

- ・ どのような現象があれば・取得した場合の補償額を超えるかなんですが・・土地の使用料と仮住居の使用料・あるいは仮営業のリース代金が土地代金をオーバーする場合のように考えられますから・地価の地域性もありますけど余ほど長い期間使用しないとういう現象が起きないような気がします。
- ・ 検討の段階では、相手に売らないと拒否されたら、そのままだろうと・使用による契約をするしかない・ともいわれています。
- ・ **文章は妥当です。**

損失補償基準第 25 条の 2

(土地の使用に代わる取得)

第 25 条の 2 土地を使用しようとする場合(空間又は地下を使用しようとする場合で、土地の通常の用法を妨げないときを除く。)において、土地所有者から土地の取得を請求され、次の各号のいずれかに該当し、かつ、やむを得ないものであると認められるときは、当該土地を取得することができるものとする。

一土地の使用が3年以上にわたるとき。

二土地の所有者が所有し、自ら使用している建物が使用しようとする土地にある場合において、当該所有者が仮住居若しくは仮営業所において生活若しくは営業をすること又は使用終了後に使用対象地において生活若しくは営業をすることが困難である事情が存すると認められるとき。

2 土地を使用しようとする場合において、第 24 条の規定により算定した補償額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額(第 58 条の規定により算定した補償額を含む。)の合計額が当該土地を取得した場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超えるときは、当該土地を取得することができるものとする。

第 1 項の規定は土地所有者の自用地、土地所有者の所有に係る自用建物を想定しているもので、借地の場合は適用がない。

また、第 2 項の規定においては、借地人が存する場合でも適用があり、借地人及び土地所有者が取得に異議がなければ土地を取得できる。当事者間でもめている場合は起業者は取得を申し出ることはないとされる。

第 1 項第二号の「使用終了後に使用対象地において生活若しくは営業をすることが困難である事情が存すると認められるとき」の具体例示としては、建築基準法による用途制限等の法令の規制(行政指導等による規制も含む。)により使用終了後に従前地に再築できない場合等がある。

第 2 項の「第 24 条の規定により算定した補償額」とは、支払われる地代等の補償であり、1 年分の借賃に、使用期間(年)の年金現価率を乗じて算定することとなる。

また、「これに伴い通常生ずる損失の補償額」には、建物移転料等のすべての補償を含むとの解釈である。(建物移転料等は前価計算をしない。)