

## 別記 6

# 仮住居補償算定の標準家賃等算出取扱方針

### (1) 基本的な算出手順

補償対象建物が存する地域の範囲を適正に認定し、当該地域における同種の新規賃貸事例に基づいて、平米当たりの平均賃料を標準家賃として認定するほか、返還されないことと約定されている一時金(礼金等)の標準的な月数を認定する。

### (2) 標準家賃単価算出条件の設定

補償対象建物と同種の新規賃貸事例について、標準家賃単価等算出表に基づき算出条件を設定して、事例を収集するものとする。

算出条件は、建物の用途、住居面積及び駐車場とする。

なお、補償対象建物の使用実態を踏まえて、必要に応じて算出条件を加えることができる。

#### 建物の用途

住居・店舗・事務所・倉庫等に区分するものとする。

#### 住居面積

間取り等を考慮して、住居面積(店舗等の場合は賃貸している専用面積とする。)について15㎡未満、15㎡以上30㎡未満、30㎡以上60㎡未満、60㎡以上に区分するものとする。

#### 駐車場

補償対象建物の敷地内に存する自動車の保管場所を現に利用しており、仮住居先においても自動車を利用するかにより区分するものとする。

### (3) 地域の認定

事例を収集する地域は、近隣地域内を原則とする。

ただし、(5)による面積補正によっても近隣地域内に収集事例が存在しないとき(事例が5事例ない場合を含む。)は、(6)による事例収集地域の拡大を行い事例を収集するものとする。

### (4) 収集する事例

ア 収集する件数は、原則として、5件とする。

イ 収集事例は、正常支払賃料(管理費・共益費等含む。)及び礼金等の月数とする。正常支払賃料でない事例が存在するときは、正常支払賃料に補正して、当該事例を採用できるものとする。

ウ 収集する事例は、補償対象建物内の事例を原則として含めないものとする。

### (5) 住居面積の補正

(3)により認定した地域内で事例収集した結果、補償対象建物と同種の新規賃貸事例が存在しない場合(事例が5事例ない場合を含む。)には、算出条件の内、住居面積の条件の枠を超えるものを含めて事例収集をすることができる。この場合においては、できるだけ近隣地域内において補償対象建物の面積に近いものから事例を収集するものとする。

### (6) 事例収集地域の拡大

(5)により面積の要素を補正してもなお、地域内において事例が存しない場合においては、地域を、補償対象建物を含めた同一需給圏内における同一生活圈、更には同一市町村又は隣接市町村にまで、地域の範囲を順次広げて、事例を収集することができるものとする。この場合、収集する事例は、当初設定した住居面積の枠の範囲で事例を収集し、それでもなお事例が存在しない場合には、(5)による住居面積の補正を行い事例を収集するものとする。

#### (7) 標準家賃単価の算出方法

収集した事例における単位面積当たりの平均支払賃料を算出し、標準家賃を認定するものとする。

#### (8) 返還されないことと約定されている一時金(礼金等)の標準月数の算出方法

収集した事例に基づき、標準的な月数を認定するものとする。標準的な月数は事例の平均値を算出するのではなく、最も標準的と認められる月数を認定するものとする。

#### (9) 仮住居所要面積の認定

仮住居補償額算定において、仮住居所要面積は、補償対象建物における所要住居面積(常に空き部屋になっている部分や、ベランダ、農家住宅における土間などは除く。)を原則とする。ただし、(5)による面積の補正を行った場合は、地域内において最も補償対象建物に近いものを所要面積として認定することができる。

なお、仮住居所用面積の認定に当たっては、小数点以下第1位を四捨五入するものとする。

#### (10) 業務の委託

当該業務については、当分の間、不動産鑑定士に行わせることができる。この場合に、収集した事例の所在地・住居面積等・築後年数・月額支払賃料等のほか、平米当たり賃料認定額、礼金認定月数を標準家賃単価算出表に記載し、意見書として提出させるものとする。また、認定した地域の範囲及び収集した新規賃貸事例の位置を示した図面を提出させることができるものとする。

ただし、(6)により収集事例地域の拡大をしても、補償対象建物と同種の建物の新規賃貸事例が存在しない(事例が5事例ない場合を含む。)ときは、不動産鑑定士の意見書(事例収集によらないもの)等を参考として、標準家賃等を認定することができるものとする。

#### (11) 仮倉庫補償

仮倉庫補償の保管料は、仮住居補償の標準家賃等の算定方法と同様に、新規賃貸事例を5事例収集し、平均価格を算出する。その際、荷役料についても同時に事例収集する。

なお、(10)に基づき、当該業務の委託を行う場合は、標準家賃等と荷役料の算定を合わせて1件の発注とする。

#### (12) 用語の定義

ア 同一需給圏とは、一般に、対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について、相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の有する圏域である。(例えば、土地評価上の近隣地域、類似地域が存する範囲)

イ 近隣地域とは、対象不動産の属する地域の1つであって、居住、商業活動、工業活動等の人間の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示してい

る地域である。

ウ 同一生活圏とは、商店街、最寄り駅、病院等を同じとする地域の範囲であり、被補償者の同居家族に学童がいる場合にあっては、同一学校区内とする。

## 標準家賃単価等算出表（仮住居）

補償対象建物概要	所在地		住居面積	m <sup>2</sup>		
	建物の種類	戸建て ・ 集合				
	建物の構造	1 木造 2 軽量鉄骨造 3 堅固建物（鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造等）				
	間取り	1（1R・1K）      2（1DK・2K） 3（2DK・2LDK・3DK・3LDK） 4（4DK・4LDK等）    5（その他：      ）				
	築後年数	年				
	設備	風呂（単独・共同・無）・トイレ（単独・共同）				
算出条件	建物の用途	住居・店舗・事務所・倉庫・その他（      ）				
	住居面積	1（15m <sup>2</sup> 未満）    2（15m <sup>2</sup> 以上30m <sup>2</sup> 未満） 3（30m <sup>2</sup> 以上60m <sup>2</sup> 未満）    4（60m <sup>2</sup> 以上）				
	駐車場	有・無				
	その他条件					
番号	所在地 （住居表示可）	住居面積 等（m <sup>2</sup> ）	築後 年数	月額支払 賃料（円/月）	平米当たり賃料 （円/m <sup>2</sup> ）	礼金 等（月）
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
平均平米当たり賃料					（円/m <sup>2</sup> ）	
平米当たり賃料認定額					（円/m <sup>2</sup> ）	
礼金認定月数					（月）	