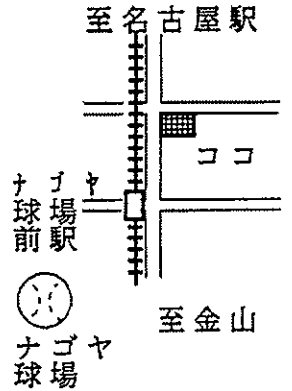


補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

補償ミニコミ



発行日 発行所 新日 TEL 052-331-5356 編集者
3ヶ月毎1回 名古屋市中川区山王一丁目8-28 FAX 052-331-4010 秋山学

業務のパソコン化に思う

補償業務においても、建物図面から積算に至るまで、パソコンはもはや切っても切り離せないものとなっていきます。手動式の計算機から電卓の登場に便利さと価格の高さに驚いた25年前。そして、報告書の作成といえはタイプライター屋で打っていた10年ほど前のこと、1台30万円のワープロが出現してその便利さに感心し、買おうか買わないか迷ったことを覚えています。結局、迷ったあげく計算機にワープロ機能が付いたコンピュータを購入する結果となりましたが、中途半端であったため充分使いこなすことが出来ませんでした。その時感じたことは、ワープロはワープロとして、パソコンはパソコンとして使用すべきということでした。ところが今や私が保有している(使用しているとはとてもいえない)ノートパソコンはウィンドウズ95、"太郎"に"エクセル"、ワープロとしても計算機としても非常に有能なもので、何にでも使えるものだというのです。

ただ、悲しいかな、もはや頭の固くなった私にはとても使いこなすだけの能力がないため、毎日家に持ち帰って少しづつ練習してはいるものの、若い人にはとても追いつけない状況です。会社の回りを見渡すと若い職員は図面作成にしても積算にしても、報告書作成にしてもパソコンに向かって業務をこなしており、時代は変わったと痛感させられます。ただ、パソコンが使いこなせない世代の私が声を大にして言うことは、パソコンを信用しすぎないということです。パソコンの美しい文字によって出された結果は、あらかも正解のような錯覚をおこしますが、時として誤操作によってとんでもない結果であることも経験するところです。パソコンによって計算された結果であろうと、まずは疑ってかかる必要があります。建物単位面積当り補償額等の感覚的な経験値等による検証を忘れてはならないものと思います。(M・A)

登記実務「公図混乱地域」

私が「登記」という文字を見たのは、工業団地の開発にたずさわった時でした。分筆、合筆、移転等の多種多様の申請の内容等に対する知識はまったくなく、書式集等の参考資料をたよりに、開発に係る許可申請と同時に進行する登記事務に四苦八苦いたしておりました。そんなこんなで作業も完了し、少しではあるが登記業務に慣れはじめ、路線的な公共用地測量、個人的な一筆測量と登記をこなしていくうち、公図と現地の差異に対して前提登記に地図訂正をするケースが多いことを感じました。これが現実なかなかなかいなのであります。「公図不整合」を生じた要因が実に様々でありまして、いちがいにこれを解消する確固たる手法もなく、法務局の登記官の客観的判断にゆだねられる部分もあり、業務に携わっている方は、実際のところ大変であります。

最悪なのは、社会の變動により発生した利用形態の変化、土地の細分化、大規模な路線事業、市街化スプロール化等がひき

起こした「公図混乱地域」であります。私どもはこれに対し地域性、事業性、要望、問題点を充分把握した上で、①分合筆による訂正、②土地改良法、土地区画整理法による訂正、③公図混乱地域指定による訂正、④合意に基づく集団和解方式による訂正、⑤地方税法38条7項による訂正、⑥地籍調査による訂正等の手法の中で現実の利害関係者が一番妥協でき、納得のいく手法の選定をし、合理的かつ経済的な登記処理をし、円滑な遂行を図るよう努力しております。神経を使う業務であります。私にとり、やがてある仕事であり、今後も勉強を継続していく覚悟です。(T・T)

MICROSOFT WINDOWS
インターネットをしてみたい!!

を大にして言うことは、パソコンを信用しすぎないということです。パソコンの美しい文字によって出された結果は、あらかも正解のような錯覚をおこしますが、時として誤操作によってとんでもない結果であることも経験するところです。パソコンによって計算された結果であろうと、まずは疑ってかかる必要があります。建物単位面積当り補償額等の感覚的な経験値等による検証を忘れてはならないものと思います。(M・A)

専門業者見積徴収について

特殊な専門工事や機械設備の補償額を算定するため、メーカー等に見積書を徴収することが必要の場合があります。特に特殊な機械設備では時として設置先等、具体的な内容の説明を必要とする場合があります。その際にメーカーに対して十分に補償業務であることを理解させること、理有償で見積書を徴収しているにもかかわらず、メーカーは移転の予定情報を得ることによって、ビジネスチャンスとし、ダイレクトに被補償者のところへ営業活動のアタックをかけるということがおこり得ます。この場合、①時として補償額の一部が被補償者に伝わる可能性があります。または被補償者とメーカーとの密なる関係から適正さに疑義を生じかねないことがある。

②メーカー等の営業活動によって被補償者に迷惑がかり得ること。もちろん①についてはコンサルの責任としてメーカー見積書の妥当性の検証等を行い、メーカー見積全額を鵜呑みにするわけではないのですが、②の問題については、メーカーの良識に委ねるに他ありません。

設備の設置先等については、全くの情報なしには見積書の徴収が難しい場合もあり、かといって見積書の徴収をしないというわけにもいかず、単に見積書の徴収一つといえども、なかなか神経を要する仕事であることを御理解下さい。(H・K)

平成7年度主たる受注事例紹介

- 特殊物件調査算定
 - 7年2月 特殊用途駐車場(営業廃止補償の認定)
 - 駅前再開発事業(11階建RCホテル、タクシー会社、駅前土産物店、郵便局、貸ビル等)
 - 7年3月 総合農協施設
 - 寺院予備調査
 - 神社鳥居支障(関連移転として拝殿)
 - 共同製茶工場
 - 7年4月 自動車製造会社の本社建物
 - プレハブメーカー工場
 - 7年5月 農機具製造会社ショールーム
 - 港濱荷揚施設(クレーンの補償)
 - 7年7月 大型ホールディング場及びゲームセンター
 - 7年8月 JASスーパー店舗
 - 7年9月 小学校(体育館の一般補償)
 - 自動車教習場
 - 建設会社資材保管施設
 - 7年11月 事業認定申請書作成(図書館)
 - 7年12月 モーター及びゲームセンター予備調査
 - 8年1月 マンション(区分所有建物)の補償検討
 - 8年2月 枝物、花木に関する補償基準作成
 - 簡易水道(浄水場)施設の補償(公共補償適用)
 - 事業損失補償
 - 7年3月 事業損失(地盤変動による建物被害)
 - 7年7月 補償コンピュータソフト作成
 - 7年7月 わい化りんご水枯渇損失
 - 7年8月 地盤変動建物被害補償調査算定
 - 8年2月 プロイラー養鶏場の事前調査
 - 乳牛、肉牛被害補償額算定
 - 営業特殊補償
 - 7年8月 専用岸壁(外航船舶)の価値補償
 - 7年9月 農業経営補償の検討
- 以上、平成7年度に受注した業務のうち、内容に特徴のある事例のみを紹介させていただきました。今後もお手伝いさせていただきような物件があれば、是非御一報下さるようお待ちしております。(M・M)