

建物移転料等の再算定の簡便化について

高橋 竜哉

¹北陸地方整備局 用地部 用地企画課 (〒950-8801 新潟市中央区美咲町1丁目1番1号)

前年度に算定した建物移転料等の再算定について従来の再算定(単価入替)ではなく、一定の修正率(①建設工事費デフレーター¹の建築総合指数、②土地収用法第71条の物価修正率、③標準書単価ベースの修正率)を用いた再算定が可能か検証し、迅速かつ合理的な用地取得事務が行えるよう検討した。

キーワード 業務の効率化、用地交渉期間の確保、適正な補償、建設工事費デフレーター

1. 現状及び再算定の簡便化の導入目的

事業用地を取得する際の損失補償は、憲法第29条第3項に「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」と定められており、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(以下「要綱」という)に基づき損失補償(土地価格、建物・工作物移転料等)を行う。また、要綱第3条で補償額の算定期間は、「契約締結の時の価格によって算定するものとする」(以下「算定」という)と定められている。

当初算定した補償金額で年度内に地権者等と補償契約を締結すべきであるが、地権者の移転先地選定や予算の制約などの理由により、補償契約の締結が次年度以降になってしまうこともある。

その場合、要綱第3条に基づき、土地単価については、年度当初に不動産鑑定士から徴した意見書の変動率による時点修正を行い、建物・工作物移転料においては、当該年度に通知される損失補償算定標準書(以下「標準書」という)を使用し、資材費や労務費の単価を新年度の単価に入替えて再算定を行っている。

建物・工作物移転料の再算定は、標準書を用いて、各工種別に全ての資材費等の単価入替を行う必要があるが、膨大な作業量となるため業務委託を活用しているのが実態である。

再算定を業務委託で行う場合、発注手続きから業者選定、成果品の受領までに約6ヶ月を要し、早期発注で対応しても成果品受領の時期は最速で7月頃となり、年度当初における用地交渉期間の確保が課題となっていた。

そこで、再算定に要する期間を短縮し、適正な用地交渉期間の確保及び切れ目のない用地交渉が可能となるよう、合理的な用地取得を行うための手法(再算定の簡便化)について、用地補償業務検討委員会において2017年

から検討を重ねたものであるが、再算定の簡便化を行った場合においても適正な補償でなければならないということは言うまでもなく、適正な補償が可能な簡便化の手法について検討を行った。

検討にあたって、再算定の簡便化に用いることが可能と思われる修正率を抽出し、次の3つの手法に絞り、行うこととした。

- ・ 建設工事費デフレーター
- ・ 土地収用法第71条の物価修正率
- ・ 標準書単価をベースとした修正率

2. 再算定の簡便化に用いる手法

一つ目は、「建設工事費デフレーター」(国土交通省総合政策局公表)の指数である。本デフレーターは、国内の建設工事全般を対象としており、建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質工事費額」に変換するための指数で、建築費指数(建築費の変動を表す指数)としても利用されている率である。

建設工事の価格指数は、一般の物価指数のように市場価格の動きでは直接的にとらえることが困難なため、本デフレーターは、主として投入コスト型指数により作成されている。これは、原価を構成する資材費・労務費の価格指数をそれぞれの構成比をもって総合し、当該工事の価格指数を求めるという手法である。

二つ目は、「土地収用法第71条」に規定されている物価修正率である。この物価修正率は、事業の認定の告示の時における土地価格を権利取得裁決の時の土地価格に変換するために用いているものであり、「全国総合消費者物価指数(3ヶ月平均値)」と「投資財指数(3ヶ月平均値)」とを8対2の割合で求め、算出した指数を修正率として適用している。

三つ目は、「標準書単価をベースとした修正率」である。標準書の各種単価等により再算定したサンプルの対前年度変動率を、補償項目毎（建物、立木、一部通損）に算定し求めた率を修正率とするものである。

上記、3つの修正率を用いた簡便化手法について以下の観点から比較検証を行ったものである。

【検証項目】

- ① 再算定（単価入替）と各修正率を用いた算定との差異（補償額の適正さ、修正率の妥当性及び公然性）

従来の再算定（単価入替）を行った場合と各修正率を用いて再算定を行った場合の補償額の開差について検証した。この開差が小さければ小さいほど補償額算定に適した簡便化手法であると判断できる。

再算定（単価入替）を行った事例を収集し、各修正率についても同時期の修正率を算出し、比較検証を行った。なお、検証事例数は下記のとおりである。（表－1参照）

表－1

検 証 年	検証回数	種 別	検 証 事 例 数
2017年	1 回 目	木 造	6 件
		非 木 造	2 件
	2 回 目	木 造	1 4 件
		非 木 造	5 件
2018年	3 回 目	木 造	4 件
		非 木 造	8 件
合 計		木 造	2 4 件
		非 木 造	1 5 件

② 用地交渉の開始時期

従来の再算定（単価入替）を行った場合と各修正率を用いた再算定を行った場合で、どれだけの作業期間が必要か検証したものである。

速やかな算定が可能であるほど、切れ目のない用地交渉を行うために適した簡便化手法であると判断できる。

③ 業務量・コスト

従来の再算定（単価入替）を行った場合と各修正率を用いた再算定を行った場合で、どれだけ業務量及びコストが削減できるか検証したものである。削減できる業務量とコストが大きければ大きいほど適した簡便化手法であると判断できる。

3. 検証結果

- ① 再算定（単価入替）と各修正率を用いた算定との差異

検証の結果、下記の結果となった。（表－2参照）

表－2

検証項目		①建設 工事費 デフレーター	②土地 収用法 第71条 物価修正率	③標準書 単価 ベース 修正率
検証 回数	種別	再算定（単価入替）との差異		
1回目	建物 (全体)	1.021	1.025	1.016
2回目	建物 (全体)	1.017	1.021	1.021
3回目	建物 (全体)	1.028	1.034	1.013
平均開差率		1.022	1.027	1.017

・建設工事費デフレーター

平均開差率は1.022となった。ただし、標準書を構成する歩掛及び統計数量値の見直し等の年度においては算定開差が大きくなる懸念はある。

・土地収用法第71条の物価修正率

平均開差率は1.027となった。ただし、建設工事費デフレーター同様、歩掛及び統計数量値の見直し等の年度においては算定開差が大きくなる懸念があることに加え、食材などを含めた物価全般に対する修正率であるため、建物・工作物移転料等の再算定に使用できる指数であるか疑問が残る。

・標準書単価をベースとした修正率

平均開差率は1.017となった。ただし、任意で抽出するサンプル事例次第で修正率が大きく変わる可能性があることが懸念される。

【結果】

各修正率共に再算定（単価入替）との算定開差は概ね3%未満であるとの検証結果が得られた。

② 用地交渉の開始時期

・建設工事費デフレーター

建設工事費デフレーター（採用する各年の1月の指数）の公表は例年3月下旬となっている。当該修正率の算定及び決定通知は4月中旬となるため、再算定作業は5月には完了し、用地交渉を行うことができる。

・土地収用法第71条の物価修正率

投資財指数（前年月の12月～2月）の公表は翌月3月中旬となっている。当該修正率の算定及び決定通知は4月上旬となるため、再算定作業は5月には完了し、用地交渉を行うことができる。

・標準書単価をベースとした修正率

標準書の完成（3月末）後、サンプルを複数抽出し再算定を行うため、当該修正率の算定・決定通知は5月上旬～5月中旬となるため、再算定作業は6月には完

了し、用地交渉を行うことができる。

【結果】

用地交渉期間の確保という観点では4月中に算定及び決定通知の発出が可能となる建設工事費デフレーターと土地収用法第71条の物価修正率が優位であると判断した。

③ 業務量・コスト

・建設工事費デフレーター

建築工事に適用する指数であるため、建物、工作物及び庭木への適用が可能。修正率決定通知後、業務委託（用地調査等点検技術業務）にて算定を行い、用材材及びその他通損補償金については従来通りの再算定（単価入替）を行う。修正率の算出にあたっては、本省HP上で公表されている当該指数で算出することから、算出作業は容易であり、また、建物、工作物及び庭木については従来の再算定（単価入替）作業が不要となるため、発注コストの削減も期待できる。

・土地収用法第71条の物価修正率

指数の性質上、建物、工作物及び立竹木への適用が可能。修正率決定通知後、業務委託（用地調査等点検技術業務）にて算定を行い、その他通損補償金については従来通りの再算定（単価入替）を行う。修正率の算出にあたっては、公表されている当該指数であることから、算出作業は容易であり、また、建物、工作物及び立竹木については従来の再算定（単価入替）作業が不要となるため、発注コストの削減も期待できる。

・標準書単価をベースとした修正率

基本的には全ての補償項目への適用が可能。修正率決定通知後、業務委託（用地調査等点検技術業務）にて算定を行う。修正率を算出するための作業（複数の木造・非木造建物のサンプルの単価入替）が必要となるが、全ての項目において、従来の再算定（単価入替）作業は不要となるため、発注コストの削減も期待できる。

【結果】

各手法とも、従来の再算定（単価入替）と同様に業務委託を活用するが、特に作業量が膨大となる建物の再算定を修正率を用いた簡便化手法で行うことにより、従来の再算定（単価入替）の対象となる補償項目が限定されるため、業務委託の発注コストの削減と作業期間の短縮が見込まれる。

また、修正率の算出については、年度当初に用地部担当職員が行い、速やかに各事務所に通知する。

ただし、標準書単価をベースとした修正率については、抽出した複数サンプルの再算定（単価入替）作業が必要となるため、修正率決定までの期間が最も長い。よって建設工事費デフレーターと土地収用法第71条の物価修正率が優位であると判断した。

4. 検証結果のまとめ

各検証の結果、まず、標準書単価をベースとした修正率については、今回、算出した修正率は1.2%程度と最も少なかったものの、抽出したサンプル次第で修正率が大きく変動する可能性があること及び抽出した複数サンプルの再算定作業が必要となり、用地交渉の開始時期に対する効果も、他より少ないことから、コスト削減効果はあるものの簡便化の手法としては妥当でないと判断した。

残りの建設工事デフレーターと土地収用法第71条の物価修正率については、修正率の差異は3%未満であり、用地交渉期間の確保に対する効果、コスト削減効果が見込め、用地職員の業務量が増えることもないことから、どちらも有用であると判断した。

土地収用法第71条の物価修正率は、総務省の「全国消費者物価指数」、日本銀行の「企業物価指数」を用いて算出されており、建築関係だけでなく食材などの指数が幅広く含まれているものであることに対して、建設工事費デフレーターの指数は、建設工事費を構成する労務費や個々の資材費の価格指数を基に算出し、国内の建設工事全般を対象として、国土交通省総合政策局が公表しているものであることから、本件における修正率として最も妥当なものと考えられる。

また、建築物の構造別、用途別に多数の工事種別が存在し、再算定を行う建物の構造や用途に応じて修正率を算出することで、より適正な算定を行うことが可能となると考え、建設工事費デフレーターを用いた再算定手法が妥当であると判断した。

ただし、修正率を設定する際に、工事種別を細分化し過ぎると修正率の設定数が増え、修正率の算出作業が煩雑になるだけでなく、誤った修正率を適用する原因となる恐れがあることから、使用する工事種別は5種類とし修正率を算出した。なお、2019年から2020年の各工事種別における修正率は以下のとおりである。（表-3参照）

表-3（2019→2020建設工事費デフレーター指数と修正率）

工事種別	2019年	2020年	【修正率】
木造住宅	110.6	112.6	1.018
非木造住宅	111.6	113.9	1.021
木造非住宅	109.8	112	1.020
非木造非住宅	113.3	115.7	1.021
建築総合	112	114.2	1.020

※「木造住宅」「非木造住宅」「木造非住宅」「非木造住宅」

→構造や用途に応じて適用

※「建築総合」

→工作物移転料（機械設備、墳墓除く）及び立竹木補償金（庭木等に限る）について適用

5. 修正率の適用条件

前記「3. 検証結果」で述べたとおり、建築工事費デフレーターと再算定（単価入替）との算定開差の差異は概ね3%未満となっている。何%であれば許容範囲という根拠はないものの、簡便化による再算定を同一案件で複数年度に渡って行うことは、適正な補償額との開差が年々拡大していくことが懸念される。

そのため、修正率を用いた簡便化手法が適用できるのは、「当初調査年度の翌年度のみ」とした。

翌年度の年度当初から速やかに用地交渉を開始できれば、ほぼ1年間は交渉期間として確保できるため、予算の制約等がなければ、ほとんどの案件は、契約締結が可能と考えたためである。

それでも、契約締結に至らない案件は特別な理由が生じているものと考えられ、そもそも修正率による簡便化を適用するメリットは少なく、計画的に従来の再算定業務を発注をしていくことで解決出来ると判断した。

6. 最後に

今回、用地交渉期間の確保及び切れ目のない用地交渉の実施を目的に、「再算定手法の簡便化」と「適正な補償」の両立を意識しながら検討を進めた。

修正率を用いた簡便化の手法は、全ての補償項目に適用できるものではないが、補償額の主要な部分を占める建物・工作物移転料等の再算定をこの手法で行うことにより、発注コストの削減、作業期間の短縮が可能となる。

このことにより、これまで再算定（単価入替）の完了が最速でも7月頃であったため、相手の都合によっては、盆明けになるようなケースもあった用地交渉の開始時期の前倒し、年度当初からの切れ目のない用地交渉が可能となり、予算執行はもちろん、事業の進行管理の適正化にも寄与するものと考えている。

今後も、実際に活用した事務所用地職員及び補償コン業者等の意見を聞きながら、適用条件等の見直しの必要性等を継続的に検討していく必要があると考えている。