



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

- 三重支店 / 〒510-0305 三重津市河芸町中別保2308番地5
岐阜支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原町7番地
豊田支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町町屋洞2-5
関東支店 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
関西営業所 / 〒529-1802 滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377
静岡営業所 / 〒431-1414 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
東三河営業所 / 〒441-3142 愛知県豊橋市大岩町東郷内248
伊勢営業所 / 〒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 047-460-5686 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



(用対連II巻P34より)

Table with 2 columns: Material/Work (e.g., 仕上げ材, 荒壁, 下地) and Area/Quantity (e.g., 1,000㎡, 100㎡)

先日、起業者の方から塗り壁の単価はどのよう...という質問がありました。



塗り壁の単価はどのよう...という質問がありました。用対連では、下地が木舞で片面の場合...

は難しく、その建物全体の施工状況にて決定する...こともあります。

「補償コンサルタントとして平成24年は？」を占うとき、明るい年を予測...好転する新規公共事業等の材料は見当たらず...

平成24年を迎え (Large vertical text box)



一つ一つの単価が重要で...しかし部分部分での判断は難しく、最終的に坪当たりの推定再建築費を出...

29 (Illustration of a calendar page)

は無く、自らの力によって新規分野業務の発見開拓を実現させなければなりません。

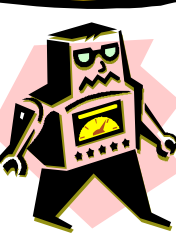
建物の補償が移築工法から再築工法に変更となつてから既に十数年が経過しました。そして、数年前には機械設備の算定方法が復元工法と再築工法となり...

このように、機械設備の算定方法が復元工法と再築工法となり、復元工法と再築工法となり、復元工法と再築工法となり...

機械設備等の耐用年数について (Large vertical text box)

ここで問題となるのがその意見書の妥当性はどのようにして検証したのかです。多くの場合、専門メーカー2社から徴収することによりその妥当性を検証したこととなり...

また、特殊な機械であり1社のみでしか製造していない場合どうするか。これは、専門メーカーから見積額を徴収した時にも起こる問題です。





☆熟成度の低い  
宅地見込地☆

土地の種別のひとつに宅地見込地があり、これは、不動産鑑定評価基準においても土地評価において同様、「宅地地域以外の他の種別の地域から宅地地域へ」と転換しつづる地域内の土地」と定義されます。また、この宅地見込地は、熟成度の高い宅地見込地と熟成度の低い宅地見込地があり、前者では転換後の種別(ここでは宅地)の地域要因をより重視すべきとするのに対し、後者では、転換前の種別(農地など)の地域要因をより重視すべきとされ、土地価格比準法の手引き(以下「手引き」といいます)においても、宅地見込地地域において着目すべき地域要因は、用途性が変化した後に着目するのではありません。重要な影響を与える要因であるということから、転換の程度が低い場合には、転換前の用途的地域要因をより重視すべきであることを記述しています。さて、土地評価実務は「土地価格比準表」(六

次改訂(以下「比準表」といいます)に即して行われますが、この比準表は、宅地見込地については住宅見込地を想定して作成されたもので、加えて、比較の項目からも明らかでない転換後の要因を重視して作成されたものです。つまり、熟成度の低い宅地見込地に転換して作成された比準表に、転換の程度が低い見込地は、そのまま適用することが妥当ではなく、この場合においては独自評価が適切であろう」とその旨記述しています。この結果、市街化調整区域内の農地などが公共用地の取得に係る場合、その評価方法が困難となります。市街化調整区域内農地であっても、宅地転換の可能性がないわけではなく、都市計画法第34条において許可対象とされている建築物の建築を目的とした宅地転換は将来的にあり得ます。ただし、例えば日用品店舗の建築を目的とするなら周辺にそれを必要とするような程度の集落があることが許可条件となるように、地域の実情によって宅地転換の可能性が極めて乏しい場合もあるでしょう。農地が広がるような地域では、認められる住宅も少ない、これに對して集落内や集落に近い農地なら日用品店舗が認められる可能性があり、さらに幹線道路沿いになればインターチェンジとの距離によりませんが流通業務施設なども認められる余地があり、このような用途転換の可能性の程度

に依り、現実の農地の価格は高くなり、本邦の農業者生産性という農地の価格形成要因の本質からみれば、この条件に差異がないならば、周辺の状況にかかわらず、農地の価格は変わらないはずである。ところが、実際には、上記のとおり、用途転換の可能性が高くなるほど農地の価格は高くなっていきます。不動産鑑定評価基準では、熟成度の低い宅地見込地については転換前の土地の種別に基づく価格(ここでは農地の価格)に宅地となる期待性を加味して得た価格を比較対象とする、こうした実情を踏まえた評価が可能である。これに対し、比準表は上記のとおり、熟成度の低い宅地見込地に対応していないため、当面農地としての使用が合理的と判断される以上、地域の種別を農地地域と判定して比準表を適用せざるを得ません。ところが、比準表は「転用価格又は転用含みの価格については対象としていない」(手引きより抜粋)ため、そもそも同一需給圏自体を個人農家の通勤耕作可能性を前提とした狭い範囲としたうえで、比較項目もすべて農業生産性に着目したもので、上記のような用途転換の可能性に応じた価格が高くなるという実際の農地の価格形成要因を反映することができません。市街化調整区域内農地が宅地に転用される上の場合、上記法令上の制約から、取得者は日用品店舗や社会福祉施設などの事業者であることが多く、当然、個

人農家ではありません。従って、同一需給圏はより広域であり、価格水準は農業生産性のみに着目された、いわゆる純農地のそれとは明らかに異なります。実際に転用された需要が見込まれる地域なら取引価格は転用含みの価格となり、やはり純農地の価格水準とは異なり、現在の比準表を適用するなかで、このような事情を反映させるためには林地価格比準表には比較項目として明記されている「宅地化等の影響」を準用することが適切であろうと考えます。周辺の状況等からみた用途転換の可能性が農地の価格に影響を与えている、まさに比較項目といえます。(不動産鑑定士H.K.)



私は先日、補償研修会に参加しました。入社してから補償に関する研修会に参加するのは初めてで、補償概論から調査、積算、移転工法等、業務の流れに沿った内容でしたが、とても難しい話でした。そんな中で、興味深い話がありました。



それはある講師の方のお話です。その講師の方は実際に補償業務を行っている方で、研修内容を説明しながら、自分が行っている調査方法や、補償に対する考え方、過去の事例等の体験談を聞かせていただきました。その中でも、起業者か

らの要望や指摘された事項に対し作業工程や手法の見直し等、社内での対応に苦労したのか、また特別な物件の補償事例の話は、とても参考になりました。

同業者の方と接する機会などあまりないこの仕事で、他のコンサルの経験豊かな技術者の方の話や意見を参考にすることは、とても良いと感じたこと活用し、より良い成果につなげていきたいと思います。そして、今回のような研修会がその役割を果た

しているのであれば、私は積極的に参加することが自分自身の成長につながると思います。(Y.K.)

当社は、家屋や構造物の点検も得意としており、補償調査はもとより、建築・土木設計、測量、鑑定評価等いろいろな分野の技術者を揃え、日ごろから勉強、技術の研鑽に力を入れています。点検の分野も成長年培った経験と技術で必ず皆様のご期待に沿えると思っております。今後ともよろしくお願致します。(M.U.)

工損調査における費用負担の算定

工損調査標準仕様書では、「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の被害等に係る事務処理要領」によってこれに定める事前調査等、損害が生じた建物等の調査及び費用負担額の算定を適正かつ迅速に執行するため、統一した作業内容を定めることを目的として制定されたものと明記されている。ただし、調査方法や調査及び補修方法としての標準仕様書であり、費用負担に係る損傷

の判断は各起業者の判断となる。工損調査において最も多いのが、工事振動による建物等の損傷が発生するケースである。工事施工前の事前調査として建築物等の写真撮影、工事完了後に事前調査と同じ箇所及び新規に発生した箇所等の写真を撮る。この事前事後の調査の比較検討を行うことで費用負担額を算定することになるが、その判断は異なる場合がある。費用負担額を算定するために工事との因果関係を検証する必要がある。工事に使われた重機、発生した振動、対象となる建物等との距離、工事期間といった要素から、どの程度影響を受けているか、どのくらい振動が伝わったのかを工事業者の報告書等から検証することになる。工事施工場所が近くても振動が小さく工事期間も短いと建物等に与える影響は少ない。その反対、距離は離れていても使用した重機が大型で振動が大きく工事期間が長い

が施工されなくても時間を経てその亀裂は広がっていくとも言える。この様な場合はどのように対処していくかが重要になる。標準書でも亀裂、損傷などの程度大別した基準となる数値は明記されていない。これも各起業者、コンサルの判断となるがその判断は異なる場合がある。費用負担額を算定するにあたっては、費用負担額が大きい場合、柔軟性が乏しいため、損傷が出やすい、それに対して柔軟性があるクロス、クッションフロア等は、多少の振動では影響がない。その他にも材質により、その影響が大きく異なることから、工事の影響が経年劣化によるものかを判断するには、その損傷の発生箇所や部材を総合的に検証することが必要である。ある程度因果関係が立証できれば、工事の影響と判断できるが、費用負担を算定して行く上ではやや不安となる。今後、少しでも統一をはかるためには、その

もうすぐ春というのに強い寒波がやってきました。長野県某村では、3mの積雪のため橋梁の桁が折れるという事故が報道されました。人への被害は発生しなかったのが幸いです。

豪雪地方の家や構造物は、ある程度の積雪には耐え得る構造となつていますが、今回のケースは東北地方太平洋沖地震のダメージを受けていたため、今まで耐えられた積雪でも倒壊してしまつたようです。

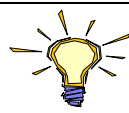
判断は違ってくる。一般的に考えると事前事後の調査と事後調査との損傷を比較し、損傷が拡大しておれば、工事による影響と考えると、このように、その損傷の大きさによって、工事ではなく経年劣化とも考えられる。土間コンクリートが亀裂を、統一した作業内容を定めることを目的として制定されたものと明記されている。ただし、調査方法や調査及び補修方法としての標準仕様書であり、費用負担に係る損傷

の判断は各起業者の判断となる。工損調査において最も多いのが、工事振動による建物等の損傷が発生するケースである。工事施工前の事前調査として建築物等の写真撮影、工事完了後に事前調査と同じ箇所及び新規に発生した箇所等の写真を撮る。この事前事後の調査の比較検討を行うことで費用負担額を算定することになるが、その判断は異なる場合がある。費用負担額を算定するために工事との因果関係を検証する必要がある。工事に使われた重機、発生した振動、対象となる建物等との距離、工事期間といった要素から、どの程度影響を受けているか、どのくらい振動が伝わったのかを工事業者の報告書等から検証することになる。工事施工場所が近くても振動が小さく工事期間も短いと建物等に与える影響は少ない。その反対、距離は離れていても使用した重機が大型で振動が大きく工事期間が長い

が施工されなくても時間を経てその亀裂は広がっていくとも言える。この様な場合はどのように対処していくかが重要になる。標準書でも亀裂、損傷などの程度大別した基準となる数値は明記されていない。これも各起業者、コンサルの判断となるがその判断は異なる場合がある。費用負担額を算定するにあたっては、費用負担額が大きい場合、柔軟性が乏しいため、損傷が出やすい、それに対して柔軟性があるクロス、クッションフロア等は、多少の振動では影響がない。その他にも材質により、その影響が大きく異なることから、工事の影響が経年劣化によるものかを判断するには、その損傷の発生箇所や部材を総合的に検証することが必要である。ある程度因果関係が立証できれば、工事の影響と判断できるが、費用負担を算定して行く上ではやや不安となる。今後、少しでも統一をはかるためには、その

仕上げに対する拡大率の基準を決めるのも一つの方法と考えられる。(H.K.)

後編集



インフルエンザに注意!!

