

9. 参考5家賃減収補償調査算定要領

家賃減収補償調査算定要領

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20に規定する家賃減収補償に係る調査算定に適用するものとする。

第2章 調査及び調査表等の作成

(調査)

第2条 家賃減収補償の算定にあたっては、建物ごとに次に掲げる事項について調査を行うものとする。

- 一 建物所有者等の住所又は所在地及び氏名又は名称
- 二 建物所在地
- 三 賃料その他の契約条件、契約期間、入居期間及び定期借家契約である場合にはその期間
- 四 従前の家賃に関する調査
家賃減収の対象となる建物の補償契約締結前一年間における各室ごとの家賃収入額を調査する。なお、調査は賃貸借契約書等により行うものとし、可能な範囲でその写しを入手するものとする。
- 五 その他必要と認める事項

(調査表)

第3条 前条の調査結果に基づき、家賃調査表（様式第1号）に当該各号に定める事項を記載することにより作成するものとする。

- 一 調査者 調査を実施した担当者の氏名
- 二 調査年月日 調査を実施した年月日
- 三 建物所在地
- 四 建物所有者等の住所又は所在地及び氏名又は名称
(法人を代表する者の住所及び氏名)
- 五 部屋番号
- 六 借家・借間人の氏名
- 七 借家・借間の別
- 八 入居開始日
- 九 各部屋ごと（貸家であれば各建物ごと）の家賃収入状況

- 十 特記事項 契約条件、契約期間、定期借家契約である場合の契約期間等、補償金算定上参考となる事項

第3章 算定

(補償額の算定)

第4条 家賃減収補償は、家賃減収補償金算定書(様式第2号)を用いて、次により算定するものとする。

一 従前の建物の家賃(月額)

運用方針第20第1項及び第2項に規定する従前の建物の家賃(月額)とは、補償契約締結前の一年間における当該建物に係る家賃収入額(運用方針第20第3項により相当と認められる期間を加える場合において、同項の借家借間人が移転してから補償契約締結までの期間の家賃収入の相当額を加えた額)を一二で除した額とする。

二 運用方針第20第3項に規定する補償期間は次によるものとする。

(一) 借家借間継続の場合

建物の移転工事期間とし非木造建物については建物移転料算定要領(平成28年3月11日付け国土用第76号土地・建設産業局総務課長通知)別添二非木造建物調査積算要領に基づき作成した工事工程表より認定するものとする。

(二) 借家借間不継続となる場合

建物の移転工事期間に加えて現借家借間人の退去及び新借家借間人の移転後の建物への入居に要する期間として、準備期間を移転前後に原則として各一ヶ月加算することができるものとする。

家賃調査表

建物所在地				調査者												調査年月日		
建物所有者等の住所				建物所有者等の氏名												番号		
法人を代表する者の住所				法人を代表する者の氏名														
部屋番号	借家(間)人の氏名	借家・借間の別	人居開始日	年月	年月	年月	年月	年月	年月	年月	年月	年月	年月	年月	年月	年月	家賃収入額(年額)	特記事項
				家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)	家賃(円)		

※運用方針第20第3項なお書きの期間(以下「家賃欠収期間」という。)を加算する場合は、特記事項欄に「借家人の退去日」及び「家賃欠収対象期間」を記載すること。
 ※家賃は消費税等抜家賃とする。

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	

家賃減収補償金算定書												¥. —	
建物番号	建物所在地			建物所有者等の住所									
移転工法	移転工事期間		自用地・借地の別	取得・使用の別		建物所有者等の氏名							
部屋番号	借家(間)人の氏名	借家・借間の別	①家賃収入額(年額)	②従前の建物の家賃(月額)①/12	③管理費及び修繕費相当額 $\alpha \leq 0.1$ (②× α)	④工事期間(月)	⑤準備期間(月)	⑥運用方針第20第3項なお書きにより該当する期間(月)	⑦補償期間(月) (④+⑤+⑥)	土地を使用する場合		⑩補償額 ((②-③)×⑦+⑧-⑨)	摘要
										⑧更新料相当額	⑨使用期間における地代補償額		
合計													

※1 ⑧の更新料相当額は、現契約において更新料の規定があり、かつ土地の使用期間中に更新期間が到来する場合に計上する。

※2 ⑨使用期間における地代補償額は、被補償者が借地権者(建物所有者)である場合は借地権者に対して支払われる地代補償額を計上する。