

令和 8 年度
市道道の駅しろいし線
不動産鑑定及び建物等補償算定業務
特記仕様書

白石市

令和 8 年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務
特記仕様書

第 1 章 総則

1-1 目的

本業務は、白石市の仙台南部工業団地から白石駅を結ぶ市道道の駅しろいし線について、道路整備事業を円滑に推進する上で必要な道路新設に伴う不動産鑑定及び建物等補償算定業務を行うものである。

1-2 摘要

本業務は、白石市財務規則に基づく契約書及び設計図書並びに特記仕様書、「用地調査等業務共通仕様書（国土交通省東北地方整備局）」に基づき実施するものとする。単価は「用地調査等業務費積算基準（国土交通省東北地方整備局）」及び「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準（令和 7 年 1 0 月 6 日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ）」によるものとする。

1-3 業務履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和 9 年 2 月 2 6 日まで

1-4 業務場所

白石市大平中目 地内ほか

1-5 業務執行

本業務執行にあたっては監督員と十分な連絡協議をはかり、発注者の意図及び本業務の目的等を十分理解した上で誠実かつ正確に執行し、手戻りのないよう十分注意すること。

- (1) 受注者は工程に変更が生じた場合には、速やかに変更工程表を提出し、協議しなければならない。
- (2) 受注者は、当該地区の関係者と不要な摩擦を起こさぬよう適宜処置を講じて作業の実施にあたること。
- (3) 受注者は、現地調査等のため権利者が占有する土地、建物等に立ち入り等を行う場合は、事前に当該土地、建物等の権利者の同意を得るものとする。また、土地、建物等への立ち入り調査を行う場合には、権利者の立ち会いを得なければならない。ただし、立ち会いを得ることができないときは、事前に権利者の了解と承諾書を得ることをもって足りるものとする。

1-6 提出書類

受注者は、業務の着手及び完了にあたって、白石市の契約約款に定めるもののほか、下記の書類を提出しなければならない。

- (1) 業務計画書
- (2) 着手届
- (3) 工程表
- (4) 技術者届出書
- (5) その他発注者が必要と認める書類

なお、承認された事項を変更しようとするときは、その都度承認を受けなければならない。

1-7 引渡し

仕様書等に指定された提出図書一式（成果品）を納品し、白石市の検査員の検査をもって業務完了とする。

1-8 成果品

- (1) 成果品については仕様書等に基づくものとし、監督員と十分協議の上、提出するものとする。
- (2) 成果品及び成果品作成のための関連資料については、発注者の所有物とし、監督員の指示を受けずに他に公表、貸与、使用等してはならない。
- (3) 受注者は、後日成果品にかくれた誤りがあった場合には、発注者の指示により直ちにその誤りを訂正するものとする。

1-9 個人情報の保護

受注者は本業務の実施に当たり取り扱う個人情報に関して白石市個人情報保護条例に基づく保護を行うものとし、細心の注意を払い取り扱うものとする。個人情報漏洩による一切の損害は、受注者が負担するものとする。

1-10 守秘義務

受注者は、本業務により知りえた内容及び結果を第三者に漏らしてはならない。

1-11 主任担当者・照査技術者

主任担当者及び照査技術者は、本業務を適正かつ効率的に実施するため、下記要件の内いずれかの補償業務管理士資格を有し、かつ下記の要件を満たす者とする。この他、配置予定主任担当者又は土地評価部門の業務に従事する者のうち1名が不動産鑑定士の資格を有すること。

(1) 主任担当者

- ・一般社団法人日本補償コンサルタント協会が定める補償業務管理士研修及び検定試験実施規程（平成3年3月28日理事会決定）（以下「実施規程」という。）第3条に掲げる総合補償部門において実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士
- ・実施規程第3条に掲げる土地調査部門、土地評価部門、物件部門、かつ補償関連部門の4部門すべてにおいて実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士
- ・過去10年以内に完了した、補償関連部門の補償説明業務又は総合補償部門の公共用地交渉業務（用地補償技術補助業務及び用地補償総合技術業務を含む。）に主任または担当技術者として業務に従事した業務実績を有する者。

(2) 照査技術者

- ・主任担当者と同等の補償業務管理士資格を有する者。

1-12 設計変更について

本仕様書に明記されていない事項及び記載事項に疑義が生じた場合は、その都度、調査職員と協議を行い決定するものとし、その協議結果に基づき、設計変更を行うものとする。

第2章 業務内容

2-1 不動産鑑定業務

(1) 打合せ協議

- ・本業務の打合せ協議は初回、中間3回、最終の計5回とする。
初回：業務内容、業務工程、業務実施方針、貸与資料の確認
中間：業務作業中に発生する諸条件の処理に関する確認
最終：業務完了時における成果品の総括説明及び納品

(2) 作業計画の策定

- ・作業着手前に作業方法、使用する主要な機器、要員、日程等について立案する。

(3) 現地踏査

- ・本業務の対象となる区域について現地踏査を行い、現地の状況等を把握するものとする。

(4) 地域区分及び標準地選定等業務（2～3地域）

- ・用途地域及び同一状況地域の区分の検討、同一状況地域に係る標準地の選定、取引事例等土地評価資料の選定等を行うものとする。

(5) 標準地価格の算定業務

- ・標準地の価格の算定を行うものとし、算定した標準地価格と不動産鑑定評価及び地価

公示標準地、基準値を基準とした評価格との整合性を図るものとする。

(6) 各画地の評価格算定業務

- ・取得地の個別的要因の調査及び分析、取得地の標準地に対する個別的要因格差率による比準価格の算定等を行うものとする。

2-2 建物等補償算定業務

(1) 建物等調査

- ・調査業務の着手に先立ち、調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、建物等の概況を把握するものとする。
- ・建物（木造建物、非木造建物）や附帯工作物等について、それぞれの種類、数量等及び現況機能等を調査する。建物や附帯工作物等の区分については、用地調査等業務共通仕様書（国土交通省東北地方整備局）のとおりとする。
- ・建物等の残地移転要件の該当性の検討を行い、該当する場合は移転想定配置図や、有形的・機能的・法制的検討を行った資料（検討概要書）等を作成するものとする。
- ・残地に従前の建物に照応する建物を再現するための照応建物が必要になる場合は、照応建物の設計案等の作成を行う。

(4) 営業その他の調査

- ・居住者等に関する調査は、世帯ごとに氏名等や住所、居住者の家族構成、住居の占有面積及び使用の状況等に関する調査を行う。居住者が当該建物の所有者でない場合には、貸主の氏名や住所、賃料その他の契約条件等を調査するものとする。その他、必要と認められる事項の調査を行うものとする。
- ・動産（一般住家、倉庫）に関する調査を行う。調査にあたっては、用地調査等業務共通仕様書（国土交通省東北地方整備局）の記載に準ずるものとする。
- ・その他通損に関する算定として、仮住居、借家人又は家賃減収補償や、その他移転に必要な移転雑費等の通損補償額算定を行うものとする。
- ・標準家賃の算定を行う。

(5) 消費税等調査

- ・土地等の権利者等の補償額の算定に当たり、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）及び地方消費税法（昭和 25 年法律第 226 号）に規定する消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の額の補償額への加算の要否又は消費税等相当額の補償の要否の調査及び判定等を行う。

第 3 章 成果品

3-1 成果品

本業務は、電子納品対象業務とする。

電子納品とは、本業務の最終成果物を電子データで納品することをいう。

提出する成果物は以下のとおりとする。

- ・ 報告書（A4 版） 2 部
- ・ 報告書概要版（A3 版） 2 部
- ・ 電子媒体 2 部

第 4 章 その他

4-1 資料の貸与

- ・ 令和 7 年度市道(仮称)白石中央工業団地線用地測量業務（その1）

その他、本業務を行うにあたり、必要な既存資料については貸与するものとする。

4-2 土地の立ち入り

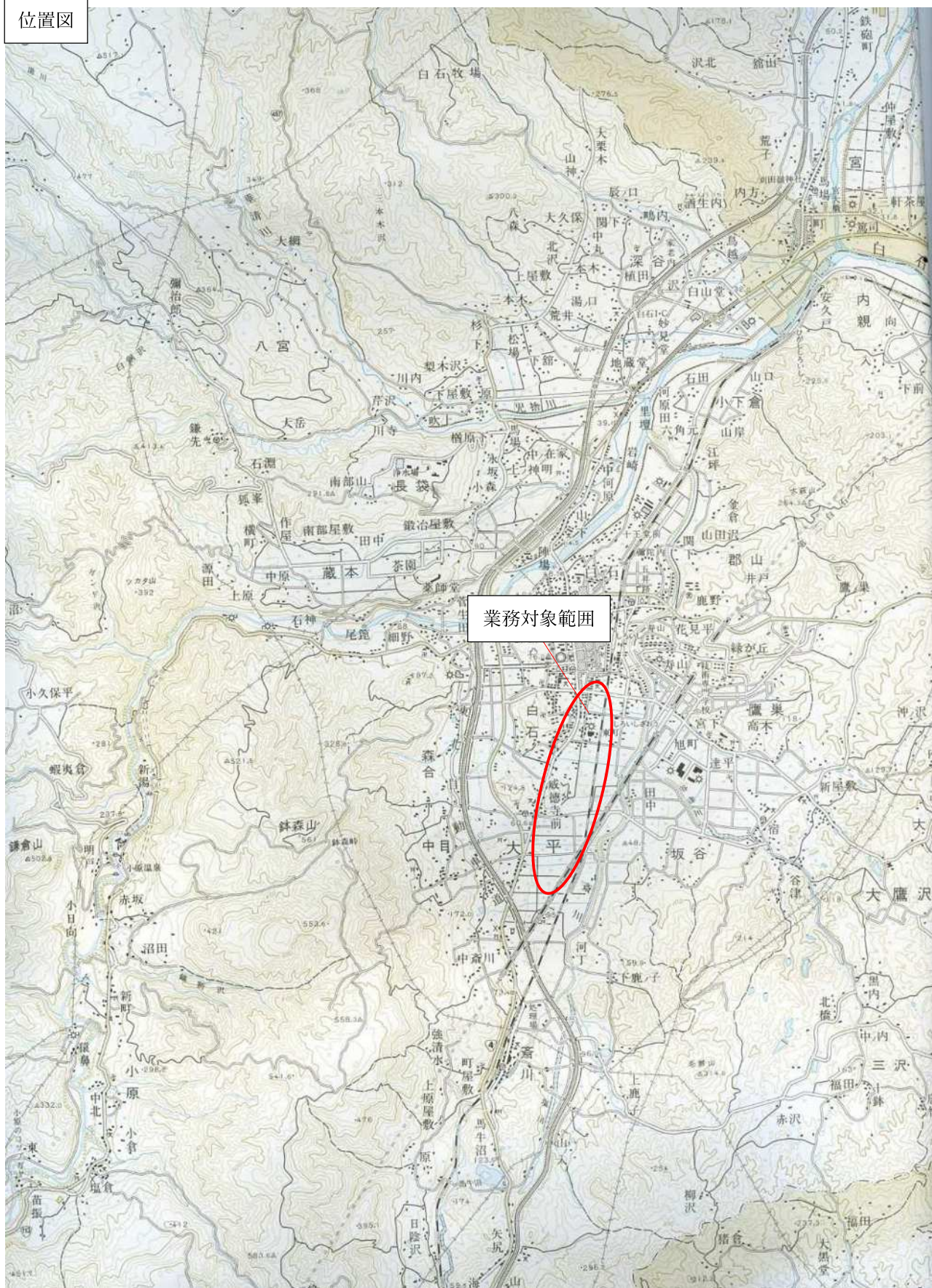
本業務にあたり、白石市が発行した身分証明書を提示すること。

第 5 章 補償責任

5-1 補償責任

本業務実施中に第三者に与えた損害及び借地等は受注者の負担とする。

位置図



令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務

参 考 明 細 書

令和 8 年度											
実 施 設 計 書											
白石市 作成日 令和 年 月 日											
決 裁											
業 務 委 託 名	令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務										
業 務 場 所	白石市大平中目 地内ほか										
業 務 概 要	不動産鑑定及び建物等補償算定業務 1.不動産鑑定業務 一式 2.建物等補償算定業務 一式										
履 行 期 間	自 令和 年 月 日 至 令和 9 年 2 月 26 日										

総括表

設計書番号:

[illegible]

計算シート

項目	不動産鑑定業務	建物等補償算定業務	合計
直接原価（直接経費除く）			
割合（％）			
割合 改め（％）			
直接原価（その他原価除く）			
その他原価			
一般管理等			
調整費			
業務価格			
消費税相当額			
委託費			

委託費合計	
-------	--

設計内訳書

設計書番号:

工事名	令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務				事業区分 工事区分		
工事区分・工種・種別・細別	規格	単位	数量	単価	金額	数量・金額増減	摘要
直接原価(直接経費除く)		式	1				
不動産鑑定業務		式	1				工種行
打合せ協議		式	1				種別行
打合せ協議	全5回(初回・中間3回・最終)	式	1				2次単価表1号
作業計画の策定		式	1				種別行
作業計画書の作成		式	1				2次単価表2号
土地評価		式	1				種別行
現地踏査		式	1				2次単価表3号
地域区分及び標準地選定業務(2～3地域)		式	1				2次単価表4号
標準地価格の算定業務		標準地	3				2次単価表5号
各画地の評価格算定業務		100画地	0.66				2次単価表6号
建物等補償算定業務		式	1				工種行
現地踏査		式	1				2次単価表7号

設計内訳書

設計書番号:

工事名	令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務				事業区分 工事区分		
工事区分・工種・種別・細別	規格	単位	数量	単価	金額	数量・金額増減	摘要
木造建物							細別行
		式	1				
木造建物A（70㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表8号
		棟	1				
木造建物A（70㎡以上130㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表9号
		棟	1				
木造建物A（300㎡以上450㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表10号
		棟	3				
木造建物C（70㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表11号
		棟	2				
木造建物C（70㎡以上130㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表12号
		棟	1				
非木造建物（構造計算無し）							細別行
		式	1				
非木造建物B-ハ（200㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表13号
		棟	1				
附帯工作物							細別行
		式	1				
住宅敷地A（150㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表14号
		戸	2				
住宅敷地C（200㎡以上600㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表15号
		戸	5				
農家敷地A（600㎡以上1,000㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表16号
		戸	1				
農家敷地B（1,000㎡以上）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表17号
		戸	1				

設計内訳書

設計書番号:

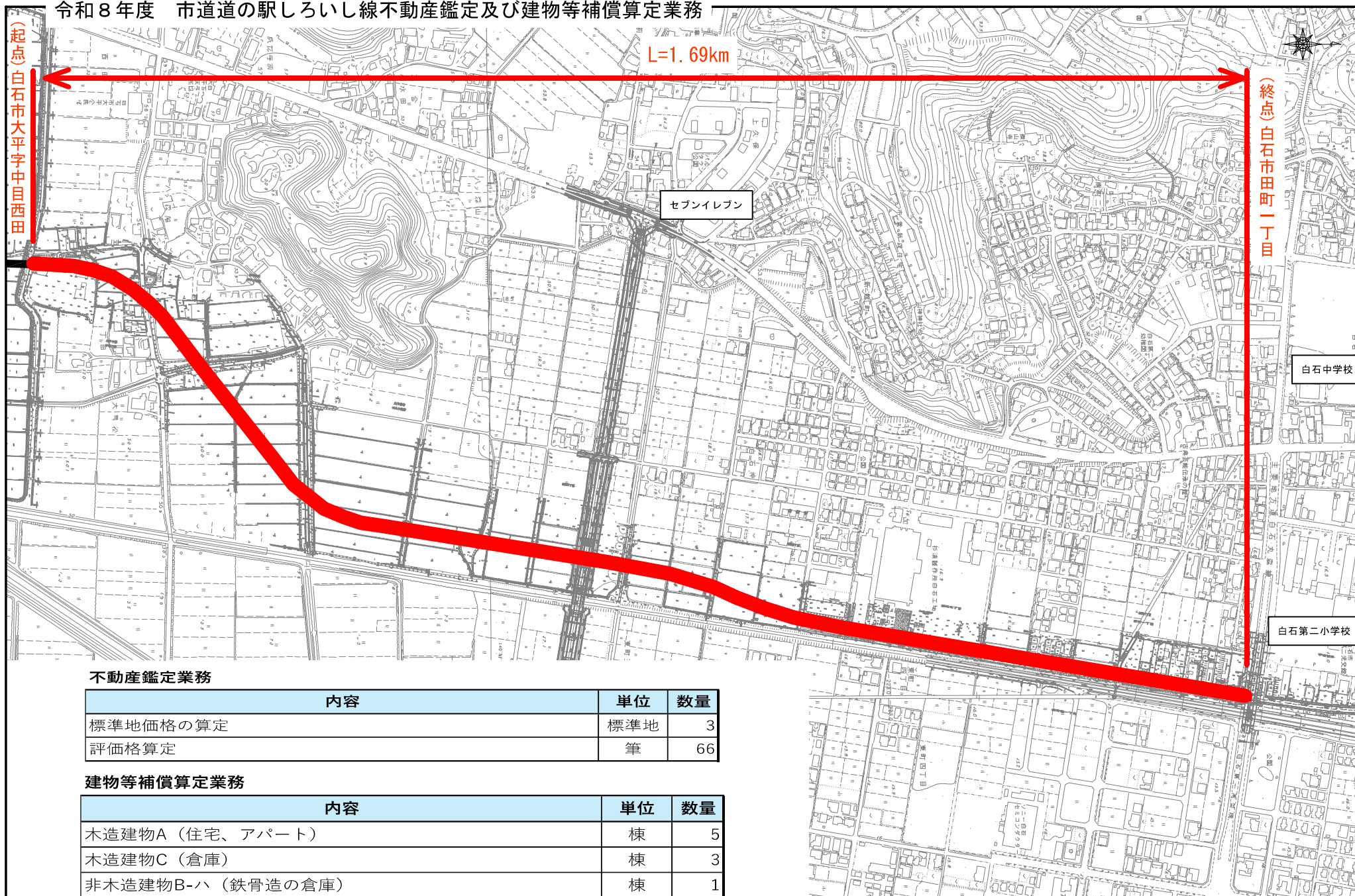
工事名	令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務					事業区分 工事区分		
工事区分・工種・種別・細別	規格	単位	数量	単価	金額	数量・金額増減	摘要	
工場等の敷地（500㎡以上1,000㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表18号	
		箇所	1					
工場等の敷地（2,000㎡以上4,000㎡未満）	調査図面等算定、予備調査未着手						2次単価表19号	
		箇所	2					
建物等の残地移転要件の該当性の検討							細別行	
		式	1					
建物等の残地移転要件の該当性の検討							2次単価表20号	
		権利者	1					
照応建物の設計案の作成等							細別行	
		式	1					
照応建物の設計案の作成等							2次単価表21号	
		案	1					
営業その他の調査							細別行	
		式	1					
居住者に関する調査							2次単価表22号	
		世帯	21					
動産に関する調査							細別行	
		式	1					
一般住家	調査図面等算定						2次単価表23号	
		戸	21					
倉庫（50㎡未満）	調査図面等算定						2次単価表24号	
		事業所	4					
その他通損に関する算定							細別行	
		式	1					
仮住居、借家人または家賃減収補償（標準家賃調査なし）							2次単価表25号	
		世帯	23					

設計内訳書

設計書番号:

工事名	令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務				事業区分 工事区分		
工事区分・工種・種別・細別	規格	単位	数量	単価	金額	数量・金額増減	摘要
移転雑費							2次単価表26号
		所有者	31				
標準家賃の算定							細別行
		式	1				
標準家賃の算定							2次単価表27号
		標準	2				
消費税等調査							細別行
		式	1				
消費税等調査（営業調査等を伴わない）							2次単価表28号
		事業者	6				
直接経費							
		式	1				
材料費等							
		式	1				
旅費交通費(率分)							
		式	1				
直接原価(その他原価除く)							
		式	1				
その他原価							
		式	1				
一般管理費等							
		式	1				
業務価格							
		式	1				

令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務



不動産鑑定業務

内容	単位	数量
標準地価格の算定	標準地	3
評価格算定	筆	66

建物等補償算定業務

内容	単位	数量
木造建物A（住宅、アパート）	棟	5
木造建物C（倉庫）	棟	3
非木造建物B-ハ（鉄骨造の倉庫）	棟	1

令和8年度 市道道の駅しろいし線不動産鑑定及び建物等補償算定業務【数量一覧】

業務	大項目	種別	単位	数量	備考
不動産鑑定業務	土地評価	標準地価格の算定	標準地	3.00	宅地、田、畑
		各画地の評価格算定	100画地	0.66	66筆
建物等補償算定業務	木造建物	木造建物A(70㎡未満)	棟	1.00	
		木造建物A(70㎡以上130㎡未満)	棟	1.00	
		木造建物A(300㎡以上450㎡未満)	棟	3.00	
		木造建物C(70㎡未満)	棟	2.00	
		木造建物C(70㎡以上130㎡未満)	棟	1.00	
	非木造建物	非木造建物B-ハ(200㎡未満)	棟	1.00	
	附帯工作物	住宅敷地A(150㎡未満)	戸	2.00	
		住宅敷地C(200㎡以上600㎡未満)	戸	5.00	
		農家敷地A(600㎡以上1,000㎡未満)	戸	1.00	
		農家敷地B(1,000㎡以上)	戸	1.00	
		工場等の敷地(500㎡以上1,000㎡未満)	箇所	1.00	
		工場等の敷地(2,000㎡以上4,000㎡未満)	箇所	2.00	
	建物等の残地移転要件の該当性の検討	建物等の残地移転要件の該当性の検討	権利者	1.00	
	照応建物の設計案の作成等	照応建物の設計案の作成等	案	1.00	
	営業その他の調査	居住者に関する調査	世帯	21.00	
	動産に関する調査	一般住家	戸	21.00	
		倉庫(50㎡未満)	事業所	4.00	
	その他通損に関する算定	仮住居、借家人または家賃減収補償 (標準家賃調査なし)	世帯	23.00	
		移転雑費	所有者	31.00	
	標準家賃の算定	標準家賃の算定	標準	2.00	
	消費税等調査	消費税等調査(営業調査等を伴わない)	事業者	6.00	