

# 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](mailto:shinnichi@shinnichi.co.jp)



〇三 支店 / 〒510-0305  
 〇岐 支店 / 〒500-8347  
 〇豊 支店 / 〒470-0375  
 〇關 東営業所 / 〒273-0005  
 〇静 岡営業所 / 〒431-1414  
 〇東三河営業所 / 〒443-0033  
 〇伊 勢営業所 / 〒516-0008

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  
 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  
 TEL 0596-21-0806 FAX 0596-21-0807

編集者 内田 貞朗

ISO9001:2000

## 総合補償業務に期待

昨年10月、日本補償コンサルタント協会において、新たに補償業務管理士の第8番目の資格として、総合補償部門が追加されました。弊社では6名の総合補償部門管理士が誕生しました。

想定する業務の範囲としては、公共用地取得の計画、公共用地取得工程管理、補償相談、補償方針説明、用地交渉などであり、これまでは起業者である官側の方々が行ってきた仕事をコンサルタントも開放するというものであります。

補償コンサルタント業務の発注量が減少しているなかで、全ての業務を民間で

昨年10月、日本補償コンサルタント協会において、新たに補償業務管理士の第8番目の資格として、総合補償部門が追加されました。弊社では6名の総合補償部門管理士が誕生しました。

想定する業務の範囲としては、公共用地取得の計画、公共用地取得工程管理、補償相談、補償方針説明、用地交渉などであり、これまでは起業者である官側の方々が行ってきた仕事をコンサルタントも開放するというものであります。

補償コンサルタント業務の発注量が減少しているなかで、全ての業務を民間で

補償コンサルタント業務の発注量が減少しているなかで、全ての業務を民間で

## 権利調整の難しさ

ミニコミ79号で権利調整について、述べてきたように、権利調整は非常に難しい業務です。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。



**土壌汚染**  
 1965年、富山県神通川流域で発生した鉱業所からの排水に含まれていたカドミウムが腎臓や骨などに蓄積され発病したイタイイタイ病。1969年、熊本県の工場からの排水に含まれていたメチル水銀化合物に汚染された魚介類を食べた地域住民に手足や口がしびれる等の症状が発生した水俣病。中部地区でも1967年に石油コンピナートから排出

されたばい煙に含まれる硫黄酸化物等による大気汚染が原因でぜんそくや気管支炎の発病者が多数出た四日市ぜんそく等、工場からの有害物質が原因で健康被害を生じたことが大きな社会問題となった。これらはほぼ半世紀以上前の出来事であるが、社会科の教科書にも記載されていることあり記憶にしっかりと残っている。

近年、重金属や化学物質によって環境基準を超える土壌汚染の件数が増加している。これまで土壌汚染への対策として、農用地土壌汚染防止法、水質汚濁防止法や補償を行う上でも重要視されるアスベストの解体といった廃棄物処理法等が制定された。また、土壌環境基準として

鉛、六価クロム、ダイオキシン等28物質について生活環境の保全の上で望ましいとされる基準値を設定したり、地下水環境基準としてカドミウム、全シアン、鉛、六価クロムなど26物質について基準値を設定するなどして

2002年には土壌汚染対策法が制定され、土壌汚染対策法が定められた鉛、ヒ素、トリクロロエチレン等25物質において、調査によって土壌汚染が健康被害が生じる恐れがあるとして、土壌汚染を調査し、その土地の所有者がその土地を除去しようとする事業者が除去するかどうか大きな問題にもなっている。

今後、公共事業等において土地を取得する場合、一般住宅であれば問

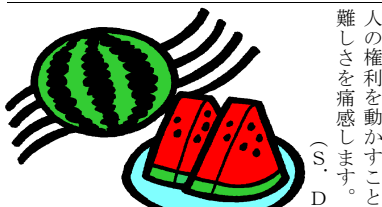


ある国のマラソン選手が気管支に持病を持っていて、大気汚染を理由に出場を辞退したと聞く。今後、発展途上国でも同じ現象が起き、増々環境に対しての問題が多発すると同時に制限されることが増えていくことではないかと。日本も過去の出来事と捉えてはならない。

工場がある場合、その工場がどのようなものを製造しているか、どのような物質を使用しているか等を十分に調査する必要がある。土壌汚染対策法が定められた物質を扱う工場であれば、建物等の調査を行う前に土壌の調査をする必要も出てくる。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。

権利調整とは、権利調整計画に基づき、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。今回は、実際に権利調整を行った経験をもとに、権利調整の難しさについて、お話を伺いました。



(S. D)

# 損失補償について

ある用地職員の方が、20年ほど前に書かれた文書を読んだ。  
 ……：収用に伴う被補償者の受忍すべき範囲は、収用されるという事実を受け入れる事と、収用に伴い移転を余儀なくされる場合にはその事実を受け入れる事の2つだけである。そして、その他の被収用者の責に帰さない実損については補償すべきである。……  
 『そうだっ』と強く同感して、標準単価表には無いが、実損となるような補償の内容を探してみたい。

①居住地の移転によって免許証・身分証等の住所変更の届出が必要となる。自動車運転免許証の住所変更手続きの

②ペットの引越費用について、特別に考慮してもよいのではないだろうか。家族同然にペットと暮らしている人も多い。犬・猫は人と一緒に自家用車に乗って移動する事もあるが、金魚などは、そういう訳にはいかないであろう。ペットの引越を扱う業者もあるようだ。

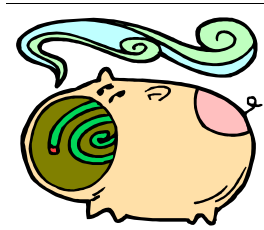
③立木の廃材処分費は、廃材の受け入れ費を加算した補償単価としてよいのではないだろうか。庭木の伐採補償では「廃材受け入れ費が必要」として別列計上すること、としているが、被補償者自身において廃材を消化することが一般的であるとは考え難い。仮に自身で消化するにしてもそれに伴う労務等が必要となる。いざれにしても廃材受け入れ費相当の補償費を加算すべきと考える。また、果樹や用材林の補償単価も廃材処分費を加算した単価としたほうがよいのではないだろうか。

④井戸を撤去する場合には、井戸供養をすることが一般的である。これに要する費用として祭料を補償してもよいのではないだろうか。また、標準単価表では「神棚の補償」対象としない「事としての祭料の補償」についても神棚撤去をする事が想定されるので、これも補償してよいのではないだろうか。⑤土留めや擁壁は土地の付加物となるため、土地代金に含んで補償する事が一般的である。しかし、近隣の標準的な宅地の擁壁に比べて築造費が高い立派な石積の擁壁であっても、近隣の標準的な宅地と土地価格の差がつかない場合には投下した費用相当が土地代で回収されない場合がある。標準を超える美観を有する擁壁を、別途工作

また、ヘビやトカゲ等の一部の特定動物については住所の変更による届出が必要となる。申請手数料は不要だが手続きにかかる手間を補償してよいのではないだろうか。

さて冒頭の文章は、以下のように続いている。……：精神的な損失を除いた全ての損失が予定されていたと、それがたゞ個人的な特別な事情による損失であるとしても予見することが可能なもので、仮に補償されなかつたとしたら、被収用者に不平等な負担を課すことが公平かである場合には、その損失補償を行うべきである。……  
 (A, H)

物として補償できないだろうか。……：精神的な損失を



# カメラ今昔

入社当時はみんながカメラに興味があり、一眼レフカメラを各自購入していました。私も入社し前からカメラに興味があり、買ったばかりの一眼レフカメラを持ち、風景等を撮りによく旅行に行っていました。そのためか、入社後も違和感なく現場での写真撮影を任せられてきました。

私が入社した時はフィルムカメラしかなく、絞り、シャッタースピード、ピントも手動で合わせるものでした。家の合では暗いためピントを合わせるのも大変で、絞りをフラッシュと同調させるのを忘れて、真っ黒な仕上がりになったことも

ありました。オートフォーカスカメラの登場にはビックリしました。シャッターボタンを押すだけでピントが合い、暗い場所でもヘッドランプになりました。多量に撮るには数十本のフィルムを使用することもあつた現場では、撮影が飛躍的に楽になったのです。その後にはデジタルカメラが登場し、撮影スタイルも変わりました。フィルムもモニターを覗かなくても後ろのモニターを見ながら状態を知ることも出来るようになりました。現場で今撮った写真を確認することも出来るようになりました。撮影に失敗することなく撮ることが出来るようになりました。

最近では、デジタルカメラの一眼レフが流行して、初心者向けでも300万円を超えるようなカメラも珍しくありません。携帯電話の普及につれ、携帯に付いたデジタルカメラも登場しました。現地踏査で、カメラを忘れた時なども、まだまだコンパクトカメラで撮った写真もカメラで撮ったものと遜色ない仕上がりです。最近、我が社のカメラも10年近く経ち、調子の悪いものが何台か出てきました。修理に出しても費用がかさみます。汎用のフィルムカメラは現在生産されておらず、どうしたものかと迷いました。インターネットで中古



品を探すと、なんと定価の1/10以下で取引されています。早速購入した次第です。今ではフィルムカメラの存在も危うくなっていますが、この業界ではフィルムでの納品が多いため、まだまだコンパクトカメラもわななくはなりません。カメラの機能に頼らず自分の腕を磨いていこうと思います。(H, M)

平成21年4月24日、土壤汚染対策法の一部を改正する法律が公布されました。このうち、不動産の流通、価格形成に影響すると思われる部分につき改正の内容をご説明したいと思います。

現在実施されている土壌汚染の状況調査は大部分が不動産の取引を契機に行われていますが、このうち、法に基づく調査のうち、法に基づく調査は全体の数%にすぎず、不動産市場において土壌汚染情報として開示されているのは極めて限定的であるのが現状です。今回の土壌汚染対策法改正の目的の一つがこの調査の拡大で、新たに、一定規模以上(まだ正式には決まっていますが、300㎡以上と想定されています)の土地の形質の変更を行う場合、30日前までに届出義務付けられ、さらに、その土地について、汚染のおそれがない土地と同値とみなされる場合、調査が義務付けられます。また、法に基づかない自主調査において土壌汚染が認められ、汚染の存在しない土地との間に取引価格に

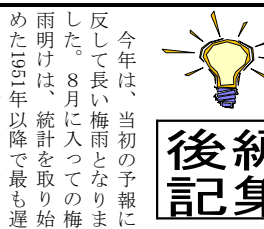
懸念を払拭し市場競争力を高めるため、土壌の入替を選択することも可能です。マンション分譲業者などは販売戦略上、実際、このような措置をとることを公表することによって、買手さんに懸念を生じさせない方法をとっているようです。従って、汚染が存在しないものとした土地の価格から控除すべき額については、当該土地の評価のうえでは、必ずしも、指示された額とは一致しない場合も考えられます。(不動産鑑定士H, K)

# の鑑定の星 Vol.13

所有者等の申請により、その状況を明示する、以下で述べるいずれかの区域指定ができるようになりました。次に、現行法では、土壌汚染が存在する土地は指定区域とされていますが、改正法では、この指定区域がなくなり、人の健康上の被害を防止するための(盛土、封じ込め等)の措置が義務づけられる「要措置区域」として、土地の形質変更時(のみ)届出が必要で「形質変更時要届出区域」に分類されます。このうち、後者は、基準を超える汚染があるものの、人の健康上の被害はないものと認められる区域で、特段汚染の除去等の対策の必要はなく、時間やコストをかけることなく通常の使用が可能で、合理的に判断できるといえます。従って、今後、一定規模以上の土地を取得する場合には、時間やコストの面でロスが生ずる可能性があることを認識する必要があります。

要措置区域の指定を受けた土地については、指示された汚染の除去等の費用相当額を汚染が存在しないものとした土地の価格から控除した額が評価額となるものと考えられますが、これについても、都道府県知事から指示されるのは、あくまで人の健康被害を防止するための最小限の措置であり、土地所有者がそれ以上の効果的な措置をとることは妨げられません。例えば、盛土の措置を指示されたが、汚染

今年、当初の予想に反して長い梅雨となりました。8月に入るとの梅雨明けは、統計を取り始めた2023年以降で最も遅いそうです。ジメジメした季節が長く続きましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。とかく湿りがちな建設業においても、公共工事の品質を確保する為、総合評価方式等が取り入れられ、それに対応すべく努力しています。その結果、適切な価格、良い仕事が出来れば、建設業界にも先が見えてくるのではないのでしょうか。当社は、土壌汚染対策法に基づく指定機関であり、その方面でも皆様の役に立てると思っております。そして、より良い成果を提供できるよう常日頃から努力していますので、今後とも宜しくお願い致します。(M, U)



# 後編集