

国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針

第19 基準第35条(仮住居等に要する費用)は、次により処理する。

1 同条第1項の補償額は、仮住居の権利金等の一時金相当額と家賃との合計額とする。

2 仮住居の権利金等の一時金相当額は、当該地域における借家等の際に要する権利金等の一時金の額を考慮して、第21の例により定めるものとする。ただし、当該地域において権利金等の一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。

3 家賃は、次式により算定した額とする。

(1) 土地を取得する場合

一 自用地又は借地で自家自用のとき。

標準家賃(月額) × 仮住居補償期間(月)

二 借家で基準第37条の借家人に対する補償の対象とならないとき。

(標準家賃(月額) - 現在家賃(月額)) × 仮住居補償期間(月)

(2) 土地を使用する場合

一 自用地で自家自用のとき。

標準家賃(月額) × 仮住居補償期間(月) - 使用対象地の地代補償額(月額)

第21 基準第37条(借家人に対する補償)は、次により処理する。

1 同条第1項の賃借りを継続することが困難となると認められるときとは、次に掲げるときとするものとする。

(1) 建物の移転先を残地以外の土地と認定したとき又は建物の移転工法として構内再築工法を認定したとき。ただし、移転後の建物で賃貸借を継続することが確実であると認められるときは、この限りでない。

(2) 建物の移転先を残地と認定し、かつ、建物の移転工法として構内再築工法以外の工法を認定した場合において、新たな一時金の支出等従前の契約条件の著しい変更が確実であると認められるとき。

2 同条第1項の補償額は、次の(1)及び(2)に掲げる借家の際に要する一時金の区分に応じて、

(1)及び(2)に掲げる式により算定した額を標準として定めるものとする。

ただし、当該地域において一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。

(1) 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

標準家賃(月額) × 補償月数

標準家賃 従前の賃借建物に照応する建物(従前の建物が狭小なため当該地域に照応する建物がないと認められる場合は当該地域に存在する借家事例を勘案の上、20パーセントの範囲内で借家面積を補正した建物とすることができるものとする。この場合において、借家人が高齢である等の事情があるため生活圏が限定され当該生活圏外への転居が著しく困難と認められるときは、当該生活圏において従前の居住を継続するのに社会通念上相当と認められる規模の建物(借家面積を40パーセント増加補正した建物を限度とする。)とすることができるものとする。以下同じ。)の当該地域における新規賃貸事例において標準的と認められる月額賃貸料とする。

補償月数 従前の賃借建物に照応する建物の当該地域における新規賃貸事例において標準的と認められる一時金の額を月額賃貸料で除して得た数とする。

(2) 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

(標準家賃(月額) × 補償月数 - 従前貸主からの返還見込額) ×

$(1 + r)^n - 1$

$(1 + r)^n$

標準家賃及び補償月数 (1)に定めるとおりとする。

従前貸主からの返還見込額 現賃借時に支払われた一時金の額のうち、建物の移転による契約終了に伴い貸主から借家人に契約上返還されることとなる金額をいう。ただし、現賃貸借契約終了時において修繕費等原状回復に要する費用又は借家人の債務の不履行が存在する場合において、それらについて貸主が借家人に返還しないこととなる金額は、返還見込額に含めるものとする。

r 年利率

n 賃借期間 従前の賃借建物において賃借りを継続したであろうと認められる期間であって、10年を標準とする。

3 同条第2項の補償額は、次式により算定した額とする。

(標準家賃(月額) - 現有家賃(月額)) × 12 × 補償年数

標準家賃 従前の賃借建物に照応する建物の当該地域における新規賃貸事例において標準的と認められる月額賃借料とする。

補償年数 標準家賃と現有家賃との差額の多少等に応じ、5年の範囲内で適正に定める年数