

## 土地を使用する場合の建物等の移転料

### Q

土地等を使用する場合の建物移転料については、「使用開始時に補償するものとする」と規定されておりますが、使用期間が数年にわたる場合、前価額で補償する必要はないのでしょうか。

細則第15 - 2 基準第28条(建物等の移転料)は、土地等を使用する場合においては、次により処理する。

1 建物の移転料は、残地を移転先と認定するとき、使用終了後に使用対象地に復帰することが困難なとき又は除却工法を移転工法として認定するときを除き、当該建物を使用対象地から除去し、使用終了後に当該使用対象地に従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を再現するのに必要な費用とし、第15第1項(五)に規定する再築工法又は復元工法のうちから受当な工法を認定し、使用開始時において補償するものとする。この場合において使用後の土地の形質等に著しい変化が見込まれるときは、当該変化を考慮するものとする。

2 工作物の移転料については、前項に準ずるものとする。

3 前二項に定めるもののほか、土地等を使用する場合における本条の処理については、第15の例による。

### A

土地等を使用する場合において、使用終了後に要する費用として補償対象としているものには、建物移転料の他、仮住居先等から使用対象地に戻ってくるときの動産移転料、建物の建築確認申請に関する費用等の移転雑費及び土地の返還に伴う現状回復費用等があります。

今回の改正により、これらの費用は、土地の使用開始時に補償するものと規定され、補償する時期が明確にされたものです。

土地収用法における移転料の補償額算定の時期は、収用法第73条に「この節に別段の定めがある場合のほか、損失補償は、明渡し裁決の時の価格によって算定しなければならない。」と規定し、また、裁決事項として事前補償となっています。基準として補償の時期の考え方をこれと同一としたものであります。

ところで、お尋ねは、数年後に再築するに要する建物補償料を使用開始時に補償し、支払うものであるから、被補償者は補償金を受け取った時点から建物再築までの期間、当該補償金を運用できるので、その運用益相当額を考慮した額すなわち、前価額を算定して補償すべきではないかの疑問であって、補償する時点の問題ではないと思われま。

この規定は、補償する時点を「使用開始時」と定めているものでありまして、どのように算定するかを定めているものではありません。

補償額算定の時期については、基準第3条において「補償額は、契約締結の時の価格によって算定するものとし」と規定し、又、土地収用法においては「明け渡し裁決の時の価格によって算定しなければならない」と規定しております。

将来における物価を予見することも不可能であること等から、前価額とはせずに、契約締結の時の価格によって算定した額を補償すべきものであると考えております。

(建設省建設経済局)