

補償業務の概要

1. 補償業務の登録部門・管理士及び専門研修免除の該当資格

2015年4月 現在

登録部門	登録(管理者)	補償業務管理士	国家資格(申請により専門研修及び専門科目筆記試験が免除)
1 土地調査	◎	③	測量士、測量士補
2 土地評価	◎	①	不動産鑑定士(補)
3 物件	◎	④	一級建築士、二級建築士、木造建築士
4 機械工作物	◎	①	技術士及び技術士補(機械又は電気・電子)
5 営業補償・特殊補償	◎		公認会計士(補)、税理士、不動産鑑定士(補)
6 事業損失	◎	④	一級建築士、二級建築士、木造建築士
7 補償関連	◎	①	公共用地取得実務経験者(補償業務に20年以上)
8 総合補償			(補償関連を含む3部門取得済みの管理士が受験可能)

(◎は登録済み、①は資格者人数) 7部門、6人、延14人

2. 補償業務の内容(登録 7部門)

登録部門	業務内容: 公共事業(道路・河川改修)に伴い行う調査
1. 土地調査	・土地の権利者の氏名及び住所・土地の所在・地番・地目・面積、権利の種類及び内容に関する調査並びに土地境界確認等(丈量測量)
2. 土地評価	・土地評価のための同一状況地域の区分及び土地に関する補償金算定 ・空間若しくは地下使用に関する補償金算定(地役権等の算定) ・残地等に関する損失の補償に関する調査及び算定
3. 物件	・事業により移転対象となる建物及び敷地内の工作物(門・塀・庭等)・立竹木(庭木等)の調査、補償金(移転費)算定 建物: 再建築費を算定し、耐用年数・経過年数による補償金額の算定 (補償金額=再建築費×補償率) 工作物: 新設費、移設費の算定、立竹木: 移植費、伐採費の算定 その他: 引越費用、建物設計費用、確認申請費用、移転先選定費用等の算定
4. 機械工作物	・事業により移転対象となる機械工作物(受変電設備、製作工場の製造機械設備等)の調査、新設費・移設費の算定
5. 営業補償・特殊補償	・営業: 営業を行う法人及び個人の建物等が移転対象となる場合、営業状況の調査及び移転に伴う営業補償費の算定 (営業休止・営業廃止・営業規模縮小等の補償費の算定) ・特殊(漁業・農業・鉱業等)の調査及び補償費の算定 (漁業・農業・鉱業: 休止・廃止・規模縮小の補償)
6. 事業損失	・公共事業の工事による影響の有無を確認するため、周辺建物・塀等の事前調査 {現状の損傷調査(亀裂・クラックの有無、地盤等の水準測量)} ・工事影響があった場合又はあると想定される場合は、工事後の事後調査(工事前との変化確認)。又、被害があった場合は工事前の状態に修復する費用の算定
7. 補償関連	・公共事業を行うための意向調査、生活再建調査、補償説明等 ・事業認定申請図書(事業認定庁へ提出する申請書類)の作成 (事業に伴い用地取得をする際の申請業務・資料作成)
8. 総合補償	・公共用地取得計画図書の作成・工程管理業務、補償に関する相談業務 ・関係住民等に対する補償方針に関する説明・公共用地交渉業務 (関係権利者の特定、補償額算定書の照合等を行い権利者と面接し補償説明を行う)

(8. 総合補償は登録無し)

3. 補償業務の発注者及び業務割合

- ・発注者は公共事業を行う国・県・市町村及び公益事業を行う北電等である。
(発注は、県が60~83%、市が10~30%、民間が0~15%、北電が0~9%)
(民間及び北電からの受注は事業損失である)
- ・業務割合は、物件が85~90%、事業損失が10%、営業補償が5%である。
(営業補償は物件業務に含まれて発注される)

4. 補償業務の委託費用(概算)

- ・物件調査(木造住宅 1棟: 130~200㎡(40~60坪)、敷地: 150~200㎡、その他: 1式) 87万円
- ・物件調査(非木造住宅 1棟: ~200㎡、敷地: 150~200㎡、その他: 1式) 112万円
- ・営業調査{個人: (青・白色申告) 66万円、法人: (資本金3千万円未満、1事業所) 84万円}
- ・工損調査{木造住宅 1棟: 130~200㎡(事前調査: 36万円)、(事後調査33万円)、(事前+事後: 50万円)}
- ・工損調査{非木造住宅 1棟: ~200㎡(事前調査: 40万円)、(事後調査38万円)、(事前+事後: 59万円)}