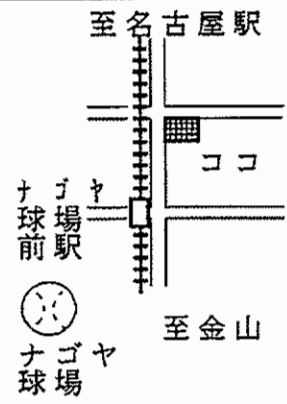


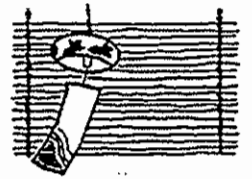
補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

ニゴミ 補償

発行日 発行所 株式会社 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



残暑御見舞い 申し上げます。



毎日毎日暑い日が続きます。体調が悪く、年齢のせいかな年々暑さに対応できなくなっているのではと感じます。もっとも、本年の場合アトラクタオリピックのため、ついつい夜更かしをして日本が勝てない各種試合のテレビ観戦、加えて暑さで寝苦しい毎夜。これでは体の不調が悪いのも当然かもしれません。

これからは、高校野球、プロ野球では中日ドラゴンズは今のところ広島に二ゲーム離されて二位の位置にあり、わずかな期待を持たせています。立波、山崎、大豊がガンガン打ちまくって、優勝争いに加わりゲームを楽しませてくれればうまいビールが飲めるし、体調も良くなるものと思えます。ついでに世の中の景気がもう少し上向いてくれればなお結構かと思えます。

時として例外はありますが、毎年毎年夏は暑いですし、冬は寒い、毎年毎年ドラゴンズを応援しても優勝できず同じことの繰り返しです。同じことの繰り返しこそが幸せというもかもかもしれません。まだまだ暑い日が続くと思いますが、例年の如く皆様方には御健康に充分気を付けて、この暑さの中業務に取り組んでいかれますよう残暑御見舞い申し上げます。

M・A

不動産鑑定評価

(テクニカルチーム)

不動産業界で「さらち」という言葉がよく用いられます。以前、民間からの鑑定評価の受付において、土地を買うのに建物が存在するが「さらち」として評価する依頼がありました。不動産鑑定評価において「更地(さらち)」として評価するは、日常茶飯事であり、特に公共用地買収の場合はこれが原則となります。

この民間依頼の場合、よく話を聞いてみると四十年前より地主から土地を借りて居住しているが、地主が貸主から土地を譲

受けたことでの事でした。そこで内容の詳細を尋ねたところ「底地」の評価でありました。世間一般及び不動産業界では「さらち」と言えは、「新地」(手を入れ替えない空地)すなわち換言すれば、建物等のない土地として扱います。これに対し、不動産鑑定業界では「さらち」は「更地」と書き、「建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう」すなわち換言すれば、完全所有権ともいえます。

H・M

時代の変遷と 地図訂正の多様化

前回の掲載に各方面から反響があり、不動産登記に携わる方々よりご意見をいただき改めて勉強になりました。さて、そのなかで地方税法381条7項につきまして、どのような地図訂正なのかというご意見がありました。簡単にお話ししますと、固定資産税をとり扱っている市町村が課税上支障がある場合に地図訂正をおこなうわけであり、この時期のありまうわけです。ある時期この方法でやっていたのですがほとんどの市町村で固定資産税台帳が整ってまいりましたので現在は少なくなってきているのではないのでしょうか。

申請書類については法務局の一元化以前の土地台帳付属地図、税務署への申告書、土地台帳の経緯、書籍調査、実地把握等より実務上、承諾書を添付し市町村長が申出るものです。(確認たる書面等により申出書を申請しなくても所有者の申述により職権で訂正可能ではあるが、少なからず支障がでることがあるので職権発動しないのが実態だと思えます。)

私の今までの経験上、都心部ではほとんどみあたりませんが、郊外や地方では村落農耕地域に比較的にみられる交換分合(個人間の区画整理)による地図混乱(現地先行施行型)や平板測量等で施行できた時代の土地改良区域設定の不適切さ(土地改良換地処分更正登記等)や低精度な法第17条地図との不整合(誤びゅう訂正等)、路線の公共事業に係わる分筆登記に伴う地図接分、未登記、市街スプロール化による分筆登記の時代の変遷、相違より形成された地図混乱地域等々……

不動産表示登記に係わるこれらの諸問題に対し平成5年度から現地と地図(公図)と、地積測量図に関する指導が法務局、調査士会から、A境界標設置と自己管理Vの必要性をアピールする旨があり、これは境界紛争にみられる誤差論・不明瞭さを少なからず解消しようとする意向がうかがえます。

これに伴い当然、地図の不整合・混乱に対して指導が厳しくなり、調査・測量の範囲も増えるので私達の努力として金銭的負担にも充分な説明と理解を求めると、法務局サイドにも、地域性・必要性・特質性を踏まえ便宜的な許しも含め適切な判断をお願いするものであります。

地図の不整合・混乱にはまず利害関係者の同意・承諾が何よりも大切で、訂正の方法を決定づけるものであります。

今現在、地図混乱についての特効薬はありませんが、所有者を始め利害関係者の相互の信頼関係が一番最適な方法を生み出すのではないのでしょうか。

T・T

生き物に対する 補償業務に携わって

公共事業の施工に伴って、工事による騒音や振動が生き物に与える影響として、ウナギやテラピア等の養殖業、鶏(鶏卵、ブロイラ)や牛(乳牛、肉牛)等の畜産農家の調査、また、移転補償では豚や鳩等の調査も担当してきました。

調査のたびに感じるのですが、これら生き物は利潤を追求するための経済生物であることから、だいたいが劣悪な環境下で飼育されています。ウナギやテラピアで言えば風呂のような暖かく狭い池で栄養化の高い配合飼料を与えられ、通常二〜三年で大きくなるところを一年でむりやり太らされて出荷。

鶏は身動き出来ないほど狭いケージに押し込まれ、毎日卵を生まされるか、満員電車状態の中で生まれて六十日足らずで肉にされてしまう。

牛でいえばやはり、つながらねばなしの状態が無理やり年中妊娠状態。ミルクの出が悪くなれば屠殺場へ直行。

生き物としての扱いはされず、肉製造機、卵製造機あるいはミルク製造機とされています。こうした劣悪な環境でとも生き物として扱われているとは言えない状況にあって、工事の騒音や振動等のストレス、あるいは移転のストレスが加われば、健康とはほど遠くむしろ病気が味で無理やり生かされている生き物に何らかの影響が出ないことの方が不思議な気がします。

私が人間として生まれ人間として扱われ、健康な身体で忙しくとも毎日仕事が出来ることが喜ばなければ、これらに同じ生き物として失礼かと思う次第です。

M・M

