

補償コンサルタント情報コミュニケーション誌



株式会社 新日

補償ミニコミ

本社 / 〒454-0011 名古屋市中川区山王一丁目8番28号 TEL 052-331-5356 FAX 052-331-4010

URL http://www.shinnichi.co.jp E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp

- 支店 / 〒510-0305 三重県津市河芸町中別保2308番地5
支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原町7番地25-5
支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町屋洞25-5
支店 / 〒440-0888 愛知県豊橋市駅前大通3-60豊橋イーストビル6A
支店 / 〒238-0104 神奈川県横浜市南区浦田町松輪1534番地7
支店 / 〒026-0024 千葉県銚子市大町2-1-22大町阿部ビル2F
支店 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
支店 / 〒431-1414 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
支店 / 〒516-0008 三重県伊勢市船江3丁目11番6号
支店 / 〒529-1802 滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377
支店 / 〒981-3213 宮城県仙台市泉区南中山4-13-17

- TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205
TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
TEL 0565-43-0061 FAX 0565-43-0062
TEL 0532-57-6231 FAX 0532-57-6232
TEL 046-874-9402 FAX 046-874-9403
TEL 0193-55-5874 FAX 0193-55-5974
TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562
TEL 0596-21-0806 FAX 0596-21-0807
TEL 0748-83-8731 FAX 0748-83-8733
TEL 022-343-5578 FAX 022-343-5579

編集者

内田 貢朗

ISO9001:2008



その物件の所有者が賃貸... 公共用地的取得に伴う損失補償基準(用対連基)

家賃減収補償、借家人補償について

料を得られなくなる(減収)と認められるときに支払われます。また、借家人補償は、賃貸物件が移転することにより、その物件の賃借人が従前と同様の賃借りを継続することが困難となり、新たな賃貸物件を借りるために発生する一時金、従前家賃が通常の家賃相場と比べて低額であるため、家賃差額が生じる場合にこれらの補填として支払われます。

加えて、補償コンサルタント関連事業では東電の原発事故に伴う放射性物質の除染関連業務も増加、本格化しています。さらに、最近では震災

技術者の資質向上

一昨年、政権が変わって公共事業に微かな期待を持って新年を迎えたように記憶しています。結果的には発注者、発注部署によって大きく異なりましたが、我々建設関連コンサルタント業にとつては、総じて業務発注量が増加したように思っています。

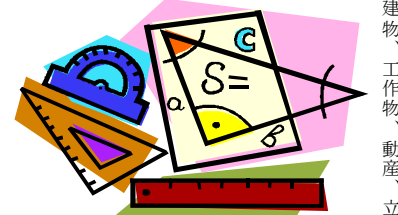
需要に加えて、昨年には2009年東京オリンピックまでが決定しました。そのため、建設施工業界では建設資材の不足高騰と職人不足から、かつてのパブル期は着工するに及ばない事態まで東北地方を中心に発生しつつあるのも現実です。

この家賃減収補償・借家人補償は、どちらかといえば従来から存在する大家・借家人の家賃契約を想定したものです。ところが最近はこの賃貸契約も様々な形態があり、時々見受けられるのが、サブリースシステムというものがああります。これは、転賃借を目的としたものであり、賃貸物件の所有者の手間軽減、リスク(空室)の回避、また

転賃借人(不動産会社等)です。この転賃借人の補償としては、どう考えるのか?やはり転賃借人としては、サブリース契約により収益を上げておりますから、この収益に対する補償が妥当であるといえます。すなわち、転賃借による利益(サブリースとマスターリースの差額)を補償することになります。補償期間は、事例等を見ますと、この契約形態を他ですぐに再現することが困難であるため、営業廃止補償に準じて2年間とする考え方があろうです。(S・D)

おいて複数の補償業務管理士を有し業務に取り組んでいます。それでも尚技術力の向上が組織の課題と考えております。平成26年、新日は技術者の資質向上を目指していく覚悟です。ご指導の程よろしくお願い申し上げます。(M・A)

- *補償業務管理士*
土地調査部門 19名
土地評価部門 11名
物件部門 16名
機械工作物部門 14名
営業補償特殊補償部門 15名
事業損失部門 16名
補償関連部門 11名
総合補償部門 9名
(土地改良補償業務管理士7名)



この近年、我々では一年の締め括りの納会の日「勉強会」として午後から各部署の一年の仕事に関する発表が行われています。昨年(2013年)の測量部の発表は心に残りました。暑い日も寒い日も、朝早くから現場に出て場所に関わらず膨大な測点をコツコツと頑張っていたのは知っています。コンベックスが折れて測りにくかったのです。天候、測量場所の交通量や日照時間まで影響を受けて「はか」る「事」について意外にも速さや正確さを必要とする事。繊細な作業をこなすスペシャリストだったのだと改めて認識したのです。平成24年に国土地理院長表彰を受賞したのもそうした賜物だったのだとすね。

竹木、どれもコンベックスを片手に測って調査を行います。この「はか」るという事が大変な事です。所有者の方に時間を頂いているのでゆっくりしているのではありません。時間が限られているなか、建物が増築されていたり、柱も通柱、床柱では太さが違っていたり窓の大きさはどこで測るのか?疑問は尽きません。コンベックスが折れて測りにくく頑張ったつもりでも、社に持ち帰って図面を作成していくうちに辻褄が合わないこともしばしば。「測る」って難しい。

はかる

心を馳せ、正確に測ることに努め、不可視部は熟考し、確認出来ないまでも努力を惜しまず、しっかりと「はかる」を実践していきたいと思っております。大工さんって凄いです。思う事もしばしば。昨年はお伊勢さんの式年遷宮でした。20年毎に行われるこの遷宮は、日本の伝統と文化の継承だけでなく寺社建築専門の宮大工さんの技術の継承もあってこそです。今までの現場ではそうお目にかかることのない寺社建築物。曳家が多いとされ、お目にかかれたとしても部材の1つずつの調査と取り、非常に労力がかかります。ましてや能力の無さで現場には入れないかもしれないのですが、怖いもの見たさ。一度、建物の裏側をお目にかかって見たものです。

さて私は補償調査部。「はかる」と言えば現場建物、工作物、不動産、建物、調査先の方と大工さん達が一から相談して何ヶ月もかけて造り上げたものであり、さらに増築や改修、改造を繰り返しながら、大事に使い続けている大切な建物で、何十年も暮らして思い入れもあるのは間違いない。そんな建物の調査であるから、所有者の方や建物を造った大工さん達に

動産、立竹木を「はか」る「時」には自分の体のサイズを覚えておくこと非常に便利。一步の大きさを膝、腰、肩、目の高さ、各々を駆使すればコンベックスを使わずサイズを把握できます。これでスピードアップです。目安として、最近思うこと現場調査先の建物には所有者の方と大工さん達が一から相談して何ヶ月もかけて造り上げたものであり、さらに増築や改修、改造を繰り返しながら、大事に使い続けている大切な建物で、何十年も暮らして思い入れもあるのは間違いない。そんな建物の調査であるから、所有者の方や建物を造った大工さん達に



話を逸れましたが、もうすぐ現場に入る予定です。寒い中ではありますが、気を引き締めて実践してこうと思っております。(S・T)

かまishi だより ②



用地交渉本格スタート

いよいよ用地交渉がスタートし、被災を受けた方々と直接、接する機会が生まれました。

話を聞くと震災当日、たまたま買い物に行っていた自宅にいらなくて助かった方、地震後津波が来ることを予想して水門を閉めに行っていた被災された方、昔からの言い伝えでここまでは津波は絶対来ないからと自宅に残り被災された方々と様々な方がみえます。

また、土地については震災の恐怖からもう戻りたくないと思われている方、3年経ってもやっぱり海を見て生活したいと言われる方など、色々な

思いが伝わってきます。とにかく皆さんが言われることは、3年経っても何も変わっていないので1日も早く復興を進めて欲しいということでした。当社も微力ながら、釜石の復興に貢献できればと考えています。

そんな中、先日地権者の方で九戸郡野田村在住の方がみえ、交渉に行ってきた。野田村といえはあのNHKの朝ドラ「あまちゃん」で有名な「あまちゃん」で有名な影の行われた小袖海岸から10kmほどのところに位置しています。そこで、地権者の方に勧められた陸中野田駅の名物塩ソフ

7日に第25回釜石よいささ会場で被災地である釜石市中心部大通りで行った約半分程でしたが、約800名の方々が参加し、大いに賑わい活気のある、そして住民の方々の笑顔の溢れるお祭りでした。

弊社は、釜石市復興整備事業を受注し復興支援をさせて頂いてます。早期復興はもちろんのこと街の活性化に繋がるようなイベントにも積極的に参加していきたい



も素敵な人でして。これから交渉で岩手県内のあちこちに行くことになりそうですので、またご報告させて頂きます。それから、最近釜石限定で話題になっているのが「恋するフォーチュンクッキー」岩手県・三陸鉄道南リアス線Ver.1。動画サイト Youtube のAKB公式チャンネルから配信されていますのでぜひ一度見てみて下さい。なんと、釜石市役所の職員さんと市長、副市長も踊っています。(S・T)

<http://www.youtube.com/watch?v=5MSE11Cp2PA>

よいささ

「さあさ、みんなよいさささー!」の掛け声とともに踊り狂う「釜石よいささ」。

釜石よいささ、その始まりは新日鉄釜石製鉄所(当時)が1968年、第1高炉休止とともに消えてしまった「釜石の火」つまり「街の活気を取り戻そう」という思いから

始まったお祭です。釜石よいささは釜石の夏の風物詩として人気を集めており、1986年〜2010年まで24年間続いたお祭りです。東日本大震災により中止。復興への想いと鎮魂の祈りを込めて市民が一体となり、釜石よいささ実行委員会を設立し3年の時を経て平成25年9月

http://www.yoisasa.jp/ (M・H)



SL 銀河

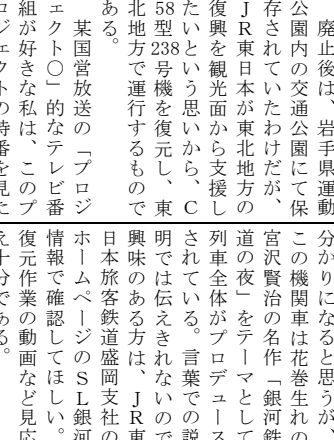
釜石市に単身赴任中の私は名古屋と釜石の往復を飛行機に頼っている。名古屋小牧空港からいわて花巻空港まで、小一時間の空の旅である。地方空港であるいわて花巻空港は交通の便が悪く、JR釜石線まではタクシーで15分ほどかかる。また、日中は1時間に1本有るか無いかのダイヤ状況ということもあり、車の移動が便利であったため、一度も釜石線を利用したことが無かった。

そんな私も、ひそかに釜石線を利用する日を楽しみにしている。どこかで聞いたことのある人も多いと思うが、「SL 銀河」をご存知でしょうか? テレビや新聞にも取り上げられていくので、鉄男・鉄子でなくともご存知の方も多いと思われる。

「SL 銀河」はC58型238号機という蒸気機関車らしく、昭和10年代から40年代まで、岩手県内で活躍した車両とのことである。

廃止後は、岩手県運動公園内の交通公園にて保存されていたのだが、JR東日本が東北地方の復興を観光面から支援したいという思いから、C58型238号機を復元し、東北地方で運行するものがある。某国営放送の「プロジエクトO」的なテレビ番組が好きな私は、このプロジェクトの特番を見たときから、気にはなっていた。そんな私が東北支店へ赴任となり「SL 銀河」に乗る機会ができたわけである。蒸気機関車であれば、大井川鐵道でも乗ることができ、しかも、「SL 銀河」という名前でお

分かりになると思うが、この機関車は花巻生れの宮沢賢治の名作「銀河鉄道の夜」をテーマとして列車全体がプロデュースされている。言葉での説明では伝えきれないので興味のある方は、JR東日本旅客鉄道盛岡支店のホームページのSL 銀河情報で確認してほしい。復元作業の動画など見応え十分である。運行は4月以降の休日を中心に年間80日程度に予定であり、チケットの入手が困難な状況も想定されるが、必ずやチケットをゲットして、花巻から釜石までの「SL 銀河」の旅を楽しみ、乗車体験を報告したい。(T・S)



2019 ラグビーワールドカップ

2019年に日本でラグビーワールドカップ(通称RWC2019)が日本全国の10都市で開催されることが決まり、釜石市は誘致に向けて取り組みを行っています。ラグビーワールドカップはオリンピック、サッカーワールドカップとともに世界三大スポーツイベントと言われている。2020年には東京でのオリンピック開催が決定しており、日本では2年連続でビッグイベントが開催されます。釜石市には2015、2020年代にかけて日本選手権7連覇を達成した新日鉄釜石ラグビー部があり、ラグビーに馴染み深い市であります。現在でもクラブチームとして釜石シ

も釜石市の復興、魅力を伝えることが出来るチャンスです。子供達が世界トップレベルの試合を観ることで、将来、世界を舞台に活躍する選手になりたいと思う方もいる。今年も早や一ヶ月が過ぎ二十四節気の立春を迎え、梅の花もほころび始めました。まだ寒い中にも春を感じている今日この頃です。平成26年度設計業務委託等技術者単価が大幅に見直され、これをきっかけにこの業界が活気を取り戻してくれればと思っています。現在でも寒く、まだまだ春が遠い弊社の東北支店では14名が業務を進めており東北復興に少なからずお役に立てるよう頑張っています。創立45年のノウハウと経験を怠らず、皆様のお役に立てよう努力していますので、今後とも宜しくお願い致します。(M・U)

後編集

今年も早や一ヶ月が過ぎ二十四節気の立春を迎え、梅の花もほころび始めました。まだ寒い中にも春を感じている今日この頃です。平成26年度設計業務委託等技術者単価が大幅に見直され、これをきっかけにこの業界が活気を取り戻してくれればと思っています。現在でも寒く、まだまだ春が遠い弊社の東北支店では14名が業務を進めており東北復興に少なからずお役に立てるよう頑張っています。創立45年のノウハウと経験を怠らず、皆様のお役に立てよう努力していますので、今後とも宜しくお願い致します。(M・U)

