

用地事務概要関係

- ◆ 調査する土地等に立ち入ろうとする者は、常に身分証明書を携帯し、地権者等の関係人から提示を求められた場合は、これを示さなければならない。
- ◆ 日出前又は日没後は、宅地又はかき、さく等で囲まれた土地に立ち入ってはならない。
- ◆ 障害物の伐除をしなければ調査が困難と判断したときは、監督職員に報告し指示を受けるものとする。監督職員からの指示により障害物の伐除を行ったときは、障害物伐除報告書を監督職員に提出するものとする。
- ◆ 用地調査等を行うため、土地、建物等の立入り調査を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、あらかじめ、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。
- ◆ 用地調査等は、補償の基礎となる権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。そのため、権利者の財産、生活又は営業活動の細部まで立ち入ることは避けられず、当然に守秘義務が課されることとなる。

補償の法理関係

- ◆ 完全補償説とは、土地の収用に伴って金銭をもって補償を行う場合には、被収用者が近傍において被収用地と同等の代替地を取得することをうるに足りる金額の補償を要するとすることである。
- ◆ 相当補償説とは、規制目的や社会、土地等の買収時の経済状態を考慮して合理的に算出された相当な額を補償することである。
- ◆ 憲法の規定は立法の指針を示しているものであり、法律に補償に関する規定がなくても、直接憲法第29条第3項に基づいて補償を請求できるとする説が通説・判例となっている。
- ◆ 補償に関する規定がない法令は違憲無効であるとする説もあるが、かかる法令が補償を排除する趣旨のものでない限り違憲無効とするのは妥当でない。
- ◆ 憲法で補償が必要であると解される場合は、補償を認める個別具体的な法令の規定がなくても、直接憲法第29条第3項に基づいて補償を請求することができる。
- ◆ 個別法令に損失補償に関する規定がなくても、損失を具体的に立証することができれば、直接憲法第29条第3項を根拠に損失の補償を請求できる余地がある。
- ◆ 民法(明治29年法律第89号)の一般の不法行為に基づく損害賠償責任は、故意又は過失が要件とされているが、国家賠償法では、公の営造物の設置管理の瑕疵責任は、設置者の故意又は過失を問わない無過失責任である。
- ◆ 事業損失については、「事業施行に伴う損害等の賠償について(昭和37年閣議了解)」において、「これらの損害等の発生が確実に予見されるような場合には、あらかじめ一定の要件のもとに事前に賠償することが可能である。」としている。
- ◆ 国及び公共団体の不法行為に基づく損害賠償については、憲法第17条を基礎とした法令が規律している。
- ◆ 損失補償においては、実務上精神的損失等の非財産的損害の補償は認めていない。

土地収用法概説関係

- ◆ 市が行う幼稚園建設事業は、土地を収用し、又は使用することができる事業に該当する。
- ◆ 県が行う一般職員のための宿舍建設事業は、土地を収用し、又は使用することができる事業に該当しない。職務上常駐を必要とする職員の詰所又は宿舍その他の施設は収用適格事業に該当する。
- ◆ 廃棄物処理センターの指定事業者が行う資源ごみリサイクル施設建設事業は、土地を収用し、又は使用することができる事業に該当する。
- ◆ 町が行う郷土資料館建設事業は、土地を収用し、又は使用することができる事業に該当する。
- ◆ 土地収用法第3条各号に該当する事業であっても、実際に土地を収用し、又は使用するためには、事業の認定を受けなければならない。
- ◆ 都市計画事業は、事業の認可又は承認をもって事業の認定とみなされるので、改めて事業の認定を申請する必要はない。
- ◆ 起業地の範囲が増加したときは、その部分について土地収用等の必要がない場合であれば新たに事業の認定を受ける必要はない。
- ◆ 事業の認定は、国又は地方公共団体の行う事業に限るものではなく、民間事業者等が行う事業であっても事業認定の要件を充たしていれば土地等を収用又は使用することができる。
- ◆ 事業説明会の開催の時期は、事業認定の申請の前であればよい。
- ◆ 事業説明会においては、事業の目的及び内容を説明しなければならない。
- ◆ 事業説明会を開催するときは、事業の施行を予定する土地の存する地方の新聞紙に公告しなければならない。
- ◆ 事業説明会の開催後、事業認定の申請に係る起業地を縮小したときは、事業計画の変更にあたらなないので、起業者はあらためて事業説明会を行う必要はない。
- ◆ 事業の認定の告示があつた後においては、何人も、都道府県知事の許可を受けなければ、起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更をしてはならない。
- ◆ 収用する土地に対する補償金の算定については、事業認定の告示の日における価格をもとに算定される。
- ◆ 物件の移転料等の補償金の額については、明渡裁決の時の価格による。
- ◆ 起業者は事業の認定の日から4年以内に限り、収用委員会に明渡裁決の申立てをすることができる。
- ◆ 裁決申請については事業の認定の日から1年以内に限る。ただし、手続の保留を行った場合3年以内に手続開始の申立てを行えば、手続開始の告示の時が、事業の認定の時とみなされる。よって最長4年以内である。
- ◆ 起業者は、事業の準備のため、又は土地調書及び物件調書の作成のため、その土地に立ち入って測量又は調査を行うことができる。
- ◆ 裁決申請→申請書の縦覧及び意見書の提出→裁決手続開始の決定及びその登記→審理→裁決→補償金の支払→権利取得（明渡）
- ◆ 収用委員会の審理は、公開しなければならない。裁決の会議は、公開しない。
- ◆ 収用委員会は委員7人をもって組織され、2人以上の予備委員を置かなければならない。
- ◆ 収用委員会の委員及び予備委員は、都道府県議会の同意を得て、都道府県知事が任命する。

- ◆ 収用委員会は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ、会議を開き、又は議決をすることができない。
- ◆ 裁決申請書の縦覧期間を過ぎた後において意見書が提出された場合においても、収用委員会は、相当の理由があると認めるときは、当該意見書を受理することができる。
- ◆ 明渡裁決は、権利取得裁決とあわせて、又は権利取得裁決のあつた後に行なう。
- ◆ 収用委員会は、権利取得裁決における損失の補償については、起業者、土地所有者、関係人及び準関係人の申し立てた範囲をこえて裁決してはならない。
- ◆ 土地調書及び物件調書の記載内容が事実と異なると認められるときは、まず欠陥の補正を命じ、定められた期間内に欠陥の補正をしないときは却下の裁決となる。

一般補償基準関係

- ◆ 「土地等」とは、土地、土地収用法第五条に掲げる権利、同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同法第七条に掲げる土石砂れきをいう。
- ◆ 「土地等の取得」とは、土地、物件及び土石砂れきの取得並びに地上権、永小作権、地役権等の土地に関する所有権以外の権利の消滅をいう。
- ◆ 「土地等の権利者」とは、土地収用法第8条第2項及び3項に規定する収用又は使用に係る土地の所有者と同義である。
- ◆ 「権利」とは、社会通念上権利と認められる程度までに成熟した慣習上の利益を含む。
- ◆ 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結時の価格で算定し、その後の価格変動による差額の追加払いはしないものとされている
- ◆ 損失の補償は各人別にするものとする。ただし、各人別に見積ることが困難であるときは、この限りでない。
- ◆ 漁業廃止補償を受ける者は、当該漁業権を有する漁業協同組合ではなく、組合を構成する個々の漁業者である。
- ◆ 損失の補償は、原則として、金銭をもってするものとする。
- ◆ 現物補償の要求があり、その要求が相当であり、かつ、真にやむを得ないものであると認められるときは、金銭に代えて現物補償を行うよう努めるものとする。
- ◆ 所有者から無償で土地を借りる契約をして当該土地を使用している者は、用対連基準上土地等の権利者に該当する。
- ◆ 土地収用法の規定による事業の認定の告示があった土地について、裁決申請前の最終の任意協議で被補償者と契約が妥結した場合の土地代金は、当該事業認定の告示の時ににおける相当な価格で固定され、それ以降契約締結までの修正率を土地収用法の例により乗じて、算定することになる。
- ◆ 用対連基準は、起業者が事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的としており、土地所有者等被補償者は遵守義務はない。
- ◆ 宅地の一部にある崖地を等高利用するため造成する工事において構築した擁壁は、土地と一体として効用を有する土地の付加物である。
- ◆ 水田に作る畦畔は、土地と一体として効用を有する土地の付加物である。
- ◆ 開墾してできた畑の隅に自然萌芽した数本の雌竹は、土地の付加物である。
- ◆ 事業の施行に当たって、長年住み慣れた先祖伝来の土地を手放す不安と生活再建に対する不安から精神的苦痛を与えることがあっても、これは社会生活上受忍すべきもので、通常生ずる損失とは認めがたいので、補償する必要はない。
- ◆ 損失の補償は原則として土地等の権利者に対してのみ行うもので、単なる反射的利益を現に享受しているにすぎない者に対しては、損失の補償は行わない。
- ◆ 占有権に対しては補償しない。
- ◆ 道路拡幅事業に伴って道路と隣接土地の上にある建物等が近接する場合、目隠しとして当該土地に塀を設置する必要が認められるときは、その者の請求により、これに要する費用を補償することができる。

- ◆ 構外再築工法に基づく補償額は、建物の現在価額に運用益損失額と取り壊し工事費を加え、発生材価額を控除した額とする。
- ◆ 残地に余裕がある場合は、残地への曳家工法を認定するが、当該工法による移転先は、必ずしも残地に限らず、隣接する土地に同一所有者が権利を有する土地があり、その土地が利用可能な場合を含めて判断することになる。
- ◆ 建物の一部が支障となる場合において、建物の一部を切り取り、残地内で残存部分を一部増改築して従前の機能を維持することが合理的と認められる場合に採用する改造工法は、残存部分の一部増改築費について、再築補償率による補償金ではなく推定再建築費そのものが補償金となる。
- ◆ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）等により指定されている場合その他原形で復元することが合理的と認められる場合には、現在の構築物を解体し、再使用できる資材を再使用し、再使用が不可能なものについては、補足する等により従前と同様な建物を復元する復元工法の移転補償額の算定に当たっては、専門業者等の見積りによるものとする。
- ◆ 従前の建物に照応する建物による補償を認定するに当たっては、当該地域における地域性、場所的特性等の周辺の土地利用状況等の客観的な判断が必要である。この場合、建物所有者の「残地に残りたい」との意志は考慮すべきではない。
- ◆ 残地が合理的な移転先となるか否かの検討要件の一つに機能的検討がある。これは従前の建物の用途、利用状況及び建物の立地状況を調査するとともにこの場合において、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面において従前の建物に照応する建物を残地に再現し、従前の生活又は営業が継続することができるかどうかを検討することをいう。
- ◆ 従前の建物に照応する建物は、敷地条件による設計上の制約から建物階数の増加、建物形状の変更、床面積の増加等最低限の範囲において従前の建物の機能確保を図るものであるが、これに伴い法令上の制約から構造の変更（木造から鉄骨造等）や設備の新增設（昇降施設、消防施設等）が生ずることがあるが、これに要する費用は従前の建物の機能回復として補償することができる。
- ◆ 移転工法の認定手順は、有形的検討、機能的検討及び法制的検討において残地が合理的な移転先と一応の判断をした後に経済的検討を行うが、残地内移転における補償総額が構外移転による補償総額に残地価額を加えた額を上回る場合は、構外再築工法を採用することとなる。この場合においても残地は取得する必要はない。
- ◆ 法令改善費用に係る法令には、施設の改善について制限を課している条例を含み、成文化されていない行政指導等は含まないとされている。
- ◆ 法令の規定に基づき改善を必要とする時期とは、改善を必要とする時期が明らかである場合を除き、原則として、既設の施設の耐用年数満了時とされている。
- ◆ 既設の施設の構造変更を伴う場合の改善費用とは、既設の施設と同等の機能を有する施設の推定建築費から既設の施設の推定再建築費を控除した額を標準とするものとされている。
- ◆ 既設の施設の面積が増加することとなる場合の改善費用とは、当該増加する面積に既設の施設の推定再建築費の単価を乗じて得た額を標準とするものとされている。
- ◆ 営業休止期間中に商品等を保管することによる減損の補償として、長期間の保管により商品価値を失うのであれば補償の対象となる。
- ◆ 営業休止期間中の従業員に対する休業手当相当額は、営業所の休止に関係なく外業等に従事できる者や臨時短期で雇用されている者は除かれる。

- ◆ 開店祝費については地域の慣行によって異なるものであり、実態調査等により地域の慣行であるとされれば補償の対象となり得る。
- ◆ 移転先の選定等に要する費用は、建設予定地や貯木場のように建物がない場合でも継続して資材置き場等で引き続き必要と認められた場合は補償することができる。
- ◆ 移転しても従前の機能を確保することが可能な工作物については、原則として、復元工法に準じて算定するものとされている。
- ◆ 墳墓の調査事項において、墓地使用者が相続により現実の使用者と名義が異なるときは、相続に関する資料を収集し、祭祀承継人を確定することとされている。
- ◆ 工作物とは、建物以外で人為的な労作により土地又は建物に固定して設備されたものをいうが、宅地等の土留設備、階段は補償の対象外とされている。
- ◆ 総合的美的景観が形成されている特殊な庭園と通常一般的な庭との移転料の相違は、造園費を加算することができるか否かにあるとされている。
- ◆ 近隣に保管場所とすることができる土地を確保することができるか否かについて調査をする場合、地域の実情等によっても異なるが、現在の保管場所から概ね200メートル程度の範囲である。
- ◆ 自動車の保管場所の補償対象は、居住用建物と機能的に一体利用されている一団の土地で、自己の所有権又は所有権以外の権利を有している土地とする。
- ◆ 保管場所の補償対象は、戸建ての居住用建物に限定するものではなく、共同住宅や業務用建物の敷地内についても対象となる。ただし、共同住宅の場合、被補償者は貸家を所有している者であり、借家(借間)人については借家人補償による補償となる。
- ◆ 自動車の保管場所の補償は、現に自動車の保管場所の用に使用され、引き続き駐車場として使用されることが条件である。
- ◆ 建物の電気設備、ガス設備等の移転料は、建物に含み算定することとされている。
- ◆ 建物の構内再築工法による基本算定式の取りこわし工事費には、整地費を含むとされているが、構外再築工法の場合は整地費を計上することとはされていない。
- ◆ 残地に庭木等の移転先がないとき、移転先のない当該立木は、伐採補償とする。
- ◆ 墳墓の調査事項において、墓地使用者ごとに墳墓における墓石、墓誌、カロート等の形状、構造、種類等を調査し、寸法は実測調査することとされている。不可視部分のカロート(石造又はコンクリート造)の調査については、各々の墓石を開閉して行う必要はなく、標準的基準を作成した上で墓地管理者又は墓地使用者からの聴取により、決定する方法による。なお、聴取によっても確定できないときは、墓石の規模状況等みよってそれぞれ判断することとなる。
- ◆ 営業休止補償における公租公課の事業税は固定的経費ではない。
- ◆ 固定資産税は常に固定的経費である。
- ◆ 離職者補償の対象となる従業員は、常雇及び臨時雇のうち継続して1年以上雇用されている者である。
- ◆ 営業規模縮小補償における経営効率低下の補償期間は、最大2年である。
- ◆ 営業廃止補償における転業期間中の従前の収益補償期間は2年(被補償者が高齢であること等により円滑な転業が特に困難と認められる場合においては3年)分の収益額の範囲内で認定する。

- ◆ 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のある建物等を取得する場合、建物等が所在する画地の正常な取引価格は、当該区分所有建物があるものとしての当該画地の正常な取引価格によるものとされている。
- ◆ 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い、当該土地所有者から残地の取得を請求され、かつ、当該残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難になると認められるとき、かつ、当該残地を取得しなければ土地所有者の生活再建上支障となると認められる場合に限り当該残地を取得することができるものとされている。
- ◆ 土地を使用しようとする場合において、土地の使用期間が3年以上にわたるときは、土地所有者から土地の取得を請求され、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されている。

公共補償基準概説関係

- ◆ 公共補償基準の対象となる公共施設等は、それぞれ、特定の公共目的をもって設置されているものであるから、財産的価値の補償をもってしては、その公共目的に照らして、必要とされる機能の回復が困難と認められる場合には、公共施設等としての機能を合理的な形で回復するために必要な費用を補償することとしている。
- ◆ 一般補償基準は、財産権に対する補償が中心となっている。財産権に対しては、客観的な市場を前提とし、財産価値の正常な取引価格を評価するものとし、これら財産権の取得又は使用に伴い通常生ずる損失を個人の資産、経営状態に応じて補償することにより、被補償者の従前の生活を復元するものとしているが、現実に復元されるかどうかは問わないのに対して、公共補償基準においては、公共施設等の機能が現実に回復されることを補償の原理としている。
- ◆ 公共補償基準に定める機能回復とは、既存公共施設等の機能を中断することなく、技術的・経済的に可能な範囲で、合理的な形で従前と同程度に、現実に回復させることであるといえる。
- ◆ 公共補償基準の場合には、補償額が一般補償基準の定めるところにより算定した補償額に満たない場合、一般補償基準の定めるところによることができる。
- ◆ 一般補償基準では、事業施行中又は事業施行後における日陰、臭気、騒音等により生ずる損失等（事業損失）については、損失補償の項目として取り上げるべきでないとされているが、公共補償基準では、工事の施行又は完成した施設によって、起業地外の現存する公共施設等の損傷又は機能の著しい低下で、社会通念上受忍の範囲を超えるものが生ずる場合において、当該公共施設等の管理者が、その損失を除去又は軽減するための補修等を余儀なくされる場合に限り、これに対応する所要の措置をとるのに要する必要最小限の費用を負担することができるとしている。
- ◆ 公共補償基準に定義される公共施設とは、土地収用法に定める公共事業の用に供されている施設でなければならない。公共施設の管理者には、国又は地方公共団体のほか鉄道事業会社、電力会社等の公益事業を行っている民間事業者、私立学校法人、社会福祉法人も含まれる。
- ◆ 道路法（昭和27年法律第180号。以下同じ。）の道路に該当しない林道、村落共同体で管理されている道、私企業の専用道路及び私道は、公共補償基準で定義する公共施設に該当しない。
- ◆ 施設が地縁的性格を有するものか否かの判断に当たっては、村落共同体との比較関連において判断する必要がある。したがって、これに該当するものとして特定の地域に密着した地域的関連性を有し、かつ、当該地域住民一般又は共同体の構成員一般が自由に参加できる機能上の協業性を有するものといえる。その例としては、町内会、テレビ共視聴組合、簡易水道組合等がある。
- ◆ 公共施設に類している施設であるか否かの判断は、第一には、それが地縁的性格を有するものが設置し、又は管理している施設であるか。第二には、公共施設に類する公共的機能を果たしているものであるかどうかによるものとしている。これに該当するものとして、町内会館、水防又は消防の用に供する施設、有線放送等の放送設備、防犯灯等がある。
- ◆ 当該公共施設等に係る決算が継続的に赤字状況にある等、減耗分相当額を調達することが極めて困難な場合は控除しないことができる。継続的に赤字状況とはおおむね三ヵ年以上の実績で判断すべきである。
- ◆ 復成価格とは、既存公共施設等と同等の公共施設等を建設することにより機能回復を行うための費用をいう。

- ◆ 財産価値の減耗分は、原則として、定額法により算定した額を標準とする。
- ◆ 村落共同体が設置し管理する既存公共施設等で、村落共同体の構成員に財産価値の減耗分相当額を負担させることが著しく困難で、資金調達力を有しないなど、客観的な理由が認められる場合等には、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- ◆ 既存公共施設等の機能を廃止し、又は休止しても公益上支障がない場合は、一般補償基準の定めるところにより補償する。
- ◆ 公共事業の施行により建設される公共施設によって、既存公共施設等の機能が完全に再現される場合は、一般補償基準の定めるところによる土地に対する補償を行う。
- ◆ 機能回復することにより算定した補償額が、一般補償基準により算定した補償額に満たない場合は、一般補償基準を適用し補償することができる。
- ◆ 公共施設等の合理的な移転先地を残地とする場合には、一般補償基準に基づいて算定した正常な取引価格により、起業地部分の土地代を補償するものとする。
- ◆ 「異種施設」とは、水力発電所に替えて、火力発電所の建設による補償をする場合
- ◆ 「異種施設」とは、頭首工に替えて、揚水設備による補償をする場合
- ◆ 「異種施設」とは、学校の新設又は移転に替えて、通学バスによる補償をする場合
- ◆ 「同種施設」とは、道路の付け替え等で、盛土に替えて、一部を隧道又は鉄橋による補償をする場合

土地利用規制法関係

- ◆ 都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画である。
- ◆ 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは区域区分を定める。
- ◆ 都市施設は、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定める。
- ◆ 市町村長は、都市計画の決定のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、委任した者を立ち入らせることができる。
- ◆ 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地の所有者は、施行予定者に対し、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができるが、当該土地に立木に関する法律(明治42年法律第22号)第1条第1項に規定する立木があるときは、この限りでない。
- ◆ 施行予定者が定められている市街地開発事業に関する都市計画についての告示の日から起算して2年を経過する日までの間に当該都市計画に定められた区域が変更された場合において、その変更により当該区域外となった土地の所有者又は関係人のうちに当該都市計画が定められたことにより損失を受けた者がいるときは、当該施行予定者は、その損失を補償しなければならない。
- ◆ 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ◆ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、原則として、第一種特定工作物を新設してはならない。
- ◆ 都市計画区域及び準都市計画区域内の建築物の敷地は、原則として、幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならない。
- ◆ 市町村は、地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。
- ◆ 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を都市計画で定める場合、200平方メートルを超えない範囲で、定めなければならない。
- ◆ ボーリング場を建築する場合において敷地が第二種中高層住居専用地域と近隣商業地域にわたる場合、当該敷地の過半が近隣商業地域であるときは、建築物の用途について特定行政庁の許可を受ける必要はない。
- ◆ 農地を農地以外のものにするために農地法第5条の許可を要する権利移動について、当該許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。
- ◆ 農地又は採草放牧地について質権による権利を設定する場合、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。
- ◆ 「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいう。(登記簿上の地目は関係ない。)
- ◆ 山林を開墾して畑として耕作している土地で、登記簿上の地目が山林であっても農地法の適用を受ける農地には該当する。

- ◆ 農地を資材置場として賃貸借する場合には、農地法第5条の許可が必要である。なお、賃貸借期間が終了したときは、農地への復元が完了した旨の報告書が必要である。
- ◆ 河川法は、高規格堤防のその敷地である土地の区域のうち、高規格堤防特別区域として指定された区域の土地は、建築物の敷地等として通常の利用に供することができるとしている。
- ◆ 河川法は、河川保全区域内において、土地の掘さく、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為は河川管理者の許可を受けなければならないと定めている。
- ◆ 工作物の新設は、土地の形質の変更を伴わないものでも許可が必要。
- ◆ 道路法は、道路の新設又は改築に伴い、当該道路に面する土地について、通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新設等又は切土若しくは盛土の工事を必要とする者(損失を受けた者)の請求権は、道路に関する工事の完了から1年以内と定めている。
- ◆ 道路法は、道路予定区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、道路管理者の許可を受けなければ、土地の形質を変更する等の行為ができないとし、これに伴い損失を受ける者がある場合には、道路管理者は、その者に対して通常受ける損失を補償しなければならないことを定めている。

補償関係税制関係

- ◆ 相続税(農業投資価格を超える部分に対応する額)の納税猶予を受けている農地等について収用交換等による譲渡を行った場合には、猶予期間中の利子税の額が二分の一に軽減される。
- ◆ 贈与税の納税猶予を受けている農地等について収用交換等による譲渡を行った場合には、猶予期間中の利子税の額が二分の一に軽減される。
- ◆ 農地等の相続に際して不動産取得税は非課税である。
- ◆ 農地等の贈与に際して不動産取得税の徴収猶予の適用を受けている農地等について収用交換等による譲渡を行った場合には、延滞金の額が二分の一に軽減される。
- ◆ 同一年において、1,500万円の特別控除の対象となる2つの事業のため、土地等を譲渡した場合、その全体を通して1,500万円が控除となり、それぞれの事業について1,500万円を控除することはできない。
- ◆ 同一事業の用地として2以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、特別控除の適用は受けられない。
- ◆ その年の収用交換等による資産の譲渡について、2以上の適用があるときは、控除すべき金額は、通じて5,000万円の範囲内において計算した金額とする。
- ◆ 連年適用が制限されているのは「一の事業」の用に供するために2以上の年にわたって買取りが行われる場合だが、収用対償地の場合は、収用等により資産を譲渡した者の代替地取得の要望を受けて個々に対償地の買取りが行われるものなので、事業という概念が介在せず、同一事業のための譲渡ということとはできないと考えられる。
- ◆ 営業休止等の補償において、店舗等の移転の際における商品、仕掛品等の減損により通常生ずる損失額に対する補償金は、収益補償金となる。
- ◆ 導水路事業・電気事業・地下鉄事業等において、区分地上権の設定により受ける補償金が、その設定に係る土地の価額の4分の1以下のときは収益補償金となる。(4分の1を超えるときは対価補償金となる。)
- ◆ 土地の取得に係る補償金(土地代金)は対価補償金となるが、当該譲渡資産がたな卸資産に該当する場合には収益補償金となる。
- ◆ 墳墓の改葬に伴う供養、祭礼等の宗教上の儀式に通常要する費用に対する補償金は、非課税となる。

発注仕様の概要関係

- ◆ 標準仕様書の対象とする業務は、権利調査、土地評価、建物等の調査、営業その他の調査、消費税等調査、予備調査、移転工法の検討、再算定業務、補償説明及び事業認定申請図書等の作成であり、これら業務は「補償コンサルタント登録規程」（昭和59年建設省告示第1341号）による国土交通大臣の登録を受けた者でなくても請負ことができる。
- ◆ 発注者が、契約書等において、業務の実施に当たり標準仕様書及び特記仕様書によることを定めている場合、特記仕様書を優先する。
- ◆ 請負者は、建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額等の算定に当たっては、発注者が定める損失補償単価に関する基準資料等に基づき行うが、当該基準資料等に掲載のない損失補償単価等については、監督職員と協議のうえ、市場調査により求めなければならない。
- ◆ 標準仕様書における「精度監理」とは、権利者に対し適正かつ公平な補償を実現するため、用対連基準及び細則への適合性、補償の具体的妥当性について、当該業務完了前に発注者が第三者に審査させることをいう。
- ◆ 請負者は、用地調査等の着手に先立ち、調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握し、仕様書及び特記仕様書並びに現地踏査の結果等を基に作業計画を策定するものとする。
- ◆ 請負者は、用地調査等の実施に先立ち、主任担当者を立ち会わせたうえで監督職員から業務の実施について必要な指示を受けなければならないが、当該指示は、原則として、書面をもって行われる。
- ◆ 請負者は、権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握した上で、速やかに、監督職員に報告し、指示を受けなければならない。
- ◆ 工作物は、機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園及び墳墓に区分されるが、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われる。
- ◆ 機械設備及び生産設備については、当該設備の取得年月日及び耐用年数を調査するが、附帯工作物については、設置年月日を調査必要は無い。
- ◆ 建物及び工作物の調査に当たり、用対連基準第28条第2項ただし書きに基づく法令改善に係る通常受ける損失の補償の要否の判定の根拠となる該当法令に照らして、当該建物等が調査時及び建設時（又は大規模な増改築時）において適合しているかの状況を調査する。
- ◆ 機械設備又は生産設備の補償額の算定に専門的な知識が必要であり、かつ、メーカー等でなければ算定が困難と認められるものについては、当該設備と同種の新設価格等の見積書を収集するが、当該設備が現在製造されていないときは、その機能が最も近似のものの設備によるものとする。
- ◆ 請負者は、用地調査等の実施に先立ち、主任担当者を立ち会わせたうえで監督職員から業務の実施について必要な指示を受けなければならない。
- ◆ 請負者は、用地調査等で知り得た権利者の事情及び成果品の内容は、他に漏らしてはならない。また、成果品の作成に当たり使用した調査表等の原簿は、契約書等で定めるかし担保期間保管しなければならない。

- ◆ 請負者は、用地調査等は補償の基礎となる権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。
- ◆ 請負者は、権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握したうえで、速やかに、監督職員に報告し、指示を受けなければならない。

消費税等関係

- ◆ 土地の譲渡は非課税取引である。
- ◆ 郵便切手、印紙、商品券の譲渡は非課税取引である。
- ◆ 住民票の交付手数料は非課税取引である。
- ◆ 社債、株式の譲渡は非課税取引である。
- ◆ 施設として土地の貸し付け（テニスコート・野球場等）は課税取引である。
- ◆ 事業者のうち、その課税期間に係る基準期間における課税売上高が1,000万円以下である事業者で、課税事業者となることを選択した場合には、当該事業者は課税事業者となる。
- ◆ 簡易課税制度とは、基準期間の課税売上高が5,000万円以下で、あらかじめ同制度を適用することについて所轄税務署長に届け出ることにより、届け出の日の翌課税期間から適用される制度で、2年間は継続する必要がある。
- ◆ 土地の譲渡やお産費用などは、消費税法（昭和63年法律第108号）上、非課税とされている。
- ◆ 消費税の納付税額の計算式は、「 $(課税期間中の課税売上高 \times 4\%) - (控除対象仕入税額)$ 」である。なお、控除対象仕入税額は、課税期間中の課税売上割合が95%以上か未滿か及び簡易課税制度の選択の有無によって異なることとなる。

不動産登記法（平成16年法律第123号）関係

- ◆ 登記官による職権抹消は認められている。
- ◆ 建物の分割、区分、合併及び合体の登記は、登記官の登記処分によって効力を生ずる「報告的登記」であり、建物の物理的変更を伴わない。
- ◆ 地積測量図には、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録しなければならないが、基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合には、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録しなければならない。
- ◆ 不動産の権利に関する登記を、オンライン申請によらずに、書面申請する場合には、申請人が登記所に出頭しなくてもよい。
- ◆ オンライン登記情報提供制度は、インターネットを使用して、利用者が自宅や事務所のパソコンの画面上で登記記録に記録されている登記情報を確認することができる制度であり、電気通信回線による登記情報の提供に関する法律（平成11年法律第226号）に基づいて実施されている。
- ◆ 抵当権設定登記を申請する場合において、共同担保のときは、共同担保目録は登記官が作成する。
- ◆ 地役権の登記は、承役地のみでなく要役地についてもされるから、要役地に所有権の登記がないときは、地役権の設定の登記はすることができない。
- ◆ 地下鉄を敷設するために地下を地上権の目的とした場合において、地上権の設定の登記を申請するときは、「地上権の目的である地下の上下の範囲」を申請情報の内容としなければならない。
- ◆ 原始的共同担保にある場合及び鉾害賠償登記令に関する登記であって登録番号が同一の場合は、合併制限に抵触しない。
- ◆ 表題部の登記だけで、所有権の保存の登記がない建物の登記の表題部所有者が死亡している場合には、その相続人が所有権の保存の登記を申請することができる。
- ◆ 不動産の売主は、売買契約と同時に買戻しの特約をすることによって、売買契約を解除して不動産の所有権を取り戻すことができるが、売買契約と同時に買戻しの特約を登記すれば、買戻しは、第三者に対しても、その効力を生ずる。
- ◆ 所有権の保存登記だけで、所有権の移転の登記がされていない場合は、所有権の登記名義人が単独で所有権の抹消の登記を申請することができる。