

土地の使用に伴う仮住居家賃（建設経済局調整課）

[問]

土地の使用に伴い仮住居補償を行うことになりましたが、用対連基準細則によれば仮住居の家賃補償額から使用対象地の地代補償額を差し引くこととなっていますが、この取扱いについて教えてください。

[答]

工事用地などとして一定の期間土地を使用し、使用期間終了後に土地所有者に返還をする場合がありますが、この場合は土地に使用に係る補償として使用する土地の正常な地代又は借賃及び土地の使用により通常生ずる損失を補償することになります。

そして使用する土地に現に居住する者がある場合において、その者が仮住居を必要とすると認められるときは、通常仮住宅の使用に要する費用いわゆる仮住居補償を行うこととなります。

土地を取得するときの仮住居の家賃補償は、取得する土地が自家用地で自家自用のときは、標準家賃（月額）×仮住居補償期間（月）の式により算定して得られた額となりますが、土地の使用に伴い仮住居補償を行う際の仮住居家賃補償はこの算定式から使用地の地代補償額を差し引くことになり、その式は次のとおりです。

(1) 自用地で自家自用のとき

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

(2) 借地で自家自用のとき

標準家賃（月額）×仮住居期間（月）－使用対象地の借地権者（建物所有者）に対する地代補償額（月額）×使用期間（月）

この基準が制定されるまでの経緯をみますと、昭和38年に用地対策連絡会において「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」が決定された時点においては、土地を取得する場合の仮住居の使用に要する費用の処理についての定めはありましたが土地を使用する場合の処理については何ら規定がありませんでした。

そこで昭和43年6月の用地対策連絡会の例会において、「用対連制定の公共用地の取得に伴う損失補償基準及び同細則について再検討すべきである」との提案が採択され、これに基づき用対連補償基準研究会が設置され、そして同研究会内に土地、権利及び通損の3分科会が設けられ研究討議が行われました。

この中で通損分科会において、土地を使用する場合の仮住居の使用に要する費用の処理方法も検討された結果、前述したように仮住居家賃補償から使用対象地の地代補償額を差し引くこととし、昭和45年3月23日の用対連例会に諮られ細則を改正することが決定されました。

仮住居補償家賃から使用対象地の地代補償額を差し引くという考えは、仮住居補償によって仮住居期間中は従前の生活機能が維持される補償がなされており、一方起業地として使用の対象となった土地の使用料が補償されるので補償が二重若しくは使用料相当分が利益となるのではないかと。又、使用地について起業者はその使用料を払っているので、被補償者はその使用料を差し引かれてもこれにより被補償者は新たな支出をとらなうことなく仮住居先にて生活がはかれるのであって損失は発生しないのではないかなどのお考え方にもとづいているものとかんがえられます。

ところがこの算定式によると使用地の土地使用面積が大きい場合には仮住居家賃補償額が非常に少なくなるかあるいはマイナスとなって補償額が 0 となる場合が生じます。

このように使用する面積の大小により補償額にかなりの不均衡が生ずることになります。したがって、これらを調整する必要が生じ、前述した通損分科会において研究討議された結果、控除する使用対象地の地代補償額は標準家賃に含まれる地代補償相当額とすることが妥当であるとし、用対連細則の運用申し合わせが行われました。

細則第 17

(仮居住等の使用に要する費用)関係

(1)細則第17の3の(2)に規定する土地を使用する場合において、家賃または間代から差し引く「使用対象地の地代補償額」は、「基準第24条に規定する地代で使用地に係るもののうち、標準家賃に含まれる額」とする。

(2)細則第17-2(家賃減収補償)関係細則17-2の2に規定する土地を使用する場合において、家賃または間代から差し引く「使用対象地の地代補償額」は、「基準第24条に規定する地代で使用地に係るもののうち、従前の建物の家賃またはま代に含まれる額」とする。

次に例を用いて具体的に算定を試みます。標準家賃の算定は賃貸事例比較法によっている例が多いと思いますのでこの方法により標準家賃を算出している場合を考えています。仮住居所要面積は用対連細則第16に「常時居住の用に供している部分の延べ面積の範囲内で適正に定めた面積」と定められておりますが、建設省の直轄事業に係る場合の取扱いとしては「通常損失補償の算定について」(昭和41年10月28日建設大臣官房長通知)がありますのでこれらにもとづいて仮住居面積を算定する方法も考えられます。なお仮住居期間が長期にわたるときの仮住居面積に移転の対象となっている建物の延べ面積の範囲内で適正に定めた面積とする必要があります。長期とはどの位の期間を指すのかはその家族人員と住居面積との関係など個々具体により適正に判断すべきですが、一般的には1年程度以上にわたり仮住居を必要とする場合は長期に当たると考えられます。

次に仮住居に係る敷地の面積については、当該地域における貸家及び貸間建物の建築面積及び建物延べ面積と敷地面積の割合などを調査把握したうえで決定する必要があります。この場合において例えば都市計画区域の土地ですと仮住居面積を都市計画において定められた建坪率により除して得た数値は参考になると考えられます。なお一戸建てと共同住宅等が混在している地域において平均化した標準家賃を設定することが適切であると認められるときには、仮住居の敷地面積を算定するときは適切な調整が必要になります。次に家賃は地代と建物そのものの使用料から成っておりますが、地代は当該地域で貸家等の敷地として標準的と認められる土地の地代を賃貸事例比較法により算定をします。この際当該標準的土地の正常な取引価格に 6%を乗じて得た額を参考とします。

標準家賃に含まれる地代を算定するときの使用対象地の使用期間は仮住居期間を限度とし、又土地の使用期間に係る標準家賃に含まれる地代が使用対象地の使用料を上回る場合に控除すべき額は使用対象地の使用料になります。

これを具体的に算定してみますと次のとおりです。

以上、いままで土地の使用に係る仮住居補償において控除すべき使用対象地の地代補償の取扱い等について説明してきましたが、控除すべきものが例えば物件補償において発生材を差し引くかまたは、営業等の廃止補償において固定資産の売却損のみを補償対象とする

こと等とは異質なものとも考えられ、従って使用する土地に対する使用料と土地の使用により通常生ずる損失とを相殺することが補償理論の構成上成り立つものかどうかについて議論が期待されるところであります。