

(令和7年度土木部専門研修「用地初任者」)

# 用地事務の基礎

( 資 料 編 )

令和7年4月21日

土木総務課用地室

## 【 資料編目次 】

福島県土木部用地事務取扱要領について .....	1
用地測量に係る事務分担について .....	10
戸籍による相続人の認定について .....	17
金額提示のあり方について .....	23
一般事項チェックシート .....	24
重要事項チェックシート .....	26
重要事項説明書 .....	28
取得用地の管理について .....	30
用地先行取得事業 .....	32
代替地取得事業 .....	33
用地補償費に関する事務手続き .....	34
用地室への質問・相談の方法について .....	40
受注者等と接するための注意事項 .....	44
用地業務における個人情報流出防止マニュアル .....	45
用地職員のための用語・略語集 .....	65

# 福島県土木部用地事務取扱要領について

※令和5年10月1日最終改正

## 第1章 総則

### 第1条（目的）

この要領は、法令その他特別の定めがあるもののほか、土木部所管の公共事業（以下「事業」という。）の用に供する土地等の取得等及びこれらに伴う損失の補償に関する事務の取扱いの要領を定め、もって事業の円滑な遂行と適正かつ合理的運営を図ることを目的とする。

### 第2条（定義等）

### 第3条（関係法令等の遵守）

### 第4条（用地取得先行の原則）

所長は、土地等の取得等及びこれらに伴う損失の補償に関する契約（以下「損失補償契約」という。）を締結する前に工事を発注してはならない。ただし、工事施行承諾書（様式第1号）により、土地等の権利者全員の承諾を得たもので、次の各号のすべての要件に該当する場合については、この限りでない。

- (1) 非常災害の際公共の安全を保持するため等、緊急に工事を行わなければ、公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき。
- (2) 正当な権利者と適正な補償金額で損失補償契約を締結することができると認められるとき。

工事の施行にあたっては、当該土地の権原（所有権等）を取得していることが大原則である。

ただし、工事施行承諾書を徴することにより、県が土地を取得する前に工事を行うこともできるとしている。

しかし、工事施行承諾書により工事を行っても、万が一、事後に土地を取得できなかった場合は、道路敷地内に民地が残ってしまうことになる（未登記土地の発生）ため、災害等、真にやむを得ない場合を除いては利用しないこと。

### 第5条（用地取得時期の確保）

所長は、工事実施計画の策定にあたっては、当該工事に関する土地等の取得等の計画及び所要予算について必要な調整を図るとともに、土地等の取得等のため十分な期間を置くよう配慮し、用地杭打設後はみだりに、土地等の取得等に係る区域を変更することのないよう努めなければならない。

- ・ 用地が確保されなければ、事業を進めることができない。
- ・ 取得計画の策定は特に重要であるので、用地課及び事業担当課が連携し、事務所全体で検討することが必要である。

### 第6条（用地取得管理調書）

### 第7条（用地取得計画書）

### 第8条（用地取得状況報告書）

### 第9条（用地取得実績報告書）

## 第2章 調査

### 第1節 通則

#### 第10条（事業の説明）

所長は、土地等の取得等をしようとするときは、この章に定める調査に先立ち、土地等の権利者、当該事業の土地の所在地を管轄する市町村長（以下「管轄市町村長」という。）その他必要な者に、事業の目的及び内容並びに土地等の取得等及びこれらに伴う損失の補償の方針を説明会等の方法で周知し、これらの者から協力が得られるよう努めなければならない。

説明会には事業説明会と用地説明会があり、別々に行う場合が多いが、同時に行う場合もある。説明会においては、出席者が理解しやすいよう簡潔かつ明瞭に説明する必要がある。

◇事業説明会・・・事業を施行することによって影響を受ける人を対象に行う。  
（例えば、道路事業であればその道路を使うことになる地域の人々）

〔主な内容〕

- ・事業の目的、計画の概要の説明
- ・各種調査、測量等の同意を得る

◇用地説明会・・・一般的に、直接事業用地に係わる人を対象に行う。

〔主な内容〕

- ・潰れ地（事業用地）の確認
- ・用地補償の概要、用地取得時期についての説明
- ・物件調査の同意を得る

#### 第11条（土地等の概況の把握）

#### 第12条（土地の立入り）

#### 第13条（障害物の伐除及び土地の試掘等）

#### 第14条（測量調査等による損失の補償）

### 第2節 土地の調査

#### 第15条（土地の調査）

実際に地権者と交渉を行うにあたっては、事前に、当該土地に関する地図・登記簿等により、土地の概況・登記名義人等を確認する必要がある。

※ 用地測量業務において、地図の転写・登記簿の調査を行う場合もあるが、用地測量後実際に交渉に入るまでに相当の期間が経過している場合、登記名義人が替わっていることも考えられるため、最新の情報を入手しておく必要がある。

①地図（いわゆる公図。不動産登記法第14条1項の地図及びこれに準ずる図面等）  
所轄の法務局（登記所）で閲覧・交付の申請が可能。

②登記簿（登記事項証明書・登記事項要約書）

所轄の法務局（登記所）で交付申請が可能。

※ 契約にあたっては、土地の真の所有者と契約する必要があるが、登記名義人が必ずしも真



の所有者とは限らないため、登記名義人が真の所有者であることを別途確認する必要がある。

地図・登記簿ともに、公共事業で必要な場合には、事務所長名の公文書で申請（公用申請）すれば無料で交付を受けることができる。

#### 第16条（土地の登記記録未登載の権利の調査）

#### 第17条（戸籍簿等の調査）

戸籍・戸籍の附票・住民票等により登記名義人の生死・現住所等を確認する。

※ 登記簿は戸籍や住民票とは連動していないため、登記名義人の住所が変わったり死亡したりしても、その旨の登記を申請しないと登記簿上の記載は変わらないため、住民票等により確認することが必要。

#### 第18条（土地の測量等）

買収した土地を分筆して登記するためには、分筆前の土地について、所有者及び隣接地の所有者に立会いを求めて土地の境界を確認する必要がある。

通常は用地測量業務の中で行われるので、用地担当者も立会い、境界を確認することとなる。

#### 第19条（実測平面図）

いわゆる丈量図と呼ばれるもの。買収線や買収面積が表示された図面であり、これが作成されてはじめて具体的な用地交渉や物件調査を行うことができる。

通常は、用地測量業務において作成される。

#### 第20条（土地の評価）

買収する土地については、通常、補償コンサルタントに土地評価業務の委託をすることで評価を行う。

※ 標準地については不動産鑑定士による鑑定も行う。

※ 単発的な買収や土地評価業務に馴染まない土地（公衆用道路）の評価については不動産鑑定士による鑑定額を基に買収することもあり得る。

### 第3節 物件等の調査

#### 第21条（物件に関する調査）

買収する土地に存する物件（建物、工作物、立木等）については、物件調査を行い、物件の種類・規模・構造・数量等について調査し、補償額を算定することとなる。

通常、物件調査は補償コンサルタントに委託して行うこととなるが、立木等、簡易なものについては職員が直営で調査を行う場合もある。

- 第22条（建物に関する調査）
- 第23条（建物平面図の作成）
- 第24条（工作物に関する調査）
- 第25条（立竹木等に関する調査）
- 第26条（墳墓等に関する調査）

#### 第4節 その他の調査

- 第27条（動産に関する調査）
- 第28条（営業に関する調査）
- 第29条（居住者に関する調査）
- 第30条（家賃減収に関する調査）
- 第31条（借家人に関する調査）
- 第32条（農業に関する調査）
- 第33条（立毛に関する調査）
- 第34条（祭し料に関する調査）
- 第35条（移転雑費に関する調査）
- 第36条（残地に関する調査）
- 第37条（漁業権、鉱業権等に関する調査）
- 第38条（隣接地に関する調査）
- 第39条（離職者に関する調査）
- 第40条（その他の調査）

#### 第5節 土地調書及び物件調書の作成

- 第41条（土地調書及び物件調書の作成）

### 第3章 補償金額の算定

- 第42条（補償金額の算定）
- 第43条（土地価格の協議）
- 第44条（削除）

- 第45条（設計書の作成）

算定した補償額により地権者と契約しようとするときは、設計書（起工）により所長の決裁を受けなければならない。

〔起工決裁 → 調印 → 支出負担行為 → 契約締結〕

## 第4章 用地交渉、契約等

### 第1節 用地交渉

#### 第46条（用地交渉の原則）

土地等の取得等及びこれらに伴う損失の補償に関して土地等の権利者を行う交渉（以下「用地交渉」という。）は、誠意をもって行い、速やかに適正な補償金額で妥結するよう努めなければならない。

- 2 用地交渉は、2名以上の職員に行わせる等その公正を確保するよう努めなければならない。
- 3 用地交渉その他の用地事務に従事する職員は常に身分証明書を携帯し、土地等の権利者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

後日、言った、言わない等のトラブルが発生することを回避するためにも、必ず複数で交渉にあたること。

#### 第47条（補償金額の提示）

所長は、第45条に基づく起工設計書を作成した後でなければ、土地等の権利者に対し補償金額を提示してはならない。ただし、起工設計書に準ずる補償金明細書を作成し、補償の内容及び金額を明らかにした場合は、この限りでない。

- 2 所長は、用地交渉の過程で前項の補償金額を変更する必要があるときは、その都度、変更理由を明確にして行うものとする。
- 3 土地等の権利者に対し補償金額を提示するときは、原則として有効期限を明示した書面をもって行うものとする。

#### 第48条（重要事項説明）

用地交渉においては、消費者契約法（平成12年法律第61号）の趣旨に則り、土地等の権利者に対し契約締結過程における重要事項の説明を適切な時機に行うよう努めなければならない。

#### 第49条（用地交渉日誌）

用地交渉に行った際は、その経過を日誌として記録しておく必要がある。

### 第2節 契約

#### 第50条（契約の同時一括処理）

所長は、土地等の権利者と契約を締結しようとするときは、同一人に係る土地の取得若しくは使用に関する契約（以下「土地に関する契約」という。）又は土地に関する所有権以外の権利の消滅に関する契約と当該土地の上にある建物その他の物件の移転その他通常生ずる損失の補償に関する契約（以下「物件に関する契約」という。）とを合わせて締結するものとする。ただし、代替地等を取得する必要がある場合には、別個に契約することができるものとする。

- 2 所長は、土地に土地所有者以外の者が所有する物件が存するときは、当該土地に関する契約と当該物件に関する契約を同時に締結するものとする。ただし、やむを得ない理由があると認めるときは、土地に関する契約に先行して物件に関する契約を締結することができる。
- 3 所長は、土地に所有権以外の権利で消滅させるものがあるときは、当該権利の消滅に

関する契約と当該土地に関する契約を同時に締結するものとする。

- 4 所長は、建物に借家人がいるときは、当該借家人に関する補償契約、当該土地に関する契約及び当該物件に関する契約を同時に締結するものとする。ただし、やむを得ない理由があると認めるときは、土地及び物件に関する契約に先行して借家人に関する補償契約を締結することができる。
- 5 所長は、共有に係る土地等について持分ごとに契約を締結しようとするときは、各持分権者との契約を同時に締結するものとする。ただし、やむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

#### 第51条（契約の締結等）

契約書の様式は要領で定めている。

なお、事業執行管理システム（事業実施・用地サブシステム）より印刷することも可能。

調印にあたっては、通常、契約書のほか、関係書類（登記原因証明情報兼登記承諾書等）にも調印をもらうこととなる。

また、登記に必要な書類として、地権者から印鑑証明書を徴することとなる。

※ 通常は、印鑑登録カード等を借用し、県側で公用申請にて取得することが多い。

#### 第52条（寄附による土地等の取得）

#### 第53条（交換による土地等の取得）

#### 第54条（台帳の整理）

所長は、土地等の取得又は使用の契約を締結した土地については用地台帳（様式第39号）を、土地等の取得又は使用に伴う通常生ずる損失については補償台帳（様式第40号）を整理しておかなければならない。

### 第3節 買取り等の証明

公共事業により土地を買い取られた場合は、その譲渡所得について5,000万円の特例控除が認められている。土地代については全てが対象となるが、その他の補償金については、項目毎に取扱いが異なるので注意が必要。

地権者との契約締結後は、特別控除を受ける際に税務署へ提出が求められている各種書類を、地権者に対して発行することとなる。

#### 第55条（買取り等の申出証明書）

#### 第56条（買取り等の証明書）

#### 第57条（譲受けの対価の支払調書）

#### 第58条（事前協議）

特別控除の特例を受けるためには、事前に所轄の税務署と協議を行うこととしている。

ただし、道路事業や河川事業等については、事前協議を省略する取扱いとしている税務署もある。（三者契約のみ事前協議を実施している場合もある。）

### 第4節 補償工事

#### 第59条（補償工事の施行）

#### 第60条（引渡し）

## 第5章 登記及び支払

### 第1節 登記

第61条（登記の嘱託）

第62条（地目変更登記の嘱託）

第63条（嘱託書の様式）

第64条（登記事務手続き）

第65条（固定資産税の免税依頼）

所長は取得した土地について毎年12月末日までに登記が完了しないときは、地方税法（昭和25年法律第226号）第367条の規定に基づく固定資産税の減免依頼書（様式第47-1号）により、関係市町村長に依頼しなければならない。

固定資産税の賦課期日が毎年1月1日であることから、契約後、12月31日までに所有権移転登記が完了しない場合には前所有者（地権者）へ課税されてしまう。  
登記完了前であっても、契約締結と同時に所有権移転の効力は発生しているため、地権者へ課税することは適正ではない。  
しかし、課税庁である市町村は、登記の移転の有無でしか判断できないため、既に契約を締結している旨を市町村へ知らせ、固定資産税の減免依頼を行うものである。

### 第2節 支払

第66条（契約履行の確認）

第67条（検査）

物件の移転が完了し土地の引渡しを受けた際は、検査調書（様式第50号）により検査を行わなければならない。  
なお、物件がある場合は、検査調書に物件移転の前後の写真を添付し移転が完了したことが分かるように整理しておかなければならない。

第68条（補償金支払の原則）

補償金は、土地等の権利者が提出する請求書（様式第48号）に基づき、土地等の権利者に直接支払わなければならない。

第69条（委任による請求及び支払）

第70条（土地代金の支払）

前払い・・・登記に必要な書類の提出があったとき → 土地代金の7割以内  
精算払い・・・登記が完了し土地の引渡しを受けたとき → 残額  
※ 地権者の希望に応じて最後に一括で支払うこともできる。

第71条（権利消滅に係る補償金の支払）

第72条（借家人に対する補償金の支払）

第73条（物件移転料等の補償金の支払）

前払い・・・契約したとき → 補償金の3割以内

物件移転の着手時 → 既に支払済みの前金と併せて7割以内  
精算払い・・・物件移転完了後 → 残額  
※ 地権者の希望に応じて最後に一括で支払うこともできる。  
※ 着手時の前払いを行う際は、移転に着手していることを確認しなければならない。  
なお、着手確認の根拠としての写真の添付は必ずしも要しないが、何に基づいて着手としたかについては整理しておく必要がある。

第74条（土地使用料の支払）

第75条（区分地上権設定に係る補償金の支払）

第76条（その他損失補償金の支払）

## 第6章 収用等の手続

任意の交渉で解決が困難な場合には、土地収用法の手続きにより土地を取得することができる。

〔交渉決裂 → 事業認定 → 収用裁決 → 土地の権利の取得〕

なお、都市計画法による事業認可を受けている事業については、当該事業認可を土地収用法による事業認定とみなすことができる。

第77条（事業認定の手続き）

第78条（手続保留の申立）

第79条（事業認定の通知）

第80条（事業の廃止又は変更）

第81条（手続開始の申立）

第82条（周知措置）

第83条（形質変更の同意）

第84条（土地調書及び物件調書の作成）

第85条（裁決の申請）

第86条（分筆登記の嘱託）

第87条（見積りによる補償金の支払）

第88条（明渡裁決の申立）

第89条（代理人の指名）

第90条（補償金の支払又は供託）

第91条（移転等の代行）

第92条（代執行）

第93条（登記）

第94条（非常災害の際の土地の使用）

第95条（緊急に施行する必要がある事業のための土地使用）

## 第7章 雑則

### 第96条（取得した土地の管理）

土地を取得（登記を含む）して、事業用地として事業担当課へ引き渡すまでが用地課の業務となる。  
なお、引渡し後の管理（草刈り等）は事業課担当課の所管となる。

### 第97条（業務の委託）

### 第98条（出張所の長の事務の調整）

### 第99条（様式等）

### 第100条（要領の運用）

# 用地測量に係る事務分担について

## 1 委託設計書作成

委託設計書作成に係る事務分担は下表の通りとする。

事 項	事 務 分 担 等
・ 測量区域の確定	事業担当（技術）職員が行うものとする。
・ 積算	事業担当（技術）職員が行うものとする。
・ 特記仕様書の作成	別表 1 の業務区分により作成する。
・ 起工伺い	起工発議は事業担当（技術）職員が行い、用地担当職員合議とする。

(注1) “用地担当職員”とは、用地買収が想定される場合は用地G職員とし、想定されない場合は行政G職員とすることを原則とし、出先機関の所属長の判断によるものとする。

(注2) “用地買収が想定される場合”とは、買収する可能性があると判断された場合とする。

## 2 監督業務

監督業務は、事業担当（技術）職員及び用地担当職員の 2 名監督制とし、別表 1 の業務区分により行うものとする。

### 2-1 監督員の通知

受託者への通知は、金抜設計書に事業担当監督員及び用地担当監督員各々の職・氏名及び「職務権限は別表 1 によるものとする」旨を記載し、別表 1 を添付するものとする。

### 2-2 提出書類の受理

用地測量等共通仕様書第 7 条の提出書類のうち (1) 委託業務着手届、(2) 主任技術者通知書、(3) 作業工程表、(4) 業務計画書については、事業担当監督員が受理し用地担当監督員合議とする。

その他の提出書類は別表 1 の業務区分により受理し、もう一人の監督員に合議する。成果品の受理は、事業担当監督員と用地担当監督員が合同で行うものとする。

## 3 技術審査

技術審査は、業務委託検査実施要綱第 9 条において定める職にあたる事業担当（技術）及び用地担当の職員が、別表 1 の区分により各々行うものとし、用地買収が想定されるか否かに捕らわれない。

## 4 完成検査

完成検査は、業務委託実施要綱第 3 条において定める検査員が行うものとする。

## 5 地積測量図・土地調査書への署名押印

地積測量図・土地調査書の作成者欄は、事業担当（技術）職員及び用地担当職員の連名とし、各々署名押印する。

## 6 委託積算基準、用地測量共通仕様書の管理

委託積算基準については、技術管理グループが管理するものとする。

用地測量共通仕様書については、別表 1 の区分により事業担当については技術管理グループが、用地担当については本庁用地グループが各々管理するものとする。



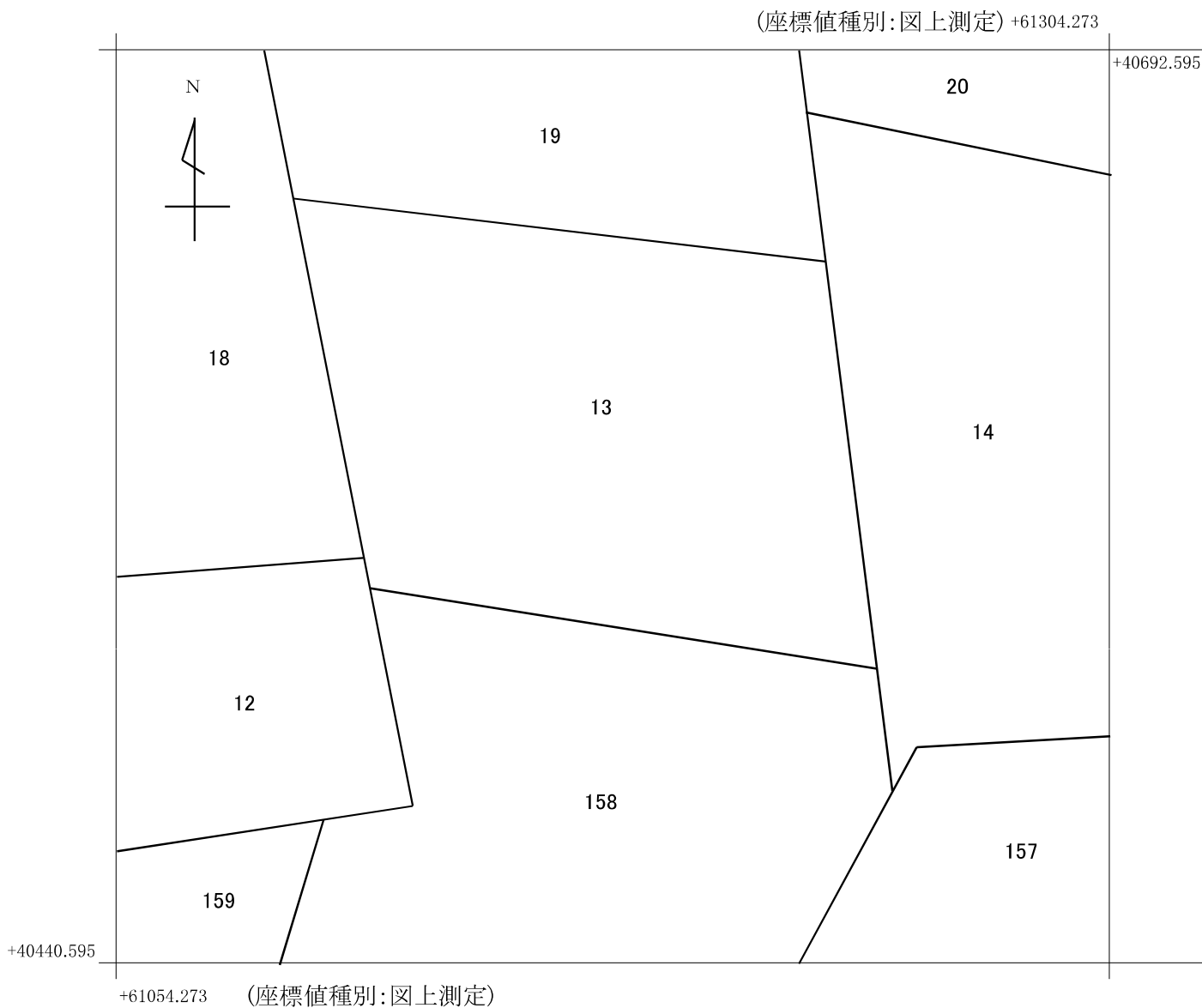
別表 1

## 用地測量に係る業務区分表

仕様書条項	業 務 内 容		事業担当	用地担当	備考
第 9 条	作業計画		○	○	
第 17 条	現地踏査		○	○	
第 23 条	公図等の転写			○	
第 24 条	土地登記簿調査			○	
第25・26条	権利者確認調査			○	
第 27 条	境界確認	現地立会	○	○	
		上記以外		○	
第 28 条	境界測量		○		
第 29 条	用地境界仮杭設置	設置方法に関する事項	○		
		設置必要の判断		○	
第 30 条	境界点間測量		○		
第 31 条	面積計算		○	○	
第 32 条	用地実測図原図作	用地取得線の確認	○		
		上記以外		○	
第 33 条	用地平面図作成			○	
第 34 条	土地調書作成			○	
第 35 条	地形図作成	測量に関する事項	○		
		上記以外		○	
第 36 条	地積測量図作成	測量に関する事項	○		
		上記以外		○	
第 37 条	土地調査書作成	測量に関する事項	○		
		上記以外		○	
第 39 条	成果品提出		○	○	

※「作業計画」「現地踏査」「面積計算」「成果品提出」については、それ以外の業務区分に基づき分担するものとする。

※用地担当＝（買収が想定される場合）用地 G、（買収が想定されない場合）行政 G



請求部分	所在	何市区郡何町村大字何字何						地番	13番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図		
作成年月日	平成○年○月○日				備付年月日(原図)	平成○年○月○日		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成 年 月 日  
法務局 出張所  
登記官

電子  
公印

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	00000000000000
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	特別区南都町一丁目			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所 有 者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎				

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎

権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日日割計算) 損害金 年14.5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(あ)第2340号

共 同 担 保 目 録			
記号及び番号	(あ)第2340号	調製	令和1年5月7日
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	余 白
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	余 白





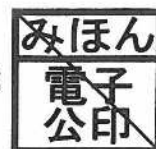
# 見 本

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

令和2年1月14日  
関東法務局特別出張所

登記官

法 務 八 郎



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D12445 ( 1 / 3 )

2 / 2

表 題 部 (主である建物の表示)		調製	余 白	不動産番号	00000000000000
所在図番号	余 白				
所 在	特別区南都町一丁目 101 番地			余 白	
家屋番号	101 番			余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階	80 00	令和1年5月1日新築	
		2階	70 00	〔令和1年5月7日〕	
表 題 部 (附属建物の表示)					
符 号	①種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	物置	木造かわらぶき平家建	30 00	〔令和1年5月7日〕	
所 有 者	特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎				

権 利 部 ( 甲 区 ) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎

権 利 部 ( 乙 区 ) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(ホ)第2340号

共 同 担 保 目 録				
記号及び番号	(ホ)第2340号		調製	令和1年5月7日
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備	
1	特別区南都町一丁目 101 番の土地	1	余 白	
2	特別区南都町一丁目 101 番地 家屋番号 101 番の建物	1	余 白	





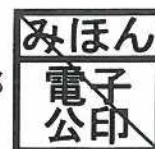
# 見 本

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

令和2年1月14日  
関東法務局特別出張所

登記官

法 務 八 郎



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D12445 ( 2 / 3 )

2 / 2

## 戸籍（除籍）による相続人の認定について

### 1 戸籍とは

#### (1) 戸籍の記載事項

①氏名 ②出生年月日 ③戸籍に入った原因、年月日 ④実父母の氏名及び実父母との続柄 ⑤養子である場合は、養親の氏名及び養親との続柄 ⑥夫婦については、夫または妻である旨 ⑦他の戸籍から入った者については、その戸籍の表示 ⑧その他

#### (2) 戸籍謄本と戸籍抄本

戸籍謄本は、戸籍原本をそのまま写したもの（全部事項証明書）であり、戸籍抄本は、その一部の個人に関して抜き出したもの（個別事項証明書）。相続において用いるのは謄本である。

#### (3) 現行戸籍は、夫婦と氏を同じくする子を編製の基本的な基準としている。（旧戸籍は戸や家を編製基準としてた。）

#### (4) 同一戸籍に記載された者の出生から死亡までの身分関係の履歴が記載され、また転籍、分籍等の場合も、戸籍の連結が図られている。

#### (5) 住民票とも連結されている。

戸籍の届出、住所変更の届出のあるとき、本籍地と住所地の相互に通知がなされ、住民票や戸籍附票の記載がなされている。

- ・ 本籍地の市区町村長は、住民基本台帳法により、戸籍の附票を作成しなければならない。
- ・ 戸籍附票には、戸籍に記載されている者の住所の履歴が記載されているため、登記名義人等の同一性を確認するのに用いることができる。

#### (6) 除籍について

戸籍に記載されている者全員が死亡、婚姻等の事由により除かれたものを除籍といい、これを証明したものを除籍謄本という。

### （戸籍法）

**第六条** 戸籍は、市町村の区域内に本籍を定める一の夫婦及びこれと氏を同じくする子ごとに、これを編製する。ただし、日本人でない者（以下「外国人」という。）と婚姻をした者又は配偶者がいない者について新たに戸籍を編製するときは、その者及びこれと氏を同じくする子ごとに、これを編製する。

よって、戸籍の記載により、相続関係を把握することができる。また、戸籍附票の記載によって、被相続人、相続人の同一性（住所の履歴）を確認できることとなる。

## 2 相続人の認定

相続を原因とする所有権移転の登記を行うためには、相続人が真にその地位を有することを認定する必要があり、そのためには、被相続人の身分関係を確定しなければならない（全ての相続人を洗い出す）。

このため、登記実務上は、被相続人の出生から死亡までの連続した戸籍、除籍謄本及び相続人全員の戸籍謄本が必要となる。

しかし、被相続人の戸籍、除籍は、戸籍制度の改正や、身分関係の異動によって変動している。

### (1) 戸籍制度の改正と戸籍の改製

戸籍法制の改正に伴い、戸籍の様式や編製基準に変更がある。

#### ●戸籍制度の改正の経過

- ① 明治5年式戸籍 明治5年2月1日 ～ 明治19年10月15日
- ② 明治19年式戸籍 明治19年10月16日 ～ 明治31年7月15日
- ③ 明治31年式戸籍 明治31年7月16日 ～ 大正3年12月31日
- ④ 大正4年式戸籍 大正4年1月1日 ～ 昭和22年12月31日
- ⑤ 昭和23年式戸籍 昭和23年1月1日 ～

※平成6年以降は、電算化も進んでいる。

#### ●改製原戸籍について

上記のような戸籍制度の改正により、新戸籍が編製された場合における、過去の戸籍を改正原戸籍（いわゆる原戸籍）という。

新戸籍編製においては、全ての記載事項が移記されるわけではないため（除籍事項は移記されない）、相続人の認定においては、往々にして、改製原戸籍まで調査しなければならない。

### (2) 現行戸籍の新戸籍編製事由と消除事由

#### ア 主な新戸籍編製事由

- ① 婚姻の届出
- ② 子の出生（未婚の母など）又は養子縁組によって、三代戸籍（戸籍法6条参照）となる場合
- ③ 離婚により復籍すべき戸籍が除かれているとき又はその者による新戸籍編製の申出があるとき
- ④ 配偶者のある者が縁組等により、氏を改めたとき
- ⑤ 分籍の届出があったとき
- ⑥ 戸籍の改製が行われたとき



イ 主な戸籍の消除事由

- ① 死亡等により、全員が除かれたとき
- ② 他の市町村への転籍の届出があったとき
- ③ 戸籍の改製が行われたとき

3 戸籍調査の具体的方法

- (1) 被相続人の最後の戸籍（除籍）謄本（死亡の記載があるもの）を取得する。

請求先は、最後の本籍地の市町村となる。これが不明の場合、最後の住所地の住民票を取得すれば本籍の記載がある。

※ 被相続人関連の戸籍謄本類すべてとして請求すれば、(2)の手順を省けることもある。

- (2) 取得した戸籍謄本等を確認し、前の戸籍（戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍）があれば同じく取得し、被相続人の出生の記載がある戸籍まで遡って調査する。

- (3) 取得した全ての戸籍類を確認し、相続人を全員洗い出し、各相続人の戸籍謄本を取得する。

- (4) 戸籍の附票（又は住民票）によって、各相続人の現住所を確認する。

【具体例】被相続人、福島一郎に関する調査

昭和15年 福島市にて、福島太郎の長男として出生

昭和37年 郡山市にて、郡山花子と婚姻し、新戸籍編製。

昭和40年 長男、福島一夫が出生。

昭和61年 長男、福島一夫が婚姻により、いわき市に新戸籍編製。

平成20年 福島一郎が死亡。

- ① 登記住所で住民票を取得したところ、その除票により、福島一郎の死亡と本籍地が判明。

- ② 本籍地である郡山市から福島一郎の戸籍謄本を取得する。

- ③ 婚姻の記載をもとに、福島市から福島太郎の戸籍謄本を取得する。

- ④ これで出生から死亡までがつながるので、これらに記載された者が相続人となる。

この場合、妻、福島花子と長男、福島一夫が相続人であることが分かる。

- ⑤ いわき市から福島一夫の戸籍謄本を取得する。

(1の1)

全部事項証明

本籍 氏名	大分県豊後大野市三重町市場1200番地 豊後 一郎
戸籍事項 戸籍編製	【改製日】平成18年12月23日 【改製事由】平成6年法務省令第51号附則第2条第1項による改製
戸籍に記録されている者  <div>除籍</div>	【名】一郎 【生年月日】昭和18年11月16日 【父】豊後治郎 【母】豊後松子 【続柄】長男
戸籍に記録されている者	【名】花子 【生年月日】昭和24年3月6日 【父】甲野乙雄 【母】甲野竹子 【続柄】長女
身分事項 出生	【出生日】昭和24年3月6日 【出生地】大分県大分市 【届出日】昭和24年3月12日 【届出人】父
	以下余白

発行番号 000001

これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成18年12月25日

大分県豊後大野市長

印

本 籍	大分県豊後大野市三重町市場千式百番地		氏 名	豊 後 一 郎	
婚姻の届出により昭和五拾参年拾壹月式拾五日編製					
昭和拾八年拾壹月拾六日大野郡三重町で出生同月拾九日父届出入籍	父	豊 後 治 郎	長		
昭和五拾参年拾壹月式拾五日甲野花子と婚姻届出大野郡三重町大字市場千式百番地豊後治郎戸籍から入籍	母	松 子	男		
平成拾八年九月壹日午後壹時壹分豊後大野市で死亡同月式日親族豊後花子届出除籍	夫	一 郎			
出生	昭和拾八年拾壹月拾六日				
昭和式拾四年参月六日大分市で出生同月拾貳日父届出入籍	父	甲 野 乙 雄	長		
昭和五拾参年拾壹月式拾五日豊後一郎と婚姻届出大分市大手町三丁目参番甲野乙雄戸籍から入籍	母	竹 子	女		
平成拾八年九月壹日夫死亡	妻	花 子			
出生	昭和式拾四年参月六日				
昭和五拾六年拾月式拾日豊後大野市で出生同月式拾貳日父届出入籍	父	豊 後 一 郎	長		
平成拾七年六月式日大野桜と婚姻届出豊後大野市三重町市場千式百番地に夫の氏の新戸籍編製につき除籍	母	花 子	男		
出生	昭和五拾六年拾月式拾日				
	太 郎				

この謄本は、戸籍の原本と相違ないことを認証する。  
 平成拾八年拾貳月式拾貳日  
 大分県豊後大野市長

改製原戸籍

平成六年法務省令第五号附則第二条第一項に  
よる改製につき平成拾八年拾貳月貳拾参日消除

本籍 大分県豊後大野市三重町市場千貳百番地		氏名 豊後 一郎	
婚姻の届出により昭和五拾参年拾壹月貳拾五日編製			
昭和拾八年拾壹月拾六日大野郡三重町で出生同月拾九日父届出入籍		父	豊後 治郎 長
昭和五拾参年拾壹月貳拾五日甲野花子と婚姻届出大野郡三重町大字市場千貳百番地豊後治郎戸籍から入籍		母	松子 男
平成拾八年九月壹日午後壹時壹分豊後大野市で死亡同月貳日親族豊後花子届出除籍		夫	一郎
		生出	昭和拾八年拾壹月拾六日
昭和貳拾四年参月六日大分市で出生同月拾貳日父届出入籍		父	甲野 乙雄 長
昭和五拾参年拾壹月貳拾五日豊後一郎と婚姻届出大分市大手町三丁目壹番甲野乙雄戸籍から入籍		母	竹子 女
平成拾八年九月壹日夫死亡		妻	花子
昭和五拾六年拾月貳拾日豊後大野市で出生同月貳拾貳日父届出入籍		父	豊後 一郎 長
平成拾七年六月貳日大野桜と婚姻届出豊後大野市三重町市場千貳百番地に夫の氏の新戸籍編製につき除籍		母	花子 男
		夫	太郎
		生出	昭和五拾六年拾月貳拾日

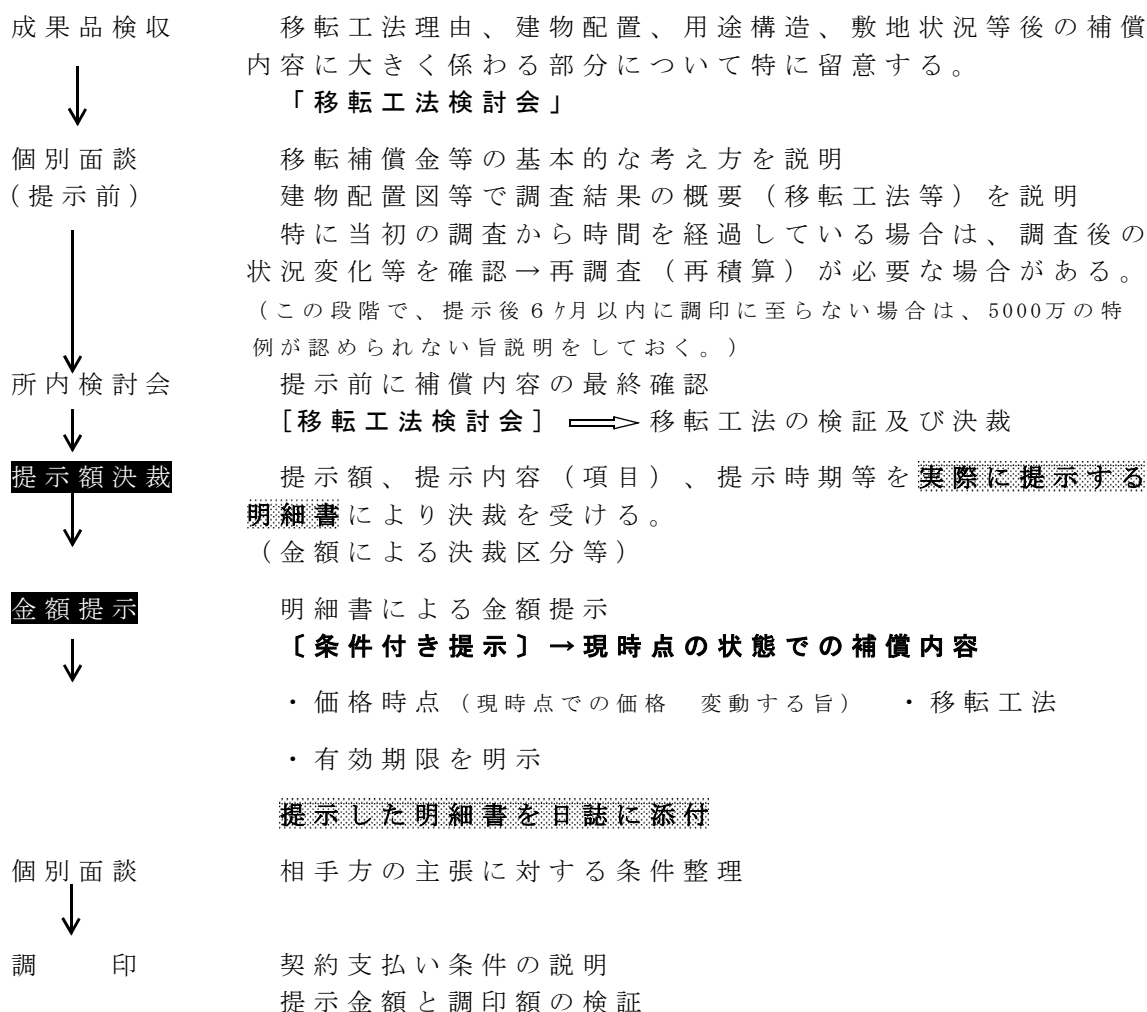
この謄本は、原戸籍の原本と相違ないことを認証する。  
平成拾八年拾貳月貳拾参日  
大分県豊後大野市長

# 金額提示のあり方について

(福島県土木部用地事務取扱要領第47条)

金額の提示は、一連の用地取得業務の中で重要な場面であり、不正防止や提示の仕方によるトラブル防止等の観点から、福島県土木部用地事務取扱要領第47条により行う必要がある。(担当者のみの判断で提示は行わない。)

## <金額提示までの標準的な流れ>



以上のように、提示する前に実際に提示する明細書による決裁を受け、提示後に日誌に明細書を添付する。

- ・提示額と調印額のチェックが可能→不正防止、不当要求防止
- ・提示内容(方法)によるトラブル防止
- ・担当が変わっても過去の実際の提示条件が確認できる→信頼関係の確立

# 一般事項チェックシート

(平成30年4月改正)

☐ チェック項目      ※ 留意点

## <事業計画工事関係>

### ☐ 計画概要

※ 目的、効果、計画年次（施工予定時期、供用目標年次等）の説明。

### ☐ 工事中的影響

※ 水（井戸）枯渇（汚濁）、建物損傷、振動等による影響等、工事損害等の発生を極力防止するとともに、損害の発生が予想される場合は、事前調査を行うこと。なお、相手方には、「事前調査＝補償」という認識を与えないよう注意すること。

### ☐ 廃道や廃川敷等の取り扱い

※ 払い下げや交換については、登記上の整理や隣接地状況等の問題を整理する必要があるので、確約はしないこと。

### ☐ 施設、設備の設計内容

※ 側溝や縁石等の位置、断面、蓋の有無等、その他施設、設備の施工計画の説明。

### ☐ 付帯、付属設備の設計内容

※ 用排水路等、現在の機能が回復されるか。必要に応じ地元精通者の意見を参考にすること。

### ☐ 取り付け道、進入路の計画内容

### ☐ 高低差の状況

※ 計画面と敷地との高低差について、誤解のないよう説明すること。

### ☐ 図面で説明

### ☐ 現地で説明

※ 工事の施行内容については、生活（営業）上、密接に関わるものもあることから、曖昧な対応は避け、明確な説明に努めること。

「検討します」旨の説明は期待感を与えるので、できないものについては、明確に「法令上、構造上、対応はできません」等の説明を行うこと。

また、説明は、図面のみならず現地での説明に努め、丁張り時など、臨機応変な対応にも努めること。

### ☐ 地元の協力要請

※ 供用後の法面の草刈りや側溝等の清掃（日常管理）は、地元地域住民の協力が不可欠であることを趣旨説明すること。

## <用地補償全般>

### ☐ 計画的な用地買収（予算制度）

※ 効率的な事業効果を図るために、買収に際しては、事業担当課と用地担当課が相互に連絡を密にしながら取り組むこと。

また、相手方には、予算の制度について趣旨説明するとともに、相手方の意向等の確認は、役場等の協力を得ながら情報収集に努めること。（相手方には、年度後半等一定時期以降の申し出については次年度以降の対応も示唆しながらあたること。）

### ☐ 隣接地の取得状況の確認

※ 移転工法（残地補償額）に影響することから、隣接地の取得状況を確認すること。

### ☐ 補償金等明細書提示

※ 提示にあたっては、事務所（課）内の決裁を得てから行うこと。

明細書には、価格変動する旨記載するとともに、交渉日誌に控えを添付すること。

### ☐ 移転内容、移転工法の説明

※ 移転工法に疑義がある場合は、所内で検討のうえ提示し、相手方に客観的な判断に基づく最も妥当な方法であることを説明する。

### ☐ 残地の処分意思の確認

※ 隣接者の移転候補地等、構外移転者等の残地の処分について確認する。

### ☐ 支障物件の移転（撤去）義務

※ 基礎、コンクリート叩、アスファルト舗装等の撤去も確実にを行うよう説明すること。

立木伐採については、工事請負業者が無償で対応することのないよう留意し、相手方に説明すること。

### ☐ 移転工期等の説明

※ 基本的には当該年度末であり、繰越ありきというスタンスは厳に慎むこと。

相手方にもこの旨説明し、やむを得ず繰越する場合は、繰越理由や工程を整理しておくこと。

## <その他>

### ☐ 杭等の説明

※ 幅杭等の打設は事業説明会等で了解を得るが、耕作等に支障がない限り、相手方の目安にもなることから極力抜かないよう要請する。

分筆登記の際、現地の杭の状態を必ず確認すること。また、現地と公図の相違等について、用地丈量図作成段階で十分に確認しておくこと。（調印後、分筆登記の段階で判明した場合は、契約面積の変更にも成りかねない。→相手への不信感）

☐ 代替地の面積について

※ 三者契約等（代替地取得事業含む）で代替地を取得する場合は、実測か公簿面積かを代替地提供者と譲受者（地権者）双方に確認したうえで契約を締結すること。この場合、契約書の摘要欄等を実測か公簿の別を明記すること。

## <税金・年金関係詳細>

### ○5000万円特別控除

☐ 対象は対価補償金

※ 対価補償金とは、「土地代金」「残地補償金」「建物補償金（取壊した場合）」「借地権消滅補償金」「立木伐採補償金」「借家人補償金」等

☐ 代替資産の買換（繰り延べ）特例を受けないこと

☐ 他の特別控除との同一年の累積控除額は5000万

※ 同一年中に複数の特別控除の対象となるものがあるときは、特別控除の限度額は5000万円である。

☐ 最初の申し出から6ヶ月以内

※ 県の発行する「買取証明書」等が6ヶ月以内であっても、税務当局の実態での判断となる。

☐ 最初に買い取り申し出を受けた人

※ 買取申出後に譲渡した場合（相続を除く）は、譲受者は5000万特例は適用外。

☐ 同一事業1回のみ

※ 2年にまたがる場合は、最初の年のみ対象となる。1回目の買収が収用対象事業であれば、2回目以降は5000万の特例は適用外。（買換特例は可能）

☐ 棚卸資産（商品）ではないこと

☐ 譲渡日の選択

※ 契約日又は代金の全額交付を受けた日いずれか選択可能。

### ○マイナンバー（個人番号）提供

☐ 申出書の受領

☐ 経過記録の作成

### ○代替え資産の買換え（課税の繰り延べ）特例

☐ 契約者が土地代金や補償金で代替資産（同種の資産）を取得した（する）場合

※ 同種には、個別法（土地：土地、建物：建物）や一組法（土地＋建物：建物）などがあるが、多種多様であるため、個別の確認が肝要。

☐ 取得期限は原則2年以内で税務署長の承認要

☐ 回数の制限や申し出からの期限なし

※ 同一事業で5000万特例を適用した場合は、この特例制度を適用させることは可能。

☐ 補償金の余剰金は課税対象

※ 補償金等の額が代替資産の取得額を超えるときは、超える部分について、資産の譲渡があったものとして課税対象となる。

☐ 他の一般の特例制度

※ 収用特例以外に、居住用資産や事業用資産の買換特例、居住用財産の特別控除(3000万)等がある。従って、5000万特例（申し出後6ヶ月以内）や収用のための代替資産の買換特例以外にも一定の要件で一般の特例制度がある。

平成 年 月 日

契約相手方 氏 名 福 島 太 郎（県側で記載）

被説明者 氏 名 （県側で記載）

（本人との関係）

用地担当 職

氏 名 印

同席者 職

氏 名 印



# 重要事項チェックシート

(令和2年4月改正)

☐ チェック項目      ※ 留意点

☐ (1) 契約の目的

※ 県は土地（事業用地）を取得することが目的である。

☐ (2) 土地評価の現況主義

※ 減反田は、容易に田に復旧できるものは田として評価するが、遊休農地で原野状態となっている場合は、現況での評価となる。

☐ (3) 補償金の構成（実際の移転費用ではなく基準により算定した額）

☐ (4) 権利関係の確認整理

※ 売買未登記や交換未登記の場合は、登記名義人の承諾が必要。

☐ (5) 相続関係の整理

※ 民法 § 903 書式（相続不存在証明書）は、相続人が収集。県が直接収集可能なのは、事業用地分の「遺産分割協議書」である。

☐ (6) 抵当権等権利の抹消

※ 抵当権等の整理は地権者の義務であることを趣旨説明すること。

☐ (7) 底地権者と上物所有者との同時契約、借地権の整理（配分）

※ 仮に上物所有者と先に契約する場合には、底地権者に地代補償はできないことを説明すること。

☐ (8) 農地の賃貸借関係の解約と届け出

※ 農地に小作人がいる場合は、土地所有者と小作人間で賃貸借の解約を行うとともに、農業委員会への届け出が必要である。

仮に農業委員会へ無届けである場合でも、土地所有者と小作人（耕作者）間相互に関係を確認整理させること。

☐ (9) 家主と借家人の合意後に契約

※ 借家人が一方的に転居した場合は、補償対象にならないことを説明すること。

☐ (10) 代替地

※ 代替地については、あくまで本人が主体的に検索することが肝要であることを説明すること。

☐ (11) 道路予定区域、河川予定地の無許可造成等の禁止

※ 不当要求を防止する観点から、趣旨徹底する必要がある。

☐ (12) 工事施工に関する確認

※ 工事内容については、工事監督員と同席し、図面のみならず現地においても確認すること。特に、計画路面との高低差が生じる場合や取り付け道については、確実に説明しておくこと。

☐ (13) 契約の成立時期

※ 相手の署名押印は、契約の申込であり、地方自治法上（§ 234⑤）事務所長の記名押印がなされたときに成立する。

☐ (14) 精算金の支払時期（条件）

※ 精算払いの要件は、所有権移転登記の完了と土地の引渡しである。なお、土地の引渡しとは、当該土地を更地にするものである。

☐ (15) 履行期限と契約の解除

※ 移転スケジュールに無理がないか十分に検討のこと。用地国債については、3月上旬までの工期を設定すること。（出納整理期間がない）

☐ (16) 契約不適合責任

※ 引き渡された土地が、種類、品質又は数量に関して、契約の内容に適合しないものであるときは、相手方の負担で解決するものとし、相手方が実行せず県が代わりに負担した場合は、その費用を相手方に請求する。

☐ (17) 5000万特別控除と代替資産買換（課税の繰り延べ）特例制度

※ 5000 万特例は6ヶ月以内であること、買取証明書等上6ヶ月以内であっても最終判断は県ではなく税務当局であることに注意する。（税務調査等による厳格な取扱も念頭におく必要がある。）

☐ (18) マイナンバー（個人番号）（受領、不受領） 「どちらかに○」

※ 不受領の場合は経過調書の作成

☐ (19) 代替地提供者の1500万の特例制度

☐ (20) 農地の生前一括贈与税

※ 利子税の軽減は、届け出が必要であることに注意すること。

☐ (21) 不動産取得税の特例（軽減）制度

※ 申請する必要がある。また、父と補償契約し、息子が代替建物を新築（取得）する等、契約者と取得者が異なる場合は、特例の対象外となることに注意すること。

農地等の徴収猶予を受けている場合は、徴収猶予が打ち切りとなり、本税と延滞金を納付することとなる。この際、本人からの異動の届出が必要であることに注意すること。（贈与税についても同様である。）

なお、贈与税（国税）の控除枠が拡大されたことで、贈与税は対象外で不動産取得税のみ課税対象（徴収猶予）となってい



るケースもあることから、相手方（場合によっては税務当局）と状況を充分確認すること。

☐ (22) 国民健康保険税の保険料の特例

- ※ 保険料算定における長期譲渡所得又は短期譲渡所得について、公共事業による特別控除が適用となる。
- ※ ただし、保険料(税)の軽減措置を受けている場合は、判定においては適用されないため翌年度は受けられない場合がある。

☐ (23) 後期高齢者医療保険料

- ※ 譲渡所得金額によっては、保険料が高くなる場合がある。

☐ (24) 農業者年金の農地面積による制限

- ※ 公共事業用地で譲渡した場合や代替地として譲渡（三者契約による）した場合は、支給停止要件にはならないが、農業委員会への届け出等を行うよう趣旨説明すること。

参考：経営移譲（使用貸借や賃貸借によるもの）→年金受給者に未だ所有権があるので、一般の譲渡の場合は支給停止となる。

一括贈与（贈与等で所有権を移転させる。贈与税の猶予を受けている。）→所有権を移転しているので、年金に影響はない。

☐ (25) 各種福祉年金制度

☐ (26) 土地改良事業の決済金

- ※ 未改良農地とは価格差が生じるので、土地評価の際は注意のこと。

☐ (27) 配偶者控除、扶養控除制度

- ※ 配偶者や被扶養者の所得により、間接的に扶養者に影響することになるので、世帯主以外の者と契約する場合は注意のこと。

☐ (28) 各種保険・手当等

- ※ 介護保険や特別障害者手当等、保険や手当等についても、納付額が変わったり支給が制限（停止）になる場合がある。各人により態様が様々であり、個々人の内容全てを把握し確認することは困難であることから、最終的には地権者自らの判断と責任において確認することが肝要であることを説明すること。

☐ 税金・年金等に関する相談窓口への確認要請

- ※ 税金、年金、保険、手当等については、制度の一般的内容に留め、不明な点の断定的説明は避けるとともに、疑問点がある場合は、所轄の窓口を確認するよう喚起すること。また、各種特例を受けるためには申請等が必要であることも併せて説明すること。

☐ 重要事項説明書（受領、不受領） 「どちらかに○」

☐ 重要事項説明書控（署名押印可、署名押印否） 「どちらかに○」

- ※ 本人以外の場合は、実際に説明を受けた者の署名押印を受領し、本人との関係を確認し記録しておくこと。  
本人以外に説明した場合は、本人へ交付するよう伝えるときに、調印に至るまでには、本人に直接説明すること。  
受領印については、相手方を確認するためのものであるから、サインでも構わない。  
署名押印については、あくまで任意であり強要するものではないことを念頭に、「確認のためにお願いします。」等の説明で臨むこと。

令和 年 月 日

契約相手方 氏 名 福 島 太 郎（県側で記載）

被説明者 氏 名 同 上（県側で記載）  
（本人との関係）

用地担当 職

氏 名 印

同席者 職

氏 名 印

# 公共事業に御協力いただく皆様へ

## 「重要事項説明書」

(令和3年4月改正)

皆様に、土地や建物（工作物）などの契約にあたり、御注意いただきたい大切なことがございます。

ここでは、これらの重要事項を御説明しますので、契約に際しては、内容をよく御確認いただき、契約後においても、大切に保管してくださるようお願いいたします。

### ○ 契約の目的

(1) 公共事業施行のために、事業用地となる**土地を県にお譲りいただき**、その土地に建物や工作物等がある場合は、事業に支障にならないよう**移転をお願いする**ものです。

### ○ 土地代金や建物等の補償金

(2) 土地価格は、近隣の正常な取引価格、地価公示価格、不動産鑑定価格などをもとに、**現況評価**により算定しています。

また、土地は、個々に形状や接道状況等条件が異なりますので、基本的に**一筆毎に評価**を行っています。

(3) 建物、工作物、立竹木などの補償金は、現在の物件を「福島県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準」などの基準により、通常妥当と思われる移転工法による移転費用を算定したもので、**実際の移転等に要する金額ではなく、移転により補償金に過不足があった場合でも、補償金を変更することはできません。**

### ○ 契約に際しての留意点

(4) 登記名義人と現所有者が異なる土地については、登記名義人の承諾が必要となりますので、**双方で権利関係を確認整理した後に契約の締結となります。**

(5) 土地や建物等に相続が発生している場合は、基本的に皆様方で相続の整理をしていただき、**相続関係が整った後に**契約の締結となります。

(6) 土地に抵当権、質権又は先取特権等が設定されている場合は、**これらの権利の抹消をお願いします。**（建物に抵当権等が設定されている場合も同様に抵当権者等の了解が必要です。）

(7) 土地を借地して建物などを所有している場合は、県と土地所有者の契約、県と建物所有者の契約は**それぞれ同時となります。**この場合、土地所有者と借地権者との借地権割合が相互に合意された後に契約の締結となります。

(8) 農地の場合で小作人の方がいる場合は、土地所有者と小作人の方による賃貸借等の解約の手続きと農業委員会への届出が必要となります。

(9) アパート等、借家人が居住する場合の補償契約については、**大家さんと借家人双方が合意された後に、**県とそれぞれの方との契約締結となります。したがって、県との**契約前に転居した借家人の方への補償契約はできず、大家さんへの家賃相当分の補償もできない**ことになります。

(10) 建物の移転先地や農地の代替地は、位置、形状、面積、価格等個々の事情が異なりますので、**皆様方で探していただくことになります。**

(11) 事業用地が道路予定区域や河川予定地に指定されている場合、**無許可での**工作物（建物含む）の**新築（改築）等や土地の造成等形質の変更等は禁止**されております。（道路法第91条 河川法第57条）

(12) 工事の施工について、法令や構造等の観点から皆様の要望に対応できない内容もございますので、要望や疑問点等がある場合は、**できるだけ早い時期**にお申し出ください。

### ○ 契約後における留意点

(13) 契約書に皆様の署名押印をいただいた後に、県の契約事務手続きが完了した時点で契約が成立となります。したがって、正式な契約書が皆様のお手元に届くまで及び前払金等が口座に入金になるまでには、一定の時間をいただくようになります。

(14) 契約金の最終精算金（残金）は、**建物等の移転及び土地の所有権移転登記が完了**（土地に質権、抵当権又は先取特権等が存するときはこれらの権利の抹消後）し、**土地の引き渡し（更地にすること）を受けたことを県で確認**させていただいた後に、お支払いします。

(15) 土地の引き渡しや建物等の移転は、契約書に定めた期限までをお願いします。**期限までに履行されない場合は、契約の解除**やこれに伴う**支払金と利子の返還義務**が生じます。また、県に損害が生じた場合は、損害賠償請求が生じます。

(16) お譲りいただいた土地が、**種類、品質又は数量に関して、契約の内容に適合しないものであるとき（コンクリート塊、建築廃材、金属くず等の地中障害物、地中埋設物、埋蔵文化財等を含みます）**は、**土地所有者（売り主）の責任と負担で解決**していただくことになります。（県が代わりに負担した場合は、負担に要した費用を土地所有者（売り主）に請求することになります。）

○ 税金・年金関係

公共事業に御協力いただいた場合は、一定の要件のもとで特例制度が適用になるものがあります。**ただし、全ての税金や年金等が特例の対象になるものではありません**ので御注意ください。御不明な点は、[ ]の関係機関にお問い合わせ願います。

＜所得税＞[所轄税務署]

(17) 公共事業のために土地建物を売った場合、次の**いずれか一方**の特例を受けることができます。特例を受けるためには、後日お送りする買取証明書により、税務申告が必要です。

制度	5, 000万円までの特別控除	代替資産の買換え特例
主な要件	・ 県からの最初の買取り申出から6か月以内の契約 ・ 同じ公共事業につき1回に限り適用	・ 土地と土地、建物と建物など同じ種類の資産の買換え ・ 収用等のあった日から2年以内に代替資産を取得

※補償金の種類、支出目的により課税上の取扱いが変わります。

(18) 税務署に提出する法定調書を作成するため、マイナンバー（個人番号）を提供していただく必要がありますので、御協力をお願いします。  
なお、本人確認が義務付けられておりますので、本人確認書類（個人番号カード又は通知カードと運転免許証等）の提示をお願いします。

(19) 代替地提供者には、県、事業用地提供者、代替地提供者との**三者契約**をした場合に、事業用地代金を限度として**最高1, 500万円まで**の特別控除の制度があります。（事前に当事者間で仮契約などを行った場合は、適用が受けられない場合があります。）

＜贈与税（生前一括贈与の受贈農地）＞[所轄税務署]

(20) 農地を生前一括贈与した場合の贈与税の猶予を受けている場合は、買収面積に対応する部分の**贈与税（本税）が納付対象**となります。贈与税額に係る利子税については、一定期限内に届け出をすることにより2分の1に軽減（平成26年4月1日～令和8年3月31日までは免除）されます。

＜不動産取得税＞[県の地方振興局県税部]

(21) 代替地や代替建物を取得（新築）した場合には、申請により**一定の特例（軽減）措置の適用**があります。（契約者と同じ方が取得（新築）した場合等一定の要件があります。）  
農地の生前一括贈与により徴収猶予を受けている場合は、買収地に係る不動産取得税の徴収猶予が打ち切りとなり、**不動産取得税（本税）が納付対象**となります。延滞金については、一定期限内に届け出をすることにより2分の1に軽減（平成26年4月1日～令和8年3月31日までは免除）されます。

＜国民健康保険料等＞[各市町村担当課]

(22) 国民健康保険料（税）、後期高齢者医療保険料、介護保険料は、公共事業による譲渡所得の控除が一部にとどまるため、**増額になる場合**があります。また、**高額療養費の自己負担限度額の増額や住民税非課税の優遇措置、介護保険の自己負担額等に影響する場合**があります。

＜農業者年金＞[各市町村農業委員会]

(23) 農業者年金については、所得による制限ではなく**農地面積によって制限**されるので、公共事業で農地を譲渡したり、代替地として農地を提供した場合、又は代替農地を取得する場合は、農業委員会へお問い合わせください。

＜福祉年金等＞[各市町村担当課・所轄年金事務所]

(24) 老齢福祉年金、障害基礎年金等の受給者がいる世帯のどなたかが土地等を譲渡した場合（補償契約含む）は、その所得が**支給制限の限度額を超えると**翌年の8月分から1年間支給が**制限（停止）**される場合があります。

○ その他の留意点

＜土地改良事業等の決済金＞[加入土地改良区]

(25) 土地改良事業に伴う賦課金、水利組合等の脱退一時金については、土地価格に含まれているものとなりますので、繰り上げ償還等、**個人で決済**していただくことになります。

＜所得税・住民税の扶養控除＞[勤務先]

(26) 配偶者又は扶養親族の方が土地等を譲渡した場合（補償契約含む）は、その所得が**一定の金額を超えると**その年分の配偶者特別控除又は扶養控除が**受けられない場合**があります。

＜各種保険・手当等＞[各市町村担当課・所轄年金事務所等]

(27) 特別障害者手当等、各種保険や手当等についても、納める**保険料が変わったり、**手当等の**支給が制限（停止）**される場合があります。  
（ご本人のみならず、世帯のどなたかが土地等を譲渡した場合（補償契約含む）も影響する場合があります。）

税金、年金、保険、手当等については、上記の他にも**多種多様**にわたり、各人により**内容が異なりますので、所轄の窓口を確認してください。**  
また、公共事業による各種特例等を受ける場合は、**申告（申請）や届け出が必要となりますので、詳しくは最寄りの相談窓口へご相談ください。**

令和      年      月      日  
福島県      建設事務所  
TEL

1 4 用 第 8 9 号  
平成14年 4月 1日

部内各出先機関の長 様

土 木 部 長

取得用地の管理について（通知）

このことについては、「福島県土木部用地事務取扱要領」第92条により適正に管理することとしておりますが、近年の公共事業をめぐる状況の中で、きめ細かな対応が求められております。

つきましては、同要領の趣旨を踏まえ、下記により、より一層適正な管理を行ってください。

記

- 1 取得した事業用地の管理責任は、事業担当課にあること。
- 2 事業担当課は、用地担当課その他の関係課の協力を得ながら、本庁各事業主務課と連携して管理に努めること。

（事務担当者 用地課用地グループ 用地チーム 811-200-3548）

部内各出先機関の長 様

用 地 課 長

取得用地の管理の運用について（通知）

このことについては、平成14年4月1日付け14用第89号「取得用地の管理について」（土木部長名）で通知されたところですが、その運用にあたっては、下記に留意のうえ実施してください。

記

1 取得した土地の把握

次により取得した土地の把握を行うものとする。

- (1) 用地担当課は、取得し引き渡しを受けた土地について、用地丈量図に取得箇所を着色し、用地台帳と共に保管する。
- (2) 事業担当課は、適正な管理及び適正な工事発注のために、上記図面により取得用地の把握を行う。

2 取得した土地の管理事務

境界杭又は工作物の設置は、適宜必要と認める場合に行うとともに、次により公共用財産の管理者として適正な管理に努めること。

- (1) 不法投棄、不法使用等のおそれがある場合は、柵その他の工作物の設置を行い、現にこれらの事実が発見された場合は、排除等の必要な措置を講ずる。
- (2) 害虫の発生や景観上の問題等、環境保全対策が必要と認められる箇所については、除草、防虫等の措置を講ずる。
- (3) 適宜巡視を行う。
- (4) その他、取得した土地の管理に必要な措置を講ずる。

3 管理に要する予算

管理に要する予算については、当面、本庁各事業主務課と協議することとする。

（事務担当者 用地グループ 用地チーム 811-200-3548）

# 用地先行取得事業

## 事業の趣旨（目的）

公共事業の計画的な執行を図るためには、事業用地の速やかな取得が重要であるが、近年の地価下落の傾向を考慮すると、地権者からの性急な買い取り請求が出されるケースが予想される。

用地先行取得事業は、これらの状況に適切に対応し、公共用地の円滑な取得を図るものである。

## 事業の概要

財産管理課が所管する「土地取得基金」を用地室の「土地取得事業特別会計（用地先行取得事業）」に繰入して（５億円枠）土地の取得を行い、取得年度も含めて２年以内に事業予算（一般会計予算）で買戻しを行う（土地取得基金へ繰戻す）ものである。

## 留意点

- 1 取得計画に際しては、先行取得する年度を含み２年以内の買戻し（一般会計から特別会計への繰戻し）が確実であることを、事務所事業課を通じ、本庁事業主務課と確認すること。  
※買戻す事業予算（一般会計予算）の確認
- 2 事務所より計画書が提出されてから予算配分までには、（各建設事務所→本庁事業主務課→用地室→土木総務課（経理担当）→財政課）と合議を重ねるものであることから、概ね１ヶ月程度の時間を要することを踏まえて計画書を提出すること。
- 3 具体の地権者からの買い取り請求に対応するものであるから、他の地権者への流用はできない。
- 4 天災等の真にやむを得ない事案以外の繰越は認められないことから、年度後半の執行にあたっては、建物等の移転の工程を充分確認すること。場合によっては、次年度の早着予算等での対応も視野に入れながら執行計画を立てること。
- 5 相続発生地や抵当権等の権利の付着した土地については、確実に整理できることを前提とし、履行期限までに更地として福島県に引き渡すことが可能なものであること。（「先行取得理由書」にその旨記載すること。）
- 6 契約書の工事名は、先行取得を必要とする工事名とすること。（先行取得事業とはしない）
- 7 土地等取得報告において、建物等がある場合は従前従後の写真を添付すること（補償費を現年度一般会計予算で対応する場合も同じ）。
- 8 登記名義については、特別会計で買収した時点では県有財産となるため、「福島県」名義とすること（※国道・河川の場合は、買戻しの際に「国土交通省」名義へ変更する）。
- 9 補償費（物件）については適用できない。よって、物件がある場合は一般会計で対応（土地は特別会計）すること（都市局の事業を除く）。



# 代替地取得事業

## 事業の趣旨（目的）

地権者の生活再建のために代替地の取得が必要であると認められ、地権者から代替地の要求があった場合、地権者と代替地提供者の双方の合意が不可欠であるが、合意が整った際には、その時期を逸しないため迅速な対応が必要となる。

代替地取得事業は、土地取得基金を活用することにより起業者自らが代替地を取得し地権者へ売り渡すことで、公共用地の円滑な取得に寄与するものである。

## 事業の概要

財産管理課が所管する「土地取得基金」を用地室の「土地取得事業特別会計（代替地取得事業）」に繰入し（1億円枠）、それを基に県が代替地を取得し、その後、当該年度内に地権者に売り払い、その売り払い代金を基金へ繰戻すものである。

## 留意点

- ・ 事業用地が地権者の自己の居住又は事業等の用に供されており、生活再建のために、従前の利用目的に供するための代替地を取得する必要がある場合に限る。
- ・ 代替地の買い取りにあたって、譲渡所得の控除（1,500万円）を受けようとする場合は、公払法を適用して買い取る必要がある。  
（※事前に公払法の要件に該当するか確認すること）
- ・ 代替地の買い取り・地権者への売り払いは同一年度内で行う必要があることから、地権者が代替地取得代金を準備できるかどうか確認が必要である。
- ・ 代替地取得について、地権者及び代替地提供者と具体的な交渉を行う前に、用地室と事前協議を行うこと。

※ 詳細は、「福島県土木部代替地取得事業事務取扱要領」（用地事務提要P3801以下）を参照

## 用地補償費に関する事務手続き

### (1) 用語の解説

土木事業の予算執行に際しては様々な通称・略称が用いられる。これらの主なものについて解説する。

- 箇所付  
工事実施計画（書）のこと。各工事実施箇所ごとに本工事費・測量試験費・用地費・補償費・補償工事費・その他の別に予算の配分額が記載されている。  
土木事業における予算管理・進行管理はこの「箇所付」が基本となる。
- 公共 国庫補助事業のこと。会計検査<sup>※1</sup>の対象となる。
- 県単 県単独事業のこと。

#### ※1 会計検査とは（会計検査院HPより）

##### 1 検査の対象

会計検査院が検査する対象は、国のすべての会計のほか、国が出資している政府関係機関、独立行政法人などの法人や、国が補助金、貸付金その他の財政援助を与えている都道府県、市町村、各種団体などです。

##### 2 検査の方法

###### (1) 検査の方法

検査には「書面検査」と「実地検査」の二つの方法があります。

書面検査は庁舎内で、検査対象から提出された計算書や証拠書類を検査するもので、実地検査は、検査対象機関の事務所や事業が実際に行われている現場に出張して行う検査です。

###### (2) 検査の観点

###### ①「正確性」の観点

検査対象機関の決算の表示が予算執行など財務の状況を正確に表現しているかという観点です。

###### ②「合规性」の観点

検査対象機関の会計経理が予算や法律、政令等に従って適正に処理されているかという観点です。

###### ③「経済性」の観点

検査対象機関の事務・事業の遂行及び予算の執行がより少ない費用で実施できないかという観点です。

###### ④「効率性」の観点

検査対象機関の業務の実施に際し、同じ費用でより大きな成果が得られないか、あるいは費用との対比で最大限の成果を得ているかという観点です。

###### ⑤「有効性」の観点

検査対象機関の事務・事業の遂行及び予算の執行の結果が、所期の目的を達成しているか、また、効果を上げているかという観点です。



## (2) 工事実施計画書

土木事業の予算は工事実施箇所ごとに配分される。予算管理・進行管理は箇所を単位として行う。

### ① 工事実施計画書の主な項目とその内容

- ・ 箇所番号  
事業主務課ごとに一定のルールに基づき、工事実施箇所ごとに付番する。
- ・ 計画番号  
年度－事業主務課－整理番号の順で付番される。

(例) 13－41035－0377  
2013年度 道路総室 整理番号

- ・ 当初 変更－変更  
工事実施計画が配分（又は変更）された日付が記載される。
- ・ 摘要  
当該箇所に配分された予算に対する注意事項が記載されている。「早着」とあるのは4月1日に予算を執行するものである。

### ② 費目とその解説

- ・ 本工事費  
事業の主体をなす施設の工事に必要な経費。通常、節は工事請負費。
- ・ 測量試験費  
工事を施行するために必要な調査、測量、試験等に要する費用。通常、節は委託料。
- ・ 用地費  
工事の施行に必要な土地等の買収費。通常、節は公有財産購入費。
- ・ 補償費  
工事の施行によって損失を受ける者に対する補償に要する費用。通常、節は補償
- ・ 補填及び賠償金。
- ・ 補償工事費  
起業者が補償金にかえて、直接施行する補償工事のための経費。
- ・ 事務費

### ③ 箇所付の分割

配分された予算を執行予定の業務内容ごとに区分する。これを箇所付の分割という。  
例えば、測量試験費の7,000千円について、用地測量2,000千円、設計3,500千円、物件調査1,500千円のように予め分割しておく。  
分割することにより、予算の管理がしやすくなる。

### ④ 箇所付の変更

上記③で分割した予算について、実際に執行すると請差による減額や設計変更による増減が生じる。これに伴い、当該箇所に配分された予算の総額や費目間の金額を変更させることを箇所付の変更という。

例えば、測量試験費の7,000千円について、実際の執行額が用地測量1,850千円、設計4,200千円、物件調査1,350千円となる場合、測量試験費の執行額合計が7,400千円

となり、400千円不足する。

この場合、不足分の予算は原則として同一箇所内の他費目を減額して不足分に充当することになる。

工事实施計画の変更は、出先事業課から本庁事業主務課に依頼する（配分変更処理は土木総務課経理担当）。

### （３）工事实施計画配分の流れ

#### ① 国庫補助事業・交付金事業

- ・ 交付金事業等概算要望ヒアリング（前年度の５月頃）  
次年度の国庫補助事業及び交付金事業の概算要望を行う。
- ・ 国庫補助事業改要望ヒアリング（前年度の10月頃）  
次年度の国庫補助事業及び交付金事業の概算要望額の精査を行う。この時点で、翌年度の工事实施計画の大枠が決まる。
- ・ 交付金事業等の実施計画協議（前年度の３月～当該年度の４月頃）  
国からの補助金等の内示を受けて、当該年度の国庫補助等の交付申請を行う。  
これにより、当該年度の工事实施計画が確定する。

※ よって、実施計画協議の際に精査した金額を計上しないと、予算の過不足が生じ、事業の執行に支障を来すこととなる。

#### ② 県単独事業

- ・ 県単事業要望ヒアリング（前年度の９月頃）  
次年度の県単事業の事業費を要求する。
- ・ 県当初予算の知事査定（前年度の１月）  
この時点で翌年度の工事实施計画の大枠が決まる。

### （４）ヒアリングの準備

前述のとおり、各種ヒアリングで要求した金額が工事实施計画に反映されるため、ヒアリングに際しては、用地取得の方針にしたがって所要額を要求することが必要である。

所要額の要求に際して注意すべき事項は、次のとおりとなる。

#### ① 新規事業の場合

##### ア 事業予定箇所の把握

まず、何処で、どのような事業を実施するのか、事業課から新規要望箇所の情報を入手する。

その際には、地図混乱地区・多数相続発生・共有地・特殊補償物件といった用地補償の困難案件の有無を併せて確認する。

##### イ 用地補償費の算出

国庫補助事業等の場合、事業の実施に必要な経費を補助するという観点から、原則として測量試験費のみの補助は認められない（本工事費又は用地補償費を要望し、それに附随する経費として測量試験費を要求するというスタンス）。

よって、通常、初年度から用地補償費を要望することとなる。

しかし、初年度は、まず測量設計業務を実施しないことには、用地実測平面図（以

下「丈量図」という。)ができない。したがって、丈量図ができあがるのは年度後半となる。

年度後半の限られた時間で 用地交渉～契約～履行（登記完了、物件移転完了）が可能なのは、土地のみ、あるいは軽易な物件（立木程度）となるので、その点を踏まえて所要額を算出する。

#### ウ 測量試験費の算出

事業用地に建物がある場合、契約の前年度までに物件調査を完了させるという観点から、物件調査に必要な測量試験費を算出する。

なお、物件調査の方法としては、工区全体を一括で調査する方法と次年度補償予定物件のみ調査する方法の二つがある。

前者は工区全体の用地補償の方針を予め把握できるという長所があるが、再積算の件数が多くなるという短所がある。

後者は再積算をしなくてもよいという長所があるが、工区全体の用地補償の方針を把握しにくい。

どのように物件調査を実施するかは、事業課の調整となる。

### ② 継続事業の場合

#### ア 用地補償費の算出

当該箇所の事業費を勘案しながら、どの用地取得、物件補償をするかを決め、所要額を算出する。

なお、建物補償がある場合には、契約予定年度の前年度までに必ず物件調査を完了させること。

近年、事業費が削減され、地権者が早期契約を望んでいても予算の都合で契約できない事も多い。この場合、一定の基準（例えば、起点側から順に契約する）に基づいて補償していかないと、地権者に説明できなくなるので注意が必要である。

#### イ 測量試験費の算出

上記アの方針に従い、物件調査が必要であれば測量試験費の所要額を算出する。

また、特殊物件等で補償説明業務の委託をする場合も所要額を算出する。

なお、再積算は事務費で行うが、再調査は測量試験費となる。営業補償は再積算ではなく再調査となるので注意。

### ③ 作成書類

#### ア 丈量図

執行済み分、当該年度執行分、次年度以降執行分の別にそれぞれ着色する。

#### イ 用地及び補償費内訳書

用地補償費の算定根拠を記載。

## （５）進行管理

### ① 工事実施計画が配分されたら

用地補償費の配分額を確認し、契約予定地権者及び契約予定時期を確認する。

特に、契約予定時期については、早着となっている場合、その時期までに契約しなければならないので注意が必要である。

また、それ以外であっても、建物移転補償契約は上半期まで、それ以外の契約は年内（12月末）までとし、遅くとも12月末までには当該年度の用地補償費の執行額を確定させること。

- ② 契約したら  
配分された用地補償費は箇所ごとに予算管理を行うこととし、随時、執行額（契約額）及び執行残額を把握する。
- ③ 契約予定地権者が変更になった場合  
年度途中に、契約を予定していた地権者と契約できなくなった、あるいは別な地権者から契約を求められた等の理由により、用地補償費の執行予定額が変更となる場合、速やかに事業担当課と調整を行う。  
執行予定額が変更となる場合、原則として同一箇所内で費目間流用を行う。  
つまり、用地補償費が減額となった場合は、減額相当分を本工事費又は測量試験費に流用し、用地補償費が不足した場合、本工事費又は測量試験費から流用することとなる。  
いずれにせよ、事業課の予算執行方針に影響を及ぼすので速やかな調整が必要となる。
- ④ 決算見込  
決算見込は第1回（12月）と第2回（2月）の2回行われる。  
ア 第1回決算見込  
2月補正の見積額を算出するための作業である。したがって、第1回決算見込で当該年度の予算額が確定する。  
これ以降は、上記③で説明した費目間流用も原則としてできない。  
イ 第2回決算見込  
当該年度の予算額を確定させるための作業である。予算のゼロ精算に向けて端数を調整する程度である。
- ⑤ 繰越手続  
契約年度内に履行（支障物件の移転、土地の引き渡し及び所有権移転登記）ができない場合、繰越手続を行う。  
ア 繰越の要否の判断時期  
繰越する場合、第1回決算見込の時に繰越調書を作成するため、繰越するか否かの見極めを年内（12月中）に行わなければならない。  
イ 工期延長の変更契約に際しての注意事項  
工期延長の変更契約に際しては、地権者の移転工程を確認のうえ真に必要な日数のみ延長する。  
安易に翌年度3月末まで延長してしまうと、地権者に「〇〇日までに移転すれば良いのであろう」と履行遅延の口実を与えることになるので注意が必要である。  
また、繰越の繰越は認められない（事故繰越）ので、繰越案件は随時、地権者と連絡を図ったり、現地において確認するなど進捗状況を把握することが必要である。

工事実施計画書

作成日 平成 25 年 4 月 15 日 1 頁

実施年度	平成25年		予算等区分	1 現年		債務区分 1		0 通常分（債務無し）	年災区分	予算元区分		0 土木部予算	(単位： 円 )	
目	247 砂防事業費		節費目区分	0 費目入力		債務区分 1		0 通常分（債務無し）	災害区分	担当課		045 河川港湾総室		
事項	140 砂防事業費（再生・復興）		内報区分	1 内報		債務区分 2		0 通常分（債務無し）	災害工種	公 所		310 県北建設事務所		
細事項	01 交付金事業（砂防）（再生・復興）													
箇所番号 計画番号 設定年度 繰越区分	路線・河川名称	工 種	摘 要	当 変 更   変 更	工 事 費							事 務 費	事 業 費	
	場所・市町村大字・字				本工事費	附帯工事費	測量試験費	用地費	補償費	その他	計			
0001-01 13-41045-0103 平成25年度 通常	七曲の沢 伊達郡川俣町字七曲	砂防（通常）	（復旧復興）早着	H25. 3. 18			2,000,000	0	0		2,000,000	0	2,000,000	
0001-21 13-41045-0145 平成25年度 通常	東八川 福島市松川町 水原	砂防（火山）	（復旧復興）早着	H25. 3. 18			3,000,000				3,000,000	0	3,000,000	
0001-41 13-41045-0104 平成25年度 通常	羽根山 福島市大笹生	急傾斜	（復旧復興）早着 補償費の うち使用料賃借料1,000千円	H25. 3. 18					1,000,000		1,000,000	0	1,000,000	
	公所計			H25. 3. 18			5,000,000	0	1,000,000		6,000,000	0	6,000,000	
	事項計			H25. 3. 18			5,000,000	0	1,000,000		6,000,000	0	6,000,000	
	合計						5,000,000	0	1,000,000		6,000,000	0	6,000,000	

## 用地室への質問・相談の方法について

### 1 背景

住民の権利意識の高揚等により、我々用地職員は、今まで以上に、補償基準の適正な運用が求められています。

このような中、過年度の未解決案件や、権利関係が複雑な案件（相続、共有、担保権など）には、高度な法律知識を必要とする問題が増加しています。

また、復旧・復興事業等における収用裁決申請案件の増加に伴って、各事務所から用地室への相談は、内容も複雑化・高度化しています。

### 2 課題

用地室への相談案件の中には、事務所内部で十分な検討を行うことで解決できるにもかかわらず、担当職員が個別に照会を行っているケース、以前と同じ内容の照会を再度行っているケース、事務所としての対応方針を一切検討せずに、判断を全て用地室任せにするケース等、不適切な事案が多く見受けられます。

### 3 遵守事項

より円滑かつ迅速に問題へ対応するため、用地室へ問合せを行う場合には、次の（１）～（４）について、遵守願います。

#### （２）所内での十分な検討

事務所内で問題点を整理、対応策を十分に検討し、事務所としての方針を決定してください。

その際は、少なくとも、用地室が Desknets NEO の文書管理に掲載している「用地補償業務Q&A」に、同様の質問の有無について確認するとともに、用地担当課長までは情報共有し、組織として問題解決に取り組むこととし、担当者が単独で照会を行うことがないようにしてください。

その上で、疑義等が生じた場合には、問題点を再度整理し、用地室に相談するようにしてください。

なお、最終的な補償方法等は、実務を行う各事務所の責任において決定されるものですので、事務所として、主体性を持って問題へ対応してください。

### (3) 文書による相談・照会の徹底

事務所内で検討を行い、その上で、補償基準の解釈等に疑義が生じ、用地室へ相談・照会を行う場合は、原則として質問票（別紙）により、事案の概要、問題点、事務所対応（案）、協議事項等を整理し、必要に応じて図面等の関係資料を添付により、メールで行ってください。

メールする際は、他の担当も問題を共有できるよう、個人のアドレスではなく、用地室のメールアドレス (youchi@pref.fukushima.lg.jp) へお願いします。

なお、事業執行管理システムの問い合わせについては、平成 29 年 10 月 11 日付けの用地室主幹名の事務連絡でお願いしているところですが、未だに電話による口頭の相談依頼が見受けられますので、特に注意してください。

### (4) 照会結果の有効活用

質問票の回答については、事務所内で回覧・保管してください。情報を共有することにより、以後の類似案件等の参考になるとともに、職員の資質向上にもつながるといえます。

なお、一般化できる質問については、「用地補償業務 Q & A」に掲載されることもあります。案件の特殊性によっては、掲載できないものもありますので、御了承願います。

### (5) その他

ア 相談案件の性質によっては、用地室の一般的な質問票ではなく、文書法務課への法務相談整理票により対応する場合があります。その場合は、どのような形で相談を挙げるか、担当とよく相談してください。

イ 事務所からの相談に対しては、業務の都合上、時間的な制約をされた問合せには応じられないことがありますので、御理解願います。

## 質問事項

( について)

質問者	建設事務所 用地課	年月日	令和      年      月      日 （ ）		
連絡先	0 2 4    —         —	アドレス			
【質 問】              					
【回 答】              					
回答者	土木総務課用地室 用地指導・管理担当	回答 年月日	令和      年      月      日 （ ）	回答 方法	T E L ・ メール



## 質 問 事 項 (※) ※記載例

※質問の内容に応じて、「事例照会」・「積算基準」・「標準書」などの分類を記載願います。

質問者	〇〇県〇〇部〇〇課 〇〇〇〇	年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
連絡先	TEL 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇	アドレス	〇〇〇〇@〇〇〇〇.jp

**【質 問】**

◎改葬補償の補償単価（基本・累加）の取扱いについて

標準書[V]通損・その他編P35記載の改葬補償について、下記ケースにおける取扱いについて確認したい。

事例：墓地一画地に墓石が8個あり、それぞれに約2～3体ずつ埋葬されている。P118の改葬補償の算定例の注意書には、「補償額（基本額及び加算額）は、同一墓石下にある遺体ごとに算定する」とあるが、当該事例の場合も墓石毎に算定することとなるか？

イメージ図

○＝墓石      □＝墳墓区画

○

○

○

○

○

○

○

○

**【回 答】**

改葬補償に係る補償単価内訳において、基本額と累加（加算）の大きな違いは普通作業員の歩掛があげられる。

基本額における普通作業員の考え方は、基本1体当たりの掘り起こし範囲を3.3～4.0㎡、深さ1.0～1.5mと想定している。

累加の掘り起こし作業量は、基本歩掛により掘削された後の土量とする考え方であり、基本額に比べて歩掛が小さく設定されている。

つまり、基本額と累加の違いは掘り上げ・埋戻しによる作業量の違いであることから、改葬の実作業方法等について専門業者からの聞き取りや地域の慣行を調査したうえで、墓石毎に基本・累加とするか、基本1、他は全て累加とするか判断されたい。以上によっても判断できない場合は、専門業者からの見積もりをもって補償額を算定する方法となる。

回答者		回答年月日	令和    年    月    日	回答方法	TEL・メール
-----	--	-------	-------------------	------	---------

# 受注者等と接するための注意事項

## 1 受注者等利害関係者

- 受注者は、発注された業務委託や工事を受注し、調査・測量・設計・工事を行う企業のこと。この受注者が利害関係者となる。
- また、受注者だけでなく、業務や工事の入札に参加する企業や地権者など業務に関わる地元住民も利害関係者となる。

## 2 留意点

### ポイント

- ①業務における非公表情報とその取扱（ルール）を覚えること。
- ②うっかり非公表情報を発言しないよう、緊張感を保つこと。
- ③金品は、一切受け取らないこと。

### ①について

- 設計積算に関する情報（非公表情報）を利害関係者へ教えてはいけない。
- また、用地補償等に関する個人情報は、内部においても取扱注意となる。

- ・ 補償金額はもちろん、地権者と話した内容や契約締結状況などの情報を第三者（例えば、近隣地権者や事業の工事関係者など）に教えない。
- ・ 県その他機関や市町村などとの情報共有も必要最小限とすること。事務所内での情報共有にも留意すること。

### ②について

- 現場確認、打合せ及び緊急時や情報共有のための電話やメールのほか、要望や苦情の地元対応など、利害関係者と接する機会が非常に多い。（情報漏洩してしまうリスクが多い。）
- また、携帯電話等により、誰も見ていない場所で連絡を取り合う機会も多いため、会話に流され、意図せず非公表情報を発言しないよう、常に緊張感を保つこと。

- ・ 契約書や用地補償明細書、物件調査成果品などは重要個人情報。（例 公用車で置き忘れ→紛失、地権者宅に別な地権者の書類を置き忘れ）
- ・ 出張先では地元の人がどこで見ているか、聞いているか分からない。（例 出張先での外食、コンビニなど）

### ③について

- 飲み物など些細なものを受け取ることが、徐々にエスカレートしていく。強い意志で受け取りを断ること。

- ・ 金品はもちろんのこと、食事の提供も受けてはいけません。
- ・ 地権者宅では礼儀・マナーをしっかりと。

用地業務における  
個人情報流出防止マニュアル

平成 2 1 年 1 1 月

福島県土木部  
土木総務課用地室

## 目 次

1	はじめに	1
2	個人情報とは何か	2
3	用地業務で取り扱う個人情報	3
4	個人情報流出を防止するために	7
5	個人情報流出のリスクが発生した場合には	12

### 〈参考資料〉

参考資料 1	用地交渉関係 保有・作成・持参書類等（フロー）	14
参考資料 2	事件(事故)等報告書	15
参考資料 3	福島県の個人情報保護制度について	16
参考資料 4	個人情報保護条例に違反すると	17
参考資料 5	「取扱注意」の文書について	18

## 1 はじめに

個人情報の保護については、平成17年4月1日から「個人情報の保護に関する法律」が完全施行されており、福島県においても個人情報保護条例により、職員が業務で扱う個人情報についての取扱いを定めています。また、地方公務員法では職員の義務として、第33条で信用失墜行為の禁止、第34条で秘密を守る義務を定めています。

我々用地担当職員は、公共用地の取得という目的のために必要な範囲で、一般には入手することのできない個人情報を取り扱う業務に従事しており、裏を返せば、我々はその情報を適切に管理する責任も併せて負っていることになります。

県民の方々は、我々用地担当職員が県民の付託を受けた県の職員であるという信頼のもとに個人情報を与えています。その信頼を裏切ることになれば、県民から大きな非難にさらされ、単に用地取得の障害といったレベルにとどまらず、行政活動の停止など回復不能の損害につながってしまう可能性があります。そして、一旦受けた損害を回復するためには、極めて多大な時間と労力が必要となります。

また、用地業務で利用している個人情報は、その全てが県（行政）の立場で取得したものであり、担当者が書いたメモの端書きも個人情報保護の対象であり、情報開示の対象にもなり、取扱い上は公文書となります。必要な情報は迅速に整理し、自分の手元に不要な情報を作らないよう心がけることが大切です。

さらに、我々が従事する用地業務は、その性格上、土地所有者等の自宅訪問や現地調査といった事務所外での活動を伴うため、個人情報を持ち出す機会が多く、情報流出等のリスクも大きくなります。

このマニュアルは、このような用地業務の特殊性を踏まえ、常に起こり得る事例を掲載し、用地業務における個人情報の保護、特に個人情報流出を防止するための参考として作成しました。どうか、職員一人一人がこのマニュアルを手元に置き、常に業務で利用する個人情報を的確に把握し、そこに内在するリスクを正確に理解しながら、用地業務に従事してください。

## 2 個人情報とは何か

個人情報とは具体的にどのようなものを指すのでしょうか。

福島県の条例で保護の対象としているのは、個人に関するありとあらゆる情報の中で、「識別性のあるもの」とされています。

具体的には、以下のようなものです。（ここでは JIS の個人情報保護マネジメントシステムによる例を上げています。）

### 個人情報の定義 ～個人情報とは（JIS Q 15001）～

『個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述、または個人別に付けられた番号、記号その他の符号、画像若しくは音声によって当該個人を識別できるもの（当該情報だけでは識別できないが、他の情報と容易に照合することができ、それによって当該個人を識別できるものを含む。）』

『「個人情報」には、法人その他の団体に関して記録された情報に含まれる当該法人その他の団体の役員に関する情報を含まない。』（JISQ15001 解説 2.1）

つまり、わかりやすくいうと個人を『識別』できる情報です。

#### 一般的な個人情報（参考例）

【基本】氏名、住所、本籍地県名、国籍、生年月日、年齢、性別、電話番号、電子メールアドレス、写真、音声など

【生活】職業、職歴、学業、学歴、資格、賞罰、成績など

【資産】資産状況、収入状況、納税状況、取引状況、金融機関等のカード情報、個人信用情報、購買情報、所持品情報など

【家庭】家庭状況、親族関係、婚姻歴など

#### 取扱いに注意が必要な個人情報

【思想】思想、信条、宗教など

【社会的差別の原因】人種、民族、門地、本籍地詳細、身体・精神障害、犯罪歴など

【団体行動】勤労者の団結権・団体交渉権に係る情報など

【政治的権利】集团的示威行為への参加情報、請願権の行使に係る情報など

【心身】保健医療、性生活など

これらを組み合わせて、あるいは他の情報と照合して個人が特定できれば個人情報になります。

### 3 用地業務で取り扱う個人情報

用地業務においては、その取り扱う内容は多岐にわたり、特に用地交渉の局面では、地権者に対する説明・交渉のために、個人に関する情報を取り扱わざるを得ません。

ここでは、用地業務に従事する中で、必然的に取り扱わなければならない書類等とそれに含まれる個人情報について、主なものを取り上げます。

#### (1) 土地に関する情報

##### ① 計画平面図、丈量図

事業の計画説明会や用地説明会において、土地所有者等関係者の前で説明のために公表しているものです。

計画平面図は、現地の実態に計画線が入っているものであるため、保護すべき個人に関する情報の類は基本的に含まれていません。

丈量図は、基本的には、法務局において登記され、閲覧可能な情報により構成されていますが、潰れ地面積のほか、登記名義人が死亡している場合の推定所有者等、一般には公開されていない情報も含んでいることがあります。

##### ② 地形図、地積測量図

地形図は、土地の分筆が必要になる場合の登記処理に使用しますが、公図に予定分筆線を入れただけのものであり、個人に関する情報は含んでいません。

地積測量図も、丈量図から当該地番のみを抜き出した形で作成され、土地所有者の氏名等は記載されていないので、測量図単独の情報では個人を識別できないため、保護すべき個人に関する情報とはなりません。

基本的に、用地交渉に持ち出す書類ではありませんが、法務局に登記を嘱託する前には必ず杭の位置の照合等、現地実査を行うこととなりますので、事務所外に持ち出す場合もあるため、管理には注意が必要です。

##### ③ 登記簿謄本

登記簿は、法務局において閲覧可能なものですので、県として特に保護の対象とすべき個人情報は含まれていません。登記情報については、事前に整理した上で交渉に臨むことが基本ですので、用地交渉で登記簿謄本をそのまま利用することは少ないと考えます。



## (2) 所有者等に関する人的情報

### ① 住民票の写し、戸籍附票

住民票の写し及び戸籍の附票は住民基本台帳法に基づき作成され交付されますが、個人の住所や本籍地、生年月日等の情報が含まれており、保護すべき個人情報となります。用地業務においては、住民票等から得られた情報を、法務局の登記情報と照合し、権利者を特定するために入手します。

住民基本台帳法は数次の改正の中で、制定当初の原則公開から現在では原則非公開へと大きく考え方が変わっており、無関係の者による個人情報の入手に対する制限が強化されてきていることに注意する必要があります。

また、交渉相手の所在を確認するためにも利用しますが、通常、交渉すべき相手を特定すれば、交渉に持参する必要はないものと考えます。

### ② 戸籍謄本・抄本

通常、登記名義人が存命の場合には、収集する必要のない書類ですが、相続発生地等を買収する場合には、相続人等の権利者を追跡調査し、特定していくためには必要となる書類です。

死亡した登記名義人から生存する権利者まで追跡調査していくために必要な書類であり、基本的には、交渉に臨む前に調査を終了させておくことが通常であり、調査結果については後述の相続関係説明図等に反映されているので、地権者等との交渉に持参する必要はない場合がほとんどであると考えます。

### ③ 相続関係説明図

登記名義人から実際の権利者への相続関係を説明する系図であり、相続発生地の所有権移転登記には必ず添付される書類です。

戸籍や住民票等の調査を経て作成されるもので、相続に関する調査結果の最終的なまとめであり、相続人の住所の他、相続に関係する者の出生、死亡や婚姻、離婚といった保護すべき個人に関する情報が記載されています。

相続が絡む用地交渉においては、いずれかの時点で相手方への説明に必須となる書類ですが、1枚の用紙に多数の関係者の個人情報が記載されていることから取扱いには特に注意が必要です。また、用地交渉でもよく使われるため事務所外に持ち出す機会も多いことから、最もリスクの大きい書類です。使用するに当たっては、該当箇所をマスキングしたり、説明用に最小限の情報を記載した書類を別途作成する等、適切な対応が必要です。

#### 【事例１】相続関係説明図の取扱いに対する苦情

相続発生地の用地交渉において、法定相続人の一人との面談で、県側が相続関係説明図を広げて見せたため、本来知り得るはずではなかった他の相続人の個人に関する情報を見てしまい、不快な思いをさせられた旨の苦情が当該相続人から県に寄せられ、県として今後プライバシーに十分配慮していく旨を回答した。

※ 当該案件は、相続関係者であることから安易に相続関係説明図を見せるなど、個人情報を取り扱っているとの認識が不足していることに問題がある事例である。

#### ④ 固定資産税の課税証明書、評価証明書

土地所有者が特定できない場合や、三者契約等代替地の登録免許税の算定資料として使う場合などに補助的に入手する書類です。実際に用地担当職員が使用する局面は限定されると考えますが、資産価値や納税に関する情報等は、保護の対象となります。

### (3) 補償額に関する情報

#### ① 土地価格決定書類

適正な価格による用地買収の根拠となるもので、②の不動産鑑定評価書を標準として、実際の用地の単価等を比準し、決定する書類です。現在の情報公開制度においても、事業執行過程では土地買収単価を非公開として取り扱っており、また、個人の資産状況の情報につながるものとして保護の対象です。

#### ② 不動産鑑定評価書

①を決定するおおもとなる資料です。不動産鑑定評価書の価格を決定するための基礎情報には他の取引事例等の個人情報が含まれているため、当該情報については現在も非公開の扱いであり、保護の対象です。

#### ③ 物件補償額積算書（成果品）

土地代以外に物件の補償が発生する場合に、物件補償の積算を行った書類です。小規模なものを除き、物件移転補償は、細かい積算の積み上げになっており、用地交渉の特定の段階で地権者等に対する説明のため、成果品等の持参が必要になります。その中の補償額自体も当然個人情報として保護されるものですが、特に家屋等の移転補償を行うためには、構造や建築年次、登記の状況等詳細な家屋の情報、居住者の状況等が調査結果に含まれており、成果品に含まれる情報全体が個人情報として保護の対象となります。

#### (4) 用地交渉に当たって作成する情報

##### ① 箇所ごと、地権者ごと用地補償明細

用地業務全体の進行管理のため、担当者が作成していることが多いものですが、決まった様式があるわけではなく、担当者が任意に自分で使いやすいように作成しています。調査等で得られた情報を加工して作成するものであり、個人情報も多く含んでいますので、保護の対象となります。

##### ② 地権者等の連絡先メモ

用地交渉は、県の側から地権者に連絡、予約した上で交渉に臨むのが基本であり、その連絡や接触のため、地権者の住所録様のものを作成している担当者も多いと思われます。このようなメモは、電話番号や住所等の個人情報が含まれるものとなりますので、当該情報は、保護の対象となります。

##### ③ 用地交渉日誌の写し

用地交渉日誌は、交渉結果を取りまとめ、事務所としての方針決定の資料にするもので、用地交渉で取得した情報そのものです。日誌の内容には個人情報が含まれるとともに、事業執行過程の情報でもありますので、特に取扱いには注意が必要です。

#### (5) 地権者等から入手した情報

##### ① 登記承諾書

登録している印鑑の印影が個人情報として含まれています。登記申請により、法務局に提出され、県の手を離れるまでの間、当該印影は、県が管理する個人情報として保護の対象となります。

##### ② 印鑑証明

登録している印影が表示されていることから当該印影が個人情報として保護の対象です。登記処理が済めば、基本的には県としては不要のものであり、通常は、登記申請とともに法務局に提出されることとなりますが、原本還付を受けた場合等は事後の管理に注意が必要です。

##### ③ 地権者が所有していた相続関係書類

既に、地権者が所有している相続分不存在証明書（通称 903 条）や遺産分割協議書、寄与分証明書等を、用地買収後の登記処理のため借用してくる場合がありますが、これらの書類を紛失、毀損するような事故が発生した場合には、個人情報流出に加えて、善管義務違反や不法行為に基づく損害賠償請求など重大な問題にもつながりますので取扱いに注意が必要です。

## 4 個人情報流出を防止するために

個人情報流出のリスクを減らすためには、まず、保有する個人情報を減らすことが必要です。

本来、県が取得した個人情報は、取得した目的に限定して利用されるべきものですから、他の目的に再利用する行為自体が適切とは言えません。必要な情報は、必要な期間だけ担当者が所持することとし、業務終了後は、担当者の手元ではなく適切な保管場所に保管し、保存期間経過後は適切に処分することが原則です。

また、不用意な複写は、管理対象を増やすこと、すなわちリスクを増大させることとなりますので、やむを得ず複写する場合には、複写の枚数や複写した書類の行く先についても担当者が管理する必要があります。

保有する個人情報については、無造作に、開架書庫に保存することは適切でありません。施錠可能な書庫に保存するか、常に目が届くところに保管する必要があります。

### 個人情報流出する局面の例

#### ① 用地交渉等事務所外で

- ・ 秘密とすべき書類を地権者の要求に抗しきれず見せてしまう。
- ・ 持参した書類を盗み見される。
- ・ 用地交渉等終了後に書類を置き忘れてしまう。

#### ② 事務所内の業務で

- ・ 成果品等の管理に不備があり、書類を紛失する。
- ・ 不用意な複写を行ったために、コピーが流出する。
- ・ 所内の打合せのための資料について取扱いを徹底しなかったために、担当者以外の職員から情報が流出する。
- ・ 個人端末から、電子ファイル化した書類が流出する。  
～コンピュータウィルス、ファイル共有ソフト、外部からの不正攻撃
- ・ 情報が記録された電子媒体を紛失する。
- ・ 個人情報が記載された書類をリサイクルに回してしまい、情報が流出する。  
リサイクルは重要ですが、個人情報が含まれた書類は必ずシュレッダーでの破砕か焼却により処理することが必要です。

### 【事例2】文書の紛失

多数相続調査に際し、相続人の過去帳記載に関し、菩提寺から過去帳に記載された故人の氏名等についての回答書類を得たが、当該業務を受託した補償コンサルタントに当該書類を渡したか否かを含め所在不明となり、書類の紛失となったものである。

※ 当該案件は、事務所における書類の不適切な管理、補償コンサルタントとの連絡確認の不足などの問題がある事例である。

## (1) 一般的事項

「不必要な個人情報求めない、持ち出さない、保管しない。」

県が業務において、個人情報保護を徹底すべきであることは当然ですが、用地業務では、業務の性格から、必然的に個人情報を取り扱い、その一部を用地交渉の場にも持ち出さざるを得ないため、流出等のリスク（事故）発生を少なくしていくことが重要です。

## (2) 担当者によるセルフチェック

「余分な書類は作らない、持ち出さない」

細部にわたる書類の管理は担当者の責任です。流出等のリスク回避には、担当者の自覚が何より重要です。

ともすれば、用地担当者は用地交渉における様々な状況を想定して必要以上の書類を持参しがちですが、持ち出す書類が増えることは流出等のリスクをさらに拡大させます。

余分な書類は作らない、持ち出さないことを徹底し、書類や用地交渉用の鞆の中身等について、交渉に臨む前の確認と帰庁後の再確認を習慣づけること、担当者相互の啓発ができるような職場風土を醸成することが必要です。

### 【事例3】ファイルの置き忘れ

建設事務所職員が用地取得予定箇所の現場写真撮影の際に、個人情報が含まれる書類も綴られたファイルを持参したが、写真撮影後、道路脇に置いたままのファイルのことを失念してしまい、次の用地交渉終了後はそのまま帰庁した。

翌日の朝に当該ファイルを拾った者から連絡を受け、同日午前中にファイルを回収し、紛失書類がないことは確認したが、本庁へは同日午後になってからの報告となった。

※ 当該案件は、当日の業務に不必要な書類を持ち出したこと、ファイルの回収、報告等の初期対応が遅かったことなどの問題がある事例である。

### (3) 用地課長、担当キャップによるチェック

#### 「組織のリスクは上司と担当者のコミュニケーションで回避する」

個々の用地交渉は、担当者が自らの計画に基づき自らの責任で進めるのが基本ですが、組織としてリスクを回避・軽減するためには、用地課長や担当キャップ等の上位者による適時のチェックが必要です。

また、上位者として、実際に事故の発生がなくとも常に潜在的リスクは存在していることを認識し、担当者に対し個人情報保護の意識を啓発していくことも必要です。業務の進行管理の一端として、各事務所の定期的なミーティング等により、書類管理や交渉での使用状況等を確認、指導し、潜在的リスクを認識して行動できるよう、繰り返し意識付けを行っていく必要があります。

#### 【事例4】買取証明書の誤記載及び誤送付

租税特別措置法に基づく買取証明書について、ワープロ上でコピーして複数地権者分を作成したが、最初に作成した補償内容の記載を残したままだったため、他の地権者あての証明書にも他人の補償内容が記載されたままとなっていたが、内容の確認をせずに送付した。事務所は、誤送付した証明書を全て回収し、関係地権者に謝罪した。

※ 当該案件は、所内におけるチェック体制が機能しなかったことに問題がある事例である。

### (4) 複数による用地交渉の徹底

#### 「用地交渉はペアが基本」

用地交渉等の現場においては、複数職員による用地交渉と相互の確認を徹底することが最も効果的です。

担当者はともすると、交渉に集中する余りに他のことに気が回らなくなることがあります。それを避けるために、同行した者が冷静に状況を把握し、交渉の経緯を整理し記録に努めると同時に書類の置き忘れ等がないかチェックする体制が確保できれば、用地交渉の円滑化だけでなく、所外における個人情報流出のリスクも大きく軽減されます。

現状では、人員やシフトの関係で、用地職員同士によるペアを組むことが難しい場合も多くなっており、技術系職員や用地嘱託員が同行するケースも増えていますので、職員同士による相互確認について、用地課職員以外にも徹底していく必要があります。

## (5) 電子ファイル化した情報の取扱い

### 「セキュリティ規定を守るのが上級者の証」

用地業務においても書類の電子データ化は、事務の正確化と効率化に大きく寄与しますが、その一方でリスクも増大します。

電子データは原本と全く同じ複製を無制限に作成することが可能であり、インターネットの普及により一旦流出した情報は完全に回収することは不可能です。また、媒体の小型化・大容量化により、一度に持ち歩く情報量は過去と比較にならないほど大量になっており、万一流出すれば発生する被害は甚大なものになります。

怪しいサイトへのアクセス、出所不明のファイルは絶対開かないことは当然ですが、委託業者からの電子ファイルにも注意してください。作業の効率化のため、補償コンサルタント等と電子データでの受渡しをする場合にも、そのデータ自体は言うに及ばず、提供された媒体にも必ずウィルスチェックをしてください。土木部内でも受託業者のデータからウィルス感染した事例が実際に発生しています。

また、いかに繁忙な時期であっても、自宅での作業は認められていません。無許可でのファイル持ち出しは許されませんし、たとえ Winny や Share といったファイル共有ソフトを使用していなくても、ネットに接続している限りは常に情報流出の危険があり、また、作業結果を自宅のパソコンに残したままにすれば、家族等が目にする危険性もあります。

不要な情報はハードディスク上には残さないこと、記録媒体を適切に管理すること、ファイルへのアクセスにパスワードを設定する等、セキュリティ上必要と考えられている手段を適切に講ずることが必要です。

スキルに自信のある人間ほど基本的・基礎的なセキュリティについて無視しがちとなる傾向にあるようですので、上級者ほど注意してください。

#### 【事例5】USBメモリーによるウイルス感染

建設事務所職員が、業務上の電子データを私物のUSBメモリーを用いて自宅に持ち帰り、自宅のパソコンで作業を行い、翌日に再び職場のパソコンにつないだところ、アンチウイルスソフトによりウイルスが発見され、システム管理者に通報された。

すぐにウィルスの感染防止等の必要な対策をとったため、感染拡大や情報流出の恐れはない。

※ 当該案件は、情報セキュリティに関する初歩的な違反と業務への私物利用が、個人情報流出のリスクを招く事例である。



## (6) 私物（個人の所有物）の業務利用について

我々職員が業務に従事するに当たって、個人所有のものを仕事に持ち込んだり、私的に県の業務情報を保存するのは、基本的には禁じられています。

例えば、自分の手帳を使って、時間外の交渉などのスケジュール調整をしている場合には、業務に関する情報については、極力個人情報を記載しない、記載しても使用後は消したり、墨塗りをして判読できないようにするといった配慮が必要です。

### 【事例 6】私用手帳の盗難

建設事務所職員が帰宅途中に通勤用バッグを盗まれた。

盗難にあったバッグの中には私物の手帳が入っており、その手帳には用地交渉に関する内容も一部記載されていた。

後日、盗難されたバッグは警察が回収し、手帳もバッグの中にあったため、個人情報等の流出のおそれはない。

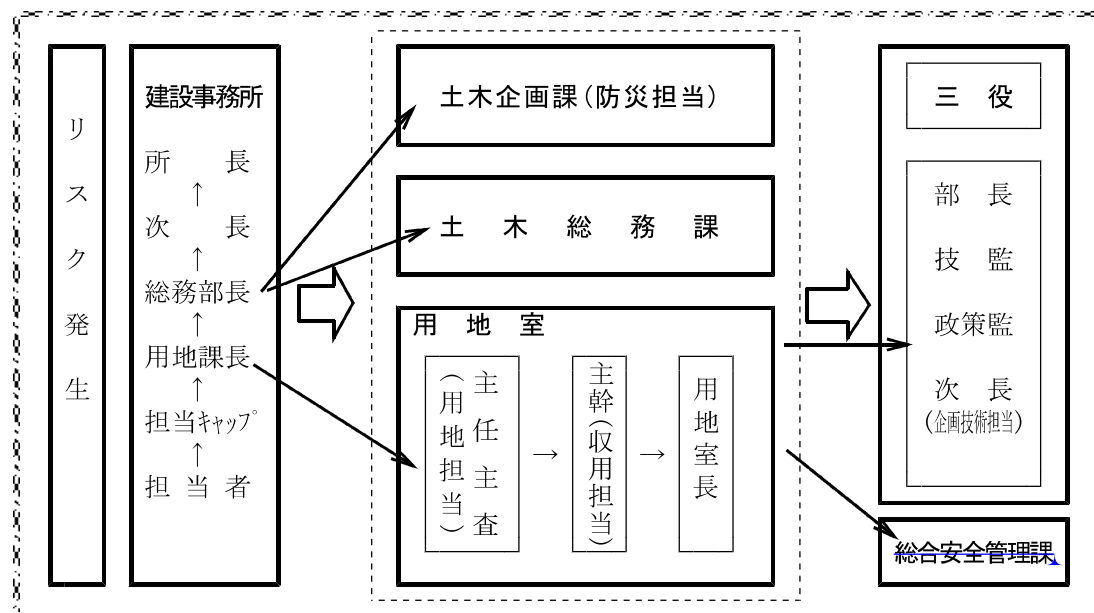
※ 当該案件は、私物の不適切な利用が、業務上知り得た個人情報流出のリスクを招く事例である。

## 5 個人情報流出した場合には

### (1) 連絡・報告

もしも用地業務で利用している個人情報等が流出してしまった場合、あるいはそのリスクが発生した場合は、迅速な対応が必要となります。現場では判断のつかない、あるいは当面の問題への対応を優先するあまり副次的なリスクに気がつかない場合もあるので、本庁への連絡は必須です。また、いわゆる5W1Hを確認してから報告したのでは、時機を逸することもありますので、何よりスピードを優先してください。

連絡経路の例



※ 1) 連絡経路は標準的なものであり、上位者が不在の場合にはさらに上位の者に報告するなど適宜対応し、情報伝達の迅速化に意を払うこと。

2) 報告は、電話により第1報を入れるとともに、参考資料2の「事件(事故)等報告書」の様式を参考に、ファックス又はメールにて本庁に送付すること。(送信先の誤り等二次被害をもたらさないよう十分注意すること。)

ただし、スピードが優先される場合には、報告書作成を待つことなく、適宜柔軟に対応すること。

#### 【事例 7】置き忘れた書類のコピーの買取請求

建設事務所職員が地権者宅での用地交渉後、個人情報を含む資料を置き忘れ、当該地権者と交渉し原本は回収したが、地権者は、書類の一部をコピーしていた。

当該案件については解決済みとの認識だったが、その後、当該地権者は、建設事務所に対し、対応次第では本庁やマスコミに公表するので、コピーを買い取るよう要求した。

建設事務所が拒否したため、当該地権者は本庁でコピーを買い取るよう電話と郵送で要求した。

※ 当該案件は、解決済みと思われていたリスクが顕在化する事例である。

### (2) 関係先への対応

まず、流出した（流出するおそれのある）個人情報を特定し、関係先の範囲を特定します。その上で、本庁とも協議しながら、関係先への対応を検討します。

関係先への対応は、基本的に各事務所が行うことになります。

### (3) 報道機関への対応

流出が重大な事件（事故）となった場合には、記者会見による発表等、報道機関への対応も必要になります。この場合、記者会見等は本庁側で行うことになるケースが多いと考えられますが、事実の正確かつ迅速な把握が不可欠ですので、出先機関と共同で対応することになります。

## 用地交渉関係 保有・作成・持参書類等（フロー）

項 目	内 容	書類・図書名	備 考（取扱等）
計画説明会 (用地測量同意)	事業計画概要説明	地権者名簿	・事業課保有
実地調査	用地測量立会 権利関係調査 ・土地所有者特定  ・補償物件特定	公図、平面図  土地登記記録 戸籍簿、住民票 相続系図 建物登記記録	・委託業者との書類の受渡しについて、経緯を明確にしておくこと。 ・法務局で公開されている情報であっても、取扱いに慎重を期することは当然であること。 ・特に、戸籍、住民票、相続系図については、紛失、散逸等の危険を増やさないよう、複写を必要最小限に抑えること。
用地説明会 (物件調査同意)	潰地面積確認 補償対象物件確認	丈量図(用地実測平面図) 平面図(工事計画平面図)	
物件調査	物件所有者特定 補償金額算定	物件調査等成果品	・成果品は綴りから外さないこと。特に一部を複写しようとする時に注意すること。
不動産鑑定	標準地(地目別)時点修正	不動産鑑定書 意見書	・取引事例等の個人情報を含むものであることを十分認識して取り扱うこと。
土地評価	一筆評価(画地別)	土地評価成果品	・同上
設計書作成	補償金額決定	用地補償設計書	
用地交渉	A P 取り  交渉 ・補償内容説明  ・相続関係確認  契約  ・相続関係書類	地権者名簿 買収箇所一覧表  丈量図、平面図 地積測量図(写) 物件調査等成果品 家系図  契約書 重要事項説明書 登記原因証明情報(兼)登記承諾書 請求書、着手・完了届 借用書	・用地担当者が作成、保有するが、資料の散逸等に注意し、作成にあたって余計な情報を盛り込まないように心がけること。 ・やむを得ず、成果品を持ち出す場合、置き忘れ、破損による散逸等ないように常に手元に置き、管理に十分注意すること。 ・家系図は、調査により判明した個人情報の集合体であるので、特に取扱いには注意すること。また、交渉する地権者の直系以外の親族の情報の取扱いには注意すること。 ・これらにある印影は個人情報となり将来にわたって県の保護対象となること。 請求書には支払口座情報が記載されているので印影と併せて保護の対象となること。特に請求書が複数枚にわたる場合の管理に注意すること。 ・相続関係書類を借用した場合、担当者だけではなく、事務所として書類借用の事実がわかるようにしておくこと。
登 記	現地確認  嘱託書提出 (法務局)    現地立会 (法務局) 相続関係書類返還	丈量図 地積測量図 登記嘱託書 登記原因証明情報(兼)登記承諾書 印鑑証明書 地積測量図 地形図 土地調査書 相続関係書類 抵当権等抹消承諾書  丈量図 地積測量図(写) 受領書	・これらの印影については、個人情報として登記終了後も県の保護の対象となる。 特に、原本還付により、地権者に返却する場合については、受渡しの経緯は明確にさせておくこと。  ・登記完了後、地権者への返還時に地権者が借用書を紛失していた場合には、後日争いにならないよう一筆とっておくこと。
履行確認	現地確認		
支 払	前金、精算	請求書	

事件(事故)等報告書 【第 報】

※【土木部長等への報告様式】

件 名						
担 当 課： 総室 課						
担当者(職・氏名)： 内線 ( )						
事件(事故) 発生日時	平成	年	月	日	時	分
事務所受信 日時	平成	年	月	日	時	分
所管課受信 日時	平成	年	月	日	時	分
部長報告 日時	平成	年	月	日	時	分
事件(事故) 等の概要						
今後の 対応方針						
備 考						

## 福島県の個人情報保護制度について

（「職員のための個人情報保護ガイドブック」総務部文書法規グループ作成より）

個人情報の保護とは、「個人情報」を適正に取り扱うことにより、その本人の権利利益を「保護」するものであります。

必ずしも、個人情報を秘匿するという意味ではありません。別の見方をすれば、本人が意図する使われ方で個人情報を取り扱うということになります。

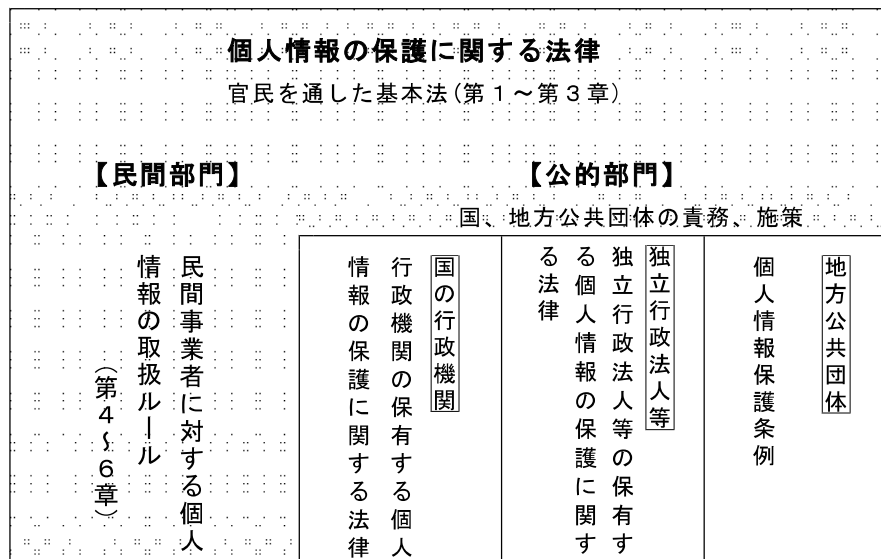
こうした制度趣旨を満たすべく一定のルールを定めているのが、個人情報保護法制であり、わが県の個人情報保護条例なのです。

### 個人情報保護の法体系

「個人情報の保護に関する法律」（平成 15 年法律第 57 号）は、官民を通じた基本法の部分と、民間事業者に対する個人情報の取扱いルールの部分から成り立っています。これにより、国の行政機関及び独立行政法人等は、それぞれが保有する個人情報の保護について法律を制定し、また、民間事業者は、法に定められたルールに従って個人情報を取扱う義務が生じることとなります。

地方公共団体については、法の趣旨を踏まえ、それぞれの区域の特性に応じて個人情報保護条例を制定し、その条例に従って適切に個人情報を取り扱い、住民の権利利益を守らなければなりません。

個人情報保護法制の体系イメージ



#### 参考資料 4 個人情報保護条例に違反すると

我々職員が、個人情報保護条例に違反すると

⇒ 重大な条例違反については、罰則が適用されます。

⇒ 罰則が適用されない場合でも、事案の状況等に応じて懲戒処分の対象になる可能性があります。

※ 県に対し不法行為に基づく損害賠償請求がなされることも考えられます。

##### 条例違反に対する罰則

###### A 個人情報ファイルの不正提供（第 40 条の 2）

正当な理由なく、個人の秘密に関する事項が記録された個人情報ファイルを提供したとき



2 年以下の懲役又は 1 0 0 万円以下の罰金

###### B 保有個人情報の不正利用・提供（第 40 条の 3）

保有個人情報を業務外の目的で、自己の個人的利益のために利用し、又は第三者の便宜を図るため提供したとき



1 年以下の懲役又は 5 0 万円以下の罰金

###### C 職権濫用による個人情報の不正収集（第 40 条の 4）

職員が職務外の目的のために、その職権を濫用して個人の秘密に関する事項が記録された文書、図画又は電磁的記録を収集したとき



1 年以下の懲役又は 5 0 万円以下の罰金

※ 「秘密」・・・非公知の事実であって、実質的にそれを秘密として保護するに値するものをいう。

行政がマル秘扱いとしているものばかりではない。

## 「取扱注意」の文書について

取扱注意の表示がなされた文書があります。これらには、明確な定義はされていませんが、文書を取り扱う上では、福島県文書等管理規則で定められた「秘密の取扱いを必要とするもの（「秘」の文書）や「非公開」とされている文書と同様に、関係者以外の者が閲覧することを禁じる趣旨であるものと思われます。

国においても情報公開法の施行後は、一時的に「取扱注意」の表示がなくなったことがあります。行政機関の保有する情報の公開に関する法律第5条（同様の規定が福島県情報公開条例第7条にもある）に規定する内容が含まれると思われる文書について「取扱注意」としている例が多いようです。

情報公開の観点からは、「取扱注意」とされているものが、必ずしも「非開示」となるわけではありませんが、個人情報と同様、取扱いには注意してください。例えば受委託の関係にあるコンサルタント業者であっても、そのまま複写を渡すようなことは適当でないと思われます。

福島県情報公開条例第7条で規定する不開示情報の例

※ 以下は要約であるので、条例第7条の規定の詳細については条文を確認すること。

- A 法令等の規定等により公にすることができない情報
- B 個人情報、または公開により個人の権利利益を害するおそれがあるもの
- C 法人等に関する情報又は事業を営む個人の事業情報で、公開により当該法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの等
- D 公開により公共の安全と秩序の維持に支障を及ぼすおそれがある情報
- E 県の機関等の内部又は相互間における情報であって、公開により、意思決定の中立性が損なわれる、県民に混乱を生じさせる、あるいは特定の者が不当な利益を得る又は不利益を被るおそれがあるもの
- F 県の機関等が行う事務・事業の情報で、公開により事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの



取扱注意

# 用地職員のための用語・略語集

**【注意事項】**

- ①業務以外への転用や複写は禁止します。
- ②用語・略語集の充実のため、追加要望や内容に関する指摘等をお寄せください。

（担 当：用地部 用地補償課 補償指導係）

第 1 版

平成22年 8月27日  
東北地方整備局 用地部

# はじめに

近年の職員構成等の変化に伴い、用地担当課も人事交流が常態化し、用地業務経験が無い職員が配属になるケースも増えてきております。

交流職員や新規採用職員等の用地業務初心者にとっては、用地事務の流れや補償理論がよく分からない以前に、日頃の業務の中で同僚や上司が使っている用語・略語自体が分からないという不安を抱えているという話を伺います。

そうした用地業務初心者が、日々の業務を行う中で補償基準や用地事務等に関する理解を深める一助となるよう、ツールとしての「用地職員のための用語・略語集」を作成し、発刊するものです。

用語・略語集が職場内研修の参考資料として、或いは個々人の日々の業務の際の一助として活用していただければ幸いです。

平成22年8月

用地部 用地補償課 補償指導係

## 【内容の構成】

○ 用地業務を行ううえで必要と思われる、補償基準、用地事務、税務等の用語・略語を掲載するとともに、事業計画や工事関係など、用地業務を行ううえに関連する用語も掲載した。

○ あいうえお順に作成し、索引が容易なように心掛けた。

○ 当該用語・略語集は、あくまでも職場内研修や自己研鑽の際の一助(手懸かり)のための手引きであることから、出来る限り根拠法令及び該当条項、参考文献の掲載に努めた。

# 凡 例

用語・略語集で使用している主な法令等の名称については、以下のとおりです。

- 一般補償基準要綱・・・公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱
- 公共補償基準要綱・・・公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱
- 直轄基準                     ・・・国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準
- 直轄運用方針           ・・・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
- 損失補償取扱要領・・・国土交通省損失補償取扱要領
- 用地事務取扱規則・・・地方整備局用地事務取扱規則
- 用地事務取扱細則・・・東北地方整備局用地事務取扱細則

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
あ	RC SRC	アールシー エスアールシー	建物	<p>〔RC：鉄筋コンクリート(reinforced concrete)の略〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 圧縮力に強いコンクリートに、引張力に強い鉄筋を補強として埋め込んで一体としたもの。耐久性・耐火性・耐震性のある建造物をつくりだす。</li> </ul> <p>〔SRC：鉄筋鉄骨コンクリート(steel-frame reinforced concrete)の略〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄骨の周囲を鉄筋コンクリートで囲んだもの。鉄筋コンクリート造と鉄骨構造の長所を兼ね備えており、鉄筋コンクリート構造に比べ耐震性等に優れている。主として高層建築物に利用される。</li> </ul>
	あい路	あいろ	事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用地補償では、補償における難航案件(関係者)を意味する。</li> <li>・ 一般的には「事業の障害となっている事柄」として使用されている。</li> </ul>
	青水路(青線)	あおすいろ(あおせん)	登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 河川法、下水道法の適用又は準用されない水路を「青線」「青水路」と称している。法律等で明文化された用語ではなく確定した定義はない。通常、公図上には存するが、地番の記載のない河川又は水路である(あった)敷地をいう。</li> <li>・ この呼び名は公図上青の帯状に表示された色に由来する。</li> </ul>
	青本	あおほん	業務委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「設計業務等標準積算基準書」(国土交通省)の略。</li> <li>・ 用地測量調査の業務委託発注時に使用する用地測量の積算基準、標準歩掛が掲載されている図書。表紙の色が青いことから「青本」と呼ばれている。</li> </ul>
	青焼き	あおやき	事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 感光紙を用いて複写した図面のこと。</li> <li>・ 原版と重ね合わせて露光させるため歪みが無いことから、近年まで製図分野で需要が高かったが、現在の複写機の普及に伴い次第に使用されなくなっている。青く発色し、地もうつすらと青くなることから、「青焼き」と言われている。</li> </ul>
	赤本	あかほん	事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「用地事務関係規則集」(東北地方整備局発行)のこと。</li> <li>・ 直轄事業の用地事務を遂行するうえで必要な基準、規程、運用取扱等が掲載されており、直轄事業の用地事務に携わる職員のバイブル。</li> <li>・ 表紙の色が赤いことから「赤本」と呼ばれている。</li> </ul>
	赤道(赤線)	あかみち(あかせん)	登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路法の適用がない道路を「赤線」「赤道」と称している。</li> <li>・ 法律等で明文化された用語ではなく、確定した定義はない。通常、公図上には存するが、地番の記載のない道路である(あった)敷地をいう。</li> <li>・ この呼び名は公図上赤の帯状に表示された色に由来する。</li> </ul>
	アクションプラン	あくしょんぷらん	補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用地補償では、補償基準等の現代化・詳細化等を図るため、平成21年7月に策定された「補償基準見直しアクションプラン」のことを指す。</li> <li>・ 平成21年度から平成25年度までの5年間にわたり、外部調査検討方式及び実務者検討方式により検討を実施している。</li> </ul>
	アセスメント	あせすめんと	環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ある事象を客観的に評価すること。</li> <li>・ 公共事業においては、主として環境アセスメントのことを指して使用している。【「環境アセスメント」の項目参照】</li> </ul>
	アルミケント	あるみけんと	業務委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 薄いアルミニウムをケント紙で挟み込んだ画材。</li> <li>・ 紙のゆがみが少なく保存に優れていることから、用地業務において、用地実測平面図の作成に用いられてきた。現在は、ポリエステルフィルム(マイラー図)に移行している。</li> </ul>
	アロケーション(アロケ)	あろけーしょん	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 費用負担割合のこと。</li> <li>・ 個々の事業者が用途に応じて構造物を建設するより、共同で建設した方が建設費等が有利となる。</li> <li>・ この共同事業に参加する事業者は、各用途ごとの受益に応じて建設費用を分担するが、この際の費用負担の算出方法及び権利関係の明確化をいう。</li> </ul>
い	移行地・見込地	いこうち・みこみち	土地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産の種別のこと。</li> <li>・ 移行地とは、宅地地域、農地地域などの内にあって、細分された地域への移行(たとえば工業地域から住宅地域に移行すること)しつつある地域の内にある土地をいう。</li> <li>・ これに対して見込地とは、宅地地域・農地地域・林地地域などの相互間においてある種別の地域から他の種別へと転換しつつある地域があり、この地域内の土地をいう(たとえば、宅地見込地、農地見込地等)。</li> </ul> <p>【不動産鑑定評価基準 第2章第1節 参照】</p>
	遺産分割	いさんぶんかつ	相続	<p>遺産分割とは、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。【民法第906条～913条参照】</p>
	異種施設	いしゅしせつ	公共補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共補償において、既存公共施設等と完成後の施設の形態及び維持管理の態様が全面的に異なる施設のこと。</li> <li>・ 公共補償における機能回復の方法は、原則として既存公共施設等と同じ種類の施設(同種施設)によって行うものとされているが、技術的、経済的にみて合理的と認められるときにのみ異種施設によることができるとされている。</li> </ul> <p>【『公共補償基準要綱の解説』近代図書 第6条の項 参照】</p>
	1号地	いちごうち	河川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 河状を呈している土地の区域。</li> <li>・ 河川法第6条第1号に規定していることから、通常「1号地」と呼ばれている。</li> </ul> <p>【河川法第6条参照】</p>

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
い	一次改築・二次改築	いちじかいちく・にじかいちく	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>〈一次改築〉</li> <li>・未改良・未舗装の道路を道路構造令の規定に従って改築する工事のこと。</li> <li>〈二次改築〉</li> <li>・交通量の増加や沿道環境の変化等により、一次改築により整備した道路の機能が低下、不足となった場合に、現道拡幅やバイパスを整備することにより、再度道路構造令の規定に従って改築すること。</li> </ul>
	一時所得	いちじしよとく	税務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産の譲渡の対価、労働の対価等による所得や営利を目的とする継続的な行為から生じた所得ではなく、一時的に生じた所得のこと。</li> <li>（例）懸賞の賞金、競馬の馬券の払戻金など。</li> <li>・用地補償では、収用等の補償金に対する課税の区分において、「移転補償金」となる仮住居費用や墳墓移転料等が一時所得扱いとなり、収用等の特例の対象とならず、交付の目的に従って支出した部分には課税されないが、万が一残った場合には、残った金額に対して課税される。</li> <li>【所得税法第44条 参照】</li> </ul>
	1,500万円控除	いっせんごいやくまんえんこうじょ	税務	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地等が土地収用法等の規定に基づいて資産の収用等を行う者によってその収用の対償に充てるため買い取られた場合など、一定の要件に該当する場合に受けることができる特別控除。</li> <li>【租税特別措置法第34条の2第2項第2号及び第65条の4第1項第2号 参照】</li> </ul>
	一般補償	いっぱんほしょう	補償基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共事業に必要な用地取得のための補償のうち、個人や法人に対する損失補償のこと。</li> <li>「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(昭和37年6月29日閣議決定)」、「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)」等に基づく補償。【『用地補償実務六法』掲載:第1章 補償基準 参照】</li> <li>・一般補償に対し、公共施設等を対象とした損失補償の基準として「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱(昭和42年2月21日閣議決定)」があり、「公共補償」といわれている。</li> <li>【『用地補償実務六法』掲載:第1章 補償基準 参照】</li> </ul>
	一般補償基準要綱	いっぱんほしょうきぎじゅんようこう	補償基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」の略称。</li> <li>・公共用地審議会の答申をうけて、昭和37年6月29日閣議決定された。</li> <li>・公共事業施行者が公共用地の取得に伴い、私人に対する損失の補償。</li> <li>【『用地補償実務六法』掲載:第1章 補償基準第1節 参照】</li> </ul>
	一筆(筆)	いっぴつ(ふで)	登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の単位。</li> <li>・土地登記記録上での1個の土地。宅地等、登記記録に一つの単位として登記する土地をいう。</li> <li>・検地帳に、その所在・地目・地積・所有者などを一行に書き下したことから呼ばれるようになった。</li> </ul>
	移転工法	いてんこうほう	建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共用地の取得又は使用に係る土地等に支障となる建物等がある場合は、これを「通常妥当と認められる移転先に通常妥当と認められる方法により、移転するのに要する費用」を補償し、事業用地外へ移転させなければならないが、このときの事業用地外に移転のための工事上の手法をいわゆる移転工法という。</li> <li>【直轄基準第30条 参照】</li> </ul>
	移転先選定費	いてんさきせんていひ	通損	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の取得又は使用等に伴って建物等を移転する場合の、移転先地等の選定に要する費用のこと。</li> <li>自分で探す「自己選定」と、不動産業者を活用する「業者選定」とがある。</li> <li>【『補償金算定標準書【V】通損・その他編』 参照】</li> </ul>
	囲繞地通行権	いにようちつこうけん	民法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他人の土地に囲まれている土地を「袋地」というが、「囲繞地」とは、袋地や準袋地を取り囲んでいる周囲の土地のこと。</li> <li>・袋地の所有者が、周囲の土地を通行することのできる権利を「囲繞地通行権」と言っている。</li> <li>【民法第210条～213条 参照】</li> </ul>
	委任払い	いにんばらい	会計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約締結した土地等の権利者に補償金を支払わず、委任代理人に支払うこと。</li> <li>・土地等の取得等に伴う補償金の支払いについては、土地等の権利者に直接支払わなければならない(直接支払いの原則)。</li> <li>・但し、土地等の権利者から補償金支払いの「請求及び受領」に関する権限の委任を受けた者(委任代理人)が、当該補償金額を明示した委任状を添えて支払いの請求をした場合には、当該委任代理人に支払うことができる。</li> <li>【用地事務取扱規則第30条 参照】</li> </ul>
	因果関係	いんがかんけい	事損	<ul style="list-style-type: none"> <li>・因果とは、原因と結果のこと。</li> <li>・因果関係とは、すべての事象には原因があり、原因なしでは何事も起こらないことの法則。</li> <li>※事業損失補償をする場合には、補償対象の事象と当所が施行する工事との因果関係が立証されていなければならない。</li> </ul>
う	右岸・左岸	うがん・さがん	河川	河川管理用語。 上流から下流に向かって右側が右岸。上流から下流に向かって左側が左岸。
	得べかりし利益	うべかりしりえき	補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本来得られるはずであったものが不法行為や債務不履行等により得られなかった利益。「逸失利益」ともいう。</li> <li>・用地補償では、公共事業により移転等を余儀なくされることにより、公共事業が来なければ本来得られていたであろう利益を指すが、公共事業施行に伴う場合には、不法行為や債務不履行とは違い、適法な公共事業の施行による損失であることから、損失補償の一環として補償するものである。</li> <li>・例えば、営業休止補償における休止期間中の収益減の補償や得意先喪失補償及び農業休止補償といったものがそれに当たる。</li> <li>【直轄基準第48条、第51条、直轄運用方針第33、37 参照】</li> </ul>

用地職員のための用語・略語集

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
う	運用益損失額	うんようえきそんしつがく	建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補償理論上は、一定の資金を運用した場合に得られたであろう利益のこと。</li> <li>・公共事業のために建物等の移転を余儀なくされた者は、本来であれば建物等の耐用年数満了までの間に得られたであろう資金運用益の一部を逸失することになるので、その損失額を補償する必要がある。</li> </ul> 【『用地補償実務六法』掲載：直轄運用方針第16－1－（6） 参照】
え	営業補償	えいぎょうほしょう	営業	土地等の取得又は土地等の使用に伴い、営業用の建物等を移転等する場合に生じる営業上の損失をあらかじめ見積り、補償として行われるのが営業補償である。
	永小作権	えいこさくけん	民法	小作料を払って他人の土地で耕作又は牧畜をする物権（民法第270～279条）であり、わが国の小作のほとんどは賃貸借によるものであり、永小作権は主として維新前からの新田開発等にあるだけで、民法施行後のものはごくまれといわれている。
	堰堤	えんてい	河川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堰堤とは、溪流を横断する構造物を示すもの。</li> <li>・一般的には砂防堰堤を示し、土砂の崩壊、流出、移動等を防止する砂防施設をいう。</li> <li>・ちなみに「ダム」とは流水を堰き止め貯水する機能を有する河川構造物をいう。</li> </ul>
お	奥行価格逓減	おくゆきかかくていげん	土地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路線価評価や土地区画整理事業の土地価格算定において用いられる用語。「土地（一画地）の価格は、適正な奥行きの場合に最も高く、短くとも、長くとも、土地価格が逓減する。」ことを意味する。</li> <li>・土地評価比準表においては、「奥行逓減」と「奥行短小」の項目を用いて評価する事になる。</li> </ul>
	覚書	おぼえがき	事務	相手方との合意事項を厳格な手続き・形式にとらわれず、当事者間で署名し、記憶のために記録した文書を交換することによって成立するもの。

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
か	買受権	かいうけけん	収用	公共事業のために、土地収用手続きによって収用した土地が一部一定期間内に事業の廃止・変更等によって収用した土地の全部若しくは一部が不明となったとき、又は事業の用に供しなかったときは、旧土地所有者又は包括承継人は、法に定められた時期までに、起業者が支払った補償金相当額を提供して土地を買い受けることができる権利のこと。 【土地収用法第106条参照】
	会計検査院	かいけいけんさいん	その他	・国の行政機関の一つ。 ・国の収入支出の決算は、全て毎年会計検査院がこれを検査し、内閣は、次の年度にその検査報告とともに、これを国会に提出しなければならないとされている(憲法第90条)。 ・行政機関ではあるが、国会、内閣、裁判所の三権のいずれからも独立している。 【憲法第90条、会計検査院法第1条 参照】
	改製原戸籍	かいせいはいらこせき	事務	・法令の改正により戸籍の様式や編纂基準が変更されることがあり、このような場合には、従前の戸籍を新しい様式や編纂基準にあうように書き換えをすることになり、これを戸籍の改製という。 ・この改製により除かれた従前の戸籍を「改製原戸籍」という。 ・近年では昭和と平成に改製があり、それぞれ「昭和改製原戸籍」、「平成改製原戸籍」と呼ばれる。 ただし、全ての戸籍に改製原戸籍が存するというわけではない。
	改造工法	かいぞうこうほう	建物	・建物移転工法の一つ。 ・建物の一部を切り取り、残地内で残存部分を一部改築し、または増築して従前の機能を維持することが合理的と認められる場合に採用する工法。 ・一部改造の認定における目安は、延床面積の概ね30%以内とされている。 【直轄運用方針第16(5)三 参照】
	買取証明書	かいとりしょうめいしょ	税務	・土地収用法第3条各号の一つに該当する事業(収用適格事業)のために土地等を譲渡した場合に、5,000万円の特別控除等の適用を受けるために必要となる証明書のこと。 (確定申告時に添付が義務付けられている。) ・公共事業施行者は、公共事業のために土地等の買収(資産の収用等)する場合には、「公共事業用資産の買収等の申出証明書」を資産の所有者(土地所有者等)と所轄税務署長に対し提出し、土地等の買収(資産の収用等)をした場合には「公共事業用資産の買取等の証明書」を資産の譲渡者(土地所有者等)に提出し、さらに「不動産等の譲り受けの対価の支払い調書」を所轄税務署に提出することとなっている。
	開発許可	かいはいつきよか	土地評価	・都市計画法第29条に規定する開発行為に対する規制のこと。 ・同法第29条の前文には「都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。」と規定されている。 【『用地補償実務六法』掲載：都市計画法第29条、第30条 参照】
	価格固定	かかくこてい	土地評価	土地収用手続きによって収用又は使用されることとなった土地又はその土地に関する所有権以外の権利における補償額の決定にあつては、事業の認定の告示日を価格決定の基準日とし、事業の認定の告示の日から権利取得裁判の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額により補償することとされている。このことを「価格固定」と称している。 【土地収用法第71条 参照】
	価格時点	かかくじてん	補償基準	・価格を決定した時点。 ・補償業務上は、土地単価等、補償額を確定した時点を示す場合に使われている。 【『用地補償実務六法』掲載：不動産鑑定基準 第5章 第2節 価格時点の確定 参照】
	拡張収用	かくちようしゅうよう	収用	収用対象事業において残地が生じ、その残地が従来の利用目的で使用するができなくなった場合、土地所有者が残地の収用を請求できること。【土地収用法第76条参照】
	確定申告	かくていしんこく	税務	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。
	過去帳	かこちょう	事務	・寺院で檀家・信徒の死者の俗名・法名・死亡年月日などを記しておく帳簿。 ・地域により帳簿、鬼簿、点鬼簿、鬼籍、冥帳などともいう。
	嵩上げ	かさあげ	河川	構築物を今までよりも高くすること。 (例)「堤防の嵩上げ工事」
	加算金	かさんきん	収用	土地所有者又は関係人からの補償金の支払請求(土地収用法第46条の2)に対し、起業者が支払期限までに補償金を支払わなかったとき、また支払っても裁決額に満たなかったときに、支払いを遅滞した補償金に応じて起業者に課せられる金銭をいう。 【土地収用法第90条の3参照】
	瑕疵担保責任	かしたんぽせきにん	民法	売買の目的物に、通常人の注意をもって知り得ない瑕疵があり、しかも契約成立当時にそれがあるときは、買主は損害賠償の請求をすることができ、その瑕疵のために売買の目的を達することができないときには、契約を解除して損害賠償の請求ができる。このような売主の一定の責任を瑕疵担保責任という。 【民法第570条参照】
	霞堤	かすみてい	河川	・堤防が河川に沿って不連続に築造され、下流堤防が上流側の堤内側の延長されて二重又は三重になっているもの。 ・急流河川に多く見られ、洪水時には堤防の下流側先端の不連続部分から洪水の一部を堤内側地に流入させることにより、最高流量を低くする効果を持たせている。

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
か	課税台帳	かぜいだいちよう	税務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産課税台帳のこと。</li> <li>・固定資産課税台帳は、土地課税台帳、家屋課税台帳、償却資産課税台帳等の5つの台帳の総称。</li> <li>・台帳には、固定資産の状況、固定資産税課税の際の課税標準となる固定資産税評価額が記載されており、市町村が固定資産の評価を明らかにするため備え付けなければならないとされている。</li> <li>・用地補償では、建物等の移転が伴う場合に、通損補償における移転旅費その他の雑費として、建物の移転又は代替地等の確保のための契約に要する費用として印紙代を計上する際に固定資産課税費用額を確認している。</li> <li>【地方税法第380条第1項 参照】</li> </ul>
	河川区域	かせんくいき	河川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川法第6条により指定された区域。</li> <li>・河川法第6条では、「1号地」「2号地」「3号地」が規定されている(別途説明参照。)河川区域の指定が行われると、河川管理者は土地登記記録に河川区域である旨嘱託登記する義務が生ずる(不動産登記法第43条)。</li> <li>・なお、現在の河川法では、河川区域内の私権の成立は認めているが、河川管理上の必要な制限の下でその行使を認めるという考え。</li> </ul>
	価値補償	かちほしょう	補償基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・私有財産を公共の用に供する場合には、憲法第29条第3項の規定により正当な補償をしなければならない。</li> <li>・この規定を受けて土地収用法あるいは、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」において定められている補償の原理は、財産権に対する補償が中心となっており、その財産権に対する補償の内容は、客観的市場価格を前提とする財産価値の正常な取引価格をもって補償しなければならないものとしている。</li> <li>・このように財産権の価値に着目して補償することを一般的に価値補償という。</li> </ul>
	家督相続	かどくそうぞく	相続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧民法による相続制度のこと。</li> <li>・明治31年に公布・施行された民法典では、法定相続において厳格な長子単独相続制度を採用しており、戸主の死亡及び隠居その他の生前の身分変動による戸主である地位を喪失した場合に開始する家督相続制度。</li> </ul>
	KAMS	かむす	会計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・決議書作成システムの略称で、各々の独立したシステムからCAMSに登録するための決議書を作成するシステム。</li> <li>・用地補償管理システムで入力したデータを利用して決議書を作成する時に使用される。</li> </ul>
	仮移設	かりいせつ	公共補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電線路や水道管等の公共施設等が工事で支障になった際に、1回で移設が完了せず、2回にわたり移設する際に最初の移設を仮移設といい、2回目の移設を本移設という。</li> <li>・工事施工の際に電線路や水道管等の支障移転が生じた際に、例えば他の道路管理者の道路と当立体交差をする場合に、ボックスカルバートの施工期間中交差部分の電線路や水道管等の移設が生じる。但し、立体交差の場合には、施工後に電線路等を従前の位置(道路敷き等)に戻す必要があり、1度施工区域外に仮移設し、施工後に本移設を行うことになる。</li> </ul>
	仮換地	かりかんち	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業を行うにあたり、従前の宅地(旅行地区内の公共施設の用に供されている国または地方公共団体の所有する土地以外の土地)にかわるべき宅地(換地)につき換地処分(従前の宅地に存する権利関係をそのまま換地に移行させるための行政処分)を行う前において、仮に、換地となるべき宅地をいう。</li> <li>【土地区画整合法第98条参照】</li> </ul>
	仮登記	かりとうき	登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本登記(終局登記)をするのに必要な形式的または実質的要件の完備しない場合に、将来の本登記の順位保全のために、あらかじめする登記。</li> <li>・予備登記の一種であって、後に要件が完備して本登記をすれば、その対抗力は仮登記の時にさかのぼる。</li> <li>【不動産登記法第105条～110条 参照】</li> </ul>
	カロート	かろーと	通損	<ul style="list-style-type: none"> <li>・墓石の下にある納骨室のこと。</li> </ul>
	川欠	かわかけ	河川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川の通常の流下や災害などにより、河状を呈することとなった私有地。公共用物である河川としての適正な管理のための制限を受ける私有地となる。【河川法逐条解説:第2条〔解説〕4 参照】</li> <li>・昭和34年度から昭和46年度にかけて登記簿と一元化された土地台帳に記載されていた地目。(土地台帳は現在閉鎖されている。)</li> <li>・当時は、天災により原地の形容がなくなり、別の地目となった土地を総称して「荒地」といい、個々の荒地について、「山崩」、「川欠」、「押堀」などの区分で土地台帳に記載していた。</li> </ul>
	環境アセスメント(アセス)	かんきょうあせすめんと(あせす)	環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模な開発事業を行う場合、それが周辺の環境にどのような影響を与えるかについて、事業者が事前に調査、予測及び評価を行うとともに、環境を守るための対策を検討し、その対策がなされた場合における事業の与える環境への影響を総合的に評価すること。(＝環境影響評価)</li> <li>・また、事業計画や評価結果などを公表して、地域住民や行政等から意見を得るなどの情報交流を行い、より適切な対策を行うなど、環境に配慮した事業となるような手続が定められており、これを環境アセスメント制度という。</li> <li>【環境影響評価法(平成9年法律第81号)参照。】</li> </ul>
	還元利回り	かんげんりまわり	土地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産の収益から資産価格を算出する際に用いる利率のこと。</li> <li>・資産価値は発生するであろう収益額を現在価値に割り戻して総計した額であるが、その現在価値に割り戻すために用いられるのが還元利回りである。</li> <li>・利回りが高いほど、収益性が高いということになる。</li> <li>・収益還元法を適用して対象不動産の試算価格を求める場合においても、総収益を還元利回りで還元して対象不動産の元本価格を求めることが可能となる。</li> <li>・一般的に、一般住家であれば5～7%、事業用であれば8～10%が目安とされている。</li> <li>(例) 年間600,000円の純収益が期待される不動産で還元利回りを年6%と仮定。  <math display="block">600,000 \div 0.06 = 10,000,000 \text{円}</math> が元本価格となる。</li> </ul>



	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
か	慣行水利権	かんこうすいりけん	河川	明治29年に旧河川法が制定され、河川の指定が行われる以前からの取水を事実上行ってきた水利権のことであり、河川法上の許可を受けて成立している水利権（流水占用権）とは成立の由来を異にする。この慣行水利権は、旧河川法施行規定第1条第3項の規定により許可を受けたものとみなされているので、もし、他人からの取水を妨害されたときには、その排除を請求できること等権利の効力としては、河川法上の許可水利権と何ら異なることはない。
	換地	かんち	事業	土地区画整理事業や土地改良事業等を行うにあたり、従前の土地（施行地区内の公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地）に変わるべき土地に従前の土地に存する権利関係をそのまま移行させること。（換地処分） 【土地区画整理法第4節、土地改良法 参照】
	官有地	かんゆうち	登記	・明治の初期に地租改正及び地券制度施行にあたって、官民有区分がなされ、官有地については「地券を発せず地租を課さないこととし、官有地（国有地）を明らかにした。 ・また、「改租図」により土地の境界を定め、これに地番を付すこととなっていたが「官有地第三種」のうち、道路、河川、提塘、畦畔、溝渠等は地番を付さないこととした。
	関連移転	かんれんいてん	建物	一般補償基準では、建物等の移転に伴い、当該建物と一体利用されていた他の建物等が残地に残ることにより、他の建物を移転しなければ当該建物を従来利用していた目的に供することが著しく困難となる場合に、他の建物等の移転に要する費用を補償するものとされている。 【直轄基準第30条第1項後段 参照】
き	起業者伐採	きぎようしゃばっさい	立木	・立木補償において、伐採することが相当であると認められるときには伐採補償として、伐採除却に要する費用を立木所有者に補償することが原則であるが、地形が急峻等の場合において、立木諸湯者が所有権を放棄し、起業者が工事施工の際に伐採すること。 ・但し、起業者伐採は金銭補償の原則や補償の公平性及び伐採した立木の処分費用等の問題があり、限定的に取り扱う必要がある。 【「所有者伐採」の項目 参照】
	起業地	きぎようち	補償	事業を施行する土地、すなわち公共事業の施行のため直接必要となる土地のことである。
	起業利益	きぎようりえき	補償基準	公共事業の施行によって、通常、その起業地付近の土地は、その利便性が増進し、その生産性が向上し、その環境が改善されることになるために値上がりする場合がある。これを起業利益という。
	起工承諾	きこうしょうだく	事務	・用地取得が完了していない土地において緊急に工事を行わなければならない場合に、土地等の権利者から工事の承諾を得ること。 ・ただし、局長承認事項であり、当該年度内に当該土地に係わる権利者の全員と適正な補償金での契約を締結することが認められる事などの要件があり、むやみに出来ないの注意を要する。 【『用地事務関係規則集』用地事務取扱規則第10条、東北地方整備局用地事務取扱細則第12条】
	擬制的負担行為	ぎせいてきふたんこうい	会計	国の予算は、毎会計年度ごとに区分されているため、繰越の措置をとったものに係る予算にあつては、前年度から持ち越され翌年度に配布があつたものとみなされる。このため、契約済で繰越をした経費については、前年度においていったん支出負担行為の整理がなされてはいるが、繰り越された年度において、その年度の予算にかかる分としての支出負担行為の整理が必要となってくるもので、この支出負担行為を「擬制的支出負担行為」という。当該経費に係る契約等は締結済みであるという実態の確認と、前年度において実体的に支出負担行為済みとなっている
	基準地	きじゅんち	土地評価	国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年7月1日現在の全国都市計画区域又は都市計画区域外の基準地の1平方メートル（林地は10a）あたりの価格を1人以上の不動産鑑定士等に鑑定評価させ、これを調整して10月1日に都道府県の広報で公表しているもの。
	期待利回り	きたいりまわり	土地評価	・投資に対して期待される利益率。（リスクとは相関にあり、リスクが高いほど期待利回りも高くなる。） ・不動産鑑定理論上は、賃貸借に供する不動産を取得するために要した資本相当額に対して期待される純収益割合。【『用地補償実務六法』掲載：不動産評価鑑定基準 第7章 第2節 II 新規賃料を求める鑑定評価の手法 参照】
	起点〔終点〕	きてん〔しゅうてん〕	事業	起点：出発点 終点：到着点 （事業箇所の起点・終点）
	機能補償	きのうほしょう	公共補償	・公共補償のように、公共施設等が従来有していた機能を、中断することなく、技術的・経済的に可能な範囲で、合理的な形で再現するという観点により補償すること。 ・公共施設等という性質上、その機能に着目して補償することから、客観的な市場価格による財産権の補償の考え方と区別し、機能補償といっている。 ・用地補償以外でも、事業担当課でも機能補償という用語を使用しており、例えば、事業により機能が阻害される他の管理者の施設（県道、市町村道など）の代替施設を現物施工することを指す。 （例）高規格道路施工により機能が阻害される市町村道を側道として現物施工し、機能回復を図る等
	CAD	きゃど	業務委託	・コンピュータによる設計支援システムのこと。 Computer Aided Design の略。 ・従来の手作業による設計作業からコンピュータによる作業になり、編集が容易となり作業の効率化が図られた。 ・用途は、機械用、建築用など様々であるが、道路や河川事業における構造物等の設計にも仕様されており、設計・工事関係の業務では、CADにより作成した成果の納品（電子納品）が一般化している。

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
き	CAMS	きやむす	会計	・会計システムの「建設事業予算執行管理システム」の略称。 ・手書きによる法定帳簿・補助簿をベースとした手作業の予算執行業務を電算化し、帳簿類をコンピューター内のファイルに集約し総合的に処理するもので、支出負担行為実績表、支出実績表等の日常業務に必要な管理情報や、報告書、計算書、帳簿の形に加工し出力するシステム。
	逆収用	ぎやくしゅうよう	収用	土地を使用する場合で3年以上になる場合等の時、土地所有者はその土地の収用を請求できること。 【土地収用法第81条参照】
	境界確認	きょうかいかくにん	業務委託	土地の境界について、隣接地の所有者と現地立ち会いの下確認することをいう。
	協議の確認	きょうぎのかくにん	収用	協議の確認の制度とは、土地収用法上の収用又は使用の特別の手続きの一つで、事業の認定を受けた事業の用地等の取得にあたり、土地の全部又は一部について起業者と土地所有者及び関係人の全員との間に成立した権利の取得又は消滅に関する協議に対し、一定の条件のもとに裁判よりも簡単な手続きにより、当事者の意思を尊重しながら確定力および執行力をもたせる等、裁判と同等の効果を与えようとする制度。 【土地収用法第116～121条 参照】
	行政代執行	ぎょうせいだいしっこう	収用	法律により直接命ぜられ、または、法令に基づき行政庁により命ぜられた代替的作為義務について、義務者が義務を履行しないときで ① 他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つ ② その不履行を放置することが著しく公益に反すると 行政庁が認めた場合に義務者のなすべき義務を代替的に執行する作用をいう。 【行政代執行法第2条 参照】
	供託	きょうたく	収用	・供託は、債務者が債権者のために弁済の目的物を供託所に寄託し、一方的に弁済と同じ効果（債務の消滅）を生じさせる制度。 ・土地収用法では、収用委員会の裁決があった後に、起業者が補償金を支払うことができなくなったときのために供託の規定がある。 ・供託原因は、①受領拒否又は受領不能②過失無くして債権者を確知できないとき（以上民法と同一）③起業者が収用委員会の裁決金額等に不服があるとき④差押又は仮差押により補償金の払い渡しが禁止されている場合がある。なお供託金には権利者が還付を受けるまでの間の一定の利子がつく。
	共担	きょうたん	登記	共同担保目録の略称。同一の債務につき、2つ以上の不動産が担保になっていること。
	共通仕様書	きょうつうしやうしょ	業務委託	〈仕様書〉 建築・機械などで、注文品の内容や、図などを書いた書類。  〈用地調査等共通仕様書〉 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要領。
	共有地	きょうゆうち	民法	・1筆の土地の所有者が複数である土地。 ・住宅地において、夫婦、親子で土地を共有地
	供用〔暫定供用〕	きょうよう〔ざんていきょうよう〕	事業	公の用に供する行為。多くの人が使えるようにすること。 〈供用開始〉 バイパスなどの道路が完成し、初めて一般の車両を通行させることを供用開始という。 〈暫定供用〉 バイパスなどの道路で、将来の交通量の増加を考慮して4車線（片側2車線）の規格で計画し、用地取得を行っていても、現在の交通量が計画の交通量に達していない場合、計画の交通量に達するまでの間、2車線分（片側1車線分）など一部分の供用を行うこと。
	許可漁業	きよかぎぎょう	漁業補償	漁業法第8条に掲げられた漁業権のほかに、特定の漁業に関して漁業取締りその他漁業調整のために必要があるときは、主務大臣の許可制とし、また、都道府県知事もその管轄水域における漁業について許可制をとれることとなっている。これらの漁業の許可を受けて営む漁業を許可漁業という。
	極度額	きょどがく	民法	・根抵当権を設定する際に、将来借入を予定する最大限の額のこと。 ・通常、抵当権は債権が弁済により消滅すると根抵当権も消滅することから、継続的に取引関係がある場合にはその都度根抵当権を設定、抹消することになり面倒になる。 そのため、根抵当権では、将来借入することが予定される最大限の額まで一括して担保しておき、その極度額の範囲内で貸し借りができるようにしている。
	キルビメータ	きるびめーた	事務	棒の先に、目盛り円板に連動する小さなローラーがあり、これで地図の上をなぞって距離を測る器具。用地では、土地評価作業時に道路距離等を計測する際に使用する。
	金銭補償の原則	きんせんほしょうのげんそく	補償基準	・損失の補償は、金銭をもって行うこととなっており、これを「金銭補償の原則」という。 【土地収用法第70条、一般補償基準要綱第6条 参照】 ・例外として土地等の権利者が金銭に代えて替地の提供等、金銭以外の方法による給付（一般的には、「現物補償」といわれている。）を要求した場合において、その要求が妥当であり、事業者においてその提供が可能な場合は、金銭によらないこととなる。
	近傍類地	きんぼうるいち	土地評価	取得する土地の正常な取引価格を算定するにあたって、比較考量が可能な取引事例の区域を限定したものであって、直接の語彙は、「近傍」すなわち相対的な位置関係で近接していることであって、かつ、「類似」すなわち似通った用途の特性を備えた土地であることの意味である。
	近隣地域	きんりんちいき	土地評価	特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示して評価対象地を含む地域。 【『用地補償実務六法』掲載：不動産鑑定評価基準第6章第1節 参照】

用地職員のための用語・略語集

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
く	区分所有権	くぶんしゅゆうけん	建物	分譲マンションの各部屋(占有部分)を所有する権利のこと。 【『用地補償実務六法』損失補償取扱要領別記三「区分所有建物敷地取得補償実施要領第2条」、建物の区分所有に関する法律 第2条 第1項 参照】
	黒本	くろほん	業務委託	・「用地関係業務委託積算基準及び標準歩掛(東北地方整備局)」のこと。 ・直轄事業において、用地測量調査を発注する際の積算基準、標準歩掛を掲載している。表紙の色が黒いことから呼ばれている。
け	畦畔	けいはん	通損	・田圃や畑の畦(あぜ)。 ・公図に記載されていることもあり、地番の記載があるものは民有地、地番の記載のないものは国有地である。【『用地補償実務六法』掲載:「畦畔、のり地等の取り扱いについて」(昭和41年1月7日蔵国有第21号)参照】
	契約措置請求	けいやくそちせいきゅう	会計	・契約担当官等に契約の手続きを請求すること。 ・契約措置請求者は主務課長となる。 ・ただし、金額によっては事務所長となることもある。(東北地方整備局会計事務取扱細則第26条において「契約の措置の請求」が定められている。)
	現価と終価 (前価と後価)	げんか・しゅうか (ぜんか・ごか)	建物	・貨幣資本がある利殖条件の下において利殖されているとき、将来の一定時点において、受け払いされる金銭(将来の価値)の現時点における価格を現価(前価)という。 ・現価(前価)に対して、利殖開始時以後の将来の一定時点における価格を終価(後価)という。たとえば、将来の100円は現在の何円に、また現在の100円は将来の何円に相当するかという場合、同じ100円でも将来の102円の方が価値の小であるとみるのである。
	原価法	げんかほう	土地評価	・不動産の価値を求める場合の評価方式の1つ。 ・価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格(この手法による試算価格を積算価格という。)を求める手法である。 【『用地補償実務六法』掲載:不動産鑑定評価基準 参照】
	現価率	げんかりつ	建物	一般には現価とは現在の価値、時価をいう。損失補償基準上の現価率とは、建物等の現在価格の推定再建設費に対する比率をいう。
	原始取得	げんししゅとく	民法	・新たに発生した物権を取得すること。【民法239条(無主物先占)等 参照】 ・ある権利を他人の権利に基づくことなく、独立して権利を取得すること。原始取得した場合は、前の権利者のもとで存在した、その権利に付着した制限や負担は継承されない。【民法192条(即時取得)、民法162条(時効取得)、土地収用法101条(権利の取得、消滅及び制限)等 参照】
	原図	げんず	業務委託	複写・転写のもとになる図。(用地業務では、用地実測図原図等のマイラー図面等の事を指す。)
	建築確認	けんちくかくにん	通損	特定の建物の建築、修繕、模様替えをする場合は、工事着手前に、建築基準関係規定等に適合していることについて、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。 【『用地補償実務六法』掲載:建築基準法第6条 参照】 (建築主は、工事完了日から4日以内に建築主事に到達するように、完了検査の申請をしなければならない。:同法7条参照)
	限定価格	げんていかかく	土地評価	市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合または不動産の一部を取得する際の分割等に基づき、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。
	限定賃料	げんていちんりょう	土地評価	限定価格と同一の市場概念の下においてあらたな賃貸借などの契約において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいう。
	現道拡幅(現拡)	げんどうかくふく (げんかく)	事業	通称「現拡」。供用中の道路の幅員等を広げる工事。(2車線道を4車線道にする等。)
	権原	けんばら	土地	公物管理を全うするため、その敷地となる土地に関する権利を取得することが必要となる。公共施設の土地に対する権利を確保するため、取得する土地に関する本権としての権利をいう。権原は、本権であることを要し、主として所有権であることが求められる。「権限(けんげん)」と区別するため、実務では「けんばら」と呼称しており一般的な国語辞典には出てこない。
	減耗(減耗控除)	げんもう (げんもうこうじょ)	公共補償	・建物、工作物、機械工作物等の物理的老朽化、機能的・経済的陳腐化による財産の経済的価値又は効用の減価のこと。 ・公共補償基準の施行に伴う公共補償基準要綱 第8条では、「当該公共施設等を建設するために必要な費用から、既存公共施設の機能の廃止又は休止の時点までの財産価値の減耗分を控除した額を補償するものとする。」と規定されている。 【『用地補償実務六法』公共補償基準要綱 第8条、公共補償基準要綱の運用申し合わせ第7 参照】
	権利配分	けんりはいぶん	土地	・土地の売買において、土地の所有者以外に権利を有する者(賃借権、耕作権等)が存する場合に、相手方の申し出に従い、当該土地代金を所有者と所有権以外の権利者とで配分を行うこと。 ・権利配分を行う場合には、権利配分調書を作成し、所有者、所有権以外の権利者に権利割合及び承諾の押印を得るなど、トラブル防止に努める必要がある。

編 集 者:東北地方整備局 用地部  
当初作成日: 平成22年 8月27日

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
こ	交安	こうあん	事業	道路事業においては、「交通安全施設等整備事業」の略称として使われている。 (1種:交差点改良事業、歩道設置工事等、2種:簡易パーキング等)
	交換	こうかん	国財	〈国有財産の交換〉 国が交換契約により国有財産を取得することをいい、当事者が互いに金銭以外の財産権を移転する契約行為。国有財産の交換には、道路法、河川法の特別法に基づく交換と、一般法である国有財産法に基づく交換があり、交換をするための必要な要件等が定められている。
	高規格幹線道路	こうきかくかんせんどうろ	事業	国土の骨格となる基幹的な高速陸上交通網を形成するものとして構想された道路。 昭和62年6月に閣議決定された「四全総」及び平成10年3月に閣議決定された、「21世紀の国土のグランドデザイン」に基づき、全国的約14,000kmの高規格幹線道路網計画が定められた。 東北地方整備局管内では、各高速自動車国道(東北道、秋田道、磐越道、日本海沿岸東北道)と一般国道自動車専用道の三陸縦貫自動車道などがこれにあたる。
	公共施設管理者負担金(公管金)	こうきょうしせつかんり しゃふたんきん(こうかん きん)	事業	公共事業に必要な用地を地権者との任意交渉や収用によって取得するのではなく、土地区画整理事業により(換地処分)取得するものである。そのかわり土地区画整理事業の施行者は、公共施設の管理者に対して、公共事業に必要な用地の取得に要する費用の範囲内において負担金を求めることができる。
	公共補償	こうきょうほしょう	公共補償	公共事業の施行により機能を廃止し、又は休止することが必要となる起業地内の公共施設等に対する補償のこと。【『用地補償実務六法』掲載:公共補償基準要綱、直轄公共補償基準、公共補償基準要綱の運用申し合わせ 参照】
	公共補償基準要綱	こうきょうほしょうきじゅん ようこう	公共補償	「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」の略称で、公共用地審議会の答申を受けて、昭和42年2月21日閣議決定されたものである。 公共事業の施行によってその機能を廃止もしくは休止することが必要となる起業地内の公共施設等に対する補償等を公共補償といいます。
	坑口	こうぐち	その他	穴の入り口。道路事業等で整備するトンネル等の入り口を指す。「明かり部」とも言う。
	耕作権	こうさくけん	土地	特定の農地を耕作する権利。法律上の規定はないが、慣行権利としての熟成度は高く、当事者間(地主と耕作者)での契約や農業委員会への届出などに基づき、地主に対抗しうると考えられる。 (農地法第2条第4項文中の「小作農」は登記権原に基づく小作権者であり、耕作権者とは別。)
	公示価格	こうじかかく	土地評価	地価公示法第6条の規定により公示された標準地の価格。(地価公示法第8条より。) 【『用地補償実務六法』掲載:地価公示法第1条(目的)この法律は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に指標を与え、及び公共事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。】
	公示送達	こうじそうたつ	事務	裁判所書記官が送達すべき書類を保管しておき、受送達者(送達を受けるべき者)が出頭すれば何度でも交付する旨を裁判所の掲示板に掲示し、ただ、呼出状のみはその原本を掲示場に貼付して行う民事訴訟法上の送達方法の一種である。
	公示地(地価公示地)	こうじち(ちかこうじち)	土地評価	昭和44年5月に制定された「地価公示法」により都市及びその周辺の地域において標準地を選定し、その正常な取引価格を公示することにより、一般の土地取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に役立てるために制定された地価公示制度の「標準地」。公示された価格を地価公示価格という。
	工事平面図	こうじへいめんず	事業	工事による完成形を平面に表した図。
	公嘱	こうしよく	登記	公共嘱託登記の略。東北地方整備局では、直轄事業の施行に伴い取得した土地の表示登記及び権利登記については、公共嘱託登記土地家屋調査士協会及び司法書士協会に委託しているケースが多い。
	公図・更正図	こうず・こうせいず	登記	公図とは、旧土地台帳法の規定に基づき登記所に保管されている土地台帳付属地図をいう。不動産登記法の一部改正により旧土地台帳法が廃止され公図はその法的根拠を失ったが、現在もおも不動産登記法第17条所定の地図が整備されるまで暫定的措置として登記所に保管され、土地の異動等に伴う所要の修正等を加えて一般閲覧に供され、不動産登記法第17条に規定する地図に準ずる図面として取り扱われている。更正図とは、明治の初期に地租改正事業が実施され、地租改正図が作成された。この図面は粗雑なものであったため図面の更正がなされ、作成されなおした図面を「地押調整図」又は「更正図」という。公図の大多数は、その時に作成された「更正図」によるもの。
	公租公課	こうそこうか	税務	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)のこと。
	工損	こうそん	事損	工事損害の略。(同)「事業損失」の項目を参照すること。
	公有水面埋立て	こうゆうすいめんうめたて	土地	国の所有に属する河川、海、湖、沼その他公共の用に供する水流又は水面という物体に、土砂、岩石等の物件を投入して当該地盤の上部の水を排除しつつ、陸地を造成する一連の事実行為。 【公有水面埋立法第1条 参照】
	護岸	ごがん	河川	・河川を流れる水のかから川岸や堤防を守るために川側に設けられる施設をいう。 ・護岸は、コンクリートなどで斜面を覆うような構造になっている。 【『土工の基礎知識』平成20年度基礎技術講習テキスト(東北技術事務所) 参照】

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
こ	国調	こくちょう	その他	国土調査の略。国土調査法に基づき、一筆ごとの土地の所在、面積、計上等を調査測量すること。
	5000万円控除	ごせんまんえんこうじょ	税務	収用等により資産を譲渡した場合に、次の要件に当てはまるときにその資産の譲渡所得等から特別控除される金額(譲渡所得等の金額が5,000万円以下のときはその金額)をいう。特別控除の適用にあたっては、①譲渡した資産が棚卸資産でないこと。②同一年中に収用等により譲渡した資産のいずれについても、代替資産の取得の特例及び交換処分等に伴う資産の取得の特例の適用を受けないこと。③買い取り等の申し出(意思表示)のあった日から6ヶ月以内に譲渡したこと。④2年以上に分けて譲渡があった場合には、最初の年に譲渡した資産であること。といった一定の要件を満たす必要がある。
	国家座標	こっかざひょう	業務委託	国(国土地理院)により設置された国家基準点である三角点の座標を基に設定した座標。
	固定的経費	こていてきけいひ	補償	営業休止補償における補償項目の一つ。 営業を休止しても、通常の営業を行っていたときと同じように固定して支出される経費のこと。 (例)固定資産税、自動車税等の租税公課及び設備等の減価償却費など。 【直轄基準第48条、直轄運用方針第33 参照】
	個別払いの原則	こべつばらいのげんそく	補償基準	損失の補償の完全を期するため、原則として土地所有者および関係人について各人別にすることを要し、各人別に見積もることが困難な時に限って例外的に各人別にすることを要しないとする原則を個別払いの原則という。【土地収用法第69条、一般補償基準要綱第5条 参照】
	ごね得	ごねとく	補償基準	地権者が補償額増額や各種要望を求め土地売買契約等を渋り、起業者が譲歩、妥協して地権者の要望等に応えてしまい、結果的に地権者側が利益を得ること。補償の適正確保、公平性の観点からごね得は許されない。
	コンサルタント	こんさるたんと	業務委託	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。
	コンター	こんたー	事業	等高線のこと。
	コントロールポイント	こんとろーるぽいんと	事業	・道路事業等において、路線検討や設計の段階で把握し、あらかじめ考慮し、避けるべきポイントのこと。 ・地形・地質上のコントロールポイントとしては、①断層・破碎帯②地すべり地帯③崩壊・落石、脆弱岩分布地④軟弱地盤帯など。 ・用地上のコントロールポイントとしては、地図混乱区域、多数共有地、大型物件、大規模公共施設、工場など。 ・その他のコントロールポイントとしては、自然保護区域、希少種生息地域、保護樹木がある箇所、地下埋設物がある箇所など。 【『道路調査設計ノウハウ集』道路調査設計研究会編 参照】

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
さ	サーチャージ水位	さーちゃーじすい	ダム	洪水時にダムが一時的に貯留することに決められた最高水位。
	サービス道路	さーびすどうろ	道路	・事業認定申請の際に、県道や市町村道の機能回復のための整備等、公道の機能回復のように明確に整備理由が疎明できない道路のこと。 ・例えば、高規格道路が農地を横断する場合に、従前あった農道が道路整備により分断されることから、側道として整備し機能回復する場合の側道がこれに当たる。
	債権譲渡	さいけんじょうと	民法	・他人に対してある行為を請求できる権利(債権)を譲渡すること。 ・債権譲渡にあたっては、譲渡人である債権者から債務者に対して、「誰々に譲渡した」旨の通知又は債務者からの承諾が必要となる。 【民法第466条 参照】
	再築工法	さいちくこうほう	建物	・用地取得に伴う建物移転の工法の一つ。 ・再築工法には、残地が合理的な移転先として、従前の建物の機能等を確保する場合の「構内再築工法」と、残地以外(構外)に建築する「構外再築工法」とがある。 ・補償の考え方は、従前の建物と同種同等の建物、又は従前の建物に照応する建物を建築する場合に要する費用を、当該建物の耐用年数等から現在の建物の価値を算定するものである。 【直轄基準の運用方針第16(5)ー 参照】
	再調達価格	さいちようたつかかく	建物・工作物	・不動産鑑定評価用語としては、対象不動産を価格時点で再調達することを想定した場合に必要なとされる標準的な工事費用を差し、再調達原価のように通常の付帯費用は含まれない。 ・用地補償では、機械工作物や生産設備等の設備を補償する際に、当該設備を現時点で再調達する際に用いる費用の総額を指す。
	再調達原価	さいちようたつげんか	土地評価	・不動産鑑定評価用語。 ・対象不動産を価格時点において再調達することを想定し、再調達に必要なとされる適正な原価の総額のこと。 ・発注者が請負者に対して支払う標準的な工事費＋発注者が負担すべき通常の付帯費用とされている。
	財務諸表	ざいむしょひょう	営業	・企業が決算期に開示する諸表のこと。 ・「貸借対照表」「損益計算書」「キャッシュフロー計算書」の財務三表の決算書を指す。 【貸借対照表】 企業が事業資金の調達方法、調達した資金の保有の形を表し、「バランスシート」と呼ばれる。 「資産」「負債」「自己資本」の3つに分けられる。 資産＝負債＋自己資本 【損益計算書】 期間毎の経営成績(儲け具合)を表し、「プロフィット・アンド・ロス」と呼ばれる。 5つの利益(売上総利益、営業利益、計上利益、税引前当期利益、当期利益)から成り立っている。当期利益がマイナスであれば赤字となる。 【キャッシュフロー計算書】 現金や預金等の金の流れで企業の実態を表し、「キャッシュフロー」と呼ばれる。 営業活動(販売や仕入れなど、本業に関わる活動)、投資活動(工場や機械などの固定資産の購入・売却に関わる活動)、財務活動(借入や株式発行等資金調達・返済の活動)から成り立つ。
	債務名義	さいむめいぎ	民法	債権者と債務者の間に司法上の給付請求権があることを表示し、強制執行によって実現できることが法律上認められている公正証書のこと。【民事執行法第22条 参照】
	最有効使用	さいゆうこうしょう	土地評価	・不動産鑑定評価用語。 ・その不動産の市場価値が最大となるような使用のこと。 【『用地補償実務六法』不動産鑑定評価基準第4章Ⅳ 参照】
	雑種地	ざっしゅち	土地評価	・地目の一つ。 ・その他の地目に属さない土地の名称のこと。ゴルフ場、運動場、高圧電線路下の土地など。
	雑所得	ざっしょとく	税務	・不動産所得、事業所得、給与所得、山林所得、譲渡所得、一時所得等のいずれにも該当しない所得のこと。 ・取用等の補償金の課税上の取扱いでは、収益補償、経費補償の一部が該当し、取用等の特例の対象にはならない。
	里道	さとみち	登記	・現在の法律用語ではなく、明治時代に一般交通の用に供されていた道路を「国道」、「県道」、「里道」に分類していた。 ・旧道路法の施行に伴い里道のうち、重要なものが市町村道として認定され、その他の里道は道路法の適用がない、いわゆる認定外道路として国有財産法上の公共用財産として管理されている。
	砂防	さぼう	砂防	①水系砂防＝土砂による河床上昇に伴い洪水氾濫が発生するのを防ぐ。 ②地先砂防＝土砂流出による災害から直接人家等を守る(土石流対策・局所的(地域的)な土砂災害の対策)。
	更地	さらち	土地評価	建物等の定着物がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないことにより、ただちに当該宅地の最有効使用に基づく経済価値を十分に享受することが期待できる宅地をいう。

	用語・略語	ふりがな	分類	意 味 ・ 内 容 等
さ	更地価格	さらちかかく	土地評価	・土地に建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地(更地)について、当該宅地の最有効使用を前提として評価される価格をいう。 ・公共用地取得における補償の原則として、更地価格による土地の取得が規定されている。 【直轄基準第8条第2項 参照】
	三角スケール	さんかくスケール	事務	側面(3面)に尺度を表示している三角柱の定規のような棒。用地実測平面図や計画平面図等の図上で長さ等を測る際に使用する。通称「サンスケ」という。
	三角点	さんかくてん	測量	・各種測量や地図作成のために地球上の位置を正確に求めたもの。 ・一等～四等点まで約10万点ありますが、主な山地などに設置され、三角測量により日本全国を網の目に観測している。基準点の骨格は、明治以来の実測により設置されており、標石(四角形の花崗岩)や金属標(円形の金属)でできている。 ・国土地理院で刊行している1/2万5千地形図や1/5万地形図に、「△」や「・」で数値を表示している。
	3号地	さんごうち	河川	1号地と一体として管理する必要のある土地。河川法第6条第3号に規定していることから、通称「3号地」と呼ばれている。 【河川法第6条参照】
	三斜求積	さんしゃきゅうせき	測量	・面積を求める場合、現地において実際に距離、角度等を測量し、計算によって求めるが、その計算の方法には直接計算法と図上計算法とがある。つまり、多角形の区域をいくつかの三角形に分割し、底辺と高さを図上で測定し、その面積を求める方法が三斜求積である。 ・従来は三斜求積が一般的であったが、現在の「国土交通省公共測量作業規程」では、座標求積により面積を求めることになっている。
	残借地権	ざんしゃくちけん	土地	借地権の設定されている土地の一部が起業地になる場合に、起業地外となる残地に存在する借地権を残借地権という。
	三者契約	さんしゃけいやく	契約	・土地を売買する場合、一般的には土地所有者と譲受人の間で土地売買契約を締結するが、双方の都合で当事者以外の者(第三者)が介在し、代替地又は金銭(債権)を提供することにより、当事者以外の者の許可、同意又は承諾を証する書面を当事者と同一書面に作成し、三者間の合意が成立する契約行為。 ・公共用地取得においては、「事業用地提供者、代替地提供者、国」の三者間において締結する土地売買契約のことをいう。
	残地工事費補償	ざんちこうじひほしょう	残地	残地について、従来の使用方法による利用価値を維持するために通路、みぞ、かき、さく、その他工作物の新築、改築、増築、もしくは修繕、または盛土もしくは切土の工事をする必要がある場合に、それらの工事に要する費用を補償すること。 【直轄基準第58条、直轄基準運用方針第44 参照】
	3年8割ルール	さんねんはちわりるーる	収用	・土地収用法に基づく事業認定等の適期申請のルールのこと。 ・国土交通省では、事業の進捗管理の適正化の観点から、供用時期を見据えた適期に事業認定等の申請手続きに移行すべきとして、「用地取得率が80%となった時、又は用地幅杭打設から3年を経た時のいずれか早い時期を経過した時まで」に収用手続きに移行すべきとされている。 【国土交通省公共事業コスト構造改革プログラム(平成15年3月)参照】
し	市街化区域	しがいかくいき	土地評価	・都市計画法では無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るために、「市街化区域と市街化調整区域」に区分することとしている。(都市計画法第7条→いわゆる線引き)。 ・市街化区域とは、都市計画区域のうち積極的に開発・整備をする区域で、既成市街地及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である。 【都市計画法第7条第2項 参照】
	市街化調整区域	しがいかちょうせいいき	土地評価	市街化調整区域とは、都市計画区域のうちの市街化を抑制すべき区域のこと。 【都市計画法第7条第3項 参照】
	自家労働費	じかりょうどうひ	通損	自家労働費とは、雇用労働費に対応する概念であって、各種営業体が収益を得るため投下する労働費のうち業種により多少とらえ方は異なるが、一般的には経営主及び事業に直接従事した家族の労働に対して支払われるべき対価をいう。
	敷金・権利金	しききん・けんりきん	通損	・「敷金」とは、賃貸借契約において賃借人の質料の支払義務の履行、その他目的物の毀損等による損害賠償債務を担保するために賃借人から賃借人に一括して支払われる金銭をいう。 ・「権利金」とは、不動産の賃貸借契約において、定期的に支払われる賃料以外に契約締結時や更新時に一括して賃借人から賃借人に支払われる金銭をいう。 ・権利金は敷金とは異なり、賃借人の債務の担保ではなく、一般には返還されないものである。また、礼金、償却などと呼ばれるものでも、この中に含まれるものもある。
	事業損失(工事損害)	じぎょうそんしつ(こうじそんがい)	事損	・事業損失は、公共事業の施行により発生する不可避的な不利益、損失又は損害で収用損失を除外したものである。 ・また、事業損失には、道路等の公物利用に係わる、いわゆる反射的利益の損失や直接的な身体障害等は含まない。類型としては、①工事・交通振動、②工事・交通騒音、③水枯渇、④水汚濁、⑤地盤変動、⑥電波障害、⑦日照障害などがあげられる。費用負担は、事業損失による機能回復等によっててん補すること及び今後継続する損害等を除去、軽減又は予防するために要する費用である。

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
し	事業認定	じぎょうにんてい	収用	公共事業等の施行により強制的に土地等を収用し又は使用しようとする場合には、土地収用法の定めにより、事業の認定を受ける必要がある。個々具体の事業認定は、起業者の申請により、国土交通大臣又は都道府県知事が行うが、要件としては収用法第20条各号の要件の全てを満たさなければならない。 【土地収用法第20条 参照】
	事故繰越	じこくりこし	会計	翌債又は明許繰越で1度繰越したものが、2回目の繰越を行うこと。 【財政法第42条但書 参照】
	支出官	ししゅつかん	会計	支出負担行為に基づく、国の債務を履行するため小切手の振出し又は国庫金振替書の交付に関する事務を行う機関。官職指定等でその事務を委任している。（総務部長）
	支出負担行為	ししゅつふたんこうい	会計	国の会計に関する用語で、国の支出の原因となる契約、その他の行為。用地取得においては、土地売買契約等の補償契約がこれにあたる。 【財政法第34条の2第1項参照】
	支障移転	ししょういてん	公共補償	道路管理者及び河川管理者等が行う工事（いわゆる公共事業）に支障となる物件の移転をいう。
	事情補正	じじょうほせい	土地評価	・不動産の評価の方式のうち、比較方式を適用する場合に、比較方式の基礎資料である取引事例もしくは賃料事例に関して、取引等に特殊（異常）な事情があるときに、その取引価格もしくは取引賃料をその取引等の諸事情に応じて正常な取引価格もしくは正常な取引賃料に適正に補正することをいう。 ・一般的には売り手に事情があり低廉な価格となる「売り急ぎ」の場合と、買い手に事情があり高額な価格となる「買い進み」とがある。 【土地評価事務処理細則第6条 参照】
	事前協議	じぜんきょうぎ	税務	・一定の要件を満たす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。したがって、各種の課税の特例制度が的確に適用されるかどうかは、ひとえに証明書が適正に発行されているかどうかに係っている。 ・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「協力のお願い」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。 【『公共用地取得の税務』（財）大蔵財務協会 参照、5,000万円特別控除の項 参照】
	事前賠償（補償）	じぜんばいしょう（ほしょう）	事損	・事業損失（損害）を事前に補償すること。 ・本来であれば、損害賠償請求により救済される事案であるが、当該公共事業の施工に伴い損害等の発生が確実に予見される場合は、あらかじめ損害することが可能である。 【『用地補償実務六法』公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について 第3、同六法第6章第1節「事業損失」 参照】
	事前補償 事後補償	じぜんほしょう じごほしょう	事損	・事前補償とは、事前賠償と同意語。 ・事後補償とは、当該公共事業の施行中及び施行後に、当該公共事業により発生した損害を補償すること。 【『用地補償実務六法』同六法第6章第1節「事業損失」 参照】
	実測図	じっそくず	業務委託	〈用地実測図〉 ・用地測量の結果をもとに用地の取得等に必要事項を表示して作成されるもので、従来から丈量図とも呼ばれてきた。 ・国土交通省公共測量作業規程第5編第4章用地測量では、用地実測図原図の作成について主として次のようなことが規定されている。 原図用紙の規格、原図の縮尺、境界点等の展開の精度、原図の記載事項（基準点、境界点、境界線、面積計算表、各筆の地番、地目、土地所有者等、境界辺長、隣接地の地番、用地の三斜及び数字、借地境界、借地の三斜及び数字、用地取得線その他）
	時点修正	じてんしゅうせい	土地評価	・取引事例地価格や過去の土地評価価格を現在時点の価格に修正すること。 ・この場合の修正率は、地価公示価格及び地下標準地価格の変動率並びに不動産鑑定士の意見書により決定することとしている。【『用地補償実務六法』損失補償取扱要領 別記1 土地表事務処理要領第7条 参照】
	自動車保管場所	じどうしゃほかんばしょ	補償基準	・用地補償では、自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年6月1日法律第145号第2条第3号に規定する保管場所（車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所）及び業務用建物敷地内における当該業務と密接不可分な車両の駐車のための場所をいう。例えば、道路事業等において、建物等の敷地が事業用地にかかった場合に、直接建物が支障とならず、建物の存する一団の土地内の自動車保管場所のみ支障となるケースがある。 その自動車保管場所が現在も利用されており、引き続き同一目的で利用されることが見込まれる場合には、「国土交通省損失補償取扱要領 別記5 自動車保管場所補償実施要領」に基づき、自動車保管場所の機能回復を検討することになる。 【国土交通省損失補償取扱要領 別記5 参照】
	司法書士	しほうしよし	登記	・他人の依頼を受け（報酬を得て）、登記や供託などの手続きを代理し、法務局などに提出する書類を作成することを業務とする資格を有し、日本司法書士会連合会の司法書士名簿に登録されている者。【司法書士法（昭和25年法律第197号）参照】 ・用地事務においては、事業用地の所有権移転登記、相続登記等の権利に関する登記を委託することになる。



	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
し	SIMAデータ	しまでーた	測量	・SIMAとは Japan Surveying Instruments Manufacturers' Association から、Japanを取った残りの英語の頭文字。 ・SIMAデータとは、日本測量機器工業会が設定した測量データの標準化を目的としたMS-DOSテキスト形式ファイルの「測量データ共通フォーマット」のこと。 拡張子*.simとし同工業会のソフト部会によりその書式を定めている。
	ジャンクション(JCT)	じゃんくしょん	道路	・ジャンクションとは「接合点、接合面」のことを意味するが、高速道路など自動車専用道路の分岐点で自動車専用道路と自動車専用道路を結ぶもののことをジャンクションという。 ・ちなみに、同じ高速道路など自動車専用道路の分岐点でも自動車専用道路と一般道路を結ぶものをインターチェンジという。
	収益還元法	しゅうえきかんげんほう	土地評価	・不動産の価格を求める場合の評価方式の1つ。 ・対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格(この手法による試算価格を収益価格という。)を求める手法である。 【『用地補償実務六法』不動産鑑定評価基準 参照】
	周知措置	しゅうちそち	収用	土地収用等の場合において起業者が土地所有者及び関係人の権利保護のため裁決申請の請求、補償金の支払い請求等について周知させるための措置をいう。
	収入印紙	しゅうにゅういんし	契約	・政府発行の証票で、印紙税という国税である。 ・印紙税が課税されるのは、印紙税法で定められた課税文書と呼ばれるもので、「土地売買に関する契約書」に収入印紙を貼り付けるのもこれにあたる。 ・なお、国が作成した文書は非課税であることから、契約書的一方(国から地権者に渡す契約書)は収入印紙を貼付しない。
	収用〔土地の収用〕	しゅうよう	収用	・「公共の利益となる事業のために、本人の意思いかんにかかわらず、強制的に財産権を取得すること。」「【新法律学事典(有斐閣)】 ・公共事業であれば全てが収用できる事業ではなく、土地収用法第3条各号に該当する事業等に限られる。
	収用委員会	しゅうよういいんかい	収用	・土地収用法第5章(第51条～第66条)に設立根拠を置く都道府県に設置された機関。 ・委員は7名で都道府県知事が任命し、任期は3年となっている。
	14条地図	じゅうよんじょうちず	登記	・不動産登記法第14条により登記所に備え付けないし保存することとされている地図のこと。 ・この地図は各筆の土地の区画、地番が明確にされ、区画線が現地に現実に示し得る基本三角点等の位置が表示されている等のいくつかの要件を具備することになっており、現地復元能力を有している。【不動産登記法第14条 参照】
	種級区分	しゅきゅうくぶん	道路	・道路構造令に規定された道路の区分のこと。 ・道路の区分は、高速自動車国道及び自動車専用道路とそれ以外の道路の2つに大別され、道路の損する地域により4種類に区分される。 ・4種類に区分された道路は、さらに道路の種類、計画交通量、道路の存する地域及び地形の状況に応じ級別に区分される。 【『道路構造令の解説と運用』(社)日本道路協会 参照】
	照応建物	しょうおうたてもの	建物	・構内再築工法には、残地内で従前と同じ建物を再築する方法と、従前建物と違った形態で従前と同等の機能を有する建物を建築する事によって、生活再建をはかる方法がある。 ・基準上、前者の方法で想定した建物を「従前の建物と同種同等の建物」といい、後者の方法で想定した建物を「従前の建物に照応する建物」という。 ・例えば、平屋建の建物を残地内で再築が困難な場合、二階建てに再築して従前の機能を維持する場合等がある。
	常時満水位(常満)	じょうじまんすい(じょうまん)	ダム	・ダムの貯水位関係用語。 ・平常時にダムが貯留することに決められた最高水位。
	少数残存者補償	しょうすうざんぞんしゃほしょう	通損	ダム事業等で、村落の大部分が水没移転する場合に、移転対象とならない残存居住者は生活基盤が破壊され著しい損失が生ずる。これを補償するのが「少数残存者補償」である。この補償は、財産権の取得による損失を補償するということではなく、従前の生活共同体としての機能を維持するために必要な、経済的利益の喪失を社会政策上の見地から補償しようとするものである。
	譲渡所得	じょうとしょとく	税務	・所得税の課税形態の一つ。 ・資産の譲渡や交換等により生じた所得。棚卸資産その他営利を目的とする継続的な資産の譲渡による所得、山林の伐採譲渡による所得は含まない。 ・資産の取得日以後5年以内に行った譲渡を短期譲渡、5年を超えて行った譲渡を長期譲渡いう。 〈所得計算〉 譲渡所得金額＝総収入金額－(取得費＋譲渡費用)－特別控除 【所得税法第33条 参照】
	抄本	しょうほん	事務	・原本である書類の一部を抜書きにしたもの。 ・戸籍抄本・登記簿抄本などは、それぞれの書類の一部を抜き出して、必要な部分のみ発行している。
	証明書	しょうめいしょ	事務	ある事柄が真実であることを明らかにした書面。
	丈量図	じょうりょうず	測量	・「丈」は、一丈を単位とした長さの単位の一つであり、「量」は、物のかさをはかる器具、樹の容積、容量といった意味である。 ・丈量図と呼ばれているものは現在の地積測量図・実測図と同じものであるが、買収者側が測量し、作成した図面を指した。

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
し	除却工法	じょきゃくこうほう	建物	・建物等の移転工法の一つ。 ・取得する土地の上に存する建物の一部が、 ①当該建物に比較して僅かであり、かつ重要部分でなく従前の機能にほとんど影響を与えないと認められるとき ②建物を再現する必要がないときに採用される移転工法。
	所管換	しょかかんがえ	土地	・国有財産の所管を各省各庁の財産部局長間で移すこと。 ・土地については、原則として1,500㎡以上は財務大臣の協議は不要であり、財務局協議となる。 【国有財産法施行令第7条の2 参照】
	嘱託登記	しよくたくとうき	登記	官公庁又は公署が登記所(法務局)に嘱託して行う登記をいい、官公署の特殊な性格により特例が認められており、個人が行う申請登記に比べ簡素化がされている。
	所有権保存登記	しよゆうけんほぞんとうき	登記	・狭義には不動産の先取特権の保存登記を指すとされているが、広義には、未登記の不動産について初めて行う所有権の登記も含まれる。 所有権の保存登記は、 1. 登記記録の表題部に自己または相続人が所有者として記載される者 2. 判決により自己の所有権を証する者 3. 収用により所有権を取得した者 4. 区分所有建物(マンション)については、表題部に記載された所有者の証明書により、その所有権を取得したことを証する者が単独で申請することができる。 なお、先取特権にあっては、先取特権者と債務者との共同申請により行う。裁判所
	白焼き	しろやき	事務	・一般的には、大判にコピーされた、測量図や設計図等を指す。 ・用地業務では、土地評価作業や地権者との交渉用に用地実測平面図をコピーすることが多い。
	進行管理ヒア	しんこうかんりひあ	事務	・「用地取得工程等進行管理ヒアリング」の略。 ・年度当初に用地部が各事務所の用地担当課から当該年度の用地取得計画の説明を受け、年度計画、懸案事項等の把握を行っている。
す	随意契約	ずいいけいやく	会計	一般的に役所の契約方式は競争(一般競争入札、指名競争入札)の方式によるが、例外として、発注者が適当(発注の条件等を満たす特定の者)と認める相手方を選んで、その者と契約を締結する方法を随意契約という。 【会計法第29条の3第5項参照】
	ストックヤード	すとつくやード	工事	・一時的に保管しておく場所。 ・移転工法検討等において、製品生産工場等における原材料や製造製品等の借り置き場のことを指す。(機能的空地の一種。)
	ズリ	ずり	道路	・トンネルの掘削や法面切り土等により生ずる岩石・土砂のこと。 ・従来は廃棄されていたが、近年では近隣の工事の盛土材として活用する等、建設資材のリサイクルが積極的に進められている。 (例)〇〇トンネルの掘削により、ズリ〇〇m <sup>3</sup> が発生する。等
せ	生活再建措置	せいかつさいけんそち	補償基準	生活再建とは、公共事業の施行に伴い生活の本拠たる建物または、生活の収入源である営業用の建物を他に移転し、もしくは、これらの建物の敷地または農地用の相当部分を提供することなどにより、従前の生活の基礎を失うこととなるもの(以下「被補償者」という。)が、他所において再び従前と同程度の生活の基礎を建て直すことをいい、その対策を生活再建措置という。
	成果品	せいかひん	業務委託	業務委託等でできあがった、測量調査結果や補償金額算定書等の品物。
	正常価格	せいじょうかかく	土地評価	市場性を有する不動産について、現実的な社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。
	正常賃料	せいじょうちんりょう	土地評価	正常価格と同一の市場概念の下において新たな新貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料(新規賃料)のこと。
	世界測地系	せかいそくちけい	測量	・世界で共通に利用できる位置の基準のこと。 ・世界各国で共通に利用できることを目的に構築されたものであり、VLBI、GPS等の高精度な宇宙測地技術により構築維持されている。(対:日本測地系)
	セカンドオピニオン	せかんどおびにおん	その他	始めに相談した専門家とは別の専門家に意見を聞くこと。
	設計書	せつけいしょ	業務委託	・土木、建築等の具体的な計画を書面にしたもの。 ・用地の場合は、用地測量や建物調査等の業務委託の数量等を表示した委託金額の計算書のことを指す。なお、設計書には旅行範囲等を表示した図面や仕様書等が添付されることとなる。
	前提登記	ぜんていとうき	登記	・登記の実務上用いられている慣例用語。 ・本来目的とする登記を行う前に必要な登記を行っておくことをいう。 ・例えば、事業用地を取得し所有権移転登記を行う場合に、登記名義人の表示が被買収者の亡くなった父親の名義であった場合には、所有権登記を行う前に、被買収者を相続人とする相続登記を行う必要がある。この相続登記のことを前提登記という。 (事例の土地売買契約締結は、相続書類が完備され、相続人が確定されていることが前提。)

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
そ	総価契約	そうかけいやく	会計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約は、通常その要素となる数量、単価及び総価額が確定された上で締結されるべきものであり、この総価額を契約金額として締結される契約を総価契約という。</li> <li>・国の契約は総価契約が原則であり、予算決算及び会計令第80条第1項において「予定価格は、競争入札に付する事項の価格の総額について定めなければならない。」と規定されている。</li> </ul>
	造作買取請求権	そうさくかいとりせいきゆうけん	建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の賃借人が賃貸人に賃借人が付加した造作を時価により買い取るよう請求する権利のこと。</li> <li>・借地借家法では、「建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した量、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借期間の満了又は解約の申し入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を「時価」で買い取るべきことを請求することができる。」と規定されている。</li> <li>【借地借家法第33条 参照】</li> </ul>
	側帯	そくたい	河川	<p>水防活動に利用する非常用土砂の備蓄や堤防の安全、環境保全などの目的で堤防の居住地側に土砂を積み上げた部分のこと。</p> <p>【「土工の基礎知識」平成20年度基礎技術講習会テキスト(東北技術事務所) 参照】</p>
	測量設計費(測設)	そくりようせつけいひ(そくせつ)	会計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予算科目(その予算が何を目的としているかを表す名称)の目の細分(もつとも細かい分類)の一つ。「測量設計費」の略。</li> <li>・個別事業実施にかかわる測量、試験、観測、設計、点検、調査を委託するで設けられた経費。</li> <li>【『予算事務提要』(財)大蔵財務協会 参照】</li> </ul>
	底地価格	そこちかかく	土地評価	<p>土地の所有権は使用、収益、処分をその内容とするもので、更地としての完全所有権の内容は土地を他人に使用収益させている場合の他人の使用収益権及び底地権を合わせたものと考えるのが合理的であるので、更地価格から所有権以外の権利価格を控除した価格を底地価格という。</p>
	租税特別措置法(租税法)	そぜいとくべつそちほう(そとくほう)	税務	<p>個人又は法人が、その有する資産を公共事業施行者に譲渡し、補償金等取得した場合は課税関係が生じることとなるが、公共事業施行者への資産の譲渡は公益の要請により強制的、半強制的に行われるものであることから、所得税、法人税等について特例を設け規定したもの。</p>
	損失の補償	そんしつのほしょう	補償基準	<p>適法な公権力の行使によって加えられた経済上の特別な犠牲に対し、公平の見地から国民全体の負担においてこれを調節するための財政的補償をいう。</p>

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
た	代位登記	だいいとうき	登記	・債権者が債務者に代わって登記を行うこと。 ・用地補償では、民法第423条の規定に基づき、債権者（公共事業施行者9が事業用地提供者（地権者：債務者）に代わって、その者が有する登記請求権を代わって行使している。
	代行買収	だいこうばいしゅう	事務	・事業施行者自ら事業用地に必要な土地等を取得せず、地方公共団体又は地方公共団体が財産を提供して設立した団体（土地開発公社など）が事業施行者に代行して土地等の取得等を行うこと。 ・なお、代行買収者が取得等した資産は、最終的には事業施行者に帰属する。 ・譲渡所得の課税の特例も、一定の要件を満たせば代行買収者に対して行った資産の譲渡にも適用になる（所轄税務署への事前協議必要）。 ・直轄事業における代行買収事例としては、用地国債を設定し、県土地開発公社に委託して土地等の先行取得を行うケースがある。 ・用地国債により先行取得した土地は、設定年度の翌年度以降4箇年以内に代行買収者から取得（再取得）しなければならない。【「用地国債」の項目参照】
	堆砂敷	たいさしき	砂防	流出する土砂を砂防堰堤により蓄積する箇所。
	代襲相続	だいしゅうそうぞく	相続	・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。
	立会謝金	たちあいしゃきん（しゃきん）	事務	公共事業の施行に伴う調査、測量などに関し、土地の所有者あるいは関係人等に現場立会を求めることに対し、起業者が支払う日当の通称。
	建付減価	たてつけげんか	土地評価	土地評価の方法として、多数の取引事例から多種要因の比較を行って対象不動産の価格を求める場合、対象とする取引事例が土地と建物を一体として取引しているケースでは、建物が存在しない場合の更地価格を求めるために、建物の現在価格や建物を除去する費用を、取引価格から控除又は減価すること。
	建付地	たてつけち	土地評価	建付地とは、建物等の用に供されている宅地をいう。
	建物の区分所有	たてもののくぶんしゅう	建物	1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物の用途に供することができるものがあるとき、その各部分を所有権の目的とすることができる建物の所有形態をいう。 【「建物の区分所有等に関する法律」昭和37年法律第69号参照】
ち	単価契約（単契）	たんかけいやく（たんけい）	会計	・物又は役務の給付について、その規格及び単位あたりの価格（単価）だけを決定し、金額は、その給付の実績によって算定することを内容とする契約であり、契約金額について総価をもって契約することを原則とする国の契約の例外的なものである。 ・予算決算及び会計令第80条第1項ただし書きにおいて、「一定期間継続してする製造、修理、加工、売買、供給、使用等の契約の場合においては、単価についてその予定価格を定めることができる。」旨が規定され、いわゆる単価契約が認められている。
	地域高規格道路	ちいきこうきかくどうろ	道路	全国的な高規格幹線道路網と連携して、地域の連帯による「地域集積圏（1時間生活圏）」の形成、集積圏の相互の交流の促進、交通拠点等との連結を図る道路。4車線以上の車線をとれるようにし、しかも自動車専用道路、またこれと同程度の機能を有する質の高い道路とし、地域の実情に応じた高速度サービスを提供できる構造の道路として国土交通省が指定する。
	地役権	ちえきけん	土地	・自己の土地（要役地）の利用価値を増すために他人の土地（承役地）を利用する権利である。この目的は承役地を賃借することによっても達せられるが、賃借の場合独占的になってしまうのに対し、この権利は地役権者の利用を妨げない範囲で承役地所有者も利用することができる。 ・地役権の取得は土地所有者と地役権設定契約によって取得されるのが通常であり、その他遺言、取得時効によっても取得することができる。なお農地法は電気事業者の電線路施設のための法定地役権を認めている。【農地法第54条第4項参照】
	地価公示	ちかこうじ	土地評価	・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、国土交通省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（補）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】
	治山	ちさん	林野	山に造林等を行うことにより山から災害の原因を除くこと。
	治水	ちすい	河川	河川工事等により利水をはかり、水害を防ぐこと。
	地図混乱地域	ちずこんらんちいき	道路	一定の地域において公図（更正図）に表示された土地の位置及び区画と、現況の位置及び区画が著しく相違する地域のこと。
	地図訂正	ちずていせい	登記	・法務局に備え付けられている地図（公図等）が図示する筆界が、現地の筆界と相違する場合に、地図（公図等）の表示を是正する作業。 ・地図等の訂正は、登記そのものでないところから、申出（嘱託）主義をとっておらず、所有者又は利害関係人の訂正申出によって、登記官の職権発動を促すことにより行う。
	地図に準ずる図面	ちずにじゅんずるずめん	登記	・不動産登記法第14条地図が備え付けられるまでの間、これに代えて登記所に備え付けられる図面のこと。 ・14条地図に比べ現地復元能力は劣るが、土地の位置、形状、地番等を明らかにする資料として広く利用されており、いわゆる「公図」と呼ばれている。

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
ち	地積	ちせき	登記	土地の面積を表すものであり、不動産登記法施行令第4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。
	地積更正	ちせきこうせい	登記	登記上の地積と実態との間に違いがある場合に、この両者を一致させ正しい表示にするために地積の更正登記を行うこと。
	地積測量図	ちせきそくりょうず	登記	分筆登記等の表示登記申請の際に添付する測量図のことで、過去に作成(表示登記の申請)された地積測量図は、登記簿の付属書類として保管されている。 【『用地補償実務六法』掲載：不動産登記規則第77条、不動産登記手続準則第51条 参照】
	地籍調査	ちせきちょうさ	測量	・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。
	地方債	ちほうさい	事務	公債の一種で、地方公共団体が経費をまかなうために債券を発行して行う借金のうち、1会計年度をこえて負担するものをいう。 【地方自治法第230条、地方財政法 参照】
	地目差補償	ちもくさほしょう	土地	・従前の地目と今後利用可能な地目が変更する際に、土地価格の差額(価値減少分)を補償すること。 ・例えば、遊水地区域になることが予定されている区域において、建物移転補償により移転した後の宅地は、今後宅地としての利用が出来なくなり(災害時には冠水する区域になる)、農地としてしか利用できなくなることから、宅地から農地への価値の減少分の補償を行っており、これを地目差補償といっている。 ・なお、地目差補償契約にあたっては、今後、宅地の利用は出来ない旨の条文を盛り込むことになる。
	中間残地	ちゅうかんざんち	土地	・例えば、ダム事業において、貯水池と付け替え道路の間に残る土地(主として民地)のことを指す。 ・地権者からは、利用価値の無い土地として買い取り要望が出されることが多い。
	中間省略登記	ちゅうかんしりょうりゃくとうき	登記	・例えば、A→B→Cと不動産の所有権が移転する場合に、一般的にはA→B→Cと順に移転登記するとを、中間者であるBへの所有権移転登記を飛ばし、A→Cへ直接移転登記を行うこと。 ・中間者を省略することからこう言われているが、不動産登記法上中間省略登記が認められている訳ではなく、従来はある種の脱法的行為として行われていた。 ・平成17年の不動産登記法の改正により、「登記原因証明情報」の添付が必須となったことから、「第三者のためにする契約」又は「買主の地位の移転」によって中間省略登記と同様の効果をもたらす登記ができることになった。
	中分	ちゅうぶん	道路	・「中央分離帯」の略。 ・道路の上下線を分離している道路構造物。
つ	超過造成費	ちょうかぞうせいひ	通損	・生業及び地形等の関係から敷地の造成をしなければ、家屋の移転先が無いような特別な場合において、その移転先における通常の敷地造成費用が土地の補償額を超える場合に、その超える造成費用部分のこと。 ・通常の場合は、移転先における造成費用は土地の補償額の中に当然含まれているおり、損失補償の対象とならないが、超過造成費用については、通常受ける損失として補償対象としている。 【直轄基準第64条、直轄運用方針第50 参照】
	丁張り	ちょうはり	工事	・施工にあたり、現場に作る構造物や完成形を示す立体的な目印こと。 ・木製の「杭」、「ぬき」と呼ばれる木製の板で作成する。 ・工事施工の際の目印なので、丁張り作製の際には、正確に測量・計算のうえ現地に作製する。
	追買	つひばい	事務	・「追加買収」の略。 ・事業計画の変更により、用地買収済みの者から再度用地買収を行うこと。 ・しかし、追加買収には、計画変更したことの理由、租税特別措置法の特別控除の適用が受けられないこと等を説明し、理解を得ることが難しく、「東北地方整備局用地事務取扱細則」第3条(計画の不変更)にも、「事務所長は、実施計画の作成の上申に当たっては、十分に基礎調査などを行い、用地幅杭打設において、みだりに土地等の取得に係わる区域が変更されること等によって、土地等の計画的な取得等に支障を及ぼすことのないように努めなければならない。
	通損補償(通損)	つうそんほしょう(つうそん)	通損	・「土地等の取得又は土地等の使用により通常生じる損失の補償」の略称。【国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第4章】 ・補償基準上は、同基準第4章に定める補償を総括的に「通常生ずる損失の補償」と称するが、用地事務一般においては、「建物等の移転等に伴い通常要する費用」のことをいう。(代表的な項目として、「動産移転料、仮住居補償、家賃減収補償、借家人補償、移転雑費等」が挙げられる。)
	付替道路	つけかえどうろ	ダム	・ダム建設に伴い、湛水予定地内にある既存道路が水没する場合に、当該道路が国道、都道府県道で水没地域を越えて利用される道路の場合は、新しくそれに替わる道路を建設することになる。この新しく建設する道路を付替道路という。 ・付替道路は、公共施設であることから、公共補償の一環として工事対応により現物で建設されるのが一般的である。

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
て	堤外地・堤内地	ていがいち・ていないち	河川	堤防は居住地を守るものであることから水の流れを堤防により挟んでいる土地(堤防の河川側)を堤外地といい、その反対の通常住居が存在する側を堤内地という。
	抵当権	ていとうけん	土地	債権者が債務者又は第三者(物上保証人)から担保として提供した者を質権のように目的物の引き渡しを受けず、そのまま設定者に使用収益させ、債権の弁済が出来なくなった場合に、その物の交換価値から優先的に弁済を受ける担保物権。 【民法第369条～398条 参照】
	手続保留	てつづきほりゆう	収用	・事業認定の告示で、土地所有者等に種々の義務や不利益が課され、その有する権利の収用等が運命づけられる。これを長期間放置することは問題であり、土地収用法は、所定の期間内に裁決の申請及び明渡裁決の申し立てがない場合は、事業認定を執行せしめることとしている。事業認定が告示されると土地所有者等は、土地に対する補償金の前払いの請求ができることとなるが、起業者に十分な資金準備がない場合や、事務処理に限界がある場合には、起業者は収用等の手続きを保留することができ、これを手続きの保留という。 ・なお保留期間は、事業認定告示のあった日から3年以内に、都道府県知事に、収用又は使用の手続きを開始する旨申し立てなければならない。 【土地収用法第3章第2節 参照】
	電線共同溝	でんせんきょうどうこう	道路	・「電線共同溝の整備等に関する特別措置法(H7年6月施行)」に規定される「電線の設置及び管理を行う2以上の者の電線を収容するための道路管理者が道路の地下に設ける施設」をいう。 ・従来からの共同溝は電線とともに、ガス、水道等の公益物件を収容するのに対し、電線共同溝は電線、通信線類のみの収容となる。
	電波障害	でんぱしょうがい	事損	事業損失の態様の一つ。庁舎や宿舍等の比較的高層な建物や高架式の道路や橋梁等を建築、施工することにより隣接地等の電波の受信状況を妨げたり、電場障害を引き起こすことをいう。
と	同一需給圏	どういつじゆきゆうけん	土地評価	一般的に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。
	同一状況地域	どういつじょうきようちいき	土地評価	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・登記所・登記記録	とうき・とうきしょ・とうききろく	登記	〈登記〉 ・登記とは、広く社会に公示するため、一定の法律関係を、一定の登記記録に記載すること、また記載そのものをいう。 ・現行法令上、認められる登記には、不動産登記、商業登記、法人登記、船舶登記、各種財団登記、国庫その他各種特別法人登記、立木登記等がある。 ・不動産登記とは、不動産について一定の事項を広く公示するため、不動産の表示(所在、地番、地目、地積、種別、家屋番号、構造、床面積等)又は不動産に関する権利関係(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)について、もしくはこれらの変更(更正を含む)
	同種施設	どうしゅしせつ	公共補償	・起業地内の既存の公共施設(公共事業の用に供する施設)または公共的施設の補償については、「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」(昭和42年2月23日閣議決定)により、機能回復がはかられるよう行うものとされているが、その方法として既存公共施設と同じ種類の施設でもって行うものを「同種施設」による補償という。 ・なお、既存公共施設と異なる種類の施設でもって行うものを「異種施設」による補償という。 【『公共補償基準要綱の解説』 近代図書 参照】
	同時履行	どうじりこう	契約	・双務契約(売買契約等)に基づく支払と目的物の引渡の関係のような、お互いの債務が対等な契約)において、当事者の双方の債務を同時に履行すること。 ・また、契約の相手方が債務を履行するまでは、自分の債務を履行しないと主張することを、「同時履行の抗弁権」という。【民法第533条 参照】
	道路区域	どうろくいき	道路	道路法(以下「法」という)に定める道路(法第2条及び第3条)について、道路を構成する、敷地の幅及び長さによって示される区域であって、法が全面的に適用される土地の部分である。この区域は道路管理者の「道路の区域の決定」(法第18条)という行政行為によって定められ、この行政行為は、道路の範囲を確定する確認行為である。
	道路構造令	どうろうこうぞうれい	道路	道路を新設し、又は改築する場合における道路の構造の一般的技術的基準を政令で定めたもの。【道路法第30条第1項及び第2項参照】
	特殊価格	とくしゅかかく	土地評価	文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。 【『用地補償実務六法』掲載: 不動産鑑定評価基準第5章第3節 参照】
	特定価格	とくていかかく	土地評価	市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。 【『用地補償実務六法』掲載: 不動産鑑定評価基準第5章第3節 参照】
	特別控除	とくべつこうじょ	税務	・一般には5,000万円控除といわれる。 ・収用等により資産を譲渡した場合に一定の要件に当てはまれば、資産の譲渡所得から5,000万円の範囲内(譲渡所得の金額が5,000万円以下のときはその金額)で特別に控除が受けられる。【『用地補償実務六法』掲載: 租税特別措置法第33条の4 参照】 ・なお、租税特別措置法33条(収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例)との併用適用が受けられない等、関係者への説明には留意すべき点がある。
	都市計画	としけいかく	都計	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画。 【都市計画法第4条参照】

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
と	土地改良区	とちかいりょうく	土地改良	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地改良法第3条の資格を有する15人以上の者により、地域における土地改良事業の施行を目的として都道府県知事の許可を受け設立された組織。</li> <li>・「土地改良事業」とは、 <ul style="list-style-type: none"> <li>①農業用配水施設、農業用道路その他農用地の保全又は利用上必要な施設の新設、管理、廃止又は変更</li> <li>②区画整理</li> <li>③農用地の造成</li> <li>④埋め立て又は干拓</li> <li>⑤農用地又は土地改良施設の災害復旧</li> <li>⑥農用地に関する権利並びにその農用地の利用上必要な土地に関する権利農業用施設に関する権利及び水の使用に関する権利の交換分合</li> <li>⑦その他農用地の改良又は保全のため必要な事業</li> </ul> </li> </ul>
	土地調書・物件調書	とちちょうしょ・ぶつけんちょうしょ	事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>①任意買収のための土地調書・物件調書→「地方整備局用地事務取扱規則」第14条、「東北地方整備局用地事務取扱細則」第45条参照。</li> <li>②土地収用法による土地調書・物件調書→土地調書は、土地収用法第39条第1項に規定する裁決申請に先立って、法第37条第1項に規定する事項を記載した書面をいい、また、物件調書とは、法第47条の2第3項に規定する明渡裁決の申立に先立って、法第37条第4項に規定する事項を記載した書面をいう。</li> </ul>
	土地評価	とちひょうか	土地評価	対象となる土地の経済価値(市場価値)を判定し、これを貨幣額をもって表示すること。
	都道府県地価調査	とどうふけんちかちょうさ	事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準及び同法に基づく規制区域内の土地の取引価格の算定の基準とすることを目的として、毎年7月1日時点における基準地の正常な価格を調査・公表する制度。</li> <li>・各基準地の正常な価格は、不動産鑑定士(補)による鑑定評価によって調査公表されている。</li> </ul> <p>【『不動産鑑定評価基礎知識』(財)日本不動産研究所 参照】</p>
	土配計画	どはいけいかく	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事施工時に行う切土・盛土の土砂の受給計画のこと。</li> <li>・工事を施工する際には、当該工事だけでなく、近隣の各工事工程を把握し、各工事の切土により発生する土砂搬出時期と土量、盛土工事により必要となる土砂必要時期と土量を調整し、効率的な需要と供給バランスを図っている。</li> </ul> <p>(例)土配計画上、今年度〇〇トンネルの掘削土を利用して道路本線盛土工事を行うので、〇〇地区の用地取得を早期に完了して欲しい。等</p>
	取引事例比較法	とりひきじれいひかくほう	土地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の価格を求める場合の評価方式の1つで、不動産の取引事例に着目して価格を求める手法。</li> <li>・取引事例比較法は、比較方式と略され、本方式により求めた試算価格を「比準価格」という。</li> </ul> <p>【『用地補償実務六法』掲載：不動産鑑定評価基準第7章第1節 参照】</p>

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
に	2号地	にごうち	河川	河川管理施設の敷地である土地の区域。河川法第6条第2号に規定していることから、通称「2号地」と呼ばれている。【河川法第6条参照】
	日本測地系	にほんそくちけい	測量	・明治時代に全国の正確な1/50,000地形図を作成するために整備され、改正測量法の施行日まで使用されていた日本の測地基準系を指す固有名詞。 ・現在は、公共測量規程の改正等により、世界測地系に基づき作業をすることが定められている。
	任意取得	にんいしゅとく	事務	公共事業者において、土地収用制度に基づく強制収容の対語として通常使用されており、任意買収ともいう。
ね	根抵当権	ねていとうけん	土地	・抵当権の一種。 ・一定範囲に属する不特定の債権を一定限度(極度額)において担保する抵当権。 【民法第398条の2～398条の22 参照】
の	農業振興地域(農振地域)	のうぎょうしんこうちいき (のうしんちいき)	土地 評価	農業の近代化のために必要な条件を備えた農業地域の保全・形成と当該農業地域における農業に関する公共投資その他農業振興に関する施策の計画的な実施を目的とし、今後とも、長期にわたり一体として農業の振興を図ることが相当であるとして指定された地域である。 【農業振興地域の整備に関する法律第6条 参照】
	農地の転用	のうちのてんよう	土地 評価	・農地(耕作の目的に供される土地(農地法第2条第1項))を農業以外のものとする(法第4条参照)。 ・わが国における農地の転用統制は土地の利用率が低いこと、食糧の持久力保持、農業経営の安定等のため、昭和18年頃から行われている。
	法面	のりめん	事業 計画	・傾斜地の斜面部分を指す。 ・これは、自然の地形によるもののほか、土地の切り土や盛土等の造成に当たって、土崩れを防ぐために造られる場合がある。 ・道路や堤防の傾斜部分についても同様に法面という。



	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
は	H. W. L	はいうおーたーれべる	河川	・計画高水位のこと。 ・河川事業において、堤防や護岸の設計の基本となる水位であり、計画高水流量が河川改修後の河道断面を流下するときの水位。 ・この水位を上回ると、堤防が危険な状態になることを意味する。
	パタパタ	ぱたぱた	事務	・用地交渉等の必需品の各種図面を携帯に便利な形にアレンジしたもの。 ・図面を交互に折り重ねて作成することからこう呼ばれていると思われるが、由来は不明。 ・事業箇所の用地実測平面図、事業計画平面図等を複写（白焼き）したものを繋げ、交互に折り重ね厚紙の表・裏表紙で閉じて作成する。 ・用地交渉に用いるだけでなく、用地担当課において用地取得状況管理用や所内、本局等とのヒアリングや打合せ時にも活用しており、同一事業箇所でも、用途に応じて複数のパタパタを作成するのが一般的である。
	発生材	はっせいざい	建物	・建物等を解体するにあたり発生するいわゆるリサイクル可能な材料をいい、非木造建物においては、鉄骨やアルミ建具等市場性のあるものがこれにあたる。 ・なお、木造建物における木材などは、もはや市場性がないという実態に基づき、通常は発生材としての価値を考慮していないのが現状である。
	幅杭	はばくい	事業計画	・設計協議、実施設計等の工事設計及び説明会が終了すると、現地において用地取得範囲を確定するため打つ木杭のこと。 ・東北地整では、木杭の頭を黄色で着色している。
	反対給付	はんたいきゅうふ	会計	・双務契約において、一方の給付に対して対価の意味を持つ他方の給付のこと。 ・例えば、土地売買契約を締結した際に、相手方から土地の提供を受け、それに対して対価である土地代金を払うことをいう。
ひ	非課税	ひかぜい	税務	課税対象のものではあるが、法律等で税を課さないことが定められているもの。
	引堤	ひきてい	河川	河川改修工事において、河幅を拡げるため既設堤防を堤内側に移す（引く）こと。
	表示登記	ひょうじとうき	登記	〈土地の表示登記〉 所有権の登記のない土地について初めて登記記録の表題部にする登記。この表示登記により当該土地の登記記録が開設（表題部を設ける）されることになる。土地の表示登記をする場合としては、公有水面が人工的又は自然に埋め立てられ、新たに土地が生じた場合である。なお、未だ土地登記記録に登録されていない土地（登記漏れの土地）が存在する場合にも土地の表示登記をする。 【不動産登記法第4章第2節 参照】
	標準書	ひょうじゅんしょ	事務	・「補償金算定標準書」（東北地方整備局作成）の略。 ・公共公益事業の用地取得において、起業者間の不均衡を無くすため、物件移転及び通常生ずる損失の補償に関して補償項目毎に標準的な単価を掲載している。用地事務において補償金額算定の際に使用する。
	標準地	ひょうじゅんち	土地評価	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。
	標準地比準評価法	ひょうじゅんちひじゅんひょうかほう	土地評価	同一状況地域ごとに標準地を選定しこれを評価して、その単位面積あたりの評価格に比準して同一地区内における評価対象地の単位面積あたりの評価格を求める方法である。
ふ	風致木	ふうちぼく	立木	〈庭木類補償算定要領による庭木類の種別としての風致木〉 名所又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために敷地内に植栽されている立木をいう。
	フォローアップ	ふおーあつぷ	事務	実施状況などを追跡調査し必要に応じて手当てすること。
	歩掛	ぶがかり	業務委託	単位表を構成する、人員、材料等の数量を示した基準。
	不課税	ふかぜい	税務	課税対象に当たらないこと。
	復元測量	ふくげんそくりょう	測量	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。【「用地調査等共通仕様書（東北地方整備局）」第40条参照】
	附合	ふごう	補償	・所有者を異にする2個以上の者が接合して、その分離復旧が経済的に著しく不利な程度に付着すること。 ・民法では、これを原則として1つの物として取扱い、①動産が不動産に附合した場合は不動産の所有者が、②動産と動産が附合した場合（例えば、宝石と指輪）は主たる動産の所有者が（動産と動産が併した場において、その動産の主従が明らかでない場合は、その動産の価格の割合で共有する。）その合成物の所有権を取得するものとしている（民法第242～246条）。この場合所有権を喪失した者は取得した者に対して不当利益の求
	不在地主	ふざいじぬし	事務	買収対象土地の存する市町村に居住していない地主（土地所有者）のこと。
	負担行為	ふたんこうい	会計	・支出負担行為の略 ・国の支出の原因となる契約その他の行為。【財政法第34条の2第1項、会計法第3章等参照】
	物価版	ぶっかばん	事務	・「建設物価」（建設物価調査会発行）の略。 ・建設工事の資機材の価格、施工費、労務費等を毎月調査し、情報提供している出版物。 ・補償金額算定の際の根拠資料として使用し、成果品に該当部分の写しが添付されている。

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
ふ	不動産鑑定評価基準	ふどうさんかんていひょう かきじゅん	土地 評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産鑑定士等が不動産鑑定評価を行うに当たって拠り所となる統一的な基準のこと。</li> <li>・近年の社会経済構造の変化に伴い、資産重視から利便性・収益性を重視した実需中心取引への移行、不動産証券化の進展により、平成14年の国土審議会の意見を踏まえ、全面改正された。</li> <li>【「不動産鑑定評価基準」平成14年7月3日国土交通省 参照】</li> <li>※不動産鑑定評価全般にわたるガイドラインである「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」も参照のこと。</li> </ul>
	不明裁決	ふめいさいけつ	土地 収用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・裁決申請に当たり、①権利者の氏名も住所も不明であるとき、②権利者の氏名は確知しているが住所が不明であるとき、③土地の所有権等をめぐって争いがあるとき、④地上権、賃借権等の存否をめぐって争いがあるとき、⑤共有持分権をめぐって争いがあるとき等が考えられている。このような場合に、起業者の権利所得裁決申請により収用委員会が、権利者不明、また賃借権者の存否不明等を裁決すること。</li> <li>・不明裁決に係る補償金は供託され、権利関係の存否が確定等したときに供託された補償金を受け取ることができる。</li> <li>【土地収用法第48条 参照】</li> </ul>
	プレロード	ぶれろーど	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路事業における工法の一つであるプレロード工法のこと。</li> <li>・軟弱地盤で橋台・橋脚・擁壁等の構造物に盛土が接する場合、地盤の圧密沈下等により、盛土の不同沈下が発生する。</li> <li>・このことから、プレロード工法を採用し、予め軟弱地盤に載荷盛土を行うことで、圧密沈下を促進させ、強度増加を図るもの。</li> <li>【『道路設計ノウハウ集』 参照】</li> </ul>
	分任官	ぶんになかん	会計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の会計制度上において、会計機関の所掌する事務の一部を分掌する機関のこと（分任歳入徴収官、分任支出負担行為担当官、分任支出官、分任出納官吏、分任物品管理官等）。</li> <li>・用地担当者間では、一般的に「分任支出負担行為担当官」を指すことが多い。よって、以下「分任支出負担行為担当官」についての説明。</li> <li>・支出負担行為に関する事務を行う各省各庁の長から委任を受けた職員を支出負担行為担当官という（局長）。</li> <li>・事務所においては、支出負担行為事務の円滑な遂行を図るため、特定の職員に命じて支出負担行為事務を行わせることができ、これを「分任支出負担行為担当官」という（事務所長）。</li> </ul>
	分筆	ぶんぴつ	登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地登記記録上で、イという筆（いっぴつ）の土地を分割してイ・ロ等の数筆の土地にすること。</li> <li>・登記所（法務局）への所有者又は所有権の登記名義人の申請によって自由にできる。</li> </ul>
	分離契約	ぶんりけいやく	事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同一人に対する土地売買契約と当該土地に存する建物その他の物件の移転その他通常生ずる損失の補償に関する契約を分けて契約しなければならない「特別の理由」があると認められるときは、それぞれの契約を分けて行うことができる。同一人に対する契約を分けることを分離契約という。</li> <li>・用地事務取扱い上、分離契約は原則として行わないものとしているので注意。</li> <li>【用地事務取扱細則第55条 参照】</li> </ul>
へ	ペーロケ	ペーろけ	設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計用語。ペーパーロケーションの略。</li> <li>・地形縦断面図や横断面図を作成する際に、現地の測量を行わない段階で、コンターの入った地形平面図から高さを読み取りながら作成すること。測量していないことから、大まかな設計となる。</li> </ul>
ほ	保安林	ほあんりん	林野	<ul style="list-style-type: none"> <li>・森林法に基づき、一定の公益目的のために農林水産大臣が指定する森林。</li> <li>・水源の涵養（かんよう）、土砂流出の防備、風水害の防備、魚付き、風致保存などの目的による。</li> <li>【森林法第参照第1節 参照】</li> </ul>
	法4条地	ほう4じょうち	土地 収用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益事業のために土地を収用することができる事業は、土地収用法第3条に列記されている。そして第4条では、これらの事業の用に供されている土地等は、特別の必要がなければ収用又は使用することはできないと定められている。</li> <li>・しかし、実際には上記の土地を他の収用事業に取り込まざるを得ない場合が生じる（収用権の衝突）が、この状態のおきている土地のことを「法4条地」という。手続き上は、それぞれの事業の管理者の意見を聴取して、事業用地として活用する。</li> </ul>
	法定外公共物	ほうていがいこうきょうぶつ	登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路法、河川法等の適用又は準用を受けない公共物を「法定外公共物」という。</li> <li>（例） 代表的の公図上のいわゆる赤道、青水路と言われているもの。</li> <li>・平成12年に施行された「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」（地方分権一括法）により、機能を有している法定外公共物は既に市町村に無償譲渡されている。</li> <li>機能を喪失しているものは、旧法定外公共物と呼ばれており、国の管理下にあり、財務局等において境界確定後に売り払いを行っている。</li> </ul>
	法定耐用年数	ほうていたいようねんすう	補償	<p>法令によって定められている耐用年数のことで、税務上の耐用年数としては、所得税法施行令第129条及び法人税法施行令第56条の規定に基づき「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月大蔵省令第17条）がある。この耐用年数は、減価償却手続きの重要な要素をなしており、一般的には物理的耐用年数と経済的耐用年数があるといわれている。</p>

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
ほ	法令改善費用	ほうれいかいぜんひよう	建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の建物を建築する際には法令に適合していたが、その後の法令の改正により、現在建物等を移転する際に現行法令等の規定に基づき必要とされる施設の改善費用。</li> <li>・一般補償基準では、建築基準法その他の法令による改善費用については、補償しない旨規定されている。</li> <li>・但し、建物等の移転に伴い、改善時期が早まったことによる損失として、改善費用を金融機関に預け入れる等の方法で運用し得られたであろう運用益相当額を補償することとしている。</li> </ul> <p>【一般補償基準要綱の解説 第24条の項 参照】</p>
	補償業務管理士	ほしょうぎょうむかんりし	業務委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社団法人日本補償コンサルタント協会が付与する用地補償業務従事者のための民間資格。</li> <li>・「優秀な人材の育成」「若い職員の士気高揚」「登録部門の底辺の拡充」等の要請を背景に平成3年に創設された。補償コンサルタント登録規程による登録を受けようとする際に必要となる「登録部門に係る補償業務の管理をつかさどる専任の者（補償業務管理者）」になることができる。</li> </ul>
	補償コン	ほしょうこん	業務委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補償コンサルタントの略称。</li> <li>（補償コンサルタント）</li> <li>・補償業務（公共事業に必要な土地等の取得若しくは使用、これに伴う損失の補償又はこれらに関連する業務）の受託又は請負を行う者をいう。</li> </ul> <p>〈補償コンサルタント登録規程〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和59年9月21日建設省告示第1341号により告示し、同年10月から施行。</li> <li>補償コンサルタント登録規定の登録要件に該当する補償業務に関して、専門的な技術、技能、経営基盤を有する補償コンサルタントについて、登録簿に登録することにより、個々の業務内容を公示し、これらの補償コンサルタントを利用する依頼者の便宜に供するとともに、併せて公共事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保及び補償コンサルタントの発展助長に資するため定められた。</li> <li>・同規程の具体的な運用基準については、別途「補償コンサルタント登録規程の施行及び運用について（平成20年10月1日国土用第43号）」により定められている。</li> </ul>
	ボックスカルバート	ぼっくすかるばーと	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート製のボックスのこと。</li> <li>・道路事業では、道路同士が立体交差できるよう、立体化する道路の中腹に巨大なコンクリートボックスを設置し、交差する道路の機能を確保する。内空断面は道路として車両が通行可能な断面を確保する。</li> </ul>
	ポンチ絵	ぽんちえ	事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の概要図のこと。「マンガ」ともいう。</li> <li>・予算要求ヒアリングや進行管理ヒアリングの際に、資料に概要図を挿し込み使用する。</li> </ul>

用地職員のための用語・略語集

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
ま	埋文	まいぶん	事業計画	・埋蔵文化財の略。 ・事業施行時に文化財包蔵地が支障となることが判明している場合には、事前に関係教育委員会と協議が必要。 【文化財保護法第6章 参照】
	マイラー	まいらー	業務委託	・ポリエステルフィルムの材質で作製した地図のこと。 ・地図は、その性質上永久保存すべきものであることから、伸縮度が少なく、かつ、耐久性があるポリエステルフィルムにより用地実測図を作製しており、これを通常「マイラー図」と言っている。 ・従来は、紙の歪みが少なく保存に優れているとしてアルミケントが主流であったが、現在は薄くて耐久性があり、保存にも便利なポリエステルフィルム製のマイラー図が主流となっている。
	マスタープラン	ますたーぼらん	事業計画	全体の基本となる計画
み	未取得土地	みしゅとくち	事務	現在供用されている道路、堤防等の敷地に、何らかの経緯で用地取得が行われず、もしくは土地売買等契約は行ったものの、何らかの理由で所有権移転登記が行われず残っている個人名義の土地のこと。(過去の歴史的経緯や相続等、何らかの事情で用地取得、登記手続きが行われずまま工事が行われ、完了している土地。
	みぞ・かき補償	みぞかきほしょう	残地	・残地工事費の補償、隣接地補償こと。 ・起業用地もしくは残地以外の土地に関して損失が生じた場合の措置として、土地収用法第93条、道路法第70条、河川法第21条、海岸法第19条、一般補償基準第60条において、道路、みぞ、かき、さく、その他の工作物の新築、改築、増築、もしくは修繕又は盛土もしくは切土をする必要があると認められるときは、社会通念上妥当と認められる限度において、これに要する費用を補償するという、いわゆる「みぞかき補償」が規定されている。
	緑本	みどりぼん	事務	・平成10年の補償基準改正の際に、改正事項や東北地整の運用・解釈等を取りまとめた冊子「公共用地の取得に伴う損失補償基準及び同細則の改正について〔参考資料〕」(東北地方整備局)のこと。 ・最初に作製した際の冊子の表紙が緑色なので、こう呼ばれているが、現在、改訂版の更新をイントラアップにより配信しており、実質的には緑本ではなくなっている。
め	明許繰越	めいきょくりこし	会計	・未契約繰越のこと。 ・予算の性質上又は予算成立後の事由により、年度内にその支出を終わらない見込みのあるものについては、予め国会の議決を経て、翌年度に繰り越し使用することができる。 【財政法第14条の3 参照】

	用語・略語	ふりがな	分類	意味・内容等
や	家賃減収補償	やちんげんしゅうほしょう	通損	公共事業の施行に伴い土地等を取得又は土地等を使用する場合、当該土地等に存する建物の全部又は一部を賃貸している者が当該建物を移転することにより、移転期間中に賃貸料を得ることができなくなることによる損失の補償をいう。 【直轄基準第36条、直轄運用方針第20 参照】
よ	用材林	ようざいりん	立木	・建築・家具等の木材の用に供するものとして予定されている立木の集合体で、燃料用途以外のものをいう。 ・人工林では、スギ、マツ、ヒノキ、カラマツなど。天然生林では、スギ、ヒノキ、マツ、カラマツといった針葉樹やケヤキ、カシ、クヌギ、クリ、ブナといった広葉樹がある。
	養殖物補償	ようしょくぶつほしょう	通損	養殖物とは、ある一定の区域において特定人の支配のもとに管理されている市場価値のある藻類、魚介類等の水産植物をいい、その養殖物を土地等の取得又は使用に伴い移植し、又は養殖を廃止することによって生ずる損失の補償をいう。 【直轄基準第61条、直轄運用方針第47 参照】
	容積率	ようせきりつ	土地・建物	建築物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のことで、土地の発展に即応する適正な建築物の規模を確保するため用途地域の種別ごとに、この容積率が都市計画で決められる。【建築基準法第52条参照】
	用対連(用対)	ようたいれん(ようたい)	事務	・「用地対策連絡会」の略。 ・公共用地取得の諸制度に関し、地区内相互の連絡を図り、あわせて損失補償基準等の運用の調整並びに損失補償に関する調査及び研究等を行い、もって公共用地取得の促進と損失補償の適正化に寄与することを目的とした組織。 ・会員は、国、県、独立行政法人、民間等の関係機関で構成している。「東北地区用地対策連絡会」は、平成22年4月1日現在で28会員。事務局は用地部用地企画課調整係。
	用対連基準	ようたいれんきじゅん	補償基準	「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について」(昭和37年閣議了解)第1に基づき昭和37年10月12日用地対策連絡会において決定した「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の略称である。【『用地補償実務六法』掲載：第1章 補償基準第1節 一般補償基準 関係 参照】
	用地国債(国債)	ようちこくさい(こくさい)	事務	・国庫債務負担行為(財政法第15条)により事業用地を先行取得すること(昭和51年制度化)。 ・先行取得の対象となる土地は、翌年度以降4箇年度以内に事業の供される土地、地価が著しく高騰又は移転を要する物件が多数建設されることが予想され、数年後に取得することが著しく不利又は困難であると認められる土地である。 ・先行取得を行う者は、地方公共団体又は土地開発公社で、国は翌年度以降4箇年以内に土地の取得費、補償費、事務費、利子等を支払い再取得する。 【『用地補償実務六法』第4章第2節「用地国債」 参照】
	用地事務委託	ようちじむいたく	事務	・国の直轄事業における用地事務の一部(主に、交渉・契約の部分。)を市町村等に委託すること。 ・委託するに当たっては、前提条件があり、「同一地域内において公共事業が輻輳(国の直轄の国道事業と市道改良事業が同一地域内の同一時期に進められている場合等。)しており、各々の起業者が別々に用地交渉を行うよりも、協議(用地交渉)の窓口を一体とした方が合理的かつ円滑に協議が進むと判断できるような場合。」に活用が検討される。
	用地処理事務費	ようちしよりにむひ	事務	用地等の買収及び補償事務のための会場借料等のこと。 【『予算事務提要』(財)大蔵財務協会 参照】
	用地ストック	ようちすとっく	事務	・用地保有量のこと。 ・用地ストック率＝前年度末着工可能用地面積／当該年度新規着工面積で表示される。 ・用地ストック率が高いと、それだけ工事着工が可能となることから、計画的な用地取得による用地ストックの確保が望まれている。
	用調	ようちょう	業務委託	・用地測量及び調査のこと。 ・公共事業に必要な土地等について、補償を行うにあたり、事前に事業に必要な範囲、補償対象者及び補償対象物件等を確定するため、測量及び調査を実施すること。 ・一般的には、補償コンサルタントに外部委託を行い実施している。
	用途地域	ようとちいき	土地評価	都市計画において定められる「地域地区」の1つで、土地の利用や建物の建て方のルールが定められている。(第一種低層住居地域、第一種住居地域、・・・等々。) 【『用地補償実務六法』掲載：都市計画法第8条第1項第1号 参照】
	用途的地域	ようとてきちいき	土地評価	評価における地域区分の定義で、土地の用途的観点から、宅地地域、農地地域、林地地域、見込み地地域に区分される。(必要に応じて、更に細区分する。) 【『用地補償実務六法』掲載：直轄運用方針第2第2項、損失補償取扱要領 別記1 土地評価事務処理要領 第3条(用途的地域の区分) 参照】
	用買	ようばい	事務	用地買収の略。
	翌償	よくさい	会計	・翌年度にわたる債務負担の略。 ・当該年度に契約締結はしたものの、建物等の移転等が年度末までに間に合わず、翌年度に及ぶ場合には、事前に財務大臣の承認を経たうえで繰越を行う。 【財政法第43条の3 参照】

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
よ	予備A・予備B	よびえー・よびびー	道路	<p>〈予備A〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路予備設計(A)の略。</li> <li>・概略設計で決定された路線について、平面線形、縦横断線計の比較案を策定し、ルート中心線(センター)を決定する作業。縮尺1/1,000の空中写真図を使用して作成する。</li> </ul> <p>〈予備B〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路予備設計(B)の略。</li> <li>道路予備設計(A)により決定された中心線に基づいて行われた実測の路線測量による実測図を用いて、縦横断設計を行い図上で用地幅杭位置を決定する作業。</li> <li>用地幅杭が決定すると、事業に必要な範囲が確定することから、予備Bが完了すると用地測量調査に着手できることになる。</li> </ul> <p>【『設計等標準積算基準書』第3編設計業務 参照】</p>
	余裕幅	よゆうはば	事業計画	<p>構造物の設置幅と用地幅との間の土地のこと。地形、周囲の状況により異なるが、通常、用地幅には構造物設置幅に構造物保全等のため余裕を持たせた幅で設定している。但し、土地収用法における事業認定手続きでは、この余裕幅は起業地に含めることができない。</p>

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
ら	ランプ	らんぷ	道路計画	・立体交差部又は異なった高さの道路間の接続部を連結する車道。 ・乗入部をONランプ。降口部をOFFランプという。元々はランプ燈の形から来ている。
り	履行遅滞	りこうちたい	民法	債務が履行期にあり、かつ履行が可能であるにもかかわらず、債務者の責に期する事由によって履行しないまま、履行期を徒過することをいい、「債務の本旨に従った債務内容の実現がない」(民法第415条前段)債務不履行の一態様である。
	離職者補償	りしょくしゃほしょう	通損	土地等の取得または使用に伴って土地等の権利者に雇用されていた者が失業することになった場合に生じる損失を離職者補償として当該離職する者に対して通常再就職に必要とする期間中の従前の賃金相当額の範囲内で妥当な額を補償する。 【直轄基準第68条、直轄運用方針第54 参照】
	立体利用阻害率	りったいりようそがいりつ	土地	区分地上権の設定により、土地の立体利用価格の一部分に阻害を与える場合において土地の立体利用率、すなわち土地を立体的(空間的)利用の面から分析し、建物部分(および内訳としての階層ごとの利用効率)の利用率と、地上、地下、その他の部分の価値の総和を2とした場合の阻害の割合を立体利用阻害率という。
	立毛補償	りつもうほしょう	通損	・立毛(りつもう)とは、広義には地上に生育する全ての草木(杉、檜等大植物または稲、麦、野菜等の農作物からはこべ、なずな等の雑草等まで含む。)を総称していい、また、狭義には稲、麦、野菜等の単年性農作物をいう。 ・用地補償における立毛補償は、狭義の稲、麦、野菜等を補償対象とする。 ・農地等を取得又は使用する場合に、当該農地等に農作物が作付けされているとき又は作付けするために費用が投下されているときにその損失を補償する。補償にあたっては、当該作物の粗収入見込額から今後投下される農業経営費を控除することにより求める。 【直轄基準第60条、直轄運用方針第47 参照】
	立木	りゅうぼく(たちき)	立木	鑑賞、緑化、その他の目的により、住宅、店舗、工場等の敷地に植栽されている木のこと。
る	類似地域	るいじちいき	土地評価	近隣地域のもつ地域的特性と類似する地域的特性を持つ地域をいう。 【不動産鑑定評価基準 第6章第1節 参照】
ろ	路線価	ろせんか	土地評価	・ある路線沿いの宅地について、同一価格水準とみなされる範囲ごとに標準地を設定し、鑑定評価により決定された単位面積当たりの評価額をいう。 ・路線価は路線沿いの表地価格を示すもので、路線そのものの価格ではない。路線価を基礎として路線価式評価法があり、連担した多数の画地を同時点に一斉に評価する場合に能率的であるため、課税上又は土地区画整理上の評価等、行政上必要とされる場合に適用とされている。
	路線価式評価法	ろせんかしきひょうかほう	土地評価	評価対象地区域を状況類似ごとに区分し、さらに各同一状況地域内の街路に沿接する標準画地を設定して、当該標準画地を評価し、同評価価格を路線価とし、これを基礎として、その路線に沿接している各評価対象画地を各種の画地条件により、一定の基準に従って加算または減価して当該画地の価格を設定する方法である。 【市街地宅地評価法 参照】
	六法	ろっぽう	事務	・本来の意味は、六種の法律(憲法・刑法・民法・商法・刑事訴訟法・民事訴訟法)を指す言葉であるが、一般的には各種の法律を収録した図書をいう。(用地補償実務六法・登記小六法・道路六法・河川六法等) ・用地業務で「六法」といった場合には、通常、『用地補償実務六法』(ぎょうせい)を指す。

用地職員のための用語・略語集

	用語・略語	ふ り が な	分類	意 味 ・ 内 容 等
わ	和 解	わかい	土地 収用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当事者間に存在する法律関係の争いについて、当事者がお互いに譲歩し、争いを止める合意をすること。和解には、「私法上の和解」と「裁判上の和解」がある。【民法第695・696条参照】</li> <li>・なお、土地収用法第50条では、「収用委員会は、審理の途中において、何時でも、起業者、土地所有者及び関係人に和解を勧めることができる」と規定しており、和解が成立し和解調書が作成された時は、収用裁決があったものと見なすとされている。</li> </ul>
	ワーキンググループ	わーきんぐぐるーぷ	事務	員会等の中に設置される、具体的・実務的作業や調査をする集まり。