

10.参考 6 借家人補償調査算定要領

借家人補償調査算定要領

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 この要領は、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針（平成15年8月5日付け国総国調第57号国土交通事務次官通知。以下「運用方針」という。）第21に規定する借家人に対する補償（以下「借家人補償」という）に係る調査算定に適用するものとする。

第2章 調査

(調査)

第2条 借家人補償の算定にあたっては、世帯ごとに次に掲げる事項について調査を行い、借家人補償金調査算定書（様式第1号）に必要事項を記載するものとする。なお、調査は住民票、賃貸借契約書等により行うものとする。

- 一 借家借間人の氏名又は名称及び住所又は所在地
- 二 借家（借間）面積
- 三 現在家賃（月額）、貸主からの返還見込額、契約年月日、契約期間、居住期間及び定期借家契約である場合にはその期間、契約書の有無
- 四 その他必要と認める事項

第3章 算定

(補償額の構成)

第3条 借家人補償金の構成は、次のとおりとする。

借家人補償金

- 賃貸借契約において借家人に返還されないことと約定されている一時金
- 賃貸借契約において借家人に返還されることと約定されている一時金
- 家賃差補償

(補償額の算定)

第4条 借家人補償金は、借家人補償金調査算定書（様式第1号）を用いて算定するものとする。

(標準家賃)

第5条 運用方針第21第2項第1号に規定する標準家賃（月額）は、次によるものとする。

- 一 標準家賃（月額）は、当該地域における平方メートルあたりの標準家賃単価（月額）に借家借間面積を乗じたものとする。
- 二 当該地域における平方メートルあたりの標準家賃単価（月額）は、次によるものとする。
 - （一） 賃貸事例を収集する地域の範囲は、当該地域の実情等（行政区域や土地評価上の地域の範囲等を考慮）により、従前の賃借建物に照応する建物の新規賃貸事例が存する範囲とする。
 - （二） 従前の建物に照応する建物の新規賃貸事例は、原則、五件程度収集するものとする。ただし、前号で認定した調査範囲内に従前の賃借建物に照応する建物の新規賃貸事例がない場合等は、不動産鑑定業者の意見により標準家賃を認定できるものとする。
 - （三） 新規賃貸事例の調査は、次の事項について行うものとする。
 - ア 建物の種類
戸建てと集合に区分するものとする。
 - イ 建物の構造
木造、非木造に区分するものとするが、非木造でもその構造により価格差がある場合には、さらに鉄骨造、軽量鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造に区分するものとする。
 - ウ 建物の用途
住宅、店舗、事務所、倉庫、その他に区分するものとする。
 - エ 適用面積
間取りを考慮して、借家借間面積の適用範囲を区分するものとする。
 - オ 経過年数
当該地域において、価格差が生ずる建物の経過年数の範囲により区分するものとする。
 - カ 設備
浴室の有無（有る場合は、単独、共同の別）、トイレ（単独、共同の別）により区分するものとする。
 - キ その他
交通接近条件（交通施設との距離、商業施設との接近の程度、公共施設等との接近の程度）、建物立地条件（階、方位、位置）、その他の要素により、価格差が生ずる場合には、その要素により区分するものとする。
 - （四） 収集した賃貸事例により標準家賃単価算出表（月額）（様式第2号）を作成し、平方メートルあたりの平均賃料を算出したものを平方メートルあたりの標準家賃単価（月額）とする。
 - （五） 端数処理は、平方メートルあたりの標準家賃単価（月額）については一円未満

切り捨てとし、原則として第1項により算出した標準家賃（月額）が一〇,〇〇〇円未満のときは一〇円未満を、一〇,〇〇〇円以上のときは一〇〇円未満切り捨てとする。

(補償年数)

- 第6条 運用方針第21第3項に掲げる補償年数は、家賃差補償年数表（別表）の区分による範囲内で定めるものとする。ただし、借家人が居住又は使用している期間が、家賃差補償年数表に定められた年数を下回る場合は、当該期間（当該期間が一年未満の場合は一年）を年数とみなすものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、特段の事情があると認められるときは、各区分の補償年数を一年の範囲内で補正することができるものとする。

別表 家賃差補償年数表

従前の建物との家賃差	年 数
3.0倍超	4年
2.0倍超 3.0倍以下	3年
2.0倍以下	2年

算定年月日		算定者	
採用単価		消費税等相当額の補償の要否	

((A) + (B) + (C))									
借家人補償金調査算定書 ¥. —									
建物番号		住所					氏名		
現在の契約条件	①借家面積 (㎡)		②家賃 (円)		③返還される一時金 (円)		返還されない一時金 (円)		居住期間 (入居開始時期)
① 現在の借家面積 (㎡)	④ 補正率		⑤ (①×④) 補正後借家面積 (㎡)		補正理由等			特記事項	
標準家賃	⑥ 標準家賃単価 (月額) (円)		⑤ 補正後借家面積 (㎡)		⑦ (⑥×⑤) 標準家賃 (月額) (円)		⑧当該地域において通常返還されない一時金 (円)		⑨当該地域において通常返還される一時金 (円)
権利金等一時借入に要する費用相当額 (A)	返還されない一時金	⑦ 標準家賃 (月額)		⑩ (⑧/⑦) 補償月数					⑦×⑩ 補償額
	返還される一時金	⑦ 標準家賃 (月額)		⑪ (⑩/⑦) 補償月数					③従前貸主からの返還見込額 (円)
家賃差補償額 (B)	⑦ 標準家賃 (月額)		② 現在家賃 (月額)		⑬ (⑦-②) 家賃差額		⑭ 補償年数		⑬×⑫×⑭ 補償額
消費税等相当額 (C)									
返還されない一時金 _____									
返還される一時金 _____									
家賃差補償額 _____									
_____ 合計 × 税率 _____ =									

※1 住宅用以外は消費税等の課税対象であるため、消費税等課税対象額を計上する。

標準家賃単価算出表(月額)

建物の種類	戸建て ・ 集合									
建物の構造	木造 ・ 非木造 (S造 ・ LGS造 ・ RC造 ・ SRC造)									
建物の用途	住宅 ・ 店舗 ・ 事務所 ・ 倉庫 ・ その他 ()									
間取り	1R ・ 1K ・ 1DK ・ 2K ・ 2DK ・ 2LDK ・ 3DK 3LDK ・ 4DK ・ 4LDK ・ その他 ()									
適用面積	㎡ ～ ㎡									
経過年数	年 ～ 年									
設備	浴室(単独 ・ 共同 ・ 無) ・ トイレ (単独 ・ 共同)									
その他										
番号	建物面積 (㎡)	間取り	返金される 一時金 ヶ月分(又は円)	返金されない 一時金 ヶ月分(又は円)	経過年数 年	共益費 円	駐車料 円	月額賃料 円	㎡あたり 賃料 円/㎡	備考
標準家賃単価(月額) (消費税等 含む・含まない)							円/㎡			

※1 取引事例は、原則として消費税等抜きの月額賃料を計上する。