

仕 様 書

1 業務の名称

令和3年度通常損失補償標準単価等策定に係る市場価格等の調査業務

2 業務の目的

本業務は、札幌市が実施する公共用地の取得に伴う損失補償のうち、建物、工作物等の移転補償のほかに生じる損失補償額の算定に用いる標準単価表及び標準歩掛単価内訳書の策定に先立ち行う市場価格等の調査である。

3 調査項目

(1) 動産移転料

ア ピアノ等運搬費

(ア) 種類

- a アップライトピアノ
- b グランドピアノ
- c 電子オルガン

(イ) 区分

- a 1階から1階へ
- b 1階から2階へ及び2階から1階へ
- c 2階から2階へ
- d 1階から3階へ及び3階から1階へ
- e 2階から3階へ及び3階から2階へ
- f 3階から3階へ

イ ピアノ調律料

(ア) アップライトピアノ

(イ) グランドピアノ

(2) 仮住居補償等

ア 標準家賃単価

仮住居補償及び借家人補償における標準家賃単価の策定に係る調査であり、札幌市内の賃貸事例について、賃貸情報を取り扱うウェブサイトから、インターネット検索により事例を収集・集計し、平均単価を算出する。

(ア) 賃貸事例の収集

次のa～cについて、区分ごとに賃貸事例を収集して、賃貸事例調査表（様式2-1）を作成すること。

a 共同住宅・店舗・事務所 1,560件

区 分	A 地 区				B 地 区			
	木 造		非 木 造		木 造		非 木 造	
	10年以下	10年超	10年以下	10年超	10年以下	10年超	10年以下	10年超
共同住宅 (ワンルーム以外)	40	80	80	80	80	80	80	80
共同住宅 (ワンルーム)	30	80	80	80	10	80	10	80
店舗(路面)	5	60	30	70	5	30	5	30
事務所	5	70	30	80	5	50	5	30

b 一戸建て 165件

区 分	A 地 区		B 地 区	
	10年以下	10年超	10年以下	10年超
一戸建て	15	50	50	50

c 倉庫 60件

区 分	A 地 区	B 地 区
倉 庫	30	30

※各区分における収集件数は、当該各区分に掲げる件数とする。ただし、市場における件数が指示件数に満たない場合は、この限りでない。

※各区分における収集に当たっては、札幌市内各区から均等に収集するよう努めることとし、各区分の収集数の上限は15件とする。

※地区の区分に係る抽出条件は次のとおりとする。

A地区： 駅までの徒歩分数「10分以内」

B地区： キーワード「南北線、東西線、東豊線」を除く。

「商業地域・近隣商業地域」を除く。

※ワンルームとは、間取り1R又は1Kで、床面積がおおむね25㎡以下のものとする。

※b及びcについては、構造(木造・非木造)による区分は行わない。また、cについては築年数(10年以下・10年超)による区分は行わない。

※基準日

本業務の履行期間内のウェブサイト掲載データとする。また、基準日において契約済み物件であっても、収集して差し支えない。

(イ) 標準家賃単価の策定

(ア)で収集した賃貸事例について、標準家賃単価算出表(様式2-2)を作成する。

イ 敷金・権利金等の一時金の標準的な月数

(ア) 調査内容

以下の用途の建物を賃借する際に要する敷金・権利金等の一時金の月数について、各々50件程度を札幌市内全域にわたって調査する。

- (イ) 用途の区分
 - a 共同住宅（ワンルーム以外）
 - b 共同住宅（ワンルーム※）
 - c 店舗
 - d 事務所
 - e 一戸建住宅
 - f 倉庫

※間取り 1R 又は 1K で、床面積がおおむね 25㎡ 以下のもの。

(3) 移転雑費

ア 建築儀式に要する費用に係る調査

下記項目に関わる市内における標準費用

- (ア) 地鎮祭・上棟式に係る司祭者料及び供物料について、札幌市内の北海道神社庁加盟神社から見積書（様式 3-1）を徴するものとする。
- (イ) 料理（中級程度）、赤飯（中級程度）、清酒（0.3ℓ）に係る費用について、見積書（様式 3-2）を徴するものとする。

(4) 営業休止等の補償（様式 1 に示す規格等について調査）

ア 移転広告費

(ア) 看板代

ベニヤ製・2色まで・90cm×180cm・白地、黒文字

(イ) 営業開始に伴う粗品代

タオル・印刷代込（100枚、200枚、300枚、500枚、700枚、1000枚、2000枚、3000枚、4000枚、5000枚）

イ その他の費用

(ア) 封筒（定型及び定形外各種）

(イ) ゴム印（初号～6号以下）

(ウ) その他（給料袋、納品伝票、領収書、社名印刷シール及び私製葉書）

(5) その他通常生ずる損失の補償

ア 自動車保管場所の補償

(ア) 調査内容

1月当たりの駐車場料金について、以下に区分し、それぞれ5件程度調査する。

(イ) 形態の区分

a 青空駐車場

b 有蓋駐車場（立体駐車場を含む）

(ウ) 地区の区分

- a A地区：次の①又は②のいずれかに該当する地区（事例収集に当たっては、原則①優先）
- ① 地下鉄沿線から1km圏内の地区
 - ② 近隣商業地域又は商業地域
- (a) 駐車場整備地区
- ・ 容積率800%～600%
 - ・ 上記以外
- (b) 駐車場整備地区以外
- b B地区（A地区以外の地区）

4 成果品の内容及び数量

(1) 調査報告書（様式1） 1部

調査区分に応じ見積比較表、見積書等の根拠資料、賃貸事例調査表（様式2-1）、標準家賃単価算出表（様式2-2）、建築儀式費用見積書（様式3-1、様式3-2）を添付すること。

(2) 調査報告書及び添付資料について、PDF形式によるデータファイルを保存した電子媒体（CD-R、DVD-R など）一式

5 その他

- (1) 札幌市内における標準補償単価等を策定するための調査であることに留意すること。
- (2) 見積書を徴収する場合は、調査区分ごとに原則3者から徴することとし、見積有効期間が令和3年度中とするものとする。
- (3) 調査する市場価格は、消費税等相当額を含まない金額とする。
- (4) 受託者は、業務担当者とは十分打合せを行うこと。
- (5) 調査に当たって移動を伴う場合は、公共交通機関の優先利用、自動車停止時にエンジン停止をするなど、環境に配慮すること。

5 完了期限

令和3年2月15日（月）

6 成果品引渡場所

札幌市建設局総務部用地管理課

（札幌市中央区北1条西2丁目1番地 札幌時計台ビル10F）

担当 建設局総務部用地管理課 棟方 TEL211-2552

調査報告書

令和 年 月 日

(あて先) 札幌市長

住所

氏名

印

令和3年度通常損失補償標準単価等策定に係る市場価格等の調査結果について、下記のとおり報告します。

記

1 市場価格等の調査結果 (金額の単位は円)

(1) 動産移転料

ア ピアノ等運搬費及びピアノ調律料 (資料1)

区 分	運 搬 費			
	1階→1階	1階→2階 2階→1階	2階→2階	1階→3階 3階→1階
アップライトピアノ				
グランドピアノ				
電子オルガン				

区 分	運 搬 費		調律料
	2階→3階 3階→2階	3階→3階	
アップライトピアノ			
グランドピアノ			
電子オルガン			

(2) 仮住居補償等

ア 標準家賃単価 (資料2:様式2-1、様式2-2)

a 共同住宅・店舗・事務所

区 分	A 地 区				B 地 区			
	木 造		非 木 造		木 造		非 木 造	
	10年以下	10年超	10年以下	10年超	10年以下	10年超	10年以下	10年超
共同住宅 (ワンルーム以外)								
共同住宅 (ワンルーム)								
店 舗								
事 務 所								

b 一戸建て

区 分	A 地 区		B 地 区	
	10年以下	10年超	10年以下	10年超
一戸建て				

c 倉庫

区 分	A 地 区	B 地 区
倉 庫		

イ 敷金・権利金等の一時金の標準的な月数（資料3）

区 分	標準月数
共同住宅(ワルム以外)	月
共同住宅(ワルム)	月
一戸建住宅	月
店 舗	月
事務所	月
倉 庫	月

(3) 移転雑費（地鎮祭、上棟式及び建築祝に要する費用）（資料4：様式3-1、様式3-2）

ア 地鎮祭費用

種別	単位	員数	金額	摘要
司祭者謝礼	人			
供物料	式			

イ 上棟式費用

種別	単位	員数	金額	摘要
司祭者謝礼	人			
供物料	式			
料理	個			中級程度
清酒	本			0.30/本

ウ 建築祝費用

種別	単位	員数	金額	摘要
料理	個			中級程度
赤飯	個			中級程度
清酒	本			0.30/本

(4) 営業休止等の補償

ア 移転広告費（資料5）

費目	規格等	金額	備考
看板代	ベニヤ・2色まで 90cm×180cm		※白地、黒文字
粗品代 (タオル)	100枚・印刷代込		※営業開始に伴う粗品
	200枚・印刷代込		
	300枚・印刷代込		
	500枚・印刷代込		
	700枚・印刷代込		
	1000枚・印刷代込		
	2000枚・印刷代込		
	3000枚・印刷代込		
	4000枚・印刷代込		
5000枚・印刷代込			

イ その他の費用（資料6）

移転先で使用できない用品等（ゴム印以外は印刷代を含む。）

	品 名			単 位	単 価		摘 要
					1 単位目	2 単位目 以降加算	
定型封筒	長形	3号	A窓	1,000枚			120×235 70g/m ²
			K窓				
		4号			A窓		90×205 70g/m ²
					B窓		
					C窓		
					K窓		
	洋形	2号	ルック				114×162 70g/m ²
		4号	A窓				105×235 70g/m ²
	YS	0号	窓				235×120 70g/m ²
定型外封筒	長形	1号		1,000枚			142×332 70g/m ²
		2号				119×277 70g/m ²	
	角形	B3号		500枚			375×525 120g/m ²
		0号				287×382 85g/m ²	
		1号				270×382 85g/m ²	
		2号				240×332 70g/m ²	
		3号			216×277 70g/m ²		
		4号			197×267 70g/m ²		
		5号		1,000枚		190×240 70g/m ²	
		6号				162×229 70g/m ²	
7号			142×205 70g/m ²				
ゴム印	初号		1文字				
	1号						
	2号						
	3号						
	4号						
	5号						
	6号以下						
その他	給料袋		1,000枚			119×197 70g/m ²	
	納品伝票		100冊				
	領収書		(複写50組)			カラー4色	
	社名印刷シール		1,000枚			7cm×3cm	
	私製葉書		200枚			切手代を除く	

(5) その他通常生ずる損失の補償（資料7）

自動車保管場所の補償（1月当たりの駐車場料金）

区 分	A 地 区			B 地区
	駐 車 場 整 備 地 区		駐車場整備地区 以外	
	容積率800%～600%	左記以外		
青空駐車場				
有蓋駐車場 ・立体駐車場				

2 見積比較書、見積書、根拠資料等

資料1～7のとおり

3 その他

上記の報告金額は、消費税等相当額を含まない。

標準家賃単価算出表（住居系）

（様式 2 - 2）

共同住宅 1 R 除く	A 地区								B 地区							
	木造				非木造				木造				非木造			
	10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超	
	11		12		13		14		15		16		17		18	
	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価
中央																
北																
東																
白石																
厚別																
豊平																
清田																
南																
西																
手稲																
10区																

標準家賃単価算出表（住居系）

（様式 2 - 2）

共同住宅 1 R	A地区								B地区							
	木造				非木造				木造				非木造			
	10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超	
	21		22		23		24		25		26		27		28	
	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価
中央																
北																
東																
白石																
厚別																
豊平																
清田																
南																
西																
手稲																
10区																

標準家賃単価算出表（住居系）

（様式2-2）

戸 建	A地区				B地区			
	10年以下		10年超		10年以下		10年超	
	51		52		53		54	
	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価
中央								
北								
東								
白石								
厚別								
豊平								
清田								
南								
西								
手稲								
10区								

標準家賃単価算出表（非住居系）

（様式2-2）

店舗 (路面)	A地区								B地区							
	木造				非木造				木造				非木造			
	10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超	
	31		32		33		34		35		36		37		38	
	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価
中央																
北																
東																
白石																
厚別																
豊平																
清田																
南																
西																
手稲																
10区																

標準家賃単価算出表（非住居系）

（様式2-2）

事務所	A地区								B地区							
	木造				非木造				木造				非木造			
	10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超		10年以下		10年超	
	41		42		43		44		45		46		47		48	
	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価	件	平均単価
中央																
北																
東																
白石																
厚別																
豊平																
清田																
南																
西																
手稲																
10区																

標準家賃単価算出表（非住居系）（様式2-2）

倉庫	A地区		B地区	
	51		52	
	件	平均単価	件	平均単価
中央				
北				
東				
白石				
厚別				
豊平				
清田				
南				
西				
手稲				
10区				

建築儀式費用見積書 (司祭料・供物料)

項 目	数 量	金 額	摘 要
地鎮祭司祭料 (奉仕料)	1 件	円	
地鎮祭供物料 (神饌料)	1 式	円	
上棟式司祭料 (奉仕料)	1 件	円	
上棟式供物料 (神饌料)	1 式	円	

【見積り条件】

- ① 消費税及び地方消費税相当額を除く単価見積りとする。
- ② 個人住宅単位とする。
- ③ 司祭料 (奉仕料) には、往復の交通費を含むものとする。
- ④ 見積り金額の有効期間は、令和 3 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までとする。

令和 年 月 日

(見積者)

住 所

氏 名

印

建築儀式費用見積書 (料理)

項 目	数 量	金 額	摘 要
料 理 (中級程度)	1 個	円	
赤 飯 (中級程度)	1 個	円	
清 酒 (紙箱入り)	1 本	円	0.30/本

【見積り条件】

- ① 消費税及び地方消費税相当額を除く単価見積りとする。
- ② 建築儀式 (上棟式、建築祝) の参加人数は20名とする。
- ③ 見積り金額の有効期間は、令和 3 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までとする。

令和 年 月 日

(見積者)

住 所 _____

氏 名 _____

印 _____