



補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

株式会社 新日

補償ミニコミ



こちらもお覧下さい



本社 / 〒454-0011 名古屋市中川区山王一丁目8番28号

TEL: 052-331-5356 FAX: 052-331-4010

支店 / 岐阜、三重、豊田、東三河、西三河、稲沢、一宮、関東、東北、福島、仙台

営業所 / 静岡、関西、伊勢

URL https://www.shinnichi.co.jp E-mail: shinnichi@shinnichi.co.jp

編集者

内田 貢朗

ISO9001:2015

ISO27001:2013

コロナ禍のなか
上を向いて



第2波コロナウイルス感染が叫ばれ同時に熱中症に対する注意喚起が叫ばれる状況で、何処へ行ってもマスク着用が当たり前となり、最近では暑い中でマスク姿に違和感もなくなりました。

最近の飛沫飛散防止のマスクは、一昔前に多くの人が着用していたガーゼマスクより大きく、顔の半分以上を覆い隠すのが一般的です。

そのために、一度や二度、または久しぶりに会う人に対しては特徴のある人でない限りなかなか記憶に残りません。特に女性は化粧に加え、よく似た髪型、体形の人では旧知の知り合いですら判断できず混乱することもしばしば。

新しいコロナウイルス感染問題以前には、互いの体温を感じながらの談笑、あるいは会食や一献酌み交わすこと等で良好な人間関係を構築し、将来の夢や希望を共有してきたことが今では別の世界のよう

「移転工法検討」について



補償業務に携わり三年がたちました。サラリーマン生活にもやがて慣れてきた今日この頃です。毎日乗る電車の風景から、調査算定を行った物件がなくなっている様子や新しい道路が出来上がった姿を見ることができ、三年間という月日の流れを感じます。

私が住む街では、鉄道の高架事業をはじめ駅前再開発、区画整理事業が行われていま駅前前でラーメンを

食べていると店主とお客さんが「駅前はどこか」と興味津々な様子です。補償業務を通じて、自分が住む街の開発に携わることとはとてもうれしく思う反面、

「あの建物は僕が調査・算定をしたんだ」と大きな声で自慢できないのは補償業務の少し寂しいところです。さて、この三年間は主に建物の調査・算定を行ってきました。補償基準に則り、有形

的・機能的・法制的・経済的といった観点から建物の移転工法を検討し、算定を行うのですが、この四つの検討項目の内、「機能的検討」という項目の難しさに改めて直面しています。

一般住宅の場合、建物を構内に再配置することができるときは、構外再築工法、構内再築工法、曳家工法の経済性の比較となり、多くの場合、構内移転工法が採用されます。用地取得により確実に敷地面積は減少しているため、庭を小さくし、玄関からのアプローチを短くしているにも関わらず、従前同様の利

用環境が確保できていると判断し、構内移転工法を採用してきました。しかしながら、どの程度の減少であれば、従前同様の利用状況が再現できているかという指標はなく、各コンサルの判断となっているのが現状です。

補償金額の大半を占める建物が移転工法検討の主軸となっています。人が住むという住宅において、庭や日当たりという要素も十分に検討する必要があります。と感じています。

様々な物件の調査に入らせていただきましたが、一つとして全く同じ配置、利用状況ということはありません。

太陽光発電設備



毎年のように全国各地で自然災害が起き、大きな被害が発生しています。そのなかでも近年は台風や豪雨での太陽光発電設備の倒壊や飛散事故が問題になっていくとニュースで見かけるようになりました。

十年前では起こらなかった社会問題が起こることは考えられなかったことですが、太陽光発電の普及が本格化したのは平成24年の『再生可能エネルギーの固定価格買取制度（FIT制度）』創設以降となり、この制度により事業用太陽光への参入も急拡大しました。

太陽光発電設備の普及に伴い、平成29年に事業損失、収用損失の両面で補償の基準化が行われました。その一部を紹介したいと思います。

収用損失については①支障となった太陽光発電設備は建物等として移転補償額を算定

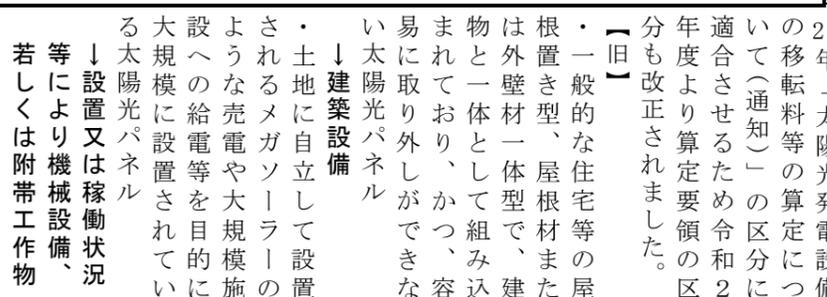
目まぐるしく状況が変わる令和の時代ですが、今後ともご指導、ご鞭撻をよろしくお願ひします。

（S・S）
一般的に住宅等の屋根置き型、屋根材または外壁材一体型で、建物と一体として組み込まれており、かつ、容易に取り外しができない太陽光パネル
↓建築設備
・土地に自立して設置されるメガソーラーのような売電や大規模施設への給電等を目的に大規模に設置されている太陽光パネル
↓設置又は稼働状況等により機械設備、若しくは附帯工作物

改正により建物屋根設置型が建築設備から生産設備となりましたが、何かを生産するための電力供給ではなく生活に必要な電力を補助的に供給する小規模な太陽光発電設備に関しては、従前と同様に建築設備とする方がよいのではないかと思っております。

（T・N）
住宅等の屋根材または外壁材等として機能して組み込まれており、かつ容易に取り外しができない太陽光発電設備（建材型）
↓建築設備
・屋根設置型等の容易に取り外しができ、個別の効用を有する資産となる太陽光発電設備
↓生産設備
・土地に自立して設置されるメガソーラーのような売電や大規模施設への給電等を目的に大規模に設置されている太陽光発電設備（地上設置型）
↓生産設備

（新）



補償 保証 保障

補償コンサル業務を
生業とする私達からす
れば「ほしよう」と言
えば「補償」の漢字が
無意識にでも頭に浮か
びます。

しかし世間一般の
人々からすれば、そも
そも自宅の建物等が公
共事業に支障となり移
転を余儀なくするとい
った経験のある人はそ
んなに多くはないはず
です。

「そのため「ほしよう」と
といった場合に、公共
用地の取得等に係わる
「補償」の漢字が浮か
ぶ人は稀であり少数派
ではないかと思いま
す。

また「保障」では、
地位や権利、状態など
に害がないように守
る、保護することに重
点がおかれ、社会保
障、安全保障、人権保
障等でこの漢字が使わ
れます。

ここで「補償」「保
証」「保障」のそれぞ
れ単語の違いと意味を
改めて考えてみるこ
ととしました。

まずは「保証」です
が、これは品質保証、
身元保証など、約束し
た条件を責任もって大
丈夫、間違いなく請け
負い果たすという意味
があり、債務保証、連
帯保証等でこの漢字が
使われます。

世間一般では比較的
馴染みの薄い「補償」
ですが、これまでの公
共事業に伴う用地補償
業務以外に、平成23年
の東日本大震災以後も
熊本地震や北海道胆振
東部大地震と毎年のよ
うにたびたび発生する
想定外の地震や西日本
豪雨、さらにはそれ以
降の大型台風等でも大
規模災害が継続して発
生しています。

害に対する復旧復興の
ための災害廃棄物等解
体撤去業務、あるいは
災害復興事業に伴う用
地補償業務等によって
「補償コンサル」や
「補償」の単語を目に
するようになったと
近年になって感じてい
ます。

また、今年の令和2
年3月以降の新型コロナ
ウイルスの感染拡大
に、政府や自治体が繁
華街等の飲食店事業主
に対し感染防止のため
一定の範囲で休業を要
請し、休業に応じた事
業主や従業員に対して
は賃金や休業手当を支
払う「休業補償」を実
施することになりました。

こうした世の風潮か
ら「補償」なる単語も
市民権を得たと見えな
くもありませんが、公
共用地取得に直接係わ
るコンサルの一員とし
ては「補償」「保証」
「保障」の意味を再確
認したいと思えます。

また、合わせて不法
行為に基づく損害の補
填を意味する「賠償」、
および適法行為に基づ
く補填、天災その他の
事故によって生じた損
害の補填を意味する
「補償」。

これらについても再
確認する機会でもあり
ます。

（A・A）

補償業務管理士の資
格は平成3年度に創設
され、当時の「建設白
書」でも公共用地取得
にあたっては補償業務
管理士制度の積極的活
用を図っていくと記載
されていました。

とはいえ資格制定以
前から公共用地取得の
ための調査等は民間委
託されており、用地調
査業務では測量士や土
地家屋調査士、物件調
査業務では建築士、営
業補償調査業務では税
理士、そして土地評価
業務には不動産鑑定士
が業務に就く資格者要
件として求められてい
た時代もありました。

確かに用地調査では
登記簿等の調査や境界
確定等、測量士や土地
家屋調査士業務に共通
した部分が多く、また
物件調査では調査の中
心の対象物に建物が多
く含まれていることか
ら建築士が業務に携わ
るための資格要件とな
っていったように記憶
しています。同様に営
業補償調査では対象企
業の帳簿等税務関係や
従業員の給与関係にも
関係している税理士
を、さらに土地評価で
は土地の価格に携わる
不動産鑑定士が資格要
件を満たす者となっ
ていたと思います。

その後、平成3年に
補償業務管理士制度が
創設され、用地調査、
物件調査業務を中心に
用地業務に従事してい
た測量士、建築士等が
各部門の管理士資格を
取得し用地に関する業
務の民間委託が各部門
とも大きく伸びていき
ました。

その恩恵を受け我々
民間のコンサルも受注
業務として魅力ある分
野として目指すことの
出来る業務分野になり
ました。

そうしたなかで土地
評価の業務については
は、民間業務としてな
かなか浸透しきれない
面を有していました。

土地評価業務は不動
産鑑定士が公共用地取
得のために実施する不
動産鑑定評価業務とは
別の作業です。そのた
め補償業務管理士の土
地評価部門の有資格
者、あるいは不動産評
価の専門家としての不
動産鑑定士、さらには
官庁職員担当者自らが
土地評価業務を実施す
る等、業務の住み分け
が十分に機能していな
いように感じしていま
す。

中部地方では、この
業務分野においても住
み分け等が整理され民
間委託が進んでいま
す。実質的には補償業
務管理士（土地評価部
門）かつ不動産鑑定士
の有資格者による業務
の従事が浸透し、両資
格の特徴を上手く取り
入れ機能しています。

しかし中部地方以外
での土地評価業務につ
いては、①補償コンサ
ルタレント業務の範疇と
して補償専属業務とし
て発注、あるいは②不
動産鑑定専属業務とし
て発注、更には③民間
委託には馴染まない

土地評価業務

し業務発注しない等、
地方によってまちまち
の状況にあり混乱して
いるのが実態です。

そもそも土地評価は
補償の分野ではありま
すが、補償業務では較
差の比準等によって忠
実に算定することを旨
とし、極力判断要素を
排除する性格の仕事で
す。資格者としての専
門的判断を旨とする不
動産鑑定士業務とは相
容れない面も有してい
ます。

さらに不動産取引事
例の収集取り扱いとい
う問題になると官庁職
員担当者自らのみなら
ず、補償業務管理士に
あっても取引事例の収
集取り扱いに関しては
課題も多く、非常に難
しく困難な面を有して
いるのが土地評価業務
の特徴であります。

そのため魅力ある業
務であるにもかかわらず
中部地方以外ではな
かなか民間委託に馴染
まないのが実態ではな
いかと痛感していま
す。

（A・M）

例年より少し長引い
た梅雨も終わり夏本番
となりました。皆様に
かがお過ごしでしょう
か。

例年なら気持ちも晴
れ晴れとなるところで
すが、豪雨による災害
に加え、相変わらず新
型コロナウイルス感染
症の拡大が続いている
ことで、精神的なスト
レスが溜まってきてい
ると思います。

これを機に新しい社
会活動様式を取り入れ
るだけでなく、これを
継続することで、今後
同じような状況が発生
しても対処できる社会
となるよう努力してい
きましょう。

当社でも密にならな
いようWEB会議や在宅
ワークを取り入れる
だけでなく、社員のス
キル維持のための勉強
会もWEBにより実施
しています。

変化していく社会活
動に対応するための努
力を続けることで、今
後も皆様のお役に立
てる新日を維持してい
きますので、よろしく
お願い致します。

（M・U）

WEB会議の浸透

最近では新規に受注
した業務でも初回の打
ち合わせ時からWEB
会議形式の打ち合わせ
の実施が可能であるか
との問い合わせがあり
ます。もちろん可能で
すと返答しています。

少なくとも事務所か
ら事務所への移動時間
の省略も出来、作業計
画書の初回提出物に
ついては予めメール等
で送信しておけば、受
注者としても困ること
はそんなに多くありま
せん。

しかし、コロナ禍と
はいえ昭和の時代に育
った私自身からすれば
、名刺交換と対面での
挨拶なしでいきなり

リモート形式での初回
打ち合わせの実施はな
んとなく味気なく、割
り切れない思いが残り
ます。

補償に関する仕事で
は用地調査から始まっ
て、補償説明、用地交
渉等、あらゆる段階場
面で人と関わることに
中心の業務といっても
過言ではありません。

そんな仕事にも拘ら
ず一方では、WEBや
リモートという時代の
武器を最大限に駆使し
て活用していくことも
必要な時代となりまし
た。

現在、WEB会議シ
ステムは費用面ではそ
れ程負担になるもので

はありますが、これら大災
害が生じているのが現状
です。

これらソフトの内、
弊社ではZoomによ
って各支店、部署間
において各自ノート型パ
ソコンまたはタブレット
を活用して社内会
議、社内勉強会を実施
しています。

弊社ではZoomで
のWEB会議方式を取
り入れる以前から支店
間ではテレビ会議がで
きる環境は整っていま
した。それでもWEB
会議採用の初期段階で
はパソコンの環境や各
自能力の差等によつ
て、つながらなかった
様々な障害があり、準

備する時間ばかりを要
して肝心の会議が機能
しない等の経験を繰り
返しながらWEB会
議、研修を実施してい
ました。

そのため現在では、
他ソフトのシステムで
あっても多数社員が充
分対応可能な状況にま
で経験を積んでしまし
た。

また、補償コンサル
タント協会中部支部で
もCPDポイント取得
対象の研修会や勉強会
等の中止や延期が多発
しており、このような
状況のなかでもオンラ
イン勉強会をなんとか
試行しつつあります。

そして、その研修では
CPDポイントを取得
できるような形式を採
用しています。

そのため、弊社の補
償業務管理士の有資格
者も試行的研修とは言

えCPDポイント取得
が可能であるため、ま
た愛知県から遠く遠方
の県外に遠征している
有資格者についても、
これら研修に参加しC
PDポイント取得に努
力しています。むしろ
WEBやリモートであ
るからこそ、これら研
修に参加でき大変有難
く思っています。

不便不都合をむしろ
有効に利用することが
こんな時期には重要な
のかもしれない。

（M・M）

その恩恵を受け我々
民間のコンサルも受注
業務として魅力ある分
野として目指すことの
出来る業務分野になり
ました。

そうしたなかで土地
評価の業務については
は、民間業務としてな
かなか浸透しきれない
面を有していました。

土地評価業務は不動
産鑑定士が公共用地取
得のために実施する不
動産鑑定評価業務とは
別の作業です。そのた
め補償業務管理士の土
地評価部門の有資格
者、あるいは不動産評
価の専門家としての不
動産鑑定士、さらには
官庁職員担当者自らが
土地評価業務を実施す
る等、業務の住み分け
が十分に機能していな
いように感じしていま
す。

中部地方では、この
業務分野においても住
み分け等が整理され民
間委託が進んでいま
す。実質的には補償業
務管理士（土地評価部
門）かつ不動産鑑定士
の有資格者による業務
の従事が浸透し、両資
格の特徴を上手く取り
入れ機能しています。

しかし中部地方以外
での土地評価業務につ
いては、①補償コンサ
ルタレント業務の範疇と
して補償専属業務とし
て発注、あるいは②不
動産鑑定専属業務とし
て発注、更には③民間
委託には馴染まない

し業務発注しない等、
地方によってまちまち
の状況にあり混乱して
いるのが実態です。

そもそも土地評価は
補償の分野ではありま
すが、補償業務では較
差の比準等によって忠
実に算定することを旨
とし、極力判断要素を
排除する性格の仕事で
す。資格者としての専
門的判断を旨とする不
動産鑑定士業務とは相
容れない面も有してい
ます。

さらに不動産取引事
例の収集取り扱いとい
う問題になると官庁職
員担当者自らのみなら
ず、補償業務管理士に
あっても取引事例の収
集取り扱いに関しては
課題も多く、非常に難
しく困難な面を有して
いるのが土地評価業務
の特徴であります。

そのため魅力ある業
務であるにもかかわらず
中部地方以外ではな
かなか民間委託に馴染
まないのが実態ではな
いかと痛感していま
す。

（A・M）

例年より少し長引い
た梅雨も終わり夏本番
となりました。皆様に
かがお過ごしでしょう
か。

例年なら気持ちも晴
れ晴れとなるところで
すが、豪雨による災害
に加え、相変わらず新
型コロナウイルス感染
症の拡大が続いている
ことで、精神的なスト
レスが溜まってきてい
ると思います。

これを機に新しい社
会活動様式を取り入れ
るだけでなく、これを
継続することで、今後
同じような状況が発生
しても対処できる社会
となるよう努力してい
きましょう。

当社でも密にならな
いようWEB会議や在宅
ワークを取り入れる
だけでなく、社員のス
キル維持のための勉強
会もWEBにより実施
しています。

変化していく社会活
動に対応するための努
力を続けることで、今
後も皆様のお役に立
てる新日を維持してい
きますので、よろしく
お願い致します。

（M・U）

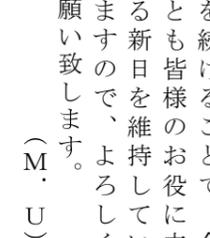
こまめな
水分補給を



適度な
塩分補給を



注意しよう
マスク熱中症



おかげ様で50周年!!

新日新時代へ