

## 別記 12

# 居住者調査積算要領

# 居住者調査積算要領

## 第 1 章 調 査

(居住者調査)

第 1 条 受注者は、調査区域内の建物に居住する者について調査を行い、自家居住者又は貸家所有者については居住者調査表（様式第 87 号）を、借家人又は借間人については居住者調査表（様式第 88 号）を作成するものとする。

なお、貸家及び借家又は借間については、居住を目的としない場合も居住者調査表を作成するものとし、貸家については、調査対象建物の各室毎に調査前 1 年間における家賃収入の調査等を家賃調査表（様式第 88 号の 2）により行うものとする。

## 第 2 章 積 算

(仮住居等補償金の積算)

第 2 条 受注者は、次の各号に定めるところにより、各人毎に標準書等に基づいて仮住居等補償金算定表（様式第 89 号）を作成するものとする。

- (1) 仮住居等補償金の算出は、調査区域内の建物に居住する者がいる場合、又は当該建物に一般屋内動産がある場合で、監督員の指示によりその関係人ごとに算出すること。
- (2) 仕様書第 100 条により決定された移転工法が 2 案以上考えられる場合は、監督員の指示による工法とすること。
- (3) 建物延面積は、建物調査の成果に基づくこと。
- (4) 仮住居面積は、従前の建物の延面積とする。ただし、仮住居先において確保する必要のない部分があるときは、当該面積を除くものとする。
- (5) 1 平方メートル当たり月額標準家賃は、監督員の指示によること。
- (6) 月額現在家賃は、居住者調査に基づき借家人が支払っている額を計上すること。
- (7) 仮住居補償期間は、当該建物の移転工法に基づき、標準書により求めること。
- (8) 仮住居建物の権利金等の一時金相当額の算出は、監督員の指示により行うこと。
- (9) 端数処理は、第 4 号に定めるところにより算出した面積について小数点第 1 位を四捨五入すること。
- (10) 借家人又は借間人であって、当該人に関し第 5 条による借家人補償を行う場合には、本条は適用しないこと。

(動産保管料の積算)

第 3 条 受注者は、別記 13 第 1 条により調査した動産のなかに、倉庫等に保管された一般屋内動産で仮住居に保管することが適当でないものがあるときは、当該保管等に係る倉庫料等の見積書又は料金表等を関係業者から複数徴したうえ、動産保管料等算出表（様式第 89 号）を作成するものとする。

(家賃減収補償金の積算)

第 4 条 受注者は、移転を要する建物に借家人（借間人を含む。以下同じ。）が居住している場合で監督員が指示するときは、次の各号に定めるところにより当該建物の所有者に係る家賃減収補償金算定表（様式第 90 号）を作成するものとする。

- (1) 使用種別は、住家・店舗等、当該建物の主たる利用目的を記入すること。

- (2) 建物延面積及び貸家延面積については、建物調査及び居住者調査の成果に基づく面積とすること。
- (3) 家賃減収補償期間は、当該建物の移転に要する期間とし、当該建物の移転工法に基づき、標準書により求めること。  
なお、前後の準備期間を加える場合は、監督員の指示によるものとする。
- (4) 家賃は、当該建物の所有者に係る居住者調査の成果に基づく家賃とすること。

(借家人補償金の積算)

第5条 受注者は、移転を要する建物に借家人が居住している場合で、監督員が指示するときは、次の各号に定めるところにより、当該借家人に係る借家人補償金算定表（様式第91号）を作成するものとする。

- (1) 賃貸借契約において返還されないことと約定されている一時金及び返還されることと約定されている一時金に係る補償額の算出については、監督員の指示によること。
- (2) 家賃差補償については、次による。
  - イ 借家面積は、居住者調査の成果に基づく面積とすること。ただし、借家面積を補正する場合は監督員の指示による。
  - ロ 1平方メートル当たり標準家賃及び補償期間は、監督員の指示によること。
  - ハ 現在家賃は、当該借家人に係る居住者調査の成果に基づく家賃とすること。

(移転雑費補償金の積算)

第6条 受注者は、次表に定めるところにより、移転雑費補償金算定表（様式第92号）を作成するものとする。

算定区分	算 定 方 法
算定方法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 移転雑費補償金の算定は、標準書により関係人ごとに行う。</li> <li>2 本条における算定は、土地、建物、工作物及び居住者関係の各成果に基づいて行う。</li> <li>3 各算定に係る建物の移転工法は、監督員の指示する工法とする。</li> </ol>
補償項目	<p>本条における補償項目は、移転先選定費、法令上の手続費、転居通知費・移転旅費、その他の雑費、就業不能損失額の4項目とし、各項目別にそれぞれ次による算出表(様式第92号)により算定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 移転先選定費 移転先選定費算出表</li> <li>2 法令上の手続費 法令上の手続費算出表</li> <li>3 転居通知費・移転旅費その他の雑費 転居通知費・移転旅費その他の雑費算出表</li> <li>4 就業不能損失額 就業不能補償額算出表</li> </ol>
移転先選定費	<p>移転先選定の方法は、宅地建物取引業者に依頼して選定する方法(以下「業者選定」という。)と建物等の所有者及び借家人又は基準細則第21第1項(1)に掲げる土地等の所有者、借地人若しくは耕作者が自ら選定する方法(以下「自己選定」という。)とし、その区分は次のとおりとする。</p> <p>業者選定 取得又は使用しようとする土地等が都市計画法第5条に定める都市計画区域内にある場合で、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①建物の敷地であるとき。</li> <li>②基準細則第21第1項(1)に掲げる土地であるとき。</li> </ol> <p>自己選定 業者選定以外の場合とする。</p>

算定区分	算 定 方 法
移転先選定費	<p>1 自己選定の場合は、次式により算定する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <math display="block">\text{交通費及び日当} \times \text{補償日数} = \text{移転先選定に要する費用}</math> </div> <p>(1) 交通費及び日当は、標準書による。  (2) 補償日数は、標準書による。</p>
	<p>2 業者選定の場合で建物等の所有者の場合は、次式により算定する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <math display="block">\text{仮住居選定に要する費用} + \text{移転先（土地）選定に要する費用} + \text{交通費及び日当} = \text{移転先選定に要する費用}</math> </div> <p>(1) 仮住居選定に要する費用は、第 2 条による仮住居補償を行う場合に計上するものとし、次式により算定する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <math display="block">\text{仮住居の 1 月当たり借賃} \times 0.5 = \text{仮住居選定に要する費用}</math> </div> <p>イ 仮住居の 1 月当たり借賃は、第 2 条により算定した仮住居の 1 月当たり借賃とする。  ロ 借家人のみが負担する慣習がある地域は、0.5 を 1 とすることができる。（3（2）において同じ。）</p> <p>(2) 移転先（土地）選定に要する費用は、次式により算定する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <math display="block">\text{土地等の価額} \times \text{報酬率} = \text{移転先（土地）選定に要する費用}</math> </div> <p>イ 土地等の価額は、監督員の指示する額とする。  ロ 報酬率は、標準書による。</p> <p>(3) 交通費及び日当は、標準書による。</p>
	<p>3 業者選定の場合で借家人又は借間人の場合は、次の(1)又は(2)による。</p> <p>(1) 第 2 条による仮住居補償を行う場合は、2 の(1)に準じて算定した額に交通費及び日当を加えて算出する。  (2) 第 5 条による借家人補償を行う場合は、次式により算出する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <math display="block">\text{移転先の 1 月当たり借賃} \times 0.5 + \text{交通費及び日当} = \text{移転先選定に要する費用}</math> </div>

算定区分	算 定 方 法
移転先選定費	<p>イ 移転先の1月当たり借賃は、第5条により算定した移転先の1月当たり借賃とする。</p> <p>(3) 交通費及び日当は、標準書による。</p>
法令上の手続費	<p>法令上の手続費に要する費用は、次の1から5までに掲げる項目のうち必要とされる費用の合計額とし、それぞれ標準書により算定する。</p> <p>1 建築基準法第6条第1項（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築物等の確認申請手数料</p> <p>2 建築物の設計監理に要する費用は、建築士法第25条の規定に基づき、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（平成21年度国土交通省告示第15号）に基づく費用とする。</p> <p>3 建物の登記に要する費用</p> <p>4 土地に関する登記費用（当該土地について権原の登記がなされている場合において、当該権原が所有権のときは移転の登記に、その他の権利のときは抹消及び設定の登記に要する費用）は、登記に必要な登録免許税額と司法書士に対する委託報酬額の合計額とする。</p> <p>(1) 登録免許税は、次式による。</p> <p>イ 所有権の移転の登記及びその他の権利の設定の場合</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <math display="block">\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{登録免許税額}</math> </div> <p>ロ その他の権利の抹消</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>1個につき1,000円</p> </div> <p>(2) 司法書士に対する委託報酬額は、標準書による。この場合における課税標準額は、上記(1)イと同額とする。</p> <p>5 法令上の手続のための交通費及び日当等は標準書による。</p>
転居通知費・移転旅費、その他の雑費	<p>転居通知費・移転旅費、その他の雑費に要する費用は、基本額と加算額の合計額とし、それぞれ次による。</p> <p>1 基本額は、標準書による。</p> <p>2 加算額は、次の(1)～(3)までに掲げる項目のうち必要とされる費用の合計額とし、それぞれ標準書により算定する。</p>

算定区分	算 定 方 法
転居通知費・移 転旅費、その他 の雑費	(1) 建物の移転又は移転先の確保（従前と同種の権限に限る。）のための契約に要する費用。この場合における建物の移転に伴う契約金額は、基準等並びに別記 6 に基づき算定した当該建物の補償総額とし、2 種以上の移転工法が採用されている場合は、移転先選定費の算定における 2(2)イで提示した土地等の価額とする。 (2) 建築祭儀費（地鎮祭、上棟式、建築祝）に要する費用 (3) 移転（引越）のための交通費及び日当
就業不能損失額	建物等の所有者及び借家人又は基準細則第 21 第 1 項(1)に掲げる土地等の所有者、借地人若しくは耕作者が移転先の選定等のため就業できないことにより通常生ずる損失の補償額（就業不能損失額）は、次式により算定する。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <math display="block">\text{平均労働賃金（日額）} \times \text{補償日数} = \text{就業不能損失額}</math> </div> 1 平均労働賃金（日額）及び補償日数は、標準書による。 2 建設予定地の補償日数は、再築に係る日数（移転先）の範囲で実態に応じて計上するものとする。 3 次の(1)～(3)までに掲げる項目については、監督員が指示するときに算定する。 (1) 工作物 (2) 資材置場等 (3) 農地
端数処理	算定の過程において生じる金額の端数については、円未満を切り捨てることとし、各種別ごとの合計額については、100 円未満を切り捨てる。