補償コンサルタント情報コミュニケ ーション

株式会社

り感謝いたします。

ハタチ、

成人式を迎え

いえば人間では

す

が :。

成

人として認めら

ミはAさんの言葉を借

これまでの補償ミニコ

Μ

A

軽

1

を利用

国会で

の追求中

海峡を渡っていたもの

□静

らに株新日

21

年11月で創業40周年を

ことを覚えています。

迎えます。これらすべて

皆様のおかげと心よ

年しかり

経って

(当時、

Aさんも入社

なかったと記憶してい

ま

口東三河営業所

本社 〒454-0011 名古屋市中川区山王 -丁目8番28号

現在、

私は、

URL http://www.shinnichi.co.jp 口三 重 支 店 〒510-0305 阜 支 口岐 店 〒500-8347 / 支 口豐 ⊞ 店 〒470-0375 □関東営業所 〒273-0005 岡営業所

〒431-1414

= 443-0033

E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp 三重県津市河芸町中別保2308番地5 岐阜県岐阜市松原町 7 番 地 愛知県豊田市亀首町町屋洞25-5 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10 愛知県蒲郡市松原町11番17号 T E L 052-331-5356 FAX052-331-4010

> となる業務であります。 償関連業務は当社の「柱」

TEL 059-244-0206 TEL 058-276-7567 TEL 0565-43-0061 TEL 047-460-5686 TEL 053-524-4560 TEL 0533-66-6605

めて補償関連業務を民間

た動機として、 コミ」を発刊するに至っ

さて、

この

「補償ミニ

とが思い起こされます。

建設省が中部地区で初 は縁あって昭和43年に

FAX 059-244-0205 FAX 058-276-7568 FAX 0565-43-0062 FAX 047-460-5685 $\mathsf{F}\,\mathsf{A}\,\mathsf{X}$ 053-524-4562 FAX 0533-66-6606

厚くお礼申し上げます。

支援、ご指導のお陰と

のもひとえに皆様方の

創立以来39年、

用地補

卜 この まで約40 も知り、

業務を中核として成

-補償コンサルタン

長させて頂いたと言えま

を迎えることができまし

時に

「不動産鑑定業務」

以後今日に至る

年、

当社も私も

年を迎えました。今日 節目という実に感慨深 補償ミニコミ発刊20

件補償を細部まで現場で

す。

工作物、

家屋

調査等、

物

指導を受けました。この

事設計、工務、

工事課等

の

編集者 内田 貢朗

IS09001:2000

担当者に立

場の責任者になり、建設

く

たということでこの現

測量士の資格を登録して

に個別性が強く、

を出て1年余りでしたが させて頂きました。学校 発注した時の現場を担当

まず、

礼申し上げます。 編集者は4代目となりま ただいた方々に心よりお して、これまで補償ミニ 昭和63年8月に補償ミ ミを支え、応援してい 補償ミニコミの 初代編集者と ありませんが、当時の営 ことだったかは定かでは て数年が経った時、 ます。私が新日に入社し れる年ということになり

何

0

ることになりました。さ -年8月で20周年を迎え は、来年平成 にもなっていない者が、 らは、会社に入って20年 |業部長であったAさんと 生意気な事を言うではな ました。 いと強くたしなめられ 論になったことがあり その時Aさん た か |発信し続けることが大切 集 います。

コミ初巻を発行して、

補償ミニコミが残ってい んが、 また世の中自体がどうな 目がどうなっているか、 っていくの これ

> 地質調査が開 建設の歴史は昭

始してか 和 21 年

と考えています。 ることを願って 形こそ変われこの から先の20年、 か分かりませ ます。 新 ら40年ほどかけて開通。 函トンネルが開通した。 海底トンネル53.9kmの青 63 設 それまで4時間かけて

して、 れば、 て20年が経ち、 なりますが、 は言えなかったことには 人前の情報発信ツールと まだまだ一人前と 活動はじめ 晴れて一

たが、 に関する最新の情報を収 に早いものだと実感して ろいろなことがありま りまし 振り返ってみれば、 時の経つのは本当 ミニコミを通じて 今後も補償業務

していただけることにな Aさんからも認知

いる出来事でいえば、 20年前、 記憶に残って 建 ンした。その後、平成5 月に東京ド

年3月13日世界最長の

に関連するもので昭

阪ドー ス社側から 助 賑わせました。樽崎弥之 リクル 年に福岡ドーム、平成9 武ドー 年にはナゴ ス社側から500円の代議士に対し また、 る。 ムがオープンして 昭 和 63 -事件が世間 平成11年に西 ヤドームと大 万円を持参 年6月は コスモ を になった。

方は間 くしてその全国的な考え きずに に対して消費税を加算で ました。消費税導入時に か、様々な議論がなされ税にどう反映されるべき は、 例えば いました。 簡易課 しばら 以税業者

きもので、土木技術の発 から20年前、 クプロジェクトというべ ム球場をモデルとして今 ネアポリスのメトロドー とっては、アメリカのミ 展に大きく貢献したもの この事業は世紀のビッ 方、 野球好きな者に 昭和63年3 を依 ました。 れ

ムがオープ 月30日消費税法が制定さ も3%が課税されること また役務の提供に対して 幅広く資産の譲渡に対 きた物品税に変わって、 対して個別に課税される 出来事では、 『来事では、昭和63年12補償業務に関係の強い それまでの贅沢品に 昭和



我々の補償業務にあっ

その税の扱いが補償

出されます。 ことが昨日 しつつある時代であった 年当時も結構大きく変化 激動の時代と言われてい が大きく変化する改革、 けともなりました。 ħ 平成20年の今、 全国的混乱のきっ 20年前の昭和 のように思い 世 М

初巻を発行したわけで 社組織の中に一つのシス することが重要であるこ かこのコンサルタント業 プによる初期の対応から た。 に大きな進歩がありまし 多くの社員の参加による ページとの連動による継 も組織活動にお とへの認識が高まり、 続的な対応、 ータ保存や会社のホー 強力なリーダーシッ - 夕重視やこれを継続 組織づくり いて、 会 デ せています。 きまいと、その都度一喜 いと私は自分に言い聞か 憂していても始まらな 結局は専門技術者とし 顧客第一のもと、

テムとして組み込まれて いると思います。

事 けています。 企業は時

が認めるところです。 このことが困難かは誰も れます。 の変化に合わせて進化 えます。当社も約10年位 まさに不況のどん底とい なければならないと言わ 前から売上高は減少し続 現在の建設関連業界は しかし、 V かに

務の明日はないと信じ、 今後もこの補償コンサル 勉強し続けて に遂行し、 常の業務を一歩一歩着実 ただひたすら いくことし

代表取 田

業務が受注できようとで 日 信しています。 |発信」していくことだけ 変化し、 タント業務で地域№1を 心よりお 皆様方のご指導ご鞭撻を は永遠に継続すべきと確 達成すべく頑張る所存で 補償ミニコミ」 進 しかし 願 い申 化していくで 今後とも 「情報を

サルタント業務と言えま 現在にお いても、 工 1 日 に 多くの情報を分析、研究 想のもと、 できるのではないかと考 集し蓄積でき、 信し続けることができれ えました。このような発 この反動で情報を収 「補償ミニコミ」 昭和63年8月 さらには 々ありました。

社内的に

ま 応業務はあまり高い評価 知成 場合、用地担当の地域対・ 共物だけが表舞台にあり 地担当が追従していくと 続けるというのが実態で 完了した場合は、多くの が主力で計画した後、 いう図式であり、 工事が 用 実、 るとミニコミ誌による情 20 遇することがきました。 に多くの特殊な業務に遭 ったと自覚できます。 報発信は大きな成果があ た。そしてこれを総括す |年を迎えるに至りまし 現在、あっという間に この情報発信を中心

そこで まし

また、業者間の横の連

に具体的で詳細な対応を ト業務というものは非常 していく特殊性を多くも 補償コンサルタン ばニッチなコン 以下のこ 案件毎 トとして一定の情報を発 何とか補償コンサルタン ような状況です。 てや発注者たる企業者と |絡も非常に少なく、 の情報交換もあまりない

多く、 省し、 なりました。 より一

お叱りの言葉もあり、 意見を拝聴することなど さまざまな立場の方のご 非常に狭い業界であり、 自戒した場面も多 もちろん、 層の勉強に

のであります。 で行けるようになったも ば青森と函館間を2時間 況であれ、不況であ

政治疑獄事件へと発展し るロッキード事件につぐ けに、当時の大物政治家 株がバラまかれたとす :頼したことをきっか

定する必要があり…』 観的な条件を考慮して決

『建物の | 合理的な移

先

の決定にあたって

の建物階数の増加、

建物

建物がどのような用途に ある一移転しようとする

えるときは、

保のために必要な最低限

後において従前の価値及 可能かどうかは、従前の

び機能を失わないよう客

残地に再現できるか、ま

建物と同種同等の建物が

能かどうか、物理的に移

「従前の建物の収容が可

転、改造が可能かどう

(ロ)機能的検討で

るのに要する費用…移 移転工法によって移転す

移転」とし、構内移転が 転先とする場合を「構外 内移転」、それ以外を移 移転先とする場合を「構 とが必要である。残地を

の検討要素としては、

(イ)有形的検討である

に通常妥当と認められる 妥当と認められる移転先

『移転料とは、通常 『移転先』について

のを見るのは、初めてで 法で定められた財産権の しての対価が加算される の存在は知っていました 自身、借地権という権利 した。借地権は借地借家

転出する場合、

また店舗

のか。

従前資産は権利者

②通常の構築物の基礎杭

開発準備組合事務所に詰 いをしています。事業 いわゆる補償金といわれ 現在私は、 再開発業務のお手 市内の某再 は、91条97条に該当し、 算定します。再開発法で 伴い移転に要する雑費も

者でなくても一定の割合

発においては、

この権利調整というのは 組合施行で進められて 私の直接の役割と 権利調整です。 るものです。 わってきましたので、 私も補償業務に永年携 通 き、最終的には地上権又 は区分所有権に置き換え 資産を分け合うことがで

おり、

の利害を調整することを となります。権利変換の や変換された従後の形態 などについて権利関係者 の確定、権利処分の方法 者の現在権利や権利割合 再開発用語として「権利 いう」となっています。 しては、初めての関わり 利変換という手続きに関 が、この再開発特有の権 補償の中味は、ある程度 計画を立てる際は、従前 理解しているつもりです 常の公共事業に伴う移転 延長として捉えることが 従来から経験した業務の まだ私には、複雑な権利 られるというものです。 価、通損算定に関しては 関係は理解できないこと

|であれば土地評価が従前 の評価(場合によっては 建物の評価、土地所有者 できます。

料を算定します。これに 価を確定し、これに見合|資産額の基本となります 各権利者の従前資産の評 わかりやすくいえばまず った再開発ビルの権利床 が、これ以外にも借地権 転出される場合の移転 借家権の評価も)が借地 権者に与えられます。私

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

|で、土地所有者と土地の|産の説明から始まり、権 一つですが、これが再開|じたことは、権利者の方 土地所有 との折衝です。各権利者 | 案等を行っていきます。 この間に特に難しいと感 換、転出等)を聞いた上 利者の方の意向(権利変 のお宅を訪問し、従前資 お手伝いをして、半年程 等事業者の為の仮店舗 案、転出先の代替地の提 しか経っていませんが、 営業休止と様々です。 これまで再開発業務の 従後資産の具体的提 なことと思います。 航します。しかしながら |てもらえるかが最も重要 ありますので、いかにど て既存の老朽化及び密集 |再開発の目的の一つと| により、 て、 の権利者の方にも納得し りますので調整は結構難 した悪い住環境の改善が 再開発ビルに入居し かなり違いがあ

が多いのですが、建物評 | 案で再開発ビルにどのよ | 思います その際に、従後資産の提 して、お話ができたらと 今後さらに色々な経験を しか関わっていませんが |業務についてほんの一部 まだ、私としてはこの \widehat{s} D

で、

のものを希望に合 うな用途、規模等

た、権利変換で資 払うことができる 持・管理費等は 将来に渡っての 換えは可能でも、 産そのものの置き った形で示すこと 生活に支障なく支 ができるのか。ま

の形状の変更を行うこと|使用され、どのような機 により従前の建物に照応 改造、分割をしても機能 能をもっているか、また

構内移転が可能かどうか 断しなければならない。 きるかどうか客観的に判 |法制上の検討である「移 の生活又は営業を継続で |に再現する場合は、従前 |含めて機能的な検討を行 ととなる。特に従前の建 |場合によっては事業に支 |把握することが重要であ せて考慮して検討するこ 物に照応する建物を残地 障とならない建物等をも 栽、自動車の保管場所そ | を与えるとすればどのよ | 多岐に渡り検討を行う必 場合の要件としては、植 きるかを検討する。その|的に著しい支障を与えな する建物が残地に再現で 他の利用環境の面も併 一な法令上の規制、制約、 う (関連移転) 」、(ハ) うにしたら解消できるの いかどうか、さらに支障 転先において、どのよう か等を検討する。なお、

用対連基準の解説」に従 であって起業地とならな

い部分にまず移転ができ

るかどうかを検討するこ

「公共用地の取得に伴う

して、従前の建物の敷地

今回は、前回の続きで は「合理的な移転先」と

定できる場合においても を行い残地を移転先と認 価値を加えた合計額を超 外移転の補償額に残地 構内移転の補償総額が構 る」。以上のような検討 緩和があるのかを検討す

|第15第1項(四)) 』とし ています。 先と認定できない (細則

要があり、事業取得用地 認定するだけでも、 ると考えます。 |と従前施設の関係を十分 以上のように移転先を 多種 に準ずる地域、

について紹介する予定で 次回は、『移転工法』 Ι

になります

定しているのみで、 民法 (第2条) では 「土地の所有権は、

今

☆大深度地下☆ 〜空間又は地下の使用に 係る補償に関して

関しては平成13年4月に

近畿圏、中部圏に限

|ような場合、その利用が

井が起業地内に存在する いるように、例えば温泉

|則として」と法で断って ができます。一方、 |収益権に関し、その及ぶ る大深度地下までが使用

範囲の事実上の限界と定

|のと考えられますので、

結局、現行法の下では大

に規定する区域のような あっても、実態として法 は、公共公益的な使用で とされている区域の使用 深さなど法で大深度地下

深度地下使用法に規定す

の法律の規定をもって上

ん。しかしながら、この 上の所有権の及ぶ範囲と

あると思われます。 いものとするのは無理が 合にまで、補償を要しな ますので、このような場 程度も大きいと考えられ 明らかに妨げられ、その

(不動産鑑定士H)

K

ただし、地下の使用に | 法の適用対象区域も首都

阻害率について」におい 地の立体利用率及びその 項では、空間又は地下の 法」といいます)が施行 とし、別添参考第七「土|課せられたとしても、原 は、当該土地の正常な取 | ①又は②のいずれか深い 使用が長期にわたるとき され、同法において次の |定義することはできませ 損失補償基準第25条第2 て高度市街地、高度市街 ことができるものとする|行わない等の行為制限が 公共用地の取得に伴う ものとしました。 用に関する特別措置法」 (以下「大深度地下使用 | 記①又は②の範囲を法律 「大深度地下の公共的使 | 定されていますので、こ

分地上権を取得すること 第69条の2に規定する区れた場合、起業者は民法 空間又は地下の使用の対 地以外の市街地及びこれ ごとにその割合を定めて 地又は農地、林地の区分 価として一時払いが行わ います。この基準に拠り 宅地見込 ①建築物の地下室及びそ の建設の用に通常供さ の深さ

土地の上下に及ぶ」と規 の制限内において、その る使用収益権はどの範囲 権又はその構成内容であ まで及ぶのでしょうか ところで、土地の所有 法令

囲まで及ぶかについて直 も所有権がどの程度の範 は、それが土地のはるか 地の空間又は地下を長期 せん。従って、他人の土 接規定した法律はありま にわたり使用する場合に

地上権を設定するか、使 応じた対価を支払い区分 あれ、理論上は、土地の を払わなければならない | 度地下を使用する場合に 用収益の対価として地代 利用が妨げられる程度に 上空であれ、地下深くで ことになります。 の公共公益事業に際し、 道、電気、ガス、水道等 |当該事業の事業者が大深| められているということ あくまで道路、河川、鉄 限り適用されるもので、 大深度地下使用法は、 さ=10mを加えた深さ る地盤として政令で定 を支持することができ 定める距離を加えた深 | 大都市圏に限定されるも めるもののうち最も浅 い部分の深さに政令で

を一時払として補償する | 者に掘削、形質の変更を | 深度であって、一般的な めた割合を乗じて得た額 | 行う場合には、土地所有 | 外の需要が想定されない る程度に応じて適正に定 |深度地下において事業を |より公共公益的な使用以 該土地の利用が妨げられ 地下」と定義し、当該大 されている区域は、もと 引価格に相当する額に当 |方以上の深さを「大深度 |法律により大深度地下と 則として補償を行わない ないという意味において 使用収益の対象とはなら 実質的に所有者による 「土地の利用が妨げられ

深さとして政令で定め | きます。また、適用区域 れることがない地下の ないものとしたと解釈で る深さ=地表から40 m |を首都圏等に限定してい の使用に関し補償を要し えられるため、当該地下 ますが、地表から40mの る」ことがないものと考



ったので、今年の夏は水 雨にあまり雨が降らなか お過ごしでしょうか。 そうですが、皆様いかが 年は一段と暑い夏になり 頃から節水に心がけま 不足になりそうです。 連日暑い日が続き、 今

うに新日の力の一つにな 続は力なりと言われるよ 今回で20周年を迎え、 ってきたと言って良いと さて、このミニコミは