

後編 補償業務概説

目 次

	頁
1. 用地事務の概要 -----	1
2. 公共用地取得業務（任意取得）の標準的な流れ -----	1
3. 補償業務の概要について -----	4
4. 損失補償基準の制定 -----	4
5. 建物の補償 -----	8
5-1 建物等の補償の意義について -----	9
5-2 移転先、移転工法の選定 -----	9
5-2-1 移転先 -----	9
5-2-2 建物の標準的移転工法 -----	12
5-2-3 移転先・移転工法の選定において対象となる建物の範囲 -----	16
5-2-4 移転先・移転工法の具体的な選定方法 -----	16
6. 工作物の補償 -----	18
7. 庭木等の補償 -----	18
8. その他通損の補償 -----	18
8-1 動産移転料 -----	19
8-2 仮住居補償 -----	19
8-3 家賃減収補償 -----	20
8-4 借家人補償 -----	20
8-5 改葬補償 -----	20
8-6 祭し料補償 -----	20
8-7 移転雑費補償 -----	20
8-8 消費税等相当額の補償 -----	20

	頁
9. 補償事例（用地事務の概要） -----	21
9-1 用地実測図 -----	21
9-2 調査対象物件 -----	22
9-3 建物等配置図 -----	25
9-4 移転工法及び残地移転要件の検討書 -----	26
9-5 移転先等認定フロー -----	32
9-6 移転工法案検討資料 -----	33
9-7 移転計画図 -----	40
9-8 補償金算定調書 -----	43
・ 物件移転補償費等明細書 -----	43
・ 消費税等相当額算定調書 -----	44
・ 木造建物移転料計算表 -----	45
・ 木造建物建築直接工事費計算書 -----	47
・ 木造建物〔Ⅰ〕調査表 -----	53
・ 附帯工作物補償額算定書 -----	65
・ 立竹木調査表及び補償金算定表 -----	72
・ 動産補償金額算定表 -----	75
・ 移転雑費補償金額算定表 -----	79
・ 物件調書 -----	80

（参考資料）

公共用地 取得・補償の実務（-基本から実践まで-）（株）ぎょうせい
 用地取得と補償 新訂8版 一般社団法人 全国建設研修センター

MEMO

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal rows. Each row is defined by three dashed lines, providing a guide for letter height and placement.

1. 用地事務の概要

用地事務の手続きの流れは、おおよそ次のとおりです。

まず、事業の実施計画が決定され、取得すべき用地の範囲が確定されると、用地取得の計画を策定するとともに、現地の状況を把握するため実地踏査が行われます。

次に、補償の客体を明らかにするため、土地、物件等の測量、調査を実施するとともに公簿調査を行い、補償の対象の数量、権利者等を把握します。

これらの把握が終了すると、土地売買実例その他補償金の算定に必要な資料の収集を行い、これらの資料に基づいて個人別の補償金額を決定します。

個人別の補償金額が定められると、それを基に権利者と用地交渉を行い、合意されれば補償契約を締結して土地所有権移転登記等を行い、権利者が、引渡し期限までに地上物件等の移転を完了して、更地で引渡しを受けた後、補償金を支払います。合意されなければ土地収用手続きに入ることとなります。

これが用地事務手続きの概略です。

2. 公共用地取得業務（任意取得）の標準的な流れ

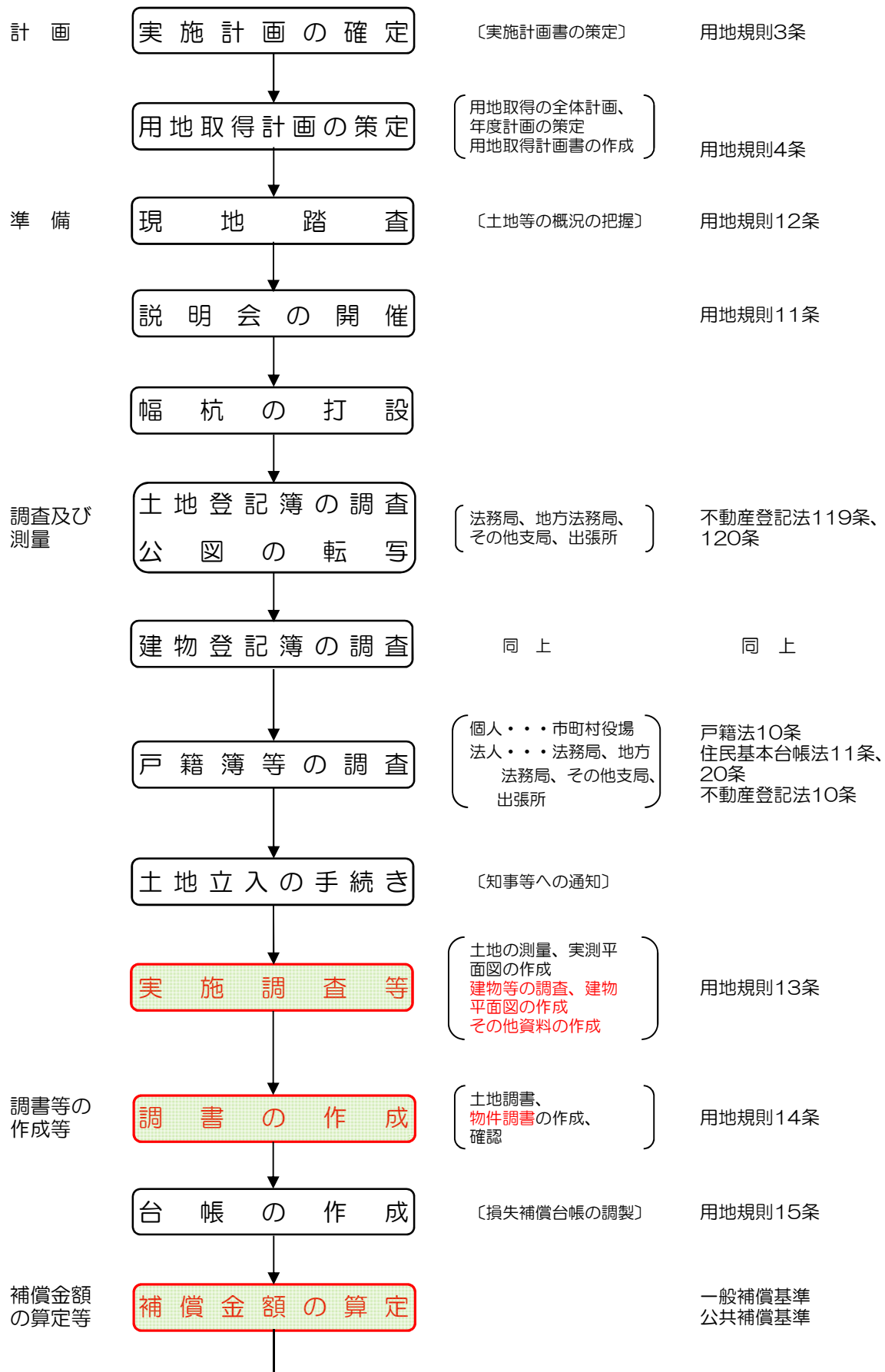
公共用地取得業務は、様々なステップを踏んで行われる業務であるため、業務特有の様々な知識を習得する前に、公共用地取得業務（任意取得）の標準的な流れを頭に入れておくことが重要となります。

公共用地取得業務の流れについては、それぞれの事業主体ごとに多少の差異も見られますが、標準的な流れとしては、大きく分けて、

- (1) 準 備
- (2) 調査・測量
- (3) 調書の作成等
- (4) 補償金額の算定等
- (5) 補償説明等
- (6) 契約締結・履行
- (7) 管 理

の各段階があります（図表1 参照）。

図表1 公共用地取得業務（任意取得）の標準的な流れ
 用地事務の手続きの流れは、おおよそ次のとおりになります。



3. 補償業務の概要について

公共事業を計画的に、しかも着実に実施していくためには、その前提となる用地が円滑に確保されることが不可欠といわれています。

昔から用地の取得が完了すれば、事業も9割がた完成したも同じといわれています。補償業務とは公共事業を実施するために必要となる土地を取得したり、事業に支障となる建物等に移転してもらう場合の土地代金や建物等の移転料を積算する業務になります。

土地収用で大きく問題になるのは、「補償の内容」です。憲法では、「正当な補償」（憲法第29条第3項）とだけしか書いてありませんが、公共用地取得業務においては、常に、具体的な判断が求められますので、何らかの基準が必要になります。

この点については、従来から、大きく分けて、完全補償主義（発生した損失の全てについて完全な補償が必要とする考え方）と相当補償主義（経済状況等を勘案して合理的に算出された相当の額で足りるとする考え方）という2つの考え方があります。最高裁判決も判断が分かれているとも読める2つの判決があったことから、いろいろ議論されてきましたが、相当補償主義と読める判決が農地改革に伴う補償問題という非常に特殊な事案であることから、概ね、完全補償主義でという理解でいいのではないかというのが通説です。

そして、完全補償主義を示した昭和48年10月18日の最高裁判決では、さらに具体的に、「収用の前後を通じて被収用者の財産価値を等しくならしめるような補償をなすべき」であり、金銭をもって補償する場合には、「被収用者が近傍において被収用地と同等の代替地等を取得することをうるに足りる金額の補償を要する」として、財産価値等価主義、同等代替地取得可能主義が明示されています。

4. 損失補償基準の制定

憲法第29条第3項の「正当な補償」の大枠は、昭和48年10月18日の最高裁判決で示されていると考えられますが、土地収用のように強制的でない、公共用地取得業務の大多数を占める任意取得の場合は、どう考えたらよいのでしょうか。

一つの考え方としては、任意取得は、あくまで事業者と地権者との合意に基づく任意の取得なので、公金の支出や公益事業の実施という観点から妥当な範囲なら、両当事者間で、自由に損失補償の内容を決めることができるというものがあるでしょう。

しかしながら、任意取得といえども、地権者は、事業者の収用権を意識しているので、強制の要素があることは否定できません。このため、任意取得でも、土地収用と同様の憲法第29条第3項の「正当な補償」を享受する必要があると考えられます。

また、任意取得と土地収用で損失補償の内容が乖離したり、事業者間で補償の内容が

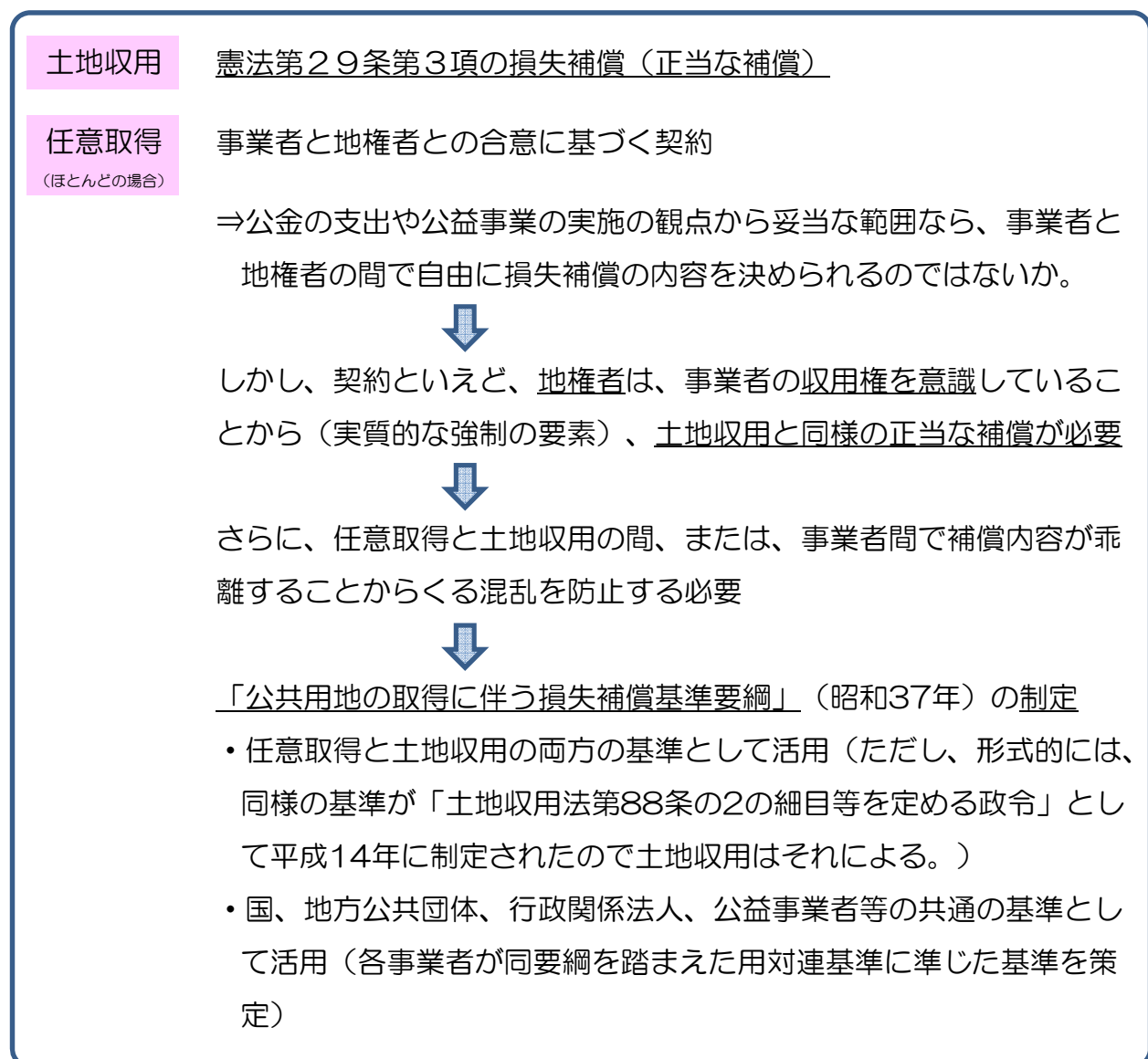
乖離すると、用地取得業務上、大きな混乱が生じることが想定されるため、その防止を図るための統一的なルールが必要です。

このようなことから、昭和37年に、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（損失補償基準要綱）が制定されました。損失補償基準要綱は、任意取得と土地収用の両方の基準とされるとともに、国、地方公共団体、行政関係法人、公益事業者等の共通の基準として活用されてきています。

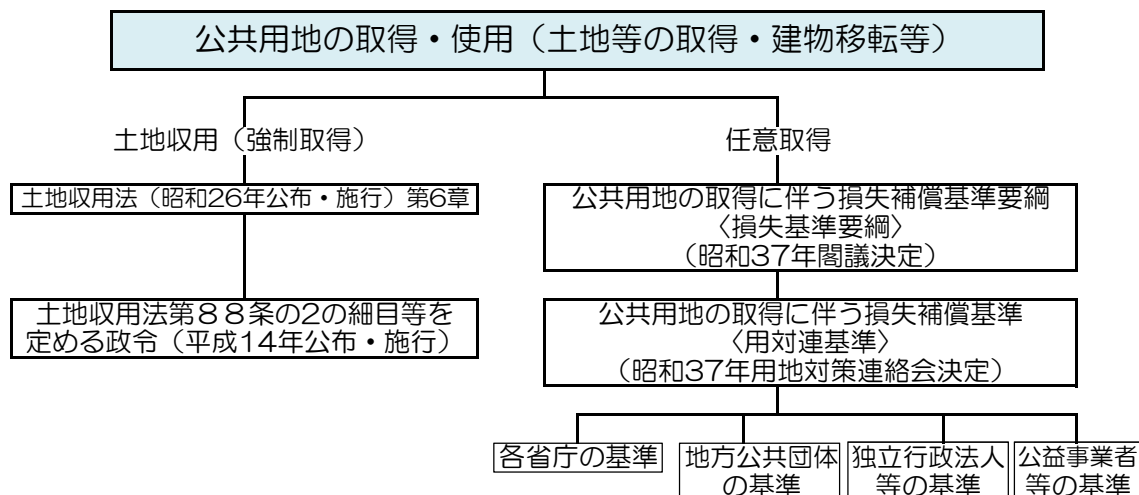
なお、土地収用の補償基準については、土地収用法の関係条例に加え、平成14年に、「土地収用法第88条の2の細目等を定める政令」（土地収用法の根拠条項〈第88条の2〉は、平成13年の土地収用法の改正で追加）が制定されたため、現在は、形式的には、同政令が基準となっていますが、損失補償基準要綱と概ね同様の内容となっています。

（図表2-1～2-6参照）

図表2-1 土地収用と任意取得における損失補償のあり方



図表2-2 損失補償基準の体系

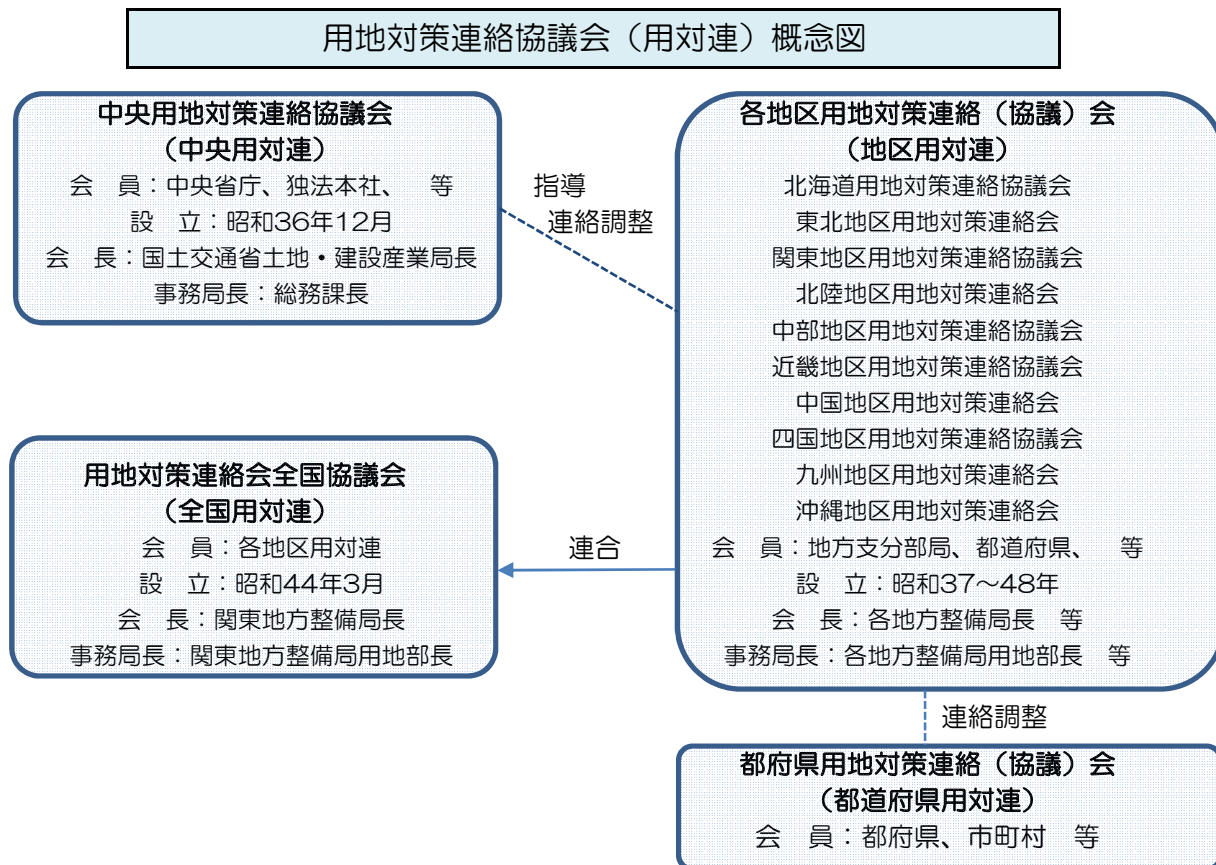


注1) 上記の「損失補償基準要綱」と「用対連基準」は概ね同様の内容であるが、「用対連基準」には、より具体的な基準を示した細則がある。

注2) 上記の「用地対策連絡会」とは、昭和36年12月1日に発足した中央省庁、団体、公社等の関係機関で構成する組織であり、昭和48年4月18日に、中央用地対策連絡協議会（中央用対連、図表2-3参照）に名称変更

注3) 補償基準については、上記の私人の財産権に対する一般補償基準のほかに、道路、河川、学校等の公共施設等に対する補償基準である公共補償基準がある。

図表2-3 中央用対連・全国用対連・地区用対連・都道府県用対連の関係



図表2-4 損失補償基準要綱の概要

Ⅰ 総則	Ⅱ 各則
<p>1 目的（1条） 公共事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。</p>	<p>6 土地の補償額算定の基本原則（7条） 近傍類地の取引価格を基準とした正常な取引価格とする。</p>
<p>2 補償額算定の時期（3条） 土地等の取得に係る補償額は契約締結時の価格で算定し、その後の価格変動による差額の追加払いはない。</p>	<p>7 所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償（9条） 地上権、賃借権等が設定されている土地については、当該土地の正常な取引価格から、これらの権利の価格を控除して得た額とする。</p>
<p>3 補償を受ける者（4条） 隣接地工事費・少数残存者補償・離職者補償を除き、土地等の権利者に対して行う。</p>	<p>8 土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則（10条） 正常な取引価格とする。</p>
<p>4 個別払いの原則（5条） 各人別に見積もることが困難であるときを除き、各人別に行う。</p>	<p>9 建物等の取得に係る補償（14条） 土地の取得に係る補償の例による。</p>
<p>5 損失補償の方法（6条） 原則として、金銭をもって補償する。</p>	<p>10 漁業権等の消滅に係る補償（17条） 当該権利の行使による収益を資本還元した額を基準として、当該権利に係る水産資源の将来性等を考慮して算定する。</p>
	<p>11 土地の使用に係る補償（19条） 正常な地代又は借賃とする。</p>
	<p>12 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（24～43条） 主要なものとして、建物等の移転料・動産移転料・立木補償・営業補償・残地等に関する損失の補償がある。</p>
	<p>13 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置（44～46条） 隣接地工事費・少数残存者補償・離職者補償がある。</p>

図表2-5 土地収用に係る補償内容に関する法令の規定 その1

- 土地収用法（昭和26年公布・施行）第6章
- ・損失を補償すべき者（第68条）
 - ・個別払いの原則（第69条）
 - ・損失補償の方法（第70条）
 - ・土地等に対する補償金の額（第71条、72条）
 - ・残地補償（第74条）
 - ・工事の費用の補償（第75条）
 - ・移転料の補償（第77条）
 - ・物件の補償（第80条）
 - ・原状回復の困難な使用の補償（第80条の2）
 - ・通常受ける損失の補償（第88条）
 - ・権利、物件及び土石砂れきの収用又は使用に関する準用規定（第138条）

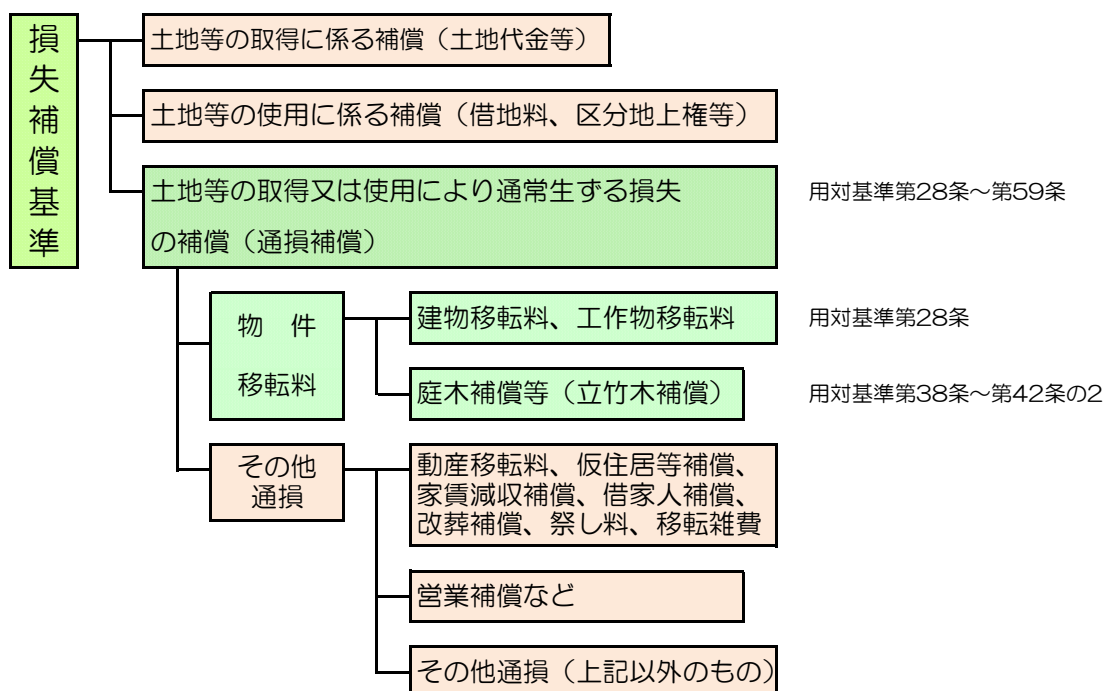
図表2-6 土地収用に係る補償内容に関する法令の規定 その2

○土地収用法第88条の2の細目等を定める政令（平成14年公布・施行）

- ・収用する土地の相当な価格（第1条）
- ・地上権等の目的である土地の相当な価格（第2条）
- ・地上権、永小作権及び賃借権の相当な価格（第3条）
- ・地役権の相当な価格（第4条）
- ・使用借権の相当な価格（第5条）
- ・占有権の取扱い（第6条）
- ・収用する立木・建物等の相当な価格（第7条）
- ・収用する土砂砂れき等の相当な価格（第8条）
- ・収用する漁業権等の相当な価格（第9条）
- ・収用する鉱業権等の相当な価格（第10条）
- ・使用する土地に対する補償（第11条）
- ・空間又は地下のみを使用する場合の補償（第12条）
- ・使用する立木・建物等に対する補償（第13条）
- ・使用する漁業権等に対する補償（第14条）
- ・使用する鉱業権に対する補償（第15条）
- ・修正率の算定方法（第16条）
- ・移転料（第17条）
- ・立木の移植補償（第18条）
- ・用材用の立木の伐採補償（第19条）
- ・営業の廃止に伴う損失の補償（第20条）
- ・営業の休止等に伴う損失の補償（第21条）
- ・営業の規模縮小に伴う損失の補償（第22条）
- ・仮住居に要する費用の補償（第24条）
- ・借家人に対する補償（第25条）

5. 建物の補償

図表3 補償基準による位置付け



※用対基準⇒公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）

5-1 建物等の補償の意義について

一般的に、公共事業にとって必要なものは建物等でなく土地であることから、取得又は使用しようとする土地の上に建物等があるときは、これらに対する適正な移転料を補償し、移転させることを原則としています。

また、建物等の移転を所有者の主観的、個別的な意向を完全に満足させるならば、当該所有者にとっては補償の完全な実現、補填になるといえますが、第三者から見ると公平な補償の観点から疑問となる可能性もあります。

したがって、移転補償の内容と現実には被補償者が行う移転とは、できるだけ同一であることが望ましいが、たとえ異なる場合があっても、公正な補償の実現を図るという補償の性質上やむを得ないことです。

5-2 移転先、移転工法の選定

土地にある建物・工作物等については、民間の不動産取引と違って、移転主義（建物・工作物等を事業地の外に移転させ、建物・工作物等の移転料やその他通損を補償する。）という考え方がとられています。

建物・工作物等の移転については、「通常妥当と認められる移転先」に、「通常妥当と認められる移転方法」（移転工法）によって移転するのに要する費用（移転料）を補償するとされています。（用対連基準第28条第1項）

5-2-1 移転先

移転先については、「構内」と「構外」の2つがあります。

「構内」とは、「残地」のことで、「残地」とは、事業主体が土地所有者の画地（ひとまとまりの土地）の一部しか取得しない場合において、取得しない土地のことを言います。

ただし、残地については、これに加え、残地に隣接する別の用途に利用されていた自己所有地（雑種地、田畑〈転用可〉等）や、残地に隣接する取得が確実な土地等も含んで取り扱うことも可能となっています。

また、「構外」とは、「残地以外」のことです。

移転先の判断については、「構内」と「構外」のいずれかを判断するということであり、構外については、具体的にどこに移転するかは問題になりません。

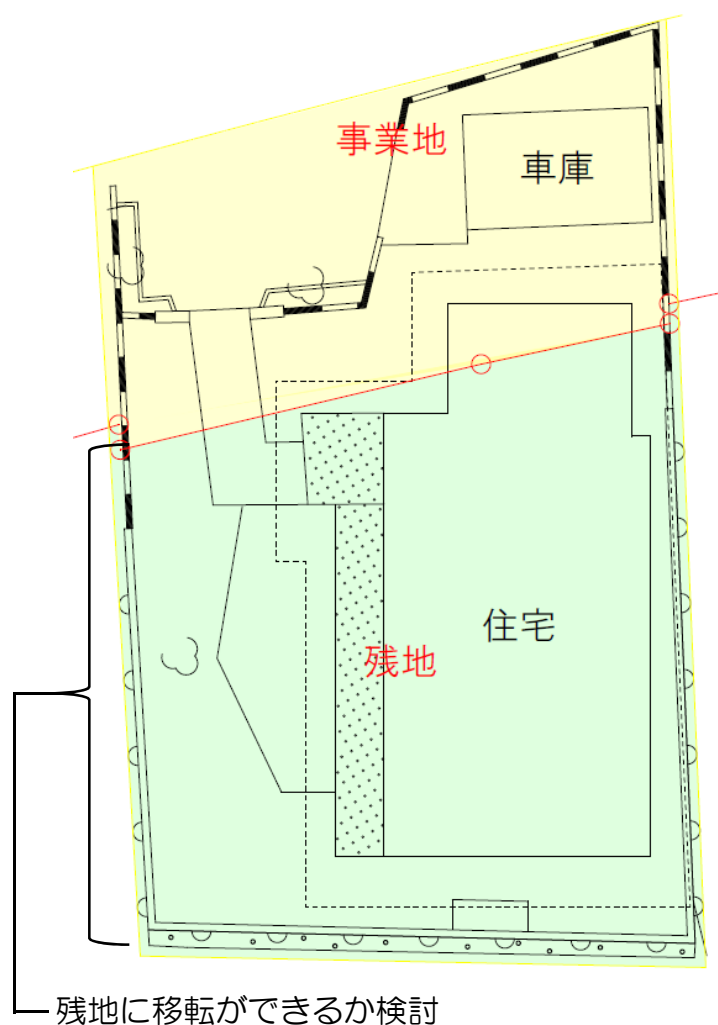
図表4 構内移転と構外移転

構内移転 = 残地内における移転

⇔ 残地がある場合、残地に移転ができるか検討
(構内移転 or 構外移転)

構外移転 = 残地以外への移転

(注) 残地とは⇒事業主体が土地所有者の画地（ひとまとまりの土地）の一部しか取得しない場合における取得しない土地



構内移転が可能かどうかの判断要素として、次のようなものがあります。

(イ) 有形的検討

残地に従前の建物の収容が可能かどうか、また、従前の建物が構造上等において、物理的に移転、改造が可能かどうか等を検討することです。

この検討に当たっては、一般的に次のような調査をあらかじめ行っておく必要があります。

- ① 取得面積、残地面積、漬地面積の割合
- ② 残地の形状、高低差等
- ③ 建物の構造、規模、建築年次、維持保存の状況等
- ④ 土地と建物の位置関係
- ⑤ 土地の利用状況
- ⑥ その他

（ロ）機能的検討

移転しようとする建物がどのような用途に使用され、どのような機能を持っているか、また、改造、分割等をして機能的に著しい支障を与えないかどうか、さらに、支障を与えるとすればどのようにしたら解消できるのか等を検討する。なお、場合によっては、事業に支障とならない建物等をも含めて機能的な検討を行うこともあります。

調査事項は、次のとおりです。

- ① 建物の用途、利用状況
- ② 建物の立地状況
- ③ その他

（ハ）法制上の検討

移転先地において、どのような法律上（行政指導、条例等も含む。）の規制、制約、緩和があるのかの検討が必要です。

調査事項の例を挙げると、次のとおりです。

- ① 建築基準法における建ぺい率、容積率等（公共用地の取得に伴う敷地面積の減少により違反状態となる場合には、既存不適格扱いとする特例があることに注意（建築基準法86条の9））
- ② 消防法の規定を受けた「危険物の規制に関する政令」における保安距離
- ③ 河川法における保全区域の存否
- ④ その他

以上のような検討を行い残地を移転先地と認定した場合において、構内移転の補償総額が構外移転の補償費に残地の価額を加えた合計額を超えるときは、残地を移転先と認定できません。

5-2-2 建物の標準的移転工法

移転工法については、「再築工法」、「曳家工法」、「改造工法」、「復元工法」、「除却工法」の5つがあります。

図表5 移転工法の種類

- ① 再築工法
 - イ) 同種同等建物【構外・構内】
 - ロ) 照応建物【構内】
- ② 曳家工法【構内】
- ③ 改造工法【構内】
- ④ 復元工法【構内・構外】
- ⑤ 除却工法

それぞれの工法の概要と移転料の算定方法は、以下の通りです。

① 再築工法とは、

イ) 同種同等建物（従前の建物と面積、形状が同等の建物）で移転すること。

【構内移転又は構外移転】

ロ) 構内へ照応建物（従前の建物に照応する建物。階数の増加、形状変更、床面積の増加、構造変更、設備の設置など最低限の変更が可能）で移転すること。

【構内移転】

をいいます。

移転料の算定方法は、

イ) については、「建物の現在価額＋運用益損失額＋取り壊し工事費－発生材価額」

ロ) については、「同種同等建物の構内再築移転料（建物の現在価額＋運用益損失額）＋照応建物に伴う増加費用＋取り壊し工事費－発生材価額」

です。「運用益損失額」とは、次のとおり定義されています。

(a) 建物は、耐用年数満了時に当該建物の所有者の費用負担に基づき建て替えられるものであり、この費用は通常、自己資金（積立額）又は借入れ金で賄われている。

(b) 公共事業に伴い建物が支障となる場合は、一般の建物の建て替えとは異なり建て替える時期の大部分が耐用年数満了前であるという点に相違がある。

(c) 建替えの資金は、現実には前記(a)のとおり積立金又は借入金等であるが、通常建物所有者がとるであろう行動は、耐用年数満了時の建替えを考慮し、建

物の償却と見合う金員を積み立てていることとし、この金員とは公共事業で移転する時期における当該建物の現在価額と建築費との差額であると位置づけた。

- (d) 建物所有者が公共事業に伴い建替えするためにあたっては、公共事業の施行者から補償される建物の現在価額に、通常積み立てているであろう金員を加えれば建て替え（建築）ができることとなる。

しかしながら、積み立てられていたとする金員である自己資金は、本来であれば耐用年数満了時の通常の建て替えの時期までの間運用することのできた金員であり、これらの金員の支出は同様の建物で公共事業による移転対象とならないものとの間に不公平となり、経済的損失が発生することとなる。

- (e) 公共事業により耐用年数満了時前の建物を移転させる場合には、この損失が生じないように補償額を算定することとし、具体的には、積立金（推定再建築費－現在価額）について、残耐用年数間運用すれば得られたであろう金員（補償は一括前渡しであるので当該金員（運用価額）の前価額となる。したがって、積立額を上回ることはいずれもない。）を補償するもので、これを「運用益損失額」と定義したものである。

- ② 「曳家工法」とは、構内へ曳家（ひきや）により移転すること【構内移転】をいいます。

移転料の算定方法は、「曳家工事費＋補修工事費」です。

- ③ 「改造工法」とは、建物のうち事業地にかかる部分を切り取り、構内で残存部分を一部増改築して従前の機能を維持すること【構内移転】をいいます。

移転料の算定方法は、「切取り工事費＋切取り面補修工事費＋残存部の一部増改築費－発生材価額」です。

- ④ 「復元工法」とは、文化財保護法の指定建築物等の場合に、建築物を原形で復元すること【構内移転又は構外移転】をいいます。

移転料の算定方法は、「解体工事費＋運搬費＋復元工事費－発生材価額」です。

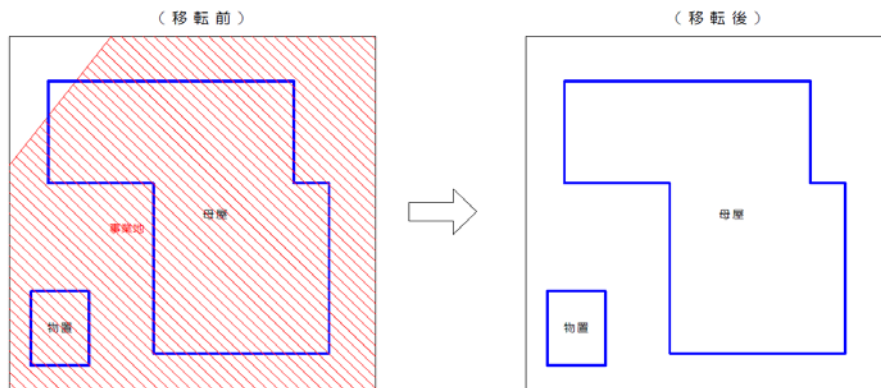
- ⑤ 「除却工法」とは、建物のうち事業地にかかる部分等（例：ひさし、土間）が用途・機能上、重要でない等の場合に、当該部分を除却すること【構内】、または、荒廃した建物等の場合に、建物を除却することをいいます。

移転料の算定方法は、

- ・一部除却については、「切取り部分の現在価額＋切取り工事費＋切取り面補修工事費－発生材価額」
 - ・全部除却については、「建物の現在価額＋取壊し工事費－発生材価額」
- です。

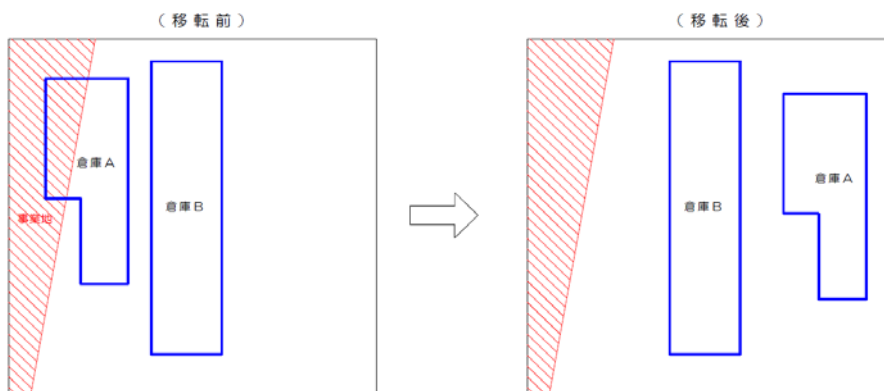
図表6 標準的な移転工法図

①-1 再築工法（構外）



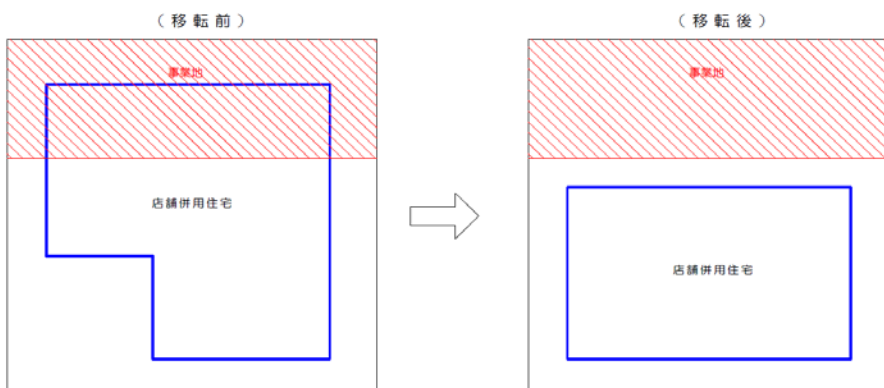
構外再築工法は、残地以外の土地に従前と同種同等の建物を建築することから、仮住居を経由せず、再築建物に移転することになります。

①-2 再築工法（構内）



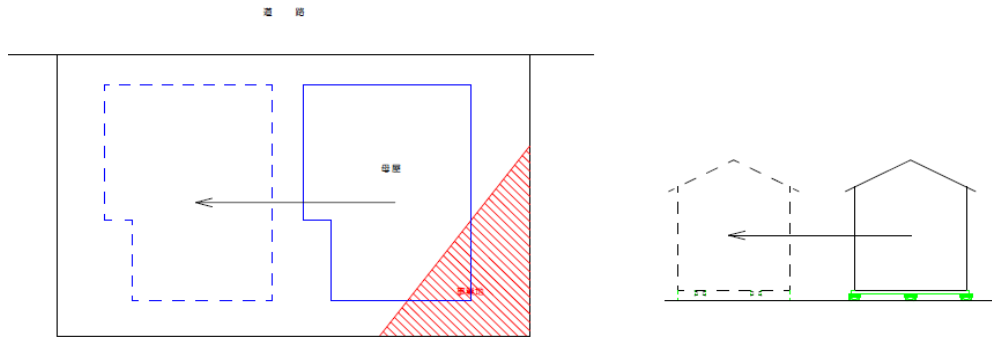
構内再築工法（同種同等）は、残地に従前と同種同等の建物を建築する工法。
条件：残地に従前の平面形のまま再配置が可能であること。

①-3 再築工法（構内）



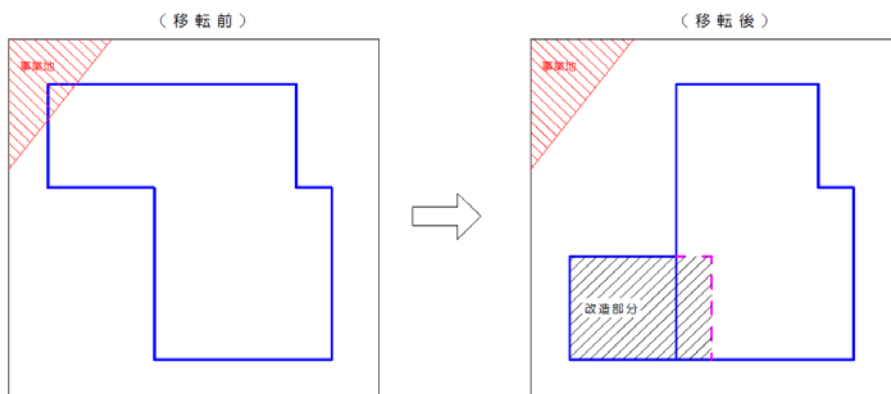
構内再築工法（照応建物）は、残地に従前の建物に照応する建物を建築する工法。
従前の建物が同種同等な形状面積では残地に入らないケース。

② 曳家工法（構内）



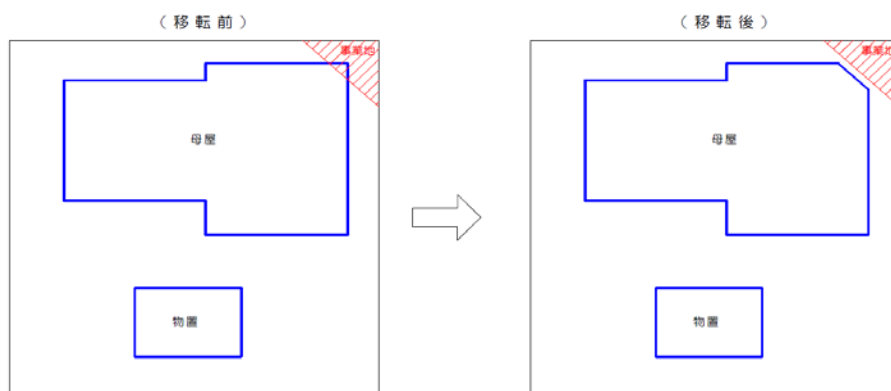
曳家工法（構内）は、残地が十分あり、従前の土地と残地との間に障害物又は著しい高低差のない場合で、曳家後の敷地と建物等の関係、建物の構造及び用途、建物の部材の希少性の程度等を勘案して、建物を曳家することが合理的と認められる場合に採用する工法。

③ 改造工法



建物の一部を残地内で一部増改築して従前の機能を維持する工法。

④ 除却工法



切取り部分は、一般的に、ひさし、土間、押入、納戸、付属物置等の建物の一部であって、当該建物全体に比較してわずかであること。機能、用途上も重要部分でなく切り取っても従前の用途にほとんど影響がないこと。及び、仮住居補償の対象にならないこと。

5-2-3 移転先・移転工法の選定において対象となる建物の範囲

移転先・移転工法の選定において対象となる建物の範囲は、基本的にはひとつの建物です。

ただし、従前の建物が複数の用途に供せられている場合には、ひとつの建物でなく、用途ごとに移転先・移転工法が選定できるものとされています。

また、建物等の配置により建物等が分割されて、一部が構外移転になるような場合であっても、建物等の全部を構外移転しなければ従来の利用が著しく困難になるときは、建物の所有者の請求により建物等の全部を構外移転することができるものとされています。

5-2-4 移転先・移転工法の具体的な選定方法

移転先・移転工法については、基本的に図表7のとおり、各段階を経て、選定されていきます。これは、客観的に、通常妥当と認められる移転先・移転工法（用対連基準第28条第1条）を選択するもので、建物所有者の希望や意志によって影響を受けるものではありません。もっとも、選択された移転先・移転工法により算定された補償金をどう使うのかは、建物の所有者の自由です。（想定補償主義 図表8）

まず、先に述べたように、複数用途建物、関連移転を含め、移転を検討すべき建物の範囲を確定したうえで、文化財保護法等の指定建物か、除却が可能か、残地がないか、順に確認し、YESなら、それぞれ、曳家工法または復元工法（構内・構外）、除却工法、再築工法（構外）となります。

残地がないかについてNOなら、残地において、有形的・機能的・法制的に、可能な移転工法を、再築工法（同種同等建物）、再築工法（照応建物）、曳家工法、改造工法から選択します。有形的とは、配置・構造の面で物理的・技術的に移転が可能かという観点、機能的とは、従前の建物の機能が失われないかという観点、法制的とは、建築基準法をはじめ各種法令上移転が可能かという観点です。選択肢がなければ、再築工法（構外）となります。

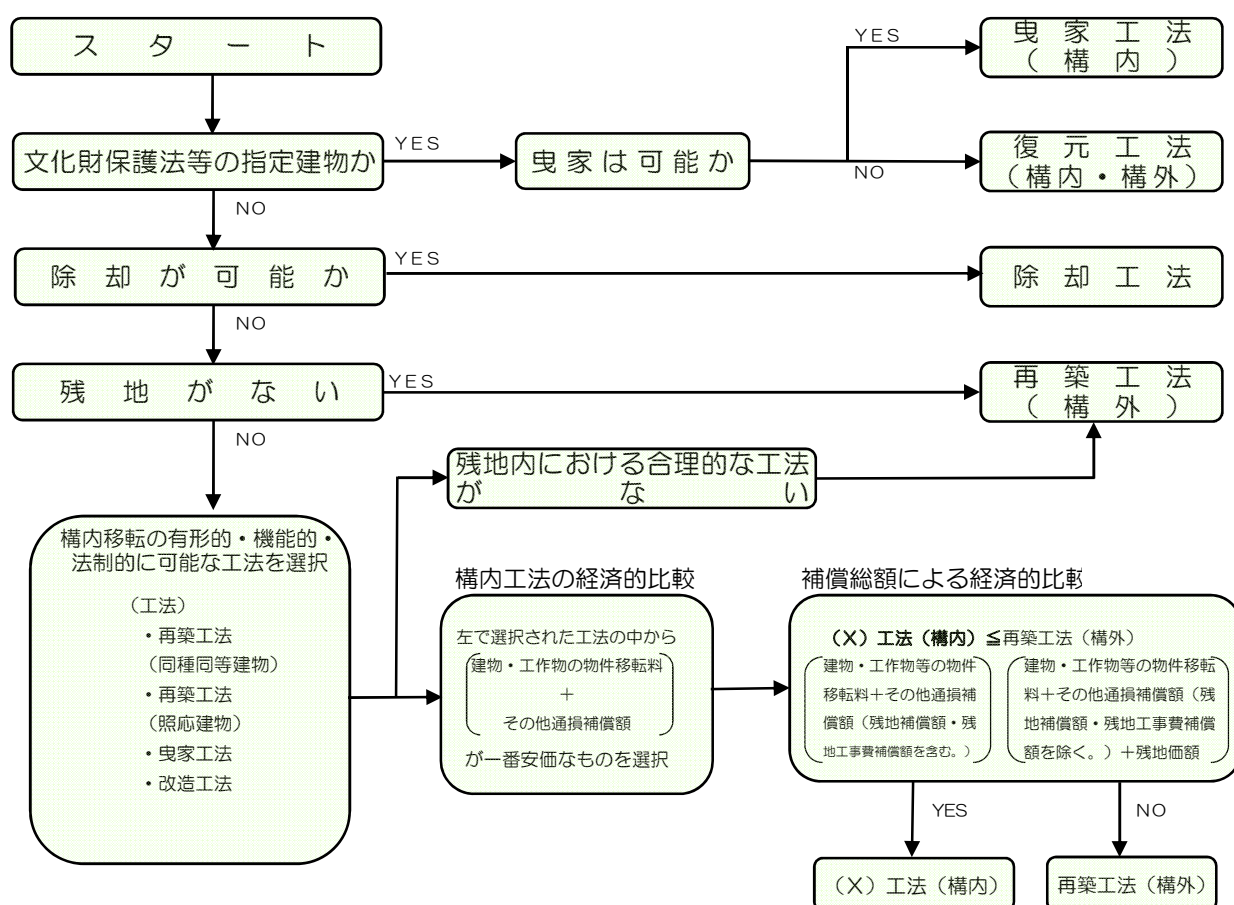
構内移転工法の選択肢が複数ある場合は、次に、その中で経済的に「建物・工作物等の物件移転料＋その他通損補償額」が一番安価なものを選択します。この比較では、建物の移転料だけでなく、工作物等の物件移転料、その他通損補償額まで算定しなければいけません。

構内移転工法の中で一番適切なものを一つ選択できれば（X工法（構内））、次は、再築工法（構外）との経済比較を行います。具体的には、（X工法（構内））の「建物・工作物等の物件移転料＋その他通損補償額＋残地補償額・残地工事費補償額（残地価

額が上限）」と、再築工法（構外）の「建物・工作物等の物件移転料＋その他通損補償額（残地補償額・残地工事費補償額を除く。）＋残地価額」を比較して、前者が後者以下なら、（X）工法（構内）、後者が前者を下回るなら、再築工法（構外）となります。

なお、再築工法（構外）は、補償額の内訳として、「残地補償額・残地工事費補償額」に代えて、「残地価額」を用いています。再築工法（構外）では、必ずしも残地を取得するわけではありませんが、土地収用において土地所有者から残地の買取り請求があれば、認められることも多いことも踏まえ、残地において生活・生産活動等の機能維持が図られるような取扱いになっています。

図表7 移転先・移転工法の決定の流れ



図表8 想定補償主義（損失補償基準要綱第24条等、用対連基準第28条等）

- 従前の土地・建物等の状況に基づき、通常妥当な補償内容・補償額を想定し、算定する。
- 事後後に、実際かかった実費で清算することはない。
- （例えば、建物の移転料については、通常妥当と認められる移転先・移転工法を想定し、算定する。）

6. 工作物の補償

工作物（建物の推定再建築費の対象となっているものは除く。）の移転料については、建物の移転料に準じて算定することとされています。

工作物の移転工法として、もっぱら想定されるのは、復元（解体移築）工法と再築工法（建物と同様のもの）です。

移転工法の選定については、基本的には、再築工法のみが可能な場合はそれにより、復元工法、再築工法とも可能な場合には、建物と同様に、補償額が安価な方を選択します。

7. 庭木等の補償

庭木等（鑑賞上の価値、防風・防雪等の効用がある立木）については、「移植」と「伐採」という2つの補償の方法があります。

「移植」とは、庭木等を掘り起し、事業地の外に運び出して、植え付けることです。

移植の補償額は、「移植費＋枯損等による通常生じる損失」で算定です。

「枯損等による通常生じる損失」とは、「樹価×枯損率」で算定します。

「伐採」とは、庭木等を伐採して、事業地の外に運び出すことです。伐採の補償額は「樹価＋伐採除却費－発生材価格」です。補償の内容から分かるとおり、名称は、伐採補償ですが、建物の再築工法と同様、同種同等の庭木等を新しく植えることを可能にする補償です。

移植補償か伐採補償かの選定については、基本的には、伐採のみが可能な場合はそれにより、移植、伐採とも可能な場合には、補償額が安価な方を選択します。

なお、庭木等以外の用材林、薪炭林、収穫樹、竹林といった収益を生む立木については、別途、具体的な補償基準が定められています。

8. その他通損の補償

公共用地取得に伴って、建物、工作物等の移転が必要な場合に、これらの移転料のほかに通常生じる損失に対する補償を「その他通損補償」と呼んでいます。

具体的には、営業補償、残地補償、のほか、主なものとして、動産移転料、仮住居補償、家賃減収補償、借家人補償、改葬補償、祭し料補償、移転雑費補償、消費税等相当額の補償があります。

なお、特殊なものとして、農業補償、漁業権の消滅等による通損補償等があります。また、この他にも、バスケット・クローズ的な規定があり、権利者について通常生じる損失は、憲法第29条第3項の趣旨を踏まえ、全て補償できることとなっています。

図表9 「その他通損補償」（営業補償、残地補償を除く。）の主要事項

- (1) 動産移転料・・・引っ越し費用
- (2) 仮住居補償・・・仮の住まいの確保・使用に要する費用
- (3) 家賃減収補償・・・家賃に減（欠）収が生じる場合の大家への補償
- (4) 借家人補償・・・賃借人への敷金礼金、家賃差の補償
- (5) 改葬補償・・・墳墓の改葬に要する費用の補償
- (6) 祭し料補償・・・供養、祭礼等の儀式に要する費用の補償
- (7) 移転雑費補償・・・移転先選定、法令上の手続き等に要する費用の補償
- (8) 消費税等相当額の補償

8-1 動産移転料

動産移転料とは、引越し費用のことで、「屋内動産」、「一般動産」、「特殊動産」に区分して、それぞれ費用を算定します。

「屋内動産」とは、居住用家財、店頭商品、事務用什器等の動産で通常の引越し荷物として取扱うことが適当なものをいいます。

「一般動産」とは、木材、砂利、庭石、鉄鋼、据え付けをしていない機械器具等の動産で、それぞれのスペックを基に算定することが適当なものをいいます。

「特殊動産」とは、ピアノ等で屋内動産・一般動産として取り扱うことが適当でないものをいいます。

なお、仮住居補償がある場合には、「現住居→仮住居先」、「仮住居先→移転先」の2つの動産移転料の合計になります。

8-2 仮住居補償

仮住居補償とは、建物居住者（建物所有者、または、借家人）が、構内移転に際して、移転先の建物の工事が完成するまでの間、一時的に仮住まいが必要な場合に、仮住居の確保・使用に通常生じる費用を補償するものです。

また、併せて、構内移転に際して、移転先の建物の工事が完成するまでの間、動産を他に一時的に保管する必要がある場合には、保管に要する費用（倉庫代等）も補償します。

8-3 家賃減収補償

家賃減収補償とは、マンション・アパート等の構内移転に際して、貸主（大家）が建物移転期間中、家賃を得ることができない場合に、その損失を補償するものです。

8-4 借家人補償

借家人補償とは、移転に伴い借家の継続が困難な場合に、借家人が同様の新たな借家を借りるために通常要する費用（礼金・敷金等の一時金、家賃差額）を補償するものです。

この場合の借家が継続が困難かの判断については、家主と借家人の主観的な判断でなく、客観的に判断すべきものとされており、基本的には、再築工法、除却工法等により建物の取り壊しを行う場合には継続が困難と判断され、また、曳家工法等により建物を壊さずに構内移転する場合には継続が困難でないと判断されます。

8-5 改葬補償

改葬補償とは、墳墓等の改葬を行う場合に、遺骨等の移転のために通常要する費用を補償するものです。なお、墓石、柵垣等については、工作物の移転料として補償し、また、弔い料については、祭し料で補償します。

8-6 祭し料補償

祭し料補償とは、神社、仏閣等の宗教上の施設を移転する場合、墳墓の改葬を行う場合に、供養、祭礼等の宗教上の儀式を行うために通常要する費用を補償するものです。

8-7 移転雑費補償

移転雑費補償とは、動産移転料、仮住居補償等以外で、支出が予想される以下のような細かい費用を補償するものです。

- ・ 移転先等の選定に要する費用
- ・ 法令上の手続に要する費用
- ・ 移転先通知費、移転旅費等の雑費
- ・ 就業不能による損失

8-8 消費税等相当額の補償

補償に関連して消費税等（消費税と地方消費税）が課税される場合には、消費税等、または、消費税相当額を補償します。

9-2 調査対象物件



番 号	1	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

木造二階建 住居

附帯工作物



番 号	2	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

木造二階建 住居

附帯工作物



番 号	3	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

木造二階建 住居

附帯工作物



番 号	4	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

木造二階建 住居

附帯工作物



番 号	5	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

附帯工作物

立竹木



番 号	6	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

立竹木



番 号	7	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

附帯工作物

駐車スペース



番 号	8	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

一般動産(屋内)



番 号	9	撮影日	H27.2.12
業 務 名	物件調査業務委託(道整・再復)		
所 在 地	〇〇郡〇〇町〇〇 地内		

一般動産(屋外)

9-3 建物等配置図



9-4 移転工法及び残地移転要件の検討

《移転工法及び残地移転要件の検討書》

1. 目的の要旨

本件は、〇〇県が施行する「〇〇〇〇線道路整備事業」に伴い、支障となる建物・工作物の配置及び関連性を調査し、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」等に則り、適切な補償費を算定する。

2. 調査物件と権利者の表示

所在地 〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇

物件所有者 住所：〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇

氏名：補償 太郎

土地所有者 氏名：補償 太郎

3. 建物の概要

(〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇)

棟番号	所在	種別	構造	床面積 (㎡)		建築時期
1	〇〇	居宅	木造2階建	1階	101.02	昭和55年6月
				2階	44.71	
				計	145.73	建築面積105.99㎡ 延床面積145.73㎡

4. 工作物等の概要

種類	番号	種類・名称	単位	数量	備考
工作物	1	700形材両開き門扉	ヶ所	1.00	
	2	700形材片折れ片開き門扉	ヶ所	1.00	
	3	大谷石積角門柱	ヶ所	2.00	
	4	大谷石積塀A	m	8.85	
	5	大谷石積塀B	m	9.10	6.96+2.14
	6	大谷石積塀C	m	6.31	2.14+4.17

種類	番号	種類・名称	単位	数量	備 考
工作物	7	大谷石積塀D	m	1.80	
	8	大谷石積塀E	m	0.90	
	9	大谷石積塀F	m	5.17	
	10	土間コンクリート叩き	m ²	38.97	
	11	車止めポール	ヶ所	2.00	
	12	角パイプフェンス	m	8.80	
	13	角パイプフェンス	m	1.80	
	14	角パイプフェンス	m	14.27	
	15	角パイプフェンス	m	1.00	
	16	角パイプフェンス	m	3.05	
	17	角パイプフェンス	m	10.00	
	18	鉄平石張	m ²	9.64	
	19	花壇縁石	m	7.61	
	20	組立物置	ヶ所	1.00	
	21	組立ガレージ	ヶ所	1.00	
	22	庭石	式	1.00	
	23	砂利敷	m ²	55.02	
	24	電話	式	1.00	
立竹木			式	1.00	庭木
動 産			式	1.00	

5. 敷地の利用状況

本件対象地は、〇〇町役場の東約1.5kmに位置し、敷地南面を県道〇〇〇〇線に約15.2mで接面する奥行き約20.1m～24.8mの面積が326.72m²の住宅敷地である。近隣は、木造一般住宅や店舗・事務所などが混在する既成市街地である。

本件対象地は、〇〇〇〇氏が宅地として利用している。敷地内中央北西寄りに木造2階建の居宅：棟1を配置している。建物は、〇〇〇〇氏を世帯主として家族2名が居住し利用している。建物は新築時から現在まで増築や特別な修繕箇所はない。

敷地は、7mに形材フェンスや大谷石積塀、7mに形材フェンスで囲われ、道路から建物玄関まで花こう岩敷の

アプローチが設置されている。

敷地の東側は、築山と植栽スペースとして利用し、敷地の南西に鉄骨ガレージを配置している。自家用車は普通車1台、軽自動車1台を保有しており、鉄骨ガレージに普通自動車1台分の駐車スペースを確保し、敷地東南角に軽自動車1台分の駐車スペースを確保している。

6. 買収状況と支障物件

地番	地目	買収面積	残地面積	敷地面積	買収率	備 考
〇〇	宅地	108.82㎡	217.90㎡	326.72㎡	33.30%	建物、工作物 立竹木、動産

本件事業により、字〇〇は33.3%が道路用地として取得され、残地は台形の画地となる。

直接支障となるのは、木造二階建・居宅と敷地地内の工作物、立竹木及び動産である。

7. 営業補償の有無

なし。

8. 法制上の検討

① 法規制

イ. 用途指定 第一種住居地域

ロ. 防火指定 無指定

ハ. 建築基準法

建ぺい率 60%

容 積 率 200%

② 従前地に対する法規制の検討

建ぺい率・容積率

建ぺい率＝建築面積105.99㎡÷敷地面積326.72㎡＝32.44%＜80%（適合）

容 積 率＝延床面積145.73㎡÷敷地面積326.72㎡＝44.60%＜200%（適合）

③ 残地に対する法規制の検討

下記の算式から対象建物が残地に存する場合は建築基準法に適合する。

建ぺい率＝建築面積105.99㎡÷残地面積217.90㎡＝48.64%＜80%（適合）

容 積 率＝延床面積145.73㎡÷残地面積217.90㎡＝66.88%＜200%（適合）

9. 合理的な移転工法の検討

従前は建物・工作物等が一体の住宅として使用されており、移転先においても機能を継続し得るよう適切な移転工法を採用し、これに基づく適正な補償額算定を行う。

残地面積217.90㎡（66坪）と住宅敷地としては若干手狭ではあるが、法制上の検討から残地が移転先として十分考えられる。

本件事業により、建物等が直接支障となるため、当該建物を残地内に再配置することができるかを検討する。

移転先認定フロー（案）〔土地を取得する場合（営業補償なし）：細則第15〕による検討を行う。

（１）支障部分が建物の一部で、重要な部分でなく、除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合又は建物を再現する必要がないと認められるか。

⇒ 直接支障となるのは、居宅として必要不可欠なインフラであり再現する必要がある。

また、県道と建物の間は駐車スペースとして密度高く利用されており再現する必要がある。

NO (2)の要件へ

（２）残地があるか。

⇒ 買収率が33.3%で残地はある。

YES (3)の要件へ

（３）文化財保護法等に指定された建物であるか。

⇒ 一般的な建物であり、指定された建物ではない。

NO (5)の要件へ

（５）建物が複数の用途に供されているか。

⇒ 建物は、住宅の用途に供されている。

NO (7)の要件へ

（７）曳家移転できるスペースがあるか。

⇒ 残地において曳家するスペースは無く、曳家工法は採用できない。

NO (9)の要件へ

（９）改造工法により従前の建物に照応する建物を再現できるか。

⇒ 改造工法は、建物の一部を切り取り、残地内で残存部分を一部改築し又は増築することにより、従前の機能が維持できると認められるときに採用する工法である。

本件の場合、施工範囲が従前建物面積の大半を超えることが想定され、改造工法としての合

理性を欠くことから認定できない。

NO (10)の要件へ

(10) 構内再築工法により従前の建物と同種同等又は照応する建物を再現できるか。

⇒ 構内再築工法は、従前の建物形状では残地に建築できないときは全面的な間取り等の変更をすることにより、従前の機能を確保できる場合も採用できる工法である。

ア) 従前の建物と同種同等の建物を再現

本件の場合、残地において従前の利用環境を再現する余裕はなく採用できない。

イ) 従前の建物に照応する建物を再現

本件の場合、全面的に間取り等を変更させ、従前の面積、形状と同様な建物を再配置し従前の利用機能を維持することが可能である。

10. 合理的な移転工法の認定

当該事業における土地の取得後においても、法制的に問題なく従前建物等の価値及び生活機能等を移転先で確保することができると判断し、通常妥当な移転工法として構内再築工法を認定した。

当該敷地の全てが移転対象となることから、構外再築工法との費用比較を行うものである。

工法別移転補償費比較表

移転工法 補償項目	構内再築工法	構外再築工法
建 物	21,894,788	22,845,185
工作物	4,258,602	5,085,897
立竹木	1,359,568	1,491,480
動 産	1,063,152	568,836
仮住居	799,554	
移転雑費	3,601,491	3,474,658
合 計	32,977,155	33,466,056

構内工法 32,977,155 < 構外工法 33,466,056

以上の有形的検討、機能的検討、法制上の検討及び経済的合理性の検討から、残地において従前の建物に照応する建物を建築し、従前の機能及び利用環境を再現する構内再築工法を以って移転工法と認定するものである。

1 1. 補償額算定方法

(1) 建物移転料

- ・ 構内再築（照応建物）工法とする。
- ・ 建築年月は建物登記記録から確認した。

(2) 工作物移転料

- ・ 構内移転工法とする。
- ・ 原則として、復元と再築費の経済比較を行い、復元が困難な工作物は減耗控除した再築費を計上した。
- ・ 工作物の設置時期は、所有者から聞取り確認した。

(3) 立竹木移転料

- ・ 構内移植工法とする。

(4) 動産移転料

- ・ 構内移転工法とする。
- ・ 仮住居移転を加算する。

(5) 仮住居補償

- ・ 構内再築工法の移転に要する期間の仮住居費用を補償する。
- ・ 標準家賃は近隣の賃貸事例から算出した。

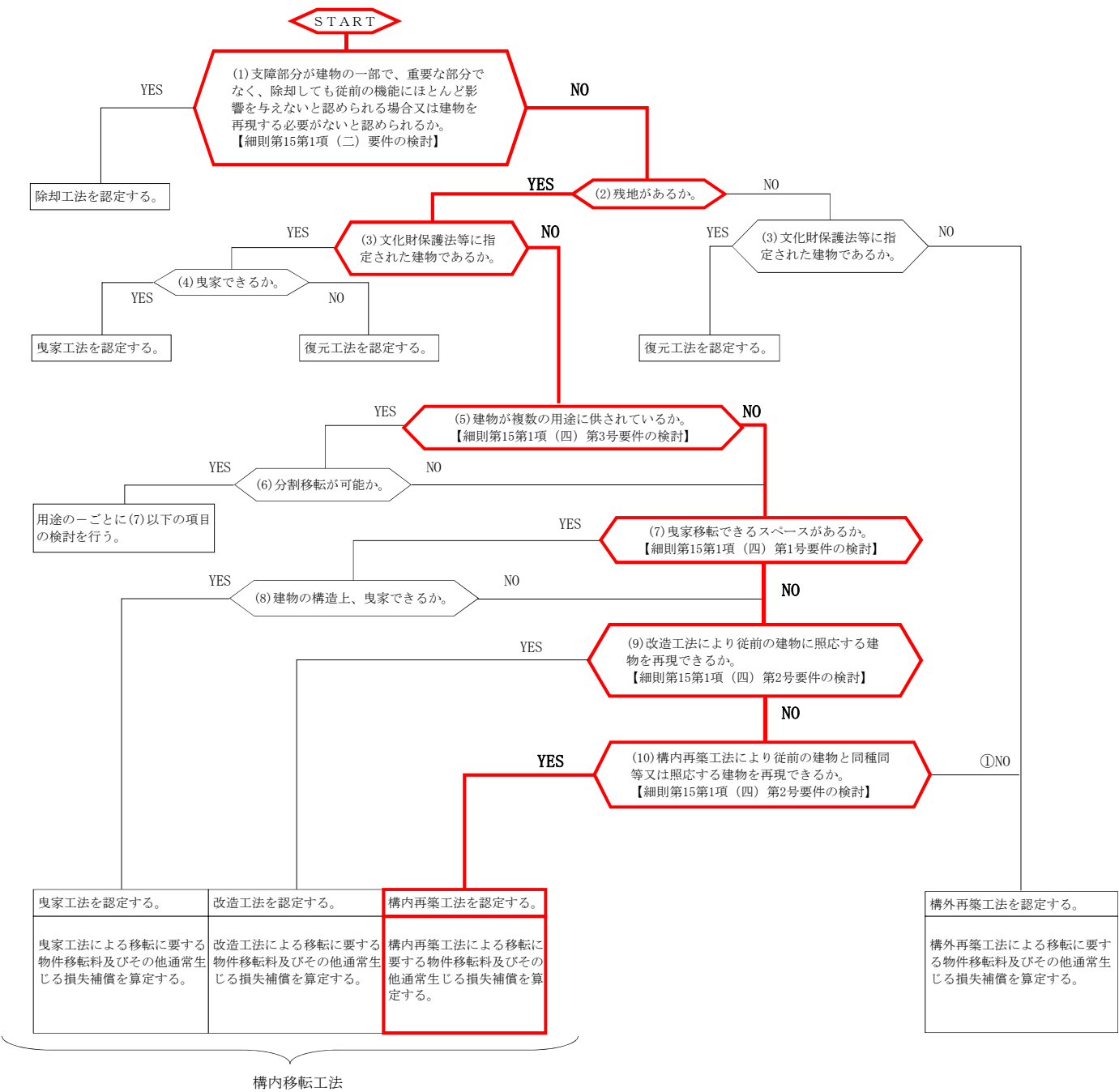
(6) 移転雑費補償

- ・ 土地等の取得に伴い建物等を移転する場合に必要と認められる費用を補償する。

9-5 移転先等認定フロー

移転先等認定フロー（案）〔土地を取得する場合（営業補償なし）：細則第15〕

調査番号 2 補償 太郎



9-6 移転計画案検討資料

様式第94号

移転工法（計画）案検討概要書

項 目	A 案	B 案	C 案
移 転 計 画 の 概 要 (建 物 、 機 械 設 備 等 の 移 転 方 法 及 び 移 転 期 間)	従前の建物と同種同等の建物を再現する構内再築工法。 敷地内の建物、工作物、立竹木及び動産が移転対象となる。 標準移転期間は、北側擁壁の工事を含め約6.5ヶ月。	従前の建物に照応する建物を建築する構内再築工法。 敷地内の建物、工作物、立竹木及び動産が移転対象となる。 標準移転期間は、約5.0ヶ月。	従前の建物に照応する建物を建築する構内再築工法。 敷地内の建物、工作物、立竹木及び動産が移転対象となる。 標準移転期間は、約5.0ヶ月。
移 転 計 画 の 特 徴 (メ リ ッ ト)	建物について従前の利用環境を再現できる。	建物について従前の利用環境を概ね再現できる。	建物について従前の利用環境を再現できる。
移 転 計 画 の 問 題 点 (デ メ リ ッ ト)	民法第234条（境界線付近の建築の制限）を確保できない。従前の屋根形状の変更が必要となり、入母屋屋根の景観を保てなくなる。 建物以外の敷地の有効活用が困難となる。	居室の一部（ボイラー室、洗面脱衣室及び浴室）が若干手狭となるなど、居室面積の増減が多くなる。 建物以外の敷地の有効活用が困難となる。	植栽スペースが若干手狭となる。
移 転 費 用 概 算 額	34,530,000	32,230,000	32,970,000
総 合 判 断	△	○	◎

移転工法（計画）各案の比較表

項 目	A 案	B 案	C 案
移 転 対 象 建 物 の 範 囲 及 び 移 転 の 方 法 （ 補 償 建 物 の 棟 数 面 積、概 算 額、そ の 他 ）	棟1 木造2階建・居宅 構内再築工法(同種同等)	棟1 木造2階建・居宅 構内再築工法(照応建物)	棟1 木造2階建・居宅 構内再築工法(照応建物)
主 たる 工 作 物 （ 機 械 設 備 等 ） の 移 転 範 囲 及 び 方 法 （ 機 種 名、概 算 額、そ の 他 ）	門柱、門扉、塀及び築山等 北側擁壁対象	門柱、門扉、塀及び築山等	門柱、門扉、塀及び築山等
敷 地 内 の 動 線 （ 駐 車 場、緑 地、原 料 製 品 等 の 置 場 面 積 ） の 確 保 状 況	敷地内に駐車場二台分確保	敷地内に駐車場二台分確保	敷地内に駐車場二台分確保
営 業 補 償 等 に 係 る も の （ 休 業 す る 部 門 補 償 概 算 額、そ の 他 ）			

計画概要表（検討資料）

整理番号	2	検討月日	平成27年3月5日	検討者	補償業務管理士 川戸 浩美		
所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇			用途地域	第一種住居地域	建ぺい率	60%
土地所有者	補償 太郎			容積率	200%	その他	
建物所有者	補償 太郎			家族人員	2名	占有者	
建物の構造概要		一階面積	二階面積	三階面積	延べ面積	主たる用途	
(1) 木造2階建 居宅		101.02	44.71		145.73	居 宅	
(2)							
(3)							
(4)							
計							
敷地面積(A)	326.72	事業用地率 (B) / (A)	33.30%		特記事項		
事業用地 面積 (B)	108.82	残地建築 可能面積	130.74				
残地又は建築 可能面積(C)	217.90	建築可能 延べ面積	435.80				
営 業 の 実 態							
業 種		基 本 額	収 益	円			
従 業 員 数			給 料	円			
一 ヶ 月 の 売 上 げ			固 定 経 費	円			
			計	円			
検討結果							

計画概要表

所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇			敷地面積等	217.90㎡	特記事項	項
建物所有者	補償 太郎			1. 残地実測図 2. 図上求積 3. その他 []		用途に係る機能のもの	
土地所有者	補償 太郎						
道路関係	計画道路等	県道 〇〇〇〇線					
		郡・区・私	m			建物の全てが居住用として利用されている。	
	敷地に接面する道路	42条2項	年月日				
		道路	路(第号)				
		道路後退距離			m		
建築基準法関係	都市計画	区域内・区域外・市街化区域・市街化調整区域			構造に係る基礎のもの		
	区域・地区	第一種住居専・第二種住居・住居・近隣商業・準工業・工業					
		工業専用・等別用途地域()無指定					
		高度地区()種・美観地区・風致地区等()種					
	防火指定	防火・準防火(無指定)			設備に係るもの	公共水道設備 排水設備 衛生設備:浄化槽(7人槽) 花こう岩敷 土間コンクリート叩き	
	22・23条指定区域	防火しなければならぬ範囲					
	建ぺい率	(60) %	敷地に二以上の地域・地区のある場合()%				
	角地適用	有・無(条件)					
	容積率	(200) %	敷地に二以上の地域・地区のある場合()%				
	関係	絶対高	有・無() m			その他	玄関ポーチ、ガレージ、組立物置
建築協定		有・無()					
壁面後退		有・無()					
斜線							
北側斜線 隣地斜線 道路斜線 (図示)							

注 計画道路等は、用地買収によって新設道路又は河川等を言う。

計画概要比較表

項 目		A 案	B 案	C 案
敷地面積 m ² (217.90)	建ぺい率 (60 %)	52.50 %	46.42 %	60 %
	容積率 (200 %)	66.88 %	66.88 %	40.34 %
	建物 (計画) 延べ面積	145.73 m ²	145.73 m ²	145.73 m ²
	面積増減率	0.00 m ² (%)	0.00 m ² (%)	0.00 m ² (%)
建築基準法その他法令上の問題点		特になし	特になし	特になし
平面計画上のメリット及びデメリット メリット = (M) デメリット = (D)		(M) 建物形状が従前と同じ。	(M) 建物平面計上が整形。	(M) 居室面積の増減を最小限にとめられる。
		(D) 屋根形状の切取改造が必要。 附帯工作物及び植栽スペースが手狭となる。	(D) 附帯工作物及び植栽スペースを再現することが困難となる。	(D) 敷地は若干手狭になるが、従前利用環境を再現できる。
総合判断				
判定		△	○	◎

面 積 比 較 表

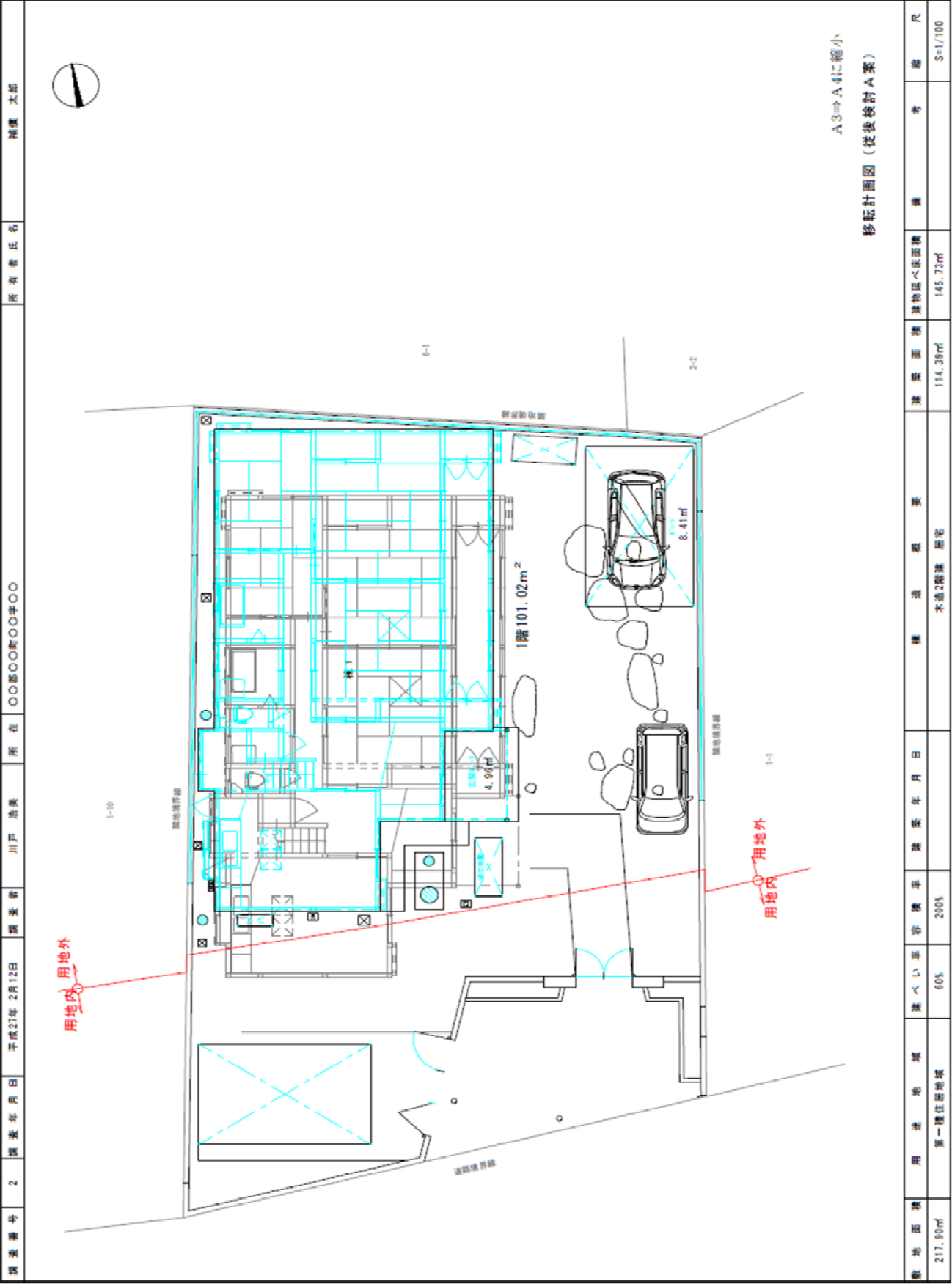
建物 No.	現 状 建 物			A 案			B 案			C 案			備 考
	階	室 名	面 積	階	面 積	増 減	階	面 積	増 減	階	面 積	増 減	
1	1	1.玄関	5.514	1	5.514	0.000	1	4.968	-0.546	1	4.968	-0.546	
	1	2.廊下	9.654	1	9.654	0.000	1	13.230	3.576	1	11.028	1.374	
	1	3.ボイラー室	2.484	1	2.484	0.000	1	1.656	-0.828	1	2.484	0.000	
	1	4.物入	0.828	1	0.828	0.000	1	0.828	0.000	1	0.828	0.000	
	1	5.押入	0.828	1	0.828	0.000	1	0.828	0.000	1	0.828	0.000	
	1	6.踏込1	0.273	1	0.273	0.000	1	0.828	0.555	1	0.273	0.000	
	1	7.トイレ	1.383	1	1.383	0.000	1	1.656	0.273	1	1.383	0.000	
	1	8.洗面化粧室	3.312	1	3.312	0.000	1	3.726	0.414	1	3.312	0.000	
	1	9.浴室	3.312	1	3.312	0.000	1	3.726	0.414	1	3.312	0.000	
	1	10.ダイニングキッチン	16.562	1	16.562	0.000	1	16.562	0.000	1	16.562	0.000	
	1	11.押入	1.242	1	1.242	0.000	1	2.484	1.242	1	1.656	0.414	
	1	12.広縁	9.937	1	9.937	0.000	1	6.078	-3.859	1	6.624	-3.313	
	1	13.押入	1.242	1	1.242	0.000	1	1.656	0.414	1	1.656	0.414	
	1	14.和室8帖1	13.249	1	13.249	0.000	1	13.249	0.000	1	13.249	0.000	
	1	15.踏込2	1.110	1	1.110	0.000	1	1.110	0.000	1	1.110	0.000	
	1	16.置場	1.110	1	1.110	0.000	1	1.110	0.000	1	1.110	0.000	
	1	17.和室8帖2	13.249	1	13.249	0.000	1	13.249	0.000	2	13.249	0.000	
	1	18.押入	1.656	1	1.656	0.000	2	1.656	0.000	1	1.656	0.000	
	1	19.床の間	1.656	1	1.656	0.000	2	1.656	0.000	1	1.656	0.000	
	1	20.和室6帖1	9.937	1	9.937	0.000	2	9.937	0.000	2	9.937	0.000	
	1	21.押入	1.656	1	1.656	0.000	2	1.656	0.000	2	1.656	0.000	
	1	22.階段室	0.828	1	0.828	0.000	2	0.828	0.000	1	0.828	0.000	

面 積 比 較 表

建物 No.	現 状 建 物			A 案			B 案			C 案			備 考
	階	室 名	面 積	階	面 積	増 減	階	面 積	増 減	階	面 積	増 減	
	2	23.階段ホール	4.140	2	4.140	0.000	2	6.624	2.484	2	5.796	1.656	
	2	24.和室6帖2	9.937	2	9.937	0.000	2	9.937	0.000	2	9.937	0.000	
	2	25.押入	1.656	2	1.656	0.000	2	0.828	-0.828	2	1.656	0.000	
	2	26.和室6帖3	9.937	2	9.937	0.000	2	9.937	0.000	2	9.937	0.000	
	2	27.地袋	1.656	2	1.656	0.000	2	1.656	0.000	2	1.656	0.000	
	2	28.和室6帖4	9.937	2	9.937	0.000	2	9.937	0.000	2	9.937	0.000	
	2	29.押入	0.828	2	0.828	0.000	2	0.828	0.000	2	0.828	0.000	
	2	30.収納室	1.656	2	1.656	0.000	2	1.656	0.000	2	1.656	0.000	
	2	31.サンルーム	4.968	2	4.968	0.000	2	1.656	-3.312	2	4.968	0.000	

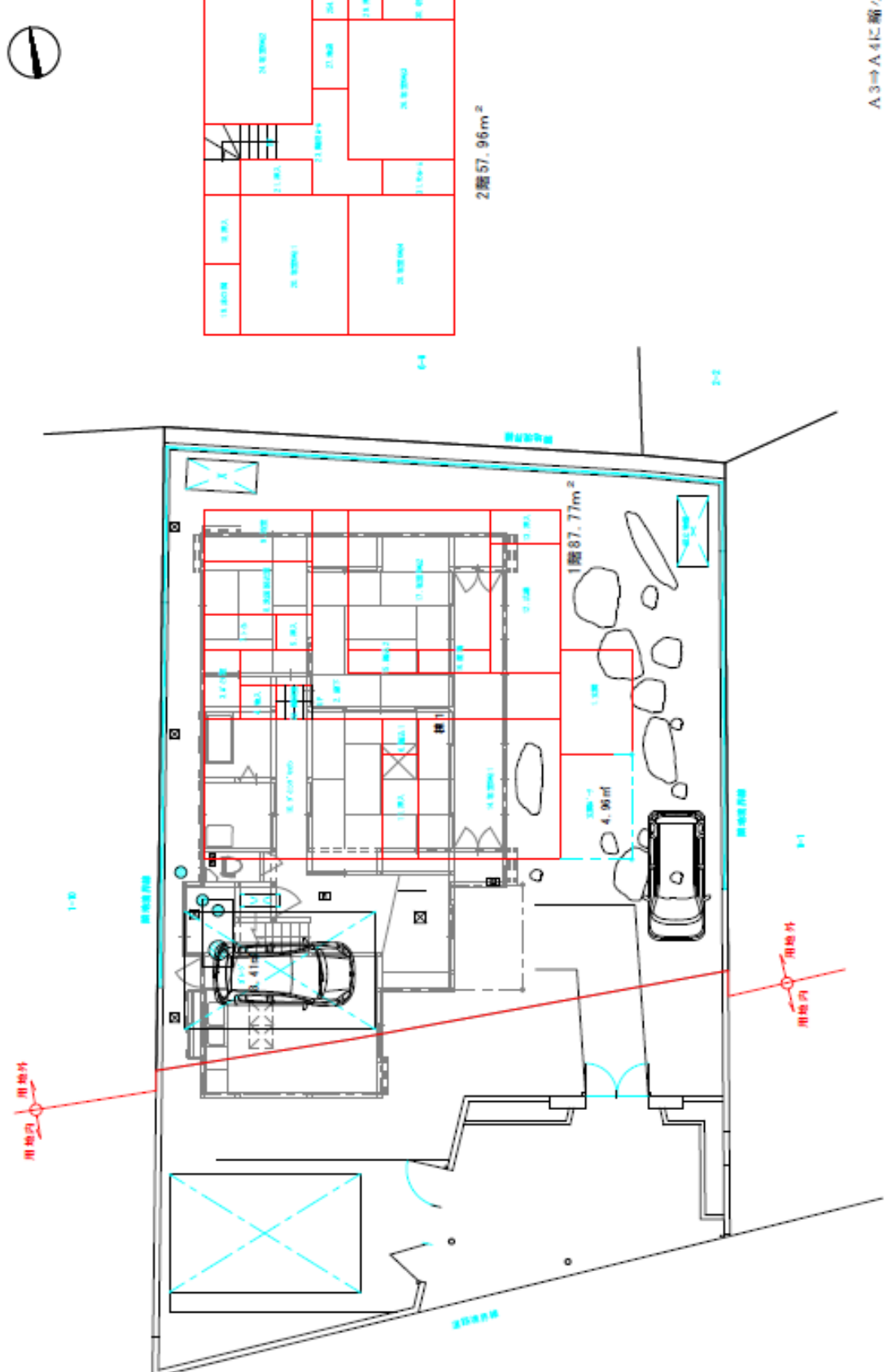
9-7 移転計画図

建築物等配置図



建築物等配置図

調査番号	2	調査年月日	平成27年2月12日	調査者	川戸 浩典	所在	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇	所有者氏名	特撰 文部
------	---	-------	------------	-----	-------	----	-------------	-------	-------



1-30

2-2

3-1

4-4

5-4

6-4

7-4

8-4

9-4

10-4

11-4

12-4

13-4

14-4

15-4

16-4

17-4

18-4

19-4

20-4

21-4

22-4

23-4

24-4

25-4

26-4

27-4

28-4

29-4

30-4

31-4

32-4

33-4

34-4

35-4

36-4

37-4

38-4

39-4

40-4

41-4

42-4

43-4

44-4

45-4

46-4

47-4

48-4

49-4

50-4

51-4

52-4

53-4

54-4

55-4

56-4

57-4

58-4

59-4

60-4

61-4

62-4

63-4

64-4

65-4

66-4

67-4

68-4

69-4

70-4

71-4

72-4

73-4

74-4

75-4

76-4

77-4

78-4

79-4

80-4

81-4

82-4

83-4

84-4

85-4

86-4

87-4

88-4

89-4

90-4

91-4

92-4

93-4

94-4

95-4

96-4

97-4

98-4

99-4

100-4

A 3⇒A 4に縮小

移転計画図（従後検討立案）

総敷地面積	217.90㎡	川辺地帯	第一種住居地域	敷けい率	60%	容積率	200%	建築年月日		構造	木造2階建	延床	101.14㎡	建物延べ面積	146.73㎡	備考	8-1/100
-------	---------	------	---------	------	-----	-----	------	-------	--	----	-------	----	---------	--------	---------	----	---------

9-8 補償金算定調書

物件移転補償費等明細書

調査番号	氏名	物件移転補償費					その他の					合計 (千円未満)	
		建物		工作物	立竹木等	動産	営業	仮住居	家賃減収	借家人	移転補償費		祭料
		用途・構造等	面積㎡										
2	補償太郎	木造二階建て	146.73	構内再建	4,258,602	1,359,568	1,063,152		799,554		3,601,491		32,977,155

消費税等相当額算定調査書〔建物移転料等の通常生ずる損失の補償〕

〔一般補償〕				調査番号	2	氏名	補償 太郎
補償項目	税 法 を 補 償 額 (a) 円	償 費 税 等 額 税 対 象 額 対 象 項 目 対 象 全 額 (b) 円	償 費 税 等 相 当 額 一 般 補 償 の 参 考 の 補 正 率 (c) %	全 額 (d) = (b) × 8% × (c)	補 償 全 額 (a) + (d) 円	備 考	
老 老 移 転 料	20,273,109	(a) - ① + ②	20,270,989		1,621,679	21,894,788	① 償還税 = 2,120 ② 発生料 =

小 計	20,273,109	---	20,270,989	---	1,621,679	21,894,788	
工作物の移転料	3,943,150	(a) - ① + ②	3,943,150		315,452	4,258,602	① 償還税 = ② 発生料 =
立 付 料 付 料 代 替 工 作 物 代 替 工 作 物 代 替 工 作 物	1,258,880	償 費 税 等 額 税 対 象 額 の 合 計 額	1,258,880		100,708	1,359,588	
貯 蔵 移 転 料	984,400	(a) × 1.0	984,400		78,752	1,063,152	
仮 住 居 補 償 金	778,194	償 費 税 等 額 税 対 象 額 (a) × 1.0			778,194		償 費 税 等 額 税 対 象 額 = 1ヶ月以上 + 償 費 税 等 額 税 対 象 額 が 1ヶ月以上の場合は 発生料
貯 蔵 移 転 料	21,380	償 費 税 等 額 税 対 象 額 (a) × 1.0			21,380		① 償還税 = + 発生料を控除して税 法を算定している場合は 発生料
仮 住 居 補 償 金	21,380	償 費 税 等 額 税 対 象 額 (a) × 1.0			21,380		+ 償 費 税 等 額 税 対 象 額 が 1ヶ月以上の場合は 発生料
仮 住 居 補 償 金		---	---	---	---		
仮 住 居 補 償 金		償 費 税 等 額 税 対 象 額 (a)					+ 償 費 税 等 額 税 対 象 額 が 1ヶ月以上の場合は 発生料
移 転 料	26,200	① + ②	15,200		1,216	27,416	① 償還税 = ② 発生料 = 15,200
移 転 料	2,328,997	① + ②	2,433,470		194,677	2,723,674	① 償還税 = 2,432,470 ② 発生料 = 1,000
移 転 料	450,590	(a) - (① + ② + ③)	341,390		27,311	477,901	① 日 当 = 8,800 ② 収入印 紙 = 10,400 ③ 特 許 料 = 90,000
移 転 料	372,500	---	---	---	---	372,500	
小 計	3,378,287	---	---	---	223,204	3,601,491	
改 築 補 償 金		(a) - ①					① 埋 葬 料 火 葬 料 =
赤 土 移 転 料		(a) - (① + ②)					① の 収 入 料 = ② の 収 入 料 =
倉 庫 補 償 金		別 記 2-2 から 算 出	---	---			
小 計					2,339,795	32,977,155	

木造建物移転料計算表

No. 1

調査番号	2	移転料総額	¥ 21,155,161	積算年度	平成26年度	積算者	川戸浩美	検算者	白土郁代	地区名	〇〇郡〇〇町
所在	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		所有者 住所・氏名	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇 補償 太郎		所有権以外の 権利者住所氏名				備考	
計算区分	数 値 内 容	標準号	計算手順	1							
基 本 事 項	構 造 ・ 用 途	①	木造二階建 居宅								
	等級(耐用年数)	②	3 (48)								
	建 築 年 月 日	③	昭和55年6月								
	延 床 面 積	④	145.73 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	145.73 m ²		
	経 過 年 数	⑤	35 年	年	年	年	年	年			
	移 転 工 法	⑥	構外再築								
工 事 費 等	直 接 工 事 費	⑦'	26,289,040								
	果 別 補 正 率	k	1.009								
	直 接 工 事 費 (果別補正後)	⑦=⑦'×k	26,525,641								
	共 通 仮 設 費	⑧=⑦×率	795,700								各棟毎 木造3% 非木造5.64%
	純 工 事 費	⑨=⑦+⑧	27,321,341								
	建築諸経費対象額	⑩=Σ⑨	27,321,341								解体工事費等計 算書(13)に複製
	諸 経 費 率 (全棟共通)	⑪=解体工事費等 計算表⑪より	(0.210)								
	諸 経 費	⑫=⑩×⑪+⑪'	5,821,100								⑪' 保険料 83,700
	推 定 再 建 築 費	⑬=⑫+⑫	33,142,441								
	解 体	建物解体工事費	⑭=解体工事費等 計算表⑭より	1,860,288							
建物廃材運搬費		⑮=解体工事費等 計算表⑮より	479,664								
建物廃材処分費		⑯=解体工事費等 計算表⑯より	491,299								
建物解体費計		⑰=⑭+⑮+⑯	2,831,251								
補 償 額 法 (改造含む)	推 定 再 建 築 費	⑬	33,142,441								
	補 正 率	⑱=(20)									
	再 築 補 償 率	⑲=(②, ⑤, ⑬)	0.550								
	増築の場合の再築費 の按分計算	⑳'=⑬×④/ Σ④×⑬									
	再 築 費	㉑=⑬×⑲ 又は㉑' Σ	18,228,342								
	構内再築建物の 推定再建築費	㉒									
	推定再建築費 の 差	㉓=㉑-㉒									
	建 物 解 体 費	⑰	2,831,251								
	法令改善運用 損失 額	㉔	95,568								
	座 席 税 額	㉕=座席処分費⑰	29,860								29,860
	発 生 材 価 格	㉖									
	補 償 額 (税 抜)	㉗=㉑+㉒+㉓+ ㉔-㉕	21,155,161								21,155,161

※ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)(住宅瑕疵担保履行法)に規定する責力確保のための保険料等相当額を計上

解体工事費等計算表

調査番号	2	解体料総額		積算年度	平成26年度	積算者	川戸浩美	換算者	白土郁代	地区名	〇〇郡〇〇町
所在	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇	所有者 住所・氏名	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇 補償 太郎	所有権以外の 権利者住所氏名		備考					
計算区分	数 値 内 容	標番号 計算手続	1								
基 本 事 項	構 造 ・ 用 途		木造二階建 住宅								
	延 床 面 積		145.73 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	145.73 m ²		
	移 転 工 法		構外丙築								
	建物認定廃材量	①=廃材運搬費 内訳(2)	116.257 m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³			
	建物認定廃材量計	②=Σ①	116.257 m ³								
	工作物認定廃材量計	③=廃材運搬費 内訳(3)	48.110 m ³								
	総 廃 材 量	④=②+③	164.367 m ³								
	建 物 廃 材 割 合	⑤=②÷④	0.71								
	工 作 物 廃 材 割 合	⑥=③÷④	0.29								
工 事 費 等	建物解体直接工事費	⑦=建物解体工 事費内訳書(1)	1,479,473								1,479,473
	果 別 補 正 率	k	1.009								
	直 接 工 事 費 (果 別 補 正 後)	⑦=⑦×k	1,492,788								
	共 通 仮 設 率	⑧	3.00%								
	共 通 仮 設 費	⑨=⑦×⑧	44,700								
	建物解体純工事費	⑩=⑦+⑨	1,537,488								
	廃 材 運 搬 費	⑪=廃材運搬費 内訳(5)	558,400								558,400
	解体諸経費対象額	⑫=Σ⑩+Σ⑪	2,095,888								
	建築諸経費対象額	⑬	27,321,341								
	諸 経 費 対 象 額	⑭=⑫+⑬	29,417,229								
	諸 経 費 率	⑮ (⑭)	(0.210)								
	解体工事費等諸経費	⑯=⑭×⑮	322,800								
	建物解体工事費	⑰=⑩+⑯	1,860,288								
	建 物 廃 材 運 搬 諸 経 費 対 象 額	⑱=⑪×⑮	396,464								
	建物廃材運搬諸経費	⑲=⑱×⑮	83,200								
	建 物 廃 材 運 搬 費	⑳=⑱+⑲	479,664								
	工 作 物 廃 材 運 搬 諸 経 費 対 象 額	(21)=⑰×⑮	161,936								
	工作物廃材運搬諸経費	(22)=(21)×⑮	34,000								
	工作物廃材運搬費	(23)=(21)+(22)	195,936								195,936
廃 材 処 分	建 物 廃 材 処 分 費	(24)=(6)×⑮	491,299								
	工 作 物 廃 材 処 分 費	(25)=(6)×⑮	200,672								200,672

木造建物建築直接工事費計算書

様式第10

所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇					整理番号	2-棟1
建物所有者	補償 太郎		電話		積算年月日		
法人代表者					採用単価		
所有者住所	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇					用途(現況)	居宅
構造概要	木造2階建					用途(建築時)	居宅
柱の材種	杉	品等	小節	柱の分布	[A]	木材費区分	3等級
建物面積	1階床面積 101.02㎡		2階床面積 44.71㎡		延床面積 145.73㎡	労務費区分	専用・共同住宅[Ⅲ]
直接工事費 計 [A]	直接工事費[A'] (地区別補正後)	共通仮設費 [A']×3%=[B]		純工事費 [A']+[B]=[C]		諸経費 [C]×率=[D]	工事価額(推定再建築費) [C]+[D]=[E]
26,172,058	(福島県 1.009) 26,407,606	% 3.0	792,200	27,199,806		%	
工 種	計 算 内 訳						直接工事費
[1] 仮設工事費						小 計	823,684
延床区分	延床面積 A	規模補正率 B		建物形状補正率 C		仮設工事面積	※仮設、基礎、軸部は別紙比較表参照
V	145.73	0.90		1.00		131.157	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法		単位	単価	仮設工事面積	金額
2020010	仮設工事費(A)	(防災防止シート)・仮設材運搬共		延㎡	6,280	131.16	823,684
[2] 基礎工事費						小 計	1,554,039
①-a 布 基 礎						① 計	1,401,023
面積区分	用途	略記号	1階床面積 A	基礎率 B		基礎長 A×B=C	
(Ⅲ)	専用住宅	CF03	(99.99)	(1.14)		(113.988)	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法		単位	単価	基礎長 計	金額
2150030	布コンクリート(有筋)	A1=300mm・B1=120mm・(CF03)・機械堀		m	11,700	113.99	1,333,683
①-b 布基礎仕上げ							
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法		単位	単価	基礎外周長	金額
2151360	布基礎モルタル刷毛仕上げ	高さ300mm		m	1,480	45.50	67,340
② 東 石						② 計	85,070
1階床面積 A		東無面積 B	A-B=C		面積区分	基礎率 D	東石数量 C×D
101.02		-	101.02		Ⅳ	0.47	47
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法		単位	単価	東石数量 計	金額
2150580	東石(ブロック)	180mm×200mm×200mm・(TS02)・機械堀		ヶ所	1,810	47	85,070
④-a 独立基礎[コンクリート]						④-a 計	18,180
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法		単位	単価	数量	金額
2150500	独立基礎[コンクリート]	A1=300mm・B1=150mm・角四角錐・(IF03)・機械堀		ヶ所	9,090	2	18,180
⑤ 土間コンクリート						⑤ 計	49,766
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法		単位	単価	施工面積	金額
2170060	土間コンクリート叩き	厚120mm・有筋・(DC13)・すき取り・不用土処分共		㎡	4,320	11.52	49,766
[3] 軸部工事費						小 計	6,925,776

① 軸部木材費									① 計	1,504,620
延床区分	用途	柱径	柱長	延床面積 A	木材材 積率B	柱径補 正率	柱長補 正率	施工状 況補正	木材材積量 A×B	
(IV)	専用住宅	105	3.00	(129.99)	(0.18)	—	—	—	(23.398)	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法				単位	単価		木材材積量 計	金額
2310080	木材費	3等級・[A]				m3	64,300		23.40	1,504,620
② 労務費（大工手間等）									② 計	5,421,156
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法				単位	単価		延床面積	金額
2350030	労務費	専用・共同住宅[Ⅲ]				延㎡	37,200		145.73	5,421,156
[4] 屋根工事費									小 計	1,542,006
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法				単位	単価		施工面積	金額
2410040	日本瓦葺	ゆう葉瓦・標準色(黒銀)・野地板を除く下地共・(平家)				㎡	6,920		197.65	1,367,738
2410050	日本瓦葺	二階部分加算				㎡	680		85.25	57,970
単価表01	シート防水	厚2mm・歩行屋根・塗装仕上+ラワン合板二重張				㎡	11,700		9.94	116,298
[5] 外壁工事費									小 計	2,536,002
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法				単位	単価		施工面積	金額
単価表02	シート防水立上	厚2mm・歩行屋根・塗装仕上+ラワン合板二重張				㎡	8,670		1.11	9,623
単価表03	外壁・モルタルリシン	セメントリシン+モルタル塗はけ引き+ワイヤラス+木摺				㎡	9,210		160.59	1,479,033
単価表04	外壁・混合プaster塗	厚20mm+ラワン合板+ワイヤラス				㎡	10,000		7.52	75,200
単価表05	外装・せっ器質タイル	ボーダータイル+木摺+ワイヤラス+モルタル塗				㎡	16,800		2.69	45,192
単価表06	外壁・吹付タイル	複層塗材・アクリルタイル+モルタル塗はけ引き+ワイヤラス+木摺				㎡	9,800		11.07	108,486
単価表07	天井・混合プaster塗	厚15mm+メタルラス(軒天井)				㎡	8,860		90.97	805,994
2640120	天井・スレートボード張	厚5mm・フレキシブル板・突付張・下地別途(軒天井)				㎡	2,510		4.97	12,474
[6] 内壁工事費									小 計	1,522,124
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法				単位	単価		施工面積	金額
2450310	内壁・モルタル塗金ごて	厚20mm				㎡	3,610		0.45	1,624
2460450	壁・ラワン合板張	厚4mm・2類・軸組別途				㎡	2,360		12.33	29,098
2460490	壁・しな合板張	厚4mm・軸組別途				㎡	2,560		13.40	34,304
2460530	壁・プリント合板張	厚4mm・軸組別途				㎡	5,180		88.75	459,725
2630800	壁・化粧せっこうボード張	厚9.5mm・準不燃・目透張・下地別途				㎡	1,590		25.72	40,894
単価表08	幅木・磁器質タイル	施軸・227mm×60mm・二丁掛平+モルタル塗				㎡	11,100		1.08	11,988
単価表09	内壁・モルタル塗金ごて	厚20mm+ワイヤラス+木摺				㎡	8,560		20.86	178,561
単価表10	内装磁器質モザイクタイル	施軸・25mm角+ラワン合板+ワイヤラス+モルタル塗				㎡	13,900		4.63	64,357
単価表11	壁・ビニールクロス張	並+せっこうボード張				㎡	2,230		40.81	91,006
単価表12	内装・陶器質タイル	施軸・100mm角+ラワン合板+ワイヤラス+モルタル塗				㎡	15,400		7.20	110,880
単価表13	新京壁(じゅらく)	+石こうラスボード張				㎡	5,370		85.53	459,296
単価表14	壁・ステンレス鋼板張	厚0.5mm+ラワン合板張				㎡	9,640		4.19	40,391
[7] 床工事費									小 計	1,028,200
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法				単位	単価		施工面積	金額

2450130	床・モルタル塗	厚30mm	m ²	2,270	3.18	7,218
2450230	床・豆砂利洗出	厚30mm	m ²	13,000	5.03	65,390
2460200	床・ラワン合板張	厚12mm・2類・床組別途	m ²	2,750	5.80	15,950
2460260	床・しな合板張	厚5.5mm・(押入床)・床組別途	m ²	2,270	1.66	3,768
2460270	床・板張	杉・厚12mm・(荒床板)・床組別途	m ²	2,390	66.25	158,337
2630010	床・フローリングボード張	厚15mm×乱尺・ふな・1等・下地別途	m ²	7,530	25.87	194,801
2630380	タタミ敷	五八・綿引・並・下地別途	枚	11,100	40.00	444,000
単価表15	床・ビニールシート張	厚2mm・マーブル・ラワン合板張	m ²	5,270	20.56	108,351
単価表16	床・磁器質モザイクタイル	施釉・50mm角・モルタル塗	m ²	9,180	3.31	30,385
[8] 天井工事費					小 計	483,875
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	施工面積	金額
2460620	天井・しな合板張	厚4mm・下地組別途	m ²	2,560	3.59	9,190
2460690	和室天井	杉空(ハリ天)・数目	m ²	4,560	67.90	309,624
2460700	和室天井	杉板(ハリ天)・数目	m ²	4,400	11.05	48,620
2640070	天井・化粧せつこうボード	厚9.5mm・準・目透張・下地別途	m ²	1,630	42.49	69,258
2640120	天井・スレートボード張	厚5mm・フレキシブル板・突付張・下地別途	m ²	2,510	2.48	6,224
2640350	浴室天井板張	硬質塩ビ製・下地別途	m ²	12,300	3.33	40,959
[9] 開口部工事費					小 計	3,690,102
① 金属製建具					① 計	2,292,322
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2540250	アルミサッシ・(AB)	大きさ区分Ⅰ・網戸付	m ²	62,500	3.19	199,375
2540260	アルミサッシ・(AB)	大きさ区分Ⅱ・網戸付	m ²	30,800	9.95	306,460
2540090	玄関アルミ引戸(PW)	ランマ付・並	ヶ所	191,800	1.00	191,800
2540360	アルミドア(勝手口)	幅760mm×高さ2,232mm・ランマ小窓付	ヶ所	54,000	1.00	54,000
2540340	アルミドア(勝手口)	幅760mm×高さ1,811mm・小窓付	ヶ所	47,900	1.00	47,900
2540280	アルミサッシ・(AC)	大きさ区分Ⅱ・網戸付・雨戸鏡板有	m ²	50,300	24.55	1,234,865
2540310	アルミサッシ・(AE)	大きさ区分Ⅰ・網戸付・面格子付	m ²	66,200	0.48	31,776
2540320	アルミサッシ・(AE)	大きさ区分Ⅱ・網戸付・面格子付	m ²	45,800	4.37	200,146
2540390	アルミドア(中折)	幅732mm×高さ1,802mm・浴室用	ヶ所	26,000	1.00	26,000
② 木製建具					② 計	1,397,780
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2510120	ガラス戸[FL・厚3mm]	大きさ区分Ⅰ・並	枚	49,400	10.00	494,000
2510030	フラッシュ戸	大きさ区分Ⅰ・並	枚	18,500	6.00	111,000
2510090	フラッシュ戸	大きさ区分Ⅲ・並	枚	10,500	4.00	42,000
2510260	障子	大きさ区分Ⅰ・並	枚	18,300	12.00	219,600
2510290	障子	大きさ区分Ⅱ・並	枚	16,500	4.00	66,000
2510320	障子	大きさ区分Ⅲ・並	枚	8,380	16.00	134,080
2510350	ふすま	大きさ区分Ⅰ・並	枚	14,000	16.00	224,000

2510380	ふすま	大きさ区分Ⅱ・並	枚	9,150	2.00	18,300
2510410	ふすま	大きさ区分Ⅲ・天袋・地袋用・並	枚	7,400	12.00	88,800
[10] 造作工事費					小 計	1,631,557
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2650020	床の間・[ユニット]	間口1,820mm×奥行き910mm・床の間内装壁を含む	ヶ所	163,600	1.00	163,600
2650100	彫刻欄間・[既製品]	長さ1,820mm×幅300mm×厚18mm	枚	28,300	2.00	56,600
2650270	収納ユニット	幅1,720mm×高さ2,410mm×奥行き870mm・ダブル型	ヶ所	234,700	1.00	234,700
2650330	箱型廻り階段	集成材タイプ・手摺除く	ヶ所	196,900	1.00	196,900
※01	階段ルーバー	木製ルーバー	m ²	62,100	1.02	63,342
2650480準用	下駄箱・(洋風タイプ)	幅400mm×長さ1,700mm×高さ850mm程度	ヶ所	81,000	1.00	81,000
2650510	押入れ・(建具除く)	幅910mm・中棚無・天袋無・内装しな合板	ヶ所	22,100	1.00	22,100
2650600	押入れ・(建具除く)	幅1,360mm・中棚無・天袋付・内装しな合板	ヶ所	36,600	2.00	73,200
2650630	押入れ・(建具除く)	幅1,820mm・中棚無・天袋無・内装しな合板	ヶ所	33,100	1.00	33,100
2650660	押入れ・(建具除く)	幅1,820mm・中棚無・天袋付・内装しな合板	ヶ所	44,900	2.00	89,800
2650750	押入中棚	幅910mm	ヶ所	8,510	1.00	8,510
2650770	押入中棚	幅1,820mm	ヶ所	14,700	1.00	14,700
2670030	床下収納ユニット	1,220mm×610mm×高さ460mm程度	ヶ所	42,200	1.00	42,200
2670050	堀こたつ(ユニット)	880mm×880mm×高さ830mm以上・やぐらヒーター共	ヶ所	203,400	1.00	203,400
※02	木製造作・(平鉄板葺)	幅4,550mm×奥行き300mm・裏板けい・横おし丸板EF仕上げ	ヶ所	24,600	1.00	24,600
2670720	木製出窓・(建具除く)	幅1,820mm×高さ910mm×奥行き300mm以上	ヶ所	44,100	1.00	44,100
※03	戸棚	幅400mm×長さ900mm×高さ1,200mm	ヶ所	63,200	1.00	63,200
※04	戸棚	幅400mm×長さ1,800mm×高さ1,700mm	ヶ所	162,000	1.00	162,000
※05	カーテンレール	シングル・ステンレス製	m	1,290	1.82	2,347
※06	カーテンレール	ダブル・ステンレス製	m	2,080	9.10	18,928
3650020	神棚	幅1,800mm×奥行き450mm	ヶ所	9,830	1.00	9,830
3650050準用	地袋(建具除く)	幅910mm×奥行き810mm×高さ450mm・甲板付・内装しな合板	ヶ所	7,900	1.00	7,900
3650080準用	地袋(建具除く)	幅1,820mm×奥行き810mm×高さ550mm・甲板付・内装しな合板	ヶ所	15,500	1.00	15,500
[11] 鋳工事費					小 計	152,625
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2680020	鋳(金属)工事	塩ビ製・半円・幅105mm・受金物共	床m ²	1,440	105.99	152,625
[12] 塗装工事費					小 計	429,903
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2680060	塗装工事	専用・共同住宅(和室主体用)	延m ²	2,950	145.73	429,903
[13] 建築設備工事費					小 計	3,130,076
① 電気設備					① 計	1,314,840
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2720050	電灯設備・(住居系)	電灯・コンセント・スイッチ・分電盤・照明器具・並	ヶ所	19,000	56.00	1,064,000
2710140	換気扇	羽根径250mm・(台所用)	ヶ所	17,200	1.00	17,200

2710450	テレビアンテナ	VHF・UHF併設・屋根上設置・高さ4,000mm以下・端末整合器2	基	185,000	1.00	185,000
2710520	電話用屋内配線管	配管・ボックス類・電話機1か所当たり・木造用	ヶ所	19,800	1.00	19,800
2710650	チャイム設備	チャイム・押釦・配線共	ヶ所	9,380	1.00	9,380
2710780	火災報知設備	住宅用火災警報機・電池式(警報音・警報灯内蔵型)	ヶ所	9,730	2.00	19,460
② ガス設備					② 計	4,273
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2770010	ガス栓取付	プロパンガス用・1口カレン	ヶ所	3,520	1.00	3,520
2770100	ガス管	プロパンガス用・15A	m	2,510	0.30	753
③ 給水・給湯設備					③ 計	455,476
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2740040	ホーム水栓	φ13・15mm用	栓	3,160	1.00	3,160
2740090	混合水栓	φ13・15mm用	栓	10,000	1.00	10,000
2740100	シャワー付混合水栓	φ13・15mm用	栓	13,300	1.00	13,300
2740110	シングルレバー混合水栓	φ13・15mm用	栓	15,400	1.00	15,400
2740890	石油給湯機	屋内設置共・強制給排気タイプ	基	184,100	1.00	184,100
2750130	屋内給水(湯)配管	15A・メッキ鋼管・保温(ロック)共	栓	16,300	7.00	114,100
2760310	屋外給水配管	φ20mm・硬質塩ビ管・継手・機械場・深さ600mm	m	2,160	28.40	61,344
2760380	屋外給水配管	φ20mm・硬質塩ビ管・継手・機械場・深さ1,000mm	m	4,670	0.60	2,802
2740080	散水栓・箱付	φ13・15mm用・鋳鉄製310mm×200mm	栓	19,500	1.00	19,500
2740150	止水栓	φ20mm用・腰高	栓	4,570	1.00	4,570
単価表17	量水器	遠隔式φ20mm・バルブボックス・止水栓φ20共	ヶ所	27,200	1.00	27,200
④ 排水設備					④ 計	316,222
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2810010	屋内排水配管	φ50mm・硬質塩ビ管	栓	5,690	4.00	22,760
2800260	排水トラップ	床排水用・φ50mm・防水	ヶ所	12,700	1.00	12,700
2800280	排水トラップ	洗濯機用・φ50mm	ヶ所	13,200	1.00	13,200
2800320	排水金物	床上掃除口・COA50mm	ヶ所	6,860	1.00	6,860
2820110	屋外排水配管	φ65mm・硬質塩ビ管・機械場・平均深さ450mm	m	4,500	10.70	48,150
2820130	屋外排水配管	φ100mm・硬質塩ビ管・機械場・平均深さ450mm	m	6,530	27.40	178,922
2821230	溜ます・(既製品)	内法240mm×240mm・雑排水用・機械場・深390mm	ヶ所	3,170	4.00	12,680
2821240	溜ます・(既製品)	内法300mm×300mm・雑排水用・機械場・深450mm	ヶ所	4,000	1.00	4,000
2821410	汚水兼用ます・(既製品)	内法300mm×300mm・インハート付・機械場・深450mm	ヶ所	5,650	3.00	16,950
⑤ 衛生設備					⑤ 計	606,690
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2830090	浴槽・(ステンレス)	幅740mm×長さ1,200mm×高さ650mm・(洋風)	基	129,500	1.00	129,500
2830210	洗面化粧ユニット	幅750mm・シングルレバー混合水栓・化粧鏡付	ヶ所	83,000	1.00	83,000
2830240	水洗洋風便座・(腰掛式)	手洗付隅付ロータンク・屋内汚水管共	ヶ所	90,800	1.00	90,800
2830290	温水洗浄式便座	便座保温・温風乾燥なし	ヶ所	82,500	1.00	82,500

2830580	浄化槽・(送風機等共)	単独処理槽・(し尿)・7人槽・設置費共	基	213,200	1.00	213,200
2830540	タオル掛	485mm×64mm×35mm(φ14mm)	ヶ所	7,690	1.00	7,690
⑥ 厨房設備					⑥ 計	161,730
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2780030	流し台	幅1,500mm×奥行き550mm×高さ800mm	ヶ所	63,900	1.00	63,900
2780050	調理台	幅600mm×奥行き550mm×高さ800mm	ヶ所	29,800	1.00	29,800
2780090準用	コンロ台	幅600mm×奥行き543mm×高さ623mm	ヶ所	22,700	1.00	22,700
2780150	つり戸棚	幅1,800mm×奥行き367mm×高さ500mm	ヶ所	41,600	1.00	41,600
2780220	ラゲージ・カバ・羽根板250mm用	樹脂製・幅350mm×奥行き310mm×高さ350mm	ヶ所	3,730	1.00	3,730
⑦ その他の設備					⑦ 計	270,845
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2850030	セパレート型・エアコン	暖冷房除湿型・冷房能力2.2kw	台	215,900	1.00	215,900
2850440	灯油タンク設備	タンク容量200ℓ・基礎無	台	46,200	1.00	46,200
2850490	給油銅管配管・(屋内)	外径8mm・肉厚0.6mm	m	1,590	5.50	8,745
[14] 建物付随工作物工事費					小 計	722,089
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
2170020	土間コンクリート叩き	厚90mm・無筋・(DC02)・すき取り・不用土処分共	m ²	2,560	3.19	8,166
2170060	土間コンクリート叩き	厚120mm・有筋・(DC13)・すき取り・不用土処分共	m ²	4,320	7.23	31,233
2450230	床・豆砂利洗出	厚30mm	m ²	13,000	5.83	75,790
単価表18	アルミサザルーム	4.97m ² (3尺×3間)	ヶ所	606,900	1.00	606,900

木造建物〔Ⅰ〕調査表

所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇						整理番号	2-棟1		
建物所有者	補償 太郎				電話			調査年月日	平成27年2月12日	
法人代表者								請負者	株式会社東コンサルタント	
所有者住所	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇						調査員	川戸 浩美		
構造概要	木造2階建						建築年月	昭和55年6月		
建物面積	1階床面積 101.02㎡		2階床面積 44.71㎡		延床面積 145.73㎡		用途	[確認資料]	登記事項証明書	
							居宅	経過年数	35年	
仮設	外壁面数	6面			シート張要否	要			その他	平面図参照
基礎	種類	布基礎	基礎天端幅	12cm	地上高	30cm	仕上げ	モルタル	その他	基礎伏図参照
軸部	柱径	10.5cm	柱長	1階 3.00m 2階 3.00m	柱の材種	杉			その他	
屋根	屋根形状	入母屋	軒出	900mm	傍軒出	900/600/455mm	屋根勾配	5/10	仕上材種	屋根伏図参照
外壁	外壁周長	1階45.500m 2階27.300m	壁高	1階3.00m 2階3.00m	仕上材種	モルタルシン 外			その他	立面図参照
内壁・床・天井	各室別の仕上材については図面参照									
開口部[建具]	サ ツ シ ユ 窓	種類	大きさ区分	数量(㎡)	そ の 他 玄 関 ・ 出 窓 等	種類	単位	数量		
AB		I		玄関7A引戸(PW)ワンマ付・数		ヶ所	1.00			
AB		II		7A引戸(勝手口)幅760mm×高さ2,232mm・ワンマ小窓付		ヶ所	1.00			
AC		I		7A引戸(勝手口)幅760mm×高さ1,811mm・小窓付		ヶ所	1.00			
AC		II		7A引戸(中折)幅732mm×高さ1,802mm・防犯用		ヶ所	1.00			
AD		I								
AD		II								
AE		I								
AE		II								
AB網戸付		I	3.19							
AB網戸付		II	9.95							
AC網戸付		I								
AC網戸付		II	24.55							
AD網戸付		I								
AD網戸付		II								
AE網戸付		I	0.48							
AE網戸付		II	4.37							
木製建具		種類	大きさ区分	数量(枚)						
	ブラッシュ戸	I	6							
	ブラッシュ戸	II								
	ブラッシュ戸	III	4							
	ガラス戸	I	10							

開口部[建具]

木製建具	ガラス窓	Ⅱ		その他 玄関・出窓等			
	ガラス窓	Ⅲ					
	障子	Ⅰ	12				
	障子	Ⅱ	4				
	障子	Ⅲ	16				
	ふすま	Ⅰ	16				
	ふすま	Ⅱ	2				
	ふすま	Ⅲ	12				
	その他	Ⅰ					
	その他	Ⅱ					
	その他	Ⅲ					
その他	種類(名称)	形状寸法			単位	数量	備考
造作	種類(名称)	形状寸法			単位	数量	備考
	床の間・[ユニット]	間口1,820mm×奥行き910mm・床の間の内塗壁を含む			ヶ所	1.00	
	彫刻欄間・[既製品]	長さ1,820mm×幅300mm×厚18mm			枚	2.00	
	収納ユニット	幅1,720mm×高さ2,410mm×奥行き870mm・ダブル型			ヶ所	1.00	
	箱型廻り階段	集成材タイプ・手摺除く			ヶ所	1.00	
	階段ルーバー	木製ルーバー			m ²	1.02	
	下駄箱・(洋風タイプ)	幅400mm×長さ1,700mm×高さ850mm程度			ヶ所	1.00	
	押入れ・(建具除く)	幅910mm・中棚無・天袋無・内装しな合板			ヶ所	1.00	
	押入れ・(建具除く)	幅1,360mm・中棚無・天袋付・内装しな合板			ヶ所	2.00	
	押入れ・(建具除く)	幅1,820mm・中棚無・天袋無・内装しな合板			ヶ所	1.00	
	押入れ・(建具除く)	幅1,820mm・中棚無・天袋付・内装しな合板			ヶ所	2.00	
	押入中棚	幅910mm			ヶ所	1.00	
	押入中棚	幅1,820mm			ヶ所	1.00	
	床下収納ユニット	1,220mm×610mm×高さ460mm程度			ヶ所	1.00	
	堀こたつ(ユニット)	880mm×880mm×高さ830mm以上・やぐらヒーター共			ヶ所	1.00	
	木製箱底・(平鉄板葺)	幅4,550mm×奥行き300mm・裏板けい酸カルシウム板EP仕上げ			ヶ所	1.00	
	木製出窓・(建具除く)	幅1,820mm×高さ910mm×奥行き300mm以上			ヶ所	1.00	
	戸棚	幅400mm×長さ900mm×高さ1,200mm			ヶ所	1.00	
	戸棚	幅400mm×長さ1,800mm×高さ1,700mm			ヶ所	1.00	
	カーテンレール	シングル・ステンレス製			m	1.82	
	カーテンレール	ダブル・ステンレス製			m	9.10	
	神棚	幅1,800mm×奥行き450mm			ヶ所	1.00	
	地袋(建具除く)	幅910mm×奥行き610mm×高さ450mm・甲板付・内装しな合板			ヶ所	1.00	
	地袋(建具除く)	幅1,820mm×奥行き610mm×高さ550mm・甲板付・内装しな合板			ヶ所	1.00	

様式第1 P3

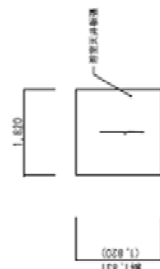
種	軒樋の 形状寸法	105	堅樋の 形状寸法	60	材質	塩化ビニール	備考	建築面積
塗装	種類(名称)	形状寸法				単位	数量	備考
	塗装工事	専用・共同住宅(和室主体用)				延㎡	145.73	
電気設備	総数量	56	照明器具 の種類	並	その他	様式第7参照		
ガス設備	ガス 種類	プロパンガス	ガス栓数	様式第7参照	その他			
給水・給湯設備	水栓数	様式第7参照	配管 の種類	様式第7参照	管径	様式第7参照	その他	様式第7参照
排水設備	排水管 の種類	様式第7参照	形状寸法 (管 径)	様式第7参照	配管 の延長	様式第7参照		
	枳の 種類	様式第7参照	形状寸法 (大きさ)	様式第7参照	枳の 数量	様式第7参照		
衛生設備	種別(名称)	規 格 寸 法				単位	数量	備考
	浴槽・(ステンレス)	幅740mm×長さ1,200mm×高さ650mm・(洋風)				基	1.00	
	洗面化粧ユニット	幅750mm・シングルレバー混合水栓・化粧鏡付				ヶ所	1.00	
	水洗洋風便器・(腰掛式)	手洗付隅付ロータンク・屋内汚水管共				ヶ所	1.00	
	温水洗浄式便座	便座保温・温風乾燥なし				ヶ所	1.00	
	浄化槽・(送風機等共)	単独処理槽・(し尿)・7人槽・設置費共				基	1.00	
	タオル掛	485mm×64mm×35mm(φ14mm)				ヶ所	1.00	
厨房設備	種別(名称)	規 格 寸 法				単位	数量	備考
	流し台	幅1,500mm×奥行き550mm×高さ800mm				ヶ所	1.00	
	調理台	幅600mm×奥行き550mm×高さ800mm				ヶ所	1.00	
	コンロ台	幅600mm×奥行き543mm×高さ623mm				ヶ所	1.00	
	つり戸棚	幅1,800mm×奥行き367mm×高さ500mm				ヶ所	1.00	
	ウェザーカバー・羽根径250mm用	樹脂製・幅350mm×奥行き310mm×高さ350mm				ヶ所	1.00	
その他の設備	種別(名称)	規 格 寸 法				単位	数量	備考
	セパレート型・エアコン	暖冷房除湿型・冷房能力2.2kw				台	1.00	
	灯油タンク設備	タンク容量200ℓ・基礎無				台	1.00	
	給油銅管配管・(屋内)	外径8mm・肉厚0.6mm				m	5.50	
建物附属工作物	種別(名称)	形 状 寸 法				単位	数量	備考
	土間コンクリート叩き	厚90mm・無筋・(DC02)・すき取り・不用土処分共				㎡	3.19	
	土間コンクリート叩き	厚120mm・有筋・(DC13)・すき取り・不用土処分共				㎡	7.23	
	床・豆砂利洗出	厚30mm				㎡	5.83	
	アルミサニールーム	4.97㎡(3尺×3間)				ヶ所	1.00	

所在地	〇〇都〇〇町〇〇字〇〇
所有番地	〇〇都〇〇町〇〇字〇〇
所有者	橋岡 太郎
構造	木造2階建
用途	住宅
基礎	コンクリート布基礎
屋根	日本瓦葺
外観	モダン洋風

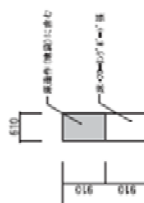


5. 物入、22. 階段室床伏図

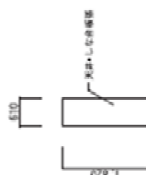
22. 階段室天井伏図



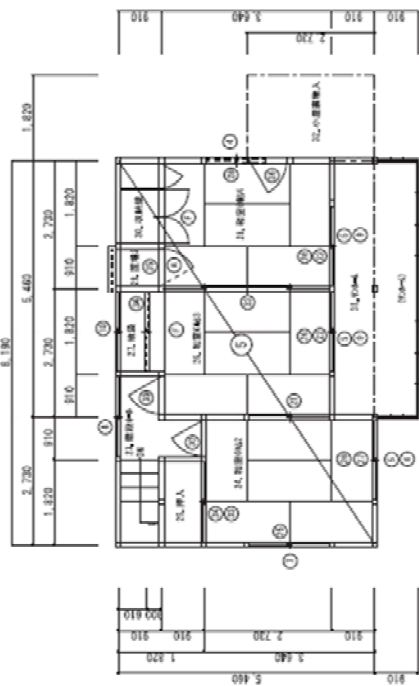
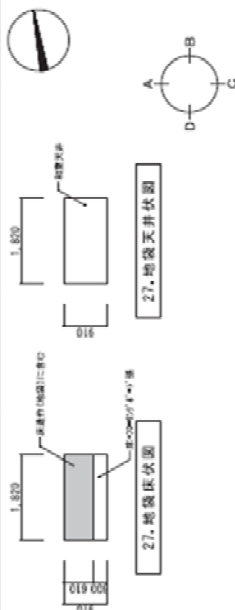
9. 繪圖天井位置圖



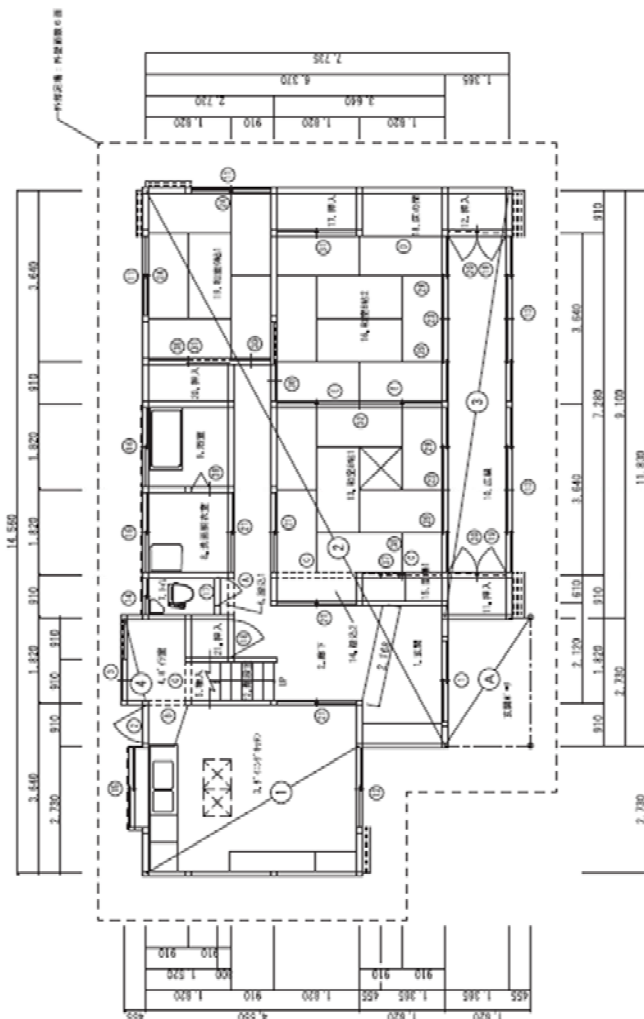
15. 置場1床伏図



15. 置場1天井伏図



22



一、

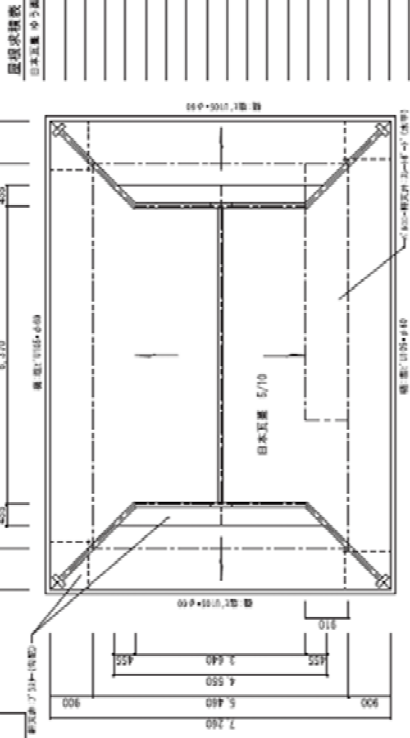
玉珠計畫						
1	$2,730 \times 4,550$	=				12,4215
2	$1,830 \times 6,370$	=				75,3571
3	$3,100 \times 1,365$	=				12,4215
4	$1,870 \times 0,455$	=				0,8281
	1張氏面積 (101,0242)					101,0241
5	$8,190 \times 5,460$	=				44,7274
2張氏面積 (44,7174)						44,7174
張氏面積						45,7371

求總計數			
1	$2,730 \times 4,550$	=	12,4215
2	$11,830 \times 4,370$	=	76,2671
3	$9,100 \times 1,365$	=	12,4215
4	$1,820 \times 0,455$	=	0,8281
A	$2,730 \times 1,820$	=	4,9686
需求總額 (105,9948)			105,99 m

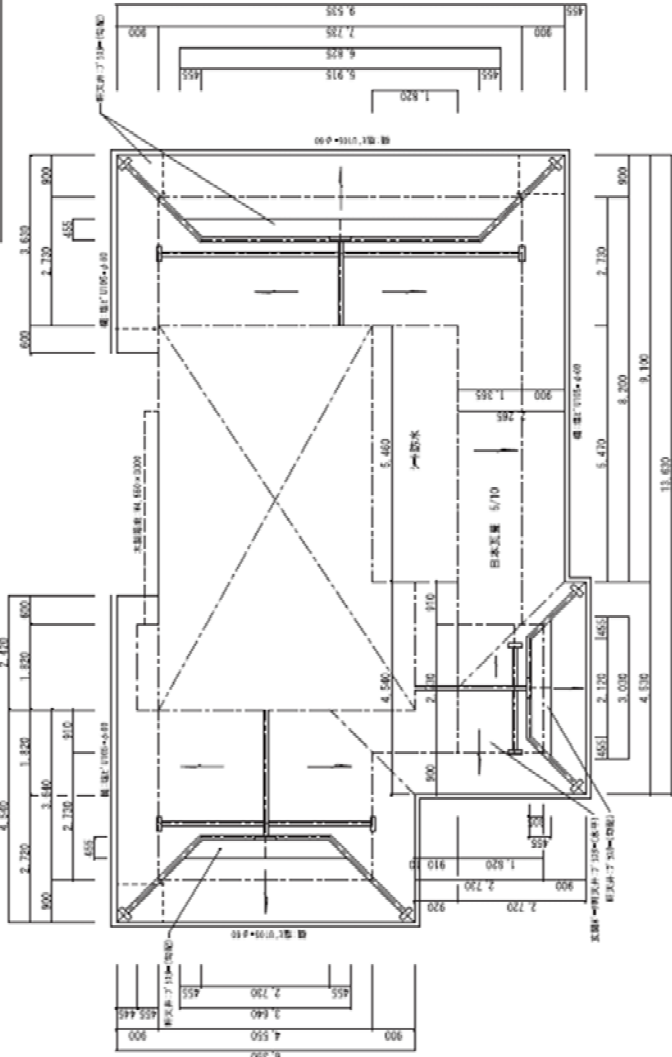
※A3⇒A4に縮小

[illegible]

所在地
所有者住所
所有者 増田 太郎



2 階



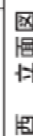
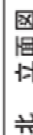
1 階

屋根求積表

日本瓦葺 中央部・側部・隅部・下地・(中略)	9,390 × 7,26	× 1,118 =	81,085
(4,550 × 3,600) × 0.455 × 0.5 × 2 × 1,118 =	4,166		
計(2階)	85,251		
3,630 × 9,535	× 1,118 =	38,696	
0,690 × 0,30	× 1,118 =	0,403	
(6,825 × 5,915) × 0.455 × 0.5 × 1,118 =	3,240		
5,47 × 2,265	× 1,118 =	13,851	
4,53 × 2,72	× 1,118 =	13,775	
(3,030 × 2,120) × 0.455 × 0.5 × 1,118 =	1,309		
4,54 × 0,91	× 1,118 =	4,618	
1,82 × 0,01	× 1,118 =	0,000	
4,54 × 6,35	× 1,118 =	32,230	
(3,642 × 73) × 0.455 × 0.5 × 1,118 =	1,620		
2,42 × 0,90	× 1,118 =	2,435	
計(1階)	112,387		
合計	197,65		
日本瓦葺 二階部分加算	9,390 × 7,26	× 1,118 =	81,085
(4,550 × 3,600) × 0.455 × 0.5 × 2 × 1,118 =	4,166		
計(2階)	85,251		
合計	85,25		
1-1 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺 日本瓦葺	× 1,118 =	8,117	
計(1階)	8,117		
合計	8,11		

※A3⇒A4に縮小

図面名称	屋根伏図	縮尺	1/100
調査年月日	平成27年 2月12日		
調査員	株式会社 東コンサルタント		
資料名称・作成者	桂建築計画士 川戸 浩典		

[illegible][illegible]

※A3⇒A4に縮小

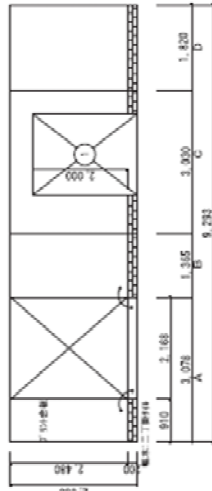
設置面名称	立面図	縮尺	1/100
調査年月日	平成27年 2月12日		
調査者	株式会社 東コンサルタント		
施主 （名称・学名）	株式会社 東コンサルタント 土 戸川 浩典		

様式第9

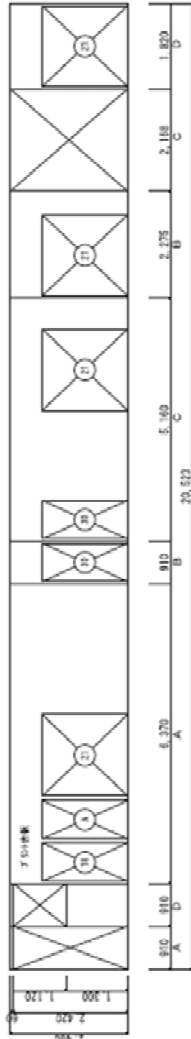
図面番号 2-機1 図面番号

所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇
所有権者	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇
所有者	補償太郎

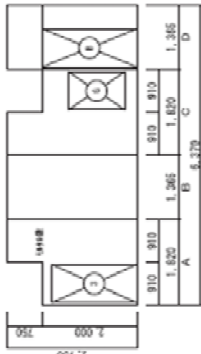
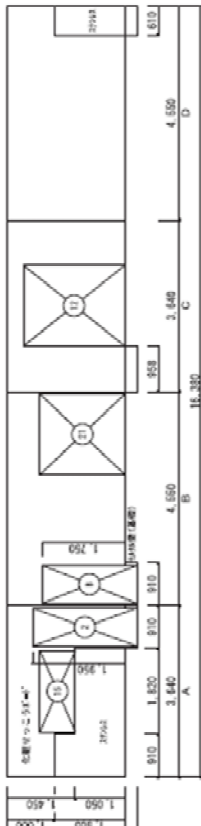
1.本図



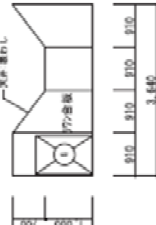
2.地下



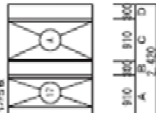
3.3' (10' x 10')



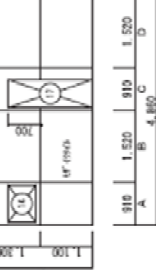
5.地入



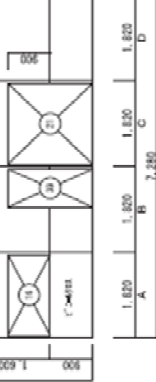
6.建設1



7.14心



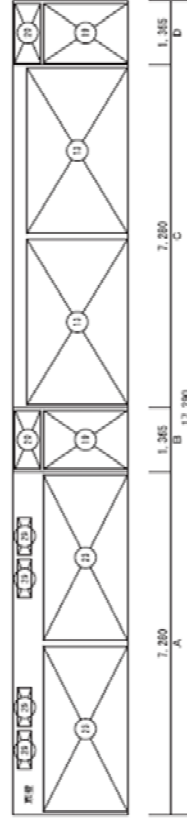
8.計画図表



9.計画

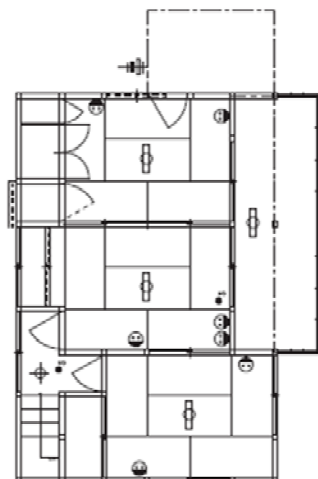


10.計画

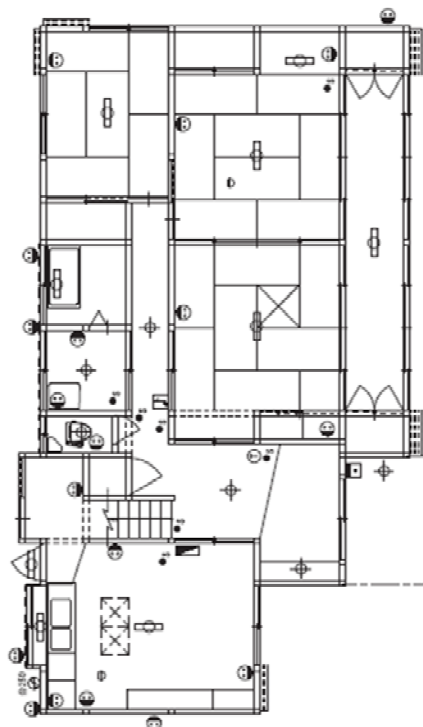


※A3⇒A4に縮小

図面名称	機1	縮尺	1/100
調査年月日	平成27年 2月12日		
調査者	株式会社 東コンサルtant		
調査名称・作成者	補償管理士 川戸 浩典		



2






一

[illegible]

※A3⇒A4に縮小




設置場所	電気設備	橋 尺	1/100
調査年月日	平成23年 2月12日		
調査者	株式会社 東コンサルtant		
製作者・作成者	特選製図士 川 戸 裕 康		

写真台帳

写 真 台 帳				
調査番号	2	所有者	補償 太郎	
所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇			
撮影者	川戸 浩美	撮影年月日	平成27年2月12日	
摘 要	建 物			
写真番号	1			
名 称	全景			
写真番号	3			
名 称	全景			
写真番号	2			
名 称	全景			

写真番号 32	名 称 和室6帖2		写真番号 34	名 称 和室6帖3	
写真番号 33	名 称 和室6帖2		写真番号 35	名 称 和室6帖3 地袋	

写真番号 44	名 称 チャイム		写真番号 46	名 称 火災報知設備	
写真番号 45	名 称 火災報知設備 換気扇		写真番号 47	名 称 ガス設備	

写真番号 64	写真 アルミサドルーム	写真 写真番号 66	写真 柱径
			
写真番号 65	写真 柱径	写真番号	名 称
			

附帯工作物補償額算定書

工作物の所在地		〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		所有者住所		〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		整理番号		2			
工作物の所有者		補償 太郎		移転工法		構外移転		算定年月日		平成27年3月25日			
諸経費率	[D]	復元費または再築費計 [H]		解体撤去費計 [I]	施材運搬費 [J]	施材処分費 [M]	計 H + I + J + M = [K]	消費税等相当額 K × 税率 = [L]	発生材価格 [N]		補償額 K - N		
純工事費計 (7,555,551)		復元価格又は再調達価格(8,027,253))		1,407,298		200,672		消費税等相当額 算定調査参照		同左			
24.9%		2,905,258		195,936		4,709,164							
番号	〔上段〕 〔下段〕	種類・名称 構造・形状・寸法	単位	数量 [A]	単価 [B]	純工事費 A x B = [C]	諸経費 C x D = [E]	復元価格又は 再調達価格 C + E = [F]	再築補償率(%)		復元費又は 再築費 F x G = [H]	解体撤去費 [F] = [I]	備考
									耐用 年数	経過 年数			
1	アルミ形材両開き門扉	用地内	ヶ所	1.00	150,100	150,100	37,300	187,400	30	35	37,480	*	代価-2
	幅1,650mm・高さ1,200mm			1.00	13,100	13,100	3,200	16,300			*	16,300	代価-3
2	アルミ形材片折れ片開き門扉	用地内	ヶ所	1.00	255,800	255,800	63,600	319,400	30	35	63,880	*	代価-5
	幅3,000mm・高さ1,200mm			1.00	17,700	17,700	4,400	22,100			*	22,100	代価-6
3	大谷石積角門柱	用地内	ヶ所	2.00	132,100	264,200	65,700	329,900	38	35	97,320	*	代価-7
	900mm×300mm・高さ150mm×8段積			2.00	26,700	53,400	13,200	66,600			*	66,600	代価-8
4	大谷石積塀A	用地内	m	8.85	118,500	1,048,725	261,100	1,309,825	38	35	386,398	*	代価-9
	幅150mm・高さ300mm×5段積片面一部モルタル塗・笠木付・基礎高300mm			8.85	25,300	223,905	55,700	279,605			*	279,605	代価-10
5	大谷石積塀B	用地内	m	6.96	101,800	708,528	176,400	884,928	38	35	261,053	*	代価-11
	幅150mm・高さ300mm×4段積・笠木付・基礎高500mm			6.96	22,600	157,296	39,100	196,396			*	196,396	代価-12
	大谷石積塀B	用地外	m	2.14	101,800	217,852	54,200	272,052	38	35	80,255		代価-11
	幅150mm・高さ300mm×4段積・笠木付・基礎高500mm			2.14	22,600	48,364	12,000	60,364				60,364	代価-12
6	大谷石積塀C	用地内	m	4.17	94,900	395,733	98,500	494,233	38	35	145,798	*	代価-13
	幅150mm・高さ300mm×4段積片面一部モルタル塗・笠木付・基礎高500mm			4.17	21,600	90,072	22,400	112,472			*	112,472	代価-14
	大谷石積塀C	用地外	m	2.10	94,900	199,290	49,600	248,890	38	35	73,422		代価-13
	幅150mm・高さ300mm×4段積片面一部モルタル塗・笠木付・基礎高500mm			2.10	21,600	45,360	11,200	56,560				56,560	代価-14
7	大谷石積塀D	用地内	m	1.80	61,900	111,420	27,700	139,120	38	35	41,040	*	代価-15
	幅150mm・高さ300mm×2段積一部モルタル塗・笠木付・基礎高500mm			1.80	15,100	27,180	6,700	33,880			*	33,880	代価-16
8	大谷石積塀E	用地内	m	0.90	78,400	70,560	17,500	88,060	38	35	25,977	*	代価-17
	幅150mm・高さ300mm×2~3段積一部モルタル塗・笠木付・基礎高500mm			0.90	18,400	16,560	4,100	20,660			*	20,660	代価-18

附帯工作物補償額算定書

番号	〔上段〕 種類・名称 〔下段〕 構造・形状・寸法	単位	数量 〔A〕	単価 〔B〕	純工事費 A x B = 〔C〕	諸経費 C x D = 〔E〕	復元価格又は 再調達価格 C + E = 〔F〕	再築補償率(%)			復元価格又は 再築費F又は F x G = 〔H〕	解体撤去費 〔F〕 = 〔I〕	備考
								耐用 年数	経過 年数	補償率 〔G〕			
9	大谷石積塀F	m	5.17	93,800	484,946	120,700	605,646	38	35	29.5%	178,665	*	〔新設〕 代価-19
	幅150mm・高さ300mm×4段積・笠木付・基礎高0mm		5.17	21,600	111,672	27,800	139,472				*	139,472	〔撤去〕 代価-20
10	土間コンクリート叩き	㎡	38.97	4,920	191,732	47,700	239,432	34	35	20.0%	47,886	*	〔新設〕 代価-21
	厚90mm・無筋・モルタル塗		38.97	1,130	44,036	10,900	54,936				*	54,936	〔撤去〕 5500250
11	車止めポール	ヶ所	2.00	17,100	34,200	8,500	42,700	30	35	20.0%	8,540	*	〔新設〕 5915110準用
	φ60mm・高さ850mm		2.00	2,710	5,420	1,300	6,720				*	6,720	〔撤去〕 5915150準用
12	角パイプフェンス	m	8.80	19,300	169,840	42,200	212,040	30	35	20.0%	42,408	*	〔新設〕 代価-22
	高さ1,000mm・基礎高300mm(コンクリート擁壁)		8.80	3,060	26,928	6,700	33,628				*	33,628	〔撤去〕 代価-23
13	角パイプフェンス	m	1.80	19,300	34,740	8,600	43,340	30	35	20.0%	8,668	*	〔新設〕 代価-24
	高さ1,000mm・基礎高0～1,900mm(コンクリート擁壁)		1.80	3,060	5,508	1,300	6,808				*	6,808	〔撤去〕 代価-25
14	角パイプフェンス	m	14.27	19,300	275,411	68,500	343,911	30	35	20.0%	68,782	*	〔新設〕 代価-26
	高さ1,000mm・基礎高1,900mm(コンクリート擁壁)		14.27	3,060	43,666	10,800	54,466				*	54,466	〔撤去〕 代価-27
15	角パイプフェンス	m	1.00	19,300	19,300	4,800	24,100	30	35	20.0%	4,820	*	〔新設〕 代価-28
	高さ1,000mm・基礎高500～1,900mm(コンクリート擁壁)		1.00	3,060	3,060	700	3,760				*	3,760	〔撤去〕 代価-29
16	角パイプフェンス	m	3.05	19,300	58,865	14,600	73,465	30	35	20.0%	14,693	*	〔新設〕 代価-30
	高さ1,000mm・基礎高500mm(コンクリート擁壁)		3.05	3,060	9,333	2,300	11,633				*	11,633	〔撤去〕 代価-31
17	角パイプフェンス	m	10.00	38,600	386,000	96,100	482,100	30	35	20.0%	96,420	*	〔新設〕 代価-32
	高さ1,000mm・基礎高500mm(コンクリート擁壁)		10.00	6,350	63,500	15,800	79,300				*	79,300	〔撤去〕 代価-33
18	鉄平石張	㎡	9.64	22,800	219,792	54,700	274,492	34	35	20.0%	54,898	*	〔新設〕 代価-34
	乱張		9.64	1,520	14,652	3,600	18,252				*	18,252	〔撤去〕 5500650
19	花壇縁石	m	7.61	15,100	114,911	28,600	143,511	38	35	29.5%	42,335	*	〔新設〕 代価-35
	大谷石・幅120mm・高さ100mm		7.61	3,060	23,286	5,700	28,986				*	28,986	〔撤去〕 代価-36
20	組立物置	ヶ所	1.00	22,000	22,000	5,400	27,400				27,400	*	〔移設〕 5302920
	1,800mm×800mm×高さ1,900mm										*	—	
21	組立ガレージ	ヶ所	1.00	551,100	551,100	137,200	688,300	30	9	82.4%	567,159	*	〔新設〕 5303910準用
	間口3,070mm×奥行き4,880mm×高さ2,000mm程度		1.00	83,600	83,600	20,800	104,400				*	104,400	〔撤去〕 5303950準用
					(2,997,498)			(3,200,437)			(542,361)		
											(1,162,674)		

[illegible]



附 帯 工 作 物 調 査 表

工作物の所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇	調査年月日	平成27年2月12日	調査者	川戸 浩美	整理番号	2
工作物の所有者 の氏名又は名称	補償 太郎	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇					
番号	種類・名称	構造・形状・寸法	工作物所有者の住所又は 主たる事務所の所在地	数量	単位	設置(新設)年月	備 考
1	アルミ形材両開き門扉	幅1,650mm・高さ1,200mm		1.00	ヶ所	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
2	アルミ形材片折れ片開き門扉	幅3,000mm・高さ1,200mm		1.00	ヶ所	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
3	大谷石積角門柱	900mm×300mm・高さ150mm×8段積		2.00	ヶ所	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
4	大谷石積角門柱	幅150mm・高さ300mm×5段積片面一部化粧モルタル塗・笠木付・基礎高200mm		8.85	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
5	大谷石積塀A	幅150mm・高さ300mm×4段積・笠木付・基礎高500mm		6.96	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
	大谷石積塀B	幅150mm・高さ300mm×4段積・笠木付・基礎高500mm		2.14	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地外
6	大谷石積塀C	幅150mm・高さ300mm×4段積片面一部モルタル塗・笠木付・基礎高0mm		4.17	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
	大谷石積塀C	幅150mm・高さ300mm×4段積片面一部モルタル塗・笠木付・基礎高0mm		2.10	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地外
7	大谷石積塀D	大谷石積塀B		1.80	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
8	大谷石積塀E	幅150mm・高さ300mm×4段積・笠木付・基礎高500mm		0.90	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
9	大谷石積塀F	幅150mm・高さ300mm×4段積・笠木付・基礎高0mm		5.17	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
10	土間コンクリート叩き	厚90mm・無筋・モルタル塗		38.97	m ²	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
11	車止め	φ 60mm・高さ850mm		2.00	ヶ所	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地内
12	角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高300mm(コンクリート擁壁)		8.80	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地外
13	角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高0～1,900mm(コンクリート擁壁)		1.80	m	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる 用地外

附 帯 工 作 物 調 査 表

工作物の所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		調査年月日	平成27年2月12日	調査者	川戸 浩美	整理番号	2
工作物の所有者 の氏名又は名称	補償 太郎	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇						
番号	種類・名称	構造・形状・寸法			数量	単位	設置(新設)年月	備 考
14	角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高1,900mm(コンクリート擁壁)			14.27	m	昭和55年 6月	用地外 設置年月は開取りによる
15	角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高500～1,900mm(コンクリート擁壁)			1.00	m	昭和55年 6月	用地外 設置年月は開取りによる
16	角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高500mm(コンクリート擁壁)			3.05	m	昭和55年 6月	用地外 設置年月は開取りによる
17	角パイプフェンス	高さ1,000mm・大谷石幅150mm×高さ300mm1段両面モルタル・基礎高500mm(コンクリート擁壁)			10.00	m	昭和55年 6月	用地外 設置年月は開取りによる
18	鉄平石張	乱張			9.64	m ²	昭和55年 6月	用地内 設置年月は開取りによる
19	花壇縁石	大谷石・幅120mm・高さ100mm			7.61	m	昭和55年 6月	用地内 設置年月は開取りによる
20	組立物置	1,800mm×800mm×高さ1,900mm			1.00	ヶ所	昭和55年 6月	用地外 設置年月は開取りによる
21	組立ガレージ	間口3,070mm×奥行き4,880mm×高さ2,000mm程度			1.00	ヶ所	平成13年 6月	設置年月は開取りによる
22	庭石	14個			1.00	式	平成18年 6月	設置年月は開取りによる
23	砂利敷	厚60mm			55.02	m2	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる
24	電話	本電話1			1.00	式	昭和55年 6月	設置年月は開取りによる

写真台帳




写真台帳			
調査番号	2	所有者	補償 太郎
所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		
撮影者	川戸 浩美	撮影年月日	平成27年2月12日
摘 要	工作物		
写真番号	1		
名 称	アハ形材両開き門扉		
写真番号	3		
名 称	大谷石積角門柱		
写真番号	2		
名 称	アハ形材片折れ片開き門扉		

写真番号 32	名 称 庭石		写真番号 34	名 称 庭石	
写真番号 33	名 称 庭石		写真番号 35	名 称 砂利敷	

立竹木調査表及び補償金額算定表

所在地										調査者		川戸 浩美		調査年月日		平成27年2月12日		
字	〇〇	地番	1-11	地目	宅地	所有者の住所及び氏名又は名称				〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇 補償 太郎								
摘		補償方法：構外移植																
番号	分類	種類及び品種		胸高直径 根まわり 幹まわり	樹 齢	樹 高	枝 張	単位面積当たり の植林の本数 又は栽培の本数	収 穫 量	管 理 状 況	移植 の 適 否	数 量	単 位	単 価		金 額		摘 要
				cm	年	m	m	本/ha	kg	%				補償単価	消費税等 課税対象額	補償金額	消費税等 課税対象額	
														円		円		
A	庭木類					1.00	0.70			やや良い	適	15	株	4,700	4,700	70,500	70,500	[IV]-235 用地内
B	庭木類					5.20	6.10			やや良い	適	1	本	179,300	179,300	179,300	179,300	[IV]-90 用地内
B	庭木類					1.00	0.70			やや良い	適	24	株	4,700	4,700	112,800	112,800	[IV]-235 用地内
B	庭木類					2.50	2.20			やや良い	適	1	本	11,400	11,400	11,400	11,400	[IV]-116 用地内
B	庭木類					0.30	0.40			やや良い	適	1	株 *	1,200	1,200	1,200	1,200	[IV]-211 用地内
B	庭木類					0.90	1.40			やや良い	適	1	株 *	2,560	2,560	2,560	2,560	[IV]-245 用地内
B	庭木類					1.30	1.10			やや良い	適	1	株	5,430	5,430	5,430	5,430	[IV]-235 用地外
B	庭木類					2.10	2.00			やや良い	適	1	株	11,600	11,600	11,600	11,600	[IV]-206 用地外
B	庭木類					1.90	1.50			やや良い	適	1	株	10,500	10,500	10,500	10,500	[IV]-235 用地外
B	庭木類					1.60	1.20			やや良い	適	2	株	8,110	8,110	16,220	16,220	[IV]-235 用地外
B	庭木類					2.60	1.70			やや良い	適	10	本	80,400	80,400	804,000	804,000	[IV]-86 用地外
B	庭木類					2.60	1.70			やや良い	適	1	本	50,600	50,600	50,600	50,600	[IV]-86 用地外
B	庭木類					0.80	0.90			やや良い	適	1	株	4,250	4,250	4,250	4,250	[IV]-211 用地外
B	庭木類					0.40	1.60			やや良い	適	1	株 *	1,200	1,200	1,200	1,200	[IV]-211 用地外
B	庭木類					0.30	0.50			やや良い	適	2	株 *	1,200	1,200	2,400	2,400	[IV]-211 用地外
B	庭木類					0.50	0.50			やや良い	適	3	株	2,870	2,870	8,610	8,610	[IV]-211 用地外
B	庭木類					0.40	0.70			やや良い	適	2	株 *	1,200	1,200	2,400	2,400	[IV]-211 用地外
B	庭木類					0.50	1.00			やや良い	適	1	株	2,870	2,870	2,870	2,870	[IV]-211 用地外

写真台帳

調査番号	2	所有者	補償 太郎
所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		
撮影者	川戸 浩美	撮影年月日	平成27年2月12日
摘要	立竹木		
写真番号	1		
名称	立木A		
写真番号	3		
名称	立木B		
写真番号	2		
名称	立木B		

不動産補償金額算定表

区分	屋 内 動 産 移 転 料										一 般 動 産 移 転 料										補償額	摘要
	住居面積	家族人員	貨物自動車種別	台数①	1台当たり移転料②		基本移転料③=①×②	仮住居加算率④		屋内動産移転料⑤=③+④	調査数量⑦	貨物自動車種別	1台当り積載量⑧	台数⑨	1台当たり移転料⑩		基本移転料⑪=⑧×⑩	仮施設加算率⑬		一般動産移転料⑭=⑪+⑬		
					金額	区分		金額	区分						金額	区分		率⑬	金額⑬=⑪×⑬			
被補償者	145.73㎡	2人	2ト車	1	71,600	71,600	71,600			454,100	一般屋内 3,191㎡	2ト車	7㎡	1		26,600	26,600			26,600	480,700	
			4ト車	3	382,500	127,500					一般屋外 8,002㎡ 0.582㎡	4ト車	14㎡							46,000		
											一般屋外 ビアノ	2ト車	7㎡								46,000	
										所在階数	4ト車	6.5㎡										
											商品動産	2ト車	7㎡									
											4ト車	14㎡										
												13㎡										
合 計																					526,700	

【単価補正表】

条 件		⇒		補 正 率	
移転工法	仮住居の有無	仮施設の有無	屋内動産	一般屋内	一般屋外
構内移転	なし	なし	50%	50%	50%
〃	有(敷地内)	有(敷地内)	50%×2	50%×2	50%
〃	有(敷地外)	有(敷地内)	100%×2	50%×2	50%
〃	有(敷地外)	有(敷地外)	100%×2	100%×2	50%
構外移転	なし	なし	100%	100%	100%

動 産 調 査 表

調 査 者		川 戸 浩 美		調 査 年 月 日		平 成 27 年 2 月 12 日	
動 産 所 有 者 の 住 氏 名 又 は 名 稱 生 年 月 日	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		法 人 を 代 表 す る 者 の				
	補償 太郎		住 所 及 び 氏 名				
建 物 所 有 者 の 住 氏 名 又 は 名 稱 生 年 月 日	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇		法 人 を 代 表 す る 者 の				
	補償 太郎		住 所 及 び 氏 名				
建 物 番 号	建 物 の 種 類	建 物 構 造	建 物 面 積	家 族 人 員	摘	要	
所 在 地 〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇							
字	地 番	動 産 の 品 名	種 類	形 状	寸 法	重 量 ・ 数 量 又 は 体 積	単 位
〇〇	1-11	ガレージジャッキ	一般動産	0.50 × 0.15 × 0.15		1 台 (0.011)	m ³ 屋内 積重可 組立ガレージ
		タイヤ	一般動産	0.60 × 0.60 × 0.20		8 本 (0.576)	m ³ 屋内 積重可
		発泡スチロール板	一般動産	1.20 × 1.80 × 0.20		2 箇所 (0.864)	m ³ 屋内 積重可
		収納箱	一般動産	0.70 × 1.30 × 0.70		1 箇所 (0.637)	m ³ 屋内 積重可
		プラスチック製たる	一般動産	0.30 × 0.30 × 0.30		1 個 (0.027)	m ³ 屋内 積重可
		雑貨類	一般動産	0.40 × 0.80 × 0.30		2 箇所 (0.192)	m ³ 屋内 積重可
		スコップ類	一般動産	0.30 × 1.10 × 0.20		2 箇所 (0.132)	m ³ 屋内 積重可 組立物置
		工具箱	一般動産	0.20 × 0.35 × 0.20		2 個 (0.028)	m ³ 屋内 積重可
		携行缶	一般動産	0.30 × 0.40 × 0.25		1 個 (0.030)	m ³ 屋内 積重可
		なべ類	一般動産	0.30 × 0.30 × 0.20		2 箇所 (0.036)	m ³ 屋内 積重可

字	地番	動産の品名	種類	形状	寸法	重量・数量又は体積	単位	摘	要
〇〇	1-11	プラスチック製かご	一般動産	0.30 × 0.40 × 0.30		3 個 (0.108)	m ³	屋内 積重可	組立物置
		ブルーシート	一般動産	0.40 × 0.40 × 0.20		1 枚 (0.032)	m ³	屋内 積重可	
		タイヤ	一般動産	0.55 × 0.55 × 0.15		4 本 (0.181)	m ³	屋内 積重可	
		空気入	一般動産	0.10 × 0.15 × 0.70		1 本 (0.010)	m ³	屋内 積重可	
		長はさみ類	一般動産	0.30 × 0.30 × 0.20		2 箇所 (0.036)	m ³	屋内 積重可	
		雑貨類	一般動産	0.30 × 0.40 × 0.30		3 箇所 (0.108)	m ³	屋内 積重可	
		雪かきスコップ	一般動産	0.40 × 0.15 × 1.70		1 箇所 (0.102)	m ³	屋内 積重可	
		長靴類	一般動産	0.90 × 0.30 × 0.30		1 箇所 (0.081)	m ³	屋内 積重可	
		支柱	一般動産	0.15 × 0.10 × 2.10		1 本 (0.031)	m ³	屋外 積重可	外部A
		竹竿	一般動産	0.05 × 0.05 × 4.50		1 本 (0.011)	m ³	屋外 積重可	
		鉢植	一般動産	0.40 × 0.40		1 個 (0.160)	m ²	屋外 積重不可	外部B
		〃	一般動産	0.20 × 0.20		2 個 (0.080)	m ²	屋外 積重不可	
		プランター	一般動産	0.40 × 0.70		1 個 (0.280)	m ²	屋外 積重不可	
		プラスチック製たる	一般動産	0.40 × 0.40 × 0.40		1 個 (0.064)	m ³	屋外 積重可	
		植木鉢	一般動産	0.25 × 0.25 × 0.20		2 個 (0.025)	m ³	屋外 積重可	
		コンクリートブロック	一般動産	0.40 × 0.20 × 0.15		2 個 (0.024)	m ³	屋外 積重可	
		どろ落としマット	一般動産	0.40 × 0.60 × 0.01		1 枚 (0.002)	m ³	屋外 積重可	
		ホース	一般動産	0.30 × 0.30 × 0.10		1 巻 (0.009)	m ³	屋外 積重可	
		ちりとり	一般動産	0.30 × 0.20 × 0.50		1 個 (0.030)	m ³	屋外 積重可	外部C
		バケツ	一般動産	0.30 × 0.30 × 0.30		2 個 (0.054)	m ³	屋外 積重可	
		プラスチック製ケース	一般動産	0.30 × 0.40 × 0.30		1 個 (0.036)	m ³	屋外 積重可	
		コンクリートブロック	一般動産	0.40 × 0.20 × 0.10		1 個 (0.008)	m ³	屋外 積重可	

写真台帳

写真台帳							
調査番号	2	所有者	補償 太郎		写真番号	2	名 称
所在地	〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇				写真番号	3	名 称
撮影者	川戸 浩美	撮影年月日	平成27年2月12日				組立物置
摘 要	動 産						
写真番号	1	名 称	鉄骨ガレージ				
							
写真番号	3	名 称	組立物置				
							
写真番号	2	名 称	鉄骨ガレージ				
							

79

物 件 調 査 書

〇〇県が施行する〇〇〇〇〇線道路改良工事のため、移転の対象となる物件について、下記のとおり調査を作成する。

事 務 所 長 〇〇県 〇〇建設事務所
所 長 〇〇 〇〇 〇〇 印

調 査 者 氏 名 株式会社 東コンサルタント
福島営業所長 鈴木 敏美 印
補償業務管理士 川戸 浩美

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

平成 年 月 日 物件所有者住所 〇〇郡〇〇町〇〇字〇〇 印
氏名又は名称

平成 年 月 日 関係人住所 印
氏名又は名称

記

〇〇郡〇〇町 地内													P1
大 字	字	地 番	種 類	形 状 寸 法	単 位	数 量	所有権以外の権利 のうち用益物権等		所有権以外の権利 のうち担保物権等		土地所有者 の氏 名	移転義務 の有 無	摘 要
							種 類	権利者の氏名	種 類	権利者の氏名			
			[建物]										
〇〇	〇〇		住宅	木造2階建 145.73㎡	棟	1.00						有	棟1

(物件調査 甲)

大 字	字	地 番	種 類	形 状 寸 法	単 位	数 量	所有権以外の権利 のうち種類		土地所有者 の氏名	移転義務 の有無	摘 要
							種類	権利者の氏名			
〇〇	〇〇		[工作物]								
			アルミ型材両開き門扉	幅1,650mm・高さ1,200mm	ヶ所	1.00				有	1
			アルミ型材片折れ片開き門扉	幅3,000mm・高さ1,200mm	ヶ所	1.00				有	2
			大谷石積角門柱	900mm×300mm・高さ150mm×8段積	ヶ所	2.00				有	3
			大谷石積塀A	幅150mm・高さ300mm×5段積 片面一部モルタル盛・並木付・基礎高200mm	m	8.85				有	4
			大谷石積塀B	幅150mm・高さ300mm×4段積・並木付・基礎高300mm	m	6.96				有	5
			大谷石積塀B	幅150mm・高さ300mm×4段積・並木付・基礎高300mm	m	2.14				有	5
			大谷石積塀C	幅150mm・高さ300mm×4段積 片面一部モルタル盛・並木付・基礎高0mm	m	4.17				有	6
			大谷石積塀C	幅150mm・高さ300mm×4段積 片面一部モルタル盛・並木付・基礎高0mm	m	2.10				有	6
			大谷石積塀D	幅150mm・高さ300mm×2段積 一部モルタル盛・並木付・基礎高0mm	m	1.80				有	7
			大谷石積塀E	幅150mm・高さ300mm×2～3段積 一部モルタル盛・並木付・基礎高0mm	m	0.90				有	8
			大谷石積塀F	幅150mm・高さ300mm×4段積・並木付・基礎高0mm	m	5.17				有	9
			土間コンクリート叩き	厚90mm・無筋・モルタル塗	m ²	38.97				有	10
			車止めボール	φ60mm・高さ850mm	ヶ所	2.00				有	11
			角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高300mm(コンクリート埋設)	m	8.80				有	12
			角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高0～1,900mm(コンクリート埋設)	m	1.80				有	13
			角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高1,900mm(コンクリート埋設)	m	14.27				有	14
			角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高500～1,900mm(コンクリート埋設)	m	1.00				有	15
			角パイプフェンス	高さ1,000mm・基礎高300mm(コンクリート埋設)	m	3.05				有	16
			角パイプフェンス	高さ1,000mm・大谷石幅120mm×高さ300mm1段埋設450mm・基礎高250mm(コンクリート埋設)	m	10.00				有	17

(物件調査 乙)

大字	字	地番	種 類	形 状 寸 法	単 位	数 量	所有権以外の権利のうち 種 類 権利者の氏名		土地所有者の氏名	移転登記の有無	備 考
							種 類	権利者の氏名			
〇〇	〇〇		鉄平石張	乱張	㎡	9.64				有	18
			花壇縁石	大谷石・幅120mm・高さ100mm	m	7.61				有	19
			組立物置	1,800mm×800mm×高さ1,900mm	ヶ所	1.00				有	20
			組立ガレージ	開口3,070mm×奥行4,880mm×高さ2,000mm程度	ヶ所	1.00				有	21
			庭石	14個	式	1.00				有	22
			砂利敷	厚60mm	㎡	55.02				有	23
			電話	親1	ヶ所	1.00				有	24
			[立竹木]								
			ドウダンツツジ	樹高1m 枝張0.7m	株	15.00				有	A
			クロマツ	幹周84cm 樹高5.2m 枝張6.1m	本	1.00				有	B
			ドウダンツツジ	樹高1m 枝張0.7m	株	24.00				有	B
			ギンモクセイ	幹周30cm 樹高2.5m 枝張2.2m	本	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.3m 枝張0.4m	株	1.00				有	B
			ライラック	樹高0.9m 枝張1.4m	株	1.00				有	B
			ドウダンツツジ	樹高1.3m 枝張1.1m	株	1.00				有	B
			イヌツゲ	樹高2.1m 枝張2m	株	1.00				有	B
			ドウダンツツジ	樹高1.9m 枝張1.5m	株	1.00				有	B
			ドウダンツツジ	樹高1.6m 枝張1.2m	株	2.00				有	B
			カイズカイブキ	幹周48cm 樹高2.6m 枝張1.7m	本	10.00				有	B

(物件調書 乙)

大字	字	地番	種類	形状寸法	単位	数量	所有種以外の権利 のうち利用益物権等 の種類	所有種以外の権利 のうち担保物権等 の種類	土地所有者 の氏名	移転義務 の有無	備 考
〇〇	〇〇		カイズカイブキ	幹周38cm 樹高2.6m 枝張1.7m	本	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.8m 枝張0.9m	株	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.4m 枝張1.6m	株	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.3m 枝張0.5m	株	2.00				有	B
			サツキ	樹高0.5m 枝張0.5m	株	3.00				有	B
			サツキ	樹高0.4m 枝張0.7m	株	2.00				有	B
			サツキ	樹高0.5m 枝張1m	株	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.6m 枝張0.6m	株	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.6m 枝張0.8m	株	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.6m 枝張1.2m	株	1.00				有	B
			サツキ	樹高0.8m 枝張0.5m	株	1.00				有	B
			ドウダンツツジ	樹高1m 枝張1.1m	株	1.00				有	B
			キヤラボク	幹 樹高0.9m 枝張 1.1m	本	1.00				有	B
			イロハモミジ	幹周29cm 樹高2m 枝張2.4m	本	1.00				有	B
			ナンテン	樹高1.7m 枝張1.3m	株	1.00				有	C
			バラ	樹高0.9m 枝張0.4m	株	1.00				有	D
			アジサイ	樹高0.3m 枝張0.4m	株	3.00				有	D
			ドウダンツツジ	樹高0.6m 枝張0.4m	株	2.00				有	E
			[動産]								

(物件調書 乙)

大 字	半 字	地 番	種 類	形 状 寸 法	単 位	数 量	所有種以外の権利 のうち用益物権等		所有種以外の権利 のうち担保物権等	土地所有者 の氏名	移転義務 の有無	備 考
							種 類	権利者の氏名	種 類	権利者の氏名		
〇〇	〇〇		鉢植	0.4×0.4	個	1.00					有	外部B
			"	0.2×0.2	個	2.00					有	
			プランター	0.4×0.7	個	1.00					有	
			プラスチック製たる	0.4×0.4×0.4	個	1.00					有	
			植木鉢	0.25×0.25×0.2	個	2.00					有	
			コンクリートブロック	0.4×0.2×0.15	個	2.00					有	
			どろ落しマット	0.4×0.6×0.01	枚	1.00					有	
			ホース	0.3×0.3×0.1	巻	1.00					有	
			ちりとり	0.3×0.2×0.5	個	1.00					有	外部C
			バケツ	0.3×0.3×0.3	個	2.00					有	
			プラスチック製ケー ス	0.3×0.4×0.3	個	1.00					有	
			コンクリートブロック	0.4×0.2×0.1	個	1.00					有	
			ジョウロ	0.25×0.25×0.6	個	1.00					有	
			ほうき類	0.6×0.3×0.1	箇所	2.00					有	
			カラーボックス	0.3×0.3×0.6	個	1.00					有	
			ダンボール	0.25×0.3×0.2	個	1.00					有	
			草取鎌	0.1×0.1×1.1	本	1.00					有	
			ポリタンク	0.2×0.35×0.4	個	1.00					有	
			プラスチック製かご	0.55×0.4×0.3	個	3.00					有	外部D
			コンクリートブロック	0.4×0.2×0.1	個	5.00					有	

大字	字	地番	種類	形状寸法	単位	数量	所有権以外の権利のうち用益物権等の種類	所有権以外の権利のうち担保物権等の種類	土地所有者の氏名	修繕義務の有無	備考	要
〇〇	〇〇		園芸用品	0.3×0.4×0.3	箇所	2.00				有	外部	
			スチール棚	0.5×0.9×0.9	台	1.00				有		
			竹ぼうき	0.2×0.2×1.6	本	2.00				有		
			プラスチック製ケース	0.3×0.4×0.3	個	2.00				有	外部	
			プラスチック製たる	0.4×0.4×0.4	個	1.00				有		
			発泡スチロール箱	0.4×0.5×0.3	個	1.00				有		
			コンクリートブロック	0.4×0.2×0.1	個	16.00				有		
			置石	0.3×0.3×0.2	個	3.00				有	外部	
			コンクリート平板	0.4×0.6×0.05	枚	1.00				有		
			コンクリートブロック	0.4×0.2×0.1	個	8.00				有		
			#	0.4×0.2×0.1	個	7.00				有		
			置石	0.15×0.15×0.19	個	1.00				有	外部	
			置石	0.2×0.2×0.2	個	2.00				有		
			毛布	0.3×0.3×0.9	巻	1.00				有		
			プラスチック製かご	0.3×0.4×0.3	個	1.00				有		
			以下余白									