

名古屋市中川区山王一丁目8番28号 〒454-0011 T E L 052-331-5356 FAX052-331-4010

が求められなけれ

この

「再調達原

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

〒500-8268 岐阜県岐阜市茜部菱野一丁目20番地

〒510-0305 三重県安芸郡河芸町中別保2308番地5

〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507

〒438-0838 静岡県磐田群豊田町小立野421番地302 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568

TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205

TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685

TEL 053-839-5166 FAX 053-839-5165

建

が用いられることが一般

注者が直接負担すべき通 準的な建設費を求め、

一から拾い直した後に積

基礎として計上されてい

必要に応じて補正を行っ

たうえ、変動率を乗ずる

を検証した上で、

ことにより再調達原価を

設請負に基づく工事費を ので、この「簿価」が建

るならば、この価格に所

屋様に、

変

積算します。

常の附帯費用

(設計監理

例えば、冒頭に挙げたよ 算することになるため、

(=「部分別単価適

工法の変

合、原価法という手法

物等の価格を求める

一般管理費等を加えて標

発

合、

現地調査に基づき、

設計図書が存在しない場 用資材の詳細が判明する 約書、建築確認図書等使

合、

「簿価」があります

保有する資産の評価の場

です。

編集者

求めるニー

ズが高まって

これに間接工事費及び請 た直接工事費を積算し、 における単価を基礎とし 材の種別ごとに評価時点

ます。

特に、工事請負契

る資産の評

価

企業等の

独立行

政法人へ承継す

は、

不向きな方法といえ

建物等を評価する場合に 限られた期間内で複数の 間を要するため、 いため、

法\_)

負者の適正な利益を含む

きています。

という)の適正な価格を

時由 小川

握等を目的として、建物

建物等

(計を見越した時価の把

再調達原価は、使用資

資産の売却、将来の減損

せん。

承継、

法人間における

を導き出すことはできま

建物等の

適正な価

格

に積算しなければならな

相当の費用と時

一定の

価を求めることが可能で る) ことにより再調達原 は補正後の価格に乗じ

用、

例えば、

(=|変

動率適用

独立行政法人への資産



П 正 正 ついて紹介しました。一 手続の透明性等の 1作成における問題点に 今回の改正は、 法」という。 土地収用 目の今回 口 は、 法 は、 事業認定申 。 以 下 平成十四 につ 事業認 向 改

事業認定 たつい

年七月から施行された改

⑤第三者機関の意見聴取

⑦土地物件調書作成の特 ⑧収用委員会審理の ⑥事業認定理由の公表 例の創設 (認定庁) (認定庁) (起業者) 合理 わらず、 また、この説明会を開 は、

⑨補償基準の法

调

前までに

地 開

方新聞

合に、

る場合には、

催日の

化

に行わ 収用裁決関連手続き

の合理化などを図るため ③収用適格事業の見直 ②補償金仲裁制度の創 務付け 改正の内容としては 事前説明会の開催の義 (起業者) れました。 (起業者) 設

事業認定手

続、

裁決申

「法第十五条の十四の規

事業

各号の

実施した証として、

対象要件は、

があげられ

④公聴会開催の義務付 (認定庁 け 点について紹介します。 ①事前説明会の開催…

業者として関係する改正 請手続を進めるうえで起

実施状況を記載した書 定に基づき講じた措置の

事業認定の申請に先立 なります。この説明会 目的と内容を説明する事 前説明会の開催が必要と 事業反対の有無に関 起業者により事業の

書の添付書類に添付しま

等が所在する都道府県

知

てにお を、

いては物件調書を

から当該紛争に係る土地

告の写しを事業認定申請 面」として措置の内容等

を記した書

量と、

新聞公

った場合で、

当事者双方

申請においては土地調書

社会経済上も合理

一的では

そこでこの

起業者の

明渡し裁決の申し立

地取得交渉が成立しなか 事業。)に係る任意の用

ついて必要となります。 すべての事業に 0) 償」とは、 意味。

設…この制度は、補償 七では、 (土地収用法第十五条の ②補償金仲裁制度の 「対償」。

結の障害となっている場 三名の収用 のみが交渉妥 対価及び補償 委員で 対 ことから、 係当事 分以外の事項について関 項のうち補償に関 の裁決において決する事 償のみ」と規定している 示の前に申請されたもの 事に対して事業認定の告 となります。また、 者間で合 収用又は使用 意

対 作成においては、 なりません。この調書の それぞれ添付しなければ せた上で、署名押印を求 人の一人一人を立ち合わ は、土地所有者及び関係 かしながら、 める必要が ついて土 地所有権 あります。 筆の土地 起業者 者及

なりました。 だきます これらの他にも改正点 機会に紹介させてい ありますが、また、 Ŕ 次

は

り作成することが可

択により公告縦覧方式 ような場合、 ありません。

(縦覧期間一ヶ月)

によ

⑩補償金払渡方法 ⑪生活再建措置の充実 化 (起業者) の合理 ぼ完成された時点で行 に公告を要することとな は、 ります。 事業認定申請書がほ 通常この説明会 的な解決)を行う制 り仲裁判断 構成される仲裁委員によ (紛争の最終 度で なければ申請することは

(土地収用法第三条 いずれかに掲げる 収用適格 出来ません 会に収用又は使用の裁決 に各都道府県の収用委員 は、 特例の創設…この制 ③土地物件調書作成の 事業認定を受けた後

し立てをする際に、裁決 の申請及び明渡裁決の申 ある場合においては、 な負担を課すこととなり めることは起業者に過大 権利者から署名押印を求 が僅少 利者一人当たりの補償 人以上) を超え、 び関係人が、 (一万円以下) となり、 著しく多数 通常の想 か つ権 百定 各 で金

格を求める方法で、前提 調達原価 を想定した場合において 一を行って、 おける再調達原 要とされる適正な原価 新規に再調達すること 物等を評価時点にお 原価法とは、 を求め、この再 について減価修 物等の 価 価時点 Î į١ 性(建設資材、 用法」)が、資料の信頼 方法 費等)を加算して求める

|は資料として公表されて 点における標準的な単価 方法でない限り、評価時 採用されないような施工 遷等により現在一般的に あります。 いる)から最も説得力が

反面、

正

工種ごとに個別 費、

している場合には、 一方、

要した実際の直接工事 請負契約書等により判明 能です。 適用することはほぼ不可 これ

う場合には、この手法を 有する資産の評価等を行 資産の評価、企業等の保 うな独立行政法人へ承継 間接工事費等が工事 建物等の建築に

行った上で、 要の補正及び時点修正を んので、

価格を基礎としていませ 負により新規に調達した として計上されている場 を購入した場合に、その 動率適用法を適用して再 できます。 調達原価を求めることが 購入代価が「取得原価」 (中古建物等 建設請

時点修正等を行 等)につき、 ます。 より検証することができ 適用法を適用することに は、構造、規模が標準的 が複数存在する場合に な1種又は数種の建物 すなわち、 部分的単価 部分的

単価適用法により積算し は、当該建物等 かつ、

簿価の適正さについて (建物等 等一定の建 とが可能となります 用及び時間が短縮でき 調達原価に大きな差異が 建物、形態が複雑な建物 する方法に比べ大幅に費 ば、 を適用する方法を用 基礎とした変動率適用法 これらの建 建物を個別的に評価 適正に評価する 物を除 物は、 ð, しい 再

ないか、圧縮記帳されて ど)が別に計上されてい 等の引き込み工事費な | 得原価=簿価は採用でき ないので、この場合の取 いないか等に留意して、 システムキッチン、水道 用、立退料等が含まれて 前建物・設備の除去費 いないか、工事費の一部 ない建設費等以外の費 に、再調達原価を構成し っても再調達原価となら (例えばユニットバス、 測量費、従 の建物をサンプルとして 場合、それらのうち、 用途が共通で、ほぼ同品 設、 |べたような建設費以外の 採り上げ、 造、 等の建物が複数存在する れている等の可能性が高 事費の一部が別に計上さ 費用が含まれている、工 ている場合には、 いて部分的単価適用法を いということになりま 学校、病院等の公益施 規模等が類似する 企業資産のように、 当該建物につ 先に述

物について、その簿価を 適用して、簿価の適正さ 他の建 構 最も合理的な評価方法 うる上記のような方法 は、 の 等を評価し、 が、 用することが一般的です あたっては、原価法を適 あるものと考えられま 簿価を有効に活用 短期間で複数の建 かつ、 評 K

以上、 適正さを期する場合に 建物等の評価に

物についても、 が検証され した建物の簿価の適正さ を個別に評 ますので、 生じないものと考えら 説得力は十分担保され サンプルとして採用 れば、 すべての建 価しなくて 評価上 評価上の建

た結果と簿価とが乖離し

価時点までの建築費の変

ません。)

具体的には、

動率を建築時点の建物価 を行う(建築年次から評

補正を要する場合に

補正

した上で、

時点修正

らの明細を分析し適切に

線も大切なんだと聞

てやり度くなる。

(ここも知

観

しば

きが如き若者がおり、

くりである。 は、 釧路発九時

の網走行の快速に乗るの 食堂では当ホテル自家 起床してからもゆっ った。 山崎さんが出迎えて下さ 名)では旧知の写真家、 調すべく知床斜里駅に改 光の起点であることを強

嬉しくも有難い。 製のパンを、宿泊客に無 早めに駅に行き、プラ でサービス。その好意 北方五十㎞、日本海の孤 島舳倉島に向ふ船には多

三十余年前、輪島から

女の像が浮かぶのであ 橋の欄干に立つ四つの乙 らのこと、 ない」と思えば、なおさ う釧路再訪は望むべくも ットホームのベンチに腰 「この歳では 昨日見た幣舞 Ь アルプ美術館」を開設し ている。同氏は、「北の この奇縁から親交が続い が山崎さんと私であり、 人だけ舳倉島にある灯台 くの釣人ばかり。ただ二 の写真が目的であったの 斜里の名士、生前御厚情 て観覧無料とするなど、

ますから」と前置して、 踏ませてくれるのであり

思った。

地に一日中居りたいとも

眺めでは物足らず、近く 上空から見て廻ってこ ものである。車窓よりの 駅名は「釧路湿原」その は左程混まず、三つ目の 展望台もあるが下車も 大湿原が把握出来る ヘリコプターで 打寄せる位で、潮騒もな 出る。海は凪ぎて細波が Ę, 見ながら低い丘を越える く。赤いハマナスの花を 原生花園に案内して頂 香を捧げ、昼食後以久科 い。遙か彼方の水平線を

オホーツクの海岸に

る

輌のディーゼルカー

を賜った御令室の霊前に

着く弟子屈は横綱大鵬の なく標茶を過ぎ、やがて を思ふのであった。間も 身地。数年前観光的考 駅名を摩周と変え ある。 なり、 きく挙げて深呼吸したく 紺碧の 拙歌も浮かぶので

であろうにと、儚いこと

望めば、思はず両手を大

この海にして 思いも寄らじ 冬季には 流氷寄すると.

は点ではなく、点を結ぶ| を前方の窓から見ている 緑の中を単線の二本のレ ルが長く走っているの 旅の実感が湧いて来 窓外の景は価値な かし、漫画本を熱 別かせ 新 床半島、左手に能取岬に の六月の海は、陽光の 抱かれた如きオホーツク せて下さった。右手に知 Ę, う少し高所より眺めん ク海に打たれたので、 一場の最高部へ車を走ら 私が余りにもオホーツ 近くのウナベツスキ 心はほぐれ、 正に絶景と申すべ を思い出す。 原生の花

消えるのであった。 その夜は旧知の斜里町 収入役も交え、道産の 収入役が三年前の

がはずんだ。即ち、代議 祝賀会のことに触れ、話 なる大冊の写真集の出版 山崎氏の「日本の灯台」 焼酎で海の幸を肴に放談

四番の強打者がホームを かして出塁すれば、三番 またバラ色に染まる落日 |相手のエラーでも、何と | く染めながら昇る太陽、 ヒットでも、四球でも、 |ップバッターは、ポテン| る。それを打消すべく、 を指名された私が、「ト を差置いて、最初の祝辞 士や海上保安庁のお歴々 マニズムと、見物人の身 は結構なことではある。 は如何ばかりかと、この オホーツクの海と空を赤 勝手な思いも起きてく 歓があってこそのヒュー 御苦労がなくなったこと しく残るのを見ると、哀 しかし、官舎敷地が空

役は拙宅に送ると約束す 番の方は気が楽になりま 祝辞は先頭打者ホームラ ウンサーが、「只今の御 やオホーツク流氷館を訪 ら、司会のNHKのアナ 然るべきスピーチをした した。」と…。 ンでありまして、三番四 その時のビデオを収入 らめていたので得る所が あった。 氷を目のあたりに見たい 冬の北海道は苦手で、流 れる。寒さに弱い私は、 を通り、天都山の展望台 欲望はあるものの、あき 次いでバスは能取湖畔

左手は遠く秀嶺斜里岳、 オホーツクの海に沿い、 乗る。この列車は右手は 後、朝八時半の網走行に かんだ拙歌れ、この地に来た時に浮 私が最初に北海道を訪 近くは原生花園なる駅名 がある程で、楽しめる。 斜里のホテルに一泊 物館として、

オホーツクの 涛沸湖畔 眺むれば 楋騒を背に

る川湯温泉駅を過ぎれ

駅。

その名の通り、

その昔遊んだこともあ

どうかと思ふ。 たのであるが、いささか

れる草花の上に腰を下ろ 荷物を預け、 めると、座席は一号車の 定期観光バスの切符を求 光案内所に行き、午后の まるホテルを予約して、 一番であった。その夜泊 網走駅に着き、 街をぶらつ 早速観

無人化されて、灯台守の い灯台ではあるが、今は 初は能取岬灯台である。 自と黒の横縞のなつか 観光バスのコースの最

胸が熱くなった。

房が、現在の網走刑務所 的な鉄筋コンクリート舎 中、 が引締まる感があった。 って大変であったが、身 きながら小一時間歩き廻 バスが網走駅に向ふ途 網走川の彼方に近代

ち、網走刑務所の旧建造 物を保存公開する野外博 なる博物館に行く。 大の目玉である網走監獄 次いでこのコースの最 即 に乗るので、 なかった。 と教えられたが、

|幌行特急オホーツク二号 翌日六時二三分発の札  $\widehat{\mathbf{M}}$ 

二十余の建

ない施設である。 物を移転復元、行刑分野 より司法まで学べる数少

思いを致す時、網走の今 ことが出来ぬとの説明に の刑務所の存在を忘れる 日の発達には、監獄以来 現在の整備された道路に 達によったものであり、 の鍬は、旧監獄の受刑者 北海道開拓の道路開削 頂きましたが、続いて いて、意見を述べさせて

前回は土地の境界につ

す。

うな場合は、不本意なが

場合もあります。このよ れず境界争いに発展する が高い場合、合意が得ら しろ占拠している可能

定訴訟にて解決を図って ら関係権利者間で境界確

いただくのが現状では適

行刑資料館等、説明を聞 元、再現されたものや、 房、浴場、懲罰としての 法廷、五翼放射状平屋舎 再現され、庁舎、裁判所 ンガ門と呼ばれる正門が 時に渡る鏡橋や通称赤レ 独房舎、その他色々の復 刑務所に入る時、出る として、境界立会に明け んと奥深いのか」という 境》(あえて境界又は筆 査(民民境界)」の担当 調査業務の内「一筆地調 きたいと思います。 じることは「《土地の 現在、私は某市で地籍

感慨は 事です。

早く就寝し

や17条地図が無い場所で なものであり、私人同士 を定める唯一の図面で による筆界の移動はあり 「公図による筆界は公的 頂きました。地積測量図 前回、本誌において

は公図のみが筆界の場所 因縁(社会的諸制度の変 |えない。」と述べさせて|は、昭和・大正・明治時 た歴史的経緯というもの

|遷・戦争・災害等々)を|限界があります。公図及 代、地域によっては江戸 時代にまで遡って諸々の があります。その歴史 場として努めています。 いただくよう専門家の立 しかし、当然そこには

介させていただきます。 機能の確保に対する残地 30分より)として「工場 内再配置の検討例」を紹 官庁の方々及び補償コ

日時:平成15年11月20日 場所:メルパルク名古屋 画の一環として、 補償研究会議」が実施 協会中部支部の事業計 日本補償コンサルタン (木) 13時より 恒例の

の補償調査部の山内道保 この行事の中で、弊社 ます。 弊社では、

これまでも

が補償事

大きな財産となることを また会社にとって非常に 信につながると考えてい 準備で頭をかかえては た経験は本人にとって、 間を要しますが、こうし ますが、きっと将来の自 時間を含め多大の労と時 確信しています。 約1時間の発表は、準備 ンの同業者を前にして、 現在、本人は資料等の が、 と思います。 術の向上と起業者の方々 に、 ページに紹介しています 我々㈱新日職員の技

悟です。 の御要望があれば、物件 案内申し上げますととも 是非ご出席下さるよう御 は来たる補償研究会議に ず、お応えしていきたい 調査業務の受注に限ら えすべく努力していく覚 また、企業者の方々に 皆様の御要望にお応 えず、用地交渉の妥結

その土地に係わりなが にも渡って多くの人間が 5, 経て現在に至っていま 公図は、実に何世代

> 方が善意にしろ、 び調査資料等からみて

悪意に

「土地の境」について私 あると同時に、私人同士 感想を語らせていただ による筆界として良いと ている公図以外の閉鎖図 べさせて頂きましたよう がある場合には、前回述 時に、調査可能な図面類 考えますが、大きく相違 相違ない場合には公図に に、法務局の閲覧に興じ よる筆界が公的なもので 現況と公図が大きく 本的な公図の歴史的変遷 あるわけです。実際、現 |立会現場に向かう必要が 等はすべて事前に整えて の知識が必要となると同 場としては、一般的・基 現している公的な図面と す。そこで、専門家の立 る場合も多々あるわけで と現況が全く相違してい いえます。ですが、公図 その位置と形状を表

る時はマニュアルに縛ら こそ、土地の境を調査す 切かと考えます。だから

れる事無く、

注意深く作

ないかと考えます。 業する必要があるのでは

す。この業務を通じて感 字限図などを参考にしな 暮れる日々を送っていま 面や市町村所管の宝典や 場において関係権利者の 界とは言わない)とはな 必要があります。何故、 な形状になったか調べる そこまでしないと筆界は が作成されて今日に至っ がら、どうしてこのよう というと、先ずは、公図 定める事が出来ないのか る事で合意点を見つけて が形成されてきた理由が の経緯・事情により現況 話を拝聴しますと、 ともに、一般的な公図の 歴史的変遷などをお話す の参考としていただくと して、関係権利者の判断 ます。そこで事前に調査 おぼろげながら解ってき してきた図面などを提示 諸々

業務が完了した後、 当

行ってきています。

補償事例研究発表、

新日補償調査部のホーム 業者等への講師派遣等を 内容等については、㈱ 各起 多くは、起業者から依頼 |されたもので、被補償者 す。私たちは、ただ単に ん、その資料が用地交渉 が主なものです。 に対する説明資料の作成 をよく見かけます。その 作業を行っている担当者 該業務について引き続き 検査完了を業務完了と考 に役立てば嬉しい限りで もちろ

了と考えて対応していま 査完了を最終的な工期完 にお任せください。 (契約) 若しくは会計検 今後も安心して弊社