

改訂4版

明解

営業補償の 理論と実務

編著／用地補償実務研究会

大蔵出版

加え最も合理的な補償をする必要があり、高度な経験が必要である。

3. 営業補償は、被補償者の提供する決算書等の営業資料が基となり補償額を算定することとなるが、補償額を算定するためには収集した営業資料を分析するための会計上の知識が必要である。
4. 営業補償を適切に行うためには、損失補償基準及び通達（業務を受託する補償コンサルタントについては、発注者が業務内容等を定めた仕様書等を含む。）等の規定についての適切な理解が必要である。

このように書くと、非常に高度な知識と経験が必要であるかのように思えるが、営業補償の基本は、他の通常損失補償と同じく1つの典型的な基本補償パターンを覚えることによりほとんどの案件は処理できるものである。しかし、移転工法や業種により案件が複雑で高度な経験と知識を必要とする場合があるので、この場合は、基本補償パターンを応用することとなり経験が必要となる。

営業補償は、初めから高度で複雑な案件を処理し得るようになるのは通常難しいので、まず、基本補償パターンを習得し、案件が高度化するに従い、その都度、必要に応じて補償先例を参考とする等、経験を積み重ねることにより、複雑な案件も処理し得るようになるものである。

一度に多くの知識を習得するのは困難であり、一般的には具体的な案件にぶつかったときに、基準等がどのように規定され、どこを調べたらよいか、どのような資料を調査すると良いか、また、営業補償に関係する会計上の規則がどのようなになっているかということを経験することでいろいろな営業補償を処理することができるようになる。

2 営業補償の意義

営業補償とは、公共事業の施行による土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常生ずる営業上の損失に対する補償である。

営業補償は、公共事業の施行を原因として生ずる営業上の損失を補償するもので、事業の影響により想定される損失を見積もるものである。

原因としての公共事業は、土地の取得又は使用に因る場合あるいは建物等の物件の移転に因る場合であり、結果としての損失は営業上の損失である。この場合の原因と結果には相当因果関係^(注1)が成立するもので、通常生ずる損失補償の概念と同じである。

（注1）相当因果関係とは、自然的状態において、直接ある原因がその結果を生じることについて社会通念上相当と認められる場合に限り因果関係が認められるとするもので、特別な予想外な原因に因る結果については相当因果関係が認められないとする予見可能性についての関係をいい、損失補償を考える上での非常に重要な概念である。

営業補償で対象とする損失は、公共事業が施行されなかったら当然そこで得ていたであろう通常の営業活動により得ていた利益に対する損失であり、事業の施行により通常生ずる損失補償といえる。

想定される損失を見積もり損失項目を積み重ねることにより補償額が確定するものであり、補償額算定の基準である「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）」（以下「用対連基準」という。）では、営業補償の類型を3つに分類（①営業廃止の補償、②営業休止の補償、③営業規模縮小の補償）し、それぞれ具体的に損失補償の細部の規定を設けている。

3 営業補償の流れ

営業補償の流れは、一般に、次の手順で行われるが、算定の過程で再度追加して詳細調査を行うなど、案件によって作業が重複する場合がある。

① 用地測量・物件調査

用地測量・物件調査は、営業補償にだけ必要になるというものではないが、用地測量・物件調査によって得ら

か、業種によっては、移転が困難で営業を廃止せざるを得ない場合等があり、建物等をどの場所にどのような方法で移転するかによって、営業補償の内容が変わることとなる。

なお、営業補償との係わりで、用対連細則で規定している移転料の算定についても建物移転の理解を深める意味で説明を加えることとする。

① 第15の1の(1) 建物の移転工法及びその算定の原則

建物の移転工法の認定にあたっては、「通常妥当と認められる移転先」を残地又は残地以外の土地のいずれかについて認定を行った上で、当該認定に係る移転先に建物を移転するのに「通常妥当と認められる移転工法」の認定を行うことと規定し、まず、「合理的な移転先地」の認定を行い、次に「合理的な移転工法」の認定を行うという手順を明らかにしている。そして補償額の算定については、認定した合理的な移転工法に応じた算定の基本原則について規定している。

② 同(2) 除却工法

取得する土地に存する建物の一部が当該建物に比較してわずかで重要部分でないため、除却しても従前の機能に影響を与えない場合又は建物を再現する必要がない場合は、除却工法と認定することとしている。

③ 同(3) 関連移転

残地に存する一体利用されている建物を移転しなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となる場合は、建物所有者の請求により、当該建物の移転に要する費用を補償するものとし、関連移転と認定する場合について規定している。関連移転の必要性の有無の判断は、単に建物が有形的に分割されるか否かによるばかりでなく、当該建物の果たしている機能が分割されるか否かをも判断して行う。

④ 同(4) 残地を移転先とする認定基準

- 一 利用環境面を考慮した同種同等の建物による残地への移転についての規定
- 二 利用環境面を考慮した照応する建物による残地への移転についての規定

三 複数の用途に供されている建物がある場合の残地へ移転するか否かの判断は一用途ごとに行うことについての規定

四 残地を移転先とする場合、補償総額が経済的であることについての規定

残地を合理的な移転先として認定できる場合は、残地を移転先とした場合の補償額が残地以外の土地に移転とした場合の補償額に当該残地の価額を加えた額以下でなければならないとして、補償総額の比較による一定の制限を設けている。

⑤ 同(5) 移転工法の定義

移転工法を再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法及び復元工法に分け、再築工法については、構外再築工法と構内再築工法について規定している。

3 略図による建物の移転工法

(1) 再築工法

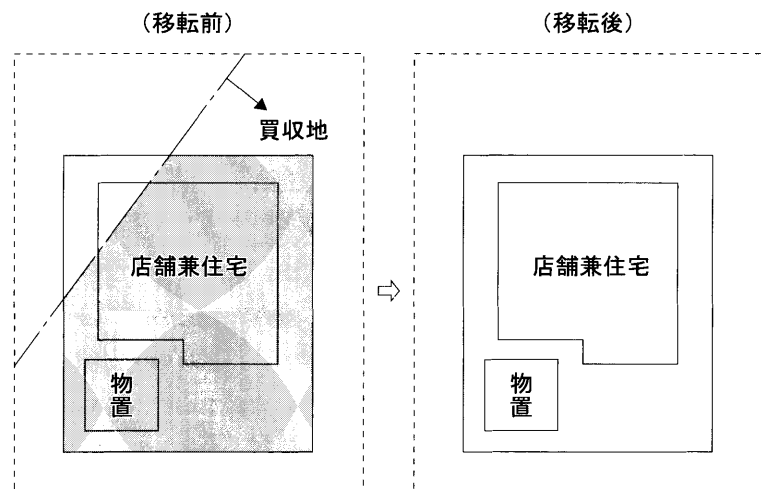
再築工法は、取得又は使用する土地にある建物と同種同等の建物を移転先に建築する工法である。残地に余裕があり、当該残地に従前の建物を建築することにより従前の建物の機能を維持できるときに採用する構内再築工法と残地以外の土地に建築する構外再築工法とがある。基本的には、従前の建物と同種同等の建物を残地又は残地以外の土地に移転させることにより従前の機能を維持させる工法である。この場合、平屋建の建物を2階建てに、あるいは数棟ある建物を1棟に立体的に集約することにより従前の機能を維持する等の工法（従前の建物に照応する建物）も本工法に含まれる。

1) 構外再築工法（図1）

構外再築工法は、有形的、機能的及び法制的に検討した結果、残地に移転する余裕がなく、残地以外の土地に移転し従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的な場合に採用される工法である。このため、仮住居を経由せず構外に建築した建物に直接移転することとなる。

なお、**構外再築工法**による場合の営業補償は、**通常、営業休止の補償が適用される。**

図1 構外再築工法



2) 構内再築工法 (図2～6)

構内再築工法は、残地に曳家移転することができないが、従前の建物を存置し、又は従前の建物を撤去して、残地に従前の建物と同種同等又は従前の建物に照応する建物を建築（上限額の制限がある。）することにより、従前の価値と機能を確保できると認められるときに採用される工法である。本工法は、有形的、機能的及び法制的検討を加えた結果、客観的妥当性が認められるときに採用される工法であり、複数の移転工法が考えられる場合は、経済的検討を加え、採用される工法が決定される。

照応する建物の一般的な例としては、店舗が連担する商店街にある残地で、かつ、照応する建物が従前の建物の機能、利用目的に合致し、近隣地域の標準的利用形態と同様と認められる場合に採用することができる。

なお、この場合は、構外再築工法の補償総額に、残地価額を加えた額が限度となり、これを超える場合は採用できない。

構内再築工法は、地域的、場所的特性からその採用が限定されるもので

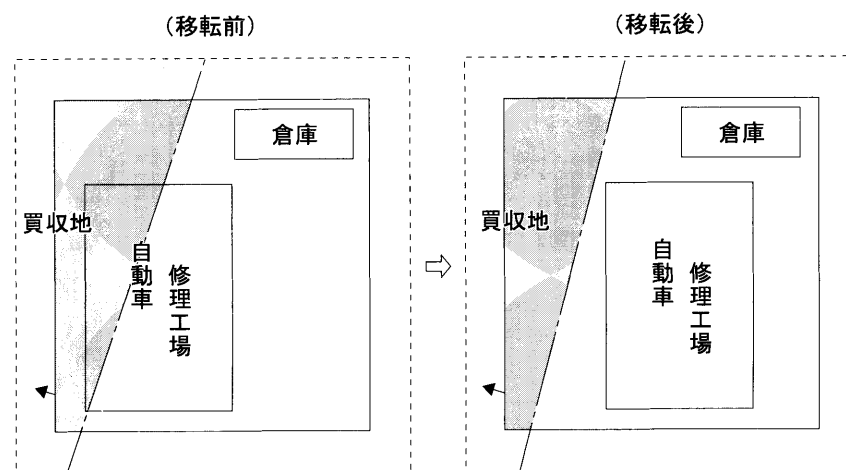
あるが、従前の機能回復を図るため個々の条件に応じた構内再築工法として、次のケースが考えられる。

なお、構内再築工法による場合の営業補償は、通常、営業休止の補償が適用される。

図2 構内再築工法 (a)

*同種同等の建物のケースとして、同一平面の建物を建築する場合。

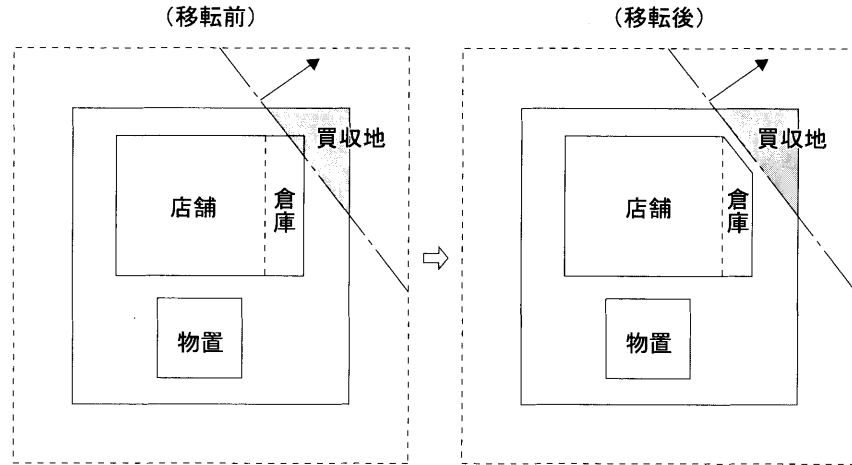
(残地に従前の建物と同種同等の建物を建築しても有形的、機能的及び法制的に支障がない場合)



規模縮小の補償が適用される。

図9 除却工法 (h)

* 建物の一部を除却する場合。



(5) 復元工法

本工法は、文化財保護法等により指定されている建築物（文化財登録原簿に登録されている場合を含む。）で、原形のまま復元することが合理的と認められるときに採用される工法である。

この工法を採用できる建築物は、文化財保護法に類した国又は地方公共団体指定の建築物その他の建築物で、復元する必要があると認められる建築物についても採用することができる。

なお、復元工法による場合の営業補償は、通常、営業休止の補償又は営業補償なしが適用される。

4 例示による建物の移転工法と営業補償

一般的な建物等が支障となる場合の移転工法の認定方法と営業補償の考え方について、例示により説明する。

[例-1] ファミリーレストランを構外再築工法とした事例

(1) 概要

本例は、現道拡幅事業に伴い敷地の約70%を取得するため構外再築工法と認定した事例である。当該業種は、地方の郊外幹線道路に面して営業を行っているファミリーレストランである。当該事業所は、特例有限会社で4名の社員と5名のパートにより営業を行っており、主たる顧客は、自動車による沿道利用客である。

* 敷地面積……………1,000㎡

* 建物

面積……………200㎡

構造、階層…………鉄骨造平屋建店舗

* 業種…………ファミリーレストラン

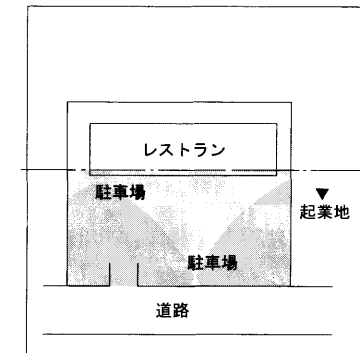
* 残地面積……………300㎡

* 都市計画

用途地域……………第2種住居地域

建ぺい率……………60%

容積率……………200%



(2) 移転工法の検討

取得後の敷地状況から移転工法を検討する。

- ① 支障となる建物の部分は一部であるが、駐車場の大部分が消滅する。
- ② 顧客の大部分が自動車を利用する沿道利用客である。
- ③ 当該事業所の経営状態からみて、現在の経営規模は最適状態にあると認められ、駐車場の減少は企業経営に重大な影響を与えると判断できる。

移転工法の検討に当たっては、駐車場としての機能維持を中心に構内移転とするか構外移転とするか検討する必要がある。

構内移転での検討事項は、まず、残地での機能回復として立体駐車場を

設置することが考えられるが、当該地域の一般的な土地利用からみて適合性がなく、かつ、経済的でない。

次に、営業規模縮小について考えられるが、ファミリーレストランとしての経営が30%の残地では経営が成り立たない。このことから構内移転工法は断念をせざるを得なかった。したがって、移転先は、構外と判断し、合理的な移転工法として構外再築工法と認定した。

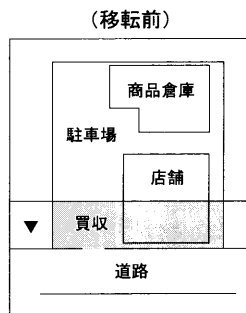
構外移転の場合の営業補償は、構外に再築された建物に移転するまでの間、従前の営業店舗で営業を継続できることから、営業休止期間中の減収補償は小さいが、場所が変わることによる得意先喪失の補償が生ずることになる。

【例－2】 家庭電化製品販売店を構内再築工法とした事例

(1) 概要

本例は、現道拡幅事業に伴い敷地の約30%を取得するため、構内再築工法と認定した事例である。当該事業所は、個人経営による家庭電化製品を販売する小売店舗である。従業員は、社長を含め3名で営業している。

- * 敷地面積……………300㎡
- * 建物
 - 木造平屋建店舗……………110㎡
 - 木造平屋建倉庫……………70㎡
- * 業種……………家庭電化製品販売
- * 残地面積……………210㎡
- * 都市計画
 - 用途地域……………第1種住居地域
 - 建ぺい率……………60%
 - 容積率……………200%



(2) 移転工法の検討

残地が70%あることを考慮して、移転工法を検討する。この場合、残地補償を含めた構内移転の補償総額と構外移転の補償額に残地価額を加えた額との比較において構内移転が経済的であることが前提となる。

- ① 店舗の一部を改造して曳家する方法
- ② 店舗に係る照応建物を再築する方法
- ③ 店舗と倉庫に係る照応建物を再築する方法

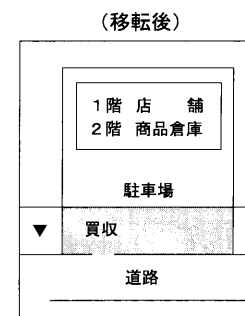
①及び②の方法は、店舗のみを移転し機能回復を図ろうとするものであるが、建物の建築面積についてみると、敷地が210㎡に減少することにより、建ぺい率から建築可能面積が全体で126㎡となり、70㎡の倉庫を除くと店舗は56㎡の建築面積しか建築することができないので建物は2階建となる。また、従前の店舗は平屋建であったものが、2階建となることにより機能回復を図ることができるかという問題が生じる。

③は、倉庫の関連移転を認め、残地に店舗と倉庫を一体化した照応建物を建築することにより、機能回復を図る移転工法を認定しようとするものである。

移転工法は、複数の工法が考えられるのが一般的であり、合理的な移転工法を認定するためには、有形的、機能的、法制的及び経済的検討を行って決定される。

例示の場合は、機能面からの検討では①及び②の方法は十分な機能回復を図る上で無理があると考えられ、③の方法が優れていると思われる。最終的な移転工法の認定については、各移転工法に従った補償額の総合比較を行う必要があり、結果として一番経済的な方法が合理的な移転工法として認定される。例示については、結果として、③の方法が合理的な移転工法として妥当であると判断した。

この場合の営業補償は、構内の従前の店舗等の建物を撤去し、踏地に店舗と商品倉庫を立体集約化するため営業休止期間は長期となり、建物の再築期間が営業休止の補償となることから高額となるが、得意先喪失の補償は、場



1) 営業補償額総括表

a 案 構内再築工法 (機械設備移設)

補償期間 = 180日
構内移転 (休業あり)

営業補償金額総括表

		営業休止期間 180日	構内再築工法
補償項目	計 算 式	補 償 金 額	摘 要
休業期間中の収益減の補償額	(年間認定収益額) (補償期間) 4,986,909円 × 180日/365日 = 2,459,297円	2,459,200円	
得意先喪失に伴う損失補償額	(1か月平均額) (売上減少率) (限界利益率) 17,259,112円 × 190% × 30.4% = 9,968,863円	9,968,800円	製造業：符号3
固定的経費の補償額	(年間固定的経費認定額) (補償期間) 13,996,014円 × 180日/365日 = 6,902,143円	6,902,100円	
休業(人件費)補償額	(1か月賃金) (補償期間) 2,804,375円 × 80% × 180日/30日 = 13,461,000円	13,461,000円	
移転広告費	別紙明細 (区分A)	387,800円	移転広告費標準適用表
補償額合計		33,178,900円	

b 案 構外再築工法 (機械設備移設)

補償期間 = 40日
構外移転 (休業あり)

営業補償金額総括表

		営業休止期間 40日	構外再築工法
補償項目	計 算 式	補 償 金 額	摘 要
休業期間中の収益減の補償額	(年間認定収益額) (補償期間) 4,986,909円 × 40日/365日 = 546,510円	546,500円	
得意先喪失に伴う損失補償額	(1か月平均額) (売上減少率) (限界利益率) 17,259,112円 × 205% × 30.4% = 10,755,878円	10,755,800円	製造業：符号3
固定的経費の補償額	(年間固定的経費認定額) (補償期間) 13,996,014円 × 40日/365日 = 1,533,809円	1,533,800円	
休業(人件費)補償額	(1か月賃金) (補償期間) 2,804,375円 × 80% × 40日/30日 = 2,991,333円	2,991,300円	
移転広告費	別紙明細 (区分A)	387,800円	移転広告費標準適用表
補償額合計		16,215,200円	

c 案 構外再築工法 (機械設備新設)

補償期間 = 25日
構外移転 (休業あり)

営業補償金額総括表

		営業休止期間 25日	構外再築工法
補償項目	計 算 式	補 償 金 額	摘 要
休業期間中の収益減の補償額	(年間認定収益額) (補償期間) 4,986,909円 × 25日/365日 = 341,569円	341,500円	
得意先喪失に伴う損失補償額	(1か月平均額) (売上減少率) (限界利益率) 17,259,112円 × 115% × 30.4% = 6,033,785円	6,033,700円	製造業：符号3
固定的経費の補償額	(年間固定的経費認定額) (補償期間) 13,996,014円 × 25日/365日 = 958,631円	958,600円	
休業(人件費)補償額	(1か月賃金) (補償期間) 2,804,375円 × 80% × 25日/30日 = 1,869,583円	1,869,500円	
移転広告費	別紙明細 (区分A)	387,800円	移転広告費標準適用表
補償額合計		9,591,100円	

2) 収益額の認定

収益額の認定に当たっては、当該事業所の経理処理は税抜経理方式であることから、損益計算書の決算処理額の数値について収益額の認定基準に従って収益額を認定することとした。その結果、次の「認定収益額算定表」に示すとおり収益額を4,986,909円と認定した。

認定収益額算定表

科 目	金 額	摘 要
① 営業利益	10,890,550	損益計算書の(営業損益)の部の「営業利益」を計上。
営業外収益		
② 雑収入	660,000	
③ ① + ②	11,550,550	
営業外費用		損益計算書の(営業外損益)の部の「営業外費用」の項より。
④ 支払利息	2,548,076	
⑤ 割引料	4,203,602	
⑥ ④ + ⑤	6,751,678	
⑦ ③ - ⑥	4,798,872	

の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第13条第1項の規定による勧告に従って行う除却

五 土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法律の規定により土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業の施行に伴う除却

六 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業その他公共施設の整備又は土地利用の増進を図るため関係法令の規定に従って行われる事業（当該風俗営業者を個人施行者とするものを除く。）の施行に伴う換地又は権利変換のための除却

七 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項に規定する建替え決議又は同法第70条第1項に規定する一括建替え決議の内容により行う建替え

法令等により営業場所が限定される場合の営業廃止の補償の可否については、法令の解釈が必要であるが、移転先の選定との関係と併せて所管官公署との事前協議を行うことが必須の要件となることが多く、営業廃止が妥当と判断するためには、多面的な検討が不可欠である。

5 補償額の算定

(1) 営業権等の補償

1) 営業権の意義

営業権とは、通常、暖簾（のれん）や老舗（しにせ）などと呼ばれている企業財産の一種であり、企業のもつ営業上の収益力が他の同業種の平均的な収益力と比較して超過している場合、その超過している部分（超過利潤）を生む原因となっている一種の無体財産権である。

営業権は、①企業の長年にわたる伝統・社会的信用の蓄積、②技術的面あるいは人的面の優秀性、③取引先・顧客に対する比較優位、④独占的分野の保持やプライスリーダーシップ、⑤新規取得困難な許認可・権利関係

等その他の諸要素によって期待される将来の超過収益を資本還元した現在価値として評価される価値といえる。

営業権は、法律上の特権を包含されていることもあるが、それ全体としては法律で認められた権利ではなく、「事実に基づく財産」といわれるもので、法律上保護されている商号権、商標権等と異なり商取引上の事実関係としての価値を有するものである。

営業権は、いわゆる自然発生的な「のれん」と売買により有償で譲り受けた場合又は合併により取得した場合とに分かれ、会計学上では、自然発生的なものは資産として貸借対照表に計上することはできないが、有償譲渡、合併により取得した場合は、貸借対照表に営業権として計上することができる。この場合は、営業権は、無形固定資産として減価償却される。（5年内に償却）

営業権は、一般には経営成績優秀な他の企業を買収したときや合併したときに発生する。買収の場合は、買収価額が買収される企業の正味財産額を上回っている場合、合併の場合は、純資産が合併される企業の正味財産額を上回っている場合に、その上回っている額が営業権として計上される。

参 考

「法人税法における営業権（のれん）とは、当該企業の長年にわたる伝統と社会的信用、立地条件、特殊な製造技術及び特殊な取引関係の存在並びにそれらの独占性等を総合した他の企業を上回る企業収益を稼取することができる無形の財産価値を有する事実関係である（最高裁判例昭51.7.13）。」

2) 営業権に対する補償

用対連細則第26第2項では、営業権の補償については、(i)営業権が市場で取引される場合と、(ii)営業権が市場で取引されていない場合とに分けて規定している。

営業権に対する補償は、当該営業権が資産と独立して取引される場合に

行われるものであるが、営業権が独立して取引されるのは、当該営業権がその営業の超過利潤を生むことにあるものと考えられる。したがって、営業権取引の事例がある場合においては、その補償は取引事例等を基準とした正常な取引価格によることとなるが、営業権取引の事例がない場合は、収益を基礎として、年間収益額から、年間企業者報酬額及び自己資本利子見積額を控除して得た額を資本還元して求めるのが妥当である。すなわち、企業利益は、営業権に起因するものと、経営行為に属するものと、資本に属するものがあり、資本のうち負債に対する利子支払額は経費として計上されているが自己資本に対する利子見積額は経費として計上されていないので、企業利益から年間企業者報酬額及び自己資本利子見積額を控除する必要がある。

① 営業権が市場で取引されている場合

用対連細則第26において、「営業権等の価格は、営業権等が資産とは独立して市場で取引される慣習があるものについては、正常な取引価格によるものとする。」と規定している。この正常な取引価格は、近傍又は同種の営業権等の取引価格を基準とし、これらの権利及び補償の対象となる権利等について営業の立地条件、収益性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している。

この市場で取引されている場合については、補償の対象となる営業権等が自然発生的な「のれん」として市場価値が判定できるような取引市場が存在する場合と過去における売買による取得又は企業の合併による取得の場合とに分かれる。

自然発生的な営業権等の評価の場合は、補償の対象となる営業権等の市場価値を判定する必要があり、価値尺度を判定するための規範性のある取引事例が取引市場に存在する必要があるが、現実には、比較考量し得る営業権等の取引市場が未成熟であること又は格差判定の基準がまだ確立されていないため、実務的にはなかなか困難な方法といえるが、その判定に当たっては、専門家の意見を徴して判断することとなる。

売買による取得又は企業の合併による取得の場合の評価は、貸借対照表の内容を調査して判定する。すなわち、市場で営業権として取引される場合は、取引される企業の収益力が同業他社の平均的な収益力を超過している場合で、経営成績優秀な他の企業の買収又は合併のときに営業権というものが生まれる。これは貸借対照表の資産の部の無形固定資産の項に表示されており、そこで営業権の存在を確認することができる。しかし、この貸借対照表に表示された額は、営業権に対する補償額となるものでなく、営業権の存在を確認するにすぎないものである。

貸借対照表上の営業権は、償却資産であり簿価が超過収益力を表しているか否か、また、その営業権が取引時点から時が経過しており果たして適正な市場価値を有するか否か、客観的に判定することが非常に困難なことである。これらを考慮すると、取引の時点が新しく明らかに営業権の市場価値が把握できる場合はともかく、一般的には取引事例から適正な価格を求めることは困難といわざるを得ない。

② 営業権が市場で取引されていない場合

営業権が市場で取引されていない場合、すなわち営業権の取引事例がない場合の評価方法は、用対連細則第26第2項において平均収益額から企業者報酬額及び自己資本利子見積額を控除して求めた超過収益額を還元利回りで還元して求めることとしている。

用対連細則第26第2項では、営業権は、過去3か年の平均収益額から年間企業者報酬額及び自己資本利子見積額を控除して求めることとする。この場合における自己資本利子見積額は、自己資本相当額に年利8%を乗じた額とする。

この算定式は、企業が将来生むと期待される超過収益の現価の総和を求めるもので、8%の利率で資本還元する式である。営業権は、次式により算定した額を標準とする。

◎営業権……………E

$$\text{算定式} \quad E = \frac{R}{r}$$

改訂4版〔明解〕営業補償の理論と実務

平成20年2月25日 第1版第1刷発行
平成20年10月25日 第2版第1刷発行
平成25年1月15日 第3版第1刷発行
平成26年1月15日 第4版第1刷発行
平成28年11月25日 第4版第3刷発行

編 著 用地補償実務研究会

発 行 者 箕 浦 文 夫

発 行 所 **株式会社大成出版社**

東京都世田谷区羽根木1-7-11

〒156-0042 電話 03(3321)4131(代)

<http://www.taisei-shuppan.co.jp/>

©2014 用地補償実務研究会

印刷 信教印刷

落丁・乱丁はおとりかえいたします。

ISBN978-4-8028-3144-4