

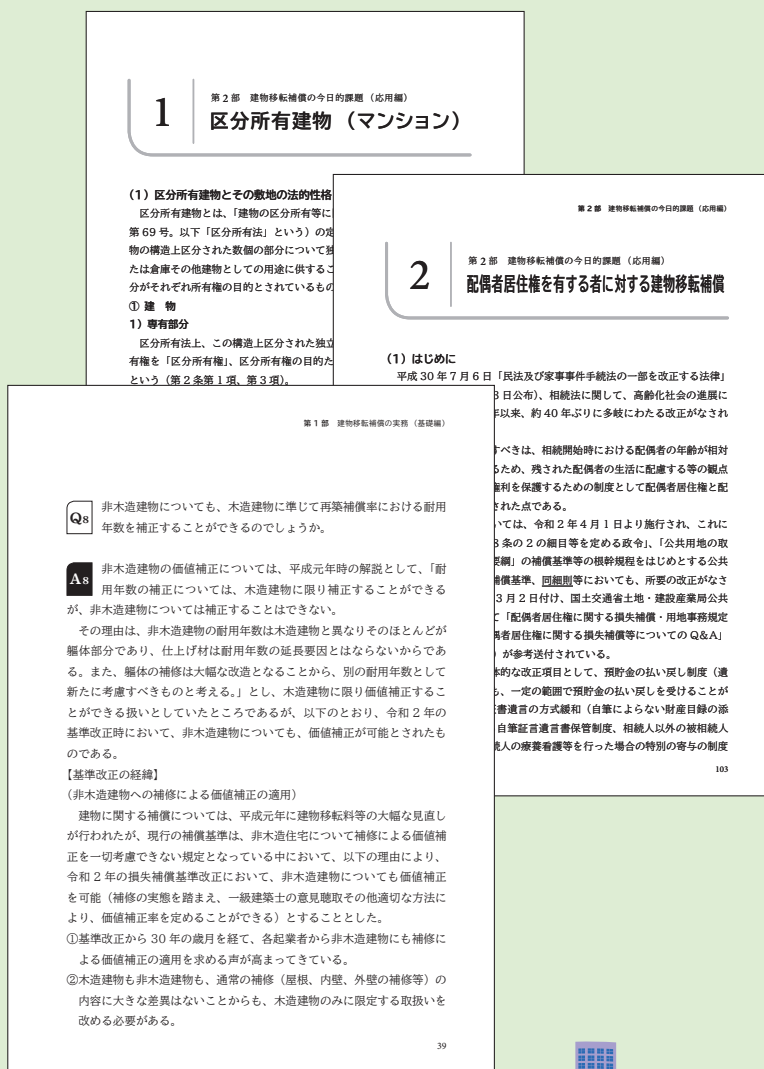
建物移転 補償実務

建物移転 補償実務

法律情報出版

本書の特色

本書は、建物移転工法的大幅見直しから 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
Tel: 03-3367-1360 / Fax: 03-3367-1361 E-Mail: office@legal-info.co.jp URL: <https://www.legal-info.co.jp>



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)

- 移転補償の基本的な考え方
 - 建物移転主義の原則⇒移転主義
 - 精神的補償はしない
 - 合理的な移転先の認定
- 移転工法の種類
 - 復元工法
 - 除却工法
 - 曳家工法
 - 改造工法
 - 再築工法
- 法令等の位置づけ
 - 土地収用法
 - 土地収用法第88条の2の細目等を定める政令
 - 公共用地の取得に伴う損失補償基準
 - 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則

Q & A

- Q1 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ださい。
- Q2 「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。
- Q3 「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。
- Q4 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。
- Q5 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。
- Q6 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。
- Q7 再築補償率の補正は、建物の経過年数に関係なく適用してよいのでしょうか。
- Q8 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年数を補正することができるのでしょうか。
- Q9 復元工法は「文化財保護法等により指定された建築物」を対象としているが、土地区画整理事業施行区域内の建築物についても対象となるでしょうか。また「文化財保護法等」の「等」にはどのようなものがあるのでしょうか。
- Q10 構内の再築工法において、借家人に対する補償が、仮住居補償によらず借家人補償によることができるとしたのはなぜでしょうか。
- Q11 構外の再築工法において、2か月の範囲内で相当と認める期間、営業休止補償を認めるのはなぜでしょうか。
- Q12 補償基準細則第28において、従来の「移転後の経営効率を大きく低下させることとなる場合は、全部移転による補償額を検討して本条の適用を行うものとする」を削除したのはなぜでしょうか。
- Q13 工作物の移転料を算定する場合において、建物に付随する工作物を除いた工作物はすべて復元工法によるべきでしょうか。
- 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)

- 区分所有建物(マンション)
 - 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
- 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
 - 区分所有権等の取得補償の意義
 - 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

注釈

区分所有権等 / 基準戸

【区分所有権等の基準価格算定の具体的な流れ(比較の方法)】

注釈

- 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
- 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
 - 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)
 - 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)
 - 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)
 - 法令等の位置づけ

Q & A

- Q1 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。
- Q2 区分所有権等の価格を取引事例価格から算定する場合、どのような事例を収集することがよいでしょうか。
- Q3 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。
- Q4 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建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。
- Q5 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。
- Q6 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合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。
- Q7 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。
- 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。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。
- Q9-② 区分所有建物敷地の一部を取得することになりますが、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取用はどうすればよいですか。

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
- 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】
 - 配偶者居住権等に関する補償の基本方針
 - 配偶者短期居住権に対する補償方針
 - 配偶者居住権に関する補償基準の構成
 - 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)具体的算定例
 - 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的算定例
 - 配偶者居住権が消滅する場合の移転工法
- 法令等の位置づけ

Q & A

- Q1 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上の取扱いはどのようにになりますか。
- Q3 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。
- Q4 補償対象となっている建物が複数棟ある場合の取扱いはどうすればいいのでしょうか。
- Q5 塀や門扉など工作物のみが支障となる場合の取扱いはどうなるのでしょうか。
- Q6 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。
- Q7 配偶者居住権の有無の調査は、どのように行うのですか。
- Q8 配偶者居住権の有無の調査方法のうち、聞取り前の公的資料調査に関して、どのような留意点が挙げられますか。
- Q9 聞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。

3 「補償基準」等改正の動向

ー建物調査算定等検討の方向性ー

- 現状の課題
 - 用地関係業務
 - 建物の調査算定
 - 建物の市場価格等
- 整理の方針
 - 建物移転料と市場価値
 - 建物の推定再建築費
 - ツー・バイ・フォー工法、プレハブ工法の建物の調査算定基準化
 - 住宅用途に係る調査積算の共通化
 - 補償標準準備
- 要領の主要改正事項
 - 建物の区分(木Ⅰ・非木Ⅰの拡充)
 - 要領の追加(ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法)
 - 除却工法における所有者不明土地法等との整合
- 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
 - 所有者不明土地に関する現状と課題
 - 用地関係業務に係るDXの現状紹介

附録 資料編

【法令】
【通知】
【裁判例】
【判例】

参考文献

編集協力団体一覧

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	一般社団法人 社会資本 整備支援機構
----------------------------	----------------------------	--------------------------



最新 建物移転補償実務

部 を申し込みます。

年 月 日

フリガナ						
お名前	⑩					
ご住所	(〒 -) 都道府県 区市町村					
連絡先	TEL		FAX		E-mail	
請求先	機関名：			所属：		
必要書類	☐ 見積書： 通 ☐ 納品書： 通 ☐ 請求書： 通					