

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

近畿支部報



雪の箕面大滝（大阪府箕面市）

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 67 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

大 阪 エ ン ジ ニ ア リ ン グ 株 式 会 社

キ タ イ 設 計 株 式 会 社

株 式 会 社 ケ ン セ イ

株 式 会 社 三 輝 設 計 事 務 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

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

株 式 会 社 平 和 I T C

(五十音順)

CONTENTS

近畿支部報
Vol.67 2017.3

●賛助広告一覧表	
●近畿支部標準補償算定システムのご案内	
●平成29年「新春交礼会」報告	1
●平成28年度 要望活動の報告	3
●研修会・講習会・講演会	
◆平成28年度 第1回実務研修報告	
「プレハブ建物（鉄骨系・木質系）の構造等について」現地研修報告	
研修委員会 副委員長 加藤 巖	11
◆平成28年度 第2回実務研修報告	
「用地補償業務に対する不当要求対応等について」	
日本弁護士連合会 民事介入暴力対策委員会 副委員長	
あゆみ法律事務所 弁護士 森谷 長功	12
◆平成28年度 第3回実務研修	
「公共事業の用地補償業務における建物移転料の算定について」	
国土交通省 近畿地方整備局 用地部	
用地補償課 課長補佐 圓尾 秀和	21
●コラム「ほっこりティータイム」	
内外エンジニアリング（株） 堀本 隆司	73
●新コーナー	
補償業務管理士の素顔	
（株）三和総合コンサル 今井 隆宏	75
●親睦委員会便り 平成28年下期編	77
近畿支部 親睦委員会 委員長 吉岡 敏郎	
委 員 今中 康生	
委 員 園田 純也	
●支部だより	81
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) 補償業務管理士資格研修・講習会	
4) 会員親睦行事	
5) その他	
●会員の動向	93
●会員名簿	94
●編集後記	99

JCC近畿支部標準補償算定システム

最新のWindows10にも対応！

平成 2 8 年度の新算定方式に対応しました。
基準・仕様・機能もさらに充実！



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。

システムの主な特徴

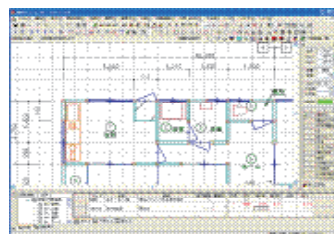
あらゆる物件の算定が可能です！

- ◆特に、建物算定では精度向上とスピードアップが期待できます！
- ◆再算定による「単価入替」も、僅かな時間で手間いらず！
- ◆面倒な廃材処理も、建物・代価表・工作物も含めて各起業者仕様で詳細に集計！
- ◆補償算定の一連はもちろん、業務に合わせて部分使いが可能なシステムです。
- ◆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DXFに、帳票はExcelに変換可能！DXFからの読み込みも可！
- ◆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！
- ◆社内でも算定仕様の標準化とデータの一元管理ができ、管理者不要です。
- ◆基準・単価変更でも社内でのメンテ作業は手間いらず。人件費も経済的です。
- ◆データの排他制御を搭載！複数の作業員による同時進行も可能です。
- ◆システムの改修は随時提供されますので、常に最新の状態で利用できます。

最新の補償基準・様式に対応済み！Windows10で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。



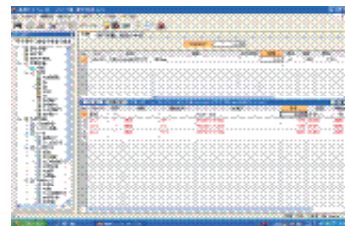
＜木造建物積算＞※数量計算のみの使用でも便利です。

- ◆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 … 最新の附帯工作物調査算定要領に対応済み
- ◆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
- ◆用材林 … 項目区分別に集計が可能。複雑な基準適用や単価入れもスムーズです。
- ◆動 産 … 調査エリア別に集計し、体積・重量別に台数の算出が可能
- ◆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2回程度行います。実務レベルで使える研修を行います。
- ◆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、最新版プログラムの更新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

「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

平成29年 近畿支部「新春交礼会」を開催

去る平成 29 年 1 月 21 日（金）、大阪キャッスルホテルにて、一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部の平成 29 年新春交礼会を開催いたしました。

開催にあたり、松本支部長より会員皆様への新年のご挨拶とともに、「近畿支部が継続的に発展するには、会員の入会を増やし組織力の増大を図ることはもちろん、従来の補償コンサルタント業務の技術力の研鑽に努力するだけでなく、現在国土交通省も勧める『アイ・コンストラクション（i-Construction）』といった新技術にも関心を示す必要があると考えている。今年も力を合わせ会員相互の明るい未来を目指して頑張ろう。」との挨拶がなされました。

その後、ご来賓を代表して、日頃より業界活動や一般社団法人日本補償コンサルタント協会近畿支部の活動に多大なるご指導ご支援を頂いております、国土交通省近畿地方整備局の 高橋友昭 用地部長様、また、一般社団法人日本補償コンサルタント協会の坂田隆史会長よりご挨拶を頂戴いたしました。

高橋用地部長様からは、「我が国は地震や津波などの自然災害に非常に厳しい国土条件にある。近畿においても南海トラフ地震などの大規模な自然災害が予測されており、これら大規模自然災害から国民の命と暮らしを守り経済活動の基盤を支える公共事業の役割は非常に重要なものとなっている。言うまでもなく公共事業を円滑に執行するためには、必要となる用地取得が円滑に確保される必要があり、我々起業者と補償コンサルタント

協会の皆様が一体となってそれぞれの役割を果たすことが重要と認識している。近畿地方整備局としても、補償コンサルタント業界の業務環境の改善等について引き続き努力していきたい。」との力強いご支援のお言葉を頂戴しました。

本部の坂田会長からは、「平成 29 年度の公共事業予算は、横ばいながらもますますの水準を維持しており、大幅増とまではいかなくとも今後とも続いて欲しい。リニア中央新幹線も平成 28 年度第二次補正予算において 1 兆 5 千億円の財政投融资が決定され、開通の前倒しが図られるなど明るい兆しも見えており、我々補償コンサルタントの力が大いに発揮されることになると思う。また、福島の間蔵貯蔵施設の用地取得についても、業務に参加する会員の頑張りによって格段の進展が図られ、会員の皆様のご支援とご協力に対し厚く御礼を申し上げたい。

さらに、今年は当協会が発足して 40 周年を迎えるが、これを機に補償コンサルタントの将来を見据えるとともに、我々の存在を広く国民に知ってもらえるよう広報活動にも力を入れ、会員の皆様とともに力を合わせて前進していきたい。」と連帯の挨拶を頂戴いたしました。

引き続き、近畿支部の武田副支部長によります乾杯のご発声のもと懇親会が始まりました。

懇親会では、ご参加頂きました各会員様同士による、新年のご挨拶や名刺交換、意見交換など非常に活発盛大な交流が行われました。

今回の新春交礼会は第三回目の開催ではありましたが、当日は、ご来賓の方々、近畿支部の会員

皆様など約 80 名のご参加頂き大変盛況な「新春交礼会」となりました。

(ご来賓の方々)

国土交通省 近畿地方整備局

用地部長 高橋 友昭 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地調整官 濱野 洋 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地調査官 岡本 和彦 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地企画課長 西森 忠行 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地補償課長 炭田 光一 様

国土交通省 近畿地方整備局

用地対策課長 竹下 裕之 様

(一社) 日本補償コンサルタント協会

会長 坂田 隆史 様

(ご祝電を頂戴した方々)

衆議院議員 二階 俊博 様

衆議院議員 竹本 直一 様

衆議院議員 中野 洋昌 様

参議院議員 佐藤 信秋 様

参議院議員 足立 敏之 様

新春交礼会



近畿地方整備局 用地部長 高橋友昭 様



(一社) 日本補償コンサルタント協会 坂田隆史 会長



平成28年度の陳情・要望活動

平成 28 年度の陳情・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 4 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 11 項目をまとめた「平成 28 年度近畿支部版要望書」をもとに、平成 28 年 9 月 21 日の近畿地方整備局用地部様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松本支部長以下各役員が手分けをして実情の改善等の要望活動を実施しました。

近畿地方整備局に対する要望活動には、近畿支部より松本支部長、武田副支部長、中村副支部長の支部三役と瀬尾総務委員長、藤本総務副委員長の 5 名が、近畿地方整備局からは高橋用地部長はじめ濱野用地調整官、岡本用地調査官、小栗用地計画官、西森用地企画課長等用地部幹部の方に、本部要望書、近畿支部版要望書の各項目について具体的事例を挙げるなどして実態の改善を要望いたしました。

特に、我々補償コンサルタント協会の会員が用地補償のプロフェッショナルとして責任ある成果品を納入するためにも適正な契約変更や適正な積算歩掛の適用などについて強く訴えとともに、起業者間に補償金額の算定に関する運用や算定様式等の齟齬や不統一が生じている実態について、近畿地区用地対策協議会の各種会議の場において統一した運用となるよう検討をお願いいたしました。

近畿地方整備局様からは、近畿支部版の要望書に対してそれぞれの各要望事項に対する回答がなされ、「発注者と受注者是对等の立場であり、発注者に優越的な地位があるようなふるまいは許されない。引き続き適切に対処したい。」として理解を示されました。

さらに、運用等の不統一に関する要望については、「引き続き近畿地区用地対策連絡協議会と連携し、適正な運用に努めて参りたい。」と一定のご理解を示されました。

意見交換においては、近畿支部管内における用地補償業務の発注に結びつく事業が、他の地区に比べて大きく減少している現況を説明し、地域の発展のためにも必要な公共事業予算の確保を訴えました。

近畿地方整備局からは、「公共事業の円滑な執行のためには、補償コンサルタント業界はなくてはならないと考えている。今後も引き続き品質確保の取り組みをお願いする」と述べられました。

また、各府県や政令市などの起業者の皆様に対しましては、会員より依然として改善要望の絶えない適正な変更契約や適正歩掛による発注、「建物移転料算定要領」の施行に伴う積算要領の統一した運用（マニュアル）の作成、プレハブ建物等の見積徴収依頼に対する起業者の配慮等について、近畿支部の役員が近畿支部版要望書をもとに具体的事例をあげて改善を要望いたしました。

各府県や政令市などの起業者におきましては、要望に該当しない項目や既に改善や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。

特に見積徴収依頼に対する要望については、大方の起業者が「監督職員に言ってもらえれば協力は惜しまない。」と前向きな回答がなされ、「建物移転料算定要領」の「照応建物」の取扱いについても、「起業者自体も対応を思案しているところ。用対連による統一的な取扱要領の作成を期待している。」と理解を示され、近畿地区用対における早期の調整の必要性を述べられました。

さらに、各起業者の皆様からは、

- ①違算や計算間違いなどの単純ミス
- ②補償金算定の明確なかつ丁寧な論拠の不足
- ③成果品の質問に対する速やかな回答
- ④成果品の納期の遵守

などが相変わらず散見されるとの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しても、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。

なお、協会本部による国土交通省への要望活動は、平成 28 年 9 月 30 日（金）坂田会長、那波副会長、麻生副会長、賢木副会長と池田専務理事、野崎企画部長が、谷脇土地・建設産業局長、永森総務課長、遠山公共用地室長、橋本用地企画官、村山用地調整官ら本省幹部に対して実施いたしました。

【本省要望書】

1. 補償コンサルタント業務に従事する技術者の育成と人材確保について

近年の補償コンサルタント業界の経営環境

の悪化、少子化による当業界への就労者の減少、職場として建設業界を敬遠する傾向も強く、継続的な技術者の育成と人材の確保が、当業界の喫緊の課題となっています。

円滑な公共用地取得のため、ひいては、将来の社会資本整備のために必要・不可欠な技術者不足の改善は、官民挙げて取り組むべき課題でありこの問題解決のため以下の項目について要望いたします。

（１）企業の健全な発展と技術者の処遇改善

- ①安定的な事業量の確保
- ②発注歩掛の継続的な見直し

（２）魅力ある職場環境の整備

- ①入札時の補償業務管理士の資格に対する企業評価、技術者評価のウエイトの拡大
- ②適正工期、納期の平準化、有給休暇等に対する発注者側の理解と配慮

2. 品質の確保と品質の向上について

公共事業の円滑な推進のために適正な補償に資し、計画的な公共用地取得に寄与するためには、成果品の品質の確保が必須条件となります。

品質の確保とその向上を図るため、以下の項目について要望いたします。

（１）発注仕様と歩掛の統一的整備

（２）適正な技術者評価を行うための的確な発注方式の採用

（３）受発注者相互のミス防止の取り組み強化

（４）補償コンサルタント業務における補償コンサルタントCPDの活用

3. 協会会員の一層の活用について

発注仕様書の統一的整備・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

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。

【近畿支部版要望書】

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

起業者の多くが、設計変更基準額について元設計の 3 割及び 2 割を超える場合と決めておられるのが現状ですが、業務を履行するに当たって、当初発注された業務内容や設計数量が現地の状況や監督職員からの指示によって変更が生じる場合があります。

しかしながら設計変更の基準とされる 3 割を大幅に超える作業内容の指示をなされても変更契約に応じて頂けなかったり、応じて頂けても 3 割、2 割を限度額とされる場合があります。

このような業務履行中に業務内容の変更や設計数量等の変更を指示される場合には、発注者、受注者双方の協議の対象として適正な設計数量等の変更（委託料の変更）をして頂くか又は別業務として発注されるかについてのご検討をお願いいたします。

2. 再算定業務の成果品の責任の所在と適正な設計変更等について

再算定業務は、本来は新年度単価への入れ替えが業務内容であるにも関わらず最近では必ずと言って良いほど積算内容の見直しが生じ、当初受注者の成果品の訂正も含めた業務として指示される場合があります。

このような場合には、当初成果品の責任の所在の明確化と併せ、成果品の修補作業に対

する適正な設計変更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、買収線の変更に伴って工法検討や数量算定をやり替える場合などの業務にあっては新たな別業務としての発注についてのご検討をお願いいたします。

3. 作業歩掛にない作業指示等について

用地調査等業務については、共通仕様書や特記仕様書の作業内容に基づきそれぞれ作業歩掛が整備されていますが、発注者によっては歩掛にないか又は歩掛以上の作業を指示される事があり、受注者側の大きな負担となる場合があります。

作業歩掛にない作業指示をなされる場合においては、他の業務の歩掛を準用されるなど作業に見合った歩掛の適用を行って頂くと共に、監督員より歩掛以上の作業を指示される場合などは変更契約の対象としてのご検討をお願いいたします。

4. 補償金算定等に関する取扱い及び運用の統一について

各起業者は、補償金の算定はもちろんのこと被補償者や会計検査院の問い合わせ等に対し、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」を規準とした「近畿地区用地対策連絡協議会の運用申し合わせ」などをよりどころにしている場合が多々あります。

しかしながら、その取扱いや運用がそれぞれ起業者の実務の歴史の中で少なからず相違が出てきているところです。

こういった現状や会計検査院からの指摘を踏まえて、今回国土交通省をはじめ中央用地対策連絡協議会におかれましては、新しく「建物移転料算定要領」を制定して補償金額の算

定の平仄を図る措置を執られました。

今日特に求められている公共事業者の説明責任から言っても、近畿地区用対連として補償基準や算定方法の統一した取扱い、運用が必要であろうと考えます。

補償金算定等に関する取扱い、運用の統一と共に様式の統一化についてのご検討をお願いいたします。

5. 近畿支部標準補償算定システムの採用について

(一社)日本補償コンサルタント協会近畿支部では、受注者の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、各種様式の統一化による補償金額算定の標準化を行うことを目的に、近畿地区用地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「物件部門」に登録する大方の会員が運用している所です。

また、システムの操作性や能率の更なる向上をめざして、システム研修会などを通じて改良点改善点などの研鑽を続けており、既に新しく制定された「建物移転料算定要領」にも準拠するよう改善を施したところ です。

それぞれ個別の様式を採用されている起業者もおられますが、当システムによる、成果品の納入についてのご検討をお願いいたします。

6. 「建物移転料算定要領」における照応建物推定建築費等について

建物の移転工法について、再築工法を検討するに当たり、従来より運用方針に規定する「同種同等建物」と「照応建物」の判断については曖昧なところがありましたが、今回、全国統一の補償金額算定を目的とした「建物移転料算定要領」が制定され運用の開始と

もに「照応建物推定建築費」の積算や図面等の作成に係る取扱いに関して多くの疑義が生じています。

つきましては、早期に「同種同等建物」と「照応建物」の近畿地区用地対策連絡協議会としての統一した見解と「照応建物」の調査算定の取扱いに係る統一した運用申し合わせの制定をお願いいたします。

7. 機械設備の調査算定について

機械設備の調査算定は、「機械設備調査算定要領」に基づき移転工法案を検討し実施する事になりますが、特殊な機械設備等に関する移転工程表等の作成には専門的な知識が求められるとともに専門メーカー等の意見書や見積書に頼る場合が多くなっておりませんが、発注者によって耐用年数の認定や経済比較の方法等に関する取扱いがまちまちになりがちです。

調査業務の円滑な履行のためにも近畿地区用地対策連絡協議会として統一した運用申し合わせの制定をお願いいたします。

8. 建物及び工作物等の算定に係る見積書の徴収について

プレハブ建物等の推定再建築費や標準単価表にない建築設備や工作物等の算定において、複数の業者より見積書を徴収して算定することとされているが、受注業者であるコンサルからの依頼だけでは営業に結びつかないことを理由に、協力が得られなかったり、協力の条件として高額な金員の請求を求められたりする場合があります。

起業者からの依頼として頂くと同時に標準単価表の充実をお願いします。

9. 物件等調査業務等の成果品の写真について

現在、物件等調査業務の成果品の写真については、複写機の性能が向上していること

から、多くの起業者より普通紙へのカラーコピーによる納入を認めて頂いているところですが、いまだ一部の起業者におかれましては「印画紙」による納入を求められる場合もあります。

つきましては、経費の削減と成果品の早期取りまとめのためにも、普通紙へのカラーコピーによる成果品の納入についてのご検討をお願いいたします。

10. 地盤変動影響調査について

近畿地区用対連においても平成 27 年度より「地盤変動影響調査算定要領」に基づく調査算定が実施されているところですが、調査の実施に当たり受注者の大きな負担となっている下記事項について特段のご配慮を頂きたく検討をお願いいたします。

① 地盤変動調査業務においては主務課（工務課）発注となっているが、担当課（出張所・用地課）との連携が取れていない場合や、窓口が一本化されていない場合が多く、たらい回しになるなど作業に支障を来す場合があります。

主務課から担当課への連絡を徹底すると共に打合せ時には必ず主務課の同席をお願いします。

② 事前調査の発注数量については、図上で家屋数を把握して発注されているものと思われるが、受注者が地権者に挨拶をした際に地権者から調査不要の申し出を受け、結果として発注数量が減少し、業務費の大幅減額がなされることになる。場合によっては当初業務数量に対して 3 割超の減額となる事があります。

受注者側にとっては、挨拶や調査の説明、調査不要の申出書の記述願、調査不要の申出書の回収と発注者に対するその報告作業については実施済みであるにも関わらず業務費の対象とされていない。これら

業務における歩掛上の配慮をお願いします。

③ 発注者によっては、家屋調査の結果を記した調書の地権者への配布を指示される場合や、調書内容の説明や地権者の調査結果についての了承書面の回収を指示される場合があるが、これら業務については業務費の対象となっていないため、これら業務についても歩掛上の配慮をお願いします。

④ 事後調査の発注について、受注業者の補償コンサルタントは工事の工法や工事中の状況等については把握していないにも関わらず、事後調査の結果に対する工事との因果関係の検証を指示される場合があります。

過去の事例や専門家の意見をもとに比較判定資料の作成を行うことになりますが、そのような指示をなされる場合は事後調査における歩掛上の配慮をお願いします。

11. 災害時の早期復旧等に補償コンサルタント協会会員の積極的活用を

（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。

平成 28 年度近畿支部要望書に対する近畿地方整備局の回答

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

(近畿地方整備局からの回答。以下同じ。)

業務契約において発注者と受注者は対等な関係であり、あたかも発注者が優越的地位を有するかのようふるまいは許されません。業務内容に変更が生じた場合は、受注者と協議の上、業務内容に応じた契約変更、委託料の変更を行っております(請負契約書第 19 条)。

2. 再算定業務の成果品の責任の所在と適正な設計変更等について

(回答)

当初業務の成果品に瑕疵があった場合の責任の所在は、一義的には当初業務を受注した者にあります。

工法検討や数量積算の見直しを伴う等、再算定業務の範囲を超えた業務がある場合には、再算定業務とは別途の業務発注や再算定業務の契約変更を行っております。

3. 作業歩掛にない作業指示等について

(回答)

1. の回答のとおり、業務契約において発

注者と受注者は対等の関係であり、発注者が優越的地位を乱用することは許されません。業務内容に変更が生じた場合は、受注者と協議の上、業務内容に応じた契約変更、委託料の変更を行っております(請負契約書第 19 条)。

4. 補償金算定等に関する取扱い及び運用の統一について

(回答)

補償金算定等に関する取扱い、運用の統一につきましては、起業者によって算定額に差が出ないように、近畿地区用地対策連絡協議会の活用などにより、起業者との連携に努めて参ります。

5. 近畿支部標準補償算定システムの採用について

(回答)

調査算定を行う場合、共通仕様書及び本省通知の調査積算要領(様式含む)等に基づいた様式を使用することとしています。受注業者の業務効率化が図られることは重要であり、共通仕様書及び国土交通本省通知の調査積算要領(様式含む)等は近畿地区用地対策連絡協議会会員に随時送付しております。

6. 「建物移転料算定要領」における照応建物推定建築費等について

(回答)

建物の移転工法については、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」、「同運用方針」等に基づき適正な補償の確保に努めております。

また、「建物移転料算定要領」の制定に伴い、平成 28 年 2 月 16 日に近畿地区用地対策連絡協議会会員及び補償コンサルタント会社に対して説明会を実施し、その周知に努めているところです。

引き続き、近畿地区用地対策連絡協議会と連携し、適正な運用に努めて参ります。

7. 機械設備の調査算定について

(回答)

機械設備の調査算定については、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」、「同運用方針」等に基づき適正な補償の確保に努めております。

「機械設備調査算定要領」については、近畿地区用地対策連絡協議会会員に対して周知しているところであり、引き続き、近畿地区用地対策連絡協議会と連携し、適正な運用に努めて参ります。

8. 建物及び工作物等の算定に係る見積書の徴収について

(回答)

建物の移転工法については、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」、「同運用方針」等に基づき適正な補償の確保に努めております。

引き続き、円滑な業務の実施に向けた取り組みに努めて参ります。

9. 物件等調査業務等の成果品の写真について

(回答)

普通紙でのカラーコピーであっても成果品

の品質に支障がないため、普通紙での納品も可能としております。

10. 地盤変動影響調査について

(回答)

地盤変動により生じた建物等の損害等に係る費用の負担に関しては、「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領」や「地盤変動影響調査算定要領」等に基づき、計画・工事発注担当課と調整・連携を図りながら適正な事務処理に努めているところです。

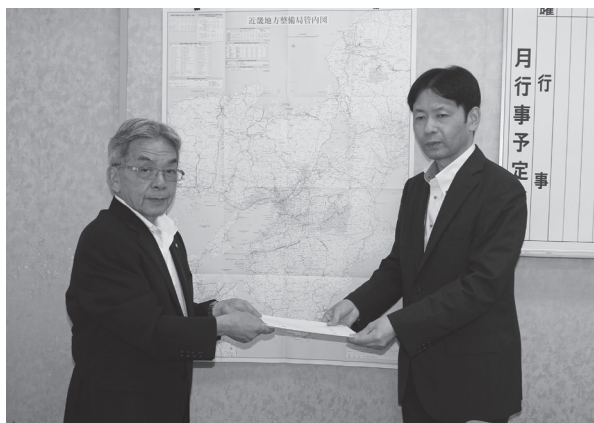
引き続き、円滑な業務の実施に向けた取り組みに努めて参ります。

11. 災害時の早期復旧等に補償コンサルタント協会会員の積極的活用を

(回答)

平成 23 年の台風 12 号による災害におきましては、(一社)日本補償コンサルタント協会近畿支部と近畿地方整備局との間で結ばれた災害協定に基づいて業務を行っていただきましたが、その成果物は通常より早期に納入されて、大変感謝しております。南海トラフ巨大地震、直下型地震等の大規模災害の発生が予測されている中、災害対応は最重要課題であり、今後とも連携の強化をお願いします。

以上



松本支部長から高橋部長に要望書を提出



要望書

平成28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28年 9月30日	本省 土地・建設産業局 総務課 公共用地室	谷脇 土地・建設産業局長 ほか	坂田会長、那波副会長、麻生副会長、賢木副会長、池田専務理事
平成28年 9月21日	近畿地方整備局 用地部	高橋 用地部長 ほか	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、瀬尾幹事、藤本幹事
10月 7日	滋賀県 土木交通部 監理課用地対策室	大久保 用地対策室長 ほか	武田副支部長、中村副支部長、梶 幹事、吉田幹事
10月18日	大津市 都市計画部 市街地整備課 ほか	田中 市街地整備課課長補佐 ほか	武田副支部長、梶 幹事、水上幹事
10月19日	京都市 建設局 道路建設部 用地課 ほか	宮川 補償担当課長 ほか	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、瀬尾幹事、吉田幹事、梶 幹事
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 ほか	佐藤幹事、今井幹事、山本委員
10月31日	奈良市 建設部 道路室 街路課 ほか	松山 街路課課長補佐 ほか	武田副支部長、中村副支部長、水上幹事
11月 2日	神戸市 行財政局 財政部 管財課	上原 管財担当部長 ほか	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、瀬尾幹事、永井幹事
11月10日	兵庫県 県土整備部 土木局 用地課	北角 用地課長 ほか	松本支部長、武田副支部長、瀬尾幹事、吉岡幹事、永井幹事
11月14日	西日本高速道路(株)関西支社 建設事業部	平峰 用地担当部長 ほか	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、水上幹事
11月15日	阪神高速道路(株) 建設・更新事業本部	奥 用地センター長 ほか	中村副支部長、瀬尾幹事、吉岡幹事、今井幹事
11月16日	京都府 建設交通部 用地課	大西 用地課長 ほか	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、梶 幹事、今井幹事、堀本幹事
11月17日	奈良県 県土マネジメント部、用地対策課	青山 用地対策課長 ほか	松本支部長、武田副支部長、中村副支部長、水上幹事、藤本幹事
11月18日	福井県 土木部 土木管理課	石黒 管理課長 ほか	松本支部長、野崎副県会長、三上県部会事務局長
12月21日	堺市 建設局 用地部	山岡 用地部長 ほか	武田副支部長、中村副支部長、吉田幹事、水上幹事

平成28年度 第1回実務研修報告

「プレハブ建物(鉄骨系、木質系)の構造等について」現地研修報告



(一社) 日本補償コンサルタント協会
近畿支部 研修委員会

副委員長 加藤 巖

補償コンサルタント業務におけるプレハブ建物の取扱いについては、会員の皆様から研修希望が多いことから、補償業務委員会との共同開催で2会場の専用施設を利用して体験型の実務研修を行いました。

第一会場は、JR 関西本線「平城山駅」から「けいはんな学研都市」に在る「ならやま研究パーク」(大和ハウス工業総合技術研究所)の専用施設であるD'ミュージアムのコミュニティーホールと本館テクノギャラリーです。

テクノギャラリーには5箇所の体験施設があり、外張り断熱による通気外壁の比較、照度UP窓体験ブース、奏でる家及び奏でるオーディオルーム体験ブース、地震体験システムであり、見て、触れて、体感する施設でした。また、主な展示内容としては、木造ラーメンフレーム、耐震、制震等の技術が紹介されていました。

実務研修は、2班に分かれて専門の説明者から順次施設を利用しながら約1時間ありました。

第二会場へは貸切バスで移動し、昼食後13時から納得工房(積水ハウス総合住宅研究所)での研修です。体験施設は4階に分かれており、そのうち2階フロアでは、施設内につくった実物大の建物の中で、玄関や階段、小屋裏、バルコニーなどの空間を立体的に把握でき、階段では勾配や手すり、形状による安全や機能の違いが比較体験できました。3階フロアでは、住宅を装具や車いすを使用して、高齢者や妊婦の擬似体験や車いすでの作業を行い、誰でも使いやすいユニバーサルデ

ザインが体験できました。4階フロアでは、さまざまな建物構造の種類、耐震・制震・免震の違いや地盤と基礎の関係について、ポイントを整理してわかりやすく紹介されていました。

実務研修は、約10人ごとに班に分かれて専門の説明者が付き、各階施設を順次利用しながら約1時間半ありました。

各会場の施設とも研究所の内部であり写真撮影等が禁止されていたので、写真は撮れませんでした。見て、触れて、体験できる研修会となりました。

【研修会の概要】

実施日 平成28年10月13日(木)
10:00～16:00

会場 (第一部)ならやま研究パーク
(大和ハウス工業総合技術研究所)
(第二部)納得工房
(積水ハウス総合住宅研究所)

テーマ プレハブ建物(鉄骨系、木質系)の構造等について

参加者 18会員 39名



平成28年度 第2回実務研修報告

「用地補償業務に対する不当要求対応等について」



日本弁護士連合会
民事介入暴力対策委員会 副委員長
あゆみ法律事務所 弁護士 森谷 長功

平成28年12月16日（金）、「用地補償業務に対する不当要求対応等について」と題して、平成28年度近畿支部の第2回実務研修を39会員75名の参加において大阪の毎日インテシオ会議室にて開催いたしました。

講師は、日本弁護士連合会 民事介入暴力対策委員会の副委員長や近畿弁護士連合会民事介入暴力及び弁護士業務妨害対策委員会の委員長を務められ、これ迄から近畿地方整備局や近畿地区用地対策連絡協議会等で不当要求に対するご講演をなされている、あゆみ法律事務所の 森谷 長功 弁護士にお願いいたしました。

森谷弁護士の講義の内容は、権利者が高圧的で暴力的な言動や脅しなどをもって補償金の吊り上げを要求してきた場合にどう対応すべきなのかと言うことと、できれば何とか早くその場から逃げたい、手を切りたいと思う気持ちになっても絶対に口にしてはならない言葉、対応する場合の態度などの注意点、担当者だけでなく組織として対応することの必要性などについて、不用意な対応から不当要求に応じてしまった失敗事例、判例（レジュメ資料）をもとにご講義いただきました。

今回紹介の事例では、起業者のみが刑事及び民事の被告になっていたことから、起業者に化装を

依頼されたコンサルタント業者や担当者にはお咎めが及んでいませんが、場合によっては被告になり得るとのことですし、被告になった場合には当然「共犯」の罪に問われることになるということです。

用地補償業務に従事する我々コンサルタント業者は、当然のことながら対応の相手となる権利者を選ぶわけにもいかないわけで、権利者からの執拗な補償金の吊り上げ要求といった場面にはこれまで一度や二度は遭遇した経験があると思います。また、そういった場面に出くわすことは否定できない環境にもあります。

当然のことながら間違ってもやってはならないことではありますが、権利者の厳しい言動に負けて存在しないものを存在するよう化装したり、起業者からの要請に応じて実際より高い品等などにして補償金を高く算定などしたりすれば、何かのきっかけで公になる場合があり、結果として取り返しのつかない事態となり得るということを身にしみて感じさせられる講義でした。

《次ページ以降にレジュメを添付します。》

不 当 要 求 に 対 す る 応 対 方 法 (2016.12.16)

〒530-0047 大阪市北区西天満5丁目1番3号

南森町パークビル6階 あゆみ法律事務所

TEL 06-6130-7755 FAX 06-6130-7756

弁護士 森 谷 長 功

第1 用地取得に関する不当要求の実例

(1) 事件 1

ア 事 案

道路拡幅工事の建物移転補償交渉において、適正移転補償費が1084万5600円であった物件について、用地課主査Xが、不当要求に屈し、架空の納屋が2棟存在するという虚偽の移転補償調書と適正補償費を2607万1600円とする虚偽の評価調書を作成し、公社から同金額を不当要求者に支払わせた。

用地課主査 X 虚偽公文書作成、同行使、詐欺により立件

1 審 懲役1年実刑（求刑懲役2年）

裁判長 「税金を使って仕事をしているのに、なぜ相手がごねたときの対応についてマニュアルなどがないのか。組織としての感覚が麻痺しているのではないか。」と指摘（被告人質問時）

2 審 懲役1年6月 執行猶予3年

執行猶予がついた理由

① 上司A、Bが各500万円 合計1000万円を県に支払った。

（上司ABもXとの共同不法行為として県から損害賠償請求をされていた。）

② Xも残額591万1192円60回払、月額3万円の弁償。3回分の支払い完了。

イ 関係者

X 用地課主査 本件用地移転補償交渉の担当者 用地取得業務経験約8年

A 事務所副所長 Xの上司 用地取得業務経験約11年

B 用地課長 Xの上司（水増請求是認） 用地取得業務経験約7年

Q 補償対象者 Yの義理の母（当時77歳） 建物のみ補償対象（底地は借地）。

Y 不当要求者（東京在住）政治政党関連団体常任理事を名乗る。

Z 不当要求者（東京在住）政治政党関連団体専務理事を名乗る。Yの上役。

Qの代理人として介入（委任状は公正証書）

A（事務所副所長）

B（用地課長）

X（用地課主査） ——— Y Q（Y1義母）
Z

ウ 事実経過

① 平成11年6月から12年2月

Yは、母Qが所有する建物の移転補償の件について、県建築部道路計画課に陳情したり事務所長に面会。Xは、用地課長から慎重に対応する旨の指示を受け、自ら交渉を担当。

県からは、Yが県庁に連絡することのないようにと注意を受けた。

② 平成12年7月初旬

YがXに、母Qの所有する建物の移転補償交渉はYが行う旨連絡。

その際、宅地購入についての代替地斡旋を要請した。Xは代替地探しに協力する。

③ 平成12年7月10日

XはYの母Qに今後Yと話していくことを確認した。

YはXに対し「年老いた何も分からない母親に対し、なんで勝手に連絡してるんだ。丸め込むつもりか。俺が交渉に当たると言っているだろう」と大変な剣幕で責め立てた。

④ 平成12年7月13日

Xは、部下、町の課長とともに補償金額を1084万5600円（適正金額）をY、Qに呈示。

Yは、「参考として受け取っておく。それより移転地を決めることが先決だ」という。

⑤ 平成12年9月12日

Yが県庁道路計画課に対し、移転先が決まらないのは現場事務所の対応が悪いからだとクレームを付ける。

⑥ 平成12年9月13日

X、Xの部下、YZが同席で交渉。ZはYの母の代理人として交渉に参加。

Xが算出根拠を説明すると、Yは「移転地で家を建築するに当たり自己資金を出す気は一切無い。すべて補償金で賄いたいため、1500万円を最低ラインと考えている。」

「俺は、今でも録音しているし、今も録音している。これを県庁に持っていけばXらをクビにできるんだぞ」と発言。

⑦ 平成12年10月4日

県庁道路計画課が現場事務所に対し、Yが9月12日に道路計画課を訪れて現場事務所の苦情を訴えた件について説明を要求。

Xは担当者として説明資料を用意して上司と道路計画課に赴く。

道路計画課の課長補佐は、定刻に遅れて会議室に入ってきて、椅子に座りもせず、資料も受け取らず、「これは現場事務所の仕事でしょう。事務所でキチンと対応しなさい。Yみたいな者が二度と来ることをないようにしなさい」と発言して直ぐに会議室を出て行った。

Xは本庁で怒られるのが初めてであったため、ショックを受けた。

「適切に処理しなければ、本庁にまで迷惑をかけてしまう。二度とYが本庁に行かないようにしなければならず、今まで以上に慎重に対応して反感を買わないようにできるだけYの要望に応じた対応をしなければならない」と考えるようになった。

⑧ 平成12年10月19日

Xは、Xの上司（主幹）とともにYZに説明

Yから2000万円の補償額を要求される。

Xは、はっきり無理だと言える雰囲気ではなかったため、明確な拒否をすることができなかった。

⑨ 平成12年10月20日

副所長Aは、Yの対応に苦慮しているXを見かねて、「これは1500万円が落としどころかな」「昔は金額が折り合わないときは、ない物置をあるようにして、金額を作ったこともあった」という話をした。

後日、XはAの話を参考に架空物件を計上することとなる。

⑩ 平成12年10月21日（土曜日）

XはYに頼まれて移転地の土地所有者との売買契約に立ち会う。その後飲食を共にし、

代金はYが負担した。

⑪ 平成12年10月23日

Xは上司である用地課長BにYの要求額2000万円を報告。

用地課長Bは、Xに対し、「上乗せして2000万円を超えない範囲で話してはどうか」と発言。

Xは、「水増ししてもよい」と捉え、副所長Aの話を思い出し、架空の物置を作出する方法で補償費を水増しすることとした。

⑫ 平成12年10月26日

Xは、YZとホテルで面談。2000万円の範囲で契約することを告げる。

ZはXに対し、「役所でそこまでの金額を引き出した努力は認めるが、それではYの持ち出しが多く引越できない。200万円の増額は無理だろうから、100万円の増額をして2100万円にしてくれたなら2100万円とする」と発言。

交渉後ホテルで飲食。但しXは30分程度でホテルを去る。

⑬ 平成12年11月1日

Xは、YZとホテルで面談。Xは、2100万円で応じることを上司に相談せず、一人で決めて事実行為として押し通そうと考えた。

当日Yから、補償額を2500万から2600万円にして欲しいと言われる。

Xはその場で承諾。

Xは、「不正をするのであれば、2000万円以内でも2000万円を超えても同じ、それより何よりも早く契約を終わらせてしまいたい。もう二度と会いたくない」と考えて応じる。

⑭ Xは、事務所内で、同僚が帰宅後、虚偽公文書の作成。存在しない納屋2棟を存在するように仮装。

仮装の方法は、杜撰であったが、決裁時事務所では誰も指摘をしていない。

⑮ 平成12年11月6日

Xは、B用地課長に補償金額を水増しした用地補償契約書を見せる。

Bは、「こんなになったか」と発言したが、止めることはなかった。

Yは契約書に押印。

発覚の経緯

⑯ 平成13年末

Yは、X及び事務所に対し、移転先の土地の地盤が悪く、家を建てることができないと言った苦情の電話を行う。

⑰ 平成14年1月ころ

Yは県庁、国土交通省に対し、Xに斡旋された土地が不適切として800万円から1000万円の請求を行っていた。

そのため後任の事務所長は、Xに対し、交渉経緯の報告を求めた。

Xは、隠しきれないと判断。Bの後任の用地課長に水増し補償を報告。

⑱ A副所長が幹部を集め対応策を協議。隠蔽することとする。

A副所長は、補償コンサルタント会社に連絡、水増しした補償費に合わせた算定資料の作成を依頼。

同社は、真実に合致しない資料を事務所に提出。

⑲ Aら幹部から、県に対し2棟の架空納屋作成の経緯を説明し、コンサルタント会社に算

定書を作り直させたこと、今後は同算定書での対応による隠蔽を希望した。

県は、拒否。

② 事務所現所長がXを告訴することになる。

エ 不当要求行為の具体的態様及び担当者の心理

I 県庁へ告げるとの発言

→県庁から連絡をさせるなどと言われていたことに心理的圧力を感じていた。

II 執拗な連絡

1回の電話で長時間一方的に延々と話す。

同じ話の繰り返し。

事務所でも出張先でも構わず、お構いなしに電話がかかってきて長時間話す。

Xは、他の案件を処理できず。

→執拗な連絡から逃れたい。

III 威圧的な言動

「これは行政の責任になりますよ」等

Xの感想

今までにであったことがないタイプ。

高圧的な態度、ヤクザの脅しのような言動、交渉が決裂したら県庁上層部の責任問題になるとの話し方。

IV 強制収用制度の問題点

不当要求者に対しては、強制収用という法的措置を取り交渉を行う必要がないとも考えられる。

Xは、県の道路事情を考えた場合に、そこを通さなければならないほど必要性の高い道路はないため強制収用は事実上不可能であるため、任意交渉でまとめざるを得ないと考えていた。

(2) 事件 2

ア 事 案

市が進める道路用地買収の対象地の所有者であった暴力団組長が地権者であることを口実に、対象用地外の用地買収要求、土地の払い下げ要求、産廃処理用地の斡旋要求、組事務所の移転補償要求など数々の不当要求に及んだが、市は最終的に市職員による交渉は不能と考え法的解決を決断、面談禁止、架電禁止の仮処分とともに、警察に被害届、組長逮捕により終結。

イ 脅迫行為の凄まじさ

市長、職員に対する脅迫行為は執拗を極めていた。

「チャカ（拳銃）ぶち込むかもしれん」

「お前（市長）と俺が家で話ししとった現場写真撮ってある。暴力団それも超武闘派の組長とやね、現市長とどういいうきさつやってことを・・・作文作るから、ブンヤが作りますわな。そら、ワシの顔があるから、どんな風にも作る。なら選挙飛んでまうで。これは脅しでもなんでもない。お前なんか簡単に危害を加えられるぞ。ダンプぶつけるとか」

などと、執拗に脅迫し、瓶に入ったホルマリン漬けの小指を見せたりするなど凄まじい脅迫をくり返した。

第2 不当要求に対する対応

1 組織的対応

(1) 組織としての意志決定と方針の周知徹底

- i 「反社会的勢力の不当な要求には絶対応じない。反社会的勢力とは関係を持たない。」という組織としての意思決定が必要不可欠。要求に応じた場合、会社の信頼の失墜や社会的非難は必至、場合によっては損害賠償も。
- ii この方針を末端まで周知徹底し、毅然と対応すること。その場しのぎの対応や、安易な権限や影響力行使は極めて危険。

(2) 事例集や対応マニュアルの作成

□ 具体的な脅しのテクニック

- ア 威圧の道具 - 恐ろしげな団体名の名刺、一般人とは異なるいでたち
- イ 威圧の言動 - 怒号、集団の威力
- ウ 揺さぶり - 脅し役となだめ役
- エ 長時間の居座り - 根負けや不用意な発言を引き出す
- オ 電話攻撃 - 執拗な電話や自宅への電話
- カ 上司への面会要求
- キ 組事務所などへの呼び出し
- ク 念書の強要

【参考 - 千葉県総務部総務課『適正な行政執行の確保に向けて - 行政対象暴力対応マニュアル』の記載例】

「一般的対応要領 - 対応中、発言時の心得。

□ 事実の確認。

ミスやクレームを口実としてきた場合は、慌てることなく、まず事実を確認する。事実を確認しないで要求を認めたり謝罪的な発言をしない。

〔良い例〕『事実を調査した上で回答します。』『事実を確認した上でなければ回答できません。』

〔悪い例〕『申し訳ありません。』『すみません。』『なるべく早く〇〇します。』『意に沿うようにします。』『早急に対処します。』

□ 「具体的な事例と対応要領。

Q 大声を上げたり、態度で威嚇されたり、テーブルを叩かれたりした場合、どのように対処したらよいか。

A 大声を出したり、テーブルを叩くような行為に出た場合は、

- ① まず、注意を促す。『お静かにお話ししてください。』『テーブルを叩くことは止めてください。』(2～3回繰り返す)。
- ② 相手の大声が続いた場合は、退去命令を発する事前行為として警告を発する。『大声を出すような方とは、お話をすることはできません。お引き取り下さい。』『このような状態が継続されますと、あなたにこの部屋から退去していただくことになります。』
- ③ なおも相手の大声などが続いている場合には、庁舎管理者に連絡し、庁舎管理者立会のもと、室管理者が室からの退去を命じる。『あなたの行為は千葉県庁舎管理規則第6条の禁止行為に該当しますので、同規則第3条4項に基づき、この室からの退去を命じます。』

④ (略)。

⑤ 退去命令に従わない相手は、警察の対応に委ねる。

※ テーブルを叩いたり蹴ったりする行為は犯罪行為になるので、事件として証拠の確保(メモ、録音、状況など)の記録も忘れずに。

※ 室管者は、本庁にあっては各課、局、室の長、出先機関にあっては、庁舎管理者の指定するものである。)」

(3) 職員の保護対策の徹底

【後藤啓二「反社会的勢力排除のため内部統制と危機管理 第2回不当要求への対応、内部システムの整備」(『ビジネス法務』2007年10月号) 77ページ】

「反社会的勢力に対して毅然と対応するという方針が確立するためには、反社会的勢力対策に従事する取締役、社員の安全の確保が必要不可欠である。反社会的勢力は、脅迫等の攻撃をしてくることもまれであるが見受けられており、情報収集と安全対策の実施が必要である。不当要求が脅迫等に至った場合には、セキュリティ装置の設置等のセキュリティ対策を講じる必要がある。これらは、本人の自己負担で行わせるのではなく、企業の負担で行わなければならない。」

2 具体的な対応要領(相手方の特定、証拠の保全)

あわてない、動揺しない-そこが相手の狙い

毅然とした態度(上司や役所が守ってくれる、警察や弁護士の応援も得られる。暴力団等の威迫はパフォーマンスであり本当に暴力を振るうことは少ない)

(1) 応対

① 相手(代理権)・用件の確認-フルネームと正確な団体名、人相・服装・特徴・言動などをメモ、具体的に要求内容を聞き出す。

人定は法的措置(民事・刑事)の大前提。代理人と称する者に対しては「委任状」を確認する。

② 最初の応対時の回答-曖昧な回答をしない。期待を持たせる言い方をしない。安易な即答を避ける。その場逃れの約束をしない。

ミスやクレームはまず事実確認。

(2) 応対の人、場所、時間

① 必ず複数で、相手より多く-安心感、役割分担も可能。

トップは出さない-「私が担当です」

② 有利な場所で応対-録音やビデオ撮りは必ず行う。

外での対応-組事務所はタブー(近隣対策などでどうしても必要なときは、予め警察に訪問理由や訪問時間を連絡。緊急連絡対策も)、喫茶店やホテルも安全とは限らない。

③ 応対の打ち切り方-予め時間を区切る

(3) 証拠を残す(5W1Hのメモ、無断録音は違法か?)

【最高裁平成12年7月12日決定(刑集54巻6号513ページ)】

詐欺の被害を受けたと考えた者が、相手方の説明内容に不審を抱き、後日の証拠とするため、相手方との会話を録音することは、たとえそれが相手方の同意を得ないで行われたものであっても、違法ではなく、その録音テープの証拠能力は否定されない。

【参考 本人に知らせることのない会話の録音と個人情報保護法】

「同意を取得しないまま相手とのやり取りを録音したとしても、それだけで直ちに個人情報保護法17条にいう『不正な手段』に該当することはないと考えられます。まして、

相手が反社会的勢力であれば、『不正の手段』に該当しないことは明らかでしょう。」(民暴実務研究会『個人情報保護と民暴対策』〔金融財政事情研究会・2005年〕64ページ)

(4) 交渉上の注意

- ① 相手の言うことをしんぼう強く聞き、不要なことを言わない。一金太郎飴的対応
- ② 怒号されてもあわてない。
- ③ 相手の挑発に乗らない、相手を挑発しない。
- ④ 焦らない、根負けしない。
- ⑤ 動揺を見せない。
- ⑥ 味方の振りに油断しない。
- ⑦ 自分の自宅の住所・個人の携帯電話番号を教えない。
- ⑧ 他の役職者の名前、電話番号を教えない。
- ⑨ 相手の詭弁にだまされない。――見もつともらしいが、よく考えると違う。
- ⑩ 「一筆書け。」には応じない。
- ⑪ 相手方に第三者を介入させない - 「蛇の道は蛇ですから。」はマッチポンプ

【関根眞一『となりのクレーマー 「苦情を言う人」との交渉術』中公新書2007)】は行政対象暴力の対処にも参考になる(171ページ以下)

- ① 非があれば、真摯な態度で謝罪する。
- ② お客様の申出は、感情を抑え素直に聞く。
- ③ 正確にメモをとる。
- ④ 説明は、慌てず冷静に考えてする。
- ⑤ 現場を確認する。
- ⑥ 対応は迅速にする。
- ⑦ 一般の苦情客を、クレーマーに仕立てない。

3 不当要求に対する法的措置

i 警察による措置(告訴、被害届)

ア 警察官職務執行法5条による警告、制止

「警察官は、犯罪がまさに行われようとするのを認めたときは、その予防のために関係者に必要な警告を発し、又、もしその行為により人の生命若しくは身体に危険が及び、又は財産に重大な損害を受ける虞があつて、急を要する場合においては、その行為を制止することができる。」

イ 暴力団対策法9条による中止命令

ウ 指定暴力団が、その威力を示して、暴力的要求行為を行う場合

□ 具体例

- ① 不当贈与要求行為(2号)
- ② 因縁を付けての金品要求行為(14号)

□ 中止命令は比較的簡単に出る。この命令自体による具体的な不利益はないが、違反行為に対しては1年以下の懲役、100万円以下の罰金が用意されており、極めて効果的。

エ 刑法犯

- ① 威力業務妨害(234条)
威力を用いて業務を妨害すること。
- ② 器物損壊(261条)

書類を破る。物を投げ捨てたり、車両を蹴飛ばしたり、施設の塀などに汚物やペンキを投げつけたりする。

③ 暴行(208条)

殴る、蹴る、腕をねじる、頭髪や衣服をつかんで引きずり回したり、身体を激しく突き又は押し倒す。胸倉を掴む。

④ 傷害(204条)

手拳、木刀等で殴打して打撲傷を負わせたり、たび重なる無言電話によりノイローゼ・不眠症等に陥らせる。

⑤ 脅迫(222条)

殺してやる、命はないものと思え、家に火を付けてやる等と告げる。

⑥ 恐喝(249条)

交渉の落ち度をネタに、賛助金名目で金品を脅し取ろうと脅迫文書を郵送する。

⑦ 強要(223条)

暴行や脅迫をもって、書面にしろ、謝罪しろ(させろ)、辞職しろ、告訴を取り下げろ等と要求する。

⑧ 名誉毀損(230条)

他人の名誉を毀損する記事を新聞紙などに掲載し、これを頒布する。

⑨ 建造物侵入、不退去(130条)

措置に対する抗議を内容とする宣伝ビラを、職員に配布する目的で強引に所内に入る。何回となく退去の要求を受けても、なおもその場から引き下がろうとしない。

⑫ 窃盗(235条)

職員が目を離した隙に、カウンター上に置かれた書類を持ち去る。

ii 弁護士による措置

ア 弁護士名での警告書の送付(内容証明郵便)

イ 仮処分の申立て

裁判の結果を待っていたのでは、被害の回復が遅延又は著しく困難になる場合、判決結果をいわば先取りで仮に実現し、権利を救済するもの(仮の地位を求める仮処分)。

□ 具体例

① 面談強要禁止・架電禁止の仮処分 - 執拗な面談要求に架電に対して

② 立入禁止・妨害行為禁止の仮処分 - いやがらせのための訪問や工事現場での妨害行為に対して

③ 街頭宣伝活動禁止・文書配付禁止の仮処分 - 執拗な街頭宣伝活動や名誉・信用を毀損する文書配布に対して

□ 裁判所は相手方の言い分を確認する機会を設けるが(必要的審尋)、通常の裁判と比べて手続が簡易化され、極めて迅速に進む。また、裁判所から相手方に主張確認のための連絡が入った段階で妨害行為を止むことも多い。

以 上

平成28年度 第3回実務研修報告

「公共事業の用地補償業務における建物移転料の算定について」



国土交通省 近畿地方整備局
用地部 用地補償課
課長補佐 圓尾 秀和

ただ今ご紹介いただきました、近畿地方整備局用地部用地補償課 課長補佐の圓尾と申します。

本日は、「公共事業の用地補償業務における建物移転料の算定について」と題してお話しさせていただきます。

建物移転料算定要領につきましては、昨年度末に制定されて、ほぼ1年間適用されています。皆さんは、日頃補償業務の第一線で活躍されており、十分ご理解いただいたうえで調査算定業務を行っていただいていると思いますので、再確認ということで聞いていただければと思います。

本日お話ししたいことは、資料の目次のところに書いていますが、一点目は、【建物移転料算定要領】について、二点目は、平成28年4月に国土交通省が改訂を行いました【木造建物調査積算要領の解説（改訂版）】及び【非木造建物調査積算要領の解説（改訂版）】についてです。

それでは、【建物移転料算定要領の制定について】から説明させていただきます。

「建物移転料算定要領」の制定の背景や経緯についてですが、この算定要領は、平成28年3月11日に国土交通省、土地・建設産業局 総務課長から通知されて4月1日から適用されています。

それまでに附帯工作物と機械設備の算定要領は制定されていたので、建物が新たに加わったということになっています。

制定の目的につきましては、建物算定において全国の運用に結構バラツキが生じていたので、適正な補償を確保するためにその運用を統一しようということで制定に至ったということです。さらに、算定要領化に至った背景としまして、会計実施検査において事業者間の不統一が指摘されたということもあります。

例えば、照応建物について設計の積み上げをせずに、従前建物の推定再建築費から算出する方法の是非を指摘されたということが一つあります。近畿では、「近畿用対連の運用申し合わせ」によって照応建物の設計について積み上げをせずに、従前建物の推定再建築費から算出するというを行っていました。これは近畿独自のローカルルールということで全国統一されたものではなかったということです。

曳家工法について、近畿では曳家工法というものを実態としてほとんどなかったということで馴染みも薄いわけですが、他の地区では曳家に関する申し合わせ等を定めていたりして統一されていませんでした。

また補償額の算定の取り扱いにつきまして、再築工法の場合の推定再建築費以降の項目や、端数処理のルールが全国的に不統一の部分があったということと、曳家工法につきましては、算定式以外さらに詳しいものがなかったということも制定の背景にあります。

現在の「建物移転料算定要領」には曳家工法は検討中ということでまだ組み込まれていません

が、今年度末算定要領に組み込む予定になっています。あくまでも、曳家工法を採用する場合にはこういう算定でということで組み込まれるということで考えていただければと思います。

こういった背景で、全国的に統一した運用を行うということで取り壊し工事費や、端数処理を含めた算定の様式等を整理して「建物移転料算定要領」が制定されています。

直轄基準のツリー図を見ていただくと、「損失補償基準の運用方針」の下に「建物移転料算定要領」が位置づけられています。これに伴って、「木造及び非木造建物の調査積算要領」につきまちは一旦廃止されて、「建物移転料算定要領」の中の3条、4条に組み込まれています。

また、「木造及び非木造建物調査積算要領の解説」もトータル的に見直しを行って改訂されています。

さらに、現在全国用対連で、各地区の損失補償標準書の単価表以外の運用の部分につきまして、できるだけ全国統一しようということで整理統一作業を進めています。

算定要領に関する留意事項ということで、直轄の算定要領が制定されたことを受けまして、中央用対連の理事会申し合わせということで「建物移転料算定要領(案)」というものが平成28年3月23日に用対連の会員さん宛に通知されていま

す。

近畿用対連でも、「建物・工作物補償の算定申し合わせ」が、平成28年3月31日に「建物の調査積算は中央用対連の申し合わせである建物移転料算定要領(案)による」というように一部改正されています。

また、「木造・非木造建物調査積算要領の解説(改訂版)」につきましても、用対連の会員に参考送付されています。

次に、直轄と用対連の補償基準の関係ということで対比をしています。用対連は細則の下に算定要領(案)がぶら下がっており、直轄は運用方針の下に算定要領がぶら下がっているという形になっています。

また、「木造建物調査積算要領」と「非木造建物調査積算要領」の制定・改正等の経緯を参考で掲載していますが、このような流れで現在に至ったということです。

以降の説明は、直轄の基準をもとにお話しさせていただきますので、適宜、用対連基準に置き換えて聞いていただければと思います。まず、「建物移転料算定要領」の内容についてですが、算定要領の構成は、わずか7条の構成になっています。

この要領の制定にあたっては、「運用方針」や運用方針にぶら下がっている「国土交通省損失補

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

ISO9001 認証
JSAQ No. 726

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

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

償取扱要領」に規定されている部分につきましては、重複を避けていますので結果的に7条になっています。

従いまして、この「算定要領」と「運用方針」及び「取扱要領」をセットで運用する必要があります。本当なら重複していても、算定要領一本に網羅されていれば便利ですが、規定の関係上このような形で制定されています。

第1条の【適用範囲】につきましては、この要領は「運用方針」に規定する建物移転料に係わる調査算定に適用することになっています。

第2条の【建物区分】につきましては、「木造・非木造の建物調査積算要領」から移動してきたことになっています。

注意書きの中で、建築設備について、「建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている、又は、建物の構造と密接不可分な関係にあるもの」と定義づけられています。

また、ただし書きで「借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りではない。」とされています。

これは建築設備の判定にあたり、所有形態の要素を反映させる形になっているということです。建築設備の例示として、(1)電気設備の受・変電設備の中に、キュービクル式受変電設備を除くとされています。このキュービクル式受変電設備は、更新時期が建物の標準耐用年数に比べて短くて、取り外して移設することが容易であるにも係わらず、建築設備とすると、建物標準耐用年数に基づく再築工法により補償費を算出することになりますので、経済性の観点から妥当性を欠くということで除かれています。これは過去に会計検査で指摘されたので例示されています。

また、ソーラーパネル等発電設備や警備設備も、昨今相当普及しているため例示されています。

第3条の【木造建物の調査及び積算】につきま



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

東京支社 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

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

しては、別添一として「木造建物調査積算要領」がぶら下がることが規定されています。

第4条の【非木造建物の調査及び積算】につきましては、別添二として「非木造建物調査積算要領」がぶら下がることが規定されています。

第5条の【移転料の構成】につきましては、移転工法ごとの移転料の構成ということで、再築工法、改造工法、復元工法、除却工法の移転料の構成を規定しています。本来、曳家工法に係る移転料の構成も入るべきですが、現在、曳家工法は算定要領化を検討中ということで入っていません。今年度末にはここに記載予定の方向で進んでいるところです。

第6条の【移転料の算定】につきましては、第1項において、第5条の移転料の構成に基づく移転工法ごとに算定するとし、様式1号から4号として構内再築工法、改造工法、復元工法、除却工法の建物移転算定表が、また、様式5として木造建物解体直接工事費計算書も定められています。現時点では曳家工法の算定表は定められていません。

次に、一号から三号で、照応建物に関する算定式が規定されています。

照応建物につきましては、ケースごとの資料を添付していますが、運用方針第16第1項(4)第二号では、「従前建物の機能を確保するために必要と認められる最低限の建物階数の増加又は建物の形状の変更並びにこれらに伴う床面積の増加、構造の変更又は設備の設置を行うことにより、従

前の建物と同等の規模であり、かつ、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面において従前の建物に照応する建物を残地に再現し、従前の生活又は営業を継続することができると認められるときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定できるものとする。」とされています。また、第三号では、「従前の建物が複数の用途に供されているときは、従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を残地に再現することができるか否かの判断を当該用途の一ごとに行うことができるものとする」とされています。

照応の種類としましては、これらの条項からまず、「階数増による照応」が考えられます。間取り等を変更して平屋等を2階建等に再築するものです。また、「平面形状の変更による照応」も考えられます。正方形等の建物を長方形等の形で再築するものです。また、「集約化による照応」も考えられます。従前の複数戸ある建物を集約することで従前の用途機能を維持させて再築するものです。さらに言えば、階数増や集約化に伴って「構造変更を行う照応」も考えられます。木造から鉄骨への異質構造により再築するものです。そして、「用途ごとによる照応」も考えられます。同一建物が異なる用途に供されているときに、用途ごとに再築するものです。ところで、移転先の認定に当たっては、利用環境面を考慮した上で認定することになりますが、この場合において、利用環境面とはどのようなことかといいますと、敷地と建物の関係であったり、植栽、自動車の保管場所等の敷地の利用環境面、そして、部屋の動線や配置、階層



増による用途利用ができるのかどうかという建物の利用環境面、そのほか当該地域の実態等などもここでいう利用環境面ということになるかと思えます。

近畿用対連の「建物・工作物補償の算定申し合わせ」が、昨年3月31日に改定されていますが、そこで、「最低限の建物階数の増加とは、原則として、既存建物の階数に1を加えた階数とするが、当該建物の用途、使用状況等により2以上とすることができる。」とされています。

また、「構造の変更とは、木造を鉄骨造りに変更することをいう。」「設備の設置とは、建物を立体化した際のリフトの設置等をいう。」とされています。

さらに「照応とは、必ずしも専門家ではなく、通常能力をもった人が見て、大体同一条件にあると認められるものをいう」とされています。

「建物移転料算定要領」の制定により、「床面積の増加とは、原則として、専用住宅、小規模店舗等を立体化した場合、増加階数1につき6㎡とする。」という運用がありましたが、削除されました。この6㎡の根拠としては、運用申し合わせの中に、「構内再築の場合で階数増となる場合の面積増の取扱いについて」というものがありますが、これにつきましては設計をする場合の参考になるということが残されています。

また、近畿の場合はこれまで運用申し合わせの中に、立体化率表というものを定めていました。木造建物〔1〕の場合、階数増でも異種構造でも1.0として簡便な計算ができるようにしていましたが、この立体化率表につきましても削除されました。

照応建物の算定式につきましては、運用方針第16第1項(6)第1号に規定されていますが、再築工法の移転料算定式のただし書きで、「残地を通常妥当と認められる移転先と認定したときは、照応建物の推定建築費から従前の推定再建築費を控除した額を加えるものとする。」と規定されています。これまでこれ以外の規定はなかったということです。しかし、実態として、照応建物の建築費と従前建物の推定再建築費と従前建物の

現在価額との関係によって3つのパターンの算定式が規定されたということになっています。

ケース1は、照応建物の推定建築費が一番高いケースになります。

グラフを見ると、このケースで補償すべき額は、従前建物の現在価額と運用益損失額と照応建物の推定建築費から従前建物の推定再建築費を引いた差額の合計になっています。取り壊し工事費と発生材価額の部分は省略します。

従前建物の推定再建築費に対応する補償とすれば、従前建物の現在価額と運用益損失額を補償すれば足りるわけですが、照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費より高いわけですから、その差額の部分は補償する必要があるということです。

このケース1は、まさに運用方針に規定されているとおりの算定式となっています。

以上のことから、ケース1につきましては枠内の算定式のとおり算定することになります。

ケース2は、照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費と現在価額の間に入るケースになります。

グラフを見ると、このケースで補償すべき額は、従前建物の現在価額と運用益損失額になります。しかもその運用益損失額は、照応建物の推定建築費から従前建物の現在価額を引いた差額に係わる額ということになります。

右側の算定式を見ると、（照応建物の推定建築費－従前建物の推定再建築費）の部分ですが、従前建物の推定再建築費のほうが高いのでケース1と違って加算する部分がないということになります。

（従前建物の推定再建築費－現在価格）×運用益損失額率の部分につきましては、（照応建物の推定建築費－従前建物の現在価額）の差額部分に係わる運用益損失額に置き換える必要があります。

以上のことから、ケース2につきましては枠内の算定式のとおり算定することになります。

ケース 3 は、照応建物の推定建築費が一番下になるケースです。

グラフを見ると、仮に照応を 2 案検討した場合、経過年数が N 年であれば、いずれもケース 2 と同じ取り扱いになりますが、経過年数が n 年であれば案 1 はケース 2 と同じになりますが、案 2 はケース 3 ということで補償すべきは、現在価額ということになります。

憲法において財産権の保障がうたわれていますので、最低限現在価額を補償すべきだということによってこのようになっています。

右側の算定式を見ると、（照応建物の推定建築費－従前建物の推定再建築費）の部分ですが、従前建物の推定再建築費のほうが高いのでケース 2 と同じように加算する部分がないということになります。

一方で、（従前建物の推定再建築費－現在価額）×運用益損失額率の部分につきましては、照応建物の推定建築費が現在価額より低いので、そもそも運用益損失は生じていないということになります。

以上のことから、ケース 3 の場合は枠内の算定式のとおり算定することになります。

次に、第 6 条の第 2 項では、取りこわし工事費等について規定されているわけですが、取りこわし工事費は、解体純工事費、廃材運搬費、諸経費、廃材処分費を合計したものになり、解体純工事費は解体直接工事費と共通仮設費を合計したものになります。そして、解体直接工事費は解体撤去に要する費用ということになり、木造建物にあっては、この要領に様式 5 を定めていますので、それを用います。また、非木造建物につきましては、「非木造建物調査積算要領」に定められている別添三様式を用いて計算することになります。

（二）共通仮設費がありますが、アでは共通仮設費の内容が記載されている箇所を具体的に明示しているだけです。

イでは、木造建物にあっては、「木造建物数量積算基準」の第 14 に定める共通仮設費率、非木造建物にあっては、「非木造建物調査積算要領」に

誠実と確かな技術・・・そして社会に貢献

内外エンジニアリング株式会社

代表取締役社長 池田 正

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

＜所 属 団 体＞

(一社) 日本補償コンサルタント協会
(一社) 建設コンサルタント協会
(一社) 橋梁延命化シナリオ研究会
(一社) 地理情報システム学会
(一社) 土地改良建設協会
(公社) 日本下水道協会
(公社) 日本水道協会
(一社) 農業土木事業協会
(一社) 地域環境資源センター
(公社) 土地改良測量設計技術協会
(公社) 日本測量協会
日本測量者連盟
(公社) 街づくり区画整理協会
(公財) 日本測量調査技術協会

(公社) 土木学会
(公社) 農業農村工学会
全国農村振興技術連盟
全国簡易水道協議会
(一社) 管路診断コンサルタント協会
(公社) 地盤工学会
(一社) 日本有機資源協会
(一財) 日本水士総合研究所
全国バイオディーゼル燃料利用推進協議会
バイオガス事業推進協議会
環境技術学会
環境経済・政策学会
水文・水資源学会
(一社) 農業農村整備・静穏総合センター

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) 932-4387(代)
大 阪 支 社 〒 541-0043 大阪市中央区高麗橋 1-6-10 (豊田日生北浜ビル)
TEL (06) 6221-3081(代)
滋 賀 営 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 (プレステ 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 〒 701-1152 岡山市北区津高 46-2-206
TEL (086) 250-8028
支 社 東京 福岡
支 店 東北・中部・中国四国・南九州
営 業 所 岩手・埼玉・千葉・船橋・神奈川・北陸・長野
三重・守山・高島・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



ホームページ

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

定める共通仮設費率に基づいて算定することが規定されています。ただし、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物及び非木造建物〔Ⅱ〕につきましては、これを適用しないとされています。

ここで、各調査積算要領に定める共通仮設費率を適用しないとしているのは、「木造建物調査積算要領」の第2条第3項で、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物及び非木造建物〔Ⅱ〕につきましては、積算基準に定める諸率は適用しないものと定められていて、積み上げによるか又は専門メーカーから見積りを徴することにより行うとされているからです。

共通仮設費率は解体直接工事費の合計額に対応した率を適用することになりますが、ただし書きにもありますように、「移転先を残地と認定した建物で建築工事の共通仮設を解体工事に共用できる場合は、共通仮設費は計上しないものとする。」とされています。共通仮設費は工事施工箇所ごとに必要となりますので、「移転先」という言葉で表現しています。

この部分についてですが、移転先を残地とする構内再築工法、曳家工法、改造工法、構内復元工法においては、建築工事の際の共通仮設を解体工事にも共用できるので、これらの工法を採用した場合は、解体工事には共通仮設費を計上しないということを規定しています。

また、除却工法につきましては、移転先の認定の必要がありません。したがって「移転先を残地と認定する」と規定していることから、除却工法は除かれるということになりますので、特に除却工法に係わる取り扱いについて規定されていません。

同一敷地内に複数の建物があって、それぞれ移転先が異なる場合があります。そのような場合は建物ごとに共通仮設費の計上の可否を判断することになります。

例えば、同一敷地内に二つの建物があって、一つは構内再築工法、一つは構外再築工法として認定した場合、構内再築工法と認定した建物につきましては建築工事の共通仮設費は計上しますが、解体工事の共通仮設費は計上しないこととなります。構外再築と認定した建物につきましては建築工事、解体工事とも共通仮設費を計上することになります。

第三号の解体工事の諸経費につきましては、建築純工事費、解体工事費及び廃材運搬費の合計額をもって諸経費率表により積算することになります。木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物及び非木造建物〔Ⅱ〕にはこれを適用しないとされています。

第7条の【移転料の端数処理】につきましては、端数処理についても統一しようということで、一号と二号に掲げる場合を除いて原則1円未満切



- 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

り捨てとされています。

一号では補償単価及び資材単価の場合の端数処理について規定されており、金額によって 1 円未満切り捨て、10 円未満切り捨て、100 円未満切り捨てとされています。

二号では、共通仮設費及び諸経費の端数処理について規定されており、これらは 100 円未満を切り捨てとされています。

この端数処理につきましては、移転料の算出だけではなくて下位規定の積算要領にも適応されることになります。

次に、様式 1 号の【建物移転料算定表〔再築工法〕】について説明させていただきます。

これまで近畿地整では地区別補正率や物価修正率というものを適用していることから、建物移転料算定表の様式 1 から 4 の標準様式を一部カスタマイズして運用しています。この取扱につきましては、近畿用対連にも参考送付をしています。

この様式 1 で、補償額につきましては同種同等か、照応建物かを区別して記入することになっています。

備考欄では、共通仮設費、諸経費は 100 円未満切り捨て、相乗する箇所は 1 円未満切り捨てと端数処理について間違いなく計算するように詳しく記載されています。

消費税につきましては、直轄の場合、補償額を全部合計した後に万円止めで端数処理を行って、それに消費税率を乗じて加算していましたが、算定要領では棟ごとに消費税を求めることになっていますし、なおかつ、消費税をかける前の端数処理、例えば万円止めにするとといったことは一切行わず、円まで計算して消費税を求めることになっています。

照応建物の場合、ケース 1 のパターンの計算式が標準様式には掲載されています。また、ケース 2 やケース 3 のパターンの場合の計算式が※ 2 のところに記載されていますのでそれに基づきこの欄を使用することになります。

続きまして、別添一とされた「木造建物調査積算要領」の改正点について説明をさせていただきます。

第 2 条の【木造建物の区分】につきましては、以前の「調査積算要領」には注意書きを含む区分表が規定されていましたが、建物移転料算定要領の第 2 条に規定されたので削除されています。

第 17 条の【樋の調査】につきましては、樋が可視部分だということで、調査数量を基に算出することになっています。従いまして、統計値は不使用とされています。これも会計検査院の指摘に対応したものになっています。

第 18 条の【建築設備の調査】につきましては、電灯、コンセント、スイッチ及び分電盤といった電気設備についても、可視部分の器具につきましては、統計単価は不使用となっています。ただし、配管とか配電は不可視部分ということで統計単価を使用することになります。

給水・給湯管につきましては不可視部分ということで調査不要とされています。

第 25 条の【計算数値の取り扱い】、第 26 条の【木造建物建築直接工事費計算書に計上する数値】につきましては、これらは新たに規定されたものです。

第 38 条の【樋工事費】につきましては、統計値不使用と説明しましたが、それに伴う変更がなされています。

第 40 条の【建築設備工事費】につきましては、電気設備の統計単価の見直しによる変更がここでもなされています。

第 43 条の【共通仮設費】につきましては、なお書きにおいて共通仮設費率は、移転先ごとの建築直接工事費の合計額に乗ずるものとし、除却工法を認定した建物においては、当該建物の建築直接工事費に乗ずるものとされています。ここでは、移転先ごとという部分が重要となります。

第 44 条の【諸経費】につきましては、第 1 項なお書きで、補償標準単価表に記載のない単価を補償金の積算に用いる場合においては、当該単価に現場経費及び一般管理費等と同等の諸経費が含まれている場合は諸経費の対象としないものとされており、諸経費の重複計上がないように注意して適切に算定する必要があるとされています。

第 2 項では、諸経費率は、一発注（建築及び解体）を単位として算定された純工事費と廃材運搬

費の合計額に対応した率を適用するとされています。なお、原則として建物と附帯工作物につきましては別発注、木造建物と非木造建物につきましては一発注として算定することになっています。

次に、別添 1【木造建物図面作成基準】の別表の部分ですが、立面図につきまして以前は正面、側面の 2 面となっていたが、4 面作成することになっています。屋根伏図につきましては、樋が統計単価不使用ということから樋に関する調査内容を記入することになっています。

次に、別添 2【木造建物数量積算基準】の第 13 の建築設備工事費につきましては、電気設備工事費について、こちらも統計単価の見直しによる改正がなされています。

続きまして、別添二とされた【非木造建物調査積算要領】の改正点について説明させていただきます。

第 3 条の【非木造建物の区分】につきましては、区分表が「建物移転料算定要領」の第 2 条に規定されたので「非木造建物調査積算要領」から削除されています。

第 6 条の【不可視部分の調査】につきましては、既存図が入手できる場合にはこれを利用して調査を行い、この場合において、可能な範囲内で写しを入手ということが規定されています。

第 12 条の【計算数値の取り扱い】、第 13 条

の【非木造建物工事内訳明細書式に計上する数値】につきましては、これらは木造建物と同じく新たに規定されています。

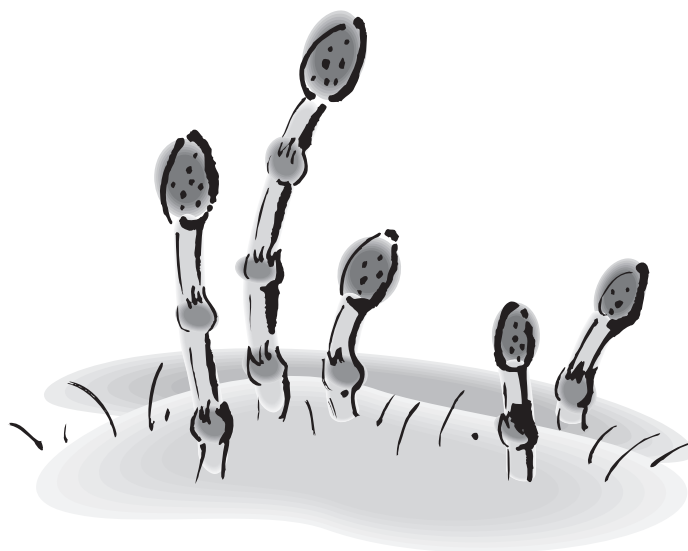
次に、別添 1 の【非木造建物図面作成基準】につきましては、用紙及び図面の 4 の (1) で原図用紙の取り決めは、各発注者の必要に応じて特記仕様書で規定するために削除されています。

次に、別添 3 の【非木造建物工事内訳明細書式】につきましては、6 の共通費の①共通仮設費の取り扱いということで、共通仮設費率は、移転先ごとの建築直接工事費の合計額に対応した率を適用します。なお、除却工法を認定した建物につきましては、当該建物の建築直接工事費に対応した率を適用することになっています。

除却工法につきましては、建物移転料として現在価額を算定する必要がありますので、建築工事と解体工事にそれぞれ共通仮設費を計上することになります。この場合の共通仮設費率は当該建物の建築直接工事と解体直接工事の各々の金額に対応した率を適用することになります。②の諸経費の取り扱いにつきましては、木造建物と同様に一発注単位で適用することになります。

最後に、【非木造建物の地区別補正率】による補正につきましては削除されました。

理由としましては、実態として、地区別補正率を採用している地域と、採用していない地域があるということで、地区別補正につきましては標準書の運用上の取り扱いであり各地方整備局等にお



いて、地域の実情に即して、必要に応じて運用するものであることから削除されたということです。

そして適用にあたっては、通常、補償額のなかで大きなウエイトを占める建物の補償について行うこととなりますが、地域的な事情がある場合には、標準書に記載されている標準的な単価で積算した建物移転料における建築及び解体の直接工事費について、必要に応じて補正することになります。

実際問題として、近畿におきましては、府県ごとの労務費及び資材単価の差から補償額についても地域差が生じることが予想されるということもあり、これまでどおり近畿用対連の運用申し合わせのなかに地区別補正率を残して運用しています。

ただ現状は、滋賀のRC造が0.95、福井のRC造が0.96で、その他は1.0という取り扱いになっています。地区別補正率の見直しは5年ごとということで、歩掛見直しの翌年とされていますが、歩掛は平成27年度見直され平成28年度から新たに適用されていますが、地区別補正率は、現時点では見直しはされていない状況です。できれば来年度見直しを行いたいと考えています。

続いて、【木造及び非木造建物調査積算要領の解説】について、説明させていただきます。

木造及び非木造建物調査積算要領の解説本というものが、これまで公共用地補償機構版の「木造建物調査積算要領の解説」とか、首都高速道路補償センター版の「木造建物調査積算要領の解説」というのがありました。それらの書籍を基本ベースにして、平成26年の3月に一部追記等行って直轄版の解説が国土交通省で作成されました。また平成28年の4月に直轄の改訂版が作成されました。これにつきましては用対連に参考送付をしていますので、会員の参考書となっていると思います。本日は全部の説明はできませんので、市販の書籍版と平成26年3月及び平成28年の4月版との改訂点を中心にお話をさせていただきます。

それではまず、【木造建物調査積算要領の解説（改訂版）】について説明させていただきます。Q1の【木造建物〔I〕以外の建物の推定再建築費の調査算定方法】につきましては、統計数量の適用による積算を可能とする範囲が明確化されています。

木造建物〔I〕以外の一般的でない建物は、主要な構造部において一般的な多数の事例を統計で処理して求めた統計数量値の想定する範囲ではないので、統計数量値を適用しません。木造建物〔I〕以外の建物の調査につきましては、「木造建物調査積算要領」を準用して行いますが、積算にあたっては、調査した数量に基づいて個別に積み

“人”だけでなく“地球”に優しい環境空間の創造

—限りある資源をより良く活かし、次世代に明るい未来を—



建設コンサルタント

キタイ設計(株)

・“ISO9001”・“ISO14001”・“ISO27001” 認定取得



本	社	滋賀県近江八幡市安土町上豊浦 1030 番地	TEL	(0748) 46-2336 (代)
京 都	支 社	京都府福知山市篠尾新町一丁目 56 番地の 1	TEL	(0773)-22-8866 (代)
大 阪	支 社	大阪府高槻市西真上一丁目 27 番 3 号	TEL	(072) 683-0028 (代)
西 日 本	支 社	兵庫県姫路市西夢前台二丁目 49 番地	TEL	(079) 267-0456 (代)

上げる方法、または専門メーカー等から見積書を徴する方法によって行うことになります。

木造建物〔Ⅲ〕のプレハブ建物やツーバイフォーの建物につきましては、「プレハブ建物及びツーバイフォー建物見積依頼要領(案)」が定められていますので、そちらを利用してください。

Q 2 の【建物または附帯工作物の判定基準】につきましては、物置、倉庫、車庫等の簡易な建築物を建物とするか附帯工作物とするかの判定基準として、検討フローというものが作成されています。このフローは判断に迷った場合の参考という位置づけになっています。

構造の簡易や解体・運搬・組み立ての難易の判断ができない場合やフローの判断結果に疑義がある場合は専門家等の意見によって判断することになります。

また、具体的な写真による例示もされていますので、これらを参考に判断してください。

Q 5 の【不可視部分】につきましては、その定義と調査方法について記載されています。不可視部分は、既存図に基づいて調査したり、所有者、設計者、施工者からの聴き取り等によって調査をすることになります。これらの調査によっても分からない部分につきましては、専門家の意見によって認定することになります。

Q 15 の【木造建物〔Ⅰ〕以外の建物における仮設工事の外部足場設置期間の認定方法の取り扱い

い】につきましては、木造建物〔Ⅰ〕以外は、「非木造建物調査積算要領」に定めている工区内説明細書の工程表を準用し、建物の階層や規模に応じて外部足場の設置期間を認定することになります。なお、標準単価の適用に際し該当する月数の単価がない場合は、直近上位の単価を適用することになります。木造建物〔Ⅰ〕につきましては、標準工程表がありますので、それを使って月数を認定することになります。

Q 73 の【木製建具の材質の取り扱い】につきましては、木製建具は、種類別に工事費を算定するという事になっていますが、木製建具の算定上、材質等により品等判断を行う必要がありますので調査が必要ということになります。なお、木製建具の上・中・並の品等につきましては、建具の品等分布割合を考慮のうえ、主たる品等により判断することになります。

Q 80 - 1 の【建築設備の判断基準】につきましては、建築設備適用基準の明確化と建築設備及び建築設備以外の判断基準が示されています。建築設備の判定にあたりましては、機能性の部分で建物と一体となって機能を発揮し、建物の効用に直接寄与しているかどうか、効用の部分で単独でも独立した機能を持ち、個別の効用を有するかどうかという基本事項に加えまして、Aの施行一体性、Bの所有形態、Cの資産形態の要素を検討したうえで判断することになります。

■業務内容 ●測量 ●設計 ●地質 ●環境調査 ●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

代表取締役 荒川 健治
取締役 長谷川 昭治
取締役 中出 憲治
(坂井支店長)

本社／福井県福井市高木中央2丁目2902 TEL(0776)57-0024
坂井支店／福井県坂井市坂井町上兵庫38-9-4 TEL(0776)72-2300
長野営業所／長野県長野市篠ノ井御幣川877-1 TEL(026)214-6112
E-mail info@nissin-corp.co.jp
U R L http://www.nissin-corp.co.jp

ここで施行一体性につきましては、建物との一体性があるかどうか、所有形態につきましては、所有者が建物と同一かどうか、資産形態につきましては、自家用か業務用かということから判断することになります。

「建物移転料算定要領」の第2条の注意書きの説明の繰り返しになりますが、建築設備の定義で建物と一体となって建物の効用を全うするために設けられている、または建物の構造と密接不可分の関係にあるとされていましたが、これは機能性からの判断が反映されたということになります。

そして借家人等の建物所有者と異なる者の所有であって、容易に取り外せるようなものはこの限りではないとされていまして、所有形態の要素が要領にも反映されていることになります。

具体例として、一般的な住宅等に設置されているシステムキッチンにつきましては、建物と一体として施行され、造り付けのような状態で建物に組みこまれており、なおかつ容易に取り外しができないような場合は建築設備となります。

業務用厨房設備につきましては、具体的に業務用厨房設備はそれ単独でも独立した機能を持ち、個別に効用を有すると考えられ、機械設備や附帯工作物や動産と判断できる場合がありますので適切に判断しなければなりません。

業務用冷蔵庫につきましては、判断要素の施工一体性から、建築設備と判断できる場合もありますが、取り外しができて単独で独立した機能を持って個別の効用を有する資産として減価償却の対象となりうるものは、機械設備として判断することになります。ただし、固定されることなく容易に移動ができるような場合は、動産として扱うというような場合もあります。

エアコンにつきましては、判断要素として施工一体性や所有形態で判断します。建物と所有形態が同一で、かつ建物と一体として機能を発揮して建物の効用に直接寄与していると考えられるので建築設備として判断することになります。

ただし、セパレート型や窓用縦型で借家人等の建物所有者以外の者が設置し、容易に取り外しができるような場合は附帯工作物として積算することになります。

インターホンや警備設備、ガス瞬間湯沸器、電気温水器などについても同じ考え方になります。

Q 80 - 2 の【建築設備の判断基準】につきましては、例示図がありますが、同一敷地内に複数棟の建物が存する場合における給水管は建物A、Bのどちらの建物の効用にも寄与しているということがいえます。こういった場合には全部事項証明書等の公的資料や、利用実態を確認して総合的に主従関係の判断を行います。そして主たる建物の建築設備と判断することになります。

Q 81 の【建築設備のみが支障になった場合の取り扱い】につきましては、建築設備や建築付随工作物は建物の一部であるため、これらの設備のみが支障となった場合も建物として取り扱うことが妥当であり、建物の移転工法に則した補償内容を検討することになります。

その結果として、例えば改造工法を採用した場合には、再築補償率を乗じることなく建物移転料を算出することとなりますが、これは建築設備や建築付随工作物のみが更新されたとしても、建物全体の耐用年数の延長や建物の機能的な価値増には影響しないと判断されるためです。

例示図にあるような給水管や排水管や浄化槽のみが支障になる場合などが考えられます。特に浄化槽は結構高額になることがありますが、こういった判断になります。

Q 89 の【ユニット式の浴室の取扱い】につきましては、その単価には床、内壁、浴槽、照明器具、換気扇など全て含まれていますが、給水管、配水管、電灯配線は含まれていませんので、これらにつきましては別途計上する必要があります。

Q 93 の【木造・非木造が同一敷地に存する場合の共通仮設費の取扱い】につきましては、木造・非木造建物に必要となる共通仮設費につきましては、その規模の相違から共通仮設の種目が異なりますので、木造・非木造建物の各々の直接工事費に対応した共通仮設費率を採用します。

具体的には、木造建物と非木造建物をそれぞれ積算した後、それぞれの直接工事費の合計金額に対応する率により共通仮設費を積算することになります。

Q 94 の【解体工事費にともなう共通仮設費】

につきましては、移転工法により取扱いが異なります。そして、その計上の要否につきましては建物ごとに判断することになります。構内再築工法、曳家工法、改造工法及び構内復元工法につきましては、建築工事の共通仮設を解体工事でも共用できるため、解体工事には共通仮設費は計上しません。ただし、同一敷地内に複数の建物が存する場合は建物ごとに共通仮設費の計上の要否を判断することになります。例えば構外再築工法及び構外復元工法につきましては、建築工事と解体工事が別の場所で行われるので、共通仮設費はそれぞれ計上する必要があります。除却工法につきましては、残存価格を算定するための建築工事であることから、建築工事と解体工事それぞれ共通仮設費を計上します。参考 1 で、移転工法毎の共通仮設費の計上の要否の一覧表が、また、参考 2 で共通仮設費率の対象となる直接工事費の例が、具体的に記載がされていますので、これを参考にしてください。

Q 96 の【同一敷地内で移転工法が異なる建物の諸経費の取扱い】につきましては、移転工法が異なるとしても、全棟一括発注することが妥当と考えられますので、原則として、各建物の純工事費と廃材運搬費の合計額に対応する率によって諸経費を積算するということになります。ただし、プレハブ建物等総価見積もりを徴する建物につきましては、単独で一発注として取り扱いますので、その見積書掲載の額を採用するということになります。これにつきましては、共通仮設費も同様の取り扱いになります。

Q 97 の【見積徴収した場合の諸経費の取扱い】につきましては、建築設備等で補償標準単価表に掲載のない単価の見積を徴するケースあると思いますが、諸経費を除く見積依頼を行って、「木造建物調査積算要領」の諸経費率にて積算することになります。

ただし、諸経費を除く見積を依頼したにも関わらず、諸経費込みの直接工事費の見積が提出されるケースもあります。この場合には、見積書掲載の額を採用しますが、建築直接工事費の積算には含めず、推定再建築費に別途加算する等諸経費の重複計上がないように算定する必要があります。

なお、見積書掲載の額が「対元請業者取引価格」の場合は、見積書掲載の額を採用して、木造建物調査積算要領の諸経費率にて積算することになります。

Q 98 の【解体工事費の諸経費の積算】につきましては、建築純工事費、解体純工事費及び廃材運搬費の合算額をもって諸経費率表により積算することになります。

Q 99 の【写真撮影の対象】につきましては、解説本では 30 枚程度撮影すると記載されていましたが、枚数につきましては削除されています。従いまして、撮影目的に従って必要な範囲のものを写すということで枚数制限はありません。

Q 106 の【補償標準単価表未掲載単価の取扱い】につきましては、建設物価などで求める場合はこれまでの取扱いと同じですが、公表価格やカタログ価格の場合は、補正係数 0.8 を乗ずる取扱いになっています。

Q 107 の【見積徴収の方法】につきましては、複数の見積徴収を基本として、補正等は行わず安価な方を採用することになります。やむを得ず、1 社しか見積徴収できないような場合につきましても同様の取扱いになるということです。その場合、他に競争性を有しない特許製品や専売製品であって、当該社でしか製造していないとか、商標権等により当該社でしか販売できない等の場合は 1 社見積でもやむを得ないとしていますが、見積書の妥当性につきましては慎重に検証しなければならないということです。

Q 111 の【築年次の異なる建物が接合している場合の推定再建築費の算定方法】につきましては、増築建物の推定再建築費の積算にあたりましては、現況に即して一体として移転先に同時に再築するとの考え方にに基づき、建物全体の推定再建築費を見積もる必要があります。

従いまして、接合する建物が同種構造と判断できる場合には、増築方法に関わらず、1 棟の建物として推定再建築費を積算した上で、築年次毎の再築補償率を各々認定し、築年次毎の延べ床面積割合を乗じて、築年次毎の再築補償額を積算することになります。

この場合の推定再建築費の積算にあたりまして

は、一体で推定再建築費を積算するとの考えから、統計数量値の適用につきましては、仮設工事では全体の延床面積に対応する規模補正率及び建物形状補正率を適用し、また、軸部工事においては全体の延床面積に対応する木材材積率を適用しますし、基礎工事においては全体の1階床面積に対応する基礎率を適用することになります。

また、接合する部分が異種構造と判断できる場合があるかと思いますが、増築方法に関わらず、別々の建物として推定再建築費を各々積算した上で、築年次毎の再築補償率を想定して、各々再築補償額を積算することになります。

具体例ということで、同種構造の建物例として平面増築で用途が異なる場合の算定例と立体増築で用途が異なる場合の算定例が掲載されていますので参考にしてください。

最後に、【木造建物算定事例集】ということで、専用住宅、住宅兼店舗、専用住宅（増築）の3つの算定例を掲載しています。留意事項を確認の上算定時の参考としていただければと思います。

続きまして、【非木造建物調査積算要領の解説（改訂版）】について説明させていただきます。

Q 1 - 5 の【不可視部分】につきましては、木造建物でも説明しましたが、同じ内容がこちらにも記載されています。既存図で調査したり聞き込みで調査したり、それでも分からない部分につきましては、専門家の意見により認定してください。

Q 1 - 6 のところ、【建築確認申請書の閲覧】につきましては、その閲覧は認められていませんが、建築計画概要書の閲覧は可能なので、そこに記載されている建築主（設計者・施行者等）の名前や所在地とか、用途、建築面積、延べ面積、完了予定日などの情報が閲覧できます。所有者が建物図面を紛失していたり、建物所有者が変わったというような場合には、建築当時の諸情報が不明なことがありますので、こういった建築計画概要書を閲覧して、当時の情報を得ることも有効だと考えられます。ただ、閲覧方法や閲覧可能な建築物は各自治体によって異なりますので注意してく

< 補償コンサルタント > < 不動産鑑定評価 >

確かな技術力、専門能力の向上、問題解決のための高い価値観をもって、社会への貢献を果たします。

★補償コンサルタント

[登録部門]全8部門

- ◆土地調査部門
- ◆土地評価部門
- ◆物件部門
- ◆機械工作物部門
- ◆営業補償・特殊補償部門
- ◆事業損失部門
- ◆補償関連部門
- ◆総合補償部門

★不動産鑑定評価

- ◆一般鑑定評価
- ◆賃料鑑定評価

★その他

- ◆補償理論研修講師



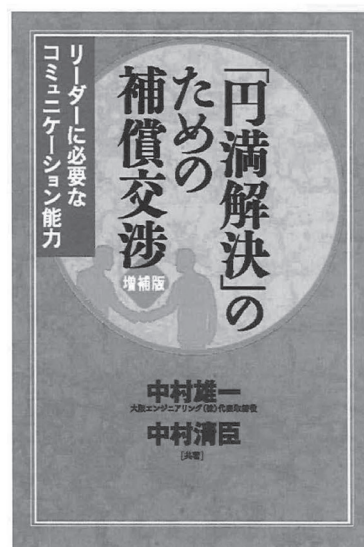
大阪エンジニアリング株式会社

■本社 〒550-0025 大阪市西区九条南2-18-16

TEL:06-6581-2815 FAX:06-6581-4878

支店等

- 京都支店 ●奈良支店 ●兵庫支店
- 滋賀支店 ●和歌山支店 ●静岡支店 ●姫路営業所 ●京都南営業所



↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑
B6判 192ページ 定価2,000円(税込)
ご注文は、FAXあるいはE-mail
にてお申し込みください。
FAX:06-6581-4878
E-mail:infooe2815@o-e.co.jp

ださい。

Q 1 - 7 の【非木造建物の構造計算】につきましては、安全性を有することを確認するために行う数値計算ですが、高度な構造計算を要する一定規模以上の建築物につきましては、都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定が義務づけられています。

Q - 14 の【建物又は附帯工作物の判定】につきましては、木造建物の方でも説明しましたが、建物なのか附帯工作物になるのかの判定のための検討フローが同じように写真付きで解説されています。

Q 3 - 19 の【建築設備や建物付随工作物のみが支障となった場合の取扱い】ということで、木造建物と同様の説明がされています。

Q 3 - 22 - 1 の【建築設備の判断基準】についても、木造建物と同様の説明がされています。

Q 3 - 22 - 2 の【同一敷地内に複数棟の建物が存する場合の判断基準】についても、木造建物と同様の説明がされています。主従関係の判定を行った上で主たる建物の建築設備として判断す

ることになります。

Q 3 - 28 の【1 棟の建物に二つ以上の用途がある場合の統計数量表の用途の取扱い及び耐用年数の認定】につきましては、複数の用途の建物の場合、原則として、最も床面積の多い用途の統計数量値を適用することとなります。ただし、単に用途による判断のみでなくて、当該建物の構造く体の類似性等についても判断の基準となります。

例えば、本来専用住宅として建築された建物を一部事務所に改造した場合には専用住宅の統計数量値を適用することが妥当となります。また、耐用年数の認定についても同様の扱いになります。

Q 3 - 43 の【土間コンクリート】につきましては、地盤に直接打設し施工される床ということになりますが、建物の 1 階床に土間コンクリートを打設する場合、構造・用途を問わず統計数量に含めず、別途個別に計上するとされています。

これに関連しまして、Q 3 - 48 に、「RC 造とかSRC 造の 1 階床は、スラブによって施工されることが通常で土間コンクリートの施工は少ないものと考えられるが、統計数量表に土間コンク

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！

テクノ TECHNO CORPORATION 株式会社

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＞

〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町5-8
浦和Aビル3F
TEL 03-3438-2927/FAX 03-3438-2928

リートは含まれていないため、別途計上する。」とあるのはなぜかという質問に対する解説があります。

土間コンクリートは構造や用途を問わず別途個別に計上する必要があるって、RC、SRCの場合でも同様です。しかし、RC、SRCの一階床は、用途が工場・倉庫の場合は、通常土間コンクリートによる施工が多いため、く体コンクリートの統計数量にスラブ部分が含まれていませんので、土間コンクリートは別途計上する必要があるということになります。

これに対し、用途が工場・倉庫以外の場合は、通常構造体であるスラブ施工が多いため、く体コンクリートの統計数量にスラブ部分が含まれており、土間コンクリートを別途個別に計上する必要がないという違いがあります。ただし、スラブ天端上に施工されたコンクリート部分は統計数量に含まれていないので、別途計上が必要となります。

Q 3 - 58 の【走行クレーンの鉄骨数量の補正の方法】につきましては、補正によって加算される鉄骨は構造本体の増加部分とクレーン受け部分だということです。走行レールや走行桁等は別途機械設備で計上することになります。

Q 3 - 63 の【ガソリンスタンドのキャノピーの扱い】につきましては、ガソリンスタンドが移転対象になることがあります。キャノピーはその構造から原則として建物としての取扱いができません。また、統計数量値の適用もできません。

ただし、キャノピーがスタンド事務所の庇のような状況になっているなどして、建物として登記されていたり、家屋として固定資産税が課税されていたり、建築確認申請がなされている場合は、建物として判断できる場合があります。この場合においても統計数量表は適用できません。

Q 6 - 2 の【同一敷地内に木造建物と非木造建物がある場合の共通仮設費の取扱い】、Q 6 - 3 の【解体工事の共通仮設費と諸経費】、Q 6 - 4 【同一敷地内の複数の建物が存する場合の諸経費の取扱い】、Q 6 - 7 の【見積書を徴した場合の諸経費の取扱い】につきましても木造建物と同様の取扱いとなっています。

最後に、【非木造建物算定事例】ということで、

専用住宅（RC造）、倉庫（S造）、併用住宅（RC造）の3つ算定例を掲載しています。

木造建物と同様に、留意事項を十分確認の上、算定時の参考にしていただければと思います。

【建物移転料算定要領】と【木造及び非木造建物調査積算要領の解説】の説明は、以上となります。建物等の調査積算算定される場合において疑問等があれば、これらを参考にしながら業務を進めていただければと思います。

続きまして、補償コンサルタントの会員様から質問を頂戴しておりますので、回答させていただきます。

まず1つ目の質問として、「屋外給排水設備の算定に際して、権利者から建築図面等の提供が受けられない場合、埋設され不可視となっている給排水管の管径や種類はどのように判断、認定すればよろしいか。」というものについてですが、解説の方でも説明しましたが、不可視部分につきましては、既存図による調査や、所有者、設計者、施工者からの聴き取り等で調査し、それでも分からない場合は、専門家の意見によって認定することになっています。

給水管の材質関係につきましては、以前は亜鉛メッキ鋼管が主流でしたが、最近は、金属製のものと樹脂製のものが使われています。

給水管の管径につきましては、専用住宅では13ミリか20ミリが多いと思いますが、例えばメーターボックス内を見ていただきますと、量水器の径とか、そこに引き込みの部分とか建物に引く管が見えている場合もありますので、こういう一部可視部分からも判断もできると思います。

また、新築する場合には設計基準、所要水量などに基つき口径の設計を行いますので、設計基準等からアプローチするののも一つの手法だと思います。最終的に分からないときには、一級建築士等の専門家の意見によるということになるかと思っています。

排水管につきましては、全部埋まっていますので分からないことが多いと思います。

汚水や雨水の排水管につきましては設計基準等がありますので、そちらからアプローチするの

一つの手法ですし、最終的に分からない場合は専門家の意見になろうかと思います。

二つ目の質問として、「これまでは近畿用対連の運用申し合わせによって曳家工法の採用につきましては特殊な場合に限定した工法として認定するものと認識していますが、建物移転料算定要領の施行に伴い通常の工法検討に曳家工法を考慮すべきとの情報がありますが実際はどうですか。あるとすれば、ものによっては非常に安価な補償金額となることも予想されるが、残地内に曳家工法で移転することが可能とする判断は何をもってすれば良いか。」というものにつきましては、算定要領の関係のところの説明しましたが、現段階で算定要領に曳家工法は入っていません。

現在、「近畿用対連の申し合わせ」の参考資料として、「木造建物〔1〕曳家工事費の算定について」というものがありますが、これを基本ベースに改訂したものが新たに算定要領に組み込まれ一部改正される予定ということになっています。

あくまでも、曳家工法の算定方法が組み込まれるということであって、曳家工法を認定しなければ関係ないということになります。

近畿では、被補償者の採用する移転工法としては現実的ではないし、特段の事情がある場合でない限り曳家工法を採用していないという実態があるかと思います。

「近畿用対連の申し合わせ」に建物移転工法のフローがありますが、このフローにつきましては、全国用対で統一しようという話もありましたが、結果として統一されない方向なので、これまでの運用につきましては変わらないということになります。

認定フローでは文化財保護法等に指定された建物等であれば曳家という可能性があります。また、残地内工法における検討でも曳家工法がありますが、曳家工法が適当ですかという表現になっています。特段の事情がある場合には曳家工法を採用することがありますが、ほとんどの場合適当でないということで運用しているのが実情だと思います。

最後、3つめの質問として、これは補償コン協会の近畿支部からの要望事項ですが、「残地を通常妥当な移転先と判断するには、従前建物と同種同等の建物で駐車場、その他利用環境面を考慮したうえで、残地を合理的な移転先と判断する場合、あるいは、必要最低限の照応建物で、利用環境面を考慮しても従前の生活や営業の継続が可能と認められる場合となっており、残地と判断する場合における判断が曖昧になりがちで発注者及び受注者間において必ずしも統一した運用が図られているとは言えなかったと記憶しています。そんな中、「建物移転料算定要領」の施行により、「運用申し合わせ」で床面積の増加部分で原則増加階数1につき6㎡とか立体化率といった一定程度の統一した判断が可能でありましたが、現状において照応建物に対する積算の判断基準がコンサルや起業家によって統一を欠く事態が生じており、会員や起業家からも統一した運用が望まれています。照応建物の判断基準等についての統一した「運用申し合わせ」の作成を切望しています。」というものです。

これにつきましては、「建物移転料算定要領」に新たに照応建物の関係の記載がなされた結果、近畿のローカルルールであった照応建物の設計における簡便法が否定されたわけですが、実際に照応建物の設計を行うとなりますと、新たに作業が発生するということでこれまで以上に作業時間を要する場合があります。発注歩掛の中に、照応関係の歩掛がありますので、それらの項目を使って業務を算定しなければならないこともあると思います。

ただ、建物の状況によって、照応建物もいろいろ考えられますし、近畿用対連の運用申し合わせに、新たに統一的な運用を追加するということは、今すぐできることではなく難しいことかと思います。要望内容につきましては、近畿用対連の担当部署に伝えておきたいと思います。

近畿地整におきましては、他地整では既に照応建物を設計しているということもありますので、他地整はどのような運用になっているのか情報収集を行いつつ、皆さんの質問等に答えられるようにしていきたいと思っています。

最後に少しだけ時間をいただきまして、国交省で行っている【補償基準見直しアクションプラン】の取り組みについて、ご紹介させていただきます。

これは平成21年度に立ち上げた取り組みです。私たちは、損失補償基準等の客観的な基準や規則に基づき補償を行っているわけですが、経済社会情勢の変化や国民意識の変化、そして新たに制定された法令等の内容が補償基準等に少なからず影響しており、時代に対応した補償基準等に向けて現代化、詳細化が求められているということで、長期的かつ計画的見地に立って見直すべき項目を洗い出して、補償基準全体を定期的にチェックし、計画的に見直しをしていくことにしています。

これまでの取り組みによる成果としては、例えば、「アスベスト調査算定要領」、「プレハブ建物及びツーバイフォー建物見積依頼要領(案)」、「地盤変動影響調査算定要領」の制定等や、本日説明した「建物移転料算定要領」の制定があります。

今年度検討している事項としては、先ほど曳家工法の話をしてきましたが、曳家工法の算定要領を建物移転料算定要領に組み込むための検討をしています。

また、木造と非木造建物の統計数量値の見直しがありますが、現在使用している数値が結構古い

ので見直しをかけ、新たな統計数量値の作成や、再築補償率に係る年利率の見直しを検討しています。

さらに、太陽光発電の日照障害の基準化や太陽光発電の収用損失の補償方針、その算定例、解説についても検討しています。

いづれについても本年度中に検討を終了し通知予定で進んでいます。

現在、建物、附帯工作物、機械設備の算定要領が制定されていますが、立竹木調査算定要領、通損調査算定要領につきまして、来年度の制定に向け今年度から検討しています。

以上が今現在、国交省が取り組んでいる「補償基準等見直しアクションプラン」ということでご紹介させていただきました。

以上をもちまして本日の講義は終わらせていただきますが、今後も引き続き公共事業に係る用地補償業務にご理解ご協力たまわりますようよろしくお願いいたします。

※ 研修の講義に使用されています、【木道建物調査積算要領の解説（改訂版）】及び【非木道建物調査積算要領の解説（改訂版）】につきましてはページ数の関係で割愛しております。

別途、各自にて参照してください。



公共事業の用地補償業務における 建物移転料の算定について

近畿地方整備局

用地部 用地補償課

目 次

1. 建物移転料算定要領

- ① 建物移転料算定要領の制定について
- ② 建物移転料算定要領
- ③ 木造建物調査積算要領《対照表》
- ④ 非木造建物調査積算要領《対照表》
- ⑤ 照応建物の補償額算定
- ⑥ 建物移転料算定表等様式（近畿地方整備局版）

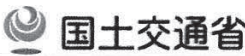
2. 木造建物調査積算要領の解説（改訂版）平成 28 年 4 月

3. 非木造建物調査積算要領の解説（改訂版）平成 28 年 4 月

建物移転料算定要領の制定について

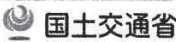
国土交通省 近畿地方整備局
用地部 用地補償課

- 1. 直近の建物等移転補償に関する損失補償基準等の見直し
- 2. 建物移転料算定要領の制定について
- 3. その他留意事項



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

建物移転料算定要領の制定について



1. 直近の建物等移転補償に関する損失補償基準等の見直し

建物等移転補償関係	建物	○木造・非木造建物調査積算要領の制定(H23) ⇒発注内容の「仕様書」から補償基準の下位規定として位置づけ。調査から積算までの過程を様式も含めて規定し、(全国)統一の運用を規定したもの。 ○木造・非木造建物調査積算要領の改正(H25) ⇒建築設備についての記載を補足する等、判断指標としての機能を強化。同時に起業者間での取り扱いの差異を解消すべく、要領の解説(QA)を直轄版として制定した。 ○建物移転料算定要領の制定(H27) ⇒取りこわし工事費(運用方針第16)等、運用方針に則った詳細規定及び様式がなく、損失補償算定標準書等により各地区毎に算定されている算定要素について、統一の運用を規定したもの。
	附属工作物	○国交省損失補償取扱要領の改正(H21) ⇒附属工作物(門、塀等)の移転料の算定式及び標準耐用年数を設定 ○附属工作物調査算定要領の制定(H23) ⇒発注内容の「仕様書」から補償基準の下位規定として位置づけ。調査から算定までの一連の過程を算定様式も含めて規定。(全国)統一の運用を規定したもの。
	機械工作物	○国交省損失補償取扱要領の改正(H20) ⇒機械設備の移転料について、建物の移転工法の算定式に準じ、算定式を設定 ⇒機械設備の標準耐用年数を設定 ○機械設備調査算定要領の制定(H23) ⇒発注内容の「仕様書」から補償基準の下位規定として位置づけ。調査から算定までの一連の過程を算定様式も含めて規定。(全国)統一の運用を規定したもの。

補償額算出までの運用を補償基準の下位に規定することで、運用の平仄を図る。
⇒算定要領化
「建物移転料算定要領の制定について(H28.3.11付け国土用第76号 土地・建設産業局 総務課長通知)」

建物移転料算定要額の制定について

国土交通省

2. 建物移転料算定要額の制定について

目的

- 適正な補償の確保
⇒運用の統一により、建物移転料算定においての運用のバラツキを抑制。

背景

- 会計実地検査において、事業者間の運用（算定方法）の不統一が指摘されているところ。

例1)「照応建物の算定統一」検査院指摘(H25);設計費などをかけずに、従前建物の推建費から算出する方法の是非。《H26特別調査》

例2)「曳家工法の算定統一」検査院指摘(H24);各地区の算定方法が区々であり、運用上の統一が必要ではないか。

- 建物移転料補償額算定の取り扱いに起業者間で差異有り

■基準第30条（建物移転料）

■運用方針第16第1項（6）・・・移転工法毎に算定式を規定

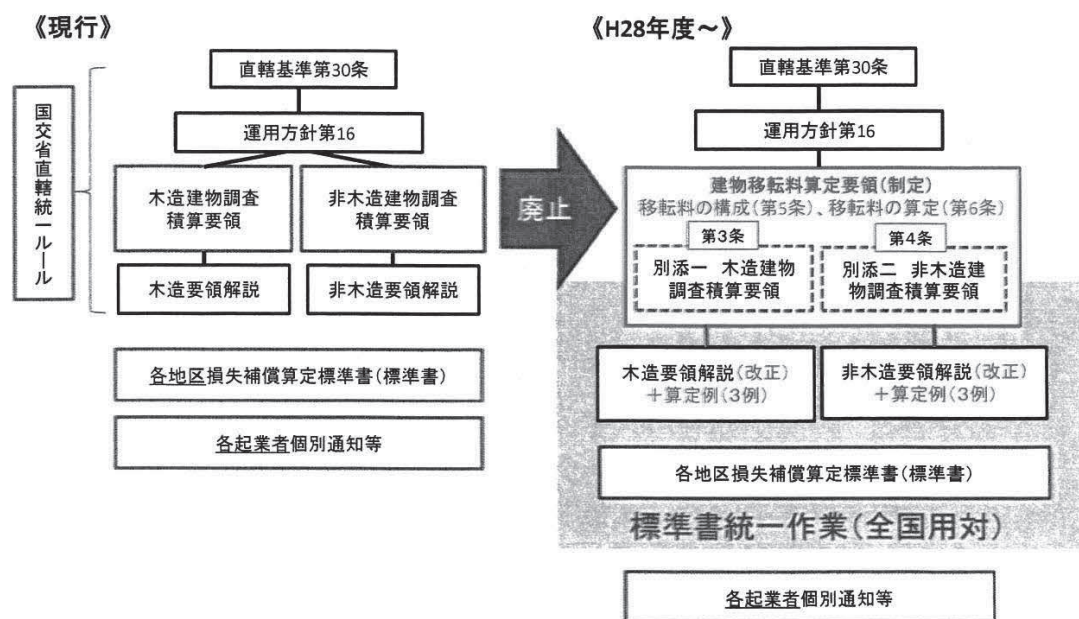
- ・再築工法 = 建物の現在価額+運用益損失額 + 取りこわし工事費-発生材価額
= 推定再建築費×再築補償率 + 取りこわし工事費-発生材価額
※推定再建築費の算出は現行「木造建物調査積算要領」「非木造建物調査積算要領」(H24.3.30)にて、統一済み。
※再築補償率以下の項目：地区毎の取り扱いがあり、不統一。
- ・曳家工法 = 曳家工事費+補修工事費
※これより詳細な全国統一規定はなく、地区毎の取り扱いであり、不統一。

統一的運用を行うべく、取りこわし工事費・端数処理等を含めた算定様式、算定例を整備する。⇒建物移転料算定要額の策定へ

3

建物移転料算定要額の制定について

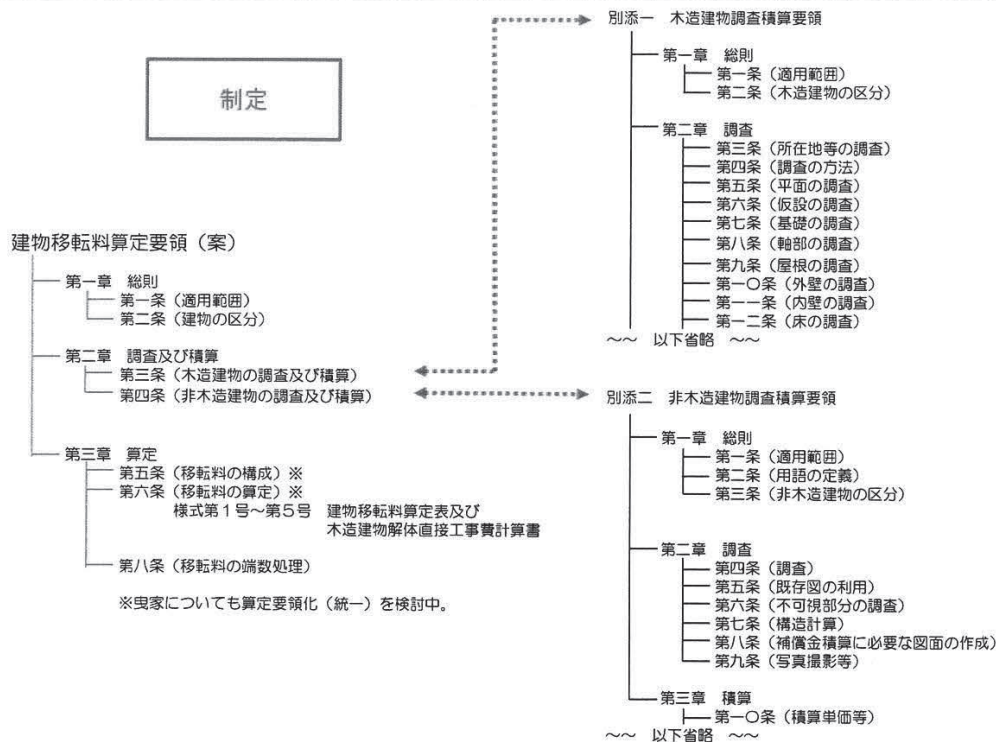
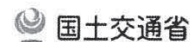
国土交通省



◎建物移転料算定要領=取りこわし工事費・端数処理等を含めた算定様式、算定例を整備し、統一運用を図るもの

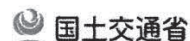
4

建物移転料算定要領の制定について



5

建物移転料算定要領の制定について



3. その他留意事項

3-1. 適用について

（直轄）

- ・「建物移転料算定要領の制定について（H28.3.11国土用第76号 土地・建設産業局総務課長通知）」、平成28年4月1日から適用。
- ・適用日時点で補償協議中の案件については経過措置あり。
- 通知本文になお書き。「なお、物件等の権利者等と損失の補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。」

- ・「木造建物調査積算要領（H24.3.30国土用第46号）」「非木造建物調査積算要領（同47号）」は建物移転料算定要領の施行日をもって廃止。

（用対）

- ・「建物移転料算定要領（案）の制定について（H28.3.23中央用対第7号）」中央用対理事会申し合わせ。

3-2. 解説書（改訂版）について

- ・H28.4（土地・建設産業局総務課公共用地室）発出済。
- 中央用対各会員及び各地区用対事務局には参考送付。

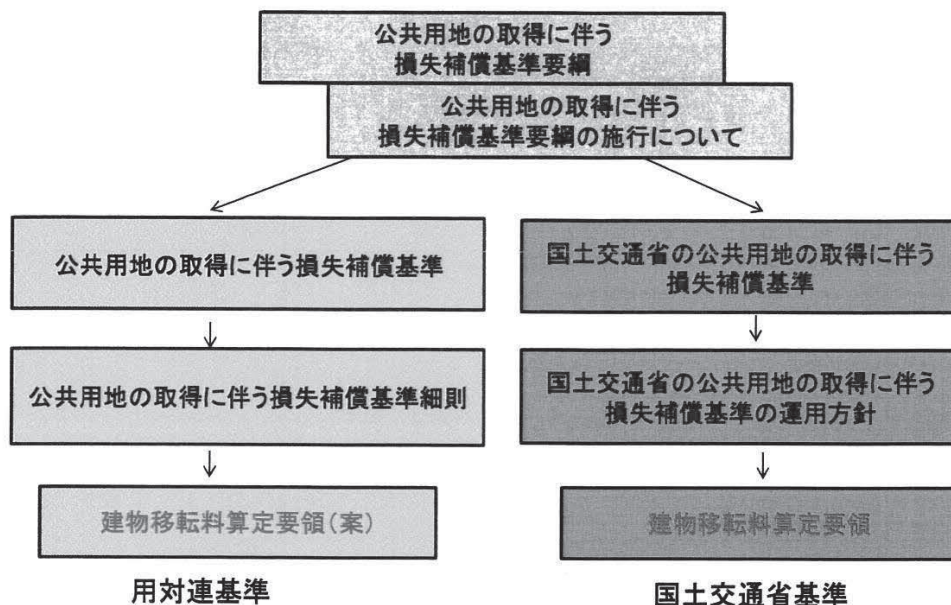
3-3. 「附帯工作物調査算定要領」「地方整備局用地関係業務請負基準準則別記様式2 用地調査等共通仕様書」 → 建物移転料算定要領の制定に伴う改正あり。

6

建物移転料算定要領の制定について



【参考：損失補償基準（一般補償）の構成】



7

建物移転料算定要領の制定について



【参考：木造建物調査積算要領及び非木造建物調査積算要領の制定・改正等の経緯】

木造建物調査積算要領		非木造建物調査積算要領	
平成12年度	中央用対から用地調査等標準仕様書の別記として発出（平成13年度から適用）	平成3年度	中央用対から用地調査等標準仕様書の別記として発出（平成4年度から適用）
平成19年度	統計値見直し	平成8年度	一部改正（中央用対事業により統計値を見直し反映）
平成23年度	仕様書から運用方針の下位規定として位置づけ		
平成25年度	一部改正（建物と工作物の分類を具体化。あわせて直轄版解説書（QA）の策定		
平成27年度	建物移転料算定要領の制定に伴い廃止。実質的には従前の規定を一部改正し、同要領の別添として再規定したもの。		

8

建物移転料算定要領

第一章 総則
(適用範囲)

第1条 この要領は、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針（平成15年8月5日付け国総国調第57号国土交通事務次官通知。以下「運用方針」という。）第16第1項及び第3項に規定する建物の移転料に係る調査算定に適用するものとする。

(建物の区分)

第2条 調査算定に当たり、建物は次表のとおり区分する。

建物区分	判 断 基 準
木 造 建 物 〔Ⅰ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平家建又は2階建の建物
木 造 建 物 〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物

木造建物 〔Ⅲ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物
木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物
非木造建物 〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等の建物
非木造建物 〔Ⅱ〕	石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物

注）建築設備及び建物附属工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするため設けられている、又は、建物の構造と密接不可分な関係にあるおおむね次に掲げるものをいう。ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りでない。

- (1) 電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備（キュービクル式受変電設備を除く。）、ソーラーパネル等発電設備等）

- (2) 通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信施設等）
- (3) ガス設備
- (4) 給・排水設備、衛生設備
- (5) 空調（冷暖房・換気）設備
- (6) 消火設備（火災報知器、スプリンクラー等）
- (7) 排煙設備
- (8) 汚物処理設備
- (9) 煙突
- (10) 運搬設備（昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。）
- (11) 避雷針

第二章 調査及び積算

（木造建物の調査及び積算）

第3条 木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、別添一木造建物調査積算要領（以下「木造建物要領」という。）により行うものとする。

（非木造建物の調査及び積算）

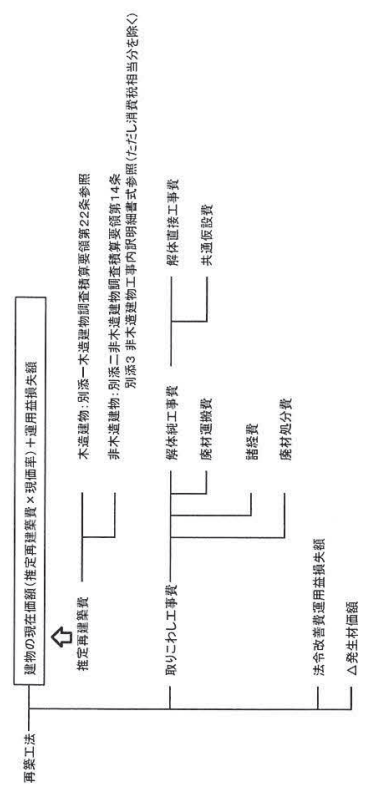
第4条 非木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、別添二非木造建物調査積算要領（以下「非木造建物要領」という。）により行うものとする。

第三章 算定

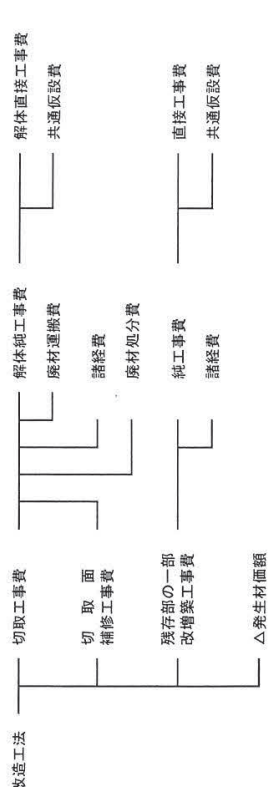
（移転料の構成）

第5条 運用方針第16第1項（6）第1号及び第3号から第5号の移転工法ごとの移転料の構成は次のとおりとする。

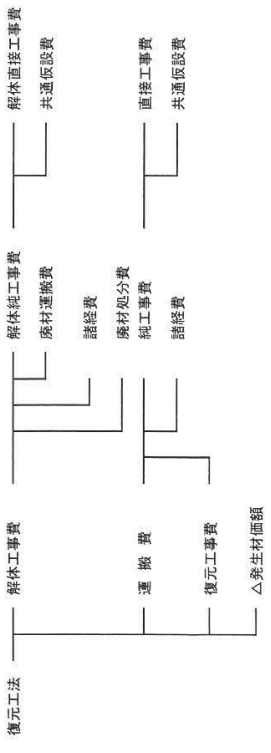
＜再築工法の構成＞



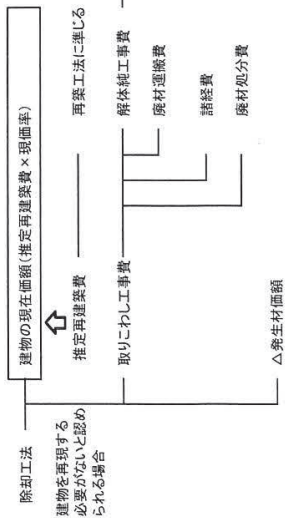
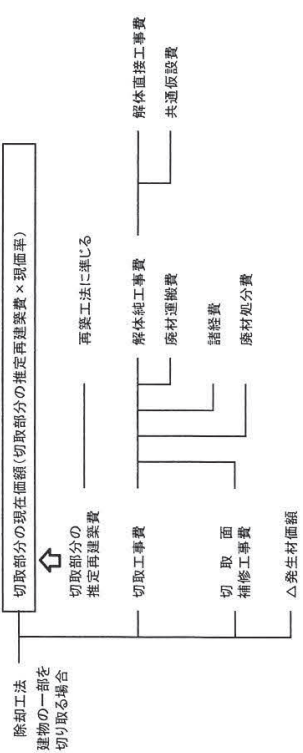
＜改造工法の構成＞



<復元工法の構成>



<除却工法の構成>



(移転料の算定)

第6条 運用方針第16第1項(6)第1号及び第3号から第5号の建物の移転料は移転工法ごとに建物移転料算定表(様式第1号から4号)を用いて算定した額とする。
なお、運用方針第16第1項(6)第1号ただし書きの算定については、次の各号によるものとする。

- 一 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を上回る場合は次に掲げる式により算定した額とする。
従前建物の現在価額 + 運用益損失額 + (照応建物の推定建築費 - 従前建物の推定再建築費) + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 二 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を下回り、かつ照応建物の推定建築費が従前建物の現在価額を上回る場合は次に掲げる式により算定した額とする。
従前建物の現在価額 + (照応建物の推定建築費 - 従前建物の現在価額) × 運用益損失率 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 三 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を下回り、かつ現在価額を下回る場合は次に掲げる式により算定した額とする。
従前建物の現在価額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額

- 2 取りこわし工事費、解体工事費、切取工事費及び切取面補修工事費(以下「取りこわし工事費等」という。)は、次に掲げる式により算定した額とする。

取りこわし工事費等 = 解体純工事費 + 廃材運搬費 + 諸経費 + 廃材処分費

一 解体純工事費
解体純工事費は、次に掲げる式により算出した額とする。
解体純工事費 = 解体直接工事費 + 共通仮設費

(一) 解体直接工事費

解体直接工事費は解体撤去に要する費用（廃材運搬費及び
廃材処分費を除く。）とし、木造建物にあっては様式第5号
を用いて、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3工
事内説明細書式を用いて算出する。

(二) 共通仮設費

ア 共通仮設費の内容は、木造建物にあっては木造建物要領第22条第2項第1号のとおりとし、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3の6①のとおりとする。

イ 共通仮設費は、木造建物にあっては木造建物要領別添2木造建物数量積算基準第14に定める共通仮設費率、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3別記に定めるⅠ共通仮設費率表に基づき、次の式により算定するものとする。ただし、第2条の建物区分のうち、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物並びに非木造建物〔Ⅱ〕については、これを用いないものとする。

$$\text{共通仮設費} = \text{解体直接工事費} \times \text{共通仮設费率}$$

共通仮設費率は解体直接工事費の合計額に対応した率を適用するものとする。ただし、移転先を残地と認定した建物については、建築工事の共通仮設を解体工事でも共用できるため、共通仮設費は計上しないものとする。

二、廢材運搬費

廃棄物処分場までの廃材の運搬費を計上する。

諸經費
三

(一) 諸経費の内容は、木造建物にあっては木造建物要領第22条

第2項第2号及び第3号のとおりとし、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3の6②のとおりとする。

(二) 諸経費は、木造建物にあっては木造建物要領別添2木造建物数量積算基準第15に定める諸経費率表、非木造建物にあっては非木造建物要領別添3別記に定めるⅡ諸経費率表に基づき、次の式により算定するものとする。ただし、第2条の建物区分のうち、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物並びに非木造建物〔Ⅱ〕については、これを適用しないものとする。

$$\text{諸経費} = (\text{解体純工事費} + \text{廃材運搬費}) \times \text{諸経费率}$$

諸経費率は、一発注（建築及び解体）を単位として算定された純工事費と廃材運搬費の合計額に対応した率を適用するものとする。

なお、原則として建物と附帯工作物については別発注、木造建物と非木造建物については一発注として算定するものとする。

四 廢材處分費

解体撤去で発生した廃材の処分費用を計上する。

3 前項各号に掲げる費用の算定に当たっては、石綿含有建材が存する場合には、当該各号によるほか、石綿調査算定要領（平成24年3月30日国土用第50号）により算定を行うものとする。

4 発生材価額は、解体撤去により発生する市場価値のある発生材について、種別、等級等に区分し、必要に応じ計上するものとする。

(移転料の端数処理)

7条 建物の移転料の算定を行う場合の端数処理は、原則として、次の各号に掲げる場合を除き、1円未満切り捨てとする。

- 一 補償単価及び資材単価等は、次による。
 - イ 100 円未満のとき 1 円未満切り捨て
 - ロ 100 円以上10,000 円未満のとき 10 円未満切り捨て
 - ハ 10,000 円以上のとき 100 円未満切り捨て
- 二 共通仮設費及び諸経費にあっては、100 円未満を切り捨てた金額を計上する。この場合において、その額が100 円未満のときは、1 円未満切り捨てとする。

建設標準料算表(「作業工」)

様式第1号

区分	所在地 所有者の氏名又は団体 所有者の住所	計 算 式	A 級	B 級	C 級	合 計	備考	要・否
基本工事	構造・用途	(1)	m ²	m ²	m ²		消費税等相当額(部)の算定	要・否
	延床面積	(2)	m ²	m ²	m ²		増家の重量(木造・非木造別)	有(○)無(△)・無
	建築面積	(3)	m ²	m ²	m ²			
	建築年月	(4)	年	年	年			
	標準耐用年数	(5)	年	年	年			
	経過年数	(6)	年	年	年			
	直積上乗費	(7)	%	%	%			100円未満の切捨て
	共通取付費	(8)	%	%	%			
	竣工手費	(9)	%	%	%			
	建築費	(10)	%	%	%			
工事費等	建築工事取付金(定外屋賃等)	(11)						
	建築工事費	(12)						
	共通取付費	(13)	%	%	%			
	純工事費	(14)						
	取付材料費	(15)						
	小 計	(16)						
	諸経費	(17)	%	%	%			100円未満の切捨て
	取付・工・工事費	(18)						
	建築工事取付金(定外屋賃等)	(19)						
	建築工事取付金(定外屋賃等)	(20)						
間 隔 向 向	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(21)						
	取付・工・工事費	(22)						
	法合改修費(非償還損失額)	(23)						
	小 計	(24)						
	消費税等相当金額	(25)						10円未満の切捨て
	△発生分は価額	(26)						
	総価額	(27)						10円未満の切捨て
	建築工事取付金(定外屋賃等)	(28)						
	消費税等相当金額	(29)						10円未満の切捨て
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(30)						
増 価 額	消費税等相当金額	(31)						10円未満の切捨て
	△発生分は価額	(32)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(33)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(34)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(35)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(36)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(37)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(38)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(39)						
	現在建物に適用は適用面積 ^{※1}	(40)						

※1 木造建物の増築(築年次の異なる同種構造の木造建物が接合)の場合の(2.1)及び(2.2)(又は(30)及び(31))については、適宜別添(任意様式)により求めるものとする。

※2 推定再建費等の差額(35)が負の値となり、 $(33) \geq (34)$ の場合の小計(38)は、 $(33) + (36) + (37)$ とする。

推定再建築費等の差額(35)が負の値となり、 $(33) < (34)$ の場合の小計(38)は、 $(33) + (34) - (33) \times [1 - 1/(1+r)^n] + (36) + (37)$ とする(r :年利率、 n :従前建物の残耐用年数)。

$\mathcal{H}^1(\mathbb{R}^n) \subset \mathcal{H}^1(\mathbb{R}^n)$

表式第3号

[illegible]

備考]

[illegible]

表式第2号

[illegible]

【考】

[illegible]

木造建物調査積算要領《対照表》

〔現行〕平成24年3月30日国土用第47号（最近改正 H26.3.26）

〔制定〕平成28年3月11日国土用第76号

※ ↓ 赤字部分は改正部分

制 定		現 行	改正概要				
別添二	木造建物調査積算要領	木造建物調査積算要領	○建物移転料算定要領の別添として新たに規定されるため →※別添番号の記載ルール ＝建物移転料算定要領の別添二「木造建物調査積算要領」 同 別添三「非木造建物調査積算要領」 ＝木、非木調査積算要領中の別添は（例）別添Ⅰ「木造建物図面作成基準」（別添の別添はアラビア数字表現に統一） ○以下略の追記				
第 1 章 総 則		第 1 章 総 則					
(適用範囲)		(適用範囲)					
第 1 条 この要領は、建物移転料算定要領（平成28年3月11日付け国土用第76号土地・建設産業局総務課長通知、以下「建物算定要領」という。）第3条に係る木造建物の調査及び推定再建築費の積算に適用するものとする。		第 1 条 この要領は、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基金の運用方針（平成15年8月5日付け国総国調第57号国土交通事務次官通知）第16第1項（6）の建物の移転料の算定に係る木造建物の推定再建築費の調査積算に適用するものとする。	○建物移転料算定要領に規定				
(木造建物の区分)		(木造建物の区分)					
第 2 条 調査積算に当たり、木造建物は建物算定要領第2条による区分に従い、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建築物にそれぞれ区分する。		第 2 条 調査算定に当たり、木造建物は、次表のとおり区分する。					
区分表（注書き含む） 削除		<table><tr><th>建物区分</th><th>判 断 基 準</th></tr><tr><td>木造建物〔Ⅰ〕</td><td>土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物</td></tr></table>	建物区分	判 断 基 準	木造建物〔Ⅰ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物	
建物区分	判 断 基 準						
木造建物〔Ⅰ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物で主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される平屋建又は2階建の建物						

	<table><tr><td>木造建物〔Ⅱ〕</td><td>土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物</td></tr><tr><td>木造建物〔Ⅲ〕</td><td>土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物</td></tr><tr><td>木造特殊建物</td><td>土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物</td></tr></table>	木造建物〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物	木造建物〔Ⅲ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物	木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物
木造建物〔Ⅱ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている劇場、映画館、公衆浴場、体育館等で、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなく、木造建物〔Ⅰ〕に含まれないと判断されるもの又は3階建の建物						
木造建物〔Ⅲ〕	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物						
木造特殊建物	土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物						
	注）建築設備及び建物附属工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となつて、建物の効用を全うするために設けられているもの、または、建物の構造と密接不可分な関係にあるおおむね次に掲げるものをいう。 （1）電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備（キュービクル式受変電設備を除く）、ソーラーパネル等発電設備等） （2）通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターホン設備、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等） （3）ガス設備 （4）給・排水、衛生設備						

(5) 空調（冷暖房・換気）設備 (6) 消火設備（火災報知器、スプリンクラー等） (7) 排煙設備 (8) 汚物処理設備 (9) 煙突 (10) 運搬設備（昇降機、エスカレーター等。ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く。） (11) 避雷針 ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行えるような場合は、この限りではない。	2 木造建物〔Ⅰ〕の推定再建築費の調査積算については、第2章及び第3章に定めるところによる。ただし、対象となる建物の構造、形状、材種等から判断して、この要領を適用することが妥当でないと認められるときの調査積算は、木造建物〔Ⅰ〕以外の木造建物として扱うものとする。 3 木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物の推定再建築費の調査については、第2章の規定を準用して行うほか、推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとし、積算については、別添2の木造建物数量積算基準（以下「数量積算基準」という。）に定める諸率は適用しないものとし、第3章の規定を準用した積み上げによるか、又は専門メーカー等の見積を徴することにより行うものとする。	○言い回しの修正。推定再建築費は「調査」しない。「推定再建築費の調査・・・」⇒「建物の調査」と「推定再建築費の積算」に分けて表現 ○漢数字記載修正
2 木造建物〔Ⅰ〕の調査及び推定再建築費の積算については、第2章及び第3章に定めるところによる。ただし、対象となる建物の構造、形状、材種等から判断して、この要領を適用することが妥当でないと認められるときの調査積算は、木造建物〔Ⅰ〕以外の木造建物として扱うものとする。 3 木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物の調査については、第2章の規定を準用して行うほか、推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとし、積算については、別添2の木造建物数量積算基準（以下「数量積算基準」という。）に定める諸率は適用しないものとし、第3章の規定を準用した積み上げによるか、又は専門メーカー等の見積を徴することにより行うものとする。	第2章 調 査 （基礎の調査） 第7条 基礎に係る調査は、次の事項について行うものとする。 上 仕上げ 下 その他必要な事項	

(樋の調査) 第17条 樋に係る調査は、次の事項について行うものとする。<u>なお、第三号の数量は、原則として設計寸法又は図示の寸法による延長又は箇所数によるものとする。</u> 一 形状寸法 (軒樋、堅樋、谷樋、集水器別) 二 形質 三 数量 (軒樋、堅樋、谷樋については延長、集水器については箇所数) (建築設備の調査) 第18条 建築設備に係る調査は、次の事項について行うものとする。 一 電気設備 ア 電灯、コンセント、スイッチ及び分電盤の設置位置 イ 規格 (コンセントは埋込、露出の別及び口数等、スイッチは埋込、露出の別及び連数、分電盤は回路数) ウ 数量 エ 照明器具の種類 三 給水・給湯設備 (一) 建物内 ア 給水・給湯の水栓 (蛇口) の設置位置 イ 給水・給湯管の種類及び規格 ウ 水栓の種類及び規格 エ 水栓の数量 (外水栓を除く。) (木造建物調査表及び図面の作成) 第20条 調査が終了したときは、様式第一による木造建物調査表を作成するものとする。 2 図面は、別添「木造建物図面作成基準 (以下「図面作成基準」という。))」により作成するものとする。 第3章 積算 (積算単価等)	(樋の調査) 第17条 樋に係る調査は、次の事項について行うものとする。 一 形状寸法 (軒樋、堅樋別) 二 形質 (建築設備の調査) 第18条 建築設備に係る調査は、次の事項について行うものとする。 一 電気設備 ア 電灯、コンセント、スイッチ及び分電盤の設置位置 イ 数量 ウ 照明器具の種類 三 給水・給湯設備 (一) 建物内 ア 給水・給湯の水栓 (蛇口) の設置位置 イ 給水・給湯管の種類及び規格 ウ 水栓の種類及び規格 エ 水栓の数量 (外水栓を除く。) (木造建物調査表及び図面の作成) 第20条 調査が終了したときは、様式第一による木造建物調査表を作成するものとする。 2 図面は、別添「木造建物図面作成基準」により作成するものとする。 第3章 積算 (積算単価等)	○可視部分につき、調査数量を基に算出することとした。(統計値不使用とした。) ○可視部分につき、調査数量を基に算出することとした。(統計値不使用とした。) ○不可視部分につき歩掛化。調査項目減。 ○→1 (※) 及び以下略の追記
---	---	--

第23条 補償金の積算に用いる単価は、次の各号によるものとする。 一 〇〇〇〇〇（起業者が別途定める補償金算定標準書等を記入する。）の単価 二 〇〇〇〇〇に記載されていない細目の単価については、「建設物価（一般財団法人建設物価調査会発行）」、「積算資料（一般財団法人経済調査会発行）」又はこれらと同等であると認められる公刊物に記載されている単価及び専門業者の資料単価	第23条 補償金の積算に用いる単価は、次によるものとする。 一 木造建物補償標準単価表に記載された単価 二 木造建物補償標準単価表に記載されていない細目の単価については「建設物価（財団法人建設物価調査会発行）」、「積算資料（財団法人経済調査会発行）」又はこれらと同等であると認められる公刊物に記載されている単価及び専門業者の資料単価	○積算単価が掲載されているものを、一般的名称でなく、ズバリ規定するため、〇〇〇〇としたもの。 ○旧財団法人→一般財団法人
（計算数値の取扱い） 第25条 補償金の積算に必要な構造材、仕上げ材等の数量算出の単位は、通常使用されている例によるものとする。 ただし、算出する数量が少量であり、通常使用している単位で表示することが困難な場合は、別途の単位を使用することができるとする。 2 構造材、仕上げ材等の数量計算は、原則として、それぞれの単位を基準として次の方法により行うものとする。 一 数量計算の集計は、木造建物建築直接工事費計算書（様式第9）に計上する項目ごとに行う。 二 前項の使用単位で直接算出できるものは、その項目ごとの計算過程において、小数点以下第3位（小数点以下第4位切捨て）まで求める。 三 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、項目ごとの長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算する。この場合における長さ等の集計は、原則として、小数点以下第2位をもつて行うものとし、数量換算結果は、小数点以下第3位まで算出する。		○25条～26条新設
（木造建物建築直接工事費計算書に計上する数値） 第26条 木造建物建築直接工事費計算書（様式第9）に計上する数値は、次の各号によるもののほか、図面作成基準第5による計測値を基に算出した数値とする。 一 建物の延べ床面積は、図面作成基準第6第3項で算出した数値とする。		○推定再建築費計算書→建築直接工事費計算書様式10→様式9
		○推定再建築費計算書→建築直接工事費計算書

二 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第2号及び第3号で算出したものを小数点以下第2位(小数点以下第3位四捨五入)で計上する。 (施工費) 第38条 施工費は、次の方法により算出するものとする。 施工費＝数量×単価(種類別の合計額を求める。) 数量：第17条で調査した数量とする。 (建築設備工事費) 第40条 建築設備工事費は、設備の種類ごとに次の方法により算出するものとする。 一 電気設備工事費 工事費＝数量×単価(種類別の合計額を求める。) 数量：数量積算基準第13第一号による。 (共通仮設費) 第43条 共通仮設費は、次の式により算出するものとする。 共通仮設費＝直接工事費×共通仮設費率 直接工事費：第27条から第42条までに算出した各工事費の合計額とする。 共通仮設費率：数量積算基準第14による。 なお、共通仮設費率は、移転先ごとの建築直接工事費の合計額に乗ずるものとし、除却工法を認定した建物は、当該建物の建築直接工事費に乗ずるものとする。 (諸経費) 第44条 諸経費は、次の式により算出するものとする。 諸経費＝純工事費×諸経費率 純工事費：直接工事費に共通仮設費を加えた額とする。 諸経費率：数量積算基準第15による。	(施工費) 第38条 施工費は、次の方法により算出するものとする。 施工費＝$\frac{\text{階床面積}}{\text{階床面積}} \times \text{単価}$ (建築設備工事費) 第38条 建築設備工事費は、設備の種類ごとに次の方法により算出するものとする。 一 電気設備工事費 工事費＝$\frac{\text{器具設置数量}}{\text{器具設置数量}} \times \text{単価}$ 器具設置数量：数量積算基準第13第一号による。 (共通仮設費) 第41条 共通仮設費は、次の式により算出するものとする。 共通仮設費＝直接工事費×共通仮設費率 直接工事費：第25条から第40条までに算出した各工事費の合計額とする。 共通仮設費率：数量積算基準第14による。 (諸経費) 第42条 諸経費は、次の式により算出するものとする。 諸経費＝純工事費×諸経費率 純工事費：直接工事費に共通仮設費を加えた額とする。 諸経費率：数量積算基準第15による。	○25、26条新規挿入につき、現第25条以降条ズレ。 ○可視部分につき、調査数量を基に算出することとした。(統計値不使用とした。) ○統計単価見直しに係る変更。 ○非木造との平仄のための修正
---	--	---

なお、第23条第2号に規定する単価を補償金の積算に用いる場合において、当該単価に第22条第2項第2号及び第3号に規定する費用と同等の諸経費が含まれている場合は諸経費の対象としないうとする。 ② 諸経費率は、一発注（建築及び解体）を単位として算定された純工事費と廃材運搬費の合計額に対応した率を適用するものとする。 なお、原則として建物と附帯工作物については別発注、木造建物と非木造建物については一発注として算定するものとする。 （建築直接工事費の積算） 第4.5条 建築直接工事費は、様式第9により算出するものとする。		（推定再建築費の積算） 第4.3条 推定再建築費は、様式第10により算出するものとする。 別添1 木造建物図面作成基準 （用紙及び図面） 第2 図面の大きさは、原則として、工業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本工業規格（以下「日本工業規格」という。）A列3判横とする。 2 平面図は様式第8により、配置図、立面図その他の図面は様式第9により作成する。 （別表）		○諸経費の重複計上がないように適切に算定 ○諸経費率は、一発注単位で適用 ○推定再建築費計算書→建築直接工事費計算書及び様式番号ズレ （※） ○様式番号ズレに伴う変更8→7、9→8 ○様式番号ズレに伴う変更8→7 ○様式番号変更に伴う変更9→8 ○正面及び側面の2面→4面 ○樋の屋根伏図への記入（統計単価不採用による。）															
<table><tr><th>図面名称</th><th>作成の方法等</th><th>縮尺</th><th>備考</th></tr><tr><td>平面図</td><td>(1) 平面図は、様式第8に建物ごとに作成する。ただし、2階建の建物で1枚の用紙に作成できない場合は、様式第9を使用する。</td><td>1/100</td><td></td></tr><tr><td>立面図</td><td>立面図は、様式第9を使用し（以下同様の様式を使用する。）、<u>正面及び側面の2面</u>を作成し、<u>仕上材種</u>の名称を記入する。</td><td>1/100</td><td></td></tr><tr><td>屋根伏図</td><td>屋根伏図は、<u>屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出及び葺材名称及び図の形状寸法、材質並びに延長（数量）</u>を記入し、<u>屋根面積及び通集計表（計算過程を含む。）</u>を記載する。</td><td>1/100</td><td></td></tr></table>		図面名称	作成の方法等	縮尺	備考	平面図	(1) 平面図は、様式第8に建物ごとに作成する。ただし、2階建の建物で1枚の用紙に作成できない場合は、様式第9を使用する。	1/100		立面図	立面図は、様式第9を使用し（以下同様の様式を使用する。）、 <u>正面及び側面の2面</u> を作成し、 <u>仕上材種</u> の名称を記入する。	1/100		屋根伏図	屋根伏図は、 <u>屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出及び葺材名称及び図の形状寸法、材質並びに延長（数量）</u> を記入し、 <u>屋根面積及び通集計表（計算過程を含む。）</u> を記載する。	1/100			
図面名称	作成の方法等	縮尺	備考																
平面図	(1) 平面図は、様式第8に建物ごとに作成する。ただし、2階建の建物で1枚の用紙に作成できない場合は、様式第9を使用する。	1/100																	
立面図	立面図は、様式第9を使用し（以下同様の様式を使用する。）、 <u>正面及び側面の2面</u> を作成し、 <u>仕上材種</u> の名称を記入する。	1/100																	
屋根伏図	屋根伏図は、 <u>屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出及び葺材名称及び図の形状寸法、材質並びに延長（数量）</u> を記入し、 <u>屋根面積及び通集計表（計算過程を含む。）</u> を記載する。	1/100																	

別添 2 木造建物数量積算基準 (軸部工事費) 第 5 注 木材材積量に含まれる構成部材は、次表のとおりである。 <table><tr><th>区 分</th><th>部 材 名 称</th></tr><tr><td>仕 上 げ 材</td><td>回り縁、付け鴨居、長押、敷居、鴨居、額縁、三方枠、畳寄せ、幅木、上り櫃、破風板、鼻隠し、押入中柵</td></tr></table>	区 分	部 材 名 称	仕 上 げ 材	回り縁、付け鴨居、長押、敷居、鴨居、額縁、三方枠、畳寄せ、幅木、上り櫃、破風板、鼻隠し、押入中柵	(※) ○ 框 (かまち)
区 分	部 材 名 称				
仕 上 げ 材	回り縁、付け鴨居、長押、敷居、鴨居、額縁、三方枠、畳寄せ、幅木、上り櫃、破風板、鼻隠し、押入中柵				
別添 2 木造建物数量積算基準 (建築設備工事費) 第 13 建築設備工事費の算出に用いる数量は、次の方法により算出する。 一 電気設備工事費 器具設置数量は、建物に設置されている電灯、スイッチ、コンセント、分電盤の合計数とする。	(※) ○統計単価見直しによる改正				

非木造建物調査積算要領《対照表》

〔現行〕平成24年 3 月 30 日 国土用第47号（最近改正 H26. 3. 26）
〔制定〕平成28年 3 月 11 日 国土用第76号

制 定	現 行	改正概要						
別添二 非木造建物調査積算要領 第1章 総 則 (適用範囲) 第1条 この要領は、建物移転料算定要領（平成28年3月11日付け国土用第76号土地・建設産業局総務課長通知（以下「建物算定要領」という。）第4条に係る非木造建物の調査及び推定再建築費の積算に適用するものとする。 (非木造建物の区分) 第3条 調査積算に当たり、非木造建物は建物算定要領第2条による区分に従い、非木造建物〔Ⅰ〕及び非木造建物〔Ⅱ〕に区分する。 区分表（計書き含む）別添	非木造建物調査積算要領 (適用範囲) 第1条 この要領は、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針（平成15年8月5日付け国総国調第57号国土交通事務次官通知）第16第1項（6）の建物の移転料の算定に係る非木造建物の推定再建築費の調査積算に適用するものとする。 (非木造建物の区分) 第3条 調査算定に当たり、非木造建物は、次表のとおり区分する。 <table><tr><th>建物区分</th><th>判 別 基 準</th></tr><tr><td>非木造建物〔Ⅰ〕</td><td>柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等の建物</td></tr><tr><td>非木造建物〔Ⅱ〕</td><td>石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物</td></tr></table> 〔注〕建築設備及び建物附属工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）は、建物の調査に含めて行うものとし、この場合の「建築設備」とは、建物と一体となつて、建物の効用を全うするために設けられている、または、建物の構造及び効用と密接不可分な関係にあるおおよそ次の掲げるものをいう。	建物区分	判 別 基 準	非木造建物〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等の建物	非木造建物〔Ⅱ〕	石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物	※別添番号の記載ルール（本要領参照） ○新たに章立て。 ○以下略の追記 ○木に合わせた。 ○文言修正 ○建物移転料算定要領に規定
建物区分	判 別 基 準							
非木造建物〔Ⅰ〕	柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等の建物							
非木造建物〔Ⅱ〕	石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物							

2 非木造建物〔Ⅰ〕の調査及び推定再建築費の積算については、第2章及び第3章に定めるところによる。 3 非木造建物〔Ⅱ〕の調査については、次条、第5条及び第6条の規定を準用して行うほか、推定再建築費用の積算が可能となるよう行うものとし、積算については、別添2非木造建物数量調査調査票（第5号）に規定する別記非木造建物補償諸率表は適用しない。第5号に規定する別記非木造建物数量調査調査票（第5号）は、別添2非木造建物数量調査調査票（第5号）に規定する別記非木造建物補償諸率表は適用しない。第5号に規定する別記非木造建物数量調査調査票（第5号）は、別添2非木造建物数量調査調査票（第5号）に規定する別記非木造建物補償諸率表は適用しない。	(1)電気設備（電灯設備、動力設備、受・変電設備（キュービクル式受変電設備を除く）、ゾーラ・パネル等発電設備等） (2)通信・情報設備（電話設備、電気時計・放送設備、インターネット設備、警備設備、表示設備、テレビジョン共同受信設備等） (3)ガス設備 (4)給・排水、衛生設備 (5)空調（冷暖房・換気）設備 (6)消火設備（火災報知器、スプリンクラー等） (7)排煙設備 (8)汚物処理設備 (9)煙突 (10)運搬設備（昇降機、エスカレーター等、ただし工場、倉庫等の搬送設備を除く） (11)避雷針 ただし、借家人等の建物所有者と異なる者の所有となっており、かつ、容易に取り外しが行える場合は、この限りではない。	○言い回しの修正。推定再建築費は「調査」しない。「推定再建築費の調査」⇒「建物の調査」と「推定再建築費の積算」に分けて表現。 ○非木造Ⅱについても、統計値、諸率は使用できないことについて、木造と平仄を図った。 ○新たに章立て。 ○別添一木造建物調査積算要領と整合を図ったもの。
第2章 調査 (不可視部分の調査) 第6条 不可視部分の調査については、既存図が入手できる場合にはこれを利用して調査を行うものとする。この場合において、可能な範囲内で写しを入手するものとする。ただし、当該不可視部分の数量を別に定める統計数量により計算する場合には、当該不可視部	(不可視部分の調査) 第6条 不可視部分の調査については、既存図を利用して調査を行うものとする。ただし、当該不可視部分の数量を別に定める統計数量により計算する場合には、当該不可視部分の調査は不要とする。	

分の調査は不要とする。 (補償金積算に必要な図面の作成) 第8条 補償金額を積算する場合の図面は、別添1非木造建物図面作成基準(以下「図面作成基準」という。)に基づき作成するものとする。 第3章 積 算 (積算単価等) 第10条 補償金の積算に用いる単価は、次の各号によるものとする。 一 〇〇〇〇(起業者が別定定める補償金算定標準積算等を記入する。)の単価 二 〇〇〇〇に記載されていない細目の単価については、「建設物価(一般財団法人建設物価調査会発行)」、「積算資料(一般財団法人建設物価調査会発行)」又はこれらと同等であると認められる公開物に記載されている単価及び専門業者の資料単価 (計算数値の取扱い) 第12条 補償金の積算に必要な標準積算、仕上げ材等の数量算出の単位は、通常使用されている例によるものとする。 ただし、算出する数量が少量であり、通常使用している単位で表すことが困難な場合は、別途の単位を使用することができるものとする。 2 構造材、仕上げ材等の数量計算は、原則として、それぞれの単位を基準として次の方法により行うものとする。 一 数量計算の集計は、別添3非木造建物工事内訳明細書式(以下「工事内訳明細書式」という。)に計上する項目ごとに行う。 二 前項の使用単位で直接算出できるものは、その種目ごとの計算過程において、小数点以下第3位(小数点以下第4位切捨て)まで求める。 三 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、種目ごとの長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算する。 この場合における長さ等の集計は、原則として、小数点以下	(補償金積算に必要な図面の作成) 第8条 補償金額を積算する場合の図面は、別添1非木造建物図面作成基準に基づき作成するものとする。 (積算単価等) 第11条 補償金の積算に用いる単価は、次の各号によるものとする。 一 非木造建物補償標準単価表に記載された単価 二 非木造建物補償標準単価表に記載されていない細目の単価については、「建設物価(財)建設物価調査会発行)」、「積算資料(財)経済調査会発行)」又はこれらと同等であると認められる公開物に記載されている単価及び専門業者の資料単価	○以下略の追記 ○新たに章立て。 ○(積算単価等) 第11条→第10条(条ズレ)。 ○積算単価が掲載されているものを、一般的名称でなく、ズバリ規定するため、〇〇〇〇としたもの。 ○旧財団法人→一般財団法人。 ○12条、13条新設
--	--	--

第2位をもって行うものとし、数量換算結果は、小数点以下第3位まで算出する。 〔非木造建物工事内訳明細書式に計上する数値〕 第13条 工事内訳明細書式に計上する数値は、次の各号によるもののほか、図面作成基準による計測値を基に算出した数値とする。 一 建築物の延べ床面積は、図面作成基準9（3）で算出した数値とする。 二 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第2号及び第3号で算出したものを小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）で計上する。	別添 1 非木造建物図面作成基準 （用紙及び図面） 4 (1) 図面の大きさは、原則として、工業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本工業規格（以下「日本工業規格」という。）A列2判横とし、中2つ折りにして製本するものとする。 (2) 各図面には、おおむね3cm程度の枠を設けるものとする。 (3) 各図面の右下におおむね縦5cm、横12cmの扉題欄を設け、業務名称、図面の縮尺、図面番号、請負者の名称、資格及び資格登録番号並びに作成者氏名を記載し、作成者の押印を行うものとする。 (4) 図面の表紙には、作成年度、業務名称、作成年月、計画機関の名称及び作業機関の名称を記載するものとする。	別添 2 非木造建物図面作成基準 （用紙及び図面） 4 (1) 原図用紙は、トレース用紙、フィルム等の普通複製が可能なものとする。 (2) 図面の大きさは、原則として、工業標準化法（昭和24年法律第185号）第11条により制定された日本工業規格（以下「日本工業規格」という。）A列2判横とし、中2つ折りにして製本するものとする。 (3) 各図面には、おおむね3cm程度の枠を設けるものとする。 (4) 各図面の右下におおむね縦5cm、横12cmの扉題欄を設け、業務名称、図面の縮尺、図面番号、請負者の名称、資格及び資格登録番号並びに作成者氏名を記載し、作成者の押印を行うものとする。 (5) 図面の表紙には、作成年度、業務名称、作成年月、計画機関の名称及び作業機関の名称を記載するものとする。	○ (1) 削除。木造要領との平仄。 発注者の必要に応じて、特記仕様書で規定。
---	---	--	--

標 題 欄 参 考		業務名称	
図面名称		図面番号	
縮尺	図面番号	資格及び登録番号 作成者氏名 印	

別添 2 非木造建物数量計測基準

I 総則

1 この基準は、非木造建物調査積算要領第 11 条に規定する工事数量の計測及び計算等の基準である。

⑧ 金属材料

ア (7) 金属材料による手摺、タラップ、面格子、改め口、投入口など又は谷樋、呼び樋、軒樋、ルーフトレイン、堅樋、養生管などの数量は、原則として設計寸法又は図示の寸法による長さ又は箇所数による。

(7) 方立、力骨、取付金物、エキスパンション、ジョイント、シーリング、さび止め処理などは、仕上の構成部材とみなし、原則として計測の対象としない。計測の必要があるときは図示の寸法に基づく長さ又は面積を数量とする。

⑫ カーテンウォール

ア

(7) 方立、力骨、取付金物、エキスパンション、ジョイント、シーリング、さび止め処理などは、仕上の構成部材とみなし、原則として計測の対象としない。計測の必要があるときは図示の寸法に基づく長さ又は面積を数量とする。

○ 樋の記載は漢字で統一。「立」樋→「堅」樋

○ 文言修正

標 題 欄 参 考		業務名称	
図面名称		図面番号	
縮尺	図面番号	資格及び登録番号 作成者氏名 印	

別添 2 非木造建物数量計測基準

I 総則

1 この基準は、非木造建物調査積算要領第 11 条に規定する工事数量の計測及び計算等の基準である。

⑧ 金属材料

ア (7) 金属材料による手摺、タラップ、面格子、改め口、投入口など又は谷樋、呼び樋、軒樋、ルーフトレイン、堅樋、養生管などの数量は、原則として設計寸法又は図示の寸法による長さ又は箇所数による。

(7) 方立、力骨、取付金物、エキスパンション、ジョイント、シーリング、さび止め処理などは、仕上の構成部材とみなし、原則として計測の対象としない。計測の必要があるときは図示の寸法に基づく長さ又は面積を数量とする。

⑫ カーテンウォール

ア

(7) 方立、力骨、取付金物、エキスパンション、ジョイント、シーリング、さび止め処理などは、仕上の構成部材とみなし、原則として計測の対象としない。計測の必要があるときは図示の寸法に基づく長さ又は面積を数量とする。

○ 樋の記載は漢字で統一。「立」樋→「堅」樋

○ 文言修正

(1) 電灯設備 電灯設備に関して〇〇〇〇〇（起業者が別途定める補償金算定標準書等を記入する。）による場合は、建物に設置されている電灯、スイッチ、コンセント、分電盤の器具ごとの規格（コンセントは埋込、露出の別及び口数等、スイッチは埋込、露出の別及び口数、分電盤は回路数）及び数量を算出する。 なお、〇〇〇〇（起業者が別途定める補償金算定標準書等を記入する。）によりがたい場合は次による。	Ⅶ 電気設備 2 各設備工事 (1) 電灯設備 電灯設備に関して電灯設備に関して統計単価による場合は、器具設置数量を計上する。器具設置数量は、建物に設置されている電灯取り付箇所、コンセント、スイッチ、分電盤の合計数とする。統計単価によりがたい場合は次による。	〇統計単価見直しによる変更。
別添 3 非木造建物工事内訳明細書式 (共通費) 6 共通仮設費及び諸経費については、次により記載する。 ① 共通仮設費は、別記に定める「共通仮設費率表」に基づき、次の式により算出するものとする。 共通仮設費＝直接工事費×共通仮設費率 共通仮設費率は移転先ごとの建築直接工事費の合計額に対応した率を適用するものとする。なお、除却工法を認定した建物は、当該建物の建築直接工事費に对应した率を適用するものとする。共通仮設費に含まれる内容は次に示す費用とする。 ② 諸経費は別記に定める「諸経費率表」に基づき、次の式により算出するものとする。 諸経費＝純工事費×諸経費率 純工事費＝直接工事費に共通仮設費を加えた額とする。 諸経費率：一発注（建築及び解体）を単位として算定された純工事費及び廃材運搬費の合計額に对应した率を適用するものとする。 諸経費の内容は一般に次のとおりとし下請経費は純工事費を含むものとする。	別添 三 非木造建物工事内訳明細書式 (共通費) 6 共通仮設費及び諸経費については、次により記載する。 ① 共通仮設費は、別記非木造建物補償諸率表中共通仮設費率表により一式として表示するのを標準とする。共通仮設費に含まれる内容は次に示す費用とする。 《共通仮設費のツリー図：略》 ② 諸経費は別記非木造建物補償諸率表中諸経費率表により一式として表示するのを標準とする。諸経費の内容は一般に次のとおりとし下請経費は純工事費を含むものとする。 《諸経費の内容ツリー図：略》 〇諸経費率は、一発注単位で適用	〇率決定に係る対応額を明記 〇木造との平仄のため修正

照応建物とは

【運用方針】第16第1項(4)第二号

従前の建物の機能を確保するために必要と認められる最低限の建物階数の増加又は建物形状の変更並びにこれらに伴う床面積の増加、構造の変更又は設備の設置を行うことにより、従前の建物と同等の規模であり、かつ、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面において従前の建物に照応する建物(第16及び第17において「従前の建物に照応する建物」という。)を残地に再現し、従前の生活又は営業を継続することができると認められるときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定できるものとする。

【運用方針】第16第1項(4)第三号

前2号に定める場合において、従前の建物が複数の用途に供されているときは、従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を残地に再現することができるか否かの判断を当該用途の一ごとに行うことができるものとする。

【建物・工作物補償の算定申し合わせ】(近畿用対連 平成28年3月31日最終改定)

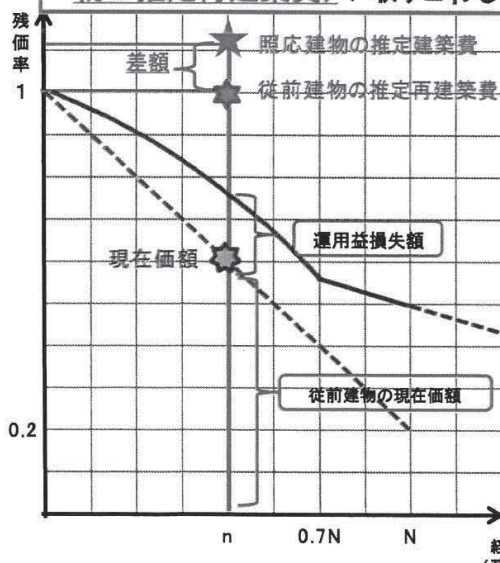
- ・「最低限の建物階数の増加」とは、原則として既存建物の階数に1を加えた階数とするが、当該建物の用途、使用状況等により2以上とすることが出来る。
- ・「床面積の増加」とは、原則として、専用住宅、小規模店舗等を立体化した場合、増加階数1につき6㎡とする。(削除)
- ・「構造の変更」とは、木造を鉄骨増に変更することをいう。
- ・「設備の設置」とは、建物を立体化した際のリフトの設置等をいう。
- ・「照応」とは、必ずしも専門家ではなく、通常的能力をもった人が見て、大体同一条件にあると認められるものをいう。
- ・別表7 立体化率表 (削除)

1

ケース1

照応建物の推定建築費 > 従前建物の推定再建築費 > 現在価額

従前建物の現在価額 + 運用益損失額 + (照応建物の推定建築費 - 従前建物の推定再建築費) + 取りこわし工事費 - 発生材価額



算定式

$$\begin{aligned}
 &= (\text{従前建物の推定再建築費} \times \text{現価率}) \\
 &+ ((\text{従前建物の推定再建築費} - \text{現在価額}) \times \text{運用益損失額率}) \\
 &+ (\text{照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の推定再建築費}) \\
 &+ \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額} \\
 &\quad \downarrow \\
 &= \text{従前建物の現在価額} + \text{運用益損失額} \\
 &+ (\text{照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の推定再建築費}) \\
 &+ \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額}
 \end{aligned}$$

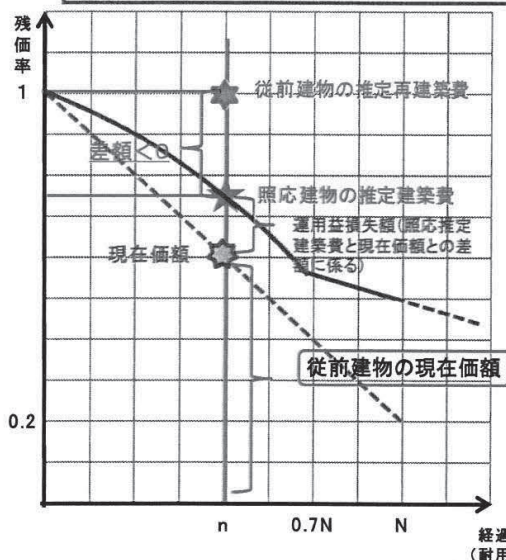
経耐 - 27 -

2

ケース2

従前建物の推定再建築費＞照応建物の推定建築費＞現在価額

従前建物の現在価額＋（照応建物の推定建築費－従前建物の現在価額）
×運用益損失額率＋取りこわし工事費－発生材価額



算定式

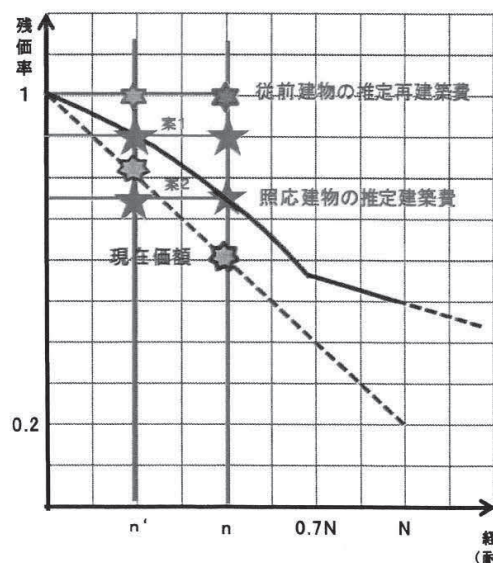
$$\begin{aligned}
 &= (\text{従前建物の推定再建築費} \times \text{現価率}) \\
 &+ ((\text{従前建物の推定再建築費} - \text{現在価額}) \times \text{運用益損失額率}) \\
 &+ (\text{照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の推定再建築費}) \\
 &+ \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額} \\
 &\quad \diamond (\text{照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の推定再建築費}) < 0 \\
 &\quad \text{となるので、加算する必要はない。} \\
 &\quad \diamond (\text{従前建物の推定再建築費} - \text{現在価額}) \times \text{運用益損失額率} \text{ につい} \\
 &\quad \text{ては、} \\
 &\quad (\text{照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の現在価額}) \times \text{運用益損失額率} \\
 &\quad \text{とする必要がある。} \\
 &= \text{従前建物現在価額} \\
 &+ (\text{照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の現在価額}) \times \text{運用益損失額率} \\
 &+ \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額}
 \end{aligned}$$

3

ケース3

従前建物の推定再建築費＞現在価額＞照応建物の推定建築費

従前建物の現在価額＋取りこわし工事費－発生材価額



算定式

$$\begin{aligned}
 &= (\text{従前建物の推定再建築費} \times \text{現価率}) \\
 &+ ((\text{従前建物の推定再建築費} - \text{現在価額}) \times \text{運用益損失額率}) \\
 &+ (\text{照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の推定再建築費}) \\
 &+ \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額} \\
 &\quad \diamond \text{この場合、照応建物の推定建築費} - \text{従前建物の推定再建築費} \\
 &\quad < 0 \text{ となり加算の必要はない。} \\
 &\quad \diamond \text{一方、} (\text{従前建物の推定再建築費} - \text{現在価額}) \times \text{運用益損失額率} \\
 &\quad \text{については、照応建物の推定建築費} < \text{現在価額} \text{ となっている} \\
 &\quad \text{ことから運用益損失は生じていないから0。}
 \end{aligned}$$

算定式

$$= \text{従前建物の現在価額}$$

$$+ \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額}$$

4

別記様式第64号の1

建物移転料算定表〔再築工法〕

所在地	算定者	整理番号	
所有者の氏名又は名称	算定年月日	消費税等相当額補償の要否	要・否
所有者住所	採用単価	増築の有無(木造・同種構造)	有(○棟)・無

区分	内 容	番号	計 算 式	A棟	B棟	C棟	合 計	備 考
基本事項	構造・用途	(1)						
	延床面積	(2)		m ²	m ²	m ²		
	建築面積	(3)		m ²	m ²	m ²		
	建築年月	(4)		年 月	年 月	年 月		
	標準耐用年数	(5)		年	年	年		
	経過年数	(6)		年	年	年		
	物価修正率	(ア)						
工事費等	建築							
	直接工事費	(7)	工事費(設備工事を含む)×(ア)					1円未満切り捨て
	共通仮設費	(8)	(7)×(木造:3%、非木造:(7)に対応する率(移転先ごとの建築直接工事費の合計額))	%	%	%		100円未満切り捨て
	純工事費	(9)	(7)+(8)					
	諸経費	(10)	(9)×((9)+(16))に対応する率(一発注単位) + 資力確保費用	%	%	%		100円未満切り捨て
	建築工事費(推定再建築費)	(11)	(9)+(10)					
	解体							
	直接工事費	(12)	工事費×(ア)					1円未満切り捨て
	共通仮設費	(13)	(12)×木造:3%、非木造:(12)に対応する率(解体直接工事費の合計額) 建築の共通仮設費を解体で共用できる場合は不要	%	%	%		100円未満切り捨て
	純工事費	(14)	(12)+(13)					
	廃材運搬費	(15)	廃材運搬費×(ア)					1円未満切り捨て
	小 計	(16)	(14)+(15)					
	諸経費	(17)	(16)×((9)+(16))に対応する率(一発注単位)	%	%	%		100円未満切り捨て
	廃材処分費	(18)	廃材処分費×(ア)					1円未満切り捨て
	取りこわし工事費	(19)	(16)+(17)+(18)					
補償額	同種同等							
	建築工事費(推定再建築費)	(20)	(11)					
	再築補償率※1	(21)						
	現在価額+運用益損失額※1	(22)	(20)×(21)					1円未満切り捨て
	取りこわし工事費	(23)	(19)					
	法令改善費運用益損失額	(24)	物価修正率を乗じた金額					
	小 計	(25)	(22)+(23)+(24)					
	消費税等相当額	(26)	(25)×消費税等の税率					1円未満切り捨て
	△発生材価額	(27)	発生材価額×(ア)					1円未満切り捨て
	産業廃棄物税	(イ)						
	補償額	(28)	(25)+(26)-(27)+(イ)					
	照応建物							
	建築工事費(推定再建築費)	(29)	(11)従前建物の推定再建築費					
	再築補償率※1	(30)						
	現在価額+運用益損失額※1	(31)	(29)×(30)					1円未満切り捨て
	現価率	(32)						
	従前建物の現在価額	(33)	(29)×(32)					1円未満切り捨て
	照応建物の推定建築費	(34)	物価修正率を乗じた金額					
	推定再建築費等の差額※2	(35)	(34)-(29)					
	取りこわし工事費	(36)	(19)					
	法令改善費運用益損失額	(37)						
	小 計	(38)	(31)+(35)+(36)+(37)					
	消費税等相当額	(39)	(38)×消費税等の税率					1円未満切り捨て
	△発生材価額	(40)	発生材価額×(ア)					1円未満切り捨て
	産業廃棄物税	(イ)						
	補償額	(41)	(38)+(39)-(40)+(イ)					

※1 木造建物の増築(築年次の異なる同種構造の木造建築物が接合)の場合の(21)及び(22)(又は(30)及び(31))については、適宜別紙(任意様式)により求めるものとする。

※2 推定再建築費等の差額(35)が負の値となり、(33)≥(34)の場合の小計(38)は、(33)+(36)+(37)とする。

推定再建築費等の差額(35)が負の値となり、(33)<(34)の場合の小計(38)は、(33)+{(34)-(33)}×[1-1/(1+r)ⁿ]+(36)+(37)とする(r:年利率、n=従前建物の残耐用年数)。

別記様式第64号の5

木造建物建築直接工事費計算書

所在地				整理番号			
建物所有者		電話			積算年月日		年 月 日
法人代表者					採用単価		年度
所有者住所				用途(現況)			
構造概要				用途(建築時)			
柱の材種		品等		柱の分布		木材費区分	
建物面積		1階床面積	2階床面積	延床面積		労務費区分	
直接工事費 計 (イ)		地区別補正率 (ロ)		直接工事費 (イ) × (ロ)			
工 種		計 算 内 訳					直接工事費
〔1〕 仮設工事費						小 計	
延床面積 A		規模補正率 B		建物形状補正率 C		仮設工事面積 $A \times B \times C = D$	
出典 (2-1 番号)	単 価 名 称	形 状 寸 法		単位	単 価	仮 設 工事面積	金 額
				延㎡			
〔2〕 基礎工事費						小 計	
①-a 布 基 礎						① 計	
面積 区分	用 途	略記号	1階床面積 A	基礎率 B		基礎長 $A \times B = C$	
出典 (2-1 番号)	単 価 名 称	形 状 寸 法		単位	単 価	基礎長 計	金 額
①-b 布基礎仕上げ							
出典 (2-1 番号)	単 価 名 称	形 状 寸 法		単位	単 価	基礎外周長	金 額
② 束 石						② 計	
1階床面積 A		束無面積 B		$A - B = C$	面積区分	基礎率 D	束石数量 $C \times D$
出典 (2-1 番号)	単 価 名 称	形 状 寸 法		単位	単 価	束石数量 計	金 額
③ べた基礎							
出典 (2-1 番号)	単 価 名 称	形 状 寸 法		単位	単 価	底盤施工面積	金 額
用途		底盤施工面積 A		基礎率 B		立上数量 $A \times B = C$	

～以下省略～

別記様式第64号の6

木造建物解体直接工事費計算書

建物所有者				整理番号			
解体直接工事費 計 (イ)		地区別補正率 (ロ)		解体直接工事費 (イ)×(ロ)			
工種		計算内訳					解体直接工事費
① 上屋解体工事費						①計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	
②-1 基礎撤去費(布基礎)						②計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	
②-2 基礎撤去費(束石)							
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	
②-3 基礎撤去費(べた基礎)							
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	
②-4 基礎撤去費(独立基礎)							
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	
②-5 基礎撤去費(土間コンクリート)							
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	
③ 建築設備等解体工事費						③計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法等	単位	単価	数量	金額	

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
52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



sanwa

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
博多東エースビル5階
TEL (092) 434-7134 FAX (092) 434-7135



「ほっこりティータイム」

内外エンジニアリング株式会社
堀本 隆司

ふだん会社ではコーヒーを飲んでいる私ですが、休日はモーニングコーヒー以外、3時のティータイムは紅茶を飲むことが多いです。

紅茶と言えば、紅茶好きで知られる人気ドラマ『相棒』シリーズ（テレビ朝日系）の主人公・杉下右京さんを思い起こします。ドラマでは、紅茶のポットを高く持ち上げ、カップに注ぐ姿がいつも気になっていました。

ちなみに、あの入れ方は、水谷さん自身がどれだけ高くから入れられるか試してみたくなったのがきっかけだったそうです。

私のお気に入りの紅茶は、アールグレイです。アールグレイは、ベルガモットで柑橘系の香りをつけた紅茶でフレーバーティーの一種です。味はあまりしませんが香りがとても良いです。

紅茶を飲むと体があたたまり、ほっこりします。この感じはコーヒーではなかなか味わえません。

ところで、お茶の始まりは、中国からということをご存知ですか？イギリスというイメージの強い「紅茶」も、中国からオランダを介してイギリスへと伝わりました。

現在、世界中で生産されているお茶のうち、約8割が紅茶といわれています。

◇ロイヤルミルクティーは日本独特のもの

ロイヤルミルクティーと聞くと英国王室のイメージがありますが、実はこれは日本独特の名称です。ミルクをたっぷり使った贅沢なミルクティーという意味合いで使われています。イギリスでロイヤルミルクティーを注文しても通じません。

◇アイスティーはアメリカ生まれ

1904年の夏にアメリカで開催された万博の紅茶の展示館で、試飲会を行っていましたが、真夏の紅茶は不人気だったため、紅茶に砕いた氷を入れて提供すると大好評となり、これがきっかけとなりアメリカで人気の飲み物となりました。

◇紅茶をおいしくする水

紅茶をおいしく入れるなら水選びも重要です。

紅茶の味や香り、水色は紅茶の主成分であるタンニンが水に含まれるカルシウムやマグネシウムなどのミネラル分と化合することで生まれます。これが「硬水」と「軟水」の違いです。

◇日本の水は軟水

オススメ紅茶は「ダージリン」

軟水で入れる紅茶の特徴

- ・色は明るい
- ・渋みが強い
- ・香りが強い

◇イギリスの水は硬水

オススメ紅茶は「アッサム」

硬水で入れる紅茶の特徴

- ・色は黒っぽい
- ・香りは弱い
- ・こくが出る

最後に、紅茶は様々な嬉しい効果が有りますので紹介します。

◇リラックス効果

- ・「カフェイン」の効能には利尿作用、覚醒作用、大脳刺激作用、疲労回復作用があると言われており、疲れやイライラなど、ストレス解消にもいい。
- ・紅茶のうまみと甘みを醸し出すアミノ酸の一種「テアニン」には、脳波の一種である α 波を増加させ、リラックス効果をもたらす作用を持っている。

◇殺菌効果

- ・「タンニン」には、老化を防ぐ抗酸作用、殺菌作用がある。
- ・近年ではインフルエンザの予防に効果的な殺菌作用をもたらすことから、お茶でうがいすることが推奨されている。
- ・紅茶には、風邪ウィルスの活性を抑え、感染を防ぐ働きもあります。

◇脳を活性化

- ・紅茶や緑茶を飲んでから 30 分以内ですでに、記憶力や決断力など脳の神経活動が著しく増す。
- ・どの成分のおかげなのかははっきりしていないが、フラボノイドとして知られる酸化防止剤が起因しているようだ。
- ・1日の適量は、チョコレート 10g、ワインはグラスワインの半量、紅茶 4～5 杯としている。
- ・前頭葉を活性化し、論理的思考力、表現力、創造・想像力を高めて、相手との会話を弾ませるのに効果的な飲料。

おいしくて、リラックスできて、しかも体に良い紅茶。

皆さんも休日にはっきりティータイム、ぜひやってみて下さい。





補償業務管理士の素顔

株式会社三和総合コンサル
今井 隆宏

私は、この度、補償業務管理士の営業補償・特殊補償部門を取得いたしました。私自身、国家資格は取得しておらないことから専門科目の免除がなく、専門科目および共通科目の研修、筆記試験、口述試験を経て補償業務管理士の営業補償・特殊補償部門の資格を取得することができました。

私は、大学を卒業後、株式会社三和建築事務所（現在は、株式会社三和総合コンサルへ社名変更）へ入社いたしました。入社当時も不景気だと言われていたような記憶がありますが、現在と比較すれば、補償コンサルタント業界全体に活気のある時代だったと思います。

補償コンサルタント業界が本格的な不景気の時代に入り、業務発注量の激減に伴いまして、業界からの撤退や倒産する企業が増加するなかで、各起業者の入札に対しての指名要件等も厳しくなり、補償業務管理士等が担当者の応募要件となる公募制度への移行する起業者も増加いたしました。

この不景気のなか、会社が安定した業務の受注を確保するには、全社員の意識向上やスキルアップ等が必須となります。一般社団法人日本補償コンサルタント協会が付与する用地補償業務従事者のための唯一の資格である補償業務管理士の資格取得もその手法の一つであると思ひまして、私も少しでも会社に貢献するために、補償業務管理士を受験いたしました。

私自身まだ、補償業務管理士の営業補償・特殊補償部門の資格を取得して数ヶ月しか経過しておりませんが、仕事に対して以前より少し自信が持てるようになりました。

特に、資格取得前の起業者との打合せ等業務においては、実務経験者として業務遂行する際の提案等をしてきましたが、補償業務管理士の資格が加わりまして、資格取得前に比べて自信をもって起業者との打合せ等業務で発言することができるようになりました。

さらに、スキルアップのために補償業務管理士の複数部門取得や国家資格の取得を目標に努力を心掛けたいと考えております。

最後に、日頃から補償コンサルタント業界の発展のため全力を尽くしておられる一般社団法人日本補償コンサルタント協会関係者および地方整備局、地方公共団体等の用地事務関係者に、この場をお借りしてお礼申し上げます。

また、補償業務管理士の営業補償・特殊補償部門を取得することができたのも、研修や試験等に、ご理解、ご協力を頂きました全ての関係者のおかげであると、この場をお借りしてお礼申し上げます。

私自身も当社の発展ならびに補償コンサルタント業界の発展に微力ではございますが、貢献できることを目標に日々業務に邁進してまいります。

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

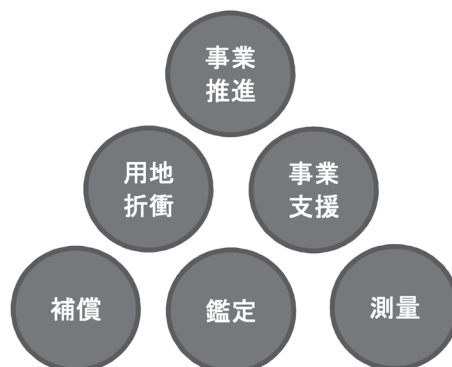
半世紀に亘る実績が当社の信用力の源泉です。

●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。



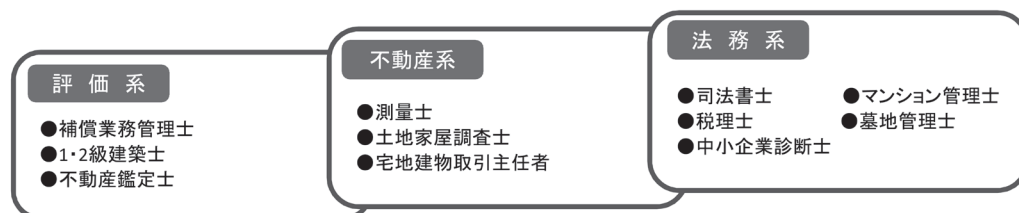
●事業支援

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

親睦委員会便り

平成28年度下期編

(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

親睦委員会では、下期における会員親睦行事として、舞鶴沖でのイカ釣り大会と第 59 回 JCC 親睦互留歩大会、恒例となっています秋のハイキングを実施しました。

以下に、それぞれの行事について担当委員から報告させていただきます。

第2回親睦魚釣り（イカ釣り）大会の報告

魚釣り担当委員 園田 純也

親睦委員会行事で、今回で4回目になるイカ釣り大会を平成 28 年 8 月 19 日（金）に開催し、「真夏の大人の夜遊び」？をしてきました。

昨年までは福井県小浜湾から出船していたのですが、余り釣果に恵まれる事が少なかったので、今年は場所を舞鶴湾に変更し今年こそは大漁！！を夢見ての出船計画にしました。

当初は、通年の参加者があると想定し、船（20 人乗り）をチャーターしていたのですが、開催日が金曜の夜との事が理由か定かではありませんが、参加者が 6 名（今回は、松本支部長も初参加して頂きました）と少なくなりましたので急遽乗合に変更しての釣りとなりました。

舞鶴湾を 18 時前に出港し、海上を走ること約 1 時間でポイントに到着し、2 人のスツテ組と 4 人のメタル組が左舷に一列に並んでの釣りが始まりました。

漁火も灯り、小魚達が船の周囲に集まりそれを捕食に寄って来たイカを釣るのですが、中々人間の思い通りにイカは疑似餌に乗って来ず、忍耐・

忍耐・忍耐・・・

ひたすら忍耐・忍耐。

船酔いされた方も忍耐・忍耐・忍耐・・・でした。

釣果としては、発表するにも程遠い大変厳しい結果となりました。

自然相手の事だけに仕方ないと言えそうですが・・・。



一つ言訳になってしまいますが、当日天気がよく満月が綺麗に顔を出して周囲を明るく照らしてくれておりました。

巷の噂で満月の夜は、昼間に出ている月が太陽の明るさで光って見えない原理と同じで、月光が強すぎると漁火の光力がぼやけて、結果小魚の寄りも少なくイカの活性も悪くなるとの事です。

巷の噂が原因と勝手に思い、深夜 1 時過ぎに舞鶴を後にしました。

来年こそはリベンジできます様に、釣れている時期に釣れている場所を選択し大漁になる様にしたいと思いますので、「真夏の大人の夜遊び」沢山の会員の皆様のご参加をお待ちしております。

第 59 回 JCC 親睦互留歩大会について

互留歩担当委員 今中 康生

恒例の秋のゴルフコンペは、10 月 27 日（木）にチェリーヒルズゴルフクラブ（三木市）にて開催されました。例年、春の会場として利用しているクラブですが、今回は久々の秋開催となりました。

調べてみると約 20 年ぶりでした。

コンディションは晴天（時折強風）、見所としては 8 番ショートホールでしょうか。

進行待ちが発生したため、互留歩会メンバー全員から見守られながらのショットとなりました。

皆さんから意図しないプレッシャーを掛けられる中、見事なベタピン！をご披露された永井氏には拍手喝采で大いに盛り上がりました。

さて勝負の方はというと、白熱のベスグロ争いをハンデの差で振り切り、四方氏の初優勝となりました。

優 勝	四方克明氏（阪神測建）	グロス 90・ネット 73.2
準優勝	吉岡敏郎氏（帝国コンサルタント）	グロス 90・ネット 75.6
第三位	佐藤和夫氏（岡本設計）	グロス 98・ネット 76.4

次回は平成 29 年 4 月上旬の開催を予定しております。たくさんのご参加を楽しみにお待ちしております。



秋のハイキング（飛鳥路散策）の報告

ハイキング担当委員 吉岡 敏郎

平成 28 年度のハイキングは、今秋一番の天候に恵まれた 11 月 12 日（土）、奈良県明日香村にある「国土交通省」が管理する「国営飛鳥歴史公園」を訪ねました。

朝 9 時に新大阪駅を出発して約 1 時間、澄んだ青空のもと晩秋の水田に稲株が広がり、かなたに甘檜丘や天香久山を望む 1,400 年前の都、飛鳥に到着しました。早速、歴史巡りの始まりです。

明日香育ちで関大出身・大阪で民間企業を卒業し、今は地元でボランティアガイドをしているというパワフルな石田さんが案内係に付いてくれました。

大声で笑い話も入れての楽しい案内で、まずは高松塚古墳の壁画館へ、それにしても女子群像の何とふくよかな飛鳥美人のことよ!! また色彩も凄い。

その後、猿石・鬼のまな板・鬼の雪隠・亀石・石舞台などを見学、美味しい昼食をはさんで日本最古の仏像と言われる飛鳥大仏を拝顔しました。

更にオープンしたばかりのキトラ古墳壁画体験館「四神の館」で青龍・白虎・朱雀・玄武などを鑑賞し、最後に橿原神宮を参拝し帰途につきました。

まだまだ飛鳥歴史の一部をかじっただけですが、日ごろ家と職場の往復とパソコンやスマホなどに働かされているゆとりの無い身には、たとえ一日でも文化を体験することは有意義だと感じた次第です。

皆様来年も宜しくです。

多くの会員の皆様のご参加をお待ちしています。



猿 石



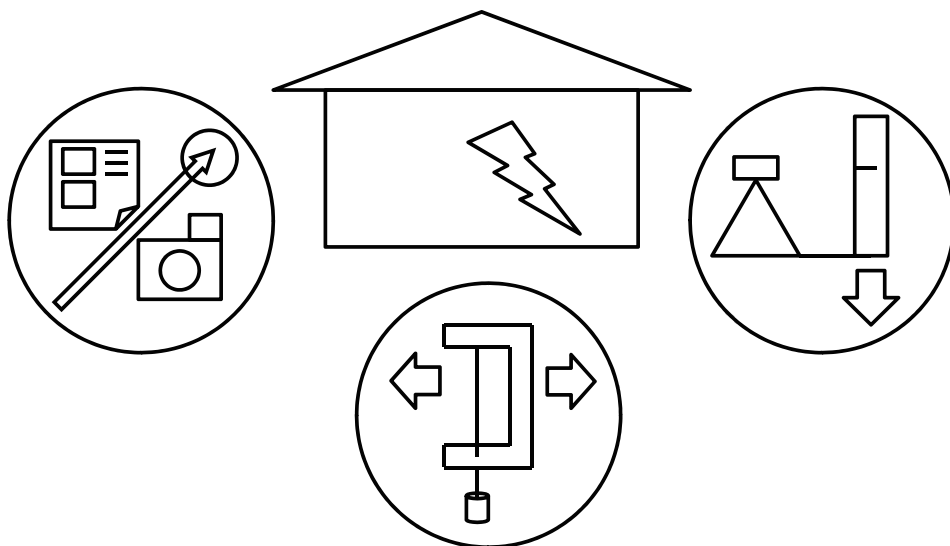
鬼の雪隠



亀 石



高松塚古墳の説明



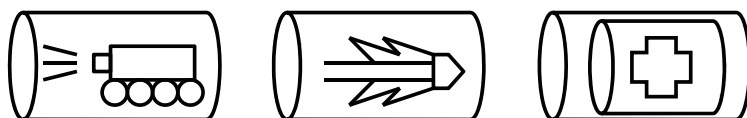
ケンセイは事業損失調査の専門業者です

近畿一円で営業しており、公共・民間事業の様々な仕様に対応できます。

工損調査に集中特化することにより、豊富な現場経験を蓄積させ、

それに基づく人材育成・業務改善に日々努めております。

事業近隣の環境調査（騒音振動・井戸水質・交通量など）も扱っておりますので、
まとめてケンセイにお任せください。



下水道管渠の調査・清掃・改築修繕などのメンテナンス事業も営んでおります。

管路の詳細調査や管更生工事などもぜひ当社へお問い合わせください。



株式会社 ケンセイ

事業損失部門登録
一級建築士事務所

本 社 〒533-0033 大阪市東淀川区東中島1-18-22 新大阪丸ビル別館

TEL:06-6323-6781 FAX:06-6320-3594

南大阪支店 堺市堺区竜神橋町1-2-16

奈良営業所 香芝市下田東1-88-5

東部大阪支店 大東市灰塚5-1-45

箕面営業所 箕面市栗生新家2-9-25

伊丹支店 伊丹市下河原2-11-15

豊能営業所 豊能郡豊能町牧境山9-6

神奈川支店 川崎市川崎区四谷下町10-4

支部だより

(平成28年8月～平成29年1月)

支部役員会及び委員会の動き

◎役員会(9月13日開催)

1. 本部第4回理事会(7/19)報告

【決議事項】

役員の報酬について

【協議事項】

平成28年度要望書について

【報告事項】

(1) 会員の状況について

(2) 国土交通大臣表彰(建設事業功労関係)について

近畿支部相談役 川畑清夫氏が受賞される。

(3) 副会長の担当業務について

麻生副会長が西日本ブロックの担当になる。

(4) 特別委員会及び総務委員会分科会委員の委嘱について

2. 本部第5回理事会(9/6)報告

【決議事項】

入会の承認について

【協議事項】

公益社団法人への移行について

現時点では公益法人への移行は当面考えないことになった。

【報告事項】

(1) 会員の状況について

(2) 人材確保等アンケート調査について

(3) 第25回海外損失補償制度調査について

(4) CPD制度の運用状況について

3. 平成28年度 第1回固定資産家屋評価補助業務特別委員会報告

4. 本部分科会報告

(1) 企画分科会(7/27)報告

(2) 広報分科会(8/23)報告

(3) 研修分科会(8/25)報告

5. 東日本大震災復興支援協会からの情報提供

(1) 第5回復興支援協会理事会資料の配付

6. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

平成28年度要望活動について

①本部要望書の説明

②近畿支部版要望書(案)について

・近畿支部版要望書・・・全会員にアンケートを実施し要望事項を募る。

(2) 研修委員会

①第1回近畿支部実務研修(現地見学会)の開催計画について

日 時 平成28年10月13日(木)

10:00～17:00

テーマ プレハブ住宅(鉄骨系、木質系)の構造等について

場 所 「大和ハウス工業総合技術研究所」、「積水ハウス総合住宅研究所」

規 模 40名程度を想定

②今後の研修計画等について

(3) 補償業務委員会

①第1回標準補償算定システム操作研修会開催報告(7/19～20)

・7/19木造建物CAD部入力及び

推定再建築費算定技術

7 会員 13 名

・ 7 / 20 建物・工作物・立木・通損
の算定実務

8 会員 14 名

②平成 28 年度システム導入会員状況報
告

(4) 広報委員会

①第 2 回広報委員会開催報告

②支部報第 66 号の発行報告

(5) 親睦委員会

①第 2 回親睦魚釣り（イカ釣り）大会
実施報告（8 / 19）

・ 京都府舞鶴港沖 5 会員 6 名の参
加

②第 59 回 JCC 親睦互留歩大会の開催
計画について

③秋のハイキングの開催計画等について

7. その他

(1) 平成 28 年度要望活動に関する起業者
との日程調整について（依頼）

(2) 近畿地方整備局への要望活動について
・ 三役及び複数幹事の参加者の決定

(3) 平成 28 年度補償業務管理士登録更新
講習会のお手伝いについて

(4) 平成 28 年度会費の納入状況について

(5) 第 25 回海外損失補償制度への参加募
集について

◎役員会（10 月 14 日開催）

1. 本部第 1 回補償業務委員会（10 / 11）報告
【議題】

(1) 新規体制での役員選出について

委 員 長 松本常幸 氏（関東支部）

副委員長 中村雄一 氏（近畿支部）

(2) 平成 27 年度事業実施状況について

(3) 平成 28 年度事業実施計画について

(4) 今後の委員会の進め方

2. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

①近畿地方整備局への要望活動（9 /
21）報告

②平成 28 年度「独禁法講習会」の開催
計画について

(2) 研修委員会

①第 1 回実務研修「現地見学会」の開
催報告

日 時 10 月 13 日（木）まで

テーマ 「プレハブ（木質系、鉄骨系）
建物の構造」等について



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



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>

場 所 第一部 大和ハウス工業総合
技術研究所

第二部 積水ハウス総合住宅
研究所

規 模 18 会員 39 名

②今後の研修計画について

独禁法講習会と補償実務研修を 12
月に計画

テーマは、「用地補償業務に対する
不当要求対応」等について

(3) 補償業務委員会

①第 3 回補償業務委員会＋システム部会
合同委員会（10 / 21）の開催につい
て

・第 1 回本部補償業務委員会議題への
検討について

・プレハブ建物等の見積徴収について

・建物移転料算定要領の問題点等につい
て

(4) 親睦委員会

①第 59 回 J C C 互留歩大会の開催計画に
ついて

②秋のハイキングの構想等について

3. その他

(1) 平成 28 年度要望活動について

・近畿版要望書の確認について

・起業者との日程調整について

◎役員会（11 月 8 日開催）

1. 本部第 6 回理事会（10 / 24）報告

【議案】

(1) 入会の承認について

(2) 会員の資格停止について

【協議事項】

(1) 入会時の会員資格要件について

【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実施結果
について

(3) 平成 28 年度登録更新講習会の実施結
果について

(4) C P D 制度の運用状況について

(5) 第 25 回海外損失補償制度調査につい
て

2. 東日本大震災復興支援協会からの情報提供

(1) 第 7 回復興支援協会理事会資料の配付



株式会社 平和 I T C

Heiwa International Total Consultant

代表取締役 山本 治見

代表取締役 周 文

代表取締役 三上 洋史

本 社／〒918-8026 福井県福井市湊1丁目1704番地 TEL (0776) 36-5267 FAX (0776) 36-6520

大阪支店／〒530-0041 大阪市北区天神橋2丁目5番25号1108 TEL (06) 6354-2386 FAX (06) 6354-2382

東京支店・滋賀営業所・京都営業所・京都北営業所・兵庫営業所・奈良営業所

3. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

①「独禁法講習会」の開催計画について

日 時 平成28年12月16日（金）

13：30～

場 所 毎日インテシオ会議室

講 師 （公財）建設業適正取引推進機構

相談指導部長 遠藤 孝史 氏

進 行 総務委員会

②平成29年「新春交礼会」の開催計画について

日 時 平成29年1月20日（金）

18：00～

場 所 大阪キャスルホテル

来 賓 本部長及び近畿地整用地部幹部

進 行 総務委員会＋親睦委員会

③近畿地方整備局との災害協定に関する平成28年度連絡網について

(2) 研修委員会

①第2回実務研修に開催計画について

日 時 平成28年12月16日（金）

15：30～

場 所 毎日インテシオ会議室

テーマ 「用地補償業務に対する不当要求対応」等について

講 師 日本弁護士連合会 民事介入暴力対策委員会 副委員長
あゆみ法律事務所

弁護士 森谷 長功 氏

進 行 総務委員会

(3) 補償業務委員会

①第3回補償業務委員会＋システム部会開催報告

②第2回標準補償算定システム操作技術研修会の開催計画について

日 時 平成28年12月9日（金）

9：00～17：00

場 所 近畿支部事務局会議室

テーマ 「木造建物CAD入力及び推定再建築費算定」について

講 師 （株）コム建築コンサルタント
浜 晋作 氏

テクノコーポレーション（株）
中村稔人 氏

他、システム部会メンバー数名での手元操作サポート

進 行 補償業務委員会及び研修委員会

(4) 親睦委員会

①第59回JCC親睦互留歩大会の開催報告について

場 所 ゴールデンバレーゴルフクラブ

日 時 平成28年10月27日（木）

参加者 9 会員 12 名

②親睦行事「秋のハイキング」の開催計画について

場 所 飛鳥路散策

日 時 平成28年11月12日（土）

4. その他

(1) 平成28年度要望活動について

- ・近畿地整及び近畿地区用対連事務局に対する要望活動結果報告
- ・各起業者との日程調整を依頼する

(2) 40周年記念式典について

- ・第41回通常総会に併せて実施する
- ・講演会の講師 苦瀬 博仁 氏（中村副支部長推薦）
- ・テーマは「これからの物流と公共事業（仮）」
- ・40周年式典の企画は、瀬尾総務委員長、今井研修委員長＋両副支部長とする。

◎役員会（12月16日開催）

1. 本部第2回総務委員会（11／15）報告

【議題】

(1) 委員長、副委員長の選任について

- (2) 分科会委員の委嘱について
- (3) 国土交通省との意見交換会の実施結果について
- (4) 第25回海外損失補償制度調査について
- (5) 創立40周年記念事業実施案について
- (6) 総合補償部門における業務領域拡大方針検討について
- (7) これからの人材確保・育成等の取組について

2. 本部第7回理事会(11/21)報告

【協議事項】

- (1) 入会時の会員資格要件について

【報告事項】

- (1) 職務執行状況報告について
- (2) 平成28年度補償業務管理士研修及び試験実施計画について
- (3) CPD制度の運用状況について
- (4) 創立40周年記念事業実施案について
- (5) 環境省任期付職員の募集について
- (6) 平成29年新春交礼会について
日 時 平成29年1月20日(金)
17:30~
- (7) 平成28年度大規模津波防災総合訓練について

3. 東日本大震災復興支援協会からの情報提供

- (1) 第8回復興支援協会理事会資料の配付

4. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

- ①独禁法講習会の現況報告について
- ②平成29年「新春交礼会」の開催計画について
日 時 平成29年1月20日(金)
18:00~
場 所 大阪キャッスルホテル
来 賓 近畿地方整備局 用地部長
他幹部、本部 坂田会長

進 行 総務委員会と親睦委員会

(2) 研修委員会

- ①第2回実務研修の現況報告について
- ②第3回実務研修の開催計画について

日 時 平成29年2月9日(木)
13:30~

場 所 大阪教育会館「たかつガーデン」

テーマ 「建物移転料算定要領の解説」について

講 師 近畿地方整備局 用地部
用地補償課課長補佐
圓尾 秀和 氏

規 模 90名程度

(3) 補償業務委員会

- ①第4回補償業務委員会+システム部会(12/8)開催報告
- ②第2回標準補償算定システム操作技術研修会(12/9)の開催報告
受講者 17会員(既導入 15会員、未導入 2会員) 17名
- ③照応建物等の算定及びプレハブ建物の見積依頼に関するアンケートの実施報告
- ④標準補償算定システムの非会員からの導入申込について

(4) 広報委員会

- ①支部報掲載広告(67・68号)の募集について
- ②支部報67号の発行について
コンテンツ等

(5) 親睦委員会

- ①秋のハイキングの実施報告について
場 所 飛鳥路散策
日 時 平成28年10月12日(土)
参加者 10会員
18名の参加

5. その他

- (1) 平成28年度要望活動実施状況について

◎役員会（平成 29 年 1 月 20 日開催）

1. 本部第 8 回理事会（1 / 17）報告

【議案】

（1）入会の承認について

【協議事項】

（1）入会時の会員資格要件について

【報告事項】

- （1）専門科目研修の実施について
- （2）平成 29 年新春交礼会について
- （3）CPD 制度の運用状況について
- （4）創立 40 周年記念、会長及び支部長表彰（感謝状）基準等について
- （5）会員の状況について

2. 東日本大震災復興支援協会からの情報提供

- （1）第 10 回復興支援協会理事会資料の配付

3. 支部委員会報告

（1）総務委員会

- ①平成 29 年「新春交礼会」の次第等の確認について

（2）研修委員会

- ①第 3 回「実務研修」の現況報告と進行の確認について

（3）補償業務委員会

- ①照応建物の算定及びプレハブ建物の見積依頼に関するアンケートの集約結果について
- ②第 5 回補償業務委員会及びシステム分科会の開催計画について

（4）広報委員会

- ①支部報 67 号の発行について

4. その他

- （1）近畿支部 40 周年記念式典の次第（案）等について
- （2）新規入会申込者の役員会審査について（株）アトム補償コンサルタント（福井県）



一級建築士事務所 補償コンサルタント 登記測量業

株式会社 三輝設計事務所

代表取締役社長

森 下 篤 郎

一級建築士 土地家屋調査士 補償業務管理士
構造設計一級建築士 CASBEE 建築戸建評価員
不動産コンサルティングマスター 宅地建物取引士

本 社/福井県福井市和田一丁目4-10 〒918-8238

TEL 0776-27-6323(代) FAX 0776-27-6347

URL <http://www.archi3ki.jp> Email info@archi3ki.jp

支店・営業所/東京・大阪・名古屋・仙台・広島・いわき

講演会・講習会・研修会の開催

会員の資質の向上をめざし、各種研修会・講習会・講演会を開催しています。

〈研修会・講習会〉

1. 平成28年度 近畿支部 第1回実務研修会「現地見学会」

日 時：平成28年10月13日（木）

会 場：第一部 大和ハウス工業総合技術研究所

第二部 積水ハウス総合住宅研究所

テ ー マ：プレハブ建物（木質系、鉄骨系の構造等について

講 師：第一部 大和ハウス工業総合技術研究所 研究員

第二部 積水ハウス総合住宅研究所 研究員

受 講 者：18会員 39名

2. 平成28年度 近畿支部 第2回標準補償算定システム操作技術研修会

日 時：平成28年12月9日（金）9：00～17：00

場 所：近畿支部事務局会議室

テ ー マ：「木造建物CAD入力及び推定再建築費算定」について

講 師：（株）コム建築コンサルタント 浜 晋 作 氏

テクノコーポレーション（株）中 村 稔 人 氏

受 講 者：17会員 17名

3. 平成28年度 近畿支部 独禁法講習会

日 時：平成28年12月16日（金）

場 所：毎日インテシオ会議室

テ ー マ：「独占禁止法の遵守」について

講 師：（公財）建設業適正取引推進機構

相談指導部長 遠 藤 孝 史 氏

受 講 者：35会員 78名



遠藤 孝史 講師

4. 平成28年度 近畿支部 第2回実務研修会

日 時：平成28年12月16日（金）

場 所：毎日インテシオ会議室

テ ー マ：「用地補償業務に対する不当要求対応等」について

講 師：日本弁護士連合会 民事介入暴力対策委員会 副委員長

あゆみ法律事務所 弁護士 森谷 長功 氏

受 講 者：39 会員 75 名

5. 平成 28 年度 近畿支部 第 3 回実務研修会

日 時：平成 29 年 2 月 9 日（木）

場 所：大阪教育会館「たかつガーデン」

テ ー マ：公共事業の用地補償業務における建物移転料の算定について

『建物移転料算定要領の解説』

講 師：国土交通省 近畿地方整備局 用地部

用地補償課 課長補佐 圓尾 秀和 氏

受 講 者：52 会員 104 名

補償業務管理士資格研修・講習会

補償業務管理士資格の取得のため、支部において講習会・研修会・試験等を実施しています。

平成 28 年度下期には、下記の講習会・研修会を開催しました。

1. 平成 28 年度 補償業務管理士登録・更新講習会

日 時：平成 28 年 9 月 28 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）10：30～12：00

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 総務課 公共用地室

用地企画係長 表 敏 晴 氏

————— 休 憩 —————

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 濱 野 洋 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）」

支部だより

講 師：国土交通省 近畿地方整備局 用地部
用地補償課 課長補佐 圓 尾 秀 和 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
試験事業部長 山 本 義 信 氏

受 講 者：153 名

2. 平成 27 年度 補償業務管理士共通科目研修

日 時：平成 28 年 11 月 29 日（火）～ 12 月 1 日（木）

会 場：新梅田研修センター

大阪市福島区福島 6－22－20

カリキュラム及び講師：下記のとおり

受 講 者：53 名

別紙 1

平成 28 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 28 年 11 月 29 日～12 月 1 日

9:00		10:00		11:00		12:00		13:00		14:00		15:00		16:00		17:00	
第 1 日目 1 1 月 2 9 日 (火)		(09:30) 受付 開会式 及び オリエン テーション		(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 吉原 経幸		(11:30) 補償の法理 (1 . 5) 近畿地方整備局 用地部 用地調査官 岡本 和彦				土地利用規制法 (2 . 5) 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋 DVD		(15:30) DVD		(16:30) 不動産登記法概説 (1 . 5) (一財)民事法務協会 副会長 坂巻 豊 DVD			
第 2 日目 1 1 月 3 0 日 (水)		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 上山 由朗				事業損失・生活再建 (1) 近畿地方整備局 福知山河川国道事務所 用地対策官 山崎 宏		公共補償基準概説 (2) 近畿地方整備局 用地部 用地補償課 用地官 坪井 義徳				補償関係税制概説 (2) 税理士 加藤義幸事務所 代 表 加藤 義幸 DVD					
第 3 日目 1 2 月 1 日 (木)		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 松本 晋一		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 濱野 洋				一般補償基準概説 (3 . 5) 近畿地方整備局 用地部 用地官 岡本 智				閉講式					

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。
平成28年度下期には、下記の行事を開催しました。

1. 会員親睦 魚（イカ）釣り大会

日 時：平成28年 8月19日（金）
場 所：京都府 舞鶴湾沖
参 加 者：5会員 6名

2. 第59回 JCC親睦互留歩大会

日 時：平成28年10月27日（木）
場 所：兵庫県 ゴールデンバレーゴルフクラブ
参 加 者：9会員 12名

3. 会員親睦ハイキング

日 時：平成28年11月12日（土）
場 所：飛鳥路散策（奈良県）
参 加 者：10会員 18名

そ の 他

（情報提供）

1. 近畿支部の2会員が環境省より優良事業者表彰を受賞されました。

平成29年2月9日、環境省による「2016年度福島環境再生事務所優良業務表彰式」が執り行われ、『平成26年度除染等の措置等の推進に必要な用地総合支援業務及び平成27年度中間貯蔵施設に伴う用地総合支援業務の優良事業者』として、日本補償コンサルタント復興支援協会に所属する近畿支部の2会員が表彰されました。

今回環境省より受賞された会員

（株）サンコム 代表取締役 松本 道彦氏（兵庫県）

（株）宮本設計 代表取締役 瀬尾 武夫氏（兵庫県）



支部だより

2. 平成 28 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 29 年 4 月 23 日（日）

会 場：新梅田研修センター

試験時間割：

< 平成 28 年度筆記試験時間割 >

筆記試験日 平成 29 年 4 月 23 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	事業損失
	土地評価	物 件
総合補償		補償関連
		営業補償・特殊補償

3. 近畿支部 40 周年記念第 41 回通常総会の開催を下記日程で予定しています。

日 時：平成 29 年 5 月 19 日（金）

午前

第一部 第 41 回 近畿支部通常総会

午後

第二部 近畿支部 40 周年記念式典

第三部 記念講演会（講師、テーマ等未定）

会 場：大阪キャッスルホテル

妥協のない技術力で確かな信頼を獲得
総合補償コンサルタント



<http://www.takada-gr.co.jp>

◇コンサルタント登録部門

- 補償コンサルタント（全8部門登録）
 - ・土地調査・土地評価・物件・機械工作物
 - ・営業補償特殊補償・事業損失
 - ・補償関連・総合補償
- 測量業
- 一級建築事務所

◇有資格者

補償業務管理士 / 1級建築士 / 2級建築士 / 測量士 / 測量士補 / 1級土木施工管理技士 / 公共用地経験者 / 1級建築施工管理技士 / 建築設備士 / 第3種電気主任技術者 / 下水道技術検定（2種） / 宅地建物取引主任者 / 消防設備士 / 1級管工事施工管理技士 / 第2種電気主任技術者 / 第1種電気工事士 / 行政書士 / 公害防止管理者（水質・大気）

本 社

〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目2番2-1200号

TEL (06) 6344-0540 FAX (06) 6344-0605 E-Mail : osk.honbu@takada-con.jp

支 店／東京・中部・九州

営業所／京都・滋賀・奈良・和歌山・神戸・尼崎・姫路



会員の動向

(平成29年1月末現在)

《代表者変更》

6-113 (株)吹上技研コンサルタント
吹上 則浩 ⇒ 吹上 範子

《入 会》

該当なし

《退 会》

該当なし

《所在地変更》

6-142 (株)関西補償問題研究所
542-0082
大阪市中央区島之内1丁目8番12号
(06)6281-1788F
↓
630-8034
奈良県奈良市五条西1丁目21番1号
(0742)49-8439

会 員 名 簿

(平成 29 年 2 月末現在)

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
6-014	大手前産業 (株)	補 26 第 684 号	06-6763-2261	○		○			○		
3-042	一般財団法人 日本不動産研究所 近畿支社	補 25 第 19 号	06-6348-2010		○	○	○	○	○	○	
3-119	(株) NISSO 大阪支店	補 25 第 503 号	06-6292-4671	○	○	○	○	○	○	○	○
6-018	(株) タカダ	補 25 第 540 号	06-6344-0540	○	○	○	○	○	○	○	○
9-047	大和不動産鑑定 (株)	補 25 第 176 号	06-6536-0600		○						
6-022	大阪エンジニアリング (株)	補 25 第 445 号	06-6581-2815	○	○	○	○	○	○	○	○
6-023	福田総合コンサルタント (株)	補 25 第 13 号	06-6227-0890	○	○	○	○	○	○	○	○
6-031	(株) 産業工学研究所	補 25 第 514 号	06-6541-5845	○	○	○	○	○	○	○	○
6-032	(株) アイテクノ	補 25 第 475 号	06-6889-4551			○	○	○	○	○	○
6-037	中央復建コンサルタンツ (株)	補 25 第 12 号	06-6160-1121	○		○			○	○	
6-039	(株) 技 研	補 26 第 801 号	06-6356-3666		○	○	○	○	○	○	○
6-070	(株) 谷澤総合鑑定所	補 26 第 600 号	06-6208-3500		○	○		○	○		
6-073	(株) 三和総合コンサル	補 25 第 145 号	06-6951-6211	○	○	○	○	○	○	○	
3-088	(株) オオバ 大阪支店	補 26 第 558 号	06-6228-1350	○	○	○	○	○	○	○	○
3-058	(株) ランド・コンサルタント 関西支社	補 26 第 566 号	06-6320-5731	○	○	○	○	○	○	○	○
6-103	(一社) 近畿建設協会	補 23 第 1590 号	06-6943-8171	○	○	○	○	○	○	○	○
7-013	(株) エイト日本技術開発 関西支社	補 26 第 687 号	06-6397-3888	○	○	○	○	○	○	○	○
3-083	(株) 間瀬コンサルタント 大阪支店	補 25 第 492 号	06-6385-0891	○	○	○	○	○	○	○	○
6-132	(株) 日建技術コンサルタント	補 26 第 604 号	06-6766-3900	○		○	○				
6-138	(株) ケンセイ	補 25 第 2448 号	06-6323-6781						○		
6-147	(株) 浜名技術コンサルタント	補 23 第 1132 号	06-6227-0227	○		○	○	○	○	○	○
7-030	(株) ウエスコ 関西支社	補 25 第 547 号	06-6943-1486	○	○	○	○	○	○	○	○
6-159	(株) 地域経済研究所	補 23 第 1076 号	06-6314-6300			○					
6-194	(株) 環境整備研究所	補 23 第 2069 号	072-631-1307			○	○	○	○		
6-201	写測エンジニアリング (株)	補 26 第 1572 号	06-6768-0418	○		○	○		○		

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
3-294	(株) 八州 西日本事業部	補 24 第 1363 号	06-6305-3245	○	○	○	○	○	○	○	
6-206	(株) アスロード	補 26 第 4769 号	06-6343-7688			○					
6-207	(株) 東洋建築設計事務所	補 23 第 1088 号	06-6768-2020			○			○		
4-025	(株) 国土開発センター 大阪支店	補 25 第 458 号	06-4300-5015	○	○	○	○	○	○	○	○
6-216	(株) ニュージェック		06-6374-4901								
6-246	(株) 信栄補償設計	補 27 第 2855 号	06-6947-1130			○	○	○	○	○	○
3-106	(株) UR リンテージ西日本支社	補 28 第 442 号	06-6949-5725	○	○	○	○	○	○	○	
5-103	南海カッマ (株) 関西支社	補 25 第 414 号	06-6632-9750	○		○		○	○		
5-027	玉野総合コンサルタント (株) 大阪支店	補 25 第 262 号	06-6362-3520	○	○	○	○	○	○	○	○
3-529	(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
6-013	内外エンジニアリング (株)	補 25 第 150 号	075-933-5111	○		○		○	○		
6-046	北陽測地 (株)	補 25 第 168 号	075-723-5881	○							
6-113	(株) 吹上技研コンサルタント	補 26 第 902 号	075-332-6111	○		○					
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
6-097	(株) 宮本設計	補 23 第 4888 号	0797-71-0431	○		○	○	○	○		
6-105	(株) サンコム	補 25 第 177 号	0791-63-1533	○		○			○		
6-106	阪神測建 (株)	補 25 第 170 号	078-360-8481	○		○		○			
6-107	(株) 西播設計	補 25 第 143 号	0791-63-3796	○	○	○	○	○	○	○	○
6-129	(株) カイヤマグチ	補 25 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 25 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			○	○	○	○	○	○
6-231	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 27 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 26 第 665 号	0795-22-2219	○		○					
7-099	アサヒコンサルタント (株) 兵庫支社	補 25 第 1451 号	079-287-6660	○		○	○	○	○	○	

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
0-046	(株) 兵庫不動産鑑定所	補 24 第 4955 号	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 25 第 142 号	0770-56-2345	○		○			○		
6-116	(株) サンワコン	補 25 第 532 号	0776-36-2790	○		○	○	○	○	○	
6-130	(株) エイコー技術コンサルタント	補 25 第 169 号	0770-25-1222	○	○	○			○		
6-140	丸一調査設計 (株)	補 25 第 270 号	0776-52-8400	○		○	○	○	○		
6-155	(株) 三愛調査事務所	補 25 第 1493 号	0779-65-4175	○		○	○	○			
6-156	(株) 平和 ITC	補 26 第 672 号	0776-36-5267	○	○	○	○	○	○	○	○
6-158	(株) 帝国コンサルタント	補 26 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 26 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 26 第 850 号	0770-56-1175	○		○			○		
6-215	(株) 澤田調査設計	補 26 第 2556 号	0770-56-3456	○		○					
6-219	九頭龍測量 (株)	補 23 第 1130 号	0779-66-1021	○		○		○	○		
4-073	(株) 日本海コンサルタント 福井支店	補 26 第 642 号	0776-54-9188	○	○	○	○	○	○	○	○
4-087	(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 27 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
6-057	キタイ設計（株）	補 26 第 1548 号	0748-46-2336	○		○					
6-111	（株）新 洲	補 25 第 149 号	077-552-2094	○		○		○			
6-150	正和設計（株）	補 26 第 989 号	077-522-3124	○		○					
6-202	（株）鈴鹿設計事務所	補 26 第 654 号	077-573-3223	○		○					
6-249	近畿設計測量（株）	補 26 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
6-019	アトラス工営（株）	補 26 第 567 号	0742-45-1055	○		○	○	○	○		
6-142	（株）関西補償問題研究所	補 23 第 1034 号	0742-49-8439			○	○	○			
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 27 第 2716 号	0743-76-6644			○	○	○	○		
6-260	（株）倉田総合鑑定	補 27 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
6-052	清水不動産鑑定士事務所	補 25 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 26 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 稿ワード等をお願いします。
- ・締切り随時
- ・テーマ自由
- ・原稿料1テーマにつき 5,000円
- ・C P Dポイント . . A4 1ページにつき 1単位を付与（本部申請中）
- ・送付先〒540-0026
大阪市中心区内本町1丁目2番6号（パナシアビル4F）
（一社）日本補償コンサルタント協会 近畿支部
広報委員会

広報委員会編集委員

武田正典、梶 雅弘、三上洋史、堀本隆司、溝口 努、今井隆宏、中井正司、野中洋介

編 集 後 記

相撲界に待ちに待ったひさびさの日本人横綱が誕生いたしました。

こんな書き出しをしておきながら実はそれほどの相撲ファンではありません。

最近はテレビ観戦するわけでもなく、またニュースの相撲の取り組み結果すら見なくなりました。

まだ学生の頃、大阪府立体育館に春場所を見に行ったことがあります。金のない学生ゆえ、砂かぶりでも栈敷席でもない、立ち見席だったと記憶しています。当時、某中学の先輩にあたる佐田の海関がいたからでしょう。在校中は顔をあわせることもなかった方ですが、あるとき大阪場所の期間中に母校の近くのパチンコ店で髷を結った着物姿の大男が身体をかがめてパチンコをしている姿を目撃し、「相撲取りもパチンコをするのか」と一挙に相撲に対して親しみがわきました。

しかしながら、四代目朝潮も母校の先輩ではありましたが、出身地が高知県ということであまり地元という感情はありませんでしたし、相撲界が日本人横綱の不在が続いていたり、また暴力事件や八百長疑惑、昭和の大横綱の他界といったあまりぱっとしない報道ばかりで、ここ数年相撲から遠ざかっておりました。

そこに今回の稀勢の里の横綱昇格のニュース。

これには大変感動いたしました。

先日何気なく読んでいた記事に、ちょっと気になる表現に出くわしました。『日本人の横綱』と『日本出身の横綱』という記事です。以下に抜粋しますと、『66代横綱若乃花が昇進したのは19年前の1998年。67代横綱武蔵丸はその1年後に昇進した。武蔵丸は米国のハワイ出身だが、1996年に日本国籍を取得。横綱に昇進した時はすでに日本人だった。つまり稀勢の里は若乃花以来19年ぶりの日本出身横綱であり、武蔵丸以来18年ぶりの日本人横綱ということになる。』

メディアはなぜ「武蔵丸以来18年ぶり」と表記しないのか？間違いではないが、武蔵丸の国籍変更の経緯を知らなければ「武蔵丸って米国人じゃなかった？」という疑問が生じる可能性があり、あの若貴の若乃花以来とした方が分かりやすいからだ。

しかし私は、「若乃花以来の日本出身横綱」と書いたり読んだりするたびに、少しの引っかかりを覚える。武蔵丸は日本に骨をうずめる覚悟を決めて日本国籍を取得し、現在は武蔵川親方として後進の指導にあたっている。例の表現が武蔵丸に対して失礼になってしまうのではないか？』

という内容の記事です。

武蔵丸が日本国籍を取得していた事は知りませんでしたが、日本に骨を埋める覚悟の日本人以上に日本人らしい武蔵丸には感動です。

稀勢の里の地元、茨城県は大いに盛り上がっているようですが、国技としての相撲に『日本出身』力士の活躍、『日本出身』の横綱が誕生すれば、地元意識の強い日本人の相撲人気は持ち直すでしょうか。

なにはともあれ、久々に誕生した日本人横綱が少しでも長く横綱として活躍し、日本の国技である相撲が大いに盛り上がってくれることを願うばかりです。



地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 3 番出口から徒歩 1 分

〒540-0026

大阪府大阪市中心区内本町1丁目2番6号

(パナシアビル 4 階)

(一社)日本補償コンサルタント協会 近畿支部

広報委員会

電 話 06 - 6949 - 0805

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.67 2017 3