

物件等調査業務費積算基準

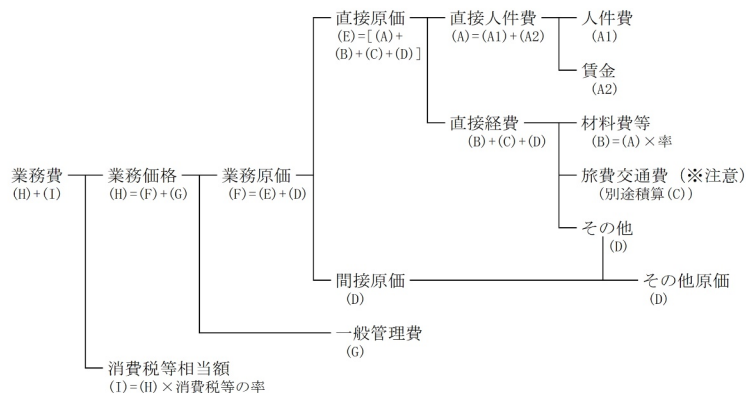
令和7年 4月 1日改正

第1 適用範囲

- この物件等調査業務費積算基準（以下「用地積算基準」という。）は、鹿児島県の所掌する公共事業に必要な土地等の取得等に伴う建物、工作物等（以下「建物等」という。）の調査、補償額の算定等並びに土地等の取得に係る業務（以下「用地調査等」という。）を別途定める用地調査等業務共通仕様書によって、請負又は委託に付す場合の予定価格（以下「業務費」という。）を積算するときに適用する。
- 用地調査等の業務範囲は、次のとおりとする。
 - 第4 共通
 - 第5 権利調査
 - 第6 建物等の調査
 - 第7 営業その他の調査
 - 第8 予備調査
 - 第9 移転工法案の検討
 - 第10 事業認定申請図書等の作成
 - 第11 再算定業務
 - 第12 土地評価
 - 第13 補償説明、相続説明
 - 第14 多数共有地
 - 第15 用地交渉等
 - 第16 消費税等調査
- 土地の測量調査（用地測量）については、県土木部が公表する「設計業務等標準積算基準書」によるものとする。
- この用地積算基準により難い特殊なものについては、別途該当する資料等を準用して行うことができるものとする。

第2 業務費の構成

この用地積算基準による業務費の構成は、原則として、次によるものとする。



※注意

離島等の旅費交通費において、宿泊を伴う行程のため往復時間にかかる直接人件費を計上する必要がある場合は、旅費交通費と往復時間にかかる人件費分は分けて計上すること。
 具体には、人件費は人件費(A1)に計上し、旅費交通費は（別途積算(C)）に計上する。

物件等調査業務費積算基準

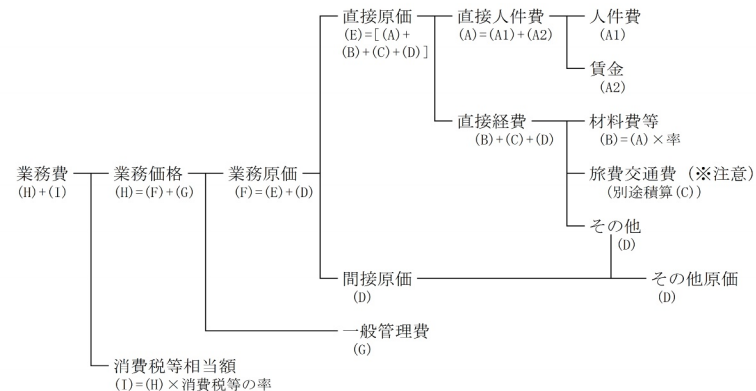
令和6年 4月 1日改正

第1 適用範囲

- この物件等調査業務費積算基準（以下「用地積算基準」という。）は、鹿児島県の所掌する公共事業に必要な土地等の取得等に伴う建物、工作物等（以下「建物等」という。）の調査、補償額の算定等並びに土地等の取得に係る業務（以下「用地調査等」という。）を別途定める用地調査等業務共通仕様書によって、請負又は委託に付す場合の予定価格（以下「業務費」という。）を積算するときに適用する。
- 用地調査等の業務範囲は、次のとおりとする。
 - 第4 共通
 - 第5 権利調査
 - 第6 建物等の調査
 - 第7 営業その他の調査
 - 第8 予備調査
 - 第9 移転工法案の検討
 - 第10 事業認定申請図書等の作成
 - 第11 再算定業務
 - 第12 土地評価
 - 第13 補償説明、相続説明
 - 第14 多数共有地
 - 第15 用地交渉等
 - 第16 消費税等調査
- 土地の測量調査（用地測量）については、県土木部が公表する「設計業務等標準積算基準書」によるものとする。
- この用地積算基準により難い特殊なものについては、別途該当する資料等を準用して行うことができるものとする。

第2 業務費の構成

この用地積算基準による業務費の構成は、原則として、次によるものとする。



※注意

離島等の旅費交通費において、宿泊を伴う行程のため往復時間にかかる直接人件費を計上する必要がある場合は、旅費交通費と往復時間にかかる人件費分は分けて計上すること。
 具体には、人件費は人件費(A1)に計上し、旅費交通費は（別途積算(C)）に計上する。

改 正 案

第12 土地評価

土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合、当該残地を含む。）の更地としての正常な取引価格の算定をする業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める「不動産の鑑定評価」は含まないものとする。

- 1 打合せ協議
中間打合せの回数は、3回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。
- 2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取り扱いは、第6建物等の調査 3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表12-1により行うものとする。

表12-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現地踏査	業 務	—	主任技師 技師 A 技師 C	0.56人 0.56人 0.56人	

3 土地評価

土地評価は、次の区分によって行うものとする。

- (1) 地域区分及び標準地選定等業務
- (2) 標準地価格の算定業務
- (3) 各画地の評価格算定業務
- (4) 残地補償算定業務
- (5) 調整価格算定調書（案） 作成業務

4 地域区分及び標準地選定等業務

地域区分及び標準地選定等業務は、業務の対象となる地域の現地調査、用途的地域の区分検討、同一状況地域区分検討、取引事例地等検証、標準地選定条件決定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表12-2により行うものとする。

表12-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
地域区分及び標準地選定等業務	業務	2～3区 分	主任技師	0.92	1.76	2.68人	
			技師 A	3.55	1.24	4.79人	
			技師 C	3.55	4.44	7.99人	
			技師 D	—	0.39	0.39人	

注1 標準地の選定は、同一状況地域区分ごとに、1 標準地の選定を行うものとしての歩掛りである。

注2 本表規模欄に定める区分の数は、取引事例比較法における近隣地域の数をいい、本表記載の規模以外のものについては、表12-3の補正率表を適用するものとする。

現 行

第12 土地評価

土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合、当該残地を含む。）の更地としての正常な取引価格の算定をする業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める「不動産の鑑定評価」は含まないものとする。

- 1 打合せ協議
中間打合せの回数は、3回を標準とし、必要に応じて打合せ回数を増減する。
- 2 現地踏査

現地踏査の費用内容及び取り扱いは、第6建物等の調査 3 現地踏査に準ずるものとし、これに要する直接人件費の積算は、表12-1により行うものとする。

表12-1

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	備 考
現地踏査	業 務	—	主任技師 技師 A 技師 C	0.54人 0.54人 0.54人	

3 土地評価

土地評価は、次の区分によって行うものとする。

- (1) 地域区分及び標準地選定等業務
- (2) 標準地価格の算定業務
- (3) 取得地比準調査（案） 作成業務
- (4) 残地補償金算定調書（案） 作成業務
- (5) 調整価格算定調書（案） 作成業務

4 地域区分及び標準地選定等業務

地域区分及び標準地選定等業務は、業務の対象となる地域の現地調査、用途的地域の区分検討、同一状況地域区分検討、取引事例地等検証、標準地選定条件決定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表12-2により行うものとする。

表12-2

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
地域区分及び標準地選定等業務	業務	2～3区 分	主任技師	0.58	1.34	1.92人	
			技師 A	4.11	0.90	5.01人	
			技師 C	4.11	3.78	7.89人	
			技師 D	—	0.28	0.28人	

注1 標準地の選定は、同一状況地域区分ごとに、1 標準地の選定を行うものとしての歩掛りである。

注2 本表規模欄に定める区分の数は、取引事例比較法における近隣地域の数をいい、本表記載の規模以外のものについては、表12-3の補正率表を適用するものとする。

改 正 案

表 1 2 - 3

近隣地域の数	1	2 ～ 3	4 ～ 5	6 ～ 7	8 ～ 1 0
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.80	2.30

5 標準地価格の算定業務

標準地価格の算定業務は、価格案の検討、鑑定評価との突合、公示価格規準、価格バランス検討等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表 1 2 - 4 により行うものとする。

表 1 2 - 4

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
標準地価格 の算定業務	標準地	—	主任技師	—	1.32	1.32人	
			技師 A	—	2.05	2.05人	
			技師 C	—	2.03	2.03人	
			技師 D	—	0.15	0.15人	

注 複数の標準地を設定する場合の直接人件費の積算は、次式により行うものとする。
標準値価格の算定に要する直接人件費＝ 標準地数 × 単価

6 各画地の評価格算定業務

各画地評価格算定業務は、画地判定、個別的要因調査、比準算定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表 1 2 - 5 によるものとする。

表 1 2 - 5

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
各画地の評価格 算定業務	1 0 0 画 地	—	技師 A	3.28	12.51	15.79人	
			技師 C	3.28	8.75	12.03人	
			技師 D	—	0.54	0.54人	

注 各画地の評価格算定業務費は、1 業務当たりの画地数によって次式によるものとする。
各画地の評価格算定に要する直接人件費＝ 画地数/100 × 単価

7 残地補償算定業務

残地補償算定業務は、残地状況把握、比準表の適用、補償額の算定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表 1 2 - 6 により行うものとする。

表 1 2 - 6

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
残地補償 算定業務	1 0 0 画 地	—	技師 A	1.55	7.48	9.03人	
			技師 C	1.55	4.60	6.15人	
			技師 D	—	0.29	0.29人	

注 残地補償算定業務費は、残地補償対象数によって次式により行うものとする。
残地補償算定に要する直接人件費 ＝ 対象画地数/100 × 単価

現 行

表 1 2 - 3

近隣地域の数	1	2 ～ 3	4 ～ 5	6 ～ 7	8 ～ 1 0
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.80	2.30

5 標準地価格の算定業務

標準地価格の算定業務は、価格案の検討、鑑定評価との突合、公示価格規準、価格バランス検討等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表 1 2 - 4 により行うものとする。

表 1 2 - 4

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
標準地価格 の算定業務	標準地	—	主任技師	—	1.09	1.09人	
			技師 A	—	1.91	1.91人	
			技師 C	—	1.87	1.87人	
			技師 D	—	0.10	0.10人	

注 複数の標準地を設定する場合の直接人件費の積算は、次式により行うものとする。
標準値価格の算定に要する直接人件費＝ 標準地数 × 単価

6 取得地比準調査（案）作成業務

取得地比準調査（案）作成業務は、画地判定、個別的要因調査、比準算定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表 1 2 - 5 によるものとする。

表 1 2 - 5

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
取得地比準調査 （案）作成業務	1 0 0 画 地	—	技師 A	2.30	11.33	13.63人	
			技師 C	2.30	8.54	10.84人	
			技師 D	—	0.47	0.47人	

注 取得地比準調査（案）作成業務費は、1 業務当たりの画地数によって次式によるものとする。
取得地比準調査（案）作成に要する直接人件費＝ 画地数/100 × 単価

7 残地補償金算定調査（案）作成業務

残地補償算定調査（案）作成は、残地状況把握、比準表の適用、補償額の算定等を行うものとし、これに要する直接人件費の積算は、表 1 2 - 6 により行うものとする。

表 1 2 - 6

種 目	単 位	規 模	職 種	外 業	内 業	計	備 考
残地補償金 算定調査（案） の作成業務	1 0 0 画 地	—	技師 A	1.17	6.66	7.83人	
			技師 C	1.17	4.08	5.25人	
			技師 D	—	0.25	0.25人	

注 残地補償算定業務費は、残地補償対象数によって次式により行うものとする。
残地補償算定直接人件費 ＝ 対象画地数/100 × 単価

改 正 案

第15 用地交渉等

用地交渉とは、公共事業に必要となる土地の取得等に伴って用地取得又は建物等の移転の対象となる権利者に対し、補償対象となる土地、建物等の明示及び補償内容の説明、補償金額の提示及び契約書案の説明を行い、権利者から承諾を得るものとし、表15-1の区分によるものとする。

なお、この場合の歩掛りは、請負者が2名以上の編成で行うことを前提としたものである。

表15-1

区 分	判 断 基 準
用地交渉A	用地調査等共通仕様書第10章第125条（移転工法案の検討）の移転工法案の検討を行ったもの。又はこれに準ずると認められるもの。
用地交渉B	用地交渉A以外のもの。 ただし、表15-2の区分に応じて難易度補正を行うものとする。

表15-2

区分	判 断 基 準	補正率
B-イ	(1) 共有地又は共有物件における権利者への説明等のうち、定型的又は簡易なもの。	0.30
B-ロ	(1) 土地のみのもの。 (2) 土地に囲障等の簡易な附帯工作物又は立竹木が存するもの。 (3) 土地に土地所有者以外の者が所有する野立看板等が存するもの。 ただし、この場合の権利者数は1名とする。	0.50
B-ハ	(1) 土地に機械設備、生産設備、庭園等が存するもの。 (2) 機械設備、生産設備等が存するもの。 (3) 居住の用に供されている借家人に係るもの。 (4) 事業施行に伴う損害等の費用負担に関するもの。	0.80
B-ニ	(1) 土地、建物を所有している権利者に係るもの。 (2) 居住用以外の用(住居併用を含む)に供している借家人に係るもの。	1.00
B-ホ	(1) 土地、建物(住居併用を含む)を所有し、営業を行っている権利者に係るもの。	1.30

注 共有地又は共有物件の場合、原則として、共有者1名分についてはB-イの補正率を適用せず、B-ロ～ホのいずれかの補正率を適用し、残る共有者の分についてはB-イの補正率を適用するものとする。ただし、残る共有者の説明等が定型的又は簡易なものでない場合には、当該共有者の分についてはB-ロ～ホのいずれかの補正率を適用するものとする。

現 行

第15 用地交渉等

用地交渉とは、公共事業に必要となる土地の取得等に伴って用地取得又は建物等の移転の対象となる権利者に対し、補償対象となる土地、建物等の明示及び補償内容の説明、補償金額の提示及び契約書案の説明を行い、権利者から承諾を得るものとし、表15-1の区分によるものとする。

なお、この場合の歩掛りは、請負者が2名以上の編成で行うことを前提としたものである。

表15-1

区 分	判 断 基 準
用地交渉A	用地調査等共通仕様書第8章第88条（移転工法案の検討）の移転工法案の検討を行ったもの。又はこれに準ずると認められるもの。
用地交渉B	用地交渉A以外のもの。 ただし、表15-2の区分に応じて難易度補正を行うものとする。

表15-2

区分	判 断 基 準	補正率
B-イ	(1) 共有地又は共有物件における権利者への説明等のうち、定型的又は簡易なもの。	0.30
B-ロ	(1) 土地のみのもの。 (2) 土地に囲障等の簡易な附帯工作物又は立竹木が存するもの。 (3) 土地に土地所有者以外の者が所有する野立看板等が存するもの。 ただし、この場合の権利者数は1名とする。	0.50
B-ハ	(1) 土地に機械設備、生産設備、庭園等が存するもの。 (2) 機械設備、生産設備等が存するもの。 (3) 居住の用に供されている借家人に係るもの。 (4) 事業施行に伴う損害等の費用負担に関するもの。	0.80
B-ニ	(1) 土地、建物を所有している権利者に係るもの。 (2) 居住用以外の用(住居併用を含む)に供している借家人に係るもの。	1.00
B-ホ	(1) 土地、建物(住居併用を含む)を所有し、営業を行っている権利者に係るもの。	1.30

注 共有地又は共有物件の場合、原則として、共有者1名分についてはB-イの補正率を適用せず、B-ロ～ホのいずれかの補正率を適用し、残る共有者の分についてはB-イの補正率を適用するものとする。ただし、残る共有者の説明等が定型的又は簡易なものでない場合には、当該共有者の分についてはB-ロ～ホのいずれかの補正率を適用するものとする。