

豊洲市場への移転延期に伴う補償基準適用指針

平成29年1月27日28中管総第1615号

平成29年1月27日28中管総第1608号豊洲市場への移転延期に伴う補償基準（以下「基準」という。）第5条及び第6条の適用につき次のように定める。

第1 基準第5条第一号に定める費用について

- 1 豊洲市場への移転に関連する次に掲げる費用は、豊洲市場が開場する場合に負担が必要となる費用その他豊洲市場への移転延期と相当因果関係を欠くと認められる特段の事情が認められる費用を除き、基準第5条第一号に定める費用として取り扱う。

(1) 豊洲市場の市場施設等に導入した設備に係る費用

- ① 設備をリースで導入した場合
 - ・リース料
 - ・その他リースによる設備の導入に際して必要な費用
- ② 設備を購入した場合

- ・設備の価値減耗分
- ・保険料（豊洲市場開場時における設備の動作保証を維持するために必要な追加保証料等を含む）
- ・保守点検費
- ・修繕費
- ・租税負担（固定資産税等）
（不動産取得税その他設備の新規取得に伴い賦課される租税を除く。）
- ・資金調達のための借入に伴う支払利息・保証料
- ・その他設備の購入に際して必要な費用

③ 設備維持のために最低限必要な光熱水費

(2) その他の豊洲市場への移転に関連する費用

- ① 豊洲営業のため新規に採用した人員に係る最低限必要な人件費
- ② 豊洲市場移転に伴い市場周辺に確保することが合理的に必要と認められる事務所等の賃借料
- ③ 豊洲市場への移転延期を受け①・②記載事項に係る契約を解約した際に発生する違約金、退職金等
- ④ 移転準備に向けて社内で活用してきたコンサルタントの期間延長に必要な費用
- ⑤ 都からの借地料
- ⑥ 豊洲移転告知関連費用（再利用が社会通念上困難と認められるものに限る）

⑦ 豊洲における設備設置時期延期のための契約変更に伴う手数料等

- 2 前項記載費用にあたらぬ費用でも、豊洲市場への移転のために投下したが、豊洲市場への移転延期によってその効果を得ることができなくなったと認められる費用（豊洲市場が開場する場合に負担が必要となる費用を除き、費用投下の効果を得ることができなくなったことにつき豊洲市場への移転延期と相当因果関係が認められる費用に限る。）は、基準第5条第一号に定める費用として取り扱う。

第2 基準第5条第二号に定める費用について

- 1 築地市場の市場施設の使用継続のために必要な次に掲げる費用（豊洲市場への移転延期と相当因果関係を欠くと認められる特段の事情が認められるものを除く）を合計した金額から、豊洲市場への移転延期前の相当期間において通常必要とされた設備維持更新費用と認められる金額を控除したものを、基準第5条第二号に定める「追加的に負担が必要な費用」として取り扱う。

(1) 従来設備の修繕を行った場合

- ・ 築地市場の市場施設の使用継続のため、空調設備、冷蔵庫、ストッカー等の従来設備を修繕したときの修繕費
- ・ その他設備の修繕に関連して必要な費用

(2) 従来設備の修繕が困難なため新規設備を導入した場合

① 設備をリースで導入した場合

- ・リース料
- ・その他リースによる設備の導入に関連して必要な費用

② 設備を購入した場合

- ・設備の価値減耗分
- ・保険料
- ・保守点検費
- ・租税負担（不動産取得税、固定資産税等）
- ・資金調達のための借入れに伴う支払利息・保証料
- ・その他設備の購入に関連して必要な費用

2 前項に掲げる費用を除く築地市場における営業関連費用は基準第5条第二号に定める「追加的に負担が必要な費用」の算定基礎としない。

ただし、特定の費用（以下本項において「当該費用」という。）につき、当該費用から当該費用に係る豊洲市場への移転延期前の相当期間において通常必要とされた費用と認められる金額を控除した金額が豊洲市場への移転延期と相当因果関係を有する損害と認められる特段の事情が認められるときは、当該費用を同号に定める「追加的に負担が必要な費用」の算定基礎とし、当該費用から当該費用に係る豊洲市場への移転延期前の相当期間において通常必要とされた費用と認められる金額を控除した金額を、同号に定める「追加的に負担が必要な費用」として取り扱うことができる。

第3 基準第5条柱書に定める価値減耗相当額について

- 1 固定資産（事業供用開始前の固定資産を含む）の価値減耗相当額の算定にあたっては、事業者の救済に資する簡便かつ公平な算定方式として、税法上の法定耐用年数を援用して算定する方式によるものとし、具体的には次に掲げる方式による。

(1) 豊洲市場の市場施設又は豊洲市場の土地上に整備及び運営される施設に係る資金又は労力の投入（当該施設への移転等に付随して合理的に必要な同施設外における資金又は労力の投入を含む。）として補償対象者が取得した豊洲市場の市場施設等に設置される固定資産

定額法に基づき算定する。ただし、他の方法をとることにつき合理性が認められる特段の事情が認められるときは、他の方法をとることを妨げない。

(2) 豊洲市場への移転延期に伴う築地市場の市場施設の使用継続のために補償対象者が取得した築地市場の市場施設等に設置される固定資産

当該固定資産について補償対象者が選択した財務諸表上の減価償却方法（当該方法に合理性が認められない特段の事情が認められるときは、合理性が認められる方法）に則り算定することとし、当該算定額に租税特別措置法に基づく特別償却相当額（以下「相当額」という。）が含まれる場合においては、当該算定額から相当額を除外して算定する。ただし、他の方法をとることにつき合理性が認められる特段の事情が認められるときは、他の算定方

式をとることを妨げない。

- 2 前項に定める算定方式以外の算定方式をとることにつき合理性が認められる特段の事情が認められるときは、当該算定方式をとることを妨げない。

(例) 合理的な事情に基づき、市場実勢に対応した適正価格で第三者に売却がなされた場合には、当該売却価格を基に価値減耗分を算定可能

第4 基準第6条第一号に定める人件費に係る控除について

- 1 豊洲市場への移転を前提として新規に採用した者のうち、他の事業所における人員の実需要に対応して当該事業所に配置転換した者の人件費

控除する。

- 2 豊洲市場への移転を前提として新規に採用した者のうち、前項に該当しない者(実質的な余剰人員)の人件費

- (1) 豊洲市場への移転延期状況の動向や従事内容の特殊性等に基づく再募集の困難性等に鑑み、その者との雇用等の契約を解除せず、豊洲市場への移転まで雇用等の関係を維持することが事業者の損害軽減の観点から合理的であると認められる者の人件費

類似の事業者における標準的な人件費に加え、個別事情を十分参酌しつつ、雇用等の関係を維持するために合理的に必要と認められる金額を超過する部分のみを控除する。

- (2) 前号に該当しない者の人件費

控除する。

第5 基準第6条第六号に定める支払利息に係る控除について

1 所有物の取得のために所有権取得時の固定資産計上額全額を借り入れたときは、以下のとおり、当該借入れに関する支払利息に係る補償申請額から控除を行う。

(1) 支払利息に係る補償申請額が次に掲げる算定方式に基づく数値（以下本号において「当該数値」という。）を超える場合

控除後の金額が当該数値になるように控除する。

<算定方式>

【縦軸を金額（（当初借入元本－当該所有物の価値減耗相当額について既に補償を行った累計額の値）と借入元本残高のいずれか低い金額）、横軸を時間（前回支払利息補償申請に係る最後の利払日の翌日（初回の支払利息補償申請のときは、豊洲市場の市場施設等に導入した固定資産については平成28年11月7日、築地市場の市場施設の使用継続のために導入した固定資産については当初借入日。ただし、別の日が合理的であると認められる特段の事情が認められるときは当該日とする。）から今回支払利息補償申請に係る最後の利払日）としたときのグラフの積分値】 × 借入金利

(2) 支払利息に係る補償申請額が当該数値以下の場合

控除しない。

2 所有物の取得のために所有権取得時の固定資産計上額の一部を借り入れたときは、以下のとおり、当該借入れに関する支払利息に係る補償申請額から控除を行う。

(1) 支払利息に係る補償申請額が次に掲げる算定方式に基づく数値（以下本号において「当該数値」という。）を超える場合

控除後の金額が当該数値になるように控除する。

<算定方式>

【縦軸を金額（（当初借入元本－当該所有物の価値減耗相当額について既に補償を行った累計額の値×当初借入元本÷所有権取得時の固定資産計上額）と借入元本残高のいずれか低い金額）、横軸を時間（前回支払利息補償申請に係る最後の利払日の翌日（初回の支払利息補償申請のときは、豊洲市場の市場施設等に導入した固定資産については平成28年11月7日、築地市場の市場施設の使用継続のために導入した固定資産については当初借入日。ただし、別の日が合理的であると認められる特段の事情が認められるときは当該日とする。）から今回支払利息補償申請に係る最後の利払日）としたときのグラフの積分値】 × 借入金利

(2) 支払利息に係る補償申請額が当該数値以下の場合

控除しない。

3 所有物の取得のための借入れに係る支払利息から、当該所有物の価値減耗相

当額について既に補償を行った累計額を勘案すると実質的に二重補償を受けると認められる部分を控除するために、前二項に定める算定方式以外の算定方式によることが合理的であると認められる特段の事情が認められるときは、前二項に定める算定方式以外の算定方式によることを妨げない。

附 則

この指針は、平成29年1月27日より施行する。