



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 三重県津市河芸町中別保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 / 〒431-1414 静岡県浜松市三ヶ日町三ヶ日467-10 TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562

編集者

内田 貢朗



平成18年に向けて

昨年(平成17年)の末、弊社の会長 小林満末、弊社の会長 小林満末、弊社の会長 小林満末... (transcription of the article text)

また社会のためであつて、人から喜んでもらうために働き、汗することであり、努力することだ... (transcription of the article text)

平成18年、今年もまだまだ苦難の中にあるとは思いますが、新しいこの1年を乗り切っていく覚悟です。(M・A)

建コン業務であれ、社会のため公共のための仕事であることを再認識し、またそれに誇りを持ち、それを私達の喜びとして頑張らなければなりません。

昨年の11月18日以降、世間を騒がしている姉街建築士をはじめ、マンションやホテルの耐震強度... (transcription of the article text)

鉄筋についても配筋図を作成し、その数値を拾い集計するといった作業を行ってきたわけです。その時は鉄筋の配筋について構造専門の建築士でなくても、鉄筋量を少なくした図面を見れば配筋図のバランスがおかしいことなど配筋図の感で適正でないことに気づきます。ましてや鉄筋の数値を集計した時、コンクリート量に比較しても鉄筋の数量の異常さに気づくのではないかと思います。



最近、ホームセンターなどへ行くとき防災グッズ売り場が設けられ、地震に対する商品が棚を賑わせているのが目に付きます。特に姉街建築士の耐震偽造の問題から地震に対する関心がさらに強まっているようです。

先日、建設工事に伴う地下水枯渇に対する補償問題を抱えることになりました。それは一般民家の井戸に枯渇が生じたため、その補償対応として井戸を上水に切り替え井戸から上水への経費増、すなわち水道代を一定期

間負担するということも、補償方法と補償額を権利者に説明する。いわゆる補償説明を任せられた業務でありました。

水を完全に心から信頼してはいないことを知らされました。それは水道の消毒に使用する塩素が健康を害する。特に喘息やアトピーを家族にもつ家庭では水道水を飲料水として使わずに購入したペットボトルの水を使用した。水道に器具を取り付けて使用している家庭を

防犯のための井戸でもない施設を、地震発生時に利用可能となるかもしないとして井戸を掘り直すとした補償方法が正解であると思えませんでした。

確かに数年前、水道料金等の切り替え経費負担の年数が延長されましたが、このようなことが補償金算定方法の変更にも反映されていくのかもしれない。(H・S)

平成17年補償コンサルタント業務の注事例紹介
1月 温泉権及び温泉施設評価業務
2月 裁判申請書作成業務(補償関連)
3月 井戸枯渇、汚濁の状況調査(事業損失)応急対策及び恒久対策検討



不動産鑑定士 第三次試験を終えて



ようやく不動産鑑定士第三次試験に合格し、後は登録手続きを待つのみとなりました。正直長い道のりでした。この試験は、本質的に私にとって不向きな試験とは思っていましたが、そんな自分が思う以上に多くの時間を要しました。

前々年(平成15年)仕事もあり、家庭もあり、限られた時間の中(この点については、多くの受験生が同じ立場にある)、言い訳をするつもりはありませんが)相当勉強しました。この年が受験3年目でもあり、加えて前年の結果からある程度の手応えと、克服すべき課題もみえた(ように思われた)ので、正直、合格を期していました。

ところが蓋を開けてみれば惨憺たる結果、それほどとんど勉強せずに臨んだ一年目以上に内容のない最悪の結果に愕然、帰りはどうやって家にたどり着いたのかわからないほど泥酔した状態で、「この試験は自分には向いていない」「あと何度受験しても同じ結果だろう」「物心ついてからというものは、ここまで屈辱を味わったことはありませんでした。

実は、不動産鑑定士の試験制度は本年度(平成18年度)から改定され、筆記試験は現行の第2次試験に相当する試験の1回(ただし、短答式試験と演習が導入されるなど内容は異なります)のみで、その後研修を受けることにより不動産鑑定士の資格が与えられることとなります。私のように現行の第2次試験に合格している者は、この「新試験」に合格したものとみなされるので、第3次試験に合格しなくてもこの研修を受ければ不動産鑑定士となることができます。新試験の実施は本年度からですが、改定は方向は私が平成15年の試験を終えた時点でほぼ固まっていたので、3年度目のチャレンジに失敗し、自信をなくしていた私はこれを機に受験を諦め、研修を受ける道も考えていました。そんな折平成16年度試験の受付の時期が来ましたが、受験手続きに必要な書類の一部をどこにしまいいくらかのかわからず、書類の不備ということで、この年の試験は結局受験することができませんでした。

(後日判明したことですが、前年「ヤケ酒」で泥酔して帰った際、受験の際に受験票を含む必要書類一式を入れたまま家の片隅に放り出されたようだったので、年末の大掃除の際に何気なくカバンの中身をみて、その書類のありかが判明したという経緯です。)事実、書類の不備で受験できなかったわけですが、仮に書類が見つかっていたとしても受験を避けていたかもし

面白いもので、自分のモチベーションが固まったときにはスムーズに事が運ぶものです。正直、今年はほとんど勉強していません。これは自慢ではなく、同じ試験者も受けて今さらすることなんてありません。思えば前々年の試験は合格を期していたせいか、恥ずかしながら緊張のあまり震えがとまりませんでした。今回は「納得のいく答えが書ければそれでいい」というリラックスした気持ちで臨んだ結果、思いのほか順調に答案を書くことができました。内容にも納得しています。試験終了後、晴れ晴れとした気分です。過去3回の受験、一度として自分が納得できる答案を書くことができませんでした。試験は上位30%しか合格しませんが、結果はそれ以上です。ただ、この不動産鑑定士の第2次試験を含め様々な試験を受けなければならない自分が納得できる答案を書き、結果として合格し、自分の目標に向かってチャレンジされている方と一緒にいられることが、今の私の願いです。

以上、つれづれのない文章になりましたが、自分の目標に向かってチャレンジされている方と一緒にいられることが、今の私の願いです。

(H、K)



私は現在公共用地の取得に際し、納得しきれない問題を持っています。それは土壤汚染地の評価です。例えば、クリーニング業を営んでいた権利者の施設が公共事業により支障となり移転を余儀なくされたとしても、その移転対象地の土壤がクリーニング業で使用してきた薬品により土壤汚染があったとしても、その土壤汚染を完全に除去し、汚染のない土地にするためには土地代金の50%以上の費用が必要だとします。

公共事業なかりせば、何の問題もなく今後も平穩無事にクリーニング業を営んでいくことは可能であったはずですが、公共事業により移転を余儀なくされた場合は、



すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

土壤汚染地の評価



私は現在公共用地の取得に際し、納得しきれない問題を持っています。それは土壤汚染地の評価です。例えば、クリーニング業を営んでいた権利者の施設が公共事業により支障となり移転を余儀なくされたとしても、その移転対象地の土壤がクリーニング業で使用してきた薬品により土壤汚染があったとしても、その土壤汚染を完全に除去し、汚染のない土地にするためには土地代金の50%以上の費用が必要だとします。

公共事業なかりせば、何の問題もなく今後も平穩無事にクリーニング業を営んでいくことは可能であったはずですが、公共事業により移転を余儀なくされた場合は、

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う

すなわち、正常価額で取得が公共用地取得の考え方であるならば、汚染地を覆土する程度ではなく、汚染物質を完全に除去するに要する費用を減らさなければなりません。しかし、公共用地の取得は正常価額での取引だといわれるものの、対象者の立場にたてば移転する際の補償であり、移転する先地においても従前の生活と活動が維持できることが前提です。

そのためには、移転対象の土地代金で移転先で相当の土地を取得する必要があること、移転先で従前と同等の生活の維持が必要とするならば、公共用地の取得は正常価額で、それは不動産鑑定評価という観点からその価額には含まれるべきであることも考慮する必要があるものと考えます。

公共用地の取得に伴う



後編集

平成18年という新しい年を迎え、いかがお過ごしでしょうか。昨年からフェロシルト問題、石綿問題、構造計算書偽造問題と建設業界を取り巻く問題が多々発生し、解決に向けて官庁を始め多くの企業が動いています。そもそも企業は、国民のため、社会のために貢献していく義務があります。その中で成り立っていると考えます。建設業界はまだまだ低迷期にあり、利益を追求するあまり、この根本的なものを忘れてがちになっています。当社は企業としてのあり方を再認識し、補償コンサルタントとして社会に貢献できるような努力を怠りませんので今後ともよろしくお願いいたします。(M、U)