

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、高知県の公共事業の施行に伴う損失補償基準細則（平成 1 2 年 3 月 6 日付け第 9 7 9 号土木部長通知。以下「細則」という。）第 1 8 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、居住者調査表（借家人・借間人用）（様式集様式第 8 0 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 借家借間人の住所又は所在地及び氏名又は名称
- 二 建物所有者の住所又は所在地及び氏名又は名称
- 三 借家借間人の情報
- 四 建物所有者との関係、現在月額家賃、借家・借間面積、貸主からの返還見込額、契約年月日、入居年月日、入居期間、契約書、住民票等の有無
- 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 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、借家人補償金算定表（様式集様式第 8 4 号）を用いて算定するものとする。

(標準家賃)

第 5 条 細則第 1 8 第 2 項（一）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（様式集様式第100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 細則第18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