

合を含む。)ことをいうものとする。

11-2 再算定の方法

建物等の移転補償額の再算定は、次の各号の一に該当する場合を除くほか、従前の移転工法及び移転補償額の算定方法により行うものとする。

- (1) 移転補償額の算定項目、算定方法等に係る要綱、運用方針又は調査積算要領等が改正されている場合には、改正後の要綱等により算定するものとする。
- (2) 再調査の結果が現調査表の内容と異なる場合は、再調査の結果に基づき移転補償額を算定するものとする。この場合における移転工法は、調査職員の指示によるものとする。

第12章 土地評価

12-1 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の当該残地を含む。）の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、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。

12-2 土地評価の基準

土地評価は、調査職員から特に指示された場合を除き、「沖縄県公共事業の施行に伴う損失補償基準の実施細則（昭和51年4月1日）」第2の別記1土地評価事務処理要領（以下「土地評価要領」という。）に基づき行うものとする。

12-3 現地踏査及び資料作成

土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査するとともに、土地評価に必要な次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

- (1) 同一状況地域区分図は、近隣地域及び類似地域につき都市計画図その他類似の地図を用い、おおむね次の事項を記載したものを作成するものとする。
 - ① 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、土地評価要領第5条（2）に規定する標準地及び用途的地域の名称
 - ② 鉄道駅、バス停留所等の交通施設
 - ③ 学校、官公庁等の公共施設、病院等の医療施設、銀行、スーパーマーケット等の商業施設
 - ④ 幹線道路の種別、幅員
 - ⑤ 都市計画の内容、建築物の面積・高さ等に関する基準
 - ⑥ 行政区域、大字及び字の境界
 - ⑦ 取引事例地

⑧ 地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条により公示された標準地（以下「公示地」という。）又は国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第5項により周知された基準地（以下「基準地」という。）

(2) 土地取引事例地調査表

取引事例比較法に用いる取引事例は、土地評価要領第11条に基づき収集し、おおむね次の事項を整理の上調査表を作成するものとする。

- ① 土地の所在、地番及び住居表示
- ② 土地の登記記録記載の地目及び面積並びに現在の土地の利用状況
- ③ 周辺地域の状況
- ④ 土地に物件がある場合は、その種別、構造、数量等
- ⑤ 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情（取引に当たって特段の事情がある場合はその内容を含む。）
- ⑥ 取引年月日、取引価格等
- ⑦ 取引事例地の画地条件（間口、奥行、前面道路との接面状況等）及び図面（100分の1～500分の1程度）

(3) 収益事例調査表及び造成事例調査表

収益事例調査表及び造成事例調査表は、収益事例については総収入及び総費用並びに土地に帰属する総収益等、造成事例については素地価格及び造成工事費等のほか、前号に掲げる記載事項に準じた事項を整理の上作成するものとする。

(4) 用途的地域の判定及び同一状況地域の区分の理由を明らかにした書面

(5) 地域要因及び個別的要因の格差認定基準表

格差認定基準表とは、土地価格比準表を適用するに当たり、土地価格比準表の定める要因中の細項目に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいうものとする。

(6) 公示地及び基準地の選定調査表

調査区域及びその周辺区域に規準すべき公示地又は基準地があるときは、公示又は周知事項について調査表を作成するものとする。

12-4 標準地の選定及び標準地調査書の作成

1. 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに一つの標準地を選定し、標準地調査書を作成するものとする。
2. 標準地調査書は、前条第2号で定める取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記の上作成するものとする。

12-5 標準地の評価調査書及び取得等の土地の評価調査書等の作成

1. 標準地の評価は、前2条で作成した資料を基に12-2に定める土地評価の基準を適用して行い、価格決定の経緯と理由を明記した評価調査書を作成するものとする。
2. 取得等する土地の評価は、前項で決定した標準地の価格を基に行うものとし、標準地

との個別的要因の格差を明記した評価調査書を作成するものとする。

3. 前2項の評価格は、調査職員が指示する図面に記載するものとする。

12-6 残地等に関する損失の補償額の算定

残地又は残借地に関する損失の補償額は、「沖縄県公共事業の施行に伴う損失補償基準（昭和50年8月14日訓令第9号）」第57条及び同実施細則第36に定めるところにより算定し、残地（又は残借地）補償額算定調書を作成するものとする。

第13章 補償説明

13-1 補償説明

補償説明とは、権利者に対し、土地の評価（残地等に関する損失の補償を含む。）の方法、建物等の補償方針及び補償額の算定内容（以下「補償内容等」という。）の説明を行うことをいうものとする。

13-2 概況ヒアリング

受注者は、補償説明の実施に先立ち、調査職員から当該事業の内容、取得等の対象となる土地等の概要、移転の対象となる建物等の概要、補償内容、各権利者の実情及びその他必要となる事項について説明を受けるものとする。

13-3 現地踏査等

1. 受注者は、補償説明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。
2. 受注者は、現地踏査後に補償説明の対象となる権利者等と面接し、補償説明を行うことについての協力を依頼するものとする。

13-4 説明資料の作成等

権利者に対する説明を行うに当たっては、あらかじめ、前2条の結果を踏まえ、次の各号に掲げる業務を行うものとし、これら業務が完了したときは、その内容等について調査職員と協議するものとする。

- (1) 当該区域全体及び権利者ごとの処理方針の検討
- (2) 権利者ごとの補償内容等の整理
- (3) 権利者に対する説明用資料の作成

13-5 権利者に対する説明

1. 権利者に対する説明は、次の各号により行うものとする。
 - (1) 2名以上の者を一組として権利者と面接すること
 - (2) 権利者と面接するときは、事前に連絡を取り、日時、場所その他必要な事項について了解を得ておくこと
2. 権利者に対しては、前条において作成した説明用資料を基に補償内容等の理解が得られるよう十分な説明を行うものとする。