



株式会社 新 日

補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

補償三ニコニ



こちらも
ご覧下さい



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

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

時の流れと 時の節目

「1月は往ぬる。
2月は逃げる。
3月は去る。」

この時期は、毎年ながら月日の経つ早さを実感する季節でもあります。

コロナ禍にある現在、営業活動等の外出は極力控え、テレワークの活用やWEB会議の利用等、かなり行動を制約された日々を余儀なくされています。

考えることと言え

ば、昨日の感染者は何

人？今日は昨日に比べ

て感染者は増えたのか

減ったのか？そんな心

配ばかりが頭から離れ

ない毎日です。

これまでとは全く異

なる年明けとなった令

和3年ですが、過ぎて

しまえば例年と同じ様

にやはり時の経過は早

いものです。

昨年から今年にかけ

て、我々の業界でもコ

ロナ感染は最大の関心

事でした。同業者のみ

地盤変動調査の 費用負担額算定に おける消費税調査

費用負担額算定の消

費税の計上についてで

すが、補償対象となる

所有者が事業者である

場合もあります。

これまでに地盤変動

の費用負担額算定の中

で消費税調査を行った

ことは経験がありませ

んが、対象者が事業者

修工事において消費税

の確定申告書等の資料

の請求を行ってもなか

な理解と資料の提供

が得られないと思わ

れ、消費税調査まで行

うものであるのかどう

か判断がつきませんで

した。

仕様書の記述が新旧

で異なっており、旧版

算定することとなる

記述では請負者の指示

がない限り消費税調査

を行う必要がないと読

み取れてしまいます。

しかし、平成27年3

月31日の「地盤変動影

響調査算定要領の解説

については「記述から

は新たに「費用負担額

の算定にあたって、建

社会悪のレッテルが張

られ、公共事業の発注

減に伴って建設関連業

者は大変な打撃を受け

ました。

更に30年前には、湾

岸戦争の勃発。日本は

といえど全国がバブル

景気で浮かれていた時

代でした。

振り返ってみれば、

良くも悪くも、ほぼ10

年を節目として、事件

等を契機に大きな変化

を余儀なくされてきた

ように思います。

そして、その節目節

目でどのように対処し

たか対処できたかによ

って、その先10年の業

績に反映されてきたの

ではと感じています。

とするならば、今年

は新型コロナウイルスによ

る節目でもあり、この

先10年は公共事業が大

要な時だと認識してい

ます。

今、コロナ感染で苦

しんでいるこの時は、

この先10年に影響する

非常に重要な時期でも

あります。

今日のコロナ感染者

は何人？明日は？等、

後ろ向きな対応ではな

く、このコロナ禍の時

代、節目の時期にあっ

て、この先必要な仕事

とは？この先何ができ

るか？等。前を向いて

日々を迎える様、自ら

に言い聞かせていま

す。

(M・A)

今回の用材林の調査

についてお話ししたい

と思います。

立竹木調査は、庭木

等・用材林・薪炭林・

収穫樹・竹林等に区分

されます。

立竹木調査



幹が分岐しているもの

はそれぞれ独立木とし

て調査します。

●林齢の調査は、都道

府県が整備している森

林簿等の写し、または

所有者からの聞き取り

調査を行います。

●毎木調査が困難と認

められる場合は標準地

調査により毎木調査

と同等の精度が得られ

ると認められる場合に

は、標準地調査法によ

り調査することができ

ます。

●調査地が傾斜地の場

合は、斜面の上部（山

側）地際から測定しま

す。

●胸高直径は、用材林

の地上部1.2mの部分に

おける直径を計測しま

す。

(M・Y)

測し用地平面図に位置

を落とし込んで、調査

したルート図ができる

ようにします。2、3

人で班を作りこの作業

を行っています。

効用樹の調査では、

杉・桧・松の3種類が

対象になるのですが、

その他の雑木も名前を

付けて調査することに

なる為、樹種を覚える

必要があります。山中

で木の葉や幹の特徴か

ら名前を割り出すのは

大変です。

調査は一年中あるた

め、夏の暑い時期や冬

の寒い時期でも行わな

ければなりません。

夏場はマムシに注意

が必要であり、蚊にも

悩まされます。また

雨が降ってカッパを着

て作業をすると蒸れて

業務と一緒に発注され

ることが一般的で、山

林の所有者の立会いの

下、用地測量を行った

後に完成した用地平面

図を基に行うことが多

いと思います。

調査の手順としては

山中の境界杭を探し、

所在地毎にテープを張

り、また収用線にも色

入れを行っている所は

歩きやすく調査も楽な

のですが、手が入って

いない所では下草がす

ごく、前に進むのにも

一苦労することがあり

ます。また、傾斜の急

な所や土がもろく、足

場の悪い崖地等の調査

を行うこともあり、危

険を伴うことも多々あ

ります。

山を何度も登り下り

し、体力的に辛い作業

ではあります。一日

中、会社の部屋の中で

作業を行っていること

を思うと、たまには仕

事とはいえないのも気

分

です。

(H・M)

福島CM業務について

私は去年の5月から福島県郡山市内の県中建設事務所に赴任し、福島県が施行する河川事業のCM業務に携わっており、福島県での生活も間もなく1年となります。

主な業務は用地・補

償のマネジメントで、今までの業者としての立場とは異なり、福島県職員の代行として、他のCM担当者に相談しながら業務を進めています。

現在、福島県は東日本大震災の復興とは別に、台風等による洪水被害も重要な課題として取り上げています。

最近では、令和元年10月の台風19号による大雨により、阿武隈川流域は大規模な氾濫・洪水被害に見舞われました。それ以前にも水害は度々あり、昭和61年に大きな被害がありました。その後、阿武隈川は平成10年から約3年間で800億円以上の

予算を組み大改修され、それ以降は犠牲者を伴う河川氾濫が大幅に減少しました。

今は阿武隈川水系の一つである逢瀬川、夏井川水系の右支夏井川での慢性化している浸水被害の早期解消を図るため、業務を進めています。しかし、担当している河川の堤防付近には民家が多く、用地・物件補償の一人当たりの金額も高額となることから、予算の都合上、同一年度で全ての地権者と契約する事は出来ません。

また去年からコロナに振り回され、職員や業者との打合せ・協議、また地権者への訪

問も極力避け、可能な限りメールや電話等で行い取りするなど、コロナに感染するリスクを少しでも減らすことも考え、業務を進めています。

福島県は愛知県とは人口密度が違うので、安易に比較は出来ませんが年末年始前の1日当たりの感染者数は数名程度でしたが、今では10、40名ほどになっており、増加傾向にあります。

福島県への出向にあたり、個人的に仕事のほかに観光や郷土料理を堪能するという楽しみもありましたが、それも感染防止のため自粛しなければならな

という状況になり、非常に残念で仕方ありません。

しかし、早期の被害解消を目指して、事業・用地課・CMが一丸となってその目標に向かい、私もその一員として微力ながら役割を果たしたいと思いますので、今後ともご指導・鞭撻のほどよろしくお願いします。

（Y・Y）



機械設備調査算定要領の解説について

「国土交通省 建設産業局 総務課 公共用地室」発行の「機械設備調査算定要領の解説」が、令和2年4月付で改定されており、

その中で「算定例」としての掲載ではあります。機械設備算定にあたってはまず工程表を作成すること、そして一定の場合、機械別の営業休止期間分の営業補償額を加味して復元・再築の工法を決定することが示されました。併せてそのため

の作業フロー及び工事期間算出のための計算書も例示されており、今回その点について取り上げます。

（Ⅰ）作業フロー

同書58頁以降に、「算定例」として機械設備算定にあたっての作業フローが示されました。著作権と文字数の関係上、すべてをそのまま転記できないため、以下に要約的に記載します。

（以下、経済比較の方法は左記のとおり。）

AⅡ復元の価格と再築の価格を単純に比較する方法

BⅡ復元の価格に復元のための営業休止日数分の営業補償額を加算した額と、再築の価格に再築のための営業休止日数分の営業補償額を加算した額を比較する方法

CⅡ復元不能であり比較を要しないもの

① 現地の条件にあわせて移転工程表を仮作成する（建物・付帯工作物の工程含む）。

② 機械設備毎に復元の可否、中古処分可否を確認する。復元不可のものはCとする。

③ 移転工程表に工事日数を記入する。

④ 復元と再築で必要となる営業休止日数に通常差が生じない機械設備はAの方法で費用比較する。

⑤ 営業休止期間に影響するフロート（工期の余裕）を工程表から確認し、余裕がないもの（クリティカルパス）をBの方法で、そうでないものはAの方法で費用比較する。

⑥ 決定された移転工法に従い移転工程表を修正する。クリティカルパスが変更になった場合、再度⑤からやり直す。

（Ⅱ）工事期間計算書

上記③のため、工事期間計算書が例示されました。この計算書では、標準書記載の様式第6「機械設備据付工数等計算書」の結果として出た据付・撤去の工数に、運搬日数と作業のための人員数を加味して据付日数及び撤去日数を機械別に算出します。なお、様式第6は据付工数・撤去工数を算出する表であって、機械区分と機械重量が主な変数です。

この工事期間計算書で用いられている計算式は、

● 据付日数
（据付工数÷構成人員数）
＋（運搬日数÷2）

● 撤去日数
（撤去工数÷構成人員数）
＋（運搬日数÷2）

（撤去工数÷構成人員数）
＋（運搬日数÷2）

勿論、計算式によらず、見積又はメーカ聴取日数とすることもできます。

この結果の据付・撤

去日数を、いくつかの作業グループに分け、グループ別に合計した作業日数を工程表に書き込む格好です。

（Ⅲ）おわりに

今回の改定で示された算定例で、上記の通り、一定の作業フローに従って、機械設備の工程表を作成し、機械別に移転工法を決定することになりました。

一見面倒ですが、ここできちんと作業工程を固めておけば、例えば営業補償の休業日数の決定根拠など、別の部分で使えることになるので、補償金算定の作業全体としてみれば、やりやすくなるように考えます。

（Y・O）



消費税等相当額の補償について

消費税等相当額の補償は、移転対象が課税売上に対応しない資産に該当する場合には補償して、課税売上に対応するものについては不要となります。物件調査の結果、非課税売上に寄与する資産と課税売上に寄与する資産の両方が移転対象とな

を家賃として収受しているのが非課税として取り扱われます。また、全住宅の貸付けについて付属する場合や住人のみの利用が前提となっている場合など、住宅に対する従属性が強い場合も、非課税とされています。

このため家賃や共益費は一般に非課税と区分されるわけですが、家賃とは別建てで請求される各種料金で共益費に該当するもの以外に課税対象と扱われます。例えば、駐車場利用料、プール利用料、家具・エアコン等使用料、倉庫使用料、電気・ガス・水道使用料、ハウスキーピング料などは課税対象となります。

また、家賃又は共益費として収受しているも、住宅の貸付けとは別に貸付けの対象となっていると認められる施設や動産部分及びサービス部分については課税対象となります。例えば、入居者の選択によって賃借する駐車場、住人以外利用可能なプールの利用料、入居者の選択で設置している家具・電気製品等の使用料、入居者の選択により利用する倉庫、入居者の選択によるハ

ウスキーピング料なども課税対象です。

このことから、集合住宅に付属する倉庫が移転対象となった場合には、収受の方法や請求の名目によって、倉庫が課税仕入れ資産となるか非課税仕入れ資産となるかの区分が異なるため、賃借契約の内容を知らないと消費税等相当額の補償の要否が判定出来ないこととなります。

冒頭の話に戻ります。通損補償の中に移転先選定補償料の項目がありますが、工場と集合住宅が移転となった場合には、移転先選定補償料の課税対象額を、課税分（工場分）と非課税分（集合住宅分）で分けて計算することが考えられます。

この場合の配分はどのように考えたらいでしょうか。補償費の比率と見なすことで良いのでしょうか。課税資産と非課税資産が併存する場合の消費税等相当額の補償費算定例を解説した本が欲しいです。そして、できればもっと簡便な算定方法があると思います。

今は、こうしたケースに遭遇しないことを願う限りです。

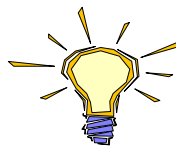
（A・H）



猛威を振るっている新型コロナウイルスは、なかなか沈静化する気配が見えてきません。感染予防の対策としてワクチンの接種の準備は着々と進んでいます。このワクチンの是非はいろいろ問われていますが、治療薬等が確立されていない現在においては、一番有効な感染防止対策ではないでしょうか。徐々に感染が身近に忍び寄って来ている中、これからがこの業界の繁忙期になりますので、感染防止に努めるこの時期を乗り切りましょう。

当社では、手洗い消毒、体温測定等による体調管理、業務中のマスク着用、3密の回避の徹底及びテレワークの導入等により、感染拡大防止を図っております。感染によって業務に支障をきたさないよう、「感染しない、させない」を合言葉に最大限努力をしていきますので、今後ともよろしくお願いいたします。

（M・U）



後編集

