

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

近畿支部報



一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部

近畿支部報第 61 号の発行にあたりまして、賛助広告をいただき誠にありがとうございました。

賛 助 広 告 一 覧 表

株 式 会 社 関 西 補 償 問 題 研 究 所
株 式 会 社 産 業 工 学 研 究 所
株 式 会 社 サ ン コ ム
株 式 会 社 三 和 綜 合 コ ン サ ル
株 式 会 社 新 洲
正 和 設 計 株 式 会 社
株 式 会 社 タ カ ダ
株 式 会 社 帝 国 コ ン サ ル タ ン ト
テ ク ノ コ ー ポ レ ー シ ョ ン 株 式 会 社
内 外 エ ン ジ ニ ア リ ン グ 株 式 会 社
株 式 会 社 日 新 企 画 設 計
株 式 会 社 N I S S O
福 田 総 合 コ ン サ ル タ ン ト 株 式 会 社

(五十音順)

CONTENTS

近畿支部報
Vol.61 2014.4

●賛助広告一覧表	
●近畿支部補償システムのご案内	2
●平成25年度 要望活動の報告	総務委員会 4
●講習会・講演会・研修会	
◆「固定資産家屋評価補助業務について ー補償業務領域の拡大を目指してー」	
(一社) 日本補償コンサルタント協会 副会長 渡辺 泰輔	9
●消費税等の税率改正に伴う経過的な損失補償等の契約に関する取扱いについて	46
●親睦会便り ゴルフ・ハイキング 編	
近畿支部 親睦委員会 委員長 吉岡 敏郎	64
●新会員の紹介	
(株) 中央クリエイト関西支店 関西支店取締役 足立 智司	66
(株) ユニオンリサーチ 代表取締役 小笠 博幸	67
●福井県部会だより	68
●支部だより	70
1) 支部役員会及び委員会の動き	
2) 講演会・講習会・研修会の開催	
3) 会員親睦行事	
4) その他	
●会員の動向	80
●会員名簿	81
●編集後記	86

JCC近畿支部標準補償算定システム

Windows8. 7,Vista,に対応 ※64bit版はWOW64での動作確認済み

補償業務委員会（補償理論システム部会）からのお知らせ

当近畿支部では平成24年度より「**近畿支部標準補償算定システム**」を独自開発し、会員の統一ソフトによる運用を開始しております。

さらに官公庁様に対しましては、このシステムを使用した成果品仕様の採用についての要望活動を行い、多くの官公庁様よりシステム活用についての前向きなご意見やご要望と共に採用のご理解を頂きました。

（平成25年度要望書より） 近畿支部標準補償算定システムについて

（一社）日本補償コンサルタント協会近畿支部では、用地調査業務における成果品の品質の向上と業務効率の向上を図るため、さらには、発注者に対しても「見やすくて分かり易い成果品」とするため、請負業者による調査漏れや違算等の減少、各種様式を統一化による成果品の標準化を行うことを目的に、近畿地区用地対策連絡協議会の様式を規準とした「近畿支部標準補償算定システム」を独自開発し、会員統一のソフトとして運用を開始しているところです。

また、更なる成果品の品質の向上と迅速な納入をめざして、システム研修会などにより改良改善を行うこととしています。

現況におきましては、それぞれ個別の様式を採用されている起業者がおられますが、円滑な用地取得の推進と成果品の標準化のため、起業者におかれましても当システムによる様式、成果品の仕様の採用についてのご検討をお願いいたします。

「**近畿支部標準補償算定システム**」は、近畿支部・補償業務委員会・補償理論システム部会により、近畿全府県に対応した実務者（11社集結）による基準運用の研究を重ね、様式の開発とシステムの監修を行った**近畿支部独自の補償システム**です。**建物・工作物はもちろん、立木（庭木・用材林）、移転雑費の算定まで可能なシステム**は、物件調査算定を行っている会員の多くが既に導入を済ませて成果品の納入処理を開始しています。また、「**成果品の評価も良く、新規導入でもシステムに慣れることによって業務が効率かつ迅速に行えた**」との報告がありました。

近畿支部では会員のシステム研修会を定期的に行う事で、違算等の減少及び業務効率の向上を図って参ります。

本システムは、会員・非会員・官公庁様を問わず導入頂けます。

導入の申込みとご相談は、下記までご連絡ください。

（一社）日本補償コンサルタント協会 近畿支部・事務局

TEL 06-6949-0805 FAX 06-6949-0816

システムの主な特徴

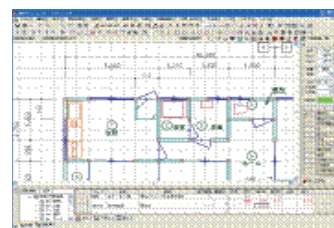
平成25年度もさらに機能アップしました!

- ◆実務に適したデータの一元管理・共有化を考慮し、データの排他制御を搭載!
- ◆再算定による「単価入替」も、僅かな時間で手間いらず! 細かな廃材処理対応!
- ◆受注業務・所有者単位でデータを管理し、受け渡しはそのまま送信が可能!
- ◆図面はD×Fに、帳票はE×C×E1に変換可能!
- ◆ネット認証の使用ライセンス方式を採用! インストール台数には制限なし!

◆最新の補償基準・様式・システム環境に対応済みなので、今後の運用にも安心です。

＜木造建物CAD＞※ CAD を利用しない方法も可能。

- ◆図面を作成しながら、数量計算式を確認可能
- ◆図形の修正に併せて、集計表や数量根拠が自動変更
- ◆同じ仕上げは、ドラッグアンドドロップで簡単複写
- ◆建具番号は、同一規格同一番号も含めて自動設定
- ※補償に特化した専用CADだからこそできる機能です。
- ※その他にも多彩な汎用機能で図面作成を支援します。



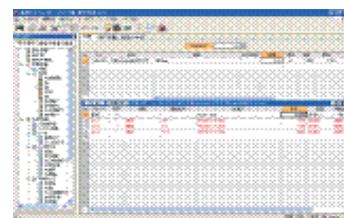
＜木造建物積算＞※数量計算のみの使用でも便利です。

- ◆木造建物CADからの完全連動で、数値の変更もリアルタイムに処理が可能!
- ◆仕上げの設定は、部位ごとに用意された中から簡単選択
- ◆連動しなくても充実した機能を用意しています。
- ◆合成単価（代価表作成）にも対応。



＜非木造建物積算＞

- ◆用途・構造等による雛形を利用すれば入力手間を削減（テンプレート機能）
- ◆入力済みの数量を利用すると、修正の際も同時変更（参照機能）
- ◆煩わしい「廃材運搬・処分費」の算定も一気に解決



＜工作物・立木・動産・移転雑費＞

- ◆工作物 …「平成22年度改定 附帯工作物調査算定要領」へ対応済み
- ◆立木 …「調査書・算定書」が調査表入力と同時に作成ができ、作業効率は抜群
- ◆動産・移転雑費… 一連のシステムに連動し、集計表と連動します

サポートサービス

- ◆近畿支部主催によるシステム研修会を毎年行います。
- ◆導入・使用についてはシステム開発会社による経験を積んだ専門スタッフが対応します。
- ◆年間サポート契約のご締結により、操作等に関するお問い合わせ対応、最新版プログラムやメールによる各種情報のご提供等、充実したサポートサービスが受けられます。



補償実務者のアイデアが生かされた期待のシステムです

平成25年度 要望活動の報告

総務委員会

平成 25 年度の要望活動は、昨年度に引き続き、全国の会員からのアンケートに基づき作成された 5 項目の「本部要望書」と、近畿支部の各会員から提出された要望事項 9 項目をまとめた「近畿版要望書」をもとに、平成 25 年 10 月 21 日に松本支部長、武田副支部長、中村副支部長の支部三役と協会本部の「東日本大震災復興支援本部」代表幹事である川畑副会長による「近畿地区用地対策連絡協議会事務局」の近畿地方整備局用地部長に対する要望活動を皮切りに、各府県や政令指定都市など 14 の起業者様に対して各役員が手分けをして実情の改善等の要望を行いました。

なお、協会本部による国土交通省への要望活動は、平成 25 年 10 月 22 日（火）吉田会長、川畑副会長、松富副会長、渡辺副会長、那波副会長と酒井専務理事及び山田企画部長が、土地・建設産業局長、地価調査課長、公共用地室長ら本省幹部に対して実施いたしました。

＜下記要望日程参照＞

起業者の皆様方に対しましては、特に、各起業者の業務の発注方式が公募による指名競争入札や一般競争入札など価格重視の競争入札方式へと移行し、採算を度外視した低価格による落札や最低制限価格によるクジ落札などが横行し、成果品の品質への影響までもが危惧されている現状について、最低制限価格の事後公表や引き上げなど、ダンピング受注の排除や低価格入札の防止策の更なる強化について強く要望いたしました。

また、各起業者の成果品の様式を統一化し、業務の調査漏れや違算の減少など成果品の品質の向上と効率化を図ることを目的に近畿支部が独自に開発した会員統一の「近畿支部標準補償算定システム」についても、システムによる成果品調書のサンプルを持参してシステムの利点等の説明を行い、本システムによる成果品の納入を認めて頂くよう要望いたしました。

【本省要望書】

1. 民間活用の一層の促進について

適正かつ円滑な公共用地取得業務を計画的に推進するため、補償コンサルタントのより一層の積極的活用をお願いいたします。

2. 低価格入札防止策の更なる強化について

成果物の品質の低下等につながる低価格入札を防止するため、総合評価落札方式の拡充、調査基準価格の引き上げ等の低価格入札防止策の更なる強化をお願いいたします。

3. 発注仕様書の統一的整備・運用と歩掛の作成等について

発注仕様書の統一的な整備・運用、新たな補償業務等に係る歩掛の作成及び調査算定要領等の改正に伴う既存歩掛の点検・見直し等について、一層のご配慮をお願いいたします。

4. 用地補償総合技術業務への民間企業の一層の参入について

用地補償総合技術業務に民間補償コンサルタ

ントが一層参入しやすくなるよう、更なる発注ロットのご配慮などをお願いいたします。

(委託料の変更)についての検討をお願いいたします。

5. 協会会員の一層の活用について

当協会は、組織の連携強化、研修の拡充、情報の伝達等体制整備の充実により、更なる会員の資質向上を図っております。期待される成果物作りに研鑽している当協会会員の一層の活用をお願いいたします。

【近畿版要望書】

1. 業務内容の変更に伴う適切な業務指示と業務数量の適正な変更について

業務を履行するに当たって、当初発注された業務内容に変更が生じた場合、或いは一例として設計数量等では1棟であるにも拘わらず、実際の算定においては構造や用途の違い等により基準上2棟に分けて算定を行う必要がある場合などがあります。

このような業務内容の変更や設計数量等の変更を伴う場合には、適正な設計数量等の変更

2. ダumping受注を回避するため最低制限価格の設定及び引き上げについて

一般競争入札制度、指名競争入札制度及び総合評価落札方式を採用されている起業者におかれまして、最低制限価格を設定されておられない起業者が見受けられ、ダumpingと思われる低価格での入札が横行しています。

このような起業者におかれましては、ダumping受注を回避するためにも最低制限価格の設定の検討をお願いいたします。

また、最低制限価格については、平成25年5月16日付け総務省自治行政局長、国土交通省土地・建設産業局長通知（総行第74号、国土入企第3号）に準じて算出するなどその引き上げについての検討をお願いします。

3. 再算定業務における電子データの提供について

再算定業務を受注した場合において、当初算



CONSTRUCTIONAL CONSULTANT

補償コンサルタント/建設コンサルタント

株式会社 新 洲

代表取締役社長 永岡 栄

本 社：〒520-3015
滋賀県栗東市安養寺一丁目1番24号
TEL：077-552-2094 FAX：077-553-7098

支 店：大阪・岐阜・長浜
営業所：兵庫・京都・三重・湖南・高島・甲賀・守山

土木設計、上下水道設計、公園緑地設計、都市計画、区画整理、開発設計・諸申請
建築設計、農業土木、補償調査、環境調査・計画、環境アセスメント、土壌汚染調査
土質調査、地質調査、地理情報(GIS)、文化財調査、測量調査、現場技術・工事監理

定業務の成果品のデータの提供をして頂けない場合、または提供して頂いてもそのデータが不十分な場合等などがあり、再算定業務を受注した業者は、当初算定と同程度の業務を行う必要が生じるため、工期の遵守はもちろん、業務量の増加が大きな負担となっております。

再算定業務の発注にあたりましては、受託した業者の業務量の増大とならず、また、工期が遵守できるよう、当初算定業務の成果品の電子データ（生データ）の提出を義務づけて頂くことについてのご検討をお願いいたします。

4. 再算定業務の成果品の責任の所在と適切な業務指示について

再算定業務の実施中において、提供いただいた当初業者の算定業務の成果品に違算や明らかに損失補償基準等に相違すると思われる内容等が発見された場合において、これらの違算の修正や適正な算定への修補作業には再算定業務の作業範囲を超えた相当な労力と作業が必要となります。

このような事態が生じた場合には、その成果品の責任の所在の明確化と成果品の修補作業に対する適切な業務指示についてのご検討をお願いいたします。

また、大型案件や複雑な案件等で高度な知識と判断を要する成果品の再算定や算定作業量が膨大で算定ミスや違算等が生じやすい成果品の再算定業務の発注につきましては、「精度監理業務」と併せた発注とされるなどの検討をお願いいたします。

5. 同一区間において複数業者に分割発注する場合の業務処理方針の統一について

公共事業に係る損失補償案件については、すべての権利者に対して等しく公平、平等に算定することが求められますが、同一区間において複数の業者に分割発注された場合等で、同一権利者に対する補償算定を複数の業者が実施する場合などにおいてはそれぞれの業者が同じ基準

で算定を実施する必要が生じます。

しかしながら、起業者によっては同一区間において複数の業者に分割発注された場合においてもこれら業者に対する統一した算定基準が指示されておらず、成果品の取り纏め内容にばらつきが生じ手直しや修正を求められることもあります。

このような事態を回避し、統一性を確保した正確で公平、平等な成果品を取り纏める方策として、同一区間において複数の業者に分割発注された場合には業務処理方針の統一について、起業者主催の合同ヒアリングを開催するなどの措置についてのご検討をお願いいたします。

6. 物件調査等業務の調査対象者に対する事前対応について

物件調査等業務において、調査対象者に対する事業内容や調査業務の内容の事前説明がなされておらず、調査開始当日になって開始の遅れや調査拒否等のトラブルがわずかですが生じています。

また、用地測量や用地杭の打設が完了していないにも関わらず物件調査業務を発注される場合があり、用地杭打設後に再調査や移転工法の再検討を余儀なくされる場合があります。

物件調査等業務の円滑な遂行のため、権利者に対する事前説明や用地測量、用地杭の打設などの諸手続は業務発注前に完了して頂くようお願いいたします。

7. 近畿支部標準補償算定システムについて

（一社）日本補償コンサルタント協会近畿支部では、用地調査業務における成果品の品質の向上と業務効率の向上を図るため、さらには、発注者に対しても「見やすく分かり易い成果品」とするため、請負業者による調査漏れや違算等の減少、各種様式を統一化による成果品の標準化を行うことを目的に、近畿地区用地対策連絡協議会の様式を規準とした「近畿支部標準補償算定システム」を独自開発し、会員統一の

ソフトとして運用を開始しているところです。

また、更なる成果品の品質の向上と迅速な納入をめざして、システム研修会などにより改良改善を行うこととしています。

現況におきましては、それぞれ個別の様式を採用されている起業者がおりますが、円滑な用地取得の推進と成果品の標準化のため、起業者におかれましては当システムによる様式、成果品の仕様の採用についてのご検討をお願いいたします。

8. 災害時の早期復旧に補償コンサルタント協会会員の積極的な活用について

(一社)日本補償コンサルタント協会近畿支部は、平成 23 年 6 月 15 日に国土交通省近畿地方整備局と「災害時における近畿地方整備局所管施設の災害応急対策業務に関する協定」を締結し、平成 23 年の台風 12 号・15 号和歌山県紀南地区の災害においては、当該協定に基づき選抜会員を現地に緊急派遣するとともに、被災地における土地調査業務(地図の転写、土地・建物の登記記録調査、権利者の確認調査等)に従事するなど早期復旧に協力いたしました。

当協会近畿支部は、こういった自然災害が発生した場合には早期復旧のために被災地の用地調査や用地測量、関係人調査、被災建物等の調査など緊急に対応しなければならない事象が多く発生するものと考えています。

特にいつ来てもおかしくないとまで言われている「南海トラフ地震」や昨今各地で発生している想像を絶する異常降雨による堤防決壊や土砂災害に備え、国土交通省に限らず、すべての起業者と災害協定を締結させて頂き、災害発生時に被害の防止と被災施設の早期復旧復興に際しまして、近畿支部会員が用地補償業務のエキスパートとして、公共事業のパートナーとして協力させて頂きたいと考えております。

当協会近畿支部との災害協定の締結についてのご検討をお願いいたします。

9. 工事損失調査のデジタルカメラの使用について

工損調査標準仕様書(案)では、写真撮影について、改ざん防止のため、カラーフィルムを使用することと規定されておりますが、写真撮影を取りまく環境は、デジタル化が進み、フィルムカメラの本体及びカラーフィルムの購入がますます困難になっている状態であります。

これらの状況を鑑み、中央用地対策連絡協議会より各地区用対宛に、改ざん防止メディア対応デジタルカメラ及び改ざん防止メディアを使用する場合は、デジタルカメラの使用を認める旨を標準仕様書に記載する等の措置を講じるよう通達されたところであります。

よって、今後は、改ざん防止メディア対応デジタルカメラ及び改ざん防止メディアの使用を申し出た場合については、デジタルカメラでの写真撮影を認めて頂けるよう御願い致します。

各起業者様によっては、要望に該当しない項目や既に改善、対策済みの項目等もありましたが、要望書の趣旨や実情等については概ねご理解を頂きました。

特に「近畿支部標準補償算定システム」に関する要望につきましては、システムによる成果品のサンプルを持参して利点等についての説明をしたところ、成果品としての価値を認めて頂けるだけでなく、起業者自らの導入について検討したいなどの発言がなされるなど大いに興味を示され、引き続き会員だけでなく非会員も含めてより多くの補償コンサルタント業者に普及するよう検討すべきとのご指導を頂きました。

また、様式の統一化についても、近畿地区用対連での一本化が図られればとのご意見が多く、近畿地区用対連との調整を求められました。

さらに、起業者の皆様からは、「日本補償コンサルタント協会近畿支部の会員は補償コン業務のエキスパートであり起業者のパートナーとして信頼しているからこそあえて申し上げるが」との前置きのもと、成果品について、

平成 25 年度 要望活動の報告

- ① 相変わらず違算や計算間違いが散見する。特に修正を指示しても関連箇所の数値等の訂正ができていなくて差し戻しするなど基本的な間違いがなくなる。
- ② 移転工法の採用、非採用の導き方や論拠が不十分である。特に関連移転とする場合の論拠などは、もっと詳細かつ丁寧に理論立てを行う必要がある。
- ③ 数量計算書からの転記ミスも多い。
- ④ 成果品の質問に対する回答に時間がかかりすぎる。ひどい時などは返って来ない場合もある。

⑤ 業務担当者との連絡体制をきっちりしておいて欲しい。

⑥ 納期が守られない。余裕を持った工程管理をして欲しい。

など、非常に厳しいご指導も頂戴いたしました。

私ども補償コンサルタント協会近畿支部の会員としまでも、ご信頼を頂いているこういった起業者様のご意見やご指導を真摯に受け止めて、ご信頼とご期待に応えるべく引き続き精進していく必要があります。

平成 25 年度 陳情・要望活動実施状況

実施日・場所	陳情・要望先	相手方	当方参加者
平成25年10月22日	本省 土地・建設産業局 地価調査課 公共用地室	佐々木 土地建設産業局長 他	吉田会長、松富副会長、渡辺副会長、那波副会長、川畑副会長、酒井専務理事
平成25年10月21日	近畿地方整備局 用地部	中村 用地部長様 他	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、川畑幹事 (本部副会長)
10月24日	和歌山県 県土整備部 用地対策室	吉田 用地対策課長様 他	武田副支部長、佐藤幹事、山本幹事、吉田幹事、福田幹事
11月 6日	奈良市 都市整備部、建設部	竹村 補償担当課長 他	武田副支部長、中村幹事、吉田幹事、水上幹事、梶 幹事
11月 8日	滋賀県 土木交通部 用地対策室	居森 用地対策室長 他	中村副支部長、福田幹事、岡岡幹事、梶 幹事
11月18日	大阪府 都市整備部 用地室	中村 補償統括主査 他	松本支部長、中村副支部長、吉田幹事、福田幹事、水上幹事
11月19日	京都府 建設交通部 用地取得推進室	中西 用地課長 他	中村副支部長、吉田幹事、水上幹事、福田幹事、梶 幹事
11月21日	奈良市 建設部 道路室 街路課 外	松山 街路課長補佐 他	中村副支部長、武田副支部長、水上幹事、福田幹事
11月22日	兵庫県 県土整備部 土木局 用地課	西川 用地課長 他	松本支部長、瀬尾幹事、福田幹事、吉田幹事
12月 3日	阪神高速道路(株) 建設事業部用地センター	中坪 センター長 他	武田副支部長、川畑幹事、瀬尾幹事、福田幹事
12月 4日	奈良県 県土マネジメント部 用地対策課	清水 用地対策課長 他	中村副支部長、武田副支部長、水上幹事、福田幹事
12月13日	神戸市 行財政局 管財課	加藤 管財担当部長 他	松本支部長、瀬尾幹事、水上幹事、今井幹事
12月17日	堺 市 建設局 用地部	山口 用地部長様 他	武田副支部長、吉田幹事、今井幹事
12月19日	大津市 都市計画部 市街地整備課	矢野 市街地整備課主査 他	吉田幹事、福田幹事、今井幹事
12月20日	西日本高速道路(株)関西支社 建設事業部	築城 用地課長 他	松本支部長、武田副支部長、瀬尾幹事、福田幹事

「固定資産家屋評価補助業務について — 補償業務領域の拡大を目指して —」



(一社) 日本補償コンサルタント協会

副会長 渡辺 泰輔

平成25年12月16日
たかつガーデン

我々補償コンサルタント業界が、これまでの公共事業費の縮減のあおりを受けて非常に厳しい現状にある今日、全国的に業務領域の拡大が大きな課題となっています。

そのような状況下、九州支部が先行して取り組み、現在本部台で全国的な取り組みについての議論がなされている「固定資産税の家屋評価業務」について、平成25年12月16日月曜日、大阪

教育会館「たかつガーデン」において(一社)日本補償コンサルタント協会の副会長で九州支部の相談役でもある長崎総合鑑定(株)取締役会長の渡辺泰輔氏を講師に招き、『固定資産家屋評価補助業務について — 補償業務領域の拡大を目指して —』と題して講習会を実施しました。

本部における全国的な取り組みについての議論が急がれます。

技術とまごころで奉仕する 総合建設コンサルタント



株式
会社

帝国コンサルタント

代表取締役 中西 誠一郎

執行役員 吉岡 敏郎

《営業種目》 土木設計、測量、地質調査、
都市計画、補償業務、環境調査

ISO9001 認証
JSAQ No.726

本 社	〒915-0082	福井県越前市国高1-6-1
		TEL (0778) 24-0001 FAX (0778) 24-0002
関西支社	〒531-0076	大阪市北区大淀中1-4-16
		TEL (06) 6453-0970 FAX (06) 6453-0989

固定資産家屋評価補助業務について ー補償業務領域の拡大を目指してー

平成 25 年 12 月 16 日

(一社) 日本補償コンサルタント協会

副会長 渡辺泰輔

(長崎総合鑑定(株))

目 次

(1) 固定資産家屋補助業務の受託に向けた取組み	1～2
(2) 総務省自治税務局固定資産税課長通知（H19.3.30）	3～4
(3) 市町村長・市町村議会議長への要望	5～9
(4) 県知事・県議会議長への要望	10～14
(5) 市町村固定資産担当部署への要望（案）	15
(6) 内閣府規制改革会議への要望（案）	16
(7) 要望活動スケジュール（長崎県部会 P T）	17
(8) 要望活動報告書	18～19
(9) 自治体へのアンケート調査	20～26
（固定資産（A、B 様式））	
（不動産取得税）	

固定資産家屋評価補助業務の受託に向けた取組み

(1) H16

「補償コンサルタントの業務領域の拡大に関する調査研究」

ピーク時（H9）1,950億円→現在（H22）760億円（▲61%）

(2) H17

九州支部に「業務領域拡大特別委員会（現在、周辺業務展開特別委員会）」を設置

物件部門の技術者を活用する固定家屋評価業務の受託に向けた検討開始

(3) H19

九州支部 30 周年記念座談会で、当時の臺会長に業務領域拡大の一環として固定家屋評価業務を提案

(4) H20

固定家屋評価業務を本部の「事業計画」に位置付け

(5) H21. 8

「歩掛り」「仕様書」「広報用パンフレット」（三点セット）の作成

(6) H22. 12

市町村、県税事務所へのアンケート調査

(7) H23. 6

「受託に向けた行動計画書（要望の取り組み方）」の作成

受託に向けた環境整備を促進

(8) H24. 2

九州支部主催の会員向け研修会の開催

(9) H24. 3

九州支部から本部経営委員会（現在、理事会）に受託促進の具体策・啓蒙を目的とする P T 結成を提案

当初、関東・中部・近畿・九州の 4 支部、現在、全 10 支部が P T 参加に賛同

(10) H24. 7

・九州支部の周辺業務特別委員会の中に「固定戦略専門部会（5 名）」を設立し、

他支部・県部会への研修会、経済団体への説明会への講師派遣を決定

- ・ 長崎県部会を営業戦略の先行実施部隊に位置付け、要望書（案）の作成と要望活動の実施等を決定

(11) 支部・県部会への研修会の開催（9回）

- ・ 九州（2回）・関東・中部・四国・近畿支部
- ・ 長崎・大分・富山県部会

(12) 経済団体等への説明会の開催（2回）

- ・ 福岡商工会議所
- ・ 鹿児島商工会議所

(13) 西日本ブロック会議での説明

(14) 長崎県部会PTの取組み

① 要望スケジュール（案）の作成

② 要望書（案）の作成（6種類）

- ・ 内閣府規制改革会議
- ・ 市町村長
- ・ 市町村議会議長
- ・ 市町村固定資産税担当部署
- ・ 県知事
- ・ 県議会議長

③ 要望活動の実施（21市町村）

- ・ 市長会
- ・ 町村会
- ・ 長崎市長
- ・ 市町村固定資産税担当部署（18市町村）
- ・ 長崎県知事

④ 要望活動の結果

- ・ 前向きに取り組む3市町
- ・ 他の市町を見て取り組む5市町

総 税 固 第 3 3 号
平成 1 9 年 3 月 3 0 日

各道府県総務部長 殿
東京都総務・主税局長 殿

総務省自治税務局固定資産税課長

固定資産評価における民間委託及び民間有識者等の活用について

行政改革の要請、納税者意識の高まり等の固定資産税を取り巻く環境の変化に伴い、固定資産評価における公正性の確保、専門性の向上、固定資産評価事務の効率的な実施が一層求められているところです。

また、「全国規模での規制改革・民間開放要望」等において、固定資産評価における民間委託や固定資産評価員等への民間有識者の活用について要望があったところです。

こうしたことを踏まえ、固定資産評価における民間委託や固定資産評価員等への民間有識者等の活用において留意していただく事項について、以下のとおり取りまとめましたので通知します。

今後、この通知内容を踏まえ、民間委託及び民間有識者等の活用について検討いただきますようお願いします。

また、貴都道府県内の市町村に対してもこの旨ご連絡願います。

記

1 固定資産評価における民間委託について

固定資産の実地調査及びそれに基づく評価は公権力の行使である固定資産税の賦課処分と一体をなす事務である。これらは審査申出の対象となるなど課税庁としての説明責任が生ずるものであるほか、実地調査については罰則によって担保された質問検査権に裏打ちされて実施するものであることから民間委託になじまないものと考えられる。

ただし、これらに関連する補助的な事務については民間に委託することは可能である。

なお、民間委託が可能な事務の例として、次のようなものが考えられるので参考としていただきたい。

- ・ 航空写真の撮影等外観から判別できる現況把握
- ・ 評価額の算定に係る電算事務
- ・ 評価額計算ソフトの作成
- ・ 標準宅地の鑑定
- ・ 街路の状況や公共施設等の接近状況などのデータ収集
- ・ 路線価等の比準表に係る資料の作成
- ・ 評価図面の作成
- ・ 家屋の資材を判別するための資料の作成
- ・ 家屋の比準評価システムに係る資料の作成

2 固定資産評価員及び固定資産評価補助員への民間有識者等の活用について

(1) 固定資産評価員

固定資産評価員は議会の同意を得て選任される特別職の地方公務員であり、地方公務員法の営利企業等の従事制限（同法第38条）の規定は適用されない（ただし、地方税法の固定資産評価員の兼職禁止等（地方税法第406条）の規定は適用される）。

固定資産評価員の職は、一般的には常勤の職としての職務の分量が存在すると考えられるが、場合によっては職務の分量が少なく、非常勤の職となることもあり得るものである。

(2) 固定資産評価補助員

固定資産評価補助員は一般職の地方公務員であり、「再任用職員」「再任用短時間勤務職員」「任期付職員」「任期付短時間勤務職員」等様々な勤務形態に応じた任用が可能となっている。

また、一般職の地方公務員に対しては、地方公務員法の営利企業等の従事制限の規定が適用されるが、再任用短時間勤務職員又は任期付短時間勤務職員として任用されている者に係る営利企業等の従事の許可については、公務に支障を来したり、公務の信用を失墜させたりするなどのおそれがないよう十分留意しつつ、勤務形態等を勘案して必要に応じ弾力的な運用を行うことも可能であるとされているところである。

固定資産評価員及び固定資産評価補助員については、これらの制度により、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する民間有識者等を活用することができるものである。

以上

〇〇市・町・村長 〇〇〇〇様

〇〇市・町・村議会

議長 〇〇〇〇様

要 望 書

固定資産税家屋評価業務
の民間委託について

平成〇〇年〇〇月〇〇日

一般社団法人日本補償コンサルタント協会

〇〇支部 〇〇県部会長 〇〇 〇〇

ごあいさつ

補償コンサルタントの育成につきましては、平素から格別のご理解、ご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

私ども一般社団法人日本補償コンサルタント協会は、補償に関する業務にたずさわる者がその知識・能力の向上を図るとともに、起業者が行う公共用地の円滑な取得に寄与（サポート）することを目的として設立され、本部、支部（10ヶ所）、県部会（39ヶ所）約1,100社で組織された団体です。

補償コンサルタント業務は、国土交通大臣登録業務として下表の8部門の業務があります。その中で、物件部門の調査・算定業務は、固定資産税の家屋評価業務と極めて類似した業務です。

ところで、固定資産税の課税対象である土地、家屋、償却資産のうち家屋評価業務に関し、これまでの規制改革の流れの中で、その補助的な業務については民間委託が可能とされております。

しかしながら、このような補助的業務の民間委託は、現状では十分に進んでいるとはいえません。

当協会といたしましては、こうした状況を踏まえ、平成25年2月5日、当時の柴山総務副大臣に対して固定資産税の家屋評価業務の規制改革及び家屋評価補助業務の民間委託について要望をいたしました。

今後、全国の自治体様への要望活動を通じて、当業務の民間委託に対するご理解が得られるように努めてまいりたいと考えております。

つきましては、当協会のこのような取組につき、特段のご理解とご配慮を賜りたく、ここにご要望申し上げます。

国土交通大臣 登録業務 (8部門)	①土地調査	②土地評価
	③物件	④機械工作物
	⑤営業・特殊補償	⑥事業損失
	⑦補償関連	⑧総合補償

市町村長・市町村議会議長への要望書

2. (2)の下線部分は要望先自治体の人口規模に応じて選択。5. の下線部分は、要望先（首長・議長）に応じて選択。6. (5)の〇〇部分は、支部名・県部会名を記入。

要 望（案）

1. 固定資産税の家屋評価補助業務は民間委託が可能

固定資産税の課税対象である土地、家屋、償却資産のうち家屋の評価事務は昭和 25 年以来、市町村の一般職である税務担当職員（固定資産評価補助員）が行っています。

日本経団連等の規制改革要望を受け総務省自治税務局固定資産税課長通知（平成 19 年 3 月 30 日）では、固定資産税家屋の一連の評価事務のうち、次のような補助的業務は民間委託が可能としています。

- (1) 税務担当職員の現地調査に同行し、間取の計測、使用資材や使用量の調査、写真撮影等を行う業務
- (2) 現地調査を基に平面図を作成し、固定資産評価基準に基づき、評価調書的前提となる家屋評価計算書を作成する業務

2. 民間委託のメリット

固定資産税の家屋評価補助業務を民間委託することにより、次のような行財政面におけるメリットが図られます。

- (1) TBS「報道特集」では、平成 23 年 11 月 5 日に評価の適確性や税金の取り過ぎについて、12 月 3 日に課税漏れが多発している現状について放映されました。

市町村は、専門技術を有する民間の有資格者（補償コンサルタント業務の物件部門の補償業務管理士など）を活用することにより、公平・公正で適確な評価が確保され、納税者に対する説明責任をより一層果たすことができます。

また、地方税法第 408 条に規定されている毎年最低一回の実地調査が可能となり、税金の取り過ぎや課税漏れ防止が図られます。

- (2) 民間委託することにより 人件費等の経費の削減効果が見込まれます。
当協会九州支部が平成 22 年度、市町村に実施したアンケート結果を基
 に、
 人口 $40 \cdot 10 \cdot 5 \cdot 3 \cdot 1.5 \cdot 1$ 万人、
 年間新增築家屋数 $1,200 \cdot 320 \cdot 250 \cdot 120 \cdot 80 \cdot 40$ 棟、
 評価担当職員数 $16 \cdot 6 \cdot 4 \cdot 2 \cdot 1.5 \cdot 1$ 名
 のモデルで試算すると、
 評価担当職員の人件費等の直接経費及び一般管理費等の間接経費 1 億
 $2,600 \cdot 4,000 \cdot 3,300 \cdot 1,350 \cdot 1,000 \cdot 650$ 万円に対し、
 民間委託費は $6,000 \cdot 1,200 \cdot 900 \cdot 450 \cdot 300 \cdot 150$ 万円となり、
 人件費等の経費の削減効果は 0.7 億円 (▲53%)・2,800 万円 (▲70%)・
 $2,400$ 万円 (▲73%)・900 万円 (▲67%)・700 万円 (▲70%)・500 万
 円 (▲77%)
 となります。
 また、経費の削減によって、重要な施策の実現に向けた財源の確保や他
の部署への人材の有効活用が可能となります。

3. 民間委託の現状

以上のように、自治体にとって大きなメリットを有する固定資産税家屋評価
 の補助的業務の 民間委託が、現状では十分に進んでいるとはいえません。
 これには、次のようなものが要因として考えられます。

- (1) 税務担当職員同行のもとに行う現地調査や平面図・家屋評価計算書の作
 成等業務は、自治体独自の判断により民間委託が可能であるにもかかわらず、
そのような認識が十分浸透していないこと
- (2) 昭和 25 年以来、税務担当職員がこの業務に携わってきたため、民間委
託するという考え方が希薄なこと

4. 民間委託の受け皿

補償コンサルタントは公共事業に必要となる用地取得等に関する一連の補
償業務を起業者から委託を受け実施しています。中でも建物の調査・算定業

務は代表的な業務であり、固定資産税の家屋評価業務と極めて類似した業務です。

この業務には約 4,200 名の物件部門の補償業務管理士が携わっており、そのうち約 53%が建築士の国家資格者で、受け皿としての十分な適格性を有しています。

(一財) 資産評価システム研究センターの「固定資産評価事務の民間委託に関する調査研究報告」の中でも、その有用性が認められています。

5. 民間委託の要望

当協会といたしましては、こうした状況を踏まえ、全国自治体への要望活動を通じ、固定資産税家屋評価の補助的業務の民間委託に対するご理解が得られるように努めてまいりたいと考えております。

つきましては、当協会のこのような取組につき、ご理解を賜りますとともに、

(行政) 貴庁におかれましても、固定資産税家屋評価の補助的業務の民間委託を積極的に推進して頂きますようお願い申し上げます。

(議会) 貴議会におかれましても行政に対し、固定資産税家屋評価の補助的業務の民間委託の積極的な推進につき提言して頂きますようお願い申し上げます。

6. 参考資料

- (1) 平成 19 年 3 月 30 日付け総務省自治税務局固定資産税課長通知「固定資産評価における民間委託及び民間有識者等の活用について」
- (2) 当協会パンフレット「固定資産家屋評価補助業務の委託について」
- (3) 当協会パンフレット「事業のあらまし」
- (4) 当協会パンフレット「公共事業を支える補償コンサルタント」
- (5) 当協会〇〇支部〇〇県部会員名簿

〇〇都・府・県知事 〇〇〇〇様

〇〇都・府・県議会

議長 〇〇〇〇様

要 望 書

不動産取得税・家屋評価補助業務
の民間委託について

平成〇〇年〇〇月〇〇日

一般社団法人日本補償コンサルタント協会

〇〇支部 〇〇県部会長 〇〇 〇〇

ごあいさつ

補償コンサルタントの育成につきましては、平素から格別のご理解、ご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

私ども一般社団法人日本補償コンサルタント協会は、補償に関する業務にたずさわる者がその知識・能力の向上を図るとともに、起業者が行う公共用地の円滑な取得に寄与（サポート）することを目的として設立され、本部、支部（10ヶ所）、県部会（39ヶ所）約1,100社で組織された団体です。

補償コンサルタント業務は、国土交通大臣登録業務として下表の8部門の業務があります。その中で、物件部門の調査・算定業務は、不動産取得税の家屋評価業務と極めて類似した業務です。

ところで、不動産取得税の課税対象である土地、家屋のうち家屋評価業務に関し、これまでの規制改革の流れの中で、その補助的な業務については民間委託が可能とされております。

しかしながら、このような補助的業務の民間委託は、現状では十分に進んでいるとはいえません。

当協会といたしましては、こうした状況を踏まえ、平成25年2月5日、当時の柴山総務副大臣に対して不動産取得税の家屋評価業務の規制改革及び家屋評価補助業務の民間委託について要望をいたしました。

今後、全国の自治体様への要望活動を通じて、当業務の民間委託に対するご理解が得られるように努めてまいりたいと考えております。

つきましては、当協会のこのような取組につき、特段のご理解とご配慮を賜りたく、ここにご要望申し上げます。

国土交通大臣 登録業務 （8部門）	①土地調査	②土地評価
	③物件	④機械工作物
	⑤営業・特殊補償	⑥事業損失
	⑦補償関連	⑧総合補償

都府県知事・都府県議会議長への要望

1 及び 2. (1) の下線部分は都府県に応じて選択、2. (2) の下線部分は、都府県に応じて試算
5 の下線部分は要望先に応じて選択、6. (5) の〇〇部分は、支部名・県部会名を記入

要 望（案）

1. 不動産取得税の家屋評価補助業務は民間委託が可能

不動産取得税の課税対象である土地・家屋のうち一定面積以上の非木造家屋の評価事務は、市町村との協議等に基づき昭和 29 年以来、都・府・県の一般職である税務担当職員が行っています。

日本経団連等の規制改革要望を受け総務省自治税務局固定資産税課長通知（平成 19 年 3 月 30 日）では、不動産取得税家屋の一連の評価事務のうち、次のような補助的業務は民間委託が可能としています。

- (1) 税務担当職員の現地調査に同行し、間取の計測、使用資材や使用量の調査、写真撮影等を行う業務
- (2) 必要に応じて平面図を作成し、設計図書や見積書等から固定資産税評価基準に基づき使用資材や使用量を拾い出し、評価調書の前提となる家屋評価計算書を作成する業務

2. 民間委託のメリット

不動産取得税の家屋評価補助業務を民間委託することにより、次のような行財政面におけるメリットが図られます。

- (1) TBS「報道特集」では、平成 23 年 11 月 5 日に評価の適確性や税金の取り過ぎについて、12 月 3 日に課税漏れが多発している現状について放映されました。

都・府・県は、専門技術を有する民間の有資格者（補償コンサルタント業務の物件部門の補償業務管理士など）を活用することにより、公平・公正で適確な評価が確保され、納税者に対する説明責任をより一層果たすことができます。

- (2) 民間委託することにより人件費等の経費の削減効果が見込まれます。

例えば、年間新增築非木造家屋 **700 棟**、評価担当職員数 **22 名** のモデルで試算すると、評価担当職員の人件費等の直接経費及び一般管理費等の間接経費 **1.6 億円**に対し民間委託費は **0.6 億円**となり、**1.0 億円（▲**

63%) の人件費等の経費の削減効果が見込まれます。

また、経費の削減によって、重要な施策の実現に向けた財源の確保や他の部署への人材の有効活用が可能となります。

3. 民間委託の現状

以上のように、自治体にとって大きなメリットを有する不動産取得税家屋評価の補助的業務の民間委託が、現状では十分に進んでいるとはいえません。これには、次のようなものが要因として考えられます。

- (1) 税務担当職員同行のもとに行う現地調査や家屋評価計算書の作成等業務は、自治体独自の判断により民間委託が可能であるにもかかわらず、そのような認識が十分浸透していないこと
- (2) 昭和 29 年以来、税務担当職員がこの業務に携わってきたため、民間委託すること自体になじみが薄いこと

4. 民間委託の受け皿

補償コンサルタントは公共事業に必要となる用地取得等に関する一連の補償業務を起業者から委託を受け実施しています。中でも建物の調査・算定業務は代表的な業務であり、不動産取得税の家屋評価業務と極めて類似した業務です。

この業務には約 4,200 名の物件部門の補償業務管理士が携わっており、そのうち約 53%が建築士の国家資格者で、受け皿としての十分な適格性を有しています。

(一財) 資産評価システム研究センターの「固定資産評価事務の民間委託に関する調査研究報告」の中でも、その有用性が認められています。

5. 民間委託の要望

当協会といたしましては、こうした状況を踏まえ、全国自治体への要望活動を通じ、不動産取得税家屋評価の補助的業務の民間委託に対するご理解が得られるように努めてまいりたいと考えております。

つきましては、当協会のこのような取組につき、ご理解を賜りますとともに、

（行政）貴庁におかれましても、不動産取得税家屋評価の補助的業務の民間委託を積極的に推進して頂きますようお願い申し上げます。

（議会）貴議会におかれましても行政に対し、不動産取得税家屋評価の補助的業務の民間委託の積極的な推進につき提言して頂きますようお願い申し上げます。

6. 参考資料

- (1) 平成 19 年 3 月 30 日付け総務省自治税務局固定資産税課長通知「固定資産評価における民間委託及び民間有識者等の活用について」
- (2) 当協会パンフレット「固定資産家屋評価補助業務の委託について」
- (3) 当協会パンフレット「事業のあらまし」
- (4) 当協会パンフレット「公共事業を支える補償コンサルタント」
- (5) 当協会〇〇支部〇〇県部会員名簿

下線部は選択、○の部分は入力

市町村固定資産税担当部署への要望（案）

固定資産税の家屋評価補助業務の民間委託について

固定資産税の家屋評価補助業務につきまして、（一社）日本補償コンサルタント協会
○○支部○○県部会員へのご発注をお願いします。

私ども○○県部会は、平成○年○月○日に○○県市長会・平成○年○月○日に○○県町村会を通じ、貴市長・町長・村長様宛に固定資産税の家屋評価補助業務の民間委託についての要望書を提出致しております。

その中でも触れています総務省固定資産税課長通知（平成19年3月30日）では、固定資産税家屋の一連の評価事務のうち、次のような補助的業務は民間委託が可能としています。

- ① 税務担当職員（固定資産評価補助員）の現地調査に同行し、間取の計測・使用資材や使用量の調査、写真撮影等を行う業務
- ② 現地調査を基に平面図・家屋評価計算書の作成等を行う業務

専門技術を有する有資格者（補償コンサルタント業務の物件部門の補償業務管理士など）に、家屋評価の補助業務を委ねることにより、一層適確な評価が可能となり、また、職員の業務量の軽減効果が見込まれます。

当県部会員は、日頃より補償業務において、固定資産税の家屋評価業務と極めて類似した建物の調査・算定業務を行っており、家屋評価の補助業務の受け皿として十分な適格性を有しています。

つきましては、固定資産税の家屋評価補助業務の民間委託を積極的に推進して頂きますようお願いいたします。

要望先：内閣府 規制改革推進室 規制改革ホットライン

https://form.cao.go.jp/kokumin_koe/opinion-0009.html

平成 25 年 5 月 14 日

内閣府 規制改革会議への要望（案）

1. 提案タイトル

固定資産税の家屋評価補助業務の民間委託促進について

2. 提案内容

固定資産の課税対象である家屋の評価事務で補助的な事務については、民間委託が可能とされている（平成 19 年 3 月 30 日、総務省自治税務局固定資産税課長通知）。

民間委託することにより、自治体は課税漏れ防止などによる公平性・公正性の確保、重要な施策の実現に向けた人材の有効活用などの行財政面におけるメリットが高まる。

しかしながら、昭和 25 年固定資産税の創設以来、地方税法第 405 条に規定されている固定資産評価補助員（自治体の税務担当職員）が評価事務全般を行っており、また、前述の通知が民間委託に対し消極的な書きぶりのため、補助的業務の民間委託が可能なことについて必ずしも自治体に理解されていないことや、自治体に民間委託に対する抵抗感が存在することなどから、現状では十分に進んでいるとはいえない。

官から民への規制改革の流れの中で、総務省から自治体に対し、固定資産税の家屋評価補助業務の民間委託の促進に関し、もっと積極的な通知の発出等の措置を図ってほしい。

3. 根拠法令等

平成 19 年 3 月 30 日、総務省自治税務局固定資産税課長通知

4. 提案者 会社・団体

5. 団体名 ○○○○（株）

6. 団体名の公表の可否 公表

7. 提案者氏名 ○○ ○○

8. 電話番号 ○○○○

9. メールアドレス ○○○○

家屋評価補助業務の要望活動スケジュール（長崎県部会PTT）

固定資産税関係

要望先	要望対象者	要望窓口	協会の対応者	持参書類	要望時期	要望アポ取り
町村会	各町村長（8）	事務局長	本部副会長 県部会会長 事務局	要望書 パンフ	2月～3月	事務局
市長会	市長（13）	事務局長				
長崎市	市長 （副市長）	秘書課長	本部副会長 支部長 県部会会長 事務局	要望書 パンフ		事務局
長崎市を除く市町村	市町村長 （副市町村長）	秘書課長又は 総務課長	本部副会長 県部会会長 県部会副会長	要望書 パンフ	7～8月 キャラバン時	キャラバン 担当者
市町村議会	議長	議会事務局	支部委員 事務局	要望書 パンフ	適時	

不動産取得税関係

要望先	要望対象者	要望窓口	協会の対応者	持参書類	要望時期	要望アポ取り
長崎県	知事 （副知事又は総務部長）	秘書課長又は 総務課長	本部副会長 九州支部長 県部会会長	要望書・パンフ	適時	事務局
県議会	議長	議会事務局	事務局	要望書・パンフ		事務局

報告書モデル(案)

平成 25 年 5 月 24 日

九州支部長 麻生 敏雄 様

固定資産家屋評価補助業務受託 要望活動報告書

長崎県部会プロジェクトチーム事務局

要 望 先	長崎市
日 時	平成 25 年 5 月 21 日 13:30～14:00
要望先担当者	田上市長、理財部 ○○部長、○○歳入管理監、○○資産税課長
県部会担当者	渡辺本部副会長、麻生支部長、築城県部会長、松尾事務局長、鶴殿

1. 面談趣旨

- (1) 当協会側の出席者名簿、要望書、参考資料を全 4 部持参
- (2) 築城県部会長より田上市長に対し、要望書を手渡し
- (3) 渡辺副会長：始めの挨拶、鶴殿：要望書の内容説明、渡辺副会長・麻生支部長：終わりの挨拶

2. 質疑応答・協議等

- (1) 長崎市長
 - ①長崎市としては業務の民間委託を進めているが、まだ十分とは言えない
 - ②これからも基本的には民間の力を借りなければならない
 - ③固定資産家屋評価を民間委託する場合、
 - (イ) 民間人が建物内部に立入ことになるため、その身分的、法的な問題（「なぜ、民間人が立ち入るのか」という反発が考えられる）
 - (ロ) 最終的に価格決定する行政としては、成果品のチェック体制をどうするか
 - (ハ) 納税義務者への説明責任をきちんと果たせるようなしくみ作りをどうするか
 等のクリアすべき課題がある
 - ④これらの課題を、どうすればクリアできるか、窓口を決めて具体的に前向きに取り組みたい
- (2) 理財部長
 - ①現在、家屋評価の現地調査には 2 名で行っている。そのうちの一人が補助業務として委託可能ではないか（そうすれば、職員のスキルアップにもつながる）
 - ②但し、発注までの課題の整理が済めばの話し

(3) 歳入管理監

説明責任、個人情報の保護の問題あり

(4) 渡辺副会長

課題について、補償業務の場合は、

①被補償者の事前了解のもとでの立入り

②被補償者への説明責任（別途、補償説明業務で対応）

③成果品のチェック（チェックリストで対応）

④個人情報の保護（業務委託契約書に明記）

等でクリアしている

3. 今後の対応

(1) 課題解決のため長崎市と県部会で、官民の協議会の設置を提案する

(2) 成果品のひな型を県部会から提案する

(3) 地区や棟数を限定して、県部会でモデル事業として実施することを提案する

平成22年12月17日

各 位

社団法人 日本補償コンサルタント協会
会 長 吉 田 昭 夫

家屋評価補助業務に関するアンケートについて(依頼)

寒冷の候、各位におかれましては公務多忙のこととお察し申し上げます。

さて、当協会会員は、主に公共事業に必要となる用地の取得に伴う損失補償関連業務を国や地方公共団体等から受託しております。特に木造及び非木造建物の調査や補償額の算定に関しては、現地調査、図面作成、再建築費の算定など、固定資産家屋評価業務に類似した業務を実施しており、建物評価に関する高い技術力と専門性を有しています。

また、このような受託業務は、土地収用法等に基づく国や地方公共団体等による強制取得という公権力の行使の一翼を担っていることから、同じく公権力の行使を伴う固定資産税の賦課処分業務に求められる公正の維持、守秘義務、法令の遵守など高い倫理観を保持しています。

当協会では、建物評価における公正性や客観性の確保に努められている固定資産税評価担当部署における業務の軽減並びに効率化に資するため、当協会会員を対象にした研修を企画する等受注体制を整備し、今後皆様のお役に立つよう家屋評価補助業務についてご提案させていただきたいと考えています。

つきましては、今後の協会の取組の参考にさせて頂きたく、別紙「固定資産税(家屋)評価アンケート」にご協力をお願いいたします。

補助業務を外注されている市町村様は、A様式、
補助業務を外注されていない市町村様は、B様式にご記入をお願いいたします。

なお、今回のアンケート結果については、追ってご報告させて頂く所存です。

(調査表は勝手ながら平成23年1月17日までに、同封の返信用封筒にてご返送ください。)

<問い合わせ先>

社団法人 日本補償コンサルタント協会
九州支部 事務局
電話：092-471-8808

固定資産（家屋）評価アンケート A様式（外注あり）

(市町村名)	(人口) 人
(部署)	
(役職)	(氏名)

- Q 1 貴庁では年間何棟程度の木造・非木造の新・増築家屋の調査をされていますか。
また、非木造家屋はどの規模まででしょうか。

区 分	調 査 棟 数				非木造家屋の調査規模
木 造	新築	棟	増築	棟	㎡まで
非木造	新築	棟	増築	棟	

木造家屋しか調査されていない場合は、非木造家屋の調査欄は空欄で結構です。

- Q 2 現在、外注している業務についてお聞かせください。

A	いつ頃から、外注されていますか。
B	外注に至った経緯をお聞かせください。
C	外注している業務は、どのような内容の業務ですか。
D	外注することによるメリット、デメリットについてお聞かせください。 ① メリット ② デメリット
(協会に対するご意見等をお聞かせください)	

ご協力ありがとうございました

市町村

固定資産（家屋）評価アンケート B様式（外注なし）

(市町村名)	(人口) 人
(部署)	
(役職)	(氏名)

- Q 1 貴庁では年間何棟程度の木造・非木造の新・増築家屋の調査をされていますか。
また、非木造家屋はどの規模まででしょうか。

区 分	調 査 棟 数		非木造家屋の調査規模
木 造	新築 棟	増築 棟	m ² まで
非木造	新築 棟	増築 棟	

木造家屋しか調査されていない場合は、非木造家屋の調査欄は空欄で結構です。

- Q 2 固定資産税課税事務のうち、家屋の現地調査及び評点算出に直接従事されている職員
（管理職を除く）は何名でしょうか。

人 数
名

- Q 3 貴庁では建築確認申請図書が入手でき、100 m²程度の新築の木造専用住宅及び非木造
（プレハブ）住宅の現地調査並びに評点算出に何名従事され、どのくらいの時間を要し
ていますか。

区 分	木造専用住宅		非木造（プレハブ）住宅	
	人数	時 間	人数	時 間
現地調査	人	分	人	分
評点算出	人	時間	人	時間

木造家屋しか調査されていない場合は、非木造家屋の調査欄は空欄で結構です。

- Q 4 Q 3の木造専用住宅及び非木造（プレハブ）住宅の評価業務を下記の6段階に区分した
場合、それぞれの段階毎にどのくらいの時間を要していますか。
評価業務全体に対する割合でご回答ください。

区 分	木造専用住宅	非木造（プレハブ）住宅
①調査家屋の把握	%	%
②実地調査希望日時の通知及び調整	%	%
③実地調査	%	%
④評価調書の作成	%	%
⑤評価調書のチェック	%	%
⑥評価額の決定	%	%
合 計	100%	100%

（裏面に続きます）

市町村

Q 5 固定資産（家屋）評価補助業務の外注化（民間委託）についてご意見をお聞かせください。

なお、補助業務とは、部分別に資材の種類や量を把握し、評価図面を作成するなどの家屋評価に必要となる基礎資料を作成する業務です。

A 外注の必要性について、次のいずれかに○をお付け下さい。 ① 外注の必要があると考えている。 ② 条件が整えば、外注する考えがある。 ③ 外注の必要がないと考えている。 ＊①に○を付けられた方はBへ、②に○をつけられた方はCへ、③に○を付けられた方はDへお進み下さい。
B ① どのような点で外注の必要性をお考えですか。 ② どのような業務内容の外注をお考えですか。
C ① どのような条件が整えば外注の可能性ありますか。 ② どのような業務内容が外注可能とお考えですか。
D ① 外注する必要があるとする要因はどのようなものでしょうか。
（協会に対するご意見等をお聞かせください）

ご協力ありがとうございました

市町村

23

平成22年12月17日

各位

社団法人 日本補償コンサルタント協会
会 長 吉 田 昭 夫

家屋評価補助業務に関するアンケートについて(依頼)

寒冷の候、各位におかれましては公務多忙のこととお察し申し上げます。

さて、当協会会員は、主に公共事業に必要となる用地の取得に伴う損失補償関連業務を国や地方公共団体等から受託しております。特に非木造建物の調査や補償額の算定に関しては、現地調査、図面作成、再建築費の算定など、不動産取得税家屋評価業務に類似した業務を実施しており、非木造建物評価に関する高い技術力と専門性を有しています。

また、このような受託業務は、土地収用法等に基づく国や地方公共団体等による強制取得という公権力の行使の一翼を担っていることから、同じく公権力の行使を伴う不動産取得税の賦課処分業務に求められる公正の維持、守秘義務、法令の遵守など高い倫理観を保持しています。

当協会では、非木造建物評価における公正性や客観性の確保に努められている不動産取得税評価担当部署における業務の軽減並びに効率化に資するため、当協会会員を対象にした研修を企画する等受注体制を整備し、今後皆様のお役に立つよう家屋評価補助業務についてご提案させていただきたいと考えています。

つきましては、今後の協会の取組の参考にさせて頂きたく、別紙「不動産取得税(家屋)評価アンケート」にご協力をお願いいたします。

なお、今回のアンケート結果については、追ってご報告させて頂く所存です。

(調査表は勝手ながら平成23年1月17日までに、同封の返信用封筒にてご返送ください。)

<問い合わせ先>

社団法人 日本補償コンサルタント協会
九州支部 事務局
電話：092-471-8808

不動産取得税（家屋）評価アンケート

(県名)	(人口) 人
(部署)	
(役職)	(氏名)

- Q 1 貴庁では年間何棟程度の非木造の新・増築家屋の調査をされていますか。
また、貴庁で最も調査頻度の多い家屋の構造、用途及び面積をお教え下さい。

調 査 棟 数		最も調査頻度の多い家屋		
		構 造	用 途	面 積
新築	棟	増築	棟	

- Q 2 不動産取得税課税事務のうち、家屋の現地調査及び評点算出に直接従事されている職員（管理職を除く）は何名でしょうか。

出先事務所数	合計人数
ヶ所	名

- Q 3 Q 1 でご回答頂いた建築確認申請図書のある家屋 1 棟当たりの現地調査及び評点算出に何名従事され、どのくらいの時間を要していますか。

区 分	人 数	時 間
現地調査	人	分
評点算出	人	時間

- Q 4 Q 1 でご回答頂いた建築確認申請図書のある家屋 1 棟当たりの評価業務を下記の 6 段階に区分した場合、それぞれの段階毎にどのくらいの時間を要していますか。
評価業務全体に対する割合でご回答ください。

区 分	割 合
①調査家屋の把握	%
②実地調査希望日時の通知及び調整	%
③実地調査	%
④評価調書の作成	%
⑤評価調書のチェック	%
⑥評価額の決定	%
合 計	100%

(裏面に続きます)

県・政令市 25

Q 5 不動産取得税（家屋）評価補助業務の外注化（民間委託）についてご意見をお聞かせください。

なお、補助業務とは、部分別に資材の種類や量を把握し、評価図面を作成するなどの家屋評価に必要となる基礎資料を作成する業務です。

A 外注の必要性について、次のいずれかに○をお付け下さい。 ① 外注の必要があると考えている。 ② 条件を整えば、外注する考えがある。 ③ 外注の必要がないと考えている。 ＊①に○を付けられた方はBへ、②に○をつけられた方はCへ、③に○を付けられた方はDへお進み下さい。
B ① どのような点で外注の必要性をお考えですか。 ② どのような業務内容の外注をお考えですか。
C ① どのような条件を整えば外注の可能性ありますか。 ② どのような業務内容が外注可能とお考えですか。
D ① 外注する必要があるとする要因はどのようなものでしょうか。
（協会に対するご意見等をお聞かせください）

ご協力ありがとうございました

参 考 資 料

1 固定資産税等の創設等	29
2 固定資産税家屋の賦課	30
3 固定資産税家屋の評価・課税事務の流れと評価支援業務	31
4 家屋の評価方法	32～37
5 比準評価法のメリット・デメリット	38
6 総務省固定資産税課長通知(H19.3.30)	39
7 民間委託している自治体(九州地区)	40
8 受託に向けた営業戦略	41
9 組織としての取り組み	42

27

1. 固定資産税等の創設等

- (1) 明治6年度 地租の創設
- (2) 明治15年度 家屋税の創設(坪数を課税標準)
- (3) 昭和24年度 地方税制全般についてシャウプ勧告
- (4) **昭和25年度 固定資産税の創設**
(課税主体:市町村, 課税客体:土地、家屋、償却資産)
- (5) **昭和29年度 不動産取得税の創設**
(課税主体:都道府県, 課税客体:土地、家屋)
- (6) **昭和31年度 都市計画税の創設**
(課税主体:市町村, 課税客体:原則として市街化区域内の土地、家屋)
- (7) 昭和38年度 固定資産評価基準制度の導入
(固定資産評価基準に「**よって**(最高裁 昭和61年12月11日)」価格を決定)
- (8) 平成6年度 標準宅地の評価に不動産鑑定評価制度を導入
(地価公示価格の70%)

28

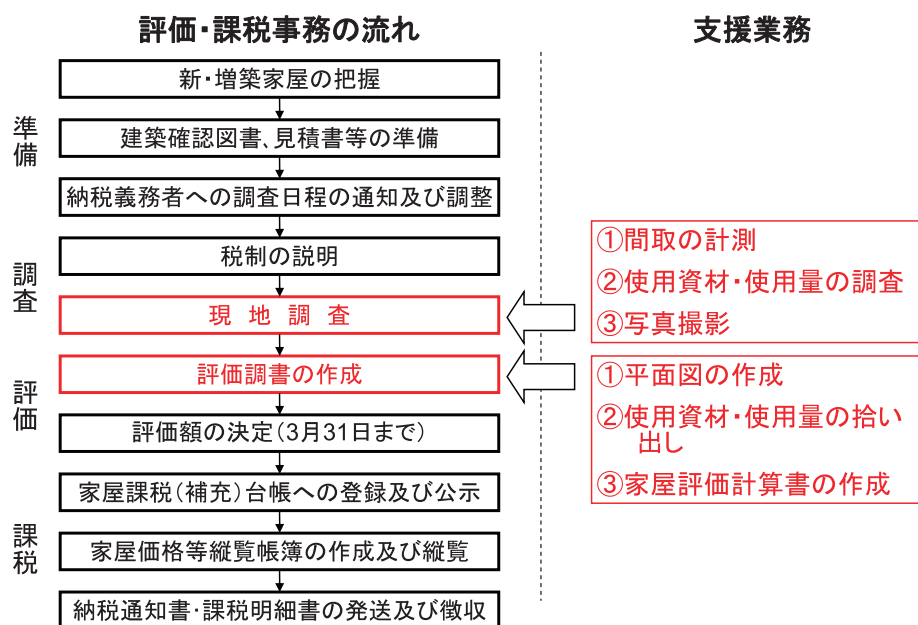
2. 固定資産税(家屋)の賦課

- (1) 納税義務者
毎年1月1日(賦課期日)の登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者
- (2) 評価替え
3年毎(3年間据え置く)
- (3) 税額(原則)
固定資産税＝課税標準額(＝評価額)×1.4%
都市計画税＝課税標準額(＝評価額)×0.3%
(参考)不動産取得税＝課税標準額(＝評価額)×3%(住宅)、4%(住宅以外)
- (4) 評価体制

区 分 (地方税法)	市町村長 (第403条)	固定資産評価員 (第404条)	固定資産評価補助員 (第405条)
職 務	評価額の決定	左記の補助 ・実地調査 ・評価 ・評価調書の作成	左記2者の補助 ・実地調査 ・評価 ・評価調書の作成
身 分	—	特別職(議会の同意)	税務課職員(一般職)

29

3. 固定資産税家屋の評価・課税事務の流れと評価支援業務



30

4. 家屋の評価方法

$$\begin{aligned}
 \text{評価額} &= \text{評 点 数} \\
 &\quad \parallel \\
 &\quad \text{再 建 築 費 評 点 数 (注)} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \text{需給事情による減点補正率 (必要な場合のみ)} \\
 &\quad \parallel \\
 &\quad \left(\begin{array}{c} \text{標準} \\ \text{評点数} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{補正} \\ \text{係数} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{計算単位} \\ \text{の数値} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} (1) \text{経年減点補正率} \\ (2) \text{積雪寒冷補正率} \\ (3) \text{損耗減点補正率} \\ \text{(特殊な場合のみ)} \end{array} \right) \\
 &\quad \times \text{評 点 一 点 当 た り の 価 額} \\
 &\quad \parallel \\
 &\quad 1 \text{円} \times \left(\begin{array}{c} \text{物価水準による補正率} \\ \text{木造: 1.00, 0.95, 0.90} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{設計管理費等による補正率} \\ \text{木造: 1.05} \end{array} \right)
 \end{aligned}$$

31

(注) 再建築費評点数

(1) 部分別評価法(全自治体の91%)

① 評価対象家屋が次の17種類の用途のいずれかに該当するかを判定

ア 専用住宅用建物	コ 劇場用建物
イ 共同住宅及び寄宿舍用建物	サ 公衆浴場用建物
ウ 併用住宅用建物	シ 病院用建物
エ 農家住宅用建物	ス 工場用建物
オ 酪農舎用建物	セ 倉庫用建物
カ ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	ソ 附属家用建物
キ 普通旅館及び料亭用建物	タ 簡易附属家用建物
ク 事務所及び銀行用建物	チ 土蔵用建物
ケ 店舗用建物	

32

- ②評価対象家屋の次の12の**部分別**の標準評点数(標準的な工事費を基に算出)に補正係数(標準、増点、減点補正率等)、計算単位数値(床面積、個数等)を乗じて**再建築費評点数を算出**する

ア 屋根	イ 基礎	ウ 外壁	エ 柱・壁体	オ 造作	カ 内壁	キ 天井
ク 床	ケ 建具	コ 建築設備	サ 仮設工事(3階建て以上又は高さ7m以上)			
セ その他工事						

- ③②を合計し**一棟の家屋の再建築費評点数**を求める

例)専用住宅建物(抜粋)

部分別	評価項目及び標準評価点数				標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
						補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
屋根	勾配屋根	瓦	上	16,110	仕上床面積 1.40㎡当たり	屋根の形式	1.5 腰折れ屋根	1.0 切妻屋根	0.8 片流れ屋根	建床面積
						勾配の大小	1.1 7/10程度	1.0 4.5/10～5/10程度	0.9 3/10程度	
			中	12,250		軒出の大小	1.2 軒出が大きい	1.0 45cm程度	0.9 軒出が小さい	
	{					{				

33

(2) 比準評価法(全自治体の9%)

- ① 当該市町村に所在する木造家屋を構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに**標準家屋**を選定する。
- ② ①で選定された標準家屋を**部分別評価法**より評価する。
- ③ 標準家屋と評価対象家屋の**使用資材、施工量、施工の程度等を部分別又は一棟全体**で比較し評価対象家屋の**再建築費評点数**を求める。

(3) 参考図書

- 固定資産(家屋)評価基準
再建築費評点基準表
(一財)地方財務協会
- 木造家屋評価実務マニュアル
- 非木造家屋評価実務マニュアル
基礎編、評価編
(一財)資産評価システム研究センター

34

(4) 家屋の評価方法と役割分担(近畿地区)

(平成7年3月現在)(その1)

県名	市名	市町村担当		県 担 当
		部分別 評価法	比準評価法 (棟数割合(%))	
滋賀県	大津市		○(33)	非木造(300㎡以上(共同住宅は500㎡以上))
京都府	京都市		○(39)	非木造(京都市:非住宅300~5000㎡、その他の市:200~500㎡以上、町村:全部)
大阪府	大阪市		○(77)	非木造(大規模な工場、マンション等)
	堺市		○(50)	
	東大阪市		○(79)	
	豊中市		○(31)	
	牧方市		○(76)	
	高槻市		○(69)	
	吹田市		○(13)	
	八尾市		○(30)	
	寝屋川市	○		
	茨木市	○		
兵庫県	神戸市		○()	非木造(120~1000㎡以上)
	尼崎市	○		
	姫路市	○		
	西宮市	○		
	明石市		○(42)	
	加古川市		○(64)	
	宝塚市		○(8)	
奈良県	奈良市		○(20)	非木造(大規模、複雑な構造)
和歌山県	和歌山市		○(11)	非木造(和歌山市:400㎡以上、その他:全部)

資料:(一財)資産評価システム研究センター

35

(その2)

県名	市名	専住	附属家	共住	併住	事務所	店舗	倉庫	旅館	公衆浴場
滋賀県	大津市	○		○						
京都府	京都市	○	○	○	○	○		○		○
大阪府	大阪市	○								
	堺市	○								
	東大阪市	○	○				○			
	豊中市									
	牧方市		○							
	高槻市		○							
	吹田市									
	八尾市	○	○							
	寝屋川市									
	茨木市									
兵庫県	神戸市	○								
	尼崎市									
	姫路市									
	西宮市									
	明石市	○		○						
	加古川市	○						○		
	宝塚市									
奈良県	奈良市									
和歌山県	和歌山市									

資料:(一財)資産評価システム研究センター

36

5. 比準評価法のメリット・デメリット

(1) メリット

- ・標準家屋に比準するため、評価手続きの簡素化、評価事務量の軽減

(2) デメリット

- ①一定以上の家屋の存在(サンプル)が必要
- ②納税者に対し評価の根拠を十分に説明できない
- ③導入時、基準年度ごとに標準家屋、比準表の見直しが必要で、新增築家屋が少ない市町村にはメリットがない
- ④建築設備は個別性が強いいため適用できない(部分別評価を適用)
- ⑤次のような木造専用住宅にも適用できない
 - ・延床面積が極端に小さいまたは大きい家屋
 - ・異なる構造用途を含む家屋
 - ・増改築した家屋、古材使用した家屋
 - ・程度が著しく良い又は悪い家屋

37

6. 総務省固定資産税課長通知(H19.3.30)

(1) 次の事務は民間委託が不可

- ① 評価額の決定
- ② 評価調書の作成

(2) 次の事務(補助的業務)は民間委託が可能

- ① 税務担当職員の現地調査に同行し、間取の計測、使用資材や使用量の調査、写真撮影等を行う業務
- ② 現地調査を基に必要に応じて平面図を作成し、設計図書や見積書等から固定資産評価基準に基づき、使用資材や使用量を拾い出し、評価調書の前提となる家屋評価計算書を作成する業務

(3) 地方税法における「質問検査権」は資料を得ることが目的、その権限は任意調査 また、質問検査の拒否や妨害に対する罰則規定(一年以下の懲役又は50万円以下の罰金)は賦課徴収の実効性を高めるためである。

(4) 民間に委託するか否かは自治体の自主的判断による

(一財)資産評価システム研究センター「固定資産評価事務の民間委託に関する調査研究 (H20年3月)」

38

7. 民間委託している自治体(九州地区)

県 名	全体数	民間委託数	割合 (%)
福岡県	60	0	0
佐賀県	20	0	0
長崎県	20	1	5
大分県	18	1	6
熊本県	45	11	24
宮崎県	26	5	19
鹿児島県	43	2	5
合 計	232	20	9

(平成23年1月現在)

39

8. 受託に向けた営業戦略

組織としての取り組み

- ・自治体の民間委託に対する理解
- ・自治体の発注気運の醸成

- ・本部、支部、県部会一体とした取組
- ・本部に特別委員会又はWGの設置
- ・総務省対策
- ・Q&Aの作成(営業面・実務面)
- ・情報の共有化
- ・成功事例の収集
- ・歩掛り等の見直し検討

各企業の取り組み

個々の会員の営業活動

40

9. 組織としての取り組み

(1) 本部

① 国への要望

総務大臣、総務省、内閣府規制改革会議(事務局:規制改革推進室)

② 全国組織への要望

全国市長会、全国町村会、全国市議会議長会、全国町村議会議長会、
全国知事会、全国都道府県議会議長会

(2) 支部

・九州地区組織への要望

九州市長会、九州地区町村会長会、九州市議会議長会

(3) 県部会

① 地方自治体への要望

市長会、町村会、市町村長、市町村議会議長会、市町村議会議長、知
事、県議会議長、市町村固定資産税課

(注)議長会、議長に関しては予算措置の際に要望

② 経済団体への要望

商工会議所

41

■業務内容 ●測量 ●設計 ●製図 ●電算 ●地質 ●建物調査



測量業登録・建設コンサルタント登録・地質調査業登録
補償コンサルタント登録・一級建築士事務所登録

株式会社 日新企画設計

ISO 9001
認証取得

代表取締役 荒川 健治

取締役会長 辻原 正樹

取締役 大野 恵三

本社／福井市高木中央2丁目2902 TEL(0776)57-0024

坂井支店／坂井市坂井町上兵庫38-9-4 TEL(0776)72-2300

E-mail info@nissin-corp.co.jp

URL http://www.nissin-corp.co.jp

消費税等の税率改正に伴う経過的な損失補償等の契約に関する取扱いについて

今年の4月1日以降の消費税等の税率改正に伴い、近畿地区用地対策連絡協議会事務局長（近畿地方整備局用地部用地企画課長）より「消費税等の税率改正に伴う経過的な損失補償等の契約に

関する取扱いについて」の運用について（参考通知）の通知が当協会近畿支部にも届きましたので本誌に掲載させていただきます。会員の皆様、今後の業務遂行の参考として活用してください。

当社は“補償は理論”に始まり“補償技術論”を経て、“説明義務”に至る！！を基本理念として、損失補償要綱第1条（目的）に言う適正な補償の確保と日本国憲法第29条（財産権）③に言う正当な補償及び土地収用法第1条（目的）に言う公共の利益の増進と私有財産との調整並びに関連諸法の通常生ずべき損失の補償。これらの法の精神と、法解釈、補償基準、同細則、補償事例、判例等における検討・研究を日常的に行うことにより、補償理論の確立と、専門技術等の導入による補償技術論（算定業務）の具体的向上がなされ、成果全般にわたる説明義務が図れるとの確信を有し、いかなる案件においても、公正中立・均衡・守秘・提案・説明型の用地補償専門コンサルとして、より高度な理論とより精度の高い技術に基づく、報告書の作成業務を行っています。

用地補償総合専門コンサルタント

(株) 関西補償問題研究所

代表取締役 武田 政雄

本店	〒542-0082	大阪市中央区島之内1-8-12	TEL(06)6281-1788 FAX(06)6281-1725
奈良支店	〒630-8034	奈良県奈良市五条西1-21-1	TEL(0742)49-8439
京都支店	〒617-0841	京都府長岡京市梅が丘1-41	TEL(075)958-2132
神戸支店	〒650-0022	神戸市中央区元町通6-5-8	TEL(078)367-2648
和歌山支店	〒642-0028	和歌山県海南市幡川134	TEL(073)484-2522
滋賀支店	〒520-0242	滋賀県大津市本堅田4-16-6-804	

E-mail hoshoubu@kansaihosho.co.jp URL <http://www.kansaihosho.co.jp/>

国土用第 62 号

平成 25 年 10 月 1 日

北海道開発局開発監理部長	}	殿
各地方整備局用地部長		
各地方整備局港湾空港部長		
内閣府沖縄総合事務局開発建設部長		
東京航空局空港部長		
大阪航空局空港部長		

国土交通省 土地・建設産業局
地価調査課長

消費税の税率等の改正に伴う経過的な国土交通省の直轄の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する契約の取扱いについて

国土交通省の直轄の公共事業の施行に伴う補償等の取扱いについては、「建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱いについて」（平成 9 年 4 月 1 日付け建設省経整発第 28 号建設経済局長通達。以下「局長通達」という。）及び「建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱いについて」（平成 9 年 4 月 1 日付け建設省経整発第 29 号調整課長通達。以下「課長通達」という。）等の関係通達に基づき、適正に措置されているところであるが、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」（平成 24 年 8 月 22 日法律第 88 号。以下「法」という。）が公布され、今後、消費税及び地方消費税等の税率の改正が平成 26 年 4 月 1 日と平成 27 年 10 月 1 日の 2 段階で施行されることとされている。

これにより、当面、平成 26 年 4 月 1 日（以下「適用日」という。）の税率の改正に伴う法の適用日前に締結する国土交通省の直轄の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する契約に関する法の規定に基づく経過措置の取扱いについては、法附則及び前記関係通達に準拠するもののほか、下記により取扱うこととしたので、遺憾なきよう取り計らわれたい。

なお、法の改正等に伴う適用日以降の国土交通省の直轄の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する取扱いについては、おって通達される予定であるので、念のため申し添える。

記

1 局長通達記 1 に該当する補償金の取扱いについては、本年度内に課税資産の譲渡等が完了するよう措置するものとする。

2 局長通達記 2 に該当する補償金の取扱いについては、以下のとおり措置するものとする。

(1) 平成 25 年 10 月 1 日（以下「指定日」という。）以後に契約締結し、適用日以前に履行期限を定めた契約の取扱い

契約締結時点で適用すべき消費税及び地方消費税相当額（以下「消費税等相当額」という。）の税率については、課長通達記 1 によるものとする。

(2) 指定日以降に締結する平成 25 年度繰越明許費に係る翌年度にわたる債務の負担（翌債制度）に基づく契約又は同日以降の補償国債（但し、履行期限が平成 27 年 10 月 1 日以前の契約に限る。）に基づく契約の取扱い

① 補償金の算定

契約締結時点で適用すべき消費税等相当額の税率については、土地等の権利者ごとに、合理的な移転工程に基づき判断するものとする。

この場合において、課税資産の譲渡等の時期が適用日を超えることが明らかな補償金については、適用日以降に適用される税率に基づくものとし、適用日の前日までに課税資産の譲渡等が完了することとなる補償金については、課長通達記 1 によるものとする。

② 前金払額の取扱い

適用日以降に適用される税率に基づき算定した場合であっても、本年度内に行う土地等の権利者等に対する前金払額には、消費税等の税率改正による消費税等相当額の変更分を含めないものとする。

(3) 適用日の前日までに契約を締結し、適用日の前日までを履行期限とした契約について、やむを得ない理由により履行期限を平成 26 年度に変更するものの取扱い

① 補償金の算定

前記 2 (2) ①と同様の取扱いとするが、翌債承認後に補償金額及び履行期限について変更契約を締結するものとする。

なお、消費税等相当額の増額変更の算定の対象となる補償金については、土地等の権利者等ごとに建築請負契約書等の書面の写し又は地上物件等の移転計画に

関する申出書等に基づき、事前に課税資産の譲渡等の時期を確定させ、適用日の前日までに課税資産の譲渡等が完了する補償金を除いた額とし、改正後に適用される税率と現行税率との差分（１００分の３）を適用して算定するものとする。

この場合のやむを得ない理由とは、法令上必要とされている手続期間、代替地取得困難等土地等の権利者等の責めに帰すことが适当ではない理由とするものとする。

また、土地等の権利者等が消費者として、第三者である事業者との間で指定日前に締結した工事の請負契約等に基づき適用日以後に当該契約に係る課税資産の譲渡等が行われるものに関連する補償金の取扱いについては、現行の税率が適用されるため、変更契約は行わないものとする。

② 前金払額の取扱い

本年度内に行う土地等の権利者等に対する前金払額には、消費税等の税率改正による消費税等相当額の変更分を含めないものとする。

③ 変更契約書の様式

この場合の標準となる「土地売買契約書」については、別添のとおりとするが、具体的にはこれを標準に所要の手続きを経て制定するものとする。

〔別添〕

土地売買に関する契約の変更契約書

国土交通省が施行する 工事のため必要な土地について所有者 を甲とし、国を乙として、 年 月 日締結した「土地売買に関する契約書」（以下「原契約書」という。）の一部を原契約書第11条の規定に基づき、次のとおり改める。

- 1 原契約書の頭書の金額「¥ 」を「¥ 」に、第1条第2項の頭書の金額の内訳別表第2に掲げる物件の移転料及び同表に掲げるその他通常受ける損失の補償金「¥ 」を「¥ 」に、第2条第1項中「 年 月 日」を「 年 月 日」にそれぞれ改める。
- 2 その他の条項については、原契約書のとおりとする。

この契約締結の証として、契約書2通を作成し、甲乙記名（個人の場合は署名とする。）押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成26年 月 日

甲 住所
氏名又は名称

乙 住所
分任支出負担行為担当官
地方整備局

事務所長

事 務 連 絡
平成 26 年 1 月 6 日

会 員 各 位

近畿地区用地対策連絡協議会 事務局長
(近畿地方整備局用地部用地企画課長)

「消費税の税率等の改正に伴う経過的な国土交通省の直轄の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する契約の取扱いについて」の運用について(参考通知)

消費税率改正に伴う経過的な損失補償契約等に関する取扱いについて、平成25年10月4日付け事務連絡により「消費税の税率等の改正に伴う経過的な国土交通省の直轄の公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する契約の取扱いについて(参考通知)」の送付をさせて頂きましたが、近畿地方整備局においての運用を別添のとおり定めましたので、業務の参考とされるよう送付いたします。

(別添)

- 1 平成25年10月1日付け国土用第62号国土交通省土地・建設産業局地価調査課長通達(以下、「課長通達」という。)記の2(2)①(平成25年度繰越明許費に係る翌年度にわたる債務の負担(翌債制度)に基づく契約の取扱い)について

- ① 「合理的な移転工程」は、標準工事期間表(近畿地区用対連運用申し合わせ建物・工作物補償の算定申し合わせ 別表6)による期間を参考として、適正に定めるものとする。

なお、契約締結時点で適用すべき消費税相当額の税率については、土地等の権利者ごとに合理的な移転工程に基づき、原則として各補償項目ごとに判断するものとするが、適用日の前日までに補償契約に係る引渡しが完了した場合については、改正後の税率(8%)は適用されないことになるので留意すること。

- 2 課長通達記の2(3)①(適用日の前日までに補償契約を締結し、適用日の前日までを履行期限とした補償契約について、やむを得ない理由により履行期限を平成26年度に変更するものの取扱い)について

- ① 土地等の権利者ごとに、適用日以後に課税資産の譲渡が完了する予定であるものに相当する補償金については、改正後の税率(8%)で再算定し、今年度内に変更契約を締結すること。

なお、建築工事と解体工事が別発注である場合は、個々の請負契約の引渡時期ごとに消費税率の適用を判断すること(別紙参照)。

- ② 経過措置に伴う消費税等相当額の変更契約を締結する場合の事務処理フロー、「地上物件等移転計画申出書(様式第1号)」、「消費税等に係る確認調書(様式第2号)」、「消費税等相当額の変更額算定書(様式第3号)」、「変更契約書(様式第4-1~4-3号)」については、別添のとおりとする。

なお、「地上物件移転計画申出書」の提出がなされない場合においては、変更契約は行わないものとする。

- 3 その他

- ① 事業損失は損害賠償の事前賠償であり、費用負担に関する契約書第1条第2項において、「頭書の金額をもって全て解決したことを確認し、…」と規定していることから、契約締結時点の消費税率を適用するものとする。

(別紙)

補償契約・建築等工事請負契約・動産移転等引渡し時期と適用税率の関係

2013年度													2014年度					備考
指定日													適用日					
月	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
パターン1	同一契約			補償契約	○	建築等工事				引越	解体							
				契約			8%			8%	8%							
パターン2	別契約			補償契約	○	建築等工事				引越	解体							
				契約			5%			8%	8%							
パターン3	同一契約			補償契約	○	建築等工事				引越	解体							
				契約			8%			8%	8%							
パターン4	別契約			補償契約	○	建築等工事				引越	解体							
				契約			8%			8%	8%							
パターン5	同一契約		補償契約	○	建築等工事					引越	解体							
			契約				5%			8%	5%							
パターン6	別契約		補償契約	○	建築等工事					引越	解体							
			契約				5%			8%	8%							

同一契約 建築工事と解体工事を同じ請負契約で契約している場合
 別契約: 建築工事と解体工事を同じ請負契約で契約していない場合

建築等工事、解体: 建物移転料に反映
 引越: 動産移転料に反映

おかげさまで

平成26年2月24日をもちまして創立50周年を迎えました



- 建設コンサルタント
- 測量業
- 地質調査業
- 補償コンサルタント
- 一級建築士事務所



正和設計株式会社

代表取締役 田中 英幸

本 社 〒520-0806 滋賀県大津市打出浜3番7号
 TEL 077(522)3124(代) FAX 077(524)6732

消費税増税と工事請負契約

お客様へのお知らせ

一定の要件を満たす場合に

増税後の引き渡しでも

消費税が5%のまま

となる経過措置があります。

ご存知
ですか?

請負工事代金の
消費税額は
いつ決まる?

【原則】

引き渡し時の
消費税率で計
算します

【経過措置】

法の定める「指定日」の前日までに契約
した請負工事では、消費税増税後の引き
渡しでも消費税率は5%のままです

つまり、経過措置の適用を受けるためには、「指定日」の前日までに工事請負
契約を締結しなければなりません。

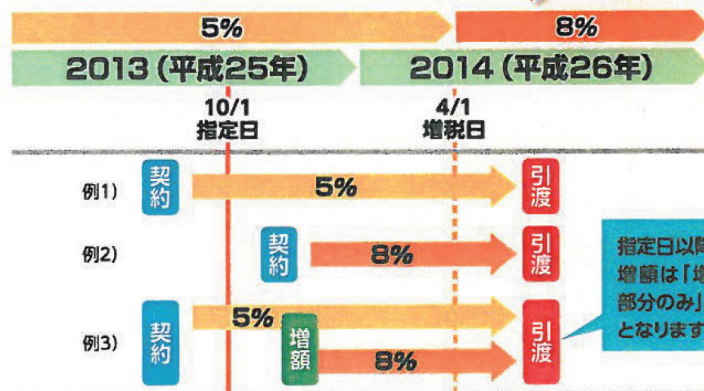
「指定日以降の工事請負契約」かつ、「増税実施日以降の引き渡し」となる場
合の消費税額は新税率によります。

いつまでに
契約すれば
いいの?

増税実施日の半年前です。

したがって、法の予定通り、消費税が2014年
(平成26年) 4月1日から8%となる場合の「指定
日」は2013年(平成25年) 10月1日となります。
この場合、経過措置の適用を受けるには9月30
日までに契約する必要があります。

経過措置の
具体的な
イメージ



もちろん、増税日より前に引き渡しする工事代金の消費税率は5%です。

事業者の方へのお知らせ

経過措置の適用を受ける場合の書面通知

経過措置の適用を受ける工事を行った事業者は、経過措置が適用された工事であることを相手方（お客様）に書面で通知することとされています（改正法附則5③）。なお、この通知は請求書に経過措置の適用を受けた工事である旨を記載することでも良いとされる見込みです。

記載文例）経過措置（平成24年8月22日改正消費税法附則第5条第3項）に基づき、請負代金の額は、消費税率5%として算出しています。

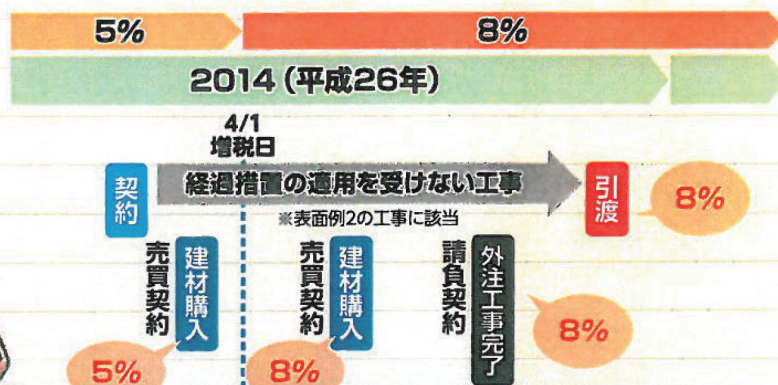
建設工事は様々な事情により予定していた工事完了引き渡し日が変更になることがあります。

特に、経過措置を受けず、増税前の引き渡しを予定している工事では、万一の工期延長で増税後の引き渡しにならないよう、余裕をもった工期を設定しましょう。

余裕をもった
工期設定を
しましょう

施工者の仕入税額控除

建材等の購入費や外注費など事業上の経費で、施工者が一時負担した消費税相当額は、仕入税額控除の対象となります。仕入が売買契約の場合と請負契約の場合で次のような取り扱いになります。



売買契約による仕入れ

建材の購入など売買契約による仕入れは、その物品の引渡を受けた日の税率が適用されます。

請負契約による仕入れ

専門工事業者への外注など請負契約による仕入れは、その専門業者の施工部分の引渡を受けた日の税率が適用されます。ただし、工事請負契約であるため、その外注工事契約が指定日より前に締結されている場合は、経過措置の対象となります。

※このチラシの内容は2012年8月22日に公布された「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」により作成しています。作成時点では施行令などが示されていません。今後、本紙の内容のより詳細な規定が示される予定です。なお、このチラシで示している日程等は、法が予定しているものであり、税率の引き上げ実施の判断は、今後政府が行っていくとしています。

住まいのことなら確かな技術で地域の皆さんに貢献する

にご用命ください

2013年3月1日作成

 **全国建設労働組合総連合**
(全建総連)

消費税等の税率改正に伴う経過的な損失補償等の契約に関する取扱いについて

＜消費税等の税率改正に伴う経過的な補償契約に関する取扱いについて（概要）＞

■補償契約・建築請負契約・引き渡し時期と適用税率との関係

1. 起業者と被補償者の契約が平成25年9月30日以前の場合

平成25年度												平成26年度			適用税率
4月	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
			○	●						☆					5%
			○	●									☆		5%
					○	●				☆					5%
					○	●							☆		8%

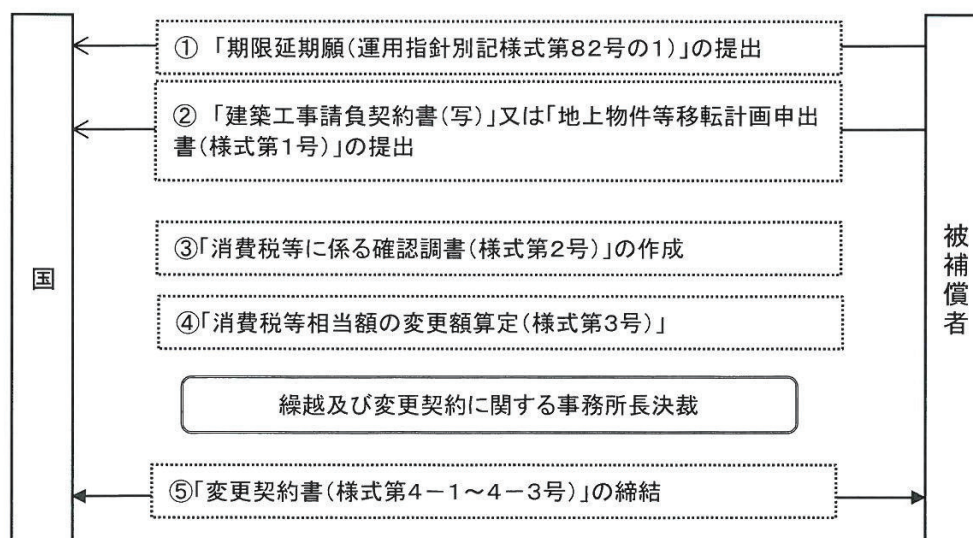
○: 補償契約 ●: 建築請負契約 ☆: 引き渡し

2. 起業者と被補償者の契約が平成25年10月1日以降の場合

平成25年度												平成26年度			適用税率
4月	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
						○	●				☆				5%
						○	●						☆		8%

○: 補償契約 ●: 建築請負契約 ☆: 引き渡し

■経過措置に伴う消費税等相当額の変更契約を締結する場合の事務処理フロー



消費税等の税率改正に伴う経過的な損失補償等の契約に関する取扱いについて

様式第1号

地上物件等移転計画申出書

国土交通省起業 工事所要土地等の取得等に伴い平成 年 月 日締結した貴所との土地売買(権利消滅)に関する契約に係る地上物件等の移転計画については、下記のとおりとなることを申し出ます。

記

地上物件等	建築等工事 請負契約日	建築等工事 請負契約予定日	建築等工事 完了予定日	備考
☐ 建 物				
☐ 工 作 物				
☐ 立 竹 木				
☐ 移 転 先	移転先用地は取得済み はいいいえ			
☐ 建築確認	建築確認は完了している 完了している・完了していない			
建築工事と解体工事を同じ請負契約で契約しているか。 ☐ 同じ請負契約で契約している ☐ 同じ請負契約で契約していない 建築工事と解体工事を別の請負契約で契約している場合 ・解体工事請負契約(済・予定) 平成 年 月 日 ・解体工事完了予定日 平成 年 月 日 ・土地等の引き渡し時期 平成 年 月 日				

(留意点)

・請負契約が締結されている場合は、申出に係る用地協議時に確認を行うこと。

平成 年 月 日

分任支出負担行為担当官
近畿地方整備局

事務所長 殿

住所	
氏名又は名称	印

様式第2号

消費税等に係る確認調書

土地所有者又は関係人		確認対象土地等 (事業用地及び移転先地)	確認			備考 (写真番号等)
住所	氏名		確認者	年月日	印	

(留意点)

- ・「確認者」については、「用地取得の不正防止対策について」(平成14年1月30日付け国近整一用第156号)記1(3)に準ずるものとする。
- ・「確認日」については、適用日の前日までとする。
- ・現地の確認にあたっては、確認対象土地に存する物件を確認できる写真を撮影し、添付するものとする。

消費税等の税率改正に伴う経過的な損失補償等の契約に関する取扱いについて

様式第3号

消費税等相当額の変更額 算定書
(平成25年度内に課税資産の譲渡等が完了しない補償金)

住 所				氏名	
消費税等相当額の変更額		¥			
補償項目	課税対象細項目	課税対象金額 ①	変更額 ①×3/100	備考	
建物移転料					
工作物移転料					
立竹木補償金					
動産移転料					
仮住居補償金					
移転雑費補償金	移転先選定に要する費用	移転先又は代替地の選定に要する費用			
	法令上の手続きに要する費用	建築確認及び建物の設計・工事監理に要する費用			
		建物の登記に要する費用			
		土地の登記に要する費用			
	移転通知費その他の経費	移転通知等に要する費用			
		地鎮祭に要する費用			
		上棟式に要する費用			
		建築祝に要する費用			
小計					
祭し料					
営業補償金					
合計					

※補償項目及び課税対象項目については、適宜補正すること。

(様式第4－1号)

土地売買に関する契約の変更契約書

国土交通省が施行する 工事のため必要な土地について、所有者 を甲とし、国を乙として、 年 月 日締結した「土地売買に関する契約書」（以下「原契約書」という。）の一部を原契約書第11条の規定に基づき、次のとおり改める。

- 1 原契約書の頭書の金額「¥ 」を「¥ 」に、第1条第2項の頭書の金額の内訳別表第2に掲げる物件の移転料及び同表に掲げるその他通常受ける損失の補償金「¥ 」を「¥ 」に、第2条第1項中「 年 月 日」を「 年 月 日」にそれぞれ改める。
- 2 その他の条項については、原契約書のとおりとする。

この契約締結の証として、契約書2通を作成し、甲・乙記名（個人の場合は署名とする。）押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成26年3月 日

甲 住所
氏名

乙 住所
分任支出負担行為担当官
近畿地方整備局 事務所長

(様式第4－2号)

権利消滅に関する契約の変更契約書

国土交通省が施行する 工事のため必要な土地について、所有者 を甲とし、国を乙として、 年 月 日締結した「権利消滅に関する契約書」（以下「原契約書」という。）の一部を原契約書第10条の規定に基づき、次のとおり改める。

- 1 原契約書の頭書の金額「¥ 」を「¥ 」に、第1条第2項の頭書の金額の内訳別表第2に掲げる物件の移転料及び同表に掲げるその他通常受ける損失の補償金「¥ 」を「¥ 」に、第2条第1項中「 年 月 日」を「 年 月 日」にそれぞれ改める。
- 2 その他の条項については、原契約書のとおりとする。

この契約締結の証として、契約書2通を作成し、甲・乙記名（個人の場合は署名とする。）押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成26年3月 日

甲 住所
氏名

乙 住所
分任支出負担行為担当官
近畿地方整備局 事務所長

(様式第4－3号)

借家人（借間人）補償契約の変更契約書

国土交通省が施行する 工事のため必要が生じた建物の移転に関し、借家人（借間人） を甲とし、国を乙として、 年 月 日締結した「借家人（借間人）補償契約書」（以下「原契約書」という。）の一部を原契約書第8条の規定に基づき、次のとおり改める。

- 1 原契約書の頭書の金額「¥ 」を「¥ 」に、第1条第1項中「 年 月 日」を「 年 月 日」にそれぞれ改める。
- 2 その他の条項については、原契約書のとおりとする。

この契約締結の証として、契約書2通を作成し、甲・乙記名（個人の場合は署名とする。）押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成26年3月 日

甲 住所
氏名

乙 住所
分任支出負担行為担当官
近畿地方整備局 事務所長

業務内容

- 権利者確認調査
- 土地評価業務
- 建物等の調査積算
- 機械・生産設備
- 立竹木・庭園・墳墓等
- 営業・特殊補償
- 予備調査
- 移転工法案の検討
- 補償説明
- 事業確認申請図書作成
- 事業損失
 - 建物等の事前事後調査
 - 費用負担額の積算・説明
 - 日陰・電波障害・水枯渇等
- 振動・騒音調査、測量、設計

おかげさまで
50周年

補償コンサルタント
登録(第145号)

登録部門
土地調査
土地評価
物件
機械工作物
営業・特殊補償
事業損失
補償関連

社団法人
日本補償コンサルタント協会会員

用地補償総合コンサルタント



株式会社 三和綜合コンサル

<http://www.sanwa-sc.co.jp>

大阪本社

〒535-0021 大阪市旭区清水1丁目5番21号
TEL (06) 6951-6211 FAX (06) 6951-6244

神戸支店

〒650-0022 神戸市中央区元町通5丁目2番3号
甲南サンシティ元町508号室
TEL (078) 362-5230 FAX (078) 362-5231

滋賀支店

〒520-0064 大津市追分町16番16-303号
TEL (077) 522-2741 FAX (077) 522-2742

和歌山支店

〒640-8331 和歌山市美園町4丁目36番地
TEL (073) 402-2751 FAX (073) 402-2752

京都支店

〒607-8142 京都市山科区東野中井ノ上町1番25-506号
TEL (075) 583-5730 FAX (075) 583-5731

奈良支店

〒630-8441 奈良市神殿町327番2-108号
TEL (0742) 50-1022 FAX (0742) 50-1023

九州支店

〒812-0014 福岡市博多区比恵町2番7号
博多東エース15階
TEL (092) 434-7134 FAX (092) 434-7135



親睦会便り

平成25年秋の行事報告

(一社) 日本補償コンサルタント協会 近畿支部

親睦委員会 委員長 吉岡 敏郎

1. ゴルフ

昨年10月23日(水)、恒例の秋のゴルフコンペ(第53回)をクラブハウスが新しくなった瀬田G・C(大津市)で行いました。参加者は常連の方々の内、数名がダブルブッキングで不参加のため8名という少人数でのプレーでした。小雨の中各自健闘の結果、優勝杯は久方ぶりに支部長の松本道彦さんが獲得されました。次回は本年4月に桜の綺麗なチェリーヒルズ(三木市)で予定しています。皆様の参加をお待ちしています。



2. ハイキング

昨年11月16日（土）、親睦会の目玉行事であるハイキングを「赤目四十八滝と柳生の里散策」として実施しました。当日は好天に恵まれ秋の日長をゆっくり楽しみました。（35名参加）

*赤目四十八滝は「日本の滝100選」「森林浴の森100選」「遊歩100選」等選ばれ、約4キロに渡る溪谷の中で四季折々（桜・新緑・紅葉・氷瀑）の表情の滝巡りができ、また約3千万年以上の昔から殆ど変わらない姿で生きてきた両生類の、特別天然記念物・オオサンショウウオの棲息地としても知られています。赤目という地名は、修験道の行者が滝での修業中に、赤い目の牛に乗った不動明王と出会ったという伝説からきているそうで、伊賀忍者の修行の場でもあったようです。名張市赤目町から奈良県曽爾村までの全体のハイキング所要時間はおおよそ2～3時間だそうです。今回は時間の関係で約1/3の地点で折り返しました。

*柳生の里は、吉川英治の小説「宮本武蔵」やNHK大河ドラマの舞台として脚光を浴びてきた山里であり、剣豪・柳生一族として余りにも有名な地です。現在は静かな山あい、柳生ロマンの里として柳生家代々の菩提寺である芳徳寺や墓地、家老屋敷や正木坂道場、一刀石等がひっそりと佇んでいます。



以上の地を訪ねて有意義な1日でした。

また本年秋にはハイキングの案内をしますので楽しみに！

追伸 6月に和歌山沖でのイサキ釣り、7月に若狭沖でのイカ釣りをご案内予定です。

ありがとう御座いました。



株式会社 中央クリエイト関西支店

関西支店取締役 足立 智司

弊社は、平成 13 年 5 月 7 日に東京都中野区において設立しました。また、平成 13 年 7 月には 4 番目の支店として関西支店を大阪府豊中市に開設しました。

現代社会では環境問題への関心の高まり・権利者意識の向上などから補償コンサルタントとしての役割・重要性がますます高まっています。支障物件の多い市街地域での事業や社会資本整備のための一般公共事業を公平・円滑に進めるためにはコンサルタント業務の信頼性にかかっているといっても過言ではありません。21 世紀これからの地域社会では「人と自然の調和」さらに「社会との総和」を創造し、『新たな共生』という関係の構築がテーマとなりつつあります。

私たちは、今あるもの（人・住環境・コンピュータネットワーク）を大切にしながら、さらに、それを活かすことができるようにしたいと考えております。「より健康に。より暮らしやすい住環境に。より安全・便利なネットワークに。」

使い捨ての時代は終わり、21 世紀は、限りある資源を大切に、高度な科学を利用して、多くの人々が安心して暮らせる社会にしていかなければなりません。私たちも、日々の業務を着実に取り組み、ひとつひとつ専門知識を蓄え、少しでも多く、社会の発展に寄与していきたいと考えております。

私たち中央クリエイトグループはその中心に立場を置き、安全で豊かな生活を創造するために快適な環境づくりに向けて皆様の期待に応えていきたいと考えます。

【経営理念】

『調和と総和の創造』
利便性と自然環境の調和のために
よりよい住環境のために
傾くことのない中間的な立場で

【会社概要】

社 名：株式会社中央クリエイト
本 社：東京都新宿区早稲田町 81 番地
TEL (03) 3207-6167
FAX (03) 3207-6168
URL <http://www.ccrt.co.jp/>
営 業 所：北海道支店 東北支店 東京支店
北陸支店 中部支店 関西支店
九州支店 三重営業所 和歌山営業所
設 立：2001 年（平成 13 年）5 月 7 日
代 表 者：代表取締役 根岸 政夫
資 本 金：5,000 万円
社 員 数：71 名
登 録：
一級建築士事務所 東京都 第 46550 号
測量業者登録 第（3）－ 28030 号
補償コンサルタント 補 23 第 3923 号
計量証明事業 音圧レベル 第 745 号
振動加速度レベル 第 746 号
所属団体：
（一社）東京都建築士事務所協会
（一社）構造調査コンサルティング協会
（一社）愛知県環境測定分析協会
社会環境学会



株式会社 ユニオンリサーチ

代表取締役 小笠 博幸

当社は、昭和 44 年に設立し、以降日本の高度経済成長を背景に、公共事業や市街地再開発事業が各地で推進され、補償の分野で多くの活躍の場をいただいております。

今、時代が変わり、少子高齢化が進展する地方都市と国際競争への対応を余儀なくされる大都市とに分かれる時代となり、全国一律での諸問題等の解決は困難となっています。

このような社会にあって、私たちを取巻く補償業界の環境も、かつての高速・幹線道路、土地区画整理、その他都市施設の整備等のインフラ整備全盛の時代は過ぎ、いまや施設の老朽化、耐震化対策等がクローズアップされる時代へと変わってきています。

しかしながら、このような変化の中にあっても、未だ未整備な都市施設・生活関連施設の整備が各都市、各地域で多く残っており、また、平成 23 年 3 月 11 日の大災害をもたらした東日本大震災に伴う地域の復興も、日本全体での大きな問題として喫緊の課題となっています。

これら事業の遂行にあたっては、施設等建設の基盤となる土地の取得等が必須であり、当然のことながら、人の財産に対する正当な補償という事象が根底に生じてきます。

このように補償という業務は、世の中の発展にとって絶対的に必要不可欠な業務であり、また、それに携わる者としての責任の重さも重々認識されるところです。

私たちは、そうした背景をもとに、補償コンサルタントとして、種々議論、研究を重ねて社会のニーズに応えなければと考えています。

今後は、日本補償コンサルタント協会の諸活動にも積極的に参加し、皆様との交流を諮って、協会の一層の発展に寄与できるよう努力してまいります。

ます。

ご指導、ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

【会社概要】

社 名：株式会社ユニオンリサーチ

本 社：大阪市西区京町堀一丁目 6 番 2 号

T E L (06) 6446 - 1801

F A X (06) 6446 - 1802

事 業 所：東京事務所

九州支社

神戸営業所

中国営業所

資 本 金：1,500 万円

登 録：補償コンサルタント業

国土交通省（第 4697 号）

業務内容：・公共用地の取得に伴う損失補償全般
・公共事業の施行に伴う事業損失補償全般
・市街地再開発事業の施行に伴う補償全般
・ビル建替えに伴う立退き補償等
・ビル診断等エンジニアリングレポート作成
・共同ビル開発コンサルティング
・区分所有ビルの権利調整、管理規約作成



福井県部会だより

近畿支部福井県部会 会長 田中 善長



平成22年8月協議会から県部会に移行して、
今日まで精力的に活動を行っています。

現在、『北陸新幹線の全業務受注』を目標にし
て頑張っています。昨年は、土地調査業務を受注
しており、新年度に向けて発注も増大することか
ら活発な活動を行っていく所存です。

県部会発足以来、鉄道・運輸機構、横浜本社並
びに大阪支社へ役員・会員が一丸となって陳情及
び要望活動に精を出しているところです。

これも近畿支部長はじめ事務局・協会各社のご
尽力の賜物と深く感謝申し上げます。

本、紙面をもって、福井県部会の近況報告とさせ
ていただきます。

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

近畿支部 福井県部会

会 長 田 中 善 長

副会長 野 崎 敏

会 員 名 簿

平成26年2月 現在

会 員 名	代表者氏名	〒	事務所所在地	電話番号
				F A X
(株) アスワ測量設計	江前美由紀	918-8015	福井市花堂南 2-12-1	0776-34-1012
				0776-34-4349
(株) エイコー技術コンサルタント	野崎 敏	914-0811	敦賀市中央町 2-11-36	0770-25-1222
				0770-25-1226
(株) 川上測量コンサルタント	荒木 裕三	918-8058	福井市加茂緑苑町 612	0776-35-5566
				0776-35-8251
(株) キミコン	木水 博	916-0084	鯖江市小泉町 26-6-4	0778-62-7700
				0778-62-7701
九頭龍測量 (株)	五井 輝之	912-0071	大野市鍛掛 2-4-1	0779-66-1021
				0779-66-1037
京福コンサルタント (株)	芝田 清邦	917-0026	小浜市多田 11-2-1	0770-56-2345
				0770-56-2346
(株) 澤田調査設計	澤田 常男	917-0028	小浜市野代 7-23	0770-56-3456
				0770-56-2482
(株) 三愛調査事務所	野尻 義忠	912-0012	大野市横枕 6-8	0779-65-4175
				0779-65-4174
(株) サンワコン	若林喜久男	918-8525	福井市花堂北 1-7-25	0776-36-2790
				0776-36-3300
中央測量設計 (株)	野坂 康雄	918-8238	福井市和田 2-1205	0776-22-8482
				0776-22-5257
(株) 帝国コンサルタント	中西誠一郎	915-0082	越前市国高 1-6-1	0778-24-0001
				0778-24-0002
(株) 平和ITC	山本 治見	918-8026	福井市湊 1-1704	0776-36-5267
				0776-36-6520
丸一調査設計 (株)	高岡 昌和	910-0841	福井市開発町 20-6	0776-52-8400
				0776-52-8401
(株) 若狭開発技術センター	宇野 和典	917-0023	小浜市府中 15-21-1	0770-53-2883
				0770-53-2847
(株) ワカサコンサル	田中 善長	917-0024	小浜市和久里 33-21	0770-56-1175
				0770-56-2110

住みよい未来都市を実現するパートナー

株式会社N I S S Oは、補償、鑑定、測量分野で培った技術ノウハウ・実績をもとに、用地折衝をはじめとした都市開発の事業を推進いたします。

・NISSOのスタンス

皆様の納得・安心の上に築かれる新しいまちづくりをサポートします。

・サービスの強み

多様な人材とノウハウがサービスの品質を支えます。

・事業基盤

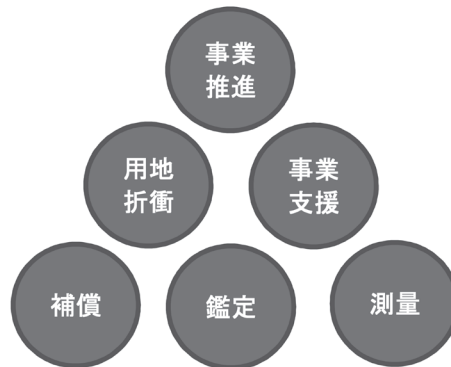
半世紀に亘る実績が当社の信用力の源泉です。

●事業推進

パートナーとして、事業計画の円滑な推進を通じて効率アップ・事業コストの軽減化を実現します。

●用地折衝

補償金の説明だけにとどまらず、関係機関との調整や移転に関わる手続きを支援することで、事業の促進に寄与します。



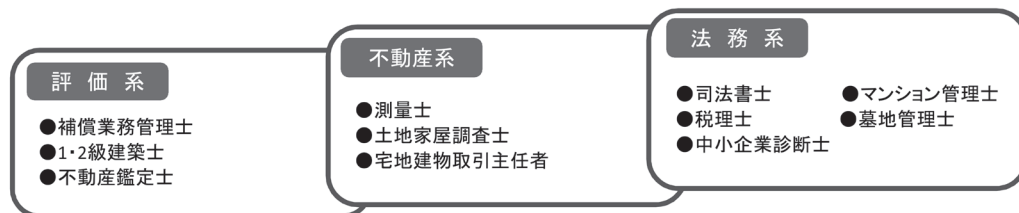
●事業支援

再開発や区画整理など、組合等による街づくり事業の運営に不可欠な管理業務等の支援を行います。

●補償・鑑定・測量

各分野における精度の高い専門業務で半世紀に亘って実績と信用を築いて参りました。弊社の事業の基盤であり、発展の礎として、さらなる充実を目指します。

【N I S S Oの処理体制】



■本 社

〒101-0025
東京都千代田区神田佐久間町1丁目25番地 秋葉原鴻池ビル
T E L : 03-6859-7515 F A X : 03-6859-7516

■大阪支店

〒531-0072
大阪市北区豊崎2丁目7番9号 豊崎いずみビル
T E L : 06-6292-4671 F A X : 06-6292-4677

 株式会社 NISSO

支部だより

(平成25年8月～平成26年3月)

支部役員会及び委員会の動き

第八回日韓合同セミナーの開催について

◎役員会(8月23日開催)

1. 本部第二回総務委員会報告

- ・総務委員会分科会委員について
- ・平成25年度事業実施計画について
 - (1)平成25年度要望書について
 - (2)クラウドの整備について
 - (3)CPD制度の創設について
 - (4)地方交付金の見直しについて
 - (5)その他

現況報告書作成ツールの処理状況について

2. 東日本大震災復興支援本部報告

- ・東京電力の現地財物評価業務実施会員の募集について

3. 支部委員会報告

(1) 研修委員会

- ・第二回DVD基礎研修のアンケート結果報告
- ・第三回DVD基礎研修(8/5)実施報告

誠実と確かな技術…そして社会に貢献



補償コンサルタント登録 補25-第150号

登録部門 土地調査/物件/営業・特殊補償/事業損失/補償関連

〈所属団体〉

- | | |
|--------------------|---------------------|
| (社)日本補償コンサルタント協会 | (公社)土木学会 |
| (一社)建設コンサルタンツ協会 | (公社)農業農村工学会 |
| (社)海外農業開発コンサルタンツ協会 | 全国農村振興技術連盟 |
| (公社)日本下水道協会 | 全国簡易水道協議会 |
| (社)日本水道協会 | (一社)管路診断コンサルタント協会 |
| (一社)農業土木事業協会 | (公社)日本地すべり学会 |
| (社)地域資源循環技術センター | (社)日本道路協会 |
| (社)土地改良測量設計技術協会 | (公財)日本生態系協会 |
| (公社)日本水環境学会 | (公社)地盤工学会 |
| (社)日本河川協会 | (一社)日本有機資源協会 |
| (社)日本測量協会 | (一財)日本水士総合研究所 |
| 日本測量者連盟 | 全国バイオディーゼル燃料利用推進協議会 |
| (公社)街づくり区画整理協会 | バイオガス事業推進協議会 |
| (公財)日本測量調査技術協会 | |



ホームページ

<http://www.naigai-eng.co.jp>

- | | |
|--------|--|
| 本社 | 〒601-8213 京都市南区久世中久世町1-141
TEL (075) 933-5111 (代) |
| 本社別館 | 〒601-8213 京都市南区久世中久世町2-103
TEL (075) 932-4353 (代) |
| 大阪支社 | 〒541-0043 大阪市中央区高麗橋1-6-10
TEL (06) 6221-3081 (代) (豊田日生北浜ビル) |
| 滋賀事業所 | 〒520-2143 大津市萱野浦24-50(ティアラ大津)
TEL (077) 524-6275 |
| 奈良営業所 | 〒630-8121 奈良市三条宮前町4-21(プレス11番館)
TEL (0742) 36-3535 |
| 神戸営業所 | 〒650-0022 神戸市中央区元町通6-1-8(東栄ビル)
TEL (078) 341-3511 |
| 和歌山営業所 | 〒640-8323 和歌山市太田1-13-1(駅前東ビル)
TEL (073) 473-6117 |
| 岡山営業所 | 〒709-0853 岡山市東区瀬戸町旭ヶ丘1丁目1-15
TEL (086) 952-9020 |

- | | |
|-----|---|
| 支社 | 東京・福岡 |
| 支店 | 東北・中部・中国四国・南九州 |
| 営業所 | 埼玉・千葉・船橋・神奈川・北陸・三重
守山・京都北・京丹後・南丹・姫路・但馬
山口・隠岐・徳島・愛媛・佐賀・長崎・宮崎 |

- ・ 第四回DVD基礎研修（9／2）の実施について

(2) 親睦委員会

- ・ 秋のハイキングの実施について
- ・ 第二回互留歩大会について

4. その他

- ・ 新規会員の入会申込について
・・・(株)ユニオンリサーチ
- ・ 近畿支部版要望書について
- ・ 東日本ブロック会議への参加について

◎役員会（9月10日開催）

1. 本部第五回理事会報告

- ・ 入会の承認について
東亜測地（株）（関東支部）
（株）ユニオンリサーチ（近畿支部）
- ・ 常任委員会委員の承認について
- ・ その他報告事項

- (1) 会員の状況について

- (2) 平成25年度共通科目研修の受講手数料について

- (3) 東京電力の現地財物評価業務の現況について

2. 支部委員会報告

(1) 研修委員会

- ・ 第四回DVD基礎研修（9／2）の実施報告
- ・ 今年度のDVD基礎研修は一旦終了する。

(2) 補償業務委員会

- ・ 「非木造建物調査算定要領」の見直しに関する意見照会について
- ・ 「標準算定システム」の改善についての意見交換について

(3) 親睦委員会

- ・ 第二回互留歩大会及び秋のハイキングの会員への案内について



補償コンサルタント

株式会社 サンコム

代表取締役 松本道彦

本社 〒679-4003

たつの市揖西町小神 162-6

TEL 0791-63-1533 FAX 0791-63-4179

E-mail : info@kk-suncom.co.jp



20001555(01)

3つのCOMで社会に貢献します

Communication Computing Combination

ホームページ : <http://www.kk-suncom.co.jp>

支部だより

3. その他

- ・「空き屋実態調査」への取り組みについて
- ・平成25年度要望活動の起業者との日程調整について
- ・「建設コンサルタント等業務における品質確保対策」説明会の案内について
- ・平成25年度共通科目研修の日程等について
- ・「固定資産評価業務」の勉強会の実施について

◎役員会（10月15日開催）

1. 東日本ブロック会議の報告

- ・東日本大震災復興支援の現況
- ・東日本ブロックへの「固定資産評価業務」の要請について
- ・関東地整の入札参加資格にCPDポイントが導入される事について（補償コンに導入が急がれる現況）

2. 本部委員会報告

（1）第三回総務委員会

- ・補償業務のクラウド化について
- ・地方交付金の見直しについて
- ・その他
- （1）事務局の業務実施体制について
復興総務部長に長門氏を採用した報告

（2）今後実施すべき経営改善等について

（2）第一回補償業務委員会

- ・「地盤変動影響調査算定要領（案）」について
- ・事業損失の業務歩掛の実態調査結果（四国支部）について
- ・木造建物、生産設備、プレハブ住宅の課題・問題点の検討状況について

3. 東日本大震災復興支援本部報告

- ・環境省の「中間貯蔵施設」業務情報について

補償コンサルタント業務の必需品

テクノ補償システム

☆ お客様の業務をご支援いたします ☆

社会とシステム、情報と人とのベストパートナーとなる
次代を見つめたコンピュータシステムづくりをめざして！



代表取締役 米崎 司

＜事業内容＞

- ◆ネットワークシステムのコンサルテーション・設計・施工
- ◆ソフトウェアの開発・販売
- ◆ハードウェアの開発・販売
- ◆コンピュータに関するコンサルテーション及び教育
- ◆コンテンツの作成

＜熊本本社＞

〒861-4113 熊本県熊本市南区八幡5丁目17番43号
TEL 096-358-5100/FAX 096-358-5109
URL <http://www.techno-corp.co.jp>

＜東京営業所＞

〒105-0022 東京都港区海岸1丁目2番1号
スカイグランデ汐留1104号
TEL 03-3438-2927/FAX 03-3438-2928

- ・東京電力の現地財物評価業務の現況について

4. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

- ・ 第二回委員会の開催予定
支部の経営改善策、会員メリットについて

(2) 補償業務委員会

- ・ 近畿地方整備局との意見交換会報告
「H25 補償基準見直しアクションプラン」について
- ・ 運用申し合わせ等の不統一項目の検討報告
近畿用対連に問題提起と意見交換を求めていく。

(3) 親睦委員会

- ・ 秋季互留歩及び親睦ハイキングの申込状況について

5. その他

- ・ 新規会員の入会申込について・・・西日本BS(株)
- ・ 平成 25 年度要望活動について積極的参加要請
- ・ 個人情報の不適切漏洩事件についての報告

◎役員会(11月12日開催)

1. 東日本大震災復興支援本部報告

- ・ 東京電力の現地財物評価業務の現況について
外業と内業の分離実施について
- ・ 環境省の「中間貯蔵施設」業務情報について

2. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

第二回委員会実施報告

- ・ 支部経営改善策の検討・・・研修受講料、単価表の販売単価について
- ・ 会員への入会促進策の検討
- ・ 算定システムの販売促進策の検討

(2) 研修委員会

今後の研修計画

- ・ 独禁法講習会と固定資産評価業務の勉強会
- ・ 「実務研修」としてガソリンスタンドの研修と NEXCO の講話を予定。

(3) 補償業務委員会

- ・ 要望活動を通じて各起業者に様式の統一とシステムの PR
- ・ 年内にシステムの改良点などを開発会社と調整の予定
- ・ 各起業者の不当一項目について近畿用対に事務局(近畿地整)に問題提起

◎役員会(12月16日開催)

1. 本部第六回理事会報告

- ・ 会員資格の停止について
12 社の資格停止
- ・ 復興支援幹事会幹事の任免について
- ・ 復興支援業務の本部共通経費について
- ・ その他報告事項
 - (1) 会員の状況について
 - (2) 国土交通省との意見交換会の報告
 - (3) 平成 25 年度補償業務管理士研修及び試験実施要領について
 - (4) 東電の賠償相談業務に関する不適切事案はの対応について
 - (5) 登録更新講習会の実施結果について
 - (6) 「用地補償総合技術業務」のパブリックコメントについて
 - (7) 東電の評価業務の実施体制の変更に
ついて
 - (8) 支部の経営改善策の策定について
 - (9) 日韓合同セミナーの開催報告
 - (10) 「固定資産家屋評価業務」の取り組みについて

2. 本部委員会報告

第四回総務委員会報告

- ・ CPD 制度の創設について

支部だより

- ・ 会員名簿、補償コンサルタント要覧について
- ・ 地方交付費について
- ・ 会費について
- ・ 新たな研修体系の構築について
- ・ その他

国土交通省との意見交換会報告

固定資産家屋評価業務の取り組みについて

3. 東日本大震災復興支援本部報告

- ・ 東京電力の現地財物評価業務の現況について
- ・ 内業について、年末年始の業務実施も含め一社でも多くの参加を
- ・ 環境省の「中間貯蔵施設」業務情報について

4. 支部委員会報告

(1) 研修委員会

- ・ 独禁法講習会及び固定資産評価業務勉強会について

(2) 補償業務委員会

- ・ システムの改善点の要望について

(3) 親睦委員会

- ・ 親睦ハイキングの実施報告

5. その他

- ・ 東日本大震災復興支援業務説明会の実施報告

講師：川畑 本部復興支援本部代表幹事

- ・ 東電の内業システム説明会の実施報告

講師：(株)信栄補償設計

吉田部長 赤崎係長

◎役員会(1月17日開催)

1. 本部第七回理事会報告

- ・ 入会承認について

全国で4社の入会が承認された。

近畿支部の西日本高速道路ビジネスサポート(株)の入会が承認される。

公共事業に伴う総合補償コンサルタント

豊富な経験と実績をもとに、最新の技術を駆使してあらゆる補償業務を一貫してお受けできるのが総合補償コンサルタントである当社の特色です。

- ◆ 一般支障物件の補償調査業務(建物、工作物、機械設備、立竹木等)
- ◆ 特殊物件の補償調査業務(大規模工場、各種機械工作物に関する実績は業界最多)
- ◆ 営業補償・特殊補償・漁業補償の補償調査業務
- ◆ 事業損失(建物、日照、騒音・振動、水枯渇等)補償調査業務
- ◆ 区画整理事業及再開発事業等に伴う調査業務
- ◆ 事業認定申請書、収用裁決申請書作成業務
- ◆ 補償説明及補償に関する連絡調整業務
- ◆ 公共用地測量業務・耐震診断業務
- ◆ 地方公営企業法に基づく固定資産調査・評価業務
- ◆ 団地再生等事業に係る居住者説明等業務



第20000280(04)号

- ◆ 公共用地交渉業務
- ◆ 用地アセスメント関連業務
- ◆ 環境アセスメント関連業務
- ◆ 土壤汚染調査業務



株式会社

タカダ

事業本部 〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目2番2-1200号
京都営業所 〒604-0985 京都市中京区麩屋町通丸太町下る舟屋町424
滋賀営業所 〒529-1851 滋賀県甲賀市信楽町長野1435-4
神戸営業所 〒651-1243 神戸市北区山田町下谷上字中上6番地の9
奈良営業所 〒630-8244 奈良市三条町487番地
尼崎営業所 〒661-0984 尼崎市御園2丁目15番1-405号
和歌山営業所 〒640-8256 和歌山市土佐町2丁目7番地の1
東京支店・中部支店・岡山支店・九州支店・四国営業所・北九州営業所

TEL (06) 6344 - 0540 FAX (06) 6344 - 0605
TEL (075) 255 - 5105 FAX (075) 255 - 5106
TEL (0748) 82 - 8056 FAX (0748) 82 - 8058
TEL (078) 583 - 4390 FAX (078) 583 - 4391
TEL (0742) 20 - 0158 FAX (0742) 20 - 0159
TEL (06) 4960 - 7712 FAX (06) 4960 - 7713
TEL (073) 459 - 9260 FAX (073) 459 - 9260

・その他報告事項

- (1) 会員の状況について
- (2) H25 年度本部会費の納入状況について
- (3) 東京電力の財物評価支援業務の実施状況について
- (4) 「補償コンサルタント」への広告掲載料について
- (5) 支部長会議の開催について
- (6) 平成 26 年新年交礼会の運営について

2. 本部委員会報告

第二回補償業務委員会報告

- ・プレハブ住宅の課題・問題点等の取扱いについて
- ・照査業務に係る照査事項及び歩掛の調査について
- ・その他
事業損失関係マニュアルの配布について
改正地盤変動調査算定要領に伴う歩掛の実

態調査結果について

地盤変動影響調査算定要領改正案について
非木造建物及び生産設備の課題・問題点等について

3. 支部委員会報告

(1) 補償業務委員会

- ・ 1 / 14 補償業務委員会の報告
- ・ 工損調査仕様書（案）について
- ・ 近畿用対申し合わせ等の各起業者不統一項目について
- ・ 近畿支部標準補償算定システムの改善について

4. その他

- ・ 今後の主な行事予定について
平成 25 年度補償業務管理士検定筆記試験の試験監理員について
第 38 回近畿支部通常総会について



当社は補償業務の総合コンサルタントとして創業以来、数多くの移転補償業務及び事業損失補償業務をハード・ソフトの両面から追求し、補償業務を一貫してお受けできるシステムが当社の大きな特色となっており、事業のスムーズな進歩に尽力し、起業者各位より内容の充実度、立証の正確さの両面で信頼を得ています。
それは経験豊富なスペシャリスト集団の自由な発想と即応力を駆使し、さらに最新の技術により、補償業務に積極的に取り組んでいるからです。

あらゆる補償業務を
一貫してお受けします。

用地補償総合コンサルタント

特殊物件・営業補償・事業損失・意識調査
環境アセスメント・都市開発総合計画



株式会社 産業工学研究所

本社 大阪市西区立売堀 3 - 1 - 14
TEL 06-6541-5845 FAX 06-6532-7777

奈良営業所 TEL 0742-30-2105
和歌山営業所 TEL 073-402-1581
京都営業所 TEL 075-353-9515
滋賀営業所 TEL 077-579-6855

兵庫支店 兵庫県姫路市北条永良町 251
TEL 079-284-8341 FAX 079-284-9369
阪神事務所 TEL 0797-78-1570

東京支店 神奈川県川崎市多摩区登戸 2258
TEL 044-932-9010 FAX 044-932-9088

東京営業所 TEL 03-3572-3676
横浜営業所 TEL 045-909-5270
静岡営業所 TEL 054-272-6635

九州支店 長崎県佐世保市矢峰町 90 - 4
TEL 0956-49-5577 FAX 0956-49-4477

支部だより

平成 26・27 年度役員の改選について
平成 26 年度西日本ブロック会議の担当支部として
開催地として「神戸市」での開催予定を確認

講演会・講習会・研修会の開催

会員の資質の向上をめざし、各種講演会・講習会・研修会を開催しています。

〈講習会・研修会〉

1. 近畿支部実務研修（第三回DVD基礎研修）

日 時：平成25年8月5日（月）

会 場：近畿支部 事務局会議室

テーマ：第一部 9：30～12：00 まで

「土地収用の概要」

講 師：国土交通省 総合政策局 総務課

土地収用管理室 指導係長

藤 野 剛 氏



参加人員：5会員 5名

テーマ：第二部 13：00～16：30 まで

「工作物・立竹木の補償（消費税の取扱含む）」

講 師：国土交通省 関東地方整備局

用地部 用地対策課 道路第一係長

仁 藤 利 明 氏

参加人員：4会員 4名

2. 近畿支部実務研修（第四回DVD基礎研修）

日 時：平成 25 年 9 月 2 日（月）

補償業務の総合コンサルタント

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会会員

業務内容

補償（8部門登録）

- 補償計画の企画・立案
- 支障物件等の調査・算定
- 営業補償及び特殊補償の調査・算定
- 事業損失補償の調査・算定
- 特殊補償に関する調査・研究・ワーキング

（特殊補償内容）

- 大深度工法事例研究
- 建築紛争事例研究
- 土壤汚染に関する調査事例研究
- 嫌悪施設移転に関する事例研究
- 公共建物移転補償に関する事例研究



補償コンサルタント／一級建築士事務所

福田総合コンサルタント株式会社

代表取締役 福田 憲 洋

FUKUDA KAZUHIRO

補償業務管理士（営業補償・特殊補償部門）
（補償関連部門）

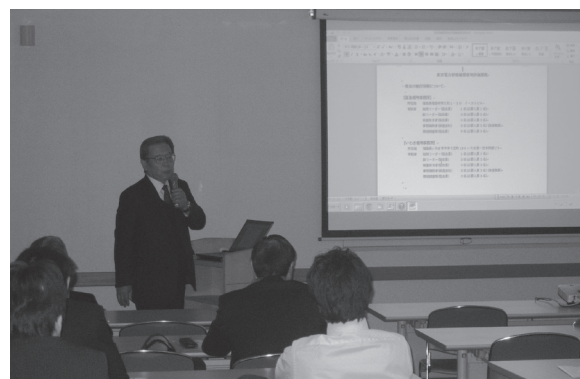
本 社 〒541-0041 大阪市中央区北浜一丁目3番14号 西川三井ビルディング1002号室

電話 (06) 6227-0890 (代) FAX (06) 6227-1176

<http://www.fksc.co.jp/> E-mail fksc@fksc.co.jp

支 社 四国支社・奈良支社・京都支社・兵庫支社・和歌山支社

会 場：近畿支部 事務局会議室
 テーマ：第一部 10：00～12：00 まで
 「公共補償」
 講 師：一般財団法人 公共用地補償機構
 東部プロジェクト事業部長
 中 村 慶 一 氏
 参加人員：7会員 9名
 テーマ：第二部 13：00～16：00 まで
 「事業損失の概要」
 講 師：株式会社 四 門
 副社長 伊 藤 正 敏 氏
 参加人員：6会員 7名



講 師：（一社）日本補償コンサルタント協会
 副会長 東日本復興支援本部
 代表幹事 川 畑 清 夫 氏
 参加人員：30会員 35名

3. 近畿支部実務研修・講習会

日 時：平成 25 年 12 月 16 日（月）
 会 場：たかつガーデン
 テーマ：第一部 13：30～14：50 まで
 「独占禁止法の遵守について」
 講 師：（財）建設業適正取引推進機構
 相談指導部長 庄 司 芳 次 氏



テーマ：第二部 15：00～17：00 まで
 「（業務領域の拡大）固定資産家屋評価補助業務について」
 講 師：（一社）日本補償コンサルタント協会
 副会長 渡 辺 泰 輔 氏
 受講者：28会員 33名

4. 東日本大震災復興支援業務に関する説明会

日 時：平成 25 年 12 月 11 日（水）
 14：00～16：00
 会 場：「ドーンセンター」大会議室

5. 東京電力の財物評価業務（内業）システム操作講習会

日 時：平成 25 年 12 月 17 日（火）
 14：00～17：00
 会 場：近畿支部 事務局会議室
 講 師：（株）信栄補償設計
 取締役 技術部長
 田 中 英 世 氏
 技術部第一係 係長
 赤 崎 純 氏
 参加人員：16 会員 17 名

補償業務管理士資格研修・講習会

1. 平成 25 年度 補償業務管理士登録・更新講習会

日 時：平成 25 年 9 月 25 日（水）
 10：30～16：30
 会 場：新梅田研修センター
 大阪市福島区福島 6-22-20
 講習会：（その1）10：40～12：00
 演 題：「公共用地業務の現状と課題」
 講 師：国土交通省 土地建設産業局
 地価調査課 公共用地室
 用地計画係長 河 合 秀 幸 氏

——— 昼 食 ———

支部だより

講習会：（その２）13：00～13：40

演 題：「補償コンサルタントと管理業務」

講 師：国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地調整官

東 本 義 雄 氏

講習会：（その３）13：40～15：10

演 題：「補償基準の改正について（過去五年分）」

講 師：国土交通省 近畿地方整備局

用地部 用地補償課

課長 岩 田 悟 志 氏

————— 休 憩 —————

講習会：（その４）15：20～16：00

演 題：「補償コンサルタント業の属性と市場規模等について」

講 師：一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

企画部長 山 田 修 司 氏

受講者：45 名

2. 平成 25 年度 補償業務管理士共通科目研修

日 時：平成 25 年 11 月 27 日（水）

～ 11 月 29 日（金）

会 場：新梅田研修センター

カリキュラム及び講師：下記のとおり

受講者：56 名

会 員 親 睦 行 事

会員相互の交流と情報交換を目的に各種親睦行事を企画開催しています。

1. 会員親睦イカ釣り大会

日 時：平成 25 年 7 月 20 日（土）

場 所：福井県小浜市 若狭湾沖

参加者：10 会員 22 名

2. 第 53 回 JCC 互留歩大会

日 時：平成 25 年 10 月 23 日（水）

場 所：滋賀県 瀬田ゴルフコース

参加者：8 会員 8 名

平成 25 年度 補償業務管理士共通科目研修カリキュラム

会場：新梅田研修センター

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 近畿支部
平成 25 年 11 月 27 日～29 日

	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00
第 1 日目 11月27日 (水)	受付 開会式 及び オリエン テーション	(09:30) (10:30) 用地事務概要（１） 近畿地方整備局 用地部 用地補償管理官 柴田 義昭 氏	(11:30) 補償の法理（１．５） 近畿地方整備局 用地部 用地調査官 小林 良樹 氏			土地利用規制法（２．５） (株) 大島不動産鑑定 代表取締役 不動産鑑定士 大島 大容 氏		(15:30) (16:30) 発注仕様概説 (１) 近畿地方整備局 用地部 用地企画課 用地官 西森 元彦 氏	
第 2 日目 11月28日 (木)		土地収用法の概説（２） 近畿地方整備局 用地部 用地企画課 用地官 城戸 克明 氏	事業損失・生活再建 (１) 近畿地方整備局 用地部 用地補償課 課長補佐 古川 義明 氏		公共補償基準概説（２） 近畿地方整備局 用地部 用地補償課 課 長 岩田 悟志 氏		補償関係税制概説（２） 阪田会計事務所 公認会計士・税理士 行政書士 阪田 眞二 氏		
第 3 日目 11月29日 (金)	不動産登記法概説 (１．５) (一財) 民事法務協会 副 会 長 坂 巻 豊 氏		一般補償基準概説（３．５） 近畿地方整備局 用地部 用地対策課 用地官 水谷 勝彦 氏			補償コンサルタント業 (１) 近畿地方整備局 用地部 用地調整官 東本 義雄 氏		閉講式	

3. 会員親睦ハイキング

日 時：平成25年11月16日（土）
 場 所：赤目四十八滝（三重県）～ 柳生の里
 （奈良県）
 参加者：11 会員 34 名

2. 第38回近畿支部通常総会の開催を下記日程で予定しています。

日 時：平成26年5月16日（金）
 午後開始予定
 会 場：大阪キャッスルホテル
 講演会：講師及び題目は未定

そ の 他

（情報提供）

1. 平成25年度 補償業務管理士資格検定試験

が、下記日程で開催されます。

日 時：平成26年4月20日（日）
 会 場：新梅田研修センター
 試験時間割：下記のとおり

平成25年度 補償業務管理士検定試験（筆記試験）

試験日：4月20日（日）		
午 前	午 後	
9：15～11：45	12：45～14：45	15：00～17：00
共 通 科 目	土地調査部門	事業損失部門
	土地評価部門	物 件 部 門
総合補償部門	補償関連部門	機械工作物部門
		営業補償・ 特殊補償部門

なお、総合補償部門の試験時間は未登録部門数により次のようになります。

1部門未登録者：40分、2部門未登録者：80分

3部門未登録者：120分、4部門未登録者：150分

会 員 の 動 向

(平成26年2月末現在)

《代表者変更》

該当なし

《社名変更》

該当なし

《入 会》

(株)ユニオンリサーチ 関西支店(6-266)

代表者 小笠 博幸

西日本高速道路ビジネスサポート(株)(6-267)

代表者 坂上 隆二

《退 会》

該当なし

会 員 名 簿

会員番号	(一社) 日本補償コンサルタント近畿支部会員番号
登録番号	「補償コンサルタント登録規定」(国土交通省告示第 1341 号) に基づき国土交通大臣により登録を受けた登録番号
登録部門	「補償コンサルタント登録規定」第 2 条別表に掲げる登録部門

登録部門 凡例	1	土地調査部門	5	営業補償・特殊補償部門
	2	土地評価部門	6	事業損失部門
	3	物件部門	7	補償関連部門
	4	機械工作物部門	8	総合補償部門

大 阪 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—14	大手前産業 (株)	補 21 第 684 号	06-6763-2261	○		○			○		
6—15	一般財団法人 日本不動産研究所 近畿支社	補 20 第 19 号	06-6348-2010		○	○	○	○	○	○	
6—16	(株) NISSO 大阪支店	補 20 第 503 号	06-6292-4671	○	○	○	○	○	○	○	○
6—18	(株) タカダ	補 20 第 540 号	06-6344-0540	○	○	○	○	○	○	○	○
6—20	大和不動産鑑定 (株)	補 20 第 176 号	06-6536-0600		○						
6—22	大阪エンジニアリング (株)	補 20 第 445 号	06-6581-2815	○	○	○	○	○	○	○	○
6—23	福田総合コンサルタント (株)	補 20 第 13 号	06-6227-0890	○	○	○	○	○	○	○	○
6—31	(株) 産業工学研究所	補 20 第 514 号	06-6541-5845	○	○	○	○	○	○	○	○
6—32	(株) アイテクノ	補 20 第 475 号	06-6889-4551			○	○	○	○		○
6—37	中央復建コンサルタンツ (株)	補 20 第 12 号	06-6160-1121	○		○			○	○	
6—39	(株) 技 研	補 21 第 801 号	06-6356-3666	○	○	○	○	○	○	○	○
6—70	(株) 谷澤総合鑑定所	補 21 第 600 号	06-6208-3500		○	○		○	○	○	
6—73	(株) 三和総合コンサル	補 20 第 145 号	06-6951-6211	○	○	○	○	○	○	○	
6—84	(株) オオバ 大阪支店	補 21 第 558 号	06-6228-1350	○	○	○	○	○	○	○	○
6—100	(株) ランド・コンサルタント 関西支社	補 21 第 566 号	06-6320-5731	○	○	○	○	○	○	○	○
6—103	(一社) 近畿建設協会	補 23 第 1590 号	06-6943-8171	○	○	○	○	○	○	○	○
6—117	(株) エイト日本技術開発 関西支社	補 21 第 687 号	06-6397-3888	○	○	○	○	○	○	○	○
6—123	(株) 間瀬コンサルタント 大阪支店	補 20 第 492 号	06-6385-0891	○	○	○	○	○	○	○	○
6—132	(株) 日建技術コンサルタント	補 21 第 604 号	06-6766-3900	○		○	○				
6—138	(株) ケンセイ	補 20 第 2448 号	06-6323-6781						○		
6—142	(株) 関西補償問題研究所	補 23 第 1034 号	06-6281-1727			○	○	○	○	○	○
6—147	(株) 浜名技術コンサルタント	補 23 第 1132 号	06-6227-0227			○	○	○	○	○	
6—149	(株) ウエスコ 関西支社	補 20 第 547 号	06-6943-1486	○	○	○	○	○	○	○	○
6—159	(株) 地域経済研究所	補 23 第 1076 号	06-6314-6300		○						
6—201	写測エンジニアリング (株)	補 21 第 1572 号	06-6768-0418	○		○	○	○	○		○
6—203	(株) 八州 西日本事業部	補 24 第 1363 号	06-6305-3245	○	○	○	○	○	○	○	

会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—206	(株) 合田コンサルタント	補 21 第 4769 号	06-6362-1729			○	○				
6—207	(株) 東洋建築設計事務所	補 23 第 1088 号	06-6768-2020			○			○		
6—213	(株) 国土開発センター 大阪支店	補 20 第 458 号	06-4300-5015	○	○	○	○	○	○	○	○
6—216	(株) ニュージェック	補 21 第 869 号	06-6374-4901	○			○		○		
6—246	(株) 信栄補償設計	補 22 第 2855 号	06-6947-1130	○		○	○	○	○	○	○
6—247	(株) UR サポート	補 22 第 2812 号	06-6949-5725	○	○	○	○	○	○	○	○
6—255	南海カツマ (株) 関西支社	補 20 第 414 号	06-6632-9750	○		○		○	○		
6—259	玉野総合コンサルタント (株) 大阪支店	補 20 第 262 号	06-6362-3520	○	○	○	○	○	○	○	○
6—265	(株) 中央クリエイト 関西支店	補 23 第 3923 号	06-6889-0015			○			○		
6—266	(株) ユニオンリサーチ	補 25 第 4697 号	06-6446-1801	○		○	○	○	○	○	
6—267	西日本高速道路ビジネスサポート (株)	補 23 第 4918 号	06-6396-2828	○	○	○				○	○

京 都 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—13	内外エンジニアリング (株)	補 25 第 150 号	075-933-5111	○		○		○	○	○	
6—46	北陽測地 (株)	補 20 第 168 号	075-723-5881	○							
6—113	(株) 吹上技研コンサルタント	補 21 第 902 号	075-332-6111	○		○					
6—131	牧草コンサルタンツ (株)	補 20 第 1497 号	075-611-5211	○		○	○	○			
6—153	(株) 伊藤・梅原建築設計事務所	補 25 第 2343 号	0773-42-1039			○					
6—168	(株) 中地コンサルタント	補 23 第 2098 号	0772-72-0268	○							
6—189	(株) 関西総合鑑定所	補 23 第 1616 号	075-252-2367		○						
6—238	塩見測量設計 (株)	補 23 第 1595 号	0773-22-4947	○		○					

兵 庫 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—81	(株) 一級建築事務所 小田設計事務所	補 24 第 1372 号	078-391-1371			○	○				
6—97	(株) 宮本設計	補 23 第 4888 号	0797-71-0431	○		○	○	○	○		
6—105	(株) サンコム	補 20 第 177 号	0791-63-1533	○		○			○		
6—106	阪神測建 (株)	補 20 第 170 号	078-360-8481	○		○		○			
6—107	(株) 西播設計	補 20 第 143 号	0791-63-3796	○	○	○	○	○	○	○	○
6—122	(株) 補償工学研究所	補 20 第 146 号	078-612-4560			○	○	○	○		
6—129	(株) カイヤマガチ	補 20 第 410 号	079-267-1212	○		○		○	○		
6—144	(株) コンサルタント関西	補 24 第 1395 号	079-245-6222	○		○	○	○			
6—167	(株) 播磨設計コンサルタント	補 20 第 1457 号	079-423-5155	○		○	○	○	○	○	

会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—177	(株) KC コンサルタント	補 23 第 2033 号	078-708-8432			○	○	○	○	○	○
6—194	(株) 環境整備研究所	補 23 第 2069 号	078-335-2510			○	○	○	○		
6—230	アールビーシーコンサルタント (株) 姫路支社	補 23 第 1126 号	079-288-4877	○		○		○	○		
6—231	八幡建設測量 (株)	補 23 第 1626 号	079-234-7500	○		○			○		
6—245	(株) 朝日コンサル	補 22 第 2868 号	0794-63-6491	○		○					
6—258	(有) 大田建築事務所	補 23 第 3101 号	06-6482-5708			○	○	○	○	○	○
6—263	(株) エンタコンサルタント	補 21 第 665 号	0795-22-2219	○		○		○			

賛助会員

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
0—46	(株) 兵庫不動産鑑定所		079-285-3515								

福 井 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—109	京福コンサルタント (株)	補 20 第 142 号	0770-56-2345	○		○					
6—116	(株) サンワコン	補 20 第 532 号	0776-36-2790	○		○	○	○	○	○	
6—130	(株) エイコー技術コンサルタント	補 20 第 169 号	0770-25-1222	○	○	○			○		
6—140	丸一調査設計 (株)	補 20 第 270 号	0776-52-8400	○	○	○	○	○	○		
6—155	(株) 三愛調査事務所	補 20 第 1493 号	0779-65-4175	○		○	○	○			
6—156	(株) 平和 ITC	補 21 第 672 号	0776-36-5267	○		○	○	○	○	○	○
6—158	(株) 帝国コンサルタント	補 21 第 815 号	0778-24-0001	○		○			○		
6—180	(株) 若狭開発技術センター	補 23 第 1606 号	0770-53-2883	○		○			○		
6—181	(株) 川上測量コンサルタント	補 24 第 1422 号	0776-35-5566	○		○					
6—187	(株) アスワ測量設計	補 23 第 2051 号	0776-34-1012	○		○			○		
6—190	(株) 日新企画設計	補 23 第 1054 号	0776-57-0024	○		○		○	○		
6—208	中央測量設計 (株)	補 21 第 873 号	0776-22-8482	○		○					
6—210	(株) 三輝設計事務所	補 23 第 2054 号	0776-27-6323			○		○	○		
6—211	(株) ワカサコンサル	補 21 第 850 号	0770-56-1175	○		○					
6—215	(株) 澤田調査設計	補 21 第 2556 号	0770-56-3456	○		○					
6—219	九頭龍測量 (株)	補 23 第 1130 号	0779-66-1021	○		○		○	○		
6—261	(株) 日本海コンサルタント 福井支店	補 21 第 642 号	0776-54-9188	○	○	○	○	○	○	○	○
6—262	(株) 東洋設計 福井支店	補 25 第 1439 号	0776-26-0510	○		○	○	○	○		
6—264	(株) キミコン	補 22 第 2709 号	0778-62-7700	○		○	○	○	○		

会員名簿

滋 賀 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—57	キタイ設計（株）	補 21 第 1548 号	0748-46-2336	○		○					
6—111	（株）新 洲	補 20 第 149 号	077-552-2094	○		○		○			
6—150	正和設計（株）	補 21 第 989 号	077-522-3124	○		○					
6—202	（株）鈴鹿設計事務所	補 21 第 654 号	077-573-3223	○		○					
6—249	近畿設計測量（株）	補 21 第 854 号	077-522-1884	○		○					

奈 良 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—19	アトラス工営（株）	補 21 第 567 号	0742-45-1055	○		○	○	○	○		
6—161	（株）たかの建築事務所	補 23 第 1342 号	0747-22-3232			○	○	○	○	○	
6—205	太洋エンジニアリング（株）	補 24 第 2264 号	0742-33-6660	○	○	○	○	○	○		
6—233	（株）コム建築コンサルタント	補 22 第 2716 号	0743-76-6644			○	○	○	○		
6—260	（株）倉田総合鑑定	補 22 第 4403 号	0742-30-5520	○	○	○	○	○	○	○	○

和 歌 山 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6—52	清水不動産鑑定士事務所	補 20 第 144 号	073-422-1285		○	○			○	○	
6—164	（株）山本総合補償コンサルタント	補 24 第 1680 号	073-482-2343			○	○	○	○	○	
6—166	（株）歌建築設計事務所	補 24 第 1766 号	0736-77-2711			○		○	○	○	
6—176	（株）岡本設計	補 23 第 1634 号	073-426-3151			○		○	○		
6—204	（株）近畿コンサルタント	補 21 第 956 号	073-436-4932	○		○			○		
6—212	（株）中山総合コンサルタント	補 25 第 4679 号	073-455-6335	○							

投稿募集

本誌では下記の要領・テーマで、読者の皆様からの投稿を募集しております。

投 稿 要 領

- ・原 稿 400字詰め原稿用紙で4枚以上程度
ワープロでも結構です（20字×20行）
- ・締切り 随時
- ・テーマ 自由
- ・原稿料 1テーマにつき 5,000円
- ・送付先 〒540-0026
大阪市中央区内本町1丁目2番6号（成起ビル4F）
（一社）日本補償コンサルタント協会
近畿支部研修・広報・HP委員会

研修・広報・HP委員会（編集委員）

今井信宏、武田正典、福田憲洋、水上信也、山本俊之、
本田 潤、野尻義忠、志賀雅明、今井隆宏、酒井 隆

編集後記

今年は冬季オリンピックイヤーで開催地のソチで2月8日に開会式が行われ、22日に無事閉会しました。

今大会には日本から有力な選手が多数参加され日本勢のメダル獲得への期待が大きく1998年の長野オリンピックを上回るかもしれないと期待が膨らむ中、思いのほか苦戦を強いられ惜しくもメダルを逸する競技やあっさりと史上最年少でメダルを獲得する競技など一喜一憂の場面が多くおおいに盛り上がったオリンピックでした。

スキー・フリースタイルのハーフパイプ、スロープスタイル、スノーボードのスロープスタイル、パラレル回転などの新種目にも目を眩りましたが、そのほかにも代表選手達のオリンピック出場に至るまでの生きざまの紹介に大いに感動させて貰いました。

特に筆者が気になるのはジャンプで同世代の葛西選手です。

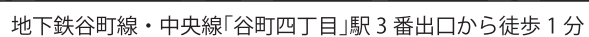
41才で7度目のオリンピック出場を果たし、見事にラージヒル個人で銀、団体で銅メダル獲得と素晴らしい結果を挙げられました。これほどまでに頑張れたのは1998年の長野五輪で団体金メダルを獲得したときに、葛西選手は左足首を痛めメンバーに選ばれなかった悔しさだということです。レジェンドと呼ばれるわけが納得できます。さらにラージヒル個人の競技後のインタビューで「金メダルを目標にまた頑張りたいと思います。」と前向きなコメントが、筆者の心を大きく震わせました。

筆者も今やるべきことをやって悔いのないようにと心がけて日々過ごしていますが、その瞬間になるとこれが悔いの残らない選択かと自問自答を繰り返しております。その結果が自分自身でよかったと思えるのは、しばらく時がたたないとわかりませんし、一生わからないかもしれません。ただオリンピックという大舞台で活躍する選手たちの生きざまをみていると少し勇気が湧いてきて悔いの残らない選択ができそうな気がします。

オリンピックと言えば、わが日本において2020年に東京での夏季オリンピック開催が決定しました。この決定に伴い巨大インフラ事業が加速される可能性があり、その経済効果も十分に期待ができるなど明るい話題になるのではないのでしょうか。

1年前までは我が業界にも先行き不安の嫌なムードが漂っていましたが、ここに来てようやく霧が少しずつ晴れてきたのではという感じに思えます。

最後に本誌の発行にご協力くださいました皆様、この場をお借りして深く感謝を申し上げます。



F A X 06 - 6949 - 0816

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

Kinki Branch Report

Vol.61 2014 4