



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

Table with 4 columns: Branch Name, Address, TEL, FAX. Includes branches like 三重支店, 岐阜支店, etc.

編集者

内田 貢朗



今年度は年度始めから数多くの再積算業務を受注し、自分自身再積算業務にしか携わっていない気がさします。今年度は今までの標準単価が改正された単価はすべ...

また、新しく加えられた単価の中には、例えば仮設材の運搬費や2階部分の屋根追加算、壁紙素地ごしらえ等、従前の調査から容易に判断でき、追加できるものもありま...

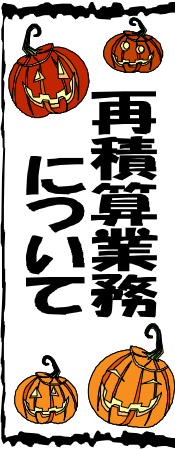
最近、よく問題となっているアスベストに至っては、当初調査した年度が古いほど考慮されていません。そこで、建物図面を確認し、鋼材の耐火被覆等アスベストが含まれていると思われるような材料があれば、これま...

見積りの作成であったり、FAXのみ対応であったり、相手方にかんがりの不信感を与えていたようで、少しでも時間や経費を削減したいという気持ちには前ほどわからず、事前連絡を怠らなかつた上で、直接本人の顔をみながら話をすることを感じました。

その見積りの作成であったり、FAXのみ対応であったり、相手方にかんがりの不信感を与えていたようで、少しでも時間や経費を削減したいという気持ちには前ほどわからず、事前連絡を怠らなかつた上で、直接本人の顔をみながら話をすることを感じました。

第43条（敷地等と道路の関係）「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。」となっています。また、道路の定義として第42条では幅員4m以上となつていますが、どんなに広い土地があつたとしても幅員4m以上の道路に2m以上接道していなければ建築物を造ることはできません。

このように、建築物の各部分についての基準に基づいて造られているのかと言った視点から見ることも、建築基準法を身近なものと感じるための一つの方法ではないでしょうか。



必要となります。最近、よく問題となっているアスベストに至っては、当初調査した年度が古いほど考慮されていません。そこで、建物図面を確認し、鋼材の耐火被覆等アスベストが含まれていると思われるような材料があれば、これま...

見積りの作成であったり、FAXのみ対応であったり、相手方にかんがりの不信感を与えていたようで、少しでも時間や経費を削減したいという気持ちには前ほどわからず、事前連絡を怠らなかつた上で、直接本人の顔をみながら話をすることを感じました。

その見積りの作成であったり、FAXのみ対応であったり、相手方にかんがりの不信感を与えていたようで、少しでも時間や経費を削減したいという気持ちには前ほどわからず、事前連絡を怠らなかつた上で、直接本人の顔をみながら話をすることを感じました。

第43条（敷地等と道路の関係）「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。」となっています。また、道路の定義として第42条では幅員4m以上となつていますが、どんなに広い土地があつたとしても幅員4m以上の道路に2m以上接道していなければ建築物を造ることはできません。

このように、建築物の各部分についての基準に基づいて造られているのかと言った視点から見ることも、建築基準法を身近なものと感じるための一つの方法ではないでしょうか。

移転対象建物の取り壊し等に伴うアスベストの撤去処分に関する費用について、その調査及び算定は起業者によって統一されていないのが現実です。建物のアスベスト使用の態様は、耐熱・保温のための吹き付け（飛散性アスベスト）と建築資材に含有している（非飛散性アスベスト）ものに分類されます。

規則（平成17年7月施行）や技術指標に従い処理するものである為、補償額の算定にあたっては専門業者の見積りが必要と見積り費用に関するコンサルが負担する費用については、各起業者とも計上されています。

以上、補償コンサルタント会員として更なる勉強を続け、今後の補償の取扱いの調査業務として成熟するためのお手伝いが出来ればと思っております。

補償業務において、建物の移転工法検討を要する場合、「有形的」「機能的」「法制的」「経済的」の各検討を行うことになり、法制的な法的検討を行う上で、法的な法令・基準等の中で最も重要となるのが建築基準法です。また、「法令改善費の補償」が必要となる場合にも建築基準法が基になります。

建築物自体の安全性、居住環境の向上の為に構造的・防火的・衛生的の各々安全性に対する個々の基準を定めた「単体規定」として、建築物の集団として都市計画区域内の各用途地域等に対する基準を定めた「集団規定」の二つに分けています。

建築物自体の安全性、居住環境の向上の為に構造的・防火的・衛生的の各々安全性に対する個々の基準を定めた「単体規定」として、建築物の集団として都市計画区域内の各用途地域等に対する基準を定めた「集団規定」の二つに分けています。

建築物自体の安全性、居住環境の向上の為に構造的・防火的・衛生的の各々安全性に対する個々の基準を定めた「単体規定」として、建築物の集団として都市計画区域内の各用途地域等に対する基準を定めた「集団規定」の二つに分けています。

アスベスト調査と補償業務

建築基準法とは？

その目的は、第1条（目的）で「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低基準を定めて、国民の生命、健康、財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。」となっており、建物はこの法律の基に建築されているが、視点を変えれば日本の多くの建築物は経済性を優先するために最低限の基準をクリアしているだけのものというところになります。また、その構成は、基準法、施行令、施行規則、条例となつており、地方の気候風土に対応すべく余地が残されています。



☆資料(使用料)
の求め方☆
積算法について

新規資料を求めるにあたっては、実際の賃貸借事例から比準して求めるべき期待利回り... 積算法により求めた資料結果になることは通常考えられません。

は、要は評価対象不動産の元本価格を求めるもので、土地評価業務や建物補償業務でも馴染みがあり、価格の妥当性についても収集された資料の精度に左右されることはもちろんであるが、土地については公示地価等、建物については構造、用途に即した標準的な建築費があるなど、評価額の適正さを検証する手段があり、実勢価格と乖離した結果になることは通常考えられません。

待利回りはその判定の根拠を、実際の賃貸借市場において現に收受されている賃料を当該賃貸借に供する不動産の元本価格で除したものに、この適正さを検証するに十分な説得力をもつものとなります。

ではありません。といえます。賃料はあくまで使用収益の対価ですから用途等によって水準が異なることがあっても、元本価格と間に直接の関連関係があるわけではなく、元本価格が高ければこれに相応して賃料が高い(あるいはその逆である)とは限りません。

土壌汚染の業務の中で



補償業務において、建築物等の移転工法の検討などではいろいろな法令が関連してきます。平成14年に施行された「土壌汚染対策法」(以下、土対法)という新しい法律も補償と関係してきます。

たしかにネタ自体は環境ネタで分かりやすい漫画でしたが、爆笑! というわけには残念ながらない。参加者が500人くらいいるなか、パラパラッとおこなう拍手程度で、こっぴどいお叱りかたが...

稼働中の機械設備等がある場合、その横でサンプリングの孔を開けることも大変です。屋内外問わずボーリング調査をするわけですから、当然ボーリングの機械も制限されず、分厚い機械基礎が邪魔してたりするので、通常1箇所当たり15×30分位で開けられる孔が半日かかる事もあります。

環境部の方は多分読んでいないと思うのでゴメンナサイ(笑)しかし、用地の担当の方も土壌汚染のことは専門外ですから、なかなか簡単には業者が指導できないと思います。そこで、ここは我々業者がしっかりサポートしなければならぬ所です。

ESCOM "ESCOM" (ESCOM) 補償積算システム



仕様書とは違う設定となつていたりするところがあるため、設定は各自が行うこととなります。例えば、数量計算を行う段階では少数第4位を切捨てとし、算定で少数第3位を四捨五入します。

異なるばらばら調査が出来てしまふのが現状です。共通仕様書に書かれていないものについては、最低でも標準設定する必要があります。

減算しているところもありました。又、動産の台数換算では切捨てで行うはずが四捨五入してある調査もあるなど、この他にもまだまだ統一されたい部分が多くあります。

話が終わりましたが、皆さん、まずはこの気温差で体調管理には十分注意してください。(M・U)



後編集

昨日、朝夕が涼しくなり、やっと秋めいてきました。いつまでも暖かいのは温暖化の影響が出始めているからでしょうか。北極では温暖化のため海水が減少して、この永久凍土に封じ込められているメタン(CO2の20倍の温暖化効果がある)が溶出すれば、この温暖化に拍車がかかる言われています。これ以上、温暖化が進まないよう地球環境の保全や省エネルギーについて協力しましょう。