

〔平成30年3月22日〕
中央用地対策連絡協議会
理事会申し合わせ
最近改正令和2年1月31日

仮住居等に要する費用に関する調査算定要領（案）

第1章 総則

（適用範囲）

第1条 この要領は、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定。以下「細則」という。）第17に規定する仮住居等に要する費用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 仮住居等に要する費用の算定にあたっては、世帯ごとに次の各号に定める事項について調査を行い、仮住居補償金調査算定書（様式第1-1号又は様式第1-2号）及び仮倉庫補償金調査算定書（様式第2号）に必要事項を記載するものとする。

- 一 居住者の氏名及び住所
- 二 居住者数
- 三 自家、借家、借間、配偶者居住権の別
- 四 住居面積、借家人の場合は、借家、借間面積及び使用の状況
- 五 その他必要と認める事項

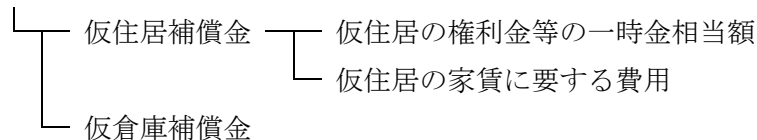
第3章 算定

（補償額の構成）

第3条 仮住居等に要する費用の構成は、次のとおりとする。

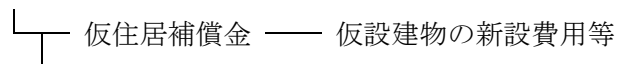
〈賃借りすることが可能な場合の構成〉

仮住居等に要する費用



〈賃借りすることが著しく困難な場合の構成〉

仮住居等に要する費用



└ 仮倉庫補償金 ── 仮設建物の新設費用等

(補償額の算定)

第4条 仮住居等に要する費用は、土地を取得する場合は仮住居補償金調査算定書(様式第1-1号)、仮倉庫補償金調査算定書(様式第2号)を、土地を使用する場合は仮住居補償金調査算定書(様式第1-2号)、仮倉庫補償金調査算定書(様式第2号)を用いて算定するものとする。

(標準家賃)

第5条 細則第17第3項(3)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)に仮住居等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、従前の建物と同種の建物の新規賃貸事例が存する範囲とする。

(二) 従前の建物と同種の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建物と同種の建物の新規賃貸事例が無い場合等は、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3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を切り捨てるものとし、第1項により算出した標準家賃（月額）は原則として一〇、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、一〇〇円未満を切り捨てるものとする。

（仮住居等面積）

第6条 仮住居等面積は、次によるものとする。

一 建物所有者及び配偶者居住権を有する者

住家における仮住居面積は、従前の住居面積とし、住居面積とは原則として常時居住の用に供している部分の延べ面積とする。ただし、これにより難しい場合は、仮住居の使用の実情に応じて面積を適正に補正することができるものとする。

倉庫等の非住家においては、個別に動産保管に必要な面積を認定するものとする。

二 借家人及び借間人

借家人及び借間人においては、原則として、従前の借家借間面積とするが、これにより難しい場合は、仮住居の使用の実情に応じて面積を適正に補正することができるものとする。

（仮住居期間）

第7条 仮住居期間は、建物移転工事期間に前後の準備期間を加えたものとし、非木造建物については、建物移転料算定要領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求めるものとする。

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

【土地を取得する場合】

仮住居補償金調査算定書						((1. 又は2.) + 3.)	
						¥. -	
建物番号	住所			氏名			
自家・借家・借間・配偶者居住権の別	移転工法	補償期間	現在家賃 (月額)				
[仮住居等面積] (㎡)	住居面積 (㎡)	居住者数	特記事項				
1. 賃借により仮住居等を確保する場合						() ¥. -	
標準家賃	① 標準家賃単価 (月額)	② 仮住居等面積	①×②	③ (①×②)の査定額	④当該地域において通常返還されない一時金 (円)	⑤当該地域において通常返還される一時金 (円)	
						摘要	
仮住居の権利金等の一時金相当額 (A)	返還されない一時金	③ 標準家賃 (月額)	⑥ (④/③) 補償月数	⑧ $(1+r)^n - 1 / (1+r)^n$		③×⑥ 補償額	
	返還される一時金	③ 標準家賃 (月額)	⑦ (⑤/③) 補償月数			運用益損失率	r : 年利率
家賃 (B)	自家自用・配偶者居住権を有する者		③ 標準家賃 (月額)	⑨ 仮住居補償期間 (月)	⑩ $(③-⑩)$ 家賃差額		③×⑨ 補償額
	借家・借間		③ 標準家賃 (月額)	⑩ 現在家賃 (月額)			⑨ 仮住居補償期間 (月)
2. 賃借により仮住居等を確保することが著しく困難な場合						() ¥. -	
① 仮設建物の建設費等	② 撤去費	③ 発生材価格	④ 現在家賃 (月額) × 仮住居補償期間 (月)			①+②-③-④ 補償額	
3. 消費税等相当額							
消費税率							
消費税等課税対象額 (各補償額の上段 () 書) _____ × _____ = _____							

※1 標準家賃 (月額) が 10,000 円未満のときは 10 円未満を、10,000 円以上のときは 100 円未満を切り捨てるものとする。
 ※2 2. 賃借により仮住居等を確保することが著しく困難な場合における①仮設建物の建設費等には電気、水道等の附帯施設に要する費用及び敷地の借入に要する費用を含む。

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

【土地を使用する場合】

<p>仮住居補償金調査算定書</p> <p style="text-align: right;">((1. 又は2.) + 3.)</p> <p style="text-align: right; font-size: 1.2em;">¥. -</p>							
建物番号	住所			氏名			
自家・借家・借間・配偶者居住権の別	移転工法	補償期間	現在家賃 (月額)				
[仮住居等面積] (㎡)	住居面積 (㎡)	居住者数	特記事項				
1. 賃借により仮住居等を確保する場合					() ¥. -		
標準家賃	① 標準家賃単価 (月額)	② 仮住居等面積	①×②	③ (①×②)の査定額	④当該地域において通常返還されない一時金 (円)	⑤当該地域において通常返還される一時金 (円)	摘要
仮住居の権利金等の一時金相当額 (A)	返還されない一時金	③ 標準家賃 (月額)	⑥ (④/③) 補償月数	/			③×⑥ 補償額
	返還される一時金	③ 標準家賃 (月額)	⑦ (⑤/③) 補償月数	運用益損失率	⑧ $(1+r)^n - 1 / (1+r)^n$ r : 年利率	n : 仮住居補償期間 (年)	③×⑦×⑧ 補償額
家賃 (B)	自家自用・配偶者居住権を有する者		③ 標準家賃 (月額)	⑨ 仮住居補償期間 (月)	⑩ 使用対象地の地代補償額×使用期間 (月)		③×⑨-⑩ 補償額
	借家・借間		③ 標準家賃 (月額)	⑪ 現在家賃 (月額)	⑫ (③-⑪) 家賃差額	⑨ 仮住居補償期間 (月)	⑫×⑨ 補償額
2. 賃借により仮住居等を確保することが著しく困難な場合					() ¥. -		
① 仮設建物の建設費等	② 撤去費	③ 発生材価格	④ 使用対象地の地代補償額 (月額) × 仮住居補償期間 (月)	⑤ 現在家賃 (月額) × 仮住居補償期間 (月)	/		①+②-③-④-⑤ 補償額
3. 消費税等相当額							¥. -
消費税等課税対象額 (各補償額の上段 () 書) _____ × 税率 _____ = _____							

※1 標準家賃 (月額) が10,000円未満のときは10円未満を、10,000円以上のときは100円未満を切り捨てるものとする。
 ※2 2. 賃借により仮住居等を確保することが著しく困難な場合における①仮設建物の建設費等には電気、水道等の附帯施設に要する費用及び敷地の借入に要する費用を含む。

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

仮倉庫補償金調査算定書						((1. 又は2.) + 3.)
						¥. -
建物番号	住所	氏名				
自家・借家・借間・ 配偶者居住権の別	移転工法	補償期間	現在家賃(月額)	返還されない権利 金等一時金相当月		
[仮住居等面積] (㎡)	現在の使用面積 (㎡)	特記事項				
1. 賃借により仮倉庫を確保する場合						() ¥. -
① 所要面積	② 1㎡当たり保管料	①×②	③ (①×②の査定額) 標準家賃(月額)	④ 補償期間(月)	⑤ 荷役料	(③×④) + ⑤ 補償額
2. 賃借により仮倉庫を確保することが著しく困難な場合						() ¥. -
土地を取得する 場合	① 仮設建物の建設 費等	② 撤去費	③ 発生材価格	④ その他控除額	①+②-③-④ 補償額	
土地を使用する 場合	① 仮設建物の建設 費等	② 撤去費	③ 発生材価格	④ その他控除額		
3. 消費税等相当額						
消費税等課税対象額 _____ × 税率 = _____ (各補償額の上段()書)						

※1 標準家賃(月額)が10,000円未満のときは10円未満を、10,000円以上のときは100円未満を切り捨てるものとする。
 ※2 2. 賃借により仮倉庫を確保することが著しく困難な場合における①仮設建物の建設費等には電気、水道等の附帯施設に要する費用及び敷地の借入に要する費用を含む。

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	m ² ～ m ²										
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 (m ²)	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	m ² あたり 賃料 円/m ²	備考	
標準家賃単価（月額）							(消費税等 含む・含まない)				円/m ²

※1 取引事例は、原則として消費税等抜き月額賃料を計上する。