補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

補償ミニコミ

株式会社　新日

本社　／　〒454-0011　名古屋市中川区山王一丁目８番２８号　ＴＥＬ052-331-5356　ＦＡＸ052-331-4010
ＵＲＬ　http://www.shinnichi.co.jp　E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp

□三重支店　／　〒510-0305　三重県津市河芸町中別保2308番地5　ＴＥＬ 059-244-0206　ＦＡＸ 059-244-0205
□岐阜支店　／　〒500-8347　岐阜県岐阜市松原町７番地　ＴＥＬ 058-276-7567　ＦＡＸ 058-276-7568
□豊田支店　／　〒470-0375　愛知県豊田市亀首町町屋洞25－５　ＴＥＬ 0565-43-0061　ＦＡＸ 0565-43-0062
□関東営業所　／　〒273-0005　千葉県船橋市本町五丁目2番12号507　ＴＥＬ 047-460-5686　ＦＡＸ 047-460-5685
□関西営業所　／　〒529-1802　滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377　ＴＥＬ 0748-83-8731　ＦＡＸ 0748-83-8733
□静岡営業所　／　〒431-1414　静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467－10　ＴＥＬ 053-524-4560　ＦＡＸ 053-524-4562
□東三河営業所　／　〒443-0033　愛知県蒲郡市松原町11番17号　ＴＥＬ 0533-66-6605　ＦＡＸ 0533-66-6606
□伊勢営業所　／　〒516-0008　三重県伊勢市船江3丁目11番6号　ＴＥＬ 0596-21-0806　ＦＡＸ 0596-21-0807

編集者
内田　貢朗

ISO9001:2008

国土交通省中部地方整備局長表彰を受賞

弊社、補償調査部（主任担当者：羽田篤之）が平成21年度に受注、実施した業務「平成21年度損失補償算定標準書調査・作成業務」の成績が優秀であり、また創意工夫等の成果が顕著であったとして、平成22年7月16日国土交通省中部地方整備局において富田永治局長から直々に栄誉ある優良業務請負者局長表彰を受賞する事ができました。

近年、公共事業が激減し、我々業者にとって厳しい受注環境にあるなかでの業務表彰という事実は、薄暗くなりかけた先を照らす灯りであり、希望ともいえます。

「損失補償算定標準書」は用地補償業務に携わる者にとって、その年度の補償単価を決定する最も基本的な資料となるものです。この標準書作成業務を担当できたこと自体を光栄に思うとともに、更に加えて、この業務で局長表彰を受賞できたことは、弊社の社員一同、誇らしく、また喜びに堪えません。

今後もこれまで以上に気を引き締め、また技術の研鑽に努め、発注者皆様の期待に応えられるよう社員一同力を合わせていく覚悟です。そして第2、第3の受賞を目指していきます。今後とも、御指導ご鞭撻の程よろしくお願いいたします。

（Ｍ．Ａ）

耐えがたきを耐える時

今年の年頭、平成22年は厳しい年になると覚悟はしていたつもりでいました。しかし現実に新年度に入って4月、5月、6月と受注の著しい減に直面すると、今になってこの厳しい現実を予測しかつ覚悟していたのだろうかと自分自身に問い直す日々が続いています。

かつての公共事業が華やかりし頃、春先から夏頃までの年度始めの頃に業務の受注がそれほどなくても、さほど不安はありませんでした。

むしろこの時期がゆっくり自分の勉強を始める時、勉強をする時間がとれる時でもありました。

しかし最近では、いかに春先であろうと業務発注形態、時期の変化もあり、受注成績が1ヶ月でも落ち込むと、このまま業務受注がなくなってしまうのではなかろうかと大きな不安感に襲われるのは当社ばかりではないと思います。

それは、我々業界全体がこの何年もの間、不況のまま好転することもなく耐乏状況下にあるなかで、業務発注量の落ち込みの現実が自らの許容予測に比べてもはるかに大きいためでもあります。

このところの受注は年々、下降傾向にあり、若い職員に夢を語ることに虚しさも感じることもあります。

とはいえ、戦後集中的に整備してきた社会資本は老朽化してきており、これ等施設についてはリニューアルや延命措置対策が必要な時期にきております。そのため、我々補償コンサルタントにあっても市街地の再開発や施設の建て替えのための資産評価、移転補償評価の業務が期待できるのではと考えています。

日本の国土がある限り業務内容の変化はあるとしても、また、業務の量に変化があるとしても、我々が担当することができる仕事がなくなることは決してないと考えています。

今年のこれからにしても、本当に厳しい年になるとは考えていますが、下を向かずしっかり前を向いて社員が力を合わせて頑張っていこうと考えています。この時期ジイーと我慢の時と認識し技術者技術力アップに努力していこうと考えています。

（Ａ．Ａ）

収用手続きについて

国土交通省が平成15年3月28日付けで「事業認定等に関する適期申請等について」（6局長連名通達）及び「事業認定等に関する適期申請等について」（11課室長連名通達）を発出して、国土交通省の直轄の公共事業について適期申請ルールの徹底を図ることとなってから、約7年が経過しました。

この適期申請ルールとは「用地幅杭打設完了から3年または、用地取得率80％のいずれか早い時期までに収用手続きに移行する」というもので、またこれらの事務処理を円滑に行うために外部委託（課室長連名通達においては、外部委託が可能なものについては、積極的に補償コンサルタント等への委託を進める）を活用することが明記されました。

これらに伴い、補償コンサルタント業界では、国土交通省、ＮＥＸＣＯ及び各県から事業認定図書や裁決申請図書の作成業務が多数発注されるようになりました。

しかしながら各市町村（名古屋市のような大都市は除く）においては、収用手続きを行ってまでも事業を推進するという考え方が浸透されていないように思われます。これには、私たちにはわからない様々な問題があることは何となく想像がつきます。しかし、用地取得の遅れにより道路や各種施設の供用時期が遅れていくことは市民の方々にとってどうなのでしょうか。

収用手続きには大きく分けて事業認定と裁決申請の2種類があります。

◆事業認定◆

愛知県の事業認定件数を見ると、

《平成17年度》農業協同組合1件、診療組合1件、市12件、合計14件

《平成18年度》市14件、合計14件

《平成19年度》社会福祉法人1件、学校法人1件、市10件、合計12件

《平成20年度》社会福祉法人2件、市6件、町1件、合計9件

となっており、ほとんどすべてが税控除を目的とした事業認定で、申請図書の作成は内部で行われていると思われます。

◆裁決申請◆

愛知県の裁決申請件数を見ると、

《平成18年度》新規4件

繰越1件、処理2件

《平成19年度》新規10件

繰越3件、処理7件

《平成20年度》新規2件

繰越6件、処理5件

となっており、愛知県収用委員会が件数を公表していないことから起業者は不明ですが、当社の実績では市町村は1件しかありません。

以上の事業認定、裁決申請の申請件数を見ても市町村における事業の早期完成を目的とした収用手続きはほとんど無いと思われます。

補償金での合意が得られない、隣地との境界が決まらない、所有者がわからない、共有持分割合に争いがある、事業に反対、役所のやることに反対等様々な理由で用地取得が出来ないことは多々あると思います。そのような時には、冷却期間を取るのもひとつの方法ですが、一度収用手続きについて考えてみてはいかがでしょうか。

確かに、事業認定の申請、裁決申請及び明渡裁決申立の申請、すべてにおいて時間と労力はかかりますが、県、収用委員会事務局又は補償コンサルタント等に相談すれば必ず道は開けると思います。

（Ｋ・Ｋ）

深層崩壊

7月中旬。このところ沖縄から北海道まで日本中が雨天の連続です。

そしてこの局所的集中豪雨が各地に著しい被害をもたらし、大きなニュースとして取り上げられています。これ等大雨の原因についても地球温暖化や森林破壊等の環境問題と関連づけセンセーショナルに報道され、我々一般市民の不安をあおぎたてているような印象さえもちます。

新聞やテレビ報道での「深層崩壊」なる単語はこれまでは聞いたことのない新しい言葉であるように思います。

私の勉強不足かもしれませんが、去年まで局所的な大雨が種々の災害を各地にもたらしたものの「深層崩壊」なる単語は登場してこなかったように記憶しています。

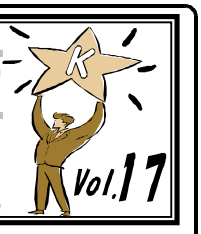
集中豪雨によって土石流が発生し、これ等の土砂が川下の村を崩壊させ、その原因を専門家といわれるどこかの大学の先生が「深層崩壊」と指摘しているとのニュースが各放送局で紹介されてから以降、あたかも「深層崩壊」なる用語はいつの間にか日常用語として定着してしまっています。

たしか「土石流」という単語も今では一般的用語として使われ、また理解されていますが、それまでは山崩れ、山津波、鉄砲水等と呼ばれていたように思います。それがいつの間にかテレビのニュース等で茶の間に紹介されてからは「土石流」という言葉も一般的用語となってしまったのではなかったのかなと記憶しています。

いずれにしろ、毎年この時期になると集中豪雨が各地を襲い、大きな災害をおよぼす結果となっています。その度ごとに痛感しますが聴き慣れない新しい気象、災害用語がマスコミ等に登場することのない穏やかな日本列島であって欲しいと願います。

（Ａ．Ｍ）

鑑定の星 Vol.11



☆建付減価☆

一般の取引において、土地上に建物が存在する場合、土地建物一体で取引されることが通常で、建物が存在することにより土地の使用方法が制約される場合も想定した価格で取引されることになりますが、公共事業用地を取得する場合の大部分は、その事業に必要な土地のみを買収し、土地に存する物件については、移転料を補償して事業用地外に移転させることになります。また、この土地の取得対価については完全な補償、すなわち、取得の前後を通じて財産価値を等しくならしめるような補償をすべきであり、金銭をもって補償する場合には、被取得者が近傍において被取得地と同等の代替地を取得するに足りる金額の補償を要する（最判昭和48年10月18日）とされていることから、取得地の評価は更地としての評価となり、評価対象地について、土地上に古家が存在することなどによる減価、後述の建付減価が認定されることはありません。

一方、取得地、実務的には取得地を評価する前提となる標準地の価格を取引事例比較法を適用して算定する場合、取引事例地が更地ではなく、建物が存在する土地である場合、当該土地が建物の存在により使用方法が制約され、建物が存在しない土地に比べ価格が低下していると認められる場合は、その減価分を認定し、更地としての価格に補正する建付減価補正を行う余地もあり、実際、「試算価格算出表」などの様式にもこの建付減価補正の項目が記載されています。

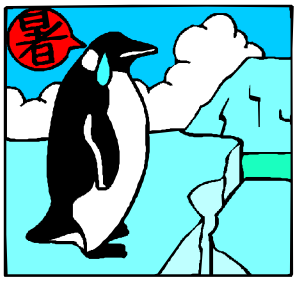
それでは建付減価とはどういうものでしょう。

不動産には用途の多様性という特性があり、ある不動産について様々な使用方法が考えられますが、そのなかで最も高い価格を提示しうるのは、収益性または快適性が最高度に発揮される可能性に最も富む使用方法、すなわち最有効使用の場合に限られます。更地は現に建物が存在しない土地ですから、常にこの最有効使用が可能ですが、建物が存在する土地は使用方法が建物により制約を受けるため、もし建物が敷地の最有効使用に適応しないものである場合、更地に比べ、その価格が低下していると考えられます。これが建付減価といわれるものです。

具体的には古家が建っている土地で、その古家が市場性からみて直ちに取り壊すことが妥当と認められる場合、取得者はこの取壊費用を控除した価格でなければ購入しないでしょうから、当該土地の価格は、取壊費用相当額だけ更地価格より低くなります。あるいは、当面、居住等が可能で直ちに取壊す必要がないとしても相当の大規模修繕を有し、修繕に要する費用が建物の現在価値を上回るような場合、更地としての価格に建物価格を加算した額より、購入価格は低くなります。またこのような場合、大規模修繕を行うより、数年後には建替したほうがよいとも考えられますが、近い将来、現存建物の取壊しが想定されますので、支出が予定される取壊費用を一定の割引率で割り引いた分が減価と認定されます。減価が最も大きくなるのは、建物を直ちに取壊すことが妥当と考えられる場合で、この結果、建物取壊費用が建付減価の上限となります。

このほか、敷地が最有効使用でない場合の典型として、建物が敷地にふさわしく建てられていない、例えば広い敷地の一部しか使用していない、換言すれば法令上許容される建ぺい率、容積率を十分に活用していない場合（ただし、もとより広い駐車場が必要で、建物の敷地部分を広くとらないのが一般的である郊外路線商業地域などは除きます。）、商業系用途に概ね純化された地域に住宅が建っているなど建物の用途が周辺環境に適合していない場合があります。このような場合は、敷地に最有効使用の建物が建築されているものと想定し、当該最有効使用建物から得られるであろう収益と現状の建物から得られるであろう収益を比較し、その格差をもって建付減価とする方法等をとりますが、当該格差を価格差に置き換えた場合に、現存建物の取壊費用を上回るようなら、建物を継続使用する合理性がない為、結局建物を取壊すことが妥当と考えられます。すなわちこの場合も建物取壊費用が建付減価の上限となります。

（不動産鑑定士Ｈ．Ｋ）



新しい企画に向けて

始発駅から電車に乗る私は、毎朝席に座って通勤することができる。まだ眠い朝にはとてもありがたい。始発駅故に席を自由に選択できる。

車両を見廻すと、二人掛の席には女性同士並んで座っているのをよく目にする。その心理は解らなくはない。物理的に男性の横に座るより広い空間が確保される。そしてどんな人かわからない男性の横に数十分座っているより、同姓である女性の横に座っている方が安心なのだろう。うっかり寝てしまい、もたれかかってしまった時もさほど気にしなくてよいし、何よりこの時期、汗臭くないこと。もちろん男性の皆が汗臭いわけではないし、もたれて寝ていけないことはないが、知らない男性の横より女性の横の方が気が楽なのであろう。

そんな目で見廻してみると世の中には女性専用といったものがあふれている。エステやマッサージに加え、電車には女性専用車両があるし、最近では高速バス、ビジネスホテル、マンション、法律相談、喫茶店まで女性専用であるのには驚かされる。ここ数年でどんどん女性専用が増えているように思う。まるで聖域と言わんばかりで、近い将来「女性専用の町」ができても良さそうだ。

日本では女性の公的な立場は弱いと聞いたことがある。弱いからこそ自分たちの領域の確保なのか、男性を迫害して勢力を伸しているのかは疑問である。どちらにしても厄介だ…。

昨今厳しいこの業界のなかで生き残るために何が必要か。技術力向上はもちろん、新日だけといった特異性も重要だ。

そう考えたときに浮んだのが「女性専用調査」だ。実は私も厄介なうちの一人だ。補償業務に携る女性は日本中に何人もいるだろう。しかし男性と同じように日々現場調査から内業まで全てを仕事としている女性は少ないはずだ。新日の補償調査部では、良くも悪くも男性と女性は同じように扱われる。男性と同じように全ての女性が現場調査にも行く。出張でどこにでも行くし、どんな険しい山でも汚い場所でも連れて行かれ苦痛な時もあるが、そんな新日だからこそ女性スタッフだけでも現場調査に行くことは可能だ。

数々の物件のなかで色んな方々に会ってきた。いい人もいれば、面倒くさい人もいる。女性が苦手な人もいれば男性が苦手な人もいるだろう。色んな需要に応えるために「女性専用調査」があっても良いのではないだろうか。

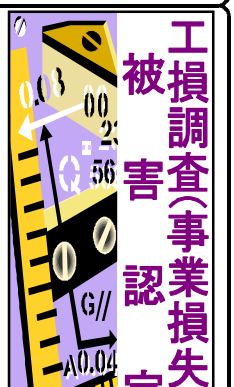
住人が女性の場合、もしかしたら男性が家に入って調査することを嫌うかもしれないし、休止できない女性専用施設には女性の調査員が望ましいかもしれない。かもしれないにすぎないが、そう感じる女性もなかにはいる。いつか必要とされる日が来るはずだ。

すぐにでも「女性専用調査」と掲げたいが残念なことに女性スタッフの技術力がまだお粗末すぎる。一般住宅程度の物件や工損なら可能だが、店舗、工場等となると正直まだ女性スタッフだけでは対応できない。男性スタッフの助けが必要だ。

日々勉強すること、それが技術者だと新日では教育されている。近い将来「女性専用調査」と堂々と掲げられるよう、皆で技術力を高める努力をしていこうと思う。そして、補償としては珍しい「女性専用調査」をいち早く掲げたいと思う。

（Ａ．Ｙ）

工損調査（事業損失）の被害認定



工損調査（事業損失）の被害認定について私なりの考えを述べたいと思います。

事後調査時に事前調査の写真にない損傷を申し出として挙げられた場合は、比較的新規発生と判断することが多いと思います。事前調査の報告書に写真が無い訳ですから事前調査時には無かった損傷であると考え、工事期間中に発生したと判断することは決して間違いではないでしょう。私自身、そう判断して来たことも有りますが事後調査時には私なりにストーリーを描くよう心掛けています。

ストーリーとは工事内容→影響範囲→被害形態→被害判定をしてから写真撮影を行うと言うことです。

建設工事に伴う周辺建物等への影響には、地盤変動と工事振動によるものが有ります。

工事内容を確認し、どちらによる被害なのか考慮した上で、地盤変動による影響であれば、地盤変動に伴い基礎が沈下→基礎に損傷発生→建物軸部の変形→壁や建具に損傷発生と判断していきます。振動被害であれば、振動の発生源→振動レベル→建物の振動特性→被害形態から判断となります。

例えば、襖の建付隙間を拡大もしくは新規発生と判断したとします。その場合、襖自体の変形は考え難い為、柱、敷居の傾斜に変化が見られるかどうか？工事影響により柱、敷居の傾斜に変化が見られるのであれば拡大もしくは新規発生も考えられます。傾斜に変化が見られなければ他の要因と判断します。

地盤変動による被害の場合、水準測定値や柱、敷居傾斜値等に変化が見られることが多く、損傷の被害形態からも判断しやすいと思いますが振動被害は水準測定値や柱、敷居傾斜値に被害の痕跡が残らないことが多い為、判断し難いと思います。振動による被害認定の場合は施工期間中の振動源や振動レベル、使用重機等などの資料収集が重要となります。

事前調査とただ対比調査するだけではなく、事後調査時にどれだけ的確な判断が出来るかが被害認定する上での大きなポイントではないかと私はもしくは新規発生も考えます。そのためには十分な知識と工事内容等施工期間中の情報を収集することが大切になります。ストーリーを描くなどと格好いい事を言っていますが、今までの経験の中から失敗を繰り返しながら学んだことです。私自身、まだまだ完璧なストーリーを描けるだけの知識も能力も無いと思っています。

私事ですが昨年、二級建築士の試験を受け学科試験は何とか合格したのですが製図試験で不合格となってしまいました。今年こそ二級建築士の資格を手に入れ、限りなく真実に近いストーリーを描けるよう日々、技術の向上に努力していきたいと思います。（Ｈ．Ｔ）

編集後記

今年の梅雨は、局地的な豪雨が発生し、災害も多発しました。そして、例年とは違い、梅雨明けはっきりし、いきなり猛暑がやって来ました。この猛暑の中、皆様にお いてはいかがお過ごしでしょうか。

天候とは裏腹に寒く厳しい建設業界ですが、国民にとってなくてはならない業種です。社会資本ストックを、少ない経費で如何に延命して使い続けていくかを任されています。この延命措置を効果的に行うため、いろいろな知恵を出し合って、建設業の必要性をもっとアピールしていきましょう。当社では、このアセットマネジメントにも力を入れていますので、何なりとご相談を持ちかけていただければ、必ずや皆様のお役に立てることと思います。

（Ｍ．Ｕ）