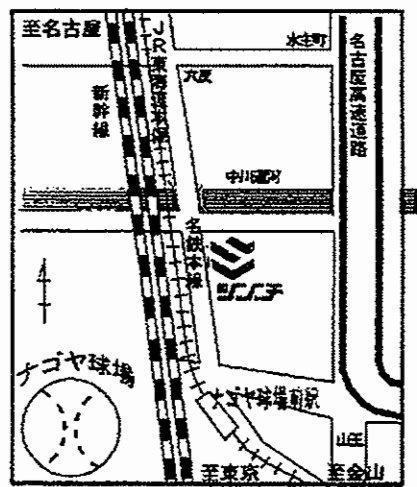


補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

# 新日 補償ミニコミ

株式会社



発行日 発行所 (株) 新日 TEL 052-331-5356 編集者  
3ヶ月毎1回 名古屋市中川区山王一丁目8番28号 FAX 052-331-4010 秋山 学

## 新日ホームページ開設の御紹介

「情報」を継続して発信することにより、多くの起業者の皆様と接し、補償コンサルタントとして一層の努力、向上を目指すことを主旨として、昭和63年補償ミニコミ第1号を発刊し、皆様より御意見御指導をいただきながら9年を経過し、今回で第37号となりました。

これも起業者皆様にご支えられ継続することができたことより感謝致します。さて、この度平成10年2月より新日ホームページを開設することとなり、ミニコミをこれまで同様継続していくとともに、ホームページ



UTL;http://www.shinnichi.co.jp

## 世間「補償」とは

「ほしよ」と発音しても、「保証」とも、それは「保障」、「補償」とそれぞれ異なった意味を持ちます。用地補償業務に携わって25年、私自身「ほしよ」は「補償」にしか認識できないくらいにとっぷりと漢字に「補償」として通常の用地買収に伴う土地代金から建物等の移転料等、漁業権等の権利価値、そして事業損失補償まですべて補償という総称で理解できます。ところが、一般の人々

からすれば「保証」も「保障」も「補償」も明確な区別なく混同した意味で、各人それぞれに解釈しているようです。先日、幼い頃の知人からの話ですが、彼の土地(農地)が用地買収の対象となったことでした。その土地は先祖から受け継いできた土地であり、手放したくはなかったのですが、担当の官庁担当者「適正に補償する」という言葉を訪問するたびに口に出し、また誠意ある人であったので、買収に応じたというのです。ところが彼いわく補償は受けられなかった。だまされたと言っているのです。よくよく聞いてみると、土地代金は得たが「ほしよ」はしてもらえなかったと主張するの

## 土地の取得にかかわる補償の実務について

前回では標準地比準評価法の算定に先立ち検討する事項①、②、③を記載しました。今回はこれら検討事項の実務的な問題点を少し記載したいと思います。

①の「取得する土地の評価単位の決定」においては借地・借家の場合、利用形態が相違するが関連一体とする場合(住宅地と駐車場及び家庭菜園等)などで、やや戸惑うことがあります。1画地でも評価の土地の単位はいくつかに区分されることになる場合は、用地測量図においてはその土地利用の範囲を分離して測量する必要があります。大画地の場合、収用範囲が一部でも評価の単位は相当広範囲に及ぶことになり、必ずしも用地測量図でも全体の画地が確定しているものでなければなりません。都市計画

上の市街化調整区域、農振法上の農用地、森林法上の保安林、自然公園法上の特別地域等々の制限開発指導要綱等を調査の上、不動産鑑定士等専門家の意見を聴き慎重に適用すべきです。また、用途的地域の区分については、①〇〇の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域」と規定されており、現況利用だけで判断されるものではなく、最有効使用を前提とした合理的土地利用を考慮して区分する必要があります。ここでは不動産鑑定士等専門家の意見が重用されるはずですが、次に①の同一状況地域の区分ですが、用途的地域を地域的特性で区分したものであり、価格水準に着目した区分ではありません。用途地域が同じ標準住宅地域(宅地地域)でも一方は幅員4mの道路を中心とする標準住宅地域で、一方は幅員5m道路を中心とする標準住宅地域で価格水準が明らかに異なるかと判断すれば、用途地域は農地地域として1つでありますが、2つの同一状況地域として区分することとなります。この区分の目安としては住宅地についてはその地域の標準画地の価格が%以内(用対連基準)として範囲(用対連基準)としています。実際的には、公共物(道路、河川、公園等)、行政界、都市計画の用途地域・地区等によりその価格水準が変化していく傾向にありますので、これら価格形成要因を中心に標準画地価格の分布を目安としてその地理的範囲を区分してゆけばよいと思います。

## 平成9年度 主たる受注事例紹介

- 2月 採石プラントに対する補償
- 3月 産業廃棄物処理場に対する予備調査
- 3月 神社施設の移転補償
- 5月 自動車教習場の移転補償
- 5月 パチンコ店、自動車ディーラー、その他沿道サービス店に対する補償
- 9月 養鶏場(野卵場)施設に対する補償
- 9月 寺院及び墓地調査補償額算定
- 10月 ボウリング場、ゴルフ打放し施設に対する予備調査
- 11月 養魚場(アユ)施設に対する補償
- 11月 化学工業の原材料供給施設に対する補償
- 12月 キャンプ場施設に対する予備調査
- その他 一般家、店舗、工場 約250戸

- 10月 施設野菜(白菜)に対する日照障害補償
  - 11月 水稲に対する日照障害補償
  - 11月 トンネル工事による農業用水枯渇に対する農作物補償
  - 12月 「特殊・その他補償」
  - 5月 火災のため本堂が焼失した寺院に対する補償検討
  - 9月 ため池施設の支障に伴う水利権に対する補償
  - 11月 内水面漁業補償の調査、補償算定
  - 12月 温泉を利用したりハビリ施設の温泉権の評価
  - 12月 市街地再開発事業に伴う補償基準検討及び評価業務
  - 海運業の棧橋施設に対する補償検討及び評価
  - 防霜ファン(茶組合設置)施設に対する補償検討
- 以上、平成9年度受託業務のうち、特色ある事例のみを紹介させていただきました。今後、皆様の御要望にこたえるべく一生懸命努力していく覚悟です。御指導の程、よろしくお願いたします。