

## 第5章 登記資料収集整理等

### 5-1 登記資料収集整理

登記資料収集整理とは、土地等の取得又は権利設定等に伴い、不動産登記法等で規定する登記に必要な資料等の収集整理を行うことをいうものとする。

### 5-2 地積測量図等の作成

取得等の区域内の土地が一筆の土地の一部であるため、分筆を必要とする場合又は地積の更正等が必要と認められる場合には、不動産登記法等で規定する方法で、分筆登記等に必要となる地積測量図、土地所在図及び土地調査書を作成するものとする。

### 5-3 協議

受注者は、5-1 登記資料収集整理で規定する資料等の収集整理に当たり、管轄登記所等との折衝の結果、その処理に困難なものがある場合には、調査職員と協議し、指示を受けるものとする。

### 5-4 責務

受注者は、発注者が土地等の取得又は権利設定等について、管轄登記所に対し嘱託書を提出し、登記済証書又は登記完了証が交付されるまでの間、発注者を補助するものとする。

## 第6章 建物等の調査

### 第1節 調査等

#### 6-1 建物等の調査

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ものとする。

#### 6-2 建物等の調査区分

調査区域内に存する建物等の調査を行う場合は、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（I）用地調査等共通仕様書「別記4」の建物等区分表によるものとする。

#### 6-3 建物等の配置等

1. 次条以降の建物等の調査に当たっては、あらかじめ当該権利者が所有し、又は使用する一面の敷地ごとに、次の各号に掲げる建物等の配置に関する調査を行うものとする。
  - (1) 建物、工作物及び立竹木の位置
  - (2) 敷地と土地の取得等の予定線の位置
  - (3) 敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等
  - (4) 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、調査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。

#### 6-4 法令適合性の調査

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「土地改良事業に伴う用地等の取得および損失補償要綱（昭和38年3月23日38農地第251号（設））」（以下「要綱」という。）第26条第2項ただし書きに準じ、補償の要否の判定に必要となる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調査職員と協議するものとする。

- (1) 調査時
- (2) 建設時又は大規模な増改築時

#### 6-5 木造建物

1. 木造建物〔Ⅰ〕の調査は、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（Ⅰ）用地調査等共通仕様書「別記5」木造建物〔Ⅰ〕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、「土地改良事業に伴う用地等の取得および損失補償要綱の運用方針について（昭和46年1月11日45農地D第994号（設））」（以下「運用方針」という。）第15付録別表第11の補正項目に準じ、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。

#### 6-6 木造特殊建物

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。

#### 6-7 非木造建物

1. 非木造建物〔Ⅰ〕の調査は、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（Ⅰ）用地調査等共通仕様書「別記6」非木造建物〔Ⅰ〕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。

#### 6-8 機械設備

機械設備の調査は、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（Ⅰ）用地調査等共通仕様書「別記7」機械設備調査積算要領（以下、「機械設備要領」という。）により行うものとする。

#### 6-9 生産設備

1. 生産設備の調査は、次の各号について行うものとする。
  - (1) 生産設備の配置状況。調査に当たり必要があると認められるときは、平板測量等を行う。

- (2) 種類（使用目的）
- (3) 規模（形状、寸法）、材質及び数量
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 当該設備の取得年月日及び耐用年数
- (7) その他補償額の算定に必要と認められる事項
- (8) 当該設備の概要が把握できる写真の撮影

#### 6-10 附帯工作物

附帯工作物の調査は、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（I）用地調査等共通仕様書「別記8」附帯工作物調査積算要領（以下、「附帯工作物要領」という。）により行うものとする。

#### 6-11 庭園

庭園の調査は、次の各号について行うものとする。

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

#### 6-12 墳墓

墳墓の調査は、次の各号について行うものとする。

- (1) 墓地の配置の状況、墓地使用者（祭祀者のこと。以下同じ。）ごとの画地及び通路等の配置の状況。配置の調査は、墓地管理者の立会いを得て平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量以外で行うことが可能なものにあつては、他の方法により行うことができる。
- (2) 墓地使用者ごとの墓石の形状、寸法、構造及び種類
- (3) 墓地使用者ごとの墓誌等の形状、寸法及び種類
- (4) 墓地使用者ごとのカロートの形状、寸法及び種類（石造又はコンクリート造）。不可視部分については、墓地使用者又は墓地管理者からその状況を聴取する。
- (5) 墓地使用者ごとのその他の石積、囲障、立竹木等の種類、形状、寸法及び数量
- (6) その他補償額の算定に必要と認められる事項
- (7) 墓地及び墳墓の概要が把握できる写真の撮影

#### 6-13 立竹木

1. 立竹木の調査は、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（I）用地調査等共通仕様書「別記4」表3の区分ごとに「別記9」立竹木等調査要領及び次の各号により行うものとする。

(1) 庭木等（観賞樹、効用樹、風致木、その他）の調査

- ① 権利者の画地ごとに立木の位置を調査する。当該画地の一部を取得等するときは、取得等する部分と残地の部分とに区分し、立木の位置を図面に表示するとともに番号（寄植及び連植であって同樹種、同寸法の場合は、同番号とする。）を付す。
- ② 立木については、樹種名、根本周囲、幹周、胸高直径、枝幅、樹高、管理の程度（表1の判定基準による区分）等を調査するものとする。

表1 庭木等の管理程度の判定基準

判断基準	区分
年2回程度以上の手入れ（剪定）が行われ樹型が整っているもの	良い
年1回程度の手入れ（剪定）を行っているもの	やや良い
上記以外のもの	普通

③ 観賞用竹（ほていちく、きんめいちく、なりひらたけ、かんちく等）については、5本程度を1株として、その位置を①の図面に表示するとともに番号を付すものとする。

④ 芝、地被類、草花等については、植込みの面積を調査する。

(2) 用材林立木の調査

- ① 権利者ごとに、原則として、毎木調査により、樹種、胸高直径、林令（又は植林年次）、人工林・天然生林の別、調査対象の土地、1ヘクタール当たりの植栽本数、管理の程度（表2の管理程度の判定基準による区分）等を調査する。

表2 用材林の管理程度の判定基準

判定基準	区分
管理（間伐材）を施しており適正な立木密度が確定されている山林	適正
概ね10年以上、管理（間伐等）を施しておらず、適正な立木密度が確保されていない山林（下刈り、枝打ち等が十分に行われていない状況であって且つ1ヘクタール当たりの植栽本数が2齢級以前の適正本数よりも上回っている状況）	未管理

②調査職員から、標準地調査法により調査を実施する旨の指示があったときは、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（I）用地調査等共通仕様書「別記9」立竹木等調査要領及び次により行うものとする。

ア 権利者ごとに、当該土地に植栽されている立木を樹種ごとに一括して取扱うことが相当と認められる区域を決定し、調査する。ただし、同樹種区域であっても立木

の粗密度、径級、配置、成育状況、植林年次が異なっていると認められる場合には、これらが異なるごとの範囲を調査し、区分する。

イ アで定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）1,000平方メートル程度を定め、当該範囲内にある樹種名、胸高直径、本数及び樹令（又は植林年次）を調査する。なお、アで定めた区域が5,000平方メートル程度以下の場合には、標準地の面積を当該区域面積の10パーセント程度をもって行う。

(3) 薪炭林立木の調査

前号用材林立木の調査に準じて行うものとする。

(4) 収穫樹の調査

樹種、胸高直径、幹周、樹高、樹齡（又は植付年次）、管理の程度等を調査する。

樹園地に囲障、吊り棚等の工作物が存するときは、これらについても6-10附帯工作物の例により調査するものとする。

(5) 竹林の調査

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

② ①で定めた区域内で最も標準と認められる範囲（標準地）500平方メートル程度を定め、当該範囲内にある品種、本数及び胸高直径(筍を目的とするものを除く。)並びに筍の収穫を目的とするものにあつては、その管理の程度等を調査するものとする。

(6) 苗木（植木畑）の調査

権利者ごとに苗木（植木畑）として取扱うことが相当と認められる区域を決定し、植栽されている苗木について、同樹種、同寸法のものごとに樹種名、根本周囲、胸高直径、枝幅、樹高、本数、樹齡（育生年数）及び管理の程度を調査するものとする。この場合において、同樹種同寸法のものが大規模に植栽されている場合には、第2号②の標準地調査の例により行うことができるものとする。

(7) 立毛（農作物）

権利者毎に水稻、陸稻、麦類、いも類、豆類、野菜、工芸作物及びその他の農作物（以下「農作物」という。）として取扱うことが相当と認められる区域を決定し、その区域に栽培されている農作物について、栽培形態等を記入するものとする。

(8) その他の立木の調査

立木の存する位置、樹種等により前各号の調査に準じて行う。

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

## 第2節 調査書等の作成

### 6-14 建物等の配置図の作成

1. 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。
  - (1) 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ものとする。
  - (2) 縮尺は、原則として、次の区分によるものとする。
    - 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
  - (3) 用紙は、日本工業規格A3判を用いるものとする。ただし、建物の敷地が広大であるため記載することが困難である場合には、A2判によることができるものとする（以下この節において同じ。）。
  - (4) 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ものとする。
  - (5) 土地の取得等の予定線を赤色の実線で記入するものとする。
  - (6) 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ものとする。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。
  - (7) 図面中に次の事項を記入するものとする。

① 敷地面積	⑤ 建築年月
② 用途地域	⑥ 構造概要
③ 建ぺい率	⑦ 建築面積（一階の床面積をいう。以下同じ。）
④ 容積率	⑧ 建物延べ床面積

#### 6-15 法令に基づく施設改善

1. 6-4 法令適合性の調査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。
  - (1) 法令名及び条項
  - (2) 改善内容

#### 6-16 木造建物

1. 木造建物の図面及び調査書は、6-5 木造建物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。
  - (1) 基礎伏図（縮尺100分の1）
  - (2) 床伏図（縮尺100分の1）

- (3) 軸組図（縮尺100分の1）
- (4) 小屋伏図（縮尺100分の1）

#### **6-17 木造特殊建物**

1. 木造特殊建物の図面及び調査書は、6-6 木造特殊建物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。
  - (1) 基礎伏図（縮尺100分の1）
  - (2) 床伏図（縮尺100分の1）
  - (3) 軸組図（縮尺100分の1）
  - (4) 小屋伏図（縮尺100分の1）
  - (5) 断面図（矩計図）（縮尺50分の1）
  - (6) 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。
  - (1) 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ものとする。
  - (2) 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ものとする。

#### **6-18 非木造建物**

1. 非木造建物〔I〕の図面及び調査書は、6-7 非木造建物第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、6-7 非木造建物第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。

#### **6-19 機械設備**

機械設備の図面及び調査書は、6-8 機械設備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。

#### **6-20 生産設備**

1. 生産設備の図面及び調査書は、6-9 生産設備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、前条第3項に準じ作成するものとする。

#### **6-21 附帯工作物**

附帯工作物の調査書は、6-10 附帯工作物の調査結果を基に工作物調査表を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。

#### **6-22 庭園**

庭園の調査書は、6-11 庭園の調査結果を基に工作物調査表及び立竹木調査表を用いて、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。

## 6-23 墳墓

1. 墳墓の図面及び調査書は、6-12墳墓の調査結果を基に作成するものとする。
2. 図面は、次の各号により作成するものとする。
  - (1) 墓地使用者ごとの画地及び通路等の区分を明確にするものとする。
  - (2) 墓地使用者の画地ごとに番号を付すものとする。
  - (3) 土地の取得等の予定線を記入するものとする。
3. 調査書は、墳墓調査表、工作物調査表及び立竹木調査表を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。

## 6-24 立竹木

1. 立竹木の図面及び調査書は、6-13立竹木の調査結果を基に作成するものとする。
2. 6-13立竹木第5号又は第2号、第3号、第6号及び第8号で標準地調査を行ったものの図面には、次の各号の事項を記載するものとする。
  - (1) 標準地の位置、面積
  - (2) 標準地を基準として樹木数量等を決定した範囲、面積
3. 調査書は、立竹木調査表を用いて、補償額の算定に必要と認められる事項を記載することにより作成するものとする。ただし、用材林及び薪炭林については用材林調査表を用いて作成するものとする。

## 第3節 算定

### 6-25 移転先の検討

1. 建物等を移転する必要がある、かつ、相当程度の残地が生ずるため、残地を当該建物等の移転先地とすることの検討を行う場合（第10章移転工法の検討等に該当するものを除く。）には、残地が建物等の移転先地として運用方針第15第1（4）アからエまでの要件に該当するか否かの検討をするものとする。
2. 前項の検討に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、概算額によるものとし、平面図及び立面図はこのための必要最小限度のものを作成するものとする。なお、調査職員から、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、この限りでない。
3. 第1項の検討に当たり、当該委託契約に対象とされていない補償項目に係わる見積額は、調査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、6-14建物等の配置図の作成で定める図面に対象となるものを明示するものとする。

### 6-26 法令に基づく施設改善費用に係る運用益損失額の算定

1. 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、6-20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15第3項の定めるところにより行うものとする。



## 6-27 木造建物

1. 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6-16木造建物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、木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕については木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。
2. 木造建物の移転料の算定は、調査職員から指示された移転工法により行うものとする。

## 6-28 木造特殊建物

1. 木造特殊建物の移転料を推定再建築費を基礎として算出するときは、建物ごとに6-17木造特殊建物で作成した図面及び調査書を基に、木造建物要領を準用して当該建物の推定再建築費を積算するものとする。
2. 木造特殊建物の移転料の算定は、調査職員から指示された移転工法により行うものとする。

## 6-29 非木造建物

1. 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6-18非木造建物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、非木造建物〔Ⅱ〕については非木造建物要領を準用して、それぞれ当該建物の推定再建築費を積算するものとする。
2. 非木造建物の移転料の算定は、調査職員から指示された移転工法により行うものとする。

## 6-30 照応建物の詳細設計

1. 6-25移転先の検討第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、積算に必要となる図面を作成するものとする。
  - (1) 照応建物についての計画概要表
  - (2) 面積比較表

## 6-31 機械設備

機械設備の補償額の算定は、6-19機械設備で作成した資料を基に機械設備容量により行うものとする。

## 6-32 生産設備

1. 生産設備の補償額の算定は、6-20生産設備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。

## 6-33 附帯工作物

附帯工作物の補償額の算定は、6-21附帯工作物で作成した資料を基に当該附帯工作物の移設の可否及び適否について検討し、行うものとする。

## 6-34 庭園

庭園の補償額の算定は、6-22庭園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。

#### 6-35 墳墓

墳墓の補償額の算定は、6-23墳墓で作成した資料を基に当該墳墓の移転先及び当該地方における改葬方法の慣行等を検討し、改葬費を併せて行うものとする。

#### 6-36 立竹木

立竹木の補償額の算定は、6-24立竹木で作成した資料を基に当該立竹木の移植の可否及び適否について検討し、「土地改良事業用地調査等請負業務事務処理要領（平成14年3月22日付13農振第3155号）」別記（I）用地調査等共通仕様書「別記10」立竹木等補償額積算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

#### 7-1 営業その他の調査

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ものとする。

#### 7-2 営業に関する調査

1. 法人が営業主体である場合の営業に関する調査は、補償額の算定に必要となる次の各号に掲げる事項について行うものとする。

##### （1）営業主体に関するもの

- ① 法人の名称、所在地、代表者の氏名及び設立年月日
- ② 移転等の対象となる事業所等の名称、所在地、責任者の氏名及び開設年月日
- ③ 資本金の額
- ④ 法人の組織（支店等及び子会社）
- ⑤ 移転等の対象となる事業所等の従業員数及び平均賃金
- ⑥ 移転等の対象となる事業所等の敷地及び建物の所有関係

##### （2）業務内容に関するもの

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

##### （3）収益及び経費に関するもの

営業調査表の各項目を記載するために必要とする次の書面又は簿冊の写を収集する。

- ① 直近3か年の事業年度の確定申告書（控）写。税務署受付印のあるものとする。