

土地区画整理事業損失補償基準細則

細則第1 基準第6条関係（損失補償金の支払時期等）

損失補償金の前払いは、移転等の工事着手時に補償金の70%を限度に支払うものとし、残額については移転等の工事完了後に支払うものとする。

細則第2 基準第10条(建築物の移転料)は、次により処理する。

1 建築物の移転工法の認定に当たっては、当該建築物が移転後においても従前の価値及び機能を失わないよう、仮換地の規模及び形状、建築物の形態、構造及び用途並びに仮換地及び建築物のその他の条件を考慮して、通常妥当と認められる移転工法を認定するものとする。

2 建築物の移転工法及びその認定方法は、次のとおりとする。ただし、必要に応じて2以上の工法を併用することができるものとする。

(1) 曳家工法

建築物を解体しないで仮換地に曳行する工法をいい、従前の土地と仮換地との間に障害物又は著しい高低差のない場合等に適用する。

(2) 再築工法

仮換地に従前の建築物と同種同等の建築物を再築する工法をいい、従前の土地と仮換地との間に障害物又は著しい高低差のある場合等で、曳家工法によることが極めて困難と認められる場合に適用する。

(3) 改造工法

建築物の内部の間取り等構造を一部改造する工法をいい、建築物の一部除却、道路位置の変更等に伴い、従前の機能を回復するための改造が必要と認められる場合に適用する。

(4) 除却工法

建築物の全部又は一部を取り壊す工法をいい、移転する必要がないと認められる場合に適用する。

(5) 復元工法

従前の建築物を解体し、仮換地に従前どおり再築する工法をいい、文化財保護法等により指定された建築物で、建築物を原形で復元することが妥当と認められる場合に適用する。

3 建築物の移転工法別の移転料は、次に掲げる式により算定した額とする。

(1) 曳家工法

曳家工事費＋補修工事費（補足材費を含む。）

(2) 再築工法

建築物の現在価額＋運用益損失額＋取壊し工事費－発生材価額。なお、運用益損失額とは、建築物を建築する際、現在価額を超えて新たな出資を強いられる費用につき、本来であれば、耐用年数満了時までの間運用し、利益を得ることができたはずの額をいう。

また、建築物の現在価額と運用益損失額の合計は、建築物の推定再建築費に再築補償率を乗じて得た額を標準とし、再築補償率の適用に当たっては、次の式によるものとする。

$$\text{再築補償率} = (1 - 0.8 \times n / N + \alpha) + (0.8 \times n / N - \alpha) \times \{ 1 - 1 / (1+r)^{N-n+N\alpha} \}$$

備考 n、N、 α 及び r は、それぞれ次の数値を表すものとする。

n：従前建築物の経過年数

N：従前建築物の標準耐用年数

α ：価値補正率

従前の建築物が木造建築物である場合における柱の寸法及び屋根、内壁、外壁、柱、土台等の補修の状況を考慮した従前の建築物の価格の補正率別表の各項目別補正率表に掲げる補正率の範囲内で定めた補正項目ごとの補正率を合計して算定することとし、30パーセントを超えることができないものとする。ただし、算定した値が実態に適合しないと認められるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定めるものとする。なお、従前の建築物が非木造建築物である場合においては零とする。

r：年利率

(3) 改造工法

切取工事費＋切取面補修工事費（補足材費を含む。以下同じ。）＋残存部の一部改増築費（補足材費を含む。）－発生材価額

(4) 除却工法

ア 建築物の一部を切取る場合

切取り部の現在価額＋切取工事費＋切取面補修工事費－発生材価額

イ 建築物を再現する必要がないと認められる場合

建築物の現在価額＋取壊し工事費－発生材価額

(5) 復元工法

解体工事費＋運搬費＋復元工事費（補足材費を含む。）－発生材価額

4 借家人が付加した造作又は増築部分であって建築物の本体及び構成部分として建築物に附合するものに係る移転料は、建築物所有者に支払うものとする。ただし、当該移転料の全部又は一部を借家人に支払うことにつき建築物所有者の同意がある場合には、借家人に支払うことが出来るものとする。

5 同条第2項ただし書きの補償は、次による。

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

(2) 法令の規定に基づき改善を必要とする時期とは、法令の規定に基づき

改善の時期が明らかである場合を除き、原則として、既設の施設の耐用年数満了時とする。

(3) 補償額は、次式により算定するものとする。

$$S \times \{1 - 1 / (1 + r)^n\}$$

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

r：年利率

n：施設の移転の時から法令の規定に基づき改善を必要とする時期までの期間（年）

細則第3 基準第11条（工作物の移転料）は、次により処理する。

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

(1) 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、建築物の復元工法に準じて算定するものとする。

(2) 建築物に付随する工作物（大規模な工作物を除く。）については、原則として、建築物の移転料として算定するものとする。

(3) 特殊な庭園（樹木、竹、灌木、花卉、芝生、花壇、庭石、灯籠、池泉、流水、生垣等を構成要素として、これに造園技術を加え、建築物と一体となって総合的美的景観が作られているものをいう。）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。

2 同条第2項ただし書きの補償は、

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

(2) 法令の規定に基づき改善を必要とする時期とは、法令の規定に基づき改善の時期が明らかである場合を除き原則として、既設の施設の耐用年数満了時とする。なお、工作物の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数表を参考とするものとする。

(3) 補償額は、次式により算定するものとする。

$$S \times \{1 - 1 / (1 + r)^n\}$$

S：既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用。既設の施設の構造変更を伴う場合にあつては既設の施設と同等の機能を有する施設の推定建築費から既設の施設の推定再建築

費を控除した額を、設備の新增設を伴う場合にあっては設備の推定設置費から既設の設備の推定設置費を控除した額を、施設の面積が増加することとなる場合にあっては当該増加する面積に既設の施設の推定再建築費の単価を乗じて得た額を、標準とするものとする。

r : 年利率

n : 施設の移転の時から法令の規定に基づき改善を必要とする時期までの期間 (年)

細則第4 基準第12条 (立竹木の移転料) は、次により処理する。

1 立竹木を移植することが相当であると認められるときは、次の各号に定めるところにより算定した額を補償するものとする。

(1) 移植に通常必要とする費用

掘起し、運搬、植付け、根回し、風除け、養生等の労働費、材料費及び雑費の合計額

(2) 枯損等により通常生ずる損失の額

立竹木の正常な取引価額に枯損補償係数を乗じて得た額

(3) 収穫樹の移植に伴う減収による損失の額

移植後の各年における推定減収額の前価合計額

2 立竹木を伐採することが相当であると認められるときは、当該立竹木の正常な取引価格と伐採除却に要する費用相当額との合計から伐採により発生した材料の価格を控除した額を補償するものとする。

細則第5 基準第13条 (動産の移転料) は、次により処理する。

1 動産移転料を補償する動産は、これを屋内動産、一般動産及び特殊動産に区分する。

(1) 屋内動産とは、居住用家財、店頭商品、事務用什器その他の動産で普通引越荷物として取扱うことが適当なものをいう。

(2) 一般動産とは、木材、薪炭、石炭、砂利、石材、鉄鋼、据え付けをしていない機械器具、金庫及びその他の動産で容積及び重量で台数積算を行うことが適当なものをいう。

(3) 特殊動産とは、ピアノ等で屋内動産及び一般動産として扱うことが適当でないものをいう。

2 動産の移転料は、次に掲げる式により算定した額とする。

1 台当り標準移転費×所要台数×移転回数

3 屋内動産の移転料は、建築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。

4 一般動産の移転料は、品目、形状、寸法、容積、重量その他台数算出上必要な事項を調査し、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。

5 前2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費、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。

6 特殊動産の移転料は、運搬費に特殊経費を加えて算定する。

細則第6 基準第14条（仮住居等の使用に要する費用）は、次により処理する。

1 同条第1項の補償額は、仮住居建築物の権利金等の一時金相当額と家賃相当額との合計額とする。

(1) 仮住居建築物の権利金等の一時金相当額は、当該地域における借家等の際に要する権利金等の一時金の額を考慮して定めるものとする。ただし、当該地域において権利金等の一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。

(2) 家賃相当額は、次式により算定した額とする。

ア 自家自用の場合

標準家賃（月額）×仮住居補償期間（月）

イ 借家の場合

（標準家賃（月額）－現在家賃（月額））×仮住居補償期間（月）

ウ ア及びイにおける標準家賃は、当該地域における同種の賃貸事例の家賃から比準して算定した額を基準として定めるものとする。

エ ア及びイにおける仮住居補償期間は、建築物の工法別標準工期に前後の準備期間を加えた期間とするものとする。

2 同条第2項の補償金は、次のとおりとするものとする。

(1) 既設の倉庫に保管することが適当と認められるときは、普通倉庫保管料及び普通倉庫荷役料により算定した額とする。

(2) 仮倉庫を設置することが適当と認められるときは、保管に要する必要最小限の規模とし、当該仮建築物の建設費と使用後の解体除却に要する費用との合計額から発生材の価額を控除した額とする。また、設置場所の借入れを要するときは、その地代相当額を加算する。

細則第7 基準第15条（家賃減収補償）は、次により処理する。

1 同条の補償額は、次式により算定するものとする。

従前の建築物の家賃（月額）×（1－α）×補償期間（月）

α：管理費及び修繕費相当額を考慮し、0.1の範囲内で適正に定めた率

補償期間：細則第6の仮住居補償期間に準じて定めた期間とする。この場合において、基準第16条の借家人に対する補償を行う場合は、借家人の入退居の準備に要する期間（原則として各1箇月）を加えることができるものとする。なお、止むを得ない事由により、建築物所有者との建築物移転補償契約以前に借家人が移転することにより、建築物所有者が家賃を得ることができない場合は、相当と認められる期間（6箇月の範囲内）を加えることができるものとする。

細則第8 基準第16条（借家人に対する補償）は、次により処理する。

1 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、次の場合とする。

(1) 従前の土地について換地を定めないこととしたため、当該建築物を除却する必要があるとき。

(2) 当該建築物の一部を除却する必要がある場合において、当該除却部分が賃借りの対象となっているとき。

(3) (1) 及び (2) のほか、賃借りの継続が客観的にみて困難であると認められるとき。

2 同条第1項の補償額は、次式により算定するものとする。

(1) 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：従前の賃借建築物に照応する建築物（従前の建築物が狭小なため当該地域に照応する建築物がないと認められる場合は、当該地域に存在する借家事例を勘案の上、20パーセントの範囲内で借家面積を補正した建築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：従前の賃借建築物に照応する建築物の当該地域における新規賃貸事等において標準的と認められる一時金の月数とする。

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

標準家賃及び補償月数は、(1) に定めるとおりとする。

従前貸主からの返還見込額：現賃借時に支払われた一時金の額のうち、建築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。

r：年利率

n：賃借期間：従前の賃借建築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 同条第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))×12×補償年数

標準家賃：従前の賃借建築物に照応する建築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月額賃借料とする。

補償年数：別表(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、別表により難しい特段の事情があると認められるときは、各区分の補償年数を1年の範囲内で補正することができるものとする。

別表 家賃差補償年数表

従前の建築物との家賃差	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

細則第9 基準第17条(改葬の補償)は、次により処理する。

1 墳墓の改葬の補償額は、次の各号に掲げる費用の合計額とする。この場合において、墳墓の改葬の方法等については、当該地方の慣行によるものとする。

(1) 遺体又は遺骨の移転については、土葬、火葬の別により掘上げ、埋戻し、運搬及び埋葬に要する費用

(2) 墓碑類の移転については、構造及び形状により通常妥当と認められる工法に基づき、これを移転するために要する費用

(3) 柵垣等については、移転並びに補修に要する費用

2 無縁として取り扱う墳墓の移転については、特別の事情のない限り、前項に準じその墓地の所有者又は管理者に補償するものとする。

細則第10 基準第18条(祭し料)は、次により処理する。

1 祭し料は、神社、仏閣、教会、墓地等の宗教上の施設の種類、格式及び移転規模等並びに移転等に際して行われる諸制式、宗派及び当該地方の慣行等を考慮し、解体式、竣工式等に要する費用を適正に算定するものとする。

2 個々の墳墓の改葬に伴う弔祭料は、読経供養費、供花供物費、その他通常必要とする費用を適正に算定するものとする。

3 宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧師等が専ら住居の用に供している建築物を移転し、又は除却する場合は通常移転等として取扱い、祭し料は補償しないものとする。

細則第11 基準第19条（移転雑費）は、次により処理する。

1 同上第1項の補償は、次による。

(1) 仮住居等の選定に要する費用とは、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ときは、媒介報酬相当額及び選定に要する交通費等とし、建築物等の所有者及び占有者が自ら選定する場合は、選定に要する交通費及び日当等とする。

(2) 法令上の手続に要する費用とは、次のアからエ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。

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

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

ウ 建築物等の移転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

エ アからウまでの手続のために必要な交通費及び日当

(3) 転居通知費、移転旅費その他の雑費は、次のうち必要とされる費用の合計額とする。

ア 書状による転居通知のための費用

イ 当該地域の慣習による引越あいさつのため物品の購入費用

ウ 建築物等の所有者及び借家人が負担することになる建築物の移転のための契約に要する費用(印紙税を含む。)

エ 移転に伴い転校を余儀なくされる場合の新規教材購入費等の費用

オ 当該地域の実情に応じて必要とされる地鎮祭、上棟式、建築祝のための費用

カ 世帯人数に応じた移転のための交通費及び日当

2 同条第2項の補償は、次による。

(1) 建築物等の所有者及び占有者が就業できないときとは、これらの者が仮住居等の選定、移転前後の動産の整理、移住、法令上の手続、移転工事監督その他の事由のため就業できなくなる場合をいう。

(2) 就業できないことにより生ずる損失額は、当該地域における平均的な労働賃金(日額)に(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実情に応じて適宜求めた日数を乗じて得た額とする。

細則第12 基準第20条（営業休止等の補償）は、次により処理する。

1 同条第1項の補償については、次による。

(1) 通常休業を必要とする期間は、別に定める建築物の工法別標準工期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箇月の範囲以内で相当と認める期間とする。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。

(2) 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。

ア 公租公課

固定資産税、都市計画税、自動車税等を対象として補償し、営業収益又は所得に応じて課税される法人税、事業税、所得税、印紙税、登録免許税等は除外する。

イ 電気、ガス、水道、電話等の基本料金

電気、ガス、水道の基本料金は実情に応じて適正に定めた額を、電話については局預け基本料金をそれぞれ補償することができる。

ウ 営業用資産（建築物、機械等）の減価償却費及び維持管理費

直接移転の対象となる建築物を除き、休業期間中の営業用資産（機械等及び移転の対象とならない建築物）の陳腐化による減価償却相当額及び維持管理費相当額の合計額として、それらの資産が休業期間中稼働しているものとして算定した減価償却費の範囲内で相当と認められる額を補償する。

エ 借入地代、借家家賃、機械器具使用料及び借入資本利子

休業の全期間について補償する必要はなく、営業の内容を調査して算定した必要最小限の額を補償する。

オ 従業員のための法定福利費

従業員のための健康保険料、厚生年金保険料、労災保険料、雇用保険料等の社会保険料のうち、雇用主の負担となる額を補償する。

カ 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、雇用主の負担となる額を補償する。

キ その他の固定経費

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

(2) 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。

ア 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。

イ 営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき。

ウ 従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき。

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

(3) 休業期間中の収益減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。

(4) 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箇月の売上高×売上減少率×限界利益率
 売上減少率：売上高の減少額に対する従前の1箇月の売上高を100としたときの率をいい、別表（売上減少率表）による。

限界利益率：個々の営業実態、営業実績等に基づき、次式により算出する。ただし、個々の企業ごとに限界利益率を算出することが困難な場合は、「中小企業の原価指標」（中小企業庁）の付表「業種別損益分岐点関係計数表」に掲げる計数によることができるものとする。（固定費+利益）÷売上高

別表 売上減少率表（1箇月の売上高を100とする。）

大分類	符号	分類	構外 移転	構外 移転 (休業 あり)	構内 移転 (休業 あり)
製造業	1	自主的な生産活動を行い、全国を商圏とする大企業	15	15	10 (10)
	2	主として受注状況等によって生産し、特定地域を商圏とする中小企業	85	120	100 (50)
	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中小企業	115	125	190 (100)
	4	主として受注状況等によって精算する極めて小さな企業（零細、家内工業）	95	125	100 (50)
建設業	5	大・中規模の総合建設業	35	40	30 (10)
	6	その他の建設業〔工務店、設備工事業、杭打業、さく泉（井）業〕及び塗装店、畳店、その他これに類する業種	90	105	80 (40)

卸売業	7	特定地区（問屋街）にあるもの及び店頭販売を主としている卸売業	90	100	60 (30)
	8	店頭以外の販売を主としている卸売業	45	50	30 (10)
小売業	9	飲食料品、日用品、雑貨等の最寄品を主として販売する小売業及び製造販売業（生鮮食品、一般食品等の食料、弁当総菜類、医療品、化粧品、文具、書籍、陶磁器等）	145	155	90 (50)
	10	衣料品、身回品等の買回品を主として販売する小売業（紳士服、婦人服、子供服、呉服、和装品、寝具、靴、靴、袋物、アクセサリ）	110	125	80 (40)
	11	家具、電気、レコード店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、自動車販売）	90	100	60 (30)
飲食店業	12	大衆食堂等の食事を主としている飲食店業（うどん、そば、中華そば、レストラン、すし屋、お好み焼等）	160	170	100 (60)
	13	スナック、酒場等の飲食を主としている飲食店業（バー、喫茶店、小料理店等）	80	85	50 (30)
	14	料亭等の比較的高級の飲食店業	45	50	30 (10)

サービス業	15	環境衛生、宿泊、娯楽に関するサービス業、その他これに類する業種（理容業、美容業、クリーニング業、公衆浴場業、旅館、ホテル、パチンコ店等）	110	125	80 (40)
	16	事務所を構えて営業を行うサービス業、その他これに類する業種（会計・経理事務所、弁護士事務所、不動産仲介業、広告代理業、司法書士、行政書士等）	80	140	130 (70)
	17	機械整備に関するサービス業、その他これに類する業種（自動車整備業、機械整備業等）	70	75	50 (30)
	18	医療、健康、保健衛生に関するサービス業、その他これに類する業種（医院、マッサージ師等）	120	130	70 (40)
	19	ガソリンスタンド、洗車場業、その他これに類する業種	110	125	80 (40)
	20	その他のサービス業	75	80	40 (20)

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ことを想定したものであり、店舗等の移転、開店（業）の準備期間の休業は含まれているものである。借家人補償の場合を想定したものである。

注2 この表における「構外移転（休業あり）」とは店舗等を構外再築工法により移転をし、かつ、機械設備等の移設が生じるため、長期の休業を伴う場合及び長期中断移転の場合を想定したものである。

注3 この表における「構内移転（休業あり）」とは、現在店舗等に使用されている建物を撤去し、仮換地に店舗等の再築等を行い、かつ、長期の休業（おおむね1箇月を超える休業を指す。）を伴う場合を想定したものである。なお、短期の休業（おおむね1箇月以下の休業を指す。）の場合には（ ）内の率を適用するものとする。よって、0.5箇月程度の営業休止期間は、得意先喪失の度合いが小であるため補償対象外とする。

注4 その他

ア 塾、各種学校その他本表を直ちに適用できない業種及び長期中断移転等で実態に合わない場合については、実情により別途適正に売上減少率を定めるものとする。

イ 地域性又は知名度等により本表により難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。

2 同条第2項の補償については、次による。

(1) 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、次の各号に掲げる場合とする。

ア 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。

イ 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、同条第2項による補償額が同条第1項による補償相当額以下であるとき。

ウ 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。

(2) 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、仮設組立建築物等の資材をリースする方法、建築物等を借家する方法又は仮設建築物等を建築する方法のうちから業種、建築物の規模、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14条(仮住居等の使用に要する費用)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と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。

(3) 仮営業所を設置する場合における同条第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築物等へのいずれについても算定するものとする。

細則第13 基準第21条(営業規模縮小の補償)は、次により処理する。

1 営業用建築物等の移転等により、営業規模の縮小があり、経営効率が低下すると認められるときは、縮小に伴う一商品当たりの販売経費の増加、単位生産物当たりの生産費等の増加及び販売高の減少に伴う企業者報酬の減少が明らかに生ずる場合とする。

2 同条第1項第1号の補償額は、規模を縮小することによって不要となる固定資産が生ずる場合及び従業員を一部解雇せざるを得ないと認められる場合には、それぞれ第14第4項及び第5項の規定により算定するものとする。

3 同条第1項第2号の補償額は、従前の営業内容及び規模縮小の程度等を勘案して縮小部分に相当する従前の収益又は所得相当額の2年分以内で適当と認める額とする。

細則第14 基準第22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、店舗等の適当な移転先がないと認められるときとする。

(1) 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

- (2) 特定地に密着した有名店
- (3) 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
- (4) 騒音、振動、臭気等を伴う業種その他の社会的条件に営業場所が限定される業種に係る営業所等
- (5) 生活共同体を営業基盤とする店舗等であつて、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

2 営業の権利等で資産とは独立して取引される慣習があるもの（以下「営業権等」という。）の価格は、正常な取引価格によるものとし、正常な取引価格は、近傍又は同種の営業権等の取引価格を基準とし、これらの権利及び補償の対象となる権利等について、営業の立地条件、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定する。なお、近傍又は同種の営業権等の取引事例がない場合においては、当該営業権等の正常な取引価格は、次式により算定して得た額を標準とする。

R / r

R 年間超過収益額：過去3箇年の平均収益額から年間企業者報酬額及び自己資本利子見積額を控除して得た額。この場合における自己資本相当額に年利率を乗じて得た額

r 年利率

- 3 資産、商品、仕掛品等の売却損の補償については、次による。
 - (1) 建築物、機械、器具、備品等の営業用固定資産の売却損の補償額はその現在価格から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、現在価格の50パーセントを標準とする。ただし、これらの資産が解体処分せざるを得ない状況にあるとき又はスクラップとしての価値しかないときは、その取壊し処分価格又はスクラップ価格と現在価格との差額を補償するものとする。
 - (2) 商品、仕掛品、原材料等の営業用流動資産の売却損の補償額は、その費用価格（仕入費及び加工費等）から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、費用価格の50パーセントを標準とする。
- 4 解雇予告手当相当額の補償額は、解雇することとなる従業員の平均賃金の30日分以上とする。この補償及びその他の営業補償における平均賃金とは、労働基準法（昭和22年法律49号）第12条に規定する平均賃金を標準とし、同条に規定する平均賃金以外のもので、通常賃金の一部と考えられる家族手当等は、その内容を調査の上平均賃金に算入できるものとする。
- 5 転業に通常必要とする期間とは、雇主が従来 of 営業を廃止して新たな営業を開始するために通常必要とする期間であつて、6箇月ないし1年とし、この期間の休業手当相当額は、この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。

- 6 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、所得相当額）とは、営業地の地理的条件、営業の内容及び被補償者の個人的事情等を考慮して、従来¹の営業収益（又は営業所得）の2年（被補償者が高齢であること等により円滑な転業が特に困難と認められる場合においては3年）分の範囲内で適正に定めた額とする。この場合において、法人営業における従前の収益相当額及び個人営業における従前の所得相当額は、売上高から必要経費を控除した額とし、個人営業の場合には必要経費中に自家労働の評価額を含まないものとする。なお、個人営業と事実上ほとんど差異のない法人営業については、個人営業と同様の所得相当額を基準として補償できるものとする。

細則第15 基準第23条（農業休止の補償）は、次により処理する。

- 1 通常農業を一時休止する必要があると認められるときは、農業施設の移転等に伴い経営地の全部又は大部分が利用できない場合において、農業を一時休止しなければならないときとする。
- 2 同条第1号の固定的な経費等は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 公租公課
 - (2) 施設の減価償却費
 - (3) 施設の維持管理費
 - (4) その他細則第11第1項第2号に定めるところに準じて必要と認められる経費
- 3 同条第2号の所得減は、次式により算定する。

（休止前の所得相当額）－（休止後においても得られる予想所得相当額）

所得相当額：農業粗収入から農業経営費（自家労働の評価額を含まない。）を控除した額農業粗収入：過去3年間の平均収穫量を基準とし、補償時の農産物価格により算定する。農業経営費：種苗費、肥料費、諸材料費、防除費、水利費、蓄力費、建物費、農具費、雇用労働費、借入資本利子、地代、公租公課その他の経費とし、自家労働の評価額及び自己資本利子見積額は経費に算入しない。

細則第16 基準第24条（立毛補償）は、次により処理する。

- 1 粗収入見込額は、豊凶の著しい年を除き、当該立毛作物の評価時前3年間の平均収穫量を当該作物の生産者価格に乗じて得た額と副産物の価額との合計額とする。
- 2 農業経営費は、肥料費、諸材料費、防除費、建物費、農具費、雇用労働費、自家労働費、公租公課、借入資本利子その他の経費とする。
- 3 本条第1項において、当該立毛に市場価格があるときの補償額は、第1項により算定した額から当該立毛の現在処分価格（以下「生産者価格」という。）を控除した額とし、市場価格の有無及び現在処分価格については、

都道府県農務主管課等で当該地方の実情を聴取して定めるものとする。

- 4 本条2項に掲げる補償額は、当該土地について既に投下した種苗費、肥料費、耕耘、整地その他の労働費（自家労働の評価額を含む。）等の経費の合計額とする。

細則第17 基準第25条（仮換地の指定等に伴う補償）は、次により処理する。

- 1 同条の補償額は、従前の土地の利用形態等に応じ、それぞれ次の各号に定める額を標準として算定するものとする。

- (1) 宅地

当該地域における土地の正常な取引価格に6パーセント（年）を乗じて得た額の範囲内で当該地域における地代又は借賃の取引事例を参考として適正に定めた額

- (2) 農地

農業形態ごとの標準農業所得を基準として算定した額

- (3) 雑種地等

利用実態等を勘案し、第1号に準じて定めた額

- 2 前項第1号に掲げる額の算定において、次の各号に規定する面積は算入しないものとする。

- (1) 第6第1項に規定する仮住居の使用に要する費用の補償を行う場合で、移転する建築物が自家自用のときの当該建築物の敷地面積
- (2) 第6第2項に規定する仮設建築物の新設の補償を行う場合で、移転する建築物が自家用のときの当該建築物の敷地面積
- (3) 第7に規定する補償を行う場合における移転する建築物の敷地面積

細則第18 基準第26条（離職者補償）は、次により処理する。

- 1 同条により補償を受ける者は、常雇（雇用期間を特に定めることなく雇用される者）及び臨時雇のうち雇用契約の更新により1年を超える期間にわたり実質的に継続して同一事業主に雇用された者とする。

- 2 同条による補償額は、次式により算定した額を基準とする。

賃金日額×補償日数－失業給付金相当額

賃金日額：算定前6箇月以内に被補償者に支払われた賃金（雇用保険法（昭和49年法律第116号）第4条に規定する賃金をいう。）の総額をその期間の総日数で除して得た額の100分の80を標準として当該額の100分の60から100分の100までの範囲内で適正に定めた額

補償日数：55歳以上の常雇については1年とし、臨時雇及び55歳未満の常雇については、その者の雇用条件、勤続期間、年齢、当該地域における労働力の受給関係等を考慮して、1年の範囲以内で適正に定めた日数

失業給付相当額：雇用保険受給者資格者について、受給予定額を算定する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準細則は、平成3年3月12日から施行する。(土地区画整理事業損失補償基準実施細目の廃止)
- 2 土地区画整理事業損失補償基準実施細目(昭和53年6月1日施行)は、廃止する。

附 則

この改正細則は、平成14年9月1日から施行する。

附 則

この改正細則は、平成19年10月1日から施行する。

附 則

この改正細則は、平成29年4月1日から施行する。