



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

- 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
岐阜支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原7番地 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
豊田支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町野屋洞25-5 TEL 0565-43-0061 FAX 0565-43-0062
千葉営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町5丁目2番12号507 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
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

編集者

小川 時由



土壌汚染対策法に基づく指定調査機関について

今年度、弊社は標記の指定機関として指定され、土壌汚染状況調査業務を行うことができることになりました。同法が施行されて以降、公共用地の取得にあつても、法に定める指定物質による汚染が懸念される場合、補償コンサルタントとしても無関係ではありません。我々の業務として考えたとき、履歴調査や汚染地の評価業務として期待できるかも知れません。私の印象として、公共用地取得と土壌汚染対策法との関係は今後の課題であると考えます。ここで私が疑問に思っ

ていることを紹介することによって、起案者諸氏から御指導御教授頂ける機会があればと思いがす。そもそも大気や水質汚濁防止等の法律が定められたのは約30年前の昭和40年代であるのに対し、土壌汚染が今頃定められたのは、土壌が空気や水とは異なり、個人所有の土地の汚染であつてその汚染が不特定多数の第三者に被害を及ぼすものでないこと、理由があるわけですから。そのため土壌汚染の調査義務は、土壌汚染の原因者が営業を止める時に実施するもので、工場の営業を止めな

程度により異なってくるのは当然ですし、公共用地取得の目的(例えば道路か公園か)によつても異なってくるはずですが、にもかかわらず、汚染除却の方法の如何について減価に反映されないという方のように思えます。また、用地取得にあつて残地が生ずることになった場合、その残地をどう考えるか、又どう取り扱うか。更にはどう説明問題と地権者にどう説明するかという点にまで踏み込んでいくと土壌汚染対策法と公共用地取得には大きな課題を積み残したまま踏み切つたように思います。今後、勉強したいかなければならぬ点は多くある業務として考えています。(M.A)

先日、来年2月17日に開港予定の中部国際空港「セントレア」の見学会に参加してきました。「セントレア」は、皆様もご存知のように日本の中心にある空港(Gentral Airport)という意味からネーミングされました。この新しい時代の国際空港「セントレア」はどのような空港なのかを自分の目で確かめたいという見学会の集合場所となつて見学会のセントレア館に同僚2名と共に足を運びました。

まず最初に、「セントレア」の全体模型を前にしながらのレクチャーが15分程度行われ、これら開紙上等で商業施設や浴場があること等の情報を耳にしていたこともあり、最初は「セントレア」を聞いておりました。但し、滑走路が3,000mあるため、ボーイング747、いわゆるジャンボジェット機の離着が可能なとされているとの説明には、「確かに名古屋空港にもジャンボ機が就航しているに変わらぬ」と首を傾げてしまいました。しかし、人の話は最後まで聞き取らなければならぬので、説明にはま

情報集報

「情報」とは、辞書で調べると「物事を判断するの役に立つ資料や知識」とあります。補償業務における建物、機械工作物、営業補償等の各調査に赴く時に起業者との打ち合わせや現地踏査により得られる被補償者や調査対象物件の概要等とは別に予備知識としていろいろな情報を収集することがそれぞれ事となります。近頃はインターネットの普及により企業ばかりではなく個人でホーム

ページを開設している場合もあり、キーワードからの検索により該当するものがあれば一通りの情報を入手することが可能となりました。調査対象が法人の場合であれば、ホームページで、業種・業態、代表者名や従業員数といった一般的な事項から、売上高等の営業調査に係る事項、補償対象以外の事業所や組織、製造工程や所有する機械等、機械工作物調査や移転工法検討の参考となるような情報が予備知識として持つことができず。また移転補償に大きく係わるものでもなくさほど重要な事項ではないものの、その企業の特徴や歴史、さらにその業種の一般的な概要や近年の動

向等も知識の一つとして身に付けておけば、聞き取り調査での被補償者との話の中での得た適切な問いかけが出来ることになり、時間が限られる調査においてより深く詳細な調査が可能になるものと思われまふ。個人の場合には、まだまだ数は少ないものの個人名で検索し該当すれば、本人が趣味のページを開設していることもあれば、所属する会社や団体等の一員として検索に該当することもあります。どちらにしても補償に直接係わる事はありませんが少なからず被補償者に関しての情報として皆無よりは役に立つものではないでしょうか。調査においてプラスに働くものではないでしょうか。(T.N)

度により異なってくるのは当然ですし、公共用地取得の目的(例えば道路か公園か)によつても異なってくるはずですが、にもかかわらず、汚染除却の方法の如何について減価に反映されないという方のように思えます。また、用地取得にあつて残地が生ずることになった場合、その残地をどう考えるか、又どう取り扱うか。更にはどう説明問題と地権者にどう説明するかという点にまで踏み込んでいくと土壌汚染対策法と公共用地取得には大きな課題を積み残したまま踏み切つたように思います。今後、勉強したいかなければならぬ点は多くある業務として考えています。(M.A)

「セントレア」見学記

先日、来年2月17日に開港予定の中部国際空港「セントレア」の見学会に参加してきました。「セントレア」は、皆様もご存知のように日本の中心にある空港(Gentral Airport)という意味からネーミングされました。この新しい時代の国際空港「セントレア」はどのような空港なのかを自分の目で確かめたいという見学会の集合場所となつて見学会のセントレア館に同僚2名と共に足を運びました。

まず最初に、「セントレア」の全体模型を前にしながらのレクチャーが15分程度行われ、これら開紙上等で商業施設や浴場があること等の情報を耳にしていたこともあり、最初は「セントレア」を聞いておりました。但し、滑走路が3,000mあるため、ボーイング747、いわゆるジャンボジェット機の離着が可能なとされているとの説明には、「確かに名古屋空港にもジャンボ機が就航しているに変わらぬ」と首を傾げてしまいました。しかし、人の話は最後まで聞き取らなければならぬので、説明にはま

のままだ通り過ぎて空港島の南端方面に。そこには、青色の展望台がありましたが、今度下車して登ることを許されました。展望台からは「セントレア」が一望できました。白く見えるターミナルビルと、昨日まで豪雨だったとは思えないほどの青い空のコントラストはとても綺麗で、思わず携帯で写真を撮つてしまいました。それからバスでターミナルビルを滑走路側より見学し、「見学証明書」なるカードを記念に頂き帰路となりました。ターミナルビル内に立ち入ることができず、また滑走路を歩くことも叶いませんでしたが、建設中の空港を見学できる機会には人生の中でもめったにあるものではありませぬ。そう考えると、全行程でおよそ1時間の見学会でありましたが、自分にとって貴重な経験になったと思ひます。今度「セントレア」に行くチャンスがあるとしたら、出張や家族旅行等で空港を利用する時でしょうか、その際には、旅客ターミナルビルを思う存分、見学してやろうと考えております。(N.Y)





# 終着駅雑話 - その2 - (はちのく篇)

平泉は藤原三代の栄華の地であるが、兄頼朝の反感を買って、追われる身となった義経が身を寄せた。しかし、鎌倉の圧力に耐え兼ねた泰衡に攻められ、三十一歳の若さで自害した義経の遺話はよく知られる所であるが、判官鼻根で、義経は生き延びて蝦夷に渡ったであろうと、人は信じたいのである。

海峡を渡る時の三頭の竜馬から三腕の名が生じ、義経寺も建立されている程である。

この地を訪れた私は、更にバスに乗り、半島の先端にある電飛岬の灯台を訪ねた。世紀の大事業である津軽海峡横断の海底トンネルの建設に従事している方々の宿舎が数多く並んでいて、辺境の地とは思えなかった印象は今もなほきついている。

青森県の東の下北半島も訪ねなければ、片手落道になるので、他の機会に東北本線の野辺地より大湊線(大正十一年開通)に乗り陸奥湾を巡る津軽線の終着駅三厩は、いみじくも平泉から落延びて、蝦夷に渡った義経の脱出点であるとの仮説を耳にしていたからである。

大間町の大間崎にある北緯四十一度三十三分の「ここ本州最北端の地」なる碑に接し、遙くも来つるものかなと、一種の自己満足を感じた。六〇〇米程沖の海峡にある弁天島は、白と黒のトライプの灯台が建っているのも印象的であったが、函館行きフェリーに身を委ねることにした。

さて、五能線が奥羽本線より分岐する川部駅より反対側に、僅か六キロの盲腸のような黒石線は現在廃止され、弘南バスが走っているが、終着黒石は雪国独特の風情を残す下町であり、よさげな本場でもあり、リングの試験場もあつて忘れ難い所である。

奥羽本線の秋田県の鷹ノ巣から阿仁合線の終着駅比内と、田沢湖線に着駅松葉とは、その後ばれて、秋田内陸縦貫鉄道となったことは何よりである。奥羽本線の追分より分岐する男鹿線(列車は全通)に乗り、昔は船が川線、終着船川駅であつたが、国定公園男鹿を強調すべく改称した。農業土木の大事業である八郎湯干拓の調整池よりの船越水道の鉄橋を渡る時は一種の感慨を覚えた。

終着駅男鹿の先には有名な灯台もあるが、この地がナマゲの発祥地である。山形から寒河江を経て終着の左沢までの左沢駅は難読の線名であるが、土産の紅花やさくらんぼで有名な地方である。岩手県東海岸の八戸線の終着久慈駅、宮古線の終着駅だった田老は、現在では宮古久慈の三陸鉄道北リアス線で結ばれ、盛線の終着吉浜も南リアス線で釜石に結ばれている。気仙沼線の終着だった本吉駅も、柳津線の終着だった柳津駅も結ばれて、一本の気仙沼線になったが、石巻線の終着女川駅は牡鹿半島であり、開運の神の島金華山への要衝として変わらぬ。

羽越本線の羽後本庄より分岐して島海山探勝のJR矢島線は由利高原鉄道鳥海山ろく線となり、奥羽本線赤湯から、今泉、長井を経て、終着荒砥に至るJR長井線は、山形鉄道フラワー長井線となっている。

蔵とラーメンで有名な喜多方より北(十二km、終着熱塩駅までの日中線は走らない一日三往復の路線であつたが、昭和五十九年廃線、会津乗合バスが走っている。以上今昔の感に堪えない。(M. K生)

「京の五条の橋の上、大の男の弁慶は・・・」と牛若丸の歌を幼稚園で口にし、小学校では、神戸の西部にある一の谷の平氏を奇襲した鴨越の逆落の義経を称える唱歌「一鹿も四つ足、馬も四つ足・・・」にこの若き武將に対する憧憬は大きく



## 温泉利用権の評価について

温泉利用権の消滅に係る補償方法は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」第22条で定められています。しかし、それによって、温泉利用権等に係る取引事例を収集することは困難であること、②鉱泉地の評価に係る固定資産評価基準が平成12年度改正を機に廃止されたこと、等により、当該補償基準に従って、実務上の困難性等から、被補償者の理解を得る上で、補償額の算定に、明確な説明責任を果たすことも難しいとされています。

一方、今日の温泉といえ人工掘削を前提とし、日帰り温泉施設が増加する等、源泉に対する権利者(「温泉地」とも増加しており、温泉利用権の評価の必要性は、格段に増していると考えられ、温泉利用権の消滅に係る補償額の算定に、より合理性のある評価手法の確立が要求されています。

温泉利用権の評価に当たり、不動産鑑定評価の立場から、①温泉の探掘(調査費を含む)及び湯設備の設置に要する費用を積算することにより評価額を算定する方法(不動産鑑定評価基準という原価法)、②温泉を利用することにより得られる純収益(温泉利用施設を運営する場合であれば、得られる純収益から土地、施設等に帰属する純収益)を控除した残余の純収益)の現在価値の総和を求めることにより評価額を算定する方法(不動産鑑定評価基準という収益還元法)により温泉利用権の評価額を算定することが可能です。

なお、手法の性格上、原価法に基づく価格(積算価格)は、高く試算される傾向にはありますが、これは、温泉の探掘に要する費用は、地盤等の自然条件に専ら左右され、当該自然条件に差異がない場合、積算価格が、探掘深度に対応し、ほぼ同額で試算される可能性が高く、泉温、湧出量等の個別性、立地条件による収益性の相違等が、適切に反映されないことにもあります。

一方、温泉利用権は、それ自体で収益を生むものでなく、温泉利用施設を運営を通じて、その経済価値を実現し、既存の温泉施設を運営する場合であれば、得られる純収益から土地、施設等に帰属する純収益を控除した残余の純収益)の現在価値の総和を求めることにより評価額を算定する方法(不動産鑑定評価基準という収益還元法)により温泉利用権の評価額を算定することが可能です。

加えて、収益性は、観光地としての成熟度、集客力等が総収益の差として顕在化するため、立地条件による地域性の相違を反映している。

更に、泉温、湧出量等の個別条件の相違についても、これらを施設の維持管理費に要する費用の多寡として純収益に適切に反映させることにより、当該個別条件の差異に即応した適正な価格を試算することが可能となります。

また、損失補償基準では第2項第3号に「収益

若し世代には信じることができないうちもしれないが、し尿は古くは農作物の肥料として使用する慣習があつた。そして、農家が自家からし尿代金を支払って買い取っていた時代からその後、無償汲み取りとなり、化学肥料の進展から次第に汲み取り料を徴収する時代に変わっていった。昭和29年以降は清掃法施行により汚物等の処理

は公共団体の直営又は許可された処理業者による汲み取りが行われてきた。しかし、社会資本整備の充実に基づく公共下水道の整備により、し尿処理業者の業務量は減少することになる。それは、業種の特殊性、歴史の経緯からすれば、し尿汲み取り許可委託業務の縮小はし尿処理業者の死活問題でもあり、事業者と自治体の間で大きな問題と

設を運営する場合であれば、得られる純収益から土地、施設等に帰属する純収益を控除した残余の純収益)の現在価値の総和を求めることにより評価額を算定する方法(不動産鑑定評価基準という収益還元法)により温泉利用権の評価額を算定することが可能です。

なお、手法の性格上、原価法に基づく価格(積算価格)は、高く試算される傾向にはありますが、これは、温泉の探掘に要する費用は、地盤等の自然条件に専ら左右され、当該自然条件に差異がない場合、積算価格が、探掘深度に対応し、ほぼ同額で試算される可能性が高く、泉温、湧出量等の個別性、立地条件による収益性の相違等が、適切に反映されないことにもあります。

一方、温泉利用権は、それ自体で収益を生むものでなく、温泉利用施設を運営を通じて、その経済価値を実現し、既存の温泉施設を運営する場合であれば、得られる純収益から土地、施設等に帰属する純収益を控除した残余の純収益)の現在価値の総和を求めることにより評価額を算定する方法(不動産鑑定評価基準という収益還元法)により温泉利用権の評価額を算定することが可能です。

加えて、収益性は、観光地としての成熟度、集客力等が総収益の差として顕在化するため、立地条件による地域性の相違を反映している。

更に、泉温、湧出量等の個別条件の相違についても、これらを施設の維持管理費に要する費用の多寡として純収益に適切に反映させることにより、当該個別条件の差異に即応した適正な価格を試算することが可能となります。

また、損失補償基準では第2項第3号に「収益

いずれにしろ、このし尿処理業者の支援は法律で定められたものであるが、下水道の整備に基づく営業への影響を適確に把握することが第一である。この事業者の営業実態の把握と影響の予測は、これまで補償コンサルタントの営業補償・特殊補償部門で日常的に行ってきた業務の延長線上にある業務といえます。そのため、合特法に係るし尿処理業者に対する支援策の検討についても我々の新たな業務の分野となるのではと期待している次第です。(M. A)

今年台風や地震の発生が多く、またゲリラ的な集中豪雨もあり、災害に遭われた国民の生活が脅かされています。公共事業の基本理念の中に、「安全で質の高い国民生活を実現し・・・目指す」と記されています。昨今とかく公共事業に対して非難されがちですが、公共事業に携わる全ての人々は、国民の安全と財産を守っているという誇りとプライドを持つべきだと考えます。(T. O)



### 後編集