

補償交渉奮闘記

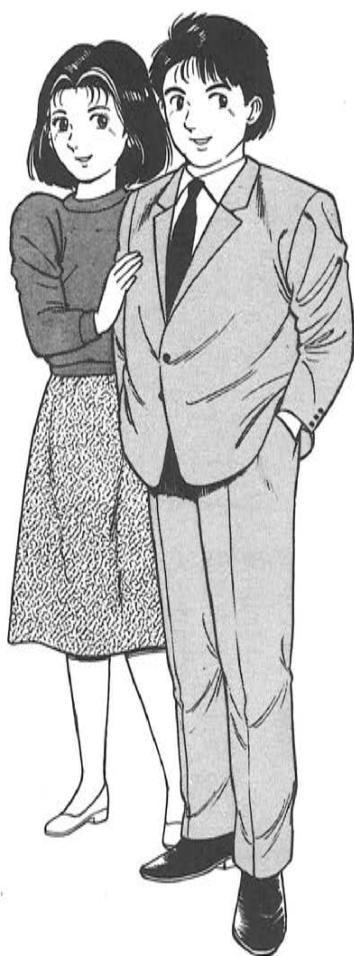
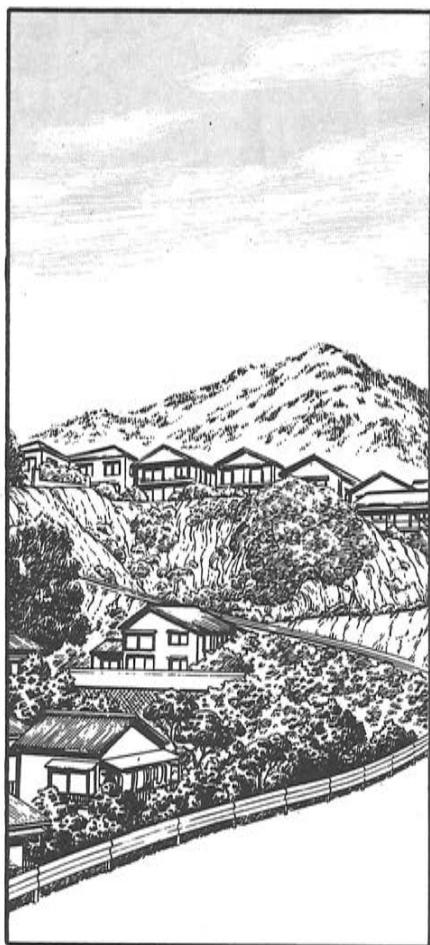
(財)阪神高速道路補償センター

高速道路の整備を計画的に推進していくためには、事業に必要な用地を円滑に取得しなくてはなりません。最近の土地利用は多種多様で高密度になっており、補償物件の権利関係も複雑多岐に構成されています。また、土地所有者及び関係人の権利意識の高揚など、用地取得は困難かつ長期化する傾向にあります。おのずと用地業務を行う職員には豊富な知識と経験が求められます。そこで、用地取得業務のプロセスをドラマ構成によってわかりやすく表現し、ストーリーの中で用地業務のプロセスごとに重要ポイントの説明を付け加え、実務上の参考になるようにしています。このマンガ本が新しく用地業務にたずさわる方々のマニュアルとして活用され、ひいては公共事業の計画的かつ円滑な実施の一助になることを願っております。

目 次

第1章 説明会と調査	3
第2章 補償金算定	35
第3章 用地交渉	55
●資料	110

第1章 説明会と調査



S町は
人口約4万の町だ

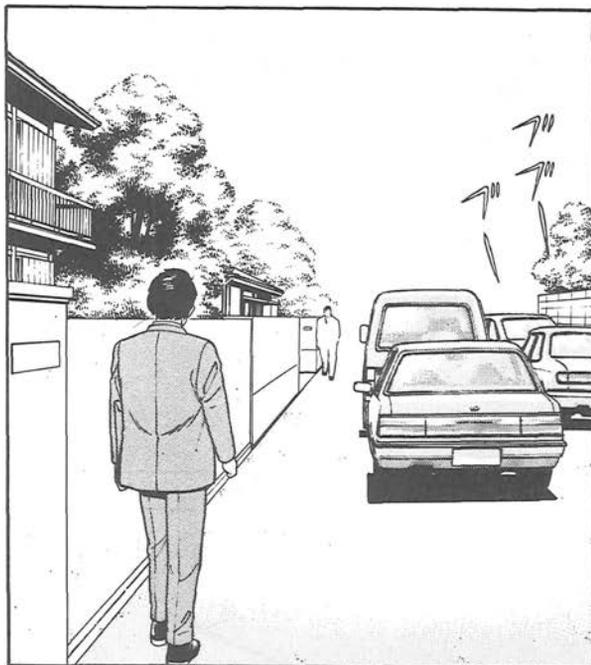
街道ぞいに発展した町で
いまも古風な店が
懐かしいおもむきで
軒を並べている



だが時代の
勢いに押し流され
現在では
活気のない地味な
町になって
しまっている

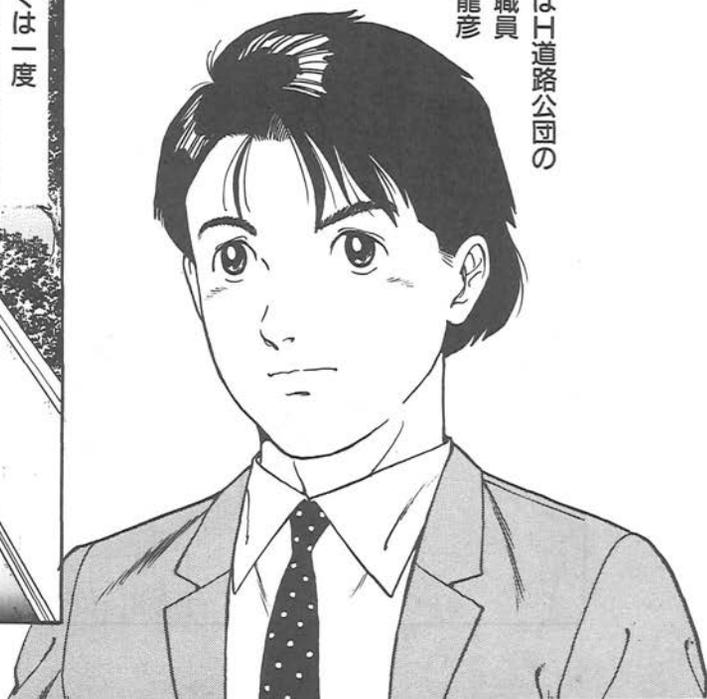


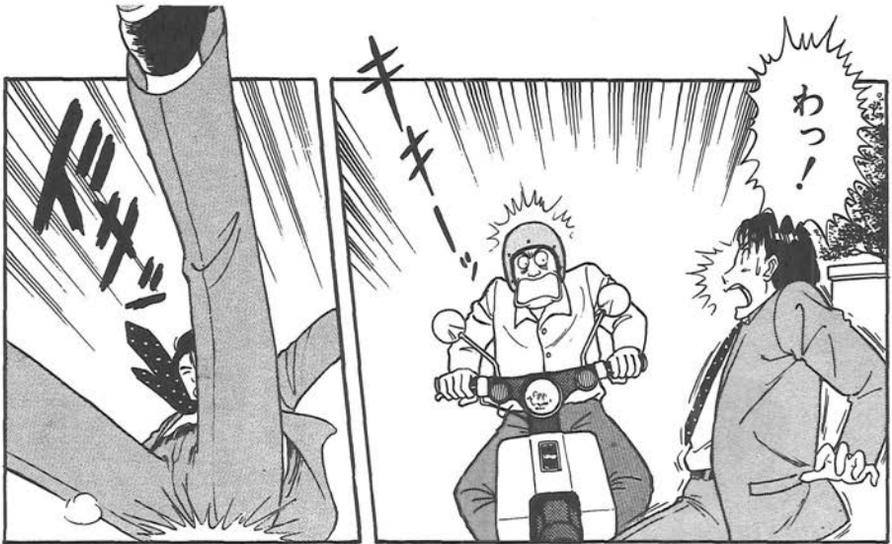
このS町の中に
高速道路を
建設することが
都市計画決定され
H道路公園が
主体となって事業を
すすめることになった



ほくはH道路公園の
新入職員
植木龍彦

ほくは一度
下見をしておこうと
思い S町に
やって来たのだが…







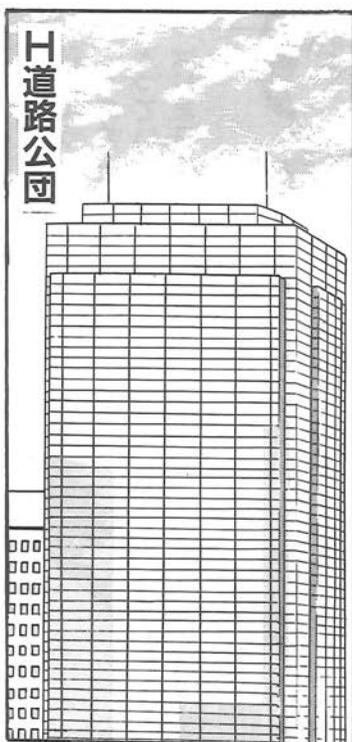
町民たちの間には
不安感が広がり
相当動揺している
ようだった



ほくたちの仕事は
このような
人々のまっただ中へと
入っていくことから
はじまるのだ



だが
ほくたちは仕事を
やりとおさなければ
ならない!

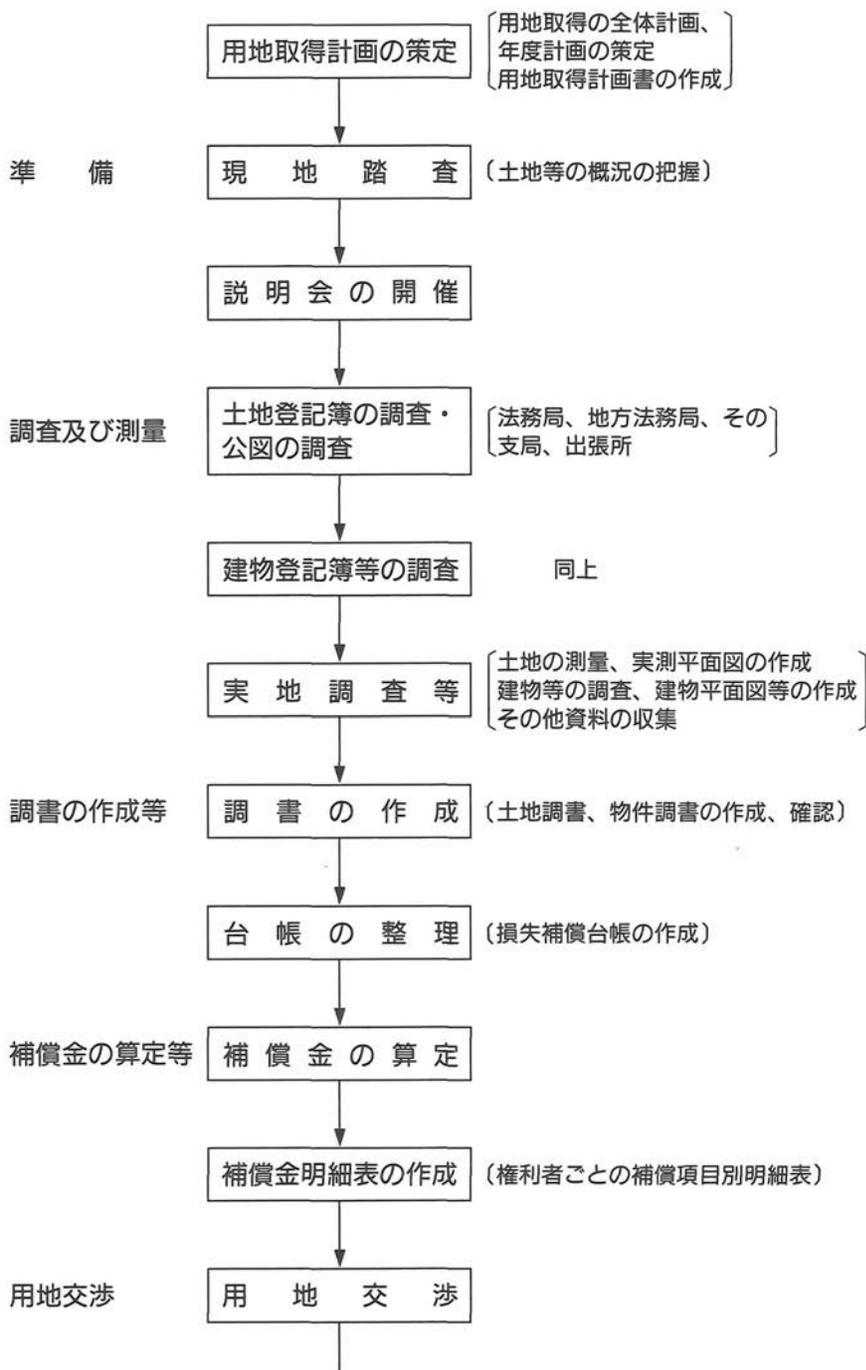


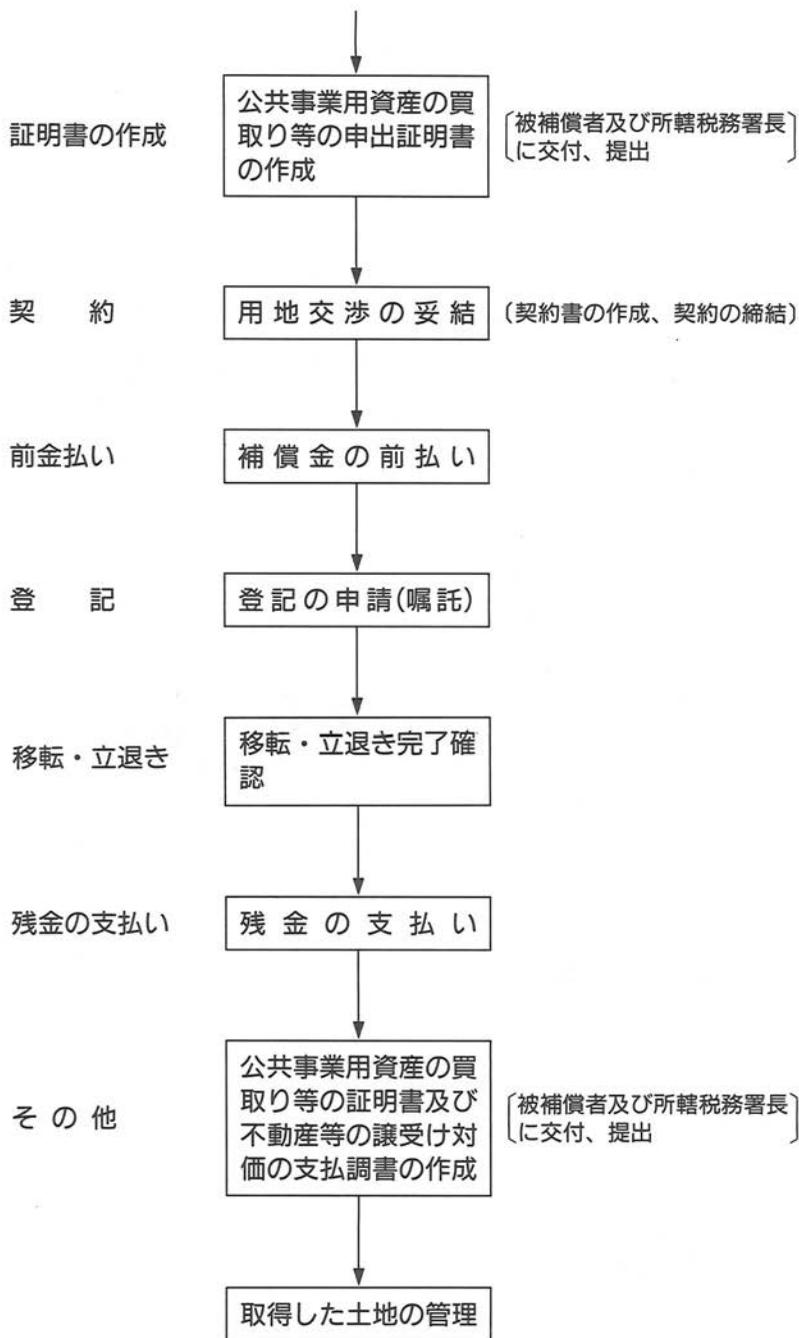
会議室

S町地区用地取得計画

これからS町の
用地取得を
すすめていきます





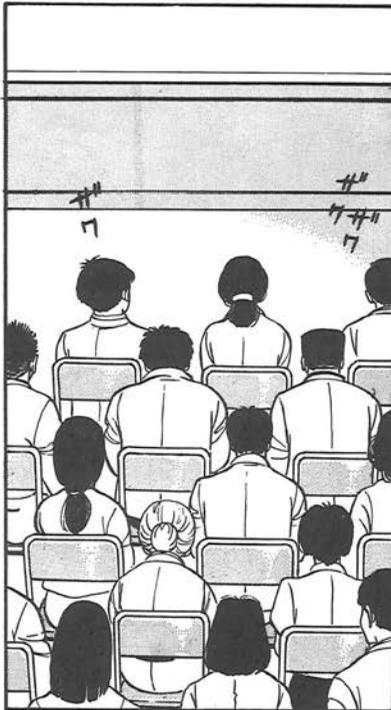
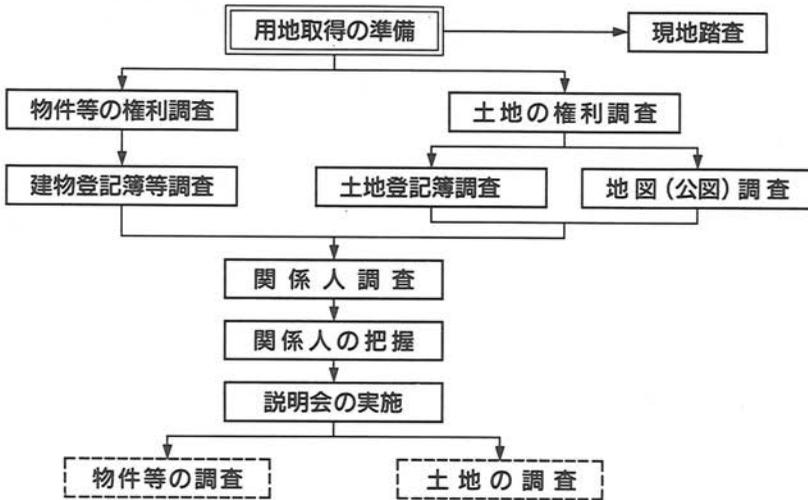






準 備

用地取得の準備は、①地元公共団体の意向把握 ②地元住民の情勢把握 ③他事業との調整、の3つの点に留意しながら、次のようにすすめていく。





用地説明会の内容は
次の5つに分かれる

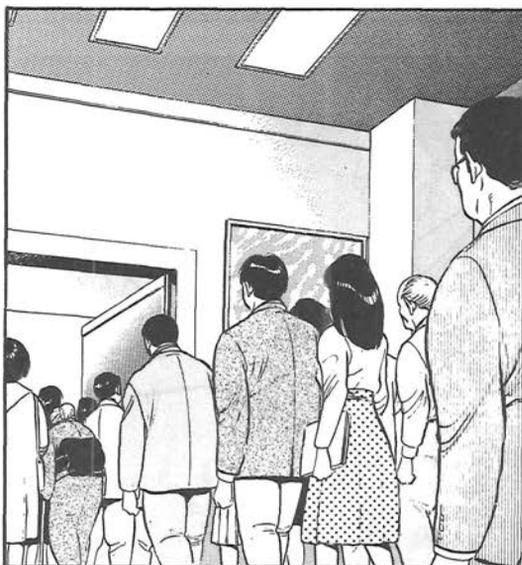
- ①事業の概要説明
- ②土地・建物等の測量及び調査の方法
- ③用地補償の基本方針
- ④交渉の方法
- ⑤事業協力及び立ち入り了解の要請





質問へのこたえかたのポイント

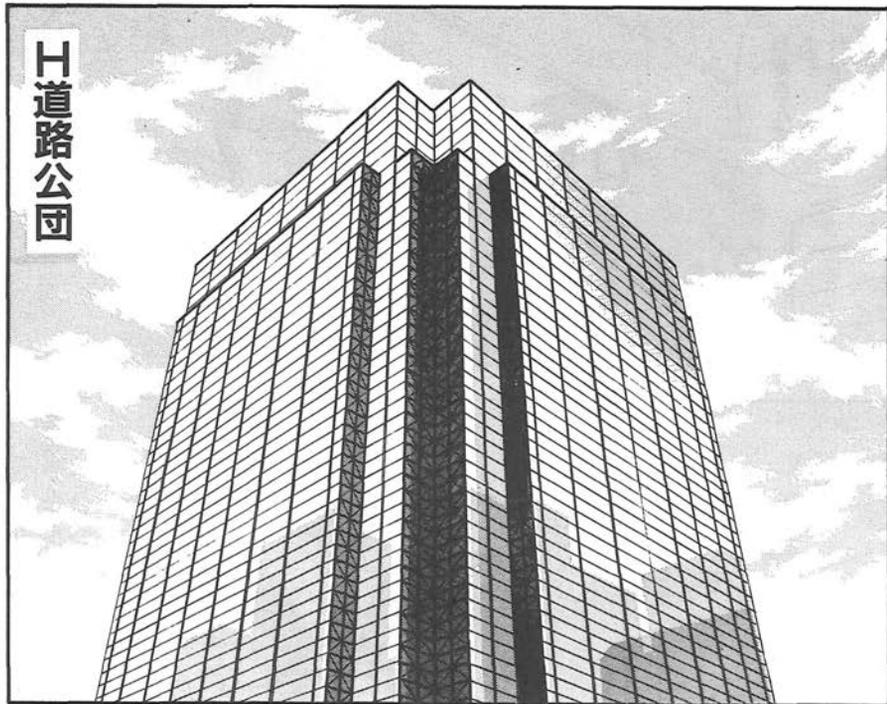
- ①地元の情勢を考慮し、予想される質問にたいして、前もって検討しておく。
- ②短く、はっきり、誠意をもってこたえる。
- ③専門用語はさけ、一般のかたがたにもわかる表現で話す。
- ④その場で即答できない問題は、後日解答することを約束し、逃げている印象は与えないようにする。
- ⑤特定の人意見が群衆心理に働くことがある。そのため説明会が混乱する場合もあるが、動揺することなく、自信をもって対応する。

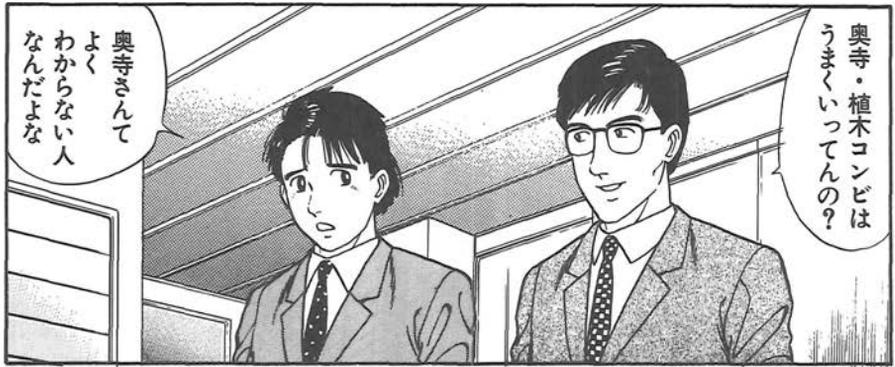






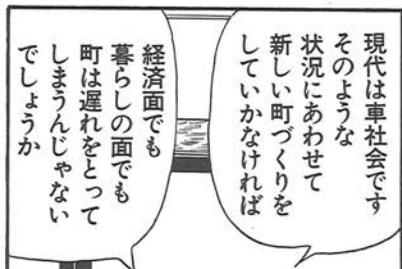
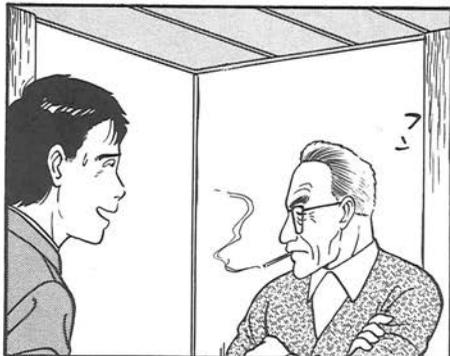
H道路公団













いまのS町は
古い細道が多くて
まわりから車が入って
くると抜けるのに
ひと苦労です

この渋滞を
高速道路で効果的に
解消すれば
生活は快適になるし
商業もダイナミックに
発展するはず



たしかにそういう面が
ないとはいえませんが
でも全体的には確実に
町の発展のためには
なると思うんです

そのところを
お考えいただき
たいんですが
……



しかしね
出入り口付近の人に
とってはいいだろうが
高架のそばに住む人たち
はめいわくなんだよ



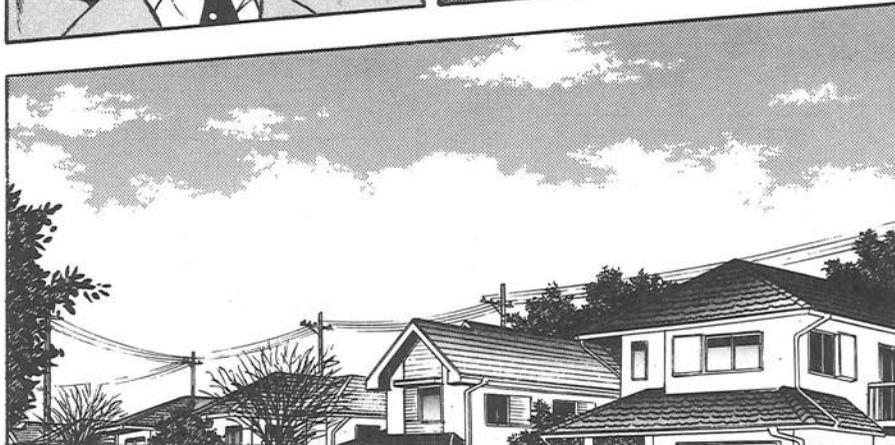
ですから
私どもは誠意を
もって交渉をさせて
いただきたいと思います
るわけです

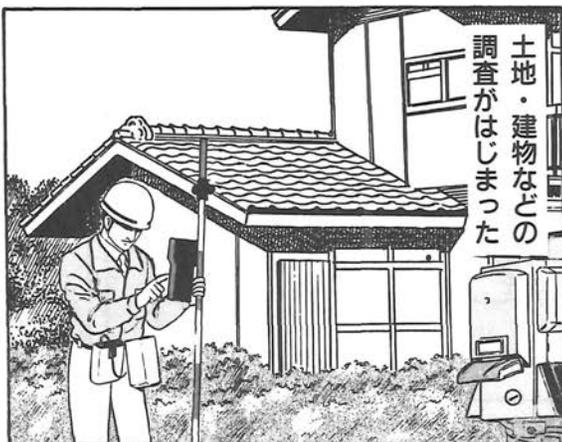


住民の不安は
理屈じゃ片づけ
られないものも
あるからな……



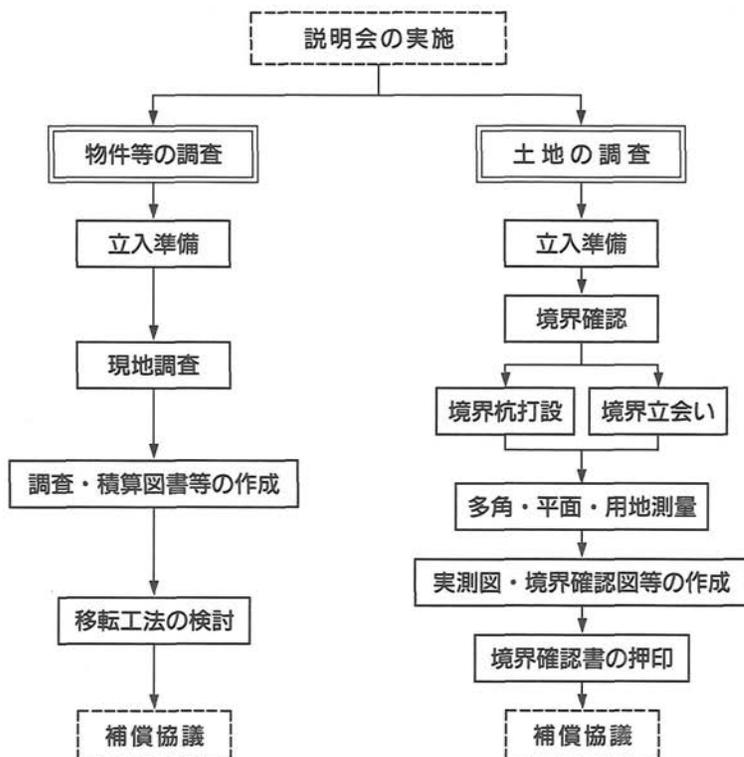
……フーム
だがね……
立ち退く人も
残る者も不満が
残るしなあ……



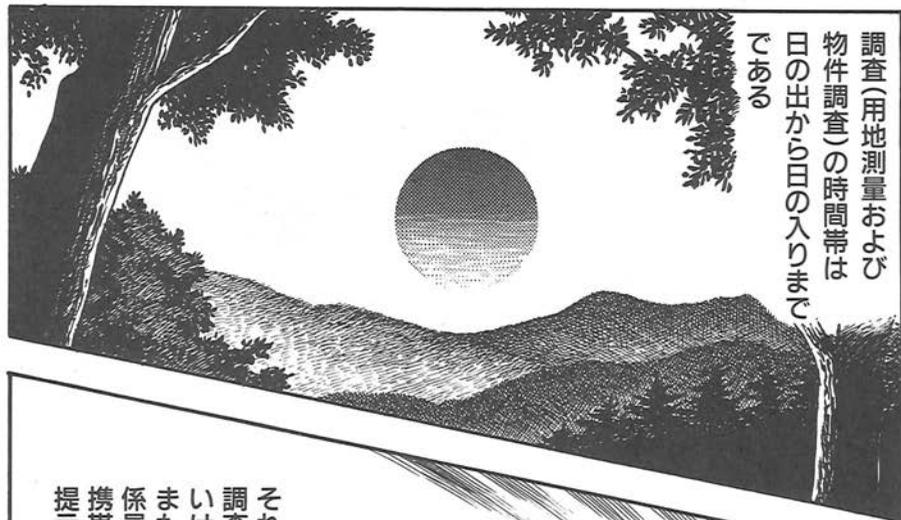


調 査

調査は、まず登記簿等の調査からはじまり、現地測量に移っていく。



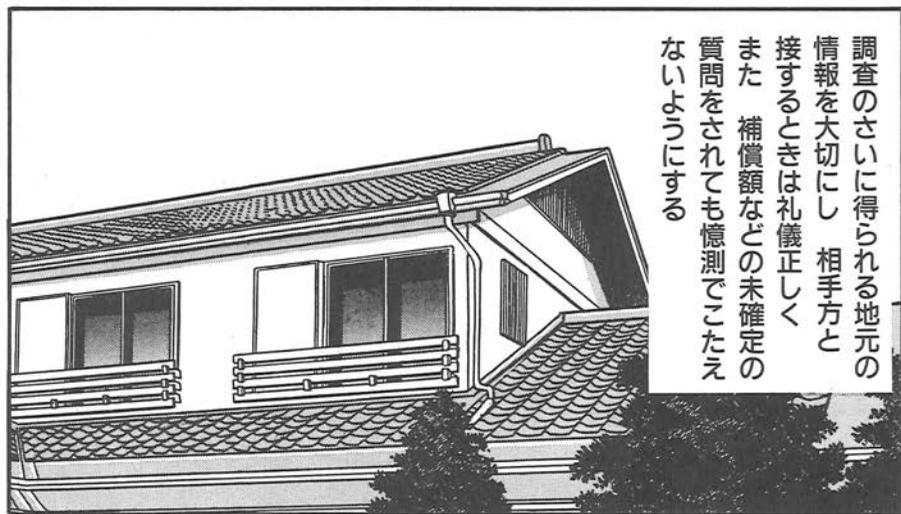
調査(用地測量および
物件調査)の時間帯は
日の出から日の入りまで
である



それ以外の時間帯は
調査場所へ立ち入っては
いけない
また調査に当たっては
係員は必ず身分証明書を
携帯し要求があったときは
提示しなければならない



調査のさいに得られる地元の
情報を大切にし 相手方と
接するときは礼儀正しく
また 補償額などの未確定の
質問をされても憶測でこたえ
ないようにする





調査のさい その土地に
所有権以外の権利(たとえば
借地権など)の有無を確認する
ことが大事である

また 個人の
プライバシーを守る
意味で他人に調査結果
(取得面積など)を
漏らしてはいけない



え：
登記簿などからの
面積で決めるんじや
ないのかね？

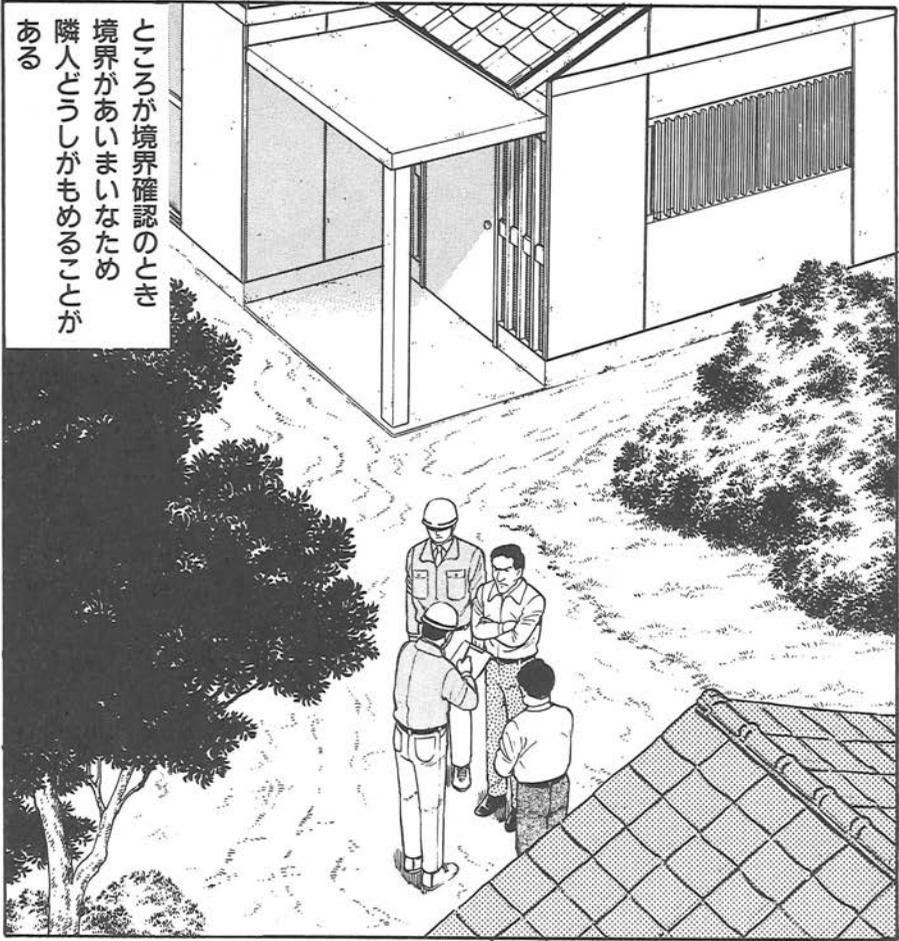
いいえ
実際に測量して
決めることになって
おります



道路公団が買い取る
土地の面積は登記簿や
権利書に記載された
面積ではなく実際に
土地を測量して決定した
面積である

このとき残地(道路用地の
範囲外として残される土地)も
測量する したがって実際の面積を
確定するために境界確認は
最も重要な作業である

ところが境界確認のとき
境界があいまいなため
隣人どうしがもめることが
ある





ウソつくな！
こっちは正しい！

ここが正しい
んだよ！



こ こりゃ
だめだ…

ウソを
ウソと
悪いか！

ウソとは
なんだ！



境界決定に調査員は
関与せず 関係者どうしで
決めてもらうことが原則

あ

解決までには
時間がかかり
そうだな…

冷静に
話し合っ
てくださいよ

建物を調査する場合は
用途・面積・構造・材質・
経過年数などを調べる
工作物として門・塀・庭木・
庭石などを詳しく調べる

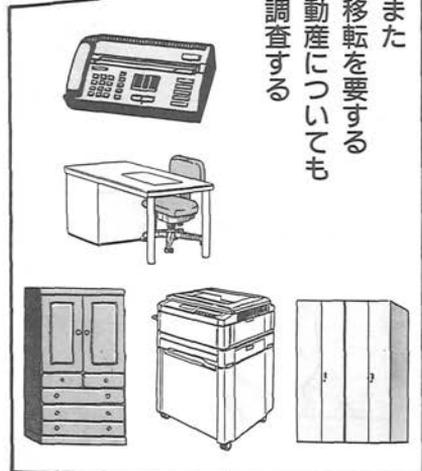


庭石や木は
見落としやすいので
注意

その調査にもとづき
平面図および立面図
などを作成する

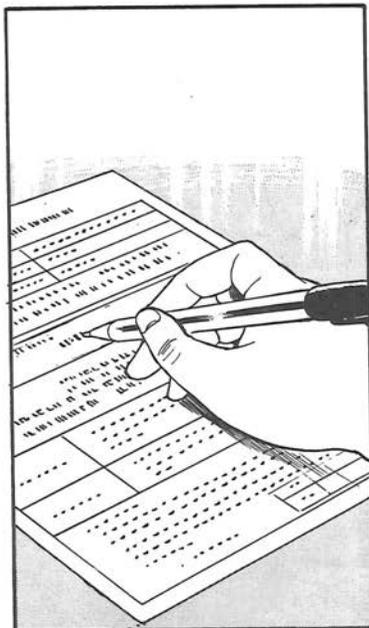


また
移転を要する
動産についても
調査する



占有関係の調査では
占有者・占有面積・賃貸料・
内部造作や工作物・増築部分
などの確認を行う

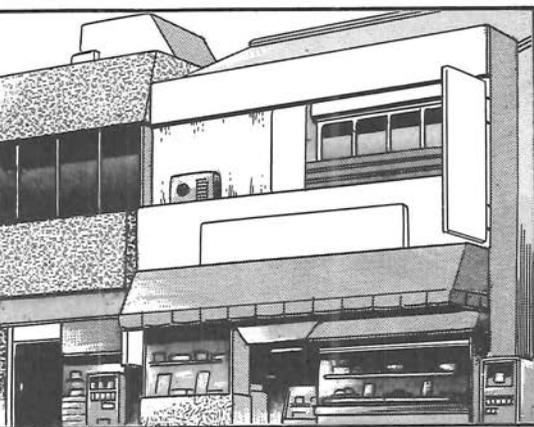




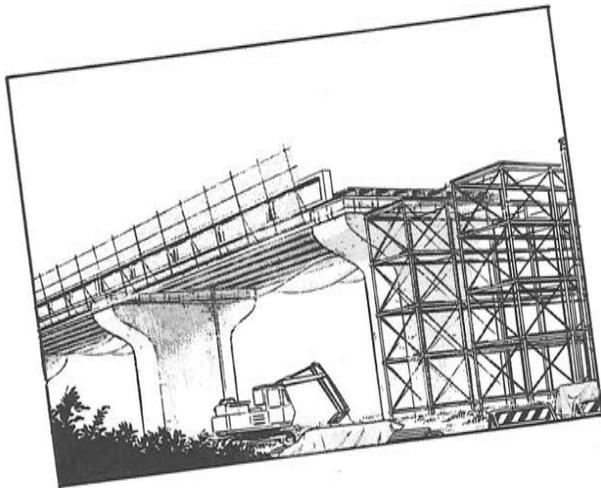
建物を賃貸している場合は
賃借されているかたの
氏名・賃貸面積・家賃(月額)
などを調査する



営業の実態調査も行つ
業種・月別売上高および仕入高
ならびに一般管理費等を調査し
純収益を把握する
また従業員の給料や
固定的な経費も調査する
そのためには 相手方から
決算関係の資料や税務申告
関係の資料の提出を受ける



第2章 補償金算定



H道路公団

補償金の算定に当たっては
まず その重要項目である
土地の買収価格が決定される



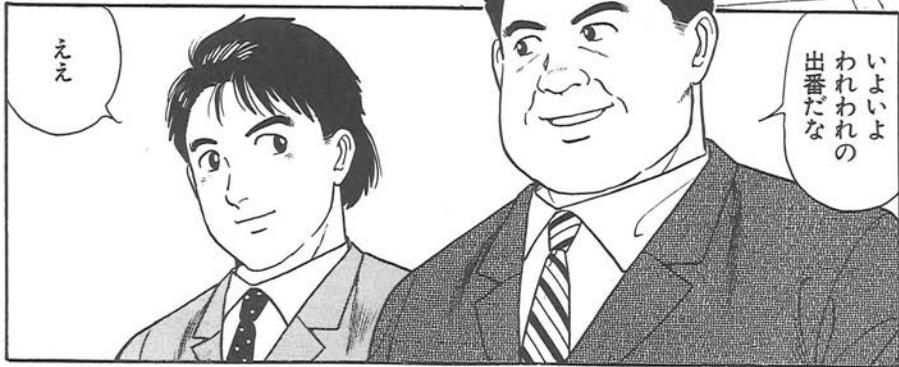
土地価格の算定は
更地評価主義であり
その上に立つ物件は
移転することが原則

建物・工作物・
機械設備等の算定
借家人補償の算定
営業補償の算定
その他経費補償の算定が
あらかじめ綿密に行われる





土地評価は
標準地を選定し
それとの比較により
評価する「標準地
比準評価法」と
もついでに行われる



いよいよ
われわれの
出番だな

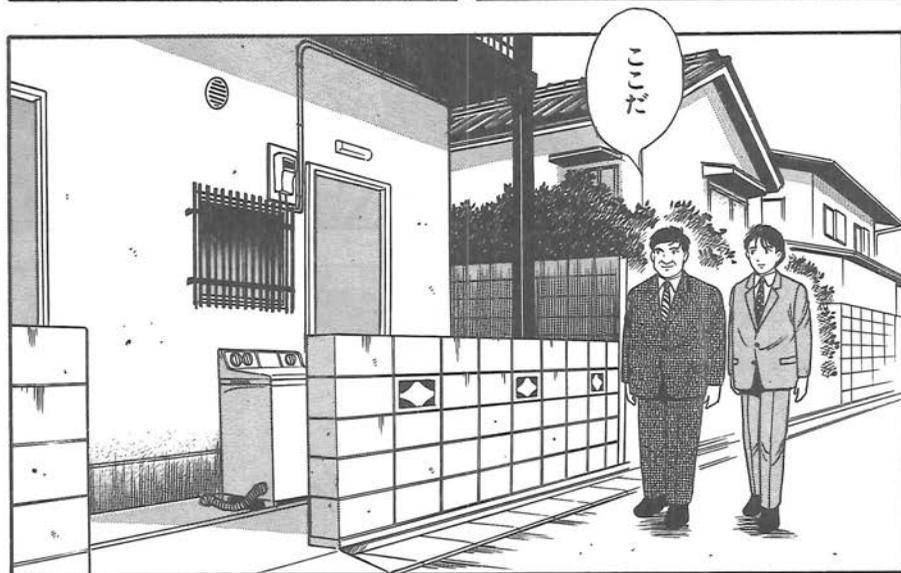
ええ



補償金算定の方法を
十分説明したうえで
その妥当性を
理解してもらおうという
ことですよね



交渉では
まず補償金算定が
どのような基準に
もついでしているかを
住民にわかって
もらわないとな







とんでもありません!

補償金額は
そちらの一方的な
値段なんでしょ?



まあ金額のことは
あとで話しましょう
それより別の問題が
……

と
いいかしら?



この土地価格は一般に
取り引きされている
取り引き事例をもとに
決めています

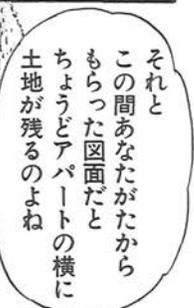
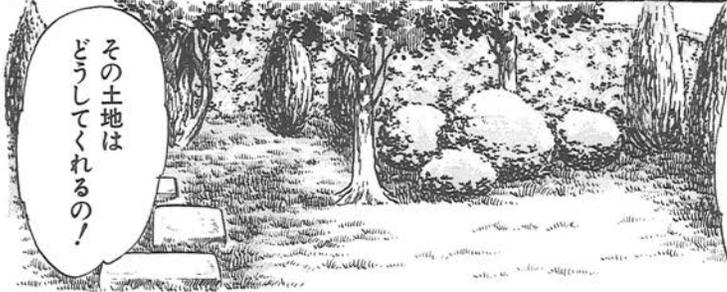
さらに
標準地は
不動産鑑定士による
鑑定評価をとると共に
公示価格とも均衡が
保たれるように
しています



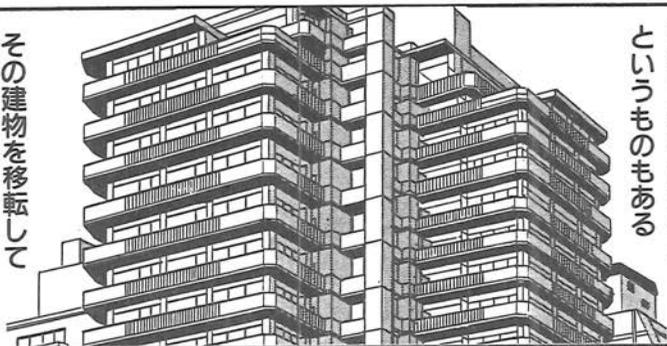
借家人の場合は
同程度の建物をほかの場所で
賃借りしていただくために
必要な費用を補償いた
します



借家人ですよ
中に絶対移りたく
ないといはる人が
いますね



「家賃減収補償」
というものもある

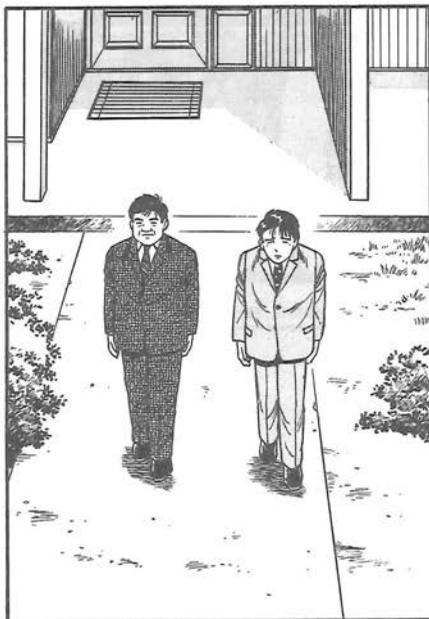


その建物を移転して
もらう期間中、家賃を
得ることができなくなる
場合は家賃減収分を
補償する



こりや
なかな
たいへんだ!

でも
これはいい
方なんだ



さあ次だ

ホ-

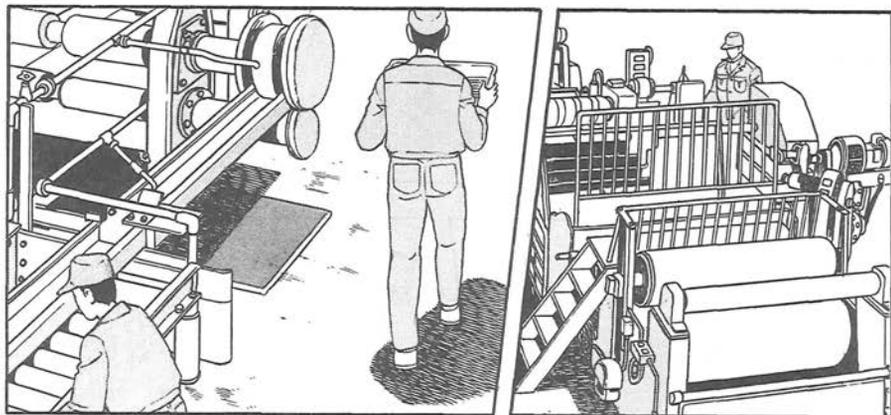
はい

ついでに借地権にたいする
補償について説明しておこう
この場合、借地権の価格は
土地価格の中に含まれている
と考えてもらい



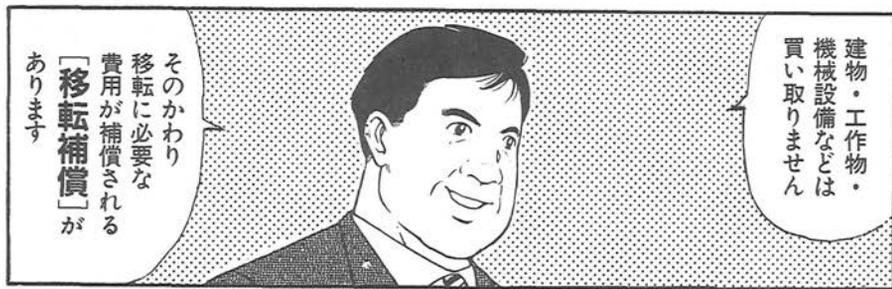
その配分は土地所有者と
借地権者との間の
話し合いで決めてもらう
ことになる

YK部品工場



もし
移転することに
なったら
この建物や
機械などは
どうなるんだい？

ということでは…
原則として建物は
移転していただく
ことになりましたが…

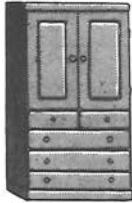


建物・工作物・
機械設備などは
買い取りません

そのかわり
移転に必要な
費用が補償される
「**移転補償**」が
あります

【屋内動産】

家財や事務用備品など



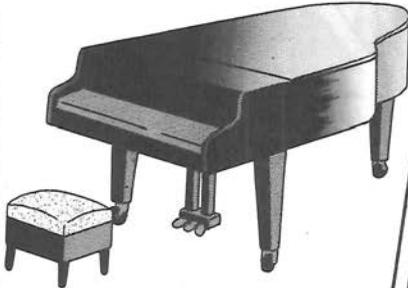
それには…

動産の移転に必要な
費用を補償する
【動産移転補償】
があります



【特殊動産】

ピアノなど取り扱いの困難なもの



【一般動産】

材料や商品など



休業や従来の
得意先を失うことに
よって収益が減る分を
補償する

【営業補償】
があります



移転するとき
仕事を休まないと
いけないなら
その補償は？



以上が
あります



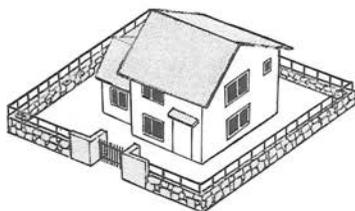
また「**移転雑費**」
もある



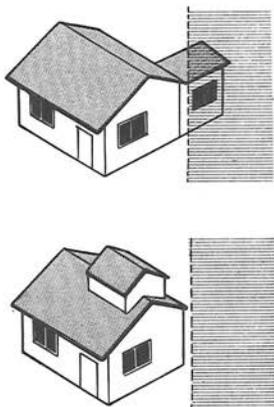
移転にともなつての
移転先の選定・
法令上の手続き・
所有権移転登記や
建築確認申請などに
必要な費用および移転の
通知や広告費などの
雑費を必要とするときは
その費用を補償する



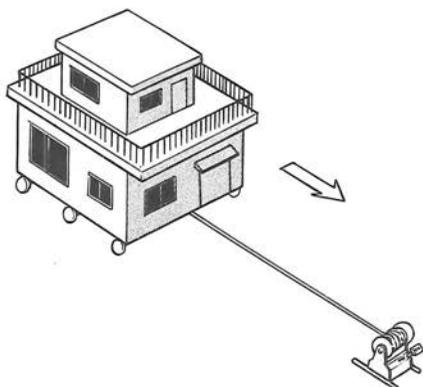
① さいちくこうほう
再築工法



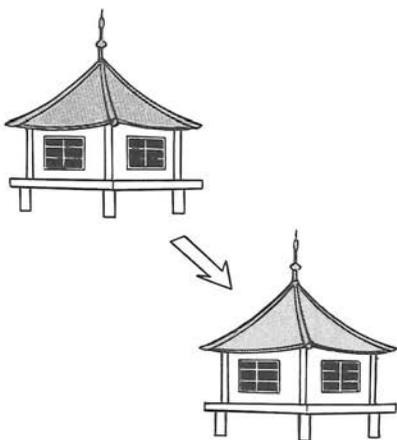
③ かいどうこうほう
改造工法



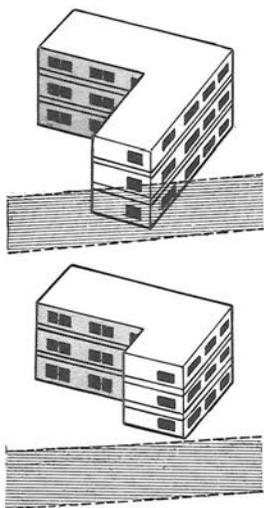
② ひきやこうほう
曳家工法



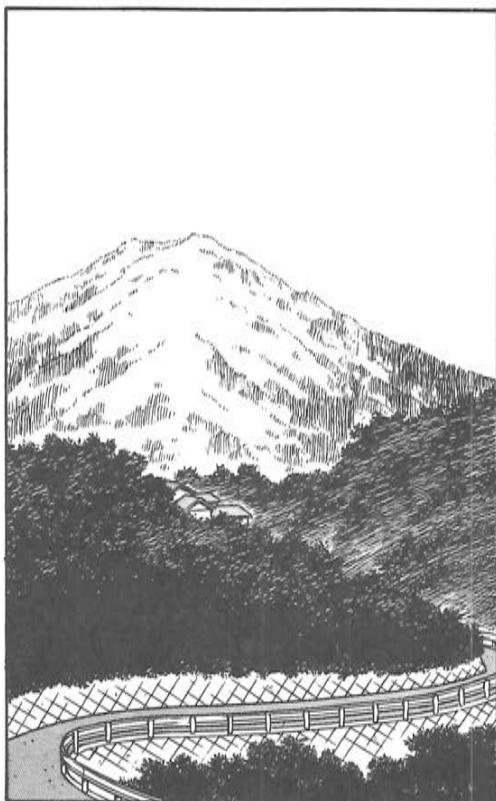
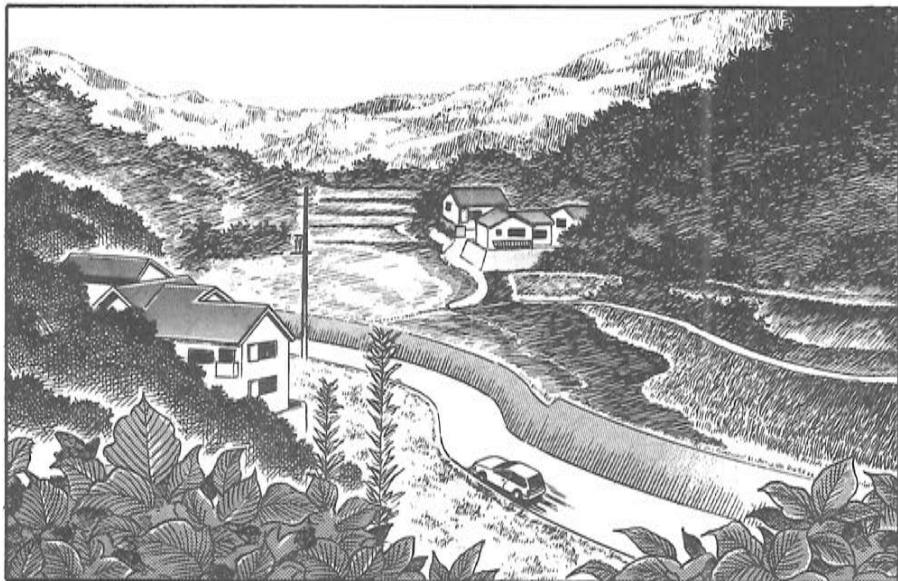
⑤ ふくげんこうほう
復元工法

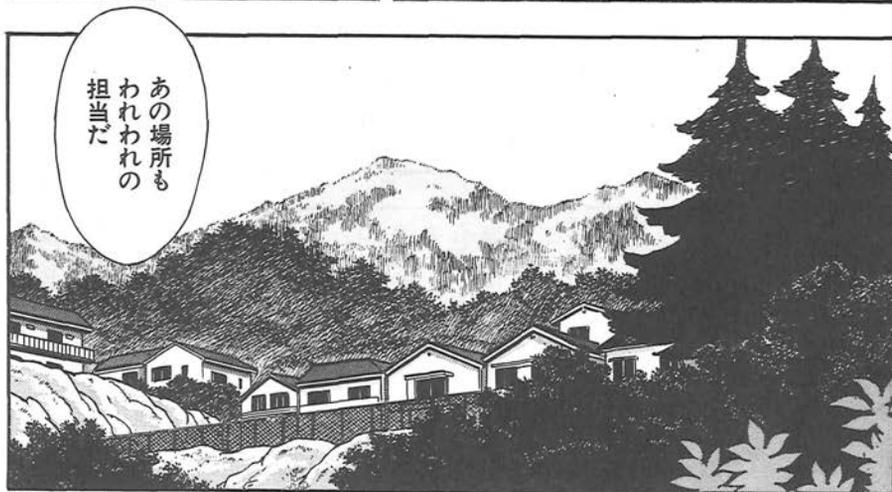


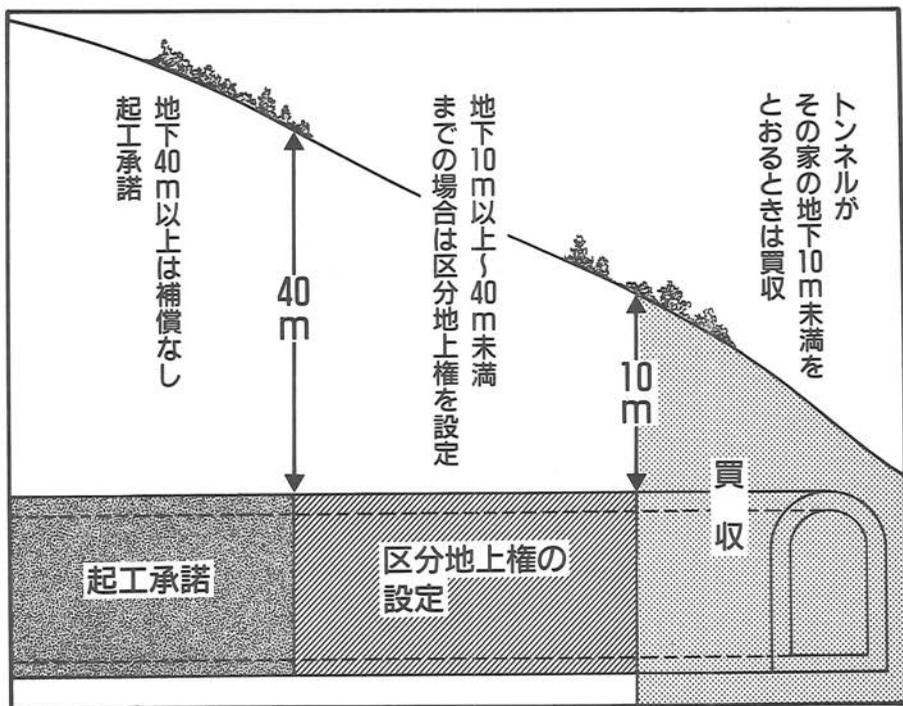
④ じよきやくこうほう
除却工法

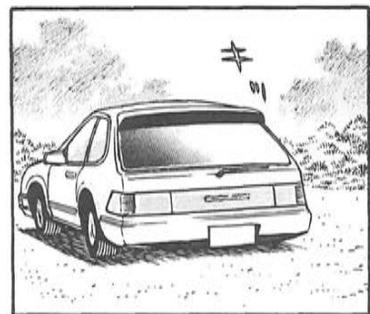
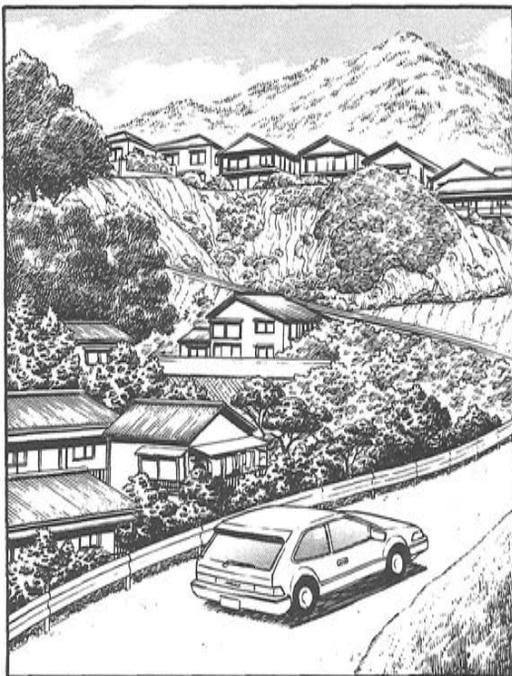
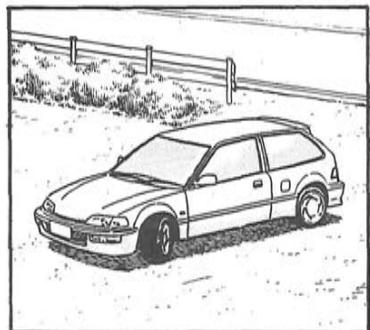
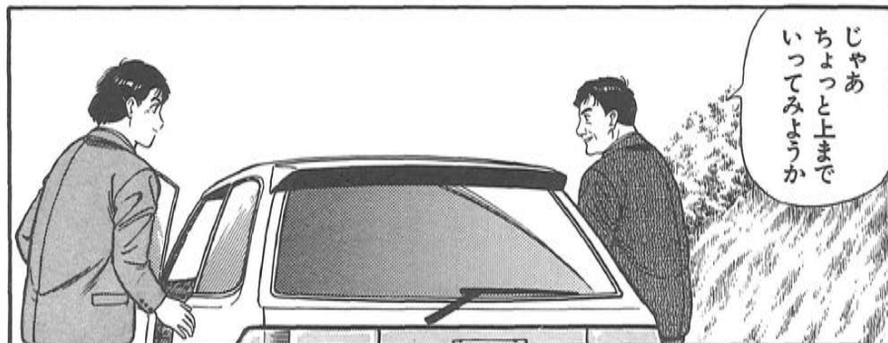








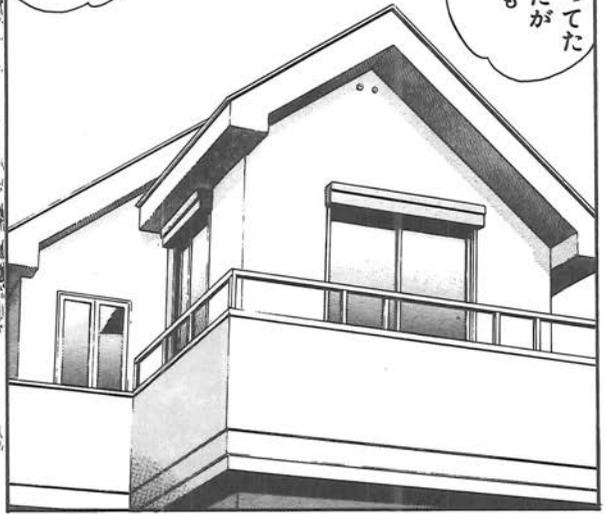






そう
おどかさないで
くださいよ

ここがさっきいった
区分地上権の家だが
……手ごわいかも
しれんぞ



しかし
トンネルはお宅の地下
約22mのところを
とおるんですから……



いいえ
車の音が響くに
決まっています
全部買い取って
ちょうだい!



うちとしては
全部買い取って
もらいたいです!



いまの音の件だって
地下22mだったら
音なんか全然しないよ
時間をかけて説明して
納得させるしかないね

一般の人は
漠然とした不安から
ガンコになる場合が
多いんだ



まいった
まいった
手ごわいなんて
もんじゃないっすよ

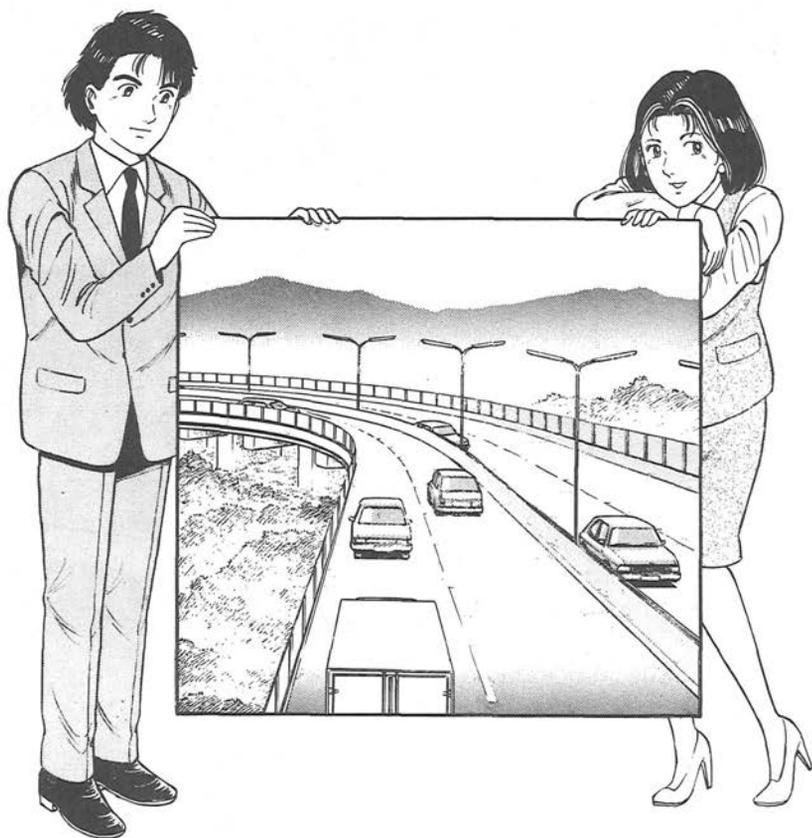


まあ
こんな
もんな

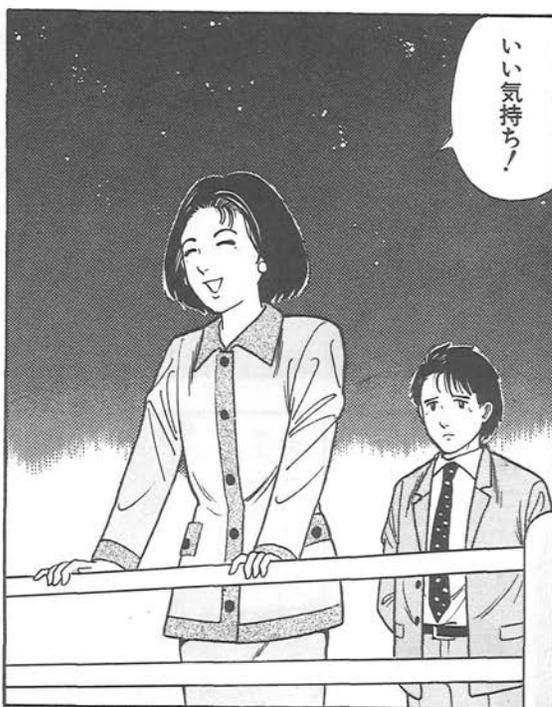


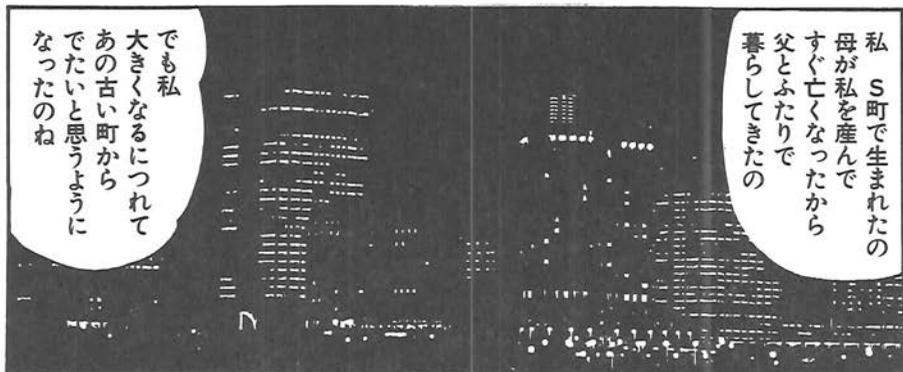
第3章

用地交渉









私 S町で生まれたの
母が私を産んで
すぐ亡くなったから
父とふたりで
暮らしてきたの

でも私
大きくなるにつれて
あの古い町から
でたいと思うよう
になったのね



精一



そうだったのか
で…お父さんの
名は？



で…デザイナーの仕事が
忙しくなったのを理由に
3年前 私ひとり
家からでたってわけよ
父とは
それっきり
あってないのよ
でも そろそろ
いっしょに暮らしたいと
思ってるのよね

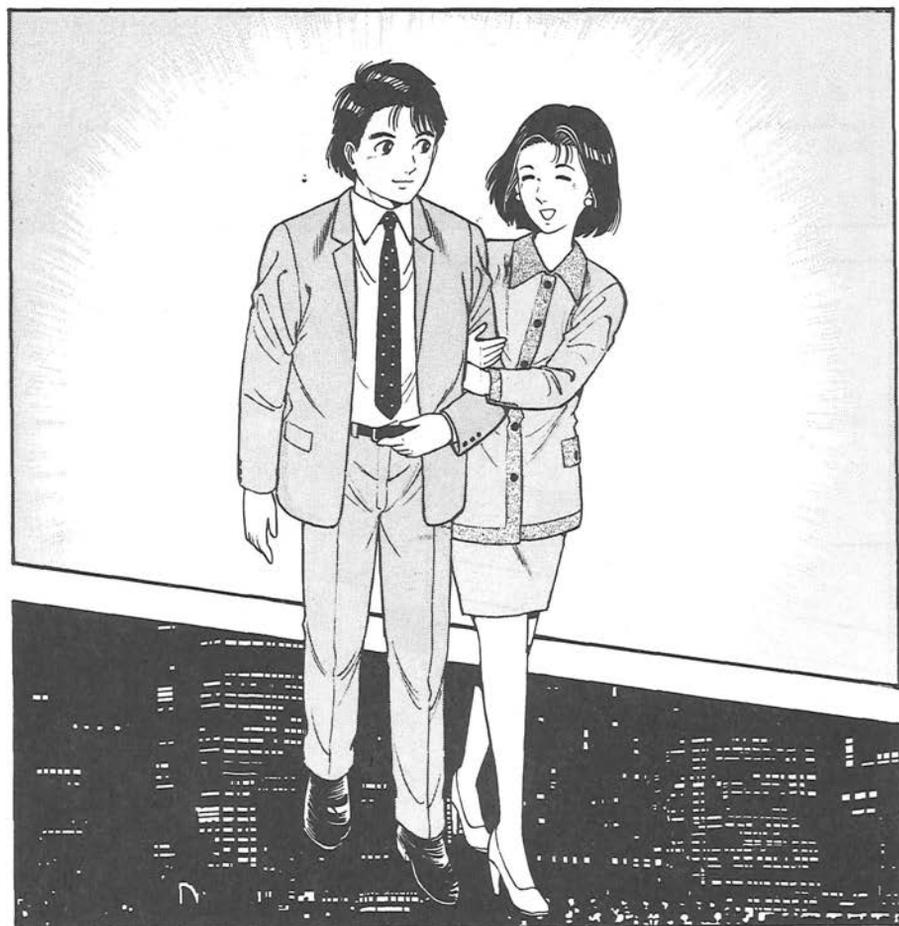


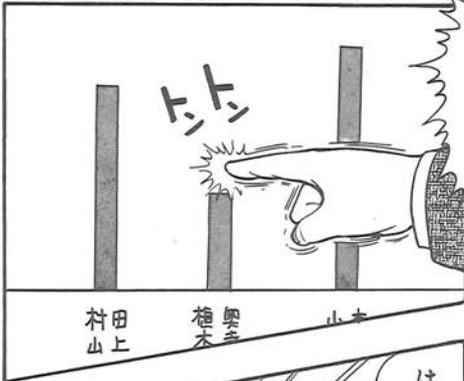
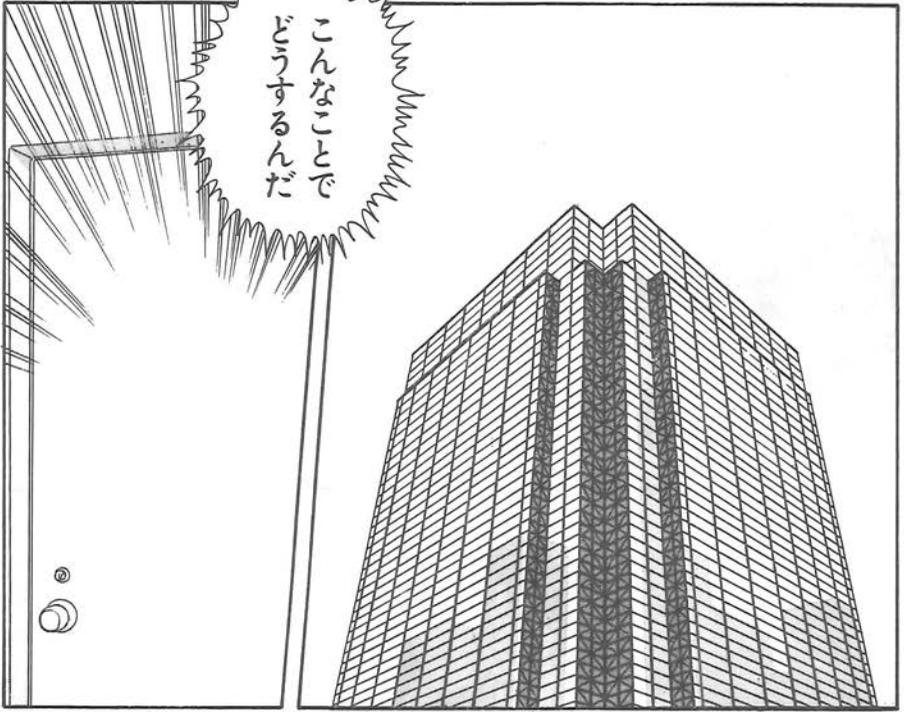
いいよ
いまはS町の
ことを考えた
だけで疲れるよ

とにかく
S町なら私の町よ
こんどおもしろいところを
案内してあげる



ぼくの担当にそういう人
いたかなあ













信頼関係をつくる
ためには次の5つが
必要になるね

誠実
包容力
柔軟性
忍耐力
決断力



まず誠実に
ついていうとね
たとえば約束したことは
必ず守ること 約束の
時間に遅れないこと

それに
ことばづかいや外見も
大切だ 身だしなみも
清潔できちんとしてい
て 派手じゃないものがい

誠実な気持ちと
同時に誠実な印象も
大事ということさ



単刀直入に話を
押しすすめるのは
よくないってこと
ですね



包容力というのは
相手の主張にも
耳を傾けて 双方
歩み寄るような感じで
交渉をすすめるという
ことだ

そう相手を追い詰める
のではなく譲歩の余裕を
残して話をすすめるってことだ
高慢な態度はつしまないよね



柔軟性というのは
包容力とも関連がある
ことだが:

いろいろな人がいる
んだから いろいろな
価値観に対応できる
よう広い視野をもって
柔らかな対応が
できなくちゃいけない
ということだね



たとえば
共通の趣味の話を
したすと相手が気を
許して話にのってきたり
するだろ

協調性が
必要
なんだ

いろんな話を
いろんな相手とできる
能力が必要だね



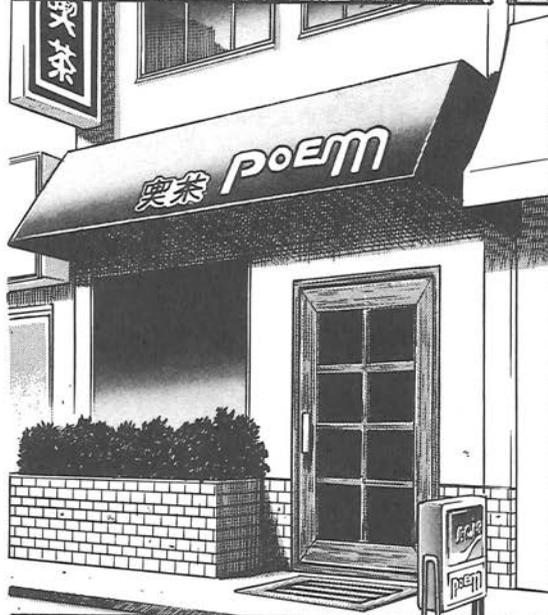
忍耐力という
のはね 交渉は
トントン運ばない
ことの方が多いいのだ

だけど
最終的には
一件落着となる
んだから そこまで
粘り強くあきらめ
ないことだ

あせりは
とくに禁物
だね









交渉序盤の注意ポイント

- ①第一印象が大事。
- ②話を聞いてもらう雰囲気をつくりだす。そして聞き上手になる。
- ③相手の性格をつかみ、それにあった方法で交渉する。
- ④その家でだれが力をもっているかを把握する。
- ⑤相手が酒を飲んでいるときは、人格がかわっているかもしれないからなるべくさける。
- ⑥約束時間は守り、時間は先方にあわせなければならない。(周りを気にする家には夜にたずねる)
- ⑦訪問するときは必ず二人一組で行い、誤解されるような状況(ひとり住まいの女性宅へ深夜いくなど)はさける。
- ⑧交渉の滞在時間は、相手にあわせて(若い人は短時間、高齢者はじっくりと)臨機応変に対応する。
- ⑨機が熟さないうちは、交渉の本題に入らない。
- ⑩その地域の土地柄や気風に添った対応をみつけていく。
- ⑪用地交渉記録簿に用地交渉の経緯・内容を記録しておく。



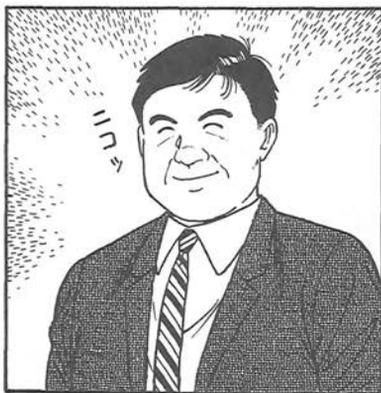






だけどさ
もしこの人たちみんなが
自分の住みなれた場所を
移らなければいけない
としたら

むしろ
その人たちの方が
自分のいうことを
聞いてくれないと
思っただ然
なんじゃないのかな



そう…

そうだと
思います



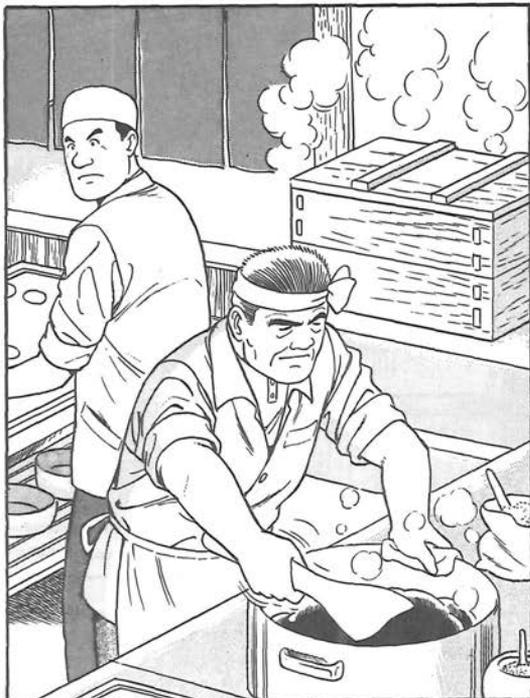
だから
交渉がすぐに
進まなくなつて
相手の立場になつて
みれば当たり前前の
ことなんだ

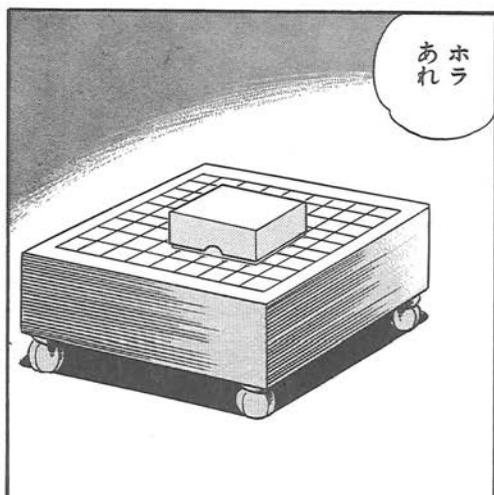
そのことで
こちらがよけいな
絶望感を味わう
ことはないさ

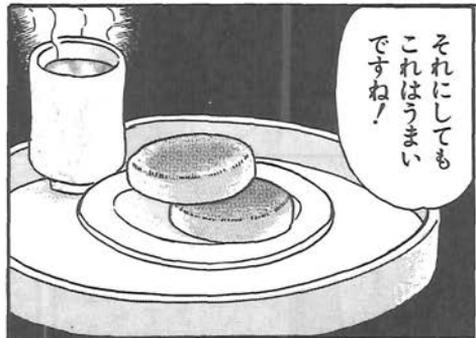
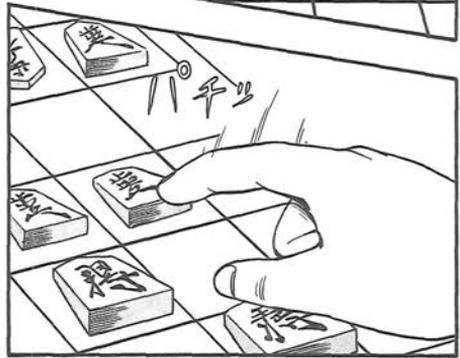
それよりいまは
自分のできる限り
のことをやるんだよ











そりや：
まあそりだが
あんたの知った
こっちゃやない
だろ



ですが
高速道路ができることで
名物菓子のうわさは
遠くまで広がるんです
この老舗の味を広く
世間に知ってもらいたいとは
思わないんですか？



なにしろ
高速道路ができれば
交通渋滞はなくなり
活発な交流地域に
なるんです



ぼくのいったとおり
じゃないか！

そうだよ
ぼくは新しい土地で
商売を拡張して
やってみたいんだ
いい機会だよ！



それで
客が来ると
保証がどこに
あるんだ

商売はな
客あつての
もんだ！









交渉は
中盤に入り ようやく
ぼくも仕事になれてきた

一年後







交渉中盤の注意ポイント

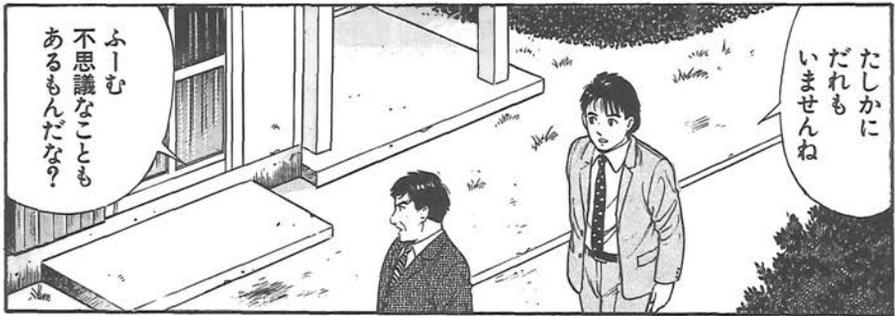
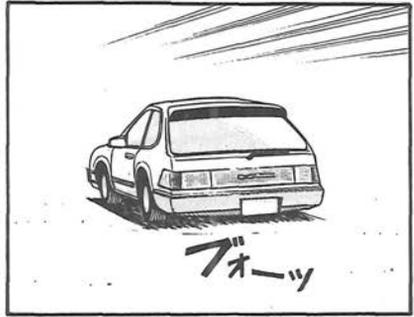
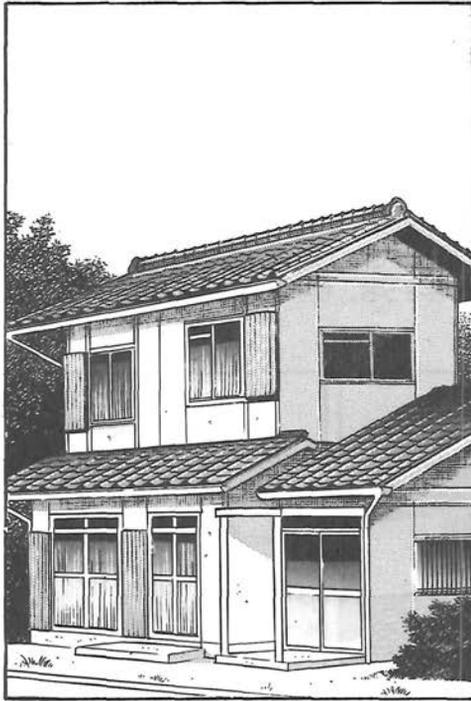
- ①公共・公益事業であるという大義名分を常に忘れてはならない。
- ②あいまいな話はさける、常に確認をとりながら、話をすすめる。
- ③統計的数字など、数字で裏づけると、話は説得性をもつ。
- ④交渉は、たまに息抜きも必要。
- ⑤相手の意見は常に尊重し、自尊心を傷つけてはいけない。
- ⑥相手のおどしには、ひるまず、冷静に対応する。
- ⑦話に熱が入って、思わぬ方向へすすむこともあるので、相手の感情に巻き込まれないことが大切。
- ⑧わからないことはわからないとこたえ、あいまいな譲歩はしない。
- ⑨しつこく話せばいいわけではない。話の切り上げかた、引き際が大事。
- ⑩退出するときは礼儀正しく、次回の訪問のきっかけをつくって退出する。

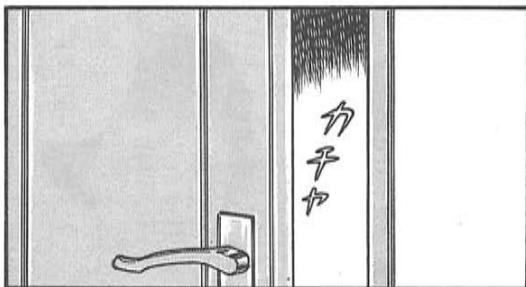
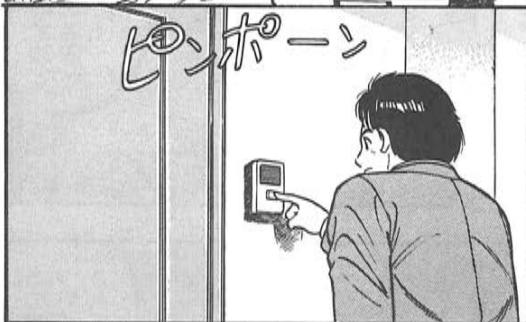
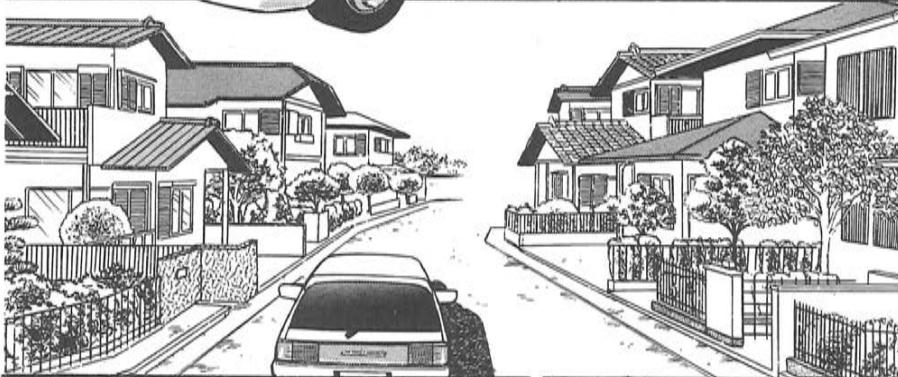
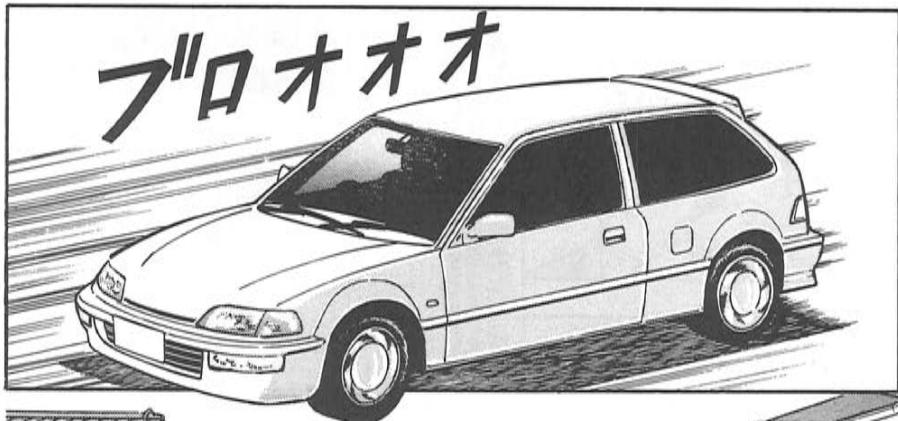


ことばづかいのポイント

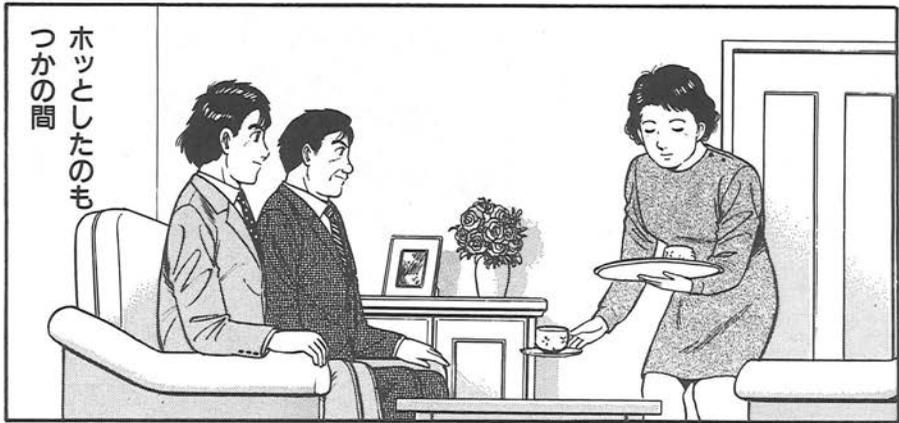
- ① 専門用語をさけ、まぎらわしいことばを使わず、わかりやすく。
- ② 適正な敬語を使い、逆に同僚は（上司でも）敬語はつけない。
- ③ いみきらうことば、下品な表現はさける。
(例 受験生のいるお宅で「落ちる」「流れる」「すべる」など)
- ④ 否定的表現はさけ、肯定的表現をする。
(例 「ダメでしょうか」を「いかがでしょうか」に)
- ⑤ 身振りや手振りを使い、あいづちをうち、相手といきいきと話す。



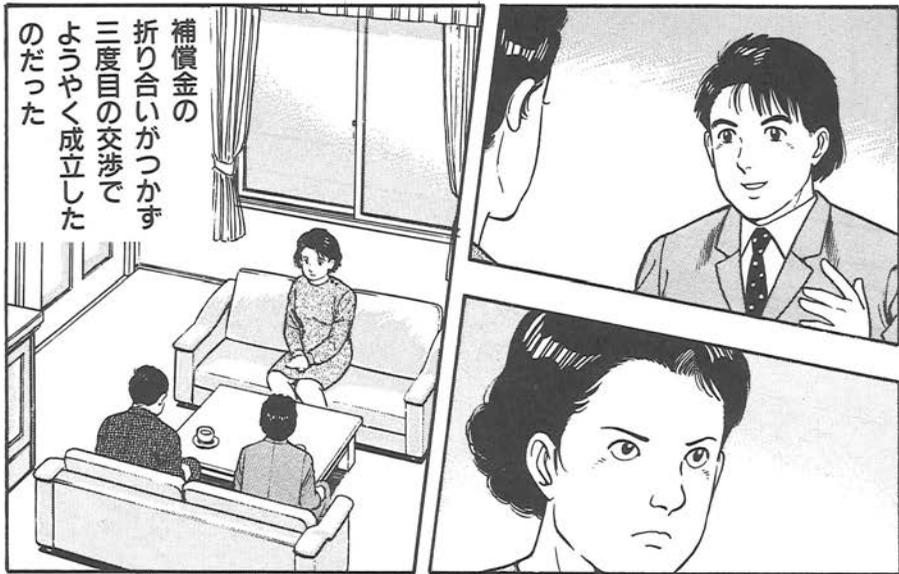




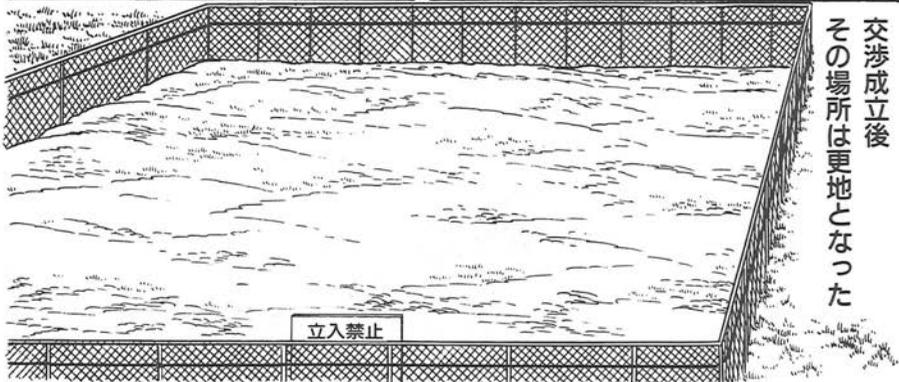




ホットしたのも
つかの間

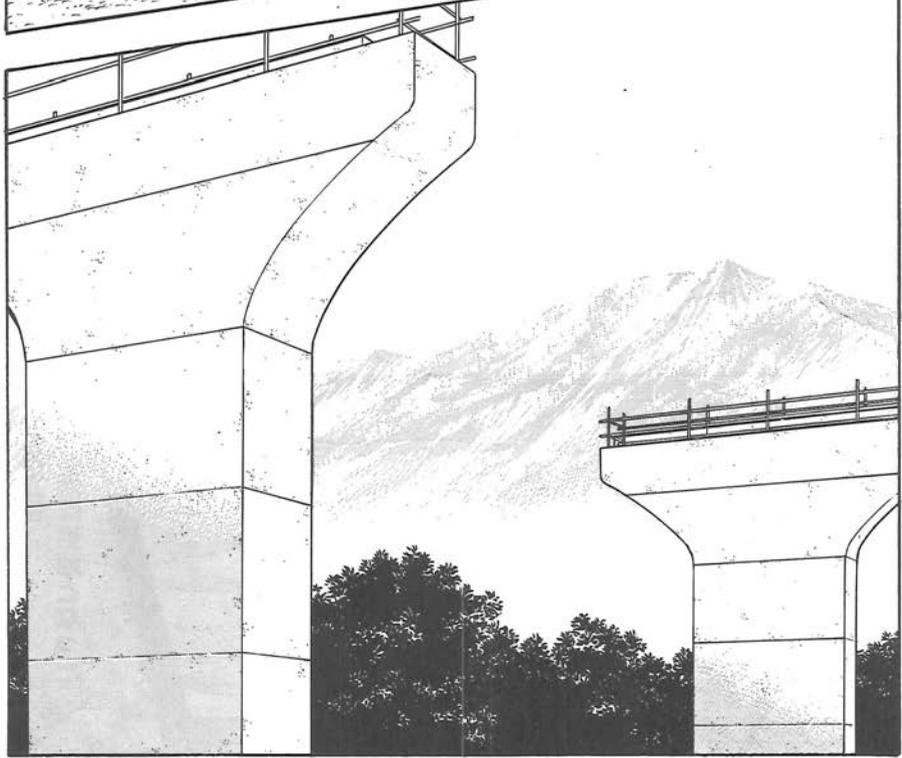
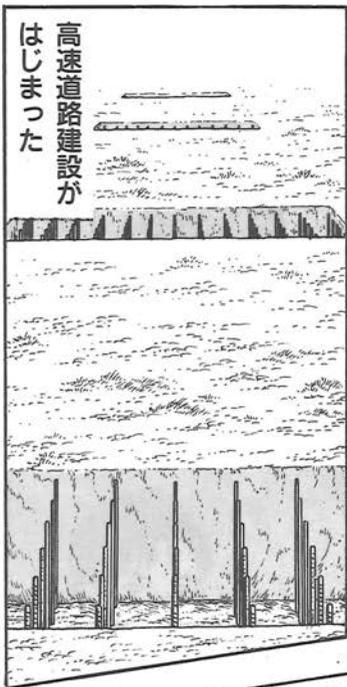


補償金の
折り合いがつかず
三度目の交渉で
ようやく成立した
のだった



交渉成立後
その場所は更地となった

立入禁止

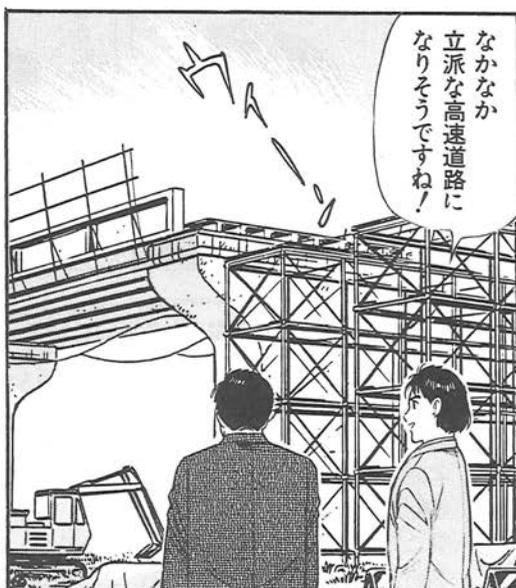




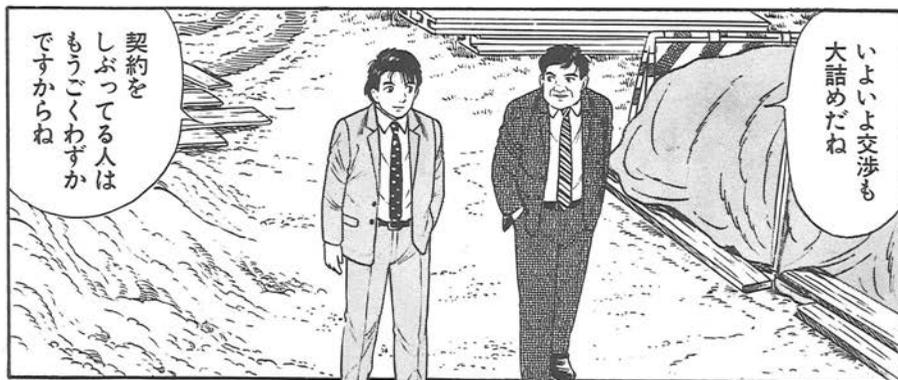
移転や引っ越しする
人がふえ 新しい町づくりが
すでに開始されていた



ぼくたちの仕事は
順調にすすみ
交渉は終盤に
入っていた



なかなか
立派な高速道路に
なりそうですね！



契約を
しぶってる人は
もうごくわずか
ですからね

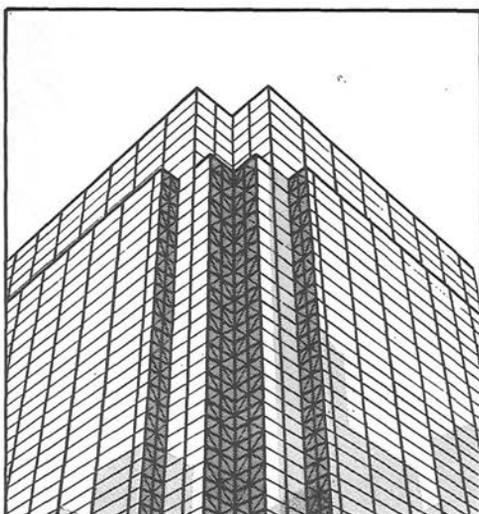
いよいよ交渉も
大詰めだね



交渉終盤の注意ポイント

- ① 行き詰まっても、あわてないで、ゆったりかまえる。
- ② 相手に、追い詰められた気持ちにさせてはいけない。
- ③ 見方を変え、もう一度相手と自分の食い違いを見直し、打開策を練る。
- ④ 相手がどこにこだわり、どこに反対しているかをはっきりつかむ。
- ⑤ 話のすすめかたに強引さがないか、いま一度反省してみる。
- ⑥ ときが解決してくれることもあるので、あきらめないで待つ。
- ⑦ 外部からの協力を借りたりして、間接的に交渉することも考える。
- ⑧ 話の焦点をぼかさず、的をしぼっていく。
- ⑨ 相手の迷いをたちきらせ、なにが大事かをはっきりさせる。
- ⑩ 詰めめの時期を把握し、そのときは自信をもって相手を速やかに導く。











ぼくたちは
なんとしても話を
聞いてもらおうと
機会をうかがった



しかし
ここで引きさがる
わけにはいかんしな…



しかし
何度話し合おうと
してもムダだった



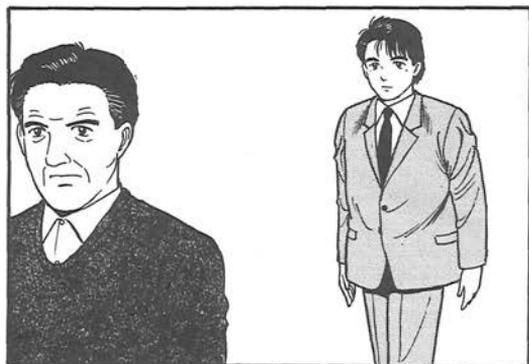
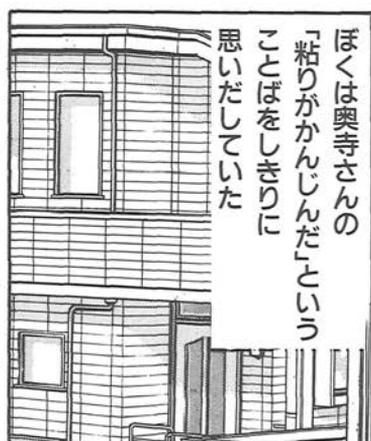
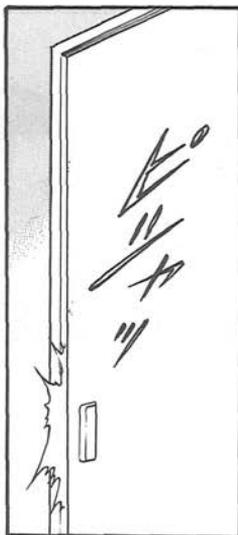
ぼくたちはとうとう
収用の話をした
収用とは協議が不成立の
場合の最終手段であって
公平を期すために
第三者の判断を仰ぐもの
である

収用のさいは
それまでの協議の
内容を記した書類を
提出しなければならぬ

この収用裁決も
一応念頭において
補償協議を
すすめなければ
ならない

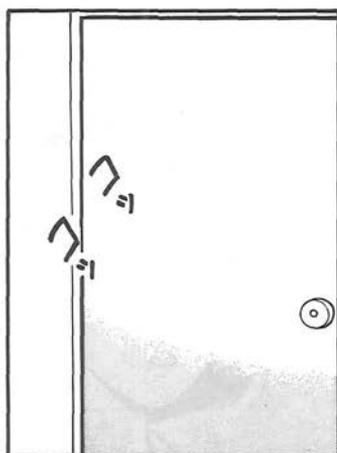


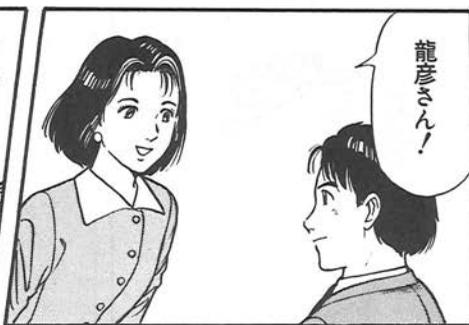




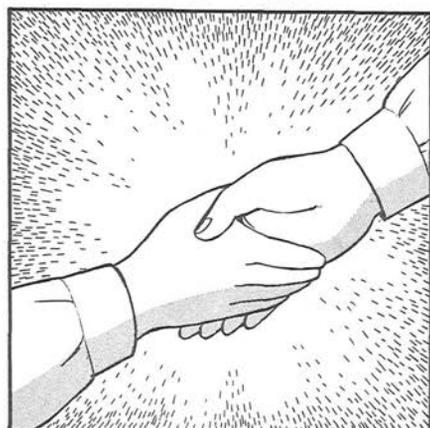














契約のポイント

- ① 契約書は定まった様式を使用し、こちらであらかじめ作成する。
- ② 土地・建物に抵当権その他の担保物件が設定されているときは、契約に先立って抵当権などを抹消しなければならないので注意。
- ③ 買収した土地はこちらで所有権の移転登記を行う。そのために必要な書類を相手に提出してもらうことになる。
- ④ 契約には実印を使用するので、印鑑証明書を提出してもらい、法人の場合は資格証明書もあわせて提出してもらうようにする。





補償金にたいする課税の特例について

この用地補償は都市計画事業として行われているので、契約者に支払う補償金にたいして租税特別措置法の規定により課税の特例が適用されることになっている。しかし、すべての補償金が対象となるのではなく、土地や建物などの資産にたいする補償金（土地売買代金、権利消滅補償金、建物工作物等移転補償金、借家人補償金などの対価補償金のみ）が対象となる。









資料

公共用地の取得に伴う損失補償 基準要綱

(昭和三十三年六月二十九日閣議決定)

改正 昭和四十二年二月二日閣議決定

第一章 総則

【目的】

第一条 この要綱は、土地収用法その他の法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償の基準の定め、もつてこれらの事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。

【定義等】

第二条 この要綱において、「土地等」とは、土地、土地収用法第五条に掲げる権利、同法第八条に掲げる立木、建物その他土地に定着する物件及び同法第七条に掲げる土石砂れきをいう。

2 この要綱において、「土地等の取得」とは、前項に掲げる土地、物件及び土石砂れきの取得並びに同項に掲げる権利の消滅をいふ。

3 この要綱において、「土地等の使用」とは、第一項に掲げる土地及び物件の使用並びに同項に掲げる権利の制限をいふ。

4 この要綱において、「土地等の権利者」とは、土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に関して権利を有する者、第一項に掲げる土石砂れきの属する土地に関して権利を有する者及び当該土地

当該権利の目的となつてゐる土地又は当該土石砂れきの属する土地にある物件に関して権利を有する者をいふ。

5 この要綱において「権利」とは、社会通念上権利と認められる程度にまで成熟した慣習上の利益を含むものとする。

【補償額算定の時期】
第三条 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結の時の価格によつて算定するものとしその後の価格の変動による差額については、追加払いしないものとする。

【補償を受ける者】
第四条 損失の補償は、第五章に規定する場合を除き、土地等の権利者に対してするものとする。

【個別払いの原則】
第五条 損失の補償は、各人別にするものとする。ただし、各人別に見積ることが困難であるときは、この限りでない。

【損失補償の方法】
第六条 損失の補償は、原則として、金銭をもつてするものとする。

2 土地等の権利者が金銭に代えて土地又は建物の提供、耕地又は宅地の造成その他金銭以外の方法による給付を要求した場合において、その要求が相当であり、かつ、真にやむを得ないものであると認められるときは、事情の許す限り、これらの給付を行なうよう努めるものとする。

第二章 土地等の取得に係る補償
第一節 土地の取得に係る補償
【土地の補償額算定の基本原則】
第七条 取得する土地（土地の附加物を含む。以下同じ。）に対しては、正常な取引価格をもつて補償するものとする。

2 前項の場合において、当該土地に移転すべき建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

3 第一項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定されることによつて当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

【土地の正常な取引価格】
第八条 前条の正常な取引価格は、近傍類地（近傍地及び類似地を含む。以下同じ。）の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、環境、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考慮して算定するものとする。

2 前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行なわれた事情、時期等に応じた適正な補正を加えるものとする。

3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払つた金額及び改良又は保全のために投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第一項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。

4 第一項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従つて利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

【所有権以外の権利の目的となつてゐる土地に対する補償】
第九条 土地に関する所有権以外の権利の目的とな