## 最新

# 建物移転 補償実務

区分所有建物 (マンション)

区分所有建物とは、「建物の区分所有等に 第69号。以下「区分所有法」という)の対 物の構造上区分された数個の部分について変 たは倉庫その他建物としての用途に供する 分がそれぞれ所有権の目的とされているも

1

区分所有法上、この構造上区分された独 有権を「区分所有権」、区分所有権の目的 という (第2条第1項、第3項)。

2 配偶者居住権を有する者に対する建物移転補償

5ため、残された配偶者の生活に配慮する等の観点 種利を保護するための制度として配偶者居住権と配

3条の2の細目等を定める政令」、「公共用地の取 3網」の補償基準等の根幹規程をはじめとする公共 |横基準、<u>同細則</u>等においても、所要の改正がなさ 3 月 2 日付け、国土交通省土地・建設産業局公共 「配偶者居住権に関する損失補償・用地事務規定 者居住権に関する損失補償等についての Q&A」

的な改正項目として、預貯金の払い戻し制度(適 一定の範囲で預貯金の払い戻しを受けることが 書遺言の方式緩和(自筆によらない財産目録の答 自筆証言遺言書保管制度、相続人以外の被相続人 人の療養看護等を行った場合の特別の寄与の制度

非木造建物についても、木造建物に準じて再築補償率における耐用 Q8 年数を補正することができるのでしょうか。

木造建物の価値補正については、平成元年時の解説として As 邦木道建物の偏態性については、木造建物に限り補正することができる が、非木造建物については補正することはできない。

、ティルは生物に シャ には同盟 する ここは ここない。 その理由は、非木造建物の耐用年数は木造建物と異なりそのほとんどが 温体部分であり、仕上げ材は耐用年数の延長要因とはならないからであ る。また、軀体の補修は大幅な改造となることから、別の耐用年数として 新たに考慮すべきものと考える。」とし、木造建物に限り価値補正するこ とができる扱いとしていたところであるが、以下のとおり、令和2年の 基準改正時において、非木造建物についても、価値補正が可能とされたも のである。

#### 【基準改正の経緯】

(非木造建物への補修による価値補正の適用)

(明不)起達物・いて間隔による面面間間上の週刊) 建物に関する補償については、平成元年に建物移転料等の大幅な見直し が行われたが、現行の補償基準は、非木造住宅について補修による価値補 正を一切考慮できない規定となっている中において、以下の理由により、 令和2年の損失補償基準改正において、非木造建物についても価値補正 おれる キャンは天神順盛華以上において、ディル旦建物にファイン 日間に開立 を可能 (補修の実態を踏まえ、一級建築士の意見聴取その他適切な方法に より、価値補正率を定めることができる)とすることとした。

①基準改正から30年の歳月を経て、各起業者から非木造建物にも補修に

よる価値補正の適用を求める声が高まってきている。 ②木造建物も非木造建物も、通常の補修(屋根、内壁、外壁の補修等)の 内容に大きな差異はないことからも、木造建物のみに限定する取扱いを 改める必要がある。

れた点である。 いては、令和2年4月1日より施行され、これに

が参考送付されている。

最新

## 建物移転 補償実務

建物移転補償実務研究会

- -般財団法人 阪神高速地域交流センタ -般社団法人 社会資本整備支援機構

課題を 中心として

#### 法律情報出版

- ■編集:建物移転補償実務研究会
- ■編集協力:一般社団法人公共用地サポートセンター
  - 一般財団法人阪神高速地域交流センター
  - 一般社団公人 社会資本整備支援機構
- ■体裁:A5 判・横組・並製本 (カバージャケット)・総頁 280 頁
- 定価: 2.750 円 (本体 2.500 円+税 10%)
- ISBN978-4-939156-48-9

## 本書の特色

本書は、建物移転工法の大幅見直しから 35 年以上 が経過したのを受け、移転工法制定後現在までに改 善や見直しが議論された背景や経緯について解説し、 また、今日的な課題として整理や解釈の変更が必要 となってきた諸課題について取り上げたものです。 具体的には、第1部として「建物移転補償の見直し 箇所」を抽出してこの背景説明や解説を加え、第2 部では、「建物移転補償の今日的課題」と題して、区 分所有建物敷地及び建物に対する補償や移転及び取 得補償等について論じ、また、民法改正に伴って制 度化された「配偶者居住権」に関連して「配偶者居 住権を有する者に対する建物移転補償」等について、 最新情報に基づいて解説を加えています。改めて「建 物移転補償」を整理・理解しようとする皆さんや、 新たに建物移転補償を学ぼうとする皆さんにとって 恰好の書籍と思われます。

**法律情報出版株式会社** 〒169-0073 東京都新宿区百人町1-23-10 M&T4F

## 03-3367-1361 office@legal-info.co.jp

#### はしがき

#### 第1部 建物移転補償の実務(基礎編)

- 3 7 日 全1079年本 日 全1079年 日 全1079年 日 2070年 日 2

- (1) 復元工法(2) 除却工法
- (3) 曳家工法
- (4) 改造工法
- (5) 再築工法

- (5) 再築工法 3 法令等の位置づけ (1) 土地収用法 (2) 土地収用法第88条の2の細目等を定める政令 (3) 公共用地の取得に伴う損失補償基準 (4) 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則

#### Q & A

- 平成元年の移転工法改正の背景と経緯について教えてく Q1
- 「残地」が合理的な移転先となるかどうかを検討する場合  $Q_2$
- 「残地」が合理的な移転先となるかどうかを検討する場合の「経済的検討」の意義はどこにあるのでしょうか。「残地」が合理的な移転先となるかどうかを検討するにあたり、有形的検討・機能的検討・法制的検討をした結果、合理的と判断されたときは、構外の再築工法による補償総額を超えてもよいのでしょうか。 改造工法の認定にあたっての留意事項はどのような点ですか。

- すか。 既存不適格の建物について、法令上の施設改善費用の取扱いはどうしたらよいですか。 再築補償率の補正をする場合、それぞれの補正項目の確認及び補正率の判断基準はどう行ったらいいのでしょうか。 再築補償率の補正は、建物の経過年数に関係なく適用し Q6

- しょうか。 Q14 移転先の検討にあたり、相手方が残地に隣接する農地を 移転先として申し出ている場合、これを含むことが可能 ですか、また、高低差を解消するための盛土造成工事が必 要な場合、これを補償することは可能ですか。 Q15 違反建築物については、移転補償上において、どのように 扱えばよいですか。

#### 第2部 建物移転補償の今日的課題(応用編)

1 区分所有建物(マンション) (1)区分所有建物とその敷地の法的性格

## 基本用語解説

区分所有権 / 敷地利用権 / 敷地権

- (2) 区分所有建物敷地の補償の基本的な考え方
- 区分所有建物の移転及び取得補償
- (5) 区分所有権等の算定

#### 注釈

正常な取引価格による価額 / 減価補正 / 共有持分の割合

【区分所有権等の比準価格算定の具体的な流れ(比較の方法)】

原価法/効用比による配分率/建物及び敷地の再調達原価に係る 減価修正 / 建付地としての減価補正

- (6) 区分所有建物敷地取得に係る補償手続

- ◇敷地利用権の売却手続 (7) 残存区分所有者の事業用地内に存する敷地利用権との 交換(実施要領第7条) (8) 建物の一部が支障となる場合に取得する建物の範囲 (実施要領第12条) (9) 区分所有建物の一部切り取り可能な場合の残存区分所 有建物に対する補償(実施要領第13~17条) (10)法令等の位置づけ

#### Q & A

- 区分所有権を取得しない場合の敷地の評価はどのよう
- に考えたらよいでしょうか。 区分所有権等の価格を取引事例価格から算定する場 Q2
- 合、どのような事例を収集することがよいでしょうか。 各戸の区分所有権等の評価にあたり、販売会社が設定 した販売価格表を参考として算定することは妥当で しょうか。 区分所有者の総意で残地にほぼ従前と同規模の区分所

- 区分所有者の総意で残地にほぼ従前と同規模の区分所 有趣物を再築したいとの要求がある場合、残地を特定移 転先として移転補償を認定することは妥当でしょうか。 マンション建替法を活用した補償方法にあたり、どの ような点に留意すべきでしょうか。 区分所有建物敷地の一部取得に伴いコンクリート叩き 等の附帯工作物が支障となりますが、残地内に移転す る場所も移転する必要もないと判断される場合の補償 方法、移転料算定としては、どのように扱ったらよいで すか。
- すか。 駐車場が支障となり、敷地内に移転場所が確保できな い場合の駐車場利用者の駐車場が利用できないことに
- 対する補償はどのように扱ったらよいですか。 建物は支障とならず、区分所有建物敷地の一部を取得す Q8 建物は支障とならず、区分所有建物敷地の一部を取得するケースにあたり、管理組合等において総会の決議を経る必要がある事項として、具体的に、どのようなものが挙げられるのでしょうか。
  Q9-① 区分所有建物敷地の一部を取得することになりますが、取得部分の分筆登記手続につき、近年要件緩和がなされたようですが、どのような扱いとなりますか、登記手続に関して、具体的にどのようなものが必要となりますか。
  Q10 土地収用法における未取得の区分所有権の収用はどうすればいいですか。

  □ 配偶素足は接た右する素に対する建物総転達機

### 2 配偶者居住権を有する者に対する建物移転補償

- はじめに
   配偶者居住権の概要

- (2) 証明有信任他の概要 (3) 補償の基本的な考え方 (前提となる各種制度趣旨 (配偶者居住権の評価の考え方) (敷地利用権の評価の考え方) ②配偶者居住権等に関する補償の基本方針

- ②配偶者居住権寺に関する相償の基本方針 ③配偶者居知居在権に関する補償基準の構成 ④配偶者居住権に関する補償基準の構成 ⑤配偶者居住権の目的となっている建物の移転に係る補 償(控除方式)具体の算定例 ⑥配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供 されている土地に対する補償具体の算定例 ⑦配偶者居住権が消滅する場合の移転工法 法全等の位置づけ

## Q & A

- 配偶者居住権者と借家人とにおいて、補償の取り扱いの
- 違いがあるのはなぜですか。 Q2 建物の共有者兼配偶者居住権者となる場合の補償額算定
- 建物の共有者兼配偶者居住権者となる場合の補償額算定 上の取り扱いはどのようになりますか。 敷地の一部が事業計画内にあり、建物移転が必要な(建物 が滅失する移転工法を認定している)場合における残地 部分に係る配偶者居住権に基づく敷地利用権の消滅に伴 う補償等はどのようになるのですか。 補償対象となっている建物が複数棟ある場合の取り扱い はどうすればいいのでしょうか。 塀や門扉など工作物のみが支障となる場合の取り扱いは どうなるのでしょうか。 土地所有者と建物所有者が異なる、すなわち、借地権等が 土地に設定されている場合の配偶者居住権の敷地利用権 相当分の補償はどのように扱うことになりますか。 配偶者居住権の有無の調査な、どのように行うのですか。 配偶者居住権の有無の調査方法のうち、間取り前の公的 資財取資産等実施にあたっての留意点としては、どのよ うなことが挙げられますか。 関取り調査等実施にあたっての留意点としては、どのよ

- うなことが挙げられますか。 **Q10** 配偶者居住権者に対する消費税等の税額、消費税等相当 額はどのように扱われるのですか。

- 「補償基準」等改正の動向 -建物調査算定等検討の方向性-
  - (1) 現状の課題 ①用地関係業務
  - ②建物の調査算定 ③建物の市場価格等
- ③建物の市場価格等
  (2) 整理の方針
   ①建物移転料と市場価値
  (②建物の推定再建築費
   ③ツー・パイ・フォーエ法、プレハブエ法の建物の調査
   算定基準化
   ④住宅用途に係る調査積算の共通化
  (⑤補債標準単価
  (3) 要領の主要改正事項
   ①建物の区分(木1・非木Iの拡充)
   ②要領の追加(ツーバイフォーエ法又は木質系プレハブエ法)

- ③除却工法における所有者不明土地法等との整合 (4) その他用地 DX の動き (参考)地域福利増進事業ガイドライン(令和4年11月国

- (参考)地域福州福建事業ガイトライン(令和4: 土交通省不動産・建設経済局) (参考)建物移転料算定要領(新旧) (参考)用地行政の最近の動き 1. 所有者不明土地に関する現状と課題 2. 用地関係業務に係る DX の現状紹介

【法令】 【通知】 【裁決例】 【判例】

## 参考文献

#### 編集協力団体一覧

一般补団法人 公共用地 サポートセンター

阪神高速 地域交流センター

一般社団公人 社会資本 整備支援機構



- 般財団法人

DELIVERY D
四次抵抗
59601752
100
100 miles
FE 200
1002/2017

最新 建	初个	夕军工作	制具	夫机	分	を	申し込みます。	年	月	日
フリガナ										
お名前										
ご住所	(〒	_	都道原	)	X	市町村				
連絡先	TEL		HI- ACM	FAX		E-mail				
請求先	機関名:				所属:					
必要書類	□見積書:  通		通	-	□納品書:	通	□請求書	:	通	