所有建物の取得等）関係

- 1 基準第32条は、別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領により処理するものとする。
- 2 区分所有建物の一部が支障となり、土地の分筆が必要となるときの同条の適用は、原則として、区分所有者全員の協力が得られ、本人申請による分筆登記が行われることを原則とするものとする。

第14 基準第34条・細則第18（動産移転料）関係

細則第18は、次により処理するものとする。

- 1 動産移転料は、次式により算定するものとする。

貨物自動車1台当たりの動産の移転費×当該動産の運搬に必要な貨物自動車台数

- (1) 貨物自動車1台当たりの動産の移転費は、貨物自動車1台当たりの動産の移転に通常要する梱包、小運搬、積み込み及び積卸しのため必要な労力費、運賃、荷造りの材料費並びにその他の雑費の合計額とし、次により求めるものとする。この場合において、貨物自動車の車種は、屋内動産にあつては2トン積又は4トン積貨物自動車とし、一般動産にあつては動産の品目、種類、数量、体積等に応じた貨物自動車とするものとする。

なお、取扱いが困難な動産があるときは、実情に応じて必要な経費を加算するものとする。

- 一 労力費 屋内動産にあつては、2トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の2人分とし、4トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の4人分とし、一般動産にあつては、2トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の1人分とする。ただし、通常の小運搬の範囲を超える小運搬が必要であると認められるときは、実情に応じて適宜補正することができる。
- 二 運賃 屋内動産にあつては当該地域における引越荷物に係る1日当たりの標準的な一般貨物自動車の運賃を1日当たりの往復回数（通常2回とし、当該地域の実情に応じて適宜1回とすることができるものとする。）で除した運賃とし、一般動産にあつては使用車両の最大積載量及び移転距離（通常4キロメートルとし、当該地域の実情に応じて適宜加算できるものとする。）に基づいた当該地域における一般貨物自動車の標準的な運賃とする。
- 三 荷造材料費 ダンボール箱、ガムテープ等の荷造りに要する資材費とする。
- 四 その他の雑費 前三号の費用の合計額の10パーセントとする。

- (2) 建物を残地に移転する場合においては、(1)にかかわらず実情に応じて(1)により算定した額の50パーセントから100パーセントの範囲内で適正に定める額を貨物自動車1台当たりの動産の移転費とする。

- (3) 当該動産の運搬に必要な貨物自動車台数は、屋内動産については、原則として、次の表（住居面積別標準台数表）を適用して求めるものとし、屋内動産については次の表によることが著しく実情に合わない認められる場合、及び一般動産については、動産の品目、種類、数量、体積その他台数算出上必要な事項を調査して、適当と認められる車種及び台数を決定するものとする。

住居面積別標準台数表

住居面積	15㎡未満	15㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 75㎡未満	75㎡以上 105㎡未満	105㎡以上 140㎡未満	140㎡以上 180㎡未満	180㎡以上
------	-------	----------------	----------------	----------------	-----------------	------------------	------------------	--------

2トン積貨物自動車台数	1台		1台		1台		1台	
4トン積貨物自動車台数		1台	1台	2台	2台	3台	3台	4台

注(1) この表は家族人員5名以内の場合又は家族人員が5名を超え、かつ、住居面積が50㎡未満の場合に適用し、家族人員が5名を超え、かつ、住居面積が50㎡以上の場合については、5名を超え3名を増すごとに2トン積貨物自動車1台を加算（加算したことにより2トン積貨物自動車2台となる場合は、4トン積貨物自動車1台に置き換えるものとする。）して適用する。この場合において、人員に3名未満の端数が生ずるときは3名として計算する。

(2) 住居面積は、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とする。

- 2 仮住居等を経由して移転する場合においては、前項により算定した額と同額（(1)第一号のただし書きにより補正しているときは補正により増額した額を、(1)第二号において1日の往復回数を1回又は移転距離を4キロメートル以上としているときは、1日の往復回数2回又は移転距離4キロメートルとして計算した額を超える額を、それぞれ控除するものとする。）を加算するものとする。
- 3 動産移転料の算定は、標準書及び標準表によるものとする。

第15 基準第35条・細則第19（仮住居等に要する費用）関係

- 1 細則第19第1項に掲げる一時金相当額については、仮住居期間が短いことが一般的であるためその運用益の損失額は補償しない。
- 2 仮住居補償の算定に必要な標準家賃等の算出については、別記6仮住居補償算定の標準家賃等算出取扱方針によるものとする。
- 3 細則第19第5項に規定する、仮住居を借りることが著しく困難であると認められる場合とは、地域が山間部等であり、同一市町村内、かつ、同一生活圏内に賃借可能な貸家、アパート等が存しないと認められる場合をいう。
- 4 仮住居等に要する費用の補償額算定は、標準書及び標準表によるものとする。

第16 基準第36条・細則第20（家賃減収補償）関係

- 1 細則第20第1項及び第2項に規定する従前の建物の家賃（月額）は、補償契約締結前の1年間における当該建物に係る家賃収入額（細則第20第3項により相当と認められる期間を加える場合にあつては、同項の借家人が移転してから補償契約締結までの期間の家賃収入の相当額を加えた額）を12で除した額とする。
- 2 細則第20第2項（2）に掲げる、得られることが見込まれる更新料相当額とは、土地の使用期間に建物の建築期間等を考慮した期間中に更新時期となり、更新料が得られると想定される場合の更新料相当額をいい、補償の要否の判断は、契約書等で契約内容を確認して行うものとする。
- 3 家賃減収補償額の算定は、標準書及び標準表によるものとする。

第17 基準第37条・細則第21（借家人に対する補償）関係

- 1 借家人に対する補償は、次のとおり処理するものとする。
 - (1) 再築工法の場合は、原則として借家人補償とする。ただし、賃貸借の当事者間において密接不可分の関係（例えば、親族間、法人とその構成員等）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する。

(2) 曳家工法、改造工法の場合は、原則として仮住居補償とする。ただし、従前の契約条件の著しい変更（例えば、新たな一時金の支出等）が確実であると認められるときは、借家人補償を原則とする。

2 借家人補償の算定に必要な標準家賃等の算定については、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ものとする。

3 細則第21第3項に掲げる補償年数は、次の表（家賃差補償年数表）の区分による範囲内で定めるものとする。ただし、建物の全部又は一部を現に借りしている者が居住又は使用している期間が、この表の区分による年数を下回る場合は、当該期間（当該期間が1年未満の場合は1年）を年数とみなす。

なお、当該期間に年未満の端数がある場合は、当該期間（月単位）を12で除した数を補償年数とみなす。

4 前項の規定にかかわらず、特段の事情があると認められるときは、各区分の補償年数を1年の範囲内で補正することができるものとする。

家賃差補償年数表

従前の建物との家賃差	年 数
3.0倍超	4年
2.0倍超3.0倍以下	3年
2.0倍以下	2年

$$\text{注) 従前の建物との家賃差} = \frac{\text{標準家賃 (月額)}}{\text{現在家賃 (月額)}}$$

5 従前の建物が狭小なため当該地域に照応する建物がないと認められる場合は、借家面積の補正を行うものとする。

この場合、当該借家面積の補正は地域内において賃借可能な最小面積を超えないように行うものとする。

また、「高齢」の判断については、年金支給年齢を目安として、現時点では65歳以上とするものとし、「高齢である等」には、社会的弱者である障害者も含めるものとする。

ただし、「高齢である等」であっても、生活圏外への転居が著しく困難と認められない場合には、借家面積の補正を行わないものとする。

なお、本要件の対象者については、契約者を原則とするが、契約者の家族が障害者である等の事情により生活圏外への転居が著しく困難と認められる場合においても、本要件の対象とすることができるものとする。

6 借家人に対する補償額の算定は、標準書によるものとする。

第18 基準第38条・細則第22（改葬の補償）関係

改葬の補償額の算定は、標準書及び標準表によるものとする。

第19 基準第39条・細則第23（祭し料）関係

祭し料の算定は、標準書及び標準表によるものとする。

第20 基準第40条・細則第24（移転雑費）関係

- 1 細則第24第1項(2)は、原則として、残地のみで従来の利用目的に供することが不可能であり、代替地を取得することが客観的に必要と認められる場合に適用するものとする。
- 2 細則第24第1項(3)は、すべての農地が対象となるものではなく、代替農地を取得しなければ農業経営が立ち行かなくなるような場合に適用するものとする。
- 3 細則第24第2項(1)に掲げる移転先又は代替地等の選定に要する日数は、次の表（移転先等選定補償日数表）の日数欄に掲げる日数を限度として実情に応じて適宜求めた日数とするものとする。

移転先等選定補償日数表

種 別		日 数	
		自己選定 の場合(A)	業者（委託） 選定の場合(B)
自 用 家	再 築	(20日) 15日	3日
	曳 家	自己所有地	5日
		他人所有地	10日
貸 家	再 築	10日	3日
	曳家（他人所有地）	5日	3日
借 家 人	継 続	(5日)	(2日)
	継 続 困 難	10日	3日
附 属 家	再 築	10日	3日
	曳家（他人所有地）	5日	3日
農 地		10日	-
工 作 物		3日	3日
資 材 置 場 等		10日	3日
墓 地		15日	3日

注1 種別欄の2以上の項目に該当する場合は、いずれか大なる日数によるものとする。

ただし、農地、資材置場等又は墓地とその他の項目に該当する場合は、その他の項目の日数に農地、資材置場等又は墓地の日数を加えることができるものとする。この際、補償日数が重複しないよう十分留意する必要がある。

- 2 工場、倉庫、店舗、事務所等については、この表に準じて算定するものとする。
- 3 建設予定地については、建設を予定している建物の用途及び移転工法等を考慮の上、この表に準じて算定するものとする。
- 4 区分所有建物については、自用家再築に準ずるものとする。
- 5 ()の日数は、仮住居を必要とする場合に適用するものとする。
- 6 立竹木は、工作物に準じて取り扱うことができるものとする。
- 7 配偶者居住権を有する者は、借家人継続に準ずるものとする。

- 4 細則第24第2項(1)の移転先選定に要する費用は、原則として、建物所有者等が自ら選定（以下「自己選定」という。）するものとし、当該地域等の実情等によって、自己選定することが困難であると認め

られるときは、宅地建物取引業者に委託して選定（以下「業者（委託）選定」という。）するものとして、次により算定した額によるものとする。

一 自己選定の場合

補償額＝交通費及び日当×移転先選定補償日数（移転先等選定補償日数表(A)欄)

二 業者（委託）選定の場合

補償額＝宅地建物取引業者報酬額＋交通費及び日当×移転先選定補償日数（移転先等選定補償日数表(B)欄)

三 起業者が移転先を斡旋

補償額＝交通費及び日当×移転先選定補償日数（移転先等選定補償日数表(B)欄)

なお、標準書における借地人に対する委託選定の場合の委託報酬額及び媒介報酬額の算定式のうち、「借地権割合」については、当事者間の土地代金の配分割合の如何にかかわらず、「財産評価基本通達（昭和39年4月25日付け国税庁長官通達）」で定められた財産評価基準書における借地権割合等とする。ただし、当事者間に客観的にみて密接不可分の関係（例えば、親族間、法人とその構成員等）があると認められる場合にあっては、当事者間の土地代金の配分割合等によることができる。

5 細則第24第4項(4)に規定する移転に伴い転校を余儀なくされる場合の新規教材購入費等の費用は、ダム事業などのように生活圏を変えることが余儀なくされる場合に適用するものとする。

6 細則第24第6項に掲げる就業不能日数は、次の表（就業不能補償日数表）の日数欄に掲げる日数を限度として実情に応じて適宜求めた日数とするものとする。

就業不能補償日数表

種 別		日 数		
		自己選定 の場合(A)	業者（委託） 選定の場合 (B)	
自 用 家	再 築		(40日) 32日	(23日) 20日
	曳 家	自己所有地	15日	12日
		他人所有地	20日	13日
貸 家	再 築		20日	13日
	曳 家	自己所有地	5日	—
		他人所有地	10日	8日
借 家 人	継 続		(15日) 7日	(12日) 7日
	継 続 困 難		15日	8日
附 属 家	再 築		15日	8日
	曳 家	自己所有地	5日	—
		他人所有地	10日	8日
農 地		15日	—	
工 作 物		5日	5日	

資 材 置 場 等	15日	8日
墓 地	20日	8日

注1 種別欄の2以上の項目に該当する場合は、いずれか大なる日数によるものとする。ただし、農地、資材置場等又は墓地とその他の項目に該当する場合は、その他の項目の日数に農地、資材置場等又は墓地の日数を加えることができるものとする。

- 2 工場、倉庫、店舗、事務所等については、この表に準じて算定するものとする。
- 3 建設予定地については、建設を予定している建物の用途及び移転工法等を考慮して算定した移転先選定に要する日数にそれ以外の就業ができない日数を実情に応じて加えた日数とするものとする。
- 4 区分所有建物については、自用家再築に準じて算定するものとする。
- 5 ()の日数は、仮住居を必要とする場合に適用するものとする。
- 6 立竹木は、工作物に準じて取り扱うことができるものとする。
- 7 配偶者居住権を有する者は、借家人継続に準ずるものとする。

7 移転雑費の補償額の算定は、標準書及び標準表によるものとする。

第21 基準第41条・細則第25（立木の移植補償）関係

- 1 移植に通常必要とする費用には、基準第41条に例示するほか、根回し、風除、養生等に通常要する費用を含むものとする。
- 2 細則第25第2項に規定する立木の正常な取引価格は、果樹等の収穫樹については、近傍における同種の収穫樹の取引事例に基づいて求めることができる場合を除き、細則第28に準じて算定するものとする。
- 3 細則第25第3項に掲げる収穫樹の移植に伴う移植後の減収率は、次の表（移植後の減収率表）を適用して求めるものとする。

移植後の減収率表

年別(n) 種別	1年目	2年目	3年目	4年目
柿	0.9	0.7	0.3	0.1
びわ	0.9	0.5	0.3	0.1
梨	0.8	0.4	0.2	0.1
桃	0.9	0.5	0.3	0.1
みかん	1.0	0.8	0.4	0.2
梅	0.9	0.5	0.3	0.1
栗	0.6	0.3	0.1	
いちじく	0.4	0.3	0.2	0.1
ぶどう	0.8	0.4	0.2	0.1

りんご	0.9	0.5	0.3	0.1
くるみ	0.8	0.4	0.1	

第22 基準第42条・細則第26（用材林の伐採補償）関係

用材林の伐採補償の算定は、要綱別記7立竹木調査算定要領及び標準書によるものとする。

第23 基準第45条・細則第29（庭木等の伐採補償等）関係

庭木等の補償は、次のとおり処理するものとする。

- (1) 細則第29第2項に規定する庭木等の正常な取引価格は、同項により基準とした取引価格に、観賞樹又は利用樹にあつてはその手入れ、管理等の状況に応じてその20パーセントの範囲内で適正に定めた額を加算し、又は減額して算定し、風致木にあつてはその50パーセントに相当する額を標準として算定する。
- (2) 残地に庭木の一部しか移植できない場合の移植補償・伐採補償の判断は経済比較ではなく、従来の庭等の利用状況や庭木の配置等を総合的に考慮し、配置図等を作成し認定する。
- (3) 庭木等の代替工作物の設置
庭木等が、防風、防雪その他の効用を有し、かつ、当該効用を維持し、又は再現する特別の事情があると認められる場合は、代替工作物の設置に要する費用その他の当該効用を維持又は再現するのに通常要すると認められる費用に相当する額を補償することができる。

第24 基準第41条・細則第25（立木の移植補償）及び基準第45条・細則第29（庭木等の伐採補償）関係

立木の移植補償及び庭木等の伐採補償は、次のとおり処理するものとする。

- (1) 移植補償と伐採補償の区分
庭木等の補償は、移植補償より伐採補償が経済的な場合を除き、移植補償によるものとする。ただし、細則第29第1項の規定に基づき、当該庭木等を伐採することが相当と認められる場合には伐採補償による。
なお、同項第三号に規定する庭木が大きいこと等による移植先への運搬困難の判断は、道路状況、住宅の密集状況及び樹木の大きさ等個々の事情を総合的に判断し認定する。
- (2) 補償額の算定
庭木等の移植補償又は伐採補償の補償額の算定は、要綱別記7立竹木調査算定要領、標準書及び標準表による。

第25 細則第30（その他の立木）関係

その他の立木の補償額の算定は、標準書及び標準表による。

第26 基準第48条・細則第33（営業休止の補償）関係

- 1 細則第33第1項(1)に掲げる通常休業を必要とする期間の認定に当たっては、工程表を作成して当該移転のための工事期間及び準備期間を認定するものとする。なお、各移転工法別の建物等の工事期間は、通常の木造建物の場合にあつては曳家工法において二か月、残地における再築工法において四か月

を標準として、耐火建築又は構造が複雑な建物、規模の大きい建物等にあつてはその実情に応じてそれぞれ定めるものとする。

2 細則第33第1項(2)に掲げる固定的な経費の補償に係る固定的経費は、別表5（固定的経費認定一覧表）を適用して求めるものとする。

3 細則第33第1項(5)に掲げる得意先喪失補償に係る売上減少率は、別表1（売上減少率表）を適用して求めるものとする。

4 細則第33第1項(5)に掲げる限界利益率算定に係る固定費の認定は、別表2（費用分解基準一覧表）を適用して求めるものとする。ただし、費用分解基準一覧表を適用して個々の企業ごとに限界利益率を算出することが困難な場合は、「中小企業の財務指標」（中小企業庁編）の「実数分析データ」「中分類」における業種別の損益計算書に掲げる計数を用いて次式により算出することができるものとする。

限界利益率：（売上高－（売上原価－労務費－賃借料－租税公課））÷売上高

5 細則第33第2項(1)第二号に基づく仮営業所の補償は、場所の移動に伴う得意先喪失が生じない「適当な場所」とし、仮営業中の収益減が生じないような「営業を継続するために通常必要とする規模及び設備を有する仮営業所」の設置を行うものとする。

6 営業補償の算定は、要綱別記9営業補償調査算定要領及び標準表による。

第27 基準第57条・細則第43（残地等に関する損失の補償）関係

1 残地等に関する損失の補償は次式により算定するものとする。

(1) 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場合

残地補償額＝{取得に係る当該画地の評価格－当該残地の評価格×（1－売却損率）}×当該残地の面積

(2) (1)以外の場合

残地補償額＝（取得に係る当該画地の評価格－当該残地の評価格）×当該残地の面積

2 細則第43第1項(3)に掲げる残地の売却損率は、次の表（残地売却損率表）による。

残地売却損率表

標準地と残地の格差率 必要となる早急性の程度	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 20%未満	20%以上
高い	10	20	25	30
普通	5	15	20	25
低い	0	5	10	20

(注) 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の格差率から当該残地の格差率を減ずることにより求めた格差率とする。

2 必要となる早急性の程度は、建物の移転先地（建付地）を取得する場合には「高い」、細則第24第1項(1)に掲げる土地等（建設予定地）を取得する場合は「普通」、同項(2)(3)に掲げる土地等（資材置場等）を取得する場合は「低い」を適用する。

ただし、利用の実態等を勘案し、これにより難しい場合は適正に補正する。

- 3 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き渡しを必要とする場合にあっては、その実情を考慮の上、早急性の程度に置いて1ランク上位の区分（低い→普通、普通→高い）を適用できる。
- 4 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はできるが、算定額が“零又は負”となる場合には残地補償の必要はない。

3 細則第43第2項（2）の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における当該残借地権に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定した額とする。

なお、上記以外の場合における残借地権に関して生ずる損失の補償額は、残地補償に準じて算定した額とするものとする。

残借地権補償額＝（残借地権の価値減価格＋残借地の市場性の減退による減価格）×残地面積

（注）1 残借地権の価値減価格＝（取得に係る画地の評価格－残地の評価格）×権利割合

この場合において「残地の評価格」には、売却損率を考慮しないものとする。

2 残借地の市場性の減退による減価格＝残借地権価格×残借地の市場性の減退による補正率

残借地の市場性の減退による補正率表

残地の画地条件 取得に係る画地の画地条件	50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 95%未満	95%以上
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る。
- 2 上表により補正率が「100」となった場合には、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る。
- 3 残地の画地条件が取得に係る画地の画地条件より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るが、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、残借地権補償の必要はない。

第28 基準第58条・細則第44（残地等に関する工事費の補償）関係

細則第44（残地等に関する工事費の補償）に関する高低差に係る残地工事費の補償額については、別記4残地工事費補償実施要領により算定するものとする。

第29 基準第59条・細則第45（残地の取得）関係

- 1 残地の取得は、取得後に土地を公用若しくは公共用又は公益事業の用として有効利用が図れるときに適用するものとする。
- 2 基準第59条の細部の運用については、別記10残地の取得の運用方針によるものとする。

第30 基準第65条・細則第51（その他通常生ずる損失の補償）関係

1 土地のみが契約対象である場合のその他通常生ずる損失の補償は次のとおり処理するものとする。

（1）契約金額にかかわらず、契約のための就業不能日数として3日分の日額を上限として補償すること

ができるものとする。

- (2) 共有地又は相続に係る土地で契約の相手方が複数となる場合において、当該相手方が同居の親子、配偶者及び兄弟のときは合計で就業不能日数として3日分の日額を上限として補償することができるものとするが、それ以外のときはそれぞれに就業不能日数として3日分の日額を上限として補償することができるものとする。
- (3) 契約の相手方が国・地方公共団体・公団・公社等である場合には、補償しないものとする。
- (4) 契約する土地が個人又は法人の棚卸資産である場合には、補償しないものとする。

2 自動車の保管場所に係る補償は、別記5自動車保管場所補償実施要領により処理するものとする。

なお、自動車の保管場所の補償における各補償項目の補償額の算定は、本要領における他の補償項目の補償額の算定を準用して行うものとし、移転雑費は次のとおりとする。

- (1) 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（自動車保管場所補償実施要領第3条（1）保管場所の機能回復の方法表番号2）において、移転先選定に当たり宅地建物取引業者に委託する場合の媒介報酬相当額の算定は次の各号のとおりとする。
 - 一 土地の所有権を取得する場合
自動車の保管場所に必要な面積×買収価格×媒介報酬率
 - 二 土地の所有権以外の権利を取得する場合
適宜実情に応じて算定する
 - 三 車庫等の工作物の移転が伴わない場合、自動車の保管場所に必要な面積は次表を基準とする。

車種	長さ (m)	幅員 (m)	面積 (㎡)
軽自動車	3.6	2.0	7.2
小型自動車	5.0	2.3	11.5
普通自動車	6.0	2.5	15.0
小型貨物車	7.7	3.0	23.1
大型貨物車及びバス	13.0	3.3	42.9

- (2) 残地内に立体駐車場を設置する場合（自動車保管場所補償実施要領第3条（1）保管場所の機能回復の方法表番号4）において、設置する立体駐車場が建築基準法第6条の「建築確認を要する建築物」又は同法第88条第2項に規定する「工作物」に該当するときは、建築確認申請が必要となるので、法令上の手続に要する費用を算定するにあたり留意すること。

第31 基準第66条・細則第52（隣接土地に関する工事費の補償）関係

細則第52（隣接土地に関する工事費の補償）に関する高低差に係る工事費の補償額については、別記4残地工事費補償実施要領（ただし、同要領第7条第2項を除く。）に準じて算定するものとする。

第32 補償額の算定に用いる年利率等は、次により処理するものとする。

- 1 細則中に規定する年利率等は、次のとおりとする。
 - (1) 第7（立木の取得に係る補償）第1項、第3項及び第5項、第16（建物等の移転料）第1項(6)及び第3項(3)、第16の2（配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償）、第21（借

家人に対する補償)第2項(2)、第25(立木の移植補償)第3項、第26(用材林の伐採補償)第2項、第27(薪炭林の伐採補償)第3項並びに第28(果樹等の収穫樹の伐採補償)第1項及び第2項の年利率は、0.7パーセント

(2) 第9(漁業権等の消滅に係る補償)、第12(水を利用する権利等の消滅に係る補償)第3項、第15(権利の制限に係る補償)第1項(3)第一号、第32(営業廃止の補償)第2項及び第48(特産物補償)第3項の年利率は、8パーセント

(3) 第10(鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅に係る補償)第4項の蓄積利率は、6パーセント

(4) 第43(残地等に関する損失の補償)第3項の年利率は、土地の種別に応じ、本要領第8(土地の使用に係る補償)に定める率

2 第11の3第2項及び第11の4第2項に規定する年利率は、0.7パーセント

第33 基準第30条の2・細則第16の2(配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償)関係

配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供されている土地に関する補償については、基準第30条第3項及び第30条の2並びに細則第16の2に定めるもののほか、別記11配偶者居住権補償実施要領に定めるところによるものとする。

第34 この要領に関する細部の運用等については、別途用地課長が定めることができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成16年4月1日から施行する。

(事業損失に関する年利率)

2 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日付け建設省計用発第4号建設事務次官通達)、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日付け建設省計用発第35号建設事務次官通達)及び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日付け建設省計用発第9号建設事務次官通達)の付録に規定する年利率は、第32第1項(1)に定める率とする。

(埼玉県の土木事業の施行に伴う損失補償基準取扱要領の廃止)

3 埼玉県の土木事業の施行に伴う損失補償基準取扱要領(平成11年4月1日制定)は、廃止する。

(経過措置)

4 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と補償について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成18年9月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成19年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中の事項については、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

この要領は、平成20年6月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成20年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中の事項については、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中の事項については、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

この要領は、平成22年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中の事項については、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成25年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中の事項については、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中の事項については、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

この要領は、平成27年9月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は平成28年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と補償について協議中のものについては、なお従前の例に

よることができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要領は平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と補償について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成30年4月1日から施行する。

(事業損失に関する年利率)

2 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日付け用地第15号)の付録に規定する年利率は、第32第1項(1)に定める率とする。

(経過措置)

3 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と補償について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要領は令和2年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領施行の際、第11及び第32の規定については、現に土地等の権利者等と補償について協議中のものは、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要領は令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と補償について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要領は令和3年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要領は令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領施行の際、現に土地等の権利者等と損失の補償等について協議中のものについては、なお従前の例によることができるものとする。

別表 1

売上減少率表

(1 か月間の売上高を 100 とする)

大分類	符号	分 類	構外移転		構内移転	
			短期休業	長期休業	短期休業	長期休業
製造業	1	自主計画により生産を行う全国を商圏とする企業	15	15	10	10
	2	自主計画により生産を行う特定地域を商圏とする企業、又は主として受注状況等によって生産する企業	85	120	50	100
	3	主として発注者の計画に従って生産し、限定的取引先を有する企業	115	205	100	190
	4	主として受注状況等によって生産する零細企業又は家内工業	95	125	50	100
建設業	5	総合工事を実施する大規模の建設業	35	40	10	30
	6	総合工事を実施する小規模の建設業（工務店等）、職別工事業（大工工事、屋根工事、塗装工事等）及び設備工事業（電気工事、管工事等）	90	105	40	80
卸売業	7	問屋街、卸売団地内にある卸売業又は店頭販売を主とする卸売業	90	100	30	60
	8	店頭以外での販売を主とする卸売業	45	50	10	30
小売業	9	飲食料品、日用品、雑貨等の最寄品を主として販売する小売業又は製造販売業（生鮮食品、一般食品等の食料、弁当惣菜類、医薬品、化粧品、文具、書籍、CD、陶磁器等）	145	155	50	90
		コンビニエンスストア、その他これに類する小売業				
	10	衣料品、身の回り品等の買回品を主として販売する小売業（紳士服、婦人服、子供服、呉服、和装品、寝具、鞆、靴、袋物、アクセサリ等）	110	125	40	80

		ガソリンスタンド、その他これに類する小売業				
	1 1	家具、電気製品等の専門品を主として販売する小売業（ホームセンター、インテリア、スポーツ用品、時計、メガネ、楽器、自転車等）	9 0	1 0 0	3 0	6 0
飲食店業	1 2	食事を主とする飲食店業（大衆食堂、うどん、中華そば、レストラン、すし屋、お好み焼屋、喫茶店等）	1 6 0	1 7 0	6 0	1 0 0
	1 3	酒類を伴う飲食店業（スナック、バー、居酒屋、小料理店等）	8 0	8 5	3 0	5 0
	1 4	酒類を伴う高級な飲食店業（料亭、割ぼう店、ナイトクラブ等）	4 5	5 0	1 0	3 0
サービス業	1 5	宿泊に関するサービス業（旅館、ホテル、民宿、モーテル等）	1 1 0	1 2 5	4 0	8 0
		娯楽に関するサービス業（劇場、パチンコ店、ゲームセンター、カラオケボックス等）				
		主として個人を対象とした物品、場所の賃貸に関するサービス業（自動車、ビデオ等のレンタル業、貸ホール、結婚式場、駐車場、洗車場等）				
	1 6	専門家が依頼を受けて行う業務又は事務所において営業活動を行うサービス業（会計事務所、法律事務所、建築設計事務所、不動産仲介店、広告代理店、情報処理事務所等）	8 0	1 4 0	7 0	1 3 0
		主として法人を対象とした物品、場所の賃貸に関するサービス業（事務機器、医療機器等のリース業、倉庫業等）				
		映像・音声・文字情報制作に関するサービス業（ビデオ制作業、出版業等）				
	1 7	教育、保育等に関するサービス業（各種学校、学習塾、料理教室、音楽教室、自動車教習所、保育施設等）	7 0	7 5	3 0	5 0
自動車、機械等の整備又は修理に関するサービス業（自動車整備・販売業、機械修理業、自動車板金・塗装業、家具修理業等）						

18	医療、介護等に関するサービス業（診療所、マッサージ施術所、老人ホーム等）	120	130	40	70
	生活衛生に関するサービス業（理容業、美容業、クリーニング業、公衆浴場業等）				
19	その他のサービス業	75	80	20	40

注1 この表における「構外移転」とは、店舗等を構外再築工法により移転する場合などを想定したものであり、「構内移転」とは、同一敷地内で現在店舗等に使用されている建物を撤去し、同一敷地内に店舗等を再築または改造等を行う場合などを想定したものである。

注2 この表における「長期休業」とは、機械設備等の移設が生じるため、長期の休業を伴う場合などで、1月超の休業を要するものを想定したものであり、「短期休業」とは、店舗等の移転、開店（業）の準備期間のため、短期の休業を伴う場合などで、1月以内の休業を想定したものである。この場合において、1月は30日で計算する。

注3 その他

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

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

別表 2

費用分解基準一覧表

番 号	勘 定 科 目	科目の内容	限界利益の認定に係る固定費 (○) 変動費 (×)						備 考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
1	売 上 高								
	(1) 総 売 上 高								
	(2) 売 上 値 引								
	売 上 戻 り 高								
	返 品 戻 り 高								
	(3) 雑 収 入	作業層、貯蔵品、原材料の処分屑等、リベート受取保険料							
2	売 上 原 価								
	(1) 期首商品棚卸高		×		×	×	×		
	(2) 商品仕入高		×		×	×	×	仕入運賃を含む。	
	(3) 仕 入 値 引		×		×	×	×	商品の返品戻しを含む。	
	仕 入 戻 し 高		×		×	×	×		
	(4) 期末商品棚卸高		×		×	×	×		
3	製 造 原 価								
	(1) 期首材料棚卸高		×			×			
	(2) 材 料 仕 入 高		×			×		材料の引取費用、材料副費を含む。	
	(3) 期末材料棚卸高		×			×			
	(4) 賃 金		○						
	(5) 賞 与		○					引当金の繰入、戻入は除く。	
	(6) 雑 給		×					臨時雇員に対する臨時的な賃金、給与	
	(7) 法 定 福 利 費		○						
	(8) 厚 生 費		○						
	(9) 特許権利使用料		×						
	(10) 試 験 研 究 費		○						
	(11) 退 職 金		○					引当金の繰入、戻入は除く。	
	(12) 外 注 加 工 費		×						
	(13) 電 力 費 ガ ス、水道代	動 力 費 光 熱 費	×					基本料金は除く。	
	(14) 運 搬 費		×					外注運賃、自社車両費（燃料費、修繕費）を含む。	
	(15) 減 価 償 却 費		○						

番 号	勘 定 科 目	科目の内容	限界利益の認定に係る固定費(○) 変動費(×)						備 考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
(16)	修 繕 費		○						
(17)	租 税 公 課		○						
(18)	貸 借 料	不動産賃借料、機械等リース、レンタル料	○						
(19)	保 険 料		○						
(20)	消 耗 品 費		×						工場、事務用消耗品、消耗工具・器具を含む。
(21)	旅 費		○						
(22)	交 通 費		○						
(23)	通 信 費		○						
(24)	保 管 料		○						
(25)	雑 費		○						
4	工 事 原 価	(建設業)							
(1)	材 料 費			×					
(2)	仮 設 経 費			×					仮設材賃借料、仮設損料、仮設損耗費等
(3)	機 械 等 経 費			×					機械等賃借料、機械等損料、機械等運搬費等
(4)	退 職 金			○					現場従業員に対するもの
(5)	外 注 費			×					労務下請をしている場合の賃金を含む。
(6)	動力用水光熱費			×					電力、ガス、水道、石油等の費用及び計器類の損料。現場の事務、管理で使用した経費
(7)	労 務 管 理 費			○					労務者の募集、解散の費用、作業用具、作業用被服、宿舍用品等
(8)	設 計 費			×					外注設計料及び社内の設計費の負担額
(9)	運 搬 費			×					材料費、機械等経費に含まれるものを除く現場関係の運送諸経費。自社車両費を含む。
(10)	地 代 家 賃			○					現場で使用する土地、建物等の賃借料
(11)	事務用消耗品費			○					
(12)	通 信 交 通 費			○					
(13)	交 際 費			○					
(14)	補 償 費			○					道路、河川、隣接物の毀損に対する補償費の額
(15)	労 務 費			×					現場における直接作業に対する労務者の賃金、割増金、現物給与等

番 号	勘 定 科 目	科目の内容	限界利益の認定に係る固定費 (○) 変動費 (×)						備 考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
	(16) 租 税 公 課		/	○	/	/	/	現場において賦課される固定資産税、自動車税等	
	(17) 保 険 料		/	○	/	/	/	現場において賦課される火災保険料、自動車保険料	
	(18) 現 場 従 業 員 給 料 手 当		/	○	/	/	/	現場に従事する従業員の給料手当、賞与、賃金等（労務費の賃金等は含まず）	
	(19) 法 定 福 利 費		/	○	/	/	/	現場において賦課される社会保険料、労災保険料共済組合掛金等	
	(20) 福 利 厚 生 費		/	○	/	/	/	現場従業員に対する福利厚生費、賄費	
	(21) 雑 費		/	○	/	/	/		
5	販売費・一般管理費								
	(1) 販 売 員 給 与		○	○	○	○	/		
	(2) 販 売 員 旅 費		○	○	○	○	/		
	(3) 広 告 宣 伝 費		○	○	○	○	○		
	(4) 容 器 包 装 費		×	×	×	×	×	荷造材料費を含む。	
	(5) 発 送 配 達 費	外注運搬費 荷造費 自社車両費	×	×	×	×	×	車両燃料費、修繕費を含む。	
	(6) 販 売 促 進 費		×	×	×	×	×	販売手数料、見本費を含む。	
	(7) 役 員 報 酬		○	○	○	○	○		
	(8) 事 務 員 給 与		○	○	○	○	○		
	(9) 雑 給		×	×	×	×	×	臨時雇員に対する臨時的賃金、給与	
	(10) 従 業 員 賞 与		○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。	
	(11) 退 職 金		○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。	
	(12) 減 価 償 却 費		○	○	○	○	○		
	(13) 地 代 ・ 家 賃		○	○	○	○	○	不動産賃借料、事務用機械車両等のレンタル料、リース料を含む。	
	(14) 修 繕 費		○	○	○	○	○		
	(15) 事 務 用 消 耗 品 費		○	○	○	○	○		
	(16) 通 信 交 通 費		○	○	○	○	○		
	(17) 水 道 光 熱 費		○	○	○	○	×		
	(18) 租 税 公 課		○	○	○	○	○		
	(19) 寄 付 金		○	○	○	○	○		
	(20) 外 注 費		×	×	×	×	×		
	(21) 保 管 料		/	/	×	×	/		

番 号	勘 定 科 目	科目の内容	限界利益の認定に係る固定費(○) 変動費(×)						備 考
			製造業	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
	(22)	接待交際費	○	○	○	○	○	○	
	(23)	保 険 料	○	○	○50%	○	○	○	
	(24)	備品・消耗品費	○	○	○	○	○	○	
	(25)	法定福利費	○	○	○	○	○	○	
	(26)	厚生費	○	○	○	○	○	○	
	(27)	管理諸費	○	○	○	○	○	○	顧問料等の専門家費用
	(28)	試験研究費	○	○	○	○	○	○	
	(29)	諸 会 費	○	○	○	○	○	○	
	(30)	組 合 費	○	○	○	○	○	○	
	(31)	函 書 費	○	○	○	○	○	○	
	(32)	雑 費	○	○	○	○	○	○	
6		営業外費用							
	(1)	支払利息割引料	借入金利息 ○ 手形割引料 ○ 社債利息 ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	

注) (1) 費用分解にあたり、個人営業の場合には必要経費中に自家労働の評価額は含まないものとする。なお、個人営業と事実上ほとんど差異のない法人営業については、個人営業の場合と同様に取り扱うことができるものとする。

(2) 貸倒償却、繰延資産の償却は除く。

別表 3

機械設備標準耐用年数表

区分		年数	
1	食料品製造業用設備	29	
2	飲料、たばこ又は飼料製造業用設備	29	
3	繊維工業用設備		
	炭素繊維製造設備		
	黒鉛化炉	9	
	その他の設備	20	
4	木材又は木製品（家具を除く。）製造業用設備	23	
	その他の設備	20	
5	家具又は装備品製造業用設備	32	
6	パルプ、紙又は紙加工品製造業用設備	35	
7	印刷業又は印刷関連業用設備		
	デジタル印刷システム設備	12	
	製本業用設備	20	
	新聞業用設備		
	モノタイプ、写真又は通信設備	9	
	その他の設備	29	
8	化学工業用設備		
	臭素、よう素又は塩素、臭素若しくはよう素化合物製造設備	14	
	塩化りん製造設備	12	
	活性炭製造設備	14	
	ゼラチン又はにかわ製造設備	14	
	半導体用フォトレジスト製造設備	14	
	フラットパネル用カラーフィルタ	14	
	ー、偏光板又は偏光板用フィルム製造設備		
	その他の設備	23	
	9	石油製品又は石炭製品製造業用設備	20
	10	プラスチック製品製造業用設備（他の区分に掲げるものを除く。）	23
11	ゴム製品製造業用設備	26	
12	なめし革、なめし革製品又は毛皮製造業用設備	26	
13	窯業又は土石製品製造業用設備	26	
14	鉄鋼業用設備		
	表面処理鋼材若しくは鉄粉製造業又は鉄スクラップ加工処理業用設備	14	
	純鉄、原鉄、ベースメタル、フェロアロイ、鉄素形材又は鑄鉄管製造業用設備	26	
	その他の設備	40	
15	非鉄金属製造業用設備		
	核燃料物質加工設備	32	
16	金属製品製造業用設備		
	金属被覆及び彫刻業又は打はく及び金属製ネームプレート製造業用設備	17	
	その他の設備	29	
17	はん用機械器具（はん用性を有するもので、他の器具及び備品並びに機械及び装置に組み込み、又は取り付けることによりその用に供されるものをいう。）製造業用設備（区分 20 及び区分 22 に掲げるものを除く。）	35	
18	生産用機械器具（物の生産の用に供されるものをいう。）		
	製造業用設備（次区分及び区分 21 に掲げるものを除く。）		
	金属加工機械製造設備	26	
	その他の設備	35	
19	業務用機械器具（業務用又はサービスの生産の用に供されるもの（これらのものであって物の生産の用に供されるものを含む。）をいう。）製造業用設備（区分 17、区分 21 及び区分 23 に掲げるものを除く。）	20	
20	電子部品、デバイス又は電子回路製造業用設備		
	光ディスク（追記型又は書換え型のものに限る。）製造設備	17	
	プリント配線基板製造設備	17	
	フラットパネルディスプレイ、半導体集積回路又は半導体素子製造設備	14	
	その他の設備	23	
21	電気機械器具製造業用設備	20	
22	情報通信機械器具製造業用設備	23	
23	輸送用機械器具製造業用設備	26	
24	その他の製造業用設備	26	
25	農業用設備	19	
26	林業用設備	14	
27	漁業用設備（次区分に掲げるものを除く。）	14	
28	水産養殖業用設備	14	
29	鉱業、採石業又は砂利採取業用設備		
	石油又は天然ガス鉱業用設備		
	坑井設備	8	
	掘さく設備	17	
	その他の設備	33	
	その他の設備	17	
30	電気業用設備		
	電気業用水力発電設備	58	
	その他の水力発電設備	53	
	汽力発電設備	40	
	内燃力又はガスタービン発電設備	40	
	送電又は電気業用変電若しくは配電設備		
	需要者用計器	40	
	柱上変圧器	48	
	その他の設備	58	
	鉄道又は軌道業用変電設備	40	
	その他の設備		

	主として金属製のもの	45		その他の設備	
	その他のもの	21		主として金属製のもの	49
31	ガス業用設備		42	宿泊業用設備	28
	製造用設備	26	43	飲食店業用設備	22
	供給用設備		44	洗濯業、理容業、美容業又は浴場業用設備	36
	鋳鉄製導管	58	45	その他の生活関連サービス業用設備	17
	鋳鉄製導管以外の導管	34	46	娯楽業用設備	
	需要者用計量器	34		遊園地用設備	19
	その他の設備	40		ボウリング場用設備	36
	その他の設備			その他の設備	
	主として金属製のもの	45		主として金属製のもの	47
	その他のもの	21		その他のもの	22
32	熱供給業用設備	45	47	教育業（学校教育業を除く。）又は学習支援業用設備	
33	水道業用設備	48		教育用運転シミュレータ設備	14
34	通信業用設備	25		その他の設備	
35	放送業用設備	17		主として金属製のもの	47
36	鉄道業用設備			その他のもの	22
	自動改札装置	14	48	自動車整備業用設備	41
	その他の設備	33	49	その他のサービス業用設備	33
37	倉庫業用設備	33	50	前掲及び後掲の機械設備以外のもの並びに前掲及び後掲の区分によらないもの	
38	飲食料品卸売業用設備	29		機械式駐車設備	28
39	建築材料、鉱物又は金属材料等卸売業用設備			その他の設備	
	石油又は液化石油ガス卸売用設備（貯そうを除く。）	37		主として金属製のもの	47
	その他の設備	23		その他のもの	22
40	飲食料品小売業用設備	26	51	キュービクル式受変電設備	28
41	その他の小売業用設備				
	ガソリン又は液化石油ガススタンド設備	23			

別表 4

附帯工作物標準耐用年数表

	区 分	判 断 基 準	標準耐用年数
1	木製類	主たる構造が木製のもの	3 1
2	コンクリートブロック類	コンクリート 2 次製品を主要資材として施工されたもの 主たる構造がコンクリート造のもの	3 6
3	鉄筋コンクリート類	主たる構造が鉄筋コンクリート造のもの	4 6
4	石材類	石材を主要資材として施工されたもの 構造が石材のもの	3 8
5	れんが類	れんがを主要資材として施工されたもの	4 0
6	鋼製類・アルミ類	主たる構造が金属製（鋼製、鋳鉄類、アルミ製など）のもの	3 0
7	電気設備等	電気、給排水、衛生、ガス設備関係	3 2
8	舗装	アスファルト、コンクリート等土間叩きのもの	3 4
9	井戸	打込井戸	2 9
		掘井戸	7 2

別表 5

固定的経費認定一覧表

○ 固定的経費として補償できるもの △ 実情に応じて固定的経費として補償できるもの × 固定的経費として補償できないもの				
番号	項目	細目	認定可否	判断基準
①	公租公課			
	1) 国税	所得税・法人税	×	所得税・法人税は、収益に応じて課税される税であるため、固定的経費としない。
		登録免許税	×	登録免許税は、登記、登録、特許、免許等をするときに課税されるもので、そのときの必要に応じて支出される費用であるため、固定的経費としない。
		印紙税	×	印紙税は、契約書等の一定の文書の作成に伴って課税されるもので、登録免許税と同じく固定的経費としない。
		自動車重量税	○	自動車重量税は、自動車と軽自動車に対して課され、自動車を新規登録または新規届出した時や、継続検査や構造等変更検査を受け、車検証または届出済証の交付を受ける際に課税される。なお、課税期間については自動車の種別・用途により1年から3年と異なっているため、損金経理されるのは交付を受ける事業年度に支出された額となる。 したがって、収益減補償の算定の過程で控除されること及び車両を保有している以上必要な経費であることから、損金経理されている自動車重量税を固定的経費とする。
2) 地方税	都道府県民税・市町村民税	△	都道府県民税・市町村民税の税務上の取扱いとしては、法人税法では損金経理を認めているが所得税法では認めていない。法人については、法人税額を課税標準として一定率を課税する	

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
				<p>法人税割と資本金等の額により課税される均等割があるが、法人税割は収益関連税であるため、固定的経費としないが、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ものであるため、固定的経費とする。</p> <p>(損益計算書内で「一般管理費及び販売費」に算入されている場合、法人税割については収益として加算する。)</p>
		事業税	×	<p>事業税は、税務上、必要経費として損金経理することが認められているが、収益に応じて課税される税であるため、固定的経費としない。</p> <p>(損益計算書内で「一般管理費及び販売費」に算入されている場合には収益として加算する。)</p>
		不動産取得税	×	<p>不動産取得税は、不動産を取得した者に対して課税されるものであり、そのときの必要に応じて支出される費用であるため、固定的経費としない。</p>
		自動車税	○	<p>自動車税は、自動車の所有者に対して課税されるもので、営業の休止に関係なく自動車の所有者に対し固定して発生する費用であるため、固定的経費とする。</p>
		軽自動車税	○	<p>軽自動車税は、自動車税と同じく軽自動車の所有者に対して課税されるものであるため、固定的経費とする。</p>
		固定資産税	○	<p>固定資産税は、土地、建物等の償却資産の所有者に対して、賦課期日（1月1日）をもって課税されるもので、毎年継続して発生する費用であるため、固定的経費とする。</p>

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
		都市計画税	○	都市計画税は、都市計画区域内の土地及び建物の所有者に対して課税するもので、固定資産税と同じく毎年継続して発生する費用であるため、固定的経費とする。
②	基本料金	電気・ガス・水道	△	電気・ガス・水道の基本料金は、休業期間中も継続して支出が予測されるものであるため、固定的経費とする。 ただし、休業期間が長期にわたり、不要と判断される場合には、固定的経費としない。
		電話等	△	固定電話の基本料は、休業期間中も解約しないことが一般的であるので、基本料を固定的経費とするが、休業期間が長期にわたる場合で電話局に一時預けることが適当と認められるときは、必要となる局預け工事費（別途補償を行うこと）及び基本料のうち、回線使用料（基本料）を固定的経費とする。また、携帯電話及びインターネット等の基本料についても、休業期間中に解約することは一般的ではないことから固定的経費とする。 ただし、休業期間が長期にわたり、不要と判断される場合及び携帯電話の附加機能である定額通信料等のオプション料金のうち不要と判断される（解約、再契約をすることで料金体系上不利となる場合を除く）場合は、固定的経費としない。
③	減価償却費及び維持管理費			
		有形固定資産	△	建物、構築物及び機械装置等を「有形固定資産」という。これらの資産は、土地を除き時の経過又は使用することにより、摩耗、劣化及び損傷し、やがて耐用年数満了により利用不

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
				<p>能となり廃棄される。その際、資産の取得から廃棄までの期間が1会計期間（1ヶ月）以内であれば、その期の費用となるが、その期間が数年にわたる場合は、その資産の耐用年数を見積もり、その総償却額を各年度に割当てることが行われることになる（これを「減価償却」といい、一般に定額法又は定率法を用いて行われる。）。減価償却は、本来、期間損益計算を正しく行うための会計処理の手続で、資産が存する限り営業を休止するしないにかかわらず企業が負担すべき費用である。</p> <p>したがって、全ての減価償却費は期間損益計算のための会計処理の手段であることから、減価償却費については全額を固定的経費とする。</p> <p>ただし、休業期間中に、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>
		無形固定資産	○	<p>営業権、借地権、特許権、意匠権、商標権及びソフトウェア等を「無形固定資産」といい、借地権を除き、残存価額をゼロにして直接償却により定額法を用いて償却することとなっている。無形固定資産も有形固定資産と同じように期間損益計算を正しく行うためのものであり、営業を休止するしないにかかわらず企業が負担すべき費用であるから、固定的経費とする。</p>
		繰延資産	△	<p>繰延資産とは、創立費、開業費、開発費、株式交付費、社債発行費の5つがあり、科目により期間は若干異なるが、企業会計上は定額法により償却しなければならない。そのため、固定資産と同じように減価償却をすることとなっている繰延資産は、損益計算上では、通常、営業外損益の部で取扱われ、収益額の認定の過程では、本来の営業活動に関係がないことから考慮外となる。</p> <p>ただし、本来の営業活動に関係し売上高に直接的な影響をもつ経常費用として損金経理した</p>

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
				開発費等については、固定的経費とする。
		修繕費	×	<p>修繕費は、通常の維持管理及び修理にかかる費用で軽微な費用の支出をいい、その効果が1会計期間（1ヶ年）以内に消滅するものである。また、費用の支出が一定額を超え資産の価値を増し耐用年数を延長するものについては、資本的支出となり減価償却の対象となるため、耐用年数に応じて償却しなければならない。</p> <p>したがって、修繕費については、休業期間中は営業をしていないため、建物及び機械等の修理をする必要はなく、固定的経費としない。</p>
		保守料	○	<p>施設警備料、ウイルスソフトライセンス更新料等で企業が所有する機器等の保守点検等のため休業期間中も継続的に支出される費用については、固定的経費とする。</p>
④	土地・建物等の賃借料		△	<p>借地、借家等の賃借料については、直接の移転対象となる建物等も含め、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である場合は、固定的経費とする。</p> <p>ただし、営業を行う上で不要と判断されるものや一時的、臨時的なものについては、固定的経費としない。</p>
⑤	機械器具賃借料		△	<p>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。ただし、契約を解約できるものや一時的、臨時的なものについては、固定的経費としない。</p>

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
⑥	借入金利子	借入金利子	△	<p>借入金については、長期と短期のものがあり、返済期日が当該決算期日の翌日から1年以上のものを「長期借入金」といい、工場や土地などの固定資産を購入する際など会社の成長のための投資をする場合に発生することが多く、長期的な計画により返済が行われる借入金であり、休業期間中も継続して支出される経費である。一方、1年未満のものを「短期借入金」といい、短期間の資金繰りに使用する場合などが多く、流動的な借入金であり、休業期間中に返済したり、借入内容を変更することが可能である。</p> <p>以上のことから、返済期日が当該決算期日の翌日から1年以上のものについては固定的経費とし、1年未満のものについては固定的経費としない。</p>
		割引料	×	<p>割引料は、銀行等に手形を割引いたときに支払う一定の利息であり、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、営業休止中は営業取引は行われないので、固定的経費としない。</p>
⑦	法定福利費		○	<p>法定福利費は、健康保険、厚生年金、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。</p>
⑧	福利厚生費			
		親睦補助費	△	<p>毎年定期的に行われる社員旅行に企業が一定額を必要経費として負担している場合等であれば、每期継続して支出される費用であるので、固定的経費とする。</p>

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
				<p>しかし、会議費のように不定期に発生する費用については、固定的経費としない。</p>
		賄費等	△	<p>企業が所有する寄宿舍・寮に関連して支出される管理人の給料、食堂の賄費、電気・ガス等の基本料金等で企業がその一部を負担しているもので、休業期間中も継続して費用の支出が予測されるものについては、固定的経費とする。</p> <p>しかし、別途管理料等の名目で寮費等を徴収している場合があるので、この場合は固定的経費としない。</p> <p>また、企業が購入し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については、固定的経費とする。なお、残業時の夜食代等は、不定期に発生する費用で継続性がないことから、固定的経費としない。</p>
		保健医療費	△	<p>毎年定期的に行われる健康診断に企業が一定額を必要経費として負担している場合は、定期的に支出される費用であるので固定的経費とする。</p> <p>しかし、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>祝金等で、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> <p>ただし、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>
		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、浴場に関して企業が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ている場合、休業期間中も施設を維持し、継続して費用を負担することが予測される場合は、固</p>

				定の経費とする。
--	--	--	--	----------

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
⑨	広告宣伝費	看板、新聞等	△	<p>看板（屋上看板、野立看板、町内案内看板、電柱看板、浴場看板）、業界新聞、業界雑誌及び年間契約等により継続して広告している一般PR雑誌等で、休業期間も継続して支出が予測されるものについては、固定的経費とする。</p> <p>しかし、捨て看板等の継続性のない臨時的に支出されるものについては、固定的経費としない。</p>
		チラシ等	△	<p>チラシ、PR用品、景品等に要する費用については、そのときの必要に応じて支出される臨時的な費用であるため、固定的経費としない。</p> <p>ただし、広告用カレンダー、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については、固定的経費とする。</p>
⑩	保険料	火災保険料	△	<p>建物、設備及び商品等に掛ける保険料については、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、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>

		自動車保険	○	自動車損害賠償責任保険も任意の自動車保険も共に、保険の目的物である自動車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自動車保険料を固定的経費とする。
		生命保険	○	法定福利費以外に企業が社員のために掛けている生命保険等で、継続して企業が費用を負担しているものであれば、固定的経費とする。

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
⑪	諸会費		△	<p>同業組合、連合会、商店会、工業会、納税協会等の諸会費については、休業期間中も継続して支出が予測される費用であるため、固定的経費とする。また、町会費については、一見営業に関係ないように見えるが、継続して支出している場合は、固定的経費として取り扱う。</p> <p>ただし、企業の本来の業務に関係のない加入者相互間のみの親睦をはかる費用、例えば、親睦会費、ゴルフ会費等については、固定的経費としない。</p>
⑫	定期刊行物等		△	<p>研究用、参考用等の目的で業界誌、専門紙や統計資料等の定期刊行物を継続して購入している場合がある。これらのものは、継続して購入することが業務上意義があり、休業期間中も継続して費用の支出が予測されるものについては、固定的経費とする。</p> <p>しかし、休業期間中に継続して購入する必要がない日刊新聞、雑誌等については、固定的経費としない。</p>

⑬	顧問料		△	<p>税理士及び公認会計士に対する会計事務処理の依頼及び顧問弁護士に対する報酬額等で、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。</p> <p>しかし、必要に応じて支出される興信所調査料、コンサルタント料、不動産鑑定報酬料等については、固定的経費としない。</p>
⑭	賞与			
		従業員賞与	○	<p>従業員の賞与については、利益の配分的要素が強いものの、社会的に慣習化されたものであり、企業会計上も経常経費として計上されているものであるため、固定的経費とする。</p>

番号	項目	細目	認定可否	判断基準
		役員賞与	△	<p>役員の賞与については、会社法上、役員給与として税務上の損金算入が厳しく制限されているが、税務署への届出や事前の株主総会等での決議要件を満たすことを条件に、役員賞与の損金算入が認められる。</p> <p>したがって、役員の賞与が損金経理されている場合については、固定的経費とする。</p>