

新ニチ 株式会社 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

口岐阜支店 / 〒500-8268 岐阜県岐阜市若部菱野一丁目20番地	TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568	編集者 小川 時由
口三重支店 / 〒510-0305 三重県安芸郡河芸町中別保2308番地5	TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205	
口千葉営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507	TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685	
口静岡営業所 / 〒438-0838 静岡県磐田郡豊田町小立野421番地302	TEL 053-839-5166 FAX 053-839-5165	



電算化に思う



現代のデジタル化社会の中、どのような業務分野においてもコンピュータは切っても切り離せない機器となつてきている。その便利さ故に様々な問題が発生している。この問題は実際にユースでもコンピュータを過信するあまりに発生したと思われるミスがたびたび報道されてい

我が社でも業務の効率化を図るため図面作成にはCAD、積算書や各調査にはEXCEL、報告書にはWORD等を使用しています。以前全てを手書きで作成していた頃とは比較にならないほど便利になつてい

しかし、その利便さ故に積算数量や単価と言つた数字や計算と言つた行為に対する意識や注意力の低下してしまつてしまつたのではないかと感じています。この問題は、教員や単価の記入、電卓での計算、答えの確認チェックなども数字を確認して進めてい

ところが、コンピュータの使用に伴い計算処理はもろろプログラム

次では数量の抽出や集計までも行い、入力する数字は単価表のコード番号と図面からの数値のみで限定することも可能となつてきています。コンピュータは入力されたデータに対し与えられた計算方法を実行するだけ計算結果に間違いは起らないし、また操作する側の人間も入力ミスを犯さない限り間違いは無い。その考えが原因とな

しかしコンピュータのプログラミンや数値入力の操作は人間が行う

ものであり、計算方法や集計範囲の設定ミス、データの複写や挿入及び削除時に起こる参照エラーの移動や変更等、人為的に間違いを生じさせる要因が多多く存在する事も事実です。

補償業務の中でコンピュータによる作業の占める割合は今以上に増えると思われませんが、コンピュータは過信することには危険であると共に、成果品の品質及び精度を維持するため最終的にはやはり人間の手によるチェックが必要であると考

「コンピュータの計算結果を電卓でチェック。これで電算化と言ふのですか？」と言つた声を聞きながらも電卓をたたく日々が続いていま

(T. N)

不明裁決について

通常公共事業においては、未取得の用地が取用判決に持ち込まれる要因として、一般的には事業計画の反対、土地等買収価格の不満、その他起業者と地権者の当事者間の何らかの争いが考えら

しかしながら、その片方の当事者である地権者が、起業者の真摯な努力に俾わらず特定できない権利を取得せざるを得ないことがあります。ただし、厳密にはこの判決により権利取得がなされても、法的には登記簿上の名義書換が許されているというわけでは無きさうですが、実質的には過去の判例等から照らして名義書換は可能であるとい

今回はこの不明判決について、最近私が経験した事例を若干紹介しま

土地の所在は、河川事業の用地となるところで河川敷です。対象となる土地は登記簿上水路となつており、名義人は共有惣代何某となつてお

よつて、この事実を取用判決申請書及び明け渡し判決申立書の参考資料にまとめてあげて取用委員会に提出しました。

からは万全を尽くすという意味で、何回か地権者特定のあるゆる可能性の問い合わせがありました。もちろん、それらは全て否定してやつと審理に掛かり判決(不明)されました。

最後に、この業務を通じて私が感じた事は不明判決と一口にいつても、色々なケースがあるとは思いますが、片方の当事者がの、不明であること

(S. D)

「柏原駅」
貴方は何と読みますか?

今年元且も早朝家を

出て、JR岐阜駅より上り新快速に乗り、車窓から初日の昇るを拝しつ、豊橋に至り、飯田線に乗り換え、豊川の次の三河一宮駅で下車。三河の国一の宮なる砥鹿神社に参詣。引返して豊橋から下り新快速に乗り尾張一宮駅で下車。尾張の国一の宮真清神社に参詣。更に西進して大垣の垂井駅で下車。美濃の国一の宮南宮大社に参詣。三

ばれ、休館中であつたが柏原宿歴史館は一見に値すると聞く。

柏原駅を「かしわらえき」と呼ぶのは、大阪府の東端、ベツトタウンである柏原市の関西線駅であるが、近鉄の道明寺線で古市に連絡し、河内長野にも、吉野にも行ける。

奈良県の橿原市とは同じ発音であるが、橿原神宮のある橿原市の方が一般にはよく知られている。

私の教え子で、昭和三年卒業し兵庫県に奉職、県庁の要職にあつた愛弟子が定年退職直前に急逝した。彼の実家は福知山線の丹波篠山の北、兵庫県氷上郡柏原町である。機を得て私は弟子の霊前に焼香すべく柏原駅(かいばらえき)に下車した。

因に、北国街道柏原宿であつた長野県水上内郡信濃町柏原に、信越線開通の明治二一年に柏原宿が出来たが、俳人小林一茶終焉の地と申した方が判り易いであろう。駅名はその後、信濃町を経て現在は黒姫となつた。

余談ではあるが、福岡駅は九州の福岡市にあると間違える人が多い。福岡市にあるのは博多駅で、福岡駅は富山県の北陸線、高岡と石動の間に

(M. K生)

浮かびしままの拙歌を色紙に書いて、霊前に供

「葬送の 欠礼を詫び 在りし日を 偲べば 遺影 語るか(S.N)」

捨歌

浮かびしままの拙歌を色紙に書いて、霊前に供

え、御遺族に街を少し案内して頂いた。

元禄八年(一六九五年)に柏原に国替になつた織田信休が造営した陣屋(焼失して再建)、長屋門、太鼓やぐらなど、織田家十代の城下町の風情が残つて、好感が持たれる土地なれば、その後この駅に降り、時にはこの駅より北に向い、本分の太平洋と日本海との分水嶺の中で、標高が一番低い所を通つて福知山に至り、山陰線経由で京都から帰宅したこともあ



性風俗営業について

性風俗営業について、これまで弊社ではファッションヘルス、モーター、アダルトショップ、テレクラ等の補償業務に携わってきました。今回は、これら施設の調査の経験をもとにその特徴を紹介させていただきます。

風営法の改正では、すべての営業を所轄の公安委員会に届けることを義務づけ、営業時間、広告等の規制とともに営業できない場所を明確にし、法第28条2項により、県条例によって県内全域において業種によっては営業できないことにもなっている。ただし、本法施行又は適用時にすでに届出書を提出し営業している場合は適用されない。(第28条第3項。いわゆる法不遡及の原則)

風営法により、営業が規制されている業種とは、

- ① 風俗営業
 - パチンコ、麻雀、ゲームセンター、キャバレー、クラブ等
- ② 性風俗営業
 - 店舗型、無店舗型、映像送信型
- ③ 接客業務受託営業
 - あり、性風俗営業にはソープランド、ファッションヘルス、モーター、ラブホテル、アダルトショップ等があります。
 - このうち、ソープランド、ファッションヘル

〔例〕愛知県性風俗営業の規制一覧 (平成11年4月時点)

性風俗営業	店舗型	営業禁止地域		広告宣伝制限地域	
		1号	2号	3号	4号
性風俗営業	店舗型	1号 ソープランド	2号 ファッションヘルス	県の全域	
		3号 のぞき、個室ビデオ、ストリップ劇場等	4号 モーター、ラブホテル等	商業地域以外の地域及び隣接敷地から200mの範囲内	県の全域
		5号 アダルトショップ	無店舗型	商業地域以外の地域及び隣接敷地から200mの範囲内	県の全域
		派手型ファッションヘルス	アダルトビデオ等通説院営業	なし	商業地域以外の地域及び隣接敷地から200mの範囲内
		映像送信型	インターネット利用のアダルト画像送信営業	なし	商業地域以外の地域及び隣接敷地から200mの範囲内

ス、モーター等は、例えば愛知県内では営業禁止区域に指定されており、法第28条第3項に基づき、平成10年4月1日より前に届出がされ、これまでに営業をしてきている店舗は、営業が可能なものの、新規開店は法規制により事実上困難な状況にあります。

こうした性風俗営業施設が移転対象となった場合、補償方法、営業補償のあり方について留意する必要があります。

営業廃止補償を採用した場合の補償項目は、

- 除却工法による施設等の補償
- 営業権等の補償
- 資本に関して生ずる損失の補償

このうち、課題となるものとして特に、「除却工法による施設等の補償」「営業権等の補償」があります。

施設に対する補償では、規制等の関係もあって施設が古いいため、除却工法による補償額が再築工法による補償額と比較して著しく低額となる傾向にあります。

また、営業権について、営業権が商売上の特性、地域性、その時の社会的・経済的状況、個人的理由等、もともと特殊な形式でしか取引の対象とならないので、正常な「取引価格」として市場に存在することがまず稀である。

そのため、営業権等の補償に關して、営業権の存否そのものの判断が消極的な傾向にある。即ち、性風俗営業の市場性特徴

- 法的規制(風営法)及び特殊な市場環境(新規参入は不可能)による独占性を有することにより非常に高い収益を得ていた。
- 営業の特殊性

その特徴を有しつつも、補償額としてはそれほどでもない結果となりがちです。

そのため、対象の個別性はあっても、対象営業の実態を十分に把握し、補償方法、営業権の有無等について積極的に分析、検討することが重要であると考えます。(M.A)

移転工法検討に対する一考察

敷地の一部分が取得等の対象となった場合、支障物件の合理的移転先を構外とするのか、構内(残地)とするのか、またそのような移転工法を採用することが最も合理的であるかの判断が必要となりますが、その検討を行い合理的な移転先及び合理的な移転工法を策定することを移転工法検討と言います。

検討項目として、残地内に建物等を移転することと物理的かつ技術的に可能であるのか否かの検討を行う「有形的検討」、移転先を残地内とした場合に従前の機能を失うことなく維持できるか否かと検討を行う「機能的検討」、既存施設等を残地内に移転させた場合に建築基準法やその他関連法令との関係において法的適合性が得られるか否かの検討を行う「法制的検討」、残地内への移転が構外移転に比べ補償総額

「機能的検討」は現場調査で得られた資料から作成した建物平面図や敷地配置図を基に車両や人間の動線を確認しながら計画道路と残地の高低差等の位置関係や残地の形状となく維持しながら図上で検討を行います。

「法制的検討」は作成した複数の移転工法案に基づき補償費の概算額を算出し比較検討を行います。

「法制的検討」については、採用する移転工法案が関連法令等に対し合法的であることが前提として、許認可窓口となつている行政側との協議や確認、指導を受けなければならない作業となります。

法制的検討の具体例としてガソリンスタンドの場合には採用する移転工法が消防法を始め危険物の取り扱いに関する法令等をクリアしているかどうかの確認を受けるための設置許可の窓口となつていなくなる。また工場立地法の対象となる工場では緑地面積の確保に對して行政側との協議が必要となります。

しかし前記の検討はいずれも図面上における平面的な検討であり、用地取得を必要とした事業に

長期低下時の土地の取得に係る補償

土地評価業務は、補償業務管理士等当該業務の精通者が、用対連基準及び用対連細則等に基づいて行う土地の取得に係る補償業務である。

求められる土地に係る補償額は、用対連基準の土地補償額算定の基本原則第八条において「取得する土地に対しては、正當な取引価格をもつて補償する」と規定し、同基準九条において「正常な取引価格とは、近傍類似の取引価格を基準として土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定する」と規定している。さらに、同細則二条において、基準九条の正常な取引価格は「別記土地評価事務処理要領」(以下、「評価要領」)

的であるかの判断が必要となりませんが、その検討を行う「経済的検討」が、それぞれの作業内容として、「有形的検討」・「機能的検討」・「法制的検討」は現場調査で得られた資料から作成した建物平面図や敷地配置図を基に車両や人間の動線を確認しながら計画道路と残地の高低差等の位置関係や残地の形状となく維持しながら図上で検討を行います。

「経済的検討」は作成した複数の移転工法案に基づき補償費の概算額を算出し比較検討を行います。

「法制的検討」については、採用する移転工法案が関連法令等に対し合法的であることが前提として、許認可窓口となつている行政側との協議や確認、指導を受けなければならない作業となります。

法制的検討の具体例としてガソリンスタンドの場合には採用する移転工法が消防法を始め危険物の取り扱いに関する法令等をクリアしているかどうかの確認を受けるための設置許可の窓口となつていなくなる。また工場立地法の対象となる工場では緑地面積の確保に對して行政側との協議が必要となります。

しかし前記の検討はいずれも図面上における平面的な検討であり、用地取得を必要とした事業に

より建設された道路等の施設による影響の積極的な検討はあまり行われていませんでした。確かに用地の取得に係る収用損失と事業の施行に係る事業損失とを区別することは必要ですが、その地域における通常妥当な敷地利用状況や自動車の保管場所等利用環境面を考慮した検討も重要視される時代において、今後道路供用開始に伴う通行車両による騒音・振動・排気ガス問題、防音壁や高架道路による日照障害等の生活環境の変化を積極的に配慮した移転工法の検討を行うことも必要ではないかと考えます。(T.N)

新年を迎えたと思つて、すでに一年の12分の1以上が経過していき、一年が早く過ぎ去っていくようで、何かしら焦りすら感じています。ところで、最近この閉塞的な状況下で、企業の復活劇を紹介するテレビ番組が、少なからず増えつつあるように思っています。その番組を羨望の眼差しで見ると、一時的に自分に置き換えて、夢や希望をいただきながら、良い一年であることを願っています。昨年同様、2004年も例年同様、よろしくお祈り致します。(T.O)

