

- (1) 建物の延べ床面積は、2-5 図面等に表示する数値及び面積計算第3項で算出した数値とする。
- (2) 構造材、仕上げ材その他の数量は、2-6 計算数値の取扱い第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。

2-8 補償額等の端数処理

1. 補償額等の算定を行う場合の資材単価等の端数処理は、原則として、次の各号によるものとする。
 - (1) 補償額算定に必要となる資材単価等は、次によるものとする。
 - ① 100円未満のとき1円未満切り捨て
 - ② 100円以上10,000円未満のとき10円未満切り捨て
 - ③ 10,000円以上のとき100円未満切り捨て
 - (2) 建物等の移転料の算定のための共通仮設費及び諸経費等にあつては、100円未満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。
 - (3) 建物の1平方メートル当たりで算出する単価（現在価格等）は、100円未満切り捨てとする。
 - (4) 各補償金における補償額は、円未満切り捨てるものとする。
 - (5) 工作物等の補償単価は、次によるものとする。
 - ① 100円未満のとき1円未満切り捨て
 - ② 100円以上10,000円未満のとき10円未満切り捨て
 - ③ 10,000円以上のとき100円未満切り捨て

第3章 権利調査

第1節 調査

3-1 権利調査

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聞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ものとする。

3-2 地図等の転写

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。

この場合において、土地改良事業及び土地区画整理事業の箇所では換地処分が行われる計画があるものについては、調査職員の指示により、その換地計画図の転写も併せて行うものとする。

- (1) 転写した地図には、地図の着色に従って着色する。
 - (2) 転写した地図には、方位、縮尺、市区町村名、大字名、字名（隣接字名を含む。）及び地番を記載する。
 - (3) 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。
2. 地積測量図等の転写は、調査区域内の土地について、管轄登記所に地積測量図等が存する場合に、これを転写により行うものとする。

3-3 土地の登記記録の調査

土地の登記記録の調査は、3-2 地図等の転写で作成した地図から調査区域内の土地について管轄登記所の登記記録の登記事項証明書等の交付を受け、次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

なお、隣接地についても管轄登記所の登記記録の登記事項証明書等の交付を受け確認するものとする。

- (1) 土地の所在及び地番、不動産番号並びに当該地番に係る最終支号
- (2) 地目及び地積
- (3) 登記名義人の氏名等及び住所等並びに登記年月日及び登記原因
- (4) 共有土地については、共有者の持分
- (5) 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
- (6) 仮登記等があるときは、その内容
- (7) その他必要と認める事項

3-4 建物の登記記録の調査

建物の登記記録の調査は、3-2 地図等の転写で作成した地図から調査区域内に存する建物に係る次の各号に掲げる登記事項について行うものとする。

- (1) 建物の所在地、不動産番号、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
- (2) 登記名義人の氏名等及び住所等
- (3) 共有建物については、共有者の持分
- (4) 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
- (5) 仮登記等があるときは、その内容
- (6) その他必要と認める事項

3-5 権利者の確認調査

1. 権利者の確認調査は、3-3 土地の登記記録の調査及び3-4 建物の登記記録の調査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（以下「戸籍簿等」という。）の交付を受け行うものとする。
 - (1) 戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等
 - (2) 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。
 - (1) 権利者の氏名、住所及び生年月日
 - (2) 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関係説明図を作成する。
 - (3) 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
 - (4) 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。
 - (1) 法人の名称及び主たる事務所の所在地
 - (2) 法人を代表する者の氏名及び住所
 - (3) 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っては、破産管財人等の氏名及び住所
4. 3-4 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、居住者等からの聞き取りを基に調査を行うものとする。
5. 前4項の調査に伴い戸籍簿等の交付を受ける場合は、受注者が交付申請書等を作成し、発注者は送達及び証拠書（戸籍簿等の写等）の受取りを行い、当該書類を受注者に引き渡すものとする。

3-6 登記記録外の権利関係の調査

受注者は、前各条のそれぞれの調査のほか、土地又は建物の調査において、当該土地又は建物にかかる賃貸借、使用貸借による権利、その他（土地又は建物の登記記録と異なる真正の所有者が発見された場合も含む）について、これらの権利の内容並びに権利者の住所及び氏名又は名称を当事者からの聴取等より調査するものとする。

3-7 墓地管理者等の調査

墓地管理者等の調査は、調査区域内に存する墓地又は墳墓の権利関係について、次の各号により行うものとする。

- (1) 墓地の所有者及び管理者（以下「墓地管理者」という。）の調査

墓地管理者の調査は、土地の登記記録の調査及び管轄する保健所、市区町村職員、集落の代表者等、寺院の代表役員等からの聞き取りによるものとする。

この場合において、墓地管理者が宗教法人のときは、宗教法人の登記記録等により次に掲げる事項を調査するものとする。

- ① 名称

- ② 事務所の所在地
 - ③ 包括団体の名称及び宗教法人・非宗教法人の別
 - ④ 代表権を有する者の氏名、住所及び資格
 - ⑤ 財産処分等に関する規則がある場合は、その事項
 - ⑥ 永代使用料（入壇志納金）に関する事項
 - ⑦ その他必要と認める事項
- (2) 墓地使用（祭祀）者の調査
- ① 墓地使用者の画地ごとに、墓地管理者等から墓地の使用（祭祀）者の氏名、住所等について聴取するものとする。この場合において、墓地の使用者から維持・管理の委任を受けている者がいるとき又は墓地使用名義人と現実の使用者（祭祀を主宰する者）が異なっている場合には、その原因と受任者、承継人等の氏名及び住所を調査するものとする。
 - ② それぞれの墓地の画地については、前号の調査を基に墓地管理者と協議し、墓地の使用（祭祀）者を確認するものとする。
- (3) 墓地使用（祭祀）者単位の霊名簿（過去帳）の調査
- 前2号で確定した墓地使用（祭祀）者（未確認のものを含む。）を単位として、墓地管理者が管理する霊名簿（過去帳）及び墓地使用（祭祀）者から次に掲げる事項を聴取するものとする。
- ① 法名（戒名）
 - ② 俗名、性別及び享年
 - ③ 死亡年月日
 - ④ 火葬、土葬の区分
 - ⑤ 墓地使用者単位の霊数
 - ⑥ その他必要と認める事項

第2節 調査書等の作成

3-8 転写連続地図の作成

3-2 地図等の転写第1項により転写した地図は、各葉を転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。

- (1) 工事計画平面図等に基づく土地の取得等の予定線
- (2) 3-3 土地の登記記録の調査第1号で調査した登記名義人の氏名等
- (3) 管轄登記所名、転写年月日及び転写を行った者の氏名

3-9 調査書の作成

1. 3-3から3-7までに調査した事項については、土地の登記記録調査表、建物の登記記録調査表、権利者調査表、共有者調査書、戸籍簿等調査表、墓地管理者調査表及び墓地使用（祭祀）者調査表に所定の事項を記載するものとする。
2. 各調査表の編綴は、所在ごとに地番順で行うものとする。