

国土交通省土地・水資源局総務課公共用地室 監修
公共用地補償研究会 編著

新版改訂版

公共用地の取得に伴う

損失補償基準要綱の解説

近代図書株式会社

目次

新版の発行にあたって 公共用地補償研究会・代表 丸田 哲司・三

はしがき 建設省計画局総務課長 小林 忠雄・九

第一 要綱成立の経緯 一五

一 はじめに 一六

二 公共用地審議会の設置 一八

三 審議経過及び答申提出から閣議決定まで 二〇

第二 審議会の答申のあらまし 二〇

一 統一的な損失補償基準の確立 二五

二 公共補償の基準の確立 二六

三 鑑定評価制度の確立 二七

第三 要綱の概要 二七

一 答申との関係と要綱の考え方 二八

二 要綱の構成 三〇

三 精神損失、事業損失等に対する取扱い方 三〇

第四 要綱の改正 三〇

一 土地収用法の補償規定との関係 三〇

二 昭和四十二年七月二十一日土地収用法の一部改正に伴う改正 三二

三 平成十三年七月十一日土地収用法の一部改正に伴う改正 三五

第五 逐条解説 三六

第一章 総則(第一条〜第六条) 三六

第二章 土地等の取得に係る補償 三九

第一節 土地の取得に係る補償(第七条〜第九条) 三九

第二節 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償(第十条〜第十三条) 四〇

第三節 建物、土石砂れき、漁業権等の取得又は消滅に係る補償(第十四条〜第十八条) 四九

第三章 土地等の使用に係る補償(第十九条〜第二十三条の二) 二二

第四章 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 二四

第一節 移転料等(第二十四条〜第二十八条の二) 二四

第二節 立木補償(第二十九条〜第三十条) 二四

第三節 営業補償(第三十一条〜第三十三条) 二五

第四節 農業補償(第三十四条〜第三十七条) 二六

第五節 漁業権等の消滅又は制限により通常生ずる損失の補償(第三十八条〜第四十条) 二七

第六節 残地等に関する損失の補償(第四十一条〜第四十二条の二) 二八

第七節 その他通常生ずる損失の補償(第四十三条) 二八

第五章 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置(第四十四条〜第四十六条) 二九

第六章 事業の認定を受けた起業地に係る補償(第四十七条) 三〇

したものの残地が庭木等の移植先とならないと認められる場合又は当該樹木が大きいこと等から移植先へ運搬することが困難と認められる場合が該当する。

(3) 被補償者の建物敷地に植栽されている庭木等は、植栽目的や剪定等の管理状況の良否等により経済価値が異なること及びこれら敷地に存する庭木等は市場価格を持たないことから、植木市場における同種同規模の庭木等の取引価格を基に対象立木の管理状況の程度を勘案して算定することとする。

(4) 土地の一部が取得等される場合、建物等の通常妥当と認められる移植先として残地と残地以外の土地の場合がある。残地を建物等の移植先に選定する場合には建物等の移植予定地に庭木等が存するときはこれらを移植する必要がある。残地以外の土地へ建物等を移植する場合には残地に存する庭木等を移植することが相当と認められるときがある。このように建物等の移植に伴い庭木等を関連して移植する必要があると認められる場合には、当該庭木等を移植し、又は伐採する費用を補償するものとする。

第三節 営業補償

本節においては、土地等を取得され、又は使用される者がこうむる営業上の損失の補償に関し、営業を廃止する場合、営業を休止する場合、営業規模を縮小する場合に分けて、それぞれその補償対象と補償額算定の基準について規定している。

(営業廃止の補償)

第三十一条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業の継続が不能となると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 免許を受けた営業等の営業の権利等が資産とは独立に取引される慣習があるもの²⁾については、その正常な取引価格³⁾
 - 二 機械器具等の資産、商品、仕掛品等の売却損⁴⁾その他資本に関して通常生ずる損失額⁵⁾
 - 三 従業員を解雇するため必要となる解雇予告手当相当額⁶⁾、転業が相当と認められる場合において従業員を継続して雇用する必要があるときにおける転業に通常必要とする期間中の休業手当相当額⁷⁾その他労働に関して通常生ずる損失額⁸⁾
 - 四 転業に通常必要とする期間中の従前の収益相当額（個人営業の場合においては、従前の所得相当額⁹⁾）
- 二 前項の場合において、解雇する従業員に対しては、第四十六条の規定による離職者補償を行なうものとし、事業主に対する退職手当補償は行なわないものとする。

(趣旨) 本条は、土地等を取得され、又は使用される者が従来の営業を継続していくことが通常客観的にみて不可能であると認められる場合、換言すれば、移植することにより従来の営業を廃止せざるを得ない場合の補償の対象及び補償額の算定基準について規定したものである。本条における補償の対象となるものは、取引の慣行のある営業の権利、資本及び労働に関する損失並びに転業期間中における収益又は所得相当額等である。

(註解) (1) 「通常営業の継続が不能となる」場合とは、営業所等の業種が法令上、物理的条件又は社会的条件により限定され妥当な移植先がない場合と特定地に密着した有名店又は生活共同体の住民を専らの顧客としていた店舗等移植先での営業の継続が著しく困難と認められる場合とがある（参考参照）。

(2) 「免許を受けた営業等の営業の権利等」とは、行政庁の免許に基づいて営まれている営業等のいわゆる「営業権」や土地と密着し社会的に名のおとっているいわゆる「のれん」等の営業上の諸利益で、土地や建物等の営

業用資産とは独立に財産的価値の評価ができ、取引の対象となり得るものをいう。

(3) 正常な取引価格は、近傍同種の営業の権利等の取引価格を基準とし、これらの権利及び補償の対象となる権利等について営業の立地条件、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。取引事例がない場合は、年間平均超過収益額（平均収益額から年間企業者報酬額及び自己資本利子見込額を控除して得た額）を年利率で資本還元して算定して得た額を標準とする。

(4) (イ) 売却損の対象となるものは、営業用固定資産及び流動資産であつて、固定資産として建物、機械装置、車輛運搬具、器具備品等が、流動資産として商品、仕掛品、原材料等が対象となる。

(ロ) 売却損は、一般に営業用資産の現在価格から現実に売却し得る価格を控除して得られる。売却を要する資産の現在価格は、建物等の固定資産にあつては推定再建設費（又は再取得費）から減価償却費相当額を控除した額であり、商品等の流動資産にあつては費用価格（仕入費及び加工費等）である。

(5) その他資本に関して通常生ずる損失には、社債の繰上償還により生ずる損失等が考えられる。なお、資本のみに関して生ずる損失ではないが、それに関連して経営体に生ずる損失として、営業上の契約の解除又は解約に伴い支払を要する違約金及び清算法人に要する諸経費等が考えられる。

(6) (イ) 解雇予告手当は、雇主が従業員を解雇しようとする場合三十日前にその予告をしておけば支払う必要はないのであるが、雇主が、あらかじめ土地等が取得され、又は使用されるために従業員の解雇を要することを了知していたとしても、解雇の日より三十日前に確知することが困難な場合があるので、その場合には解雇予告手当相当額を補償する必要がある。

(ロ) 労働基準法第二十条の規定によれば、解雇予告手当は、解雇しようとする者の平均賃金の三十日分以上を要するとされており、同法第十二条に平均賃金とは、これを算定すべき事由の発生した日以前、三か月間にそ

の労働者に対し支払われた賃金（三か月を超える期間ごとに支払われる賃金を除く。）の総額をその期間の総日数で除した金額をいうと規定されている。ここで賃金とは、普通にいう賃金のほかに給料、手当その他名称を問わず労働の対価として雇主が従業員に対して支払う金銭、物、利益その他のすべてのものをいい、通勤手当、住宅手当等は含まれない。

(7) (イ) 雇主と従業員との間に通常労使関係を切り離せないような場合には、従業員を継続して雇用する必要があると認めるべきであり、そのほか従前の営業とあらたな営業の種類、規模並びに当該地域における労働力の需給関係等を考慮して、必要の有無を認定すべきであろう。

(ロ) 「転業に通常必要とする期間」とは、雇主が従来の営業を廃止してあらたな営業を開始するのに通常必要とする期間であつて、六か月ないし一年程度が妥当である。

(ハ) 労働基準法第二十六条の規定によれば、休業手当は平均賃金の百分の六十以上を支払わねばならないことになっているから、補償額もこれを下まわることはいかない。

(8) その他労働に関して通常生ずる損失には、労働基準法第六十四条に規定する帰郷旅費相当額及び転業期間中の雇主に課せられている失業保険料、社会保険料、健康保険料等のいわゆる法定福利費相当額がある。

(9) (イ) 営業地の地理的条件、営業内容、被補償者の個人的事情（年齢、転業能力）等を考慮して、従来の営業収益（又は営業所得）の二年分（被補償者が高齢であること等により円滑な転業が特に困難と認められる場合は三年分）の範囲内で定めるものとする。

(ロ) 法人営業の場合においては従前の収益相当額を、個人営業の場合においては従前の所得相当額を補償することになるが、ここでいう収益及び所得は、両者とも売上高から必要経費を控除した額であつて、その間に差異はない。ただ必要経費の中には自家労働に対する報酬相当額（自家労働評価額）を含まず、したがって、個人営

6-12月
休業手当
60%以上

業の場合においては収益の大部分が自家労働評価額となることもあるので、その実態に着目して所得という言葉を用いたのである。法人の場合においても自家労働評価額に該当するものがあれば、必要経費に算入しないことはいうまでもない。

参考

【裁判例】

○ 通常廃業による補償が認められるものは、当該場所でなければ営業の継続が不能となるもの、例えば、イ 法令等に基づき許可等が必要とするもの

ロ 特定地に密着した有名店で適当な移転先のないもの

ハ 物理的社会的条件により営業場所が限定されるもの等一般的客観的に廃業が余儀ないものと認められるものであつて、Aの営業する自転車販売業は、現在の場所以外においてもその営業の継続が可能であるので、廃業による補償は認められない（大阪府収用委員会 昭和四〇年二月三日）。

○ 本件建物の移転に伴い、従前の食堂及び土産物店が継続できるかどうかについて考えると、それは法隆寺の門前を多少離れた場合にも不可能とまでは言い切れない。しかし、関係人らの営業はひとえに法隆寺の門前にあることによつており、その場所を離れての営業は考えられない、との申立てを斟酌すべき余地はある。関係人Xは、出生以来本件土地に住み続け、法隆寺門前という地の利を生かした代々の営業を引き継いできたのであり、本件土地を明け渡すことにより営業が立ちゆかなくなるとの主張は理解できる。

さらに、関係人の要求する替地は得られず、法隆寺の門前に限れば、現在と同様の店舗営業ができる適当な場所がないことは、周辺地域が第一種低層住居専用地域に指定されており、現在の規模での店舗が新築できないことから明らかである。

よつて、当委員会は関係人のこれまでの営業の事実、現在置かれている状況等を総合的に勘案し、営業に関しては、営業廃止による補償として、転業に要する期間二年間の営業収益相当額、従業員の休業手当相当額、営業用固定資産の売却損等を見積もつた（奈良県収用委員会 平成一四年四月二四日）。

（営業休止等の補償）

第三十二条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業を一時休止する必要がある¹⁾ときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

一 通常営業を必要とする期間²⁾中の営業用資産に対する公租公課等の固定的な経費³⁾及び従業員に対する休業手当相当額⁴⁾

二 通常休業を必要とする期間中の収益減（個人営業の場合においては、所得減⁵⁾）

三 休業することにより、又は店舗等の位置を変更することにより、一時的に得意を喪失することによつて通常生ずる損失額⁶⁾（前号に掲げるものを除く。）

四 店舗等の移転の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失額⁷⁾

2 営業を休止することなく仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当である⁸⁾と認められるときは、仮営業所の設置の費用⁹⁾、仮営業であるための収益減（個人営業の場合においては所得減）等並びに前項第三号及び第四号に掲げる額を補償するものとする。

（趣旨） 第一項においては、土地等を取得され、又は使用される者が通常現在の営業を一時休止せざるを得な

いと認められる場合における補償の対象及び補償額の算定基準について規定しており、営業補償の中で最も一般的なものである。第二項においては、営業を休止することなく仮営業所を設置して営業を継続することが営業の社会性等の理由により必要かつ相当であると認められるときにおける損失を補償すべきことを規定している。

(註解) (1) 営業用建物等の移転による場合のほか、無蓋倉庫など営業用土地の取得又は使用に伴い営業を一時的に休止する場合もあると考えられる。

(2) 通常休業を必要とする期間は、営業の休止を要する営業用建物の構造、規模等によって異なる。

(3) 経営体は、営業を営んでいるときでも休止しているときでも一定の固定的な経費を要するものである。固定的な経費には、固定資産税、都市計画税、自動車税等の公租公課以外に電気、ガス、水道、電話等の基本料金、営業用資産(建物、機械等)の減価償却費及び維持管理費、借入地地代、借入資本利子、機械器具等の使用料並びに従業員のための社会保険料等の法定福利費等があるが、移転の方法及び営業の種類、規模、内容等により補償の対象及び金額が異なるので、個々の実情に応じ、適正に算定することを要する。借入地の地代及び借入資本の利子を本号における補償の対象としたのは、土地の地代見積額と自己資本の利子見積額とは本項第二号により補償の対象となっていないが、借入地の地代及び借入資本の利子は本項第二号による補償の対象でなく、しかも、休業期間中も支払を要するからである。しかし、借入資本の利子については、営業休止予定期間に対応する資金計画により必要最少限度を補償の対象とすべきである。なお、機械等は休業中は稼働を停止しているため、減価償却費全額を補償の対象とすべきでなく、陳腐化による損失を補償すべきである。

(4) 前条註解(7)ハ参照

(5) 通常の場合には、休業期間中に当該営業所により得られる予想収益相当額を補償することを要するが、セールスマン等により営業の一部を継続できる場合には、それによる予想収益相当額を控除しなければならない(参

考一参照)。

(6) 休業期間、移転距離、営業種類及び従前の営業期間等の相違によって、得意先喪失による損失は異なるので、その実情に応じて決定すべきである。なお、立地条件が前の土地に比して劣る場所に店舗等の位置を変更した場合には、収益は従前と同一の水準にまでは達し得ない。このような立地条件の差による収益減は、土地価格の中に包含されて補償済みであり、得意先喪失補償の対象とはならない(参考二参照)。

(7) その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失には、営業上の移転挨拶費及び営業所の移転に伴う登記、届出等の手数料等がある。

(8) 病院、銀行等公益性の強い事業の営業活動を休止させておくことは社会的にみて妥当でないため、このような場合には仮営業所の設置が認められる。また、一般の事業者においても、営業を休止することは顧客や発注元を失い事業の継続を著しく危うくする場合が生ずるものと考えられるため、経済的検討を踏まえ仮営業所を設置し、営業を継続することが必要かつ相当と判断される場合がある。

(9) 仮営業所は、従来の営業を継続するために通常必要とする規模と設備を有するものとする。仮営業所の設置の方法としては、建物等を借り受ける方法、仮設組立建物等の資材をリースする方法、仮設建物を建築する方法があり、業種、建物規模、地域の状況等により妥当な方法を選定すべきである。

(10) 本項の規定により仮営業所を設置して営業を継続させる場合において、得意先喪失による損失及び店舗等の移転に伴い通常生ずる損失があるときは、前項第三号及び第四号の規定による補償を要することを規定したものである。なお、第四号の補償にあたっては、従前の営業所から仮営業所へ、さらに新営業所へ移転するにあたり通常生ずる損失を補償すべきである。

参考一

【裁決例】

○起業者が継続企業において関係人の受ける期間利益を認定しようとするとき、単に一事業年度の実績をとりあげて十分な資料を考えた措置は妥当を欠くものとしなければならぬ。よって、当委員会は、(中略)営業補償の内容を構成する項目の基礎数額として直近三年間の平均を推計して、これをもって起業者の補償額算定の基本額に代えた(東京都収用委員会 昭和四〇年三月二五日)。

参考二

【裁決例】

○得意先喪失による損失について判断するに、特定の地域の顧客を対象とする小売店舗営業等の場合には、店舗の移転により得意先喪失があると考えるのが常識であるが、関係人の主張のように、全国の電力会社を古くからの得意先として水力機械の注文生産をしている特殊な会社の場合は、会社の一部の事務所が移転しても得意先を失うとは考えられない(東京都収用委員会 昭和三八年一〇月三日)。

(営業規模縮少の補償)

第三十三条

土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業の規模を縮小しなければならぬと認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

一 営業の規模の縮小に伴う固定資産の売却損、解雇予告手当相当額その他資本及び労働の過剰遊休化により通常生ずる損失額

二 営業の規模の縮小に伴い経営効率が客観的に低下すると認められるときは、これにより通常生ずる

損失額

2 第三十一条第二項の規定は、前項の場合について準用する。

(趣旨)

本条は、土地等を取得され、又は使用される者が、従来の営業規模を縮小せざるを得なくなると認められる場合における損失補償の規定である。

(註解)

(1) 営業規模の縮小は、土地等の取得又は使用に伴い残地に営業用建物等の規模を縮小して収容しなければならぬような場合等において生ずる。

(2) (イ) 固定資産の売却損については第三十一条註解(4)を、解雇予告手当相当額については第三十一条註解(6)をそれぞれ参照のこと。

(ロ) その他資本の過剰遊休化により通常生ずる損失としては、営業規模縮小の結果、物品の製造量又は販売量が減少するにもかかわらず、営業用建物及び什器等の固定資産の減価償却費が変らないため、物品の生産費又は販売費等が増大することによる損失が考えられる。

(ハ) その他労働の過剰遊休化により通常生ずる損失には、労働基準法第六十四条に規定する帰郷旅費相当額がある。

(3) 営業の規模を縮小した場合において、電気、ガス、水道、電話等の基本料金や管理に従事する職員の俸給等は営業規模の縮小の割合に応じて減少しないので、たとえば、物品販売業の場合には、一商品あたりの販売経費は増加するし、規模縮小による販売高の減少により企業者報酬も減少するであろう。物品の製造業、請負業、サービス業等においても同じようなことがいえるであろう。したがって、経営効率の低下による損失は、一商品あたりの販売費、単位生産物あたりの生産費等の増加及び企業者報酬の減少に着目し、従前の営業内容及び規模

新版改訂版
公共用地取得に伴う
損失補償基準要綱の解説

1963年3月30日 初版第1刷発行
1994年1月20日 改訂版1刷発行
2000年1月31日 改訂2版1刷発行
2003年11月20日 新版1刷発行
2010年9月1日 新版改訂版1刷発行



監修 国土交通省土地・水資源局
総務課公共用地室
編著 公共用地補償研究会
発行者 坂 田 繁

発行所

近代図書株式会社

日本書籍出版協会会員

土木・建築書協会会員

☎162-0814

東京都新宿区新小川町4-17

電話 03(3268)8771

F A X 03(3268)8774

振替 00140-2-23801

製本 栄久堂 乱丁・落丁はお取替え致します。

© 2010, Printed in Japan

ISBN978-4-7651-0498-2 C3032