



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

- 支店 / 〒510-0305 三重県津市河芸町中別保2308番地5
支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原町7番地
支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町屋洞25-5
営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
営業所 / 〒431-1414 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
営業所 / 〒443-0033 愛知県蒲郡市松原町11番17号

- TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205
TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
TEL 0565-43-0061 FAX 0565-43-0062
TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562
TEL 0533-66-6605 FAX 0533-66-6606

編集者 内田 貢朗

ISO9001:2000



現在、補償ミニコミの編集者は4代目となりまして、私は、初代編集者として、これまで補償ミニコミを支え、応援していただいた方々に心よりお礼申し上げます。
昭和63年8月に補償ミニコミ初巻を発行して、今年8月で20周年を迎えることになりました。さらに併新日は、来年平成21年11月で創業40周年を迎えます。これらすべては、皆様のおかげと心より感謝いたします。
20年といえは人間ではハタチ、成人式を迎え一人前の成人として認めら

れる年ということになります。私が新日に入社して数年が経った時、何のこともなかったか定かではありませんが、当時の営業部長であったAさんと口論になったことがありまして、その時Aさんからは、会社に入ってから20年になっても、生意気な事を言うてはならぬと強くしなめられたことを覚えております。
（当時、Aさん入社して12、13年しか経っていませんが、）
これまでの補償ミニコミはAさんの言葉を借り

れば、まだまだ一人前とは言えなかったことにはなりますが、活動はじめて20年が経ち、晴れて一人前の情報発信ツールとして、Aさんからも認知していただけることになりました。
振り返ってみれば、いろいろなことがありましたが、時の経つのは本当に早いものだ実感しています。今後も補償業務に関する最新の情報を収集し、ミニコミを通じて発信し続けることが大切と考えています。
これから先の20年、新日がどうなっているか、また世の中自体がどうなっているのか分かりますか、形こそ変われつつも、形こそ変われつつも補償ミニコミが残っていることを願っています。
(M. A)

20年前、記憶に残っている出来事といえば、建設に関するもので昭和63年3月13日世界最長の海底トンネル3600mの青函トンネルが開通した。
建設の歴史は昭和21年に地質調査が開始してから40年ほどかけて開通。それまで4時間かけて津軽海峡を渡っていたものが、トンネルを利用すれば青森と函館間を2時間で行けるようになったものであります。
この事業は世紀のビッグプロジェクトというべきもので、土木技術の発展に大きく貢献したものです。
一方、野球好きな者にあっては、アメリカのミネアポリスのメトロドーム球場をモデルとして今年から20年前、昭和63年3月に東京ドームがオープンした。その後、平成5年に福岡ドーム、平成9年にナゴヤドームと大阪ドーム、平成11年に西武ドームがオープンしている。
また、昭和63年6月にはリクルート事件が世間を賑わせた。樽崎弥之助代議士に対し、コスモ社側から500万円を持参して、国会での追求中止

を依頼したことをきっかけに、当時の大物政治家へ株がバラまかれたとされるロッキード事件と発展しました。
補償業務に関係の強い出来事では、昭和63年12月30日消費税法が制定され、それまでの贅沢品に対して個別に課税されてきた物品税が変わって、幅広く資産の譲渡に対してまた役務の提供に対しても3%が課税されることになった。
我が社の補償業務にあつて、その税の扱いが補償税にどう反映されるべきか、様々な議論がなされました。消費税導入時には、例えば簡易課税業者に対して消費税を加算で課税していましたが、しばらくしてその全国的な考え

れ、全国的混乱のきっかけともなりました。平成20年の今、世の中が大きく変化する改革、激動の時代と言われていますが、20年前の昭和63年当時も結構大きく変化しつつある時代であったことが昨日のように思い出されます。(A. M)



補償ミニコミ発刊20年の節目という実に感慨深い年を迎えました。今日を迎えることができたのもひとえに皆様方のご支援、ご指導のおかげと厚くお礼申し上げます。
創立以来39年、用地補償関連業務は当社の「柱」となる業務であります。私は縁あって昭和43年に旧建設省が中部地区で初めて補償関連業務を民間発注した時の現場を担当させて頂きました。学校を出て1年余りでしたが測量士の資格を登録していたということでの現場の担当者になり、建設省の担当者に立木調査、

さて、この「補償ミニコミ」を発刊するに至った動機として、以下のことを思い起こされます。まず、補償コンサルタント業務というのは非常に個別性が強く、案件毎に具体的な詳細な対応を要する。そのため、現場の担当者には、どのような状況でも、何となく補償コンサルタントとして一定の情報を発信し、

現在、あつという間に20年を迎えるに至りました。そしてこれを総括するとミニコミ誌による情報発信は大きな成果があったと自覚できます。事実、この情報発信を中心とする特殊な業務に遭ったと自覚できました。非常に狭い業界であり、さまざまな立場の方のご意見を拝聴することなど多く、より一層の勉強になりました。もちろん、お叱りの言葉もあり、反省し、自戒した場面も多

々ありました。社内に組織活動において、データ保存や会社のホームページとの連動による継続的な対応、組織づくりには大きな進歩がありました。強力なリーダーシップによる初期の対応から多くの社員の参加によるデータ重視やこれを継続することが重要であることへの認識が高まり、会社組織の中に一つのシステムとして組み込まれていくと思っています。
現在の建設関連業界はまさに不況のどん底といえます。当社も約10年位前から売上高は減少し続けています。企業は時代の変化に合わせて進化しなければならぬと言われます。しかし、いかにこのことが困難かは誰もが認めるところです。好況であれ、不況であれ、

業務が受注できようと思えば、その都度一喜一憂していても始まらないと私は自分に言い聞かせています。
結局は専門技術者として、顧客第一のもと、日常の業務を一步一步着実に遂行し、ただひたすら勉強し続けていくことしかこのコンサルタント業務の明日はないと信じ、今後もこの補償コンサル

タント業務で地域No.1を達成すべく頑張る所存です。「補償ミニコミ」も変化し、進化していくでしょう。しかし「情報を発信」していくことだけは永遠に継続すべきと確信しています。今後とも皆様方のご指導ご鞭撻を心よりお願い申し上げます。
代表取締役 脇田 米丞



補償業務と共に40年

信し続けることができれば、この反動で情報も集積でき、さらには多くの情報を分析、研究できるのではないかと考えました。このよな発想のもと、昭和63年8月1日に「補償ミニコミ」の初巻を発行したわけ

都市再開発業務に携わって

現在私は、市内の某再開発準備組合事務所にて計算定めます。再開発法で、再開発業務のお手伝いをしています。事業は組合施行で進められており、私の直接の役割としては、権利調整です。

この権利調整というのは再開発用語として「権利者の現在権利や権利割合の確定、権利処分の方法や変換された後の形態などについて権利関係者の利害を調整することをいう」となっています。

再開発法で、再開発業務のお手伝いをしています。事業は組合施行で進められており、私の直接の役割としては、権利調整です。

この権利調整というのは再開発用語として「権利者の現在権利や権利割合の確定、権利処分の方法や変換された後の形態などについて権利関係者の利害を調整することをいう」となっています。

移転工法の検討

今回は、前回の続きで「公共用地の取得に伴う用対連基準の解説」に従い、「移転先」についてご紹介します。

5「移転料とは、通常妥当と認められる移転先に通常妥当と認められる移転工法によって移転するに要する費用；移転後において従前の価値及び機能を失わないよう客観的な条件を考慮して決定する必要があります。」「6「建物の「合理的な移転先」の決定にあたって

今回は、前回の続きで「公共用地の取得に伴う用対連基準の解説」に従い、「移転先」についてご紹介します。

5「移転料とは、通常妥当と認められる移転先に通常妥当と認められる移転工法によって移転するに要する費用；移転後において従前の価値及び機能を失わないよう客観的な条件を考慮して決定する必要があります。」「6「建物の「合理的な移転先」の決定にあたって

自身、借地権という権利の存在は知っていました。が、実際に資産の評価と見るとは、初めから、借地権は借地借家法で定められた財産権の一つですが、これが再開発において、土地所有者でなくても、一定の割合で、土地所有者と土地の資産を分け合うことが、最終的には地上権又は区分所有権に置き換えられるというものです。

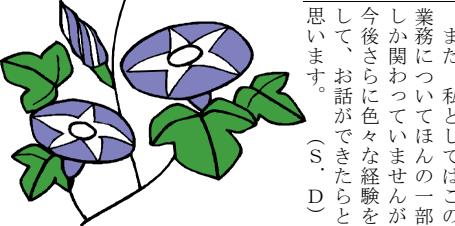
私は、この再開発特有の権利変換という手続きに、関係は理解できないことが多いのですが、建物評価、通算算定に際しては、従前から経験した業務の延長から捉えることができます。

今はこの建物評価、通算算定の内容を権利者の方に説明できるように資料と補償基準を作成しています。補償基準は再開発特有な考え方があり、権利変換を受ける場合、

自身、借地権という権利の存在は知っていました。が、実際に資産の評価と見るとは、初めから、借地権は借地借家法で定められた財産権の一つですが、これが再開発において、土地所有者でなくても、一定の割合で、土地所有者と土地の資産を分け合うことが、最終的には地上権又は区分所有権に置き換えられるというものです。

私は、この再開発特有の権利変換という手続きに、関係は理解できないことが多いのですが、建物評価、通算算定に際しては、従前から経験した業務の延長から捉えることができます。

今はこの建物評価、通算算定の内容を権利者の方に説明できるように資料と補償基準を作成しています。補償基準は再開発特有な考え方があり、権利変換を受ける場合、



の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

の形状の変更を行うことにより従前の建物に照応する建物が残地に再現できるかを検討する。その場合の要件としては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面も併せて考慮して検討することとなる。特に従前の建物に照応する建物を残地に再現する場合は、従前の生活又は営業を継続できるかどうか客観的に判断しなければならない。構内移転が可能かどうかの検討要素としては、(一)有形的検討である「従前の建物の収容が可能かどうか、物理的に移転、改造が可能かどうか、(二)機能的検討である「移転しようとする建物がどのような用途に

鑑定の星 Vol. 9

も所有権がどの程度の範囲まで及ぶかについて直接規定した法律はありません。従って、他人の土地の空間又は地下を長期にわたり使用する場合は、それが土地の場合には、上空であれ、地下深くであれ、理論上は、土地の利用が妨げられる程度に応じた対価を支払う区分地上権を設定するか、使用収益の対価として地代を払わなければならないこととなります。

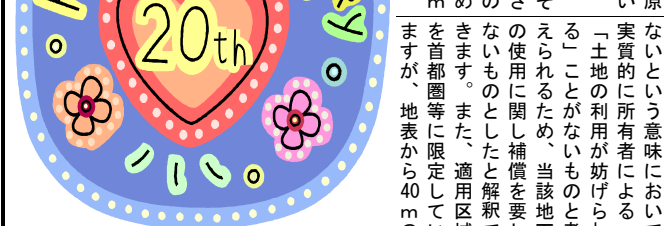
ただし、地下の使用に関しては平成13年4月に「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」(以下「大深度地下使用法」といいます)が施行され、同法において次の①又は②のいずれか深い方以上の深さを「大深度地下」と定義し、当該大深度地下において事業を行う場合には、土地所有者に掘削、形質の変更を行われない等の行為制限が課せられたとしても、原則として補償を行わないものとしました。

①建築物の地下室及びその建設の用に通常供されることのない地下の深さとして政令で定める深さⅡ地表から40mの深さ

②通常の構築物の基礎杭を支持することができ、地盤として政令で定めるもののうち最も浅い部分の深さに政令で定める距離を加えた深さⅡ10mを加えた深さ

大深度地下使用法は、あくまで道路、河川、鉄道の公共公益事業に際し、当該事業の事業者が深大に適用される場合に限り適用されるもので、法の適用対象区域も首都圏、近畿圏、中部圏に限られており、例えば温泉井が起業地内に存在するような場合、その利用が明らかに妨げられ、その程度も大きいと考えられるので、このよう考えられます。また、補償を要しないものとするのは無理があると思われま。

(不動産鑑定士 H. K.)



さて、このミニコミは今回で20周年を迎え、継続は力なりと言われるように新日の力の一つになってきたと言つて良いと思います。これからもミニコミが新日の力の現われの一つとなるように頑張つていきますので、今までどおり愛読をお願いします。(M. U.)

後編集