

さて、

何の話をしたら良

く何か話題を見つけて重

などと汗だくに

つての若い頃は、

この

仕事につ

いて、 図面を 積

か

明のみならず時には

羨ましくも

憧 れも

出来るよう訓練して

しますが、

それに比べて oあり、

うと考えてい

・ます。 Α

Α

ゴ 特殊補償 共同墓地 学校施設

ルフ

場

7

場

さらに、

納品検査の説

描

数量を計算

調査日程、調査の方法等地権者の方々の前でも、

査の方法等

自分の不甲斐無さを

のだろうか。一

刻も早

苦手だったためであり

ま

って、それも1対1では

技術的な仕事に就いたの なく建設関係のしかも、

いをすることになりましていえば無口な私にとってへ

り、

次から次へと豊富な

られます。

下手ながらも私自身、

大切になってくると考え す人前で話をすることが

石

話が泉のごとく湧き出て

くる人を見かけます。

こうした先輩をみると

がらも何とか人前で話が 上手な人の話を真似しな

▽移転補償

今見てきたところとばか こと、ないこと、まるで

人と話をすることが

は重苦しい雰囲気にな

とき、

営業的な仕事では

そのため、どちらかと

あります。

もともと私が就職する

ます。

る必要もでてきたことで

ただく、

いわゆるコミュ

しまいます。

はその課題解決策等につ の課題・問題点、さらに

のか分からなくなり、

頭

養なのかも知れません。 情等、もって生まれた素

ング場

私たちの仕事でも、

補

2

るうちに何を話している

の中がパニックになって

いて説明し、納得してい

ニケーション能力を問わ

れるようになってきてい

生まれてきたのではない

先輩の中には、

口から

かと錯覚するほど、ある

聞きます。

今後はますま

4

舎、

鳩、

るようになりつつあると 総合補償業務が発注され

償説明や公共用地交渉の

3

ト情報コ 補償コン

## 新

数年前までは指名競争入

国土交通省等では、つい

入札方式についても、

なりました。

見当が付かない状況に れば確保できるかは全

札方式が大多数であった|

況をどう乗り切っていく いえ、この先不透明な状 生きながらえてきたとは の時代を経験し、何とか 時代やバブル経済の崩壊

ものが、去年の平成20年

入札方式の簡易公募やプ

は半数以上が一般競争

|勇ましいキャッチフレー

「平成維新」などと

ズとは裏腹に我々コンサ

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

http://www.shinnichi.co.jp URL 口三 〒510-0305 支 店 支 口岐 店 〒500-8347 田 支 □豊 店 〒470-0375 □関 東 営 業 所  $\pm 273 - 0005$ □関 西 営 業 所 〒529-1802 □静 岡 営 業 所 〒431-1414 □東三河営業所 〒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 5 愛知県豊田市亀首町町屋洞25-千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 滋賀県甲賀市信楽町黄瀬 1377 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 FAX TEL 0565-43-0061 0565-43-0062 FAX TEL 047-460-5686 047-460-5685  $\mathsf{F} \mathsf{A} \mathsf{X}$ TEL 0748-83-8731 0748-83-8733 TEL 053-524-4560 FAX053-524-4562 FAX 0533-66-6606 TEL 0533-66-6605 TEL 0596-21-0806 0596-21-0807

道

(業務の受注) をどう

なところです。

これまで、

者にとって、生きていく 我々建設関連業に携わる

編集者 内田 貢朗

IS09001:2008

勢 営 〒516-0008 性の前では、沈黙の一時 をすることがあります。 知らない他人に人見知り チョッと気になる女 血気盛んな若い時

兼ねも無く楽しいし、自 から次へと言葉となって 分の思っていることが次 iをすることは、何の気 から出てきます。 ところが、そんな私が

ること、そして年齢を重 ねるごとに人前で話をす 一このところ、 す。 なって悩んでいることは 自分の思いを他人に伝え そんな経験のある私が この年齢

者が、

業務の説明や業務

えてくると、

話をしてい

大きさ、

話をしている表

す。話のスピード、声の たび重ねているところで

ーテル、

の方々が5人、10人と増 しては行きますが、相手 をするなどの心の準備も

になり、その際には担当

査が義務付けられるよう

務完了納品時に、納品検

ところが最近では、業

一人でチョッとした練習 もってノートに下書きし

付かず、

情けない思いを

1

は自分にはなかなか身に りもしますが、その技術 のテクニックを研究した

話をする内容を前

きながら、

憧れつつもそ

じみ実感させられます。

話が上手な人の話を聞

昔からの男同士の友達 い思い出となっていま

ルにとって深刻な問題で くても、それほどの苦痛 事はきつくても残業が多 が置かれていたため、仕 も感じませんでした。 算することに仕事の重点

御指導、 ろしくお願い申し上げま す。 起業者の皆様をはじめ 御 .鞭撻の程、よ  $\widehat{\mathbf{M}}$ A な時、 ようになりました。そん ならないことも出てくる について説明しなけれ

としてオイルショック 苦八苦しているのが正直 として、入札方式の著し 価方式が主流となってき い変化に対応するのに四 コンサル業者 建設関連 の 業 起業者の皆様の支えによ と感謝しております。 だいて今日の弊社が から御指導、 皆様には事業の初期 御愛顧

|重ねによって、さらには と絶え間ない努力の積み かなる時にも地道な勉強 ある いた

問題を中心に各起業者の

たずに平成21年には技術 提案を取り入れた総合評 これまで各種用地補償

算は大幅に圧縮されるこ ています。

明らかです。この先

るように、

公共事業の予

等の事業中止に象徴され

群馬県の八ッ場ダム

民主党政権の成立によ そしてさらに、1年も経

あります。

ようにテレビや新聞紙面 ことが予測されます。 交代により、 ても大きく様変わりする ってきた公共事業に対し その代表例が、連日の 自民から民主への政権 我々が携わ

歩一歩、…また一歩の精 れることなく、

今後も一

神で精進していく覚悟で

って今日があることを忘

のニュースです。これま ム、川辺川ダム計画中止 を賑わしている八ッ場ダ

民の混乱は計り知れないす。その結果、地域や住 状況にあるものと考えま でにはない決定といえま 八ッ場ダムといえば、

様々な反対の中にあって 党政権の方針では当初 いうことはありませんで 程度の批判はあり、 きなり中止されるなどと されてきた公共事業が ならなくても、長年推進 での公共事業では、 しも全てが賛成とまでは ところが、 事業を進めていくな 今回の民

それでもなお事業中止を ている段階にあっても、 すでに最終にさしかかっ 決定するとした、これま が完成する経緯をたどっ かで住民等への説明と納 ていくとした公共事業が 同意を得て公共事業 よれば、補償新法はこれ おり、

必ず ある た地域の方々の苦労に報 当時宿泊した長野原の温 |査を担当した経験もあり 渋の選択を受け入れてき 交通相は補償新法を年明 おり、そのため前原国土 反発が強くまた相次いで 地元住民や地方自治体の ありません。 かの判断がつくものでも ものがあり、 ニュースを見て感慨深い 泉がテレビで放映される すばらしい時期に補償調 いる」としています。 け通常国会に提出し「苦 打ち砕くもの」として、 も中止どちらが正しいの 「地元の生活再建の夢を 現時点、 中止の決定は 継続それと

必要性を精査するとして 相は全国143のダム計画のこの他にも、国土交通 マスコミの解説に

私達も何年か前の紅葉の 事 が明らかにはされていな する補償は、その内容等 特に個別の権利者等に対 るとしています。 緩和措置」ともされてい 響ある地域への「激変の らの事業中止で多大の この補償新法について

を掛けたこの時期、公共 |とはいえ政権交代によっ のが現実です。 期待を持たざるを得ない 業務の拡大として大きな 法での業務を含め、新規 しれませんが、 にとっては、不謹慎かも 頼みの補償コンサル業者 事業に対して、 て激減が予想される公共 も定かではありません。 ることのできるかどうか く業務として新たに携わ いことから、我々補償コ ンサル業者が新法に基ず 業中止に対する補償新 生き死に 公共事業

▽移転補償 ( / 般補償) シイタケ、ワサビ 動車学校、駐車場 ヘルス、パチンコ、ゲ 「プラント施設」生コ 「風俗特殊営業等」 「特産物」マツタケ、 「畜産施設」牛舎、 「特殊施設」 ムセンター、 アスファルト、 金魚、鰻 ファッション (公共補償) 水道施 病院、 ボーリ 設 砕 豚 自 モ 波 権、鉱業権、 D 菜、洋ラン、水稲)、電農業用水)、日照阻害(野 ▽事業損失 温泉権、 区分建物(マンション)、 ア)、水枯渇(生活用水、 事業認定、収用裁決 養魚場(鰻、 害 港湾施設、 漁 ティラピ ※業権 採石



## ☆借家権と借家人補償☆

不動産鑑定評価基準で

借家人は、長期間居住し れており、これによって り、それが借家権の源泉 利益を受けうることにな り、生活上、営業上の諸 または営業することによ 件の具備、正当事由のな 建物引渡しによる対抗要 の賃借権をいうとしてい 含む)が適用される建物 い解約の制限等が保障さ は、借家権とは、借地借 (廃止前の借家法を 同法においては、

準においても、借家権の 把握される場合が多く、 |逸失利益の補償、すなわ とから借家権の価格は、 ち補償の原理の観点から

といえます。 方で、借家権は、賃

貸人の承諾なく第三者へ|実際、不動産鑑定評価基 評価に補償の原理が採用

譲渡し得ないもので、 いては、有償で借家権を た、特に居住用建物につ ま されています。

化することはほとんどあ 市場価値が一般的に具現 ないので、 る者は、現実的に存在し 取得して居住しようとす りません。

合は、実質的には ●賃貸人から建物の明け て具体的に認識される場 渡しの要求を受け、借 経済的利益の補償を受 家人が不随意の立退き 借家権が経済価値とし けるとき、端的にいえ .伴い事実上喪失する 較考量して決定する、借 価格を控除し、所要の調 から貸家及びその敷地の

●都市再開発法において ●公共用地の取得に伴う 施設建築物の一部につ 損失補償をうけるとき 受けるとき ば立退料として補償を いて借家権の取得を希 は困難です。 |的にこの手法を採ること|的性格を有する一時金の |極めて稀ですので、実務| 準においても賃料の前払 がある場合」というのが 量する、としています。 り求めた価格をも比較考|ゆる敷金などの将来返還 |合には、借家権割合によ||るものです。また、いわ |家権割合が求められる場||において補償の対象とな 通り「借家権の取引慣行|分が補償の対象となりま しかしながら、上記の

されるとき 当該借家権の補償がな 望しない旨の申し出を した借家人に対して、

等にほぼ限られ、このこ て具体的に現れるものが 益等、賃貸人との関係に 立退きに伴い事実上喪失|方であるといえます。 るものには、賃貸人から に借家権の価格といわれ ものとして加算の対象と することとなる経済的利 受け、借家人が不随意の 建物の明け渡しの要求を | 産鑑定評価基準前段は、

する一時金の額等を加え これは賃貸人及び借家人 の一定期間に相当する額 って得た価格を関連づけ 控除し、所要の調整を行 びその敷地の価格から貸 家及びその敷地の価格を|この保有利益を賃貸借契 に賃料の前払的性格を有 決定する、としていま 額並びに自用の建物及 | 双方の保有利益と考えま 実際支払賃料との差額 献度等を考慮し、双方に いる原因)、借家人の貢 約の経緯(差額が生じて 一所要の調整」とは

立退きをせまられる借家 求する賃貸人と不随意の 前段は、 明け渡しを要 味です。 (不動産鑑定士日:

К

価格を標準とし、自用の |は、当事者間の個別的事| されていませんが借家-| 慣行がある場合において | ついて明確な基準は規定 情を考慮して求めた比準 は、借家権の鑑定評価額 不動産鑑定評価基準で |補償と同じ考え方です。 償の原理を採りいれたも |賃料の前払的性格を有す ので、「一定の期間」 人間の衡平の観点から補

借家権という

について、

|整を行って得た価格を比| される返還されない一時 |建物及びその敷地の価格||る一時金とは、いわゆる |結にあたり賃貸人に交付 |礼金などの賃貸借契約締

借家人補償では、運用益 すが、不動産鑑定評価基 される一時金について、 金のことで、借家人補償 も勉強している事が実情 ットの普及で、被補償者 かしながら、インターネ える事はできません。し り補償金額ですが、その 工法は言えませんが、ど な住宅で1回、工場や店 時に限られます。一般的 務がない限り、現地調査 者との接触は補償説明業 舗で2~3回程度です。 の情報は私共から一切伝 よく聞かれる事はやは

|鑑定評価基準では、さら| も借家権価格を構成する これを考慮し、不動産 り、当該運用益について 借家人補償と同一の考え しますので、結局、不動 額等を加えた額としてお た時のことです。帰り際 るため被補償者宅へ行っ 業補償の資料をお願いす て何?営業補償って何が 法って何?運用益損失っ に先方から「構外再築工 補償されるの?」と聞か 再積算業務に伴い、営

借の際に必要とされる新 |当該建物及びその敷地と||地の経済価値に即応した 借家権の鑑定評価額は、 ある。この場合における|を控除して得た差額」と |おいて個別的な形をとっ|及びその敷地の価格から 規の実際支払賃料と現在 ないもので、建物及びそ 同程度の代替建物等の賃 | う賃料が得られていない 賃料が現に得られている ため生ずるものですが、 |の敷地の経済価値に見合 |場合には、理論上存在し |貸家及びその敷地の価格 |基準後段の「自用の建物 は、当該建物及びその敷 なお、不動産鑑定評価

適正に配分するという意 せんが、40年間業務を継続してこれたことを喜ば しく思います。 これも起業者の方々をはじめ、 厳しい状況のなか、華やかな催しは何も出来ま 11月6日、㈱新日は創立40周年を迎えました。

ってきました。でも具体

先方)

に歩んでいく覚悟です。 今後とも、 いた感謝の気持ちを忘れず、 よろしくお願いします 歩、 皆様方に育てて 歩、 着実

新日)

8

んなさい、

金額は

ると思うので、

します。

Μ

今後とも宜しくお願い致

努力してま

いりますので

税金の控除が受けられ

なり不安です。

私共調査員は、被補償

っていますか?

先方) があっても現在の機能が 『お宅の場合は、残地

た。すると専門用語ばか

|りで素人には全然分かり|ものです。運用益損失額

|ました。金額は教えても|建物移転補償額です。目 ーネットで調べてみまし と違い、建物の現在価格 店の事もあるのでインタ って、帳簿でいう減価率 らえませんでしたが、お 減り分は再築補償率とい 考えています。』と聞き|加えた金額がおおよその |く構外再築工法が妥当と|を差し引いて、解体費を||工期に準備期間を加えた 全体を構外に移転して頂 これに、使った目減り分 |回復できないので、施設 | 万円になると思います。 建てるとすると推定○千 もので、この建物を現在

ものですが、詳しくは役

います。

 $\widehat{T}$ 

せていただいたと思って が、非常に良い経験をさ 相当な時間を使

た方が良いと思います。 所の方に聞いていただい 常生ずる損失額、移転広

喪失することによって通

の資料請求時と返却時に

いました

としています。営業補償 もできたようで内心ホッ

店舗所在地を変更するこ 当相当額並びに収益減、

|ころによれば、無事契約

たようです。

後に聞くと

より少なからず安心され が、私共とお話する事に 話が出てから不安が募る ている事もあり、移転の

休業期間は、建物の移転 告費等が挙げられます。

と運用益損失額を足した 建て替えざるを得なかっ の耐用年数満了時前に、 とは、公共事業等で建物

た場合、耐用年数の残り するものです。簡単にい たであろう金利分を補償 の期間運用すれば得られ うと『建物の現在価格+ 提示されます。 費用、動産の移転費用、

として実務では計算して 再建築費×再築補償率』 運用益損失額』は『推定|**先方**) すか? 備品って新品になりま

っていた言葉が少し分か | ります。 が、これで役所の方が言 う事は納得していました 新品費用が出ないとい 荷物扱いということにな ので荷物扱いです。基本 的に持って行けるものは 新日) 備品は動産に含まれる

Anniversary

先方) います

か分からないという事は 的に補償金がいくらなの 経営する側にとってはか い事はありますか? 他に聞いておいた方が良

り良い成果品を提供し、

皆様のお役に立てるよう

で教えて下さい。 す。話せる範囲でいいの 不安ばかりが増してきま 所の方に質問もできず、 ません。このままでは役 | 言えないもので。 んですか? 先方) 営業補償は何の補償な

先方)

下さい

とは起業者の方に聞い

新日)

お店ですので実際は休

します。

この方はお店を経営し

た。何か楽になった気が

ありがとうございまし

の土地に今と同じ施設を では通常営業を一時休止 説明しますね。残地以外 認められる時に採用する 建築することが合理的と一する必要があると認めら では構外再築工法から れる場合は、補償すると と思いますが、補償基準 まないように工夫される

れました。 さて、ここからは言葉

新日) りました。 を選びながらの会話とな

工法です。この時の建物

業期間中の固定的経費及 しています。内容は、休

ばかりだったようでした

金額、移転時期、移転 | 補償額は、現在価額に運

他移転時期、移転工法等 | こまで起業者の方から伺 | え発生材を控除したもの 用益損失額と解体費を加 び従業員に対する休業手 と自動車の償却みたいな とにより一時的に得意を です。分かりやすくいう

か? 先方) 他に何が補償されます

に必要な費用が補償され 新日) 金額として、起業者から 金が加算され、移転補償 ます。これに別途土地代 移転雑費として法的手続 看板等の工作物の移転

街路樹の木々が色を変

え?新品じゃないの! よる経費節減に努め、 たにし、この厳しい時代 これを契機に気持ちを新 業40周年を迎えました。 けによる予算の削減が進 減が進み、建設業は厳し より一層公共事業費の削 ました。政権が交代し、 が感じられるようになり え、街の中でも深まる秋 ています。 のアップと業務効率化に を乗り切るため、技術力 み、スリム化が求めら い時代になってきていま 当社は、この11月に 各方面でも事業仕分