

公共用地取得における 官民連携ガイドライン

令和4年3月

国土交通省不動産・建設経済局

土地政策課 公共用地室

はじめに

国、地方公共団体における公共用地取得体制の状況については、行政組織のスリム化の中で、用地職員の減少・ゼネラリスト化が進み、経験豊富な用地職員が少なくなってきております。特に、人口規模が小さい市町村においては、用地職員がいない事も少なくなく、近年の自然災害の頻発・激甚化への対応、相続登記未了による所有者不明土地や権利者多数案件の処理に伴う業務量の増大による職員への負担が増えています。

これらに対応するためには、公共事業の事業者である官庁と民間が連携し、一部業務をアウトソーシングすることにより適正かつ円滑な公共用地の取得を図ることが必要となってきましたが、アウトソーシングのノウハウが乏しい市町村も多く、用地取得業務への制約となっております。

このようなことから、適切なアウトソーシングが図られるよう、「公共用地取得における官民連携ガイドライン」をとりまとめました。

本ガイドラインにおいては、用地業務において連携可能な土業の紹介をはじめとして、官民連携の対象となる主な業務内容、アウトソーシング等を行う場合の留意事項のほか、関係土業団体を通じてアンケート調査を実施し、実際に受託した業務で生じた課題や、問題解消のための取組なども掲載しています。（また、各土業の連絡先も掲載していますので、発注先と業務内容が適切か判断に迷う場合には、まずは相談頂けたらと思います。）

本書が円滑な業務遂行の一助となれば幸いです。

目次

～用地業務において連携可能な土業の早見表～	6
第1章 各土業の概要	8
1-1 本ガイドラインで取り上げる土業	8
1-2 各土業の概要	8
第2章 用地業務における官民連携	16
2-1 用地業務の標準的な流れ	16
2-2 官民連携の対象と主な連携内容	18
2-3 所有者不明土地に関する土業との連携事例	27
第3章 委託に関する留意事項	30
3-1 専権業務に対する理解	30
3-2 用地業務及び土業の特性を踏まえた対応	33
第4章 土業アンケート結果	35
4-1 調査概要	35
4-2 調査結果	35
参考1 用語集	43
参考2 用地調査等業務共通仕様書（案）	52

～用地業務において連携可能な士業の早見表～

下表は、国土交通省の直轄事業（官庁営繕部、港湾局及び航空局の所掌に属するものは除く。以下、同様）に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務の一部と、弁護士法や司法書士法といった士業法に明記された業務範囲、所有者不明土地探索等の既存のガイドライン等に記載された対応事例、本ガイドラインを作成するに当たり実施したアンケート結果等を総合的に勘案し、用地業務において代表的と思われる連携関係を示したものです。●がついていない士業でも連携可能な場合がありますので、各士業への個別相談等により確認してください。

なお、地方公共団体において、損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務について定めがある場合は、その定めた内容によることとしてください。

用地業務の項目 ※1		連携可能な士業（※2）					
		弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償 コンサル タレント ・ 測量士
1	地図の転写			●			●
2	土地及び建物等の登記記録等の調査	●	●	●	●	●	●
3	土地等の権利者の確認調査	●	●	●	●	●	●
4	土地の測量、面積計算又は製図等			●			●
5	土地及び土地に関する所有権以外の権利の評価並びに残地補償等に関する調査又は補償金額の算定			●	●	●	●
6	建物、工作物、墳墓及び立竹木に関する調査又は補償金額の算定				●	●	●
7	居住者及び動産に関する調査又は補償金額の算定					●	●
8	営業に関する調査又は補償金額の算定					●	●
9	農業に関する調査又は補償金額の算定				●	●	●
10	鉱業権、温泉利用権、漁業権、水利権及びその他特殊な権利の補償に関する調査又は補償金額の算定				●	●	●
11	立毛、養殖物及び特産物に関する調査又は補償金額の算定					●	●

用地業務の項目 ※1	連携可能な土業（※2）					
	弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償コンサルタント ・測量士
12	公共補償に関する調査又は補償金額の算定				●	●
13	生活再建対策等に関する調査又は補償金額の算定				●	●
14	建物損傷、電波障害、日照障害、水枯渇及びその他の事業損失に関する調査、費用負担額の算定又は費用負担の説明				●	●
15	標準家賃の実態等に関する調査				●	●
16	土地調書及び物件調書の作成					●
17	事業認定申請書、裁決申請書又は明渡裁決申立書及びこれらに添付する函書等の作成					●
18	建物等の移転工法案の検討					●
19	土地に関する登記業務	●	●	●		
20	補償内容等の説明				●	●
21	補償に関する相談				●	●
22	公共用地交渉 ※3	●		●	●	●
23	事業予定地の用地リスクに関する調査				●	●
24	用地取得の工程管理計画の策定				●	●
25	用地調査等業務に係る進捗状況を確認するための工程管理補助					●
26	その他前各号に類する業務の調査又は補償金額の算定	●	●	●	●	●

- ※1 国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務のうちその一部を参考に記載している。
- ※2 連携可能な土業は、第4章 土業アンケート調査にて、各土業において「対応実績有り」又は、「対応実績はないが、対応可能」と回答された業務を記している。
- ※3 公共用地交渉業務とは、関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行った上で、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求める業務をいう。

第1章 各士業の概要

ここでは、本ガイドラインで取り上げる士業を示すとともに、士業の概要について説明します。

1-1 本ガイドラインで取り上げる士業

本ガイドラインでは、用地業務において連携可能な主な士業として、これまでの実績等も踏まえつつ、次の6種類の士業について取り上げています。

○弁護士	○司法書士	○土地家屋調査士
○行政書士	○不動産鑑定士	○補償コンサルタント

1-2 各士業の概要

(1) 弁護士

弁護士の職務は、弁護士法第三条にて以下のように規定されており、法律事務のすべてを取り扱うことができます。

(弁護士の職務)

第三条 弁護士は、当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱によって、**訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件に関する行為その他一般の法律事務**を行うことを職務とする。

2 弁護士は、当然、**弁理士及び税理士の事務**を行うことができる。

【出典】弁護士法（昭和24年法律第205号）

つまり、弁護士の業務は、交渉や訴訟案件だけでなく、用地業務において求められている広範な業務に関わります。また、事案や場面毎に応じた他の専門士業への依頼についてのアドバイス、他の専門士業との業務の調整、進捗及び結果の確認等の調整役としても幅広く機能します。

近時は、地方公共団体の常勤職員として勤務する弁護士やその資格を有する者も増加しており、こうした地域の実情をよく知る人材の積極的活用も考えられるところです。

(2) 司法書士

司法書士とは、司法書士法第一条に「司法書士は、この法律の定めるところによりその業務とする登記、供託、訴訟その他の法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もって自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。」と規定されています。

司法書士の業務は、司法書士法第三条にて以下のように規定されています。

また、法務大臣の認定を受けた司法書士（司法書士法人）については、簡易裁判所における訴額 140 万円以下の訴訟、民事調停、仲裁事件、裁判外和解等の代理及びこれらに関する相談を受けることができます。司法書士法人の業務の範囲は、司法書士法施行規則第三十一条にて以下のように規定されています。

(業務)

第三条 司法書士は、この法律の定めるところにより、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

- 一 登記又は供託に関する手続について代理すること。
- 二 法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（略）を作成すること。（略）
- 三 法務局又は地方法務局の長に対する登記又は供託に関する審査請求の手続について代理すること。
- 四 裁判所若しくは検察庁に提出する書類又は筆界特定の手続（略）において法務局若しくは地方法務局に提出し若しくは提供する書類若しくは電磁的記録を作成すること。
- 五 前各号の事務について相談に応ずること。
- 六 簡易裁判所における次に掲げる手続について代理すること。ただし、上訴の提起（自ら代理人として手続に関与している事件の判決、決定又は命令に係るものを除く。）、再審及び強制執行に関する事項（ホに掲げる手続を除く。）については、代理することができない。
 - イ 民事訴訟法（平成八年法律第九号）の規定による手続（ロに規定する手続及び訴えの提起前における証拠保全手続を除く。）であつて、訴訟の目的の価額が裁判所法（昭和二十二年法律第五十九号）第三十三条第一項第一号に定める額を超えないもの
 - ロ 民事訴訟法第二百七十五条の規定による和解の手続又は同法第七編の規定による支払督促の手続であつて、請求の目的の価額が裁判所法第三十三条第一項第一号に定める額を超えないもの
 - ハ 民事訴訟法第二編第四章第七節の規定による訴えの提起前における証拠保全手続又は民事保全法（平成元年法律第九十一号）の規定による手続であつて、本案の訴訟の目的の価額が裁判所法第三十三条第一項第一号に定める額を超えないもの
 - ニ 民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）の規定による手続であつて、調停を求める事項の価額が裁判所法第三十三条第一項第一号に定める額を超えないもの
 - ホ 民事執行法（昭和五十四年法律第四号）第二章第二節第四款第二目の規定による少額訴訟債権執行の手続であつて、請求の価額が裁判所法第三十三条第一項第一号に定める額を超えないもの
- 七 民事に関する紛争（簡易裁判所における民事訴訟法の規定による訴訟手続の対象となるものに限る。）であつて紛争の目的の価額が裁判所法第三十三条第一項第一号に定める額を超えないものについて、相談に応じ、又は仲裁事件の手続若しくは裁判外の和解について代理すること。

八 筆界特定の手続であつて対象土地（略）の価額として法務省令で定める方法により算定される額の合計額の二分の一に相当する額に筆界特定によつて通常得られることとなる利益の割合として法務省令で定める割合を乗じて得た額が裁判所法第三十三条第一項第一号に定める額を超えないものについて、相談に応じ、又は代理すること。

- 2 前項第六号から第八号までに規定する業務（以下「簡裁訴訟代理等関係業務」という。）は、次のいずれにも該当する司法書士に限り、行うことができる。
- 一 簡裁訴訟代理等関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であつて法務大臣が指定するものの課程を修了した者であること。
 - 二 前号に規定する者の申請に基づき法務大臣が簡裁訴訟代理等関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であること。
 - 三 司法書士会の会員であること。

【出典】司法書士法（昭和 25 年法律第 197 号）

（司法書士法人の業務の範囲）

第三十一条 法第二十九条第一項第一号の法務省令で定める業務は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱により、管財人、管理人その他これらに類する地位に就き、他人の事業の経営、他人の財産の管理若しくは処分を行う業務又はこれらの業務を行う者を代理し、若しくは補助する業務
- 二 当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱により、後見人、保佐人、補助人、監督委員その他これらに類する地位に就き、他人の法律行為について、代理、同意若しくは取消しを行う業務又はこれらの業務を行う者を監督する業務
- 三 司法書士又は司法書士法人の業務に関連する講演会の開催、出版物の刊行その他の教育及び普及の業務
- 四 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成十八年法律第五十一号）第三十三条の二第一項に規定する特定業務
- 五 法第三条第一項第一号から第五号まで及び前各号に掲げる業務に附帯し、又は密接に関連する業務

【出典】司法書士法施行規則（昭和 53 年法務省令第 55 号）

(3) 土地家屋調査士

土地家屋調査士とは、土地家屋調査士法第一条に「不動産の表示に関する登記及び土地の筆界(不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)第百二十三条第一号に規定する筆界をいう。第三条第一項第七号及び第二十五条第二項において同じ。)を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もつて国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」と規定されています。

土地家屋調査士の業務は、土地家屋調査士法第三条にて以下のように規定されています。

(業務)

第三条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

- 一 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量
 - 二 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理
 - 三 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録(略)の作成
 - 四 筆界特定の手続(略)についての代理
 - 五 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成
 - 六 前各号に掲げる事務についての相談
 - 七 土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続(略)であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができる²と認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理
 - 八 前号に掲げる事務についての相談
- 2 前項第七号及び第八号に規定する業務(以下「民間紛争解決手続代理関係業務」という。)は、次のいずれにも該当する調査士に限り、行うことができる。この場合において、同項第七号に規定する業務は、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、行うことができる。
- 一 民間紛争解決手続代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であつて法務大臣が指定するものの課程を修了した者であること。
 - 二 前号に規定する者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であること。
 - 三 土地家屋調査士会の会員であること。

【出典】土地家屋調査士法(昭和25年法律第228号)

(4) 行政書士

行政書士とは、行政書士法第一条の二に「他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類その他権利義務又は事実証明に関する書類（実地調査に基づく図面類を含む。）を作成することを業とする。」と規定されています。

行政書士の業務は、行政書士法第一条の二、第一条の三にて以下のように規定されています。

第一条 この法律は、行政書士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、行政に関する手続の円滑な実施に寄与するとともに国民の利便に資し、もつて国民の権利利益の実現に資することを目的とする。

(業務)

第一条の二 行政書士は、他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。以下この条及び次条において同じ。）その他権利義務又は事実証明に関する書類（実地調査に基づく図面類を含む。）を作成することを業とする。

第一条の三 行政書士は、前条に規定する業務のほか、他人の依頼を受け報酬を得て、次に掲げる事務を業とすることができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りでない。

- 一 前条の規定により行政書士が作成することができる官公署に提出する書類を官公署に提出する手続及び当該官公署に提出する書類に係る許認可等（略） に関して行われる聴聞又は弁明の機会の付与の手続その他の意見陳述のための手続において当該官公署に対してする行為（弁護士法（昭和二十四年法律第二百五号）第七十二条に規定する法律事件に関する法律事務に該当するものを除く。）について代理すること。
- 二 前条の規定により行政書士が作成した官公署に提出する書類に係る許認可等に関する審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立ての手続について代理し、及びその手続について官公署に提出する書類を作成すること。
- 三 前条の規定により行政書士が作成することができる契約その他に関する書類を代理人として作成すること。
- 四 前条の規定により行政書士が作成することができる書類の作成について相談に応ずること。

【出典】行政書士法（昭和 26 年法律第 4 号）

(5) 不動産鑑定士

不動産鑑定士とは、不動産の鑑定評価に関する法律第三条一項にて、「不動産の鑑定評価を行う」者とされており、第三十六条において「不動産鑑定士でない者は、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行つてはならない。」とされているとともに、第三条第二項では「不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談」に依拠することを業とすることができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りではない。」とも規定されています。

また、「不動産の鑑定評価」とは、同法第二条にて「不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること」と定義されています。

なお、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（平成21年8月28日国土交通省）」において不動産鑑定士が価格等調査を行う場合に、依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項について定められています。

(定義)

第二条

- 1 この法律において「不動産の鑑定評価」とは、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。
- 2 この法律において「不動産鑑定業」とは、みずから行なうと他人を使用して行なうとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行なうことをいう。
- 3 この法律において「不動産鑑定業者」とは、第二十四条の規定による登録を受けた者をいう。

【出典】不動産の鑑定評価に関する法律（平成5年11月12日法律第89号）

(6) 補償コンサルタント

補償コンサルタントとは、国や地方公共団体等が行う公共事業の実施に伴う土地や建物等に対する損失の補償に関連する業務（以下、「用地補償業務」という。）を請負う法人又は個人のことです。

他の士業のように、業務や資格に関する法律の規定はありませんが、一般社団法人日本補償コンサルタント協会が付与する民間資格として「補償業務管理士」や「総合補償士」という資格があり、これらの資格を有する者が業務に従事することを業務発注時の技術者要件としていくことがあります。

なお、国土交通省では、一定の要件を満たす補償コンサルタントを登録する「補償コンサルタント登録制度」を設けていますが、登録の有無に関わらず、補償コンサルタントの営業は自由に行うことができます。

補償コンサルタント登録規程では、補償業務として8つの登録部門が掲げられており、各登録部門の業務の内容は、以下のように通知がされています。

各登録部門に係る補償業務の内容

1 土地調査部門

土地の権利者の氏名及び住所、土地の所在、地番、地目及び面積並びに権利の種類及び内容に関する調査並びに土地境界確認等の業務

2 土地評価部門

- (1)土地の評価のための同一状況地域の区分及び土地に関する補償金算定業務又は空間若しくは地下使用に関する補償金算定業務
- (2)残地等に関する損失の補償に関する調査及び補償金算定業務

3 物件部門

- (1)木造建物、一般工作物、立木又は通常生ずる損失に関する調査及び補償金算定業務
- (2)木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物又はこれらに類する物件に関する調査及び補償金算定業務

4 機械工作物部門

機械工作物に関する調査及び補償金算定業務

5 営業補償・特殊補償部門

- (1)営業補償に関する調査及び補償金算定業務
- (2)漁業権等の消滅又は制限に関する調査及び補償金算定業務

6 事業損失部門

事業損失^(注)に関する調査及び費用負担の算定業務

(注) 事業損失とは、事業施行中又は事業施行後における日陰等により生ずる損害等をいう。

7 補償関連部門

- (1)意向調査^(注1)、生活再建調査^(注2)その他これらに関する調査業務
- (2)補償説明及び地方公共団体等との補償に関する連絡調整業務
- (3)事業認定申請図書等の作成^(注3)業務

(注1) 意向調査とは、事業に対する地域住民の意向に関する調査をいう。

(注2) 生活再建調査とは、公共事業の施行に伴い講じられる生活再建のための措置に関する調査をいう。

(注3) 事業認定申請図書等の作成とは、起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための相談用資料（事業認定

申請図書（案）の作成、事業認定庁との事前相談の完了に伴う本申請図書等の作成及び裁決申請図書作成等をいう。

8 総合補償部門

- (1) **公共用地取得計画図書の作成業務**
- (2) 公共用地取得に関する**工程管理業務**
- (3) **補償に関する相談業務**
- (4) 関係住民等に対する**補償方針に関する説明業務**
- (5) **公共用地交渉業務** (注)

(注) 公共用地交渉業務とは、関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行った上で、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求める業務をいう。

【出典】補償コンサルタント登録規程の施行及び運用について
(令和2年12月23日 国不用第35号 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長)

第2章 用地業務における官民連携

ここでは、用地業務の標準的な流れを整理するとともに、迅速・円滑な用地業務を行うため、どのような土業に対し、どのような協力を求めることが可能か、いわゆる官民連携のポイントについて説明します。

なお、用地業務を行える土業の業務範囲には重複があり、相談先に迷うことが考えられるほか、発注する際の詳細な手続き、必要書類、報酬金額等は、業務の内容により大きく変動するため、詳細については事前に依頼する土業へ確認するとともに、発注者組織内の契約担当部局等に発注方法等も確認する必要があります。これらの注意点については第3章にとりまとめています。

2-1 用地業務の標準的な流れ

用地取得に係る業務の主な流れは次のようになります。

●用地取得の主な流れ（その1）

1. 設計・用地説明会

事業を円滑に進めるため、地域のみなさまに計画の概要、施工計画、土地の測量、物件調査の方法やスケジュール等を説明します。

※設計と用地の説明会を分ける場合もあります。

2. 用地幅杭の設置

説明会が終了した後、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため用地の幅を示す杭（以下、「幅杭」という。）を打ちます。

3. 土地や建物などの調査

用地幅杭を設置後、土地所有者等からお譲りいただく土地の面積、移転していただく建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木を調査します。

4. 土地調書・物件調書の確認

調査結果にもとづき、取得する土地や移転していただく物件の数量などについて調書を作成し、土地所有者等の権利者に内容を確認していただきます。

（次ページへ続く）

●用地取得の主な流れ（その2）

（前ページより続く）

5. 補償金の算定、補償説明・協議（公共用地交渉）

調書確認の結果をもとに、適正で公平な補償を行うため、公共事業者が定めた「補償基準」により補償金を算定し、補償の内容について説明します。

6. 契約

補償の内容、建物等の移転、土地の引き渡し時期等についてご了解を得た後、書面で契約します。また、事業用地の所有権移転登記等の手続きは公共事業者が行うので、登記に必要な書類を提出していただきます。

7. 補償金の支払い（前金払い）

契約締結後、必要書類を提出いただいたのち、前金払いが可能な方には契約金額の一部を支払います。

8. 建物などの移転・土地の引渡し

建物、工作物、立木などの移転後、土地の引き渡しを受けます。

9. 補償金の支払い（後金払い・一括払い）

土地の所有権移転登記が完了し、土地の引渡が完了した後（土地の上に物件がある場合は、物件の移転完了後となります）に、前金払いを既に受けられた方には、後払い金として残額を、前金払いを受けられなかった方には、補償金を一括して支払います。

【参考】「用地取得のあらまし」（国土交通省 HP）

2-2 官民連携の対象と主な連携内容

ここでは官民連携の対象として、2-1に示した用地業務の標準的な流れの中で、国土交通省が行う直轄事業に必要な土地等の所得若しくは使用又はこれらに伴う損失の補償に関する業務で「請負に付すことが可能」と規定している業務項目を参考に、現状においてどのような連携が可能か解説します。

なお、地方公共団体においては、損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務について定めがある場合は、その定めた内容によることとしてください。

1. 設計・用地説明会

主な連携対象：

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、補償コンサルタント

ポイント

- 用地説明会は、職員自らが実施（補償方針に関する説明等の支援業務は補償コンサルタントに委託可能）
- 地域の長老など、過去を遡る際に有力な“情報源”の収集においては、必要に応じ、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は不動産鑑定士などの専門家へ相談し、説明会への同席、補足説明の協力を依頼
- 所有者不明土地であることが判明した場合の事前相談も上記専門家にて対応可能

- 用地説明会は、地元住民など関係者の方々と接することができる貴重な機会です。説明や質疑応答に終始することなく、「あそこの土地は所有者がよく分からず荒れ放題になっている」、「今回事業エリアにかかる自分の土地は相続人が多くいまだに決着がついていない」など、のちのち問題となりそうな事案が隠れていないかなど、十分に情報収集を図る必要があります。
- 万一、戸籍の探索で所有者が特定できなかった場合でも、長老の方の話などから解決の糸口が見つかったりするケースも少なくないことから、こうした有力な“情報源”について、説明会の機会に収集し整理しておくことも重要です。こうした情報の収集にあたっては、必要に応じて弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は不動産鑑定士に相談することにより法令面からみた高度かつ多様なアドバイスが期待できます。
- 用地説明会は、職員自らが実施する業務ですが、補償方針に関する説明等の支援業務を補償コンサルタントに委託することが可能です。
- 対象の用地が所有者不明土地であることが判明した場合には、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は不動産鑑定士に事前相談を行うことが可能です。

- **補償コンサルタント**は、「用地マネジメント」の一環として、多数共有地や筆界未定地などの用地リスク情報を事前に把握・分析し、用地取得工程管理計画書を作成する「用地アセスメント調査等業務」を実施できます。また、ルート形状決定後に行う「第2用地アセスメント」の実施後に用地リスクを考慮した工程管理計画を策定できます。

2. 用地幅杭の設置

主な連携対象：土地家屋調査士、補償コンサルタント

ポイント

- 公共測量は測量士又は測量士補が行う
- 用地幅杭の設置は、委託により実施

- 用地幅杭の設置は、説明会終了後、設置します。設置に際しては、**土地家屋調査士又は測量士資格を有する補償コンサルタント**へ委託することが可能です。

3. 土地や建物などの調査

主な連携対象：

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、補償コンサルタント

①土地及び建物の権利者の調査に関すること

ポイント①

- 権利者調査は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ
- 権利義務・事実証明に関する書類の作成及び官公署へ提出する書類の作成並びに相談及び代理提出は、弁護士又は行政書士へ
- 遺産分割協議書等の作成は、弁護士、司法書士、行政書士へ

- 用地取得の対象となる土地の登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認は、重要な業務となります。土地・建物の登記事項証明書及び戸籍謄本等の確認や居住者等からの聞き取り等によって、土地及び建物等の権利者を調査します。権利者が外国に居住している場合や、何らかの事情によって失踪している場合もあります。
- 土地等の権利者の確認調査は、豊富な知見を有する**弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタント**へ委託することが可能です。**弁護士、司法書士、土地家屋調査士又は行政書士**は、戸籍法等の定めにより戸籍謄本等

を取得することが可能ですが、行政が公用請求によって取得した方が効率的な場合もあります。

- 相続が多数発生している場合には、戸籍謄本等の確認、法定相続人への意向確認、地元精通者等関係者への聞き取り調査等の負担が大きくなるため、土業へ委託することが望ましくなります。これらの業務は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は補償コンサルタントへの委託が可能です。
- 遺産分割協議書の作成、相続・買収・交換・売買などの登記原因を証する書類の作成は、弁護士又は司法書士へ委託することが可能です。なお、権利義務・事実証明に関する書類の作成及び相談業務や、官公署に提出する書類の作成・相談及び提出手続代理業務（→例：認可地縁団体の認可申請手続）、墓地・ため池等の地縁団体や財産管理組合等に属する土地の整理等については、弁護士、司法書士又は行政書士へ委託することが可能です。また、遺産分割協議書において分割の方法を明らかにし、分筆後の地積測量図を添付した場合、相続人の一人から分筆登記の申請が出来ますが、この場合の遺産分割協議書は土地家屋調査士が作成します。

②土地の調査・測量及び建物の調査に関すること

ポイント②

- 公共測量は、測量士又は測量士補が行う
- 登記のための調査・測量は、土地家屋調査士が行う
- 土地の筆界に関する調査・測量は、土地家屋調査士へ
- 筆界特定以外で土地の境界を確定するための調査や測量が必要な場合には、土地家屋調査士又は補償コンサルタントへ
- 筆界未定地の調査・測量は、土地家屋調査士へ
- 筆界特定制度の代理申請依頼は、弁護士、司法書士又は土地家屋調査士へ
- 筆界確定訴訟関係は、弁護士又は司法書士（代理権の範囲に制限あり）へ
- 移転補償金算定に必要な調査は、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ
- 不動産の維持管理計画策定や不動産の履歴調査は、不動産鑑定士へ
- 官公署へ提出する書類の作成や実態調査に基づく図面類の作成は、行政書士へ

- 公共測量（国・公共団体が費用を負担・補助して実施する測量、又は許認可事業のための測量）は、測量士又は測量士補の資格を有する者に限定され、登記のための測量は、土地家屋調査士が行います。
- 土地の筆界に関する資料及び現地の調査・測量や境界標を管理する業務は、土地家屋調査士へ委託することが可能です。
- 隣地との筆界が未定の場合において、当該筆界未定地に関する資料や現地調査及び測量は、土地家屋調査士又は補償コンサルタントに委託することが可能です。

- 土地所有者間において筆界の確認が出来ない場合は、筆界未定を防止・解消するため、法務局の筆界特定登記官による「筆界特定制度」を利用することが可能です。筆界特定については、弁護士、司法書士（代理権の範囲に制限あり）又は土地家屋調査士に代理申請を依頼することも可能です。なお、「筆界特定」は後述する筆界確定訴訟の前置手続きとなることもあります。
- 筆界を確定するため、筆界確定訴訟を提起して裁判所の判断を仰ぐこともできます。筆界確定訴訟を提起する場合は、弁護士又は司法書士（代理権の範囲に制限あり）へ相談及び訴訟代理を委任することが可能です。
- 不動産の維持管理計画の策定や土地等の不動産履歴調査は、不動産鑑定士へ依頼することが可能です。
- 用地取得の対象となる土地に係る用地測量並びに建物、工作物、立竹木調査及び営業実態調査等の公共用地取得のための移転補償金算定等に必要となる各種調査は、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ委託することが可能です。
- 官公署に提出する書類の作成・相談及び提出手続代理業務（→例：国土利用計画法・農地法・森林法等に基づく申請手続等）や、実地調査に基づく図面類の作成（→例：立会確認及びその事実を証する書面の作成等）、建物の事実確認・証明書の作成については、行政書士へ委託することが可能です。

4. 土地調書・物件調書の確認

主な連携対象：補償コンサルタント

ポイント

○調書の作成は、補償コンサルタントへ

- 土地の測量及び物件等の調査が完了後、所有者ごとに土地調書や物件調書を作成します。
- 調書は、補償額算定の基礎となるため、漏れなく作成する必要があります。作成に際しては、補償コンサルタントへ委託することが可能です。

5. 補償金の算定、補償説明・協議（公共用地交渉）

主な連携対象：

不動産鑑定士、土地家屋調査士、補償コンサルタント、弁護士、司法書士、行政書士

①土地の評価、建物等の補償金額等の算定に関すること

ポイント①

○不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士へ

○土地評価業務、残地補償、建物移転補償、営業補償等の算定業務は補償コンサルタント又は不動産鑑定士へ

- 土地価格を算定するためには、土地の鑑定評価を参考にします。
- 不動産鑑定士が土地建物評価等業務を行う場合は、土地建物評価等に代えて鑑定評価のみで済む場合があります。また、所有権以外の権利についても鑑定評価を行うことができます。
- 不動産の鑑定評価業務は、**不動産鑑定士**の専権業務です。
- 土地や物件の所有者に対しては、公共事業を実施する者が定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等に基づき、様々な補償を行う必要があり、土地に関する損失補償金算定業務や建物等補償金算定業務を**補償コンサルタント**に委託することが可能です。
- 事業損失としての建物損傷、電波障害、日照阻害、水枯渇及びその他の事業損失に関する調査、費用負担額の算定又は費用負担の説明は**補償コンサルタント**に委託することが可能です。
- **補償コンサルタント**に委託することが可能な調査は、以下のとおりです。
 - ・土地及び土地に関する所有権以外の権利の評価並びに残地補償等に関する調査
 - ・建物、工作物、墳墓及び立竹木に関する調査
 - ・居住者及び動産に関する調査
 - ・営業に関する調査
 - ・農業に関する調査
 - ・鉱業権、温泉利用権、漁業権、水利権及びその他特殊な権利の補償に関する調査
 - ・立毛、養殖物及び特産物に関する調査
 - ・公共補償に関する調査
 - ・生活再建対策等に関する調査
 - ・建物損傷、電波障害、日照阻害、水枯渇及びその他の事業損失に関する調査
 - ・標準家賃の実態等に関する調査

【参考】不動産鑑定評価と行政の関わり

<その1：公共用地の取得>

- 日本国憲法第 29 条第 3 項では、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」と明記。この要請に基づき昭和 26 年に土地収用法が施行
- 昭和 30 年代以降の高度成長期に地価が乱高下。昭和 37 年に「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が施行され不動産鑑定士が誕生
- 同要綱の細則別記 1 において「土地評価事務処理要領」を規定。第 15 条において「標準地の評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとする。」と明記され、公共用地の取得に際し、用地補償の正当性検証のため、鑑定評価を求めることを原則として規定

<その2：財産の管理処分>

- 財政法第 9 条では、「国の財産は、法律に基づく場合を除く外、これを交換しその他支払い手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならない。」と明記され、鑑定業者による鑑定評価書等に基づく評定価格決定を規定
- 地方自治法第 237 条第 2 項においても、「第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」と規定し、適切な鑑定評価を要求

【出典】(公社)日本不動産鑑定士協会連合会資料

②公共用地交渉に関すること

ポイント②

- 権利者に対する補償内容の説明、土地の取得に関する補助は、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ
- 法律相談や代理手続きは、弁護士へ
- 財産管理制度全般に関する法律相談は、弁護士又は司法書士へ
- 不在者財産管理人等の管理人申し立ての代理業務は、弁護士へ
- 不在者財産管理人制度等の管理人となるための資格はないが、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士などが裁判所から選任される。
- 所有者不明土地の相談等については、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ

- 土地、建物等の権利者に、調査・補償内容の説明を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求めることなどは、行政が主体的に行いますが、**不動産鑑定士又は補償コンサルタント**と連携することにより円滑な実施が期待されます。

- 公共用地交渉の実施に際しては、説明に用いる用地関係資料の作成や記録簿の作成を補償コンサルタントに委託することが可能です。
- 用地権利者間の遺産分割協議、調停及び審判並びに共有物分割請求訴訟に関する法律相談及び代理手続が必要な場合には、弁護士に委託することが可能です。なお、裁判所提出書類の作成業務として司法書士に委託することも可能です。
- 財産管理制度全般に関する法律相談業務は、弁護士又は司法書士に委託することが可能です。
- 財産管理人選任申し立ての代理業務は弁護士のみが行うことができます。
- 不在者財産管理人及び相続財産管理人は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士又は行政書士などが裁判所から選任されています。
- 所有者不明土地の相談等については、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ委託することが可能です。
- 契約書の作成は、行政にて実施しますが、契約書作成全般に関する相談業務は、弁護士、司法書士、行政書士又は不動産鑑定士に委託することが可能です。なお、補償金額の算定の関連性、土地の附加物等の工作物の撤去等に関する条項についてのアドバイス等を受けることが重要です。特に権利関係が複雑な場合や取得交渉が難航した場合などは、弁護士によるリーガルチェックを行っておくことが望ましいです。
- 土地等を収用し又は使用する場合には、土地収用法の定めにより事業の認定を受けなければなりません(都市計画事業の場合は、都市計画法の事業認可)。事業認定申請書、裁決申請書又は明渡裁決申請書及びこれらに添付する図書等の作成は、補償コンサルタントに委託することが可能です。

6. 契約

主な連携対象：弁護士

ポイント

○契約行為は、弁護士へ

- 土地の売買契約を締結するために、権利者から契約書に署名捺印を求める行為については、弁護士にのみ委託することが可能です。

7. 補償金の支払い（前払い）

主な連携対象： なし

ポイント

○補償金の支払いは、行政から直接実施

- 契約締結後、前金払いの必要な権利者に対して補償金の支払いを行います。
- 補償金の支払い手続きは、外部に委託せず、行政が直接行います。

8. 建物などの移転・土地の引き渡し

主な連携対象： 弁護士、司法書士、土地家屋調査士

ポイント

○公共嘱託登記の手続きは、司法書士又は土地家屋調査士へ

○地積測量図、地役権図面、土地調査書の作成は、土地家屋調査士へ

○各種登記手続請求に関する法律相談、交渉及び訴訟は、弁護士又は司法書士（代理権の範囲に制限あり）へ

○権利関係の整理が必要な場合には、弁護士又は司法書士へ

- 公共用地の取得のためには、土地所有者との間で売買契約を締結した後に分筆登記や所有権移転登記を行います（公共嘱託登記）。
- 嘱託登記の手続きにおける分筆や地目変更など表示に関する登記は土地家屋調査士へ、所有権移転など権利に関する登記は司法書士に委託することが可能です。これらの事件を大量一括に処理する場合、公共嘱託登記司法書士協会、公共嘱託登記土地家屋調査士協会に委託することが可能です。
- 地役権図面、不動産登記規則第93条ただし書きに規定する不動産調査報告書などの作成は、嘱託登記を受任した土地家屋調査士が行います。
- 公共用地となる分筆後の土地に抵当権を存続させないため、抵当権消滅承諾書を添付して分筆登記手続を行う場合は、土地家屋調査士協会又は土地家屋調査士に委託することが可能です。
- 各種登記手続請求に関する法律相談、交渉及び訴訟（正しい権利関係を登記に反映する事案、すでに消滅した権利の登記を抹消する事案等）については、弁護士又は司法書士へ相談・委託することが可能です。

- 代襲相続や数次相続の発生している不動産の所有権移転登記手続や、休眠担保権の抹消が必要な不動産等、権利関係の整理が必要な場合には弁護士又は司法書士へ委託することが可能です。
- 公用地取得に伴い、建物の全部または一部取壊しを行った場合や、曳家移転によって建物の所在が変わった場合などには、建物所有者から建物に関する登記申請が必要となる場合がありますが、土地家屋調査士に相談することが可能です。

9. 補償金の支払い（後金払い・一括払い）

主な連携対象： なし

ポイント

○補償金の支払いは、行政から直接実施

- 補償金の支払い手続きは、外部に委託せず、行政が直接行います。

2-3 所有者不明土地に関する士業との連携事例

ここでは所有者不明土地問題について、士業との官民連携によって対応した例について、紹介します。

1. 司法書士との連携事例

- ダム建設事業に伴う移転者を対象とした、不動産の相続、売買等に関する相談を実施するため、ダム建設事業主体と業務委託契約を締結した。(福井県司法書士会)
- 新産業団地の用地取得にあたり、計画区域内に所有者不明土地が存在したことから、当該土地の所有者にかかる不在者財産管理人選任の申立書の作成を内容とする業務委任契約を司法書士と締結した。また、申立において、当該市は当該司法書士を財産管理人として選任することを希望する上申を提出し、家庭裁判所により当該司法書士が財産管理人に選任された。(石川県司法書士会)

2. 土地家屋調査士との連携事例

- 公共事業に伴う用地取得に当たり、登記簿上の表題部所有者の氏名、住所等が変則的に記録され、真の所有者の特定が困難な土地について、行政が保管する文書及び地元での資料調査、地方公共団体職員との連携による聞き取り調査を行い所有者の特定を行った。
- 防災の観点から、狭隘道路の解消を行うに当たり、地方公共団体との連携により不明道路所有者の特定を行った。

3. 行政書士との連携事例

- 農業委員会の所掌する業務のうち、所有者の所在の把握が難しい農地の権利調査及び相続関係図の作成を内容とする業務委任契約を締結した。(福岡県行政書士会・宮崎県行政書士会)
- 保有林造成に係る地上権契約の再延長を目的とした所有者調査を内容とする業務委託契約を締結した。(新潟県行政書士会)
- 道路内民地について、当該道路を管理する行政庁への所有権移転を行うことを目的として、当該土地についての権利調査、相続関係図の作成及び土地贈与申出書の作成等を内容とする業務委託契約を締結した。(静岡県行政書士会)

- 集落の入会地を登記するため、土地の所有権登記を目的とする認可地縁団体設立の申請を行政書士が行い、設立後は司法書士に依頼して同団体を所有権者とする登記申請を行った。(島根県行政書士会)
- 町で縁故所有地の処分を進めており、a.地縁団体を設立し、集落名義にする、b.町に返還する、c.今のまま町名義の縁故所有地として利用する、のうちいずれかを選択することとなった。この際、行政書士は書類作成及び、設立総会の運営、認可地縁団体の設立等を行った。(兵庫県行政書士会)

4. 不動産鑑定士との連携事例

- 地域福利増進事業に係る補償金算定のため、補償金算定のための不動産鑑定評価業務と同時に、事業者と補償金算定に関するコンサルティング業務委託契約を締結した(※)。

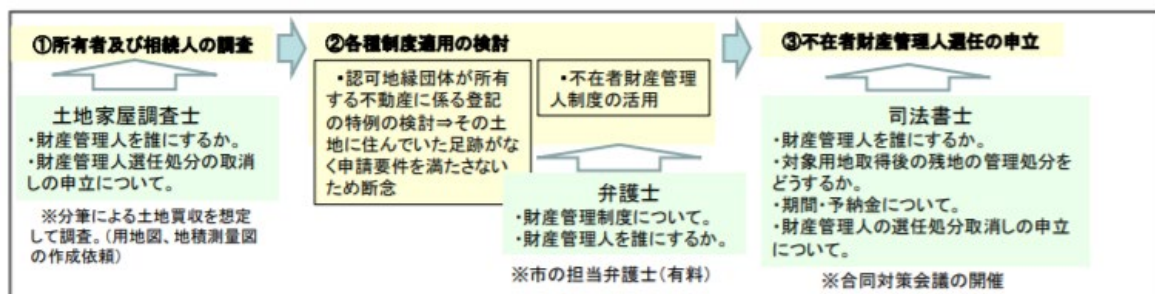
(※)公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会では、地域福利増進事業を実施する際に不動産鑑定士が行う業務の内容に関し、「所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針」を作成して公表している。

【国土交通省が平成 28 年度に実施したモデル事業より】

5. 弁護士・司法書士・土地家屋調査士との連携事例

- 市道整備事業に伴う用地取得にあたり、計画区域内に所有者不明土地が存在したことから、財産管理制度をはじめ各種関係制度の活用について、弁護士(市の担当弁護士)・司法書士(合同対策会議の設置)・土地家屋調査士(個別契約)に相談等を行った。

<専門家との連携の流れ>



6. 司法書士会と地方公共団体合同での対策会議の開催

- 土地区画整理事業の計画区域内に複数の所有者不明土地が存在したことから、所有者探索を行うにあたり司法書士から各種の助言を得ることを目的として、地方公共団体担当者及び司法書士をメンバーとする対策会議を設置した。(神奈川県司法書士会)
- 地籍調査の対象区域に所有者の相続人がいない土地があったことから、財産管理制度を活用することにより筆界未定を回避できないか検討するため、地方公共団体担当者及び司法書士をメンバーとする対策会議を設置した。(東京司法書士会)

【1～6の参考】「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第3版）～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～」(令和元年12月 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会) P.169～P.171

7. 補償コンサルタント業務との連携事例

- 公共事業のための用地調査等業務の実施にあたっては、土地等の権利者を調査して特定する作業は必須であり、記名共有地や長年にわたって相続登記がなされていない土地については、発注者との連携によって、旧土地台帳、戸籍類をはじめとして、行政機関が保有する関係書類の調査や関係者への聞き取り調査等によって法定相続人等の特定を行っている。

第3章 委託に関する留意事項

ここでは、各士業に相談、業務委託等を行う場合に留意すべき諸点について説明します。

3-1 専権業務に対する理解

- 第2章で示したとおり、用地業務の中には複数の士業において対応可能なものも少なくないため、相談や委託を行う際に迷うことがあります。業務によっては特定の士業のみに許される「専権業務」などと言われるものがあります。これを知らずに公募等を行い、資格のない士業等が落札した場合は大きな問題となりますので**注意が必要**です。
- 以下に主な本来業務を示しますが、すべてを網羅しているものではありません。実際の積算・発注に際しては、直接士業に問い合わせるなど、間違いのない対応を図る必要があります。

(1) 弁護士

- 弁護士法第七十二条によって弁護士以外の者が報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることを禁じています。
- 法務大臣の認定を受けた認定司法書士は、民事事件等における簡易裁判所への訴訟手続きの代理業務を行うことが認められているなどの特例もありますので注意が必要です。
- なお、弁護士は、司法書士及び行政書士の業務を行うことも可能です。

【参考】弁護士法

(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)

第七十二条 弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

(2) 司法書士

- 司法書士法第三条第一号から第五号までに規定されている業務（P9 参照）は、弁護士を除く他の者が行うと司法書士法違反となるため、注意が必要です。
- 裁判所若しくは検察庁に提出する書類又は筆界特定の手続において法務局若しくは地方法務局に提出、若しくは提供する書類、若しくは電磁的記録を作成することは、土地家屋調査士も行うことができます。

(3) 土地家屋調査士

土地家屋調査士法第三条第一号から第六号に規定されている業務(P11 参照)については、土地家屋調査士のみ認められた業務であり、土地家屋調査士以外の者が行くと土地家屋調査士法違反となります。

- 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理及び審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成は弁護士も行うことができます。
- 筆界特定の手続きについては、弁護士及び、法務大臣の認定を受けた司法書士（対象土地の価額の制限を超えない筆界特定の手続きに限る。）も行うことができます。
- 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成は弁護士、司法書士も行うことができます。
- 法務大臣の認定を受けた土地家屋調査士は、土地の筆界が明らかでないことを原因とする民事紛争に係る民間紛争解決手続であって、法務大臣が指定する団体が行うものについて、弁護士との共同受任を条件として代理することができます。（参考：法務省 HP <https://www.moj.go.jp/MINJI/minji118.html>）
- なお、(2)の3. に示したように司法書士も不動産登記関連の業務を取り扱いますが、司法書士が所有権や抵当権など、権利に関する登記申請を取り扱うのに対し、土地家屋調査士は土地・建物の物理的状況を公示するための、表示に関する登記申請を取り扱います。

(4) 行政書士

- 官公署へ提出する書類のうち、他土業の専権業務に係るもの以外の作成・代理等が行政書士の業務です。取り扱う書類の種類は極めて多く、これらの書類作成及び提出手続きの代理などを行います。ただし、「他の法律において制限されているものについては、業務を行うことができないとされていることに留意が必要です。

【参考】行政書士法

(業務の制限)

第十九条 行政書士又は行政書士法人でない者は、業として第一条の二に規定する業務を行うことができない。ただし、他の法律に別段の定めがある場合及び定型的かつ容易に行えるものとして総務省令で定める手続について、当該手続に関し相当の経験又は能力を有する者として総務省令で定める者が電磁的記録を作成する場合は、この限りでない。

(5) 不動産鑑定士

- 土地や建物等の価格又は賃料についての不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士の専権業務です。また、これを業として行う者は、登録が義務付けられていますので、相談や委託の際は登録業者であるかどうかを確認する必要があります。

【参考】不動産の鑑定評価に関する法律

(不動産鑑定士でない者等による鑑定評価の禁止)

第三十六条 不動産鑑定士でない者は、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行つてはならない。

- 2 不動産鑑定業者は、その業務に関し、不動産鑑定士でない者に不動産の鑑定評価を、第四十条第一項又は第二項の規定による禁止の処分を受けた者に鑑定評価等業務を行わせてはならない。

(6) 補償コンサルタント

- 補償コンサルタントは、第1章1-2(6)に示した8部門ごとに登録を行ったうえで業務を行います。業務自体に専権を与える法令はありませんが、通常の業務発注においては「補償業務管理士」を技術者要件とします。
- 補償業務管理士とは、「優秀な人材の育成」、「若い職員の士気の高揚」、「登録部門の底辺の拡充」等の要請を背景に平成3年に制定された「補償業務管理士研修及び検定試験実施規程」に基づく民間資格で、一般社団法人日本補償コンサルタント協会が付与するものです。

【参考】補償業務管理士への期待

- ・平成8年度「建設白書」では、「平成3年度に創設された補償に関する民間資格である補償業務管理士の制度の積極的活用を図っていくことにしている。」とされた。
- ・「用地体制ビジョン」(平成7年3月29日付け円滑な公共用地取得体制整備のための調査検討委員会(建設省に設置)取りまとめ)においても「補償業務管理士資格制度は、民間資格として高い評価を得ており、また、用地職員にとっても取得推奨する資格であって、さらに業界をあげて有資格者の増加や社会的地位の向上等制度の充実に努めるよう」求めている。

【出典】一般社団法人日本補償コンサルタント協会 HP

3-2 用地業務及び土業の特性を踏まえた対応

- 第2章で述べたように、用地業務は、土地の調査・測量、建物等の物件の調査、補償金算定など非常に多くのステップを踏んで行われることから、土地所有者等の関係者に補償金額を含めた説明をすぐに行うことはできません。また、所有者不明土地の所有者探索に時間を要することなどにより、当初見込んだ事業スケジュールどおりに進捗しない場合も少なくありません。
- 用地取得を円滑に進めるためにも連携対象となる各土業との間で様々な情報を共有しつつ、各土業の特性を踏まえて業務を進めていく必要があります。
- 本書を作成するにあたり実施したアンケートにおいては、行政機関からの相談や委託を受けるに当たって生じた問題・課題として「委託期間（納期）が短かった」、「依頼が突発的であった」など、委託時期や期間に関する問題や「業務量・内容が報酬に見合わなかった」といった報酬面に関する問題が指摘されました。こうした問題は、十分な事前調査や類似事例調査などの情報を共有することで回避できるものも少なくないと考えられます。
- こうした用地業務や土業の特性を踏まえたうえで、土業への相談、委託等を行う際には次のような点に留意した対応を図っていくことが望まれます。

① 早めの情報収集

所有者不明、筆界未定土地、相続登記未了の土地など、円滑な用地取得の支障となるような土地がないか、可能な限り早い段階で調査し、疑わしい情報があれば別途事前調査を行うなどの対応が必要です。特に、所有者不明土地の対応については、事業の進捗に影響を及ぼすことがあるため、早い段階で適切な対応方針を決定することが、事業の長期化を回避することにつながります。

② 広範な情報共有

所有者不明土地の探索方法については別途、手引きや探索事例集が作成されているため、これらの情報も共有しておく必要があります。

【参考】所有者不明土地の探索方法や探索事例に関する情報

○権利者探索の手引き

(令和2年3月 国土交通省不動産・建設経済局 土地政策課 公共用地室)
表紙～第3章まで

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001390459.pdf>

第4章以降

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001390460.pdf>

○所有者不明土地対応事例集

(令和3年5月 国土交通省不動産・建設経済局 土地政策課 公共用地室)

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001406390.pdf>

③適切な業務発注の準備

業務を発注する際は、適切な仕様や入札要件の設定により、業務に適した業者の選定が可能になるとともに、業者側でも適切な体制を組むことが可能となります。また、発注者（起業者）側が、受注者側の体制等を把握し、それを念頭に業務発注を行うことが、発注後の効率的な業務遂行にとっても重要であるといえます。

④委託方法の工夫

業務委託に関しては、可能な限り発注時期を前倒しすることで業務期間を確保するなど、柔軟な委託方法を検討する必要があります。

また、行政の業務委託発注においては、競争入札方式、プロポーザル方式、総合評価方式などが用いられている一方、業務量と報酬が見合わないといった声や、応募を見合わせたなどのケースがアンケートから読み取れます。

これらに対しては、例えば積算のために見積りを徴するなど積算内容の精緻化を図る、最低制限価格を導入する、実態に合わせて契約変更（工期延長）を行うなど、現行の運用で可能な範囲で対応していくことが望ましいといえます。

⑤業務の的確な進行と見直し

アンケート調査では、行政からの委託業務で発生した問題に対し、業務期間や報酬に関する問題に対して確実な業務管理や業務効率化を図る一方、増員などで工期に対応していることがうかがえます。

業務発注後は、速やかに契約手続きを進め、業務に着手できるようにすることで、工期を有効に使うことが可能です。また、定期的に打合せを行うことで状況を把握し、必要に応じて業務内容を見直すことも重要となります。

第4章 士業アンケート結果

ここでは、士業と行政機関の連携の現状を把握するために実施したアンケートの結果についてご紹介します。

4-1 調査概要

調査の概要は次のとおりです。

調査対象	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、補償コンサルタント
調査方法	各士業団体を通じて、全国の会員（士業）へメールにて配信・回収
回答数	432 票
調査期間	令和3年8月～9月
調査項目	○回答士業の概要（種別、法人に所属する士業の人数） ○直近1年間程度における行政機関からの委託で実施した業務の内容 ○行政機関からの相談や委託を受けるに当たって生じた問題・課題 ○土地所有者探索、用地取得等でこれまでに対応実績のある業務項目 ○土地所有者探索、用地取得等で、過去の実績によらず対応可能な業務項目

4-2 調査結果

■ 回答士業の概要（士業別回答数、法人に所属する士業の人数）

○小規模な士業が多い

- 合計回答数は 432 票で、うち補償コンサルタントが 239 票（67.8%）で、以下、不動産鑑定士 39 票（9.0%）、土地家屋調査士 33 票（7.6%）、行政書士 28 票（6.5%）、司法書士 27 票（6.3%）、弁護士 6 票（1.4%）でした。
- 法人に所属する士業の人数は「1～9人」が 228 票（52.8%）で突出しており、2位の「10～19人」（78 票、18.1%）と合わせ、比較的小規模な士業が多いことを示しています。
- 不動産鑑定士は、約 9 割が 1～9 人、土地家屋調査士は約 8 割が 50 人以上との回答でした。

（単位：票）

1～9人	228	52.8%
10～19人	78	18.1%
20～29人	26	6.0%
30～39人	13	3.0%
40～49人	12	2.8%
50人以上	46	10.6%
無回答	29	6.7%

図 法人に所属する士業の人数ランク別回答数

■直近1年間程度における行政機関からの委託で実施した業務の内容

○土地・建物の権利者調査から補償金額の算定までのプロセスで士業連携が多い

○土地・建物の権利者調査では、補償コンサルタント以外は司法書士や行政書士と多く連携

- ・「土地の調査・測量及び建物の調査に関する業務」（309票、71.5%）を筆頭に、土地・建物の権利者調査から補償金額算定までのいわゆる“上流”のステップで、行政と士業との連携が多くみられます。
- ・今後の官民連携の強化が期待される「土地及び建物の権利者の調査に関する業務」では、補償コンサルタント以外でみると司法書士や行政書士が相対的に多く連携していることがうかがえます。
- ・土地家屋調査士の約9割は「土地の調査・測量及び建物の調査に関する業務」を受託し、不動産鑑定士の約8割は「土地の評価、建物等の補償金額の算定に関する業務」を受託しています。

（単位：票）



注）標記業務は各ステップの中心となる業務内容を表したものであるため、第4章4-1に示す士業ごとの「専権業務」と完全に重なるものではありません。

図 直近1年間程度における行政機関からの委託で実施した業務の内容別回答数

■行政機関からの相談や委託を受けるに当たって生じた問題・課題の内容

○委託期間と業務量・報酬のバランスに苦慮

- ・「委託期間（納期）が短かった」が186票（43.1%）で突出しており、「業務量・内容が報酬に見合わなかった」が114票（26.4%）でこれに次いでいます。「依頼が突発的であった」も含め、委託期間に対して業務量と報酬が見合っていないとの問題が指摘されました。

（単位：票）

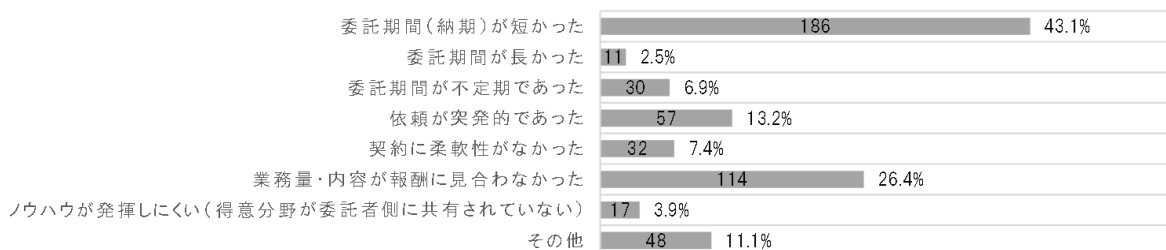


図 行政機関からの相談や委託を受けるに当たって生じた問題・課題別回答数

■受託した業務で生じた課題・問題の解消のための取組

○適切に業務を進めるためには体制構築、業務開始後の打合せが重要

- これまでに行政からの発注業務を受託した各土業の事業者において、受託した業務で生じた課題・問題を解消するために、どのように取り組んできたかを調査しました。
- その結果、業務期間や報酬に関する課題・問題への対応として、確実な業務管理や業務効率化を図ることに加え、土業団体等を通じて発注者（起業者）と日頃から定期的に意見交換を行うことで適切な時期の発注を促すとともに、多様な専門家等による協業体制の構築（JV 等）などで対応している例がみられました。

表 課題・問題を解消するために取り組んでいる（取り組んだ）事項の回答例

	課題・問題を解消するために取り組んでいる（取り組んだ）事項
発注前の事業者への相談・協議	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政機関の担当者へ関係書籍や資料の貸し出し及び補償基準、調査算定要領等の考え方、過去の報告書(成果品)の見方等、詳細な説明と教示をお願いしている。 ● 協会の活動を通じて、適正な工期、委託設計項目、実施数量による工期の見直し、委託料の変更などの意見交換会等を行ったことがある。 ● 依頼の前に、評価条件や評価種別等の条件について確認を行い、前提事項を明確にした上で依頼をしていただけるようお願いした。（これらが明確でない案件については見積依頼等があっても謝絶することがあった。）
多様な専門家等による協業体制の構築（JV等）	<ul style="list-style-type: none"> ● 数百人～1,000名の相続人調査が必要になった際には、県内から30～50名の受託団を組成して取組んだ。 ● 空き家、空き地、所有者問題等行政連携に取り組んでいるが、問題が複雑多岐に亘っており、単独の土業では対応が難しいケースが少なくない。そのため、法律専門家、不動産業等実務を行っている者と連携し、NPO法人等専門家集団を設立し、対応をしている。
受注者との打ち合わせ（工程管理）	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務初回打合せからのスケジュールの確認を徹底している。 ● 年度末工期の業務については迅速に調査等を実施し、中間協議にて早期に実施数量を報告するようにしている。 ● 発注者からの資料提供を積極的に促し、円滑な業務遂行を図るとともに、工期までに完了するために調査を完了しておかなければならない時期を発注者へ明示している。
工期延長等、契約の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者対応に想定外の時間を要した場合には、工期の延長を依頼した。 ● 想定外事項が発生した際には、変更契約等の取り交わしをお願いしている。

■行政機関からの相談や委託を受けるに当たっての要望・改善点

○実態に即した工期や業務価格の設定を求める声が多

○入札・契約方法の見直しや、公告（発注）段階での十分な情報提供を求める声も多い

- これまでに行政からの発注業務を受託した各土業の事業者からは、業務の発注の際における適切な情報の開示、仕様や工期の設定、入札参加資格の要件の設定、調査が長期化した場合の工期延長等の柔軟な対応などに対して要望が寄せられており、委託業務を設計する際には、これらの点について十分留意しておくことが望ましいと言えます。

表 行政機関からの相談や委託を受けるに当たっての要望・改善点の回答例

	行政機関（国）からの相談や委託を受けるに当たっての要望・改善点
業務に関する情報の開示	<ul style="list-style-type: none"> ● 用地測量であれば、概ねの筆数、権利者数、地図と現地の整合性等 ● 発注者側から見た業務執行上の問題点や難易度（調査対象物件の規模や現状及び納期の緊急度など） ● 実際の作業工程 ● 当該地の 14 条地図、既存建物等の建築図面の有無 ● 当該地が地図混乱地域か ● 所有者が多数もしくは不明者の有無 ● 位置図、測量の実施状況、貸与資料（資料名） ● 事業が複数年度で継続する場合、過年度の実績
適切な業務の仕様	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務として必要な項目が仕様から抜けないように注意 ● 1 件当たりの業務量が多く、地元の小規模業者が参画しにくいいため、業務項目により分割して発注 ● 隣接地所有者等の調査は、別業務として発注 ● 調査業務と登記業務の一括発注
入札参加資格の要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務に関係する保有資格者数や実績 ● 事業者の規模に応じた手持ち業務量の上限の設定
適切な工期設定・複数年契約	<ul style="list-style-type: none"> ● 年間を通じた発注する業務量の平準化 ● 他の業務と同時に発注する場合は、委託期間を長めに設定 ● 相続人の戸籍調査が年度内に確実に終わる時期での発注 ● 相続人が多数のために調査が長期化する場合、工期延長など柔軟に対応
多様な専門家等による協業体制の構築（JV 等）	<ul style="list-style-type: none"> ● 複合部門に跨る業務は各社の専門性を活用するために、JV 形式で受託

■これまでに対応実績のある業務項目及び過去の実績によらず対応可能な業務項目

- 土地所有者探索においては、幅広い士業が多様な手段で行政と連携
- 特定の士業のみが対応可能な業務には留意が必要
- 対応実績有り、対応可能とある士業でも全ての方が対応できるものではありません

- ・土地所有者の探索においては、土地台帳や住民票の写しの請求にとどまらず、商業・法人登記の請求、周辺住民への聞き取りなどの多様な手段で、幅広い士業が行政と連携しています。
- ・これまで対応実績はないものの、対応可能と回答した業務項目も散見されます。例えば、財産管理人に関する業務は、司法書士と補償コンサルタントのみが対応実績があるとして回答していますが、その他の士業においても対応可能であるとの回答を得ています。
- ・一方で、本ガイドライン3-1でも紹介しているように、不動産の鑑定評価業務や登記手続きに関する業務のように、法令で定められ、特定の士業のみが対応可能な業務や、補償金の算定業務のように、特定の技術や知識を有している士業のみが対応可能な業務も見られますので、発注の際の業務項目の設定において、留意が必要です。
- ・また、対応実績や対応可能な士業でも全ての方が対応できるものではありませんので、事前に確認するなど留意が必要です。

<各士業別に対応可能な業務項目> ●…対応実績有り、★…対応実績はないが対応可能

	弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償コンサルタント
登記記録の確認・権利者調査	●登記記録等の取得 ●所有者等の確認	●登記記録等の取得 ●所有者等の確認	●登記記録等の取得 ●筆界確認のための閉鎖公図等の資料調査 ★所有者等の確認	●登記記録等の取得 ★相続人調査	●登記記録等の取得 ●筆界未定地の従前土地の形状調査 ●所有者等の確認 ●転写連続図の作成 ★土地所有者等を特定するための関連情報の代理取得	●登記記録等の取得 ●土地の境界業務 ●所有者等の確認 ●土地・建物等に関する実態調査
商業・法人登記の請求		●登記記録の調査 ●休眠担保権の抹消		★法人所有物件の企業名及び住所等の確認	●立退料調査等 ●法人所有物件の企業名及び住所等の確認 ●土地調査・物件・営業補償・事業損失調査	●法人所有物件の企業名及び住所等の確認
土地所有者等関連情報（税務情報等）の請求		●登記記録の調査 ●委任を受けての税務情報の調査	●登記記録の調査 ★登記名義人不明時等の関係人調査 ★未登記建物の所有者確認		●固定資産税課税証明書の取得 ●過去の固定資産税額や所有者の履歴調査 ●登記名義人不明時等の関係人調査 ●未登記建物の所有者確認 ●消費税等調査のため、所有者より確定申告書の控えを取得	●登記名義人不明時等の関係人調査 ●未登記建物の所有者確認
親族への聞き取り	●	●所有者調査や財産管理人選任申立にあたっての調査			●敷地境界・契約内容等の確認 ●登記名義人が不明又は遠方居住の際の調査 ●法定相続人への意向確認	●登記名義人が不明又は遠方居住の際の調査 ●法定相続人への意向確認

	弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償コンサルタント
周辺住民等への聞き取り	●	●公示送達申立書類の作成	●土地所有者や隣接土地所有者を確認するための聞き取り ●地元精通者（町内会長・区長等）への聞き取り		●隣接地等の相隣関係の確認 ●宅地以外に存する工作物、動産等の所有者確認 ●所有者と管理者の関係、物件の経緯に関する調査 ●地元精通者（町内会長・区長等）への聞き取り	●宅地以外に存する工作物、動産等の所有者確認 ●所有者と管理者の関係、物件の経緯に関する調査 ●地元精通者（町内会長・区長等）への聞き取り
外国に居住している所有者の探索に関する業務	●弁護士会照会による、相続人の現状調査	●在外公館に文書送付し、居住証明・サイン証明等の整理業務 ●宣誓陳述調書の依頼	●土地所有者や隣接土地所有者を確認するための聞き取り	●相談業務		●在外公館に文書送付し、居住証明・サイン証明等の整理業務 ●各国の邦人団体等へ問い合わせ、SNS等を活用した探索 ●宣誓陳述調書の依頼
財産管理人に関する調査	●	●相続財産管理人選任申立にあたっての調査	★不在者の確認、利害関係等の確認		★不在者の確認、財産の確認、利害関係等の確認	●失踪届け等の有無確認、住所地へ出向き張込み不在の確認
財産管理人の選任申立	●	●相続財産管理人選任申立て書類の作成				●司法書士を管理人とする、選任申立書類整理業務
財産管理人としての業務	★財産管理人として用地売却に協力	●財産管理人に就任し、財産管理を実施	★財産管理人への就任、財産管理	★財産管理人として用地売却等に協力	★財産管理人として財産の管理、財産の調査及び売却処分等	
認可地縁団体による登記の特例に関する業務		●墓地、地縁団体に属する土地の整理等		●墓地・ため池等の地縁団体や財産管理組合等に属する土地の整理等	★相談業務	●町内会所有物件（墓地等）の所有者情報の確定
土地の境界確定業務	★境界確定事件の代理業務	★境界確定事件の代理業務（代理権の範囲に制限あり） ●筆界特定申請代理	●土地の境界確認のための立会等 ●土地境界確認書の作成 ●土地の境界を確定するための調査および測量 ●表示に関する登記のための官民境界の調査・測慮及び確定	●官民境界線の調査	●土地の境界立会等	●土地の境界立会等 ●土地・建物等に関する実態調査

	弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償コンサルタント
土地・建物等に関する実態調査		<ul style="list-style-type: none"> ●地番錯綜地等の不動産現況確認 ●登記記録、戸籍情報等に基づく所有権者の調査 	<ul style="list-style-type: none"> ●土地、建物の登記記録に基づく所在等の実態調査 ●地図混乱地域における不動産に関する調査 ●不動産登記記録、戸籍情報等に基づく所有権者の調査 ●土地筆界の調査・測量 ●建物（所在、種類、構造、床面積、附属建物等）調査 	<ul style="list-style-type: none"> ●事実確認・証明書作成 	<ul style="list-style-type: none"> ●現地確認の実施 ●建物（木造・非木造）、工作物、立竹木調査 ●営業実態調査 ●土地・建物の利用実態調査 ●駐車場利用実態調査 ●移転工法の検討 ●地盤変動影響調査（建物損傷）事前・事後 ★不動産の維持管理計画の策定 ★土地等の不動産履歴調査 	<ul style="list-style-type: none"> ●用地取得の対象となる土地に係る用地測量 ●土地の復元測量 ●建物（木造・非木造）、工作物、立竹木調査 ●営業実態調査 ●土地・建物の利用実態調査 ●駐車場利用実態調査 ●移転工法の検討 ●地盤変動影響調査（建物損傷）事前・事後
不動産の鑑定評価業務					<ul style="list-style-type: none"> ●用地取得に関する鑑定評価 ●相続財産の鑑定評価 ●標準地価格の算定 ●取得地比準調書の作成 ●残地補償金の算定 ●地域福利増進事業に係る補償金算定のための不動産鑑定評価業務及びコンサルティング業務 	
補償金の算定業務					<ul style="list-style-type: none"> ●建物等の補償金額の算定 ●営業補償の補償額等の算定 ●残地補償等の算定 ●事業の施行に起因する事業損失に係る費用負担額の算定 ★立退料の算定等 	<ul style="list-style-type: none"> ●標準地価格の算定 ●取得地比準調書の作成 ●残地補償金の算定 ●建物等の補償金額の算定 ●営業補償の補償額等の算定 ●事業の施行に起因する事業損失に係る費用負担額の算定
土地・建物等の権利者との面談・説明		<ul style="list-style-type: none"> ★相続関係などの相談対応や調査結果説明等 	<ul style="list-style-type: none"> ●表示に関する登記についての相談対応や説明等 	<ul style="list-style-type: none"> ●事実確認・証明書作成 ★相続関係などの相談対応や調査結果説明等 	<ul style="list-style-type: none"> ●調査内容及び補償内容の説明 ●説明記録簿の作成 ●契約の承諾依頼 ●一筆の土地に多数の権利者が存する場合の処理業務 ●生活再建サポート 	<ul style="list-style-type: none"> ●調査内容及び補償内容の説明 ●説明記録簿の作成 ●一筆の土地に多数の権利者が存する場合の処理業務 ●生活再建サポート
契約手続きに関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ●成年後見人として各種契約手続きを実施 ●契約書作成、レビューの実施 ★契約書類の作成やリーガルチェック等 	<ul style="list-style-type: none"> ★契約書類の作成やリーガルチェック等 		<ul style="list-style-type: none"> ●売買契約書、遺産分割協議書等の作成 	<ul style="list-style-type: none"> ●相談業務 ★売買対象不動産の記載内容適合確認（物件の確認、権利内容の確認、数量確認その他）等 	

	弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償コンサルタント
登記手続きに関する業務	●	●不動産の権利に関する嘱託登記の代理 ●登記原因証明情報の作成 ●代襲・数次相続発生不動産の所有権移転登記申請の代理 ●休眠担保権抹消	●不動産の表示に関する嘱託登記の代理 ●地積測量図(分筆等)、不動産登記規則第93条ただし書きに規定する不動産調査報告書の作成 ●嘱託登記のための境界立会・確定業務等 ●筆界特定申請代理			
事業実施に係る手続き・書面作成に関する業務		●相続人調査、相続人一覧表の作成	★相続人調査、相続人一覧表の作成	●事業計画書・事前確認書等の作成 ★相続人調査、相続人一覧表の作成 ★手続に必要な書類一式の作成	●公共用地交渉方針の策定 ●公共用地交渉資料の作成 ●公共用地交渉及び契約締結後の移転履行状況等の確認 ★相談業務	●公共用地交渉方針の策定 ●公共用地交渉資料の作成 ●公共用地交渉及び契約締結後の移転履行状況等の確認 ●土地収用法に規定される事業認定申請図書等の作成、裁決申請図書及び明渡裁決申立図書の作成 ●保安林解除資料作成
その他(所有者の探索に関する業務)	●家庭裁判所への遺産分割調停等の申立	●家庭裁判所への財産管理選任申立書の作成 ●家庭裁判所への遺産分割調停等の申立書の作成	★所有者不明土地解消に関する相談	●古い電話帳等による調査	★所有者不明土地の取扱いに関するコンサルティング ★不動産の特性分析に基づく需要動向のコンサルティング	

参考1 用語集

用語	ふりがな	解説
明渡裁判	あけわたし さいけつ	土地収用法に基づく裁判の一つ。 裁判書に書かれる事項は、明け渡すべき土地の区域、明渡しに関する損失の補償、明渡しの期限など。 明渡裁判があると、起業者は、明渡しの期限までに補償金を支払い、権利者は、土地にある建物などの物件を移転して、期限までに土地を起業者へ明け渡す必要がある。
用地アセスメント	ようちあせ すめんと	用地取得の円滑な進捗を阻害することが想定される、多数共有地や筆界未定地など個別の要因を「用地リスク」、その要因の調査、把握等を行うことを「用地アセスメント」と呼ぶ。
後金	あときん	契約金額から前金を控除した残金のこと。
遺産分割	いさんぶん かつ	被相続人の死亡によって、共同相続人の共同所有となった遺産を各相続分の割合に応じて分割し、各相続人の単独所有とすること。
遺産分割協議書	いさんぶん かつきょう ぎしょ	遺産分割協議書は、遺産を分割するために行った協議事項や相続人が取得する相続財産を証するために作成され、相続人が署名捺印し、保有する文書のこと。
一筆	いっぴつ ひとふで	不動産登記法において、一つの登記記録に記録される土地の単位。江戸時代以前より、検地を行う際、土地ごとに所有者、面積などを検地帳に1行（1筆）で記載したことから、土地の単位を筆と呼ぶようになったと言われている。
移転工法	いてんこう ほう	起業地内の移転対象となる建物等の移転費用を算定するための工法のこと。再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法、復元工法がある。
移転補償金	いてんほし ょうきん	収用し、又は使用する土地にある物件を移転するための費用。
営業補償	えいぎょう ほしょう	一時的に営業を休止する補償（営業休止補償）、営業の規模を縮小する補償（営業規模縮小補償）や営業を廃止する補償（営業廃止補償）などがある。
確定申告	かくていし んこく	一年間の総所得を決定して、最終的に納税を完了するための申請。
関係人	かんけいに ん	収用する土地の借地権者や建物の所有者、借家人（建物の賃貸借による権利者）など、収用する土地について、土地所有権以外の権利を持っている人（土地収用法第8条）

用語	ふりがな	解説
鑑定評価・不動産鑑定評価	かんていひょうか・ふどうさんかんていひょうか	不動産鑑定士が専権的に行う不動産の鑑定評価のこと。土地評価とは異なる。
起業者	きぎょうしゃ	土地、物件等を収用又は使用することを必要とする土地収用法第3条各号のいずれかに該当する事業を行う者をいう。 (土地収用法第8条)
境界	きょうかい	相互に隣接する所有者が異なる土地と土地の境のこと。
境界確認	きょうかいかくにん	隣接する土地の所有者同士が互いに自己の所有権の範囲を確認しあうことをいう。現地において両者が立ち会うことが一般的であるが、写真や図面などを活用することにより、現地以外で行うことや、当事者同士が立ち会わずに行うことも可能である。
供託	きょうたく	法令により、金銭や有価証券またはその他の物品を法務局（供託所）に寄託すること。用地事務の中では、主に土地収用法による裁決後、関係者が補償金受け取りを拒否した時や不明裁決となったときのほか、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づく裁定で行う。
（用地調査等）共通仕様書	きょうつうしょうしょ	公共事業に必要な土地等の取得又は使用にあたり、起業者が必要とする各種の調査や補償額の算定等の業務を補償コンサルタント等へ発注する場合に、業務の種別に応じた業務内容（仕様）や手順等を標準化したもの。
共有地	きょうゆうち	土地所有者が複数いる土地をいう。例えば共同で使用する私道を接続する宅地の所有者数名で共有している場合や、所有者が死亡した場合に相続人が複数いる場合などがある。
共有物分割請求訴訟	きょうゆうぶつぶんかつせいきゅうそしょう	協議によって分割の合意ができない場合、当該土地の共有者に対して提起する訴訟のこと。
権利者	けんりしゃ	土地、物件を問わず権利を有している者をいう。また、用地取得等の対象となる者の総称を「権利者」という場合もある。
交換	こうかん	用地事務においては、土地などを同種の資産と交換すること。 一定の要件をみたすと税法上の特例がある。

用語	ふりがな	解説
公共補償	こうきょうほしょう	公共施設等に対する補償のこと。
公示送達	こうじそうたつ	相手方の住所、居所その他送達をすべき場所が知れない場合など、裁判所書記官が送達すべき書類を保管しておき、いつでも送達を受けるべき者に交付すべき旨を裁判所の掲示板に掲示すること。
公図	こうず	法14条1項地図・14条地図の項を参照
公用請求	こうようせいきゅう	国又は地方公共団体の機関が、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合にその事務の種類及び根拠となる法令の条項や利用目的を明らかにして、戸籍の謄抄本等の交付請求をすること。
戸籍簿	こせきぼ	戸籍が記載されているもの。市区町村で申請・交付される。
固定資産税	こていしさんぜい	固定資産税は、固定資産、すなわち土地・家屋・償却資産に対して課される地方税。
固定資産税路線価	こていしさんぜいろせんか	市街地などにおいて街路に付けられた価格のことであり、具体的には、その街路に接する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格のこと。
コンサルタント	こんさるたんと	発注者の一定の条件の下に諸処の調査、企画、提案、指導、助言をする専門家。
裁決申請	さいけつしんせい	土地収用法の規定にもとづき、起業者が収用又は使用しようとする土地の所有権又は使用権を取得する権利取得裁決と物件を移転させるための明渡裁決を申請すること。
財産管理制度	ざいさんかんりせいど	「不在者財産管理制度」と「相続財産管理制度」がある。不在者財産管理制度は、土地所有者等が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う制度。相続財産管理制度は、土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、相続財産管理人をして、その相続財産の管理・清算などを行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる制度。
残地	ざんち	同一の所有者等に属する一団の土地などのうち、用地取得の対象とならなかった土地（起業地外）のこと。また、甲土地から乙土地を分筆する分筆登記を行うとき、分筆後の残った甲土地を残地ということがある。

用語	ふりがな	解説
残地補償	ざんちほし ょう	同一の所有者等に属する一団の土地などのうち、用地取得の対象とならなかった土地について、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生じる場合の補償をいう。
事業損失 (事損)	じぎょうそ んしつ(じ そん)	公共事業の施行により日陰、臭気、騒音、水質の汚濁等の損害等について費用負担すること。国土交通省の直轄事業では、日陰、テレビ電波障害、水枯渇、地盤変動および太陽光発電設備にかかる事業損失の処理規定がある。
事業認定	じぎょうに んてい	起業者は、公共の利益となる事業のために土地を収用し又は使用するとき、土地収用法の定めに従い事業の認定を受けなければならない。(土地収用法第3条、第16条) 事業認定庁は、起業者が当該事業を遂行する十分な意思と能力を有し、事業計画が土地の適正且つ合理的な利用に寄与するものであり、土地を収用し又は使用する公益上の必要があるものであるときは、事業の認定をすることができる。(土地収用法第20条)
事前協議	じぜんきよ うぎ	公共事業の用に供するため資産を収用等された者に対する各種の課税の特例制度は、事業施行者や代行買収者の発行する「証明書」を基礎として適用される制度となっている。 そのため、事後の問題発生を防止するため、課税の特例の該当、非該当等を事業施行者と所轄税務署等との間で事前に確認し合うこととしている。 なお、この事前協議制度は、法律の規定に基づくものではなく、あくまでも国税庁側からの「協力のお願ひ」に基づくものですが、用地取得後のトラブル防止のため、用地取得に先立ち実施している。
証明書	しょうめい しょ	ある事柄が真実であることを明らかにした書面。
囑託登記	しょくたく とうき	民間が登記所に対し、登記を求める場合には、登記の申請を行うのに対して、官公庁が登記所に対し、登記を求める場合には、登記の囑託を行うこととされている。
所有権	しょゆうけ ん	物を全面的に支配する物権。法令の制限内で、目的物を自由に使用・収益・処分できる権利(民法第206条)。
生活再建	せいかつさ いけん	関係者の移転後の生活の再建に関する内容
成果品	せいかひん	業務委託等で作成した、測量調査結果や補償金額算定書等のこと。

用語	ふりがな	解説
正常な取引価格	せいじょう なとりひき かかく	取得する土地（土地の附加物を含む。）に対しては、正常な取引価格をもって補償する（補償基準第8条）。客観的な交換価値を表しているもので、市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価格を表示する適正な価格。
宣誓陳述調書	せんせいち んじゅつち ょうしょ	公証人が私署証書（作成者の署名、署名押印又は記名押印のある私文書のこと）に認証を与える場合において、当事者がその面前で証書の記載が真実であることを宣誓した上、証書に署名若しくは押印し、宣誓認証を受けた文書のことを言います。
相続税路線価	そうぞくぜ いろせんか	路線価等は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格（時価）の80%程度を目途に評価しています。
代襲相続	だいしゅう そうぞく	相続人となるべき者が、相続開始以前に死亡その他の事由によって相続権を失っている場合に、その者の直系卑属がその者と同一順位で相続人となること。 代襲相続は、相続人のうち、被相続人の子と兄弟姉妹のみ認められる。
地役権	ちえきけん	他人が所有する土地を自己の土地の便益のために使用収益する場合に契約に基づいて設定する権利で、他人の土地を通行する通行地役権、流水を引くための引水地役権、電線路施設のための地役権等がある。なお、地役権を設定する他人の土地を承役地と、地役権設定の目的となる自己の土地を要役地という。（民法第280条）
地価公示	ちかこうじ	地価公示法に基づき、毎年1月1日時点における都市計画区域内の標準地の正常な価格を調査公表する制度。 公示価格は、土地鑑定委員会により決定され、各標準地について2人以上の不動産鑑定士によって行われた鑑定評価と基礎としている。 【地価公示法第2条 参照】
地権者	ちけんしゃ	補償基準第2条第4項に規定される「土地等の権利者」の略称。
地上権	ちじょうけん	他人の土地において、建物等を所有するために、その土地を使用する物権（民法第265条）。
地図混乱地域	ちずこんらん ちいき	登記所に備え付けられた公図に描画されている土地の区画や位置、形状が実際の筆界と大きく異なっている地域。

用語	ふりがな	解説
地積	ちせき	不動産登記法における、土地の面積を表すものであり、不動産登記規則第100条の規定により「水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てる。」ものとされている。
地積測量図	ちせきそくりょうず	分筆登記等の土地の地積を明かにする必要がある登記申請の際に添付する図面のことで、過去に添付された地積測量図は、登記所に保管されており、誰でもその写しの交付を受けることができる。
地籍調査	ちせきちょうさ	地籍調査とは、1956年に制定された国土調査法に基づく調査の一つで、市町村などが主体となって、土地における地籍の明確化を図る目的で、土地の所在、地番、地目および境界の調査と、登記簿に記載された所有者に関する確認、並びに境界の測量および地籍に関する測定を行うこと。その調査の結果に基づいて作成された地図を地籍図という。 ・地籍図などが法務局に送付されると、登記簿の地目や面積が訂正され、課税の公平や権利の保全、円滑な土地取引、災害時の復旧などに寄与する。
仲裁	ちゅうさい	仲裁は、補償に関する事項に限って、両当事者からの申請を要件として、知事が任命する仲裁委員が仲裁判断（確定判決と同じ効果がある）を行うことで、紛争の解決を図るもの。（土地収用法第15条の7）
転写連続図	てんしゃれんぞくず	登記所に備え付けられている地図を転写し、各図を複写して連続させた地図のことを言います。
同一状況地域	どういつじょうきょうちいき	用途的地域を地域的特性に着目することによって、その状況がおおむね同一と考えられ区分された地域を同一状況地域という。
登記記録	とうききろく	一筆の土地または一個の建物ごとに作成される登記の記録のこと。登記記録に記録されている事項を証明した登記事項証明書は、誰でも登記所で交付を受けることができる。（不動産登記法第2条第5号）
登記所	とうきしょ	不動産登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局、地方法務局又は、支局、出張所がつかさどっており、これらの役所を登記所と呼んでいる。全国に約400庁の登記所がある。
動産	どうさん	家財道具等の普通引越荷物として取り扱うことが適当な屋内動産と、木材、庭石等で容量及び重量で台数による積算を行うのが適当な一般動産に分けられる。

用語	ふりがな	解説
都市計画 (都計)	としけいかく (とけい)	健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための都市に関する総合的な計画のこと。略して「都計」ということもある。
土地収用	とちしゅうよう	土地収用法は、憲法第29条第3項の規定を受け、土地等の収用に関する手続きを定め、特定の公共の利益となる事業の用に供するために、正当な補償の下に、土地収用法の定める手続きに従い、権利者の意思に関わりなく、強制的に土地所有権等を取得することをいう。 その手続きを大きく分けると、具体の事業が「公共のため」の事業であるか否かを認定する「事業認定手続」と、被収用者に対し「正当な補償」を決定する「裁決手続」の2つに分けられる。
土地台帳	とちだいちょう	1960年に廃止された旧土地台帳法において規定されていた、所有者や面積などの土地の状況を明かにした台帳のこと。
土地評価	とちひょうか	公共用地の取得に伴う損失補償基準に基づく土地の補償額算定のこと。不動産鑑定評価とは異なる。
取引価格	とりひきかかく	土地の売却価格のこと。土地取引はそれぞれ異なった事情、時期等があり、正常な取引事例を求めることが重要
認可地縁団体	にんかちえんだんたい	平成3年の地方自治法の改正にて導入された、市区町村長の認可を受けた地縁団体（町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体）が法人格を取得し、不動産の所有権登記名義人等になることができる制度。
認定庁	にんていちょう	事業の認定に関する処分を行う機関をいう。
幅杭	はばぐい	事業を施行するために必要な用地の取得範囲を示すために打設する杭。
筆界	ひっかい・ふでかい	不動産登記において、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間においてその境を構成する二以上の点及びこれらを結ぶ線（不動産登記法第123条第1項）。所有権の範囲を表す「境界」と一致していないこともある。
筆界確定	ひっかいかくてい	筆界は、土地の所有権者の合意によって変動することはできず、筆界を確定させるためには、筆界確定訴訟を提起する必要がある。土地の所有者が、筆界の位置について異議がないことを確認し合うことは筆界確認という。

用語	ふりがな	解説
筆界特定	ひっかいとくてい	土地の所有者などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定することを言います。
非木造	ひもくぞう	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建物のこと。
標準地	ひょうじゅんち	標準地とは、同一状況地域内の各画地の代表であって、価格を形成する個別的要因が概ね標準的と認められる一つの画地をいう。
復元測量	ふくげんそくりょう	境界確認に際し地積測量図等、既存の測量成果がある場合に、その測量図を現地に復元する作業。【「国土交通省公共測量作業規定」第4章第4節】
物件	ぶつけん	事業に必要となる土地に存し、移転の対象となる物。
筆	ふで	一筆の項を参照
不動産調査報告書	ふどうさんちょうさほうこくしょ	不動産登記規則第93条に規定された、土地家屋調査士が代理人として登記申請をする場合に作成し登記申請の際に提供するもの。登記官は、表示に関する登記をする場合には、実地調査を行う必要があるが、この報告書、その他の申請情報に併せて提供された情報又は公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により登記官が実地調査をする必要がないと認めるときは実地調査を行わないことができる。
不動産登記	ふどうさんとうき	不動産登記は、不動産の表示（所在、地番、地目、地積、家屋番号、種類、構造、床面積等）及び不動産に関する権利（所有者の住所、氏名、抵当権設定の内容、所有権移転の内容等）を公示することによって、国民の権利の保全を図り、取引の安全と円滑に資することを目的としており、その事務は登記所で取り扱っている。
分筆	ぶんぴつ	一筆の土地を二筆以上の土地に分割すること。二筆以上の土地を一筆に合併することを合筆という。
墳墓	ふんぼ	物件のうち、墓等のこと。
法14条1項地図・14条地図	ほう14じょう1こうちず	登記所に備え付けられている、一筆ごとの土地の区画が明確にされている図面を地図のこと。14条1項地図ともいう。なお、地図が備え付けられていない地域においては、土地の位置、形状が表示された、「地図に準ずる図面」（公図）が備え付けられている。（不動産登記法第14条）
前金	まえきん	契約書に基づき関係者へ支払う補償金の一部。なお、後金は契約金額から前金を控除した額である。

用語	ふりがな	解説
立竹木	りゅうちく ぼく	物件のうち庭木等、用材林及び収穫樹等のこと。
和解	わかい	<p>裁決申請後において、補償金等の裁決事項について起業者と権利者の間で合意に達し、委員会がこれを認めることにより裁決をせずに収用手続きを完結させる制度。和解は、裁決があったのと同じ効果がある。</p> <p>(土地収用法第50条)</p>

参考2 用地調査等業務共通仕様書（案）

用地調査等業務共通仕様書（以下「仕様書」という。）は、国土交通省の地方整備局の所掌する国の直轄事業に必要な土地等の取得等に伴う測量、調査、補償金額の算定等業務（以下「用地調査等業務」という。）を請負に付する場合の業務内容その他必要な事項を定め、もって業務の適正な執行を確保するために作成されています。

なお、発注にあたっては、所属されている地方公共団体が定めた仕様書によるとともに、仕様書に定めのない事項については、仕様書とは別に定める特記仕様書によるものとし、適用に当たっては特記仕様書を作成するようにしてください。

また、用地補償総合技術業務、用地調査点検等技術業務及び用地アセスメント調査等業務については、別に定める各共通仕様書によるものとしてください。

用地調査等業務共通仕様書（案）

第 1 章 総則

（趣旨等）

- 第 1 条 この用地調査等業務共通仕様書（以下「仕様書」という。）は、国土交通省〇〇地方整備局の所掌する国の直轄事業（官庁営繕部、港湾局及び航空局の所掌に属するものを除く。）に必要な土地等の取得等に伴う測量、調査、補償金額の算定等業務（以下「用地調査等業務」という。）を請負に付する場合の業務内容その他必要な事項を定め、もって業務の適正な執行を確保するものとする。
- 2 業務の発注に当たり、当該業務の実施上この仕様書により難しいとき又はこの仕様書に定めのない事項については、発注者が別途定める特記仕様書によるものとし、適用に当たっては特記仕様書を優先するものとする。
- 3 用地補償総合技術業務、用地調査点検等技術業務及び用地アセスメント調査等業務については、別に定める各共通仕様書によるものとする。

（用語の定義）

- 第 2 条 この仕様書における用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。
- 一 「発注者」とは、支出負担行為担当官若しくは分任支出負担行為担当官又は契約担当官若しくは分任契約担当官をいう。
- 二 「受注者」とは、用地調査等業務の実施に関し、発注者と請負契約を締結した個人若しくは会社その他の法人をいう。又は、法令の規定により認められたその一般承継人をいう。
- 三 「監督職員」とは、契約書及び仕様書等に定められた範囲内において、受注者又は主任担当者に対する指示、承諾又は協議等の職務を行う者で、契約書第 9 条第 1 項に規定する者であり、総括監督員、主任監督員及び監督員を総称していう。
- 四 「総括監督員」とは、統括監督業務を担当し、主に受注者に対する指示、承諾又は協議、及び関連業務との調整のうち重要なものの処理を行う者をいう。また、仕様書等の変更、一時中止又は契約の解除の必要があると認める場合における契約担当官等（会計法（昭和 22 年法律第 35 号）第 29 条の 3 第 1 項に規定する契約担当官をいう。）に対する報告等を行うとともに、主任監督員及び監督員の指揮監督並びに用地調査等業務のとりまとめを行う者をいう。
- 五 「主任監督員」とは、主任監督業務を担当し、主に受注者に対する指示、承諾又は協議（重要なもの及び軽易なものを除く。）の処理、業務の進捗状況の確認、仕様書等の記載内

- 容と履行内容との照合その他契約の履行状況の調査で重要なものの処理及び関連業務との調整（重要なものを除く。）の処理を行う者をいう。また、仕様書等の変更、一時中止又は契約の解除の必要があると認める場合における総括監督員への報告を行うとともに、監督員の指揮監督並びに主任監督業務及び一般監督業務のとりまとめを行う者をいう。
- 六 「監督員」とは、一般監督業務を担当し、主に、受注者に対する指示、承諾又は協議で軽易なものの処理、業務の進捗状況の確認、仕様書等の記載内容と履行内容との照合その他契約の履行状況の調査（重要なものを除く。）を行う者をいう。また、仕様書等の変更、一時中止又は契約の解除の必要があると認める場合における主任監督員への報告を行うとともに、一般監督業務のとりまとめを行う者をいう。
- 七 「検査職員」とは、用地調査等業務の完了検査及び指定部分に係る検査に当たって、契約書第 32 条第 2 項の規定に基づき、検査を行う者をいう。
- 八 「主任担当者」とは、契約の履行に関し、業務の管理及び統括等を行う者で、契約書第 10 条第 1 項の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。
- 九 「照査技術者」とは、成果物の内容について技術上の照査を行う者で、契約書第 11 条第 1 項の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。
- 十 「業務従事者」及び「担当技術者」とは、主任担当者のもとで業務を担当する者で、第 7 条の規定に基づき、受注者が定めた者をいう。
- 十一 「契約書」とは、「地方整備局用地関係業務請負基準準則」（平成 13 年 3 月 30 日付け国総国調第 97 号）別記様式 1 用地調査等業務請負契約書をいう。
- 十二 「仕様書等」とは、仕様書、特記仕様書、図面、数量総括表、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書をいう。
- 十三 「図面」とは、入札等に際して発注者が交付した図面及び発注者から変更又は追加された図面並びに図面のもとなる計算書等をいう。
- 十四 「数量総括表」とは、用地調査等業務に関する工種、設計数量及び規格を示した書類をいう。
- 十五 「現場説明書」とは、用地調査等業務の入札等に参加する者に対して、発注者が当該用地調査等業務の契約条件を説明するための書類をいう。
- 十六 「質問回答書」とは、現場説明書に関する入札等参加者からの質問書に対して、発注者が回答する書面をいう。
- 十七 「指示」とは、監督職員が受注者に対し、用地調査等業務の遂行上必要な事項について書面をもって示し実施させること及び検査職員が検査結果を基に受注者に対し、修補等を求め実施させることをいい、原則として書面により行うものとする。
- 十八 「通知」とは、発注者若しくは監督職員が受注者に対し、又は受注者が発注者若しくは監督職員に対し、用地調査等業務に関する事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 十九 「報告」とは、受注者が監督職員に対し、用地調査等業務の遂行に係わる事項について、書面をもって知らせることをいう。
- 二十 「承諾」とは、受注者が監督職員に対し、書面で申し出た用地調査等業務の遂行上必要な事項について、監督職員が書面により業務上の行為に同意することをいう。
- 二十一 「協議」とは、書面により契約書及び仕様書等の協議事項について、発注者又は監

- 督職員と受注者が対等の立場で合議することをいう。
- 二十二 「照査」とは、受注者が、用地調査等業務の実施により作成する各種図面等や数量計算等の確認並びに算定書等の検算並びに基準・運用方針への適合性及び補償の妥当性等について検証することをいう。
- 二十三 「検査」とは、契約書及び仕様書等に基づき、検査職員が用地調査等業務の完了を確認することをいう。
- 二十四 「修補」とは、発注者が検査時に受注者の負担に帰すべき理由による不良箇所を発見した場合に受注者が行うべき訂正、補足その他の措置をいう。
- 二十五 「協力者」とは、受注者が用地調査等業務の遂行に当たって、再委託する者をいう。
- 二十六 「調査区域」とは、用地調査等業務を行う区域として別途図面等で指示する範囲をいう。
- 二十七 「権利者」とは、調査区域内に存する土地、建物等の所有者及び所有権以外の権利を有する者をいう。
- 二十八 「調査」とは、建物等の現状等を把握するための現地踏査、立入調査又は管轄登記所（調査区域内の土地を管轄する法務局及び地方方法務局（支局、出張所を含む。））等での調査をいう。
- 二十九 「調査書等の作成」とは、外業調査結果を基に行う各種図面の作成、補償額等算定のための数量等の算出及び各種調査書の作成をいう。
- 三十 「基準」とは、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（平成13年1月6日国土交通省訓令第76号）をいう。
- 三十一 「運用方針」とは、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（平成15年8月5日付け国総国調第57号国土交通事務次官通知）をいう。
- 三十二 「成果物の点検・調製確認」とは、用地調査点検等技術業務共通仕様書（案）第32条に規定する作業をいう。

（基本的処理方針）

- 第3条 受注者は、用地調査等業務を実施する場合（次項に掲げる場合を除く。）において、この仕様書、基準、運用方針等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならない。
- 2 受注者は、国土交通省の直轄の公共事業に係る工事の施行ないし公共施設の設置により生じた地盤変動、水枯渇等、工事騒音、日陰及びテレビジョン電波受信障害による損害等（以下「事業損失」という。）に関する調査、費用負担額の算定又は費用負担の説明を実施する場合には、この仕様書、公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領（昭和61年4月1日付け建設省経整発第22号建設事務次官通知）その他の事業損失に関する事務処理要領等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならない。

（監督職員）

- 第4条 監督職員は、契約書第9条第2項に規定した指示、承諾、協議等（以下「指示等」という。）の職務の実施に当たり、その権限を行使するときは、原則として書面により行うもの

とする。

ただし、緊急を要する場合で監督職員が受注者に対し口頭による指示等を行った場合には、受注者はその口頭による指示等に従うものとする。なお、監督職員は、その口頭による指示等を行った後、後日書面で受注者に指示するものとする。

(主任担当者)

第5条 受注者は、用地調査等業務における主任担当者を定め、契約締結後14日(土曜日、日曜日、祝日等(行政機関の休日に関する法律(昭和63年法律第91号)第1条に規定する行政機関の休日(以下「休日等」という。))を含む。)以内に発注者に通知しなければならない。

2 主任担当者は、業務の履行に当たり、この用地調査等業務の主たる業務に関し、7年以上の実務経験を有する者、若しくはこの用地調査等業務の主たる業務に関する補償業務管理士(一般社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。)の資格を有する者、又は発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有すると認めた者であり、日本語に堪能(日本語通訳が確保できれば可。)でなければならない。

3 受注者が主任担当者に委任できる権限は契約書第10条第2項に規定した事項であるが、契約書第10条第3項に基づく通知がない場合は、発注者及び監督職員は、主任担当者に対して指示等を行えば足りるものとする。

4 主任担当者は、第3章から第16章に定める業務がすべて完了したときは、各成果物について十分な検証(受注者が請負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、発注者の指示に従った成果物が完成しているかについて点検及び修正することをいう。以下同じ。)を行わなければならない。

なお、第24条に定める成果物のうち、地図の転写図及び土地の実測平面図については各業ごとに、その他については表紙の裏面に主任担当者の資格及び氏名の記載を行うものとする。

5 主任担当者は、照査結果の確認を行わなければならない。

6 主任担当者は、原則として変更できない。ただし、死亡、傷病、退職、出産、育児、介護等やむをえない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

(照査技術者)

第6条 受注者は、発注者が別に定める場合を除き、原則として用地調査等業務における照査技術者を定め、契約締結後14日(休日等を含む。)以内に発注者に通知しなければならない。

2 受注者は、照査技術者を定めた場合においては、前条第4項に規定する点検及び修正が完了した後に、照査技術者による照査を実施しなければならない。

3 照査技術者は、発注者が「主任担当者」と同等の知識及び能力を有する者と認めた者でなければならない。

4 照査技術者は、照査計画を作成し作業計画書に記載し、照査に関する事項を定めなければならない。

- 5 照査技術者は、照査結果を照査報告書としてとりまとめ、照査技術者の責において記名の上、主任担当者に提出するものとする。
- 6 照査技術者は、原則として変更できない。ただし、死亡、傷病、退職、出産、育児、介護等やむをえない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

(業務従事者及び担当技術者)

第7条 受注者は、用地調査等業務の実施に当たり、業務従事者（補助者を除く。）として、十分な知識と能力を有する者を充てなければならない。

- 2 受注者は、前項に定める業務従事者のうち担当技術者を定める場合は、契約締結後14日（休日等を含む。）以内に担当技術者通知書（様式第17号）により発注者に通知しなければならない。

なお、担当技術者が複数にわたる場合は8名までとし、受注者が設計共同体である場合には、構成員ごとに8名までとする。

- 3 担当技術者は、照査技術者を兼ねることができない。

(再委託)

第8条 契約書第7条第1項に規定する「主たる部分」とは、用地調査等業務における総合的企画、業務遂行管理、調査・補償額算定等の手法の決定及び技術的判断等をいい、受注者は、これを再委託することはできない。

- 2 契約書第7条第3項ただし書きに規定する「軽微な部分」は、コピー、ワープロ、印刷、製本、翻訳、計算処理（単純な電算処理に限る）、データ入力、資料の収集、単純な集計その他特記仕様書に定める事項とする。

- 3 受注者は、前2項に規定する業務以外の再委託に当たっては、発注者の承諾を得なければならない。

- 4 会計法第29条の3第4項の規定に基づき契約の性質又は目的が競争を許さないとして随意契約により契約を締結した業務においては、発注者は、前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として請負代金額の3分の1以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを越えることがやむを得ないと発注者が認めたときはこの限りではない。

- 5 受注者は、用地調査等業務を再委託に付する場合、書面により協力者との契約関係を明確にしておくとともに、協力者に対し適切な指導、管理を行い用地調査等業務を実施しなければならない。

なお、協力者は、国土交通省〇〇地方整備局の建設コンサルタント業務等指名競争参加資格者である場合は、国土交通省〇〇地方整備局の指名停止期間中であってはならない。

(用地調査等業務の区分)

第9条 この仕様書によって履行する用地調査等業務は、次の各号に定めるところにより行うものとする。

- 一 用地測量は、測量法（昭和24年法律第188号）第33条の規定に基づく国土交通省公共

測量作業規程により行うものとし、この仕様書においては、用地測量の実施に当たって必要となる細目を定めるものとする。

二 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（第14章 地盤変動影響調査等を実施するする場合を除く。）。

表1 建物区分

区 分	判 断 基 準
木造建物〔Ⅰ〕	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家建又は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〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物
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（在来）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、コンクリートブロック造等の建物
非木造建物〔Ⅱ〕	石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物

（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、又は、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。

- (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。）、太陽光発電設備（建材型）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・排水設備、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

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。

三 工作物は、表2により機械設備、生産設備、附帯工作物、庭園及び墳墓に区分する。

表2 工作物区分

区 分	判 断 基 準
機械設備	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。
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（調整池及び沈澱池を含む。）、駐車場、運動場</p>

	等 の厚生施設等 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
附帯工作物	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。 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
庭園	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。
墳墓	墓地として都道府県知事の許可を受けた区域又はこれと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいい、これに附随する工作物及び立竹木を含む。

四 立竹木は、表3により庭木等、用材林、薪炭林、収穫樹、竹林、苗木（植木畑）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、玉物、生垣、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、樹高が大きに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、</p>

	<p>全体として球状を呈し、樹高が大きくなるものを用いる。</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用いる。</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、主に屋敷回りに生育するものを用いる。</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持するために植栽されている立木を用いる。</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用いる。</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用いる、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用いる、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用いる。</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、暑さに強い芝類を用いる、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用いる、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、柵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。)を用いる、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用いる、自然発生ものを除く。</p>
用材林	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用いる。
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用いる。

収 穫 樹	<p>A 果 樹</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>B 特 用 樹</p> <p>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。</p>
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。

第 2 章 用地調査等業務の基本的処理方法

第 1 節 用地調査等業務の実施手続

(施行上の義務及び心得)

第 10 条 受注者は、用地調査等業務の実施に当たって、関連する関係諸法令及び条例等のほか、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 自ら行わなければならない関係官公署への届出等の手続きは、迅速に処理しなければならない。
- 二 用地調査等業務で知り得た権利者側の事情及び成果物の内容は、他に漏らしてはならない。
- 三 用地調査等業務は権利者の財産等に関するものであり、補償の基礎又は損害等の有無の立証及び費用負担額の算定の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。

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まなければならない。

- 四 権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握した上で、速やかに、監督職員に報告し、指示を受けなければならない。

(業務の着手)

第11条 受注者は、特記仕様書に定めがある場合を除き、契約締結後15日（休日等を除く。）以内に用地調査等業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは主任担当者が用地調査等業務の実施のため監督職員との打合せを行うことをいう。

（書類提出）

第12条 受注者は、発注者が指定した様式により、契約締結後に関係書類を監督職員を経て、発注者に遅滞なく提出しなければならない。ただし、請負代金に係る請求書、請求代金代理受領承諾書、遅延利息請求書、監督職員に関する措置請求に係る書類及びその他現場説明の際に指定した書類を除く。

2 受注者が発注者に提出する書類で様式が定められていないものは、受注者において様式を定め、提出するものとする。ただし、発注者がその様式を指示した場合は、これに従わなければならない。

3 受注者は、契約時又は変更時において請負代金の額が100万円以上の業務について、業務実績情報システム（以下「テクリス」という。）に基づき、契約・変更・完了・訂正時に業務実績情報として作成した「登録のための確認のお願い」をテクリスから監督職員にメール送信し、監督職員の確認を受けた上で、契約時は契約締結後15日（休日等を除く。）以内に、登録内容の変更時は変更があった日から15日（休日等を除く。）以内に、完了時は業務完了後15日（休日等を除く。）以内に、訂正時は適宜、登録機関に登録申請しなければならない。なお、登録できる技術者は、作業計画書に示した技術者とする（担当技術者の登録は8名までとし、受注者が設計共同体である場合は、構成員ごとに8名までとする。）。

4 受注者は、契約時において、予定価格が1,000万円を超える競争入札により調達される補償コンサルタント業務において調査基準価格を下回る金額で落札した場合、テクリスに業務実績情報を登録する際は、「低価格入札である」にチェックをした上で「登録のための確認のお願い」を作成し、監督職員の確認を受けること。

5 前2項において、登録機関発行の「登録内容確認書」はテクリス登録時に監督職員にメール送信される。なお、変更時と完了時の間が、15日間（休日等を除く。）に満たない場合は、変更時の登録申請を省略できるものとする。

6 前3項において、受注者は本業務の完了後において訂正又は削除する場合においても同様に、テクリスから発注者にメール送信し、速やかに発注者の確認を受けた上で、登録機関に登録申請しなければならない。

（打合せ等）

第13条 用地調査等業務を適正かつ円滑に実施するため、主任担当者と監督職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が打合せ記録簿（様式第21号）に記録し、相互に確認しなければならない。

なお、連絡は積極的に電子メール等を活用し、確認した内容については、必要に応じて打合せ記録簿を作成するものとする。

2 用地調査等業務着手時及び仕様書等で定める業務の区切りにおいて、主任担当者と監督職員は打合せを行うものとし、その結果について受注者が打合せ記録簿に記録し相互に確認しなければならない。

- 3 主任担当者は、仕様書等に定めのない事項について疑義が生じた場合は、速やかに監督職員と協議するものとする。
- 4 監督職員及び受注者は、「ワンデーレスポンス」に努めるものとする。
なお、「ワンデーレスポンス」とは、問合せ等に対して、1日あるいは適切な期限までに対応することをいい、1日での対応が困難な場合などは、いつまでに対応するかを連絡するなど、速やかに何らかの対応をすることをいう。

(現地踏査)

第14条 受注者は、用地調査等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、土地及び建物等の概況を把握するものとする。

(作業計画の策定)

第15条 受注者は、契約締結後14日(休日等を含む。)以内に、仕様書等及び現地踏査の結果等を基に作業計画書を策定し、監督職員に提出しなければならない。

- 2 前項の作業計画書には、次の事項を記載するものとする。
なお、記載にあたって、実施方針又はその他には、第30条、第31条、第32条及び第34条に関する事項も含めるものとする。
 - 一 業務概要
 - 二 実施方針
 - 三 業務工程
 - 四 業務組織計画
 - 五 打合せ計画
 - 六 成果物の品質を確保するための計画
 - 七 成果物の内容、部数
 - 八 使用する主な図書及び基準
 - 九 連絡体制(緊急時を含む。)
 - 十 使用する主な機器
 - 十一 仕様書等において照査技術者による照査が定められている場合は、照査技術者及び照査計画
 - 十二 その他
- 3 受注者は、作業計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度監督職員に変更作業計画書を提出しなければならない。
- 4 受注者は、第1項の作業計画書に基づき業務が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

(監督職員の指示等)

第16条 受注者は、用地調査等業務の実施に先立ち、主任担当者を立ち会わせてうえで、監督職員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

- 2 受注者は、用地調査等業務の実施に当たりこの仕様書、特記仕様書又は監督職員の指示について疑義が生じたときは、監督職員と協議するものとし、その結果については受注者が記

録し相互に確認するものとする。

- 3 監督職員の指示は、用地調査等業務の施行に関する指示票（様式第 18 号）（以下「指示票」という。）により行うものとする。
- 4 受注者は、用地調査等業務の遂行上必要な事項について承諾を受ける場合は、用地調査等業務の施行に関する承諾書（様式第 19 号）により行うものとする。
- 5 第 2 項の協議は、用地調査等業務の施行に関する協議書（様式第 20 号）により行うものとする。

（貸与品等）

- 第 17 条 受注者は、用地調査等業務を実施するに当たり必要な図面その他の資料を貸与品等として使用する場合には、発注者から貸与又は支給を受けるものとする。
- 2 登記事項証明書等の貸与等を受ける必要があるときは、別途監督職員と協議するものとする。
- 3 貸与品等の品名及び数量は特記仕様書によるものとし、貸与品等の引渡しは、貸与品等引渡通知書（様式第 1 号）により行うものとする。
- 4 受注者は、前項の貸与品等を受領したときは、貸与品等受領書（様式第 2 号）を監督職員に提出するものとする。
- 5 受注者は、用地調査等業務が完了したときは、完了の日から 3 日以内に貸与品等を返納するとともに貸与品等精算書（様式第 3 号）及び貸与品等返納書（様式第 4 号）を監督職員に提出するものとする。

（立入り及び立会い）

- 第 18 条 受注者は、用地調査等業務のために権利者が占有する土地、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りの日及び時間を、あらかじめ、監督職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、監督職員に報告し、指示を受けるものとする。
- 3 受注者は、用地調査等業務を行うため土地、建物等の立ち入り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。

（障害物の伐除）

- 第 19 条 受注者は、用地調査等業務を行うため障害物を伐除しなければ調査が困難と認められるときは、監督職員に報告し、指示を受けるものとする。
- 2 監督職員からの指示により障害物の伐除を行ったときは、障害物伐除報告書（様式第 5 号）を監督職員に提出するものとする。

（身分証明書の携帯）

- 第 20 条 受注者は、用地調査等業務の着手に当たり、あらかじめ主任担当者ほか用地調査等業務に従事する者（以下「主任担当者等」という。）の身分証明書交付願を発注者に提出し身

分証明書の交付を受けるものとし、用地調査等業務の実施に当たっては、これを常に携帯させなければならない。

- 2 主任担当者等は、権利者等から請求があったときは、前項により交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。
- 3 受注者は、用地調査等業務が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納しなければならない。

(算定資料)

第21条 受注者は、建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する補償額等の算定又は直轄事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により損害等が生じた建物その他の工作物の費用負担額等の算定に当たっては、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、当該基準資料等に掲載のない損失補償単価等については、監督職員と協議のうえ市場調査により求めるものとする。

(監督職員への進捗状況の報告)

- 第22条 受注者は、契約書第15条の規定に基づき、履行状況報告を作成し、監督職員に提出しなければならない。
- 2 受注者は、監督職員から用地調査等業務の進捗状況について調査又は報告を求められたときは、これに応じなければならない。
 - 3 受注者は、前項の進捗状況の報告に主任担当者を立ち合わせるものとする。

(成果物の一部提出等)

- 第23条 受注者は、用地調査等業務の実施期間中であっても、監督職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 監督職員は、前項で提出した成果物の一部について、その報告を求めることができる。受注者は、当該報告に主任担当者及び監督職員の求めに応じて照査技術者を立ち合わせるものとする。
 - 3 受注者は、用地調査等業務のうち成果物の点検・調製確認を実施するものとされたものについては、監督職員の指示により第24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。

(成果物)

- 第24条 受注者は、次の各号により成果物を作成するものとする。
- 一 用地調査等業務の区分及び内容ごとに整理し、編集する。
 - 二 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。
 - 三 目次及びページを付す。
 - 四 容易に取りはずすことが可能な方法により綴じする。
- 2 本仕様書に様式の定めがないものは、監督職員の指示による。
 - 3 提出する成果物は、別途定める成果物一覧表に掲げる成果物等で特記仕様書に掲げる成果物とし、部数は、正副各1部とする。

- 4 受注者は、成果物の作成に当たり使用した調査表等の原簿を契約書第 53 条に定める契約不適合責任期間保管し、監督職員が提出を求めたときは、これらを提出するものとする。

(検査)

第 25 条 受注者は、検査職員が用地調査等業務の完了検査を行うときは、主任担当者及び監督職員の求めに応じて照査技術者を立ち合わせるものとする。

- 2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、検査職員の指示に速やかに従うものとする。

(修補)

第 26 条 受注者は、修補は速やかに行わなければならない。

- 2 検査職員は、修補の必要があると認めた場合には、受注者に対して期限を定めて修補を指示することができるものとする。
- 3 検査職員が修補の指示をした場合において、修補の完了の確認は検査職員の指示に従うものとする。
- 4 検査職員が指示した期間内に修補が完了しなかった場合には、発注者は、契約書第 32 条第 2 項の規定に基づき検査の結果を受注者に通知するものとする。

(条件変更等)

第 27 条 契約書第 18 条第 1 項第 5 号に規定する「予期することのできない特別な状態」とは、契約書第 30 条第 1 項に規定する天災その他の不可抗力による場合のほか、発注者と受注者が協議し当該規定に適合すると判断した場合とする。

- 2 監督職員が、受注者に対して契約書第 18 条、第 19 条及び第 21 条の規定に基づく仕様書等の変更又は訂正の指示を行う場合は、指示票によるものとする。

(成果物の点検・調製確認対象業務の対応)

第 28 条 受注者は、第 23 条第 3 項で仮提出した成果物の内容等について、監督職員から質問又は問い合わせ等があったときは、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、仮提出した成果物の内容等について、監督職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。

(守秘義務)

第 29 条 受注者は、契約書第 1 条第 5 項の規定により、当該業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならないものとし、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 受注者は、当該業務の結果（業務実施の過程において得られた記録等を含む。）を第三者に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。ただし、あらかじめ発注者の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- 二 受注者は、当該業務に関して発注者から貸与された情報その他知り得た情報を第 15 条に

- 示す作業計画書の業務組織計画に記載される者以外には秘密としなければならない。
- 三 受注者は、当該業務に関して発注者から貸与された情報、その他知り得た情報を当該業務の終了後においても第三者に漏らしてはならない。
 - 四 当該業務で取り扱う情報は、アクセス制限及びパスワード管理等により適切に管理するとともに、当該業務のみに使用し、他の目的に使用してはならない。また、発注者の許可なく複製・転送等をしてはならない。
 - 五 受注者は、当該業務完了時に、発注者から貸与された情報その他知り得た情報を発注者へ返却若しくは消去又は破棄を確実に行わなければならない。
 - 六 受注者は、当該業務の実施過程で知り得た情報の外部への漏洩若しくは目的外利用が認められ又そのおそれがある場合には、これを速やかに発注者に報告するものとする。

(個人情報の取扱い)

第30条 受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、用地調査等業務実施についての個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第58号)等関係法令のほか、発注者が別途定める取扱いに基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(安全等の確保)

- 第31条 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、用地調査等業務関係者だけでなく、付近住民、通行者、通行車両等の第三者の安全確保に努めなければならない。
- 2 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、所轄警察署、道路管理者、鉄道事業者、河川管理者、労働基準監督署等の関係者及び関係機関と緊密な連携を取り、用地調査等業務の実施中の安全を確保しなければならない。
 - 3 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、事故が発生しないように主任担当者等に安全教育の徹底を図り、指導、監督に努めなければならない。
 - 4 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たっては安全の確保に努めるとともに、労働安全衛生法等関係法令に基づく措置を講じなければならない。
 - 5 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、災害予防のため、次の各号に掲げる事項を厳守しなければならない。
 - 一 受注者は、喫煙等の場所を指定し、指定場所以外での火気の使用を禁止しなければならない。
 - 二 受注者は、ガソリン、塗料等の可燃物を使用する必要がある場合には、関係法令を遵守するとともに、関係官公署の指導に従い必要な措置を講じなければならない。
 - 6 受注者は、爆破物等の危険物を使用する必要がある場合には、関係法令を遵守するとともに、関係官公署の指導に従い、爆発等の防止の措置を講じなければならない。
 - 7 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、豪雨、豪雪、出水、地震、落雷等の自然災害に対して、常に被害を最小限に食い止めるための防災体制を確立しておかなければならない。

- 8 受注者は、屋外で行う用地調査等実施中に事故等が発生した場合は、直ちに監督職員に報告するとともに、監督職員が指示する様式により事故報告書を速やかに監督職員に提出し、監督職員から指示がある場合にはその指示に従わなければならない。

(行政情報流出防止対策の強化)

第32条 受注者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報について、適切な流出防止対策をとり、第15条で示す作業計画書に流出防止策を記載するものとする。

- 2 受注者は、用地調査等業務の履行に関する全ての行政情報の取扱いについては、関係法令を遵守するほか、発注者が別途定める取扱いを遵守しなければならない。

(暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置)

第33条 受注者は、暴力団員等による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否することとし、不当介入を受けた時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行わなければならない。なお、協力者が不当要求を受けたことを認知した場合も同様とする。

- 2 受注者は、前項により警察に通報又は捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を書面にて発注者に報告しなければならない。

- 3 前2項の行為を受注者が怠ったことが確認された場合には、発注者は受注者に対し、指名停止等の措置を講じる場合がある。

- 4 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議しなければならない。

(保険加入の義務)

第34条 受注者は、雇用保険法（昭和49年法律第116号）、労働者災害補償保険法（昭和22年法律第50号）、健康保険法（大正11年法律第70号）及び厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。

第2節 数量等の処理

(建物等の計測)

第35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点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）とする。ただし、排水管等の長さ等で小数点以下第2位の計測が困難なものは、この限りでない。

- 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、玉物、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36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点以下第4位まで算出し、小数点以下第2位（小数点以下第3位切捨て）までの数値を求めるものとする。
 - 3 建物の延べ床面積は、前項で算出した各階別の小数点以下第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2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37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、補償額算定調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、小数点以下第3位（小数点以下第4位切捨て）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、小数点以下第2位をもって行うものとし、数量換算結果は、小数点以下第3位まで算出する。

（補償額算定調書に計上する数値）

- 第38条 補償額算定調書に計上する数値（価格に対応する数量）は、次の各号によるもののほか、第35条による計測値を基に算出した数値とする。
- 一 建物の延べ床面積は、第36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2号及び第3号で算出したものを小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）で計上する。

（補償額の端数処理）

- 第39条 建物等の補償額の算定を行う場合の端数処理は、原則として、次の各号に掲げる場

合を除き、1円未満切り捨てとする。

一 補償単価及び資材単価等は、次による。

イ 100円未満のとき 1円未満切り捨て

ロ 100円以上10,000円未満のとき 10円未満切り捨て

ハ 10,000円以上のとき 100円未満切り捨て

二 共通仮設費及び諸経費にあつては、100円未満を切り捨てた金額を計上する。この場合において、その額が100円未満のときは、1円未満切り捨てとする。

第3章 権利調査

第1節 調査

(権利調査)

第40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土地、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。

(地図の転写)

第41条 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備付けてある地図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項又は同条第4項の規定により管轄登記所に備える地図又は地図に準ずる図面をいう。以下同じ。）を次の各号に定める方法により行うものとする。

一 転写した地図には、地図の着色に従って着色する。

二 転写した地図には、方位、縮尺、市町村名、大字名、字名（隣接字名を含む。）及び地番を記載する。

三 転写した地図には、管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名を記入する。

(土地の登記記録の調査)

第42条 土地の登記記録の調査は、前条で作成した地図から監督職員が指示する範囲の土地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 土地の所在及び地番並びに当該地番に係る最終支号

二 地目及び地積

三 登記名義人の氏名等及び住所等

四 共有土地については、共有者の持分

五 土地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、順位番号及び内容並びに権利の始期及び存続期間

六 仮登記等があるときは、その内容

七 その他必要と認める事項

(建物の登記記録の調査)

第43条 建物の登記記録の調査は、第41条で作成した地図から監督職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け
- 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44条 権利者の確認調査は、前2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 権利者が未成年者等であるときは、その法定代理人等の氏名及び住所
 - 四 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
- 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
- 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45条 墓地管理者等の調査は、改葬の補償及び祭料調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第48号土地・建設産業局総務課長通知（以下「改葬及び祭料要領」という。））により行うものとする。

(土地利用履歴等の調査)

第46条 土地利用履歴等の調査は、取得又は使用の対象となる土地に係る土壤汚染状況調査の実施の要否を判定するため、土壤汚染に関する土地利用履歴等調査要領（平成24年3月30

日付け国土第 53 号土地・建設産業局地価調査課長通知（以下「土地利用履歴等調査要領」という。)) により行うものとする。

第 2 節 調査書等の作成

（転写連続地図の作成）

第 4 7 条 転写した地図は、各葉を複写して連続させた地図（この地図を「転写連続図」という。以下同じ。）を作成し、次の事項を記入するものとする。

- 一 工事計画平面図等に基づく土地の取得等の予定線
- 二 第 42 条第 3 号で調査した登記名義人の氏名等
- 三 管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名

（調査書の作成）

第 4 8 条 第 42 条から第 44 条までに調査した事項については、土地の登記記録調査表（様式第 6 号の 1）、土地調査表（様式第 6 号の 2）、建物の登記記録調査表（様式第 7 号の 1、第 7 号の 2）及び権利者調査表（様式第 8 号の 1、第 8 号の 2）に所定の事項を記載するものとする。

- 2 前項の各調査表の編綴は、大字及び字ごとに地番順で行うものとする。
- 3 墓地管理者等の調査表は、第 45 条の調査結果を基に改葬及び祭料要領により作成するものとする。
- 4 土地利用履歴等の調査表は、第 46 条の調査結果を基に土地利用履歴等調査要領により作成するものとする。

第 4 章 用地測量

第 1 節 境界確認

（公共用地境界の打合せ）

第 4 9 条 調査区域内に国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 9 条及び国土交通省所管国有財産取扱規則（平成 13 年 1 月 6 日国土交通省訓令第 61 号）第 4 条第 1 項の規定に基づき、部局長が管理する国土交通省所管国有財産が存するとき、又は公共物管理者等が管理する土地が存するときは、部局長又は公共物管理者等と公共用地境界確定（境界確認を含む。）の方法について監督職員の指示に基づき打合せを行わなければならない。

（資料の作成及び立会い）

第 5 0 条 前条の打合せの結果を監督職員に報告し、その指示に基づき公共用地境界確定のための手続又は現況測量等に必要となる資料の収集及び作成を行うものとする。

- 2 部局長又は公共物管理者等が現地において公共用地境界確定作業を行うときは、それらの

作業を補助するものとする。

- 3 前条の打合せの結果、第47条により作成した転写連続図その他資料を基に現況測量等を行うことによって、部局長又は公共物管理者等が公共用地境界の確定とみなすとした場合には、これに必要な作業を行うものとする。この場合に必要に応じて公共用地に隣接する土地の所有者から第54条第2項に準じた同意を取りつけるものとする。

(境界確定後の図書の作成)

- 第51条 前条の境界確定作業が完了したときは、速やかに公共用地境界確定のために必要な図面等の作成を行うものとする。

第49条～前条については、各地方整備局等の実態に即して定めるものとする。

(立会い準備)

- 第52条 調査区域内の私有地等で、所有権、借地権、地上権等で次条の画地の境界点の確認を行うために立会いが必要と認められる権利者一覧表を第42条から第45条までの調査結果を基に作成するものとする。
- 2 前項権利者一覧表の作成が完了したときは、監督職員と立会い日時、具体的な作業手順等について協議し、その指示によって権利者に対する立会い通知等の準備を行うものとする。

(境界立会いの画地及び範囲)

- 第53条 境界立会いの画地及び範囲は、国土交通省公共測量作業規程に定めるところによるほか、1筆の土地であっても、その一部が異なった現況地目となっている場合は、不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達)第68条及び第69条に定める地目の区分による現況の地目ごとの画地とする。

(境界立会い)

- 第54条 前条の境界立会いの範囲について、各境界点に関する権利者を現地に招集し、次の各号の手順によって境界点の立会いを行うものとする。
- 一 境界標識が設置されている境界点については、関連する権利者全員の同意を得るものとする。
 - 二 境界点が表示されていないため、各権利者が保有する図面等によって、現地に境界点の表示等の作業が必要と認められる場合には、これらの作業を行うものとする。この場合の作業に当たっては、いずれの側にも片寄ることなく中立の立場で行うものとする。
 - 三 前号の作業によって表示した境界点に関連する権利者全員の同意が得られたときには、木杭(プラスチック杭を含む。)又は金属錐(頭部径15mm)等容易に移動できない標識を設置するものとする。
 - 四 前各号で確認した境界点について、原則として、黄色のペイントを着色するものとする。ただし、境界石標等が埋設されていて、その必要がないものはこの限りでない。
- 2 前項の境界点立会いが完了したときは、関連する権利者全員から土地境界立会確認書(様

式第9号)に確認のための署名押印を求めるものとする。

- 3 第1項の境界点立会いにおいて、次の各号の一に該当する状態が生じたときは、その事由等を整理し監督職員に報告し、その後の処置について指示を受けなければならない。
 - 一 関連する権利者全員の同意が得られないもの
 - 二 関連する権利者の一部が立会いを拒否したもの
 - 三 必要な境界点を確定するために測量区域以外の境界立会い又は測量を権利者から要求されたとき

第2節 境界測量

(用地測量の基準点)

- 第55条 用地測量に使用する基準点について当該公共事業に係る基準点測量が完了しているときは、別途監督職員が指示する基準点測量の成果(基準点網図、測点座標値等)を基に検測して使用するものとする。
- 2 前項の基準点測量の成果を検測した結果、滅失、位置移転、毀損等が生じているときには監督職員と協議するものとする。
 - 3 第1項の基準点測量が実施されていないものについては、基準点の設置、座標値の設定方法等について監督職員と協議し、その指示を受けるものとする。

(境界測量)

- 第56条 各境界点の測量を行うに当たっては、国土交通省公共測量作業規程に定めるところによるほか、土地の実測平面図の作成に必要となる建物及び主要な工作物の位置を併せて観測するものとする。
- 2 各境界点等は、連番を付するものとする。

(用地境界仮杭の設置)

- 第57条 境界測量等の作業が完了し用地取得の対象となる範囲が確定したときは、測量の成果等に基づきトータルステーション等を使用する方法により用地境界仮杭の設置を次の各号により行うものとする。
- 一 原則として、関連する権利者の立会いのうえ行う。
 - 二 用地境界仮杭は、木杭(プラスチック杭を含む。)又は金属鋸(頭部径15mm)等のものとする。
 - 三 用地境界仮杭には、原則として、赤色のペイントで着色とする。
- 2 前項の用地境界仮杭設置に当たり建物等で支障となり設置が困難なときには、その事由等を整理し監督職員に報告しなければならない。ただし、関連する権利者が用地境界仮杭の設置を強く要求するときは用地境界仮杭を設置するものとする。この場合に、用地境界仮杭との関係を関連する権利者に充分理解させたうえで用地境界仮杭との関係図を作成するものとする。

第3節 面積計算の範囲

(面積計算の範囲)

第58条 面積計算の範囲は、境界確認を行う範囲とする画地を単位とし、次の各号によって行うものとする。

- 一 画地のすべてが用地取得の対象となる計画幅員線（以下「用地取得線」という。）の内に存するときは、その画地面積
- 二 画地が用地取得線の内外に存するときは、用地取得の対象となる土地及び用地取得の対象となる土地以外の土地（残地）の面積
- 三 前各号によらない場合については、監督職員の指示による。

第4節 用地実測図等の作成

(用地実測図等の作成)

第59条 用地実測図等の作成に当たっては、国土交通省公共測量作業規程の定めるところによるほか、次の各号の方法により行うものとする。

- 一 用地実測図原図は、次の事項及び監督職員が指示する事項を記入する。
 - (1) 土地の測量に従事した者の氏名
 - (2) 道路名及び水路名
 - (3) 建物及び工作物
- 二 用地平面図は、用地実測図原図から監督職員が指示する事項を記入する。

第5節 関係官公庁への手続き等

(関係官公庁への手続き等)

第59条の2 受注者は、業務の実施に当たっては、発注者が行う測量法に規定する公共測量に係る諸手続等、関係官公庁等への手続きの際に協力しなければならない。また、受注者は、業務を実施するため、関係官公庁等に対する諸手続きが必要な場合は、速やかに行うものとする。

- 2 受注者が、関係官公庁等から交渉を受けたときは、遅滞なくその旨を監督職員に報告し協議するものとする。
- 3 受注者は、測量法第14条（実施の公示）、第21条（永久標識及び一時標識に関する通知）、第23条（永久標識及び一時標識の移転、撤去及び廃棄）、第37条（公共測量の表示等）、第40条（測量成果の提出）等の届出に必要な資料を作成し監督職員に提出しなければならない。また、国土交通省公共測量作業規程第15条に基づく測量成果の検定を行い、測量法第40条に基づき、公共測量の測量成果を国土地理院に提出作業を行う。

第5章 土地評価

(土地評価)

第60条 土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合の当該残地

を含む。)の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第2条で定める「不動産の鑑定評価」は含まないものとする。

(土地評価の基準)

第61条 土地評価は、監督職員から特に指示された場合を除き運用方針及び国土交通省損失補償取扱要領(平成15年8月5日付け国総国調第58号総合政策局長通知(以下「取扱要領」という。))別記1土地評価事務処理要領に定めるところに基づき実施するものとする。

(現地踏査及び資料作成)

第62条 土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査するとともに、土地評価に必要な次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

一 同一状況地域区分図

同一状況地域区分図は、近隣地域及び類似地域につき都市計画図その他類似の地図を用い、おおむね次の事項を記載したものを作成する。

- (1) 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、運用方針第2第3項(1)に規定する標準地及び用途的地域の名称
- (2) 鉄道駅、バス停留所等の交通施設
- (3) 学校、官公署等の公共施設、病院等の医療施設、銀行、スーパーマーケット等の商業施設
- (4) 幹線道路の種別及び幅員
- (5) 都市計画の内容、建築物の面積・高さ等に関する基準
- (6) 行政区域、大字及び字の境界
- (7) 取引事例地
- (8) 地価公示法(昭和44年法律第49号)第6条により公示された標準地(以下「公示地」という。)又は国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)第9条第5項により周知された基準地(以下「基準地」という。)

二 取引事例地調査表

取引事例比較法に用いる取引事例は、近隣地域又は類似地域において1標準地につき3事例地程度を収集し、おおむね次の事項を整理のうえ調査表を作成する。

- (1) 土地の所在、地番及び住居表示
- (2) 土地の登記記録に記録されている地目及び面積並びに現在の土地の利用状況
- (3) 周辺地域の状況
- (4) 土地に物件がある場合は、その種別、構造、数量等
- (5) 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情(取引に当たって特段の事情がある場合はその内容を含む。)
- (6) 取引年月日、取引価格等
- (7) 取引事例地の画地条件(間口、奥行、前面道路との接面状況等)及び図面(100分の1～500分の1程度)

三 収益事例調査表及び造成事例調査表

収益事例調査表及び造成事例調査表は、収益事例については総収入及び総費用並びに土地に帰属する総収益等、造成事例については素地価格及び造成工事費等のほか、前号に掲げる記載事項に準じた事項を整理のうえ作成する。

四 用途的地域の判定及び同一状況地域の区分の理由を明らかにした書面

五 地域要因及び個別的要因の格差認定基準表

格差認定基準表とは、土地価格比準表を適用するに当たり、土地価格比準表の定める要因中の細項目に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいう。

六 公示地及び基準地の選定調査表

調査区域及びその周辺区域に規準すべき公示地又は基準地があるときは、公示又は周知事項について調査表を作成する。

(標準地の選定及び標準地調査書の作成)

第63条 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに標準地を選定し、標準地調査書を作成するものとする。

2 標準地調査書は、前条第2号で定める取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記のうえ作成するものとする。

(標準地の評価調査書及び取得等の土地の評価調査書等の作成)

第64条 標準地の評価は、前2条で作成した資料を基に第61条に定める土地評価の基準を適用して行い、価格決定の経緯と理由を明記した評価調査書を作成するものとする。

2 取得等する土地の評価は、前項で決定した標準地の価格を基に行うものとし、標準地との個別的要因の格差を明記した評価調査書を作成するものとする。

3 前2項の評価額は、監督職員が指示する図面に記載するものとする。

(残地等に関する損失の補償額の算定)

第65条 残地又は残借地に関する損失の補償額は、基準第57条及び運用方針第43に定めるところにより算定し、残地(又は残借地)補償額算定調査書を作成するものとする。

第6章 建物等の調査

第1節 調査

(建物等の調査)

第66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67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

する一画の敷地ごとに、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、監督職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68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項ただし書き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職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69条 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、建物移転料算定要領（平成28年3月11日付け国土用第76号土地・建設産業局総務課長通知（以下「建物要領」という。）別添一木造建物調査積算要領（以下「木造建物要領」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。

3 前2項の実施に当たっては、取扱要領第7条の各項目別補正率表に掲げる補正項目に係る建物の各部位の補修等の有無を調査するものとする。

(木造特殊建物)

第70条 木造特殊建物の調査は、前条第2項及び第3項を準用するものとする。

(非木造建物)

第71条 非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、建物要領別添二非木造建物調査積算要領（以下「非木造建物要領」という。）により行うものとする。

2 非木造建物〔Ⅱ〕の調査は、非木造建物要領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。

(機械設備)

第72条 機械設備の調査は、機械設備調査算定要領（平成24年3月30日付け国土用第48号土地・建設産業局地価調査課長通知（以下「機械設備要領」という。）により行うものとする。

(生産設備)

第73条 生産設備の調査は、次の各号について行うものとする。

- 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、現況測量等を行う。
- 二 種類（使用目的）
- 三 規模（形状及び寸法）、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74条 附帯工作物の調査は、附帯工作物調査算定要領（平成24年3月30日付け国土用第49号土地・建設産業局地価調査課長通知（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75条 庭園の調査は、次の各号について行うものとする。

- 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、現況測量等により行うものとする。
- 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76条 墳墓の調査は、改葬及び祭し料要領により行うものとする。

（立竹木）

第77条 立竹木の調査は、立竹木調査算定要領（平成30年2月7日付け国土用第33号土地・建設産業局総務課長通知（以下「立竹木要領」という。））により行うものとする。

第2節 調査書等の作成

（建物等の配置図の作成）

第78条 建物等の配置図は、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、産業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本産業規格（以下「日本産業規格」という。）A列3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、日本産業規格A列2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
- (7) 建築面積（一階の床面積をいう。以下同じ。）
- (8) 建物延べ床面積

（法令に基づく施設改善）

第79条 法令に基づく施設改善の調査書は、第68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80条 木造建物の図面及び調査書は、第69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 8 1 条 木造特殊建物の図面及び調査書は、第 70 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 8 2 条 非木造建物〔Ⅰ〕の図面及び調査書は、第 71 条第 1 項の調査結果を基に非木造建物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 71 条第 2 項の調査結果を基に非木造建物要領を準用して作成するものとする。

（機械設備）

第 8 3 条 機械設備の図面及び調査書は、第 72 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 8 4 条 生産設備の図面及び調査書は、第 73 条の調査結果を基に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なとなる平面図、立面図、構造図、断面図等を作成するものとする。

3 調査書は、前条に準じ作成するものとする。

（附帯工作物）

第 8 5 条 附帯工作物の調査表及び図面は、第 74 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 8 6 条 庭園の調査書は、第 75 条の調査結果を基に庭園工作物は附帯工作物要領に定める調査表、庭園立竹木は立竹木要領に定める調査表を用いて、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87条 墳墓の図面及び調査書は、第76条の調査結果を基に改葬及び祭し料要領により作成するものとする。

(立竹木)

第88条 立竹木の図面及び調査書は、第77条の調査結果を基に立竹木要領により作成するものとする。

第3節 算定

(移転先の検討)

第89条 工場、店舗、営業所、ドライブイン、ゴルフ練習場等の大規模なもの（以下「大規模工場等」という。）以外の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には、残地が建物等の移転先地として運用方針第16第1項（4）第1号から第4号までの要件に該当するか否かの検討を行い、次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

なお、大規模工場等の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は、第10章移転工法案の検討により行うものとする。

一 移転想定配置図（縮尺100分の1～500分の1程度）

二 有形的・機能的・法制的検討を行った資料（検討概要書）

2 前項の検討に当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、策定した建物計画案に基づき、概算額により積算するものとする。

また、概算額の積算に必要となる、平面図、立面図等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、監督職員から、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項の検討に当たり、当該請負契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、監督職員から教示を得るものとする。

4 前3項の検討に当たり、移転を必要とする残地内の建物等については、第78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。

(法令に基づく施設改善費用に係る運用益損失額の算定)

第90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68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、運用方針第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91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80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、木造建物要領第2条第3項に定めるところによるものとする。

- 2 木造建物の補償額の算定は、監督職員から指示された移転工法に従い、建物要領により行うものとする。

(木造特殊建物)

第92条 木造特殊建物の補償額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81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、その積算にあたっては、木造建物要領第2条第3項に定めるところによるものとする。

- 2 木造特殊建物の補償額の算定は、監督職員から指示された移転工法に従い、建物要領により行うものとする。

(非木造建物)

第93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82条で作成した図面及び調査書を基に、非木造建物〔Ⅰ〕については非木造建物要領により、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、非木造建物要領第3条第3項に定めるところによるものとする。

- 2 非木造建物の補償額の算定は、監督職員から指示された移転工法に従い、建物要領により行うものとする。

(照応建物の詳細設計)

第94条 第89条第2項の照応建物の推定建築費の概算額により第89条第1項の検討を行った場合は、監督職員と協議するものとする。

- 2 前項の協議により照応建物によることが妥当と判断された場合における照応建物の推定建築費の積算又は第89条第2項なお書きによる照応建物の推定建築費の積算に当たっては、次の各号に掲げるもののほか、積算に必要な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10号の1、第10号の2)
- 二 面積比較表(様式第10号の4)

(機械設備)

第95条 機械設備の補償額の算定は、第83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。

(生産設備)

第96条 生産設備の補償額の算定は、第84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について検討し、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97条 附帯工作物の補償額の算定は、第85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98条 庭園の補償額の算定は、第86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99条 墳墓の補償額の算定は、第87条で作成した資料を基に改葬及び祭料要領により行うものとする。

(立竹木)

第100条 立竹木の補償額の算定は、第88条で作成した資料を基に立竹木要領により行うものとする。

第7章 営業その他の調査

第1節 調査

(営業その他の調査)

第101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102条 営業に関する調査は、営業補償調査算定要領（令和3年3月19日付け国不用第66号不動産・建設経済局土地政策課長通知（以下「営業要領」という。）」により行うものとする。

(居住者等に関する調査)

第103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 氏名及び住所（建物番号及び室番号）
- 二 居住者の家族構成（氏名及び生年月日）
- 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2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104条 動産に関する調査は、動産移転料調査算定要領（平成30年3月8日付け国土用第44号土地・建設産業局総務課長通知（以下「動産要領」という。））により行うものとする。

第2節 調査書の作成

(調査書の作成)

- 第105条 営業に関する調査書は、第102条の調査結果を基に営業要領により作成するものとする。
- 2 居住者等に関する調査書は、第103条の調査結果を基に居住者調査表（様式第11号の1、第11号の2）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。
 - 3 動産に関する調査書は、前条の調査結果を基に動産要領により作成するものとする。

第3節 算定

(補償額の算定)

- 第106条 営業に関する補償額の算定は、前条第1項で作成した資料を基に営業要領により行うものとする。この場合において、建物及び工作物の移転料の算定業務が当該請負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うえで、行うものとする。
- 2 動産移転料の算定は、前条第3項で作成した資料を基に動産要領により行うものとする。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、専門業者の見積を徴するものとする。

第8章 消費税等調査

(消費税等に関する調査等)

第107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。ただし、権利者が国の機関、地方公共団

体、消費税法別表第三に掲げる法人又は消費税法第2条第7号に定める人格のない社団等であるときは、適用しないものとする。

(調査)

第108条 土地等の権利者等が消費税法第2条第4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選択不適用届出書
- 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 消費税課税事業者届出書(特定期間用)
- 十四 特定期間の給与等支払額に係る書類(支払明細書(控)、源泉徴収簿等)
- 十五 特定新規設立法人に該当する旨の届出書
- 十六 高額特定資産の取得に係る課税事業者である旨の届出書
- 十七 その他の資料

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、監督職員に報告し、指示を受けるものとする。

(補償の要否の判定等)

第109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(「国土交通省の直轄の公共用地の取得等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9月25日付け国土交通省国土用第29号土地・建設産業局総務課長通知。別添-5参考)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(様式第12号)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9章 予備調査

第1節 調査

(予備調査)

第110条 予備調査とは、大規模工場等の敷地の取得等に伴い、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場合において、必要に応じて、第6章建物等の調査に先立ち企業の内容等及び敷地の使用実態の調査、想定される移転計画案の作成並びに移転が想定される建物等の概算補償額を算定し、建物等の影響の範囲または基準第30条に規定する通常妥当な移転先及び移転方法の認定に必要な予備的な調査を行うことをいう。

(企業内容等の調査)

第111条 予備調査に係る大規模工場等の企業内容等の調査は、移転計画案の検討に当たって重要な要素となる事項で、主として次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 所在地、名称及び代表者名
- 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及び他に大規模工場等を有している場合には、他大規模工場等と当該大規模工場等との関係
- 四 財務状況
- 五 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 六 製品等の製造（加工）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）
- 七 移転計画案の検討に当たって関係する法令とその内容
- 八 その他移転計画案の検討に必要と認められる事項

(敷地使用実態の調査)

第112条 予備調査に係る大規模工場等の敷地の使用実態の調査は、移転計画案の検討に当たって重要となる事項で、主として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、近隣の自動車保管場所の調査
 - (3) 原材料・製品等の置場の位置、形状及び寸法並びに品目及び数量
 - (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6号の製品等の製造（加工）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）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113条 予備調査に係る建物の調査は、前2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69条から第71条までに準ずる方法により行うものとする。この場合における建物調査は、間取平面、建築設備、構造概要、立面等、推定再建築費の概算額の積算並びに移転計画の作成に必要な概要調査及び概算補償額の算定を行うものとする。
- 2 前項の関連移転の検討の対象とする建物を定めるに当たっては、監督職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114条 予備調査に係る機械設備等（生産設備及び附帯工作物を含む。）の調査は、第111条及び第112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機械設備等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機械設備等について、第95条から第97条までに準ずる方法により行うものとする。この場合における機械設備等調査は、配置、機械名（種類）、規格等、概算額の積算並びに移転計画の作成に必要な概要調査及び概算補償額の算定を行うものとする。
- 2 前項の関連移転の検討の対象とする機械設備等を定めるに当たっては、監督職員の指示を受けるものとする。
 - 3 写真の撮影は、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115条 企業内容等の調査書は、第111条の調査結果を基に企業概要書（様式第13号の1）を用いて、作成するものとする。

(配置図)

- 第116条 予備調査に係る大規模工場等の配置図は、当該大規模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112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、当該大規模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、生産設備及び附帯工作物、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とする。

(建物、機械設備等の図面作成)

第117条 予備調査に係る大規模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118条 予備調査に係る大規模工場等の移転計画案は、第111条から第114条までの調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2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運用方針第16第1項(4)第1号から第3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)工程又は商品等の流れ(図式化したもの)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13号の2)
 - 七 移転工法(計画)各案の比較表(様式第13号の3)
- 2 前項の検討に当たり、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。
- 一 照応建物についての計画概要表(様式第10号の1、第10号の2)
 - 二 面積比較表(様式第10号の4)
 - 三 平面(間取り)の各案についての計画概要比較表(様式第10号の3)

第3節 算定

(補償概算額の算定)

第119条 前条で作成する移転計画案(2又は3案)の補償概算額の算定は、第115条から前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10章 移転工法案の検討

第1節 調査

(移転工法案の検討)

第120条 移転工法案の検討とは、大規模工場等の敷地の取得等に伴い、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場合において、必要に応じて、第6章建物等の調査及び第7章営業その他の調査と併せて企業の内容等及び敷地の使用実態の調査、想定される移転工法案を作成し、基準第30条に規定する通常妥当な移転先及び移転方法を検討することをいう。

(企業内容等の調査)

第121条 大規模工場等の企業内容等の調査は、移転工法案の検討に当たって重要な要素となる事項で、主として次の各号に掲げる事項について行うものとする。ただし、第115条の調査書の貸与を受けた場合には、その調査書を基に調査を行うものとする。

- 一 所在地、名称及び代表者名
- 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及び他に大規模工場等を有している場合には、他大規模工場等と当該大規模工場等との関係
- 四 財務状況
- 五 原材料、製品又は商品の主な仕入先又は販売先（得意先）
- 六 製品等の製造（加工）工程又は商品等の流れ（図式化したもの）
- 七 移転工法案の検討に当たって関係する法令とその内容
- 八 その他移転工法案の検討に必要と認められる事項

(敷地使用実態の調査)

第122条 大規模工場等の敷地の使用実態の調査は、移転工法の検討に当たって重要となる事項で、主として次の各号に掲げる事項について行うものとする。ただし、第112条の調査結果資料の貸与を受けた場合には、その資料を基に調査を行うものとする。

- 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、近隣の自動車保管場所の調査
 - (3) 原材料・製品等の置場の位置、形状及び寸法並びに品目及び数量
 - (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 次のいずれかにおける建物等の配置との関係

- (1) 前条第6号の製品等の製造(加工)工程又は商品等の流れ(図式化したもの)
- (2) 第111条第6号の製品等の製造(加工)工程又は商品等の流れ(図式化したもの)
- (3) 第102条第2号(2)の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

- 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123条 企業内容等の調査書は、第121条の調査結果を基に企業概要書(様式第13号の1)を用いて、作成するものとする。

(配置図)

第123条の2 移転工法案の検討に係る大規模工場等の配置図は、当該大規模工場等の敷地の移転工法案の検討の対象とした範囲について、第122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、当該大規模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、生産設備及び附帯工作物、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とする。

(移転工法案の作成)

第124条 大規模工場等の移転工法案は、第67条から第75条まで、第77条、第121条及び第122条の調査結果を基に、次の各号に掲げる内容で2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運用方針第16第1項(4)第1号から第3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)工程又は商品等の流れ(図式化したもの)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13号の2)
 - 七 移転工法(計画)各案の比較表(様式第13号の3)
- 2 前項の検討に当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、監督職員から、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 10 号の 1、第 10 号の 2）
- 二 面積比較表（様式第 10 号の 4）
- 三 平面（間取り）の各案についての計画概要比較表（様式第 10 号の 3）

（補償額の比較）

第 1 2 5 条 前条の移転工法案を作成したときは、運用方針第 16 第 1 項（4）第 4 号に定める補償額の比較を行うものとする。

2 第 1 項の検討に当たり、当該請負契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、監督職員から教示を得るものとする。

第 1 1 章 再算定業務

(再算定業務)

第 1 2 6 条 再算定業務とは、建物等の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。

(再算定の方法)

第 1 2 7 条 建物等の補償額の再算定は、次の各号の一に該当する場合を除くほか、従前の補償額の算定方法により行うものとする。

- 一 補償額の算定項目、算定方法等に係る基準、運用方針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補償額を算定する。この場合における移転工法は、監督職員の指示による。

第 1 2 章 補償説明

(補償説明)

第 1 2 8 条 補償説明とは、権利者に対し、土地の評価（残地補償を含む。）の方法、建物等の補償方針及び補償額の算定内容（以下「補償内容等」という。）の説明を行うことをいう。

(概況ヒアリング等)

第 1 2 9 条 受注者は、補償説明の実施に先立ち、監督職員から当該事業の内容、取得等の対象となる土地等の概要、移転の対象となる建物等の概要、補償内容、各権利者の実情及びその他必要となる事項について説明を受けるものとする。

2 受注者は、現地踏査後に補償説明の対象となる権利者等と面接し、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。

(説明資料の作成等)

第 1 3 0 条 権利者に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、現地踏査及び概況ヒアリング等の結果を踏まえ、次の各号に掲げる業務を行うものとし、これら業務が完了したときは、その内容等について監督職員と協議するものとする。

- 一 当該区域全体及び権利者ごとの処理方針の検討
- 二 権利者ごとの補償内容等の整理
- 三 権利者に対する説明用資料の作成

(権利者に対する説明)

第 1 3 1 条 権利者に対する説明は、次の各号により行うものとする。

- 一 2名以上の者を一組として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 権利者に対しては、前条において作成した説明用資料を基に補償内容等の理解が得られるよう十分な説明を行うものとする。

(記録簿の作成)

第132条 受注者は、権利者と面接し説明を行ったとき等は、その都度、説明の内容及び権利者の主張又は質疑の内容等を補償説明記録簿（様式第14号）に記載するものとする。

(説明後の措置)

第133条 受注者は、補償説明の現状及び権利者ごとの経過等を、必要に応じて、監督職員に報告するものとする。

2 受注者は、当該権利者に係る補償内容等のすべてについて権利者の理解が得られたと判断したときは、速やかに、監督職員にその旨を報告するものとする。

3 受注者は、権利者が説明を受け付けない若しくは当該事業計画、補償内容等又はその他の事項で意見の相違等があるため理解を得ることが困難であると判断したときは、監督職員にその旨を報告し、指示を受けるものとする。

第13章 事業認定申請図書等の作成

(事業認定申請図書等の作成)

第134条 事業認定申請図書等の作成とは、次の各号に掲げる図書の作成をいうものとする。

- 一 事業認定申請図書の作成
- 二 裁決申請図書の作成
- 三 明渡裁決申立図書の作成

(事業認定申請図書の作成)

第135条 事業認定申請図書の作成とは、土地収用法（昭和26年法律第219号。以下この章において「法」という。）第16条に規定する事業の認定を受けることを前提として、法第18条の規定による事業認定申請書及び添付書類（関係機関への意見照会書類を含む。）並びにこれに関連する参考資料を作成することをいい、次の区分によるものとする。

- 一 相談用資料作成
起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための事業認定申請図書（案）を作成するもの
- 二 申請図書作成
起業者が行う事業認定庁への事前相談の開始に伴い、相談用資料の更新、補足等を行い事業認定申請図書（案）を作成するもの

(事業計画の説明)

第136条 事業認定申請図書の作成に当たっては、当該事業認定申請に係る事業の目的、計画の概要及び申請区間等について監督職員等から説明を受けるものとする。

(現地踏査)

第137条 事業認定申請図書の作成に当たって行う現地踏査においては、事業認定申請に係る起業地を含む事業地の踏査を行うものとする。

(起業地の範囲の検討)

第138条 起業地の範囲の検討は、事業認定申請区間に係る発注者が貸与する事業計画図を基に、本体事業、附帯事業又は関連事業ごとに行うものとする。

- 2 前項による事業認定申請の範囲を検討したときは、監督職員と協議するものとする。

(事業認定申請図書の作成方法)

第139条 事業認定申請図書は、法第18条並びに法施行規則（昭和26年建設省令第33号。以下この章において「規則」という。）第2条及び第3条に定めるところに従うほか、監督職員が別途指示する作成要領等により作成するものとする。

(相談用資料の作成方法)

第140条 起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための事業認定申請図書（案）の作成は、前条の定めるところにより、法第20条の事業の認定の要件すべてに該当するように記載するものとし、以下の事項について作成するものとする。この場合において、事前相談に必要と認める参考資料をあわせて作成するものとする。

- 一 事業認定申請書（案）
- 二 事業計画書
- 三 関連事業に関する協議書（案）
- 四 法第4条地の調査及び管理者の意見書（案）
- 五 法令制限地に係る権限を有する行政機関の意見書（案）
- 六 免許・許認可等があったことを証明する書面又は行政機関の意見書（案）
- 七 その他必要な書面等

（相談用資料の添付図面の作成方法）

第141条 起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための事業認定申請図書（案）の添付図面の作成は、第139条の定めるところにより、法第20条の事業の認定の要件すべてに該当するように記載するものとし、次に掲げるものから必要と認められる図面を作成するものとする。この場合において、事前相談に必要と認める参考資料の添付図面をあわせて作成するものとする。

- 一 起業地表示図
- 二 法第4条地表示図
- 三 関連事業表示図
- 四 法第4条地管理者意見照会添付図
- 五 起業地計画図等
- 六 法令制限地表示図
- 七 許認可等土地表示図
- 八 参考資料として必要な図面
- 九 その他必要と認められる図面

（申請図書の作成）

第142条 起業者が行う事業認定庁への事前相談の開始に伴う事業認定申請図書（案）の作成は、監督職員の指示により既存の相談用資料を基に、既存の相談用資料の更新、補足等を行うものとする。

（裁決申請図書の作成）

第143条 裁決申請図書の作成とは、法第40条に規定する裁決申請図書及びこれに関連する参考資料を作成することをいう。

（裁決申請図書の作成方法）

第144条 裁決申請図書の作成は、法第40条に定める書類の作成をいい、主として次の項目について行うものとし、監督職員が別途指示する作成要領等により作成するものとする。

- 一 裁決申請書（案）
- 二 事業計画書
- 三 法第40条第1項第2号関係書類
- 四 規則第17条第2号イに定める書面
- 五 規則第17条第3号に定める書面
- 六 法第36条に定める土地調書（案）
- 七 起業地の位置を表示する図面
- 八 起業地及び事業計画を表示する図面
- 九 土地調書に添付する実測平面図
- 十 その他必要と認められる書面及び図面

（明渡裁決申立図書の作成）

第145条 明渡裁決申立図書の作成とは、法第47条の3に規定する明渡裁決申立図書及びこれに関連する参考資料を作成することをいう。

（明渡裁決申立図書の作成方法）

第146条 明渡裁決申立図書の作成は、法第47条の3に定める書類の作成をいい、主として次の項目について行うものとし、監督職員が別途指示する作成要領等により作成するものとする。

- 一 明渡裁決申立書（案）
- 二 法第47条の3第1項第1号関係書類
- 三 規則第17条の6第1号に定める書面
- 四 規則第17条の6第2号に定める書面
- 五 法第36条に定める物件調書（案）
- 六 物件調書に添付する図面
- 七 その他必要と認められる書面及び図面

第14章 地盤変動影響調査等

第1節 調査

(地盤変動影響調査)

第147条 地盤変動影響調査とは、直轄事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により建物その他の工作物（以下この章において「建物等」という。）に損害等が生ずるおそれがあると認められる場合に、工事の着手に先立ち又は工事の施行中に行う建物等の配置及び現況の調査（以下「事前調査」という。）並びに工事の施行に起因する地盤変動により損害等が生じた建物等の状況の調査（以下「事後調査」という。）をいう。

(調査)

第148条 地盤変動影響調査は、地盤変動影響調査算定要領（平成24年3月30日付け国土用第51号土地・建設産業局地価調査課長通知）により行うものとする。

2 前項により難しい場合は、監督職員の指示により必要な調査を行うものとする。

(費用負担の要否の検討)

第149条 損害等をてん補するために必要な費用負担の要否の検討は、発注者が事前調査及び事後調査の結果を比較検討する等をして、損傷箇所の変化又は損傷の発生が直轄事業に係る工事の施行によるものと認められるものについて、建物等の全部又は一部が損傷し、又は損壊することにより、建物等が通常有する機能を損なっているものであるかの検討を行うものとする。

2 前項の検討結果については、速やかに監督職員に報告するものとする。

第2節 算定

(費用負担額の算定)

第150条 損害等が生じた建物等の費用負担額の算定は、地盤変動影響調査算定要領により行うものとする。

2 前項により難しい場合は、監督職員の指示する方法により費用負担額の算定を行うものとする。

第3節 費用負担の説明

(費用負担の説明)

第151条 費用負担の説明とは、直轄事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る費用負担額の算定内容等（以下「費用負担の内容等」という。）の説明を行うことをいう。

(概況ヒアリング等)

第152条 受注者は、費用負担の説明の実施に先立ち、監督職員から当該工事の内容、被害発生の時期、費用負担の対象となる建物等の概要、損傷の状況、費用負担の内容等、各権利者の実情及びその他必要となる事項について説明を受けるものとする。

2 受注者は、現地踏査後に費用負担の説明の対象となる権利者等と面接し、費用負担の説明を行うことについての協力を依頼するものとする。

[注] 前2節と併せて発注する場合は、「第152条 削除」とする。

(説明資料の作成等)

第153条 権利者に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、現地踏査及び概況ヒアリング等の結果を踏まえ、次の各号に掲げる業務を行うものとし、これら業務が完了したときは、その内容等について監督職員と協議するものとする。

- 一 説明対象建物等及び権利者ごとの処理方針の検討
- 二 権利者ごとの費用負担の内容等の確認
- 三 権利者に対する説明用資料の作成

[注] 前2節と併せて発注する場合は、下線部分を削除する。

(権利者に対する説明)

第154条 権利者に対する説明は、次の各号により行うものとする。

- 一 2名以上の者を一組として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 権利者に対しては、前条において作成した説明用資料を基に費用負担の内容等の理解が得られるよう十分な説明を行うものとする。

(記録簿の作成)

第155条 受注者は、権利者と面接し説明を行ったとき等は、その都度、説明の内容及び権利者の主張又は質疑の内容等を補償説明記録簿(様式第14号)に記載するものとする。

(説明後の措置)

第156条 受注者は、費用負担の説明の現状及び権利者ごとの経過等を、必要に応じて、監督職員に報告するものとする。

- 2 受注者は、当該権利者に係る費用負担の内容等のすべてについて権利者の理解が得られたと判断したときは、速やかに、監督職員にその旨を報告するものとする。
- 3 受注者は、権利者が説明を受け付けない又は費用負担の内容等若しくはその他事項で意見の相違等があるため理解を得ることが困難であると判断したときは、監督職員にその旨を報告し、指示を受けるものとする。

第15章 写真台帳の作成

(写真台帳の作成)

第157条 受注者は、第6章、第7章、第9章、第10章及び第14章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を作成するものとする。

一 第6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6章及び第7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及び建物の主要な構造部分並びに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7章に定める調査のうち、動産に関する調査と併せて行う写真の撮影は、動産の種類、形状、収容状況等が容易にわかるものとする。

四 第7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9章、第10章及び第14章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、監督職員の指示により前各号に準じて行うものとする。

六 第14章に定める調査等と併せて行う写真の撮影は、地盤変動影響調査算定要領により行うものとする。

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、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者の氏名を記載するものとする。

第16章 土地調書等の作成

(土地調書等の作成)

第158条 受注者は、第3章、第4章、第6章及び第7章に定める業務の成果物により、土地調書(様式第15号)及び物件調書(様式第16号)を作成するものとする。

様式第1号

年 月 日

殿

住所
氏名

貸与品等引渡通知書

下記のとおり貸与品等を引渡します。

業 務 名			契約年月日	年 月 日
品 目	規 格	単 位	数 量	備 考

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第2号

年 月 日

殿

受注者 住 所
氏 名
主任担当者

貸 与 品 等 受 領 書

下記のとおり貸与品等を受領しました。

業 務 名			契約年月日			年 月 日
品 目	規 格	単 位	数 量			備 考
			前回まで	今 回	累 計	
						月 日から 月 日まで の今回受領分

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第3号

年 月 日

殿

受注者 住 所
氏 名
主任担当者

貸 与 品 等 精 算 書

下記のとおり貸与品等を精算します。

業 務 名			契 約 年 月 日			年 月 日
品 目	規 格	単 位	数 量			備 考
			支 給 数 量	使 用 数 量	残 数 量	
主任監督員 証 明 欄	上記精算について調査したところ事実に相違ない ことを証明する。 年 月 日 (官職氏名)					物 品 管 理 簿 登 記
						年 月 日

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第4号

年 月 日

殿

受注者 住 所
氏 名
主任担当者

貸 与 品 等 返 納 書

下記のとおり貸与品等の使用残を返納します。

業 務 名			契約年月日	年 月 日
品 目	規 格	単 位	数 量	備 考

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第5号

年 月 日

殿

受注者 住 所
氏 名
主任担当者

障 害 物 伐 除 報 告 書

年 月 日契約の ため、障害物を伐除したの
で用地調査等業務共通仕様書第19条第2項の規定に基づき、別紙調査表を添えて報告しま
す。

- (注) 1 別紙調査表は、立竹木調査表等に準じて作成するものとする。
2 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第 6 号の 1

土地の登記記録調査表（一覽）

整理番号	表題部			権利部			備考
	所在	地番	地目	地積㎡	区		
					甲	乙	
				所有者	住所	有無	

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判横とする。

様式第 6 号の 2

土 地 調 査 表

土 地 調 査 表										整理 番号	
不 動 産 登 記 簿			分 割 の 部			用 地			登 記 録 調 査	調 査 年 月 日	調 査 者
表		題 部	権 利 部			符 号			法 人 登 記 簿 又 は 商 業 登 記 簿 調 査		
所 在 地	都 府 県	都 市 区							法 人 登 記 簿 又 は 商 業 登 記 簿 調 査		
	町 村	大 字							戸 籍 簿 等 調 査		
地 番		地 目				残 地			現 況 調 査		
地 積						符 号			課 税 評 価 格		
所 有 者									所有権以外の権利又は仮登記の調査		
備 考											
戸 登 業 籍 記 登 簿 簿 等 又 簿 法 は 調 査 人 商 査			現 況 調 査			地 目			その 他 土 地 等 の 評 価 に 必 要 な 資 料 の 調 査		

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格 A 列 4 判横とする。

様式第7号の1

建物の登記記録調査表（一覧）

整理番号	所在地番	表題部						権利部		備考
		家屋番号	種類	構造	床面積	原因及びその日付	甲所有者	乙区有無		

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判横とする。

様式第7号の2

建物の登記記録調査表

調査年月日		調査者		整理番号		
表題部（主たる建物の表示、附属建物の表示）						
所在				家屋番号		
種類		構造		床面積		
登記原因及びその日付						
所有者						
権利部甲区欄（所有権）						
登記 名義 人	氏名、名称				共有持分	
	住所、所在地					
	氏名、名称				共有持分	
	住所、所在地					
権利部乙区欄（所有権以外の権利）						
登 記 名 義 人	氏名、名称					
	住所、所在地					
	権利の種類			権利の内容		
	権利の始期			存続期間		
	氏名、名称					
	住所、所在地					
	権利の種類			権利の内容		
	権利の始期			存続期間		
仮登記の内容						

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第8号の1

権利者調査表（土地）

調査年月日		調査者		整理番号	
権利者が法人以外	登記名義人の氏名				生年月日 死亡年月日
	登記名義人の住所				
	相続関係			相続系統図	別紙
	相続人の氏名	生年月日 死亡年月日	被相続人との続柄	相続人の住所	
法定代理人等	氏名				
	住所				
財産管理人	氏名				
	住所				
権利者が法人	法人の名称				
	主たる事務所の所在地				
	法人の代表者	氏名			
		住所			
	破産管財人等	氏名			
		住所			

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第8号の2

権利者調査表（建物）

調査年月日				調査者			整理番号		
権利者が法人以外	登記名義人の氏名						生年月日		
	登記名義人の住所								
	相続関係						相続系統図	別紙	
	相続人の氏名	生年月日 死亡年月日	被相続人との続柄	相続人の住所					
法定代理人等	氏名								
	住所								
財産管理人	氏名								
	住所								
権利者が法人	法人の名称								
	主たる事務所の所在地								
	法人の代表者	氏名							
		住所							
	破産管財人等	氏名							
住所									

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第9号

年 月 日

殿

土地所有者

住 所

氏 名

関 係 人

住 所

氏 名

住 所

氏 名

”

”

土地境界立会確認書

起業 工事用地の測量のため下記記載
の土地の境界について、私共が現場で立ち会いのうえ、確認いたしました。

記

都 市 町
区 郡 村
県

対 象 地					対象地に対する隣接地					摘要
大字	字	地番	地目	公簿地積	大字	字	地番	地目	関係人	

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第10号の1

計画概要表（検討資料）

整理番号		検討月日		検討者		
所在地				用途地域	建ぺい率	
土地所有者				容積率	その他	
建物所有者				家族人員	占有者	
建物の構造概要		一階面積	二階面積	三階面積	延べ面積	主たる用途
(1)		，	，	，	，	
(2)		，	，	，	，	
(3)		，	，	，	，	
(4)		，	，	，	，	
計		，	，	，	，	
敷地面積(A)	，	事業用地率 (B)／(A)	，	特記事項		
事業用地 面積(B)	，	残地建築 可能面積	，			
残地又は建築 可能面積(C)	，	建築可能 延べ面積	，			
営 業 の 実 態						
業 種		基 本 額	収 益	円		
従 業 員 数			給 料	円		
一 か 月 の 売 上			固定経費	円		
			計	円		
検討結果						

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

様式第10号の2

計 画 概 要 表

所在地	敷地面積等の確認	m ²	特記事項
建物所有者	敷地面積		
土地所有者	郡・区・私	1. 残地実測図 2. 図上求積 3. その他 〔 〕	用に 関係 (る 機能 の)
道路計画道路等	42条2項 道路後退距離		
敷地に接面 する道路	区域外・区域外・市街化調整区域	構 造 係 係 (る 基 礎 の)	設 備 に 係 る も の
関係	都市計画		
	区域・地区		
	防火指定		
建築 基 準 法 関 係	22条・23条 指定地域	防火・準防火・無指定	設 備 に 係 る も の
	建ぺい率	防火しなければならぬ範囲	
	角地適用	() % 敷地に二以上の地域・地区のある場合 () %	
	容積率	有・無 (条件)	
	絶対高	() % 敷地に二以上の地域・地区のある場合 () %	
	建築協定	有・無 () m	
	壁面後退	有・無 ()	
斜線	有・無 ()		
北側斜線	有・無 ()	その他	
隣地斜線	有・無 ()		
道路斜線	有・無 ()		

注 計画道路等は、用地買収に基づいて新設道路又は河川敷等をいう。
用紙の大きさは、日本産業規格A列4判横とする。

様式第10号の3

計画概要比較表

項	目	A	B	C	案
敷地面積 m ² (.)	建ぺい率 (%)	・ %	・ %	・ %	・ %
	容積率 (%)	・ %	・ %	・ %	・ %
	建物(計画)延べ面積	・ m ²	・ m ²	・ m ²	・ m ²
	面積増減率	・ m ² (・ %)	・ m ² (・ %)	・ m ² (・ %)	・ m ² (・ %)
建築基準法その他法令上の問題点					
平面計画上の メリット及びデメリット	メリット = (M)				
	デメリット = (D)				
総合判断					
判定					

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判横とする。

様式第11号の1

居 住 者 調 査 表

(自家・家主)		調査者		調査年月日		整理番号	
建物所在地	都府県	郡市	区	町大字	字	番地	
建物所有者住所	都府県	郡市	区	町大字	字	番地	
建物所有者氏名又は名称	法人を代表する者の氏名及び住所			電話番号	局番(呼)		
土地の所有者住所・氏名							
建物取得年月日不明の時は推定	年 月 日	建物の取得方法		居住年月日不明の時は推定	年 月 日		
建 物 の 居 住 者							
続柄	氏名	生年月日		所在地	職業		
世帯主		年 月 日					
		年 月 日					
		年 月 日					
建物に借家・借間人が居住している場合							
貸家の別貸間	貸主	借家人氏名借間	家賃	貸家面積	権利金敷金	契約年月日	契約書の有無
			円	m ²	円		有・無
戸籍簿等の調査							
使用状況				住居面積			
摘要							
配偶者居住権に関する調査結果							
配偶者居住権の有無	有・無	存続期間	終身・年	権利の始期			
上記認定理由							
配偶者居住権者の氏名				配偶者居住権者の住所			

注1 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

注2 調査を行った項目についてのみ記載する。ただし、「配偶者居住権の有無」「上記認定理由」は、必ず調査結果を記載する。

様式第11号の2

居 住 者 調 査 表

(借家・借間)				調査者	調査年月日	整理番号
住 所	都 府 県	郡 市	区 町 村	大 字	字	番 地
氏 名 又 は 名 称				電 話 番 号	局 番 (呼)	
続 柄	氏 名	生 年 月 日	職 業	勤 務 先 所 在 地		
世帯主は 法律上 を 代 表 す る 者		年 月 日				
		年 月 日				
		年 月 日				
		年 月 日				
		年 月 日				
		年 月 日				
		年 月 日				
		年 月 日				
家主氏名		家 賃	月	円	権 利 金 敷	円
借家面積		借間面積		m ²	住居面積	m ²
借家・借間 契約年月日	年 月 日	契 約 期 間		年	貸 借 契 約 民 有 等 無 住 居 借 賃 の	
使用 状 況	入居日 年 月 日	入居 期 間		年		
備 考	家賃差について、特記すべき事情がある場合は、当該欄に記載する。					

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

消費税等調査表

(1/2)

		調査者		年月日	
		都道府県	郡市	町区	大字
調査対象者	住所	都道府県	郡市	町区	大字
	氏名又は法人・代表者名				
調査対象物件名・用途			調査対象物件の資産の区分		
			<input type="checkbox"/> 事業用資産 <input type="checkbox"/> 家事共用資産		
基準期間	年 月 日 ~ 年 月 日				
前年(個人)又は前事業年度	年 月 日 ~ 年 月 日				
調査・収集した資料	<input type="checkbox"/> 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)」 <input type="checkbox"/> 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)」 <input type="checkbox"/> 基準期間に対応する「所得税又は法人税確定申告書(控)」 <input type="checkbox"/> 消費税簡易課税制度選択届出書 <input type="checkbox"/> 消費税簡易課税制度選択不適用届出書 <input type="checkbox"/> 消費税課税事業者選択届出書 <input type="checkbox"/> 消費税課税事業者選択不適用届出書 <input type="checkbox"/> 消費税課税事業者届出書 <input type="checkbox"/> 消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書 <input type="checkbox"/> 法人設立届出書 <input type="checkbox"/> 個人事業の開廃業等届出書 <input type="checkbox"/> 消費税の新設法人に該当する旨の届出書 <input type="checkbox"/> 消費税課税事業者届出書(特定期間用) <input type="checkbox"/> 特定期間の給与等支払額に係る書類(支払明細書(控)、源泉徴収簿等) <input type="checkbox"/> 特定新規設立法人に該当する旨の届出書 <input type="checkbox"/> 高額特定資産の取得に係る課税事業者である旨の届出書 <input type="checkbox"/> その他の資料				

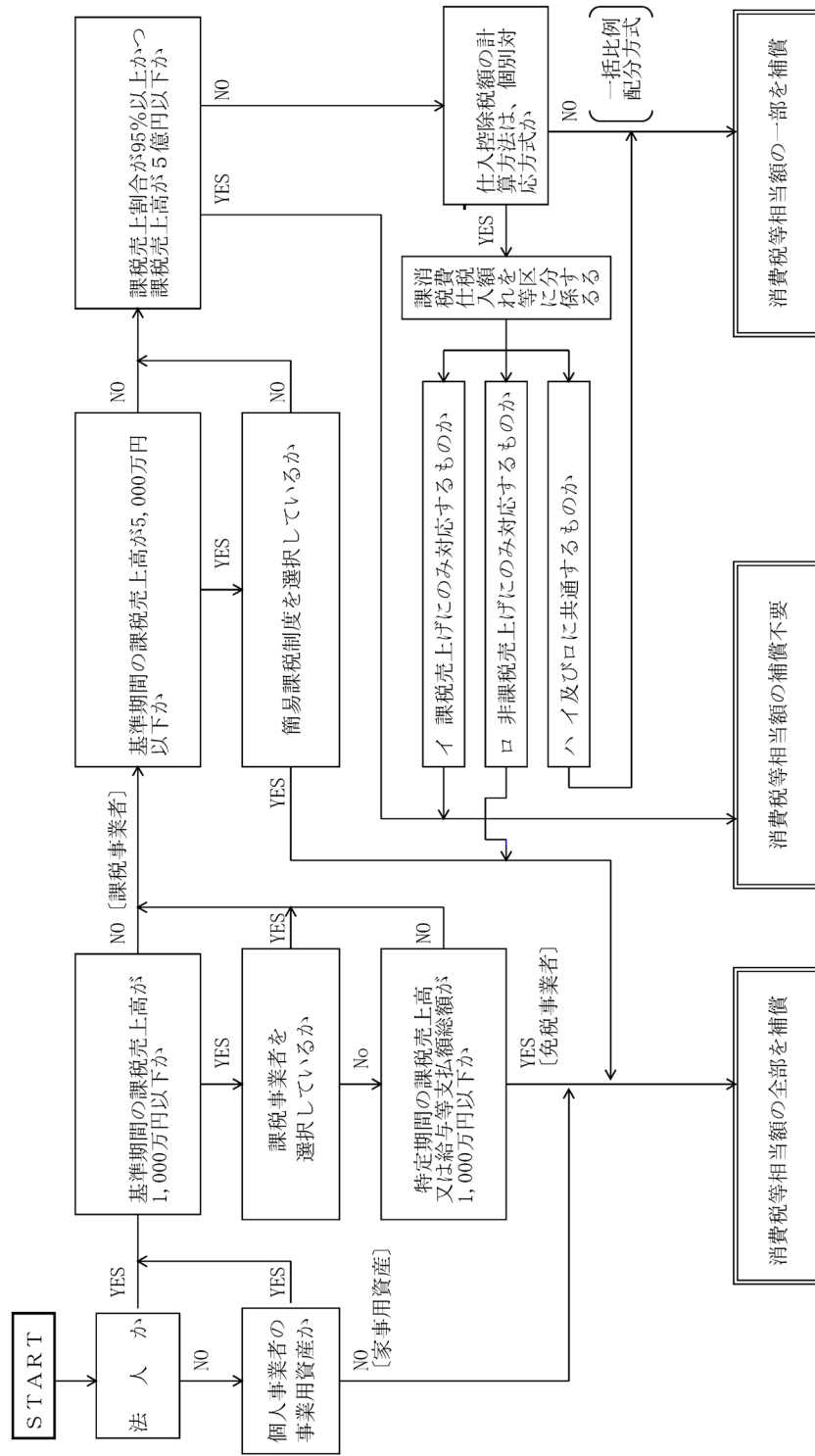
(注) 1 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判縦とする。

2 本調査表には、消費税等相当額補償の要否判定フロー(標準)を添付すること。

(2/2)

本 則 課 税 事 業 者 関 係	資 料	前年（個人）又は前事業年度の 「消費税及び地方消費税確定申告書（控）」		<input type="checkbox"/> 有（下記へ） <input type="checkbox"/> 無	
		「消費税課税売上割合に準ずる割合の適用承認書 類」の有無及び承認割合について ※本資料は補償対象物件が共用（課税・非課税資 産である場合のみ収集する。		<input type="checkbox"/> 有（個別対応方式の共 用資産へ） <input type="checkbox"/> 無（下記へ）	
	補 償 用 課 税 売 上 割 合	① 課税資産の譲渡等の対価の額（税抜き）		_____ 円	
		② 資産の譲渡等の対価の額（税抜き）		_____ 円	
		③ 土地買収代金額等 （区分地上権、地役権設定代金を含む）		_____ 円	
	補 償 用 課 税 売 上 割 合 の 算 出	① _____ 円		= _____ %	
		② _____ 円 + ③ _____ 円			
	補 償 用 課 税 売 上 割 合 の 率	補 償 用 課 税 売 上 割 合 率	<input type="checkbox"/> 95%以上である <input type="checkbox"/> 95%未満である（下記へ）		
	補 償 用 課 税 売 上 割 合 の 率	補 償 用 課 税 売 上 高 の 額	<input type="checkbox"/> 5億円超えである（下記へ） <input type="checkbox"/> 5億円以下である		
	採 用 方 式	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）」	<input type="checkbox"/> 一括比例配分方式を採用している （一括比例配分方式へ） <input type="checkbox"/> 個別対応方式を採用している （個別対応方式へ）		
個 別 対 応 方 式	補償対象物件	<input type="checkbox"/> イ 課税売上げにのみ対応するもの <input type="checkbox"/> ロ 非課税売上げにのみ対応するもの <input type="checkbox"/> イ及びロに共通するもの（下記へ）			
個 別 対 応 方 式 の 共 用 資 産	一 部 補 償	消費税等相当額 × (1 - 補償用課税売上割合又は共用資産の承認割合) 円 × (1 - 0. _____) =			
一 括 比 例 配 分 方 式		消費税等相当額 × (1 - 補償用課税売上割合) 円 × (1 - 0. _____) =			

消費税等相当額補償の要否判定フロー（標準）



(注) ① 消費税等相当額とは、消費税及び地方消費税相当額をいう。
 ② 上記フローは、消費税等相当額補償の要否判定の目安であるため、収集資料等により補償の要否を個別に調査・判断の上、適正に損失の補償等を算定するものとする。
 ③ 消費税等相当額の要否判定経路を未書き等で記入するものとする。

様式第 13 号の 1

企 業 概 要 書

所在地										
名称及び 代表者名										
業種										
製造、加工 販売等品目										
原材料、製品 及び商品類										
主な仕入先 販売先										
移転工法検 討上留意事 項										
敷地面積 (A)	m ² ・	事業用地積 面 (B)	m ² ・	容積率	%	(B) (A)				その他
						用途地域	建ぺい率	容積率	その他	
用途地域等の 公法上の規制										
特記事項										
	組 織 図					製品等の製造工程流れ図				

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格 A 列 4 判横とする。

様式第 13 号の 2

移転工法（計画）案検討概要書

項目	A	B	C	案
移転計画の概要 （建物、機械設 備等の移転方法 及び移転期間）				
移転計画の特長 （メリット）				
移転計画の 問題点 （デメリット）				
移転費用概算額				
総合判断				

(注) 1 用紙の大きさは、日本産業規格 A 列 4 判縦とする。

2 項目については、調査した内容に応じて、適宜、追加削除すること。

様式第 1 3 号の 3

移転工法（計画）各案の比較表

項 目	A 案	B 案	C 案
移転対象建物の 範囲及び移転の 方法 (補償建物の棟 数面積、概算 額、その他)			
主たる工作物（ 機械設備等）の 移転範囲及び方 法 (機種名、概算 額、その他)			
敷地内の動線 (駐車場、緑地、 原料、製品等の 置場面積) の確 保状況			
営業補償等に係 るもの (休業する部門 補償概算額、そ の他)			

(注) 1 用紙の大きさは、日本産業規格 A 列 4 判縦とする。

2 項目については、調査した内容に応じて、適宜、追加削除すること。

様式第14号

補償説明記録簿

説明場所							
説明年月日		年	月	日	時間	自	至
出席者	説明者						
	相手方						
説明内容及び質疑							
特記事項							
主任監督員		監督員		主任担当者		担当者	

様式第15号

土地調書

国土交通省が施行する 工事のために必要な土地について下記のとおり調書を作成する。

年 月 日

事務所長 _____ ,
調査責任者氏名 _____ ,

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

年 月 日 土地所有者住所 _____ ,
氏名又は名称 _____ ,

年 月 日 関係人住所 _____ ,
氏名又は名称 _____ ,

記

都 郡 町 _____ 地内
府 区 村 _____
県 市 村 _____

大字	字	地番	公 簿		取得し、又は使用しようとする土地		所有権以外の権利のうち用益物権等		所有権以外の権利のうち担保物権等		摘 要
			地目	地積	現況地目	面積	種類	権利者の氏名	種類	権利者の氏名	

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4判横とする。

様式第16号

物 件 調 書

国土交通省が施行する
とおり調書を作成する。

取得
工事のため、移転の対象となる物件について、下記の
使用

年 月 日

事務所長
調査責任者氏名

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

年 月 日 物件所有者住所
氏名又は名称

年 月 日 関係人 住所
氏名又は名称

記

都 郡 町
府 区 地内
県 市 村

大字	字	地番	種類	形状 寸法	単位	数量	所有権以外の権 利の種類	関係人の 氏名	土地所有 者の氏名	移転義務 の有無	摘 要

様式第17号

年 月 日

殿

受注者 住所
氏名

担 当 技 術 者 通 知 書

業務の名称

年 月 日付で契約締結した上記業務の担当技術者を下記の者に定めましたので、別紙担当技術者経歴書を添えて通知します。

記

担当技術者氏名	担当する補償業務の名称	備 考

(注)用紙の大きさは、日本産業規格A列4番縦とする。

別紙

担 当 技 術 者 経 歴 書

1 氏名及び生年月日

1 現住所

1 最終学歴 年 月 日 卒業

1 法令による免許等 年 月 日 取得
〔以下列記〕

1 職 歴 年 月 日
〔以下列記〕

1 賞 罰

上記のとおり相違ありません。

年 月 日

本人

(注)職歴については、担当した業務経歴を記入する。

様式第 18 号

用地調査等業務の施行に関する指示票		
年 月 日		
業 務 の 名 称		
指 示 事 項	添付図面 葉	
	総 括 監 督 員	
	主 任 監 督 員	
	監 督 員	
上記事項について指示します。		
上記指示について承諾しました。	主 任 担 当 者	
年 月 日	担 当 技 術 者	

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格 A 列 4 版縦とする。

様式第19号

用地調査等業務の施行に関する承諾書		
年 月 日		
業務の名称		
承 諾 事 項	添付図面 葉	
	主任担当者	
	担当技術者	
上記事項について承諾願います。		
上記事項を承諾します。 年 月 日	総括監督員	
	主任監督員	
	監督員	

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4版縦とする。

様式第20号

用地調査等業務の施行に関する協議書				
年 月 日				
業務の名称				
協 議 事 項				
摘 要				
上記事項について協議します。 年 月 日	総括監督員		主任担当者	
	主任監督員		担当技術者	
	監督員			

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4版縦とする。

様式第21号

打 合 せ 記 録 簿

業務の名称						
打合せ場所						
打合せ年月日		年	月	日 ()	時 間	自 至
出席者	発注者					
	受注者					
打 合 せ 内 容 及 び 質 疑						
特 記 事 項						
総括監督員	主任監督員	監 督 員	主任担当者	担当技術者		

(注) 用紙の大きさは、日本産業規格A列4版縦とする。