

建物移転料算定要領

(全部改正 令和6年4月1日 用号外)

目次

- 第一章 総則 (第1条～第2条)
- 第二章 調査及び積算 (第3条～第4条)
- 第三章 算定 (第5条～第7条)

第一章 総則

(適用範囲)

第1条 この要領は公共事業の施行に伴う損失補償基準の運用方針（昭和48年5月1日監第200号土木部長通知。以下「運用方針」という。）第11第1項及び第3項に規定する建物の移転料に係る調査算定に適用するものとする。

(建物の区分)

第2条 調査算定に当たり、建物は次表のとおり区分する。

建物区分	判断基準
木造建物〔Ⅰ〕	以下のいずれかに該当する建物 ・土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平家建又は2階建の建物 ・主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている専用住宅で平家建又は2階建の建物
木造建物〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物
木造建物〔Ⅲ〕	木造建物〔Ⅰ〕及び木造建物〔Ⅱ〕以外の建物
木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有

	する建物
非木造建物〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造若しくはコンクリートブロック造の建物又は鉄鋼系プレハブ工法(軽量鉄骨造)により建築されている専用住宅若しくは共同住宅の建物
非木造建物〔Ⅱ〕	非木造建物〔Ⅰ〕以外の建物(石造、レンガ造等の建物又は鉄鋼系プレハブ工法(重量鉄骨造)、コンクリート系プレハブ工法等により建築されている建物)

注) 建築設備及び建物附随工作物(テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの)は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている、又は、建物の構造と密接不可分な関係にあるおおむね次に掲げるものをいう。ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りでない。

- (1) 電気設備(電灯設備、動力設備、受・変電設備(キュービクル式受変電設備を除く。)、太陽光発電設備(建材型)等)
- (2) 通信・情報設備(電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信施設等)
- (3) ガス設備
- (4) 給・排水設備、衛生設備
- (5) 空調(冷暖房・換気)設備
- (6) 消火設備(火災報知器、スプリンクラー等)
- (7) 排煙設備
- (8) 汚物処理設備
- (9) 煙突
- (10) 運搬設備(昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。)
- (11) 避雷針

第二章 調査及び積算

(木造建物の調査及び積算)

第3条 木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては別添一の一木造建物調査積算要領〔軸組工法〕(以下「木造建物要領〔軸組工法〕」という。)、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては別添一の二木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕(以下「木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕」という。)

ブ工法]」という。)により行うものとする。

2 前項に定める工法以外の工法により建築されている木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、建物の主要な構造部の形状・材種、間取り等から判断して、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより行うものとする。

(非木造建物の調査及び積算)

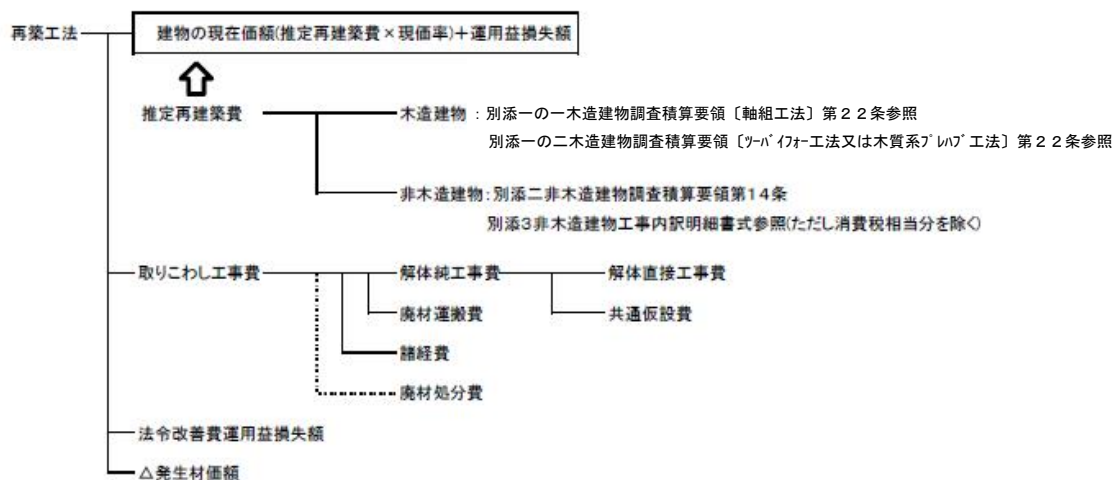
第4条 非木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、別添二非木造建物調査積算要領(以下「非木造建物要領」という。)により行うものとする。

第三章 算定

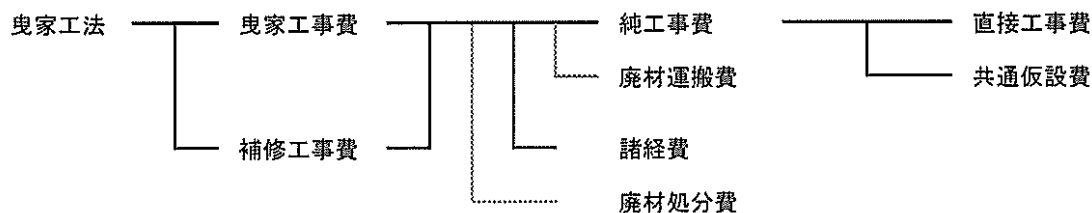
(移転料の構成)

第5条 運用方針第11第1項(6)各号の移転工法ごとの移転料の構成は次のとおりとする。

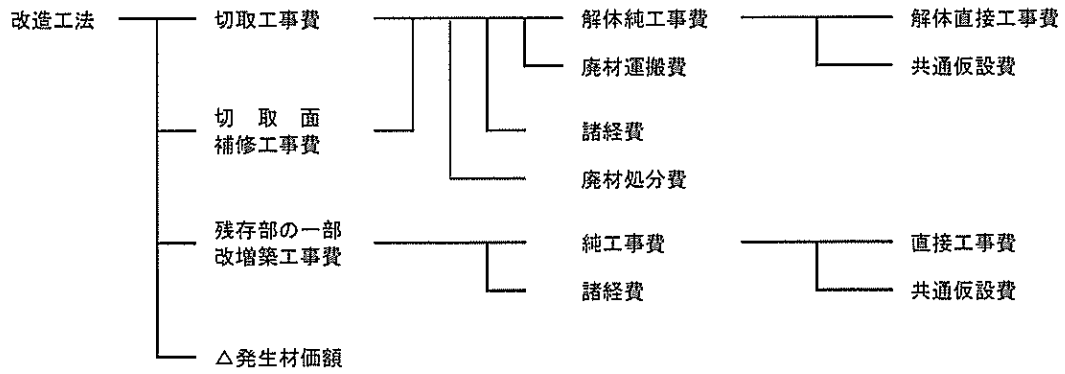
<再築工法の構成>



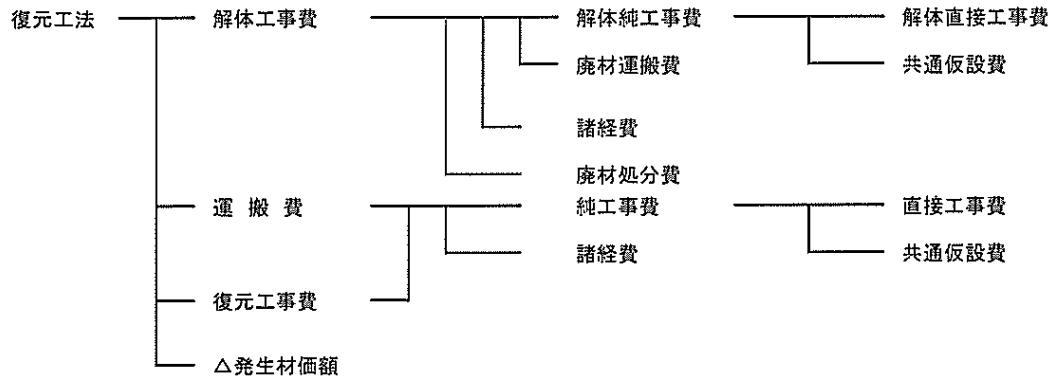
<曳家工法の構成>



<改造工法の構成>



<復元工法の構成>



場合は次に掲げる式により算定した額とする。

従前建物の現在価額＋取りこわし工事費－発生材価額

- 2 運用方針第11第1項(6)第5号口の算定において、当該建物が本来の用途に供することができないと判断した場合は、その現在価額がないものとみなして算定することができるものとする。
- 3 取りこわし工事費、解体工事費、切取工事費及び切取面補修工事費(以下「取りこわし工事費等」という。)は、次に掲げる式により算定した額とする。

取りこわし工事費等＝解体純工事費＋廃材運搬費＋諸経費＋廃材処分費

一 解体純工事費

解体純工事費は、次に掲げる式により算出した額とする。

解体純工事費＝解体直接工事費＋共通仮設費

(一) 解体直接工事費

解体直接工事費は解体撤去に要する費用(廃材運搬費及び廃材処分費を除く。)とし、木造建物にあっては様式第5号を用いて、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3工事内訳明細書式を用いて算出する。

(二) 共通仮設費

ア 共通仮設費の内容は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔軸組工法〕第22条第2項第1号、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕第22条第2項第1号のとおりとし、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3の6①のとおりとする。

イ 共通仮設費は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔軸組工法〕別添2木造建物数量積算基準第14、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕別添2木造建物数量積算基準第14に定める共通仮設費率、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3別記に定めるⅠ共通仮設費率表に基づき、次の式により算定するものとする。ただし、第2条の建物区分のうち、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物並びに非木造建物〔Ⅱ〕については、これを適用しないものとする。

共通仮設費＝解体直接工事費×共通仮設費率

共通仮設費率は解体直接工事費の合計額に対応した率を適用するものとする。ただし、移転先を残地と認定した建物については、建築工事の共通仮設を解体工事でも共用できるため、共通仮設費は計上しないものとする。

二 廃材運搬費

廃棄物処分場までの廃材の運搬費を計上する。

三 諸経費

- (一) 諸経費の内容は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔軸組工法〕第22条第2項第2号及び第3号、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕第22条第2項第2号及び第3号のとおりとし、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3の6②のとおりとする。
- (二) 諸経費は、軸組工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔軸組工法〕別添2木造建物数量積算基準第15、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあっては木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕別添2木造建物数量積算基準第15に定める諸経费率表、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3別記に定めるⅡ諸経费率表に基づき、次の式により算定するものとする。ただし、第2条の建物区分のうち、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物並びに非木造建物〔Ⅱ〕については、これを適用しないものとする。

諸経費＝（解体純工事費＋廃材運搬費）×諸経费率

諸経费率は、一発注（建築及び解体）を単位として算定された純工事費と廃材運搬費の合計額に対応した率を適用するものとする。

なお、原則として建物と附帯工作物については別発注、木造建物と非木造建物については一発注として算定するものとする。

四 廃材処分費

解体撤去で発生した廃材の処分費用を計上する。

- 4 前項各号に掲げる費用の算定に当たっては、石綿含有建材が存する場合には、当該各号によるほか、石綿調査算定要領（令和6年4月1日付け用号外用地課長通知）により算定を行うものとする。
- 5 発生材価額は、解体撤去により発生する市場価値のある発生材について、種別、等級等に区分し、必要に応じ計上するものとする。

（移転料の端数処理）

第7条 建物の移転料の算定を行う場合の端数処理は、原則として、次の各号に掲げる場合を除き、1円未満切り捨てとする。

一 補償単価及び資材単価等は、次による。

イ 100円未満のとき1円未満切り捨て

ロ 100円以上10,000円未満のとき10円未満切り捨て

ハ 10,000円以上のとき100円未満切り捨て

二 共通仮設費及び諸経費にあっては、100円未満を切り捨てた金額を計上する。

この場合において、その額が100円未満のときは、1円未満切り捨てとする。

附則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和6年4月1日から施行する。
(仮住居等に要する費用に関する調査算定要領の一部改正)
- 2 仮住居等に要する費用に関する調査算定要領(令和3年4月1日付け用号外用地課長通知)の一部を次のように改正する。
第7条中「(令和3年4月1日付け用号外用地課長通知)」を「(令和6年4月1日付け用号外用地課長通知)」に改める。
(家賃減収補償調査算定要領の一部改正)
- 3 家賃減収補償調査算定要領(令和3年4月1日付け用号外用地課長通知)の一部を次のように改正する。
第4条第二号(2)中「(令和3年4月1日付け用号外用地課長通知)」を「(令和6年4月1日付け用号外用地課長通知)」に改める。
(経過措置)
- 4 物件等の権利者等の損失の補償について協議中のものについては、従前の例によることができるものとする。

様式第1号

建物移転転料算定表〔再築工法〕

区分	所在地 所有者の氏名又は名称 所有者住所	内容	番号	計 算 式			整理番号			要・否 有(○)無(●)・無
				A種	B種	C種	消費税等相当額補償の要否 増築の有無(木造・同種構造)	整理番号	消費税等相当額補償の要否 増築の有無(木造・同種構造)	
基本事項		構造・用途	(1)							
		建築工法	(2)							
		延床面積	(3)							
		建築面積	(4)							
		建築年月	(5)							
		標準耐用年数 経過年数	(6)							
建築工事費等		直接工事費 (諸経費を含む再建築工事業を除く)	(7)							
		建築設備工事費	(8)							
		建築設備工事費 (諸経費を含む再建築工事業を除く)	(9)							
		直接工事費	(10)							
		共通仮設費	(11)							
		純工事費	(12)							
		諸経費	(13)							
		建築工事費(推定再建築費)	(14)							
		直接工事費	(15)							
		共通仮設費	(16)							
解体		純工事費	(17)							
		廃材運搬費	(18)							
		小計	(19)							
		諸経費	(20)							
同種同等		廃材処分費	(21)							
		取りこわし工事費	(22)							
		建築工事費(推定再建築費)	(23)							
		再築補償率 ^{※1}	(24)							
		現在価額+運用益損失額 ^{※1}	(25)							
		取りこわし工事費	(26)							
		法令改善費運用益損失額	(27)							
		小計	(28)							
		消費税等相当額	(29)							
		△発生材価額	(30)							
補償額		補償額	(31)							
		建築工事費(推定再建築費)	(32)							
		再築補償率 ^{※2}	(33)							
		現在価額+運用益損失額 ^{※1}	(34)							
		現価率	(35)							
		従前建築物の現在価額	(36)							
		従前建築物の推定建築費	(37)							
		推定再建築費等の差額 ^{※2}	(38)							
		取りこわし工事費	(39)							
		法令改善費運用益損失額	(40)							
	小計	(41)								
	消費税等相当額	(42)								
	△発生材価額	(43)								
	補償額	(44)								

※1 木造建築物の増築(築年次の異なる同種構造の木造建築物が接合)の場合の(24)及び(25)(又は(33)及び(34))については、通直引紙(任意様式)により求めるものとする。

※2 推定再建築費等の差額(38)が負の値となり、(36)≧(37)の場合の小計(41)は、(36)+(39)+(40)とする。

推定再建築費等の差額(38)が負の値となり、(36)<(37)の場合の小計(41)は、(36)+(37)-(36)×(1-1/(1+r)ⁿ)+(39)+(40)とする(r:年利率、n:従前建築物の残耐用年数)。

木造建物解体直接工事費計算書

建物所有者		整理番号	
-------	--	------	--

解体直接工事費						
工種	計算内訳					解体直接工事費
① 上屋解体工事費						①計
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額
②-1 基礎撤去費（布基礎）						②計
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額
②-2 基礎撤去費（束石）						
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額
②-3 基礎撤去費（べた基礎）						
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額
			m ²			
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額
			m			
②-4 基礎撤去費（独立基礎）						
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額
②-5 基礎撤去費（土間コンクリート）						
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額
③ 建築設備等解体工事費						③計
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額