

別記 14

仮住居等に要する費用に関する調査算定要領

仮住居等に要する費用に関する調査算定要領

第 1 章 総 則

(適用範囲)

第 1 条 この要領は、愛媛県土木部の公共事業の施行に伴う損失補償基準細則（以下「細則」という。）第 17 条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、様式第 89-1 号又は様式第 89-2 号仮住居補償金調査算定書及び様式第 89-3 号仮倉庫補償金調査算定書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

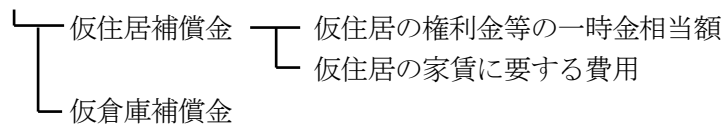
第 3 章 算 定

(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。

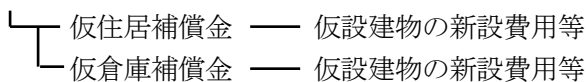
〈賃借りすることが可能な場合の構成〉

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



(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様式第 89-1 号仮住居補償金調査算定書、様式第 89-3 号仮倉庫補償金調査算定書を、土地を使用する場合は様式第 89-2 号仮住居補償金調査算定書、様式第 89-3 号仮倉庫補償金調査算定書を用いて算定するものとする。

(標準家賃)

第5条 基準細則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様式第91-2号標準家賃単価算出表(月額)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、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もとづき作成した工事工程表より求めるものとする。