補償コンサルタント情報コミュニケ ション

受注は最終段階にきてい

成21年の新規採用予定者

正規社員のリストラや平

の内定取消等のニュース

連日テレビや新聞

紙

部 平成21年度 の育成、

平成21年度採用者

の末から派遣社員等の非 |に製造業にあっては去年

関連業以外の分野で、特

のピークは既に過ぎ、 成20年度の官庁業務受

〒454-0011 名古屋市中川区山王 T E L 052-331-5356 FAX052-331-4010 丁目8番28号

なぎながら、

暖かい春が

業務にわずかな期待をつ き新年度(平成21年度) ます。そのため、来るべ

面を賑わしています。

我

4名予定)

はこの時期、



E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp Ξ 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 三重県伊勢市船江3丁目11番6号丸彦ビル2A

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

編集者 内田 貢朗

IS09001:2000

047-460-5685 053-524-4562 0533-66-6606 0596-21-0806 0596-21-0807 TEL FAX 見込みもなく、 明けた現在も依然回復の

らに悪化していく感があ

むしろさ

|た各方面からその厳しさ ないことが予測され、ま |現状維持ですら、 しい減少になり、 市ともに新年度予算は

でもあります。

を宣告されてもいます。

世間を見渡すと、

建設

産であるとはいえ、

在、 我々の

業界では

まさに世の中すべてが厳

受注 かなわ

の 著

い経済状況になりまし

そしてそれは、年が

落とのニュースも流れ

のトヨタですら赤字に

界に限ったことでなく、

平成20年度は我々の業 くるのを待機といった状

々業界も同じです。

でも我々の仕事は、

況にあります。

しかしながら国、

や緑地帯、公園等に活用 ることがあります。これ 残地を道路の補助施設

> 必要な「土地」を確保す しないと移転するために 希望の有無を確認したり |隣地の住人に残地の購入 地の処分を斡旋したり、 ないため、民間業者に残 者が買い取ることが出来 が低い場合は残地を起

思います。

さらに、事業

することに抵抗があると る場合、スムーズに契約 するために持ち出しがあ なおかつ移転先地を購入

ることは困難になりま

「土地」の売買に係る

〒510-0305

〒500-8347

=470-0375

〒273-0005

〒431-1414

〒443-0033

〒516-0008

場合は

(起業者により 全筆買収とな

対する収用面積割合が高

事により「土地」を収用

公共事業の道路拡幅工

ありませ

るケースで、

全敷地に

業

所有者は事業に協力

7

「土地」を引き渡し、

印鑑証明・住民票など (売買時期により発生)

て、

る場合、変更登記費用 住所・氏名に変更があ

ますが)、

有者は「土地」全部を起 することが出来る時に行 この場合「土地」の所 れます。 す。

敷地を購入したり、代替が、 なるので「土地」に関し 地へ移転が出来ることに 業者に売買しますので、 置賞契約後、同種同等の ため が、10%の補償ではないが出来る場合もあります 持ち出しが必要になりま 地の形状により残地補償 用地補償の中では、 の購入に 次に挙げるものがありま 手続き費用等としては、

合 、民間業者に委託した 地売却の仲介手数料

ると、

余裕があったとしても事ると、所有者が経済的に

鋼材カタロー

鍋材メー

合

以上の諸費用が発生す

別控除あり

(ただし3千万円の

の契約にあまり問題は

しかし、収用面積割合 格の れます。 ち資金等により起業者と が、 残地と収用地分の補償額 所有者との間では財産価 では変化しないはずです になり財産としては理屈 所有者の従前敷地は、 土地の処分費や手持 「ギャップ」 が生ま

③その他

なる)

かかります。かかります。 ④税金:譲渡益において を売却する場合の分筆 の取得費用 超なら売却益に対して 測量費用・土地の一部 登記費用 かる税率は、所得税 一地の所有期間が5年

15%、住民税:5% するならば、 あると考えます コンサルタントとして吟 \widehat{N} 検討して行く必要が

(売買金額によって異 業協力を躊躇

は補償対象とはなりませ 単価が決定しており、 ては、敷地面積に対して 地に対する上記の費用等 一土地」の収用にお 残

ウェッブと呼ばれている 鋼等の大型鋼材の場合、 計測位置は日型鋼・I型 判断します。肉厚判定の 用されている鋼材により 部分(H形鋼ではHの横

したがって、

建物登記簿による鉄骨造 等の建築時の資料収集 は建築確認申請の設計図 直接確認できない場合に 書・竣工図・構造計算書 目視に一

分は原則として柱や梁・ 求められるようになって の根拠を提示することが 桁等の主要な構造部に使 に窮することもあり、そ 肉厚を認定する鋼材部 鋼材寸法の根拠は?」 かし図面に記載した 回答 |撮影には難しいものが 場合や天井点検口がある 納庫の取り外しが可能な計測が困難です。床下収 ります。 ある柱や梁の計 ありますが、 からの確認を行うことも 了解を得て床下や天井裏 で確認することもできず ては、内装を剥がしてま 仕上げがある建物につい られ、住宅・店舗等内装 場合には、建物所有者の 主要部材で 証拠や写真

います。

賭けでもあり挑戦ともい (新日 平 そして、社内にあ 新日の技術者一人 考えます。 業務に期待して

お願い致しま 起業者の皆様には

も御指導の程、よろしく 習得に全力を尽くし、 及びその周辺分野の技術 術集団としての企業を目 指していくことが重要と

建設関連、補償関連分野 います。 っては 一人が A 今後 技

眉月 木造建物、

法は、高さ×幅×ウェッ としてコンベックスを当 認定します。 の高さ・幅を基に肉厚 等の規格表により、 ブ×フランジの順に記載 付が必要と考えます。 してあるH型鋼の鋼材寸 採用した資料の写しの てての鋼材計測の写真、 また、採用根拠の資料 ちなみに物価等で表示

Tといわれるなか、技術者 す。100年に一度の大不況 大の悩みの種でもありま からすれば、人件費は最 労働集約的な我々の業種 あり、不況だからといえ 者育成が企業の原資でも かすことの出来ない運命 技術者の確保と教育は欠 な技術者と継続的な技術 人材が企業の最大の財 れるなか、技術者 なかでも技術者 優秀 それ 方 で40周 成20年度に新設された総 量の減少傾向のなか、 ます。 期だからこそ優秀な人材 度管理業務等、 総合補償士:6名)や精 合補償部門業務 もいえます。 ける絶好の時期であると 取得等の勉強に意識を向 確保のチャンスでもあり えます。 補償コンサル業務発注 また現職員が資格 しかし、この時 新規発注

補償調査

拠としていました。

問われた場合には

を記載して肉厚の認定根

|が露出している場合に限

場・倉庫等の建物で鋼材 さの計測が可能なのは工

面に部材の種類・大きさ 定に必要なため、建物図 材の肉厚は統計数値の決 造建物の積算において部

目の数値となります。 量に対応する肉厚は3番

かし、

鋼材の幅や高

されていますので統計数

特に鉄骨

②売買契約書貼付印紙代

土地売却時にローン 抵当 0 ことになるかもしれませ してしまう

こうした問題点に対

権の抹消費用

残債がある場合、

しい損失が認められると 明らかに所有者に著 我々は補償 す、、

な部分となります。 均一ですから計測が可能 軽量形鋼の場合、 ランジと呼ばれていま 棒部分、縦棒の部分はフ わされ、部材断面を確認 できる部位がないため、 通常は部材が組み合 例外はありますが 肉厚は L

認による肉厚の認定、

ま

・軽量鉄骨造の区分の

ウェッブ部を直接計測す ることは困難となってい として規格品の鋼材の場 高さと幅を計 カー発行の 認定方法 か を認定することになりま 添付ということで、 築士等専門家の意見書の な場合には、建 写しを添付することが必 た認定根拠の資料として 要と考えま ・用途を考慮し、 それでも、 認定が困難 物の

大変な労力が必要です。 見えない部分が故に 規模 級建

今日

し最後に屋根はと。

平

낣

配置図を作ってと。 しながら書き込み概略の 物を建物との位置を確認

るし立竹木調査は苦労が

T.

N

般的要因の不

必要不可欠です。

お願い致します。

M U

今後とも当社を宜し

ような経済的要因の及ぼ

改めて、

特に上記の

す影響についての分析が

袋等外回りの造作を記入

の後、さあ作業開始。

だき「本日はよろしくお 軒と棟の高さから屋根勾

配は…4寸勾

の概要を説明させていた 介をして頂き、調査内容 担当業務を確認。 回ること。」各作業員の 業が終わったら作業が残

調査先で起業者から紹

を計測と…軒の高さは3.5元

状を記入してと…。コン

した敷地の図面に建物形

|で壁はカラー波トタン、 を確認。基礎はモルタル 面図を書いてから仕上げ

台所、浴室に面した腰壁

m、棟の高さは5mと。を計測と…軒の高さは

クリー

っている人のサポートに

物と立竹木調査。僕は聞 建物調査。△△君は工作

調査を担当します。各作 き取りと写真撮影、

東西南北各面の簡単な立

を確認して建物終了。 外周寸法が一致すること

■工作物は、最初に所有

屋が終わったら外部へ。 も忘れずに。すべての部 軸部の材種と柱径の計測 の部屋へと。そうそう、

の各部屋で測った寸法の 最後に確認のため、内部 かう車の中。

100君は

調査当日、

調査先に向 0

を測って一部屋終了、次

造作は…長押あり。寸法

とスイッチは…それから

具が一箇所、コンセント 建具は障子に襖、照明器 透かし、天井高は2.m、

亡くなる人が年間約30人

った現場調査は範囲も広 を飛び回るようになり、 りました。初夏から始ま クヌギやコナラなどの広 年、 対象となった山林 山林調査に携わ 以降は遠くを飛んでいた はずのハチが私達の間近 たかと思うほど大きな羽 カブトムシでも飛んでき

頃であればカブトムシや ズメバチにはとても恐い 葉樹の林もあり、子供の|音で近づいてくるオオス

クワガタが集まりそうな 思いをしました。以前、

かと気が気ではありませ 入ってしまうのではない ともいわれる中に自分も

ません。

せんし、

巣があるからと

毒をしぼり出し、

り落ちて、未だに傷跡が 残っています。 に怖がるあまり崖から滑 ん。そして、現場作業中

毎年夏になると、必ず るわけですから怒るのは 無理もなく、刺すか刺さ ないかはきっとスズメバ

でスズメバチの話題が取 と言っていいほどテレビ り上げられます。自分も う。 チの気分次第なんでしょ

|かないとか、白い服を着||を決して突入していかな て、一般的には巣に近づ 被害に遭わない対策とし 様に見ていたのですが、 感していたので食い入る リアルタイムで恐さを体 期内の納品を目指し、 |ができました。通常は工 | 域はスズメバチの活動が |巣があるような危険な区 期が長期であったため、 弱まる冬期まで待つこと

|は行かなければわかりま| やかにその場から離れ ますが、刺されない訳で|ただけでゾッとします。 ると良いとか言われてい 際、どこに巣があるのか はありません。調査する 刺された場合ですが、速 ければなりません。考え ところで、万一ハチに

幸い今回の業務では工 意

生活している中へ分け いってやめる訳にもいき そもそもスズメバチの るそうです。 炎などを起こすこともあ されるそうです。ちなみ も効果はなく、逆に皮膚 毒が体内に廻るのが抑制 に「オシッコ」 をかけて

> 全国的に一律でなく、ま 用のしかたは、必ずしも についてですが、その作 動産の価格に与える影響

は考えられず、地価は工

けが減らないということ

も土地に帰属する収益だ

物件が一律に下がって

また、建物も含め高額の

収益配分の原則

業地全般の傾向として大

の成約率のほうが悪

逆に、比較的低額の物件 るわけでもありません。

うに思います。将来への

不安も含め雇用所得環境

幅な下落に転ずるものと

考えざるを得ません。

これに対し、住宅地は

の悪化の影響は出てきて

いると思われますが、

への

た、あらゆる種類の不

が必要だと実感していま 生物にはくれぐれも注意 |子を着用するなど、危険 も長袖シャツや軍手、 あると思います。暑くて 立ち会いなど、山に入ら なければならない機会も いると物件の確認、 用地の仕事に従事して 境界

 $\widehat{\mathbf{M}}$

K

調査中いくつか大きな巣

ぞと脅かされています。

スズメバチに刺されて

メバチが飛び交う大変厳

度目はアレルギー反応を

起こし、ショック死する

たくさんのスズ 現場は夏の暑さ

りました。

周りからは二

変恐い経験をした事もあ

い調査となりました。

も見つけましたし、

(0

壁、

建具の位置を記入し

方眼紙に柱、

|平面図を作成してと…、

作等の詳細を順番に。ま 次は各部屋の仕上げ、

造

ずは和室8帖、床はタタ

壁は砂壁、天井は目

案の定、

出る樹液はスズメバチが

囲まれたうえ、体の数箇

所を刺されるといった大

む場所でもあります。

とてもワクワクする山で

しかし、この木から てしまい、無数のハチに

無意識にハチの巣を壊し

形状寸法を忘れないよう 終わり。それから基礎の に記入して、以上屋根は アンテナの有無も忘れず を確認、ついでにテレビ と…。軒樋、縦樋の有無 して、次に排水枡の蓋を 高だったな。幹周28㎝、 記入、軒出、妻出を測っ 棟の位置、勾配の方向を | で確認することができな 幅と高さを測って記入。 にと。布コンクリート、 て、仕上げは日本瓦葺き して屋根の形を書いて、 を基に軒出、妻出を考慮 図で書いた建物の外壁線 ただき配管経路を確定し :。 の材種、口径も忘れずに 向を確認、併せて排水管 |開け接続配管の数量、方 栓、排水枡の位置を記入 って記入して…、給排水 いので、量水器、給水 管は地下埋設が多く目視 て調査終了。 一つ一つの形状寸法を測 所有者に確認してい ■建物の所有者、

■立竹木調査は、工作物 し を調査して調査終了。 い 高1.3mが1株。庭木全で 間に と樹高と、葉張.9m、樹、 樹高1.mが1本、次はつ の方に樹種の確認をしな 月日、増改築の有無、居 類だから計測は幹周と樹 がら、これは赤松で高木 |いざ茂みの中へ。所有者 |も仕事だと覚悟を決めて 多いと嘆きながらもこれ 建築年

等目視で確認できる工作 な、夏はヤブ蚊に刺され |者に立ち会っていただき||でと。後は二人一組、測 合計と外部で測った建物 作物を記入した簡略な配 境界を確認してから準備 る人と記入する人と役割 塀、庭石 庭が広いから庭木も多 を探してと。このお宅は て樹種の特定が難しくな 分担だから手の空いた人 一置図を作成し、 地の図面に建物や主な工 るし、冬は葉っぱが落 竹木の位置を記入して、 調査と同様に準備した敷 一人で出来るのはここま それに立 の方から聞き取ったし、 了。 所有者に挨拶して作業終 査終わりました。ありが と…、漏れはなし。 査漏れがないか確認して |た野帳を付き合わせて調 動産調査、写真撮影も終 明登録の有無等も所有者 |住者、敷地内での車庫証 とうございました。」と わり。各担当者が調査し まだまだ続きます。 お疲れ様でした。 償調査部員の独

調

患部を冷やすことにより 冷水で

ので不動産の構成する用

いと考えられるのは、賃

属することを通常とする の地域を構成し、これに せん。特に不動産は種々 作用するものでもありま 産に対して同質、均質に

〜経済動向と ☆一般的要因☆

不動産の価格~

向性を有しています。今

う地域的な指向性又は偏 質的な影響を与えるとい 同種の地域に対しては同 影響を与えるとともに、 途的地域ごとに異なった

タイム・ラグがあります 減少が現実化するまでに

し、賃金等の減少が全て

購入層における賃金等の

総じて地価は下ぶれにな

ではないでしょうか。

影響が大きいということ 較的所得の少ない層

その減少、しかも、住宅 金、雇用の状態であり、 価格形成への影響が大き 上記経済的要因のうち、

世界的な不況、不動産の 金融危機に端を発した

はまれば、その影響をう

地価

るエリアでも地価が下落

地価公示等で担当してい

している地域もあります

ずしもなりません。私が

の下落という動きには必

直ちに、また一律に地価 いうわけではないので、

います。

Ĥ

K

はないのではないかと思 落率で下がるということ に一律に、同じような下 いますが、工業地のよう ることは間違いないと思 って、今後も住宅地は、

般の世界的な不況にあて の所得層について同じと

企業活動の状態等として 的要因の影響のほうが大 地域の居住環境や、その ②財政及び金融の状態、 資及び国際収支の状態、 |因のひとつ経済的要因と | 直接的には無縁の地域も る要因のうち、一般的要 るように、経済動向とは 不動産の価格に影響を与 して、①貯蓄、消費、 は不動産の価格を形成す 価格にはどのように影響ない地方もある。実際、 ③物価、賃金、雇用及び するでしょうか。 不動産鑑定評価基準で 経済の動向について 投|あるということです。こ|えにくくなった売手側の 降を続けていた地方もあ 形成の状態といった社会 |ういったところは、人口||事情が大きいと分析して が上昇するどころか、下 ける地方もあればそうで の状態、家族構成、 いた好景気の際も、 ついこの前までいわれて

が厳しくなり在庫をかか

が、これは、むしろ金融

都市

気のときのように、その

も春めいてきた今日この |立春を過ぎ、少し日差| やすかったと思います。

います。もちろん、好景

んど降らず比較的すごし

今年の冬は、雪がほと

|移を適正に判断するうえ 等の理由から、とかく軽 需要を牽引してきた輸送 比準の対象にはならない た、評価実務において、 別的要因と異なり、要因 用地需要は設備投資、そ しいのではないかという 要因である地域要因や個 が工業地です。工業地の ですが、客観的にみて厳 |の状態といった具体的な||を受けると考えられるの 慮すべきものとしていま ご時世、不動産の価格推 視されがちですが、この 取引事例比較法における として抽象的であり、ま える外部的要因として考 す。ただ、街路の幅員、 、交通施設 け、それも同質的な影響 特に、これまで工業地の 減産、設備投資の見送り 機械関係等が輸出産業と 資計画の縮小、先送り、 から相次ぐ減産、設備投 れが円高と世界的な不況 的な不況の影響を最も受 で成約するという事情は にみた場合、今般の世界 きいのだと思います。 いうこともあり、大幅な 次に、用途的地域ごと 物件について、強気の値 付けをしていた物件が市 影響は確かにみられるの なくなり、ここに不況の て割高ではないかと思わ れる物件でも比較的高値 土地の個別的条件からみ

構造等の状態、

の業界の設備投資が減れ をしていますが、これ まさに買い要素は全くな ば工作機械等の関連業種 も同様に投資を控える。 5 の事情から、そのような なか、先に述べた売手側 うになっているのが現時 物件の値下げが目立つよ ている地域もあり 然、 水準そのものが下落した 要が減少した地域の価格 点の状況で、 とまではいえません。 場が滞留するようになる 相応の価格で成約

予想される中、 出産業の景気後退による よう 頃、いかがお過ごしでし 昨年末頃から突然の輸

必ずしも需 さに対応するよう努力し 行することで、この厳し 経費で効率よく業務を遂 ウハウを生かし、少ない きると思います。 ています。必ずや皆様の 期待に応えることがで

迫られています。 事業活動の早急な対応が 影響で、大幅な税の減収 に伴う公共事業の削減が 当社では、今までの 当業界の