

# 横浜市用地調査等特記仕様書

(令和7年3月)

### (適用範囲)

**第1条** この特記仕様書は、横浜市が土地等を取得し、又は使用するに当たり必要となる建物その他の工作物等の調査及び移転補償額等の算定並びに土地等の取得等に係る業務（以下これらの業務を「用地調査等」という。）を第三者へ委託する場合において、当該業務の実施上、別に定める横浜市用地調査等標準仕様書（以下「標準仕様書」という。）の内容により難いときの取扱い又は特に指示しておく事項を定めるものとする。

### (損失補償基準等)

**第2条** 用地調査等に当たって、使用する損失補償基準等は、次の各号に掲げるものとする。ただし、当該基準等に定めのないものについては、委託者が別途指示する。

- (1) 横浜市の公共用地取得等に伴う損失補償基準規程
- (2) 横浜市の公共用地取得等に伴う損失補償基準規程細則
- (3) 横浜市の公共用地取得等に伴う損失補償基準規程細則取扱要領
- (4) 横浜市の公共補償に係る処理方針

### (算定資料)

**第3条** 建物移転料及びその他通常生ずる損失に関する移転補償額等の算定に当たっては、次の各号に掲げる損失補償単価に関する基準資料等に基づき行うものとする。ただし、当該基準資料等に掲載のない損失補償単価等については、委託者と協議のうえ市場調査等により求めるものとする。

- (1) 関東地区用地対策連絡協議会が監修する損失補償算定標準書
  - (2) 横浜市石綿調査算定要領
- 2 前項により補償額の算定に使用した、歩掛、単価、その他資料等については、各算定の根拠として、凡例等を用い備考欄又は内訳書等に明記すること。

### (貸与品等)

**第4条** 用地調査等を実施するに当たり必要な図面その他の資料については、必要な品目及び数量を委託者と協議のうえ、貸与品等として委託者から貸与又は支給を受けるものとする。

- 2 本特記仕様書第2条及び第3条に規定する損失補償基準等及び損失補償単価に関する基準資料等については、委託者から貸与を受けるものとする。ただし、本特記仕様書第3条第1号の資料を受託者において備えている場合には、当該資料については、委託者から貸与を行わない。
- 3 貸与品等の引渡し、受領及び返納については、標準仕様書に定めるとおりとする。

### (成果品の提出及び様式)

**第5条** 成果品の提出に当たっては、委託業務報告書を表紙として添付するものとする。

- 2 成果品の様式については、標準仕様書に定めるもののほか、別表のとおり取り扱うものとする。ただし、これらのほかに様式が必要な場合は、委託者が別途指示する。

### (疑義等の決定)

**第6条** この特記仕様書及び標準仕様書の条項に関し疑義が生じたとき、又は規定のない事項については、委託者と協議し、指示を受けるものとする。

## 別 表

様 式 名	取 扱 内 容
委託業務報告書	横浜市用地調査等特記仕様書様式（以下「特記仕様書様式」という。） 1 を使用
損失補償算定調書	特記仕様書様式 2 を使用
損失補償項目別内訳書	特記仕様書様式 3 を使用
消費税等相当額 補償額算定書 （消費税等相当額の全部を補償する場合）	特記仕様書様式 4 - 1 を使用
消費税等相当額 補償額算定書 （消費税等相当額の一部を補償する場合）	特記仕様書様式 4 - 2 を使用
申出書 （消費税等相当額補償不要）	特記仕様書様式 5 を使用（消費税相当額を補償不要と申出する補償の相手方から、必要に応じて提出を受けること。）
※参考 残地（残権利）補償算定調書	残地（残権利）補償額の算定は、特記仕様書様式 6 を使用し、委託者が行うものとする。

注 上記様式のうち業務に必要なものは、委託者が指示するものとする。

# 委託業務報告書

1	委託業務名			
2	年 度			
3	委託者 (担当部署名)			
4	受託者			
5	委託業務の概要			
6	成果品 (正副各1部)	(1)	損失補償算定調書	No.    ~    No.
7	特記事項			

横浜市

用地調査等特記仕様書 様式 1

## 損失補償算定調書

事業名			物件所在地			
権利者	住所 (所在)		職業	家族人員	電話番号	
	氏名 (名称)					
土地所有者等氏名			物件	自家 借家 借間 その他		
物件所有者等氏名			使用区分			
移転			建物の種類		数量又は	
工法			(構造,用途等)		占有面積	
補償金総額		¥ _____	前払分	¥ _____		
			後払分	¥ _____		
都市計画決定日			事業認可日			
補償等調査日			事業認定日			
<p>摘要</p>						

横浜市

用地調査等特記仕様書 様式2

## 損失補償項目別内訳書

補償項目	① 補償額 (②を除く補償額)	② 消費税等相当額 補償額	①+② 小計
1 建物移転補償	円	円	円
2 工作物補償			
3 立竹木補償			
4 動産移転補償			
5 仮住居補償			
6 借家人補償			
7 家賃減収補償			
8 改葬補償			
9 祭料補償			
10 営業補償			
11 移転雑費補償			
12			
13			
14			
15			
合 計			補償金総額  円

横浜市

用地調査等特記仕様書 様式3

## 消費税等相当額 補償額算定書

氏名(名称) \_\_\_\_\_

(消費税等相当額の全部を補償する場合)

( 年度用)

補償項目	補償細項目	(A) 課税対象金額	消費税等相当額 補償額 = (A) × 0.10	備 考			
建物移転補償		円	円				
工作物補償							
立竹木補償	庭木類						
	草花等						
	植込畑等						
	用材林						
	収穫樹						
	竹林						
	その他立木						
動産移転補償							
仮住居補償				1か月未満の場合のみ補償			
仮倉庫補償							
借家人補償				居住用以外の場合のみ補償			
改葬補償				消費税等課税対象金額を確認			
祭し料補償	遷座祭典料			同上			
	弔祭料			同上			
営業補償	移転広告費						
消費税等相当額 補償額 小 計			① 円				
補償項目	補償細項目	課税対象細項目	課税対象金額	備 考			
移転雑費補償	移転先選定に要する費用	宅建業者報酬額	円				
		交通費(単価 × 日数)		日当を除く			
	法令上の手続きに要する費用		建築物確認申請業務報酬額及び設計監理料		建築物確認申請手数料を除く		
			建物 滅失登記申請費用				
			建物 表示登記/表示変更登記 申請費用				
			建物 所有権保存登記報酬額(保存登記あり)		登録免許税を除く		
			土地 所有権移転登記司法書士報酬額		登録免許税を除く		
			商業・法人登記司法書士報酬額		登録免許税を除く		
			営業許可(届)申請等行政書士報酬額		営業許可(届)申請等手数料を除く		
			自動車の登録事項変更等行政書士報酬額		登録事項変更等手数料を除く		
			交通費(単価 × 日数)		日当を除く		
			移転通知費, その他の経費		移転通知等の費用		
	交通費(単価 × 仮住居有2日, 無1日)				日当を除く		
	地鎮祭				消費税等課税対象金額を確認		
	上棟式				同上		
	建築祝				同上		
	給水設備工事設計申請関係諸掛費	構外移転			本管接続		水道局納付金を除く
		構内移転			本管接続部撤去		同上
					構内マター移設		同上
			その他				
(B) 課税対象金額 小 計							
消費税等相当額 補償額 小 計			②	(B) × 0.10			
消費税等相当額 補償額 合 計		① + ② 円					

横浜市

用地調査等特記仕様書 様式4-1

注1 算定上は、円未満切捨て。

注2 本算定書の作成に当たっては、各補償項目及び補償細項目の内訳を確認のうえ、課税対象金額の把握を行ってください。  
また、本算定書に掲げられている補償項目、補償細項目及び課税対象細項目以外についても消費税等の課税対象となるものがありますので、留意してください。

注3 本算定書には、横浜市用地調査等標準仕様書に定める「消費税等調査表及び表-1・表-2」を作成のうえ添付して下さい。

## 消費税等相当額 補償額算定書

氏名(名称) \_\_\_\_\_

(消費税等相当額の一部を補償する場合)

( 年度用)

補償項目	補償細項目	(A) 課税対象金額	(B) 消費税等相当額 =(A)×0.10	(C) (1-補償用課税 売上割合又は共用 資産の承認割合)	消費税等相当額 補償額 =(B)×(C)	備 考	
建物移転補償		円	円		円		
工作物補償							
立竹木補償	庭木類						
	草花等						
	植込畑等						
	用材林						
	収穫樹						
	竹林						
	その他立木						
動産移転補償							
仮住居補償						1か月未満の場合のみ補償	
仮倉庫補償							
借家人補償						居住用以外の場合のみ補償	
改葬補償						消費税等課税対象金額を確認	
祭し料補償	遷座祭典料					同上	
	弔祭料					同上	
営業補償	移転広告費						
消費税等相当額 補償額 小 計					① 円		
補償項目	補償細項目	課税対象細項目		課税対象金額	備 考		
移転雑費補償	移転先選定に要する費用	宅建業者報酬額		円			
		交通費(単価 × 日数)			日当を除く		
	法令上の手続きに要する費用	建築物確認申請業務報酬額及び設計監理料			建築物確認申請手数料を除く		
		建物 滅失登記申請費用					
		建物 表示登記/表示変更登記 申請費用					
		建物 所有権保存登記報酬額(保存登記あり)			登録免許税を除く		
		土地 所有権移転登記司法書士報酬額			登録免許税を除く		
		商業・法人登記司法書士報酬額			登録免許税を除く		
		営業許可(届)申請等行政書士報酬額			営業許可(届)申請等手数料を除く		
		自動車の登録事項変更等行政書士報酬額			登録事項変更等手数料を除く		
	交通費(単価 × 日数)			日当を除く			
	移転通知費, その他の経費	移転通知等の費用					
		交通費(単価 × 仮住居有2日, 無1日)			日当を除く		
		地鎮祭			消費税等課税対象金額を確認		
		上棟式			同上		
		建築祝			同上		
		給水設備工事設計申請関係諸掛費	構外移転	本管接続		水道局納付金を除く	
				本管接続部撤去		同上	
			構内移転	構内マーカー移設		同上	
		その他					
(D) 課税対象金額 小 計							
(E) 消費税等相当額 小 計					(D)×0.10		
消費税等相当額 補償額 小 計					②	(E)×(1-補償用課税売上割合又は共用資産の承認割合)	
消費税等相当額 補償額 合 計		①+②			円		

横浜市

用地調査等特記仕様書 様式4-2

注1 算定上は、円未満切捨て。

注2 本算定書の作成に当たっては、各補償項目及び補償細項目の内訳を確認のうえ、課税対象金額の把握を行ってください。  
また、本算定書に掲げられている補償項目、補償細項目及び課税対象細項目以外にも消費税等の課税対象となるものがありますので、留意してください。

注3 本算定書には、横浜市用地調査等標準仕様書に定める「消費税等調査表及び表-1・表-2」を作成のうえ添付して下さい。

# 申 出 書

横浜市が施行する\_\_\_\_\_事業のため、横浜市から\_\_\_\_\_（注）\_\_\_\_\_の補償を受けるに当たり、当該補償金に関し、当方が消費税法等の規定に従い負担することとなる消費税及び地方消費税については、補償は不要であるので申出します。

年 月 日

住所(所在)

氏名(名称)

印

横浜市長

---

## 備 考

- 1 （注）は、「物件移転料その他通常受ける損失の補償」等の申出対象となる補償金の内容を簡潔に記載します。
- 2 申出を受ける者及び申出者は、原則として当該契約の当事者とします。

（横浜市 用地調査等特記仕様書 様式5）

## 残地・残権利補償算定調書

土地所有者住所氏名(所在名称)						
借地権者等住所氏名(所在名称)						
土地の所在	地番	地目	従前面積	取得面積	残地面積	
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
残地面積				A	m <sup>2</sup>	
標準地価格				B	円/m <sup>2</sup>	
取得に係る当該画地の補正率				C	%	
取得に係る当該画地の評価格 (B×C)				D	円/m <sup>2</sup>	
残地の補正率				E	%	
当該残地の評価格 (B×E)				F	円/m <sup>2</sup>	
標準地と残地の格差率 {1-(残地単価÷標準地単価)} ×100					%	
必要となる早急性の程度					高い・普通・低い	
残地売却損率				G	%	
残地補償価格		代替土地の取得を要しない場合 (D-F)		H <sub>1</sub>	円/m <sup>2</sup>	
		代替土地の取得を要する場合 D-F×(1-G÷100)		H <sub>2</sub>	円/m <sup>2</sup>	
残地補償額		代替土地の取得を要しない場合 (H <sub>1</sub> ×A)		I <sub>1</sub>	円	
		代替土地の取得を要する場合 (H <sub>2</sub> ×A)		I <sub>2</sub>	円	
借地等の場合	代替土地の取得を要しない場合(更地の場合)	底地等 (I <sub>1</sub> ×権利割合 %)			円	
		借地等 (I <sub>1</sub> ×権利割合 %)			円	
	代替土地の取得を要する場合(建付地の場合)	底地等 ※ (I <sub>1</sub> ×権利割合 %)			円	
		借地等 (I <sub>2</sub> ×権利割合 %)			円	

(注※) 代替土地の取得を要する場合(建付地の場合)であっても、底地の算定は、I<sub>1</sub>を採用すること。