

区分地上権設定における損失補償の考察

大深度地下の利用拡大と損失補償額査定の実務

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

2020年に東京オリンピックの開催が決まり、首都圏を中心に交通インフラの整備計画が進んでいる。その中で、リニア中央新幹線、東京外郭環状道路、浅草線短絡新線などでは、地下へ線路や道路を通す区間が多い。民有地の地下を通る場合には、該当部分を分筆して区分地上権を設定するなどの措置がとられるが、その際の損失補償について考える。

●損失補償がないケース（大深度法について）

「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」は大深度地下を有効に活用し、公共の利益となる事業が円滑に実施されることを目的として制定された。（平成13年4月1日より施行）。本法は、公共の利益となる事業を行う場合に限り、事前に補償を行うことなく、行政の認可によって、大深度地下に使用権を設定することができるよう定めたものである。道路や鉄道事業では、この法律を利用することにより、合理的なルートの設定が可能となり、コスト削減や事業期間短縮といったメリットがある。なお、対象地域は人口の集中度等を勘案して政令で定める地域としている。（現在では首都圏・中部圏・関西圏の一部区域が指定されている。）

大深度地下の定義は、次の[1]または[2]のうちいずれか深い方の深さの地下とされている。

[1] 地下室の建設のための利用が通常行われない深さ（地下40m以深）

[2] 建築物の基礎の設置のための利用が通常行われない深さ（支持地盤上面から10m以深）

この法律に基づき、公共のために大深度地下が利用される場合は、原則として損失補償は行われない。これまで技術的な問題等により大深度地下を利用する道路や鉄道事業は行われていなかったが、東京外郭環状道路（関越～東名間）ではこの制度が利用されることとなり、認可申請書が国土交通大臣に提出された（2013年11月8日記者発表）。また、リニア中央新幹線（東京・愛知の都市部）や浅草線短絡新線でも、大深度地下を利用することが予定されており、今後のインフラ整備の新たな方向性を特徴づけている。

●区分地上権設定における損失補償の考え方

公共用地の取得に伴う損失補償基準第25条2項において、空間又は地下の使用に係る補償について、次のように規定されている。

当該空間又は地下の使用が長期にわたるときは、当該土地の正常な取引価格に相当する額に、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得た額を一時払いとして補償することができるものとする。（要約）

これによると損失補償額は次のように算定される。

土地価格 × 土地利用制限率

・土地利用制限率について

土地利用制限率は、土地の利用価値は地上及び地下に立体的に分布しているという考え方から、土地の全利用価値に対する、阻害される利用価値の割合として計算する。「土地利用制限率算定要領」の定めるところによると、高度市街地内の宅地の場合、次式により算定することとなる。

建物による利用価値の割合^{※1} × B / A + その他の利用価値の割合^{※1} × α

A：建物利用における各階層の利用率^{※2}の和

B：空間又は地下の使用により建物利用が制限される各階層の利用率^{※2}の和

α：空間又は地下の使用によりその他利用が制限される部分の高さ又は深さによる補正率（0～1の間で定める）

※1. 別表第1「土地の立体利用率配分表」に定める率を標準とする。

※2. 高度市街地内の宅地にあつては、別表第2「建物階層別利用率表」を参考として用いることができる。

別表第1 土地の立体利用率配分表

（土地の種別：宅地）

容積率等 利用率等区分		900%を超 えるとき	600%を超 え900%以 内	400%を超 え600%以 内	300%を超 え500%以 内	150%を超 え300%以 内	150%以内
		最有効 使用	建物等 利用率	0.9	0.8	0.7	0.7
その他 使用	地 下 利用率				0.2	0.3	0.3
	その他 利用率 (δ)	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1
	(δ)の上下 配分割合	1 : 1				2 : 1	3 : 1

別表第2 建物階層別利用率表

階層	A群	B群	C群			D群
9	32.8		30.0	30.0	30.0	↑
8	32.9		30.0	30.0	30.0	
7	33.0		30.0	30.0	30.0	
6	36.9	67.4	30.0	30.0	30.0	
5	40.1	70.0	30.0	30.0	30.0	
4	42.8	72.7	30.0	30.0	30.0	
3	44.1	75.4	60.0	30.0	30.0	
2	61.5	79.4	70.0	70.0	30.0	
1	100.0	100		100.0		
地下1	55.7	52.9		60.0		
地下2	33.1			40.0		

A群 下階が店舗で上階にゆくに従い事務所（例外的に更に上階にゆくと住宅となる場合もある）使用となる建物

B群 全階事務所使用となる建物

C群 下階が事務所（又は店舗）で大部分の上階が住宅使用となる建物

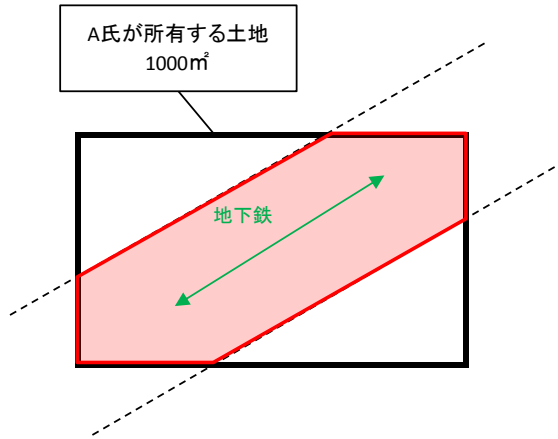
D群 全階住宅使用となる建物

共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡協議会決定）より

● ケーススタディ

・ ケース 1 (A 氏所有の土地)

公共施設：地下 40m 超に地下鉄のトンネルを構築



・ ケース 2 (B 氏所有の土地)

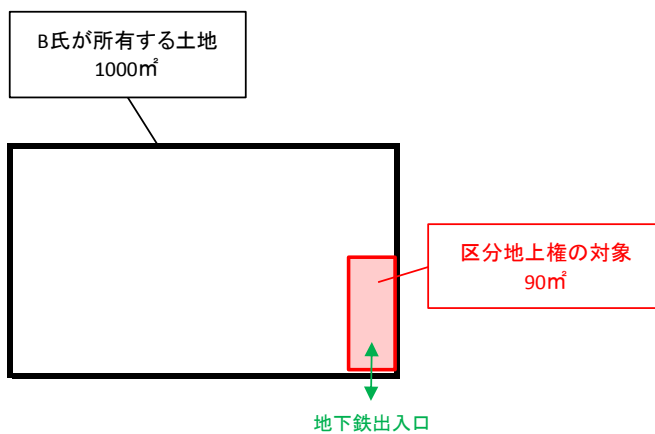
公共施設：地下 1 階部分に地下鉄の出入口を構築

区分地上権設定部分の地積：90 m²

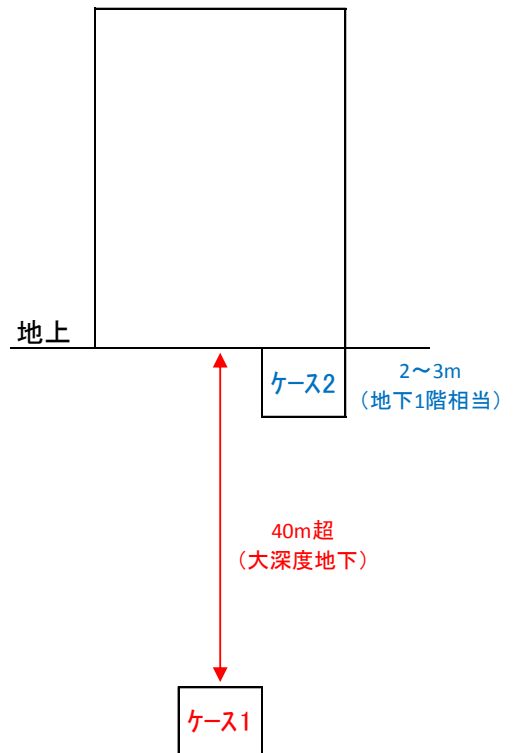
土地価格：500,000 円/m²

立地条件：高度市街地内

最有効使用：全階事務所使用



断面図



ケース 1 の場合は大深度地下を利用しているため、損失補償額は 0 円である。

ケース 2 の場合、補償額は下記のように算出される。

土地利用制限率： $0.7 \times (52.9 / 517.8) + 0.3 = 37\%$

$500,000 \text{ 円/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 \times 37\% = 16,650,000 \text{ 円}$

補償額 16,650,000 円

ケース 1 では損失補償は発生しないが、ケース 2 では土地価格の 37%に当たる 16,650 千円が補償されることとなる。

例えば、今後予定されている道路や地下鉄では、大部分が大深度地下を利用すると予想されるが、高速のインター付近や地下鉄の出入口では深度が浅くなるため、ケース 2 のような状況が出てくることになろう。

*免責事項

当ニュースリリースで示されているレポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp