

国土交通省損失補償取扱要領

平成15年8月5日 国総国調第58号総合政策局長から各地方整備局長、北海道開発局長、沖縄総合事務局長、東京航空局長、大阪航空局長あて通知
最近改正 令和6年3月14日国不用第68号

第1条 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償の取扱いについては、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。）及び国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針（平成15年8月5日付け国総国調第57号国土交通事務次官通知）（以下「運用方針」という。）その他別に定めるほか、この要領に定めるところによるものとする。

第2条 運用方針第2（土地の正常な取引価格）及び第3（地価の公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則）に規定する土地の正常な取引価格は、別記1土地評価事務処理要領により算定するものとする。

第3条 運用方針第6（建物その他の工作物の取得に係る補償）第1項に掲げる現価率は、次の表（現価率表）を適用して求めるものとする。

(1) 木造建物の場合

木造建物現価率表

等級	建物の程度	耐用年数	経過年数													
			償却率	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	応急住宅程度	20年	0.0400	100.0%	960	920	880	840	800	760	720	680	640	600	560	520
2	公営住宅程度	35年	0.0228	100.0%	977	954	931	909	886	863	840	817	794	771	749	726
3	住宅金融支援機構住宅程度	48年	0.0166	100.0%	983	967	950	933	917	900	883	867	850	833	817	800
4	上等の一般建築	60年	0.0133	100.0%	987	973	960	947	933	920	907	893	880	867	853	840
5	極上等の建築	70年	0.0114	100.0%	989	977	966	954	943	931	920	909	897	886	874	863

等級	経過年数																			
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	480	440	400	360	320	280	240	200												
2	703	680	657	634	611	589	566	543	520	497	474	451	429	406	383	360	337	314	291	269
3	783	767	750	733	717	700	683	667	650	633	617	600	583	567	550	533	517	500	483	467
4	827	813	800	787	773	760	747	733	720	707	693	680	667	653	640	627	613	600	587	573
5	851	840	829	817	806	794	783	771	760	749	737	726	714	703	691	680	669	657	646	634

等級	経過年数																			
	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
2	246	223	200																	
3	450	433	417	400	383	367	350	333	317	300	283	267	250	233	217	200				
4	560	547	533	520	507	493	480	467	453	440	427	413	400	387	373	360	347	333	320	307
5	623	611	600	589	577	566	554	543	531	520	509	497	486	474	463	451	440	429	417	406

等級	経過年数																		
	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	
4	293	280	267	253	240	227	213	200											
5	394	383	371	360	349	337	326	314	303	291	280	269	257	246	234	223	211	200	

(2) 非木造建物の場合

非木造建物現価率表

等級	耐用年数	経過年数 償却率	経過年数																
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	30年	0.0266	100.0%	973	947	920	893	867	840	813	787	760	733	707	680	653	627	600	573
2	35年	0.0228	100.0%	977	954	931	909	886	863	840	817	794	771	749	726	703	680	657	634
3	40年	0.0200	100.0%	980	960	940	920	900	880	860	840	820	800	780	760	740	720	700	680
4	45年	0.0177	100.0%	982	964	947	929	911	893	876	858	840	822	804	787	769	751	733	716
5	50年	0.0160	100.0%	984	968	952	936	920	904	888	872	856	840	824	808	792	776	760	744
6	55年	0.0145	100.0%	985	971	956	942	927	913	898	884	869	855	840	825	811	796	782	767
7	60年	0.0133	100.0%	987	973	960	947	933	920	907	893	880	867	853	840	827	813	800	787
8	65年	0.0123	100.0%	988	975	963	951	938	926	914	902	889	877	865	852	840	828	815	803
9	70年	0.0114	100.0%	989	977	966	954	943	931	920	909	897	886	874	863	851	840	829	817
10	80年	0.0100	100.0%	990	980	970	960	950	940	930	920	910	900	890	880	870	860	850	840
11	90年	0.0088	100.0%	991	982	973	964	956	947	938	929	920	911	902	893	884	876	867	858

等級	経過年数																			
	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
1	547	520	493	467	440	413	387	360	333	307	280	253	227	200						
2	611	589	566	543	520	497	474	451	429	406	383	360	337	314	291	269	246	223	200	
3	660	640	620	600	580	560	540	520	500	480	460	440	420	400	380	360	340	320	300	280
4	698	680	662	644	627	609	591	573	556	538	520	502	484	467	449	431	413	396	378	360
5	728	712	696	680	664	648	632	616	600	584	568	552	536	520	504	488	472	456	440	424
6	753	738	724	709	695	680	665	651	636	622	607	593	578	564	549	535	520	505	491	476
7	773	760	747	733	720	707	693	680	667	653	640	627	613	600	587	573	560	547	533	520
8	791	778	766	754	742	729	717	705	692	680	668	655	643	631	618	606	594	582	569	557
9	806	794	783	771	760	749	737	726	714	703	691	680	669	657	646	634	623	611	600	589
10	830	820	810	800	790	780	770	760	750	740	730	720	710	700	690	680	670	660	650	640
11	849	840	831	822	813	804	796	787	778	769	760	751	742	733	724	716	707	698	689	680

等級 \ 経過年数	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
3	260	240	220	200																
4	342	324	307	289	271	253	236	218	200											
5	408	392	376	360	344	328	312	296	280	264	248	232	216	200						
6	462	447	433	418	404	389	375	360	345	331	316	302	287	273	258	244	229	215	200	
7	507	493	480	467	453	440	427	413	400	387	373	360	347	333	320	307	293	280	267	253
8	545	532	520	508	495	483	471	458	446	434	422	409	397	385	372	360	348	335	323	311
9	577	566	554	543	531	520	509	497	486	474	463	451	440	429	417	406	394	383	371	360
10	630	620	610	600	590	580	570	560	550	540	530	520	510	500	490	480	470	460	450	440
11	671	662	653	644	636	627	618	609	600	591	582	573	564	556	547	538	529	520	511	502

等級 \ 経過年数	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76
7	240	227	213	200																
8	298	286	274	262	249	237	225	212	200											
9	349	337	326	314	303	291	280	269	257	246	234	223	211	200						
10	430	420	410	400	390	380	370	360	350	340	330	320	310	300	290	280	270	260	250	240
11	493	484	476	467	458	449	440	431	422	413	404	396	387	378	369	360	351	342	333	324

等級 \ 経過年数	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
10	230	220	210	200										
11	316	307	298	289	280	271	262	253	244	236	227	218	209	200

第4条 運用方針第13（土地の使用に係る補償）に規定する一定の率は、土地の種別に応じ次に掲げる率とするものとする。

- (1) 宅地、宅地見込地及び農地 6パーセント
- (2) 林地及びその他の土地 5パーセント

第5条 基準第26条（空間又は地下の使用に係る補償）は、次により処理する。

- 1 同条に規定する空間又は地下の使用に係る補償額は、別記2土地利用制限率算定要領の定めるところにより算定するものとする。
- 2 土地の最有効使用の方法、周辺地域を含めた公的規制の状況、将来の利用構想及びその可能性、地盤・地質等の状況、地域における慣行等の事情を総合的に勘案して、土地の利用が妨げられないと認められる場合等前項の算定要領により難しい場合は、その適用はないものとする。

第6条 運用方針第16（建物等の移転料）第1項(6)第1号に掲げる従前の建物の標準耐用年数は、次の表（等級別標準耐用年数表）を適用して求めるものとする。

ただし、同表の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、同号の算式を参考に求めることができるものとする。

(1) 木造建物の場合

木造建物等級別標準耐用年数表

等級	建物の程度	耐用年数	備考
1	応急住宅程度	20年	仮設程度のもの及び物置、畜舎その他これらに類するものを含む。
2	公営住宅程度	35年	工場、倉庫、車庫、市場その他これらに類するものを含む。
3	住宅金融支援機構住宅程度	48年	劇場、映画館、学校、病院その他これらに類するものを含む。
4	上等の一般建築	60年	
5	極上等の建築	70年	

(2) 非木造建物の場合

非木造建物等級別標準耐用年数表

等級	建物の構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造(肉厚9mm以上、主としてH型構造)	れんが造、コンクリートブロック造、石造	鉄骨造(肉厚9mm~4mm)	鉄骨造(肉厚4mm以下)、軽量鉄骨造
	建物の用途					
1	工場及び倉庫(塩素、塩酸、硝酸等の腐食性を有する液体又は気体を使用しているもの)	40年	40年	35年	35年	30年
2	工場及び倉庫(一般的なもの)、市場その他これらに類するもの	65	60	55	50	45
3	旅館、ホテル、百貨店、劇場、飲食店その他これらに類するもの	80	70	65	60	50
4	事務所、住宅、アパート、店舗、病院、学校その他これらに類するもの	90	80	70	60	55

第7条 運用方針第16（建物等の移転料）第1項（6）第1号に掲げる再築補償率は、次により処理する。

1 同号に規定する価値補正率は、従前の建物の経過年数が標準耐用年数の5割以上で、かつ、標準耐用年数満了時までの建物である場合については、次によるものとする。

ただし、従前の建物の経過年数が標準耐用年数の5割未満であっても特に価値補正を考慮する必要がある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ことができるものとする。

（1）木造建物の価値補正率は、次の表（各項目別補正率表）に掲げる補正率の範囲内で定めた各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。

（2）非木造建物の価値補正率は、補修の実態を踏まえ、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ことができるものとする。

各項目別補正率表

番号	補正項目	補正率	備考
1	柱が15cm角以上の建物	5%	
2	屋根に補修が施されている建物	3	葺替え
3	内壁に補修が施されている建物	3	張替え
4	外壁に補修が施されている建物	4	張替え
5	柱に補修が施されている建物	5	取り替え
6	土台に補修が施されている建物	5	取り替え
7	その他の補正項目		
	(1) 軒先のたる木、野地板を保護するための鼻かくし、破風板による補修が施されている建物	3	
	(2) 土台に防腐、白蟻消毒が施されている建物	2	
	(3) 出入口、雨戸、窓等の木造建具がアルミサッシ等の金属建具に取替えられている建物	4	
	(4) 建築基準法に定められている床高以上の床高によって湿気等の対策が施されている建物	1	
	(5) 浴室の浴槽、壁及び床タイル等の補修が施されている建物	3	
	(6) 建物の立地条件から判断して採光による環境条件が優れている建物	4	
	(7) 建物の立地条件から判断して通風による環境条件が優れている建物	3	

2 従前の建物が、経過年数が標準耐用年数を超過している建物である場合の再築補償率は、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当該建物の実態的耐用年数を定め、同号の算式を参考に求めることができるものとする。

第7条の2 運用方針第16（建物等の移転料）第2項に定める工作物のうち、機械設備の移転料は、次により処理する。

1 機械設備の移転料は、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。

(1)復元費 = 復元工事費（運搬費を含む）+解体処分費－売却価格

(2)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

2 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

(1)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、固定資産税台帳等の取得年月から認定する。

(2)機械設備の標準耐用年数

機械設備の標準耐用年数は、次の表（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。

機械設備標準耐用年数表

区分	年数
1 食料品製造業用設備	29
2 飲料、たばこ又は飼料製造業用設備	29
3 繊維工業用設備	
炭素繊維製造設備	
黒鉛化炉	9
その他の設備	20
その他の設備	20
4 木材又は木製品(家具を除く。)製造業用設備	23
5 家具又は装備品製造業用設備	32
6 パルプ、紙又は紙加工品製造業用設備	35
7 印刷業又は印刷関連業用設備	
デジタル印刷システム設備	12
製本業用設備	20
新聞業用設備	
モノタイプ、写真又は通信設備	9
その他の設備	29
その他の設備	29
8 化学工業用設備	
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
塩化りん製造設備	12
活性炭製造設備	14
ゼラチン又はにかわ製造設備	14
半導体用フォトレジスト製造設備	14
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
その他の設備	23
9 石油製品又は石炭製品製造業用設備	20
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
11 ゴム製品製造業用設備	26
12 なめし革、なめし革製品又は毛皮製造業用設備	26
13 窯業又は土石製品製造業用設備	26
14 鉄鋼業用設備	
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
純鉄、原鉄、ベースメタル、フェロアロイ、鉄素形材又は鑄鉄管製造業用設備	26
その他の設備	40
15 非鉄金属製造業用設備	
核燃料物質加工設備	32
その他の設備	20
16 金属製品製造業用設備	
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
その他の設備	29
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
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。)	
金属加工機械製造設備	26
その他の設備	35
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
20 電子部品、デバイス又は電子回路製造業用設備	
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
プリント配線基板製造設備	17
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
その他の設備	23
21 電気機械器具製造業用設備	20
22 情報通信機械器具製造業用設備	23
23 輸送用機械器具製造業用設備	26
24 その他の製造業用設備	26

区分	年数
28 水産養殖業用設備	14
29 鉱業、採石業又は砂利採取業用設備	
石油又は天然ガス鉱業用設備	
坑井設備	8
掘さく設備	17
その他の設備	33
その他の設備	17
30 電気業用設備	
電気業用水力発電設備	58
その他の水力発電設備	53
汽力発電設備	40
内燃力又はガスタービン発電設備	40
送電又は電気業用変電若しくは配電設備	
需要者用計器	40
柱上変圧器	48
その他の設備	58
鉄道又は軌道業用変電設備	40
その他の設備	
主として金属製のもの	45
その他のもの	21
31 ガス業用設備	
製造用設備	26
供給用設備	
鑄鉄製導管	58
鑄鉄製導管以外の導管	34
需要者用計量器	34
その他の設備	40
その他の設備	
主として金属製のもの	45
その他のもの	21
32 熱供給業用設備	45
33 水道業用設備	48
34 通信業用設備	25
35 放送業用設備	17
36 鉄道業用設備	
自動改札装置	14
その他の設備	33
37 倉庫業用設備	33
38 飲食料品卸売業用設備	29
39 建築材料、鉱物又は金属材料等卸売業用設備	
石油又は液化石油ガス卸売用設備(貯そうを除く。)	37
その他の設備	23
40 飲食料品小売業用設備	26
41 その他の小売業用設備	
ガソリン又は液化石油ガススタンド設備	23
その他の設備	
主として金属製のもの	49
その他のもの	23
42 宿泊業用設備	28
43 飲食店業用設備	22
44 洗濯業、理容業、美容業又は浴場業用設備	36
45 その他の生活関連サービス業用設備	17
46 娯楽業用設備	
遊園地用設備	19
ボウリング場用設備	36
その他の設備	
主として金属製のもの	47
その他のもの	22
47 教育業(学校教育業を除く。)又は学習支援業用設備	
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	

25	農業用設備	19
26	林業用設備	14
27	漁業用設備(次区分に掲げるものを除く。)	14

	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

第7条の3 運用方針第16（建物等の移転料）第2項に定める工作物のうち、附帯工作物の移転料は、次により処理する。

1 附帯工作物の移転料は、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。

（1）復元費＝復元工事費（運搬費を含む。）＋解体処分費－発生材価額

（2）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

2 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

（1）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。

（2）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、次の表（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。

附帯工作物標準耐用年数表

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	3 0
7	電気設備等	電気、給排水、衛生、ガス設備関係	3 2
8	舗装	アスファルト、コンクリート等土間叩きのもの	3 4
9	井戸	打込井戸	2 9
		掘井戸	7 2

第8条 基準第32条（区分所有建物の取得等）は、別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領により処理するものとする。

第9条 運用方針第18（動産移転料）は、次により処理するものとする。

1 動産移転料は、次式により算定する。

貨物自動車1台当たりの動産の移転費×当該動産の運搬に必要な貨物自動車台数

(1) 貨物自動車1台当たりの動産の移転費は、貨物自動車1台当たりの動産の移転に通常要する梱包、小運搬、積み込み及び積み卸しのため必要な労力費、運賃、荷造りの材料費並びにその他の雑費の合計額とし、次により求めるものとする。この場合において、貨物自動車の車種は、屋内動産にあつては2トン積又は4トン積貨物自動車とし、一般動産にあつては動産の品目、種類、数量、体積等に応じた貨物自動車とするものとする。

なお、取扱いが困難な動産があるときは、実情に応じて必要な経費を加算することができるものとする。

一 労力費 屋内動産にあつては、2トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の2人分とし、4トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の4人分とし、一般動産にあつては2トン積貨物自動車の場合は荷扱夫の平均賃金の1人分とする。ただし、通常の小運搬の範囲を超える小運搬が必要であると認められるときは、実情に応じて適宜補正することができるものとする。

二 運賃 屋内動産にあつては当該地域における引越荷物に係る1日当たりの標準的な一般貨物自動車の運賃を1日当たりの往復回数（通常2回とし、当該地域の実情に応じて適宜1回とすることができるものとする。）で除した運賃とし、一般動産にあつては使用車両の最大積載量及び移転距離（通常4キロメートルとし、当該地域の実情に応じて適宜加算できるものとする。）に基づいた当該地域における一般貨物自動車の標準的な運賃とする。

三 荷造材料費 ダンボール箱、ガムテープ等の荷造りに要する資材費とする。

四 その他の雑費 前3号の費用の合計額の10パーセントとする。

(2) 建物を残地に移転する場合においては、(1)にかかわらず実情に応じて(1)により算定した額の50パーセントから100パーセントの範囲内で適正に定める額を貨物自動車1台当たりの動産の移転費とする。

(3) 当該動産の運搬に必要な貨物自動車台数は、屋内動産については、原則として、次の表（住居面積別標準台数表）を適用して求めるものとし、屋内動産については次の表によることが著しく実情に合わないと思えられる場合及び一般動産については、動産の品目、種類、数量、体積その他台数算出上必要な事項を調査して、適当と思えられる車種及び台数を決定するものとする。

住居面積別標準台数表

住居面積	15㎡未満	15㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 75㎡未満	75㎡以上 105㎡未満	105㎡以上 140㎡未満	140㎡以上 180㎡未満	180㎡以上
2トン積貨物自動車台数	1台		1台		1台		1台	
4トン積貨物自動車台数		1台	1台	2台	2台	3台	3台	4台

注（1）この表は家族人員5名以内の場合又は家族人員が5名を超え、かつ、住居面積が50平方メートル未満の場合に適用するものとし、家族人員が5名を超え、かつ、住居面積が50平方メートル以上の場合については、5名を超え3名を増すごとに2トン積貨物自動車1台を加算（加算したことにより2トン積貨物自動車2台となる場合は、4トン積貨物自動車1台に置き換えるものとする。）して適用するものとする。この場合において、人員に3名未満の端数が生ずるときは3名として計算するものとする。

（2）住居面積は、移転対象となっている建物のうち、常時居住の用に供している部分の延べ面積とする。

2 仮住居等を経由して移転する場合においては、前項により算定した額と同額（（1）第1号のただし書きにより補正しているときは補正により増額した額を、（1）第2号において1日の往復回数を1回又は移転距離を4キロメートル以上としているときは、1日の往復回数2回又は移転距離4キロメートルとして計算した額を超える額を、それぞれ控除するものとする。）を加算するものとする。

第10条 運用方針第20（家賃減収補償）第1項及び第2項に規定する従前の建物の家賃（月額）は、補償契約締結前の1年間における当該建物に係る家賃収入額（運用方針第20第3項により相当と認められる期間を加える場合にあっては、同項の借家人が移転してから補償契約締結までの期間の家賃収入の相当額を加えた額）を12で除した額とする。

第10条の2 運用方針第21（借家人に対する補償）第3項に掲げる補償年数は、次の表（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、建物の全部又は一部を現に賃借りに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。

2 前項の規定にかかわらず、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。

家賃差補償年数表

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

第11条 運用方針第24（移転雑費）第2項(1)に掲げる移転先又は代替地等の選定に要する日数は、次の表（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ものとする。

移転先等選定補償日数表

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) 15日	3日
	曳 家	自己所有地	5日
		他人所有地	10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。

(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の上、この表に準じて算定するものとする。

(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。

第12条 運用方針第24（移転雑費）第6項に掲げる就業不能日数は、次の表（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とするものとする。

就業不能補償日数表

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) 32日	(23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) 7日	(12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。

第13条 運用方針第25(立木の移植補償)第2項に規定する立木の正常な取引価格は、果樹等の収穫樹については、近傍における同種の収穫樹の取引事例に基づいて求めることができる場合を除き、運用方針第28に準じて算定するものとする。

第14条 運用方針第25(立木の移植補償)第3項に掲げる収穫樹の移植に伴う移植後の減収率は、次の表(移植後の減収率表)を適用して求めるものとする。

移植後の減収率表

種 別	年別(n)			
	1年目	2年目	3年目	4年目
柿	0.9	0.7	0.3	0.1
びわ	0.9	0.5	0.3	0.1
梨	0.8	0.4	0.2	0.1
桃	0.9	0.5	0.3	0.1
みかん	1.0	0.8	0.4	0.2
梅	0.9	0.5	0.3	0.1
栗	0.6	0.3	0.1	
いちじく	0.4	0.3	0.2	0.1
ぶどう	0.8	0.4	0.2	0.1
りんご	0.9	0.5	0.3	0.1
くるみ	0.8	0.4	0.1	

第15条 運用方針第29（庭木等の伐採補償等）第2項に規定する庭木等の正常な取引価格は、同項により基準とした取引価格に、観賞樹又は利用樹にあつてはその手入れ、管理等の状況に応じてその20パーセントの範囲内で適正に定めた額を加算し、又は減額して算定するものとし、風致木にあつてはその50パーセントに相当する額を標準として算定するものとする。

第16条 運用方針第33（営業休止の補償）第1項(5)に掲げる得意先喪失補償に係る売上減少率は、次の表（売上減少率表）を適用して求めるものとする。

売上減少率表（1か月間の売上高を100とする）

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

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
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	飲食料品、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	
飲食店業	12	食事を主とする飲食店業（大衆食堂、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

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
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。

（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。

（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。

第17条 運用方針第33（営業休止の補償）第1項(5)に掲げる限界利益率算定に係る固定費の認定は、次の表（費用分解基準一覧表）を適用して求めるものとする。ただし、費用分解基準一覧表を適用して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。

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

費用分解基準一覧表

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、戻入は除く。
	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		○						

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	
⑧	厚生費		○						
⑨	特許権利使用料		×						
⑩	試験研究費		○						
⑪	退職金		○						引当金の繰入、戻入は除く。
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	不動産貸借料、 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。
㉑	旅費		○						
㉒	交通費		○						
㉓	通信費		○						
㉔	保管料		○						
㉕	雑費		○						
4	工事原価	(建設業)							
①	材料費			×					
②	仮設経費			×					仮設材賃借料、仮設損料、 仮設損耗費等
③	機械等経費			×					機械等賃借料、機械等 損料、機械等運搬費等
④	退職金			○					現場従業員に対するもの
⑤	外注費			×					労務下請をしている場合の 賃金を含む。
⑥	動力用水光熱費			×					電力、ガス、水道、石油等の 費用及び計器類の損料。現場の 事務、管理で使用した経費

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	
⑦	労務管理費			○					労務者の募集、解散の費用、作業用具、作業用被服、宿舍用品等
⑧	設計費			×					外注設計料及び社内の設計費の負担額
⑨	運搬費			×					材料費、機械等経費に含まれるものを除く現場関係の運送諸経費。自社車両費を含む。
⑩	地代家賃			○					現場で使用する土地、建物等の賃借料
⑪	事務用消耗品費			○					
⑫	通信交通費			○					
⑬	交際費			○					
⑭	補償費			○					道路、河川、隣接物の毀損に対する補償費の額
⑮	労務費			×					現場における直接作業に対する労務者の賃金、割増金、現物給与等
⑯	租税公課			○					現場において賦課される固定資産税、自動車税等
⑰	保険料			○					現場において賦課される火災保険料、自動車保険料
⑱	現場従業員給料手当			○					現場に従事する従業員の給料手当、賞与、賃金等（労務者の賃金等は含まず）
⑲	法定福利費			○					現場において賦課される社会保険料、労災保険料共済組合掛金等
⑳	福利厚生費			○					現場従業員に対する福利厚生費、賄費
㉑	雑費			○					
5	販売費・一般管理費								
①	販売員給与			○	○	○	○		
②	販売員旅費			○	○	○	○		
③	広告宣伝費			○	○	○	○	○	
④	容器包装費			×	×	×	×	×	荷造材料費を含む。

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	
⑤	発送配達費	外注運搬費 荷造費 自社車両費	× × ○	× × ○	× × 050%	× × ○	× × ○	× × ○	車両燃料費、修繕費を含む。
⑥	販売促進費		×	×	×	×	×	×	販売手数料、見本費を含む。
⑦	役員報酬		○	○	○	○	○	○	
⑧	事務員給与		○	○	○	○	○	○	
⑨	雑給		×	×	×	×	×	×	臨時雇員に対する臨時的賃金、給与
⑩	従業員賞与		○	○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。
⑪	退職金		○	○	○	○	○	○	引当金の繰入・戻入は除く。
⑫	減価償却費		○	○	○	○	○	○	
⑬	地代・家賃		○	○	○	○	○	○	不動産賃借料、事務用機械車両等のレンタル料、リース料を含む。
⑭	修繕費		○	○	○	○	○	○	
⑮	事務用消耗品費		○	○	○	○	○	○	
⑯	通信交通費		○	○	○	○	○	○	
⑰	水道光熱費		○	○	○	○	×	×	
⑱	租税公課		○	○	○	○	○	○	
⑲	寄付金		○	○	○	○	○	○	
⑳	外注費		×	×	×	×	×	×	
㉑	保管料		/	/	×	×	/	/	
㉒	接待交際費		○	○	○	○	○	○	
㉓	保険料		○	○	050%	○	○	○	
㉔	備品・消耗品費		○	○	○	○	○	○	
㉕	法定福利費		○	○	○	○	○	○	
㉖	厚生費		○	○	○	○	○	○	
㉗	管理諸費		○	○	○	○	○	○	顧問料等の専門家費用
㉘	試験研究費		○	○	○	○	○	○	
㉙	諸会費		○	○	○	○	○	○	
㉚	組合費		○	○	○	○	○	○	
㉛	図書費		○	○	○	○	○	○	
㉜	雑費		○	○	○	○	○	○	

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	
6	営業外費用								
①	支払利息割引料	借入金利息 手形割引料 社債利息	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	

注(1) 費用分解にあたり、個人営業の場合には必要経費中に自家労働の評価額は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、個人営業の場合と同様に取り扱うことができるものとする。

(2) 貸倒償却、繰延資産の償却は除く。

第18条 運用方針第43(残地等に関する損失の補償)第1項(3)に掲げる残地の売却損率は、次の表(残地売却損率表)を参考として求めるものとする。

残地売却損率表

(単位：%)

標準地と残地の格差率 必要となる 早急性の程度	標準地と残地の格差率			
	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 20%未満	20%以上
高い	10	20	25	30
普通	5	15	20	25
低い	0	5	10	20

(注) 「必要となる早急性の程度」の判断に当たっては、事業施行の緊急性等を勘案することができるものとする。

第19条 運用方針第44(残地等に関する工事費の補償)に関する高低差に係る残地工事費の補償額については、別記4残地工事費補償実施要領により算定するものとする。

第20条 運用方針第52(隣接土地に関する工事費の補償)に関する高低差に係る工事費の補償額については、別記4残地工事費補償実施要領(ただし、同要領第7条第2項を除く。)に準じて算定するものとする。

第21条 運用方針中の補償額の算定に用いる年利率等は、次により処理する。

- (1) 第7(立木の取得に係る補償)第1項、第3項及び第5項、第16(建物等の移転料)第1項(6)及び第3項(3)、第16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)、第21(借家人に対する補償)第2項、第25(立木の移植補償)第3項、第26(用材林の伐採補償)第2項、第27(薪炭林の伐採補償)第3項並びに第28(果樹等の収穫樹の伐採補償)第1項及び第2項の年利率は、0.7パーセント
- (2) 第9(漁業権等の消滅に係る補償)及び第15(権利の制限に係る補償)第1項(3)一の還元利率並びに第12(水を利用する権利等の消滅に係る補償)第3項、第32(営業廃止の補償)第2項及び第48(特産物補償)第3項の年利率は、8パーセント
- (3) 第10(鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅に係る補償)第4項の蓄積利率は、6パーセント
- (4) 第43(残地等に関する損失の補償)第3項の年利率は、土地の種別に応じ第4条に定める率

第21条の2 第7条の2第2項及び第7条の3第2項の年利率は、0.7パーセントとする。

第22条 自動車の保管場所に係る補償は、別記5自動車保管場所補償実施要領により処理するものとする。

第23条 配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供されている土地に関する補償については、基準第30条第3項及び第30条の2並びに運用方針第16の2に定めるもののほか、別記6配偶者居住権補償実施要領に定めるところによるものとする。

附 則

1 公共施設の設置に起因する日陰により生ずる損害等に係る費用負担について（昭和51年2月23日付け建設省計用発第4号建設事務次官通達）、公共施設の設置に起因するテレビジョン電波受信障害により生ずる損害等に係る費用負担について（昭和54年10月12日付け建設省計用発第35号建設事務次官通達）、公共事業に係る工事の施行に起因する水枯渇等により生ずる損害等に係る事務処理要領の制定について（昭和59年3月31日付け建設省計用発第9号建設事務次官通達）及び公共施設の設置に起因する日陰により生ずる太陽光発電設備に対する損害に係る費用負担について（平成29年3月29日付け国土用第68号土地・建設産業局総務課長通知）の付録に規定する年利率は、第21条(1)に定める率とする。

2 土地鑑定評価依頼事務要領準則（昭和43年4月5日付け建設省厚発第137号建設大臣官房長通達）の一部を次のように改める。

第3条中「損失補償取扱要領（平成11年3月29日付け建設省経整発第23号建設経済局長通達）別記1土地評価事務処理要領」を「国土交通省損失補償取扱要領（平成15年8月5日付け国土交通省国総国調第58号総合政策局長通知）別記1土地評価事務処理要領」に改める。

3 土地評価事務処理細則（昭和62年1月8日建設省経整発第3号建設経済局調整課長通知）の一部を次のように改める。

第1条中「損失補償取扱要領（平成11年3月29日付け建設省経整発第23号建設経済局長通達）別記1土地評価事務処理要領」を「国土交通省損失補償取扱要領（平成15年8月5日付け国土交通省国総国調第58号総合政策局長通知）別記1土地評価事務処理要領」に改める。