

別記7

## 借家人(借間人)補償算定の標準家賃等算出取扱方針

### (1) 基本的な算出手順

補償対象建物に照応する建物の新規賃貸事例が存する地域の範囲を、適正に認定した後、当該地域内に存する新規賃貸事例を収集し、この事例に基づいて、平米当たりの平均賃料を標準家賃として認定するほか、返還されないことと約定されている一時金(礼金等)及び返還されることと約定されている一時金(敷金等)の標準的な月数を認定する。

### (2) 標準家賃単価算出条件の設定

標準家賃単価算出条件の設定は、標準家賃単価等算出表に従い以下の要素のうち当該地域内において価格差を生じさせる要素について設定するものとする。

つまり、当該要素による価格差が無い地域においては、その要素の設定による区分をする必要がないものとする。

ただし、標準家賃単価等算出表については、地域の実情により区分(住居面積等、築後年数等)を補正することができるものとする。

#### 建物の種類

戸建てと集合に区分するものとする。

#### 建物の構造

木造、軽量鉄骨造、堅固建物に区分するものとする。堅固建物でもその構造により価格差があると思われる場合には、さらに鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造等に区分するものとする。

#### 建物の用途

住居・店舗・事務所・倉庫等に区分するものとする。

#### 住居面積等

間取り等を考慮して、住居面積(店舗等の場合は賃貸している専用面積とする。)を15㎡未満、15㎡以上30㎡未満、30㎡以上60㎡未満、60㎡以上に区分するものとする。

#### 築後年数

築後年数は、3年未満、3年以上8年未満、8年以上15年未満、15年以上の区分を標準とする。

#### 設備

風呂の有無(有る場合は、単独か共同かの別)・トイレが単独か共同かの別により区分するものとする。

#### その他

交通接近条件(交通施設との距離・商店街との接近の程度・公共施設等との接近の程度)・建物の立地条件(階・方位・位置)・その他の要素(ペット・駐車場・警備システムの有無等)により、価格差が生ずる場合には、その要素による区分もするものとする。

### ( 3 ) 地域の認定

事例を収集する地域は、近隣地域内を原則とする。

ただし、近隣地域内に収集事例が存在しないとき（事例が5事例ない場合を含む。）は、( 5 ) による事例収集地域の拡大を行い事例を収集するものとする。

### ( 4 ) 収集する事例

ア 収集する件数は、原則として、5件とする。

イ 収集事例は、正常支払賃料（管理費・共益費等含む。）、敷金等、礼金等の月数とする。正常支払賃料でない事例が存在するときは、正常支払賃料に補正して、当該事例を採用できるものとする。

ウ 収集する事例は、補償対象建物内の事例を原則として含めないものとする。

### ( 5 ) 事例収集地域の拡大

近隣地域内において事例が存しない場合（事例が5事例ない場合を含む。）においては、地域を、補償対象建物を含めた同一需給圏内における同一生活圈、類似地域にまで、地域の範囲を順次広げて、事例を収集することができるものとする。

ただし、借家人が高齢である等の事情がある場合には、事例収集地域の拡大は、同一生活圈を限度とする。

### ( 6 ) 面積の補正

従前の住居面積等が狭小のため、( 5 ) による事例収集地域の拡大をしても事例が存在しない場合においては、従前の借家面積に20パーセント（借家人が高齢である等の事情がある場合は40パーセント）の範囲内で借家面積を増加補正した事例を収集するものとする。

### ( 7 ) 標準家賃単価の算出方法

収集した事例における単位面積当たりの平均支払賃料を算出し、標準家賃を認定するものとする。

### ( 8 ) 返還されないことと約定されている一時金(礼金)及び返還されることと約定されている一時金(敷金等)の標準月数の算出方法

収集した事例に基づき、標準的な月数を認定するものとする。標準的な月数は事例の平均値を算出するのではなく、最も標準的と認められる月数を認定するものとする。

### ( 9 ) 借家面積の認定

原則としては、従前の借家面積を認定する。ただし、従前の建物が狭小のため( 3 ) 及び( 5 ) により認定した地域内に照応する建物がないと認められる場合には、従前の借家面積に20パーセント（借家人が高齢である等の事情がある場合は40パーセント）の範囲内で借家面積を増加補正した面積と賃借可能な地域内最小面積のいずれか小なる面積を認定するものとする。

ただし、地域内最小面積は、収集事例の中で最も借家面積が小なるものを採用する。

### ( 10 ) 業務の委託

当該業務については、当分の間、不動産鑑定士に行わせることができる。この場合に、収集した事例の所在地・住居面積等・築後年数・月額支払賃料等のほか、平米当たり賃料認定額、敷金認定月数、

礼金認定月数、地域内最小面積を標準家賃単価算出表に記載し、意見書として提出させるものとする。また、認定した地域の範囲及び収集した事例の位置を示した図面を提出させることができるものとする。

ただし、(5)または(6)により補正をしても、補償対象建物に照応する建物の新規賃貸事例が存在しない(事例が5事例ない場合を含む。)ときは、不動産鑑定士の意見書(事例収集によらないもの)等を参考として、標準家賃等を認定することができるものとする。

#### (11) 用語の定義

ア 同一需給圏とは、一般に、対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について、相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の有する圏域である。(例えば、土地評価上の近隣地域、類似地域が存する範囲)

イ 近隣地域とは、対象不動産の属する地域の1つであって、居住、商業活動、工業活動等の人間の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域である。

ウ 類似地域とは、近隣地域のもつ地域的特性と類似する地域的特性を持つ地域である。

エ 同一生活圏とは、商店街、最寄り駅、病院等を同じとする地域の範囲であり、被補償者の同居家族に学童がいる場合にあっては、同一学校区内とする。

