

## 損失補償基準について

不動産鑑定士の主要な業務の一つに「公共用地買収にあたっての土地の鑑定評価」がありますが、私も以前国道拡幅事業にあたっての標準地の鑑定評価を担当したことがあります。

その時の拡幅される路線周辺は、国道沿いに飲食店舗や自動車関連の事業所が建ち並ぶ路線商業地域でした。このような路線商業地域の場合、顧客用の車の駐車スペースが無い、若しくは少ない場合に、集客力が弱くなるため収益減をもたらす場合が多くあります。しかし飲食店舗や自動車の販売店などは道路から近いところに駐車場が配置されている場合が多く、駐車場部分が買収対象になってしまうことも少なくありません。このように道路拡幅によって駐車場部分が削られ、収益性が落ちてしまうような場合、鑑定評価によって求める鑑定価格はあくまでも「正常価格」であるため、用地買収による収益の減少に対する補償分が鑑定価格に上乘せされるわけではありません。このような収益の減少に対する補償については、損失補償制度に基づき営業補償として補償されることとなります。

今回の豆知識ではこの損失補償制度の補償項目、補償額算定方法等について統一的に定めた「損失補償基準」の基本構造について説明したいと思います。

### I. 損失補償基準の意義

損失補償制度は国家補償の制度の一つとして位置づけられ、公共事業が行われる特定人の財産に直接的に加えられた特別の犠牲を補填する仕組みであり、その基準として「損失補償基準」が定められています。

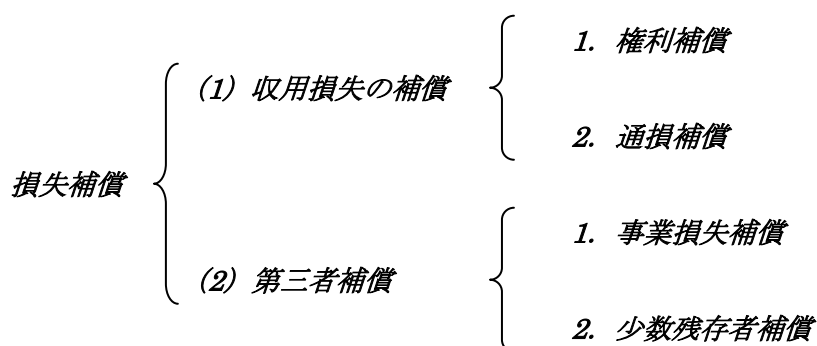
憲法 29 条 3 項は「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」と定めて、公共事業のために土地等を収用することを認めています。土地等を収用することは公共の利益となる事業のために行われるものですから、本来はその事業により利益を受ける社会全員の負担で行われるべきものです。しかし現実には事業のために必要となるのは特定の土地等のみです。従って社会全員の負担で行うことは事実上不可能であって、その土地の所有者等（以下「被補償者」という）だけが財産上の犠牲を受けることとなります。そこで被補償者が受ける特別の犠牲、すなわち財産上の損失を、税金等の形で社会全員が負担する財源から補填するという利害調整の制度として損失補償制度が設けられています。従って国、地方公共団体等の各起業者は統一された適正な損失補償を確保し被補償者に不信感を抱かせないように、常に正当、公平な損失補償を行うことが要請され、その具体的な補償項目、内容、補償額の算定方法などの基本的事項を定めたものが損失補償基準です。

なお損失補償は金銭での支払いが原則とされており、また権利者の損失額を個別に

算定することが著しく困難な場合等を除き、各権利者毎に補償金額を算定し、当該権利者に算定した補償金額を支払うことが原則となっています。

## II. 損失補償の種類と補償額の算定方法

損失補償は大きく (1) 収用損失の補償と (2) 第三者補償に大別することができます。このうち (1) 収用損失の補償は 1.権利補償と 2.通損補償に、(2) 第三者補償は 1.事業損失補償と 2.少数残存者補償に分けることができます。



### (1) 収用損失の補償

#### 1. 権利補償

公共用地の取得による財産権の喪失に対する補償です。例えば用地買収時の土地所有権の喪失に対する補償がこれにあたります。

#### ①土地補償額算定原則

土地の補償額算定の基本原則については、第8条に規定されています。

##### 第8条1項

取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

##### 2項

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項

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。

第1項では、土地の補償額は当事者の主観を排除した客観的交換価値（合理的な市場で形成される一般の市場参加者誰にでも妥当する価格）によることを規定して

います。従って個人的な事情等は補償額に反映されることはありません。なおこの正常な取引価格は、不動産鑑定評価基準という「正常価格」と同義とされています。

第2項は、建物等があっても、これが存しない「更地」としての正常な取引価格によることを規定しています。建物、立木等は原則として移転させることが原則であるために、更地としての価格を補償するとされています。

第3項は公共事業が汚水処理場等の嫌悪施設の設置を目的とされている場合、当該施設が建設されると生活環境等の悪化が懸念され、土地需要が減少しそれに伴い土地価格が低下する場合等について、低下しなかった価格で補償すべきことを規定しています。これは低下した価格で補償したならば、その補償金によって従前と同等類似の土地を取得できず、生活基盤の復元ができなくなる為です。

## ②土地価格の評価方法

損失補償基準における土地評価方法については、原則として標準地比準評価法により行うものとしています。標準地比準評価法とは、用途的地域毎に一つの標準的な画地（標準地）を選定し、これを評価して当該標準地の評価格から取得する各画地へ比準し、各画地の評価格を求める方法です。この方法によると、同一用途的地域毎の標準地のみの価格を評価すれば、当該地域内の他の土地の評価は個別的要因の比較の作業を行うことのみで求められるとともに、相互の土地の価格に均衡を保つことができるというメリットがあります。

また標準地の評価格は、原則として、取引事例比較法により求めた価格を基準とし、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めることとされています。

## ③残地補償

一般的に公共用地の取得の方法は、事業に必要な範囲しか土地を取得しません。そのため僅かな面積の土地、不整形な土地、細長い土地が残される場合があります。この場合、一団の土地のうち取得の対象とならない土地を「残地」といいます。有効利用されている土地が用地買収によりその一部を失うことになると、従来の利用が影響を受ける場合があります。例えば、残地が小さくなることによって現在ある建物が建たなくなったり、建ぺい率オーバーの状態になったり、駐車スペースが無くなったりすることが考えられます。このような残地の利用上影響の生じた土地は、その影響の程度に応じて経済価値が低下することになります。このようなことから、土地の一部が用地買収されることによって、残地の利用価値、経済価値の低下が見込まれる場合には、その損失について補償がされることになっています。

しかし、公共事業の施行により残地に損失のみが発生するわけではなく、事業が行われた結果、生活環境が良くなる、日常生活が便利になる等の理由から経済価値

の上昇が見込まれる場合も少なくありません。このような公共事業による経済価値の上昇を「起業利益」といいますが、土地収用法第 90 条は残地補償と企業利益の相殺禁止を規定しています。これは、もし相殺を認めてしまうと、起業地周辺に財産を持ち、起業利益を受ける人と被補償者との間に不公平が生じてしまうためです。

## 2. 通損補償

通損補償は財産権の喪失に伴って付随的に通常生じる損失に対する補償です。通損補償の主な内容は以下の通りです。

### ①建物移転料

用地買収する土地に障害となる建物等の工作物がある場合等には、移転料を補償して移転させることが原則です。この場合、通常妥当と認められる移転先に、妥当と認められる移転工法によって移転するために要する費用を補償するものとされています。移転先は用地買収後の残地又は近隣の代替地となりますが、残地の形状、面積や移転を要する建物の用途、規模、構造、法令上の規制、経済性等を勘案して移転先及び移転工法が認定されます。建物移転料は、建物等の所有者の個別事情に左右されずに客観的な費用を求める必要があることから、移転先、移転工法の認定については、残地及び建物の状況のみならず、法的、経済的にも最も妥当性の高いものを認定する必要があります。

なお建物の移転工法には以下の工法があります。

再築工法	従前の建物と同種同等の建物を再築する工法。
曳家工法	現在の建物基礎部分から上部を切り離し、移動させる工法。
改造工法	事業に影響する部分を切り取って補修し、残りの建物について改築増築を行って、従前の機能を回復させる工法。
復元工法	建物を解体しできる限り資材を再利用し、原形を復元する工法。 文化財保護法等で指定された建築物等に採用される。
除却工法	一般的に「切り取り補償」ともいう。事業に係る部分が建物のわずかである場合等で除却（切り取る）しても従前の機能にほとんど影響がないと認められる場合に採用する工法。

### ②動産移転料

移転に際しては家財等の引越が必要なので、当該引越費用を動産移転料として補償されます。これは標準的な一般貨物自動車の運賃により積算されます。

### ③仮住居等の使用に要する費用

建物居住者が移転により仮住居を必要とする場合は、権利金等の一時金と家賃等の支払いが必要となるので、仮住居を新たに確保し、かつ、使用するのに通常要す

る費用が補償されます。補償期間は建物移転工法別に応じた補償期間分となります。

#### ④家賃減収補償

建物の賃貸人が建物移転期間中に賃借人から賃料を得ることができなくなった場合には、建物移転工法別に応じた補償期間分が補償されます。

#### ⑤借家人に対する補償

借家人が建物の賃借を継続することが困難となった場合、当該借家人が現在の建物と同種同等の建物を新たに賃借するために通常要する費用が補償されます。

#### ⑥移転雑費

建物等を移転する場合は、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、転居通知費等が補償されます。

#### ⑦営業補償

移転先への引越期間中に営業を一時休止する必要がある場合は、売上高（所得）減少、従業員休業手当、得意先喪失、移転広告費等について補償されます。

### (2) 第三者補償

公共事業が行われた結果、事業周辺の土地等に損失が生じることがありますが、これらの損失補償は公共用地の取得に伴う損失に対して、被補償者以外の権利者に生じる損失の補償、という意味で第三者補償と呼ばれています。この補償には「事業損失補償」と「少数残存者補償」に分かれます。

#### 1. 事業損失補償

事業損失補償の代表として「みぞかき補償」と呼ばれるものがあります。立体交差工事や堤防工事に伴う道路のかさ上げ工事で、道路面を従前に比べて高く、または低くすることにより、その道路に接している土地の利用に不都合を生じさせる場合がありますが、この不都合を解消するための通路・みぞ・かき・さく・その他工作物の新築、盛土・切土等をするための工事費の一部又は全部が補償されます。

なお公共事業の施行により生ずる工事騒音、振動、地盤沈下、電波障害等による損失も事業損失となります。

#### 2. 少数残存者補償

例えばダムの建設により集落の大部分が水没することになり、多数の住民が集落を離れて移転してしまった場合、その集落に残存することになる人たちは、例えば簡易水道、用水路の維持管理を残った人で行わざるを得ず、経済的負担が大きくなる等、これまでの社会生活を維持することが困難になる場合があります。このような受忍の範囲を超えるような著しい損失がある場合、少数残存者補償が認められています。

以上