



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 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
- 静岡営業所 / 〒435-0053 静岡県浜松市上新屋町247-3 TEL 053-411-8317 FAX 053-411-8319

編集者

内田 貢朗



個人情報保護と補償業務

個人情報保護法が制定されている起業家も、また、我々補償コンサルタント業務受注企業に対して、業務についても、調査し収集した個人情報について、その取扱いに種々な課題・問題があるとされています。

しかし、個人情報保護の本質の問題は社会のIT化の著しい進展によって個人情報が大挙かつコンパクトにパソコンに集積可能になりました。その結果、この情報媒体に大きな価値を有することとなったことと、これらの情報を悪用しようとする、悪用出来てしまうような社会になってしまったことに大きな問題があるように思っています。短

期間で便利な世の中になったと感心するとともに、すべが金、金となった。人の心までも金で評価するような時代になってしまったことが何となく空しい気持ちでいます。

我々、補償業務は確かに多くの物を金銭で評価する業務ではありませんが、あまりドライになり過ぎないよう、人の心、人の痛みを計ることの出来る技術者を目指す必要があると考えています。

もちろん、個人情報保護の観点から今後その取扱いには細心の注意を払って業務に携わっていく覚悟です。(M.A)

新聞記事からの情報収集



弊社では、この春、平成17年3月より朝日、毎日、読売、日経、中日の全国、地方新聞及び建通等の業界専門新聞に、毎朝、当番を定めて土壌汚染、アスベスト、産業廃棄物並びに補償関連の記事を拾い出しスクラップとしてパソコンに取り込み蓄積しています。

これら記事の変化については、時代背景と世論をよく反映していることが理解できます。

たとえば土壌汚染問題では、春頃には〇〇工場から、××工場から基準

を越える汚染物質が検出されたという及び汚染が地下水に流出したという事故の記事中心から、夏頃はフェロシント問題、そして最近ではその責任問題へと記事の中心が進展しています。

また、アスベスト関連では6月30日機械メーカーボタの従業員や出入業者の石綿疾患を発端にアスベスト関係企業の近隣住民への被害、石綿目転車の問題、学校や駅舎のアスベスト建材の使用とその撤去解体問題へと話題の中心が移行してい

ます。

廃棄物や補償関連記事についても、毎朝継続して記事を収集していると、我々のような補償コンサルタントに携わる者にとっても、今後我々に求められるもの、今後コンサルタントとして何を目標としていって良いか大きな参考にもなるかと考えます。

今後は毎朝継続して、これら最新のニュースの収集・蓄積を図っていきたいと考えています。

起業者の皆様方には、これら過去記事(平成17年3月以降)で御参考となるような、あるいは御要望がありましたら、ただちに御用意できますので、お気軽にお声掛けいただけます。(M.A)

鉱山や採石場の価格を求める方法

「公共用地の取得に伴う損失補償基準」第21条(鉱業権等の消滅に係る補償)に関連して、

鉱山や採石場が用地取得の対象になった場合、これらをどのように評価すべきでしょうか。鉱山や採石場(以下「鉱山等」といふ)は、素地が山林であることから、土地評価上の種別は林地と分類すべきであると考えます(以下「鉱業等」といふ)を営む法人等は、当該事業により得られる収益に着目して、その素地たる林地を取得しているため、鉱山等の適正な経済価値を市場における実際の取引価格を基礎として判定する場合には、当該事業者が鉱山等を取

得た事例から直接求めるといえます。ただ、現実的に、このような事例が収集できることは稀であり、実務上困難ですが、それでも、素地たる林地については、鉱業等の事業者が当該事業を行う目的で取得した事例を選択する必要があります。つまり、鉱業等にあつては、製品の販売により得られる収益に着目して山林を取得

しているものであつて、当該事業者にとつては、地上立木を除く林地そのものが、直接花崗岩地や砂礫地として原材料の供給源となるという意味において、その経済価値が認識されているわけですが、全く異なる目的で、例えば、林業経営や機械器具、資材置場用地としての使用を目的として取得した事例を選択して山林(鉱業等の事業者とは山林に対する価値判断が全く異なるため、鉱山等の適正な経済価値を求めることができません。従って同一需給圏(=評価対象地が属する市場)については、同一の行政区域内といった地理的な範囲内を固執せずに、専ら取引当事者の属性に着目して、鉱業等を行う者が当該事業を行う目的で取得した個々の山林と、事例収集の範囲を広げるべきです。(ただ、実際には、鉱山等の性格から、需給は、既存の採石場付近、特に鉱山の場合、愛知県内ならば、珪石・耐火粘土の鉱山が集積する豊田市の北部、瀬戸市など特定の区域に限られるため、自ずと事例収集の範囲は絞られることになりま

す。)

さて、鉱業等の事業者が林地を取得する場合、当該林地の収益事業を行うための素地として認識され、地上立木に何ら価値を認めていないことか、評価上の種別が林地であるとはいへ、価格形成要因は工業地その他と同質であるものと考えられます。すなわち、製品や土砂等の流通に關係する「街路の幅員」(特に大型車の通行が可能か否か)及び「街路の系統及び連続性」並びに「高速道路ICへの接近性」などが価格形成上の重要な要素となります。従つて土地価格比率表をベースに価格形成要因の比較を行う場合、例えば、交通接近条件について「最寄木材市場への距離」は地上立木の価値が問題とならないことから価格形成要因となり得ないため、これを上記のように、「高速道路ICへの距離」に読み替えて適用する等の工夫が必要となります。また、取得後、初期投資のための造成工事等が必要となりますが、当該費用の多寡に影響する「傾斜角度」、「斜面の位置」等一部の項目を除く現在の現況復旧費用等の現在価値を控除します。しかしながら、事業が終了し、採掘等を終えた林地にさほどの経済価値が認められないこと、鉱山等の事業が終了するまで相当長期にわたるため、採掘等を終えた林地に現状復旧費用を考慮してもなお一定の経済価値が認められるにしても、これを現在価値に割り戻した場合においては、ほとんど価値がないに等しいと考えられることから、特に、これらを考慮する必要がないと考えられます。従つて、毎期の純収益を算定するにあつての基礎データ、採用する利率等が同一であれば、不動産鑑定評価によつて求めた価格(収益価格)と上記補償基準第21条記載の算式(鉱業用地取得費を控除しない)で求めた価格は一致することになります。(H.K)



終着駅雑話 - その6 - (四国、九州地方)

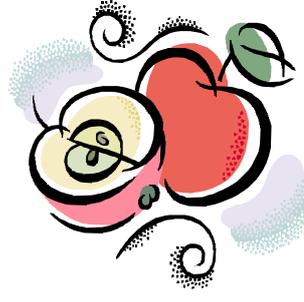
瀬戸大橋が開通した現在では、松山よりの予讃線、高知よりの土讃線は宇多津から岡山まで直行できるが、その昔、宇高連絡船で本州の宇野港に渡っていた時は、高松が終着駅であり、徳島からの高徳線は、昔も今も高松が終着である。

その高徳線の池谷駅から鳴門線が分岐、九曲で渦潮で有名な終着の鳴門駅に着く。

大正二年(一九一三年)徳島と小松島間十一kmの小松島線が開通、その後昭和三十六年、徳島と中田間の九曲が後述の牟岐線に編入され、残る中田と小松島は国鉄では一番短い路線となり、南海汽船、関西汽船との連絡のため、小松島港駅まで延長されたが、昭和六十年廃線となった。

前述の牟岐線は、徳島から阿南を過ぎ、由岐あたりから太平洋の海岸に接し、日和佐、牟岐を経て七十九km、終着岐部に達する。

愛媛県の内子町は、木口ウで栄えた街、昭和八



予讃線の終着は宇和島、伊達十万石の城下街で、南予の中心都市。北宇和島駅からは、高知県窪川まで予土線が分岐している。

この窪川から中村までの四十三kmはJRの中村線で、終着の中村は四万十川流域の中心地、足摺岬探勝の基地である。その後中村より西方の宿毛まで延長され、窪川と宿毛間六十六kmは土佐くろしほ鉄道となった。終着の宿毛は由緒ある町で、再訪に値する。

門司と云えば、嘗ては朝鮮、満州、台湾へ渡る基地であり、鹿児島本線の始発駅でもあった。国鉄の関門トンネルの開通により、新設の門司駅に特急が止まり、それまでの駅は、門司港駅と呼ばれ、鹿児島本線の始発駅たる風格の駅舎は今も昔の異彩を放っている。

筑豊本線の起点若松駅は、北九州市の折尾駅より、鹿児島本線と分岐し、十kmの所にあるが、嘗ては筑豊の石炭の積出港であった。筑豊炭田の中にあつた小支線の終着駅、筑前勝田駅、筑前宮田駅、室木駅、香月駅に於いての説明はこの度は省くことにする。

鹿児島本線香椎駅より西へ十三km、香椎線の終着西戸崎駅がある。金印で有名な志賀島は岬の先端にある。

鹿児島本線基山より東へ十四km、甘木線の終着甘木は、秋月藩五万石の城下街であるが、現在ではJRでなく、甘木鉄道である。

鹿児島本線羽塚駅より二十km、矢部線の終着駅黒木は、八女茶の玉露を誇っていたが、昭和六十年廃線となった。

博多からの筑肥線と佐賀からの唐津線とは、唐津で合流し、終着西唐津津に達する。秀吉の朝鮮遠征の基地名護屋城址は近隣の。鹿児島本線西へ百二十五km、長崎本線の終着長崎は説明するまでもない。

久大本線豊後森駅より三十km、宮原線の終着肥後小国駅は、杖立川に沿ふ林業の中心地であるが、トラック輸送の便に勝てず、昭和五十九年廃線となった。

三角線は、鹿児島本線の宇土と三角を結ぶローカル線であったが、天草五島を結ぶパールライン開通で、国際観光ルートとして熊本を起点とする線になり、終着の三角駅も世に注目されるようになった。

肥薩線人吉駅より東へ二十五km、湯前線の終着湯前は、現在はJRからくま川鉄道となっているが、宮崎県へバスの便もある。

日豊本線の延岡よりの高千穂線、五箇瀬川に沿つて五十km、仙境の終着高千穂駅に着く。今は高千穂鉄道となっているが、夜神楽は一見に値する。

日豊本線の佐土原から西へ八km、終着杉原駅への妻線は、大正五年に妻まで、更に杉原までは大正十一年に開通したが、昭和五十九年廃線となったのは時代の流れか。

南宮崎、田吉、宮崎空港線は開設されて古くはない。宮崎に泊したの宮崎から南西へ、城下街飲肥、漁港の油津を経て九十一km、日南線の終着志布志は、昭和六十二年までは都城へは志布志線が、鹿児島県の国分へは鹿屋を経て大隅線が通じていたのである。

我が国の最南端の終着駅である枕崎は、台風で知られる所、鹿児島中央駅より指宿を経て八十八km、指宿枕崎線の終着駅であるが、私鉄南薩鉄道との終着駅枕崎にJRが後から同居したので、駅構の下段半分はブランドでなかつた。私鉄の隣接駅に紙を貼って写真を撮りたく思った程である。昭和五十九年伊集院くわの鹿児島鉄道が廃止された後、再度枕崎を訪れた時は、駅構の下段の半分はブランド、他半分に隣接の薩摩敷敷とあつた。(M.K生)

振動による事業損失

事業損失については近隣住民の権利意識の変化や公害に対する認識の増大等に伴う紛争が増加し公共事業の施行に対する影響が問題となつていいます。

事業損失補償として事務処理要領や費用負担法等が策定されているものの日陰、電波受信障害、水枯渇、地盤変動等があります。

しかし、工事振動による損失に対する因果関係の判定は難しいものとなつていいます。

その理由として、○振動は地盤変動等とは異なりその発生は振動計による計測により記録はできるものの振動そのものが継続的に認識できる形では残らないこと

○振動は地盤を伝播するため地盤状況及び地質の構成により大きさが変化し、振動の周波数特性によつては工事場から遠く離れた場所での損失発生の可能性もあり、工事場所と損傷発生箇所の距離的關係が明確に表れないこと

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

○振動は地盤変動等とは異なりその発生は振動計による計測により記録はできるものの振動そのものが継続的に認識できる形では残らないこと

○振動は地盤を伝播するため地盤状況及び地質の構成により大きさが変化し、振動の周波数特性によつては工事場から遠く離れた場所での損失発生の可能性もあり、工事場所と損傷発生箇所の距離的關係が明確に表れないこと

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

○振動発生源から一定間隔での振動測定による伝播状況調査

○地震等の自然現象による影響を明らかにするための地震等自然現象発生後の早い時期での補足調査、また「特に大きな振動が伴った工事直後の聞き取り調査

○振動の伝播状況を把握するための地盤状況の調査

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

○振動は地盤変動等とは異なりその発生は振動計による計測により記録はできるものの振動そのものが継続的に認識できる形では残らないこと

○振動は地盤を伝播するため地盤状況及び地質の構成により大きさが変化し、振動の周波数特性によつては工事場から遠く離れた場所での損失発生の可能性もあり、工事場所と損傷発生箇所の距離的關係が明確に表れないこと

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

○振動発生源から一定間隔での振動測定による伝播状況調査

○地震等の自然現象による影響を明らかにするための地震等自然現象発生後の早い時期での補足調査、また「特に大きな振動が伴った工事直後の聞き取り調査

○振動の伝播状況を把握するための地盤状況の調査

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

不動産登記法改正における実際の用地調査

前々回のミニコミに改正不動産登記法の内容についての記事をのせました。今回は実際に用地調査を業務として行った内容について述べていきたいと思います。

登記法が変つたからといって、我が方が行つていける用地調査(用地測量)は今までの方法と変わつたわけでは無く、当然今でも境界立会いでは筆(同所有立会)の立会(大抵は除く)し、面積の面積も全体面積、取用面積、残地面積と計算はされていきました。ただ登記をする段階で「登記簿地積から座標法等によつて求めた土地の面積」を差し引いて求めた部分が残り地積になっていきました。その結果、実測の残地計算書と差し引かれた地積とは相違があられたのも事実です。それを今回の改正で分筆登記のみでは出来なくなり、地積更正登記を行うことで実際の面積になっていくものであります。

しかしこれが、地権者の方々は登記簿の面積が現地に当然あるものとして考えています。今までは差し引き計算であつたため、起業地にかかると面積を引かれるだけで、実際の残地面積は判らなかつたのが実状、しかし地積更正が行われると実際の残り部分の登記簿面積との差がでてしまふ、という考えられることが出てきてしまふと思います。

○境界確認作業における本人確認

今までの境界確認時に、本人が代理人かの確認は、本人が頭や委任状で処理されていきました。

改正により、出席者に本人確認として運転免許証、健康保険証、パスポートなどの提示を求めるようになり、大半の方は快く見せていただけませんが、中には個人情報保護等が挙げられます。

このような状況の中現状の工損仕様書や基準では対応が難しい面もあるとは思われますが、建物等に発生した損傷と工事振動の因果関係を明確にする手法として通常の家屋事前調査の他に、○振動の伝播状況を把握するための地盤状況の調査

○振動発生源から一定間隔での振動測定による伝播状況調査

○地震等の自然現象による影響を明らかにするための地震等自然現象発生後の早い時期での補足調査、また「特に大きな振動が伴った工事直後の聞き取り調査

○振動の伝播状況を把握するための地盤状況の調査

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

○振動は地盤変動等とは異なりその発生は振動計による計測により記録はできるものの振動そのものが継続的に認識できる形では残らないこと

○振動は地盤を伝播するため地盤状況及び地質の構成により大きさが変化し、振動の周波数特性によつては工事場から遠く離れた場所での損失発生の可能性もあり、工事場所と損傷発生箇所の距離的關係が明確に表れないこと

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

○振動発生源から一定間隔での振動測定による伝播状況調査

○地震等の自然現象による影響を明らかにするための地震等自然現象発生後の早い時期での補足調査、また「特に大きな振動が伴った工事直後の聞き取り調査

○振動の伝播状況を把握するための地盤状況の調査

○建物に構造、階層、平面形状、仕上材等個別影響も多種多様となること(屋根等上部が重い建物程振動に対し影響を受けやすく、また木造より鉄骨造やRC造が構造耐力上強靱であり、木造瓦葺より鉄骨造カラースト葺の建物の方が振動に対する耐力がある)

今年、いつまでも気温が高く、このごろやつと秋めいてきました。気温と反して相変わらず、建設業界は低迷が続いていますが、ゼネコン各社は、人員の拡充・強化は動いていくようです。これは、団塊世代の大量退職が間近に迫っていることに加え、景気回復による民間需要が好調になってきたことに対応するためです。これは補償コンサルタント業界も先に見えてきたか、今後期待したいと思つています。(M.U)

後記

今年、いつまでも気温が高く、このごろやつと秋めいてきました。気温と反して相変わらず、建設業界は低迷が続いていますが、ゼネコン各社は、人員の拡充・強化は動いていくようです。これは、団塊世代の大量退職が間近に迫っていることに加え、景気回復による民間需要が好調になってきたことに対応するためです。これは補償コンサルタント業界も先に見えてきたか、今後期待したいと思つています。(M.U)

後記

今年、いつまでも気温が高く、このごろやつと秋めいてきました。気温と反して相変わらず、建設業界は低迷が続いていますが、ゼネコン各社は、人員の拡充・強化は動いていくようです。これは、団塊世代の大量退職が間近に迫っていることに加え、景気回復による民間需要が好調になってきたことに対応するためです。これは補償コンサルタント業界も先に見えてきたか、今後期待したいと思つています。(M.U)

