

12.参考 8 移転雑費算定要領

移転雑費算定要領

第1章 総則

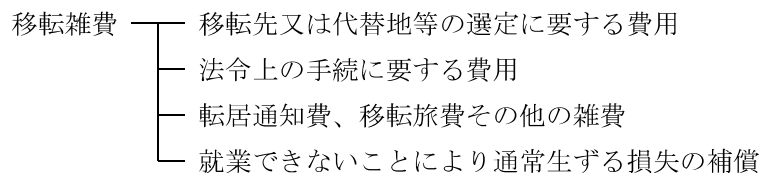
(適用範囲)

第1条 この要領は、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（平成15年8月5日付け国総国調第57号国土交通事務次官通知。以下「運用方針」という。）第24に規定する移転雑費に係る算定に適用するものとする。

第2章 算定

(補償額の構成)

第2条 移転雑費の構成は、次のとおりとする。



(算定)

第3条 移転雑費は、移転雑費補償金算定書（様式第1号）を用いて次のとおり算定するものとする。

一 移転先又は代替地等の選定に要する費用

(一) 移転先等の選定に要する日数

運用方針第24第2項(1)に掲げる移転先又は代替地等の選定に要する日数は、別表第1移転先等選定補償日数表の日数欄に掲げる日数を限度として実情に応じて適宜求めるものとする。

(二) 宅地建物取引業者の報酬額

運用方針第24第2項(2)に掲げる宅地建物取引業者への報酬額は「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（昭和45年10月23日建設省告示第1552号）によるものとし、一〇〇円未満切り捨てとする。

なお、運用方針第24第2項(2)二号及び三号に掲げる貸借に必要な媒介報酬相当額の算出にあたっては、原則として地域における標準家賃（月額）を算出した上で算定するものとする。

二 法令上の手続に要する費用

(一) 建物等の建築に関する手続費用

ア 運用方針第24第3項(1)に掲げる建築物確認申請手数料は、建築基準

法第6条第1項（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）に規定する建築確認を必要とする建築物等の確認申請手数料（中間検査手数料及び完了検査手数料、構造計算適合性判定手数料を含む。）及び建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第11条第1項に規定する建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けるための手数料（同項ただし書きによる場合を除く。）とする。

イ 建築物確認申請手続業務報酬額

建物等に移転するために建築物確認申請が必要な場合に、必要となる建築確認申請手続業務報酬額（確認申請図書の作成及び確認申請の代行に要する費用）及び建築物エネルギー消費性能適合性判定申請手続業務報酬額（建築物エネルギー消費性能適合性判定申請図書の作成及び適合性判定申請の代行に要する費用）は原則として、本号（ウ）に定める設計、工事監理等業務報酬額に含むものとする。ただし、設計、工事監理等業務報酬額を補償しない場合であつて、確認申請図書の作成及び確認申請の代行が必要と認められるときは、当該費用を補償するものとする。

ウ 建築物の設計、工事監理等業務報酬額

建物等に移転するために一級建築士、二級建築士又は木造建築士による設計及び工事監理を必要とするもののほか、原則として建築物確認申請を要するものについては、国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）第四に定める略算方法に基づき算定した額を計上し、一〇〇円未満切り捨てとする。

なお、これにより難い場合は実態を調査して補償するものとする。

- （二） 移転に伴う建物の登記に要する費用は、登録免許税法及びその他の法令に基づき算定した登録免許税相当額に加えて、土地家屋調査士、司法書士等へ登記手続を依頼するために必要な報酬額を計上するものとする。
- （三） 土地の登記に要する費用は、登録免許税法及びその他の法令に基づき算定した登録免許税相当額に加えて司法書士等への報酬額を計上するものとする。
- （四） 運用方針第24第3項（5）に掲げる法令上の手続のために必要な交通費及び日当に乗じる日数は、就業不能補償日数内訳表（別表第2）のうち法令上の手続にかかる日数を適用するものとする。

三 転居通知費、移転旅費その他の雑費

- （一） 運用方針第24第4項（1）に掲げる書状による転居通知のための費用は、転居に伴う私製はがき（印刷代含む）及び郵送代等を計上するものとする。
- （二） 運用方針第24第4項（3）に掲げる建物の移転又は代替地の確保のために必要となる印紙税相当額は、次により算定するものとする。

ア 土地に関する費用

土地所有者の場合は、取得する土地価額、借地権者等の場合は、借地権価額

を基に印紙税法第7条別表第1により算定した額を計上するものとする。なお、残地が存する場合において建物の移転先又は代替地を取得するために処分する必要がある残地の面積（原則として一体利用されている範囲）を加算することができるものとする。

イ 建物等に関する費用

建物等の請負工事契約を締結する際に必要となる印紙税相当額を印紙税法第7条別表第1により算定した額を計上するものとする。

(三) 移転に伴い転校を余儀なくされる場合の新規教材購入費等の費用

必要に応じて最小限の費用を計上するものとする。

(四) 当該地域の実情に応じて必要とされる地鎮祭、上棟式、建築祝のための費用

ア 地鎮祭費用

当該地域において、建物等の建築工事に着手する前に工事中の安全無事を祈りその土地の神を鎮めるための祭儀又はこれと同等の儀式を行う慣行がある場合、地域の実情に応じた費用を計上するものとする。

イ 上棟式費用

当該地域において、建築物の棟木を上げるときに神をまつる儀式又はこれと同等の儀式を行う慣行がある場合、地域の実情に応じた費用を計上するものとする。

ウ 建築祝のための費用

当該地域において、建築物が完成したときに建築祝を行う慣行がある場合、地域の実情に応じた費用を計上するものとする。

四 就業できないことにより通常生ずる損失の補償額

労働賃金（日額）×就業不能日数

運用方針第24第6項に掲げる補償日数は、就業不能補償日数内訳表（別表第2）の日数欄に掲げる日数を限度として実情に応じて適宜求めた日数とするものとする。

別表第1 移転先等選定補償日数表

種 別			日 数	
			自己選定の場合	業者選定の場合
自用家	再築	構外	(2 0 日) 1 5 日	3 日
		構内	(5 日)	(2 日)
	曳家	自己所有地	(5 日)	(2 日)
		他人所有地	(1 0 日)	3 日
	貸家	再築		1 0 日
曳家 (他人所有地)		5 日	3 日	
借家人	継続		(5 日)	(2 日)
	継続困難		1 0 日	3 日
附属家	再築		1 0 日	3 日
	曳家 (他人所有地)		5 日	3 日
農地			1 0 日	—
工作物			3 日	3 日
資材置場等			1 0 日	3 日
墓地			1 5 日	3 日

注(1) 種別欄の二以上の項目に該当する場合は、いずれか大なる日数によるものとする。

ただし、農地、資材置場等又は墓地とその他の項目に該当する場合は、その他の項目の日数に農地、資材置場等又は墓地の日数を加えることができるものとする。

(2) 工場、倉庫、店舗、事務所等については、この表に準じて算定するものとする。

(3) 建設予定地については、建設を予定している建物の用途及び移転工法等を考慮の上、この表に準じて算定するものとする。

(4) 区分所有建物については、自用家再築に準ずるものとする。

(5) () の日数は、仮住居を必要とする場合に適用するものとする。

(6) 立竹木は、工作物に準じて取り扱うことができるものとする。

(7) 配偶者居住権を有する者は、借家人継続に準ずるものとする。

別表第2 就業不能補償日数内訳表

建物等の所有者、借家人及び配偶者居住権を有する者の場合																															
種別	事項	移 転 先 選 定 動 産 整 理 移										住 法 令 上 の 手 続 移 転 工 事 等										合 計									
		自己 選定	業者 選定	自己 選定	業者 選定	現住居	仮住居	新住居	計	仮住居	新住居	計	土地、建物の 登記及び 建築確認等	仮住居	新住居	計	業者 選定 契約	監督	地鎮祭	上様式	引渡			その他	計	自己 選定	業者 選定				
自用家	再 築	構 外 移 転	15	3	—	—	15	3	2.5	—	1.5	4	—	1	1	1	1	2	1.5	5.5	0.5	1	0.5	1	10	32	20				
		構 内 移 転	15	3	5	—	20	3	2.5	2	1.5	6	1	1	2	1	1	2	1.5	5.5	0.5	1	0.5	1	10	40	23				
	曳 家	構 外 移 転	—	—	—	—	—	—	2.5	—	1.5	4	—	1	1	1	1	1	1.5	5.5	0.5	1	0.5	1	10	18	—				
		構 内 移 転	—	—	5	2	5	2	2.5	2	1.5	6	1	1	2	1	1	2	1.5	5.5	0.5	1	0.5	1	10	25	22				
賃 家	再 築	自己所有地	—	—	5	2	5	2	1	1	0.5	2.5	1	1	2	0.5	0.5	—	1	1.5	1.5	0.5	—	0.5	0.5	4.5	15	12			
		他人所有地	5	3	5	—	10	3	1	1	0.5	2.5	1	1	2	0.5	0.5	1	1.5	1.5	0.5	—	0.5	0.5	4.5	20	13				
	曳 家	構 外 移 転	10	3	—	—	10	3	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	1.5	5	0.5	1	0.5	0.5	9	20	13			
		構 内 移 転	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	1.5	5	0.5	1	0.5	0.5	9	10	—			
借 家人	再 築	自己所有地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.5	—	0.5	1.5	1.5	0.5	—	0.5	0.5	4.5	5	—			
		他人所有地	5	3	—	—	5	3	—	—	—	—	—	—	—	—	0.5	—	0.5	1.5	1.5	0.5	—	0.5	0.5	4.5	10	8			
	曳 家	構 外 移 転	—	—	—	—	—	—	2.5	—	1.5	4	—	1	1	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	1	1	15	7		
		構 内 移 転	—	—	5	2	5	2	2.5	2	1.5	6	1	1	2	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	1	1	15	12		
附 属 家	再 築	自己所有地	—	—	5	2	5	2	2.5	2	1.5	6	1	1	2	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	15	8		
		他人所有地	10	3	—	—	10	3	0.5	—	0.5	1	—	—	—	—	1	—	1	1	1	0.5	—	0.5	—	0.5	—	3	15	8	
	曳 家	自己所有地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.5	—	0.5	1	1	0.5	—	0.5	—	0.5	—	3	5	—
		他人所有地	5	3	—	—	5	3	1	—	0.5	1.5	—	—	—	—	0.5	—	0.5	1	1	0.5	—	0.5	—	0.5	—	3	10	8	
工 作 物	再 築	構 外 移 転	3	3	—	—	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	2	5	—		
		構 内 移 転	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	2	2	—		
	曳 家	自己所有地	15	3	—	—	15	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	0.5	—	0.5	2	5	20	8	—			
		他人所有地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	0.5	—	0.5	2	5	5	—	—			
建 設 予 定	構 外 移 転	10	3	—	—	10	3	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	11	4	—		
	構 内 移 転	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
※「自用家・再築・構外移転・仮住居有」及び「自用家・曳家・他人所有地」の宅地建物取引業者に委託して仮住居を選定する場合の補償日数(2日)分は、移転先選定に係る補償日数として掲げる日に含むものとする。																															
※「借用家・再築・構内移転・仮住居無」において住居変更が必要な場合は、適宜記載することが出来るものとする。																															

※「自用家・再築・構外移転・仮住居有」及び「自用家・曳家・他人所有地」の宅地建物取引業者に委託して仮住居先を選定する場合の補償日数(2日)分は、移転先選定に係る補償日数として掲げる日に含むものとする。
※「自用家・再築・構内移転・仮住居無」において「住居変更届」が必要な場合は、適宜加算することができるものとする。

種別		事項		2.農地及び資材置場等を必要とする者の場合										合 計	
				移 転 先 選 定 計				農 地 法 第 3 条 許 可 申 請							
				自己 選定	業者 選定	自己 選定	業者 選定	許可申 請等 審議 成	土地登 記等 審議 成	事前届 出立 等	その他	計	自己 選定	業者 選定	
農 地	構 外 移 転	10	—	10	—	1.5	1	1	1	0.5	5	15	—		
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

種別	事項	移 転 工 事 等 合 計															
		移 転 先 選 定				資 材 等 整 理				資 料 等 移 転 ・ 倉 貯							
		自己選定	業者選定	自己選定	業者選定	移転前	移転後	計	移転先	計	業者選定契約	監督	その他	計	自己選定	業者選定	
資材置場等	構外移転	10	3	10	3	1	0.5	1.5	1	1	1	1	1	0.5	2.5	15	8
	構内移転	—	—	—	—	—	1	0.5	1.5	—	—	—	1	1	0.5	2.5	4

- 注（１）種別欄の二以上の項目に該当する場合は、いずれか大なる日数によるものとする。
ただし、農地、資材置場等又は墓地とその他の項目に該当する場合は、その他の項目の日数に農地、資材置場等又は墓地の日数を加えることができるものとする。
- （２）工場、倉庫、店舗、事務所等についてはこの表に準じて算定するものとする。
- （３）区分所有建物については、自用家再築に準ずるものとする。
- （４）立竹木は、工作物に準じて取り扱うことができるものとする。
- （５）配偶者居住権を有する者は、借家人継続に準ずるものとする。

算定年月日		算定者	
採用単価		消費税等相当額の補償の要否	

(1. +2. +3. +4. +5.) 移 転 雑 費 補 償 金 算 定 書 ¥. ー											
整理番号		住所			氏名						
() 1. 移転先又は代替地等の選定に要する費用(A又はB+C、D又はE)											
建物等の所有者又は借家人等が自ら選定する場合	交通費及び日当		補償日数表の種別			補償日数		補償額(A)			
	① ()					②		①×② ()			
宅地建物取引業者に委託する場合	交通費及び日当		補償日数表の種別			補償日数					
	① ()					②					
	建物所有者等の場合	仮住居の選定	標準家賃1㎡当り		仮住居所要面積		補償月数		補償額(B)		
			③ () 円		④ () ㎡		⑤ () 月		③×④×⑤ ()		
	移転先地の選定	面積	単価	基礎額	報酬率	報酬額内訳	報酬額	交通費日当	補償額(C)		
		㎡			5/100 4/100 3/100		⑥	①×②	⑥+ (①×②) ()		
	借家人の場合	借家契約 権利金等	標準家賃1㎡当り		建物使用面積		補償月数		交通費日当		補償額(D)
			⑦ ()		⑧ () ㎡		⑨ () 月		①×② ()		⑦×⑧×⑨+ (①×②) ()
	⑩ ()		権利設定対価(権利金等一時金)		報酬率	報酬額内訳	報酬額	交通費日当	補償額(E)		
					5/100 4/100 3/100		⑪	①×②	⑪+ (①×②) ()		
() 2. 法令上の手続に要する費用(F+G+H+I+J)											
建築等の確認に要する費用	建築種別		床面積の合計			移転工法					
			㎡								
	①建築物確認申請手数料		②建築物確認申請 手続業務報酬額			③設計、工事監理等 業務報酬額		補償額(F)			
			()			()		①+②+③ ()			
建物登記に関する費用	①滅失登記申請に 要する費用	()	内訳		②表示登記申請に 要する費用	()	内訳				
	③表示変更登記 に要する費用	()	内訳		④保存登記に要する 費用	()	内訳				
								補償額(G)			
							①+②+③+④ ()				
土地の権原の登記に要する費用	権原に関する 登記の有無	有 無	内訳				補償額(H)				
	権原の種類						()				
	移転工法	構外・構内									
その他官公署等に対する 費用	内訳						補償額(I)				
	()						()				
上記の手続に要する交通 費及び日当	交通費及び日当		種別			日数計		補償額(J)			
	⑤ ()					⑥		⑤×⑥ ()			

