

社会資本整備を支える  
補償コンサルタント



一般社団法人 日本補償コンサルタント協会  
JAPAN COMPENSATION CONSULTANT ASSOCIATION



# 用地取得と補償コンサルタントの役割

公共事業を中心とする社会資本整備を計画どおりに実施するには、まず、事業用地の取得等を計画的に行う必要がありますが、このための業務がスムーズに行われるためには、豊富な経験と専門的な能力を駆使して業務を遂行することが重要です。

補償コンサルタントは、公共公益事業等の起業者から用地補償業務を受託又は請け負い、起業者の用地取得等をサポートする業種です。「公共事業コスト構造改革プログラム(平成20年:政府プログラム)」においては、事業のスピードアップのための用地・補償の円滑化の具体的施策として「用地取得業務で外部の専門家を幅広く活用」とされています。

## 用地取得業務における民間活力の活用

### 起業者

#### 用地取得業務の複雑化・多様化

- ・生活再建対策
- ・住民の合意形成
- ・事業損失の処理等
- ・環境対策

#### 用地取得業務の円滑化の必要性

業務発注による  
用地取得体制の  
強化



### 補償コンサルタント

#### 補償コンサルタントへ委託可能な業務の例

- ・生活再建調査業務
- ・公共用地取得計画図書の作成業務
- ・土地、建物等調査、補償金の算定
- ・公共用地交渉(※)
- ・事業損失の調査算定
- ・事業認定申請図書等の作成
- ・公共用地取得に関する工程管理

※公共用地交渉方針の策定を含め、公共用地交渉の実施、移転履行状況の確認まで行う業務もあります。

## 補償コンサルタント登録制度

公共事業に必要な土地等の取得又は使用に伴う補償業務を行う補償コンサルタントが、一定の要件を満たした場合に、国土交通大臣の登録が受けられる制度です。

登録にあたって、財政状況、補償業務経歴等についての審査を受けることにより、信用が担保され、また、登録部門に専任の補償業務管理者が置かれることにより、適正な補償が確保されることとなります。

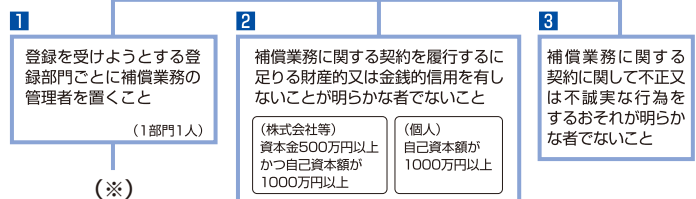
### 補償コンサルタント業の登録【国土交通省】

#### 補償コンサルタント登録規程

(昭和59年9月21日建設省告示第1341号)

#### 【登録規定】

#### 登録の要件



(※) 管理者の実務経験年数等について詳細に規定されています。詳細は、当協会のホームページをご確認ください。  
<http://www.jcca-net.or.jp>

### 登録の部門

補償コンサルタント登録規程では、8部門について登録を受けることができるとされています。

また、(一社)日本補償コンサルタント協会が付与する補償業務管理士の資格はこの8部門に対応しており、資格取得者は一定の要件を満たすことにより、部門ごとの補償業務管理者となることができます。

令和4年3月末現在で2,450社の補償コンサルタントが述べ6,293部門での登録を受けています。

#### 部門別登録数

土地調査部門	1,870	<div style="width: 100%;"></div>
土地評価部門	246	<div style="width: 10%;"></div>
物件部門	1,565	<div style="width: 80%;"></div>
機械工作物部門	383	<div style="width: 20%;"></div>
営業補償・特殊補償部門	719	<div style="width: 35%;"></div>
事業損失部門	916	<div style="width: 45%;"></div>
補償関連部門	382	<div style="width: 15%;"></div>
総合補償部門	212	<div style="width: 10%;"></div>
計	6,293	(令和4年3月末現在)

# 補償コンサルタントの登録部門別の業務内容

補償コンサルタント  
登録部門



## 土地調査部門

補償コンサルタント  
登録部門の業務内容

- 土地の権利者の氏名及び住所、土地の所在等に関する調査、土地境界確認等の業務



補償コンサルタント  
登録部門の業務内容

- 営業補償に関する調査及び補償金算定業務
- 漁業権等の消滅又は制限に関する調査及び補償金算定業務



補償コンサルタント  
登録部門



## 営業補償・ 特殊補償部門



## 土地評価部門

- 土地の評価のための同一状況地域の区分、土地に関する補償金算定業務等
- 残地等に関する損失の補償に関する調査及び補償金算定業務



- 事業損失に関する調査及び費用負担の算定業務

※事業損失とは、事業施行中又は事業施行後における日陰等により生ずる損害等をいいます。



## 事業損失部門



## 物件部門

- 木造建物、一般工作物、立木等に関する調査及び補償金算定業務
- 木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物等に関する調査及び補償金算定業務



- 意向調査、生活再建調査その他これらに関する調査業務
- 補償説明及び地方公共団体等との補償に関する連絡調整業務
- 事業認定申請図書等の作成業務

※意向調査とは、事業に対する地域住民の意向に関する調査をいいます。

※生活再建調査とは、公共事業の施行に伴い請じられる生活再建のための措置に関する調査をいいます。

※事業認定申請図書等の作成とは、起業者が事業認定庁に対する事前相談を行うための相談用資料の作成、事業認定庁との事前相談の完了に伴う本申請図書等の作成及び裁決申請図書作成等をいいます。



## 補償関連部門



## 機械工作物部門

- 機械工作物に関する調査及び補償金算定業務



- 公共用地取得計画図書の作成業務
- 公共用地取得に関する工程管理業務
- 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業務
- 公共用地交渉業務

※公共用地交渉業務とは、関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求める業務をいいます。



## 総合補償部門



# 用地補償業務の流れと補償コンサルタントの業務

## 用地補償業務の流れ

## 補償コンサルタントの業務

### 計画準備

- 用地アセスメント
- 地籍調査の先行実施
- 事業実施計画の確定
- 用地取得計画の策定
- 現地調査
- 説明会の開催等
- 幅杭の打設等

- ① 用地アセスメント業務
- ② 意向調査業務
- ③ 生活再建調査業務
- ④ 公共用地取得計画図書作成業務
- ⑤ 補償に関する説明会支援業務

### 用地調査

- 土地・建物登記記録の調査・公図の転写
- 戸籍簿等の調査
- 土地・物件、営業等の実地調査
- 調書の作成

- ⑥ 土地調査等業務
- ⑦ 用地調査等業務
- ⑦ 土壌汚染に関する土地履歴調査業務
- ⑦ システムデータ整備等業務

### 算定

- 補償金の算定

- ⑧ 補償金の算定等業務

### 公共用地交渉

- 補償相談
- 公共用地交渉
- 補償説明

- ⑨ 補償に関する相談業務
- ⑩ 公共用地交渉業務
- ⑪ 補償説明業務

### 契約・支払

- 補償金の前払い
- 登記の申請
- 検査及び残金の支払い

- ⑫ 各種必要書類の作成業務

### 管理・施行

- 取得土地の管理
- 事業損失の調査・算定
- 未取得用地調査

- ⑬ 用地管理業務
- ⑮ 工事損傷等に関する調査算定業務
- ⑯ 未取得用地調査業務

### 収用手続

- 事前説明会の開催
- 事業認定申請
- 裁決申請

- ⑤ 事前説明会等準備支援業務
- ⑰ 事業認定申請図書等作成業務
- ⑱ 裁決申請図書等作成業務

⑭ 公共用地取得に関する工程管理業務（収用手続きを含む）



## ① 用地アセスメント業務 総合補償部門

地図混乱や土壌汚染の状況、事業反対者や権利関係の転換状況、地籍調査の実施状況や着手見込など、用地取得におけるリスク情報の収集を行います。

## ② 意向調査業務 補償関連部門

その事業の規模、内容等から地域住民の意向を把握するため、アンケート調査等を行います。

## ③ 生活再建調査業務 補償関連部門

ダム事業等大規模な公共事業の施行に伴い生活の基盤に大きな変化をもたらすときに、関係者の生活再建のため、生活再建に関する先例調査又は関係者の意向等について調査を行います。

## ④ 公共用地取得計画図書の作成業務 総合補償部門


用地取得におけるリスク情報に対する解決方法、事業期間を踏まえた用地補償費概算予算、用地取得に要する期間、執行体制等に係る参考図書の作成を行います。

## ⑤ 関係住民に対する補償方針に関する説明業務 総合補償部門

計画や補償の方針等を関係者及び地域の住民に説明するため、説明会の開催通知、会場設営、補償方針に関する説明等を行います。

## ⑥ 土地調査等業務 土地調査部門 物件部門

用地調査の基本となる土地登記簿、建物登記簿、戸籍簿等の調査により、権利者の確定を行います。



## ⑦ 用地調査等業務 物件部門 機械工作物部門 営業補償・特殊補償部門

①補償の対象となる建物等の物件、②営業その他通常生ずる損失に関する事項について、適正な補償を行うため、現地において正確な調査を行います。

また、補償関連事項として、③消費税等相当額の補償の必要性に関する調査、④大規模工場等の影響範囲等に関する予備調査、⑤取得する土地等の土壌汚染に関する土地利用履歴調査等の業務を行います。

## 補償金額の ⑧ 算定等業務 土地評価部門 物件部門 機械工作物部門 営業補償・特殊補償部門

補償金額の算定に関する業務には、①標準地から比準し各画地の評点を求める業務、②移転工法案を検討する業務、③建物等物件及び営業その他通常生ずる損失の補償額算定業務、④時間の経過に伴う再算定の業務、⑤成果品の精度監理に関する業務等があります。

### ※用地関係資料作成整理等業務

用地業務は、発注の予定価格の積算、発注業務の監督、成果品の審査、諸資料の作成、補償説明等多岐にわたります。これらの業務の全般について技術的な補助業務を行います。

## ⑨ 補償に関する相談業務 総合補償部門

相談所(インフォメーションセンターを含む)の設置、事業に関する情報の発信、苦情等の受付、補償相談対応等を行います。

## ⑩ 公共用地交渉業務 総合補償部門

関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求めることなどを行います。

## ⑪ 補償説明業務 補償関連部門

関係者に対して、調査・算定等に関する補償内容の説明を行います。

## ⑫ 各種必要書類の作成業務

支払書類、契約書類、税務関係書類の作成を行います。

## ⑬ 用地管理業務

取得した用地が、不法に占拠されたり、ゴミを投棄されないため、フェンス等の設置、除草、パトロール等の管理を行います。

## ⑭ 公共用地取得に関する工程管理業務 総合補償部門

計画された用地取得期間内に用地取得が完了するように、取用手続きへの適時適切な移行も視野に入れ、公共用地取得計画図書の作成業務から公共用地交渉の妥結、土地の引き渡しまでの間の各業務の進捗状況等の管理を行います。

## ⑮ 工損等の調査算定業務 事業損失部門

事業の施行により、第三者に日陰、テレビ電波障害、水枯れ、地盤変動等の損害を与えることがあり、これらの因果関係の調査や損害額算定のための事前調査及び事後調査を行い費用負担額を算定します。

また、費用負担内容について、関係人に説明を行います。

## ⑯ 未取得等用地調査業務

道路・河川等の供用開始後であるにもかかわらず、所有権の移転登記がなされていない土地が存在することがあります。その原因と事後処理について調査検討を行います。

## ⑰ 事業認定申請図書等の作成業務 補償関連部門

任意で用地取得が困難なときは、土地収用法の手続きに移行することとなります。

取用手続きを行うため、事業認定申請書等の作成及び裁決申請書作成等を行います。

# 公共事業の円滑な推進を担う資格制度

## 補償業務管理士

### 補償業務管理士資格制度について

#### 用地補償業務技術者のための唯一の資格

補償業務管理士は、現場の第一線で用地補償業務に携わる「優秀な人材の育成」、「若い職員の士気の高揚」及び「登録部門の底辺の拡充」等の要請を背景として、平成3（1991）年に（社）日本補償コンサルタント協会が創設した、用地補償業務に関する唯一の民間資格です。

協会の会員企業に所属する社員に限らず、補償コンサルタント業に従事する技術者に広く開かれた資格制度となっており、令和3年度末で7,962人の方が登録しています（部門の延数は、23,791部門）。

補償業務管理士の資格の取得にあたっては、協会が実施する研修を修了し、検定試験に合格する必要があります。

研修及び検定試験は、共通科目及び補償コンサルタント登録規程に対応する8部門の専門科目ごとに実施しています。

検定試験に合格すると、補償業務管理士台帳に登録され、登録証が交付されます。

登録の有効期限は5年（初回登録のみ5年6月）となっており、5年ごとに登録の更新が必要となります。

なお、補償業務管理士としては、最新の情報を取得し、正確な業務遂行が可能となるよう継続的な教育訓練を通じた資質向上が不可欠であり、そのために、「継続的能力開発:CPD（Continuing Professional Development）制度」を運用しています。

登録更新講習の受講資格として、前回の更新講習以後の累計で、所定の補償コンサルタントCPDポイントが必要となります。（令和3年度から）

#### 補償コンサルタント登録規程における補償業務管理者

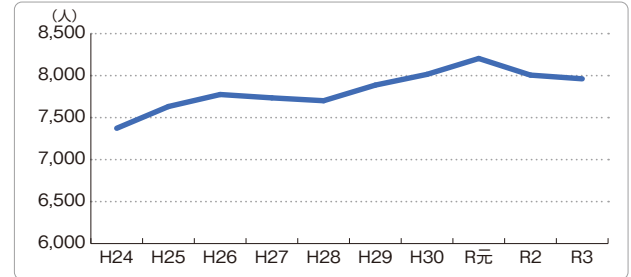
補償業務管理士となった後に、一定の要件を満たすことにより、「補償コンサルタント登録規程」による登録を受けようとする際に必要となる「登録部門に係る補償業務の管理をつかさどる専任の者（補償業務管理者）」となることができます。

また、補償業務管理士は、用地補償業務に関する民間資格として高い評価を得ており、国土交通省をはじめとする起業者の用地補償業務の発注における技術者要件とされています。

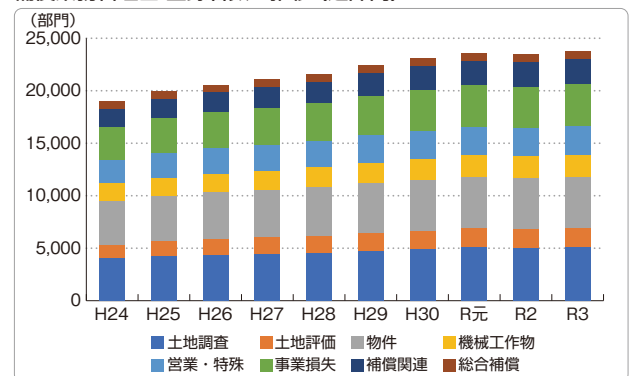
#### 用地補償業務の全般を担う総合補償士

用地補償業務の円滑な遂行のためには、公共用地交渉や補償相談等への対応、一連の用地取得業務全般に関する適切な工程管理が必要となりますが、総合補償部門の補償業務管理士（総合補償士）は、用地補償業務全般に対する総合的な知見を有しており、このような総合的な業務にも的確に対応することができます。

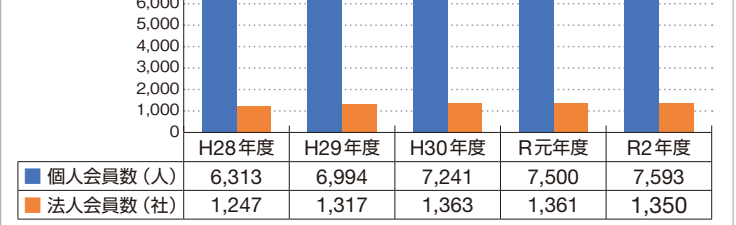
補償業務管理士 登録者数の推移（登録者数）



補償業務管理士 登録者数の推移（延部門）



CPD会員登録状況



# 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

## 設立の目的

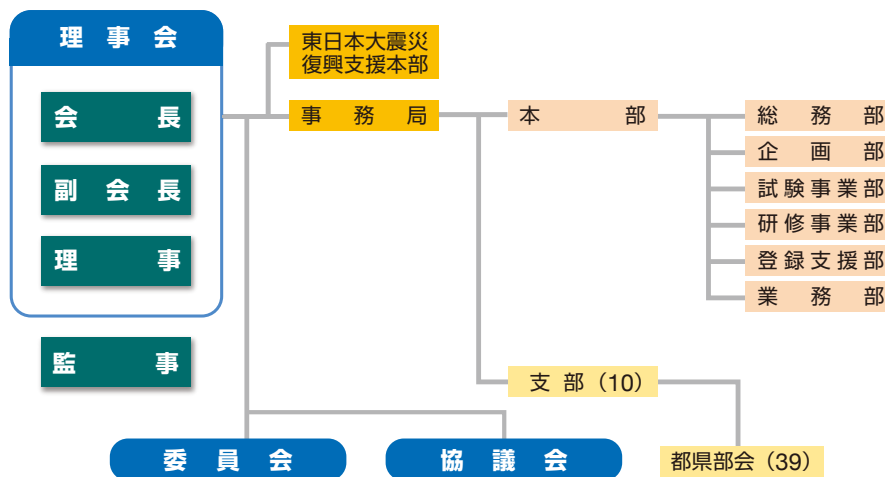
一般社団法人日本補償コンサルタント協会は、補償コンサルタント業務に従事する者の資質の向上及び補償コンサルタント業務の進歩改善を図り、広く社会公共の福祉の増進に寄与することを目的に、社団法人として昭和52（1977）年7月11日に設立され、平成25（2013）年4月1日に一般社団法人に移行しました。

## 協会の組織

協会の組織は右図のとおりです。

なお、北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州及び沖縄の10地区に支部を設置し、各支部には39の都県部会が組織されています。

令和4年3月末での正会員数は1,068となっています。



## 協会の事業紹介

### 試験事業

補償業務管理士資格に関する研修、試験、更新講習等の業務を行っています。

### 研修事業

新規採用及び実務経験の浅い技術者を対象とした「初級研修」、特定部門に習熟した中堅技術者を対象とした「中級研修」・「知識向上研修」・「技術向上研修」、その他の講習会等の研修を実施しています。

### 調査研究事業

①損失補償基準の運用、業務歩掛等に係る調査・研究、②損失補償基準の運用等に関する制度制定、改正の会員への周知、③諸外国における損失補償制度及び補償コンサルタント制度等に関する調査等の業務を行っています。

### 業務改善・拡大事業

①関係行政機関との意見交換会・要望、②関係行政機関等が実施する調査・研究、研修等への講師派遣等による協力、③補償コンサルタント業の経営実態の分析及び活動の動向の把握・公表等の業務を行っています。

### その他事業

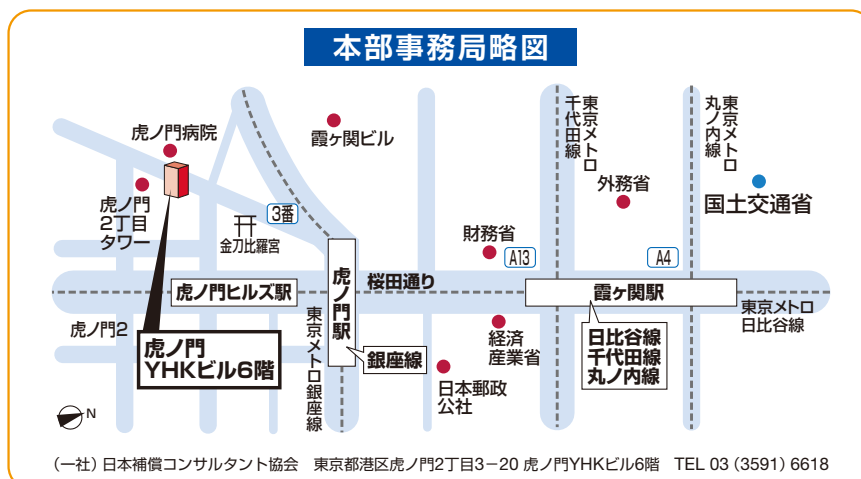
①補償コンサルタントCPD制度の運用、②海外の用地関係機関（国際用地協会（IRWA）及び（社）韓国鑑定評価協会（KAPA））との交流、③会員の登録事務手続き等に関する支援、④機関誌「補償コンサルタント」等の発行、⑤用地補償業務実施に必要な技術情報の提供・参考図書のおっ旋、⑥補償業務に関する相談対応、⑦専門学校における補償講座への講師派遣等の業務を行っています。



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="http://jcca-hokkaido.jp">http://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://www.kanto-jcca.com">http://www.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://www.jcca-k.jp">http://www.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>

**本部事務局略図**



(一社) 日本補償コンサルタント協会 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



協会本部HP



支部リンクページ