

土地調書及び物件調書作成要領

(適用範囲)

第 1 この要領は、「地方整備局用地事務取扱規則」(平成 13 年 1 月 6 日国土交通省訓令第 86 号。以下「用地事務規則」という。)第 14 条に規定する土地調書及び物件調書を作成する場合に適用するものとする。

(調査者)

第 2 土地調書及び物件調書の調査者は、実際に調査を行った者とし、調査者は当該調書に記名押印するものとする。

(確認を受ける関係人の範囲)

第 3 土地調書の確認を受ける関係人の範囲は、土地に関する所有権以外の権利(担保物権は除く。)を有する者とする。

2 土地に関する所有権以外の権利を有する者とは、土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 8 条第 3 項に規定する土地に関して地上権、地役権等を有する者をいい、当該土地に当該権利が存する場合に關係人として記載する。

3 物件調書の確認を受ける関係人の範囲は、物件に関する所有権以外の権利(担保物権は除く。)を有する者とする。

4 物件に関する所有権以外の権利を有する者とは、土地収用法第 8 条第 3 項に規定する土地にある物件に関して賃借権等を有する者をいう。

5 借家人については、造作買取請求権(借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 33 条)との関係があるので、特に注意して確認を行うものとする。

6 關係人の範囲は、別紙「土地調書・物件調書における關係人の範囲」を参考とされたい。

(土地調書の記載事項)

第 4 土地調書の記載事項は、用地事務規則第 14 条第 2 項の規定及び第 3 に定めるほか、次の各項に留意するものとする。

2 所有権以外の権利のうち「用益物権等」とは、土地収用法第 8 条第 3 項に規定する地上権、地役権等をいい、「担保物権等」とは、同項に規定する質権、抵当権等をいう。

3 当該土地に当該権利が存する場合に、その権利者名と併せて当該権利の名称を記載するものとする。

(物件調書の記載事項)

第 5 物件調書の記載事項は、用地事務規則第 14 条第 3 項の規定及び第 3 に定めるほか、次の事項に留意するものとする。

① 種類・形状寸法・単位・数量

建物、工作物、立竹木、動産等ごとに記載するものとする。

② 所有権以外の権利の種類・關係人の氏名

所有権以外の権利の種類とは、土地収用法第8条第3項に規定する質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利をいい、これらの権利を有する者を関係人として記載するものとする。

③ 土地所有者の氏名

土地所有者の氏名を記載するものとする。

④ 移転義務の有無

イ 移転義務の有無の記載

取得し、又は使用する土地に存する物件のみ有無の記載を行い、残地等に存する物件に関しては、移転義務の記載は行わない。

なお、物件の一部が取得し、又は使用する土地に存し分離表示ができない場合は、摘要欄に「一部取得地」または「一部使用地」と記載する。

ロ 取得し、又は使用する土地に存する物件で移転義務の有無を判断する基準

- (1) 土地とは別の取引の客体として扱われている土地に定着する物件、成熟した立毛、石灯籠等は、移転義務を課す必要がある。
- (2) 地下埋設の給水管等、未成熟の立毛等で土地に含まれるもの等は、移転義務を課す必要はない。
- (3) ブロック塀等で解体費を補償するものは、移転義務を課す必要がある。

(作成部数)

第6 土地調書及び物件調書の作成部数は、当該調書に係る土地又は物件の所有者及び第3により確認を受けることとした関係人の数に、1を加えた数とする。

(記載例)

第7 土地調書及び物件調書の記載は、記載例1から5を参考とされたい。

別紙 土地調書・物件調書における関係人の範囲

記載例1 土地調書

記載例2 土地調書（共有の場合）

記載例3 物件調書（関連移転の場合）

記載例4 物件調書（建築設備のみ支障となる場合）

記載例5 物件調書（立木を取得する場合）

土地調書・物件調書における関係人の範囲

土地調書における関係人の範囲

調書の確認を受ける関係人 (署名押印が必要)	土地に関して用益物権(民法以外の法律により物権として扱われる権利を含む)を有する者 (地上権者、永小作権者、地役権者、入会権者、採石権者)
	土地に関する債権者(賃借権者、使用借権者、転貸借権者、転使用借権者)
	土地に関する仮登記権者、買戻権者、差押債権者、仮差押債権者 (登記の具備が必要)
調書の確認を要しない関係人	担保権者(質権者、抵当権者等)(※1)
関係人には含まれない	農地法第3条第1項の許可を得ていない耕作者(※2)

物件調書における関係人の範囲

調書の確認を受ける関係人 (署名押印が必要)	土地にある物件に関して所有権以外の権利(配偶者居住権を含む)を有する者
	土地にある物件に関する仮登記権者、買戻権者、差押債権者、仮差押債権者 (登記の具備が必要)
調書の確認を要しない関係人	担保権者(質権者、抵当権者等)(※1)

(※1) 担保権者(質権者、抵当権者等)については、調書の確認を要しない。
ただし、土地調書の表中「所有権以外の権利のうち担保物権等」及び物件調書の表中「所有権以外の権利の種類」、「関係人の氏名」には担保権の種類及び担保権者の氏名を記載する。

(※2) 法令に拠らない占有者(例：農業委員会等の許可を得ていない耕作者)については調書には記載しない。(土地調書の表中においても関係人として記載する必要はない)

【参考：「土地収用法一問一答 問47」】

「農地等について所有権を移転し、または賃借権等を設定しもしくは移転する場合には、都道府県知事または農業委員会の許可を受けなければならない」旨を定める農地法第3条第1項の規定に違反している者の土地収用法上の取り扱いであるが(～中略～)売買なり賃貸借により現実に引渡しを受けて耕作していても、同法第3条第1項の許可がない以上売買なり賃貸借の効力は生ぜず(～中略～)土地収用法上の土地所有者又は関係人として取り扱われない。(～中略～)

しかし、売買なり賃貸借契約を行った耕作人が、農業委員会等の許可を受けていない場合でも、不動産登記法第2条第2号の請求権保全の仮登記をしているときは、仮登記権者として関係人として扱われる。

記載例 1 土地調書

別記様式第16号(第45条関係)

土 地 調 書

国土交通省が施行する 一般国道〇号〇〇拡幅 工事のため必要な土地について、下記のとおり調書を作成する。

年 月 日

〇〇 事務所長 〇〇 〇〇 印
 調査者氏名 〇〇コンサルタント
 〇〇 〇〇 印

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

年 月 日

土地所有者住所 新潟市中央区美咲町1-1-1
 氏名又は名称 〇〇 〇〇 印

年 月 日

関係人 住 所 新潟市中央区文京町14-13
 氏名又は名称 借地人 〇〇 〇〇 印

記

〇〇県 〇〇市 〇〇 地内

大字	字	地番	土地の登記記録		取得又は使用しようとする土地		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		摘要
			地目	地積	現況地目	面積	種類	権利者の氏名	種類	権利者の氏名	
〇〇	〇〇	100-4	宅地	165.37	宅地	46.80	借地権	〇〇〇〇	抵当権	〇〇信用組合	

記載例2 土地調書（共有の場合）

別記様式第16号（第45条関係）

土 地 調 書

国土交通省が施行する 一般国道〇号〇〇拡幅 工事のため必要な土地について、下記のとおり調書を作成する。

年 月 日

〇〇 事務所長 〇〇 〇〇 印
 調査者氏名 〇〇コンサルタント
 〇〇 〇〇 印

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

年 月 日

土地所有者住所
 氏名又は名称 別紙のとおり 印

年 月 日

関係人 住 所
 氏名又は名称 印

記

〇〇県 〇〇市 〇〇 地内

大字	字	地番	土地の登記記録		取得又は使用しようとする土地		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		摘要
			地目	地積	現況地目	面積	種類	権利者の氏名	種類	権利者の氏名	
〇〇	〇〇	100-4	宅地	165.37	宅地	46.80	借地権	〇〇〇〇	抵当権	〇〇信用組合	

=====

別紙

年 月 日

土地所有者住所 新潟市中央区美咲町1-1-1
 (亡〇〇〇〇 相続人 持分〇分の〇)
 氏名又は名称 〇〇 〇〇 印

年 月 日

土地所有者住所 〇〇市〇〇区〇〇2-2-2
 (亡〇〇〇〇 相続人 持分〇分の〇)
 氏名又は名称 〇〇 〇〇 印

年 月 日

土地所有者住所 〇〇市〇〇区〇〇3-3-3
 (亡〇〇〇〇 相続人 持分〇分の〇)
 氏名又は名称 〇〇 〇〇 印

記載例3 物件調書（関連移転の場合）

別記様式第17号（第45条関係）

物 件 調 書

国土交通省が施行する 一般国道〇号〇〇拡幅 工事のため 移転 の対象となる物件について、下記のとおり調書を作成する。

年 月 日

〇〇 事務所長 〇〇 〇〇 印
 調査者氏名 〇〇コンサルタント
 〇〇 〇〇 印

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

年 月 日 物件所有者住所 新潟市中央区美咲町1-1-1
 氏名又は名称 〇〇 〇〇 印
 年 月 日 関係人住所 新潟市中央区笹口2-1-65
 氏名又は名称 借家人 〇〇 〇〇 印

記

〇〇県 〇〇市 〇〇 地内

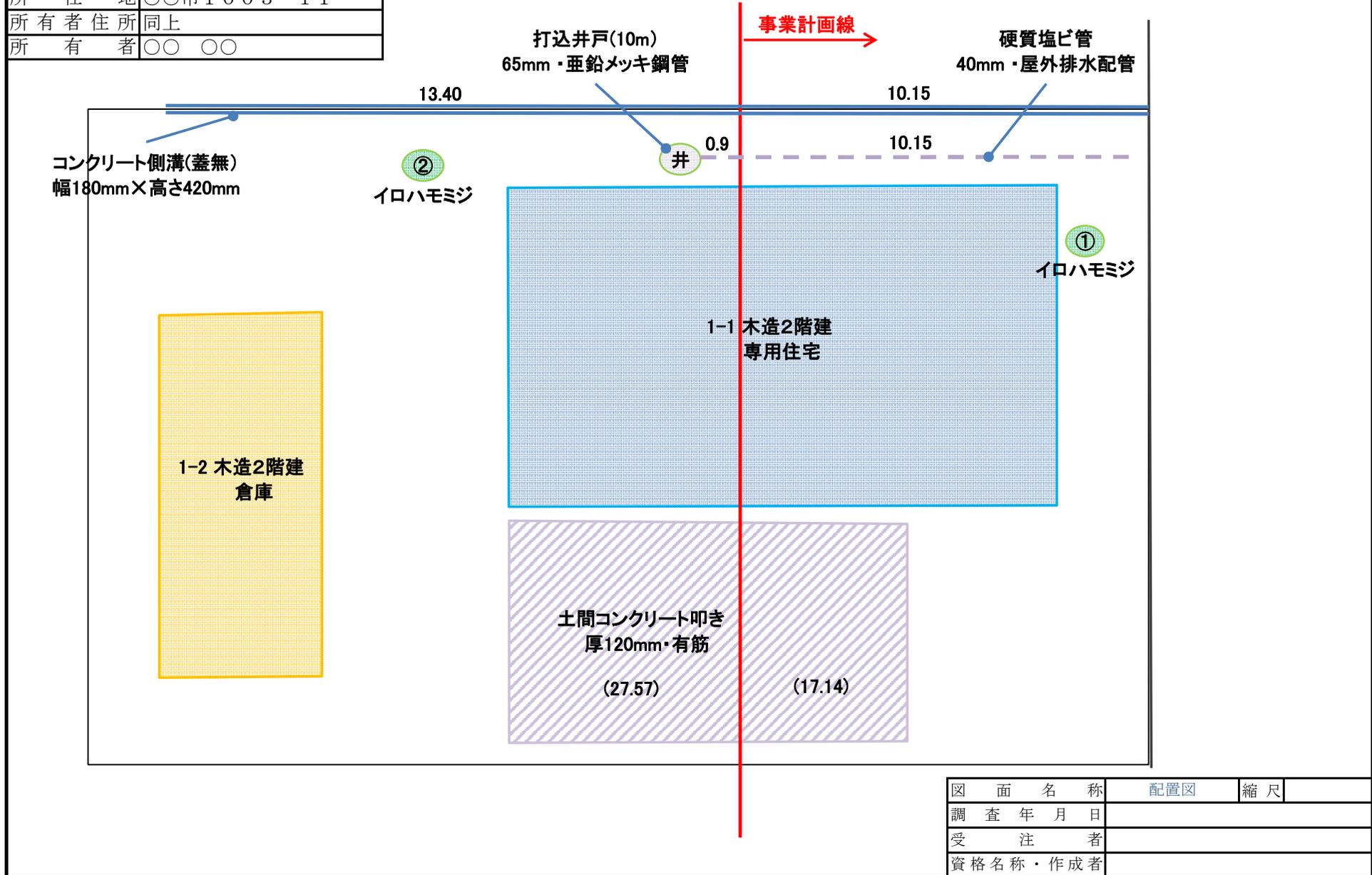
大字	字	地番	種類	形状寸法	単位	数量	所有権以外の権利の種類	関係人の氏名	土地所有者の氏名	移転義務の有無	摘要	欄外は注釈↓
			(建物)									
〇〇	〇〇	1003-11	木造2階建専用住宅		m ²	198.83	抵当権 借家権	〇〇銀行 〇〇〇〇	〇〇〇〇	有	一部取得地	一部取得地（一部事業施行地内）
			木造2階建倉庫		m ²	39.74						残地（事業施行地外）
			(工作物)									
			コンクリート側溝(蓋無)	幅180mm×高さ420mm	m	10.15				無		取得地（事業施行地内）
			コンクリート側溝(蓋無)	幅180mm×高さ420mm	m	13.40						残地（事業施行地外）
			土間コンクリート叩き	厚120mm有筋	m ²	17.14				無		取得地（事業施行地内）
			土間コンクリート叩き	厚120mm有筋	m ²	27.57						残地（事業施行地外）
			打込井戸	65mm	m	10.00						残地（事業施行地外）
			屋外排水配管	40mm硬質塩化ビニール管	m	10.15				無		取得地（事業施行地内）
			屋外排水配管	40mm硬質塩化ビニール管	m	0.90						残地（事業施行地外）
			イハモシ	樹高1.7m幹周5cm	本	1				有		取得地（事業施行地内）
			イハモシ	樹高0.7m幹周20cm	本	1						残地（事業施行地外）

配置図（記載例3 物件調書（関連移転の場合））

様式第8

整理番号	1	図面番号	1
------	---	------	---

所在地	〇〇市1003-11
所有者住所	同上
所有者	〇〇 〇〇



図面名称	配置図	縮尺	
調査年月日			
受注者			
資格名称・作成者			

記載例 4 物件調書（建築設備のみ支障となる場合）

別記様式第17号(第45条関係)

物 件 調 書

国土交通省が施行する 一般国道〇号〇〇拡幅 工事のため 移転 の対象となる物件について、下記のとおり調書を作成する。

年 月 日

〇〇 事務所長 〇〇 〇〇 印
 調査者氏名 〇〇コンサルタント
 〇〇 〇〇 印

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

年 月 日

物件所有者住所 新潟市中央区美咲町1-1-1

氏名又は名称 〇〇 〇〇 印

年 月 日

関係人 住 所

氏名又は名称 〇〇 〇〇 印

記

〇〇県 〇〇市 〇〇 地内

大字	字	地番	種類	形状 寸法	単位	数量	所有権以 外の権利 の種類	関係人 の氏名	土地所有 者の氏名	移転 義務の 有無	摘要
			(建物)								
〇〇	〇〇	1003- 11	建築設備 (屋外排 水配管)	40mm硬質 塩化ビ ニール管	m	10.15			〇〇〇〇	注2	木造2階 建専用住 宅

注1：種類欄には「(建物)」と記載し、「建築設備(設備の名称)」を記載する。

なお、建築設備の判断は、「建物移転料算定要領」(平成28年3月11日国土用第76号)第2条注意書き、各建物調査積算要領の解説を参照されたい。

注2：移転義務の有無は状況に応じて判断する。

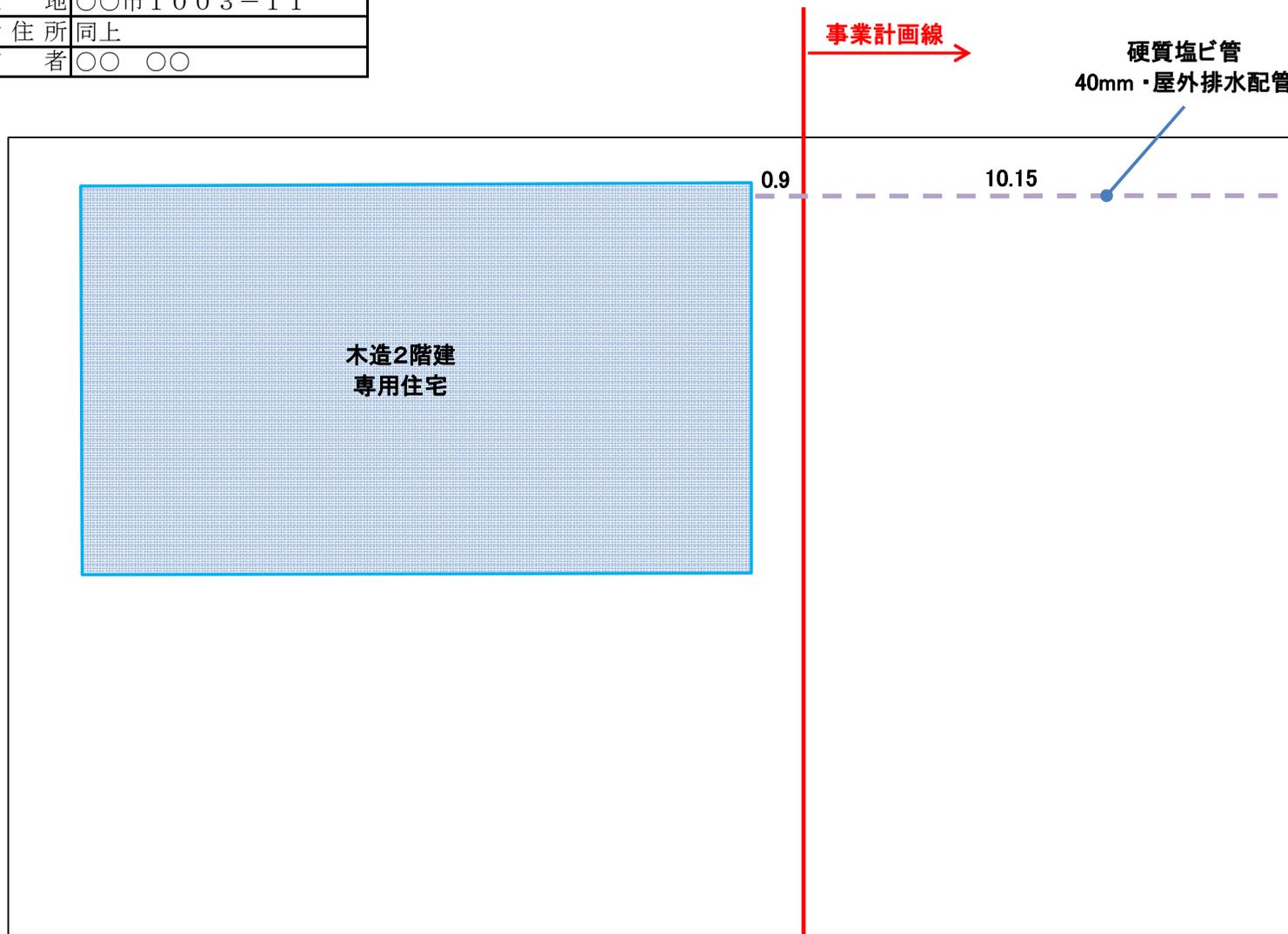
注3：摘要欄には建物の構造用途を記載する。

配置図（記載例4 物件調書（建築設備のみ支障となる場合））

様式第8

整理番号	1	図面番号	1
------	---	------	---

所在地	〇〇市1003-11
所有者住所	同上
所有者	〇〇 〇〇



図面名称	配置図	縮尺	
調査年月日			
受注者			
資格名称・作成者			

記載例5 物件調書（立木を取得する場合）

別記様式第17号(第45条関係)

物 件 調 書

国土交通省が施行する ○○砂防堰堤 工事のため 取得 の対象となる物件について、下記のとおり調書を作成する。

年 月 日

○○ 事務所長 ○○ ○○ 印

調査者氏名 ○○コンサルタント

○○ ○○ 印

下記記載事項に誤りがないことを確認する。

年 月 日

物件所有者住所 ○○市○○1-1-1

氏名又は名称 ○○ ○○ 印

年 月 日

関係人 住 所

氏名又は名称 印

記

○○県 ○○市 ○○ 地内

大字	字	地番	種類	形状 寸法	単位	数量	所有権以 外の権利 の種類	関係人 の氏名	土地所有 者の氏名	移転 義務の 有無	摘要
			(立竹木)								
			すぎ		本	1			○○○○	無	
			ひのき		本	1				無	