



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

- 支店 / 〒510-0305 三重県津市河芸町中別保2308番地5
支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原町7番地
支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市東首町屋洞25-5
営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
営業所 / 〒529-1802 滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377
営業所 / 〒431-1414 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
営業所 / 〒443-0033 愛知県蒲郡市松原町11番17号
営業所 / 〒516-0008 三重県伊勢市船江3丁目11番6号

- 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 047-460-5685 FAX 047-460-5685
TEL 0748-83-8731 FAX 0748-83-8733
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 貢朗

IS09001:2008



一) 調査地区の概要が容易にわかるもの
(二) 建物の全景及び建物の主要な構造部分並びに建物が存在する周囲の状況並びに建物以外の土地に定着する主要な工作物が容易にわかるもの



アナログからデジタルへ
(一) 建物の全景及び建物の主要な構造部分並びに建物が存在する周囲の状況並びに建物以外の土地に定着する主要な工作物が容易にわかるもの

来年7月下旬、テレビはデジタル放送へ完全移行しますが、補償業務における写真は移行するのでしょうか。
建物調査業務の成果品の中に写真台帳の作成があることは、ご存じかと思えます。多少違いはあるものの各起業者の仕様書に挙げられている項目は、「次の各号の定めるところにより写真を撮影し、所有者毎に写真台帳を作成するものとする」とあり、

と、ここまででは疑問もな業務遂行に何の支障もないのですが、特記仕様書に「35mmフィルムで撮影した写真並びにネガフィルムを添付する」とあることがしばしばあります

私はフルマニュアルカメラの時代からこの仕事に携わっているのですが、オートフォーカスが当たり前になった時には非常に現場のスピードが上がったことを覚えております。しかし「今時はデジタルカメラでしょ？」と痛感しています。
当社では、35mm一眼レフカメラの故障に備えて数台の予備を確保してあります。一般的な建物調査にも対応できる利点も一つです。

この数年、物件調査業務の初回打合せで毎回、デジタルカメラの使用を提案しますが、明確な理由も無く、中々移行できないと思います。つい最近、やつと当課で初めてデジタルカメラの使用が了承され、その物件調査の現場の一つが終わったばかりです。アナログカメラが市場から消え去る前に一刻も早くデジタルカメラへの使用許可を得たいものです。(T・I)

現在デジタルカメラの使用方法は、補足写真に使用する程度です。しかし、昨今のデジタルカメラはズーム付きで広角な上、比較的安価で入手でき、撮影したその場で確認ができるばかりでなく、通常のプリント版なく、粗くもならず、相当な枚数を一つの媒体で保存でき、また、データ保存場所では、補償額は少額である。

経営能力や資力が充分でない個人事業者の場合や、特に事業主が高齢である場合等、様々な事情や背景が存在することがあり、別途の配慮が必要ないケースが予想される。

収入が赤字の場合には休止期間中の収益減補償はゼロである。
休止期間が短期間であるため、固定的経費の認定補償額は少額である。

周辺に同業者が無い地域にとつて必要ない店舗であり、赤字でありながらも営業を継続している。(不採算でも、閉店が出来ない社会的背景がある。)

後継者がいない場合や事業主が高齢な場合には、転売後の事業継続にも不安があり、経営継続の意欲が低い。(事業転換や事業拡大に消極的である。)

個人事業者の場合には、収益減補償に代えての自家労働費相当額の補償を認定する方法を導入してみたらどうだろうか。

休業補償の補償内容だけでは生活・生業の維持が困難となる場合があると予想され、休業補償が一般的と考えられる移転工法の場合においても、客観的に把握できる個人的な事情について考慮する必要があると考えられる。

公共用地の取得と土地汚染調査

平成22年4月1日、改正土壌汚染対策法が施行されました。
改正の背景としては、法に基づかない土壌汚染調査の増加、汚染対策として掘削除去の偏重、不適正な処理対策による汚染の拡大等の問題が主な改正の理由とされています。
具体的には3,000㎡以上の土地の区画形状の変更の届出義務。講ずべき措置の明確化。搬出土壌の適性処分。等が主な変更事項となっています。
さらに大きな変更点として、土壌汚染調査機関に対しては技術管理者の設置が義務づけられることになりました。これは環境省による資格制度として「土壌汚染調査技術管理者」資格が制定され平成22年12月19日に第一回試験が実施されます。一般の不動産売買において重要事項の説明書の適性処分。また公共用地の取得に際しても土地の鑑定評価では、土壌汚染は避けられない問題となつていいます。
そのため、官庁から業務発注量が年々減少しているなかにあつても土壌汚染問題の取り組みは、我々の業界にとつて今後の業務としておいに期待が持てる分野と考えられます。(M・A)

零細・個人事業者の営業補償を考える

指定機関でもありません。これまでの受注してきた土壌汚染調査業務では、第1フェーズの地歴調査はもとより、第2フェーズの概要調査、第3の深部調査、さらには地下水質の監視調査までの業務実績を有しています。
官民間問わず、これまで公共用地取得分野での土壌汚染問題は、どちらかといえば、消極的対応であつたように思います。
今後は、これ等の経験を活かし、土壌汚染問題を公共用地取得分野にも是非、生かしていきたいと考えています。

零細・個人事業者の営業補償を考える

零細企業や個人事業者で収支が赤字の場合は、営業に関する補償額は少額となり、移転後も営業が継続されるのかしらと不安となる。
特に、構外を移転先とする工法の場合は、営業休止期間は1~2週間程度で短期間となることが多い。その補償額は以下のように少額となることが多い。

休業補償の補償内容だけでは生活・生業の維持が困難となる場合があると予想され、休業補償が一般的と考えられる移転工法の場合においても、客観的に把握できる個人的な事情について考慮する必要があると考えられる。



☆貸家及びその敷地☆

同一の所有者に属する建物及びその敷地について、その建物が賃貸借に供されている場合、その建物及びその敷地を「貸家及びその敷地」と定義します。

このように、現行賃料等を基礎として求めることが原則ですが、賃料が租税公課の増減や土地、建物の価格の上昇又は低下その他の経済情勢の変動に即して改定されているとは限らないため、現実に得られている賃料が用途、規模等の類似する周辺の建物の賃料と比較し、割高又は割安となっており、当該周辺建物の賃料水準（すなわち、評価時点における新規賃料

受されている賃料その他の一時金の運用益等（実際実質賃料といえます）に帰着し、市場参加者はこうした収益に着目して不動産を選択するものと考えられます。従って、貸家及びその敷地の価格は実際、実質賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めるとにより得た収益価格を標準として決定されることになりま

の水準）が妥当であり、その水準への改定が見込まれる場合には、現行賃料でなく、新規賃料を基礎として求めることになりま

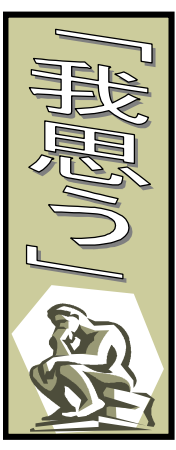
の低いものを重視して査定した利回りを採用することが、現実の市場に即して実証的であり、説得力が高いと考えます。

要因からみて、建物を継続使用することが合理的でなく直ちに取壊すことが妥当と認められる場合は、収益期間そのものが想定されないことから、更地価格から建物取壊費用、立退料を控除した価格（通常、立退には一定期間を要するので、当該期間分だけ割り引きます）が貸家及びその敷地の価格となります。これは貸家及びその敷地（結局のところ現行建物からすから自用の建物及びその敷地とみても同様です）の価格の下限値といえます。

「あそここの家は、親切に反対、協力を示していただけました。立ち入り調査終了後には、構内移転の可否、隣接取得の提案も含めて一軒の建物が目に付きま

「あそここの家は、親切に反対、協力を示していただけました。立ち入り調査終了後には、構内移転の可否、隣接取得の提案も含めて一軒の建物が目に付きま

「あそここの家は、親切に反対、協力を示していただけました。立ち入り調査終了後には、構内移転の可否、隣接取得の提案も含めて一軒の建物が目に付きま



「あそここの家は、親切に反対、協力を示していただけました。立ち入り調査終了後には、構内移転の可否、隣接取得の提案も含めて一軒の建物が目に付きま

「あそここの家は、親切に反対、協力を示していただけました。立ち入り調査終了後には、構内移転の可否、隣接取得の提案も含めて一軒の建物が目に付きま

「あそここの家は、親切に反対、協力を示していただけました。立ち入り調査終了後には、構内移転の可否、隣接取得の提案も含めて一軒の建物が目に付きま

先日、某事務所に打ち合わせに行った時のことですが、その道すがら道路の沿線の家屋が何軒かを目にしていました。道路拡幅の移転工事です。一部は建物が全て解体され土がむき出しの更地となり、一部の敷地には新たな建物を建築するに何軒かは既に真新しい建物を建築され、外構工事を残すのみといった感じ

実は、その一角は一年ほど前に私も担当して物件調査を行った地域でありました。

その建物も当時の調査対象で、その土地でかなり古くから営業している店舗併用住宅でした。

この建物の前の道路は最初書いた某事務所へ行くための主要道路である。これからは頻りに利用することになる道路なので、できれば何事もなく、ただ工事が遅れているだけであることを願います。



私の娘が今年の春からスコットランドのバイオ研究所に大学のインターンシップ制度を利用して、研究所一員として参加することになりました。そのための研究所はゴルフを趣味とする人なら憧れの地とされるセントアンドリュースの近く、また、全英オープンが開催されるタ

時間の時差があります。娘からの電話は日本では夜中の2時から3時頃であり、我が家でも精神的に不安な状況に陥ることになりました。そのため一度娘の様子を見にいかなければと一緒に行きたくはありましたが、スコットランドをへ

あるといえます。一方、日本に目をやれば、電車の中は掃除も行き届き、ゴミも少なく、電車の中で食べ物を口にするのは供ぐらいなもので、一般的日本人は公衆の前で食べ物を食べることはめったにありません。携帯電話も電車の中で、他人の迷惑も顧みず遠慮なしにするのは、もっぱら行儀の悪い若者ぐらいです。

日本は西欧諸国と比較しても心豊かな美しい国です。心から楽しむという一期一会を重んじて、全てのサービスにチップを必要とする国の文化の違いを実感しています。日本の街は美しい。また、日本の女性もスマートで美しい。スコットランドの2週間滞在から帰ってきた直後の率直な印象です。

美しさを美感 日本のはじめの春からスコットランドのバイオ研究所に大学のインターンシップ制度を利用して、研究所一員として参加することになりました。そのための研究所はゴルフを趣味とする人なら憧れの地とされるセントアンドリュースの近く、また、全英オープンが開催されるタ

あるといえます。一方、日本に目をやれば、電車の中は掃除も行き届き、ゴミも少なく、電車の中で食べ物を口にするのは供ぐらいなもので、一般的日本人は公衆の前で食べ物を食べることはめったにありません。携帯電話も電車の中で、他人の迷惑も顧みず遠慮なしにするのは、もっぱら行儀の悪い若者ぐらいです。

環境に溶け込んだ計画とすることに關しては、不得意分野なかもしれません。個人の建物とはいえ、街全体の歴史、文化、環境等を考慮し、色彩や景観等の規制誘導によって美しい街づくり社会資本整備が可能であると考

後編集

(M・A)

後記

(M・U)