

防地環（事）第１８０号
令和３年７月１日

各地方防衛局長 殿

事務次官
（公印省略）

駐留軍の用に供する土地等の買収価額の算定について（通達）

標記について、別紙のとおり定められたので通達する。

添付書類：別紙

第 1 総則

- 1 駐留軍ノ用ニ供スル土地等ノ損失補償等要綱（昭和 27 年 7 月 4 日閣議了解）第 3 章に定める土地、建物及び工作物の買収価額の算定については、本通達の定めるところによる。
- 2 土地、建物及び工作物の提供に伴う買収の場合の買収価額は、買収時の現状において買収時の価額により算定する。
- 3 使用中の土地、建物及び工作物を買収する場合の買収価額は、使用開始時の原状における買収時の価格により算定する。
- 4 本通達によって算定した買収価額は、その土地、建物及び工作物並びに近傍類似の土地、建物及び工作物の売買価額を考慮して適正に補正しなければならない。

第 2 土地に係る買収価額の算定

- 1 土地の買収価額は、正常な取引価格をもって補償するものとする。
- 2 正常な取引価格は、近傍類似の土地の取引価格を基準とし、次に掲げる各要素を考慮して評価又は補正を行う。

（ 1 ）官公署の評価

市町村長、税務署、地方財務局等の評価（固定資産税、資産再評価、譲渡所得税等の場合の評価）

（ 2 ）不動産鑑定士の鑑定評価

（ 3 ）売買実例

ア 最近の売買実例（官公署及び民間）

イ 過去数年間の売買実例（官公署及び民間）

（ 4 ）土地の形質

ア 形状：方形、三角形、不整形、間口、奥行等

イ 画地：中間画地、角地、袋地等

ウ 面積：大、小

エ 地勢、地質、地盤等

（ 5 ）環境

ア 地勢気候：高低、日照、通風、乾湿等

イ 交通水利：交通施設、街路、水路、用排水等

ウ 用途的地域：住宅地域、農地地域、林地地域、見込地地域等

（ 6 ）土地価格の推移に関する統計資料

市街地価格指数（一般財団法人日本不動産研究所）

第3 建物及び工作物に係る買収価額の算定

1 建物及び工作物の買収価額

(1) 買収価額

建物及び工作物を買収する場合は、当該建物及び工作物の推定再建設費を買収時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減価した額を買収価額とする。

(2) 推定再建設費

建物及び工作物の推定再建設費は、当該建物及び工作物の買収時の再建設価額とする。

(3) 経過年数

建物及び工作物の経過年数は、原則として当該建物及び工作物の実際の経過年数による。

2 建物

(1) 推定再建設価額

推定再建設価額は、当該建物の建築設計書その他参考資料を参照し、その建物の構造及び仕上げ等を実地調査し積算する。

(2) 評価方法

建物の買収価額は、買収時の推定建設価額を基準とし当該建物の耐用年数による経過年数の減価割合を考慮して評価する。

注： 耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）による耐用年数表を使用して算定する。

(3) 増築部分の評価

建物の増築のある場合は、当該増築の部分について別に評価して価額を決定する。

3 工作物

工作物の買収価額は、その再建設費を2の建物推定再建設価額の評価方法に準じて算出し、耐用年数による経過年数の減価割合を考慮して算定する。

第4 協議

この通達により難しい場合は、地方協力局長に協議するものとする。