

- ・ 土地の附加物と定義されたもの・土留め、階段、溝等土地と一体として効用するもの・これらは土地そのものの構成部分であるため補償をプラスしない・土地価格に含まれる・とされています。
- ・ **別途補償となっていますから誤りです。**
- ・ 先例として、特殊石材を使用し美的景観を施した石垣について通常の土留め工事との比較において価値の喪失があるとして、その喪失分を工事費の差額として別途補償したという事例があります。(概略添付)

国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準

(土地の補償額算定の基本原則)

第8条取得する土地(**土地の附加物を含む**。以下同じ。)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。

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

第1 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年国土交通省訓令第76号)(以下「基準」という。)第8条(土地の補償額算定の基本原則)は、次により処理する。

同条第1項に規定する**土地の附加物とは、土留施設、階段、溝、雑草木等土地と一体として効用を有するもので、土地と独立に取引価格のないものをいう。**

損失補償基準要綱

(定義等)

第二条 この要綱において「土地等」とは、土地、土地収用法第五条に掲げる権利、同法第六条に掲げる立木、建物その他土地に**定着する物件**及び同法第七条に掲げる土石砂れきをいう。

(註解)

(3) 土地収用法第六条では、土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件をその土地とともに事業の用に供することが必要かつ相当である場合においては、これらの物件を収用し、又は使用し得るものとされている。ここにいう「**定着する物件**」とは、立木、建物その他の工作物で土地に附着し、また附着した状態にあるのがその物の本来の使用形態であって、かつなお土地とは独立の存在をなしているものを**指す(土地の附加物については、第七条(要綱)に規定するところによる。)**

(4) 土地収用法第七条では、**土地に属する**上石砂れきを事業の用に供することが必要かつ相当である場合においては、これらのものを収用し得るものとされている。ここにいう「**土地に属する**」とは土地の構成部分をなしているという意味であり、現に土地から分離して動産の形態をなしている上石砂れきは土地等に含まれない。

従物（民法87条）と不動産に従として附合した物（民法242条）

従物（民法87条）

【要件】（ ）物としての独立性があること。

（ ）主物に付属していると認められること。

（ ）主物の効用を高めていること。

（ ）主物と同一の所有者に属すること。

- ・ 土地の所有者が所有する、石燈籠、取外し可能な庭石など。

不動産に従として附合した物（民法242条）

【意義】不動産から分離復旧することが社会経済上著しく不利な状態となった動産。

- ・ 土地の構成部分となって土地の所有権に吸収される物（同体的構成部分）

みだれ石垣の補償について（1976 九州地建）

・ 補償の理由

損失補償基準によると、土地の附加物は、土地と一体として効用を有するもので、そのものの価値は土地の価値に含まれている。

即ち、土留設備、石垣等の代金は、その利用価値の増大した土地価格に化体されており、土地を離れた特別の独立した財産ではないので、土地の正常な取引価格以外に土留設備石垣等についての移転料を補償すべきではないと言っている。これは土地を買収する場合でも、石垣の効用は低下しないので、損失は生じないという物理的な効用分析により補償していない場合が一般的である。

今回の補償に係る「みだれ石垣」は、普通一般の石垣ではなく、宅地と建物(時価9,000万円相当)との調和を考えた高価な石垣であり、宅地の景観を良くし、住宅地としての快適性を高めていることは、客観的にも充分認められるものであり、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の解説」で言う好感価値という効用の面から分析すれば、その喪失した価値減は補償することが妥当と認められるものである。

・ 補償金算定

補償金の算定については、価値の喪失補償として、みだれ石垣が土地価格に化体された当該宅地の価値を把握するための一要素である原価法を考慮し、積算価格の面からとらえ、今回の工事のため直接効用がなくなる前面の堤防側部分と、側道の市道側部分の二側面の、みだれ石垣の新設費用を算出し、この価額から、二側面に即応する当該地方の標準的な土留の費用を控除した額を補償額として算定した。

補償金算定表

みだれ石垣新設費 7,796,700

土留工事費(控除分) 657,610

差引補償額 7,139,090