

## 【A-3 関連 ライブラリ】 補償業務の展開と関連分野の必要知識等

まさに用地・補償担当は「事務と技術の兼職」ですし、よく、業務に関係する分野は実に広範囲に及び又そのフィールドは決して平坦でない。とも云われます。

ここでは、補償そのものではないが、補償業務の展開において関連する他の分野の必要知識等について「読み物」として採り上げてみる事とします。

なお、本稿は、『補償文庫』の「補償業務の展開と業務関連分野の必要知識等」の詳細記述にもなっているので併せてご拝読ください。

**測量** …… 測量の成果と共に、測量技術の信頼性を説明する必要がある場合があります。

尤もそのためには最小限、測量とは何なのかについて心得ておくべきものがあり、事務系技術者にあっても用地等の丈量に関する説明とか、今後とも機会の多い宅地盤測量等を自ら携わる等で、それなりの必要性があると思われれます。

座標とトラバースの関係、斜距離からの水平距離換算のような数理的に整理されるものもあれば、バーニアの原理等のように実践によって身につくものもあるし、また、進歩の目覚ましい光波測器等を実際に手にしてみるのも一興です。

何はともあれ、現場の状況が図面・調査書に集約されるのですから、それだけに重要な関連分野といえる訳です。

**登記** …… 土地の取得（所有権移転等）、建物の移転除却（滅失・表示登記）等に関しては当然説明及び処理をしなければならない業務ですが、申請手続き事務は別としても登記の本来の目的・意味等について理解しておく必要があります。

例えば、実務においては「嘱託登記」のための「代理権限証書」を徴収することとなりますが、その場合の実印・印鑑証明書は何のために必要か等は整然と答えなければなりませんし、従前家屋の滅失登記は固定資産税と仮換地建物再築に影響する等の説明は避けて通れないものとなります。

**不動産鑑定** …… 一般に補償業務においては用地取得の場合であっても、直接に鑑定の技術・理論を解説する場面は多くないと思われれますが、「公共事業における正常価格」について問われる事があります。価格形成に拘わる原理とか、評価の前提についても当然に係わって来るので、基本智識はある程度持ち合わせて置くべきで、そうした“前提・条件を分析し判断し、適正価格（正常価格）として値づけする理論と作業が「評価」である。”という点について説明する必要があります。

権利者の多くは、付近の取引の相場には敏感ですが、「収益方式（還元法及び分析法）」等の評価手法はなかなか認識し難いものなのでしょう。そうしたことから「評価三接近法」の概要は身につけておかねばなりません。

また、公共事業の場合の評価にあっては、ワンサイドの見方だけでなく、次のような考え方が総合されているものであると言う趣旨で

イ、公益の価値から考える（事業者サイドの主観）

ロ、被る犠牲、損失から考える（被補償者サイドの主観）

ハ、第三者から観た場合を想定した標準値（客観的市場価格）

等について順を追って説明するのも、得心を促す早道かも知れません。このようなストーリーは、夫々が自分流に身につけて置かなければなりません。

**会計** …… 営業補償の収益分析ばかりではなく、又事業者以外の農家・サラリーマンとの対応においても、一般論としても会計・経理の基本部分で話が交錯する。

考えてみれば、通常家計簿以外に会計の概念を持たない個人に対する補償にあっても、突発的な家屋・家財の移転と補償金の関係は、一種の会計であり、会計帳簿とは別途に経理処理の観念を持ってもらわねばなりません。所得税とか消費税にも関係してきます。

一方、事業施行者の方の会計制度とか規定・制限等についても理解を得なければならぬ局面は多いのです。

**税務** …… なんとと言っても、補償金についての大筋の了解が得られた段階で浮上してくるのが「補償金に関する税金」の問題である。

“公共事業への協力と課税の恩典”という概念は近時相当に浸透しており、矢継ぎ早な質問が想定されます。

この場合、税金の点はご自分の問題ですからといって基本部分まで避けてしまうのは考えもので、制度のあらまし等はある程度話すべきであると思われれます。詰めの段階での信頼性に係わる課題なのです。

尤も、実際の課税の決定は当然「税務署」の判定によるもので！……とした付言は絶対に必要なのですが、少なくとも「収用課税の特例」の対象となるのは何で、根拠法令は何処で、建物移転料は課税上の区分においては“移転補償金の分類ながら、従前建物を取壊した場合は「対価補償金」として取り扱うことが出来る。”という程度については、根拠とともに説明しておくべきだと思われれます。

このテーマの難しさは、解説書とか講義等によっても実務に沿う解決を得がたいところがあり、又、当局への問い合わせによっても、概論はともかく実際の申告でもない限りなかなか個別の回答に辿り着けず、問題の存在が遠

のいていく感覚に陥ってしまうところにあります。

従って、論拠の構築又その運用等について実務経験のある者を交えた検討の場を持ち、何処まで説明すべきかを含めたノウハウを蓄積していくことが肝要だと思われます。

**建築** …… 今まで平穏な生活の中であって、ある時から自分の建物・構築物等に移転しなければならない状況に置かれたとすると、大方はその建物等に対する思い入れは熱くなるものです。その建物等の補償調査等に際しては、拘りのあった部材とか凝った造作等についてチャント調査してくれたのだろうか？ 材の銘柄は判ってもらえたのかな？ 又あの程度の調査で見えない所の評価は大丈夫か？ あれだけは別注文なのだが？ と気懸りなものである。

一方、近時の補償の対象はプレハブとか非木造建物が多くなり、益々建築の基本についての予備知識がないと建物そのものの概要さえ把握できない状況になってきている。

又、区画整理事業等にあつては、「中断移転」を必要とするケースも増えてきており、その場合は仮設住宅等を建設貸与する場合がありますが、当然建築物として扱うこととなる。

算定・積算の場面ばかりでなく、調査そして折衝の段階でも、建築に関する専門知識は建物補償にあつては話題の中心なのです。

**農業** …… 田園地帯の開発事業ばかりでなく、市街地での用地補償業務にあつても往々にして農林漁業に係わる知識と、その補償に関連する話題は多い。やはり一次産業農作物とか漁業産物は実生活の底流なのであろう。

稲作一つにしても、代掻き時と植付け・分ケツ・穂孕みから登熟までの気候の事、用水量はては米の銘柄まで話は及ぶ。

ここで、この分野での認識と知識をドンドン吸収していく方便の一つを提供したい。夫々の作物毎に、意識して最低三種の品種・銘柄を覚えるのである。

リンゴ、梨、葡萄、米などは万人が当に知っていますが、例えば桃・イチゴ・柿・スイカ・栗・芋類 等となると何となく知っている様で、それでいてあまり知らないものです。

因みに ・桃…白鳳、白桃、水密

・イチゴ…女峰、あかね、おんぷく、ダナー、栃乙女 等

・柿 ……御所、富有、次郎、西村、エボシ、禅寺丸 等

・スイカ…天竜、サマーキッズ、縞王

・栗 ……銀寄、利平、筑波

- ・馬鈴薯…男爵、メークイン、北あかり
- ・甘藷 …金時、紅アズマ、たいはく 等

ひとつひとつが豊かな実りとなって、作物の方から接近してきてくれます。

**樹木造園** … このテーマぐらい平易のようで範囲が広く種類も多く、一般論としての知識を深めるにも厄介な分野はない。しかし、なんと言っても挨拶後の話の糸口は庭木類と庭園の拵えである。敢えて云えば“交渉は庭に始まり、庭に終わる”のである。〔尤も「庭は石に始まり石に終わり、釣りはフナに始まりフナに終わる。」というのは、あまりにも有名〕

規模の大小は別として庭には夫々の思い入れが凝縮されていて、主景樹木はもとより五行配置された庭石の基本形等を目の当たりにすると、調査にも身の引き締まる思いがするし、調査において大方の樹種等の見極めが出来ていれば、それで相当の信用を得ることができるものです。

この知識の厄介なのは、写真・図鑑では決して覚えられないもので、夏冬を通した実物に触れない限り身につかないところにある。

一つの見識として、次のような知恵があります。それは、何処にもあるものでないが其れなりに美しく特徴を認識しやすい樹木はキッチリと覚える。現場でそれに出会ったときは調査の疲れもすっ飛びます。《私の例では「サンシュユ、ヒュウガミズキ、トキワサンザシ、〇〇空木 等」がそうでした。少し意気の揚がったことがありました。》

いずれにしても、経験を重ねないと、一朝一夕では難しいのですが、年配者の愛着仕様だとばかり突き放さず、ジックリ観察・鑑賞しているとグッと身近になってきます。

以 上