

## 居住者調査算定要領

# 居 住 者 調 査 算 定 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 88-1 号）を作成するものとする。また、配偶者居住権については、居住者調査表（様式第 87 号）に当該権利の有無の調査結果等を記載することとする。

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 88-2 号）により行うものとする。

## 第 2 章 積 算

(仮住居等補償金の算定)

第 2 条 補償額の算定は、別記 14 仮住居等に要する費用に関する調査算定要領により行うほか、次の各号によるものとし、仮住居補償金調査算定書（様式第 89-1 号及び様式第 89-2 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) 仮住居等面積は、原則、建物調査の成果に基づくこと。
- (4) 1 平方メートル当たり標準家賃（月額）は、監督員の指示によること。
- (5) 現在家賃（月額）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。
- (6) 仮住居補償期間は、監督職員の指示による。
- (7) 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。
- (8) 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。

(動産保管料の算定)

第 3 条 別記 13-1 動産移転料調査算定要領（1）及び別記 13-2 動産移転料調査算定要領（2）により調査した動産のなかに、倉庫等に保管された一般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、仮倉庫補償金調査算定書（様式第 89-3 号）を作成するものとする。

(家賃減収補償金の算定)

第 4 条 補償額の算定は、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において、別記 15 家賃減収補償金調査算定要領により行うほか、次の各号によるものとし、家賃減収補償金算定書（様式第 90 号）を作成するものとする。

- (1) 補償期間は、監督員の指示による。
- (2) 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。

(借家人補償金の算定)

第5条 補償金の算定は、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において、別記 16 借家人補償金調査算定要領により行うほか、次の各号によるものとし、借家人補償金調査算定書（様式第 91-1 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（月額）及び補償期間は、監督員の指示による。
  - ハ 現在家賃（月額）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。

(移転雑費補償金の算定)

第6条 補償額の算定は、別記 17 移転雑費算定要領により行うほか、次表によるものとし、移転雑費補償金算定書（様式第 92-1 号）を作成するものとする。

算定区分	算 定 方 法
算定方法	1 補償額は、関係人ごとに標準書等により算定する。 2 補償額は、土地、建物、工作物及び居住者関係の各成果に基づいて算定する。 3 各算定に係る建物の移転工法は、監督員の指示による。
補償項目	本条における補償項目は、移転先又は代替地の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費・移転旅費、その他の雑費、就業できないことにより通常生ずる損失の補償額の 4 項目とし、各項目別にそれぞれ次による算出書表（様式第 92 号）により算定する。
移転先選定費	移転先選定の方法は、監督職員の指示による。

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>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。</p> <p>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。</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。</p> <p>(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	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。
法令上の手続費	法令上の手続費に要する費用は、移転雑費要領第3条第2項のうち必要とされる費用をそれぞれ算定したものの合計額とする。
転居通知費・移転旅費、その他の雑費	転居通知費・移転旅費、その他の雑費に要する費用は、基本額と加算額の合計額とする。
就業不能損失額	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>(1) 工作物</p> <p>(2) 資材置場等</p> <p>(3) 農地</p>
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する。ただし、登録免許税の端数処理はその取り扱いによる。