

令和8年3月27日

区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等  
に関する調査研究 報告書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

## 目次

はじめに .....	5
第1章 改正区分所有法と公共用地の取得に伴う損失補償基準について .....	6
I. 区分所有法の改正とその背景について .....	6
1. 区分所有法の改正の背景及び概要について .....	6
(1) 区分所有法改正の趣旨 .....	8
(2) 改正区分所有法における建替え決議等の客観的緩和事由の概要 .....	8
(3) 賃貸借終了請求制度の概要、創設経緯、借地借家法との関係（正当事由制度との比較） .....	9
(4) 他の再生決議について .....	10
2. 賃貸借の終了請求制度に関する法制審議会の要綱と区分所有法制部会での議論 .....	12
II. 公共用地の取得に伴う損失補償基準について .....	13
1. 公共用地の取得に伴う損失補償基準の位置づけ .....	13
2. 公共用地の取得又は使用に係る補償基準の体系 .....	15
3. 公共用地の取得に伴う損失補償基準の主な考え方 .....	16
4. 通損補償の概要及び法的性質 .....	18
III. 改正区分所有法及び法制審要綱における補償金の考え方について .....	22
1. 改正区分所有法及び法制審要綱における賃貸借終了請求に伴う補償金の考え方について .....	22
2. 用対連基準により算出された額の一律の補正の可否等について .....	23
(1) 建物の老朽化を考慮して用対連基準の額を補正して適用するかどうかについて .....	23
(2) 老朽化していない建物についての建物敷地売却決議による建物敷地売却の場合、賃貸借終了による補償金の額を補正すべきかについて .....	24
(3) 用対連基準における単価表の準拠の是非について .....	24
3. 改正前のマンション建替え円滑化法に基づくマンション敷地売却事業における補償との関係性について .....	26
第2章 賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金について .....	31
I. 賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金について .....	31
1. 借家人が建物に付加した資産に対する補償について .....	32
(1) 総論 .....	32
(2) 用対連基準における建物等の移転料について .....	33
(3) 借家人が建物に付加した資産に対する補償の算定方法 .....	37
(4) 管理組合の許諾に基づき共用部分又は敷地に設置された工作物の取扱いについて .....	46
2. 動産移転料について .....	46

3. 借家人補償について .....	48
(1) 区分所有建物の建替え決議等の後の賃借権の終了請求時の補償金を算定する際の家賃差額補償における標準家賃について .....	50
(2) 区分所有建物の建替え決議等の後の賃借権の終了請求時の補償金を算定する際の家賃差額補償における家賃差額補償期間について .....	51
4. 移転雑費について .....	52
5. 営業補償について .....	56
(1) 営業廃止補償、営業休止補償、営業規模縮小補償の説明と建替え決議等の後の賃貸借の終了請求における営業補償について .....	56
(2) 営業休止補償の内容と建替え決議等の後の賃貸借の終了請求における営業補償について .....	58
II. 定期借家の場合における賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金について .....	80
1. 定期借家においては借家人補償のうち家賃差額補償期間、営業補償のうち一定期間の補償を行うものについて定期借家の満了期間を考慮すべき .....	80
2. 定期借家においては借家人が建物に付加した資産に対する補償は補償金算定基準日における定期借家期間の残存年数を考慮すべき .....	81
III. 営業補償の基礎データの入手ができない場合について .....	83
第3章 配偶者居住権の消滅請求による通損補償について .....	86
I. 配偶者居住権とその補償金の内容について .....	86
1. 配偶者居住権の概要 .....	86
2. 相続時における配偶者居住権の評価方法 .....	87
3. 配偶者居住権等に関する通損補償の基本的な考え方 .....	88
(1) 前提となる各種制度趣旨 .....	88
(2) 配偶者居住権等に関する通損補償の基本的な考え方 .....	88
4. 配偶者居住権の目的となっている建物の移転に係る補償等の算定方法について .....	89
(1) 配偶者居住権の目的となっている建物の移転に係る補償 .....	89
(2) 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に係る補償 .....	91
(3) 配偶者居住権の補償金の計算例 .....	91
II. 配偶者居住権の消滅に対する通損補償金について .....	93
1. 建替え決議等の後の配偶者居住権の消滅請求に係る建物の配偶者居住権の補償の是非 .....	93
2. その他の通損補償の是非 .....	94
3. 建替え決議以外の配偶者居住権の消滅請求に係る配偶者居住権の補償について .....	95

<用語一覧>

借家権：建物の賃借権

借家人：建物の賃借人

損失補償基準要綱：公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定。最終改正令和元年12月20日閣議決定）

用対連基準：公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）

用対連基準細則：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日用地対策連絡会決定。最終改正令和3年3月19日）

※但し、文脈上、正式名称を用いる場合もある。

はじめに

これまで、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）の下では、区分所有建物の建替え決議がされた場合であっても、専有部分に設定された賃貸借には影響がなく、賃借人が合意解除に応ずるか、賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶・解約申入れに正当事由が認められない限り、賃貸借関係を終了させることができず、賃借人から専有部分の明渡しがされないため、建替えの円滑な実施が阻害されているとの指摘がされていた。

そこで、令和 7 年第 217 回国会（常会）で成立した「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」（令和 7 年法律第 47 号）では、区分所有法の一部を改正して（令和 8 年 4 月 1 日施行）、建替え決議等があった場合に、これに賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができるとした上で、当該請求があったときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」を支払わなければならないとの規律を設けている（改正区分所有法第 64 条の 2）。また、専有部分に設定された配偶者居住権についても、同様に、建替え決議等があった場合の消滅請求の規律を設けている（改正区分所有法第 64 条の 4、第 64 条の 2）。

この賃貸借終了請求等に伴う補償金については、法制審議会から法務大臣に答申された「区分所有法制の見直しに関する要綱」において、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和 37 年 10 月 12 日用地対策連絡会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、適切な額が算定されることになると考えられる。」とされているものの、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で具体的にどのように補償金の額を算定するのか明確な基準が存在するわけではないため、改正法の施行後、補償金の額を巡って紛争が生ずるなどして建替え工事等の円滑な実施が阻害されるおそれがある。

この点については、法制審議会区分所有法制部会における調査審議の過程においても、補償金の算定方法について明確な基準を策定しておく必要がある旨の指摘があったところである。

本報告書は、上記背景を踏まえ、新たに創設される賃貸借終了請求等の制度の円滑な運用を図るための資料とするため、改正後の区分所有法第 64 条の 2 第 3 項の「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」（配偶者居住権消滅請求にあつては「配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金」。以下同じ。）の具体的な算定方法等について、「区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する研究会」（委員及び開催状況は別添のとおり）での議論を踏まえ、調査・研究し、報告するものである。

今後、新たな規律に対応する本調査研究が、実務や裁判例の積み重ねを経て、より具体的かつ妥当な算定基準に繋がっていくことを期待するものである。

# 第1章 改正区分所有法と公共用地の取得に伴う損失補償基準について

## I. 区分所有法の改正とその背景について

### 1. 区分所有法の改正の背景及び概要について

一つの建物を多くの人が区分して所有する区分所有建物は、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利及び利用関係の複雑さなど、一棟の建物及びその敷地とは異なる多くの課題を有している。

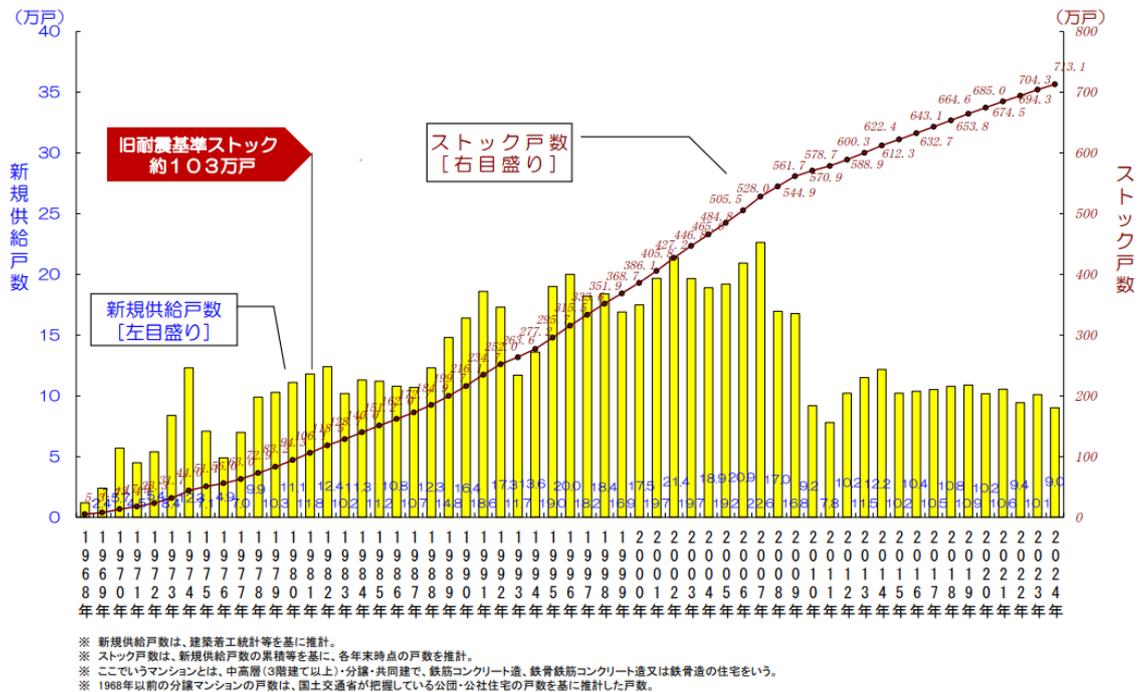
特にマンションについては、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっているが、今後建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれており、マンションの老朽化は、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては市街地環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

特に、南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震の発生のおそれがある中、耐震性が不十分なマンションの耐震化等については喫緊の課題となっているほか、今後は、耐震性は有する一方で人命の危険があるものや配管設備等が劣化しているなど住宅としての基本的条件を欠く老朽化マンションも急激に増大していくおそれもあることから、この点についても早急な対応が必要となっている。

### <分譲マンションのストック数の推移>

※柱は毎年の新規供給を示し、左目盛りを活用（下部に青字で数値を記載）

折れ線はストック戸数を示し、右目盛りを活用

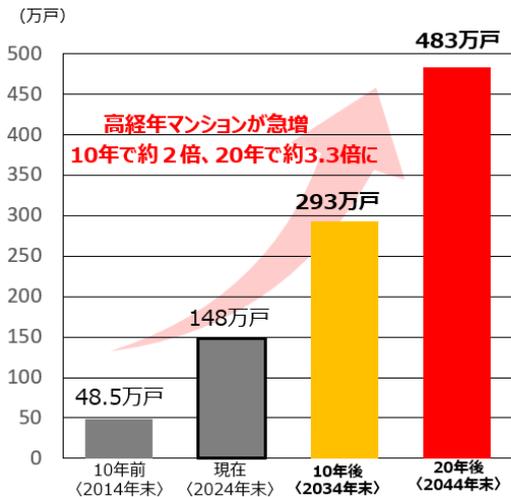


【出典】国土交通省 HP マンションに関する基礎データ<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)

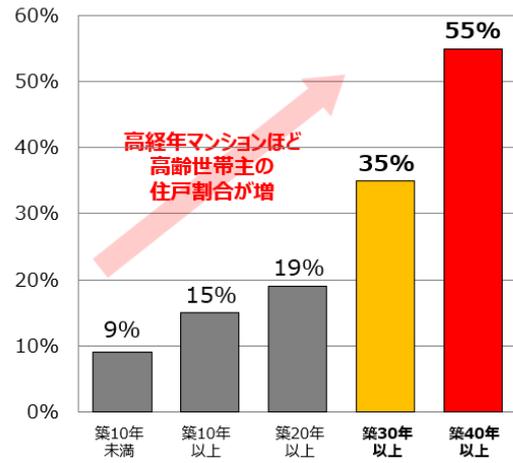
また、区分所有者の高齢化も急速に進んでいる中、外壁等剥落の危険性や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれがある。適切な管理・再生が行われない状態が続いたマンションは、居住者のみならず近隣住民等の生命・身体に危険を生じさせる管理不全マンションとなり、この対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがある。

築40年以上のマンションストック数の推移



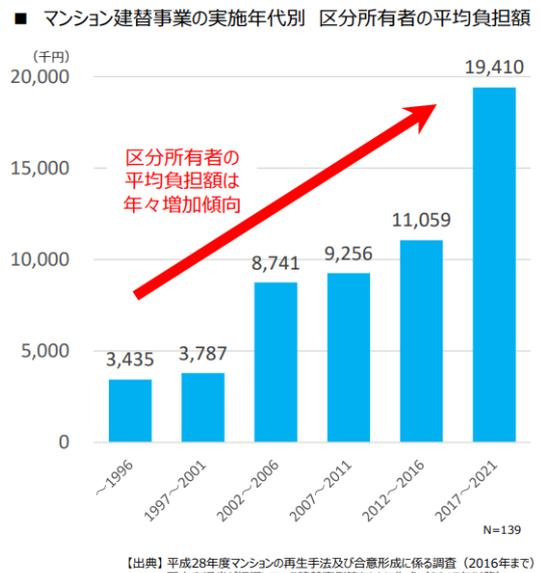
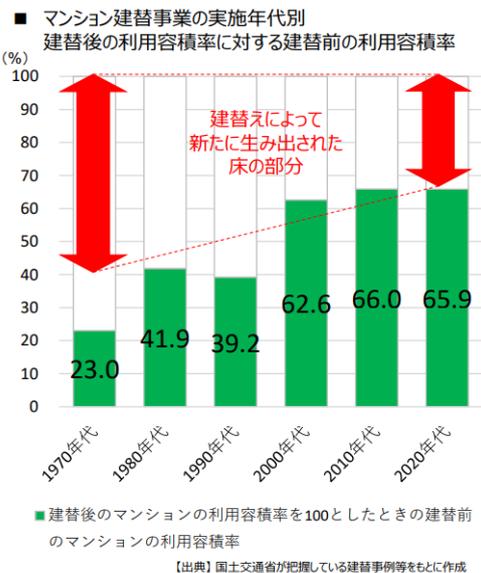
【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合 (完成年次別)



【出典】令和5年度マンション総合調査

特に、近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が少なくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少しているため、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



(1) 区分所有法改正の趣旨

時の経過によりこのような状況が増加する中、都市の再生と良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、適切な修繕や耐震改修等により既存ストックを有効に活用するとともに、マンションの建替え、マンションの更新、マンションの再建、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却若しくはマンションの除却又は除却する必要のあるマンションに係る敷地分割の円滑化を図ることが急務となっている。

これらの諸課題に対応するため、区分所有建物の管理や再生の円滑化等を促進する目的で、区分所有法の改正を含む「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が令和7年5月23日に成立し、同年5月30日に公布された。これにより、区分所有法の改正を含む大部分が令和8年4月1日に施行される。

具体的には、区分所有法の改正により、従来の建替え決議に加えて、区分所有建物を再生するための仕組みとして建物更新決議及び再建決議が、区分所有関係を解消するための仕組みとして建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議が、そして、区分所有建物を取り壊す仕組みとして取壊し決議が設けられるなどしている。

(2) 改正区分所有法における建替え決議等の客観的緩和事由の概要

改正区分所有法においては、建物の再生の円滑化の観点から、建替え決議等における集会の決議要件につき、原則としては4/5であるが、建物において建替え等の決議要件を緩和する客観的事由（以下、「客観的緩和事由」という）がある場合には3/4とされた。

<p>改正区分所有法</p> <p>(建替え決議)</p> <p>第六十二条 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。</p> <p>2 建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。</p> <p>一 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。</p> <p>二 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。</p>
---

- 三 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。
- 四 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。
- 五 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき

(3) 賃貸借終了請求制度の概要、創設経緯、借地借家法との関係（正当事由制度との比較）

改正前区分所有法の下では、区分所有建物の建替え決議がされた場合であっても、賃借人が合意解除に応ずるか、賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶・解約申入れに正当事由が認められない限り、賃貸借関係を終了させることができなかった。

借地借家法

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

そこで、改正区分所有法では、建替え決議がされたときは、建替え決議に賛成した区分所有者等は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができるものとし、当該請求があったときは、当該専有部分の賃貸借は、請求があった日から6月を経過することによって終了するものとする。及び当該賃貸借の終了請求があったときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。）に対し、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」を支払わなければならないと規定した（改正区分所有法第64条の2。配偶者居住権についても同様（改正区分所有法第64条の4）。）。

賃貸借の終了請求は、客観的緩和事由の有無にかかわらず、建物の建替え決議がされた場合にはすることができるものとされている。

改正区分所有法

（賃貸借の終了請求）

第六十四条の二 建替え決議があつたときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することが

できる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

- 2 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。
- 3 第一項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。第五項において同じ。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。
- 4 第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）は、当該専有部分の区分所有者と連帯して前項の債務を弁済する責任を負う。
- 5 専有部分の賃借人は、第二項の規定により当該専有部分の賃貸借が終了したときであっても、前二項の規定による補償金の提供を受けるまでは、当該専有部分の明渡しを拒むことができる。

（配偶者居住権の消滅請求）

第六十四条の四 第六十四条の二の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合（民法第千三十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。）について準用する。

なお、法制審議会区分所有法制部会資料 24「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台（1）」において、「なお、賃貸借の終了の請求の規律を設けたとしても、従前どおり解約申入れや更新拒絶により賃貸借を終了できなくなるわけではなく、賃貸借の終了請求の規律における補償金の考え方は、従前の解約申入れ等による賃貸借の終了についての立退料の要否や額の考え方に変更を生じさせるものではない」とされており、正当事由制度と併存する形をとっている。

#### （4）他の再生決議について

改正区分所有法では、新たに、建物更新決議（第 64 条の 5）、建物敷地売却決議（第 64 条の 6）、建物取壊し敷地売却決議（第 64 条の 7）及び取壊し決議（第 64 条の 8）という多数決による区分所有建物の再生・区分所有関係の解消を可能とする新たな仕組みを設けており、その決議要件は建替え決議と同様とされている。また、賃貸借終了請求及び配偶者居住権消滅請求についても準用されており、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」を支払わなければならないという点でも特段差異は設けられていない。

改正区分所有法

（建物更新決議）

第六十四条の五 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。次

項において同じ。) をする旨の決議 (同項及び第三項において「建物更新決議」という。) をすることができる。

2 (略)

3 第六十二条 (第一項及び第四項を除く。) 及び第六十三条から前条までの規定は、建物更新決議について準用する。(以下略)

(建物敷地売却決議)

第六十四条の六 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者 (議決権を有しないものを除く。)、議決権及び当該敷地利用権の持分 (議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。) の価格の各五分の四以上の多数で、建物及びその敷地 (これに関する権利を含む。) を売却する旨の決議 (次項及び第三項において「建物敷地売却決議」という。) をすることができる。

2 (略)

3 第六十二条 (第一項及び第四項を除く。) 及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、建物敷地売却決議について準用する。

(建物取壊し敷地売却決議)

第六十四条の七 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者 (議決権を有しないものを除く。)、議決権及び当該敷地利用権の持分 (議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。) の価格の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地 (これに関する権利を含む。次項において同じ。) を売却する旨の決議 (同項及び第三項において「建物取壊し敷地売却決議」という。) をすることができる。

2 (略)

3 第六十二条 (第一項及び第四項を除く。) 及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、建物取壊し敷地売却決議について準用する。(以下略)

(取壊し決議)

第六十四条の八 集会においては、区分所有者 (議決権を有しないものを除く。) 及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊す旨の決議 (以下この条及び第七十七条において「取壊し決議」という。) をすることができる。

2 (略)

3 第六十二条 (第一項及び第四項を除く。) 及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、取壊し決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の八第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の八第二項第二号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、

第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「取壊しを」と読み替えるものとする。

## 2. 賃貸借の終了請求制度に関する法制審議会の要綱と区分所有法制部会での議論

法制審議会区分所有法制部会資料 24「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台(1)」<sup>2</sup>として、「賃借人に対しては賃貸借の終了に伴って賃借人に通常生ずる損失が補償されるべきと考えられること」、「通常生ずる損失の算定については、公共用地の取得に関する用対連基準の通損補償の算定方法が参考になると考えられること」が示され、審議がなされた。

第15回会議（令和5年12月7日開催）の部会資料25「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台(2)」の補足説明においては、「第14回会議においては、本文の規律（賃貸借の終了請求）を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、基本的に、部会資料24と同じ内容の提案をしている。」とされている。

そのうえで、「区分所有法制の見直しに関する要綱」では次のような記載となり、法制審議会より法務大臣に答申された。

<sup>2</sup> 法制審議会区分所有法制部会資料24「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台(1)」23頁には次のとおり記載されている。

### (2) 補償金の額の考え方について（本文③関係）

賃貸借の終了請求の規律は、区分所有建物の専有部分の賃貸借は、通常の建物の賃貸借契約の場合とは異なり、賃貸人と賃借人との間のみならず、他の専有部分の区分所有者との間においても利害調整が必要となる特別の関係に立つものであることに着目し、従前、建替え決議があったとしても、終了させることができなかつた賃貸借についても終了させることができるようにするものである。

賃借人は、賃貸借の目的である専有部分において独自の居住・営業の利益を有しており、このような居住・営業の利益は必ずしも区分所有権の評価額に止まるものではないことに照らすと、賃借人に対する補償の額について、区分所有権の価格を上限とするといった規律を正当化することは困難であり、賃借人に対しては、賃貸借の終了に伴って賃借人に通常生ずる損失が補償されるべきと考えられる。

そして、通常生ずる損失の算定については、公共用地の取得に関する用対連基準の通損補償の算定方法が参考になると考えられる。

もともと、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え等の場面との相違、例えば、一般に、建替え決議がされる場合は建物が老朽化するなどの一定の事情があるため、賃借権が永続的に存在することを前提として算出される公共用地の取得の補償よりも低減されることも考えられることなどをも踏まえ、本文のような規律の見直しがされた場合には、通常生ずる損失の算定の在り方につき、実態を踏まえて鑑定評価実務の観点から検討される必要がある。

なお、賃貸借の終了請求の規律を設けたとしても、従前どおり解約申入れや更新拒絶により賃貸借を終了させることができなくなるわけではなく、賃貸借の終了請求の規律における補償金の考え方は、従前の解約申入れ等による賃貸借の終了についての立退料の要否や額の考え方に変更を生じさせるものではない。

## 区分所有法制の見直しに関する要綱

「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、適切な額が算定されることになると考えられる。」

## II. 公共用地の取得に伴う損失補償基準について

### 1. 公共用地の取得に伴う損失補償基準の位置づけ

用対連基準は、公共事業により特定人の財産の取得又は使用に伴って生じた財産上の損失を補填する仕組みであり、適正、公平な損失補償の要請により、補償項目、内容、補償額の算定方法などの基本的内容を規定している。これらの規定の根拠は、憲法第29条3項の「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」ことによるものであり、この正当な補償について、昭和37年6月29日に「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」を閣議決定している。

この要綱の統一的な運用等を図るために用地対策連絡会（昭和36年12月1日発足）が組織され、公共事業の起業者間の損失補償基準の運用調整等を図ることを目的として「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）、「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日用地対策連絡会決定）が規定されている。

なお、用地対策連絡会は、その後、昭和48年4月18日に中央用地対策連絡協議会と名称を変更している。

さらに損失補償基準の目的については、用対連基準では第1条に次のとおり定められている。

#### （目的）

第1条 この基準は、〇〇の事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償の基準を定め、もって事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。

つまり、用対連基準は用地対策連絡会（現中央用地対策連絡協議会）決定によるものであるが、用対連加盟起業者以外の起業者においても適用できるものであり、各起業者における用地補償業務は、用対連基準に準じて自らの補償基準<sup>3</sup>を制定したうえ

<sup>3</sup> 例えば、東京都では次のような基準が定められている。

「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」東京都財務局（参照2026）

<https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kouyu/sonsitsuoshokijun>

東京都の事業の施行に伴う損失補償基準（令和2年4月1日）

東京都の事業の施行に伴う損失補償基準実施細目（令和7年4月1日）

東京都土地評価事務処理要領（令和5年4月1日一部改正）

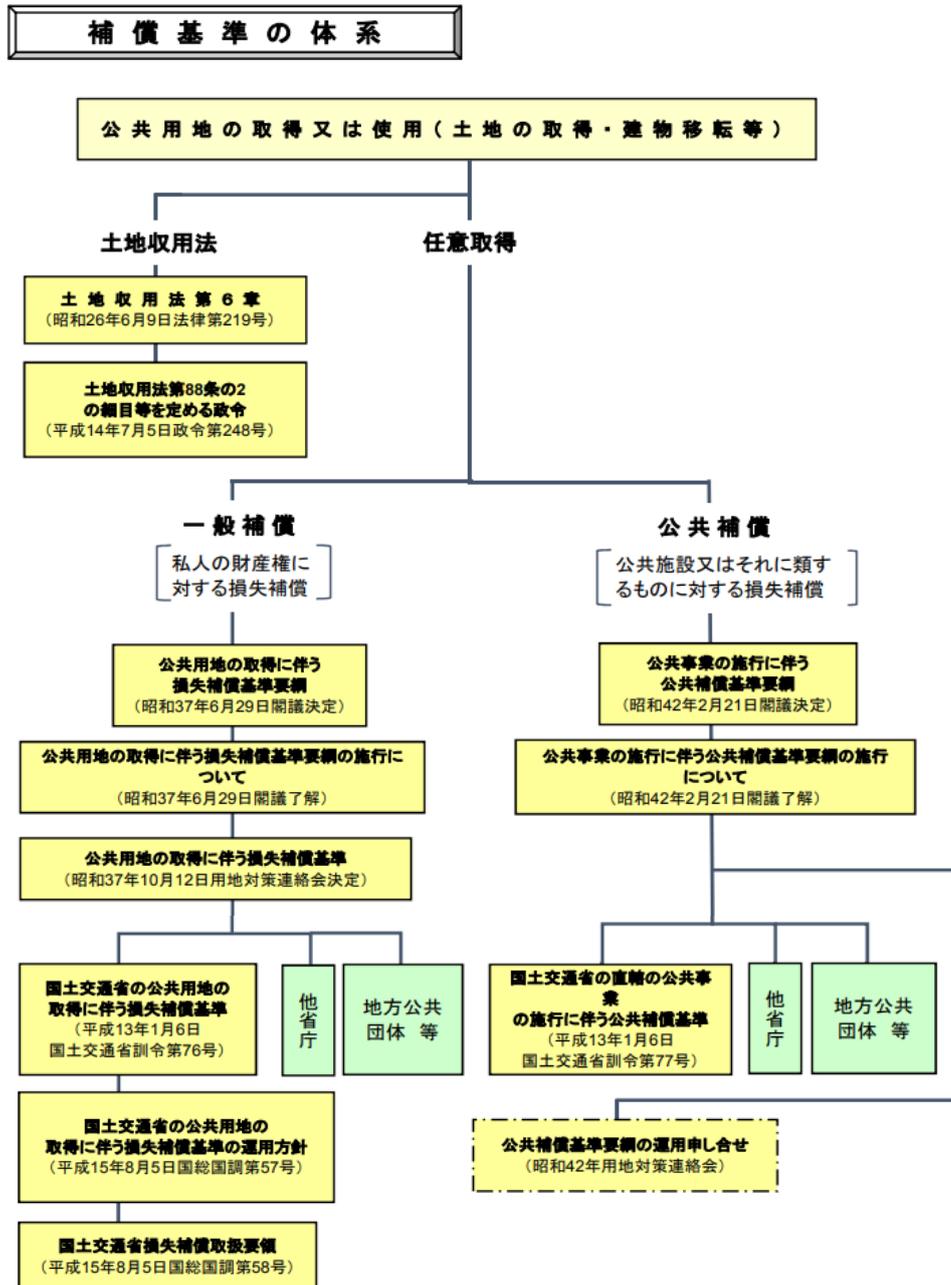
で実施することが予定されている。<sup>4</sup>また、補償額を算定するための適用単価はその地域ごとにルール決めされ、具体的な適用期間等についても実態の事業に合わせて適用されているものである。（但し、各自治体や補償コンサルタントが利用する具体的な基準自体は非開示となっている。）<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> 大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327 問（第 5 版・増補新訂版）』（大成出版社、2022 年）3 頁。

<sup>5</sup> このような背景から、本調査研究では区分所有法の賃貸借終了に伴う補償金の考え方を中心に示すものであり、用対連基準に基づく具体の補償金算出のために必要な適用単価や適用期間については、区分所有建物の建替えごとに実情に即応して定められることになることを想定している。

2. 公共用地の取得又は使用に係る補償基準の体系



「補償基準の体系図」国土交通省（参照 2026）

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk1\\_000023.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk1_000023.html)

### 3. 公共用地の取得に伴う損失補償基準の主な考え方

用対連基準では主に次の考え方が貫かれている。

- ・ 精神損失に対する補償は行わない。
- ・ 事業の施行が予定される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、当該事業の影響がないものとして評価を行なう。
- ・ 主観的な感情価値や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。
- ・ 現用対連基準内に明確に記載されているもの以外であっても、土地等の取得又は土地等の使用によって土地等の権利者について通常生ずる損失は、これを補償する。

#### 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について

(昭和37年6月29日閣議了解) 最近改正 平成14年7月2日閣議了解

##### 第1 要綱の適正な実施を確保する措置について (略)

##### 第2 精神損失に対する補償等の取扱いについて

土地等の取得及び使用に対する損失補償並びにこれらに伴う通常損失の補償については、この要綱の定めるところにより適正に行なうものとし、従来一部において行なわれてきた精神損失に対する補償、協力奨励金その他これらに類する不明確な名目による補償等の措置は、行なわないものとする。ただし、現に土地の権利者等と補償について協議中のものについては、従前の例により得るものとする。

(以下略)

#### 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱

##### 第二章 土地等の取得に係る補償

##### 第一節 土地の取得に係る補償

(土地の補償額算定の基本原則)

第7条 取得する土地（土地の附加物を含む。以下同じ。）に対しては、正常な取引価格をもつて補償するものとする。

2 前項の場合において、当該土地に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。

3 第1項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定される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、当該事業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。

(その他通常生ずる損失の補償)

第43条 前六節に規定するもののほか、土地等の取得又は土地等の使用によつて土地等の権利者について通常生ずる損失は、これを補償するものとする。

公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱

(土地の正常な取引価格)

第8条 前条の正常な取引価格は、近傍類地（近傍地及び類地を含む。以下同じ。）の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、環境、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。

(略)

4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従つて利用し得るもの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。

土地等の取得または使用に伴い通常生ずる損失のうち実務において必要と認められるものについては、定型的に補償が行われるよう条項を設け、補償すべき内容等を定めている。しかし、通常生ずる損失には、想定外のもの、又は将来の社会、経済、科学等の発達又は変化に伴い新たに生ずるもの等が見込まれるため、これらに対応することが可能な規定を設けておくことが必要となる。

現在具体的な規定が設けられていないその他の通常生ずる損失補償としてどのような損失が対象となるのかについては、判例が土地収用法第88条に規定する通常受ける損失の意義を「客観的社会的に見て収用に基つき被収用者が当然に受けるであろうと考えられる経済的・財産的な損失をいうと解する」としている（最判昭和63年1月21日集民153号101頁参照）ので、これに該当するかを的確に判断して定めることになる。<sup>6</sup>

但し、東京地判昭和58年3月28日行政事件裁判例集34巻3号543頁では、「土地を収用された者の登記手続及び住民票登録手続の手数、転居による心労や不安、通常区域の変更による不便等は、土地収用法に伴う受忍義務の範囲に属し、土地収用法第88条にいう「通常受ける損失」には当たらない。」とされている。

<sup>6</sup> 大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方327問（第5版・増補新訂版）』（大成出版社、2022年）135頁。

#### 4. 通損補償の概要及び法的性質

損失補償基準要綱及び用対連基準の概要は、以下のとおりであり、権利補償（対価補償）を土地等の取得又は使用に係る損失補償として損失補償基準要綱及び用対連基準の各第2章及び第3章において、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（通損補償）について、損失補償基準要綱及び用対連基準の各第4章において規定している。

#### 損失補償基準要綱（概要）

<p>第一章 総則</p> <p>第1条（目的）</p> <p>第2条（定義等）</p> <p>第3条（補償額算定の時期）</p> <p>第4条（補償を受ける者）</p> <p>第5条（個別払いの原則）</p> <p>第6条（損失補償の方法）</p> <p>第二章 土地等の取得に係る補償</p> <p>第一節 土地の取得に係る補償</p> <p>第7条（土地の補償額算定の基本原則）</p> <p>第8条（土地の正常な取引価格）</p> <p>第9条（所有権以外の権利の目的となつてゐる土地に対する補償）</p> <p>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</p> <p>第10条（土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則）</p> <p>第11条（地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格）</p> <p>第12条（使用貸借による権利に対する補償）</p> <p>第13条（占有権）</p> <p>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</p> <p>第14条（建物等の取得に係る補償）</p> <p>第15条（建物等に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償）</p> <p>（中略）</p> <p>第三章 土地等の使用に係る補償</p> <p>（中略）</p>	<p>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</p> <p>第一節 移転料等</p> <p>第24条（建物等の移転料）</p> <p>第24条の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）</p> <p>第25条（移転困難な場合の建物等の取得）</p> <p>第26条（移転料多額の場合の建物等の取得）</p> <p>第27条（動産移転料）</p> <p>第28条（仮住居に要する費用）</p> <p>第28条の2（借家人に対する補償）</p> <p>第二節 立木補償</p> <p>（中略）</p> <p>第三節 営業補償</p> <p>第31条（営業廃止の補償）</p> <p>第32条（営業休止等の補償）</p> <p>第33条（営業規模縮少の補償）</p> <p>第四節 農業補償</p> <p>（中略）</p> <p>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</p> <p>（中略）</p> <p>第六節 残地等に関する損失の補償</p> <p>（中略）</p> <p>第七節 その他通常生ずる損失の補償</p> <p>第43条（その他通常生ずる損失の補償）</p> <p>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</p> <p>（中略）</p> <p>第六章 事業の認定を受けた起業地に係る補償</p> <p>（中略）</p>
---	--

用対連基準（概要）

<p>第1章 総則</p> <p>第1条（目的）</p> <p>第2条（定義等）</p> <p>第3条（補償額算定の時期）</p> <p>第4条（補償を受ける者）</p> <p>第5条（個別払いの原則）</p> <p>第6条（損失補償の方法）</p> <p>第7条（特殊な土地に対する損失の補償）</p> <p>第2章 土地等の取得に係る補償</p> <p>第1節 土地の取得に係る補償</p> <p>第8条（土地の補償額算定の基本原則）</p> <p>第9条（土地の正常な取引価格）</p> <p>第9条の2（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）</p> <p>第10条（所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償）</p> <p>第2節 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償</p> <p>第11条（土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則）</p> <p>第12条（地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格）</p> <p>第13条（使用貸借による権利に対する補償）</p> <p>第14条（占有権）</p> <p>第3節 建物、土石砂れき、漁業権等の取得又は消滅に係る補償</p> <p>第15条（建物等の取得に係る補償の基本原則）</p> <p>第16条（建物その他の工作物の取得に係る補償） （中略）</p> <p>第3章 土地等の使用に係る補償 （中略）</p>	<p>第4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</p> <p>第1節 移転料等</p> <p>第28条（建物等の移転料）</p> <p>第28条の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）</p> <p>第29条（移転困難な場合の建物等の取得）</p> <p>第29条の2（区分所有建物の取得等）</p> <p>第30条（移転料多額の場合の建物等の取得）</p> <p>第31条（動産移転料）</p> <p>第32条（仮住居等に要する費用）</p> <p>第33条（家賃減収補償）</p> <p>第34条（借家人に対する補償）</p> <p>第35条（改葬の補償）</p> <p>第36条（祭し料）</p> <p>第37条（移転雑費）</p> <p>第2節 立木補償</p> <p>第3節 営業補償</p> <p>第43条 営業廃止の補償</p> <p>第44条 営業休止等の補償</p> <p>第45条 営業規模縮小の補償</p> <p>第4節 農業補償 （中略）</p> <p>第5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 （中略）</p> <p>第6節 残地等に関する損失の補償 （中略）</p> <p>第7節 その他通常生ずる損失の補償 （中略）</p> <p>第59条（その他通常生ずる損失の補償）</p> <p>第5章 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置 （中略）</p> <p>第6章 事業の認定を受けた起業地に係る補償 （中略）</p>
--	--

損失補償は、公権力の行使により一方的に剥奪・削減された財産状態を回復するものであることから、抽象的な交換価値（代金）の支払に留まらず、現実の財産状態の回復まで認められるものであり、対価補償以外に通損補償も含まれる。

通損補償とは、土地等の取得に伴って生じる付随的な損失に対する補償をいう。

通損補償が必要とされるのは、①公共用地取得の場合、土地所有者が主体的に土地売却を計画して実行するのではなく、通損補償に当たる費用の予定や準備をすることができないまま、買収・収用に応じなければならない状況に至るケースが多いこと、②土地の対価補償額は、土地上に建物等の物件が存在しても更地としての評価額によって補償されるため、物件の移転費用などを対価補償に含めることができないことなどが理由として挙げられる<sup>7</sup>。

通損補償の対象となる損失は、土地の収用又は使用と損失との間に因果関係が認められる必要があり、さらに被収用者が「通常受ける損失」に限定される。「通常受ける損失」は、通常の事情の下において客観的に受けるべきものと認められる損失をいい、これに当たらない特別損失は、事前にその発生が予見されるものであっても、補償の対象とはならないとされている。<sup>8</sup>

通損補償は単に対価補償を補完するために法政策的に設けられた補償項目というよりは、財産権保障の観点から損失補償類型として本質的に不可欠なものとして、とりわけ損失補償の基本原則である回復的正義を実現する手段として、憲法第 29 条 3 項を直接の根拠とする補償項目であると解されている。

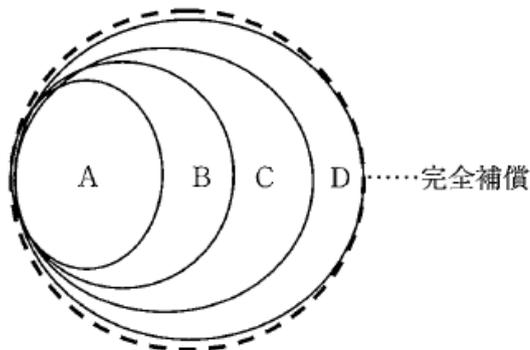
---

<sup>7</sup> 松尾弘『財産権の保障と損失補償の法理』（大成出版社、2011年）75頁。

<sup>8</sup> 小澤道一『逐条解説 土地収用法、下』（2012年、ぎょうせい）285頁。

損失補償の基本類型と体系は概ね次のとおり分類できる。

図表3 損失補償の基本類型と体系



	基本類型	具体例（現行法令上認められたもの）
A	収用・買収される財産権の対価補償（権利対価補償）	土地所有権，土地に関する所有権以外の権利，移転困難な物件に対する権利等の権利取得の対価補償
B	収用・買収によって通常生じる費用の補償（通損補償）	建物・工作物等の移転費用，営業，その他の経営の移転に伴う経営の休止・規模縮小・廃止に伴う損失，（借家人の損失，）その他被収用・買収者の財産状態の回復費用の補償
C	生活再建に必要な費用の補償（生活再建補償）	現物補償，生活再建措置等 借家人に対する損失の補償，少数残存者補償，離職者補償等
D	事業によって生じる損失の補償（事業損失補償）	事業によって第三者に生じる日照障害，大気汚染，水質汚濁，水枯渇，地盤沈下，電波障害，高低差等に起因する損失の補償 事業によって被収用者・被買収者に生じる上記損失の補償

松尾弘『財産権の保障と損失補償の法理』（大成出版社、2011年）42頁

### Ⅲ. 改正区分所有法及び法制審要綱における補償金の考え方について

#### 1. 改正区分所有法及び法制審要綱における賃貸借終了請求に伴う補償金の考え方について

改正区分所有法では、専有部分の区分所有者等は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならないとされ、条文上、賃貸借の終了を行う場合には、決議要件の差異（客観的緩和事由の存在やその内容の差異）や決議の内容（建物更新決議や建物敷地売却決議なども含まれる）による「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」の内容や算定方法の区別はされていない。

一方、区分所有法の改正に当たり、法制審議会より法務大臣に答申された「区分所有法制の見直しに関する要綱」には次のとおり記載がある。

「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、適切な額が算定されることになると考えられる。」

区分所有法制の見直しに関する要綱においても、決議要件の差異（客観的緩和事由の存在<sup>9</sup>やその内容の差異）や決議の内容（建物更新決議や建物敷地売却決議なども含まれる）による「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」の内容や算定方法の区別はされていない。

そして区分所有法制の見直しに関する要綱では、用対連基準に基づく借家人等が受ける通損補償と同水準を想定しており、対価補償は含まないものと想定されていること、用対連基準に基づく借家人等が受ける通損補償<sup>10</sup>と同水準を想定していること、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で適切な額を算定することが記載されている。

したがって、用対連基準と異なる別基準を策定するのではなく、用対連基準をそのまま適用した場合に修正を要すると考えられる事項について適切に修正し、適正な額が算定されるよう、基準を検討することが求められているものと考えられる。<sup>11</sup>

<sup>9</sup> 法制審における建替え等の決議要件に関する議論では、「生命・身体に危険性があると認められる場合」、「生活インフラに問題があると認められる場合」とで区別する議論もあったが、後者についても、建物と区分所有者の老いにより、いずれは「生命・身体に危険性があると認められる場合」に移行していくだろうとの視点により同じ基準で決議要件が緩和された。

<sup>10</sup> 用対連基準の通損補償は公共用地の取得のための背景や建物の状況によって補償額に差異が設けられているものではない。

<sup>11</sup> 区分所有法制部会においては、補償金額の在り方として、①現行のマンション建替円滑化法に準ずるとの考え方、②通損補償に準ずるという考え方、③区分所有権等の時価の一部とする考え方、④借家権価格とする考え方などが議論された（区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明 P75 以降）。このうち、②の通損補償については、マンション建替円滑化法上の敷地売却事業において採用されており、区分所有建物の建替え決議がされた場合の賃貸借終了請求の補償基準としても許容され得る一方で、民＝民の関係で建替え決議が成立した場合におけ

その際、公共用地の取得の場合と異なり、賃貸借終了における補償金の支払義務を負うのは区分所有者等であり、区分所有者等に過大な責任が負わされることは適当とはいえないこと、特に建替え決議等がされるのは老朽化により建替え等の必要性が高い場合が通常であることも、移転補償を中心とする通損補償の性格に反しない限りにおいて考慮することが許容されると考えられる。

## 2. 用対連基準により算出された額の一律の補正の可否等について

### (1) 建物の老朽化を考慮して用対連基準の額を補正して適用するかどうかについて

ア 建物の老朽化は近い将来賃貸借の終了を予想させるものであるから、補償金においても老朽化の要素を勘案し、減額補正すべきではないかとの意見もある。

しかしながら、用対連基準で算定される借家人に対する通損補償は、明渡しに伴う補償が中心で、建物の老朽化を考慮した基準とはなっていない。(造作・内装等の物的経年減価によるものを除く)

一般に、建物の老朽化は経年だけでなく管理の良否も影響することから、現実の建物の老朽化の程度を判断し、一律に、建替え決議等の後の賃貸借の終了請求における補償金算定に反映させることは難しい。

イ この点に関連して、建物に客観的緩和事由がある場合には、老朽化等による建替え等の必要性が高く、賃借人の使用収益の期待も低いといえることから、用対連基準を踏まえて算出された補償金額を補正すべきとの意見もある。具体的には、客観的緩和事由について、①耐震性不足、火災安全性不足又は外壁等剥落危険性がある場合と②配管設備腐食等又はバリアフリー不適合に分けて、それぞれ一定の減価割合を設けるべきとの意見もある<sup>12</sup>。

しかし、前述のとおり、改正区分所有法における「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」という規定や、「区分所有法制の見直しに関する要綱」の文言、用対連基準との整合性をどのように図るかといった課題があることに加え、客観的緩和事由の内容に応じてどのように減価割合を定めるべきか、といった点も困難が伴う。(用対連基準で算定される借家人に対する補償金は、借家権の取引価格が認められないことから対価補償は認められず、明渡しに伴う通損補償が通常となるが、この通損補償は借家人が同等の借家に移転のための費用を補償するものであるため、現状賃貸している建物における老朽化の程度や建替え等のための客観的緩和事由の有無、その客観的緩和事由の度合いによって補償額を異にする基準とはなっていない。)

以上を踏まえると、建物の老朽化の程度又は客観的緩和事由の有無やその内容等については、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」の算定におい

---

る賃貸借の終了において、同じ基準を用いることができるかどうかについてはなお検討を要するものとされていた。

<sup>12</sup> 研究会では、移転費用以外の補償については、①については建替えの必要性が高いことから、用対連基準により算出された額の6割相当額を、②については建替えの必要性が相当程度高いことから7割相当額を補償すべきとの意見があった。

ては用対連基準により算出される額に一律の減価を設けることは困難と考えられる<sup>13</sup>。

(2) 老朽化していない建物についての建物敷地売却決議による建物敷地売却の場合、賃貸借終了による補償金の額を補正すべきかについて

賃貸されている専有部分に係る区分所有権が譲渡される場合、賃貸借は終了せず賃貸借も区分所有権とともに移転する一方で、建物敷地売却決議による建物敷地売却による場合は、賃貸借の終了請求をすることができるという点で借家人の不利益が大きく、特に老朽化していない建物において建物敷地売却決議がされた場合については、借家人保護のため、補償金の増額の補正があり得るとの指摘がある。

しかし、前述のとおり、改正区分所有法では、客観的緩和事由がある場合の決議要件の緩和規定はあるものの、それによる「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」の水準について規定上区別されていない。

また、用対連基準で算定される借家人に対する補償金は、前述のとおり、建物が老朽化しているかどうかによって金額が異なることはないため、老朽化していない建物の建物敷地売却決議であることを理由に補正することは困難である。

したがって、売却時に建物が残存する再生手法において賃貸借の終了請求を行使した場合に、売却時に建物が残存する再生手法だからという理由を以って、「賃貸借の終了請求に伴う通常生ずる補償金」を増額することは妥当ではないと考えられる。

(3) 用対連基準における単価表の準拠の是非について

区分所有法制の見直しに関する要綱において、「用対連基準における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定」とある。用対連基準を適用して厳密に補償額を算定するためには、詳細な調査書の作成のほか、その地域や自治体等、補償コンサルタントが使用する適用単価に関する基準等を踏まえる必要があるが、各自治体や補償コンサルタントが利用する具体的な基準自体が公表されていないものもある。

このような状況の中で、区分所有建物の建替え等の局面では個々の区分所有者や、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション再生円滑化法」という。）に基づき設立されたマンション再生組合、マンション等売却組合又はマンション除却組合<sup>14</sup>（以下「再生組合等」という。）が厳格に用対連基準に準拠しようとするあまり正当な補償金の調査に労力・時

<sup>13</sup> 以上のほか、補償金額について、専有部分に係る区分所有権の価額を上限とすべきとの指摘もある。しかし、通損補償としての性格など、本文中に述べたものと同様の理由等からこれを採用することも困難と考えられる。

<sup>14</sup> マンション再生組合は、マンション再生円滑化法第15条の2に基づき、マンション等売却組合は同法第122条に基づき、マンション除却組合は同法第163条の15に基づき、賃貸借の終了請求をすることが可能とされている。

間・費用を多く負担すること（精緻化作業のためのコストアップ）は、区分所有建物の再生の阻害要因となりうる。

このため、用対連基準の枠組みに則りながらも、適用単価等については専門家や専門業者等への見積もりやヒアリングによって、区分所有者や再生組合等ごとにルール決めすることについても合理性を有し、妥当性を認めていると考えられる。<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> 前述のとおり、用対連基準では各起業者において自ら補償基準を制定したうえで実施することが予定されている。

### 3. 改正前のマンション建替え円滑化法に基づくマンション敷地売却事業における補償との関係性について

区分所有建物の賃借権を消滅させるための補償基準として存在していたものとしては、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」による改正前のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替え円滑化法」という。）に基づくマンション敷地売却制度があり、同制度には借家人に対する損失補償に関する規定もあったことから<sup>16</sup>、改正区分所有法上の賃貸借終了請求における補償金を検討するに際し、これらの制度の違いについても概観しておく。

マンション敷地売却制度とは、マンション建替え円滑化法によって定められたマンションと敷地を一括で売却して、区分所有者等に分配金・補償金を配分する制度であり、同法におけるマンション敷地売却決議、売却マンションにおける借家権の権利消滅期日における権利の帰属等、分配金等については、次のとおり規定されている。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（改正前）

（マンション敷地売却決議）

第百八条 特定要除却認定を受けた場合において、特定要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができる。

2～10 （略）

（分配金取得計画の内容）

第百四十二条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一～三 （略）

四 売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額

<sup>16</sup> マンション敷地売却制度は、建替え後の建築計画に関する制約がなく、マンション（区分所有建物）以外の建物も計画することができるため、マンションへの建替えに比べて、区分所有権の評価が高くなるケースがある。また、抵当権や借家権などの権利は個別の同意がなくとも「権利消滅期日」に消滅し、さらに、「買受計画」について行政の認可を受けるため、所有資産の評価について区分所有者の納得が得やすいこともメリットといえる。

五 第一百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額  
六～八 （略）

2 （略）

（分配金等の価額の算定基準）

第四百四十三条 （略）

2 前条第一項第四号の価額は、第二百二十三条第一項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

3 前条第一項第五号の額は、第一百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

（権利消滅期日における権利の帰属等）

第四百四十九条 権利消滅期日において、売却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、売却マンションを目的とする所有権以外の権利は、消滅する。

2 権利消滅期日において、売却マンションの敷地利用権は、組合に帰属し、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却マンションの敷地利用権が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅する。

この売却マンションを目的とする所有権以外の権利の消滅に当たり、専有部分の借家権の消滅に当たっては、対価補償と通損補償とに分けたうえで、対価補償は近傍同種の建築物に関する借家権の取引価格や取引慣行が存在しないと考えられるため行われず<sup>17</sup>、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針により用対連基準に基づく通損補償が行われていた（マンション建替円滑化法第143条第3項参照）。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成十四年政令第三百六十七号）（改正前）

（政令で定める損失の額）

第三十二条 法第四百四十三条第三項の政令で定める額は、移転料、営業上の損失その他国土交通省令で定める損失について、国土交通省令で定めるところにより計算した額とする。

<sup>17</sup> 「敷地に組合員以外が、借地権や対価性を有する借家権を有していた場合には、消滅する対価としての額は近傍類似の取引額等を考慮して算定されます。借家権は通常地域では対価性は認められず、都心の一部の商業地域等で限定的のみに認められています。ここでの対価とは、通常借家人に支払われる明渡しに伴う補償とは異なります。」 犬塚浩・住本靖『新マンション建替え法逐条解説・実務事例』（商事法務、2015年）215頁。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）（改正前）

（通常受ける損失）

第六十七条 令第三十二条の国土交通省令で定める損失は、次に掲げるものとする。

- 一 借家権者に係る損失であって新たな物件の賃借に係るもの
  - 二 その他法第四百二十二条第一項第五号に掲げる者（次項第八号において「権利を有する者」という。）がマンション敷地売却事業の実施により通常受ける損失（令第三十二条に規定するものを除く。）
- 2 令第三十二条の国土交通省令で定めるところにより計算した額は、次に掲げる額を合算した額とする。
- 一 売却マンション又はその敷地に物件があるときは、その物件の移転料（物件を通常妥当と認められる移転先に、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いう。次号において同じ。）
  - 二 前号の場合において、物件を移転することが著しく困難であるとき若しくは物件を移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるとき又は移転料が移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格を超えるときは、その物件の正常な取引価格
  - 三 営業の継続が通常不能となるものと認められるときは、次に掲げる額
    - イ 独立した資産として取引される慣習のある営業の権利その他の営業に関する無形の資産については、その正常な取引価格
    - ロ 機械器具、商品、仕掛品等の売却損その他資産に関して通常生ずる損失額
    - ハ 従業員を解雇するため必要となる解雇予告手当（労働基準法（昭和二十二年法律第四十九号）第二十条の規定により使用者が支払うべき平均賃金をいう。）相当額、転業が相当であり、かつ、従業員を継続して雇用する必要があるものと認められる場合における転業に通常必要とする期間中の休業手当（同法第二十六条の規定により使用者が支払うべき手当をいう。次号イにおいて同じ。）相当額その他労働に関して通常生ずる損失額
    - ニ 転業に通常必要とする期間中の従前の収益（個人営業の場合においては、従前の所得。次号ロ及び第五号ロにおいて同じ。）相当額
  - 四 営業の全部又は一部を通常一時休止する必要があるものと認められるときは、次に掲げる額
    - イ 休業を通常必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課その他の当該期間中においても発生する固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額
    - ロ 休業を通常必要とする期間中の収益の減少額
    - ハ 休業することにより、又は営業を行う場所を変更することにより、一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額（ロに掲げるものを除く。）
    - ニ 営業を行う場所の移転に伴う輸送の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他移転に伴い通常生ずる損失額
  - 五 営業を休止することなく仮営業所において営業を継続することが通常必要かつ相当であるものと認められるときは、次に掲げる額
    - イ 仮営業所を新たに確保し、かつ、使用するのに通常要する費用
    - ロ 仮営業所における営業であることによる収益の減少額
    - ハ 営業を行う場所を変更することにより、一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額（ロに掲げるものを除く。）
    - ニ 前号ニに掲げる額
  - 六 営業の規模を通常縮小しなければならないものと認められるときは、次に掲げる額
    - イ 第三号ロ及びハに掲げる額（営業の規模の縮小に伴い通常生ずるものに限る。）
    - ロ 営業の規模の縮小に伴い経営効率が客観的に低下するものと認められるときは、これにより通常生ずる損失額
  - 七 売却マンションの借家権者にあつては、次に掲げる額
    - イ 新たに借家権を有していた売却マンションの部分に照応する物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用

- ロ イの物件における居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中の当該物件の通常の賃借料のうち従前の賃借の目的物の賃借料の額を超える部分の額
- ハ 前各号に掲げるもののほか、マンション敷地売却事業の実施により権利を有する者が通常受ける損失額
- 3 前項各号に掲げる額は、法第二百二十三条第一項の公告の日の価格によって算定するものとする。

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（改正前）  
 平成二十六年十二月十日国土交通省告示第千百三十七号  
 最終改正 令和七年十一月二十一日国土交通省告示第千二十一号

第七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項

1 マンション敷地売却組合等が取り組むべき事項

- イ、ロ（略）
- ハ 法第四百十二条第一項第五号に規定する損失の額の算定に当たり、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）第六十七条第二項各号に定める損失の額は公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和三十七年十月十二日用地対策連絡会決定）に準じた適正な額として算定しなければならない。
- ニ～ト（略）

また、下表はマンション建替円滑化法における要除却認定<sup>18</sup>（除却の必要性に係る認定）と活用できる制度を分類した表である。

ここで、要除却認定制度とは、耐震性が不足するなど除却の必要性が高いマンションを特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体）が認定する仕組みであり、その対象としては下表の①～⑤の事由が定められていた。

この要除却認定は、生命・身体に危険性があると認められるマンション（①～③）や、住宅における生活の基本的条件であるインフラに問題があると認められるマンション（④及び⑤）を対象に、老朽化が進み、維持修繕が困難なマンションの建替え等を図る制度として運用されてきた。

特に、特定要除却認定（①、②又は③の要件に該当するものとして受けた要除却認定）については、マンション敷地売却制度を活用するための要件として位置付けられ、主にこの目的のために活用されてきた。

<sup>18</sup> マンション再生円滑化法においては、耐震性不足等を解消する方法として、マンションの除却に加え、「マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事」が追加されたことに伴い、略称も「要除却等認定」に改められている。

■要除却認定の対象と活用できる制度（マンション建替円滑化法におけるもの）

要除却認定の対象【円法 102 条】		容積率緩和の特例【円法 105 条】	マンション敷地売却事業【円法 108 条～】	団地における敷地分割事業【円法 115 条の 4～】
要除却認定	①耐震性不足【円法 102 条 2 項 1 号】	○	○	○
	②火災に対する安全性の不足【円法 102 条 2 項 2 号】	○	○	○
	③外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれ【円法 102 条 2 項 3 号】	○	○	○
	④給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【円法 102 条 2 項 4 号】	○	—	—
	⑤バリアフリー基準への不適合【円法 102 条 2 項 5 号】	○	—	—

※本表において、マンション建替円滑化法は「円法」と略記する。

改正区分所有法における賃貸借終了請求における補償とマンション建替円滑化法上のマンション敷地売却制度における借家人の補償は、いずれも通損補償とされているが、以下の点において差異があることが指摘される。

①マンション建替円滑化法上のマンション敷地売却制度は、行政（特定行政庁）による特定要除却認定がされることが不可欠であったのに対し、改正区分所有法上の建替え決議等は、行政の関与なく、集会の決議によって建替え等を行うことができる。

②マンション建替円滑化法上のマンション敷地売却制度は、特定要除却認定がされた場合に活用が限定され、決議要件の緩和もなかったが、改正区分所有法上の建替え決議等は、特定要除却認定の事由ではなかった配管設備腐食等及びバリアフリー不適合も含め、いずれかの客観的緩和事由が認められる場合には、決議要件が緩和される。

改正区分所有法上の建替え等の決議は、上記のマンション敷地売却制度と異なり、行政の関与がなく、民＝民で行われるものである。それにもかかわらず、賃貸借終了請求において「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」を支払うものとされているのは、時の経過により老朽化マンションの増加や建物と居住者の2つの老いが進行することが不可避な中、都市の再生と良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護、そして国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展という観点から、区分所有建物の再生には一定の公益性があることを踏まえたものと考えられる。

## 第2章 賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金について

### I. 賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金について

公共用地の取得においては土地の取得のため建物を移転させるという考え方（建物移転主義）により、用対連基準の通常生ずる損失の補償は、「〇〇移転料」として表記されているが、本調査研究では賃貸借の終了により借家人に対して通常生ずる損失の補償金にフォーカスしているため、「建物等の移転料」については必要に応じて「借家人が建物に付加した資産に対する補償」と表現する。

「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」は用対連基準の第4章に規定されており、下表がその内容である。

そのうち、借家人において賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償として妥当するもの又は関連するものは、赤字の項目と考えられる。<sup>19</sup>

<p>第4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</p> <p>第1節 移転料等</p> <p>第28条(建物等の移転料)</p> <p>第28条の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)</p> <p>第29条(移転困難な場合の建物等の取得)</p> <p>第29条の2(区分所有建物の取得等)</p> <p>第30条(移転料多額の場合の建物等の取得)</p> <p>第31条(動産移転料)</p> <p>第32条(仮住居等に要する費用)</p> <p>第33条(家賃減収補償)</p> <p>第34条(借家人に対する補償)</p> <p>第35条(改葬の補償)</p> <p>第36条(祭し料)</p> <p>第37条(移転雑費)</p> <p>第2節 立木補償</p> <p>第38条(立木の移植補償)</p> <p>第39条(用材林の伐採補償)</p> <p>第40条(薪炭林の伐採補償)</p> <p>第41条(果樹等の収穫樹の伐採補償)</p> <p>第42条(竹林の補償)</p> <p>第42条の2(庭木等の補償)</p> <p>第3節 営業補償</p> <p>第43条(営業廃止の補償)</p> <p>第44条(営業休止等の補償)</p> <p>第45条(営業規模縮小の補償)</p>	<p>第4節 農業補償</p> <p>第46条(農業廃止の補償)</p> <p>第47条(農業休止の補償)</p> <p>第48条(農業の経営規模縮小の補償)</p> <p>第49条(農業補償の特例)</p> <p>第5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</p> <p>第50条(漁業廃止の補償)</p> <p>第51条(漁業休止の補償)</p> <p>第52条(漁業の経営規模縮小の補償)</p> <p>第6節 残地等に関する損失の補償</p> <p>第53条(残地等に関する損失の補償)</p> <p>第54条(残地等に関する工事費の補償)</p> <p>第54条の2(残地の取得)</p> <p>第7節 その他通常生ずる損失の補償</p> <p>第55条(立毛補償)</p> <p>第56条(養殖物補償)</p> <p>第57条(特産物補償)</p> <p>第58条(土地等の返還に伴う補償)</p> <p>第58条の2(造成費用の補償)</p> <p>第59条(その他通常生ずる損失の補償)</p>
---	--

<sup>19</sup> 仮住居等に要する費用は、賃貸借の終了により通常生ずる損失とはいえないと考えられる。

以下、各項目について公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面での異同を踏まえながら、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性、修正適用が必要と考える点等について検討を行う。

なお、第2章Ⅰでは、普通借家契約を前提として検討し、定期借家契約については、第2章Ⅱで検討する。

## 1. 借家人が建物に付加した資産に対する補償について

### (1) 総論

用対連基準では、借家人が付加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は建物の移転料として建物所有者に補償するものとしており、例えば、建物の移転料について、再築工法を用いる場合には、建物の標準耐用年数を前提とする建物の現在価額、運用益損失額を算出し、これに取りこわし工事費を合計した額から発生材価額を控除したのものをもってその移転料を算定するものとされている。このほか、工作物の移転料についても、建物の移転料の算定方法に準じて算定するものとされている。

そして、借家人が付加した造作又は増築部分（以下「造作等」という。）であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る補償は「建物の移転料」としては、借家人に対してではなく、建物所有者に補償するものとされており<sup>20</sup>、借家人が付加した造作等そのものに係る補償に関する定めはない。これは、起業者が存在する場合の公共用地では借家人が付加した造作等であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものは建物の現在価額に含まれているものであるため、建物の移転料として建物所有者に補償すれば足りるという考え方に基づくものである。

もっとも、実務上、借家人が付加した造作等が建物に附合する場合に借家人に対して支払がされないわけではなく<sup>21</sup>、建物所有者と借家人との合意があれば、その合意された内容に基づき建物所有者に対してする補償（建物の移転料）の一部を借家人に支払うこともあり得るとされる。そこで、区分所有建物の賃貸借終了の場面

---

<sup>20</sup> 用対連基準細則は次のとおり定めている。

第15 基準第28条（建物等の移転料）は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。

1 建物の移転料については、次により算定する。

（一）～（六）（略）

（七）借家人が付加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償するものとする。

2～8（略）

<sup>21</sup> 民法248条及び703条では、付合、混和又は加工に伴う償金の請求のルールが定められ、付合を理由として借家人は所有権を失ったことにより損失を受けた場合には、建物所有者に対し民法248条により「付合、混和又は加工に伴う償金の請求」又は「不当利得による返還請求」をすることができることと解されている。

においても、借家人が付加した造作等のうち建物に付合することとなった造作等の移転料を算定するに当たっては、建物の移転料の一部を借家人に支払うという観点から、付合した造作等も含めた建物の価額を算定し、そのうち借家人に支払うべき一定割合を算出するという方法があり得るが、区分所有建物の賃貸借終了の場面では、建物に対する補償をするという視点はないことから、この算定方法を用いる必然性はないと考えられる。そこで、借家人が区分所有建物に付加した資産に係る移転料の損失は、建物の価額を算出して行うのではなく、付加した資産に係る損失を直接的に補償額に反映させる算出方法を採用するのが合理的である。

そこで、本報告書では、借家人が建物に付加した造作等については、付合しているか否かにかかわらず、独立の工作物として、それぞれについて適当と考えられる耐用年数を用いて算定する方法を採用している。

以下では、前提となる用対連基準における建物等の移転料の内容を説明した上で、本件において妥当と考えられる算定方法を具体的に説明することとする。

(2) 用対連基準における建物等の移転料について

① はじめに

用対連基準では、「建物等の移転料」は「建物の移転料」と「工作物<sup>22</sup>の移転料」に分けられている。用対連基準では、借家人が建物に付加した資産は、建物へ付合するかどうかの視点で建物又は工作物のいずれかに分類され、用対連基準細則では、標準耐用年数の記載がある。

区分	再築工法における現在価額の算定における標準耐用年数
建物の場合	<p>建物の耐用年数は、用対連基準細則別表第3（等級別標準耐用年数表）を参考</p> <p>ただし、同表に掲げる標準耐用年数によることが適当で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、当該建物の実態的耐用年数を定め、本号の各式を参考に求めることができるものとする。</p> <p>（耐用年数満了建物の場合）</p> <p>従前の建物の経過年数が標準耐用年数を超えている建物の再築補償率は、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その建物のもつ実態的耐用年数を定め、前式を参考に求めることができるものとする。</p>
工作物の場合	<p>&lt;機械設備&gt;</p> <p>機械設備の標準耐用年数は、用対連基準細則別表第12（機械設備標準耐用年数表）を適用</p> <p>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</p>

<sup>22</sup> 一般社団法人全国建設研修センター『用地取得と補償新訂12版』（全国建設研修センター、2025年）361頁によれば、「工作物とは、建物以外で人為的な労作により土地又は建物に固定して設備されたものをいう」とされている。

	<p>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。</p> <p>&lt; 附帯工作物 &gt;</p> <p>附帯工作物は用対連基準細則別表第 13（附帯工作物標準耐用年数表）を適用</p> <p>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。</p>
--	--

前述のとおり、本報告書では、借家人が建物に付加した造作等については、付合しているか否かにかかわらず、独立の工作物として、それぞれについて適当と考えられる耐用年数を用いて算定する方法を採用しており、後述のとおり、その算定方法としては、「工作物の移転料」における機械設備の移転料に関するものを用いることとしていることから、その算定方法について説明する。

## ② 用対連基準における「工作物の移転料」について

工作物は、「建物以外で人為的な労作により土地又は建物に固定して設備されたもの」とされ、「附帯工作物調査算定要領第 1 条」において次のとおり区分と判断基準が示されている。

工作物 区分	判断基準
機械 設備	<p>原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいい、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含む。</p>
生産 設備	<p>当該設備が製品等の製造に直接・間接的に係わっているもの又は営業を行う上で必要となる設備で次に例示するもの等をいう。ただし、建物として取扱うことが相当と認められるものを除く。</p> <p>A 製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池(場)(ポンプ配水設備を含む。)、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等</p> <p>B 営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設(上家、ボール搬送機又はボール洗い機等を含む。)、自動車練習場のコース、遊園地(公共的な公園及び当該施設に附帯する駐車場を含む。)、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池(調整池、沈澱池を含む。)、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>D 上記AからCまでに例示するもの以外で次に例示するもの コンクリート等の煙突、給水塔、規模の大きな貯水槽又は浄水槽、鉄塔、送電設備、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大き</p>

	なむろ、炭焼釜等
附帯 工作物	建物及び他の工作物区分に属するもの以外のすべてのものをいい、主として次に例示するものをいう。 門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、給・排水設備、ガス設備、物干台(柱)、池等

※工作物は上記のほか庭園と墳墓がある。

工作物の移転料については、機械設備の移転料と附帯工作物<sup>23</sup>の移転料に分けたうえで、用対連基準細則には次のとおり記載されている。

用対連基準細則

第15 基準第28条(建物等の移転料)は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。

1 (略)

2 工作物の移転料については、次によるほか建物の移転料の算定方法に準じて算定する。

(一) 移転しても従前の機能を確保することが可能な工作物については、原則として、建物の復元工法に準じて算定するものとする。

(二) 建物に附随する工作物(大規模な工作物を除く。)については、原則として、建物の移転料として算定するものとする。<sup>24</sup>

(三) 総合的美的景観が形成されている特殊な庭園については、庭園の構成物件の移転料のほか、現在の美的景観を形成するために要する造園費を加算できるものとする。

3 前項に定める工作物のうち、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

4 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

<sup>23</sup> 附帯工作物とは建物及び他の工作物区分(機械設備、生産設備、庭園、墳墓)に属するもの以外のすべてのものをいうとされ、主として次に例示するものをいう(「附帯工作物調査算定要領(案)第1条2項(最近改正 令和6年2月28日)」)

具体的には、門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、給・排水設備、ガス設備、物干台(柱)、池等をいう(一般社団法人全国建設研修センター『用地取得と補償新訂12版』(全国建設研修センター、2025年)362頁)

<sup>24</sup> 建物附随工作物とは、テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているものをいい、用対連基準上、建物の直接工事費の内訳に含まれるもので、建物の移転料(再築工法の場合には建物の現在価額)として取り扱うこととされている。

(建物移転料算定要領第2条 別添一の一(木造建物調査積算要領[軸組工法]) 第22条(木造建物の推定建築費の構成)より)

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、別表第 12（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。

5 第 2 項に定める工作物のうち、附帯工作物の移転料については、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

6 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 4 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 1 3（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) 借家人が建物に付加した資産に対する補償の算定方法

① 算定式について

前記のとおり、区分所有建物の建替えの賃貸借終了の場面においては、借家人が建物に付合した造作等であるか、付合しないもの（以下これらを総称して「借家人が付加した資産」ということがある。）であるかにかかわらず、独立の工作物として扱い、その移転料を算定するのが合理的である。

借家人が建物に付加した資産に対する補償金の算定は、用対連基準細則第 15 第 3 項及び第 4 項に定める「機械設備の移転料」の算定方式を用いて、「再築費」として算定することが相当である。

算定式は次のとおりとなる。

<算定式>

$$\text{再築費} = \text{機械設備の現在価額（再調達価格} \times \text{現価率）} + \text{運用益損失額} + \text{解体処分費} - \text{売却価額}$$

「機械設備の現在価額（再調達価格×現価率）+運用益損失額」は、再調達価格に次式による再築補償率（小数点以下第 4 位を四捨五入した数値とする。）を乗じて算定する。

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

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

機械設備の経過年数（n）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設定する。

機械設備の標準耐用年数は、別表第 12（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。

以下、便宜上、用対連基準によれば建物に付合するものと扱われる資産

と付合しないものと扱われる資産について、それぞれその耐用年数について検討する。

② 用対連基準上建物に付合するものとして扱われる資産の標準耐用年数について

借家人が建物に付加した資産が建物に付合する場合については、居住用の賃貸借においてこれが生じることは稀と考えられる。営業用では、用対連基準細則別表第 12 及び別表第 13 に該当する機械設備、附帯工作物のうち、取り外しが困難な機械設備、附帯工作物といえる（前者と後者の区別は主として原動機の有無）。

※建物移転料算定要領（案）によれば、木造建物及び非木造建物について直接工事費の構成が記載されているが、区分所有建物の借家人が附加した造作であって建物の本体及び構成部分として建物に付合し、建物として扱われ得るものは概ね赤字部分のとおりとなる。なお、区分所有建物の賃貸借の終了請求の場面では借家人が付加した増築部分（床面積の増加を伴う）は皆無と考えられる。

木造建物 直接工事費 構成 ※1	非木造建物 直接工事費 構成 ※2
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 仮設工事費</li> <li>- 基礎工事費</li> <li>- 軸部工事費</li> <li>- 屋根工事費</li> <li>- 外壁工事費</li> <li>- 内壁工事費</li> <li>- 床工事費</li> <li>- 天井工事費</li> <li>- 開口部〔金属製建具〕工事費</li> <li>- 開口部〔木製建具〕工事費</li> <li>- 造作工事費</li> <li>- 樋工事費</li> <li>- 塗装工事費</li> <li>- 建築設備工事費 ※3 <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気設備 (電灯、コンセント、スイッチ、分電盤、照明器具)</li> <li>・ガス設備 (都市ガス、プロパンガス、ガス管)</li> <li>・給水・給湯設備 (水栓、水道管)</li> <li>・排水設備 (排水管、枡等)</li> <li>・衛生設備 (浴槽、洗面台、便器等)</li> <li>・厨房設備 (流し台、調理台等)</li> <li>・その他の設備 (空調設備、消火設備、浄化槽等)</li> </ul> </li> <li>- 建物附随工作物工事費 (テラス、ベランダ)</li> <li>- その他の工事費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 直接仮設</li> <li>- 土工・地業</li> <li>- く体</li> <li>- 外部仕上</li> <li>- 内部仕上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・内部床</li> <li>・内壁</li> <li>・内部開口部</li> <li>・内部天井</li> <li>・内部雑</li> </ul> </li> <li>- 電気設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・電灯設備</li> <li>・動力設備</li> <li>・避雷設備</li> <li>・構内配電線路</li> <li>・受変電設備</li> <li>・自家発電設備</li> <li>・電話設備</li> <li>・インターホン設備</li> <li>・電気時計、拡声設備</li> <li>・テレビ共同受信設備</li> <li>・火災報知設備</li> <li>・構内交換設備</li> <li>・その他</li> </ul> </li> <li>- 給排水衛生設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生器具設備</li> <li>・給水設備</li> <li>・排水設備</li> <li>・給湯設備</li> <li>・消火設備</li> <li>・ガス設備</li> <li>・厨房機器設備</li> <li>・さく井設備</li> <li>・その他</li> </ul> </li> <li>- 空気調和設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空気調和設備</li> <li>・換気設備</li> <li>・排煙設備</li> <li>・その他</li> </ul> </li> <li>- 昇降設備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・乗用エレベーター設備</li> <li>・電動ダムウェーター設備</li> <li>・その他</li> </ul> </li> <li>- その他設備</li> </ul>

※1 建物移転料算定要領(案) 別添一の一(木造建物調査積算要領[軸組工法]) 第22条(木造建物の推定建築費の構成)

※2 建物移転料算定要領(案) 別添二 非木造建物調査積算要領 別添3 非木造建物工事内訳明細書式 第4(科目別内訳)

※3 建物移転料算定要領（案）別添一の一 木造建物調査積算要領〔軸組工法〕  
第 18 条（建築設備の調査）に示されている建築設備に係る調査事項から抜  
粋

【用対連基準細則に基づく標準耐用年数】

別表第12 機械設備標準耐用年数表 (第15関係)

赤線は本件において想定される可能性が高い業種に付した。

区分	年数	区分	年数
1 食料品製造業用設備	29	28 水産養殖業用設備	14
2 飲料、たばこ又は飼料製造業用設備	29	29 鉱業、採石業又は砂利採取業用設備	
3 繊維工業用設備		石油又は天然ガス鉱業用設備	
炭素繊維製造設備		坑井設備	8
黒鉛化炉	9	掘さく設備	17
その他の設備	20	その他の設備	33
その他の設備	20	その他の設備	17
4 木材又は木製品(家具を除く。)製造業用設備	23	30 電気業用設備	
5 家具又は装飾品製造業用設備	32	電気業用水力発電設備	58
6 パルプ、紙又は紙加工品製造業用設備	35	その他の水力発電設備	53
7 印刷業又は印刷関連業用設備		汽力発電設備	40
デジタル印刷システム設備	12	内燃力又はガスタービン発電設備	40
製本業用設備	20	送電又は電気業用変電若しくは配電設備	
新聞業用設備		需要者用計器	40
モノタイプ、写真又は通信設備	9	柱上変圧器	48
その他の設備	29	その他の設備	58
その他の設備	29	鉄道又は軌道業用変電設備	40
8 化学工業用設備		その他の設備	
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	主として金属製のもの	45
塩化りん製造設備	12	その他のもの	21
活性炭製造設備	14	31 ガス業用設備	
ゼラチン又はにかわ製造設備	14	製造用設備	26
半導体用フォトレジスト製造設備	14	供給用設備	
フラットパネル用カラーフィルター、偏光板又は偏光板用フィルム製造設備	14	鋳鉄製導管	58
その他の設備	23	鋳鉄製導管以外の導管	34
9 石油製品又は石炭製品製造業用設備	20	需要者用計量器	34
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	その他の設備	40
11 ゴム製品製造業用設備	26	その他の設備	
12 なめし革、なめし革製品又は毛皮製造業用設備	26	主として金属製のもの	45
13 窯業又は土石製品製造業用設備	26	その他のもの	21
14 鉄鋼業用設備		32 熱供給業用設備	45
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	33 水道業用設備	48
純鉄、原鉄、ベースメタル、フェロアロイ、鉄素形材又は鋳鉄管製造業用設備	26	34 通信業用設備	25
その他の設備	40	35 放送業用設備	17
15 非鉄金属製造業用設備		36 鉄道業用設備	
核燃料物質加工設備	32	自動改札装置	14
その他の設備	20	その他の設備	33
16 金属製品製造業用設備		37 倉庫業用設備	33
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	38 飲食料品卸売業用設備	29
その他の設備	29	39 建築材料、鉱物又は金属材料等卸売業用設備	
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	石油又は液化石油ガス卸売用設備(貯そを除く。)	37
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。)		その他の設備	23
金属加工機械製造設備	26	その他の設備	
その他の設備	35	主として金属製のもの	49
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	その他のもの	23
20 電子部品、デバイス又は電子回路製造業用設備		42 宿泊業用設備	28
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	43 飲食店業用設備	22
プリント配線基板製造設備	17	44 洗濯業、理容業、美容業又は浴場業用設備	36
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	45 その他の生活関連サービス業用設備	17
その他の設備	23	46 娯楽業用設備	
21 電気機械器具製造業用設備	20	遊園地用設備	19
22 情報通信機械器具製造業用設備	23	ボウリング場用設備	36
23 輸送用機械器具製造業用設備	26	その他の設備	
24 その他の製造業用設備	26	主として金属製のもの	47
25 農業用設備	19	その他のもの	22
26 林業用設備	14	47 教育業(学校教育業を除く。)又は学習支援業用設備	
27 漁業用設備(次区分に掲げるものを除く。)	14	教習用運転シミュレータ設備	14
		その他の設備	
		主として金属製のもの	47
		その他のもの	22
		48 自動車整備業用設備	41
		49 その他のサービス業用設備	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	
		機械式駐車設備	28
		その他の設備	
		主として金属製のもの	47
		その他のもの	22
		51 キュービクル式受変電設備	28

別表第 13 附帯工作物標準耐用年数表(第 15 関係)

単位：年

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	31
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	36
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	46
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	38
5	れんが類	れんがを主要資材として施工されたもの	40
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	30
7	電気設備類	電気、給排水、衛生、ガス設備関係	32
8	舗装	アスファルト、コンクリート等土間叩きのもの	34
9	井戸	打込井戸	29
		堀井戸	72

また、営業用では、取り外しが困難な機械設備、附帯工作物（前者と後者の区別は主として原動機の有無）であるが、これらについては独立した資産として取り扱う場合、用対連基準細則の「別表第 12 機械設備標準耐用年数表（第 15 条関係）」、「別表第 13 附帯工作物標準耐用年数表（第 15 条関係）」によることが合理的と考えられる。<sup>25</sup>

このいずれにも該当しない場合には、メーカー等からの聴取によることが考えられるが、これにもよることができない場合には、①他の公的な資料として、税法上の「減価償却資産の法定耐用年数表」における建物付属設備、機械・装置等（建物以外のもの）の耐用年数等を参考にすることが考えられるほか、②耐用年数を用いることなく、残価率 2 割を乗じて算出することが考えられる。

### ③ 用対連基準上建物に付合しないものに対する補償

建物に付合しない資産（機械設備<sup>26</sup>や附帯工作物）は取り外しが容易であり、用対連基準上もそもそも独立した資産と捉えるので、用対連基準細則別表第 12 機械設備標準耐用年数や別表第 13 附帯工作物標準耐用年数表を活用

<sup>25</sup> 店舗造作として耐用年数 32 年を適用している自治体もある。

<sup>26</sup> 「原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいい、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機械類を含む。」全国建設研修センター『用地取得と補償新訂 1 2 版』（全国建設研修センター、2025 年）362 頁。

して補償額を求めるのが妥当である。

また税法上の「減価償却資産の法定耐用年数表」における建物付属設備、機械・装置等（建物以外のもの）の耐用年数等が参考になると考えられる。

④ 借家人が建物に付加した資産の算定資料、及び、資産の有無が判明しない場合の考え方

借家人が建物に付加した資産の算定資料としては、各種の物価本：建設物価・建築コスト情報・積算ポケット手帳等、設備会社等の製品パンフレットなどが考えられる。

借家人が専有部分に付加した資産の有無については、賃貸人側に資料がない限りは借家人に確認するほかないが、借家人の協力が得られない等の理由により、専有部分に付加した資産の有無が判明しない場合があり得る。

このような事情により算定根拠となる資料がない場合、該当する資産は存在しないものとして取り扱うことになると考えられるところ、借家人から適切な協力が得られない場合にこのような帰結となることもやむを得ないと考えられ、このようにして算出された補償金を提供することをもって、借家人の同時履行の抗弁権（改正区分所有法第 64 条の 2 第 5 項）を失わせることは可能と考えられる。

【税法上の減価償却資産の法定耐用年数表】

<建物>

構造・用途	細目	耐用年数
木造・合成樹脂造のもの	事務所用のもの	24
	店舗用・住宅用のもの	22
	飲食店用のもの	20
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	17
	公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの（一般用）	12 15
木骨モルタル造のもの	事務所用のもの	22
	店舗用・住宅用のもの	20
	飲食店用のもの	19
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	15
	公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの（一般用）	11 14
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの	事務所用のもの	50
	住宅用のもの	47
	飲食店用のもの	34
	延べ面積のうち占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの その他のもの	41
	旅館用・ホテル用のもの	37
	延べ面積のうち占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの その他のもの	31
	店舗用・病院用のもの	39
	車庫用のもの	38
	公衆浴場用のもの	31
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	38
れんが造・石造・ブロック造のもの	事務所用のもの	41
	店舗用・住宅用・飲食店用のもの	38
	旅館用・ホテル用・病院用のもの	36
	車庫用のもの	34
	公衆浴場用のもの	30
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	34
金属造のもの	事務所用のもの	
	骨格材の肉厚が、(以下同じ.) 4mmを超えるもの	38
	3mmを超え、4mm以下のもの	30
	3mm以下のもの	22
	店舗用・住宅用のもの	
	4mmを超えるもの	34
	3mmを超え、4mm以下のもの	27
	3mm以下のもの	19
	飲食店用・車庫用のもの	
	4mmを超えるもの	31
	3mmを超え、4mm以下のもの	25
	3mm以下のもの	19
	旅館用・ホテル用・病院用のもの	
	4mmを超えるもの	29
	3mmを超え、4mm以下のもの	24
	3mm以下のもの	17
	公衆浴場用のもの	
	4mmを超えるもの	27
	3mmを超え、4mm以下のもの	19
	3mm以下のもの	15
工場用・倉庫用のもの（一般用）		
4mmを超えるもの	31	
3mmを超え、4mm以下のもの	24	
3mm以下のもの	17	

<建物附属設備>

構造・用途	細目	耐用年数
アーケード・日よけ設備	主として金属製のもの	年 15
	その他のもの	8
店用簡易装飾		3
電気設備(照明設備を含む。)	蓄電池電源設備	6
	その他のもの	15
給排水・衛生設備、ガス設備		15

<車両・運搬具>

構造・用途	細目	耐用年数
一般用のもの(特殊自動車・次の運送事業用等以外のもの)	自動車(2輪・3輪自動車を除く。)	年 4
	小型車(総排気量が0.66リットル以下のもの)	4
	貨物自動車	4
	ダンプ式のもの	5
	報道通信用のもの	5
	その他のもの	6
	2輪・3輪自動車	3
運送事業用・貸自動車業用・自動車教習所用のもの	自動車(2輪・3輪自動車を含み、乗合自動車を除く。)	年 3
	小型車(貨物自動車にあっては積載量が2トン以下、その他のものにあっては総排気量が2リットル以下のもの)	5
	大型乗用車(総排気量が3リットル以上のもの)	4
	その他のもの	4
	乗合自動車	5
	自転車・リヤカー	2
被けん引車その他のもの	被けん引車	4
	その他のもの	4
	その他のもの	4

<工 具>

構造・用途	細目	耐用年数
測定工具、検査工具(電気・電子を利用するものを含む。)		年 5
		3
治具、取付工具		3
切削工具		2
型(型枠を含む。)、鍛圧工具、打抜工具	プレスその他の金属加工用金型、合成樹脂、ゴム、ガラス成型用金型、鑄造用型 その他のもの	2 3
		3
活字、活字に常用される金属	購入活字(活字の形状のまま反復使用するものに限る。) 自製活字、活字に常用される金属	2 8

<器具・備品>

構造・用途	細目	耐用年数
家具、電気機器、ガス機器、家庭用品(他に掲げているものを除く。)	事務机、事務いす、キャビネット	年 15
	主として金属製のもの	8
	その他のもの	8
	応接セット	5
	接客用のもの	8
	その他のもの	8
	ベッド	5
	児童用机、いす	8
	陳列たな、陳列ケース	5
	冷凍機付・冷蔵機付のもの	6
	その他のもの	8
	その他の家具	
	接客用のもの	5
	その他のもの	
	主として金属製のもの	15
	その他のもの	8
	ラジオ、テレビジョン、テープレコーダーその他の音響機器	5
	冷房用・暖房用機器	6
	電気冷蔵庫、電気洗濯機その他これらに類する電気・ガス機器	6
	水冷冷蔵庫、冷蔵ストッカー(電気式のものを除く。)	4
カーテン、座ぶとん、寝具、丹前その他これらに類する繊維製品	3	
じゅうたんその他の床用敷物		
小売業用・接客業用・放送用・レコード吹込用・劇場用のもの	3	
その他のもの	6	
室内装飾品		
主として金属製のもの	15	
その他のもの	8	
食事・ちゅう房用品		
陶磁器製・ガラス製のもの	2	
その他のもの	5	
その他のもの	15	
主として金属製のもの	8	
その他のもの	8	
事務機器、通信機器	謄写機器、タイプライター	3
	孔版印刷・印書業用のもの	5
	その他のもの	5
	電子計算機	4
	パーソナルコンピュータ(サーバー用ものを除く。)	5
	その他のもの	4
	複写機、計算機(電子計算機を除く。)、金銭登録機、タイムレコーダーその他これらに類するもの	5
	その他の事務機器	5
	テレタイプライター、ファクシミリ	5
	インターホン、放送用設備	6
電話設備その他の通信機器	6	
デジタル構内交換設備、デジタルボタン電話設備	10	
その他のもの	6	
時計、試験機器、測定機器	時計	10
	度量衡器	5
	試験・測定機器	5
光学機器、写真製作機器	カメラ、映画撮影機、映写機、望遠鏡	5
	引伸機、焼付機、乾燥機、顕微鏡	8
看板、広告器具	看板、ネオンサイン、気球	3
	マネキン人形、模型 その他のもの	2 10
容器、金庫	ボンベ	6
	溶接製のもの	
	鍛造製のもの	8
	塩素用のもの	10
	その他のもの	10
	ドラムかん、コンテナその他の容器	
	大型コンテナ(長さが6m以上のものに限る。)	7
	その他のもの	3
	金属製のもの	2
	その他のもの	2
金庫		
手さげ金庫	5	
その他のもの	20	
理容・美容機器		
	5	

<器具・備品>のつづき

構造・用途	細目	耐用年数
医療機器	消毒殺菌用機器	4年
	手術機器	5年
	血液透析又は血しょう交換用機器	7年
	ハバードタンクその他の作動部分を有する機能回復訓練機器	6年
	調剤機器	6年
	歯科診療用ユニット	7年
	光学検査機器	6年
	ファイバースコープ	8年
	その他のもの	
	レントゲンその他の電子装置を使用する機器	
	移動式のもの、救急医療用のもの、自動血液分析器	4年
その他のもの	6年	
その他のもの		
陶磁器製・ガラス製のもの	3年	
主として金属製のもの	10年	
その他のもの	5年	
娯楽・スポーツ器具	たまつき用具 パチンコ器、ビンゴ器その他これらに類する球戯用具、射的用具 ご、しょうき、まあじゃん、その他の遊戯具 スポーツ具	8年 2年 5年 3年

<機械・装置>

設備の種類	細目	耐用年数
食料品製造業用設備		10年
飲料・たばこ・飼料製造業用設備		10年
繊維工業用設備	炭素繊維製造設備 黒鉛化炉 その他の設備 その他の設備	3年 7年 7年
木材・木製品(家具を除く)製造業用設備		8年
家具・装備品製造業用設備		11年
パルプ・紙・紙加工品製造業用設備		12年
印刷業・印刷関連業用設備	デジタル印刷システム設備 製本業用設備 新聞業用設備 モノタイプ・写真・通信設備 その他の設備 その他の設備	4年 7年 3年 10年 10年
ゴム製品製造業用設備		9年

<機械・装置>のつづき

設備の種類	細目	耐用年数
なめし革・なめし革製品・毛皮製造業用設備		9年
窯業・土石製品製造業用設備		9年
鉄鋼業用設備	表面処理鋼材・鉄粉製造業・鉄スクラップ加工処理業用設備 純鉄・原鉄・ベースメタル・フェロアロイ・鉄素形材・鋳鉄管製造業用設備 その他の設備	5年 9年 14年
金属製品製造業用設備	金属被覆、彫刻業・打はく、金属製ネームプレート製造業用設備 その他の設備	6年 10年
林業用設備		5年
鉱業・採石業・砂利採取業用設備	石油・天然ガス鉱業用設備 坑井設備 掘さく設備 その他の設備 その他の設備	3年 6年 12年 6年
総合工事業用設備		6年
倉庫業用設備		12年
運輸に附帯するサービス業用設備		10年
飲食料品卸売業用設備		10年
飲食料品小売業用設備		9年
その他の小売業用設備	ガソリン・液化石油ガススタンド設備 その他の設備 主として金属製のもの その他のもの	8年 17年 8年
宿泊業用設備		10年
飲食店業用設備		8年
洗濯業・理容業・美容業・浴場業用設備		13年
その他の生活関連サービス業用設備		6年
自動車整備業用設備		15年

(4) 管理組合の許諾に基づき共用部分又は敷地に設置された工作物の取扱いについて

借家人が、総会の決議に基づき管理組合から使用許諾を受けて、共用部分又は敷地に屋外看板や屋外サインポール等を設置することがある。この使用の対価は、許諾を受けた借家人が直接管理組合に支払うことが通常と考えられる。<sup>27</sup>このような工作物に関し、賃貸借の終了請求の補償金の取扱いが問題となるが、これらは管理組合から直接の使用許諾を受けて設置されるものであり、区分所有者との間の専有部分の賃貸借契約に基づくものとはいえないから、賃貸借終了に伴う補償金の対象とはならないと解される。

2. 動産移転料について

用対連基準には次のとおり定められている。

用対連基準

(動産移転料)

第31条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い移転する動産に対する補償については、第28条第1項前段に規定する建物等の移転に係る補償の例による。<sup>28</sup>

また、用対連基準細則には次のとおり記載されている。

用対連基準細則

第16 基準第31条(動産移転料)は、次により処理する。

1 屋内動産の移転料は、次により算定する。

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扱うことが適当なものを屋内動産とする。

屋内動産の移転費は、建物の占有面積及びその収容状況を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。<sup>29</sup>

<sup>27</sup> 令和7年改正マンション標準管理規約(単棟型)第16条第2項では、管理組合は、総会の決議を経て敷地及び共用部分等の一部について第三者に使用させることができるとされている。

<sup>28</sup> 「土地の取得又は使用に伴い移転を要することとなる動産は、一般的には、建物又は物置等の工作物に收容されているため、その移転先としては、当該建物の移転先又は代替地を想定することが妥当である。また、移転に要する費用は、動産の種類、形態等に応じ社会一般に通常行われている移転方法により移転するものとしての費用を算定することによい。これらのことを換言すると、動産に対する移転料の算定は、建物その他の工作物の移転料の算定の場合と同様、通常妥当と認められる移転先に通常妥当と認められる移転方法により移転するのに要する費用ということとなる。このため、動産移転料の算定にあたっては、建物等の移転料の算定と同じ考え方によることとした。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327 問(第5版・増補補訂版)』(大成出版社、2022年)208頁。

<sup>29</sup> 「動産のうち居住用の家財、商品、業務用の備品等(これらを「屋内動産」という。)の引越しにあたっては、運送業者の貨物自動車を利用するのが一般的である。このため、屋内動産の移転料の算定にあたっては、通常は当該地域の運送業者の自動車を利用するものとして、当該地域における一般貨物自動車の標準的な運賃を用いることとした。なお、一般貨物自動車の運

2 一般動産の移転料については、次により算定する。

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のが適当なものを一般動産とする。

一般動産の移転費は、品目、形状、寸法、容量、重量、その他台数算出上必要な事項を調査し、前項の例により算定する。

3 前二項の場合において、取扱いの困難な動産については、その実情に応じて梱包、積上げ及び積卸し人夫賃、易損品割増料、その他必要と認める特殊経費を加算することができる。

4 土地等を使用する場合における使用終了後に従前地に移転する動産に対する補償の額は、前三項の規定により算定した額と同額とし、使用開始時において補償するものとする。

建物賃貸借における動産は概ね屋内動産（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扱うことが適当なもの）であり、上記のとおり、用対連基準細則第 16 において、「屋内動産の移転費は、建物の占有面積及びその収容状況を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。」とされている。

具体的には、動産の数量をトラック台数に換算し、トラック単価（梱包・小運搬・積み込み・積み下ろし、運賃、荷造り材料費、労力費、その他雑費込み）を乗じる。（いわゆるお任せパックは認められていない）

動産移転料については、公共用地の取得の場合や民＝民の場合にもほぼ同じ考え方をしており、区分所有建物の建替えの場面の異同はないと考えられる。但し、居住用の場合にはインターネット等で標準的な引越し費用や見積もり等を検索し、入手することも可能であり、調査コスト等を踏まえるところといった算定方法についても合理性があると考えられる<sup>30</sup>。

したがって、建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に基づく補償金のうち動産移転料については用対連基準と差異を設ける必要はないが上記のようなインターネットを通じた情報入手で見積もることも可能と考えられる。

また、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求における補償金支払義務の発生時期は、賃貸借終了請求から 6 か月後の賃貸借契約終了時点であることからすると、実際に要する動産移転料に関する見積もりなども参考とすることができる。

---

賃は、一般的には、2 トン積み又は 4 トン積みの自動車 1 台当たりと算定されるため、引越し対象とする動産の数量は、何トン積み車で何台分必要となるかの判断ができればよいことになる。このため、屋内動産の調査は、長年の補償実務の経験からみて動産ごとの種類、数量を細々と調査するまでもなく、屋内動産の存する居室等の総面積と収容状況及び居住者数を調べれば、この判断は可能となるとされている。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327 問（第 5 版・増補補訂版）』（大成出版社、2022 年）208 頁。

<sup>30</sup> なお、居住用において借家人が取り付けしたエアコンの取外し・設置費用等については、一般的なインターネットや引越業者の見積りでは、オプションとして引越費用に含めて示されることが多いと考えられるため、動産移転料の中で考慮するのが相当と考えられる。

### 3. 借家人補償について

借家人補償は、次のとおり損失補償基準要綱第 28 条の 2、用対連基準第 34 条、用対連基準細則第 18 に規定されており、①建物賃貸借契約締結に通常要する費用である一時金（礼金、敷金等）の補償、②移転先の新たな賃借物件において「居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中の当該物件の通常の賃借料のうち従前の賃借の目的物の賃借料」を超える額を補償する家賃差額補償に分かれている。

借家人補償は、移転を余儀なくされることに伴い新規に賃貸借をするものであり、従前の継続中の賃貸借の賃料よりも高額になることもあるが、この賃料の差額について居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間の補償とすることが定められている。

#### 損失補償基準要綱

（借家人に対する補償）

第 28 条の 2 土地等の取得若しくは土地等の使用に係る土地にある建物又は取得し、若しくは使用する建物の全部又は一部を現に賃借する者がいる場合において、賃借の継続が通常不能となるものと認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。

- 一 新たに従前の賃借の目的物に照応する物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用
- 二 前号の物件における居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中の当該物件の通常の賃借料のうち従前の賃借の目的物の賃借料の額を超える部分の額

#### 用対連基準

（借家人に対する補償）

第 34 条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物の全部又は一部を現に賃借りしている者がある場合において賃借りを継続することが困難となると認められるときは、その者が新たに当該建物に照応する他の建物の全部又は一部を賃借りするために通常要する費用を補償するものとする。

2 前項の場合において、従前の建物の全部又は一部の賃借料が新たに賃借りする建物について通常支払われる賃借料相当額に比し低額であると認められるときは、賃借りの事情を総合的に考慮して適正に算定した額を補償するものとする。

#### 用対連基準細則

第 18 基準第 34 条（借家人に対する補償）は、次により処理する。

1 本条第 1 項の賃借りを継続することが困難となると認められるときは、次に掲げるものとする。

- （一）建物の移転先を残地以外の土地と認定したとき又は建物の移転工法として構内再築工法を認定したとき。ただし、移転後の建物で賃貸借を継続することが確実であると認められるときは、この限りでない。
- （二）建物の移転先を残地と認定し、かつ、建物の移転工法として構内再築工法以外の工法を認定した場合において、新たな一時金の支出が伴う等従前の契約条件の著しい変更が確実であると認められるとき。

2 本条第1項の補償額は、次の(一)及び(二)に掲げる借家の際に要する一時金の区分に応じて、(一)及び(二)に掲げる式により算定した額を標準として定めるものとする。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。

(一) 賃貸借契約において借家人に返還されないことと約定されている一時金

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<sup>31</sup>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とする。

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とする。

(二) 賃貸借契約において借家人に返還されることと約定されている一時金

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

標準家賃及び補償月数(一)に定めるとおりとする。

従前貸主からの返還見込額

現賃貸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をいう。ただし、現賃貸借契約終了時において修繕費等原状回復に要する費用又は借家人の債務の不履行が存在する場合において、それらについて貸主が借家人に返還しないこととなる金額は、返還見込額に含めるものとする。<sup>32</sup>

<sup>31</sup> 「借家人が現在入居している建物の借家面積が当該地域における標準的な借家面積に比し著しく小さい場合においては、当該地域において代替の賃貸用建物を見出すことは困難となる。借家人は、当該地域において代替の建物を賃借すると考えるのが相当であることから、従前の建物面積を基にした借家人補償額では、自己負担なしで当該地域での新たな借家はできないことになる。しかし、土地の取得又は使用に伴い借家人にこのすべてについて負担を求めることは、移転後の生活再建をはかるうえで支障となり、社会通念からみても妥当性を欠くことになる。このため、従前の建物が狭小なため、当該地域においてこれと同等の規模の建物が存しないと認められる場合には、従前の借家対象となっている面積を割増補正することとし、借家人の負担を軽減することとした。また、借家人が高齢であったり、身体が不自由である者のうちには、従来の生活圏から離れることは、生活の世話をする者、掛り付けの医者等から遠くなるため、転居することが困難になる場合があり、このような者が従来の生活圏で新たな借家ができるように、社会通念上相当と認められる面積を限度にさらに面積の割増しを認めることとした。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327 問(第5版・増補補訂版)』(大成出版社、2022年)228頁。

<sup>32</sup> 「居住用の家屋の賃貸借における敷金につき、賃貸借契約終了時にそのうちの一定金額又は一定割合の金員(以下「敷引金」という。)を返還しない旨のいわゆる敷引特約がされた場合

r 年利率

n 賃借期間 従前の賃借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。

3 本条第2項の補償額は、次式により算定する。

(標準家賃(月額)－現在家賃(月額)) × 1.2 × 補償年数

標準家賃 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借事例において標準的と認められる月額賃借料とする。

補償年数 別表第5(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賃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。<sup>33</sup>

なお、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。

別表第5 家賃差補償年数表(第18関係)

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

(1) 区分所有建物の建替え決議等の後の賃借権の終了請求時の補償金を算定する際の家賃差額補償における標準家賃について

公共用地の損失補償基準では、家賃差額を把握するための標準家賃は、「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借事例において標準的と認められる月額賃借料」とされており、従前の建物が狭小である場合については、借家

において、災害により賃借家屋が滅失し、賃貸借契約が終了したときは、特段の事情がない限り、敷引特約を適用することはできず、賃貸人は賃借人に対し敷引金を返還すべきものと解するのが相当である。ただし、敷引金は個々の契約ごとに様々な性質を有するものであるが、いわゆる礼金として合意された場合のように当事者間に明確な合意が存する場合は別として、一般に、賃貸借契約が火災、震災、風水害その他の災害により当事者が予期していない時期に終了した場合についてまで敷引金を返還しないと合意が成立していたと解することはできないから、他に敷引金の不返還を相当とするに足りる特段の事情がない限り、これを賃借人に返還すべきものであるからである。」(平成10年9月3日最高裁判所判決) 大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327問(第5版・増補補訂版)』(大成出版社、2022年) 232～233頁。

<sup>33</sup> 「建物移転が予定されている建物に、地域の標準家賃を下回る家賃により入居している借家人の転居に伴う家賃差補償を行うにあたり、この補償期間が入居時から補償契約締結時までの期間が短いため、別表5の家賃差補償年数表に定める家賃差倍率(標準家賃/従前建物家賃)に対応する該当年数に満たない場合がある。このような借家人の場合の補償期間としては、当該借家人は当該建物への入居時において、いずれ建物移転に伴い転居することを見込んでの借家であると考えられるので、このような者に対しては従前建物での賃借期間を超えた長期の補償をすることは、この補償の趣旨からみて社会通念上妥当性の範囲を超えるものと判断し、賃借期間を限度とすることにした。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327問(第5版・増補補訂版)』(大成出版社、2022年) 232頁。

面積の増床等による補正が認められている。

標準家賃は、「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借事例」を基礎とするものであることからすると、老朽化マンションの建替え決議等に基づき賃貸借終了請求がされた場合においては、建替え決議等のされたマンションの老朽化の程度を反映した新規賃料をもって標準家賃とするのが妥当である。（但し、新たな物件における居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中の家賃差額補償という性質に照らし、建替え決議等に基づく賃貸借の終了請求により賃貸借期間が短期になる場合には標準家賃が安価になることが多いため、こういった家賃水準は考慮すべきではない。）この場合の標準家賃の算出に当たっては、例えば、当該建替え決議等がされたマンションにおいて賃貸されている他の一室の賃料の額等を参照することが可能と考えられる。

また、マンションストックが積み上がっている事情を考慮すると、一般的なマンションにおいて、従前建物が狭小住宅であること等を理由とした増床等の補正は原則として不要であると考えられる。

- (2) 区分所有建物の建替え決議等の後の賃借権の終了請求時の補償金を算定する際の家賃差額補償における家賃差額補償期間について

用対連基準で定められる家賃差額補償期間は、損失補償基準要綱第 28 条の 2（借家人に対する補償）において、新たに従前の賃借の目的物に照応する物件における居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中とされ、具体的には、用対連基準細則別表第 5（以下単に「別表第 5」という。）のとおりである。

別表第 5 家賃差補償年数表（第 18 関係）

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

別表第 5 記載の年数は、「新たに従前の賃借の目的物に照応する物件における居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間」として定められたものである。

もっとも、公共用地の取得の場合と異なり、区分所有法上の賃貸借終了に伴う補償金は、区分所有者等が負担するものであることを考慮すると、建物が老朽化している等の理由で建替えの必要性が高い場合において、借家人の移転先における生活や営業の安定のために長期の補償期間を確保することは、区分所有者と借家人との間の衡平性の観点から必ずしも相当といえないと考えられる。また、家賃差額が大きく発生するのは家賃が増額改定されなかったためであり、これまで借家人がその利益を享受してきたことから生じた結果ともいえる。

そこで、建替えの必要性が典型的に高い場合として定められている改正区分所有法第 62 条第 2 項所定の客観的緩和事由に該当する事由がある場合<sup>34</sup>については、

<sup>34</sup> 改正区分所有法第 62 条第 2 項は、建替え決議の要件緩和事由として、①耐震性不足、②耐火性不足、③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ、④給排水管等の腐食等により著

別表第5記載の「従前の建物との家賃差」にかかわらず、別表第5記載の年数の下限である2年をより短縮した期間(目安として1年程度とすることが考えられる。)をもって家賃差額補償期間とすることも許容されると考えられる。

#### 4. 移転雑費について

用対連基準細則には次のとおり定められている。

##### 用対連基準細則

第21 基準第37条(移転雑費)は、次により処理する。

- 1 従来の利用目的に供するために必要と認められる代替の土地等とは、次の(一)から(三)までに掲げる土地等とする。

(略)

- 2 移転先又は代替地等の選定に要する費用は、次により算定する。

(一) 建物等の所有者、借家人及び配偶者居住権を有する者又は前項に掲げる所有者、借家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依頼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。<sup>35</sup>

(二) (一)に掲げる選定に要する日数は、別表第6(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。

(三) (一)に掲げる報酬額に相当する額は、次の各号による。

しく衛生上有害となるおそれ、⑤バリアフリー基準への不適合)を定めている。その具体的な基準については、同項に加えて同項が委任する「建物の区分所有等に関する法律施行規則(平成15年法務省令第47号)第8条及び「建物の区分所有等に関する法律第六十二条第二項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条の法務大臣が定めるものを定める件」(令和8年法務省告示第21号)において定められている。この基準は、国土交通省における要除却等認定基準と同様とされており、要除却等認定がされた建物については、基本的に客観的緩和事由に該当する事由があるものとして扱われることになると考えられる。

<sup>35</sup> 「建物や借家人の移転先又は空地の代替地の選定にあたっては、建物所有者等が自ら移転先等を選定する場合(これを「自己選定」という。)と宅地建物取引業者に依頼して選定する場合(これを「業者選定」という。)とがある。このうち、自己選定は、宅地建物取引業者の業務とされていない農地等の代替地を選定する場合や、近隣に移転先となり得る候補地が多数存するような地域において採用することになるが、このほかの場合は、業者選定によるのが一般的である。業者選定の場合は、依頼を受けた宅地建物取引業者が依頼条件に適った候補地を選索し、これを依頼主に紹介し、依頼主がこれに満足すれば仲介は成立し、所定の報酬額が支払われることになる。この場合において、依頼主である土地所有者等は、宅地建物取引業者から紹介された候補地について説明を受け、そのたびごとに現地を確認することとなる。このようなことから、業者選定の場合であっても、自己選定に比べて選定に要する日数は少なくなるが、現地確認等を行うための交通費と外出に伴う雑費に充てるための日当を補償することとした。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327問(第5版・増補補訂版)』(大成出版社、2022年)242頁。

- 一 建物等の所有者及び前項に掲げる所有者又は借地人が依頼する場合においては、事業の用に供するため土地等を取得するときは当該土地等の価額（借地人の場合においては評価された借地権の価額）を基礎として算定した売買の媒介報酬相当額とし、事業の用に供するため土地等を使用するときは当該土地等の貸借に必要な媒介報酬相当額とする。ただし、残地が存する場合は、移転先又は代替地等を取得又は貸借するのに処分する必要があると認められる面積の範囲内の当該残地に係る土地等の価額相当額を加算して売買又は貸借の媒介報酬相当額を算定するものとする。
  - 二 借家人（次号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貸借に必要な媒介報酬相当額とする。
  - 三 仮住居等を必要とする者については、仮住居等の面積に相応する借家の貸借に必要な媒介報酬相当額とするものとする。
- 3 法令上の手続に要する費用は、次の(一)から(五)までに掲げる費用のうち必要とされるものの合計額とする。
- (一) 建築物確認申請手数料、建築物確認申請手続業務報酬額及び建築物の設計、工事監理等業務報酬額
  - (二) 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。
  - (三) 事業の用に供するため取得する土地等（移転先又は代替地等を取得するために処分する必要がある残地に係る土地等が存する場合は、当該土地等を含むものとする。）について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。）
  - (四) 建物等の移転又は代替地等の取得若しくは使用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
  - (五) (一)から(四)までの手続のために必要な交通費及び日当
- 4 転居通知費、移転旅費その他の雑費は、次のうち必要とされる費用の合計額とする。

36

<sup>36</sup> 「移転雑費の主なものとしては、移転先又は代替地等の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費、移転旅費があるが、このほかにも建物の移転に伴って必要となる細々な費用がある。移転先の土地の購入にあたり売買契約に際し必要となる費用、建物の再築時に行われる地鎮祭や上棟式等に要する費用、引越し時の隣近所へのあいさつ用の粗品代金などがこれにあたり、通常はどこ地域においても建物所有者の負担となる。また、児童、生徒のいる家庭において転校を余儀なくされる場合には、新たな教材等を購入しなければならない場合もある。これらの項目に係る費用のうち、建物所有者等が通常必要とすると認められるものについては補償することとする一方、これら以外の雑費については、建物所有者等が負担することになるとしても、通常必要とする費用として認めることが妥当かという問題があり、仮

- (一) 書状による転居通知のための費用
  - (二) 当該地域の慣習による引越あいさつのための物品の購入費用
  - (三) 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等の確保（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。）
  - (四) 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
  - (五) 当該地域の实情に応じて必要とされる地鎮祭、上棟式、建築祝のための費用
  - (六) 世帯人数に応じた移転のための交通費及び日当
- 5 建物等の所有者、借家人及び配偶者居住権を有する者又は代替地等を必要とする者が就業できないときは、これらの者が移転先等選定、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のため就業できなくなる場合をいう。
- 6 就業できないことにより通常生ずる損失額は、当該地域における平均的な労働賃金（日額）<sup>37</sup>に別表第7（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实情に応じて適宜求めた日数を乗じて得た額とする。<sup>38</sup>
- 7 （略）

にこれを認めることとしても、その負担の程度は大きくはなく受忍の範囲内と考えられるため、とくに必要と判断される場合を除き、補償の対象外とするのが妥当であるとした。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327 問（第5版・増補補訂版）』（大成出版社、2022年）244頁。

<sup>37</sup> 「建物等の移転に伴いその所有者又は借家人等が行うことになる移転先の選定や移転前後の動産の整理その他各種の仕事に係る費消時間は、経済価値を有するとされるため、これに対し補償をすることとする。この場合における一日当たりの費用時間の対価としては、仕事の内容が家事労働的な面もあること、これらの仕事のために何日かは勤務を休まなければならないことと等を考慮すると、その水準は家事労働の賃金を上回ることを要するとともに、同一地域における権利者は同じ額とすることが適当であるといえる。このことから就業することができないことによる損失額の算定に当たっての一日当たりの補償単価としては、当該地域の平均的な労働賃金相当額によることとするのが妥当であると判断した。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327 問（第5版・増補補訂版）』（大成出版社、2022年）245頁。

<sup>38</sup> 「居住用建物を移転するにあたっては、当該建物の所有者は、建物の移転先となる土地の選定とこれの取得、建物の取りこわしと再築、移転前後の動産の整理と引越し及び法令上の諸手続き等様々な仕事を行わざるを得なくなり、このためには夜間や休日を利用するほか、勤務を休むことになる場合もある。建物所有者が建物の移転のためにする仕事に従事する時間は、本来は、就業や家族の団らんその他自由に使用できるものであるため、これができなくなるとの不利益を受けることになる。時間は経済価値を有するとの考え方から、このように自由に使用できなくなる時間に対しては、企業等における勤務時間とみなし、休暇により得られなくなる賃金相当額を損失として補償することとしたものである。（これを「就業不能補償」という。）」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327 問（第5版・増補補訂版）』（大成出版社、2022年）244～245頁。

別表第6 移転先等選定補償日数表(第21第2項関係)

種 別		日 数	
		自己選定の場合	業者選定の場合
自用家	再 築	(20日)	3日
		15日	
	曳 家	自己所有地	5日
他人所有地		10日	3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。
- 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。
  - 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。
  - 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。
  - ( )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。
  - 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。
  - 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。

別表第7 就業不能補償日数表(第21第6項関係)

種 別		日 数		
		自己選定の場合	業者選定の場合	
自用家	再 築	(40日)	(23日)	
		32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)	(12日)	
		7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。

公共用地の取得の場合には、移転雑費については、用地の取得の場合と新たな賃借物件の選定に伴って発生する費用項目を網羅しており、それぞれ妥当と考えられる基準で算定しており、公共用地の取得の場合とで差異を設ける必要はなく、用対連基準での補償が妥当性を有すると考えられる。

したがって、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に基づく補償金のうち移転雑費補償については用対連基準と差異を設ける必要はないと考えられる。また、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求における補償金支払義務の発生時期は、賃貸借終了請求から6か月後の賃貸借契約終了時点であることからすると、実際に要する動産移転料に関する見積もりなども参考とすることができる。

## 5. 営業補償について

### (1) 営業廃止補償、営業休止補償、営業規模縮小補償の説明と建替え決議等の後の賃貸借の終了請求における営業補償について

用対連基準細則では、営業補償は、営業廃止の補償、営業規模縮小の補償、営業休止の補償の3つのパターンがあり、それぞれについて、公共用地の取得の場面と区分所有建物における建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同と、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面における算定方法の検討の必要性を分析する。

#### ① 営業廃止補償について

営業廃止補償は、用対連基準に次のとおり定められている。

用対連基準

第3節 営業補償

(営業廃止の補償)

第43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については、その正常な取引価格
  - 二 機械器具等の資産、商品、仕掛品等の売却損その他資本に関して通常生ずる損失額
  - 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、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その他労働に関して通常生ずる損失額
  - 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）
- 2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第62条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

加えて、用対連基準細則には次のとおり記載されている。

用対連基準細則第26 基準第43条（営業廃止の補償）は、次により処理する。

- 1 通常営業の継続が不能となると認められるときは、営業所、店舗等が次の各号のいずれかに該当し、かつ、個別的な事情を調査の上、社会通念上当該営業所、店舗等の妥当な移転先がないと認められるときとする。
  - 一 法令等により営業場所が限定され、又は制限される業種に係る営業所等
  - 二 特定地に密着した有名店
  - 三 公有水面の占有を必要とする業種その他の物理的条件により営業場所が限定される業種に係る営業所等
  - 四 騒音、振動、臭気等を伴う業種その他の社会的条件により営業場所が限定される業種に係る営業所等
  - 五 生活共同体を営業基盤とする店舗等であって、当該生活共同体の外に移転することにより顧客の確保が特に困難になると認められるもの

公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面の異同について検討するに、営業廃止補償は公共事業でも適用場面は限定されている。

つまり、用対連基準細則第26 第1項一では、用途域規制や風営法等の規制により営業場所が具体により限定される場合である。

二は、著名門前の土産物屋等が該当するが、上記と同様に、営業休止補償が適当と考えられる。

三は、貸しボート業、釣り堀業等が該当するが、そもそも区分所有建物の賃貸借権の終了請求の適用場面と異なる。

四は、養豚養鶏業・廃棄物処理場等が該当するが、そもそも区分所有建物の賃貸借権の終了請求の適用場面と異なる。

五は、ダム建設事業等により比較的広い範囲を一括して移転するようなケー

スであり、区分所有建物の賃貸借終了請求の営業補償の場面では想定し難い。

よって、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に伴う補償金においては、営業廃止補償が問題となる場面は限定的と考えられる。

## ② 営業規模縮小補償について

営業規模縮小補償は、用対連基準に次のとおり定められている。

用対連基準

(営業規模縮小の補償)

第45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ない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 前項の場合において、解雇する従業員に対しては第62条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

公共事業において営業規模縮小の補償が行われるのは、起業地が建物のごく一部で建物の移転工法が切取改造工法等の場合等である。

一方、区分所有法の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面では、賃借人は、賃貸目的物である区分所有建物の専有部分を全て明け渡すことになり、従前の場所で営業規模を縮小して営業を継続することは想定されない。

したがって、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に伴う補償金においては、営業規模縮小補償は検討する必要性は低いと考えられる。

## ③ 営業休止補償について

営業休止補償については次項において述べる。

## (2) 営業休止補償の内容と建替え決議等の後の賃貸借の終了請求における営業補償について

営業休止補償について用対連基準には次のとおり定められている。

用対連基準

(営業休止等の補償)

第44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 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
- 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）
- 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って通常生ずる損失額（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

- 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と認められるときは、仮営業所の設置の費用、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3号及び第4号に掲げる額を補償するものとする。

営業休止補償は、営業拠点が変わることに伴い、通常生ずるであろう費用または損失の補償である。第1項一は費用、二～四は損失であり、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に伴う補償金算定の場面においても、同様の費用又は損失が生ずると考えられることから、用対連基準を適用することも妥当と考えられる。

用対連基準細則第 27 は、用対連基準第 44（営業休止などの補償）について次のとおり定めており、以下、個別に検討する。

<p>用対連基準細則</p> <p>第 27 基準第 44 条（営業休止等の補償）は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。</p> <p>1 本条第 1 項の補償については、次による。</p> <p>（一）通常休業を必要とする期間は、別表第 4（建物移転工法別補償期間表）による期間に前後の準備期間を加えた期間を標準とし、借家人が移転する場合又は建物の移転が構外再築工法による場合は、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る期間とする。</p> <p>ただし、特殊な工作機械等があり、その移転に相当期間を要する場合は、その実情に応じて定めるものとする。</p> <p>（二）固定的な経費の補償は、それぞれ次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>一 公租公課</p> <p>固定資産税、都市計画税、自動車税等を対象として適正に算定した額を補償し、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、登録免許税等は除外する。</p> <p>二 電気、ガス、水道、電話等の基本料金</p> <p>電気、ガス、水道、電話等の基本料金は、その使用が継続すると予測されるものについては固定的経費とするが、電話については、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、局預け工事費及び基本料金のうち、回線使用料（基本料）を固定的経費とする。</p> <p>ただし、休業期間が長い場合であって解約が可能（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。）である場合は固定的経費としない。</p> <p>三 営業用資産（建物、機械等）の減価償却費及び維持管理費</p> <p>休業期間中の営業用資産の減価償却相当額及び維持管理費相当額の合計額のうち、その範囲内で適当と認められる額を補償する。</p> <p>四 借入地地代、借家家賃、機械器具使用料及び借入資本利子</p> <p>休業期間中に継続して必要となる経費について、営業の内容を調査して適正に算定した額を補償する。</p> <p>五 従業員のための法定福利費</p> <p>従業員のための健康保険料、厚生年金保険料、労災保険料、雇用保険料等の社会保険料のうち、雇主の負担となる額を補償する。</p> <p>六 従業員の福利厚生費</p> <p>従業員のための厚生施設費等のうち、雇主の負担となる額を補償する。</p> <p>七 その他の固定的経費</p>
--

従業員及び役員の賞与、同業組合費、火災保険料、宣伝広告費等について適正に算定した額を補償する。

(三) 従業員に対する休業手当相当額は、その休業期間に対応する平均賃金の100分の80を標準として当該平均賃金の100分の60から100分の100までの範囲内で適正に定めた額とする。ただし、次の各号に掲げる場合には、減額し、又は補償しないものとする。

- 一 同一経営者に属する営業所が他にあり、そこで従業できるとき。
- 二 営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき。
- 三 従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき。
- 四 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。

(四) 休業期間中の収益減又は所得減の補償額は、休業期間中、当該営業所により得られる予想収益（又は所得）相当額とする。ただし、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（又は所得）相当額を控除するものとする。

(五) 一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額は、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（売上減少率表）による。

限界利益率 個々の営業体の営業実態、営業実績等に基づき次式により算出する。

$$\text{（固定費＋利益）} \div \text{売上高}$$

この場合における固定費の認定は、別表第9（費用分解基準一覧表）による。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

$$= \text{（売上高} - \text{（売上原価} - \text{労務費} - \text{賃借料} - \text{租税公課））} \div \text{売上高}$$

2 本条第2項の補償については、次による。

(一) 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と認められるときは、次の各号に掲げるときとする。

- 一 銀行、郵便局等公益性の強い事業で、その営業活動を休止させることが社会的にみて妥当でないとき。
- 二 仮営業所を設置するのに適当な場所が存すると見込まれ、かつ、本条第2項による補償額が本条第1項による補償額相当額以下であるとき。
- 三 急施を要する工事等のため、仮移転をさせる必要があるとき。

- (二) 仮営業所の設置の費用は、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して認定した方法に従い、第17に準じて算定する費用とする。この場合において、営業所の部分と住居の部分を分離できないときは当該住居の部分を設置するために要する費用を含めることができるものとする。
- (三) 仮営業所を設置する場合における本条第1項第4号の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物等への移転のいずれについても算定するものとする。

① 通常休業を必要とする期間について

a. 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面での異同の有無

公共事業では、建物の移転工法に応じて補償対象建物全体について工期を設定し、営業休止期間を判定する。

一方、区分所有法の区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面は、区分所有建物の一部の借家権であるから、当該部分のみの移転を考えれば足りる。

移転期間には、移転準備のために、商店での商品等の在庫品の整理や製造業での原材料、仕掛品の整理等が必要であり、また、動産等の什器備品の移転や工場等であれば機械設備の移転を併せて行う必要があり、これらについても移転準備期間として考慮する必要がある。<sup>39</sup>（下表<sup>40</sup>）

(1) 移転工期と工程表の例

① <店舗構外再築の場合>（Ⅳ-4【例-1】）

(例) 移転工期、工程表（店舗構外再築）

項目	日数	
	5	10
着手・閉店準備（3日）	[0-3]	
動産移転	整理・梱包（4日）	[3-7]
	動産運搬（3日）	[5-8]
	荷下ろし・荷解き（3日）	[7-10]
	整理・配置（4日）	[10-14]
完了・再開準備（4日）	[14-18]	
営業休止期間（15日）	[0-15]	

上記は、従前の営業店舗で営業を継続しながら構外再築工法により構外に店舗を新設する場合の例である。

この場合は、新店舗が完成し、移転後、営業を再開してから従前の店舗を撤去するため、営業休止の期間は、事実上、閉店準備期間、動産移転期間、再開準備期間を合わせた期間となり、構内再築に比べて極めて短い期間となる。

b. 区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面における営業休止期間について

借家人が、従前の店舗で営業を継続しながら、構外再築工法（移転先の物件の内部造作工事をする場合）により構外に店舗を新設（移転）する場合、閉店準備（3日程度）、動産整理・梱包（4日程度）、動産運搬（3日程度）、荷下ろし・荷解き（3日程度）、動産整理・店内配置（4日程度）、開店準備

<sup>39</sup> 一般財団法人公共用地補償機構『基準と事例でわかる！営業補償の実務』（ぎょうせい、2019年）89頁。

<sup>40</sup> 一般財団法人公共用地補償機構『基準と事例でわかる！営業補償の実務』（ぎょうせい、2019年）90頁。

(4日程度)で、それぞれの日数は部分的に重複している期間があり、上記の工程表のとおり営業休止期間は15日程度が補償実務として多い(又は、大半である)。

また、営業休止期間が争点となった収用裁決事例は、15日(0.5ヵ月)の裁決事例が多い<sup>41</sup>。

区分所有建物における借家人は、戸割店舗が多く、大規模な設備等はないと考えられることから、営業休止期間は当該15日間に行うことができると考えられ、区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借終了請求の補償金においても上記の日数を考慮すれば足りると考えられる。

- ② 営業休止補償の細項目において営業休止補償の内容と公共用地の取得の場合との異同を踏まえ改正区分所有法に基づく区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面において用対連基準を適用することの検討

以下、営業休止補償についてその細部と公共用地の取得の場合との異同を踏まえ改正区分所有法に基づく区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面において用対連基準を適用することの検討を行う。

a. 営業休止の補償(土地等を取得する場合)

(a) 固定的な経費の補償<sup>42</sup>

ア. 補償の内容

用対連基準細則第27には次のとおり記載されている。

用対連基準細則

第27 基準第44条(営業休止等の補償)は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。

1 本条第1項の補償は、次による。

(一) (略)

(二) 固定的な経費の補償は、それぞれ次の各号に掲げるとおりとする。

一 公租公課

<sup>41</sup> やや古いものではあるが、東京都収用委員会による営業休止期間に関する裁決事例では、平成4年から平成18年までの事例の多くで0.5ヵ月とされている。(東京都不動産鑑定士協会『借家権と立退料』(東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会、2009年)37~38頁。

<sup>42</sup> 「土地の取得又は使用に伴い営業用建物等の施設を移転する場合には、施設の移転期間とその前後の準備期間は営業の全部又は一部を一時休止せざるを得なくなる場合がある。事業者は、営業活動を行うためには固定資産税等の公租公課、機械設備等の減価償却費、借入資本利子その他の固定的な経費が必要となるが、通常これらの費用は、営業中に得られる売上高のなかで賄われるものとされる。しかし、これら固定的な経費は営業活動を休止している間にも必要となるものであるため、この間についてはこの経費を売上高から賄うことができないので、事業者にとっては損失となる。このことから、営業の休止を余儀なくさせる場合には、当該事業者の固定的な経費(収益額の認定にあたり経費として控除したものに限り)と認められるものについて、補償を行う必要があることになる。」大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方327問(第5版・増補新訂版)』(大成出版社、2022年)282頁。

固定資産税、都市計画税、自動車税等を対象として適正に算定した額を補償し、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、登録免許税等は除外する。

## 二 電気、ガス、水道、電話等の基本料金

電気、ガス、水道、電話等の基本料金は、その使用が継続すると予測されるものは固定的経費とするが、電話については、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、局預け工事費及び基本料金のうち、回線使用料（基本料）を固定的経費とする。

ただし、休業期間が長い場合であって解約が可能（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）である場合は固定的経費としない。

## 三 営業用資産（建物、機械等）の減価償却費及び維持管理費

休業期間中の営業用資産の減価償却相当額及び維持管理費相当額の合計額のうち、その範囲内で適当と認められる額を補償する。

## 四 借入地地代、借家家賃、機械器具使用料及び借入資本利子休業期間中に継続して必要となる経費について、営業の内容を調査して適正に算定した額を補償する。

## 五 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、雇用保険料等の社会保険料のうち、雇主の負担となる額を補償する。

## 六 従業員のための福利厚生費

従業員のための厚生施設費等のうち、雇主の負担となる額を補償する。

## 七 その他の固定的経費

従業員及び役員の賞与、同業組合費、火災保険料、宣伝広告費等について適正に算定した額を補償する。

イ. 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面での異同の有無と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について

(ア) 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面の異同の有無

固定的な経費の補償は、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で異同が生ずるものではないと考えられる。

(イ) 区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について（差異を設ける必要がない場合の理由等）

固定的な経費は、休業期間であっても発生する経費であり、項目として過不足はないと考えられる。

また、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却制度においても同じ考え方をしており、実務的に既に用対連基準で行われている実務があることから、建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に基づく補償金において本項目について用対連基準と差異を設ける必要はないと考えられる。

(b) 従業員に対する休業手当相当額の補償

ア. 補償の内容

用対連基準細則第 27 には次のとおり記載されている。

用対連基準細則 第 27 基準第 4 4 (営業休止等の補償) は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。 1 本条第 1 項の補償については、次による。 (一) (二) (略) (三) 従業員に対する休業手当相当額は、その休業期間に対応する平均賃金の 100 分の 80 を標準として当該平均賃金 <sup>43</sup> の 100 分の 60 から 100 分の 100 までの範囲内で適正に定めた額とする。ただし、次の各号に掲げる場合には、減額し、又は補償しないものとする。 一 同一経営者に属する営業所が他にあり、そこで従事できるとき 二 営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき 三 従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき 四 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 (以下略)
---

イ. 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同の有無と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について

(ア) 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同の有無

<sup>43</sup> 平均賃金については、以下が参考になる。

「平均賃金について【賃金室】」、神奈川県労働局 (参照 2026)

[https://jsite.mhlw.go.jp/kanagawa-roudoukyoku/hourei\\_seido\\_tetsuzuki/saiteichingin\\_chinginseido/heikinchi.html](https://jsite.mhlw.go.jp/kanagawa-roudoukyoku/hourei_seido_tetsuzuki/saiteichingin_chinginseido/heikinchi.html)

従業員に対する休業手当相当額の補償は、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面とで異同が生ずるものではないと考えられる。

(イ) 区分所有建物の建替え決議等の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について（差異を設ける必要がない場合の理由等）

従業員に対する休業手当相当額の補償および休業期間中の収益減又は所得減の補償のいずれも休業期間に対応する実費として想定される経費であり、項目として過不足はないと考えられる。

また、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却制度の立退きにおいても同じ考え方をしており、実務的に既に用対連基準で行われている実務があることから、建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に基づく補償金において本項目について用対連基準と差異を設ける必要はないと考えられる。

(c) 休業期間中の収益減又は所得減の補償

ア. 補償の内容

用対連基準第 44 条には次のとおり記載されている。

用対連基準

(営業休止等の補償)

第 44 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 (略)

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）

(以下略)

用対連基準細則第 27 第 1 項 (四) には次のとおり記載されている。

用対連基準細則

第 27 基準第 44 条 (営業休止等の補償) は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。

1 本条第 1 項の補償は、次による。

(一) ~ (三) (略)

(四) 休業期間中の収益減又は所得減の補償額は、休業期間中、当該営業所により得られる予想収益(又は所得)相当額とする。ただし、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(又は所得)相当額を控除するものとする。

(以下略)

収益減の補償は、営業を一時休止する必要があるときに、休業期間中に通常の営業を行っていたとした場合に得られたであろう予想収益（又は所得）を補償するものであり、次のとおりとなる。

収益減の補償額（予想収益）＝年間収益×補償（休業）期間

法人の場合には、一般に損益計算書によることとなり、個人営業の場合には、青色申告書や白色申告書、所得証明書によることとなる。

資料が不十分な場合には、中小企業実態基本調査<sup>44</sup>（中小企業庁編）<sup>45</sup>、小企業の経営指標<sup>46</sup>、〇〇県中小企業の経営指標、商業統計調査などがある<sup>47</sup>。

イ．公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同の有無と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について

（ア）公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同の有無

休業期間中の収益減又は所得減の補償は、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面とで異同が生ずるものではないと考えられる。

（イ）区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について（差異を設ける必要がない場合の理由等）

休業期間中の収益減又は所得減の補償は、休業期間に通常生ずる損失であり、項目として過不足はないと考えられる。

また、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却制度の立退きにおいても同じ考え方をしており、実務的に既に用対連基準で行われている実務があることから、建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に基づく補償金において本項目について用対連基準と差異を設ける必要はないと考えられる。

---

<sup>44</sup> このうち、「中小企業の財務指標」（中小企業診断協会編 ※平成 27 年調査に基づくものまで刊行）は、データとしては既に廃止されているが、過去のデータについて指標となり得る場合もあると考えられる。

<sup>45</sup> 「中小企業実態基本調査」中小企業庁（参照 2026）  
<https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/chousa/kihon/index.html>

<sup>46</sup> 「小企業の経営指標調査」日本政策金融公庫（参照 2026）  
[https://www.jfc.go.jp/n/findings/shihyou\\_kekka\\_m\\_index.html](https://www.jfc.go.jp/n/findings/shihyou_kekka_m_index.html)

<sup>47</sup> 一般財団法人公共用地補償機構『基準と事例でわかる！営業補償の実務』（ぎょうせい、2019 年）92～93 頁。

(d) 一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額の補償

ア. 補償の内容

用対連基準細則第 27 第 1 項 (五) には次のとおり記載されている。

用対連基準細則

第 27 基準第 4 4 条 (営業休止等の補償) は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。

(一) ~ (四) (略)

(五) 一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額は、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 (売上減少率表) による。

限界利益率 個々の営業体の営業実態、営業実績等に基づき次式により算出する。

$$(\text{固定費} + \text{利益}) \div \text{売上高}$$

この場合における固定費の認定は、別表第 9 (費用分解基準一覧表) による。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 =  $(\text{売上高} - (\text{売上原価} - \text{労務費} - \text{賃借料} - \text{租税公課}))$

$$\div \text{売上高}$$

(以下略)

土地の取得又は使用に伴い店舗等の営業用建物を移転する場合には、営業を一時休止せざるを得ない場合があり、建物の移転先を残地以外の土地とすることもある。営業を休み、又は営業場所が変わると、移転後に営業を再開しても従来からの得意、すなわち固定的な取引先のなかには取引を継続しないものがあるため、収益が休業前の状態に達しない場合がある。この収益減は、営業再開直後には従前の得意先を失うため最大となるが、その後は経営努力により新たな得意を確保する等して徐々に収益は回復し、ある時期に至ると従前の状態に戻るものと想定することができる。

このことから、営業再開後、従来からの得意先を失うため一時的に収益が減少すると見込まれる事業者に対し、その損失分を補償することとしたものである。なお、これに該当する事業者は、主として固定客との取引が多い個人事業者又は小規模の法人事業者と考えてよい。

この営業上の損失の一般的な傾向としては、再開直後に最も大きく発生し、その後徐々に回復するものであるとしているため、売上高が従前

と同程度にまで回復するまでの間の各月の売上高の減少額の合計額を補償することになる。

この補償を行うにあたっては、営業再開後従前の売上げが回復するまでの期間とその間の各月の想定される売上減少額の把握が必要となるが、これらは業種、休業期間、営業用建物の移転先、地域性及び事業体の規模等により異なるものである。

売上減少見込額は、従前の1か月の売上高と売上回復期間を乗じて得た額からこの期間中に見込まれる各月の売上高の合計額を控除した額として算定することになる。この場合において、売上高の一部を構成する変動費は、売上高の減少に伴い減少するものであるため、売上高減少額にはこの額は含まないことになる。

このことを算定式に示すと次のとおりとなる。

売上減少見込額

$$= \{ (\text{従前の1か月の売上高} \times \text{売上回復見込期間}) - \text{売上回復見込期間中の売上見込額の合計額} \} \times (\text{売上高} - \text{変動費}) / \text{売上高}$$

なお、上式のうち「売上高-変動費」は、「売上高=固定費+変動費+利益」の式が成り立つことから、「固定費+利益」と置き換えることができる。

しかし、この算定方法を用いて補償額を求めるにあたっては、売上回復見込期間中に得られる売上見込額の把握が困難であることから主観的になりやすいとの問題点があるため、同じ業種又は類似業種の事業者におけるおおむね同じような休業条件の場合との比較が可能となる、より客観的となる方法を採用することが望ましい。

この方法としては、売上回復見込期間中に生ずると見込まれる各月の売上減少見込額の合計額が従前の1か月の売上高に換算して何か月分になるかという考え方により求めることとする。すなわち、従前の1か月の売上高に、売上回復見込期間中の各月の売上減少見込額の合計額の同期間中の従前の各月の売上高の合計額に対する割合(これを「売上減少率」という。)を乗じ、さらに(固定費+利益)/売上高(これを会計用語で「限界利益率」という。)を乗ずると売上減少見込み額、すなわち得意先喪失補償額を得ることができる。このことを算定式に示すと次のとおりとなる。

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

4849

なお、次のとおり、用対連基準細則では、公共用地の取得に伴って生じた過去の営業補償事例の追跡調査を行い、減少期間と減少割合の総合指標数値として業種・業態ごとに売上高減少率表を定め、これを「別表第8 売上減少率表」として示している。

この場合、一般的には、長期休業とは30日超、短期休業とは30日以内として運用されている<sup>50</sup>。

また、用対連基準細則では、限界利益率を求めるため、「別表第9 費用分解基準一覧表」を定めている。これにより費用を固定費と変動費に割り振り限界利益率を求めることとなる。但し、限界利益率の判定が困難な場合には統計値等を活用することとなる。

---

<sup>48</sup> 大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327問（第5版・増補新訂版）』（大成出版社、2022年）282～285頁。

<sup>49</sup> 一般財団法人公共用地補償機構『基準と事例でわかる！営業補償の実務』（ぎょうせい、2019年）104～121頁。

<sup>50</sup> 一般財団法人公共用地補償機構『基準と事例でわかる！営業補償の実務』（ぎょうせい、2019年）107頁。

別表第8 売上減少率表（1か月間の売上高を100とする。）

（第27関係）

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中規模の建設業	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	飲食物品、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、アクセサリー等）	110	125	40	80
ガソリンスタンド、その他これに類する小売業						
11	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）	90	100	30	60	
		食事を主とする飲食店業（大衆食堂、				

飲食店業	12	うどん、中華そば、レストラン、すし屋、お好み焼屋、喫茶店等)	160	170	60	100
	13	酒類を伴う飲食店業（スナック、バー、居酒屋、小料理店等）	80	85	30	50
	14	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）	45	50	10	30
サービス業	15	宿泊に関するサービス業（旅館、ホテル、民宿、モーテル等）	110	125	40	80
		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）				
	16	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）	80	140	70	130
		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）				
		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）				
	17	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）	70	75	30	50
	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を想定したものである。

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。

(抜粋)

別表第9 費用分解基準一覧表(第27関係)

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、原材料の処分層等、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、戻りは除く。	
	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 特許権利用料		×	×	×	×	×		
	⑩ 試験研究費		○	○	○	○	○		
	⑪ 退職金		○	○	○	○	○	引当金の繰入、戻りは除く。	
	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		○	○	○	○	○		
	⑯ 修繕費		○	○	○	○	○		
	⑰ 租税公課		○	○	○	○	○		
	⑱ 貸借料	不動産賃貸料、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。	

イ. 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同の有無と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について

(ア) 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同の有無

得意先喪失の補償は、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面とで、異同が生ずるものではないと考えられる。

(イ) 区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について（差異を設ける必要がない場合の理由等）

得意先喪失の補償は、移動に伴い発生するであろう損失に対応する補償であり、項目として過不足はないと考えられる。

また、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却制度における立退きにおいても同じ考え方をしており、実務的に既に用対連基準で行われている実務があることから、建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に基づく補償金において本項目について用対連基準と差異を設ける必要はないと考えられる。

なお、売上減少率表は、区分所有建物における賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金の算定の場合は、地区外への移転で、かつ、区分所有建物全体での移転ではなく区分建物の一部の移転であるので、構外移転・短期を使用する。<sup>51</sup>

(e) 商品、仕掛品等の減損の補償、(f) 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の補償

ア. 補償の内容

用対連基準第 44 第 1 項四には次のとおり記載されている。

---

<sup>51</sup> 残地以外の土地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と認められる場合に採用する工法（以下「構外再築工法」という。）及び残地に従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法（以下「構内再築工法」という。）がある。

用対連基準

(営業休止等の補償)

第44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。

一～三 (略)

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

(以下略)

営業用建物の移転に伴って商品、仕掛品、半製品、原材料等の動産を移転することになる場合には、動産移転料を補償することになる(用対連基準第31条)。これら動産を移転するにあたっては、商品や仕掛品等に損傷が生じ、売り物や製品にならなくなるものがあり、原材料については一部消失し、目減りすることも起こり得る。これらの動産の移転に伴う損失は、営業休止に係るものとして補償することになるが、実務上は、動産移転料における運賃の割増しとするか、損害保険料として補償するのが妥当とする場合がある。また、例えば季節用品等の商品によっては、販売適期を逃すと売却できなくなることがあるため廉価で売却することになり、売却損が生ずるものもある。この場合の売却損も補償対象と考えてよい。<sup>52</sup>

イ. 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面との異同の有無と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について

(ア) 公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面の異同の有無

当該補償は、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面の異同で異同が生ずるものではないと考えられる。

(イ) 区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面で用対連基準を適用することの妥当性について(差異を設ける必要がない場合の理由等)

当該補償は、休業期間に対応する実費として想定される経費であり、項目として過不足はないと考えられる。

<sup>52</sup> 大久保幸雄『公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 327問 (第5版・増補新訂版)』(大成出版社、2022年) 285頁。

また、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却制度の立退きにおいても同じ考え方をしており、実務的に既に用対連基準で行われている実務があることから、建替え決議等の後の賃貸借の終了請求に基づく補償金において本項目について用対連基準と差異を設ける必要はないと考えられる。

- b. 営業休止の補償（仮営業所を設置して営業を継続する場合）  
用対連基準第44条第2項には次のとおり記載されている。

用対連基準

第44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。

(略)

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と認められるときは、仮営業所の設置の費用、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3号及び第4号に掲げる額を補償するものとする。

公共事業で仮営業所を設置する場合とは、本移転の前に一時的に仮営業する必要がある場合、すなわち、本移転ではなく起業地の残地部分に切り取り改造工法により残る場合や代替建物全体の移転工法から暫定的に仮営業を行う場合等をいう。

また、用対連基準細則第27条第2項(一)において、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と認められるときとは、次のとおり限定されている。

- ㉠ 銀行、郵便局等公益性の強い事業で、その営業活動を休止させることが社会的にみて妥当でないとき。
- ㉡ 仮営業所を設置するのに適当な場所が存すると見込まれ、かつ、本条第2項による補償額が本条第1項による補償額相当額以下であるとき。
- ㉢ 急施を要する工事等のため、仮移転をさせる必要があるとき。

区分所有建物の建替え決議等の後の賃貸借の終了請求の場面では、上記のような局面で借家人を移転させることは想定し難い。したがって、仮営業所を設置して営業を継続する場合の補償が必要になることは、ほとんどないものと考えられる。

- ③ その他の通損補償について

賃貸借終了請求日から賃貸借契約終了日までの間は賃料支払義務があるほか、終了後も明渡しまでは従前の賃料相当額を支払う義務があると考えられる。なお、補償金支払請求権の発生は、賃貸借終了請求から6か月経過の時点であると解されている。

借家人が店舗を移転する際に、円滑な移転のため、あらかじめ移転先の内装工事等を行うことがある。このような場合は、内装工事期間を見込んで移転先の店舗を借りる必要があるため、移転前の賃料と移転先の賃料とを重複して支払わなければならない可能性があり、この重複して生じる賃料分を、その他通損補償として補償をすることが考えられる。

## II. 定期借家の場合における賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金について

定期借家の場合についても、公共用地の取得の場面と賃貸借終了請求の場面との異同が存在すると考えられるため、以下、検討を行う。

### 1. 定期借家においては借家人補償のうち家賃差額補償期間、営業補償のうち一定期間の補償を行うものについて定期借家の満了期間を考慮すべき

定期借家の場合には、期間満了時に賃貸借は終了することが予定されているため、契約期間満了後は新たな物件へ移動することなどが求められる。用対連基準では借家人補償として、標準家賃が現在家賃を上回る場合には家賃差額を補償することとなっており、更新が想定される普通借家と更新が予定されない定期借家とを区別してせず、一律の家賃差補償年数が定められている。

用対連基準細則別表第5 家賃差補償年数表（第18関係）

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

そもそも定期借家期間の満了によって退去を求められた場合には、何ら補償金なく退去し、新たな貸室に新規賃貸条件で入居しなければならないのであるから、建替え決議等の後の「賃貸借の終了請求に伴う補償金」の用対連基準の適用に当たっては、一律に用対連基準細則別表第5の家賃差額補償年数を適用するのではなく、賃貸借終了請求があった日から6か月が経過した日（賃貸借終了請求による賃貸借契約終了日）から定期借家契約の満了日までの期間が用対連基準細則別表第5の家賃差額年数より短い場合には、賃貸借終了請求があった日から6か月が経過した日から当該定期借家契約の満了日までの期間を家賃差額補償期間とすべきである。

また、普通借家の場合（第2章13(2)）と同様に、建替えの必要性が典型的に高い場合として定められている改正区分所有法第62条第2項所定の客観的緩和事由に該当する事由がある場合については、賃貸借終了請求があった日から6か月が経過した日から当該定期借家契約の満了日までの期間よりも一定程度短縮した期間（目安として1年程度とすることも考えられる。）をもって家賃差額補償期間とすることも許容されると考えられる。なお、定期借家契約に定められた期間が経過している場合には、再契約せずに漫然と占有と賃料支払が継続していても、家賃差額補償期間の認定上は、定期借家契約は終了しているものとして扱うべきである。

また、営業補償のうち定期借家の期限までの期間を超えて補償する考え方になるもの（営業補償のうちの営業休止補償の期間など、例えば賃貸借終了請求に基づく明渡日からの営業休止期間15日間の前に定期借家期間満了日が到来するケースなど）については定期借家の満了日までに期間を縮減すべきである。

付言すれば、定期借家制度は期間満了により貸主の正当事由が備わっていなくとも借家人を立ち退かせることができる制度であるから、そもそも建替えが近い将来

想定される老朽化建物においては契約当初において両者合意のもと当該定期借家制度が活用されることが望ましいと考えられる。

## 2. 定期借家においては借家人が建物に付加した資産に対する補償は補償金算定基準日における定期借家期間の残存年数を考慮すべき

定期借家の場合には、期間満了時に賃貸借は終了することが予定されているため、契約期間満了後は借家人自身の負担により新たな代替物件へ移動することなどが求められる。

定期借家契約に基づき入居している場合の、借家人が建物に付加した資産に対する補償について、再築工法が適用される場合には、もともと定期借家の終了によって借家権者が自ら負担することを予定されていることから、普通借家と定期借家を区別していない用対連基準をそのまま適用した場合、定期借家の期間満了が早い場合においては補償額が過大になる可能性がある。

具体的には、再築補償率の計算においては、借家人が建物に付加した資産については、各資産の独立したものとして把握する耐用年数（N）を「定期借家期間」とし、残存耐用年数（N-n）を「定期借家締結時の定期借家満了日までの年数」とし、残価率 20%についても不要とすべきと考えられる。

（再掲：機械設備の例）

### 用対連基準細則

第 15 基準第 28 条（建物等の移転料）は、土地等を取得する場合においては、次により処理する。

1～2 （略）

3 前項に定める工作物のうち、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

4 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、別表第 12（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。

### Ⅲ. 営業補償の基礎データの入手ができない場合について

営業補償の基礎データについては、個人であれば所得税の確定申告書(青色申告書)、法人であれば法人事業概況説明書のデータ等で把握することが通常である。

公共用地の取得に伴う営業補償の基礎データについては下記のものが必要となる。

<法人の場合、下記書類と併せ、対象店舗の営業内容がわかる資料が必要>

- (1) 法人税の確定申告書一式(別表一～別表十六、内訳表)  
… 過去直近3事業年度分(原則として、国税電子申告・納税システム(e-Tax)の受信通知)
- (2) 消費税確定申告書(控)  
… 過去直近3事業年度分(原則として、国税電子申告・納税システム(e-Tax)の受信通知)
- (3) 決算報告書他  
… 過去直近3事業年度分、決算報告書(貸借対照表・損益計算書等)、法人事業概況説明書等
- (4) 総勘定元帳(科目台帳等各科目の内訳がわかるもの)  
… 過去直近1事業年度分
- (5) 固定資産台帳(減価償却明細書)  
… 過去直近1事業年度分
- (6) 役員・従業員(パート・アルバイト含む)の賃金台帳  
… (給与)過去直近3ヵ月分(賞与)過去直近1ヵ年分(又は直近年度分の源泉徴収簿)
- (7) 水道・電気・ガス・電話の領収書  
… 1ヵ月分(基本料の確認用)

<個人の場合：下記書類と併せ、対象店舗の営業内容がわかる資料が必要>

- (1) 所得税の確定申告書(控)  
… 過去直近3ヵ年分(原則として、国税電子申告・納税システム(e-Tax)の受信通知)
- (2) 消費税確定申告書(控)  
… 過去直近3ヵ年分(原則として、国税電子申告・納税システム(e-Tax)の受信通知)
- (3) (青色申告)所得税青色申告決算書他、(白色申告)収支内訳書他  
… いずれも過去直近3ヵ年分
- (4) 元帳(経費帳等各科目の内訳がわかるもの)  
… 過去直近1ヵ年分
- (5) 従業員(パート・アルバイト含む)の賃金台帳  
… 過去直近1ヵ年分(又は直近年分の源泉徴収簿)
- (6) 水道・電気・ガス・電話の領収書

… 1 ヶ月分（基本料の確認用）

(7) 固定資産税の課税明細書（固定資産税を納付されている方）

… 過去直近 1 ヶ年分

上記書類と併せ、対象店舗の営業内容がわかる資料が必要となる。

この点、補償対象者である借家人の協力が得られれば用対連基準に準じた補償の算定は可能であるが、営業資料の提供がない場合には、外形から一定の仮定を置いて算定せざるを得ない。

実際には個々の案件により状況は異なるであろうが、必要に応じて補償コンサルタント等とも相談の上、各々の案件の具体的状況に即した一定の条件設定を行い、補償金を算定対応し、提供すべきである補償金を算定すべきである。

それでもなお借家人から適切な協力が得られない場合には、営業補償は無し、または、概算推定の営業補償を提示することとなることもやむを得ないと考えられ、このようにして算出された補償金を提供することをもって、借家人の同時履行の抗弁権（改正区分所有法 64 条の 2 第 5 項）を失わせることは可能と考えられる。

比較的利用される資料としては、経営指標や数値などについては、「期末純資産がプラス」かつ「当期損益がプラス」の黒字企業のデータを集計したものであるが、次のようなものがある。

(令和7年7月決算～令和7年9月決算) 53

業種名	黒字企業件数	黒字企業割合(%)	平均売上高(千円)	対前年売上高比率(%)	限界利益率(%)	固定費			経常利益(千円)	売上高経常利益率(%)	損益分岐点比率(%)	生産性(年/人)			平均従事員数(人)
						人件費(千円)	労働分配率(%)	その他の固定費(千円)				1人当り売上高(千円)	1人当り限界利益(千円)	1人当り人件費(千円)	
●建設業															
舗装工事業	62	75.6	364,766	112.2	49.0	88,113	49.3	66,195	24,375	6.7	86.4	24,820	12,158	5,995	14.7
一般電気工事業	319	70.0	299,410	109.8	47.5	79,570	55.9	35,580	27,113	9.1	80.9	25,379	12,059	6,744	11.8
造園工事業	136	69.7	183,089	101.7	55.7	56,274	55.2	33,612	12,046	6.6	88.2	16,866	9,390	5,184	10.9
管理事務を行う本社等(総合工事業)	23	69.7	322,276	114	35.2	65,776	57.9	30,903	16,840	5.2	85.2	27,753	9,775	5,664	11.6
熱絶縁工事業	32	69.6	347,018	99.8	46.2	86,563	54.0	40,377	33,247	9.6	79.2	27,139	12,528	6,769	12.8
冷暖房設備工事業	149	68.7	271,563	108.3	44.8	66,108	54.4	27,861	27,639	10.2	77.3	30,343	13,588	7,386	8.9
機械器具設置工事業	110	67.9	361,672	110.3	48.8	99,261	56.2	51,856	25,382	7.0	85.6	25,438	12,414	6,981	14.2
左官工事業	71	65.1	158,112	108.6	52.4	51,049	61.7	18,724	13,013	8.2	84.3	16,496	8,637	5,326	9.6
一般管工事業	247	64.7	237,127	107.7	46.0	58,655	53.8	29,494	20,865	8.8	80.9	25,307	11,634	6,260	9.4
電気配線工事業	277	64.0	207,462	113.7	50.8	58,417	55.4	25,282	21,712	10.5	79.4	24,448	12,422	6,884	8.5
電気通信工事業	103	62.8	340,587	109.1	51.1	107,886	62.0	43,845	22,303	6.5	87.2	19,188	9,804	6,078	17.8
土木工事業(別掲を除く)	390	61.3	277,349	104.8	50.0	68,228	49.2	47,463	23,091	8.3	83.4	22,830	11,424	5,616	12.1
一般土木建築工事業	576	60.6	499,142	107.7	35.0	85,702	49.0	57,109	31,962	6.4	81.7	34,126	11,949	5,859	14.6
金属製建具工事業	40	60.6	305,554	96.6	29.2	53,262	59.8	19,385	16,449	5.4	81.5	37,196	10,846	6,483	8.2
その他の管工事業	82	60.3	245,818	97.2	50.6	69,144	55.6	35,978	19,235	7.8	84.5	23,087	11,679	6,494	10.6

53 「TKC 経営指標 (BAST) BAST 速報版 (206 業種 12 分析項目)」TKC グループ (2025 参照) を参考にした。

<https://www.tkc.jp/tkcnf/bast/sample/>

### 第3章 配偶者居住権の消滅請求による通損補償について

配偶者居住権の消滅請求（改正区分所有法第64条の4）は、賃貸借終了請求（同法第64条の2）に係る規定を準用しており、配偶者居住権者に対して、「通常生じる損失の補償金」（通損補償）を支払わなければならない。

しかし、配偶者居住権は、賃貸借類似の権利であるものの、借地借家法の適用のある借家権とは異なること、配偶者居住権は、相続に係る財産評価が行われていることから、用対連基準、同細則は、相続に係る財産評価等を踏まえて、配偶者居住権に係る通損補償の求め方を別途規定している。

以上より、第1に配偶者居住権の概要、相続時における配偶者居住権の評価方法を整理し、第2に通損補償の考え方及び通損補償の求め方を整理し、第3に両者の評価方法を具体的に計算して比較検討し、最後に配偶者居住権の消滅請求に係る通損補償の求め方を検討する。

なお、配偶者居住権に係る事例は、少ないことから、当該消滅請求に関する通損補償金の算定を示すことは、賃貸借終了請求に係る補償金の算定以上に容易ではなく、ここでは一応の考え方を示すものであり、今後の実務の形成により異なる算定方法が普及していくことを否定するものではないことに留意する必要がある。

#### I. 配偶者居住権とその補償金の内容について

##### 1. 配偶者居住権の概要

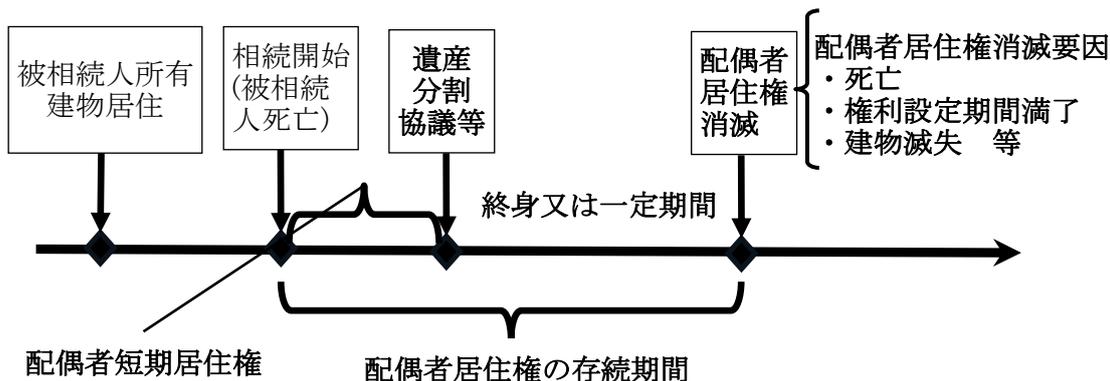
相続法に関する「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」（平成30年法律第72号）により、配偶者が、居住権を確保しつつ、預貯金等の財産も一定程度確保できるよう、新たな権利である「配偶者居住権」が創設され、令和2年4月1日より施行された。

配偶者居住権は、被相続人の配偶者が、被相続人の所有の建物に、相続開始時に居住していた場合、遺産分割協議・審判、遺贈等（以下、「遺産分割協議等」という。）により取得される権利である。相続時の居住建物に、終身又は一定期間無償で使用収益できる建物に対する賃借権類似の法定の債権であり、居住建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対し、配偶者居住権の設定登記を備えさせる義務を負う（民法1031第1項）。

配偶者居住権は、譲渡することができない一身専属的な権利（民法第1032条2項）であり、建物滅失等により権利が消滅する（民法第1036条）。

配偶者居住権者は、配偶者居住権に基づき居住建物の使用及び収益をする場合には、それに必要な限度で敷地を利用することができる。

【配偶者居住権のイメージ】



2. 相続時における配偶者居住権の評価方法

配偶者居住権の簡易な評価方法は、法制審議会民法（相続関係）部会で議論がなされ、その後、国税庁の財産基本通達などにおいても明記された評価方法である。

この簡易な評価方法は、配偶者居住権の負担がない建物及びその敷地の価額から、配偶者居住権の負担が付いた建物所有権の価額及び土地所有権（借地の場合は借地権）の価額の合計額を控除して、配偶者居住権の価額を求める方法であり、計算式を具体的に示すと次のとおりである。

【配偶者居住権の簡易な評価方法による計算式】

<p>①配偶者居住権の計算式</p> $P - P_R = P_S$ $P_R = P_{RB} + P_{RL}$ $P_{RB} = P_B \times \frac{(L_P - A_A - D)}{L_P - A_A} \times F_{PV}$ $P_{RL} = P_L \times F_{PV}$	<p><math>P</math> : 建物及びその敷地の価額  <math>P_B</math> : 建物価額  <math>P_L</math> : 土地価額  <math>P_S</math> : 配偶者居住権の価額  <math>P_R</math> : 配偶者居住権の負担付建物及びその敷地価額  <math>P_{RB}</math> : 配偶者居住権の負担付建物所有権価額  <math>P_{RL}</math> : 配偶者居住権の負担付土地所有権価額  <math>F_{PV}</math> : 配偶者居住権の存続年数に係る複利現価率  <math>L_P</math> : 耐用年数  <math>A_A</math> : 経過年数  <math>D</math> : 配偶者居住権の存続期間</p>
<p>②計算例</p> $P_{RB} = P_B \times \frac{(L_P - A_A - D)}{L_P - A_A} \times F_{PV}$	<p>戸建住宅、建物の構造は RC 造、年齢 60 歳・女性  <math>P_B</math> : 1400 万円  <math>P_L</math> : 6000 万円  <math>P</math> : 1400 万円 + 6000 万円 = 7400 万円</p>

$= 1400 \text{ 万円} \times \frac{(47 - 15 - 29)}{47 - 15}$ $\times 0.424$ $= 556,500 \text{ 円}$ $P_{RL} = P_L \times F_{PV}$ $= 6000 \text{ 万円} \times 0.424$ $= 25,440,000 \text{ 円}$ $P_R = P_{RB} + P_{RL}$ $= 556,500 \text{ 円} + 25,440,000 \text{ 円}$ $\approx 2600 \text{ 万円}$ $P_S = P - P_R$ $= 7400 \text{ 万円} - 2600 \text{ 万円}$ $= 4800 \text{ 万円}$	$L_P$ : 47 年 (財務省耐用年数表) $A_A$ : 15 年 $D$ : 29 年 (R6 簡易生命表の女性平均余命) $F_{PV}$ : 3% (民事法定利率)、29 年の複利現価率 $F_{PV} = \frac{1}{(1 + 3\%)^{29}}$ $= 0.424$
--	---

### 3. 配偶者居住権等に関する通損補償の基本的な考え方

#### (1) 前提となる各種制度趣旨

用対連基準は、権利者に対する補償を原則とした上で、近傍で従前と同等の生活環境を再建できるよう、土地については建物等がない更地としての評価で権利補償をした上で、建物等については移転料として通損補償がなされる（移転主義）。

土地は、近傍類地の取引価格を基準とし、土地の正常な取引価格により権利補償がなされる。

配偶者居住権は、建物に対する権利であり、土地は、配偶者居住権に基づき居住建物の使用及び収益をするのに必要な限度で敷地を利用することができるにすぎないことから、用対連基準は、土地に関する権利者としていない。

一方、配偶者居住権は、相続時に自己の具体的相続分において取得される権利であり、上記のとおり配偶者居住権の価額は、建物及びその敷地の価格から配偶者居住権の負担付建物価額及び土地価額を控除して求められている。

#### (2) 配偶者居住権等に関する通損補償の基本的な考え方

上記の配偶者居住権の制度趣旨、損失補償基準要綱はじめ、用対連基準等の制度を踏まえて、次の基本的な考え方としている。

##### ① 建物に係る配偶者居住権に関する通損補償の考え方

建物については、移転に伴い配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、配偶者居住権者を権利者として補償の対象とし、建物の現在価額を建物移転料から建物所有者と配偶者居住権者で配分する。

建物の現在価額の配分は、相続税評価の控除方式に類する算定式を参考とし、原則、建物所有者と配偶者居住権者の任意の権利配分による。

② 土地に係る配偶者居住権に関する通損補償の考え方

土地については、配偶者居住権者を権利者とはしないものの、法制審議会民法（相続関係）部会、相続税評価等において配偶者居住権の敷地利用権相当を考慮していることなどに鑑み、配偶者居住権の対象となる土地の所有権又は借地権の補償は、土地評価の比較考量すべき要素（個別的要因）として敷地利用権相当分を算定式により減価して評価した土地の財産的価格をもって正常な取引価格として補償する（建物と異なり任意の権利配分によらない）。

配偶者居住権者に対しては、土地等の取得によって消滅する敷地利用権相当分の財産価値（土地評価において減価した）を通常生じる損失として補償する。

③ その他の通損補償の考え方

用対連基準は、配偶者居住権者に対して動産移転料、移転雑費等を必要に応じて補償をすることとなっている。

配偶者居住権は賃貸借類似の権利であり、転居を強いられる中で、動産移転料、移転雑費等の負担が必要となることから、これらのその他の通損補償が必要となる。

ただし、配偶者居住権の負担のある区分所有者は、配偶者居住権者と近親者であり同居している場合など、その他の通損補償は当該区分所有者が負担することが想定されることから、不要となる場合があることに留意する必要がある。

4. 配偶者居住権の目的となっている建物の移転に係る補償等の算定方法について

上記の基本的な考え方をもとに建物移転料から配分して補償する方法は、配偶者居住権が建物に対する新たな権利として創設されたことから、損失補償基準要綱、用対連基準に規定されている。

配偶者居住権の敷地利用権相当分に対する補償は、現行の損失補償基準要綱、用対連基準の範囲内の補償であり、具体的な運用面を定めるもののみであるため、損失補償基準要綱、用対連基準には規定せず、用対連基準細則に規定されている。

(1) 配偶者居住権の目的となっている建物の移転に係る補償

配偶者居住権の目的となっている建物の移転に係る補償は損失補償基準要綱第24条の2、用対連基準第28条第3項、第28条の2に基づき、用対連基準細則第15-1-2において具体的に算定方法が記載されている。ただし、用対連基準細則第15-1-2の算定式は参考であり、当事者間で配偶者居住権権利割合が決められている場合、「建物現在価額×合意した配偶者居住権権利割合」を原則としている。

損失補償基準要綱

（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24条の2 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対

して補償するものとする。この場合において、前条第1項後段の規定により補償することとなった建物が配偶者居住権の目的となっている場合についても、同様とする。

#### 用対連基準

(建物等の移転料)

第28条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等（立木を除く。以下この条から第30条まで及び第42条の2において同じ。）で取得せず、又は使用しないものがあるときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、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。この場合において、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。

2 (略)

3 次条の規定による補償をする場合における第1項の規定により建物の所有者に補償する当該建物の移転料の額は、同項の費用の額から次条の規定により算定した額を控除した額とする。

(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28条の2 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする。この場合において、前条第1項後段の規定により補償することとなった建物が配偶者居住権の目的となっている場合についても、同様とする。

#### 用対連基準細則

第15-1-2 基準第28条の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）は次により処理する。

1 同条の配偶者居住権を有する者に対する補償額は、次式を参考として当該権利の存続期間、設定された事情、使用及び収益の状況等を考慮し、当該権利がない場合における当該建物の現在価額から当該権利がある場合における当該建物の現在価額を控除した額とする。

配偶者居住権者補償額

＝建物の現在価額－配偶者居住権の存続期間満了時点の建物価額×存続年数に応じた複利現価率

$$= S \times \left( 1 - 0.8 \frac{n}{N} + \alpha \right) - S \times \left( 1 - 0.8 \frac{n+m}{N} + \beta \right) \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

S	従前の建物の推定再建築費
N	従前の建物の標準耐用年数（第15第1項(六)第1号に規定するNと同じ。）
n	従前の建物の経過年数（第15第1項(六)第1号に規定するnと同じ。）
m	配偶者居住権の存続年数
イ	配偶者居住権の存続期間が当該配偶者居住権を有する者の終身の間とされている場合 当該配偶者居住権を有する者の平均余命（厚生労働省の作成に係る完全生命表に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいう。ロにおいて同じ。）
ロ	イに掲げる場合以外の場合 遺産の分割の協議若しくは審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続期間の残存期間年数（当該年数が当該配偶者居住権を有する者の平均余命を超える場合には、当該平均余命）
n + m	配偶者居住権の存続期間満了時の従前建物の経過年数（当該年数がNを超える場合にはN）
r	年利率
$\alpha$	n年での価値補正率（第15第1項(六)第1号に規定する価値補正率）
$\beta$	(n + m)年での価値補正率（第15第1項(六)第1号に規定する価値補正率）

(2) 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に係る補償

配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に係る補償の算定方法（用対連基準細則別記5 配偶者居住権補償実施要領第3条、第5条）は、次のとおりである。

土地所有者補償額

＝配偶者居住権を考慮しない土地評価額－配偶者居住権の敷地利用権相当分

配偶者居住権の敷地利用権相当分

＝配偶者居住権を考慮しない土地評価額－存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない土地評価額を補償時点に割り戻した価格

（土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償）

配偶者居住権者通常損失補償＝配偶者居住権の敷地利用権相当分

(3) 配偶者居住権の補償金の計算例

上記の配偶者居住権の補償金算定方法及び相続に係る配偶者居住権の簡易な評価方法による計算例<sup>54</sup>を示すと次のとおりである。

<sup>54</sup> 計算の前提となるマンション価格は、実際の売買事例に基づき、土地価格と建物価格が推定できる事例価格から、敷地利用権価格（所有権価格）を所与とし、対象専有部分の推定再建築費を概算し、上記の用対連基準等及び簡易な評価方法による建物価格を算定し、建物配偶者居

【配偶者居住権の補償金の計算例 1：建物の経済的残存耐用年数が概ね到達していると考えられる場合の都心マンション】

No	項目(計算式の説明は用対連基準の場合)	用対連基準	簡易な評価方法
1	建物の種類	区分所有建物	区分所有建物
2	建物の構造	RC造	RC造
3	配偶者の年齢	73歳	73歳
4	配偶者の平均余命：R6簡易生命表(女)	17年	17年
5	建物の法定耐用年数	90年	47年
6	建物の経過年数	58年	58年
7	残価率(用対連基準は残価率20%)	20%	0%
8	土地価格(敷地利用権価格)	72,600,000円	72,600,000円
9	対象専有部分に帰属する推定再建築費	29,000,000円	29,000,000円
10	対象専有部分に帰属する建物価格： $9 \times (1 - 0.8 \times 6/5)$	14,050,000円	0円
11	区分所有建物及びその敷地の価格：8+10	86,650,000円	72,600,000円
12	年利率(細則第42)	0.7%	3.0%
13	複利現価率(12年利率、4平均余命による)	0.888	0.605
14	存続期間満了時の建物価格： $9 \times (1 - 0.8 \times (6+4)/5)$	4,800,000円	0円
15	建物配偶者居住権価格：10-14×13	9,750,000円	0円
16	負担付建物所有権価格：10-15	4,300,000円	0円
17	土地配偶者居住権価格：8-8×13	<b>8,100,000円</b>	<b>28,700,000円</b>
18	負担付土地所有権価格：8-17	64,500,000円	43,900,000円
19	配偶者居住権価格：15+17	17,850,000円	28,700,000円
20	負担付土地建物価格：11-19	68,800,000円	43,900,000円
21	合計：19+20	86,650,000円	72,600,000円

【配偶者居住権の補償金の計算例 2：建物の経済的残存耐用年数が概ね到達していると考えられる場合の郊外マンション】

No	項目(計算式の説明は用対連基準の場合)	用対連基準	簡易な評価方法
1	建物の種類	区分所有建物	区分所有建物
2	建物の構造	RC造	RC造
3	配偶者の年齢	73歳	73歳
4	配偶者の平均余命：R6簡易生命表(女)	17年	17年
5	建物の法定耐用年数	90年	47年
6	建物の経過年数	45年	45年
7	残価率(用対連基準は残価率20%)	20%	0%
8	土地価格(敷地利用権価格)	16,340,000円	16,340,000円
9	対象専有部分に帰属する推定再建築費	30,000,000円	30,000,000円

住権価格、土地配偶者居住権価格をそれぞれ算定している。なお、この計算例は不動産鑑定評価を行ったものではない。

10	対象専有部分に帰属する建物価格： $9 \times (1 - 0.8 \times 6/5)$	18,000,000 円	1,280,000 円
11	区分所有建物及びその敷地の価格：8+10	34,340,000 円	17,620,000 円
12	年利率（細則第 42）	0.7%	3.0%
13	複利現価率（12 年利率、4 平均余命による）	0.888	0.605
14	存続期間満了時の建物価格： $9 \times (1 - 0.8 \times (6+4)/5)$	9,300,000 円	0 円
15	建物配偶者居住権価格：10-14×13	9,700,000 円	1,280,000 円
16	負担付建物所有権価格：10-15	8,300,000 円	0 円
17	土地配偶者居住権価格：8-8×13	<b>1,840,000 円</b>	<b>6,440,000 円</b>
18	負担付土地所有権価格：8-17	14,500,000 円	9,900,000 円
19	配偶者居住権価格：15+17	11,540,000 円	7,720,000 円
20	負担付土地建物価格：11-19	22,800,000 円	9,900,000 円
21	合計：19+20	34,340,000 円	17,620,000 円

上記の計算例の結果を踏まえて、相続において配偶者居住権の評価は簡易な評価方法によることが想定されている。

しかし、簡易な評価方法と用対連基準の計算方法は概ね同じ考え方であるものの、用対連基準等の規定との相違から、土地配偶者居住権価格は、計算例 1・2 とともに約 3.5 倍の乖離が生じている。

この相違点をまとめると、以下①～③のとおりである。

- ① 建物の標準耐用年数は、用対連基準細則別表第 3（等級別標準耐用年数表）によることとされており、RC 造・住宅は 90 年であり、国税庁が示す減価償却資産の耐用年数表では RC 造・住宅は 47 年と大きく乖離している。
- ② 用対連基準は建物の残価率を一律 20%としているが、税法は、減価償却の残価率（残存価額）について平成 19 年 4 月 1 日以降の取得資産について廃止されており、建物の評価において残価率を考慮しないことが一般的である。
- ③ 配偶者居住権の存続期間満了時の価格を補償時点までに割り引く複利現価率を求める年利率は、用対連基準は、細則第 42 が令和 6 年改正により 0.7%であるのに対して、簡易な評価方法は、令和 2 年 4 月 1 日から施行された民法（債権法）の改正により法定利率 3.0%を用いることが前提となっており、適用年利率に大きな差異がある。

## II. 配偶者居住権の消滅に対する通損補償金について

### 1. 建替え決議等の後の配偶者居住権の消滅請求に係る建物の配偶者居住権の補償の是非

配偶者居住権は、その存続期間が終身も可能な排他的な建物利用権であるものの、一身専属的な権利であり、譲渡ができないため流動性に欠ける権利である。

しかしながら、配偶者居住権は遺産分割協議等において建物以外に土地も含めて財産として評価され、その評価額が具体的な相続分に含まれることから、建物賃借権のような通損補償と異なり、建物評価額及び土地評価額に応じた形でその財産価値に着

眼した補償がなされる規定となっている。なお、土地については、名目上、通損補償として位置づけている（用対連基準細則第 43、用対連細則別記 5 配偶者居住権補償実施要領）。

配偶者居住権者及び配偶者居住権の負担のある区分所有者等の当事者の双方に帰責事由がない中で、公共用地の取得のために建物収去、滅失した場合、配偶者居住権者は、本来、自らの相続分として得られるはずだった建物の使用及び収益の一部を失うことになることから、これに対する補償が必要となる。

しかし、配偶者居住権の消滅請求（改正区分所有法 64 条の 4、同 64 条の 2 第 3 項の準用）は、建替え決議を前提としており、配偶者居住権の負担のある区分所有者は、建物に価値はなく、逆に建物の取壊し費用の負担を強いられる<sup>55</sup>中で、配偶者居住権者の通損補償金を負担しなければならず、建物に係る配偶者居住権の通損補償金（上記のとおり耐用年数の考え方が異なり、また、残価率 20%が前提となっている）の是非が問題となる。

上記のとおり、建替え決議がされた場合には区分所有権に建物価値がないものとなっている以上、区分所有権に付着した権利である配偶者居住権の価格の算定についても、建物の価格を考慮しないのが、区分所有者と配偶者居住権者との間の衡平の観点から適当と考えられる。

次に、用対連基準の建物の標準耐用年数、残価率、年利率は、公共用地の取得の観点から規定されているものであるため、相続分を求める簡易な評価方法と大きく齟齬する結果となっており、建物に係る通損補償金の算定が必要な場合においても簡易な評価方法で用いられている耐用年数、残価なし、年利率と整合性を図ることが、当事者の公平に踏まえると適切である。

なお、損失補償基準要綱 24 条の 2 において、配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権者に対して補償するものとされており、配偶者居住権に係る消滅に係る通損補償が、建物の価格を上回ることはないと考えられる。

## 2. その他の通損補償の是非

用対連基準は、配偶者居住権者に対して動産移転料（用対連基準 31 条、用対連基準細則第 16）、移転雑費（用対連基準 37 条 2 項、用対連基準細則 21 第 2 項（一）、同第 5 項）等を必要に応じて補償をすることとしている。

配偶者居住権は賃貸借類似の権利であり、転居を強いられる中で、動産移転料、移転雑費等の負担が必要となることから、これらのその他の通損補償が必要となる。

---

<sup>55</sup>建替え参加者は建替え決議後に、建物の取壊し費用を負担し（改正区分所有法第 62 条 4 項）、建替えに参加しない区分所有者は、売渡請求権（同法第 63 条 5 項）の対象となり、この売渡請求権の時価は、「建替えが実現した場合における再建建物及びその敷地利用権の価額から建替えに要する経費を控除した額」、又は「再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額から現存建物の取壊しに要する費用を控除した額」の 2 つの評価方法があり、いずれの方法も建物の取壊し費用が考慮される。

ただし、配偶者居住権の負担のある区分所有者は、配偶者居住権者と近親者であり同居している場合など、その他の通損補償は当該区分所有者が負担することが想定されることから、不要となる場合があることに留意する必要がある。

### 3. 建替え決議以外の配偶者居住権の消滅請求に係る配偶者居住権の補償について

改正前区分所有法は、区分所有建物を再生する方法として、建替え決議のみ規定していた。改正区分所有法では、建物更新決議（改正区分所有法 64 条の 5）、建物敷地売却決議（同法 64 条の 6）、建物取壊し敷地売却決議（同法 64 条の 7）、取壊し決議（同法 64 条の 8）が創設されている。

これらのいずれの決議においても、配偶者居住権の消滅請求に係る改正区分所有法 64 条の 4 の規定が準用することとされている。

建物更新決議は、一棟リノベーション工事について、建替えと同等の要件の下で、多数決により行うことを可能とする制度であり、建物の更新について、建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることと定義している（改正区分所有法 64 条の 5 第 1 項）。

建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議は、建替えすることに対して、区分所有者の負担が大きい場合に建替え決議と同等の要件の下で、建物及びその敷地を一括して売却すること、建物を取り壊して敷地を売却すること、建物を取り壊すことを創設している。

建物更新決議に係る配偶者居住権の消滅請求の場合、建物更新工事前の状態において建物更新工事に係る費用対効果との関係において、建物に価値があると判断される場合は、土地（敷地利用権）に係る配偶者居住権の補償以外に建物（専有部分に係る部分）に係る配偶者居住権の補償も必要である。

建物敷地売却決議に係る配偶者居住権の消滅請求の場合、建物に価値があると判断される場合は、土地（敷地利用権）に係る配偶者居住権の補償以外に建物（専有部分に係る部分）に係る配偶者居住権の補償も必要である。

建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議に係る配偶者居住権の消滅請求の場合、建物に価値がなく取壊しを行うのであるから、配偶者居住権の負担付の区分所有者が専有部分に係る建物の解体撤去費を負担することを踏まえると、土地（敷地利用権）に係る配偶者居住権のみが補償の対象となるのが妥当である。

令和8年3月現在

「区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する研究会」

## 【委員名簿】

(敬称略、五十音順)

## 委員

座長	松 尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
	阿 部 隆 志	東京建物(株)市場・政策調査部〔(公社)日本不動産鑑定士協会連合会・鑑定評価基準委員会委員長〕
	伊 賀 和 幸	法務省民事局参事官
	戎 正 晴	戎・太田法律事務所弁護士
	大 桐 代真子	深沢綜合法律事務所弁護士
	金 藤 匠 哉	(株)谷澤綜合鑑定所〔(公社)日本不動産鑑定士協会連合会・鑑定評価基準委員会専門委員〕
	島 田 博 文	島田不動産鑑定〔(公社)日本不動産鑑定士協会連合会・鑑定評価基準委員会副委員長〕
	杉 田 雅 嗣	国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)
	吉 田 元 紀	国土交通省不動産・建設経済局土地政策課公共用地室長

## 【開催状況】

第1回 令和7年12月 9日  
 第2回 令和8年 1月15日  
 第3回 令和8年 3月11日