

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。

(用語の定義)

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、細則第2第1項(2)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、交換差金が生ずるときは、清算を行うものとする。

（区分所有権の取得価格）

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

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

ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、原価法により求めた価格を基準とするものとする。

（取引事例比較法による区分所有権等の比準価格）

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

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

一 区分所有建物に係る個別的要因

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

二 敷地に係る個別的要因

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

三 専有部分に係る個別的要因

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

四 専用使用権に係る個別的要因

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

(原価法による区分所有権等の積算価格)

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

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

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

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

- 一 当該区分所有建物販売時における当該区分所有権等に係る戸の設定価格の全戸の設定価格の総額に対する割合
- 二 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域に存する同類型、同品等、同階建の区分所有建物(以下

本号において「近隣区分所有建物等」という。)の階層別設定価格を参考にして定めた階層別効用比率及び近隣区分所有建物等の評価対象の区分所有権と同一の階層における設定価格を参考にして定めた位置別効用比率の相乗積

- 5 前項第2号の階層別効用比率及び位置別効用比率は、次式により求める。

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

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

(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 「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」(平成16年3月2日制定)第32第1項(1)に定める率とする。

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24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。