



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 3 columns: Branch Name, Address, Contact Info. Includes branches in Tokyo, Osaka, and other cities.

編集者

内田 貢朗



私は今、とある市町村に存するガソリンスタンドの調査精算業務を行っています。ガソリンスタンドは通常、店舗、便所、車のメンテナンスを行う整備室とタンクを有する建物とを有して営業を行っています。キャンピーは、雨天時に来客者が雨等から濡れないよう、また従業員が作業効率向上のため、ガソリンを給油する計量器に覆い被さる様に建てられているため、柱と屋根しかありません。建築基準法では建築面積は屋根外寸から1mセットバックした面積とします。しかしながら、消防法上では、屋根外寸の面積を建築面積とすると、建築基準



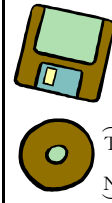
法とは見解の違いが見られ、誤解しやすい所でもあります。給油施設は通常、①懸垂式の固定給油設備(ノンスペース型給油機)と②その他の固定給油設備(アイランド型給油機)に分かれます。ノンスペース型は一般的にポンプはポンプ室内の地下タンクからガソリン等を吸い上げてキャンピーから吊り下げられたホースリールにて給油する方式です。それに対してもう一つのアイランド型はコンクリートの基礎の上に給油する計量器を置き、そこからホースリールで給油する方式です。後者の方式は給油ホースの長さに制限があるため、給油出来る範囲が狭いし、コンクリート基礎

に関する業務は希で、むしろ写真に関して、特に工損調査でのデジタルカメラの使用は写真の加工が可能であるとの理由により、未だに積極的には認められていないのが現状です。電子納品への移行は今後ますます進むと思われるが、補償業務の電子納品への対応についてはまだまだ様々な課題を残しており、何らかの対応が望まれるところです。(T・N)

アスベストの被害実態は経済産業省、厚生労働省、民間企業の自発的な公表、マスコミ報道等により、様々な被害実態が明らかになっていった。アスベストの繊維は、細いものは直径0.5マイクロメートルで人間の髪の毛の直径の10マイクロメートルよりはるかに細く、吸引によって肺の中まで入りやすくなる。そして、肺に吸い込むと熱や酸にも強いため体内にとどまってしまう。肺や胸膜などにガン等の病気が発生するおそれがある。このことは世界保健機関(WHO)の報告でも、肺の組織が硬い線維組織に置き換わる石綿肺や胸膜、腹膜の中心皮にできる中皮腫の原因とされている。これは、石綿繊維による長期間にわたる炎症を起すこと、肺内の組織が傷つけられ続け線維化が進み、活性酸素によりDNAが損傷され遺伝子異常が起り、細胞がガン化する可能性があるとしてアスベストによる主な関連疾病として石綿肺、肺ガン、中皮腫、胸膜炎等がある。これらの病気が必要である。加えて早急なアスベスト関連疾病に対する高度医療の進歩により、人体からアスベストを除去できるような医療技術の開発が必要である。被害の防止としては、

補償業務と電子納品

電子納品は、公共事業で利用している資料等を電子化し、共有・再利用することによって業務の効率化、品質の向上、ペーパーレスによる資源の有効利用、成果品保管場所の省スペース等を目的に報告書、図面、写真等の成果品を電子データにより納品するもので、国土交通省では調査業務、設計業務に現在作成されているものは一般土木



電子納品は、公共事業で利用している資料等を電子化し、共有・再利用することによって業務の効率化、品質の向上、ペーパーレスによる資源の有効利用、成果品保管場所の省スペース等を目的に報告書、図面、写真等の成果品を電子データにより納品するもので、国土交通省では調査業務、設計業務に現在作成されているものは一般土木

アスベスト被害実態 (後編)

日本はアスベストの輸入を2005年から本格的に削減し、高度成長期である1970年代、約32万トンにピークに達した。その後、建築資材を主体に夢の建材として使用してきたアスベストの関連疾患の潜伏期間が約20年から30年に伸びることも重なることから、現在ピーク時消費量とその当時、関わった労働者が今後、大量に潜伏期間を経て発症することが予想される。アスベストの疾病による多くの被害を生み、そのつど法規制を重ね、2007年の安全衛生法改正により石綿含有製品の製造、使用が禁止になり、アスベストによる建材等の製品は新たに使用できなくなった。同時にその製造に関わる工場等の廃止により、製造等に関する労働者等のアスベストのばく露はなくなっている。被害者の救済として今は、適正な医療機関での過去の職歴などを収集し、発症の度合いを自己申告せしめ患者を特定できるようにすることが重要である。管轄省庁などの単位でなく国の政策として一元化したアスベスト被害者への取り組みが必要である。加えて早急なアスベスト関連疾病に対する高度医療の進歩により、人体からアスベストを除去できるような医療技術の開発が必要である。被害の防止としては、



過去にアスベスト材によって建築された数々の建築物等が、耐用年数等による建替え時期を迎えることから、解体、撤去に伴う建設労働者、既存建物の周辺に居住する住民に対して、アスベスト材が飛散しない十分な対策と現地指導などの法的監視によって、二次的な被爆者をいかに出さないようにすることが最大の課題となる。そのためには既設建築物の解体、撤去において建物所有者、解体業者、最終処分場までの管理など、十分な管理体制を整える必要がある。昨今は人為的な撤去でなく、天災による都市部の地震被害に伴う突発的な倒壊、飛散などの集団的な罹災をいかに防ぐかも大切である。ある日、突然おこるであろう自然災害に対して事前にアスベスト被害を防ぐためには、既設建築物等の設置箇所を計画的に撤去、指導していくしかない。ただし、これと膨大にあるアスベスト建材を一部を除くか出来ないのが実態であり、都市部を中心とした再開発事業などに合わせて、安全で快適な都市空間を造り上げるのが我々に課せられた責務ではないだろうか。(K・I)



☆利回り☆

前々回、地価上昇？というテーマで不動産を投資対象とみて購入する際の取得価格の決め方についてお話ししました。この場合、どの程度の「利回り」を得られるかがポイントとなりますが、そもそも「利回り」とは何でしょうか。

利回りとは、投資の結果得られる収益が、投資元本に対してどのくらいになるかを年利率で表したもので、毎期の収入（不動産の場合、保有期間中に得られる賃料等の収入）を元本で割ったものが利回りです。元本価格と利回りの間には、元本価格が上昇すると利回りは下落し、元本価格が下落すると利回りが上昇するという関係があります。

表面利率（利回り）ではあまりせん）2%の国債で資金運用を考えるものとして、これを額面金額通りの100万円で購入した場合には、毎年2万円の利息に加え100万円の元本が戻りますので、結局100万円の投資に対し10年間で20万円の収益を得ることになり、年2%の利回りとなり、95万円に値下がりして購入したとすると、同様に毎年2万円の利息が得られるほか、10年後に額面通り100万円で償還されるので、購入価格との差額5万円が値上がり益（キャピタルゲイン）として得られることになり、投資収益1年あたり（112万円÷5万円×10）22.4%に達する投資額が95万円です。

あり、一般に購入価格が高ければそれだけキャピタルロスが多くなる可能性があるが、結果として利回りは低下します。逆に、将来、市場平均が上昇し、10年間の平均利回りが低下すれば、低い利回りの不動産の取得は相対的にリスクを伴うこととなります。



となく推移するものと予測されるならば、資金運用の手段としては、当然、10年物国債を選択することになるでしょう。これに対し、将来、市場平均が上昇し、10年間の平均利回りが低下すれば、低い利回りの不動産の取得は相対的にリスクを伴うこととなります。

環境問題と品質管理

最近、賞味期限についての話題が何かと世間を賑わせています。洋菓子メーカーの不二家から始まり、北海道の石屋製菓の「白い恋人たち」、伊勢の老舗和菓子メーカー「赤福」など全国的にも有名なメーカーばかりです。

どれも各地域に根ざした地方の活力となっていた企業であることや、私たちの口に入る商品に関わる問題で消費者へ大きな波紋を呼びました。さて、この問題について私の中で疑問があり、それは「賞味期限」とはいつまでという表示でしょうか？

以前、耳にしたことですが、戦後の食糧難の時代を生きてきた団塊の世代の方達は、無いかから大切になんでも食べ、食べ物を捨てることなどほとんどなかったようです。直接口に入るものから大きくクローズアップされますが、食料自給率の乏しい日本では食のリスクも今後考えていくことが必要でしょう。

補償業務の疑問？

悪くなるため、予備調査であっても本調査と同様の仕様の調査を行うことが弊社の通例となっています。次に「消費税等調査」消費税率等調査とは、土地等の権利者等の補償額に消費税等を補償額に加算するかどうか、又は消費税等相当額の補償の要否を判断するために調査を行います。

店舗や事務所等の建物等が直接支障し、営業休止等の発生が確実に予想されるような場合には、営業等相当額を併せて発注されることとなります。また、営業上重要な施設等が支障を及ぼす場合、営業等相当額を併せて発注されることもありますが、どちらにしても法人等が被補償者となった場合には、正当な補償額の算定を行うために、営業調査の有無に関わらず消費税等調査を行うことは必要と考えます。

後編集



朝夕冷たさを感じる今日この頃、皆様はどうお過ごしでしょうか。最近、大手食品メーカーのモラルの問題が取り沙汰されていますが、我々の業界においても、建築の偽装問題が再び発覚し問題を呈しています。