

防地地（事）第196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)

飛行場等周辺の移転措置実施に伴う損失補償基準について（通達）

標記について、飛行場等周辺の移転補償等の実施に関する訓令（平成19年防衛省訓令第89号）に基づき、別紙のとおり定められたので通達する。

添付書類：別紙

飛行場等周辺の移転措置実施に伴う損失補償基準

(目的)

第1条 この基準は、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和49年法律第101号。以下「法」という。）第5条第1項及び第2項の規定に基づく移転の補償等に係る移転等補償額及び土地買収価額等の算定に必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この基準において「建物等」とは、法第5条第1項に規定する建物等をいう。

(移転等の補償の原則)

第3条 建物等を移転させるときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする。

2 建物等の移転に伴い木造の建築物に代えて耐火建築物を建築する等の建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令の規定に基づき必要とされる既設の施設の改善に要する費用は、補償しないものとする。ただし、法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該既設の施設の改善を行うこととなった場合には、それにより通常生ずべき損失を補償するものとし、次による。

(1) 法令には、施設の改善について制限を課している条例及び要綱等の行政指導（成文化され、かつ、公表されているものに限る。）を含むものとする。

(2) 法令の規定に基づき改善を必要とする時期とは、法令の規定に基づき改善の時期が明らかである場合を除き、原則として、既設の施設の耐用年数満了時とする。

3 第1項の規定による補償額は、当該建物等の移転に通常要する費用又は移転に伴い通常生ずべき損失とし、次に掲げるもののうち必要と認められる費用又は損失の合計額とする。

- (1) 建物移転費
- (2) 工作物移転費
- (3) 動産移転費
- (4) 仮住居等の使用に要する費用
- (5) 借家等に要する費用
- (6) 改葬に要する費用
- (7) 祭し料
- (8) 移転雑費
- (9) 立木竹補償費
- (10) 営業休止等の補償費
- (11) その他の補償費

(消費税等相当額の取扱い)

第4条 建物所有者等が消費者として、第三者である事業者（消費税法第2条第1項第4号に規定する事業者をいう。）から課税資産の譲渡等を受けることを前提に算定している建物移転費、工作物移転費等の補償費種別の金額は、それぞれ消費税及び地方消費税に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を適正に考慮して算定するものとする。

2 上記の事業者は、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の課税事業者として取り扱うものとする。

3 消費税等相当額を適正に考慮する必要がある具体的な補償項目等は、別表第1に掲げるところによるものとする。

4 建物等移転補償額の算定方法は、次のとおりとする。

- (1) 建物移転費、工作物移転費等のように補償額を各項目に区分した上で積み上げて算定する場合において使用する資材価格等（諸経費を含む。以下同じ。）は、消費税等を含まない価格等によるものとし、資材価格等が消費税等を含んで構成されるときは、当該価格等に110分の100を乗じ

て得られた額を消費税等を含まない価格等として取り扱うものとする。この場合において、消費税等相当額を考慮した補償額の算定は、消費税等を含まない価格等に基づき算定した額に、当該算定した額に消費税の税率を乗じて得た額と当該乗じて得た額に地方消費税の税率を乗じて得た額との合計額を加算して行うものとする。

(2) 交通費、権利金の一時金（実態調査による場合に限る。）、切手代、報酬額等のように資材価格等が単独で補償額となる場合において、市場調査の結果、資材価格等が既に消費税等を含んで構成されているときは、当該価格等を補償額とする（消費税等を含んで構成されていないときは、当該価格等に消費税等相当額を加算するものとする。）。

(3) 伐期未到達立木で、市場価格のない人工林に係る用材林の伐採補償費における投下経費等のように課税資産の譲渡等の時期が過去である場合の当該補償金に係る消費税等相当額は、当該課税資産の譲渡等の時期におけるそれぞれの消費税等相当額の合計額とし、当該補償金の算定方法に準じて算定するものとする。

5 建物所有者等が事業者である場合において、移転補償金を対価として第三者である事業者から課税資産の譲渡等を受ける際に課されることとなる消費税等の全部又は一部が、当該建物所有者等の納付する消費税等の金額の計算上、仕入れに係る消費税等として控除の対象となるとき（簡易課税制度を選択しているときを含む。）又は当該建物所有者等から消費税等の積算考慮不要の申し出があったときは、当該消費税等の全部又は一部に相当する額については、移転補償金の積算上考慮しないものとする。

（建物移転費）

第5条 建物を移転（除却を含む。以下同じ。）させるときは、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移転工法を認定し、これに要する費用を補償するものとする。この場合において、移転工法は、次に掲げる工法を標準とする。

(1) 再築工法 従前の建物と同種同等の建物を新たに建築することが合理的と認められる場合に認定すべき工法

(2) 復元工法 文化財保護法（昭和25年法律第214号）等により指定された建築物で、原形で復元することが合理的と認められる場合に認定すべき工法

(3) 除却工法 建物を再現する必要がないと認められる場合に認定すべき工法

2 前項の規定による補償額は、それぞれ次の各号により算定する。

(1) 建物の移転工法を再築工法とした場合については、建物の現在価値額、運用益損失額及び取りこわし工事費（整地費、基礎撤去費及び廃材処分費を含む。以下同じ。）の合計額から発生材価額を控除した額とする。

なお、建物の現在価値額と運用益損失額との合計額は、建物の推定再建築費に次式により算出した再築補償率を乗じて得た額を標準とする。

$$\left(1 - 0.8 \frac{n}{N} + \alpha\right) + \left(0.8 \frac{n}{N} - \alpha\right) \left\{1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n+N\alpha}}\right\}$$

n：対象建物の経過年数

N：対象建物の耐用年数で、別表第2を参考として定める。

α：価値補正率 対象の建物が木造建物である場合は、柱の寸法及び屋根、内壁、外壁、柱、土台等の補修の状況を考慮した対象の建物の価値の補正率。別表第3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パーセント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。

なお、対象の建物が非木造建物である場合においては零とする。

r：年利率 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日付け用地対策連絡会決定）第42に規定する率

(2) 建物の移転工法を復元工法とした場合については、解体工事費（整地費、基礎撤去費及び廃材処分費を含む。）、運搬費及び復元工事費（補足材費を含む。）の合計額から発生材価額を控除した額とする。

(3) 建物の移転工法を除却工法とした場合については、建物の現在価値額及び取りこわし工事費の合計額から発生材価額を控除した額とする。

なお、建物の現在価値額は、建物の推定再建築費に次式により算出した現価率を乗じて得た額とする。

$$1 - 0.8 \frac{n}{N}$$

n：対象建物の経過年数

N：対象建物の耐用年数で、別表第2を参考として定める。

(4) 第3条第2項ただし書きの通常生ずべき損失額は、次式により算出するものとする。

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

S：既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用。既設の施設の構造変更を伴う場合にあっては既設の施設と同等の機能を有する施設の推定建築費から既設の施設の推定再建築費を控除した額を、設備の新增設を伴う場合にあっては設備の推定設置費から既設の設備の推定設置費を控除した額を、施設の面積が増加することとなる場合にあっては当該増加する面積に既設の施設の推定再建築費の単価を乗じて得た額を、それぞれ標準とするものとする。

r：年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

n：施設の移転の時から法令の規定に基づき改善を必要とする時期までの年数

（工作物移転費）

第6条 工作物を移転させるときは、前条第1項の規定に準じて、これに要する費用を補償するものとする。ただし、建物に付随する工作物については、大規模な工作物を除き、建物移転費として補償するものとする。

2 前項の規定による補償額は、原則として前条第2項第2号の規定に準じて算定する。ただし、次の各号に掲げる場合については、それぞれ当該各号に定めるところによることができるものとする。

(1) 復元させることが不可能な場合については、新設に要する費用と取りこわし工事費との合計額から発生材価額を控除した額とする。

(2) 機能を回復させる必要がないと認められる場合については、前条第2項第3号の規定に準じて算定した額とする。

（動産移転費）

第7条 建物等（立木竹を除く。）の移転に伴い移転する動産に対する補償については、第3条第1項に規定する建物等の移転に係る補償の例による。

2 前項の規定による補償額は、次の各号により算定する。この場合において、「屋内動産」とは、居住用家財、店頭商品、事務用什器その他の動産で、普通引越荷物として取り扱うことが適当なもののいい、「一般動産」とは、木材、薪炭、石炭、砂利、庭石、鉄鋼、据付けをしていない機械器具又は金庫その他の動産で、容積及び重量で台数積算を行うことが適当なものをいう。

(1) 屋内動産については、建物の占有面積及び収容状況に応じて、移転に要する貨物自動車の台数を定め、当該台数に1台当たりの金額（地域における標準的な一般貨物自動車の運賃に1台当たりの積上げ、積下ろし等に係る人夫賃等を加算した額）及び移転回数を乗じて得た額とする。

なお、移転回数は、建物の移転工法を再築工法又は除却工法とした場合は1回、復元工法とした場合は2回とする。

(2) 一般動産については、品目、形状、寸法、容積、重量等に応じ、移転に要する貨物自動車の台数を定め、前号に準じて算定した額とする。

なお、移転回数は、動産を一時保管する必要があるときは2回、必要のないときは1回とする。

- (3) 前2号の場合において、取扱いの困難な動産については、その実情に応じて梱包料、易損品割増料、その他必要と認められる経費を加算することができるものとする。

(仮住居等の使用に要する費用)

第8条 移転させる建物に現に居住する者がいる場合において、その者が仮住居を必要とすると認められるときは、仮住居の使用に通常要する費用を補償するものとする。

2 前項の規定による補償額は、それぞれ次の各号により算定する。

- (1) 居住建物が自家の場合については、仮住居建物の一時金相当額と標準家賃（月額）に仮住居期間（月）を乗じて得た額との合計額とする。

- (2) 居住建物が借家又は借間で、次条第1項ただし書による場合については、仮住居建物の一時金相当額と標準家賃（月額）から現在家賃（月額）を控除した額に仮住居補償期間（月）を乗じて得た額との合計額とする。

3 前項に掲げる仮住居建物の一時金相当額、標準家賃及び仮住居補償期間は、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- (1) 仮住居建物の一時金相当額は、当該地域における借家等の賃借の際に要する権利金等の一時金を考慮して、次条の例により定めるものとする。ただし、当該地域において権利金等の一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。

- (2) 標準家賃は、当該地域における同種の賃貸事例の家賃から比準して算定した額を基準とし、仮住居の使用の実情に応じて適正に補正した額とする。

- (3) 仮住居補償期間は、別表第4に定める期間に前後の準備期間を加えた期間とするものとする。

4 商品、資材、機械等の動産を一時保管する必要があるときは、これに通常要する費用を補償するものとする。

5 当該地域において、仮住居を賃借することが著しく困難であると認められる場合においては、前4項の規定にかかわらず、仮住居の用に供する仮設建物を新設し、又は仮設組立建物等の資材をリースするのに要する費用を補償できるものとし、仮住居を新設する場合又は仮設組立建物等の資材をリースする場合の補償額は次式により算定するものとする。ただし、この場合における仮住居の規模、構造及び設備等は従前の生活機能を維持するために必要なものとする。

- (1) 自用地又は借地で居住建物が自家の場合

仮設建物の建設又は資材のリース料（電気、水道等の附帯施設に要する費用及び敷地の借入れに要する費用を含む。以下「仮設建物の建設費等」という。）＋撤去費－発生材価額

- (2) 居住建物が借家で次条第1項ただし書の場合

仮設建物の建設費等＋撤去費－（発生材価額＋現在家賃（月額）×仮住居補償期間（月））

(借家等に要する費用)

第9条 移転させる建物に当該建物の全部又は一部を現に賃借している者がいるときは、その者が新たに当該建物に相当する他の建物の全部又は一部を賃借するために通常要する費用を補償するものとする。この場合において、従前の建物の賃借料が新たに賃借する建物について通常支払われる賃借料相当額に比して著しく低額であると認められるときは、賃借の事例を総合的に考慮して、これに係る賃借料相当額の差額を補償するものとする。ただし、賃借料の当事者間に客観的に見て密接不可分の関係（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、前条の規定を適用するものとする。

2 前項の規定による補償額は、権利金等の一時金相当額と従前の建物の賃借料と新たに賃借することとなる建物の賃借料相当額との差額との合計額とする。

3 前項に規定する権利金等の一時金相当額は、借家の際に要する一時金の形態に応じて、次に定めるところにより算定するものとする。ただし、当該地域において一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。

- (1) 賃貸借契約において一時金が借家人に返還されないことと約定されている場合

標準家賃（月額）×補償月数

標準家賃：従前の賃借建物に照応する建物（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、当該地域に存在する借家事例を勘案の上、20パーセントの範囲内で借家面積を補正した建物とすることができるものとする。この場合において、借家人が高齢である等の事情があるため生活圏が限定され当該生活圏外への転居が著しく困難と認められるときは、当該生活圏において従前の居住を継続するのに社会通念上相当と認められる規模の建物（借家面積を40パーセント増加補正した建物を限度とする。）とすることができるものとする。以下同じ。）の当該地域における新規賃貸事例において標準的と認められる月額賃貸料

補償月数：従前の賃借建物に照応する建物の当該地域における新規賃貸事例において標準的と認められる一時金の月数

(2) 賃貸借契約において一時金が借家人に返還されることと約定されている場合

$$(\text{標準家賃(月額)} \times \text{補償月数} - \text{従前貸主からの返還見込額}) \times \frac{(1+r)^{n-1}}{(1+r)^n}$$

標準家賃及び補償月数：前号に定める標準家賃及び補償月数

従前貸主からの返還見込額：現賃借時に支払われた一時金の額のうち、建物の移転による契約終了に伴い貸主から借家人に契約上返還されることとなる金額

r：年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

n：賃借期間 従前の建物において賃借りを継続したであろうと認められる期間であって、10年を標準とする。

4 第2項に規定する従前の建物の賃借料と新たに賃借することとなる建物の賃借料相当額との差額は、次式により算定するものとする。

$$(\text{標準家賃(月額)} - \text{現在家賃(月額)}) \times 12 \times \text{補償年数}$$

標準家賃：前項第1号に定める標準家賃

補償年数：別表第5の区分による範囲内で定めるものとする。ただし、別表第5により難しい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。

(改葬に要する費用)

第10条 墳墓の改葬を行うときは、これに要する費用を補償するものとする。

なお、無縁として取り扱う墳墓の移転については、特別の事情がない限り、その墳墓の所有者又は管理者に補償するものとする。

2 前項の規定による補償額は、次に掲げる費用の合計額とする。

なお、墳墓の改葬の方法（土葬、火葬）等については、当該地方の慣行によるものとする。

(1) 遺体又は遺骨の移転費 掘上げ、埋戻し、運搬及び埋葬に要する費用

(2) 墓碑類の移転費 構造及び形状により通常妥当と認められる工法によって、これを移転するために要する費用

(3) 柵垣等の移転及び補修に要する費用

(祭料)

第11条 神社、仏閣、教会等の宗教上の施設を移転させるとき、又は墳墓の改葬を行うときは、移転又は改葬に伴う供養、祭礼等の宗教上の儀式に通常要する費用を補償するものとする。ただし、宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧師等が、専ら居住の用に供している建物を移転させる場合については、当該費用は、補償しないものとする。

2 前項の規定による補償額は、宗教上の施設（墓地を含む。）の解体式及び竣工式等に要する費用の合計額とし、当該施設の種類、格式及び移転規模等並びに移転に際して行われる諸制式、宗派及び当該地方の慣行を考慮して算定する。

なお、個々の墳墓の改葬を行う場合については、読経供養費、供花供物費等の弔祭料とする。

(移転雑費)

第12条 建物等を移転させる場合又は土地の買入れに伴い従来利用していた土地に代えて従来と同じ利用目的に供するために必要と認められる代替の土地（以下「代替地」という。）を取得する場合において、移転先又は代替地の選定に要する費用、法令上の手続きに要する費用、転居通知費、移転旅費その他の雑費を必要とするときは、これらに通常要する費用を補償するものとする。

2 前項に定める代替地とは、それぞれ次の各号に掲げる土地とする。

(1) 次のアからオまでに掲げる手続等がとられていることにより、近い将来建物等の敷地の用に供されることが明らかであると認められる土地（以下「建設予定地」という。）の所有者又は借地人が当該建設予定地に代えて必要とする土地

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条による確認若しくは確認の申請又は同法第15条による届出

イ 農地法（昭和27年法律第229号）第5条による許可、許可申請又は届出

ウ 土地に係る権原の取得条件として付された建築着工期日の制限があること。

エ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条による開発行為の許可又は許可申請

オ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）その他の法令による建築物等の新築の許可又は許可申請

(2) 継続して資材置場、貯木場、自動車の保管場所、製品干場その他の作業場等の用に供されており、かつ、その用に応ずるためのフェンス、アスファルト舗装等の施設が整備されている土地の所有者又は借地人が引き続きこれらの用に自ら供するために必要とすると認められる土地

(3) 移転により経営地の全部又は大部分を取得され、かつ、当該地域における農地の需給状況からみて代替農地の取得が客観的に可能な場合において農地の耕作者が必要とする代替農地

3 第1項の規定による補償額は、それぞれ次の各号により算定する。

(1) 移転先又は代替地の選定に要する費用は、次に掲げるところにより算定する。

ア 建物等の所有者及び借家人又は前項に掲げる所有者、借地人若しくは耕作者が自ら移転先等を選定する場合（以下「自己選定の場合」という。）においては交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額とし、宅地建物取引業者に委託して選定することが適当であると認められる場合（以下「業者選定の場合」という。）においては、交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額に宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定による宅地建物取引業者の報酬額に相当する額を加えた額とする。

イ 前号に掲げる選定に要する日数は、別表第6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。

ウ アに掲げる報酬額に相当する額は、次に掲げる額とする。

(ア) 建物等の所有者及び前号に掲げる所有者又は借地人が依頼する場合においては、当該土地の価額（借地人の場合においては評価された借地権の価額）を基礎とした売買の媒介報酬相当額

(イ) 借家人（ウ）に該当する場合を除く。）が依頼する場合においては、従前の賃借建物に照応する建物の賃借に必要な媒介報酬相当額

(ウ) 仮住居を必要とするものについては、仮住居の面積に相応する借家の賃借に必要な媒介報酬相当額

(2) 法令上の手続に要する費用については、次に掲げる費用のうち必要とされるものの合計額とする。

ア 建築物確認申請手数料、建築物確認申請手続業務報酬額、建築物の設計、工事監理等業務報酬額

イ 建物の滅失登記、表示変更の登記、表示の登記及び保存登記に要する費用（登録免許税を含む。）。ただし、表示登記はなされているが保存登記がなされていないときは表示登記に係る費用のみとし、表示登記がなされていないときは補償しないものとする。

ウ 代替地に権原の登記がなされている場合は、当該権原が所有権のときは移転の登記に、その他の権利のときは抹消及び設定の登記に要する費用（登録免許税を含む。）

エ 建物等の移転又は代替地の取得に伴い必要となる住民登録、印鑑証明、転出・転入証明等の官公署等に対する法令上の手続に要する費用

オ アからエまでの手続のために必要な交通費及び日当

(3) 転居通知費、移転旅費その他の雑費については、それぞれ次に掲げる費用のうち必要とされるものの合計額とする。

ア 書状による転居通知のための費用

イ 当該地域の慣習による引越挨拶のための物品の購入費用

ウ 建物等の所有者及び借家人並びに第1項に掲げる所有者、借地人又は耕作者が負担することとなる建物の移転又は代替地の確保（従前と同種の権原に限る。）のための契約に要する費用（印紙税を含む。）

エ 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

オ 当該地域の実情に応じて必要とされる地鎮祭、棟上式及び建築祝のための費用

カ 世帯人数に応じた移転のための交通費及び日当

4 第1項の場合において、建物等の所有者及び借家人又は代替地を必要とする者が、移転先等の選定、移転前後の動産の整理、移住、法令上の手続、移転工事監督その他の事由により就業できないときは、第14条に規定するものを除き、それらの者が就業できないことにより通常生ずる損失を補償するものとする。

5 前項の規定による補償額は、当該地における平均的な労務賃（日額）に別表第7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を乗じて得た額とする。

（立木竹補償費）

第13条 立木竹を移植又は伐採することが相当であると認められるときは、移植又は伐採に通常要する費用及びそれらに伴い通常生じる損失を補償するものとする。

なお、立木竹を移植することが相当であると認められるときとは、天然記念物等の特殊な価値をもつ立木竹を除き、次項の規定により算定した立木竹の移植補償額が、第3項の規定により算定した当該立木竹の伐採補償額を超えないときとする。

2 前項の規定による立木竹の移植補償額は、当該立木竹の掘起こし、運搬、植付け、その他移植により通常要する費用及び移植に伴う枯損等により通常生ずる損失（収穫樹にあっては、移植に伴う減収による損失額を含む。）の合計額とする。

なお、移植に伴う減収額は、移植後の各年における推定減収額の前価合計額とする。

3 第1項の規定による立木竹の伐採補償額は、次の各号により算定する。

(1) 庭木類の伐採補償は、当該庭木類の樹齢、樹種、大きさ、移植時期等に鑑み、移植することが困難であると認められる場合に行うものとし、その額については次により算定する。

ア 当該立木の正常な取引価格（植付費等の費用を含む。以下同じ。）と伐採除却に通常要する費用相当額との合計額から発生材価額を控除した額とする。

イ 立木の正常な取引価格とは、伐採する庭木類と同種又は根本周、株周、胸高直径、樹高、枝張等に応じた価格が類似する種類であって同等の立木の植木市場における取引価格を基準とし、伐採する庭木類の用途、樹勢及び剪定その他の管理状況並びに当該庭木類の存する土地の状況等を勘案して算定する価格とする。ただし、これにより難いと認められる場合にあっては、立木価格に精通した者の鑑定を参考とする。

ウ 伐採する庭木類が防風、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、イの規定にかかわらず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庭木類の正常な取引価格に代えることができるものとする。

(2) 用材林の伐採補償額は、それぞれ次により算定する。

ア 伐期末到達立木で市場価格のあるものについては、伐期における当該立木の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額から市場価逆算方式により算定した当該立

木の現在価格（山元現在立木価額）を控除した額とし、次式により算定する。

$$\frac{A_u + (D_n(1+r)^{u-n} + \dots) - (B+V)((1+r)^{u-m} - 1)}{(1+r)^{u-m}} -$$

$$M_m \times f \left(\frac{A}{1+n'r} - E \right)$$

A_u : 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単価を乗じて算定する。

D_n : m 年度以降 $n \cdots$ 年度に得べき間伐収入 間伐収穫材積に現在山元立木単価を乗じて算定する。

B : 地価 通常の山林経営を行う場合の標準的な地価を基準とし、近傍類地の取引価格を勘案して算定する。

V : 管理費資本 当該山林経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見廻り費等の年間経費の合計額を年利率（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率）で除して得た額。なお、森林見廻り費算出の基礎となる1人1日当たり見廻り可能面積、年間見廻り回数及び1人1日当たり賃金は、営林署、都道府県林務主管課、森林組合等で調査して定める。

u : 慣行伐期齢 営林署及び都道府県林務主管課等で、当該地方の慣行を調査して定める。

m : 当該林齢

r : 年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

A : 素材の最寄市場単価 当該立木から生産される素材の樹種別、長級別、径級別及び品種別の出材割合に基づいて算定した評価時前3か年間の平均市場単価

r' : 伐採事業の総資本月収益率 伐採事業の危機率等を考慮し、月0.8パーセントから1.2パーセントの範囲内で定める。

n' : 資本回収期間 当該立木を伐採開始後、その素材を搬出並びに運搬して最寄市場において販売するまでの事業期間で、概ね4か月ないし8か月とする。

E : 素材の単位材積当りの事業費合計 当該立木を伐採後、その素材を搬出並びに運搬して最寄市場において販売するまでの伐採費、造材費、小運搬費、運搬費等の経費の合計額

f : 利用率 素材材積（利用材積）の立木幹材積に対する割合とし、当該立木の樹種別に伐採及び搬出の便否並びに当該地方の慣行を考慮し定める。

M_m : 当該立木の当該林齢における材積

イ 伐期末到達立木で市場価格のないものについては、伐採除却に通常要する費用相当額と次の(ア)又は(イ)のいずれかによる額との合計額から発生材価額を控除した額とする。

(ア) 人工林については、現在までに要した経費の後価合計額から現在までの収益の後価合計額を控除した額とし、次の材木費用価方式により算定する。

$$(B+V) \{ (1+r)^{m-1} \} + C_1 (1+r)^m + C_2 (1+r)^{m-1} + \dots + C_m (1+r) + \{ D_a (1+r)^{m-a} + \dots \}$$

B : 地価 通常の山林経営を行う場合の標準的な地価を基準とし、近傍類地の取引価格を勘案して算定する。

V : 管理費資本 当該山林経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見廻り費等の年間経費の合計額を年利率（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率）で除して得た額

r : 年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

m : 当該林齢

C : 造林費 当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、蔓切り、雪起、伐徐等

の経費

D_a : m 年度以前 $a \cdots$ 年度に得べき間伐収入

(イ)天然生林については、伐期における当該立木の価格の前価額とし、次の林木期望価方式に準じて算定する。

$$\frac{A_u + (D_n(1+r)^{u-n} + \cdots) - (B+V)((1+r)^{u-m} - 1)}{(1+r)^{u-m}}$$

A_u : 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単価を乗じて算定する。

D_n : m 年度以降 $n \cdots$ 年度に得べき間伐収入 間伐収穫材積に現在山元立木単価を乗じて算定する。

B : 地価 通常の山林経営を行う場合の標準的な地価を基準とし、近傍類地の取引価格を勘案して算定する。

V : 管理費資本 当該山林経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見廻り費等の年間経費の合計額を年利率（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率）で除して得た額。なお、森林見廻り費算出の基礎となる1人1日当たり見廻り可能面積、年間見廻り回数及び1人1日当たり賃金は、営林署、都道府県林務主管課、森林組合等で調査して定める。

u : 慣行伐期齢 営林署及び都道府県林務主管課等で、当該地方の慣行を調査して定める。

m : 当該林齢

r : 年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

(3) 薪炭林の伐採補償額は、それぞれ次により算定する。

ア 伐期未到達立木の幹及び枝条部であって市場価格のあるものについては、伐期における当該幹及び枝条部の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額から当該幹及び枝条部の現在価格を控除した額とし、前号アに準じて算定する。

イ 伐期未到達立木の幹及び枝条部で市場価格のないものについては、伐採除却に通常要する費用相当額と次の(ア)又は(イ)のいずれかによる額との合計額から発生材価額を控除した額とする。

(ア) 人工林については、現在までに要した経費の後価合計額から、現在までの収益の後価合計額を控除した額とし、前号イ(ア)に準じて算定する。

(イ) 天然生林については、伐期における当該幹及び枝条部の価格の前価額とし、前号イ(イ)に準じて算定する。

ウ 薪炭林の台木については、将来の各伐期における純収益の前価合計額とし、それぞれ次により算定する。

(ア) 人工植栽による薪炭林の台木の場合は、植栽後第3回伐採までの範囲内における耐用年数に応じて、次式により算定した額とする。

$$\frac{R_1}{(1+r)^1 u} + \frac{R_2}{(1+r)^2 u} + \frac{R_3}{(1+r)^3 u}$$

R_1 、 R_2 、 R_3 : 各伐期時の租収入見込額から各期間の支出後価合計額を控除した額

u : 慣行伐期齢、営林署、都道府県林務主管課等で当該地方の慣行を調査して定める。

r : 年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

(イ) 天然萌芽による薪炭林の台木の場合は、次式により算定した額とする。

$$\frac{R}{(1+r)^{u-1}}$$

R : 伐期時における収入見込額、営林署、都道府県林務主管課等で当該地方の実情を調査して定める。

u : 慣行伐期齢

r：年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

(4) 果樹等の収穫樹の伐採補償額は、それぞれ次により算定する。

ア 近傍同種の果樹等の収穫樹の取引事例があるものについては、当該立木の正常な取引価格と伐採除却に通常要する費用相当額との合計額から発生材価額を控除した額とする。

イ 近傍同種の果樹等の収穫樹の取引事例がないものについては、伐採除却に通常要する費用相当額と次の(ア)又は(イ)のいずれかによる額との合計額から発生材価額を控除した額とする。

(ア) 未収穫樹については、現在までに要した経費の後価合計額とし、次式により算定する。

$$A_1(1+r)^n + A_2(1+r)^{n-1} + \cdots + A_n(1+r)$$

A₁、A₂…A_n：年次別育成投下経費 地代、管理費及び造園費等の経費

n：樹齢

r：年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

(イ) 収穫樹については、残存効用年数に対する純収益の前価合計額とし、次式により算定する。

$$\frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \cdots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

R₁、R₂…R_n：各材齢に応ずる年間純収益 平均収穫量に単価を乗じて得た租収入から経費を控除した額

n：残存効用年数

r：年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

(5) 竹林の伐採補償額は、それぞれ次により算定する。

ア 近傍同種の竹林の取引事例があるものについては、当該竹林の正常な取引価格と伐採除却に通常要する費用相当額との合計額から発生材価額を控除した額とする。

イ 近傍同種の竹林の取引事例がないものについては、当該竹林の平均年間純収益を資本還元した額と伐採除却に通常要する費用相当額との合計額から発生材価額を控除した額とする。この場合において、当該竹林の平均年間純収益を資本還元した額は、次式により算定する。

$$R \div r$$

R：平均年間純収益 評価時前3か年間についての平均年間粗収入から平均年間経営費を控除して得た額。この場合において、経営費は、地代、労賃（自家労働の評価額を含む。）、肥料代、農具及び役畜費、公租公課並びに雑費とする。なお、地代は、通常の竹林経営を行う場合の標準的な地価を基準とし、近傍類地の取引価額を勘案して算定する。

r：年利率 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に規定する率

（営業休止等の補償費）

第14条 建物等の移転に伴い通常営業を一時休止する必要があると認められるときは、次に掲げる経費又は損失を補償するものとする。

(1) 通常休業を必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課等の固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額並びに収益減（個人営業の場合は所得減。以下同じ。）

(2) 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って通常生ずる損失（前号に掲げるものを除く。）

(3) 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

2 前項第1号の通常休業を必要とする期間（以下「休業期間」という。）は、別表第4による期間に前後の準備期間を標準とし、借家人が移転する場合又は建物の移転工法を再築工法とした場合は、その規模、業種、設備等の移転期間及び準備期間等を考慮し、2か月の範囲内で相当と認められる期間とする。ただし、特殊な工作機械等がある場合等で、移転に相当期間を要するときは、その実情に応じて定めるものとする。

3 第1項の規定による補償額は、それぞれ次の各号により算定する。

(1) 休業期間中の固定的な経費については、次に掲げる経費の合計額とする。

ア 公租公課 固定資産税、都市計画税、自動車税等。ただし、営業収益又は所得に応じて課税される法人税、所得税及び印紙税、登録免許税等を除く。

イ 電話の局預基本料

ウ 営業用資産の減価償却費及び維持管理費 機械及び移転の対象とならない建物等の営業用資産の陳腐化による減価償却費相当額及び維持管理費相当額の合計額で、それらの資産が休業期間中稼働しているものとして算定した減価償却費の範囲内で適当と認められる額

エ 地代、家賃、機械器具使用料及び借入資本利子 営業の内容を調査して算定した必要最小限の額

オ 従業員のための法定福利費 従業員のための健康保険料、厚生年金保険料、労災保険料、失業保険料等の社会保険料等のうち雇主の負担となる額

カ 従業員のための福利厚生費 従業員のための福利厚生施設費等のうち、雇主の負担となる額

キ その他の固定的経費 従業員のための賞与、同業組合費、火災保険料、宣伝広告費等

(2) 従業員に対する休業手当相当額については、休業期間に対応する平均賃金の80パーセントを標準として当該平均賃金の60パーセントから100パーセントの範囲内で定めた額とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、当該休業手当相当額を減額するか、又は補償しないものとする。

ア 同一経営者に所属する営業所が他にあり、そこで従業できるとき

イ 営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき

ウ 従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき

エ 家族従業員であって、その賃金を自家労働評価額として必要経費から除外したとき

(3) 休業期間中の収益減については、その期間中に当該営業所により得られる予想収益（個人営業の場合は予想所得。以下同じ。）相当額とする。ただし、営業の一部を継続できる場合については、それによる予想収益相当額を控除した額とする。

(4) 一時的に得意を喪失することによって通常生じる損失については、次式により算定する。

得意先喪失補償額＝従前の1か月の売上高×売上減少率×限界利益率

売上減少率 別表第8による。

限界利益率 個々の営業帯の営業実態、営業実績等に基づき次式により算出する。

（固定費＋利率）÷売上高

この場合における固定費の認定は、別表第9による。ただし、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、「中小企業の原価指針」（中小企業庁）の付表「業種別損益分岐点関係計数表」に掲げる計数によることができるものとする。

4 銀行、郵便局等公益性の高い事業である場合又は営業を休止させることによる損失に対する補償額が著しく高額となる場合で、その営業活動を休止させることが社会的又は経済的に妥当でないと認められるときは、仮営業所の設置の費用及び仮営業であるための収益減等並びに第1項第2号及び第3号に掲げる損失を補償するものとする。ただし、営業を休止させることが経済的に妥当でないと認められるときの補償額は、第1項により算定した場合の補償額相当額を超えないものとする。

5 前項の規定による補償額は、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を設置するために要する費用で、仮設組立建物等の資材をリースする方法、建物等を借家する方法又は仮設建物等を建築する方法のうちから業種、建物規模、地域の状況等により通常妥当なものと認定した方法により、第8条に準じて算定するものとする。また、店舗等の移転に伴い生ずる損失は、仮営業所への移転及び再築建築物等への移転のいずれについても算定するものとする。

（その他の補償費）

第15条 建物等の移転に伴い通常要する費用又は移転に伴い通常生ずべき損失のうち、第5条から前条までの規定によるもの以外の費用又は損失の補償については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」を準用するものとする。

（土地の買入れの原則）

第16条 土地（土地と一体としての効用を有し、独立して取り引きされない土留施設、階段、溝、雑草木等を含む。以下同じ。）を買い入れるときは、当該土地の正常な取引価格によるものとする。

2 前項の場合において、当該土地に移転すべき建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

（土地の正常な取引価格）

第17条 買い入れる土地の正常な取引価格は、近傍類地の取引価格（ただし、近傍に取引事例がない場合は、同一需給圏における類似地域内の取引価格とする。）を基準とし、土地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。

この場合において、近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとし、また、買い入れる土地については、一般取引における通常の利用方法を前提として評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

2 正常な土地価格形成上の諸要素は、次に掲げるとおりとする。

(1) 宅地については、土地の形状、地積等画地の状態、街路の状態、交通施設、公共的施設、商業施設等との近接の程度、供給処理施設等の整備の状態、土地の利用に関する公法上の規制の程度、自然的環境等とする。

(2) 農地については、地味、水利、消費地との距離その他の農業立地条件、収益性等とする。

(3) 林地については、土質、地勢、消費地との距離、林道等の整備の状態、その他の林業立地条件、収益性等とする。

(4) 前3号に掲げる土地以外の土地については、当該土地の種別に応じて必要と認められるものとする。

3 第1項の場合において、法第5条第1項に規定する第二種区域が指定されたことによって当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該区域指定の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

（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）

第18条 地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項に規定する公示区域内の土地を取得する場合において、前条の規定により当該土地の正常な取引価格を決定するときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格を規準とする。

（土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償の原則）

第19条 土地に関する所有権以外の権利を消滅させるときは、正常な取引価格（一般的に譲渡性のないものについては、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額）をもって補償するものとする。

（土地に関する所有権以外の権利の正常な取引価格）

第20条 地上権、永小作権及び賃借権に係る正常な取引価格は、当該同種の権利及び消滅させる権利に係る地代、小作料又は借賃、権利金、権利の存続期間その他の契約内容、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して第17条の規定に準じて算定した額とする。

2 前項に掲げる権利の正常な取引価格は、画地を単位として算定するものとする。ただし、同一の利用目的に供するため、同一の権利者が隣接する2以上の土地に権利の設定を受けている場合で、それらの権利の取引が一体的に行われることが通例であると認められるときは、それらの土地からなる一の画地に権利が設定されているものとみなして算定するものとする。

3 同一の利用目的に供するため土地所有者が所有地に隣接する土地に第1項の権利の設定を受けている場合の前項ただし書の適用については、当該所有地に当該権利を設定しているものとみなすものとする。

4 使用貸借による権利については、当該権利が賃借権であるものとして前3項の規定に準じて算定した正常な取引価格に、当該権利が設定された事情並びに返還の時期、使用及び収益の目的その他の契

約内容、使用及び収益の状況等を考慮し、3分の1程度を標準として定めた割合を乗じて得た額とする。

(所有権以外の権利が設定されている場合の土地の所有権に対する補償の原則)

第21条 買い入れる土地に関し、所有権以外の権利が設定されているときの所有権に対しては、当該所有権以外の権利がないものとして第17条及び第18条の規定により算定した更地価格から前条の規定により算定した所有権以外の権利の価格を控除した底地価格をもって補償するものとする。ただし、控除すべき権利の算定に当たっては、第20条第2項ただし書の適用はないものとする。

(特殊異例等の措置)

第22条 この基準により難い特殊異例の物件又は権利に対する補償については、地方協力局長に協議するものとする。

(運用方針)

第23条 この基準の運用方針については、地方協力局長が定める。

別表第 1

基 準	項 目	算 定 内 容	消 費 税 等 相 当 額 の 積 算 関 係	理 由
第5条	建 物 移 転 費	1 再築工法の場合 建物移転費 ＝建物の現在価格＋運用益損失額＋法令改善費運用 益損失額＋取りこわし工事費（整地費を含む。）－発 生材価額 2 復元工法の場合 建物移転費 ＝解体工事費（整地費を含む。）＋運搬費＋復元工 事費（補足材を含む。）－発生材価額 3 除却工法の場合 建物移転費 ＝建物の現在価格＋取りこわし工事費（整地費を含 む。）－発生材価額	積算考慮（発生材を 除く。以下同じ。） 積算考慮 取りこわし工事費のみ 積算考慮	資産の譲渡（代替資産の取得）、 役務の提供 資産の譲渡、役務の提供 役務の提供
第6条	工 作 物 移 転 費	1 復元可能な工作物 建物の復元工法の算定式に準じて算定する。 2 復元不可能な工作物 工作物移転費＝新設に要する費用＋取りこわし 工事費－発生材価額 3 機能回復を必要とし ない工作物 建物の除却工法の算定式に準じて算定する。	積算考慮 同 上 取りこわし工事費のみ 積算考慮	役務の提供、資産の譲渡 同 上 役務の提供
第7条	動 産 移 転 費	1 屋内動産の移転費＝標準台数×1台当たりの金額×移転回数 2 一般動産の移転費＝必要台数×1台当たりの金額×移転回数	積算考慮 同 上	役務の提供、資産の譲渡 同 上
第8条	仮住居等の使用 に要する費用	1 仮住居等の使用に要する費用 (1) 居住建物が自家の場合 仮住居等の使用に要する費用 ＝仮住居建物の一時金相当額＋標準家賃(月額)×仮住居補償期間(月) (2) 居住建物が借家又は間借の場合 仮住居等の使用に要する費用＝仮住居建物の一時金相当額 ＋(標準家賃(月額)－現在家賃(月額))×仮住居補償期間(月) 2 動産の一時保管に要する費用 (1) 保管場所を賃借できる場合 動産保管料＝必要面積×1㎡当たりの月額賃借料×補償期間 (2) 保管場所を新設する場合 動産保管料＝新設に要する費用＋解体費－発生材価額	仮住居を必要とする 期間が一月未満の場 合に積算考慮 同 上 積算考慮（借地料を 除く。） 同 上	資産の貸付 同 上 資産の貸付 役務の提供、資産の譲渡
第9条	借 家 等 に 要 す る 費 用	借家等に要する費用＝権利金等の一時金相当額＋（従前建物の賃借料－ 新たな賃借建物の賃借料相当額）	賃借している建物が 住宅以外の場合に積 算考慮	資産の貸付
第10条	改 葬 に 要 す る 費 用	1 遺骨等の移転費 2 墓碑類の移転費 3 柵、垣等の移転及び補修に要する費用	墓地・埋葬等に関す る法律第2条に規定 する埋葬、火葬に要 する費用を除き積算 考慮 積算考慮 同上	役務の提供 同 上 役務の提供、資産の譲渡
第11条	祭 し 料	僧侶・神官の謝礼、読経料、供花・供物費、接待費	供花・供物費、接待 費のみ積算考慮	役務の提供、資産の譲渡
第12条	移 転 雑 費	1 移転先選定に要する費用 (1) 建物等の所有者及び借家人等が自ら選定する場合 移転先選定に要する費用＝交通費＋日当 (2) 宅地建物取引業者に委託して選定することが適当と認められる場合	積算考慮（日当を除 く。） 同 上	役務の提供 同 上

基 準	項 目	算 定 内 容	消 費 税 等 相 当 額 の 積 算 関 係	理 由
		移転先選定に要する費用＝委託報酬相当額＋交通費＋日当 2 法令上の手続に要する費用 (1) 住民登録に要する手数料等（交通費及び日当を含む。以下同じ。） (2) 建物の除却届、建築届、建築物確認申請に要する手数料等及びこれらに係る委託報酬額 (3) 土地及び建物の登記手数料等及びこれに係る委託報酬額 3 転居通知費、移転旅費その他の雑費 (1) 移転通知費（葉書・切手＋印刷費） (2) 家族の移転旅費（交通費＋日当） (3) 引越し挨拶費 (3) その他通常必要と認められる経費（契約費用（収入印紙代金）、地鎮祭（神官謝金、接待費）、上棟式（建築祝費用等） 4 就業できないことによる損失 就業不能補償費＝平均労務賃金×就業不能日数	交通費のみ積算考慮 交通費及び報酬額の積算考慮 同 上 印刷費のみ積算考慮 交通費のみ積算考慮 積算考慮 積算考慮（神官謝金及び収入印紙代金を除く。） 考慮不要	役務の提供 同 上 同 上 役務の提供 同 上 同 上 同 上
第13条	立木竹補償費	1 立木竹の移植補償費 ＝立木竹の移植費用＋枯損額（ただし、収穫樹については減収額） 2 立木竹の伐採補償費 (1) 庭木類の伐採補償費＝正常な取引価格＋伐採除却費－発生材価額 (2) 用材林の伐採補償費 ア 伐期未到達立木で市場価格のあるもの 用材林の伐採補償費 ＝伐期における価格の前価額＋伐期までの収益の前価額 －現在価額＋（伐採費用の増加額＋価格の低下額） イ 伐期未到達立木で市場価格のないもの (ア) 人工林の場合 用材林の伐採補償費 ＝伐採除却に要する費用相当額＋投下経費の後価額－現在までの収益の後価額－発生材価額 ＋（伐採費用の増加額＋価格の低下額） (イ) 天然林の場合 用材林の伐採補償費 ＝伐期における立木価格の前価額＋伐採除却に要する費用相当額－発生材価額＋（伐採費用の増加額＋価格の低下額） ウ 伐期到達のもの 用材林の伐採補償費＝伐採費用の増加額＋価格の低下額 (3) 薪炭林の伐採補償費 用材林の伐採補償費に準じて算定する。 (4) 果樹等の収穫樹の伐採補償費 ア 近傍同種の収穫樹の取引事例がある場合 収穫樹の伐採補償費＝正常な取引価格＋伐採除却に要する費用相当額－発生材価額 イ 近傍同種の収穫樹の取引事例がない場合 (ア) 未収益樹の伐採補償費 ＝伐採除却に要する費用相当額＋投下経費の後価額 －発生材価額 (イ) 収益樹の伐採補償費 ＝伐採除却に要する費用相当額＋残効用期間の収益の前価額 －発生材価額 (5) 竹林の伐採補償費	移植費用及び枯損額について積算考慮 積算考慮（発生材を除く） 伐採除却に要する費用相当額（増加額を含む。）及び投下経費（平成元年度以降の経費に限る。以下同じ。）について積算考慮 同 上 伐採除却に要する費用相当額のみ積算考慮 伐採除却に要する費用相当額及び投下経費について積算考慮 伐採除却に要する費用相当額のみ積算考慮 同 上	役務の提供、資産の譲渡 資産の譲渡、役務の提供 役務の提供 同 上 同 上 同 上 同 上 同 上

[illegible]

等級別標準耐用年数表

1. 木造建物の標準耐用年数

等級	建物の程度区分	標準耐用年数	摘 要
1	応急住宅程度	20年	正規の資材や工法による度合いが少なく、使用目的に最小限対応しうる程度の建物及び臨時に使用するために建てられた仮設建物（物置、車庫、倉庫、野小屋、家畜小屋、工事現場等の建物、労務員宿舎、作業小屋、上屋、薪小屋及び下屋等で基礎のある建物を含む。）とする。
2	公営住宅程度	35年	都道府県又は市町村等が住宅困窮者用貸付住宅として廉価な資材により大量に建築したもので、棟続き又は一戸建ての小住宅（居室が2～3室程度）であり、便所、浴室、台所等必要最小限の設備を備えた程度の建物（工場、倉庫、車庫、市場その他これらに類するものを含む。）及び1等級に該当する建物であっても資材の程度及び設備の状態からみて公営住宅相当と認められる建物とする。
3	公庫建築程度	48年	住宅金融公庫の木造住宅工事共通仕様書に定められた主要資材の程度及び構造、仕口等の仕様に適合する建物（劇場及び映画館、学校、病院その他これらに類するものを含む。）及び2等級に該当する建物であっても、資材の程度及び構造等の仕様からみて公庫建築相当と認められる建物とする。
4	上等の一般建築	60年	注文住宅等で、規模及び内外装材等の諸材料が公庫建築の仕様を上回るもの及び公庫融資を受けた建物であっても諸材料の仕様の程度からみて上等の一般建築相当と認められる建物とする。
5	極上等の建築	70年	高級な住宅等で、一部に特殊な構造及び様式等を用い、諸材料等の大きさについても通常使用されている程度を遙かに超える建物及び古来の民家建築の様式を部分的に取り入れた洋風建築又は数寄屋建築等とする。

2. 非木造建物の標準耐用年数

等級	建物の構造 建物の用途	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 型鋼を使用)	れんが造・ コンクリートブロック造 ・石造	鉄骨造 肉厚 9mm～4mm	鉄骨造 肉厚 4mm以下(軽 量形鋼を使用)
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

木造建物補正率表

番号	補正項目	補正率	備考
1	柱が 15 cm 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基準が優れている建物	4 %	
	(7) 建物の立地条件から判断して通気による環境条件が優れている建物	3 %	

建物移転工法別補償期間表

名称	期間
再築工法	4 か月
その他の工法	それぞれの構造、規模に応じた工事期間

(注) 再築工法の期間は、木造の延面積 100 平方メートル前後の一般住宅及び併用住宅を標準とした純工期である。よって、規模、程度によって適宜補正するものとする。

家賃差額補償年数表

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

移転選定に必要な補償日数表

種別		日数	
		自己選定の場合	業者選定の場合
所有者	住家	15(20)日	3日
	貸家	10日	3日
	付属家	10日	3日
	墓地	15日	3日
借家人・借間人	継続する場合	(5日)	(2日)
	継続しない場合	10日	3日
資材置場等		10日	3日
農地		10日	—

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

2 ()内は仮住居を必要とする場合に適用する。

3 工場、倉庫、店舗、事務所等については、本表を準用する。

4 建設予定地については、建設を予定している建物の用途等を考慮の上、この表に準じて算定するものとする。

就業不能補償日数表

種別		日数	
		自己選定の場合	業者選定の場合
所有者	住家	32(40)日	20(23)日
	貸家	20日	13日
	付属家	15日	8日
	墓地	20日	8日
	工作物	5日	5日
借家人・借間人	継続する場合	7(15日)	7(12日)
	継続しない場合	15日	8日
資材置場等		15日	8日
農地		15日	—

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

2 ()内は仮住居を必要とする場合に適用する。

3 工場、倉庫、店舗、事務所等については、本表を準用する。

4 建設予定地については、建設を予定している建物の用途等を考慮の上、この表に準じて算定するものとする。

売上減少率表

大 分 類	分 類	売上減少率 (%)	
		A	B
製 造 業	自主的な生活活動を行い、全国を商圏とする大企業	15	15
	主として受注状況等によって生産し、特定地域を商圏とする中小企業	85	120
	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中小企業	115	205
	主として発注状況等によって生産する極めて小さな企業（零細、家内工業）	95	125
建 設 業	大・中規模の総合建設業	35	40
	その他の建設業（工務店、設備工事業、杭打業、さく泉（井）業）及び塗装店、畳店、その他これに類する業種	90	105
卸 売 業	特定地区（問屋街）にあるもの及び店頭販売を主としている卸売業	90	100
	店頭以外の販売を主としている卸売業	45	50
小 売 業	飲食品、日用品、雑貨等の最寄品を主として販売する小売業及び製造販売業（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、陶磁器等）	145	155
	衣料品、身回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
	家具、電気、レコード店等の専門店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、自転車販売）	90	100
飲食店業	大衆食堂等の食事を主としている飲食店業（うどん、そば、中華そば、レストラン、すし屋、お好み焼き等）	160	170
	スナック、酒場等の飲食を主としている飲食店業（バー、喫茶店、小料理店等）	80	85
	料亭等の比較的高級の飲食店業	45	50
サービス業	環境衛生、宿泊、娯楽に関するサービス業、その他これに類する業種（理容業、美容業、クリーニング業、公衆浴場業、旅館、ホテル、パチンコ店等）	110	125
	事務所を構えて営業を行うサービス業、その他これに類する業種（会計・経理事務所、弁護士事務所、不動産仲介業、広告代理業、司法書士、行政書士等）	80	140
	機械整備に関するサービス業、その他これに類する業種（自動車整備業、機械整備業等）	70	75
	医療、健康、保健衛生に関するサービス業、その他これに類する業種（医院、マッサージ師等）	120	130
	ガソリンスタンド、洗車場業、その他これに類する業種	110	125
	その他のサービス業	75	80

- 注：1 本表に掲げる売上減少率は、建物の移転工法を再築工法とした場合に適用する。
- 2 店舗等の建物を移転させる場合で、休業を必要としないとき（移転及び開店準備のための短期休業を含む。）は、A項の売上減少率によるものとし、機械設備等の移設等のために長期の休業を必要とするときは、B項の売上減少率による。
- 3 地域性、知名度その他の要因により、本表に掲げる売上減少率が実情に合わないと思われる場合は、当該売上減少率を補正するものとする。
- 4 塾、各種学校その他本表により難しい業種及び建物の移転工法を再築工法以外の工法とした場合には、その実情に応じた売上減少率を定めるものとする。

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変動費(△)固定費(○)						備 考
			建造費	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
1	売上高								
	総売上高								
	売上値引								
	売上戻り高								
	返品戻り高								
	雑収入	作業屑、貯蔵品、原材料の処分屑等、リペート受取保険料							
2	売上原価								
	期首商品棚卸高		△		△	△	△	△	
	商品仕入高		△		△	△	△	△	仕入運賃を含む。
	仕入値引		△		△	△	△	△	商品の返品戻しを含む。
	仕入戻高		△		△	△	△	△	
	期末商品棚卸高		△		△	△	△	△	
3	製造原価								
	期首材料棚卸高		△				△		
	材料仕入高		△				△		材料の引取費用、材料福利費を含む。
	期末材料棚卸高		△				△		
	賃金		○						
	賞与		○						引当金の繰入、戻入は除く。
	雑給		△						臨時雇用に対する臨時的な賃金、給与
	法定福利費		○						
	厚生費		○						
	特許権利使用料		△						
	試験研究費		○						
	退職金		○						引当金の繰入、戻入は除く。
	外注加工費		△						
	電力、ガス、水道代		△						基本料金は除く。
	運搬費		△						外注運賃、自社車両費(燃料費、修繕費)を含む。
	減価償却費		○						
	修繕費		○						
	租税公課		○						
	貸借料	不動産貸借料、機械等リース、レンタル料	○						
	保険料		○						
	消耗品費		△						工場・事務用消耗品、消耗工具・器具を含む。
	旅費		○						
	交通費		○						
	通信費		○						
	保管料		○						
	雑費		○						
4	工事原価	(建設業)							
	材料費			△					
	仮設経費			△					仮設材賃借料、仮設損料、仮設損耗費等
	機械等経費			△					機械等賃借料、機械等損料、機械等運搬費等
	退職金			○					現場従業員に対するもの
	外注費			△					労務下請をしている場合の賃金を含む。

番号	勘 定 科 目	科 目 の 内 容	限界利益の認定に係る変動費(△)固定費(○)						備 考
			建造費	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
	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
	労務管理費			○					労務者の募集、解散の費用、作業用具、作業被服、宿舍用品等
	設計費			△					外注設計費及び社内の設計費の負担額
	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。
	地代・家賃			○					現場で使用する土地、建物の賃借料
	事務用消耗品費			○					
	通 信 交 通 費			○					
	交 際 費			○					
	補 償 費			○					道路、河川、隣接物の毀損等に対する補償費の額
	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
	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
	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
	現 場 従 業 員 給 与 ・ 手 当			○					現場に従事する従業員の給与、手当、賞与、賃金等(労務者の賃金は含まず)
	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
	福 利 厚 生 費			○					現場従業員に対する福利厚生費、賄費
	雑 費			○					
5	販売費・一般管理費								
	販 売 員 給 与		○	○	○	○			
	販 売 員 旅 費		○	○	○	○			
	広 告 宣 伝 費		○	○	○	○	○	○	
	容 器 包 装 費		△	△	△	△	△	△	荷造材料費を含む。
	発 送 配 達 費	外注運搬費	△	△	△	△	△	△	
		荷造費	△	△	△	△	△	△	
		自社車両費	○	○	○ 50%	○	○	○	車両燃料費、修繕費を含む。
	販 売 促 進 費		△	△	△	△	△	△	販売手数料、見本費を含む。
	役 員 報 酬		○	○	○	○	○	○	
	事 務 員 給 与		○	○	○	○	○	○	
	雑 給		△	△	△	△	△	△	臨時雇員に対する臨時的賃金、給与
	従 業 員 賞 与		○	○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。
	退 職 金		○	○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。
	減 価 償 却 費		○	○	○	○	○	○	
	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。
	修 繕 費		○	○	○	○	○	○	
	事務用消耗品		○	○	○	○	○	○	
	通 信 交 通 費		○	○	○	○	○	○	
	水 道 光 熱 費		○	○	○	○	△	△	
	租 税 公 課		○	○	○	○	○	○	
	寄 付 金		○	○	○	○	○	○	
	外 注 費		△	△	△	△	△	△	
	保 管 料				△	△			
	接 待 交 通 費		○	○	○	○	○	○	
	保 険 料		○	○	○ 50%	○	○	○	
	備品・消耗品費		○	○	○	○	○	○	
	法 定 福 利 費		○	○	○	○	○	○	

番号	勘 定 科 目	科 目 の 内 容	限界利益の認定に係る変動費(△)固定費(○)						備 考
			建造費	建設業	卸売業	小売業	飲食業	サービス業	
	保 管 料				△	△			
	接 待 交 通 費		○	○	○	○	○	○	
	保 険 料		○	○	○ 50%	○	○	○	
	備品・消耗品費		○	○	○	○	○	○	
	法 定 福 利 費		○	○	○	○	○	○	
	厚 生 費		○	○	○	○	○	○	
	管 理 諸 費		○	○	○	○	○	○	顧問料等の専門家費用
	試 験 研 究 費		○	○	○	○	○	○	
	諸 会 費		○	○	○	○	○	○	
	組 合 費		○	○	○	○	○	○	
	図 書 費		○	○	○	○	○	○	
	雑 費		○	○	○	○	○	○	
6	営 業 外 費 用								
	支払利息割引料	借入金利息	○	○	○	○	○	○	
		手形割引料	○	○	○	○	○	○	
		社債利息	○	○	○	○	○	○	

注：1 注費用分解にあたり、個人営業の場合には必要経費中に自家労務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。