

# 補償コンサルタント

土地調査部門・土地評価部門



# 登場人物

## (株)千神コンサルタント



佐藤

補償コンサルタントの  
技術者(補償課長)。



鈴木

会社の新人社員。  
佐藤課長から用地調  
査などを教わる。

## 京葉県中央県土整備事務所



高橋 係長

今回の事業の用地取  
得を担当する用地課  
の担当者。



業務発注

## 権利者調査の協力者



田中さん

土地のことをよく知る  
自治会長。

# 土地調査部門

こんにちは、佐藤です。

私は補償コンサルタントの会社に勤務する技術者です。

補償コンサルタントとは、公共事業などの用地取得にあたって、適正な補償のための調査・算定などを行う仕事です。

基準  
損失  
補償

かしこまりました!!

おねがいま〜す

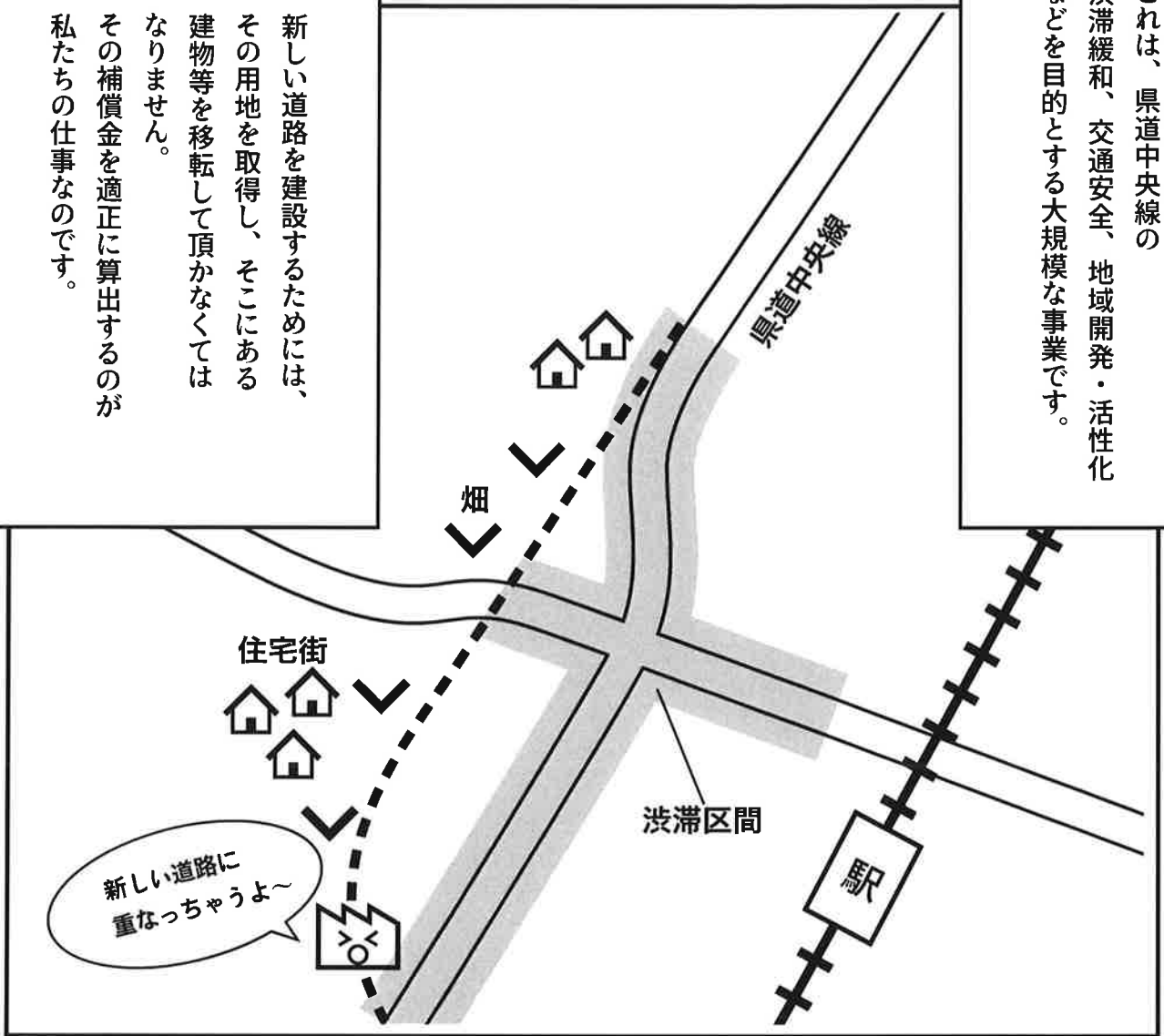
株式会社 千神コンサルタント

京葉県中央県土整備事務所

今回、当社では、京葉県が施行する県道改良事業の用地調査等業務を請け負いました。

これは、県道中央線の  
渋滞緩和、交通安全、地域開発・活性化  
などを目的とする大規模な事業です。

新しい道路を建設するためには、  
その用地を取得し、そこにある  
建物等を移転して頂かなくては  
なりません。  
その補償金を適正に算出するのが  
私たちの仕事なのです。



彼女は、  
当社の新人の鈴木さん。  
私の部下です。

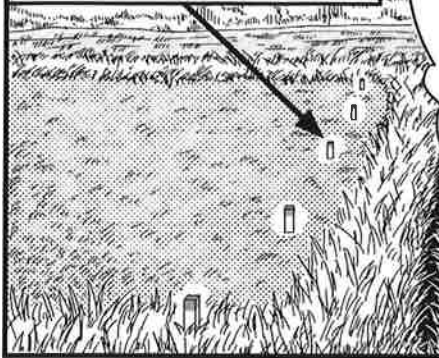
今回の業務を通じて、  
補償コンサルタントの一連の  
仕事を教えていきます。





### 幅杭とは

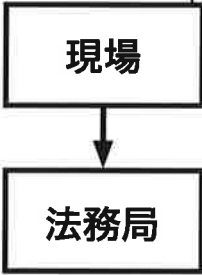
道路・鉄道などの建設用地の幅を示すため、路線に沿って両側に打つ杭



佐藤課長！  
県道中央線の  
用地幅杭の打設が  
完了したんですよ。  
いよいよ私たち  
補償班の出番ですね！



用地補償は  
現場が第一！  
その後、法務局で  
土地の所有者調査を  
始めるよ！



そうだね。  
まずは、  
現地踏査。

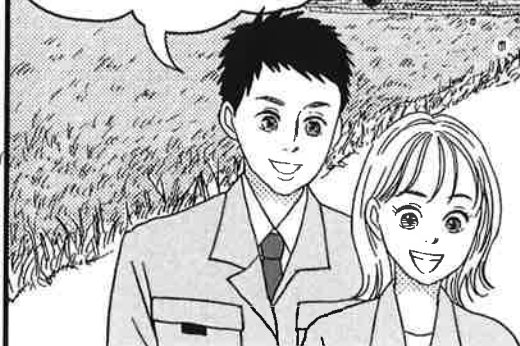


用地取得予定地

ここが現場かあ…。

そうだよ。  
この土地の状況を  
目によく焼き付け  
ておいてね。

まずは自分の目で見て  
全体を把握してから、  
法務局に行って  
土地の記録を調査しよう！







膨大な量だから、  
後日また受け取りに  
来よう。

ここで登記記録の  
交付を申請するん  
ですね。



おっと…  
登記は明治かゝ。  
厄介だなあ。

課長。この土地ですけど…。  
所有者の氏名しか登記され  
ていないですよ…。  
**それも12名!**  
住所が分からない…



後日

受け取って  
きましたあゝゝ  
やは膨大なな、



こういう時は、  
もう一度現場だ!

うーん。この土地は今  
何に使われているのかな?

確かに厄介ですよゝゝ  
この12名の人たちの相続人を  
探すってことですよね!!  
住所も記載されていないんじや、  
何処の誰かもわからないですよ?

あ、ここです。

どう見ても空き地  
ですねえ。

こういう土地は、  
ずっと住んでいる地元  
の人に聞くのが一番なんだ。  
県土整備事務所の  
高橋係長に  
紹介してもらおう。



≡33

ぶ〜ん

### 地元の田中さんのお宅

確かあの土地は、  
玉奈市がまだ村だった頃に  
この地区の主だった人達が  
共同で買った土地と聞いているよ。

近所の人で草刈りとかはやってる  
けど、もう長い間空き地だねえ。

そのうちの一人の甚左衛門さんという  
方は、当時の村の旧家だったし  
何かしら手掛かりが掴めるんじゃないかな。  
紹介してあげよう。

ありがとうございます。  
助かります！。

早速、  
そのお宅に伺ってみます!!



地元の旧家

なるほど。あそこが  
県道事業の予定地にね。

確かにこの甚左衛門ってのは  
うちのじいちゃんだよ。  
そんな土地があるってことも、  
聞いたような気がするなあ。

他にも11名の氏名が  
登記されていますが、  
住所が分からなくて…

おそらく  
古くからのお宅だと  
思うのですが…  
心当たりは  
ありませんか？

そうだなあ  
この辺りの旧家の  
ご先祖かなあ？

この太郎衛門さんはうちの  
親戚かもしれないな。  
住所を教えるから行って  
聞いてみるといいよ。

こんな感じで12名の方々が  
どこのどなたなのか  
調べて行くんですか？  
なんか気が遠く  
なりますね…

皆さん  
協力的でありがたい  
じゃないか。

旧土地台帳からも住所が  
確認できなかったんだから、  
足で稼ぐしかないよね。  
よくあることだよ！





調査を続けた結果、私達は登記名義人全員の住所を知ることができました。



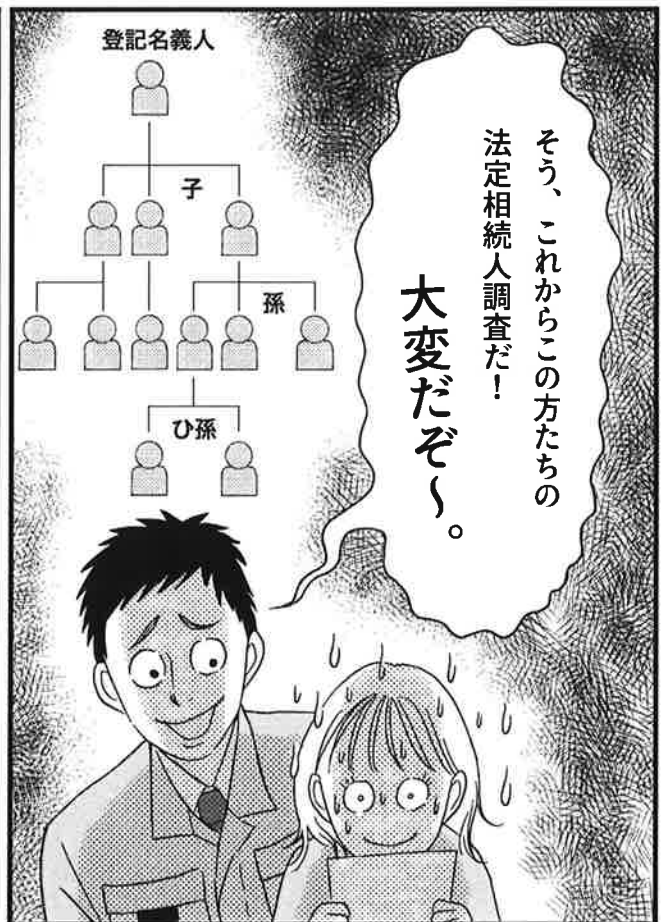
よし！  
早速、この12名の住所に伺って：  
って、  
そうか！

大昔に  
亡くなられてるん  
でしたね…!!

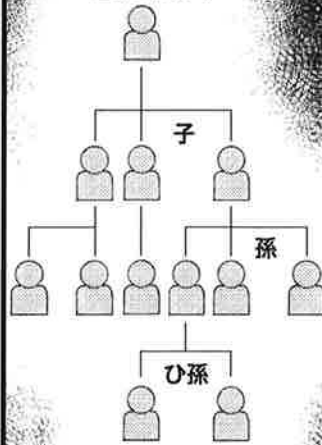


本当にありがとうございます！

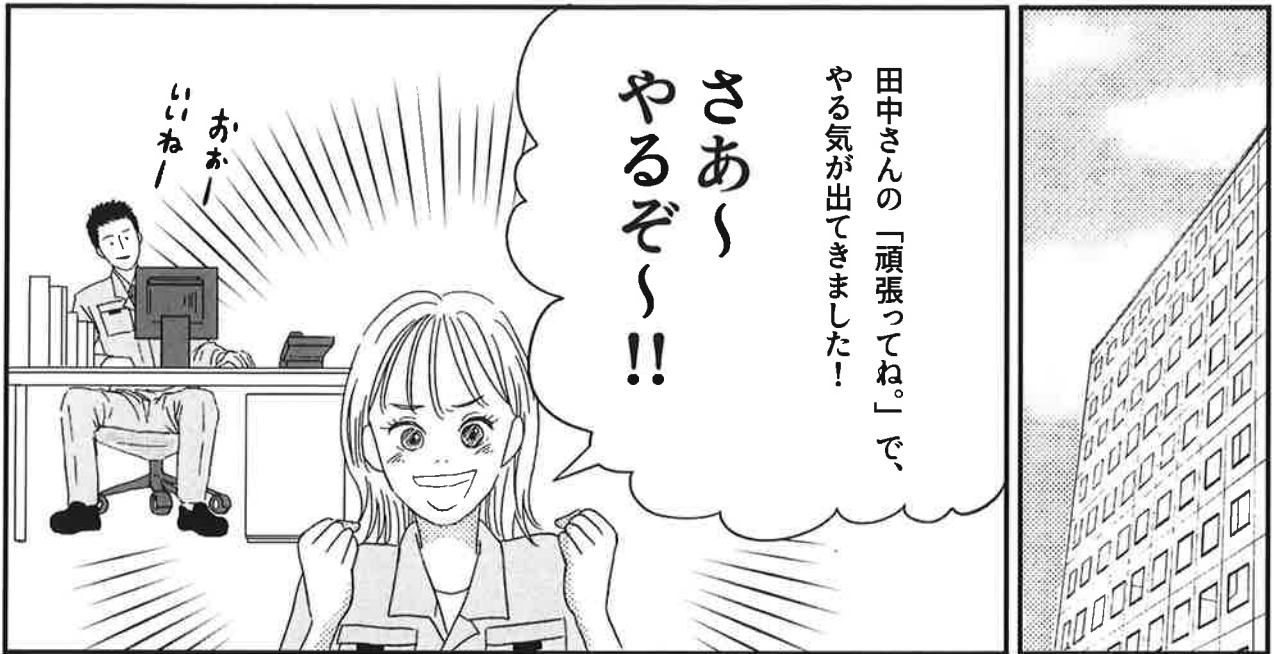
いやいや。お役に立ててなにより。  
あの県道は渋滞や交通事故で  
皆が大変困っているんです。  
早く新道が出来るよう  
用地買収頑張ってくださいな。



登記名義人



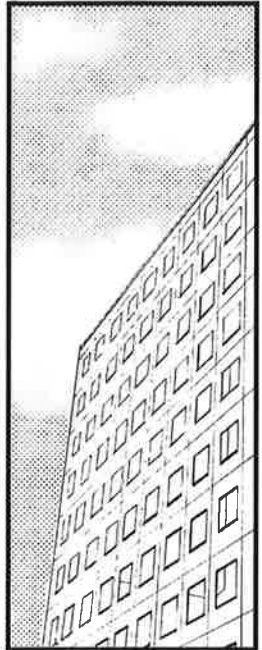
そう、これからこの方たちの  
法定相続人調査だ！  
大変だぞ。



おあー  
いいねー

さあ  
やるぞー!!

田中さんの「頑張っ  
てね。」で、  
やる気が出てきました!



ズゴウ

で、いったい  
何から手を  
付けたらいいんでしょう…



ま、まず、亡くなられた時の  
住所を手がかりに本籍地調査を  
しよう!  
やりとりするのは  
玉奈市役所からだね!

今後、大量に戸籍  
や住民票を調査す  
ることになるから、  
交付申請については  
高橋係長と  
相談しよう!

は、はい!



書類の申請受け取り  
更なるやりとり  
情報整理...!!  
やることがいっぱい  
だぁ!!

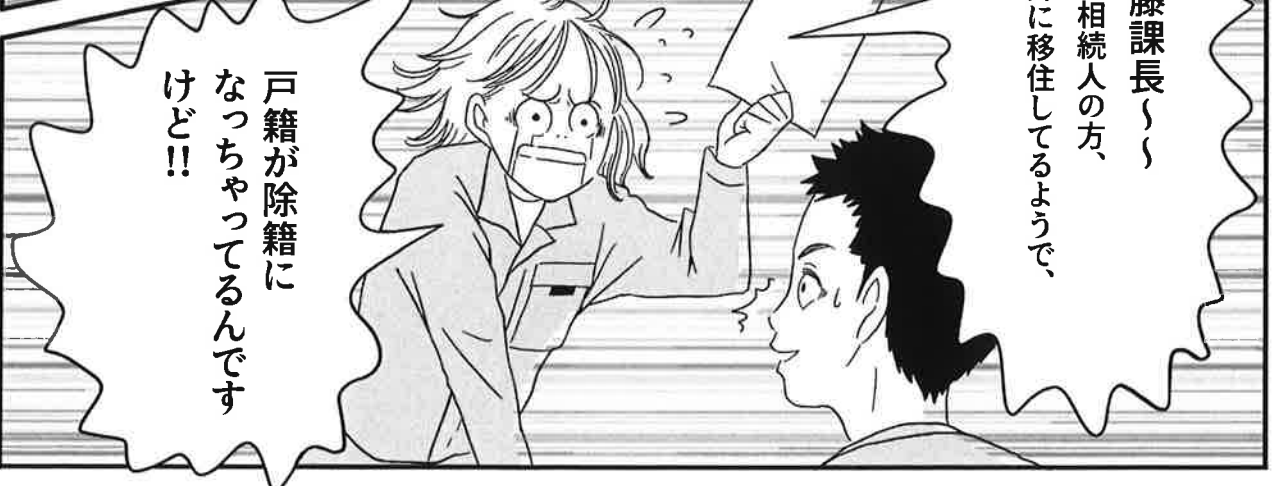


鈴木さん。ここ、代襲相続に  
なってるけど、このお孫さんは  
亡くなった父親が養子になる前に  
生まれた子だから、  
代襲相続は発生しないよ!

再確認してね!

あわわ。  
すみません。  
見落としてました!

相続って、本当に神経使いますね!  
相続が発生した被相続人の死亡時点の  
民法規定で決まるし!!



佐藤課長、  
この相続人の方、  
海外に移住してるようで、

戸籍が除籍に  
なっちゃってるんです  
けど!!



そして…





近年、こういった所有者不明土地が社会問題化しているからね。

こうやって地道な作業をしないと、大事な公共事業を進めることができないんだ。

……  
補償コンサルタントって本当に重要な仕事ですね。

まだまだ終わりにゃないぞ！  
「法定相続人」  
「実際に相続する人」という訳じゃない。



法定相続人は分かったけど、誰が何をどのくらい相続するかはまだ決まってる状態なんだ！  
けど、それを決めるのは僕たちの業務ではないから報告書だけまとめて

一旦終了！

これだけ人数がいるのはなかなか経験できないぞ。

そっか〜!! まだ正式な土地所有者にはならないんですね。勉強になりました！

さて次は、この土地以外で、所有者がハッキリしている土地の境界立会作業だ！

はい！

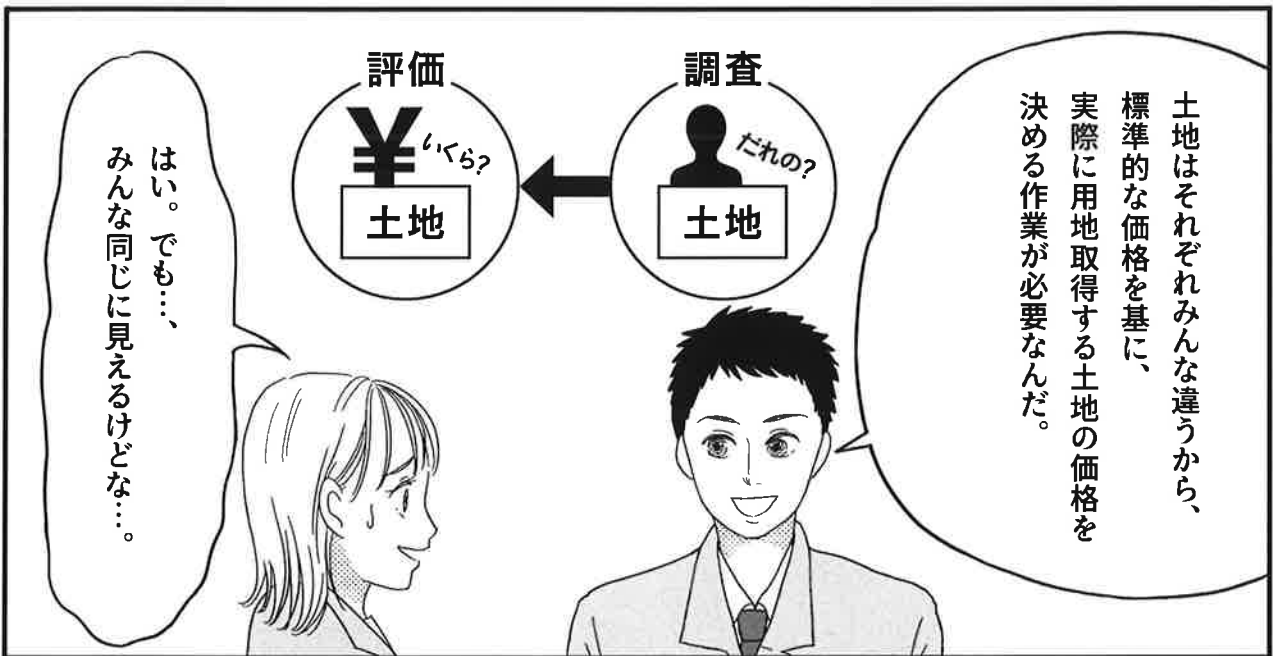
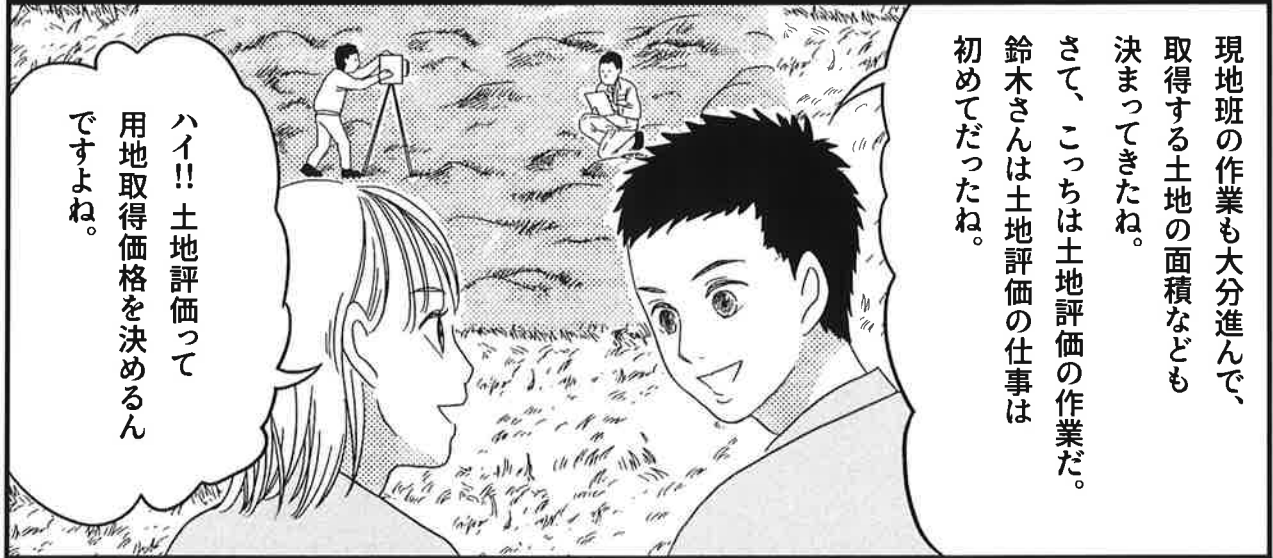


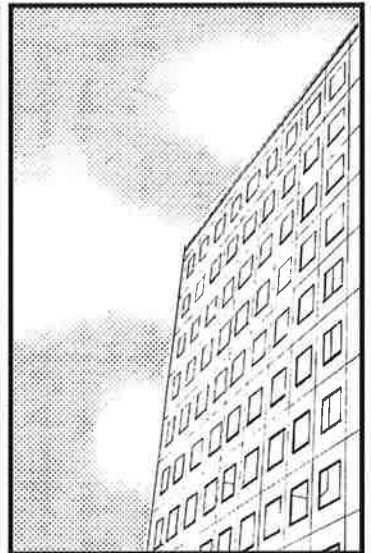
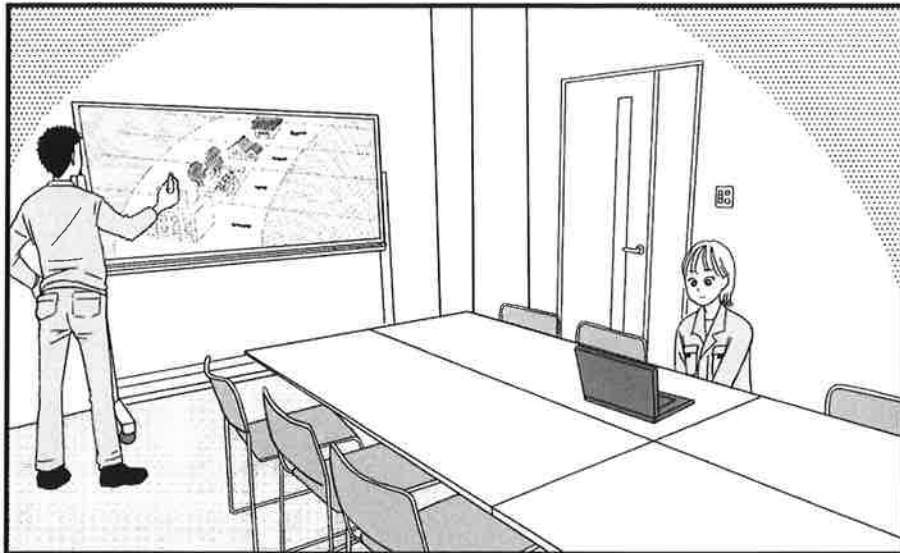
こちらになります

土地調査では、こうやって土地の所有者や境界を一つずつ解決していくんですね！

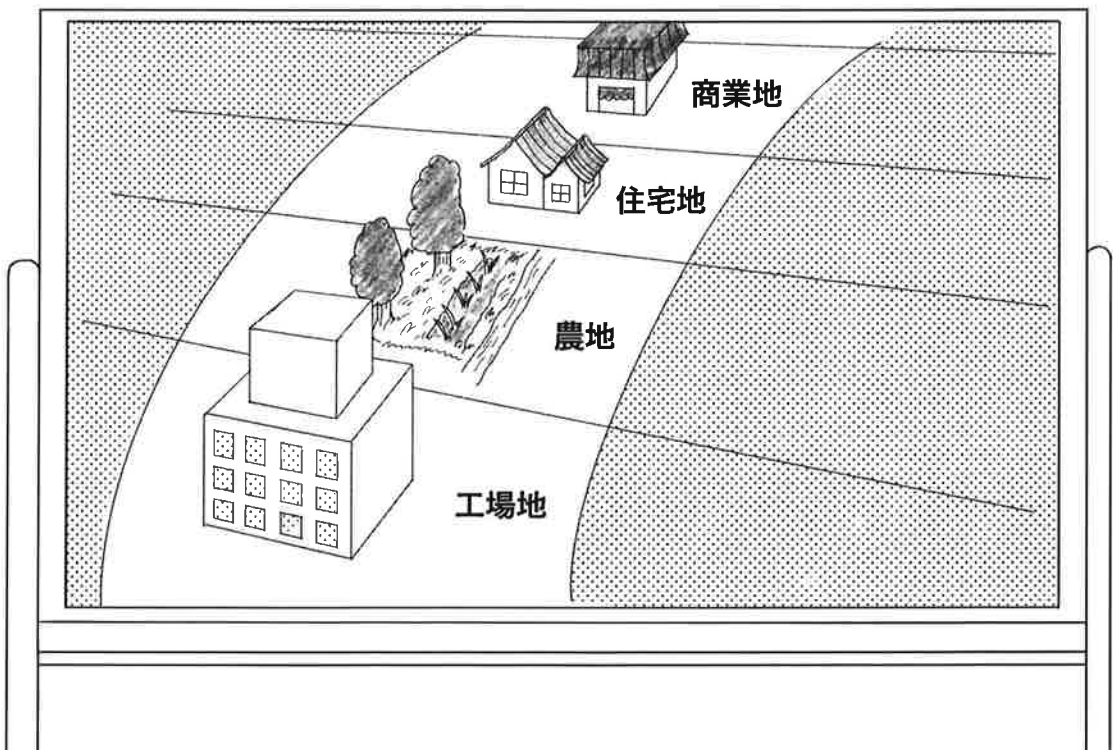


# 土地評価部門





この県道改良事業は、  
商業地や  
住宅地や  
農地など  
様々な土地の  
まとまりの地域が  
あるから、大変だね。

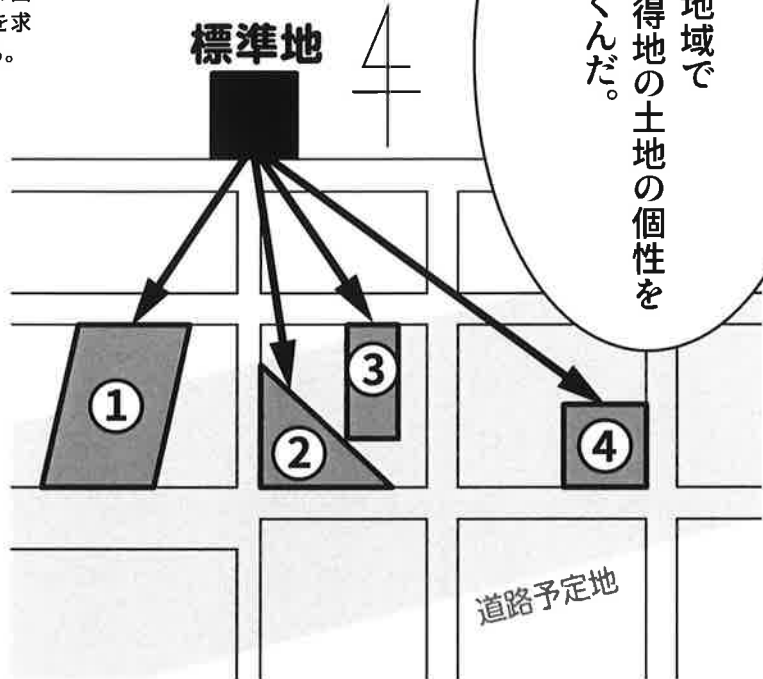


# 用地取得する土地の価格算出のイメージ

取得する各々の土地の接面道路の状況、方位、面積、形状などを標準地と比較し、その格差率を求め、標準地の価格に乗じて、取得価格を求める。

## <格差の例>

- |   |   |   |
|---|---|---|
| ① | + | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南側道路が広い</li> <li>・二方の道路に面している</li> </ul>                            |
|   | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>・画地が不整形</li> <li>・面積が大きすぎ</li> </ul>                                 |
| ② | + | <ul style="list-style-type: none"> <li>・角地である</li> </ul>  |
|   | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>・三角地で使いにくい</li> </ul>  |
| ③ | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>・画地が北向き</li> <li>・面積が小さい</li> <li>・間口が狭い</li> <li>・形状が細長い</li> </ul> |
| ④ | + | <ul style="list-style-type: none"> <li>・角地である</li> </ul>  |



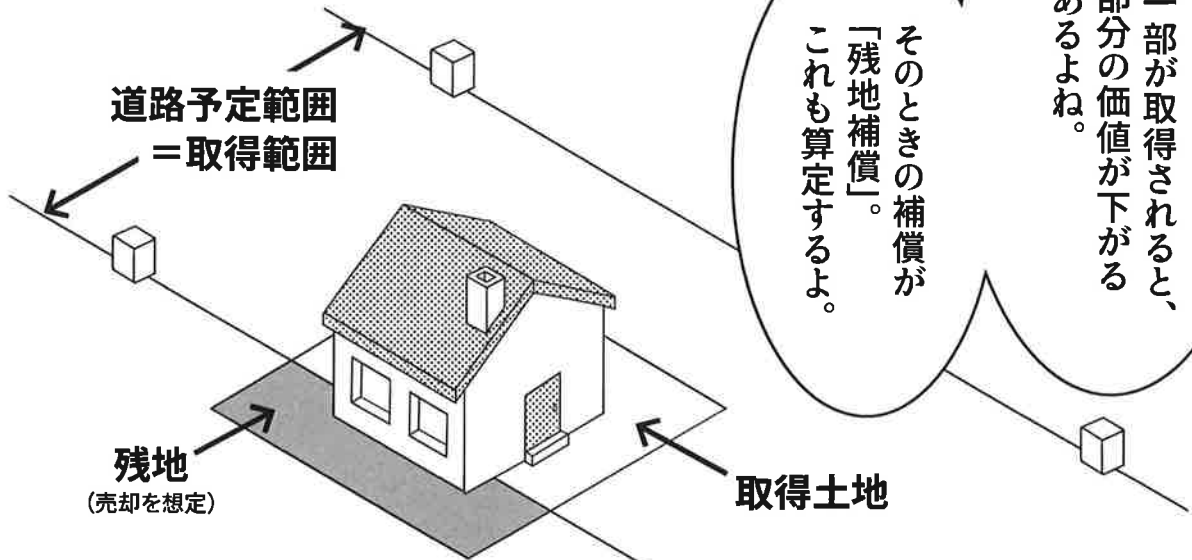
それぞれの地域で標準地と取得地の土地の個性を比較していくんだ。



あらかじめ比較項目や格差を決めて、当てはめるんですね。

地域と土地の状況を良く見て、基準に照らして。公平・適正に…ってことだね。

## 残地補償のしくみ（建物移転がある場合）



そのときの補償が「残地補償」。これも算定するよ。

土地の一部が取得されると、残った部分の価値が下がることがあるよね。

取得土地代金 +  
残地売却代金 +  
**残地補償金**

＝ 代替地購入代金

これで従前と同じ代替地が買えるはず

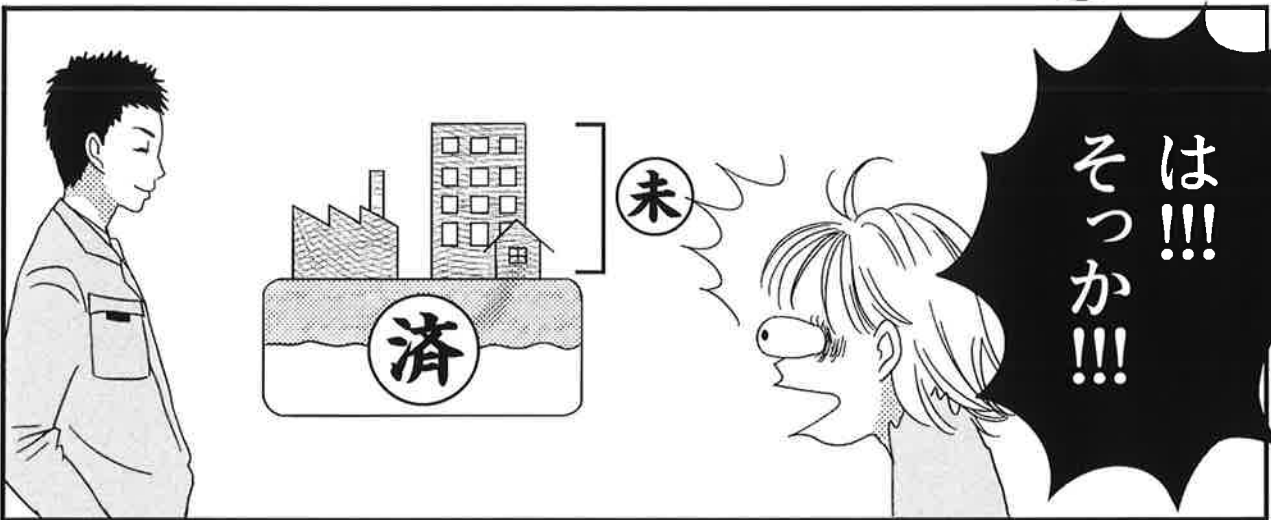
※残地補償金  
＝残地の価値低下分等を補償





やっと終わった〜〜!!!  
めっちゃ細かくて、すごく地道だった分  
達成感ありますね!!

頼もしいな〜!  
しかしこれだけじゃ  
終わらないぞ。  
建物・工作物・立木は、  
土地とは別に補償する  
からね!



は!!!  
そっか!!!



まだまだ  
先は長いけど、  
大丈夫か〜!?

ハイ!!  
「まずは現場」  
ですよね!  
行きましょう!!





**補償コンサルタントは社会資本整備を支えます!**

第1刷 令和4年1月31日 発行

発行所 **一般社団法人 日本補償コンサルタント協会**  
〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階  
TEL.03-3591-6618 FAX.03-3591-6607  
<http://www.jcca-net.or.jp/>

印刷所 日新印刷(株)

作画 永田聡子



一般社団法人

# 日本補償コンサルタント協会 Japan Compensation Consultant Association

本部	〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階 TEL 03 (3591) 6618 FAX 03 (3591) 6607 <a href="http://www.jcca-net.or.jp/">http://www.jcca-net.or.jp/</a>
北海道支部	〒060-0002 札幌市中央区北二条西2-29-1 (札幌ウイングビル4階) TEL 011 (232) 3738 FAX 011 (232) 3728 <a href="https://jcca-hokkaido.jp/">https://jcca-hokkaido.jp/</a>
東北支部	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-3-9 (第6広瀬ビル7階) TEL 022 (261) 1935 FAX 022 (261) 4558 <a href="http://tohoku.jcca-net.or.jp/">http://tohoku.jcca-net.or.jp/</a>
関東支部	〒110-0005 東京都台東区上野3-17-9 (タイムビル2 4階) TEL 03 (5818) 7221 FAX 03 (5818) 7224 <a href="http://kanto.jcca.com/">http://kanto.jcca.com/</a>
北陸支部	〒950-0087 新潟市中央区東大通1-1-15 (東大通ビル6階) TEL 025 (241) 8303 FAX 025 (247) 2700 <a href="http://hokuriku.jcca-net.or.jp/">http://hokuriku.jcca-net.or.jp/</a>
中部支部	〒460-0008 名古屋市中区栄4-3-26 (昭和ビル612号) TEL 052 (241) 9779 FAX 052 (252) 5359 <a href="http://chubu.jcca-net.or.jp/">http://chubu.jcca-net.or.jp/</a>
近畿支部	〒540-0026 大阪市中央区内本町1-2-6 (パナシアビル4階) TEL 06 (6949) 0805 FAX 06 (6949) 0816 <a href="http://jcc-kinki.jp/">http://jcc-kinki.jp/</a>
中国支部	〒730-0012 広島市中区上八丁堀3-6 (第2ウエノヤビル6階) TEL 082 (224) 5970 FAX 082 (224) 5971 <a href="http://chugoku.jcca-net.or.jp/">http://chugoku.jcca-net.or.jp/</a>
四国支部	〒760-0066 高松市福岡町3-11-22 (建設クリエイトビル4階) TEL 087 (822) 7265 FAX 087 (822) 8350 <a href="http://shikoku.jcca-net.or.jp/">http://shikoku.jcca-net.or.jp/</a>
九州支部	〒812-0012 福岡市博多区博多駅中央街5-11 (第13泰平ビル10階) TEL 092 (471) 8808 FAX 092 (471) 6797 <a href="http://jcca-k.jp/">http://jcca-k.jp/</a>
沖縄支部	〒900-0021 那覇市泉崎1-13-8 (ハーモニー泉崎ビル2階) TEL 098 (869) 8570 FAX 098 (869) 4044 <a href="https://jcca-okinawa.jp/">https://jcca-okinawa.jp/</a>

協会本部HP



支部紹介HP

