

# 物件調査及び補償説明業務委託仕様書

## 第1編 総則

(目的)

**第1条** この仕様書は、物件調査及び補償説明業務（以下「業務」という。）を委託する場合に適用する。

2 発注者は、業務を実施する上で必要なときはこの仕様書とは別に、特記仕様書を定めることができるものとし、適用にあたっては特記仕様書を優先する。

(用語の定義)

**第2条** 用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

一 「物件調査」とは、物件調査及び補償説明業務委託契約約款（以下、「約款」という。）第4条第一号に規定する業務をいい、この仕様書第2編等に基づき処理するものとする。

二 「補償説明」とは、約款第4条第二号に規定する業務をいい、この仕様書第3編等に基づき処理するものとする。

三 「権利者」とは、約款第4条第三号に規定する者をいう。

四 「調査区域」とは、物件調査を行う区域として別途図面等で指示する範囲をいう。

五 「指示」とは、発注者側の発議により監督員が受注者に対し、業務の遂行に必要な方針、事項等を示すこと及び検査員が検査結果を基に受注者に対し、修補等を求めることをいう。

六 「協議」とは、監督員と受注者とが相互の立場で業務の内容又は取扱い等について合議することをいう。

七 「報告」とは、受注者が業務の対象となる権利者等の情報及び業務の進捗状況等を必要に応じて、監督員に報告することをいう。

八 「精度監理」とは、権利者に対し適正かつ公平な補償を実現するために、「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準」（平成16年県土整備部長（以下「部長」という。）制定、以下「基準」という。）、「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」（平成16年部長制定、以下「基準細則」という。）及び「埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償取扱要領」（平成16年部長制定、以下「取扱要領」という。）等への適合性、補償の具体的妥当性について、発注者が受注者とは別に第三者の判断を得ることをいう。

九 「照査技術者」とは、発注者が「現場責任者」又は「技術管理者」と同等の知識及び能力を有すると認めた者で、約款第9条第1項により受注者が発注者に届け出た者をいう。

(基本的処理方針)

**第3条** 受注者は、業務を実施する場合において、確実に実施できる執行体制を整え、業務がこの仕様書、基準、基準細則及び取扱要領等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に処理しなければならないものとする。

(施行上の義務及び心得)

**第4条** 受注者は、約款及び仕様書等に準拠し、取得等する土地等の権利者、隣接する土地等の権利者（以下「関係人」という。）及び関係ある他の官公署と協調を保ち、監督員の指示を受けて正確かつ誠実に業務を行うとともに、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 この業務は、権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行い、権利者から理解が得られるよう努めなければならない。また、実施に当たっては、権利者に不信の念を抱かせる言動を慎むとともに、服装・言葉使いにも十分な注意を払わなければならない。
- 二 権利者から要望等があった場合には、十分その意向を把握したうえで、速やかに監督員に報告し、指示を受けなければならない。
- 三 自ら行わなければならない関係官公庁への届出等の手続きを迅速に処理しなければならない。

（監督員の指示等）

**第5条** 受注者は、業務の実施に先立ち、業務責任者、物件調査管理者及び補償説明管理者を立ち会わせたうえ監督員から当該事業の内容、各権利者の実情及びその他業務の実施に必要な説明及び指示を受けるものとする。

- 2 受注者は、業務の実施にあたり、この仕様書、特記仕様書又は監督員の指示について疑義が生じたときは、監督員と協議するものとする。

（身分証明書）

**第6条** 受注者は、発注者から交付された身分証明書を業務に従事する者に常時携帯させるものとする。

- 2 業務に従事する者は、関係人から請求があったときは、身分証明書を提示しなければならない。
- 3 受注者は、業務が完了したときは、遅滞なく身分証明書を発注者に返納しなければならない。

（現地踏査及び協力依頼）

**第7条** 受注者は、業務の着手に先立ち調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び土地に定着する物件の概況を把握しなければならない。

- 2 受注者は、業務の対象となる権利者と直接面接し、物件調査及び補償説明を行うことについての協力を依頼するものとする。

（立入り及び立会い）

**第8条** 受注者は、物件調査のために権利者の占有する土地、建物等に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、当該土地、建物等の権利者等の同意を得なければならない。

- 2 受注者は、前項に規定する同意が得られたものにあつては、立入日及び時間をあらかじめ、監督員に報告するものとし、同意が得られないものにあつては、その理由を付して、速やかに監督員に報告し、その指示を受けるものとする。
- 3 受注者は、物件調査を行うため、建物等の立入調査を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、あらかじめ、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。
- 4 前三項の立入りのほか、受注者は、業務履行のために権利者及び第三者が所有する土地、建物等に立ち入るときは、あらかじめ当該土地、建物等の所有者等の承諾を得なければならない。

(業務における涉外)

**第9条** 受注者は、業務において権利者と接するときは、原則、補償説明管理者を立ち合わせるものとする。

(資料収集)

**第10条** 受注者は、物件調査等において、個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」という。）に定める個人番号。以下同じ。）が記載された書類の写を収集する場合は、個人番号の部分をマスキング又は附箋で覆う等した上で作成した個人番号の記載のない書類の写を収集するものとする。

(報告、協議及び指示)

**第11条** 受注者は、監督員から物件調査の進捗状況について報告を求められたときは、物件調査等業務日報（様式第1号）を作成して、業務責任者を立ち合わせたくえで行わなければならない。

2 補償説明において受注者が監督員に対して行う報告及び協議は、補償説明協議（報告）書（様式第10号）を作成し、これを提出することにより行うものとする。

3 監督員は、前項に定める補償説明協議（報告）書が提出され、それに対する指示を行うときは、同書類に指示事項を記入し受注者に交付することにより行うものとする。

4 前二項における報告、協議及び指示は、事案の緊急性等により、口頭によることができることとし、その場合においては、後日速やかに書面をもって報告等するものとする。

5 補償説明協議（報告）書には、受注者、監督員がそれぞれ記名するものとする。

6 受注者は、業務の実施中に権利者等から苦情等を受けた場合には、速やかに監督員にその内容を報告し、業務責任者は監督員から指示を受けるものとする。

(関係図書 の貸与)

**第12条** 受注者は、業務を実施するに当たって必要な関係図書等を発注者から貸与を受けるものとする。

2 受注者は、善良なる管理者の注意をもって貸与品を管理しなければならない。

3 貸与を受ける関係図書等及びその数量は、関係図書等引渡通知書（様式第2号-1）により行うものとする。

4 受注者は、関係図書等を受領したときは、関係図書等受領書（様式第2号-2）を発注者に提出するものとする。

5 受注者は、業務が完了したとき又は業務内容の変更等により貸与品が不要になったときは、その日から3日以内に関係図書等返納書（様式第2号-3）とともに貸与された関係図書等を監督員に返納するものとする。

(成果物の一部提出等)

**第13条** 受注者は、業務の実施期間中であっても、監督員が成果物の一部の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

2 受注者は、前項で提出した成果物について、監督員が審査を行うときは、業務責任者を立ち合わせるものとする。

- 3 受注者は、物件調査のうち精度監理を実施するものなど、発注者が必要と認めたものについては、監督員の指示により第15条及び第16条に定める成果物の提出に先立って、仮提出をしなければならない。

(精度監理対象業務の対応)

- 第14条** 受注者は、精度監理の実施に伴い前条第3項による仮提出を行った成果物の内容等について、監督員から質問等があったときは、必要な資料等を示し、これに答えるものとする。
- 2 受注者は、前項により仮提出した成果物の内容等について、監督員から再検討又は修補の指示があったときは、速やかに、これに応ずるものとする。
- 3 受注者は、前項の修補の指示項目以外の項目についても、これに類する項目があると認めるときは、これを修補するものとする。

(物件調査の成果物)

- 第15条** 受注者は、物件調査が完了したときは別記1の成果物一覧表に掲げる成果物等を提出しなければならない。この場合において、野帳、計算書等は、実際に使用した原簿を提出しなければならない。
- 2 前項の成果物は、種類別に編集し、表紙に年度、工事名、箇所(地区)名、業務の名称及び受注者名等を記載するとともに、目次を付したうえ、容易に取り外すことが可能な方法で別記2の成果物標準編綴順序表により編綴するものとする。ただし、監督員から編綴順序について別途指示があった場合はこの限りではない。
- 3 受注者は、別記1の成果物一覧表に掲げる成果物のうち、「抄本」欄に(◎)の記載があるものについて、抄本として提出しなければならない。ただし、監督員からあらかじめ抄本提出不要の指示があった場合はこの限りでない。
- 4 受注者は、前三項に定める成果物の外、発注者から貸与された電子記憶媒体に補償金総括表(埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱(昭和45年土木部長制定、以下「要綱」という。)様式第28号)を入力したものを成果物として提出しなければならない。

(補償説明の成果物)

- 第16条** 受注者は、業務の全てが完了したときは、次の各号により補償説明に係る成果物を作成し、提出しなければならない。
- 一 表紙には、契約件名、年度(又は履行期限の年月)、発注者及び受注者の名称を記載する。
- 二 目次及び頁を付す。
- 2 前項の成果物は、次の各号に定める書類とする。
- 一 補償説明協議(報告)書(様式第10号)
- 二 土地調書・物件調書
- 三 補償説明日誌(様式第11号)
- 四 補償説明報告書(様式第12号)
- 五 契約内容等結果報告書(様式第13号)
- 六 補償説明用資料
- 七 当該業務において作成及び収集した資料等
- 八 その他必要と認められるもの

(業務実績データの作成・登録)

**第17条** 受注者は、契約時又は変更時において、委託金額が100万円以上の業務委託について、測量調査設計業務実績情報システム（テクリス）に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として「業務実績データ」を作成し、監督員の確認を受けた上、受注時は契約後10日以内に、登録内容の変更時は変更後10日以内に、完了時は業務完了後10日以内に、登録内容の訂正時は訂正後10日以内（いずれも土曜日・日曜日・祝日・12月29日～1月3日（この条において「休日」という。）を除く。）に、一般財団法人日本建設情報総合センターに登録申請しなければならない。

また、一般財団法人日本建設情報総合センター発行の「登録内容確認書」が受注者に届いた際には、その写しを直ちに監督員に提出しなければならない。

なお、変更時と完了時の間が休日を除き10日間に満たない場合は、変更時の提出を省略できるものとする。

## 第2編 物件調査

### 第1章 総則

(調査対象物件の区分)

**第18条** この仕様書における建物、建物以外の工作物（以下「工作物」という。）及び立竹木に係る調査対象物件は、次の各号に定める区分による。

一 建物は、表1により木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物、非木造建物〔Ⅰ〕及び非木造建物〔Ⅱ〕に区分する。

表1 建物区分

区 分	判 断 基 準
木造建物〔Ⅰ〕	以下のいずれかに該当する建物 ・土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物 ・主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている専用住宅で平屋建又は2階建の建物
木造建物〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物
木造建物〔Ⅲ〕	木造建物〔Ⅰ〕及び木造建物〔Ⅱ〕以外の建物

木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物
非木造建物〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、若しくはコンクリートブロック造の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（軽量鉄骨造）により建築されている専用住宅若しくは共同住宅の建物
非木造建物〔Ⅱ〕	非木造建物〔Ⅰ〕以外の建物（石造、レンガ造等の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（重量鉄骨造）、コンクリート系プレハブ工法等により建築されている建物）

（注）建築設備及び建物附随工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている、または、建物の構造と密接不可分な関係にあるおおむね次に掲げるものをいう。ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りでない。

- (1) 電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備（キュービクル式受変電設備を除く。）、ソーラーパネル等発電設備等）
- (2) 通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等）
- (3) ガス設備
- (4) 給・排水、衛生設備
- (5) 空調（冷暖房・換気）設備
- (6) 消火設備（火災報知器、スプリンクラー等）
- (7) 排煙設備
- (8) 汚物処理設備
- (9) 煙突
- (10) 運搬設備（昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。）
- (11) 避雷針

二 工作物は、表2により機械設備、生産設備、附帯工作物及び庭園に区分する。

表2 工作物区分

区分	判断基準
機械設備	<p>原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等をいい、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含む。</p>
生産設備	<p>当該設備が製品等の製造に直接・間接的に係わっているもの又は営業を行う上で必要となる設備で次に例示するもの等をいう。ただし、建物として取扱うことが相当と認められるものを除く。</p> <p>A 製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池(場)(ポンプ配水設備を含む。)、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育又は調教施設等</p> <p>B 営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設(上家、ボール搬送機又はボール洗い機等を含む。)、自動車練習場のコース、遊園地(公共的な公園及び当該施設に附帯する駐車場を含む。)、釣り堀、貯木場等</p> <p>C 製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に係わらないが、間接的に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池(調整池、沈澱池を含む。)、駐車場、運動場等の厚生施設等</p> <p>D 上記AからCまでに例示するもの以外で次に例示するもの コンクリート等の煙突、給水塔、規模の大きな貯水槽又は浄水槽、鉄塔、送電設備、飼料用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、炭焼釜等</p>
附帯工作物	<p>表1の建物(注に掲げる設備、工作物を含む。)及び表2の他の区分に属するもの以外のすべてのものをいい、主として次に例示するものをいう。</p> <p>門、囲障、コンクリート叩き、アスファルト舗装通路、敷石、敷地内排水設備、給・排水設備、ガス設備、物干台(柱)、池等</p>
庭園	<p>立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観が形成されているものをいう。</p>

三 立竹木は、表 3 により庭木等、用材林、薪炭林、収穫樹、竹林及びその他の立木に区分する。

表 3 立竹木区分

区 分	判 断 基 準
庭木等	<p>まつ、かや、まき、つばき等の立木で、観賞上の価値又は防風、防雪その他の効用を有する住宅、店舗、工場等の敷地に植栽されているもの（自生木を含み、庭園及び墳墓を構成するものを除く。）をいい、次に掲げる種別により区分する。</p> <p>A 観賞樹  観賞上の価値を有すると認められる立木であって、高木（針葉樹及び広葉樹）、株物類、玉物類、生垣用木、特殊樹（観賞用竹を含む。）をいう。</p> <p>① 高 木 モミジ、ハナミズキなどのように主幹と側枝の区分が概ね明らかで、樹高が大きくなるものをいう。</p> <p>② 株 物 アジサイ、ナンテンなどのように、通常幹又は枝が根元から分枝したもので、樹高が大きくなならないものをいう。</p> <p>③ 玉 物 マメツゲ、ツツジなどのように枝葉が地上近くまで繁茂し、全体として球状を呈し、樹高が大きくなならないものをいう。</p> <p>④ 生 垣 宅地等の境界付近において直線的に密植したもので、囲障に相当するものをいう。</p> <p>⑤ 特殊樹 ①～④に該当するものを除く。</p> <p>B 利用樹  防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷周りに生育するものをいう。</p> <p>C 風致木  名所又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために植栽されている立木をいう。</p> <p>D 地被類  観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、木本系及び草本系をいう。</p> <p>① 木本系 ササ類など地上部が木質に近く、株状に生育するものをいい、自然発生ものを除く。</p> <p>② 草本系 リュウノヒゲなど地上部が草状の葉や茎となり、株状に生育するもの及びシバザクラなど草状の低い地上部が地面を這うように面状に生育するものをいい、自然発生ものを除く。</p> <p>E 芝類  観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、日本芝及び西洋芝をいう。</p> <p>① 日本芝 高麗芝、野芝のように冬季は枯れて冬眠に入るが、根は越冬し、暑さに強い芝類をいい、自然発生ものは除く。</p> <p>② 西洋芝 ケンタッキーブルーグラスのように冬季でも緑を保つが暑さに弱い芝類をいい、自然発生ものを除く。</p> <p>F ツル性類  観賞等を目的に植え付けられた多年生植物で、自ら直立することなく地上を這い、あるいは他の物への巻き付きや吸着根により壁面、支柱、棚の登坂又は下垂する茎を持つもの（木質化するものを除く。）をいい、自然発生ものを除く。</p> <p>G その他  観賞等を目的として植え付けられた、上記の区分に属するもの以外の多年生植物をいい、自然発生ものを除く。</p>
用材林	<p>ひのき、すぎ等の立木で用材とすることを目的としているもの又は用材の効用を有していると認められるものをいう。</p>



薪炭林	なら、くぬぎ等の立木で薪、炭等とすることを目的としているもの又はこれらの効用を有していると認められるものをいう。
収穫樹	A 果樹 りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、栽培方法の差異による区分は次のとおり。 ① 園栽培 一団の区画内（果樹園等）において、集約的かつ計画的に肥培管理を行って栽培しているものをいう。 ② 散在樹 園栽培以外の収穫樹、例えば宅地内或いは田・畑の畦畔、原野及び林地等に散在するものをいう。 B 特用樹 茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいい園栽培と散在樹の区分は、果樹の例による。
竹林	孟宗竹、真竹等で竹材又は筍の収穫を目的としている竹林をいう。
苗木(植木畑)	営業用樹木で育苗管理している植木畑の苗木をいう。
その他の立木	上記の区分に属する立木以外の立木をいう。

(算定資料)

**第19条** 受託者は、建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額等の算定にあたっては、発注者が定める損失補償単価に関する基準資料等に基づき行うものとする。ただし、当該基準資料等掲載のない損失補償単価等については、監督員と協議のうえ市場調査により求めるものとする。

## 第2章 建物等の数量等の処理

(建物等の計測)

**第20条** 建物及び工作物の調査において、長さ、高さ等の計測単位は、メートルを基本とし、小数第2位（小数第3位を四捨五入）とする。ただし、排水管等の長さ等で小数第2位の計測が困難なものは、この限りでない。

また、在来工法等による建物等においては、小数第3位（小数第4位を四捨五入）とする。

- 2 建物及び工作物の面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の中心間で行うこととする。
- 3 建物等の構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等の計測は、原則として、ミリメートルを単位とする。
- 4 立竹木の計測単位は、次の各号によるものとする。
  - 一 幹周、胸高直径は、センチメートル（小数点以下第1位を四捨五入）とする。
  - 二 樹高、幹高、葉張、葉長点高及び玉周は、メートルとし、小数点以下第1位（小数点以下第2位四捨五入）までとする。  
ただし、庭木等のうち株物類、玉物類、生垣及び特殊樹については、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。
  - 三 地被類、芝類、ツル性類及び竹林が植え込まれている区域の計測単位は、メートルとし、小数点以下第1位（小数点以下第2位四捨五入）までとする。

(図面等に表示する数値及び面積計算)

**第21条** 建物等の調査図面に表示する数値は、前条の計測値を基にミリメートル単位で記入するものとする。

- 2 建物等の面積計算は、前項で記入した数値をメートル単位により小数第4位まで算出し、小数第2位（小数第3位以下切捨て）までの数値を求めるものとする。ただし、在来工法等による建物等においては、小数第6位まで算出し、小数第2位（小数第3位以下切り捨て）までとする。
- 3 建物の延べ床面積は、前項で算出した各階別の小数第2位までの数値を合計した数値とするものとする。
- 4 1棟の建物が2以上の用途に使用されているときは、用途別の面積を前二項の定めるところにより算出するものとする。

（計算数値の取扱い）

**第22条** 建物等の補償額算定に必要となる構造材、仕上げ材等の数量算出の単位は、通常使用されている例によるものとする。ただし、算出する数量が少量であり、通常使用している単位で表示することが困難な場合は、別途の単位を使用することができるものとする。

- 2 構造材、仕上げ材等の数量計算は、原則として、それぞれの単位を基準として次の方法により行うものとする。
  - 一 数量計算の集計は、補償額算定書に計上する項目ごとに行う。
  - 二 前項の使用単位で直接算出できるものは、その種目ごとの計算過程において、小数第3位（小数第4位以下を切捨て）まで求める。
  - 三 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、種目ごとの長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算する。この場合における長さ等の集計は、原則として、小数第2位をもって行うものとし、数量換算結果は、小数第3位で算出する。なお、東石の数量は、小数第2位（小数点以下第3位四捨五入）をもって行うものとする。

（補償額算定書に計上する数値）

- 第23条** 補償額算定書に計上する数値（価格に対応する数量）は、次の各号によるものとする。
- 一 建物の延べ床面積は、第21条第3項で算出した数値とする。
  - 二 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第二号及び第三号で算出したものを小数第2位（小数第3位を四捨五入）で計上する。なお、東石の数量は、小数第2位（小数点以下第3位四捨五入）をもって行うものとする。

（補償額等の端数処理）

**第24条** 補償額等の算定を行う場合の資材単価等の端数処理は、原則として、次の各号によるものとする。

- 一 補償額算定に必要となる資材単価等は、次による。

100円未満のとき	1円未満切捨て
100円以上10,000円未満のとき	10円未満切捨て
10,000円以上のとき	100円未満切捨て

- 二 建物等の移転料の算定のための共通仮設費及び諸経費等にあつては、100円未満（算定結果が100円未満の場合は1円未満）を切り捨てた金額を計上する。
- 三 建物の1平方メートル当たりで算出する単価（現在価格等）は、100円未満切捨てとする。
- 四 工作物等の補償単価は、次による。

100円未満のとき	1円未満切捨て
100円以上10,000円未満のとき	10円未満切捨て
10,000円以上のとき	100円未満切捨て

### 第3章 権利調査

#### 第1節 調査

(権利調査)

**第25条** 権利調査とは、登記事項証明書、戸籍簿等の簿冊の謄本等の收受又は居住者等からの聴き取り等の方法により建物等の現在の権利者(又はその法定代理人)等の氏名又は名称(以下「氏名等」という。)及び住所又は所在地(以下「住所等」という。)等に関し調査することをいう。

(建物の登記記録の調査)

**第26条** 建物の登記記録の調査は、監督員が指示する範囲に存する建物に係わる次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- 一 建物の所在地、家屋番号、種類、構造及び床面積並びに登記原因及びその日付
- 二 登記名義人の氏名等及び住所等
- 三 共有建物については、共有者の持分
- 四 建物に関する所有権以外の権利の登記があるときは、登記名義人の氏名等及び住所等、権利の種類及び内容並びに権利の始期及び存続期間
- 五 仮登記等があるときは、その内容
- 六 その他必要と認める事項

(権利者の確認調査)

**第27条** 権利者の確認調査は、前条に規定する調査が完了した後、実地調査及び次の各号に定める書類等により行うものとする。

- 一 戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等
  - 二 商業登記簿、法人登記簿等
- 2** 権利者が法人以外であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 権利者の氏名、住所及び生年月日
  - 二 権利者が登記名義人の相続人であるときは、相続関係。相続の経過を明らかにした相続系統図を作成する。
  - 三 権利者が未成年者であるときは、その法定代理人の氏名及び住所
  - 四 権利者が成年被後見人であるときは、その成年後見人の氏名及び住所
  - 五 権利者が被保佐人であるときは、その保佐人の氏名及び住所
  - 六 権利者が被補助人であるときは、その補助人の氏名及び住所
  - 七 権利者が不在者であるときは、その財産管理人の氏名及び住所
  - 八 その他必要と認める事項
- 3** 権利者が法人であるときの調査事項は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 法人の名称及び主たる事務所の所在地

- 二 法人を代表する者の氏名及び住所
  - 三 法人が破産法(平成16年法律第75号)による破産宣告を受けているとき等の場合にあつては、破産管財人等の氏名及び住所
  - 四 その他必要と認める事項
- 4 前条の建物の登記記録の調査により未登記の建物が存在することが明らかになった場合には、当該建物所有者の氏名及び住所等について、居住者等からの聴き取りを基に調査を行うものとする。

(墓地管理者等の調査)

**第28条** 墓地管理者等の調査は、調査区域内に存する墓地又は墳墓を要綱別記8「墳墓調査算定要領」(以下「墳墓要領」という。)により行うものとする。

## 第2節 調査書等の作成

(調査書の作成)

**第29条** 前三条で調査した事項については、建物の登記記録調査表(要綱様式第5号)、権利者調査表(建物)(要綱様式第2号-2)、墓地管理者調査表(要綱様式第10号-2)及び墓地使用(祭し)者調査表(要綱様式第10号-3)に所定の事項を記載するものとする。

## 第4章 建物等の調査

### 第1節 調査

(建物等の調査)

**第30条** 建物等の調査とは、建物、工作物及び立竹木について、それぞれの種類、数量、品等又は機能等を調査することをいう。

(建物等の配置等)

**第31条** 次条以降の建物等の調査に当たっては、あらかじめ当該権利者が所有し、又は使用する一面の敷地ごとに、次の各号に掲げる建物等の配置に関する調査を行うものとする。

- 一 建物、工作物及び立竹木の位置
- 二 敷地と土地の取得等の予定線の位置
- 三 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
- 四 その他配置図作成に必要な事項

2 建物等の全部又は一部が残地に存する場合には、監督員から調査の実施範囲について指示を受けるものとする。

(法令適合性の調査)

**第32条** 建物等の調査に当たっては、次の各号の時期における当該建物又は工作物につき基準第30条第2項ただし書に基づく補償の要否の判定に必要な法令に係る適合状況を調査するものとする。この場合において、調査対象法令については監督員と協議するものとする。

- 一 調査時
- 二 建設時又は大規模な増改築時

(木造建物)

**第33条** 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、軸組工法により建築されている木造建物にあつては、要綱別記4「建物移転料算定要領」（以下、「建物移転料算定要領」という。）別添一の一木造建物調査積算要領〔軸組工法〕（以下「木造建物要領〔軸組工法〕」という。）により行うものとし、ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法により建築されている木造建物にあつては、建物移転料算定要領別添一の二木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕（以下「木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕」という。）により行うものとする。

2 木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の調査は、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかを準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

(木造特殊建物)

**第34条** 木造特殊建物の調査は、木造建物要領〔軸組工法〕を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

2 前項の実施に当たっては、建物の各部位の補修等の有無を調査するものとする。

(非木造建物)

**第35条** 非木造建物の調査は、建物移転料算定要領により行うものとする。

(機械設備)

**第36条** 機械設備の調査は、要綱別記6-1「工作物調査算定要領」（以下「工作物要領」という。）及び要綱別記6-2「機械設備調査算定要領」（以下「機械設備要領」という。）によるものとする。

2 前項に基づく調査において、次の各号に該当する場合は、あらかじめ監督員と協議するものとする。

- 一 現地における聴き取り調査の結果又は不可視部分の調査の結果を採用することの可否
- 二 復元の可否を判断することが困難な場合等について、専門メーカー等から意見書を徴取する方法
- 三 実態的耐用年数を定めることの可否及びその適切な方法
- 四 前二号において、専門メーカー等から意見書を徴取する方法によるときは、専門メーカー等の選定理由及び意見依頼書の可否
- 五 移転工程表の作成にあたっては、意見書等による移転工期等採用の可否

(生産設備)

**第37条** 生産設備の調査は、工作物要領及び次の各号により行うものとする。

- 一 生産設備の配置状況。調査に当たり必要があると認められるときは、平板測量等を行う。
- 二 種類（使用目的）
- 三 規模（形状、寸法）、材質及び数量

- 四 園芸用フレーム、牛、豚、鶏その他の家畜の飼育施設又は煙突、給水塔、貯水池、用水堰、浄水池等にあつては、当該設備の構造の詳細、収容能力、処理能力等
- 五 ゴルフ練習場、駐車場、テニスコート等にあつては、打席数又は収容台数等
- 六 当該設備の取得年月日及び耐用年数
- 七 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 八 当該設備の概要が把握できる写真の撮影

(附帯工作物)

**第38条** 附帯工作物の調査は、工作物要領及び要綱別記6-3「附帯工作物調査算定要領」(以下「附帯工作物要領」という。)により行うものとする。

(庭園)

**第39条** 庭園の調査は、工作物要領及び次の各号により行うものとする。

- 一 庭園に設置されている庭石、灯籠、築山、池等の配置の状況及び植栽されている立竹木の配置の状況。配置の調査は、平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量以外で行うことが可能なものにあつては、他の方法により行うことができる。
- 二 庭石、灯籠、築山、池等の形状、構造、数量等
- 三 庭園区域内にある立竹木の種類、形状、寸法、数量等
- 四 その他補償額の算定に必要と認められる事項
- 五 庭園の概要が把握できる写真の撮影

(墳墓)

**第40条** 墳墓の調査は、墳墓要領により行うものとし、墓地使用者(祭し者)ごとの画地及び通路等の配置状況等の調査は、墓地管理者の立会いを得て平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量以外で行うことが可能なものにあつては、他の方法により行うことができるものとする。

(立竹木)

**第41条** 立竹木の調査は、要綱別記7「立竹木調査算定要領」(以下「立木要領」という。)及び第18条表3の区分ごとに次の各号により行うものとする。

- 一 庭木等(観賞樹、利用樹、風致木、地被類、芝類、ツル性類等)の調査
  - (1) 権利者の画地ごとに立木の位置を調査する。当該画地の一部を取得等するときは、取得等する部分と残地の部分とに区分し、立木の位置を図面に表示するとともに番号(寄植及び連植であつて同樹種、同寸法の場合は、同番号とする。)を付す。
  - (2) 観賞樹、利用樹、風致木については、樹種、幹周、樹高、葉張、本数(株数)、幹高、管理の状況(表4の判断基準による区分)等を調査する。

**表4** 管理状況の判断基準

判 断 基 準	区 分
年2回程度以上の手入れ(剪定)が行われ樹型が整っているもの	良 い
年1回程度の手入れ(剪定)を行っているもの	やや良 い
上記以外のもの	普 通

- (3) 観賞用竹（ほていちく、きんめいちく、なりひらたけ、かんちく等）については、5本程度を1株として、その位置を(1)の図面に表示するとともに番号を付す。
- (4) 地被類、芝類、ツル性類については、植栽されている面積及び被覆割合を調査する。  
 なお、植生の状況は、表5により判断し、面積の計測結果に、それぞれ植生の状況に応じた率を乗じ、数量を算出するものとする。

表5

植生の状況	率
一群に雑草が無く、おおむね全面を被覆している場合	1.00
一群に雑草の混入・裸地部分が1/4以下の場合	0.75
一群に雑草の侵入・裸地部分が1/2程度までの場合	0.50

## 二 用材林の調査

- (1) 権利者ごとに、原則として、毎木調査により、樹種、本数、胸高直径、林齢（又は植林年次）、人工林・天然生林の別、管理の状況等を調査する。

なお、同一の所有者において複数の林齢が存する場合は、各林齢ごとに調査する。

- (2) 監督員から、標準地調査法により調査を実施する旨の指示があったときは、次により行う。

- ① 権利者ごとに、当該土地に植栽されている立木を樹種ごとに一括して取扱うことが相当と認められる区域を決定し、調査する。ただし、同樹種区域であっても立木の粗密度、径級、配置、生育状況、植林年次が異なっていると認められる場合には、これらが異なるごとの範囲を調査し、区分する。

- ② ①で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）1,000平方メートル程度を定め、当該範囲内にある樹種名、胸高直径、本数及び樹令（又は植林年次）を調査する。

なお、①で定めた区域が5,000平方メートル程度以下の場合には、標準地の面積を当該区域面積の10パーセント程度をもって行う。

## 三 薪炭林の調査

前号用材林の調査に準じて行う。

## 四 収穫樹の調査

樹種、幹周、樹高、樹齢（又は植付年次）、管理の状況等を調査する。

なお管理状況は、表6により判断する。

樹園地に囲障、吊り棚等の工作物が存するときは、これらについても第38条の例により調査する。

表6 管理状況の判断基準

判断基準	区分
通常の園地よりも樹姿・樹勢が良く、肥培管理の状況が優れている園地	優る
園地内の樹姿・樹勢及び肥培管理の状況が通常である園地	普通
通常の園地よりも樹姿・樹勢が劣り、肥培管理の状況が整っていない園地	劣る
園地に存在しない果樹等で、野立的なもの	散在樹

## 五 竹林の調査

- (1) 権利者ごとに竹林として取扱うことが相当と認められる区域を決定する。この場合において、筍の収穫を目的としているものとその他のものとに区分する。

- (2) (1)で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）500平方メートル程度を定め、当該範囲内にある品種（もうそう竹にあっては筍畑と竹林に分ける）、等級区分（ま竹・は竹）及び面積（又は本数）を調査する。

## 六 苗木（植木畑）の調査

権利者ごとに植込畑として取扱うことが相当と認められる区域を決定し、植栽されている苗木等について、同樹種、同寸法のものごとに樹種名、幹周、樹高、葉張及び本数（面積）、を調査する。

この場合において、同樹種、同寸法のものが大規模に植栽されている場合には、第二号(2)の標準地調査の例により行うことができる。

#### 七 その他の立木の調査

立木の存する位置、樹種等により前各号の調査に準じて行う。ただし、寸法については、樹種にかかわらず、胸高直径の調査を追加して行う。

#### 八 権利者の画地ごとの代表的な立竹木（標準地調査の場合は、標準地の立竹木の概要が把握できるもの）の写真の撮影

## 第2節 調査書等の作成

（建物等の配置図の作成）

**第42条** 建物等の配置図（要綱様式第6号）は、前節の調査結果を基に次の各号により作成するものとする。

一 建物等の所有者（同族法人及び親子を含む。）を単位として作成する。

二 縮尺は、原則として、次の区分による。

(1) 建物、庭園及び墳墓を除く工作物、庭木等を除く立竹木

100分の1又は200分の1

(2) 庭園、墳墓、庭木等

50分の1又は100分の1

三 用紙は、日本産業規格A3列番を用いる。ただし、建物の敷地が広大であるため記載することが困難である場合には、A2列番によることができる（以下この節において同じ）。

四 敷地境界線及び方位を明確に記入する。方位は、原則として、図面の上方を北の方位とし図面右上部に記入する。

五 土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入する。

六 建物、工作物及び立竹木の位置等を記入し、建物、工作物及び立竹木ごとに番号を付す。ただし、工作物及び立竹木が多数存する場合には、これらの配置図を各々作成することができる。

七 図面中に次の事項を記入する。

(1) 敷地面積

(2) 用途地域

(3) 建ぺい率

(4) 容積率

(5) 建築年月

(6) 構造概要・建築工法

(7) 建築面積

(8) 建物延べ床面積

（法令に基づく改善内容）

**第43条** 第32条の調査結果を基に調査書を作成するものとする。

2 当該建物又は工作物が建設時又は大規模な増改築時においては法令に適合していたが、調査時



においては法令に適合していない（このような状態にある建物又は工作物を、以下「既存不適格物件」という。）と認められる場合には、次の各号に掲げる事項を調査書に記載するものとする。

- 一 法令名及び条項
- 二 改善内容

（木造建物）

**第44条** 木造建物の図面及び調査書は、第33条の調査結果を基に作成するものとする。

2 木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより作成するものとする。

3 木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の図面及び調査書は、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかを準用して作成するほか、次の各号の図面を作成するものとする。

- 一 基礎伏図（縮尺100分の1）
- 二 床伏図（縮尺100分の1）
- 三 軸組図（縮尺100分の1）
- 四 小屋伏図（縮尺100分の1）

（木造特殊建物）

**第45条** 木造特殊建物の図面及び調査書は、第34条の調査結果を基に作成するものとする。

2 図面は、木造建物要領〔軸組工法〕を準用して作成するほか、次の各号の図面を作成するものとする。

- 一 基礎伏図（縮尺100分の1）
- 二 床伏図（縮尺100分の1）
- 三 軸組図（縮尺100分の1）
- 四 小屋伏図（縮尺100分の1）
- 五 断面図（矩計図）（縮尺50分の1）
- 六 必要に応じて上記各図面の詳細図（縮尺は適宜のものとする。）

3 調査書は、木造建物要領〔軸組工法〕に準じ、次の各号により作成するものとする。

- 一 建物ごとに、推定再建築費を積算するために必要な数量を算出する。
- 二 当該建物の移転工法の認定及び補償額の算出が可能となる内容とする。

（非木造建物）

**第46条** 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、第35条の調査結果を基に建物移転料算定要領により作成するものとする。

2 非木造建物〔Ⅱ〕の図面及び調査書は、第35条の調査結果を基に建物移転料算定要領を準用して作成するものとする。

（機械設備）

**第47条** 機械設備の図面及び調査書は、第36条の調査結果を基に機械設備要領により作成するものとする。

(生産設備)

**第48条** 生産設備の図面及び調査書は、第37条の調査結果を基に、機械設備要領及び附帯工作物要領により作成するものとする。

2 図面は、生産設備の種類、構造、規模等を考慮して、補償額の算定に必要となる平面図、立面図、構造図、断面図等を作成するものとする。

3 調査書には、生産設備ごとに移設の可否の判断を可能とする内容を記載するものとし、移設を行うことによって従前の機能を回復することが著しく困難であると判断したものについては、その理由を付すものとする。

(附帯工作物)

**第49条** 附帯工作物の図面及び調査書は、第38条の調査結果を基に附帯工作物要領により作成するものとする。

(庭園)

**第50条** 庭園の調査書は、第39条の調査結果を基に工作物調査表(要綱様式第7号-1、-2)及び立竹木調査及び算定書(要綱様式第9号-1)を用いて、積算に必要と認める土量、コンクリート量、庭石の数量等を記載することにより作成するものとする。

(墳墓)

**第51条** 墳墓の図面及び調査書は、第40条の調査結果を基に墳墓要領により作成するものとする。

2 図面は、次の各号により作成するものとする。

- 一 墓地使用者ごとの画地及び通路等の区分を明確にする。
- 二 墓地使用者の画地ごとに番号を付す。
- 三 土地の取得等の予定線を記入する。

(立竹木)

**第52条** 立竹木の図面及び調査書は、第41条の調査結果を基に立木要領により作成するものとする。

2 第41条第五号又は第二号、第三号、第六号及び第七号で標準地調査を行ったものの図面には、次の各号の事項を記載するものとする。

- 一 標準地の位置、面積
- 二 標準地を基準として樹木数量等を決定した範囲、面積

3 調査書は、立竹木調査及び算定書(要綱様式第9号-1)又は立竹木調査表(要綱様式第9号-3)を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。

### 第3節 算定

(移転先の検討)

**第53条** 建物等を移転する必要がある、かつ、相当程度の残地が生ずるため、残地を当該建物等

の移転先地とすることの検討を行う場合（第8章移転工法案の検討に該当するものを除く。）には、残地が建物等の移転先地として基準細則第16第1（4）第一号から第四号までの要件に該当するか否かの検討をするものとする。

- 2 前項の検討にあたり残地に従前の建物に照応する建物を再現するための当該照応建物（以下「照応建物」という。）の推定建築費は、概算額によるものとし、平面図及び立面図はこのための必要最小限度のものを作成するものとする。なお、監督員から、当該照応建物の詳細な設計による推定建築費の積算を指示された場合は、この限りでない。
- 3 第1項の検討にあたり、本契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、監督員から教示を得るものとする。
- 4 前三項の検討にあたり、移転を必要とする残地内の建物等については、第42条で定める図面に対象となるものを明示するものとする。
- 5 前四項の検討の結果、認定した移転工法を移転工法認定報告書（様式第4号）により監督員に報告するものとする。

（法令に基づく改善費用に係る運用益損失額の算定）

**第54条** 既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用に係る運用益損失額の算定は、第43条の調査結果から当該建物又は工作物が既存不適格物件であると認める場合に、基準細則第16第3項の定めるところにより行うものとする。

（木造建物）

**第55条** 木造建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに第46条で作成した図面及び調査書を基に、木造建物〔Ⅰ〕については木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより、当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

なお、木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の推定再建築費の積算に当たっては、木造建物要領〔軸組工法〕第2条第3項又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕第2条第3項のいずれかに定めるところによるものとする。

（木造特殊建物）

**第56条** 木造特殊建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに第45条で作成した図面及び調査書を基に積算するものとする。

なお、その積算に当たっては木造建物要領〔軸組工法〕第2条第3項に定めるところによるものとする。

（非木造建物）

**第57条** 非木造建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに第46条で作成した図面及び調査書を基に、非木造建物〔Ⅰ〕については建物移転料算定要領により、当該建物の推定再建築費を積算するものとする。

なお、非木造建物〔Ⅱ〕の推定再建築費の積算に当たっては、建物移転料算定要領別添二非木造建物調査積算要領第3条第3項に定めるところによるものとする。

(移転工法認定)

**第58条** 建物の移転料の算定にあたっては、移転工法認定フロー（取扱要領第11第8項）に従って移転工法の検討を行い、その結果採用した工法を移転工法認定報告書（様式第4号）により監督員に報告するものとする。

(照応建物の詳細設計)

**第59条** 第53条第2項なお書による照応建物の推定建築費の積算にあたっては、次の各号に掲げるもののほか、積算に必要となる図面を作成するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表（様式第5号-1、-2）
- 二 面積比較表（様式第5号-3）
- 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第5号-4）

(機械設備)

**第60条** 機械設備の補償額の算定は、第47条で作成した資料を基に機械設備要領により行うものとする。

2 専門メーカー等から徴する見積りの取扱いは、次の各号によるものとする。

一 見積徴取の要否

機器等購入費等を算定するに当たり専門的な知識が必要であり、かつ、専門メーカー等でなければ算定が困難と認められる機器等について、見積りを徴するものとする。

なお、当該機器等と同種同等の機器等について見積りを徴することができない場合は、市販されている機器等のうち、その機能が最も近似の機器等について、見積りを徴するものとする。

二 見積依頼先

見積依頼先を選定するにあたっては、次の方法により行うものとする。

- (1) 原則として被補償者又はその利害関係人であって、適正な見積りを徴することの妨げとなる者から、見積りを徴してはならない。
- (2) 見積依頼先を選定するときは、実績、経験、技術水準等を勘案して行うとともに、見積依頼先が妥当であるとした理由を記載した書面を作成するものとする。

三 見積徴取

見積りを徴するにあたっては、次の方法により行うものとする。

- (1) 見積りの依頼は、書面により行うものとする。
- (2) 見積りを依頼する書面には、機器等の見積範囲（特に機械基礎、配管等との関係等）、仕様、同時発注台数など見積条件を明示するものとする。
- (3) 原則として、機器等ごとに見積りを徴するものとする。
- (4) 見積りは、原則として、2社以上から徴するものとし、機械設備要領様式第8号による機械設備見積比較表を用いて比較するものとする。

四 資料収集

徴した見積書が見積条件に適合していることを検証するために必要と認められる資料を、収集するものとする。

五 見積りの検証

見積りを徴したときは、次の項目について検証するとともに、理由を記載した書面を作成するものとする。

- (1) 見積書に記載された機器等について、同種同等であるとした理由又は同種同等の機器等が既に製造されていないなど、当該機器等と同種同等の機器等の見積りを徴することができないとした理由
- (2) 機能が最も近似の機器等について見積りを徴したときは、見積書に記載された機器等について、機能が最も近似であるとした理由
- (3) 見積書が、見積条件に適合しているとした理由

(生産設備)

**第61条** 生産設備の補償額の算定は、第48条で作成した資料を基に当該設備の移設の可否及び適否を、機械設備の移転料及び附帯工作物の移転料に準じて検討し、行うものとする。

**2** 生産設備の補償額の算定に専門的な知識が必要であり、かつ、メーカー等でなければ算定が困難と認められるものについては、前条に準じて処理するものとする。

(附帯工作物)

**第62条** 附帯工作物の補償額の算定は、第49条で作成した資料を基に附帯工作物要領により行うものとする。

(庭園)

**第63条** 庭園の補償額の算定は、第50条で作成した資料を基に当該庭園の再現方法等を検討し、行うものとする。

(墳墓)

**第64条** 墳墓及び改葬料の補償額の算定は、第51条で作成した資料を基に当該墳墓の移転先及び当該地方における改葬方法の慣行等を検討し、墳墓要領により行うものとする。

(立竹木)

**第65条** 立竹木の補償額の算定は、第52条で作成した資料を基に当該立竹木の移植の可否及び適否について検討し、行うものとする。

## 第5章 営業その他の調査

### 第1節 調査

(営業その他の調査)

**第66条** 営業その他の調査とは、営業、居住者等及び動産に関する調査をいう。

(営業に関する調査)

**第67条** 法人が営業主である場合の営業に関する調査は、要綱別記9「営業補償調査算定要領」に定める事項及び補償額の算定に必要な次の各号に掲げる事項について行うものとする。

一 営業主に関するもの

- (1) 法人の名称、所在地、代表者の氏名及び設立年月日

- (2) 移転等の対象となる事業所等の名称、所在地、責任者の氏名及び開設年月日
- (3) 資本金の額
- (4) 法人の組織（支店等及び子会社）
- (5) 移転等の対象となる事業所等の従業員数及び平均賃金
- (6) 移転等の対象となる事業所等の敷地及び建物の所有関係

## 二 業務内容に関するもの

- (1) 業種
- (2) 移転等の対象となる事業所等の製造、加工又は販売等の主な品目
- (3) 原材料、製品又は商品の主な仕入先及び販売先（得意先）
- (4) 品目等別の売上構成
- (5) 必要に応じ、確定申告書とともに税務署に提出した事業概況説明書写を収集する。

## 三 収益及び経費に関するもの

営業調査総括表等（要綱様式第14号-1、-2から第16号）の各項目を記載するために必要とする次の書面又は簿冊の写を収集する。

- (1) 直近3か年の事業年度の確定申告書（控）写。税務署受付印、もしくは、e-TAXを利用したものについては受付結果（受信通知）があるものとする。
- (2) 直近3か年の事業年度の損益計算書写、貸借対照表写
- (3) 直近1年の事業年度の総勘定元帳写、固定資産台帳写。特に必要と認める場合は直近3か年とする。
- (4) 直近1年の事業年度の次の帳簿写。特に必要と認める場合は直近3か年とする。
  - ① 正規の簿記の場合  
売上帳、仕入帳、仕訳帳、得意先元帳、現金出納帳、預金出納帳
  - ② 簡易簿記の場合  
現金出納帳、売掛帳、買掛帳、経費帳

## 四 その他補償額の算定に必要なもの

- 2 個人が営業主体である場合の営業に関する調査は、前項に準じて行うものとする。
- 3 仮営業所に関する調査を指示されたときは、次の各号による調査を行うものとし、調査の結果、仮営業所として適当なものが存しないと認めるときは、その旨を監督員に報告するものとする。
  - 一 仮営業所設置場所の存在状況並びに賃料及び一時金の水準
  - 二 仮営業所用建物の存在状況並びに賃料及び一時金の水準
  - 三 仮設組立建物等の資材のリースに関する資料

（居住者等に関する調査）

**第68条** 居住者等に関する調査は、世帯ごとに次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 氏名、住所（建物番号、室番号）
  - 二 居住者の家族構成（氏名、生年月日）
  - 三 住居の占有面積及び使用の状況
  - 四 居住者が当該建物の所有者でない場合には、貸主の氏名等、住所等、賃料その他の契約条件、契約期間、入居期間及び定期借家契約である場合にはその期間
  - 五 その他必要と認められる事項
- 2 居住以外の目的で建物を借用している者に対しては、前各号に掲げる事項に準じて調査するも

のとする。

3 前二項の調査は、賃貸借契約書、住民票等により行うものとする。

(動産に関する調査)

**第69条** 動産に関する調査は、世帯ごとに次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 所有者の氏名等及び住所等（建物番号、室番号）
- 二 動産の所在地
- 三 住居又は店舗等の占有面積及び動産の収容状況。ピアノ、美術品、金庫等で特別な取扱いを必要とするものについては、個別に調査する。
- 四 一般動産については、品目、形状、寸法、容量、重量
- 五 その他必要と認める事項

## 第2節 調査書の作成

(調査書の作成)

**第70条** 前三条の調査に係る調査書は、次に掲げる調査表に所定の事項を記載することにより作成するものとする。

- 一 営業調査総括表等（要綱様式第14号-1、-2から第16号）
- 二 居住者等調査表（要綱様式第12号）
- 三 動産調査表（要綱様式第13号-1、-2）

## 第3節 算定

(補償額の算定)

**第71条** 営業に関する補償額の算定は、監督員から営業補償の方法につき指示を受けるほか、建物及び工作物の移転料の算定業務が本契約の対象とされていないときは、これらの移転工法の教示を得た上で、行うものとする。

- 2 前項の場合において、仮営業所設置費用を算定するときは、仮営業所の設置方法について監督員の指示を受けるものとする。
- 3 動産移転料の算定は、前条で作成した調査書を基に行うものとする。この場合において、美術品等の特殊な動産で、専門業者でなければ移転料の算定が困難と認められるものについては、専門業者の見積書を徴するものとする。
- 4 前三項に掲げるもののほか、監督員が必要と認め指示した場合には、仮住居補償、祭し料、移転雑費等の補償額の積算を行い、仮住居補償額算定書（要綱様式第34号-2）、家賃減収補償額算定書（要綱様式第36号）、借家人に対する補償額算定書（要綱様式第37号）、祭し料算定書（要綱様式第38号）及び移転雑費補償額算定書（要綱様式第35号-1、-2）等に記入するものとする。

## 第6章 消費税等調査

(消費税等に関する調査等)

**第72条** 消費税等に関する調査等とは、土地等の権利者等の補償額の算定に当たり消費税法（昭和63年法律第108号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）に規定する消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の額の補償額への加算の要否又は消費税等相当額の補償の要否の調査及び判定等を行うことをいう。

（調査）

**第73条** 土地等の権利者等が消費税法第2条第四号に規定する事業者であるときの調査は、次に掲げる資料のうち消費税等の額又は消費税等相当額の補償の要否を判定等するために必要な資料を収集することにより行うものとする。

- 一 前年又は前事業年度の「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 二 基準期間に対応する「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」
- 三 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書（控）」
- 四 消費税簡易課税制度選択届出書
- 五 消費税簡易課税制度不適用届出書
- 六 消費税課税事業者選択届出書
- 七 消費税課税事業者選択不適用届出書
- 八 消費税課税事業者届出書
- 九 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書
- 十 法人設立届出書
- 十一 個人事業の開廃業等届出書
- 十二 消費税の新設法人に該当する旨の届出書
- 十三 特定期間の課税売上高（又は給与等支払額の合計額）の判定資料
- 十四 消費税課税事業者届出書（特定期間用）
- 十五 その他必要となる資料

2 受注者は、前項に掲げる資料が存しない等の理由により必要な資料の調査ができないときは、速やかに、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

（補償の要否の判定等）

**第74条** 消費税等に関する調査書は、前条の調査結果を基に作成するものとする。

2 調査書は、消費税等相当額補償の要否判定フロー（「埼玉県の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱いについて」（令和元年10月1日用地課長通知）別添-5参考及び別添-6参考）により、補償の要否を判定（課税売上割合の算定を含む。）するものとし、消費税等調査表（要綱様式第32号-3）を用いて、作成するものとする。この場合において、消費税等調査表によることが不相当又は困難と認めたときは、当該調査表に代えて判定理由等を記載した調査表を作成するものとする。

## 第7章 予備調査

### 第1節 調査

（予備調査）



**第75条** 予備調査とは、工場、店舗、営業所、ドライブイン、コンビニエンスストア、パチンコ店、ガソリンスタンド、ゴルフ練習所等で大規模なもの（以下「工場等」という。）の敷地が取得等の対象となる場合で、従前の機能を残地において回復させることの検討が必要であると認められるもの等について、建物等の調査に先立ち当該工場等の企業内容、使用実態、土地の取得等に伴う建物等の影響の範囲及び想定される概略の移転計画（レイアウト）案の作成に必要な事項の調査を行うことをいう。

（企業内容等の調査）

**第76条** 予備調査に係る工場等の企業内容等の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の主な品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場等との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- 八 その他移転計画案の検討に必要と認める事項

（敷地使用実態の調査）

**第77条** 予備調査に係る工場等の敷地の使用実態の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況等
  - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち特に必要と認めるものの位置、形状、寸法、容量等
  - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数
  - (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量
  - (4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく緑地の位置及び面積
- 五 前条第七号の製品等の製造、加工又は販売等の工程と建物等の配置との関係
- 六 その他移転計画案の検討に必要と認める事項
- 七 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

（建物調査）

**第78条** 予備調査に係る建物の調査は、前二条の調査結果を基に土地等の取得等の対象となる範囲に存する建物及び従前の機能を回復するために関連移転の検討の対象とする建物について、第33条から第35条に準ずる方法により行うものとする。この場合における構造概要、立面、建築設備等の調査は、概算による推定再建築費の積算が可能な程度に行うものとする。

2 前項の関連移転の検討の対象とする建物を定めるにあたっては、監督員の指示を受けるものと

する。

3 写真の撮影は、建物の概要を把握できるように行うものとする。

(機械設備等調査)

**第79条** 予備調査に係る機械設備、生産設備及び附帯工作物の調査は、前条に準じて行うものとする。

2 写真の撮影は、主たる機械設備等の概要を把握できるように行うものとする。

## 第2節 調査書等の作成

(企業概要書)

**第80条** 企業内容等の調査書は、第76条の調査結果を基に企業概要書(様式第3号-1)を用いて、作成するものとする。

(配置図)

**第81条** 予備調査に係る工場等の配置図は、当該工場等の敷地のうち予備調査の対象とした範囲について、第75条の調査結果を基に次の各号により作成するものとする。ただし、当該工場等の敷地が広大な場合で敷地全体の配置図等が権利者から提供されたときは、これを使用することができる。

- 一 建物、屋外の主たる機械設備及び生産設備、原材料置場、駐車場、通路、緑地等の位置(又は配置)
- 二 製品等の製造、加工又は販売等の工程
- 三 縮尺は、500分の1又は1,000分の1

(建物、機械設備等の図面作成)

**第82条** 予備調査に係る工場等の建物及び機械設備等の図面は、概算による推定再建築費等の積算が可能な程度の平面図及び立面図等を必要最小限度作成するものとする。

(移転計画案の作成)

**第83条** 予備調査に係る工場等の移転計画案は、第76条から第79条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2案又は3案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第16第1(4)第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

- 一 製品等の製造、加工又は販売等の工程の変更計画
  - 二 建物、機械設備等の移転計画
  - 三 照応建物に係る建物の構造、規模、階数等の概要
  - 四 建物、機械設備等の移転工程表
  - 五 移転計画図(縮尺500分の1又は1,000分の1)
  - 六 移転工法(計画)案検討概要書(様式第3号-2)
  - 七 移転工法(計画)各案の比較表(様式第3号-3)
- 2 前項の検討にあたり、照応建物の推定建築費は第82条に定める図面のほか、次の各号に掲げる

ものを作成し、積算するものとする。

- 一 照応建物についての計画概要表（様式第5号-1、-2）
- 二 面積比較表（様式第5号-3）
- 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第5号-4）

### 第3節 算定

（補償概算額の算定）

**第84条** 前条で作成する移転計画案（2案又は3案）の補償概算額の算定は、第80条から第83条までで作成した調査書及び図面を基に行うものとする。

## 第8章 移転工法案の検討

### 第1節 調査

（移転工法案の検討）

**第85条** 移転工法案の検討とは、工場等の敷地の一部が取得等の対象となる場合において、当該敷地に存在する建物等の機能の全部又は一部を残地において回復するための通常妥当とする移転方法等の案を検討することをいう。

（企業内容等の調査）

**第86条** 工場等の企業内容等の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 名称、所在地及び代表者名
- 二 業種及び製造、加工又は販売等の品目
- 三 所有者又は占有者の組織
- 四 他に工場等を有している場合には、他工場等と当該工場との関係
- 五 財務状況
- 六 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 七 製品等の製造、加工又は販売等の工程（図式化したもの）
- 八 その他移転工法案の検討に必要と認める事項

（敷地使用実態の調査）

**第87条** 工場等の敷地の使用実態の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 敷地面積及び形状、土地の取得等の範囲及び面積、残地の面積及び形状
- 二 用途地域等の公法上の規制
- 三 各建物の位置、構造、階数、建築面積、延べ床面積、建築年月及び用途（使用実態）
- 四 敷地内の使用状況等
  - (1) 屋外に設置されている機械設備、生産設備及び附帯工作物のうち、特に必要と認められるものの位置、形状、寸法、容量等
  - (2) 駐車場の位置及び収容可能台数
  - (3) 原材料、製品等の置場の位置、形状、寸法及び原材料、製品等の品目、数量

- (4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく緑地の位置及び面積
- 五 前条第七号の製品等の製造、加工又は販売等の工程と建物等の配置との関係
- 六 その他移転工法案の検討に必要と認める事項
- 七 敷地内の使用状況の概要が把握できる写真の撮影

## 第2節 調査書等の作成

（企業概要書）

**第88条** 企業内容等の調査書は、第86条の調査結果を基に企業概要書（様式第3号-1）を用いて、作成するものとする。

（移転工法案の作成）

**第89条** 工場等の移転工法案は、第31条から第39条まで、第41条、第86条及び第87条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2案又は3案を作成するものとする。この場合において、残地が建物等の移転先地として基準細則第16第1(4)第一号から第三号までの要件に該当するか否かの検討を行うものとする。

- 一 製品等の製造、加工又は販売等の工程の変更計画
  - 二 建物（残地内での関連移転又は残地外の土地への移転を必要とするものを含む。）、機械設備等の移転計画
  - 三 照応建物に係る建物の構造、規模、階数等の概要
  - 四 建物、機械設備等の移転工程表
  - 五 移転計画図（縮尺500分の1又は1,000分の1）
  - 六 移転工法（計画）案検討概要書（様式第3号-2）
  - 七 移転工法（計画）各案の比較表（様式第3号-3）
- 2** 前項の検討にあたり照応建物の推定建築費は、概算額によるものとし、次の各号に掲げるもののほか、概算額の積算に必要な平面図及び立面図を必要最小限度作成するものとする。なお、監督員から、当該照応建物の詳細な設計による推定建築費の積算を指示された場合は、これに必要な図面を作成し、積算するものとする。
- 一 照応建物についての計画概要表（様式第5号-1、-2）
  - 二 面積比較表（様式第5号-3）
  - 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第5号-4）

（補償額の比較）

**第90条** 前条の移転工法案を作成したときは、基準細則第16第1(4)第四号に定める補償額の比較を行い、通常妥当と認められる移転工法を認定し、移転工法認定報告書（様式第4号）により監督員に報告するものとする。

**2** 第1項の検討にあたり、本契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、監督員から教示を得るものとする。

## 第9章 自動車保管場所使用状況調査

**第91条** 補償額の算定にあたり、自動車保管場所の使用状況を調査する必要がある場合は、次により行うものとする。

- 一 一般住宅、共同住宅又は工場等の従業員用駐車場等使用者が特定される自動車保管場所の場合は、使用状況を把握する。
  - 二 店舗の来客者用駐車場等使用者が特定されず、曜日・時間によって使用状況に変化がある自動車保管場所の場合は、監督員の指示により、変化のある曜日ごと、時間ごとに使用状況を把握する。
- 2 前項第二号の調査にあたっては、自動車保管場所の稼働時間1時間ごとに駐車台数、入車台数及び1時間あたりの最大駐車台数をカウントし、駐車場等使用状況調査表（様式第8号）を作成する。
- 3 その他使用状況を把握するために必要な調査は、監督員の指示によるものとする。

## 第10章 再積算業務

（再積算業務）

**第92条** 再積算業務とは、建物等の移転補償額について再度算定する（再調査して算定する場合を含む。）ことをいう。

（再積算の方法）

**第93条** 建物等の移転補償額の再積算は、次の各号の一に該当する場合を除くほか、従前の移転工法及び移転補償額の算定方法により行うものとする。

- 一 移転補償額の算定項目、算定方法等に係る基準、基準細則又は調査積算要領等が改正されている場合には、改正後の基準等により算定する。
- 二 再調査の結果が現調査表の内容と異なる場合は、再調査の結果に基づき移転補償額を算定する。この場合における移転工法は、監督員の指示による。

## 第11章 写真台帳の作成

（写真台帳の作成）

**第94条** 受注者は、第4章から第8章（第6章消費税等調査を除く。）までに定める調査等と併せて、次の各号に定めるところにより写真を撮影し、所有者ごとに写真台帳（様式第7号）を作成するものとする。

- 一 第4章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、調査区域の概況が容易にわかるものとする。
- 二 第4章及び第5章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、建物の全景、建物の主要な構造部分及び建物が存在する周囲の状況並びに建物以外の土地に定着する主要な工作物が容易にわかるものとする。
- 三 第5章に定める調査のうち動産に関する調査等と併せて行う写真の撮影は、第69条第三号で規定する特別な扱いを必要とするもの及び同条第四号の動産の種類等が容易にわかるものとする。
- 四 第5章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、営業商品の陳列状況、生産の稼働状況、

原材料及び生産品等が容易にわかるものとする。

五 第7章及び第8章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、監督員の指示により前各号に準じて行うものとする。

2 写真台帳には、写真を撮影した付近の建物配置図等の写しを添付し、建物等の番号を付記するとともに、撮影の位置及び方向並びに写真番号を記入するものとする。

3 写真台帳の作成に当たっては、必ず撮影年月日等の記載事項及び撮影対象物の位置その他必要と認められる事項を明記し、写真撮影に従事したものの記名をするものとする。

## 第12章 物件調書の作成等

(物件調書の作成)

第95条 受注者は、第3章から第5章までに定める業務の成果物により物件調書(要綱様式第27号)を作成するものとする。

## 第13章 損失補償台帳等の作成

(消費税等計算書の作成)

第96条 受注者は、第6章の調査結果に基づき、消費税等計算書(要綱様式第32号-1、-2)を作成するものとする。ただし、監督員が作成する必要があると認めて指示したときは、この限りではない。

(損失補償台帳の作成)

第97条 受注者は、前条の結果に基づき、次の各号の損失補償台帳を作成するものとする。

- 一 補償金総括表(要綱様式第28号)
- 二 土地に関する権利以外の補償に関する内訳表(要綱様式第31号-1、-2)

## 第14章 照査

(照査)

第98条 受注者は物件調査がすべて完了したときは、各成果物について十分な照査(受注者が、委託に係る業務の成果物の瑕疵を防止するため、当該成果物を発注者に提出する前に、発注者の指示にしたがった成果物が完成しているかどうかを点検及び修補することをいう。以下同じ。)を行わなければならない。この場合において、成果物の照査を行った者は、権利者ごとに照査業務報告書(様式第9号)を作成し、照査を行った者の資格及び氏名を記載するものとする。

2 第4章から前章までに定める業務について、前項の照査業務は、照査技術者が行うものとする。

## 第3編 補償説明

(工程表及び説明資料等の作成)

第99条 受注者は、権利者に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、当該区域全体及び権利

者ごとの工程表を作成するものとし、その内容等について監督員と協議するものとする。

- 2 受注者は、権利者の理解が得られるよう説明用資料の作成及び契約締結に必要な書類を作成するものとし、説明用資料の様式等については、監督員の指示により作成し、その写しを提出するものとする。また、契約締結に必要な書類については、権利者へ配布する前に、必ず監督員の確認を受けるものとする。

(土地調書又は物件調書の確認)

**第100条** 受注者は、補償説明に先立ち、権利者ごとに土地調書又は物件調書（以下「調書」という。）を配布し、調書の内容を説明のうえ、名称・規格及び数量等について権利者の確認を受けるものとする。

- 2 受注者は、前項における確認が得られない場合は、速やかに監督員に報告し、その指示を受けるものとする。

(権利者に対する補償説明)

**第101条** 受注者は、次の各号により補償説明を行うものとする。

- 一 補償説明管理者1名と補償説明従事者1名以上により権利者と面接すること。
- 二 権利者と面接するときは、事前に連絡を取り、日時、場所その他必要な事項について了解を得ておくこと。
- 2 受注者は、権利者に対して説明資料等を基に補償内容等について理解が得られるよう十分な説明を行うものとする。
- 3 受注者は、補償説明の対象となる権利者に変更が生じた場合には、速やかに監督員に報告し、その指示を受けるものとする。

(補償説明の内容)

**第102条** 受注者は補償説明においては、権利者の理解が得られるよう次の事項に関する説明を行う。

- 一 土地（残地等を含む）に対する補償に関すること。
- 二 物件（移転工法を含む）に対する補償に関すること。
- 三 その他通常受ける損失補償に関すること。
- 四 資産の譲渡等に対し、譲渡所得の特別控除及び各種補償金の課税上の区分等租税特別措置法の規定に関すること並びに所得税等の規定に関すること。
- 五 契約の内容及び方法に関すること。
- 六 補償金の支払条件及び方法に関すること。
- 七 抵当権等の抹消等に関すること。
- 八 土地の所有権移転登記に関すること。
- 九 土地等の引渡し又は明渡しに関すること。
- 十 その他監督員が指示する事項に関すること。
- 十一 上記に対する質疑応答に関すること。

- 2 前項に掲げるもののほか、権利者から代替地の要求があった場合には、すみやかに監督員に報告し、その指示を受けた後、代替地の情報提供及び代替地に関する法規制等の諸説明を行う。

(契約成立等)

**第103条** 監督員は、前条の内容説明の結果、理解が得られた権利者から契約締結の意思表示があり、第99条第2項により作成した次の各号の書類等を権利者から受領した受注者から、当該書類等の提出を受けたときは、契約成立として取り扱うものとする。

- 一 権利者の署名（法人にあつては記名）及び押印された契約書類
- 二 権利者の署名（法人にあつては記名）及び押印された登記原因証明情報兼承諾書、印鑑証明書、その他抵当権一部抹消承諾書等の登記に必要な書類
- 三 その他監督員から指示された書類

2 受注者は、前項による権利者の意思表示があつた場合には、速やかに監督員にその旨を報告しなければならない。

3 受注者は、第1項各号の書類等を権利者から受領した場合には、速やかに監督員へ提出しなければならない。

（未契約）

**第104条** 監督員は、第102条の内容説明の結果、権利者から契約締結の意思表示がなかつた場合など、受注者が前条第1項に掲げる書類等を権利者から受領できなかつた場合は、未契約として取り扱うものとする。

（個人番号の取得等）

**第105条** 受注者は、第103条第3項により権利者から契約締結に必要な書類の提出を受ける際に、あわせて所得税法に定められた不動産等の譲受けの対価の支払調書の作成が必要な権利者（以下「支払調書の作成が必要な権利者」という。）の個人番号を取得する。

2 受注者は、個人番号の具体的な利用目的を支払調書の作成が必要な権利者に明示し、番号法その他関係法令で定められた本人確認等を行った上で、支払調書の作成が必要な権利者から個人番号を取得する。

3 受注者は、前項により支払調書の作成が必要な権利者から個人番号を取得する場合は、個人番号記入シート（様式第14号又は第15号）を作成し、個人番号取得後、個人番号記入シートを速やかに監督員に提出するものとする。

ただし、権利者から個人番号を取得できない場合は、その理由と経緯を第107条に定める補償説明日誌に記載して監督員に提出するものとする。

（個人番号記入シートの引渡し）

**第106条** 受注者は、前条第3項により、個人番号記入シートを提出する際には、個人番号記入シート引渡通知書（様式第16号）により提出するものとする。発注者は、これらを受領したときは、個人番号記入シート受領書（様式第17号）を受注者に交付するものとする。

（補償説明日誌の作成）

**第107条** 受注者は、権利者に面接、電話、又は電子メール等により説明を行ったときは、その都度、説明の内容、権利者の主張及び質疑の内容等を補償説明日誌（様式第11号）に記載し、監督員の確認を受けるものとする。

（補償説明後の措置）

**第108条** 受注者は、第101条第1項及び第2項による補償説明を行った場合には、その現状



及び権利者ごとの経過等を必要に応じ、監督員に報告するものとする。

2 受注者は、権利者が補償説明に応じない、若しくは当該事業計画、補償内容その他の理由により理解を得ることが困難であると判断したときは、監督員に報告し、指示を受けるものとする。

(移転履行状況等の確認への協力)

**第109条** 受注者は、監督員が権利者への移転履行状況等の確認を行う際には、協力するものとする。

(その他の業務)

**第110条** 受注者は、補償説明を行うために必要な関係資料の作成、関係機関との連絡・調整及びその他専門的知識・経験に基づき処理する業務を行うものとする。

(業務の完了)

**第111条** 受注者は、本業務に係る全ての権利者から第103条第3項及び第105条第3項に定める書類を受領して本仕様書に定めるところにより監督員に提出したとき、又は本業務の履行期限が到来したときは、各権利者の最終状況を記載した補償説明報告書(様式第12号)及び契約状況を記載した契約内容等結果報告書(様式第13号)を作成し、監督員の確認を得るものとする。

## 別記1

## 成果物一覧表

業務区分	成果物の名称	抄本	規格品	備考
物件調査等業務日報等	物件調査等業務日報		様式第1号-1	当該業務日について作成する。
	打合せ記録簿		様式第1号-2	
関係図書等	関係図書等引渡通知書		様式第2号-1	
	関係図書等受領書		様式第2号-2	
	関係図書等返納書		様式第2号-3	
建物の登記記録の調査	建物の登記記録調査表	◎	※様式第5号	建物の登記記録を転写する。
権利者の確認調査	法人登記簿又は商業登記簿	◎		登記簿謄本又は抄本を添付する。
	権利者調査表(建物)	◎	※様式第2号-2	名義人が相続に係る場合は相続関係を証する戸籍簿等の謄本又は抄本をすべて添付する。
	墓地管理者調査表		※様式第10号-2	
	墓地使用(祭し)者調査表		※様式第10号-3	
木造建物の調査及び算定	建物等配置図	◎	※様式第6号	
	木造建物調査表等	◎	※様式第6号 建物移転料算定要領様式第1号~第5号 ※※木造建物調査積算要領様式第1号~第6号	
	建物平面図 屋根伏図等		※※木造建物調査積算要領様式第7号・第8号	
	木造建物建築直接工事費計算書	◎	※※木造建物調査積算要領様式第9号・第10号	
工作物の調査及び算定	工作物調査表		※様式第7号-1・2	
	工作物補償額算定書	◎	※様式第8号-1・2	
	工作物補償額総括表	◎	※様式第8号-4	工作物の区分が2以上にまたがる場合に用いる。
機械設備の調査及び算定	機械設備調査表		機械設備要領様式第1-①、②	
	機械設備算定内訳書	◎	機械設備要領様式第2~第4	
	機械設備直接工事費明細書	◎	機械設備要領様式第5	
	機械設備据付工数等計算書	◎	機械設備要領様式第6	
	機械設備運搬台数計算書	◎	機械設備要領様式第7	
	機械設備見積比較表	◎	機械設備要領様式第8	
附帯工作物の調査及び算定	附帯工作物調査表		※様式第7号-3	
	附帯工作物補償額算定書	◎	※様式第8号-3	
立竹木の調査及び算定	立竹木調査及び算定書	◎	※様式第9号-1	
	立竹木移植・伐採比較表	◎	※様式第9号-2	
	立竹木調査表(用材林)		※様式第9号-3	
	立竹木算定書(用材林)	◎	※様式第9号-4	
墳墓の調査及び算定	墳墓調査表		※様式第10号-1	特殊な形状又は構造を有するものについては見取図を作成する。
	墳墓等改葬料算定書	◎	※様式第11号	
非木造建物等の調査	工事費内訳明細書	◎	A4	

及び算定	数量計算書		同上	
	構造計算書		同上	構造計算を行う場合に作成する。
	建物概要平面図 (構造詳細図)			
	断面図		A 0～A 3	
	杭地業想定設計図		同上	
	根切想定設計図		同上	
	上部く体現状図 (立面図他)		同上	
	立面図		A 0～A 3	
	写真方向撮影図		同上	
	配置図		同上	
	(その他調査書)			
	仕上表		A 0～A 3	
	面積表		同上	
	建具表		同上	
	建築設備 (電気設備)		同上	
	器具一覧表		A 0～A 3	
	器具配置図		同上	
	受変電設備図		同上	
	幹線系統図		同上	
	動力設備系統図		同上	
(給排水衛生設備)				
器具一覧表		A 0～A 3		
器具配置図		同上		
消化設備系統図		同上		
汚水処理設備図		同上		
(空気調和設備)				
器具一覧表		A 0～A 3		
器具配置図		同上		
(昇降設備)				
緒元表		A 0～A 3		
(その他設備)				
その他算定に 必要となる図面		A 0～A 3		
居住者に関する調査 及び算定	居住者等調査表	◎	※様式第12号	
	各種補償金額算定書	◎	※様式第34号- 2 ※様式第35号- 1・ 2 ※様式第36号 ※様式第37号 ※様式第38号	仮住居補償額算定書 移転雑費補償額算定書 家賃減収補償額算定書 借家人に対する補償額算定書 祭し料算定書
動産に関する調査 及び算定	動産調査表		※様式第13号- 1・ 2	
	動産移転料補償額 算定書	◎	※様式第34号- 1	仮倉庫補償額の算定を含む。
営業に関する調査	営業調査総括表(1)		※様式第14号- 1	

及び算定	営業調査総括表(2)		※様式第14号-2	
	事業概況説明書	◎		
	各種調査資料			各種資料の写し
	従業員調査表		※様式第15号-1	
	売場及び工場配置図			
	設備機械器具調査表			
	生産及び販売実績調査表			
	受注又は顧客動向調査表			
	得意先喪失調査表			
	営業の権利調査表			
	固定資産及び流動資産調査表			
	仕入先調査表			※様式第16号
	営業補償金算定書	◎		※様式第17号-1等
	事業所及び営業概況書	◎		
	営業補償方法認定書	◎		
	移転工法別経済比較表	◎		※様式第19号
	認定収益額算定書	◎		※様式第20号
	固定的経費内訳書	◎		※様式第21号
	固定的経費付属明細書	◎		※様式第22号
	固定資産等の売却損補償額算定書	◎		※様式第23号
	得意先喪失補償額算定書	◎		※様式第24号-1等
	費用分解一覧表	◎		※様式第24号-5
	従業員に対する休業手当相当額算定書	◎		※様式第15号-2
	移転広告費等算定書	◎		※様式第25号
	移転工程表	◎		
	損益計算書比較表	◎		※様式第26号
	消費税等調査	消費税等計算書	◎	※様式第32号-1・2
消費税等調査表		◎	※様式第32号-3	
予備調査・移転工法案の検討	企業概要書	◎	様式第3号-1	
	移転工法(計画)案検討概要書	◎	様式第3号-2	
	移転工法(計画)各案の比較表	◎	様式第3号-3	
	移転工法認定報告書	◎	様式第4号	
	計画概要表(検討資料)	◎	様式第5号-1	
	計画概要表	◎	様式第5号-2	
	面積比較表	◎	様式第5号-3	
	計画概要比較表	◎	様式第5号-4	
自動車保管場所使用状況調査	駐車場等使用状況調査表	◎	様式第8号	
物件調書の作成	物件調書	◎	※様式第27号	
	補償金総括表	◎	※様式第28号	
損失補償台帳等の作成	土地に関する権利以外の補償に関する内訳書	◎	※様式第31号-1・2	
精度監理	精度監理報告書		様式第6号	
写真撮影	写真台帳	◎	様式第7号	写真のサイズは約8cm

				×11cmとする。 銀塩方式のカメラで撮影した場合、ネガは、市販のネガファイルに収納する。 デジタルカメラで撮影した場合、画像は、市販のCD-Rに収納する。なお、デジタルカメラで撮影する場合の有効画素数は100万画素程度とし、写真ファイルの型式はJPEGとする。
照査	照査業務報告書		様式第9号	

規格品欄中、※印は、埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱の様式、※※は、木造建物調査積算要領〔軸組工法〕及び木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕とする。

## 別記 2

## 成果物標準編綴順序表

項目	編綴順序	様式名	抄本	様式番号
物件調査等 業務日報等	1	物件調査等業務日報・打合せ記録簿		様式第1号-1 様式第1号-2
	2	精度監理報告書		様式第6号
照査	3	照査業務報告書		様式第9号
補償台帳	4	補償金総括表	◎	要綱様式第28号
	5	土地に関する権利以外の補償に関する内訳表 (甲)、(乙)	◎	要綱様式第31号-1, 2
調書	6	物件調書 (配置図含む)	◎	要綱様式第27号
消費税	7	消費税等計算書(甲)、(乙)	◎	要綱様式第32号-1, 2
	8	消費税調査表	◎	要綱様式第32号-3
	9	消費税等相当額補償の要否判定フロー	◎	
配置図	10	建物等配置図	◎	要綱様式第6号-1
移転工法	11	移転工法別経済比較表	◎	要綱様式第19号
	12	移転工法認定報告書	◎	様式第4号
	13	移転工法認定フロー	◎	
	14	企業概要書	◎	様式第3号-1
	15	移転工法(計画)案検討概要書	◎	様式第3号-2
	16	移転工法(計画)各案の比較表	◎	様式第3号-3
	17	計画概要表 (検討資料)	◎	様式第5号-1
	18	計画概要表	◎	様式第5号-2
	19	計画概要比較表	◎	様式第5号-4
	20	面積比較表	◎	様式第5号-3
建物積算	21	木造建物補償額算定書	◎	木造建物調査積算要領 様式第10号
	22	木造建物解体工事費等計算書	◎	建物移転料算定要領様 式第5号
	23	非木造建物[ I ]工事内訳明細書式	◎	損失補償標準書 建物 編 非木造建物調査積 算要領別記 3
	24	廃材運搬費及び処分費内訳書 (木造建物及び 工作物)	◎	参考書式1-1
工作物 積算	25	工作物補償額総括表	◎	要綱様式第8号- 4
	26	工作物補償額算定書(甲)、(乙)	◎	要綱様式第8号-1, 2
	27	廃材運搬費及び処分費内訳書 (工作物)	◎	参考書式1-2
	28	機械設備算定内訳書 (総括表)	◎	機械設備算定要領様式 2
	39	機械設備算定内訳書 (復元工事費または再築 工事費)	◎	機械設備要領様式第 3
	30	機械設備算定内訳書 (撤去費)	◎	機械設備要領様式第 4
	31	機械設備直接工事費明細書	◎	機械設備要領様式第 5

	32	機械設備据付工数等計算書	◎	機械設備要領様式第6
	33	機械設備運搬台数計算書	◎	機械設備要領様式第7
	34	機械設備見積比較表	◎	機械設備要領様式第8
	35	附帯工作物補償額算定書	◎	要綱様式第8号-3
	36	工作物配置図（必要に応じて作成）	◎	
立竹木積算	37	立竹木調査及び算定書（用材林以外）	◎	要綱様式第9号-1
	38	立竹木算定書（用材林）	◎	要綱様式第9号-4
	39	立竹木配置図	◎	
墳墓積算	40	墳墓等改葬料算定書	◎	要綱様式第11号
動産積算	41	動産移転料補償額算定書	◎	要綱様式第34号-1
仮住居積算	42	仮住居補償額算定書	◎	要綱様式第34号-2
家賃減収積算	43	家賃減収補償額算定書（土地の取得）、（土地の使用）	◎	要綱様式第36号-1
借家人積算	44	借家人に対する補償額算定書	◎	要綱様式第37号
祭り料積算	45	祭り料算定書	◎	要綱様式第38号
移転雑費積算	46	移転雑費補償額算定書	◎	要綱様式第35号-1, 2
	47	（固定資産税評価証明書）	◎	
営業積算	48	事業所及び営業概況書	◎	
	49	営業補償方法認定書	◎	
	50	移転工程表	◎	
	51	営業補償金算定書	◎	要綱様式第17号-1等
	52	認定収益額算定書	◎	要綱様式第20号
	53	得意先喪失補償額算定書	◎	要綱様式第24号-1等
	54	費用分解一覧表	◎	要綱様式第24号-5
	55	固定的経費内訳書	◎	要綱様式第21号
	56	固定的経費付属明細書	◎	要綱様式第22号
	57	固定資産等の売却損補償額算定書	◎	要綱様式第23号
	58	従業員に対する休業手当相当額算定書	◎	要綱様式第15号-2
	59	移転広告費等算定書	◎	要綱様式第25号
	60	損益計算書比較表	◎	要綱様式第26号
建物調査	61	建物の登記記録調査表	◎	要綱様式第5号
	62	権利者調査表（建物）	◎	様式第2号-2
	63	木造建物調査表		木造建物調査積算要領第1号
	64	木造建物数量計算書〔外壁〕、〔内壁〕他		木造建物調査積算要領第2号～第6号
	65	図面		木造建物調査積算要領第7号・第8号
工作物	66	工作物調査表（甲）、（乙）		要綱様式第7号-1, 2
	67	機械設備調査表（甲）、（乙）		機械設備算定要領様式第1-①、②
	68	附帯工作物調査表		要綱様式第7号-3
立竹木調査	69	立竹木調査及び算定書（用材林以外）		要綱様式第9号-1

	70	立竹木移植・伐採比較表	◎	要綱様式第9号-2
	71	立竹木調査表（用材林）		要綱様式第9号-3
墳墓調査	72	墳墓調査表		要綱様式第10号-1
	73	墓地管理者調査表		要綱様式第10号-2
	74	墓地使用（祭し）者調査表		要綱様式第10号-3
動産調査	75	動産調査表（甲）、（乙）		要綱様式第13号-1, 2
居住者調査	76	居住者等調査表	◎	要綱様式第12号
営業調査	76	営業調査総括表（1）、（2）		要綱様式第14号-1, 2
	77	従業員調査表		要綱様式第15号-1
	78	仕入先調査表		要綱様式第16号
	79	その他書類一式		
自動車保管 場所使用状 況調査	80	駐車場等使用状況調査表	◎	様式第8号
関係図書等	81	関係図書等引渡通知書		様式第2号-1
	82	関係図書等受領書		様式第2号-2
	83	関係図書等返納書		様式第2号-3
写真	84	写真台帳	◎	様式第7号