

平成十四年政令第二百四十八号

土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令

内閣は、土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）第八十八条の二（同法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この政令を制定する。

（収用する土地の相当な価格）

第一条 収用する土地についての法第七十一条の相当な価格は、近傍類地の取引事例が収集できるときは、当該取引事例における取引価格に取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とし、当該近傍類地及び収用する土地に関する次に掲げる事項を総合的に比較考量し、必要に応じて次項各号に掲げる事項をも参考にして、算定するものとする。

- 一 位置
- 二 形状
- 三 環境
- 四 収益性
- 五 前各号に掲げるもののほか、一般の取引における価格形成上の諸要素

2 前項の相当な価格は、近傍類地の取引事例が収集できないときは、次に掲げる事項のいずれかを基礎とし、適宜その他の事項を勘案して、算定するものとする。

- 一 地代、小作料、借賃等の収益から推定される当該土地の価格
 - 二 土地所有者が当該土地の取得及び改良又は保全のため支出した金額
 - 三 当該土地についての固定資産税評価額（地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百八十一条第一項又は第二項の規定により土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されている価格をいう。）その他の課税の場合の評価額
- 3 前二項の規定により相当な価格を算定する場合においては、前二項の規定によるほか、次に定めるところによる。
- 一 収用する土地に工作物があるときは、当該工作物がないものとして算定する。
 - 二 土地を収用する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したものと認められるときは、当該事業の影響がないものとして算定する。
 - 三 収用する土地を一般の取引における通常の利用方法に従って利用するものとして算定する。

（地上権等の目的である土地の相当な価格）

第二条 地上権、永小作権、賃借権、地役権又は使用貸借による権利の目的である土地についての法第七十一条の相当な価格は、当該権利がないものとして前条の規定により算定した当該土地の価格から、次条から第五条までの規定により算定した当該権利の価格を控除して算定するものとする。

（地上権、永小作権及び賃借権の相当な価格）

第三条 地上権、永小作権又は賃借権についての法第七十一条（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の相当な価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引事例が収集できるときは、当該取引事例における取引価格に取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とし、当該同種の権利及び補償の対象となる地上権、永小作権又は賃借権に関する次に掲げる事項等を総合的に比較考量して算定するものとする。

- 一 権利の目的である土地の価格
- 二 地代、小作料又は借賃、権利金、権利の存続期間その他の契約内容
- 三 収益性
- 四 使用の態様

2 前項の相当な価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引事例が収集できないときは、補償の対象となる地上権、永小作権又は賃借権に関する同項各号に掲げる事項等を考慮して算定するものとする。

3 第一条第三項第二号及び第三号の規定は、前二項の規定により相当な価格を算定する場合について準用する。

（地役権の相当な価格）

第四条 地役権についての法第七十一条（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の相当な価格は、当該権利がない場合における当該権利の目的である土地の価格から当該権利がある場合における当該土地の価格を控除して算定するものとする。

（使用借権の相当な価格）

第五条 使用貸借による権利についての法第七十一条（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の相当な価格は、当該権利が賃借権であるものとして第三条の規定により算定した価格に、返還の時期、使用及び収益の目的その他の契約内容、当該権利が設定された事情、使用及び収益の状況等を考慮して適正に定めた割合を乗じて算定するものとする。

（占有権の取扱い）

第六条 占有権についての法第七十一条（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の相当な価格は、零とする。

（収用する立木、建物等の相当な価格）

第七条 収用する立木、建物その他土地に定着する物件についての法第八十条（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）及び法第三百三十八条第一項において準用する法第七十一条の相当な価格の算定については、第一条及び第二条の規定の例による。

（収用する土石砂れきの相当な価格）

第八条 収用する土石砂れきについての法第三百三十八条第一項において準用する法第七十一条の相当な価格は、近傍類地に属する土石砂れきの取引事例が収集できるときは、当該取引事例における取引価格を基準とし、当該近傍類地に属する土石砂れき及び収用する土石砂れきの品質その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

2 前項の相当な価格は、近傍類地の取引事例が収集できないときは、収用する土石砂れきの品質その他一般の取引における価格形成上の諸要素を考慮して算定するものとする。

（収用する漁業権等の相当な価格）

第九条 収用する漁業権、入漁権その他漁業に関する権利（次条及び第十四条において「漁業権等」という。）についての法第三百三十八条第一項において準用する法第七十一条の相当な価格は、当該権利を行使することによって得られる収益（漁業粗収入から漁業経営費（自家労働の評価額を含む。）を控除した額をいう。）から推定される当該権利の価格を基準とし、当該権利に係る水産資源の将来性等を考慮して算定するものとする。

（収用する鉱業権等の相当な価格）

第十条 収用する鉱業権、温泉を利用する権利又は河川の敷地若しくは流水、海水その他の水を利用する権利（漁業権等を除く。第十五条において「鉱業権等」という。）についての法第三百三十八条第一項において準用する法第七十一条の相当な価格は、当該権利の態様及び

収益性、当該権利の取得に関して要した費用、当該権利が譲渡性のあるものである場合においては近傍類地に関する同種の権利の取引価格等を考慮して算定するものとする。

(使用する土地に対する補償)

第十一条 使用する土地についての法第七十二条において準用する法第七十一条の相当な価格は、近傍類地の使用に関する契約の事例が収集できるときは、当該契約における地代又は借賃に、当該契約が締結された事情、時期等及び権利の設定の対価を支払っている場合においてはその額を考慮して適正な補正を加えた額を基準とし、当該近傍類地及び使用する土地の第一条の規定により算定した価格、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

2 前項の相当な価格は、近傍類地の使用に関する契約の事例が収集できないときは、使用する土地の第一条の規定により算定した価格、収益性、使用の態様等を考慮して算定するものとする。

(空間又は地下のみを使用する場合の補償)

第十二条 空間又は地下のみを使用する場合における使用する土地についての法第七十二条において準用する法第七十一条の相当な価格は、前条の規定にかかわらず、当該土地について同条の規定により算定した価格に、当該土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて算定するものとする。

2 前項の場合において、当該空間又は地下の使用が長期にわたるときは、同項の規定にかかわらず、第一条の規定により算定した当該土地の価格に、当該土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて算定することができるものとする。

(使用する立木、建物等に対する補償)

第十三条 使用する立木、建物その他土地に定着する物件についての法第三百三十八条第一項において準用する法第七十二条において準用する法第七十一条の相当な価格の算定については、第十一条の規定の例による。

(使用する漁業権等に対する補償)

第十四条 使用する漁業権等についての法第三百三十八条第一項において準用する法第七十二条において準用する法第七十一条の相当な価格は、当該権利を収用するものとして第九条の規定により算定した額に、当該権利の使用の内容等を考慮して適正に定めた割合を乗じて算定するものとする。

(使用する鉱業権等に対する補償)

第十五条 使用する鉱業権等についての法第三百三十八条第一項において準用する法第七十二条において準用する法第七十一条の相当な価格は、当該権利を収用するものとして第十条の規定により算定した額に、当該権利の使用の内容等を考慮して適正に定めた割合を乗じて算定するものとする。

(修正率の算定方法)

第十六条 法第七十一条（法第七十二条（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）又は法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による修正率は、総務省統計局が統計法（平成十九年法律第五十三号）第二条第四項に規定する基幹統計である小売物価統計のための調査の結果に基づき作成する消費者物価指数のうち全国総合指数（付録において「全国総合消費者物価指数」という。）及び日本銀行が同法第二十五条の規定により届け出て行う統計調査の結果に基づき作成する企業物価指数のうち投資財指数（付録において単に「投資財指数」という。）を用いて、付録の式により算定するものとする。

(移転料)

第十七条 法第七十七条（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。第三項において同じ。）の物件（立木を除く。次項において同じ。）の移転料は、当該物件を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用とする。

2 物件の移転に伴い建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）その他の法令の規定に基づき必要となる当該物件の改善に要する費用は、前項の費用には含まれないものとする。

3 第二十五条の二の規定による補償をする場合における法第七十七条の規定により建物の所有者に支払う移転料の額は、第一項の費用の額から第二十五条の二の規定により算定した額を控除した額とする。

(立木の移植補償)

第十八条 土地等（土地、法第五条に掲げる権利、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法第七条に規定する土石砂れきをいう。以下同じ。）の収用又は使用に係る土地に立木がある場合において、これを移植することが相当であると認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。

一 掘起し、運搬、植付けに要する費用その他の移植に通常要する費用

二 枯損による損失額その他の移植に伴い通常生ずる損失額

(用材用の立木の伐採補償)

第十九条 土地等の収用又は使用に係る土地に用材用の立木の集団であって伐期に達していないものがある場合において、これらを伐採することが相当であると認められるときは、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める額を補償するものとする。

一 市場における取引の対象となるもの 次のイ及びロに掲げる額の合計額から次のハ及びニに掲げる額の合計額を控除した額

イ 伐期に伐採することが見込まれる立木の伐期における価格についての明渡裁決時における前価（将来の時点における価格を基礎として相当な利率により算定した現在価値をいう。以下同じ。）の額

ロ 明渡裁決時から伐期までの間に発生する収益についての明渡裁決時における前価の額

ハ 明渡裁決時における当該立木の集団の価格に相当する額

ニ 伐期までに要すると見込まれる経費の前価の額

二 人工林であって、前号に掲げるもの以外のもの 明渡裁決時までに要した経費の後価（過去の時点における価格を基礎として相当な利率により算定した現在価値をいう。以下同じ。）の額から、明渡裁決時までの収益の後価の額を控除した額

三 天然林であって、第一号に掲げるもの以外のもの 伐期における当該立木の集団の価格の明渡裁決時における前価の額

2 土地等の収用又は使用に伴い多量の立木を一時に伐採することによって、伐採搬出に通常要する費用が増加し、又は木材価格が低下すると認められるときは、当該増加額又は当該低下額に相当する額を補償するものとする。

(営業の廃止に伴う損失の補償)

第二十条 土地等の収用又は使用に伴い、営業（農業及び漁業を含む。以下同じ。）の継続が通常不能となるものと認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。

一 独立した資産として取引される慣習のある営業の権利その他の営業に関する無形の資産については、その正常な取引価格

二 機械器具、農具、漁具、商品、仕掛品等の売却損その他資産に関して通常生ずる損失額

三 従業員を解雇するため必要となる解雇予告手当（労働基準法（昭和二十二年法律第四十九号）第二十条の規定により使用者が支払うべき平均賃金をいう。）相当額、転業が相当であり、かつ、従業員を継続して雇用する必要があるものと認められる場合における転業

に通常必要とする期間中の休業手当（同法第二十六条の規定により使用者が支払うべき手当をいう。次条第一項第一号において同じ。）相当額その他労働に関して通常生ずる損失額

四 転業に通常必要とする期間中の従前の収益（個人営業の場合においては、従前の所得。次条において同じ。）相当額（営業の休止等に伴う損失の補償）

第二十一条 土地等の収用又は使用に伴い、営業の全部又は一部を通常一時休止する必要があるものと認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。

- 一 休業を通常必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課その他の当該期間中においても発生する固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額
- 二 休業を通常必要とする期間中の収益の減少額
- 三 休業することにより、又は営業を行う場所を変更することにより、一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額（前号に掲げるものを除く。）
- 四 営業を行う場所の移転に伴う輸送の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他移転に伴い通常生ずる損失額

2 土地等の収用又は使用に伴い、営業を休止することなく仮営業所において営業を継続することが通常必要かつ相当であるものと認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。

- 一 仮営業所を新たに確保し、かつ、使用するのに通常要する費用
- 二 仮営業所における営業であることによる収益の減少額
- 三 営業を行う場所を変更することにより、一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額（前号に掲げるものを除く。）
- 四 前項第四号に掲げる額

（営業の規模の縮小に伴う損失の補償）

第二十二条 土地等の収用又は使用に伴い、営業の規模を通常縮小しなければならないものと認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。

- 一 第二十条第二号及び第三号に掲げる額（営業の規模の縮小に伴い通常生ずるものに限る。）
- 二 営業の規模の縮小に伴い経営効率が客観的に低下するものと認められるときは、これにより通常生ずる損失額

（農業に関する補償の特例）

第二十三条 現に宅地化が予想される農地又は採草放牧地である土地について土地等を収用し、かつ、前三条の規定により農業に関する補償をすべき場合において、補償金として支払うべき土地等の相当な価格が宅地化が予想されないものとした場合の土地等の相当な価格を上回るため、土地等の相当な価格に前三条に規定する額の全部又は一部が含まれているものと認めるのが相当であるときは、前三条の規定にかかわらず、前三条に規定する額から土地等の相当な価格に含まれているものと認められる額を控除した額をもって補償するものとする。

（仮住居に要する費用の補償）

第二十四条 土地等の収用又は使用に係る土地にある建物に現に居住する者がある場合において、その者が仮住居を必要とするものと認められるときは、仮住居を新たに確保し、かつ、使用するのに通常要する費用を補償するものとする。

（借家人に対する補償）

第二十五条 土地等の収用又は使用に係る土地にある建物の全部又は一部を現に賃借する者がいる場合において、賃借の継続が通常不能となるものと認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。

- 一 新たに従前の賃借の目的物に照応する物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用
- 二 前号の物件における居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中の当該物件の通常の賃借料のうち従前の賃借の目的物の賃借料の額を超える部分の額

（配偶者居住権を有する者に対する補償）

第二十五条の二 土地等の収用又は使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする。

（補償金の額に端数が生じた場合の処理）

第二十六条 法第七十一条、第七十二条、第七十四条、第七十五条、第七十七条、第八十条、第八十条の二又は第八十八条（法第三百三十八条第一項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により算定した補償金の額に一円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

附 則 抄

（施行期日）

1 この政令は、土地収用法の一部を改正する法律（平成十三年法律第百三十三号）の施行の日（平成十四年七月十日）から施行する。

附 則 （平成一五年一月八日政令第一号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、平成十五年一月十七日から施行する。

（土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令の一部改正に伴う経過措置）

第三条 第三条の規定による改正後の土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令第十六条に規定する企業物価指数（以下この条において「企業物価指数」という。）が公表されていない月についての同条及び同令付録の規定の適用については、第三条の規定による改正前の土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令第十六条に規定する卸売物価指数を企業物価指数とみなす。

附 則 （平成二〇年一〇月三十一日政令第三三四号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、法の施行の日（平成二十一年四月一日）から施行する。

附 則 （令和元年一二月二五号政令第二〇二号） 抄

この政令は、民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律附則第一条第四号に掲げる規定の施行の日（令和二年四月一日）から施行する。

付録 （第十六条関係）

$$Pc' / Pc \times 0.8 + Pi' / Pi \times 0.2$$

備考

一 Pc 、 Pc' 、 Pi 及び Pi' は、それぞれ次の数値を表すものとする。

Pc 事業の認定の告示がされた日の属する月及びその前後の月の全国総合消費者物価指数の相加平均。ただし、裁決がされる日（法第九十条の二（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定により法第七十一条の規定を読み替えて適用する場合にあって

は、法第四十六条の四第一項（法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による支払期限。以下同じ。）の前日から起算して二週間前に当たる日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均とする。

P c' 裁判がされる日の前日から起算して二週間前に当たる日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均

P i 事業の認定の告示がされた日の属する月及びその前後の月の投資財指数の相加平均。ただし、裁判がされる日の前日から起算して二週間前に当たる日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均とする。

P i' 裁判がされる日の前日から起算して二週間前に当たる日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均

二 各月の全国総合消費者物価指数の基準年が異なる場合又は各月の投資財指数の基準年が異なる場合においては、従前の基準年に基づく月の指数を変更後の基準年である年の従前の基準年に基づく指数で除し、百を乗じて得た数値（その数値に小数点以下一位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。）を、当該月の指数とする。

三 $P c' / P c$ 又は $P i' / P i$ により算出した数値に小数点以下三位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。