補償コンサルタ ョン



## 株式会社

〒454-0011 名古屋市中川区山王 -丁目8番28号 052-331-5356 FAX 052-331-4010 TEL

運の再燃等、

公共事業に

を

八ツ場ダム建設事業の気

携わってきた我々コンサ

新

幹線建

設事業をはじめ

さらに、

かつての

そして、

現在では整備

してきています。

コ  $\vdash$ は、

は全く影を潜めていま ール悪といったイメー から人へ、

公共事業イ

本社 http: URL shinnichi.co.jp 支支支 重 口三 店 〒510-0305 阜田 口岐 店店 **〒500-8347** □豊 **=470-0375** 三河支店 **=440-0888** 口東 □関東 / 業業業業業 堂 〒273-0005 口関 西 営 **〒529-1802** 営 □静 岡 〒431-1414 営営 □伊 勢 〒516-0008 北 〒981-3213 □東

E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp 重県津市河芸町中別保2308番地5 阜県岐阜市松原町7番地 知県豊田市亀首町町屋洞25-5 三重 岐 愛 愛知県豊橋市駅前大通3-60豊橋イ-ストビル6A 

> と自体は ル業界にとって、

い限りと このこ

を

しも華やかで大型の事 てきたところです。 にはまさに苦い経験 TEL 059-244-0206 TEL 058-276-7567 FAX T F I 0565-43-0061 FAX FAX 0532-57-6231 TEL 047-460-5686 TEL FAX TEL 0748-83-8731 FAX 053-524-4560 TEL TEL 0596-21-0806 FAX 022-343-5578 FAX TEL

要

仕に

関しては

誰もが疑

化を図ってきたため、 および社内体制のスリ

復興のための事業の必

年半が経過しようとし いる今日、被災地の復

東北大震災から

後 の 10

年以上、

なぜなら、

バブル崩

余地はありません。

こうした背景のなかで

も否定できませ

ん。

かつてのコンクリー

は、

FAX 059-244-0205 FAX 058-276-7568 0565-43-0062 0532-57-6232 047-460-5685 0748-83-8733 053-524-4562 0596-21-0807 022-343-5579 ますが、 充分お気を付け下さい。

編集者 内田 貢朗

IS09001:2008

残暑お

見舞い申し上げ

いえます。し

かし、

必ず

まだまだ暑

り日

が続

き

体調には

は

いきません。

地理院

本館にて、

旦

喜んで

が特に優秀との評価を受 績」及び「技術者成績」 た業務について「業務成 務のうち、 た。そして、平成24年7 けられることになりまし 土地理 平成23年度に完了した 院発注 弊社が実施し の測量業

> 地 な厳しい

道な測量業務に真剣 近年の身に凍みるよ

表彰技術者

隆者 志

社会環

境の

中で

₩\*\*

Q

ってきました。

今、

㎡の規模で

状を得ることができ、 茨城県つくば市 れて表彰 国土 の地味な作業の積み重 ことを大変嬉しく思うと 取り組み、 が大きな成果を生み りました。 ともに大きな自信にも もなりま ことを再認識す て名誉ある評 さらに、 その結果とし その :価を頂いた 毎日

方の

言等を聞き、工期

あったため、

少人数では

決めましたが、

かどらない事が予想さ

現場が広大で急傾斜地で

内に完了するように工夫

業務を実施しました。

れます。

そのため、

班

の業務の完了は困

ったと思

います

この

業務は規模が大き

ため、

な問題点

で調査を実施し 2人体制で3

まし から4班

た。

受

注した業務を

かに

R

経験がなかったので先輩

な規模の

調査を担当した

査を紹介します。この様

これらの

問題点の

も挑

悟です。(M.A)向かって精進していく覚 持ちで新規の測量業務に しれを契 戦し、 次なる目標に 、機に新たな気

性の急激な業務受注拡 の、業務受注に向けた最 会資本の維持管理のため |される社会資本整備と社 |質が弱体化していること 限の体制へ移行し構築 声を大にして期待す 社会に本当に必要と 今で 必ず Α

生き抜くためにリストラ サルは、只々、その時を 手放しで喜ぶという訳に もこのムードを素直に 我々コン 体 に蓄積 ていくことが最善と考え たコンサル業務に精進し |管理のための事業に向け の効率的、 要な社会資本整備を期待 るものではありません。 するとともに、これまで 今後は、 してきた社会資本 効果的な維持 地道な真に必

いるところです。

 $\widetilde{M}$ 

と聞きました。 した。 ていただきました。 ことは知っていたのです たのは、参加者の数で 人数はなんと約700 海外から参加する

前午後それぞれ2回ずつ 日本から参加したのは ですが、セッションは午 名です。 いるようです。 ぐらいの規模で行 いくつかの部屋に分か さて、 セミナー そのうち 毎年これ われて  $\sigma$ 内容

会の一員として参加させ ナーが開催され、私も日 メリカワシントン州シア 日まで7日間、 本補償コンサルタント協 会場に着いて最初に驚 ・ル市にて国際教育セミ 今年の 6 月 10 日 会場はア Iから 16

準の変更に関して、 交渉、 つは会計 たのは二つあります。 監査に向けてです。 のある土地評価、鑑定基 地主との交渉、土壌汚染 の移転、用地買収に係る 主な内容は、 力を借りて聞きました。 されるため、 た。 は、 本から参加したメン このうち、 鉄道用地の評価、 私が注目 会計

たり、 す。

買収期限が迫って

訴訟に慣れた専門家がお う内容です。さすがにア

メリカでは、こういった

また、

交渉が難

航し

ルすることと言っていま

ちんと文書化し、 渉内容(議事録等)をき

時系列

D

R)という裁判外の話

し合いで進めているとい

裁判外紛争解決手続 とが多いため、

交

最近

いても法廷に持ち込むこ

るように、

用地買収に

くるとよくありがちな妥

り、

費用と時間と労力を

協、

間違った対応がおこ

かけずに交渉をスムーズ

.進めているようです。

りうるものです。

この

場

Ħ

対応する手立て

償コンサルタントに、

ンサルタントに、 用 本でも私共民間の補

地

交涉、

補償説明等の

おいては、 うものです。 に対して、 の予算措 これは連邦政府が州 置 監査に向けてで この監査で不 監査するとい (用地買収) アメリカに 予測 場のやりとりをきちんと 常々痛感しており、 もこの文書化については 明さ ばかなり解決できると説 を前もって準備しておけ 合も起こりうる問題点を れておりました。 Ļ

その

生

一かせたらと思います。

ŝ.

D

ンをヒントにし、業務に きました。この 務を受注する機会が出て

私

セッショ

セッションに参加しまし て行われていました。 講演は全て英語で話 2日間に渡り7つの 特殊な物件 同時通訳の 日 で把握できるようファイ 監査に合格するには、 その内容を要約すると、 説明をされていました。

ト管理者と監査官が講演

者となり、

指導を兼ねて

ı W A

玉

から、このセッションで のとなっています。です 制裁を受けることになっ 者にとって大変厳しいも 用地買収の関係

は連邦政府のプロジェク 正が発覚すると、 法 的な

ことです。 第三者にも理解できるよ 難に陥ることがありま 決して曖昧にしない 録しなければ、 後

リカが訴訟社会といわれ る交渉です。これ ションは、 二つ目の注目したセッ 用地買収に係 れはアメ

Ž 0

業界は厳しい現状である 業員数の減少等から建設 競争の激化、業者及び従 工期で実施した用材林調 ||の規模で150目間という| |今回の業務は、約10万 公共事業の削減や受注 色々な業務に携わ ありました。 くい事、などが調査前の どこの しまう事、 事、 の所有者で分かれている でした。 段階で予想される問題点 木テープの色が重なって 所有者が多いため立 筆なのか分かりに 写真を撮る際 筆界が複数

策を紹介します。まず、 解決 また、 ることにより、 影するのではなく、 プや1つの筆界だけを撮 した。写真撮影を行う際 調査時間の短縮を計りま は、 前に筆毎に決めておき、 の筆の境界付近を撮影す ーリングテープの色も事 筆界のビニー 確にしました。工夫 立木に巻くナンバ 撮影位置 -ルテー

の協力がなければ工期内 した内容は議論した中で 諸先輩方 複数 であ たのか、 際に 工夫しながら上 る点もありますが、常に 後 できなかったの で時間短縮をは プの巻き方や計測の方法 上でナンバーリングテー を早める事はできなか 所はなかったのか、 きたいと思 たので勉強になり、 図るか等、 経験を生かし、今後の 同 たら良 は、 様の 立木調査をする より効率化でき いと思 業務を実施する 今後、 心います。 か等、 かる事 います してい 調査 今が

り、

境界を明示しました。こ れにより境界が明確にな 筝毎にビニールテープで 立木調査を実施する前に けが明確になりました。 立木調査の際の区分 T.

仕事のやり方を学んでい 務にも活用できるような 経験になりました。この 務でも役に立つ内容でし ももう少し工夫できる箇 夫し、 業務の効率化を 他の業 他に 良

答をしていますが、もの

も買いまくりで通勤電車

いませんか?あれもこれ

の中が待ち遠し

強

を知ったOBの方から、はたまた、私の本好き

」と王道のような返

すごく好きかと言うとそ

なのかな…?と自問自

してしまうのです

と聞かれ、私は「読書で

がちょっと楽しくなって

本が目白押し。本屋さん

「あなたの趣味は?」

読む事についてです。

む」とは、

一般的な本を

が記されたPOPな広告 には店員さんのコメント ミネート作品や受賞作品

があったりして気になる

柄として書きたいところ

ととは…と、

会社の職種

があり、

本屋さんにはノ

屋大賞」と称されるもの

受賞作が決定される「本

は別に書店員さんの投票 によってノミネート及び

最近は一般の文学賞と

一」のワクワク感。 じゃない!なんてラッキ

敵に思えるのです。 が私にとってはとても素 を変えたりと、そんな事

水準の測量点を読むこ

ですが、タイトルの『読



かなか見る機会がなかっ た伝統的建築物群保存地 する商人で、蚊帳や畳表 旧

状のまち割りをし、 臣秀次の八幡城築造に始 は、天正13年 (1585) 豊 水を完備した近代的な都 十二筋、東西四筋の碁盤 城下町として南北 上下 年に重要文化財に指定さ 2間半奥行5間の座敷部 奥行9間の居室部と間口 に建てられ、間口6間半 からなっており、 主屋は宝永3年(1706)

昭 和 58

の社会に欠如し通じるも す」とした家訓で、現在

のがある。

主屋の座敷に面して立

近江八幡に足を運んだ。 区の町屋がある滋賀県の

近江八幡のまちづくり

ある。

味として「義を先に、利

溶け込んでいる。

富施其徳」と書かれ、 軸には「先義後利栄

意

好

ようにしている。

座敷内の床の間の掛け

また、奉公人の中二階

く考え込む。

富を好としてその徳を施 をあとにするものは栄え を成したとされる豪商で などを全国に売り歩き財

市計画をしている。 八幡城跡から南麓に広 れ

を要し建築当時の姿に復 昭和6年から3か月

ち並みは、 がる城下の整然としたま に素晴らしい眺めで飽き

は

一列の部屋割りとなっ 裏に

間取りは中央に通り土

開されている。 元され、現在、 一般に公

3

と構えている。 派な庭園が配され、敷地

1681~1683) がどっしり の一部に全国でも珍しい 階建の土蔵(天和年間

という教訓にしている。 また、

建物外部に廻って軒先

壁の役割をしている「う ように立派ではないもの 建物の屋根には防火

が気になって仕方がない く時代小説の嵌まりもの ざいます。) そのいただ に出会った時「次ページ が(いつもありがとうご 小説)をいただくのです な子が増えていて、そう いたことがあります。 は、とても真面目だと聞 で勉強している大人の方 最近の子供は本を嫌い

常に1冊は持ち歩き、時一 ないなんて考えられず、

に鞄の中に本が入ってい

でも、

電車の待ち時間

読み終わった小説(時代

には往復の電車で読む本

そんな時もラッキー。 りの本を人に薦めてその しみのひとつにもなり、 人の感想を聞くのも、 しかし、そういう機会 また、そんなお気に入 楽 です た、本が好きな子供は漫 ました。漫画も文字なの 読むらしいと新聞で読み 画も新聞も小説も好んで いた子が多いらしく、ま ね。

集を開いてみると、半ペ り、勉強の本でもと問題 リ化もあり、ふと我に返 は毎回ではなく、マンネ ージも読まないうちに目 導物質が誘発されるのは 参考書や問題集は睡眠誘 んでいなくて果たして読 間違いない。 好きな種類の本しか読 しかし、 私にとっての

ちが勉強する質とは違いての勉強なので、学生た が閉じてしまう事態に。 大人になってからの勉 は、自分が必要と思っ 書を趣味ですと胸を張っ に通ってみたり、 て言えるのか? 大人になっても図書館

座敷に面した建具で な黒塀 見越しの松に… 富さんの歌詞の中で、 の檜皮葺を眺めていると 「皆さん、春日八郎のお いる。 し往時の隆盛を物語って 建物をより豊かなものに だつ」が上がっており、

評

ること、

大規模地をその

開発法を

いる。

主屋の畳座敷と奉公人

り削られたなぐり仕上げ どんな意味か分かります し継重ねた板塀で、とて 裏側の釘穴をそのままだ と歌にされていますが、 と船板をリサイクルした か」の問いかけにしばら 粋な黒塀は、手斧によ にわざわざ建てて、 とされる土蔵を通り沿い が広く、一般に富の象徴 もなりそうなくらい間口 ここ近江では、1街区に は間口が狭く奥行が長い 税されており、京町 敷地形態になっているが 当時は間口に応じて課 近江

も趣があり、まち並みに 見越しの松は、宅内の 商人の豪商ぶりを窺わせ 次回はヴォーリズに

☆大規模地☆



を見失う、外の人々の動 向、流行などに注意する 様を言い、塀で囲まれ 屋敷内では世の中の動向 岐阜県美濃市の

> な用地全体を評価する、 筆にわたる病院等に必要 取得するものでなく、

わゆる標準画地比準方

んには週に1度は足を運

が増えてきました。 足」の依頼を受けること

1万㎡以上の大規模地

誘導物質と戦いながら、 ため試験の参考書を睡眠 アップすべく資格取得の に変わりはなく、スキル 別にしても『読む』行為 や問題集などジャンルは ところで、小説、参考書 さて、自分で納得した

張ります!

とてもよく身に着くし、 学生の中に混じって学校

地の評価のように、用途 常の手順により評価を行 用を判定するといった通 前提とした面的なもので 動向等を踏まえ最有効使 え標準的使用の把握、次 給圏の把握の仕方そのも 隣地域の範囲を確定のう 的なまとまりをもとに近| は借地することとするで いで、その現状と将来の

させるべく、努力してみ ようと決心しました。頑 ŝ Т

いう子供は幼い頃に漫画 を読むことを禁止されて たり。これは十分趣味と ている新刊をチェックし |び、本屋大賞をチェック いえるのでしょう。 久しぶりに脳をフル活動 したり、新聞の帯に載っ た用途に供されているこ ど周辺の用途とは独立し

うことは困難です。例え じた一定規模の個々の土 ば、大規模商業施設等は

それは住宅地域となり、 用途的地域を判定すれば 戸建住宅が建ち並ぶなか 建住宅、そのなかに立地 っては、上記のとおり評 に立地することが多々あ している商業施設は、 当該施設周辺を含め 最有効使用も戸 標準的使用は戸

用して求める場合に、取

格を取引事例比較法を適

こうした大規模地の価

的になります。

引事例を選択するにあた

価対象地周辺の価格形成

当該

面積が標準的とい

· え

願い致します。

 $\widehat{\mathbf{M}}$ 

規模地の評価、道路用地 等のように画地の一部を| えるでしょうか。 等に伴う1万㎡以上の大 最近、市民病院の移設 設の敷地としての利用は 最有効使用ではないとい この場合も、こうした施 が十分考えられますが、

るでしょう。

(不動産鑑定士日:

K

想定すれば整合性がとれ 者専用マンションなどを 施設として、介護付高齢 そ、上記、医療・介護系 ではありません。それこ 想定した開発法は、適切

|模商業施設や物流施設な | ており、商圏からみて必 共施設のみならず、大規 の事業に即し、商圏をみ |の場合、病院のような公||行う人たちは、それぞれ とが通常で、一般的な土 施設に適した土地があ 式に馴染まない「直接鑑|正の影響もあり、こうし た施設は郊外でなく、 数年前の都市計画法の改 ば、それを取得、ある 上げが可能なエリア内に 要な集客と想定した売り います。こうした事業を 中への立地へシフトして 街 です。 とになり、 地面積の減少が生ずるこ 園等の開設に伴う有効宅 の規制に基づく道路、公 この場合、都市計画法等 すべきではありません。 して取得した事例は選択 産業者が戸建分譲用地と を求めるにあたり、不動 用地に適した土地の価格 ているからといって事業 逆に規模が類似し 当該有効宅地

おり、 としています。上 きい場合等においては、 基準では評価対象地の面 質性がありません。 用地とでは、用途的な同 とより、事業用地と住宅 土地の面積と比較して大 積が近隣地域の標準的な 開発法をも適用するもの さて、 不動産鑑定評価

地そのものが近隣地域も

しくは類似地域であり、

しかも、その範囲も広域

り、地域的なまとまりを のが一般の土地とは異な

しょう。つまり、同一需

適切とはいえません。も 業用地と比較することは 面積の減少が生じない事

はなく、施設の規模に応

みなされ、この意味で、 地域もしくは類似地域と 当該土地そのものが近隣 でも皆様のお役にたてる ら研鑽を積み重ね、 これらの技術者は日頃 体制を整えております。 よう努力しておりますの 分野で支援ができるよう 当社では補償のみなら 鑑定評価など様々な 測量、 土木・ 建築設 今後ともよろしくお いつ

またま立地しているにす

から、 の住宅地域内等への立地 様に街中、すなわち既存 すが、入居が想定される それが妥当でしょうか。 方々の利便性を望む指向 ろう医療・介護系施設で 今後もニーズが増すであ 使用ではないということ 現状の使用方法は最有効 ぎない標準的使用とは このところニーズが高く になりますが、果たして 大型商業施設と同 つまり、 か 等からみた類似性が明確 の影響を必ずしも受けて 価対象地との用途、規模 いないので、むしろ、

そもそも一定規模以上の 土地が必要です。加えて 上記のような施設には で、 町村内等に拘ることはな ように、例えば同一市区 用地であって、かつ、可 目して適正な価格を把握 でも個別的な類似性に着 から同一需給圏は広域的 上記のとおり、その性格 ものを選択すべきです。 能な限り規模も類似する た土地なら、同様に事業 提とした事業用地に適し 的に選択することに留意 にみることが可能ですの 価対象地が一体利用を前 する必要があります。評 に認められるものを個別 しうる事例を選択すべ 視点を広げ、あくま 般の土地の評価の

分譲マンションの建築を

事業用地の評価に際し、 た、一体利用であっても て均衡がとれません。 適用しなければ評価とし 利用を前提としたうえで れば、少なくとも、 開発法を適用するのであ と考えますが、それでも 適用する必要自体がない とから、私は、 そこに開発を伴わないこ まま取得するのであって

ま

リラ的で時間100㎜を約います。最近の雨は、 る場合も出てきました。 と自然が猛威を振るって 今年は九州地方での豪雨

こった災害に対しては、 かありません。また、 ヒトは何とか防御するし この自然現象に対して、 力していくことが必要で いち早く復旧、 昨年は東日本大震災、 復興に努 10 皿を超え 起