

# 新日 株式会社 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)

三重支店 / 〒510-0305  
 岐阜支店 / 〒500-8347  
 豊田支店 / 〒470-0375  
 関東営業所 / 〒273-0005  
 関西営業所 / 〒529-1802  
 静岡営業所 / 〒431-1414  
 東三河営業所 / 〒441-3142  
 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町屋洞25-5  
 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  
 愛知県豊橋市大岩町東郷内248  
 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 047-460-5686 FAX 047-460-5685  
 TEL 0748-83-8731 FAX 0748-83-8733  
 TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562  
 TEL 0532-65-5521 FAX 0532-65-5523  
 TEL 0596-21-0806 FAX 0596-21-0807

編集者 内田 貢朗

IS09001:2008

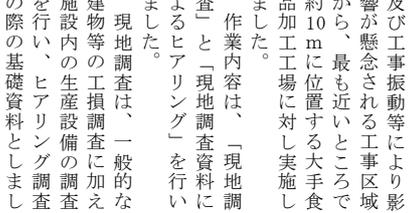


東海地方の梅雨明け時期について、2010年までの平均値を示すと、7月20日が梅雨明け日であるとの記事がありました。ところが、2010年の今年度は、7月8日よりも早く、7月8日以上の気象庁は梅雨明けを発表し、今年の夏の異常な暑さを予感させることになりました。

## 再び★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：羽田篤之）は、平成22年度、中部地方整備局用地部発注の「平成22年度 損失補償算定標準調査・作成業務」について、平成23年7月19日（火）、中部地方整備局庁舎において、足立敏之局長から名譽ある優良業務請負者局長表彰を受賞することが出来ました。

受注できた業務に対し、誠意誠意取り組むことにより、局長表彰を受けられたことを自信業務として、各事務所発注の業務についても、受賞できた同種の用地補償業務はもとより、弊社の業務領域である測量業務、建設



調査の対象となる工事については、経年により老朽化し、橋の架け替え工事、現在の橋を全て解体し、撤去し、新たな橋を建設するものがあります。事前調査は、当該工事に関する地盤変動及び工事振動等により影響が懸念される工事区域から、最も近いところでの約10mに位置する大手食品加工工場に対し実施しました。

調査内容は、「現地調査」と「現地調査資料によるヒアリング」を行いました。現地調査は、一般的な建物等の工損調査に加え、施設内の生産設備の調査を行い、ヒアリング調査の際の基礎資料としました。

【調査先】生産における計量機はかなりの高精度な機械を使用している。商品の内容量の軽量、数量のカウントなどを

受賞でもあり、明るい話題の少なくなった昨今、弊社にとっては社員一同喜ぶことのできる明るいニュースとなりました。

受注できた業務に対し、誠意誠意取り組むことにより、局長表彰を受けられたことを自信業務として、各事務所発注の業務についても、受賞できた同種の用地補償業務はもとより、弊社の業務領域である測量業務、建設

調査の対象となる工事については、経年により老朽化し、橋の架け替え工事、現在の橋を全て解体し、撤去し、新たな橋を建設するものがあります。事前調査は、当該工事に関する地盤変動及び工事振動等により影響が懸念される工事区域から、最も近いところでの約10mに位置する大手食品加工工場に対し実施しました。

調査内容は、「現地調査」と「現地調査資料によるヒアリング」を行いました。現地調査は、一般的な建物等の工損調査に加え、施設内の生産設備の調査を行い、ヒアリング調査の際の基礎資料としました。

【調査先】生産における計量機はかなりの高精度な機械を使用している。商品の内容量の軽量、数量のカウントなどを

梅雨明けの7月8日以降、国民の涙ぐましい努力と原発継続是非の議論を尻目に、東海地方ではこのところ連日35℃を越える日が続いています。そのため食欲不振等、体調にも影響がでてきています。

世の経済状況も、また気象条件も大変厳しい時期です。健康には十分配慮し、この厳しい夏を何とか乗り切って涼しい秋を期待しています。

## 生産設備の工損調査(事前)

調査の対象となる工事については、経年により老朽化し、橋の架け替え工事、現在の橋を全て解体し、撤去し、新たな橋を建設するものがあります。事前調査は、当該工事に関する地盤変動及び工事振動等により影響が懸念される工事区域から、最も近いところでの約10mに位置する大手食品加工工場に対し実施しました。

調査内容は、「現地調査」と「現地調査資料によるヒアリング」を行いました。現地調査は、一般的な建物等の工損調査に加え、施設内の生産設備の調査を行い、ヒアリング調査の際の基礎資料としました。

【調査先】生産における計量機はかなりの高精度な機械を使用している。商品の内容量の軽量、数量のカウントなどを

梅雨明けの7月8日以降、国民の涙ぐましい努力と原発継続是非の議論を尻目に、東海地方ではこのところ連日35℃を越える日が続いています。そのため食欲不振等、体調にも影響がでてきています。

世の経済状況も、また気象条件も大変厳しい時期です。健康には十分配慮し、この厳しい夏を何とか乗り切って涼しい秋を期待しています。

## 家屋調査方法の限界解消へ

平成23年7月24日に、テレビのアナログ放送が終了したことに象徴されるように、今、時代はデジタルからデジタルへの移行が進んでいます。

その結果、平成23年6月には、中部地区起業者

となりました。以上の調査内容及び収集資料を踏まえ、工事振動に対する工場の操業中における工事工程、工法などの必要性の提案を行いました。

梅雨明けの7月8日以降、国民の涙ぐましい努力と原発継続是非の議論を尻目に、東海地方ではこのところ連日35℃を越える日が続いています。そのため食欲不振等、体調にも影響がでてきています。

世の経済状況も、また気象条件も大変厳しい時期です。健康には十分配慮し、この厳しい夏を何とか乗り切って涼しい秋を期待しています。

## 家屋調査方法の限界解消へ

平成23年7月24日に、テレビのアナログ放送が終了したことに象徴されるように、今、時代はデジタルからデジタルへの移行が進んでいます。

その結果、平成23年6月には、中部地区起業者

となりました。以上の調査内容及び収集資料を踏まえ、工事振動に対する工場の操業中における工事工程、工法などの必要性の提案を行いました。

梅雨明けの7月8日以降、国民の涙ぐましい努力と原発継続是非の議論を尻目に、東海地方ではこのところ連日35℃を越える日が続いています。そのため食欲不振等、体調にも影響がでてきています。

世の経済状況も、また気象条件も大変厳しい時期です。健康には十分配慮し、この厳しい夏を何とか乗り切って涼しい秋を期待しています。

## 家屋調査方法の限界解消へ

平成23年7月24日に、テレビのアナログ放送が終了したことに象徴されるように、今、時代はデジタルからデジタルへの移行が進んでいます。

その結果、平成23年6月には、中部地区起業者

となりました。以上の調査内容及び収集資料を踏まえ、工事振動に対する工場の操業中における工事工程、工法などの必要性の提案を行いました。

(M、M)





### ☆収益分析法☆ 資料を求める もう一つの手法

新規の賃料を求める場合、一般的には積算法、賃貸事例比較法が用いられ、収益分析法という手法はあまり馴染みがありません。

すであろうと期待される純収益(収益純賃料)を求め、これに必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料(収益賃料)を求める手法である、と定義されています。簡単にいえば、ここで店舗経営をしたらこれくらい売上げがあり、これくらいの利益が出る想定されるので、これくらいの賃料をとっていいのではいか、といった観点、いわば、借手側の賃料支払能力に着目した手法で、実際、(これは本来は継続賃料の問題ですが)テナントの売上げの如何が賃料の増減の理由とされることは多く、収益分析法という手法はあまり馴染みがありません。

あるいは、入居しているテナントが全国的に展開しているような優れた経営組織と資本をもつ法人の場合、その組織力と資本力の純収益に与える影響が大きいと考えられるため、これを不動産の収益力と同視することはできません。フランチャイズ経営も同じです。看板とノウハウが収益力の要素の多くを占めること、その収益力とみることはできません。こうした理由から、収益分析法を現実に応用できる場面はあまり多くないのが実情です。

## 資材調査の苦悩

新日に入社し、3年が経ちました。前回、初めてミニコミを書いた時には、「補償の仕事について周りの知人等の認知度が低い職」、「仕事内容の幅が広く、常に色々な知識を得ることが出来る職」と書きました。

成23年度の標準書の新単価作成や資材価格調査の業務に携わったりしました。その中で今回は「資材価格調査」について取り上げたいと思います。「資材価格調査」とは簡単に説明すると、起業者が発注する工事積算の中で、建設物価等で公表されていない単価を収集比較し、決定した単価を起業者に報告する業務です。

はありませぬので、様々な場面で悪戦苦闘しています。まず、調査項目の一般的な難点に直面する訳です。何が難点なのかといいますが、資材の名称等内容的の把握です。名称等には、一般的な製品名であったり、生産・製造業者独自の商品名であったりとして、単純に資材としての商品名だけで業者へ調査依頼ができれば問題はないのですが、実際には、図面などで施工方法や採用工法が指定されている場合があるため、その工法等が違っても価格が倍にも何倍にも跳ね上がる場合も有りえます。

また、規格寸法にしても同じ事が言え、一般的な需要が多い規格品などには安値ですが、それが僅かに規格から外れただけでもかなり価格が上がることもあります。したがって、項目の内容を理解することが一番苦勞するところですが、内容を理解した後は、ひたすら取り扱業者へ依頼の電話と発注者に対する質問事項の確認電話で、常にコミュニケーションを要する仕事となります。

新規依頼の業者さんであれば、説明の確実性が要求されますし、継続的に協力して頂いている業者さんには、今後も長く必要がないので、収益分析法は極めて有用です。収益分析法を適用して賃料を求める手順は次のとおりです。まず、対象となる店舗等の営業状況を調査したうえで、売上高から売上原価、販売費、一般管理費、運転資金の利息相当額、その他の必要経費を当日まで残すところへ月程!かなり焦っています。プレッシャー半端ないです!とはいえず、自得です。最後のチャンスに向けて、ひたすらに努力するしか方法はありません。



二級建築士の学科試験に合格してから二年の月日が経過してしまい、なや立面図を描いてきた経験はありましたので当初は軽く考えていました。その結果が3回目の製図試験です。

師に質問してみました。手描きする為には当然のことながら建築に関する知識を理解、把握していないければ描けないこと、作図する為にプロセスを思考することの必要性なども教えて頂きました。言われてみれば、CADでの作図は図形等のコピーをすることで知識がなくても描けてしまいます。誰でも描けると言う誤解を招くかもしれません。CADの使い方も覚えてしまえば実際、描けてしまおう。自分がそうでしたから。

## 地籍調査 その1

私が初めて地籍調査に携わったのは今から9年前になります。そもそも初めは地籍調査がどういったものか知りませんでした。皆さんもご存知でした。皆さんもご存知です。皆さんもご存知です。

地籍調査は、自治体・業者共に大変な事業です。今年のような大震災がもし起こっても境界のデータが数値化されておらず、復旧作業も早急に着手できると思われず、これから地籍調査がますます進むことを願っています。(T.K)



今年の梅雨は7月8日頃に明け、いきなり猛暑となりました。しかし、7月18日頃は戻り梅雨のような不安定な天気が続き、結局、8月初めが本当の梅雨明けのようで、セミがうるさいほど鳴き始め、やつと本格的な夏が来たようです。