

国北整用補第6号
令和6年5月21日

各事務所
用地担当課長 殿

用地部
用地補償課長

令和6年能登半島地震の被災地における用地取得について（通知）

標記における土地等の取得等に係る補償金額の算定について、別紙のとおり定めたので通知する。

なお、本通知によりがたい場合は、用地補償課にご相談ください。

（担当：補償基準係）

別紙

1. 土地価格について

(1) 土地の価格時点

「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（平成 13 年 1 月 6 日国土交通省訓令第 76 号）（以下「基準」という。）」第 3 条において、土地の価格は契約締結時の価格により算定するものとされていることから、今回の被災地における評価にあたっては契約締結時点とする。

(2) 同一状況地域及び用途的地域の判断

被災地の地域状況は、地震により大きな被害を受けた地域など、被災前に比べて価格形成要因が大きく変化している。

現状における地域判断は、被災状況、価格時点における復旧の状況、復興計画等による将来の見込み（復興計画の策定状況と内容、具体性と実施時期、土地利用の状況の変化の可能性）について調査を行ったうえで、慎重に判断するものとする。

同一需給圏の範囲については、震災前の地域要因の類似性に加え、被災状況、災害関連法令の適用状況、復旧の程度及び復興計画の策定状況の類似性を勘案して決定するものとする。

(3) 取引事例比較法に係る事例の収集及び選択

取引事例については、被災後の事例をできるだけ収集及び選択すべきであるが、被災後の取引事例が少なく、また適切な取引事例が乏しい場合には、震災前の取引事例を選択する事ができるものとする。

(4) 震災の影響による価格形成要因の変化に伴う修正（震災格差率の適用）

被災前の取引事例による土地評価手法（取引事例比較法）は、被災前の地域要因に基づき、近隣地域と取引事例の存する類似地域との比較を行い、震災格差率を考慮して被災後の近隣地域の標準地評価額を求め、個別的要因の比較を行って取得価格を求める方法を基本とする。

なお、震災格差率とは、評価対象地又は取引事例地の存する地域の地震による価格形成に与える影響の程度を反映させる率である。

震災格差率は、被災状況や復旧状況によって異なるものであり、その判断は極めて専門性が高いことから、不動産鑑定士の不動産鑑定評価書又は意見書によるものとする。

2. 物件移転料その他通常生ずる損失の補償について

(1) 補償額算定の原則

補償額算定の時期は、基準第 3 条により契約締結時点とする。

(2) 建物等の移転料

契約締結時に全壊又は毀損している建物等について、再築工法における移転料の算定は、次を標準とするものとする。

また、再築工法以外の工法についても準じた取扱いとするものとする。

① 全壊建物（建物全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの等）

全壊した建物については、補償を行わないものとする。

ただし、廃材の撤去が必要な場合には、これら廃材の撤去に要する費用を補償するものとする。

なお、本震災による損壊家屋等の撤去等については、公的負担をもって行うこととなる場合があるので、補償金との二重支出（二重計上）とならないよう適正に措置するものとする。

② 毀損建物（全壊までには至らないが、地震により損傷した建物）

(ア) 建物としての効用があるもの

推定再建築費×再築補償率－修復費＋取壊し工事費－発生材価額

(イ) 建物としての効用がないもの

取壊し工事費－発生材価額

(ウ) 修復費は、別途、資金調達又は一時的に積立金を充てる場合でも、時間を置かずに補填すると考えられることから運用益損失額には影響しないものとする。

③ 「建物の毀損」及び「建物としての効用」の有無の認定

「建物の毀損」及び「建物としての効用」の有無については、建築士等の専門家の意見及び「震災建築物等の被災度判定基準および復旧技術指針（一般財団法人日本建築防災協会発行）」の被災度区分判定を参考にして認定するものとする。

この場合において、建築士等が被災度区分判定で「大破」以上と認定した建物については、修復費の算定をすることなく「建物としての効用がないもの」とすることができるものとする。

④ 推定再建築費の算定

(ア) 原則として、建物移転料算定要領によるものとする。

(イ) 補償対象となる物件について、事業施行上の理由等で上記（ア）による調査及び算定により難しい場合には、別途、専門家の鑑定等の資料を根拠として推定再建築費を算定することができるものとする。

(ウ) 補償対象となる建物が、共同住宅等で効用のある部分とない部分とが混在する場合には、効用ある部分の推定再建築費をもって、当該建物の推定再建築費とするものとする。

⑤ 修復費の算定

修復費は、「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物

等の損害等に係る事務処理要領の制定について（昭和 61 年 4 月 1 日建設省経整発第 22 号）」第 7 条第 1 号及び同第 2 号に規定する補修方法等による原状回復の費用とするものとする。

⑥ 工作物の移転料

工作物の移転料については、建物の移転料の算定方法に準じて算定するものとする。

⑦ 機械設備の移転料

(ア) 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て算定するものとする。

(イ) 操業停止中の工場等で、外観のみでは効用の有無が認定困難な機械設備については、メーカー等専門家の意見等を参考にして、当該機械設備の効用等の有無を認定するものとし、修復費についても同様とする。

(ウ) 全壊又は毀損建物の廃材若しくは解体材を取り除きながら搬出する必要がある機械設備については、これらの経費増加分を加算することができるものとする。

(3) 動産移転料

契約締結時において、使用可能な家財等が存する場合には、動産移転料を補償するものとする。

(4) 仮住居等に要する費用の補償

契約締結時において、建物所有者及びその家族等が現に居住していない建物を構内移転する場合、仮住居補償は行わないものとする。

(5) 借家人に対する補償

借家人に対する補償の要否については、契約締結時において現に賃借人であるか否かによって判断するものとする。

(ア) 契約締結時において、賃貸借契約の目的物たる建物が全壊している借家人に対しては、既に借家権が消滅しているため補償は行わないものとする。

(イ) 上記(2)③において、建物としての効用がないと認定した建物の借家人に対しても、補償は行わないものとする。

(6) 移転雑費（移転先等選定に要する費用）

契約締結時において、建物が全壊又は建物としての効用がない毀損建物の場合であっても、従前建物が構外移転になると認められ、当該建物所有者が土地に関して権原を有する者である場合又は土地に関して権原を有する者と密接不可分の関係にある場合は、移転先の選定に要する費用を補償することができるものとする。

(7) 立木補償

契約締結時において、倒木となっているものについては、立木としての補償は行わないものとする。

(8) 果樹等の収穫樹の伐採補償について

収穫樹の補償にあたっては、葉が枯れ枝も黒変し枯死しているとみられる状況の場合を除いては、収穫量への影響はないと判断するものとする。

なお、管理状況等が、近隣のものと比較し相違が見受けられると判断される場合には、管理状況等総合的に勘案し、補正することができるものとする。

(9) 営業補償

契約締結時において現に営業を行っていない者に対しては、営業休止補償は行わないものとする。

なお、次の①、②に掲げる営業補償に係る取扱いの適用期限については、令和7年3月31日までとする。

① 収益減の補償について

収益減補償は、契約締結時から前12ヶ月までの営業資料若しくは営業内容を調査・分析することを基本とし、収益額を認定するものとする。

これにより難しい場合は、実情により別途認定することができるものとする。

② 得意先喪失補償について

取得等に係る土地において、契約締結時に当該場所で営業を行っている者で、当該土地以外の土地で営業活動を再開するにあたり一時的に得意を喪失することによる損失が認められるときは、補償するものとする。

○従前1ヶ月の売上高

従前1ヶ月の売上高は、契約締結時から前12ヶ月までの営業資料若しくは営業内容を調査・分析することを基本とし、売上高を認定するものとする。

これにより難しい場合は、実情により別途認定することができるものとする。

(10) 算定に当たっての留意事項について

(ア) 移転工法の認定に当たり、残地が合理的な移転先地となるか否かの判断については、復興計画の施行に伴い、残地に法的な私権制限が課される場合があるので留意するものとする。

(イ) 建物等の移転料算定に当たり、取壊し工事費を算定する場合は、必要に応じて専門業者の見積書を徴するものとする。

(ウ) 物件移転料の算定に当たっては、災害廃棄物の撤去等について公的負担と補償金との二重支出(二重計上)とならないように適正に措置するものとする。

(エ) 建物等の移転に当たり、所有者が特定できない廃材等が混在する場合は、当該物件所有者及び関係市町村等と協議し、状況に応じて必要額を加算できるものとする。