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　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 |
| □東三河支店 | ／〒440-0888 | 愛知県豊橋市駅前大通 3-60 豊橋ｲｰｽﾄﾋﾞﾙ 6A | ＴＥＬ 0532-57-6231 | ＦＡＸ 0532-57-6232 |
| □関　東　支　店 | ／〒238-0104 | 神奈川県三浦市南下浦町松輪 1534 番地 7 | ＴＥＬ 046-874-9402 | ＦＡＸ 046-874-9403 |
| □東　北　支　店 | ／〒026-0024 | 岩手県釜石市大町 2-1-22 大町阿部ﾋﾞﾙ 2F | ＴＥＬ 0193-55-5874 | ＦＡＸ 0193-55-5974 |
| □千葉営業所 | ／〒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 |
| □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 |
| □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 |
| □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 |
| □仙台営業所 | ／〒981-3213 | 宮城県仙台市泉区南中山 4-13-17 | ＴＥＬ 022-343-5578 | ＦＡＸ 022-343-5579 |

編集者
内田　貢朗

ISO9001:2008

## 平成25年を迎え

政権が民主から自民に変わって、未だ一ヵ月が過ぎたにすぎません。

にもかかわらず、ただ変わっただけで、政策としてまだ具体的に何もしてないうちに、この機を待っていたかのように株価は上昇、また為替も円安傾向と、景気上向きの雰囲気さえ漂い始めています。

更に我々の業界では、「コンクリートから人へ」のキャッチフレーズも一段落し、今や復興と防災、そして国土強靭化のもと富の創造から蓄積の必要性も叫ばれ、公共事業活発化に対しても大きな期待を抱いているところです。

この10～15年、バブル崩壊以降、我々業界では売り上げも、毎年減少に次ぐ減少と縮小を只々余儀なくされてきました。それだけに、公共事業活発化の願いは大きなものがあります。平成25年、仕事にも恵まれ何とか良い年であることを願うばかりです。

最近の補償コンサルタント業務において、東北地方の復興事業に関する情報では、総合補償士を活用した用地取得業務が注目されています。

また、補償コンサルタント協会各支部においても、用地交渉を中心とする総合補償業務の発注が増加しつつある印象をもちます。

これまで補償コンサルタント業は、どちらかと言えば調査算定がメインの業種であり、地権者に対する説明、交渉といった業務は馴染みのない業務でした。

しかし、平成20年に総合補償士制度ができ、補償コンサルタント民間業者として新しくビジネスチャンスが広がった分野であるといえます。

いわば調査算定中心の7部門の補償業務管理士業務から、補償の集大成としての説明交渉業務、いわゆる総合補償士業務と位置づけられる分野です。

平成25年1月時点、新日では8名の総合補償士が在職しています。

これ等職員は他の部門の補償業務管理士でもあることから、別部門の補償業務に従事してはいますが総合補償士としての業務従事チャンスは非常に少ないのが実態といえます。

平成25年を迎え、今年は新規分野としてぜひ総合補償業務にも挑戦したいと考えています。そして、国関係をはじめ県や市町村にも総合補償業務の発注が拡がっていく事を期待しています。

（Ｍ．Ａ）

## 公共事業で日本を救え

民主党のスローガン「無駄の削減」、「コンクリートから人へ」。世間から無駄と否定され続けた公共事業、景気の悪化に後押しされ、公共事業予算額は平成９年をピークに右肩下がりに減少し、今ではピーク時の半分以下になった。年々下がり続ける公共事業費、ついにその時代が終わろうとしている。いつ来るかわからない天災に予算は無駄と事業仕分によって次々削られた災害対策費や耐震化予算。東日本大震災では多くの人が誤った事業仕分に胸を痛めたに違いない。最近では笹子トンネル事故。公共事業費には「建設費」だけでなく「維持費」も必要だということを痛感させられたのではないだろうか。災害が起きて気づくとは愚かだが、ようやく真に必要な予算がみえてきたのではないだろうか。公共事業費の削減が我が国の安全を脅かすものであってはならない。

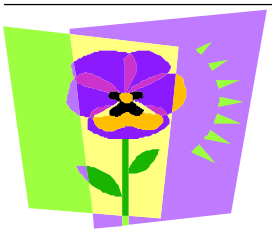
公共事業は「公益の為の事業」である。１人では莫大な費用を要する設備を、皆で集めたお金で整備する。道路、橋、鉄道、トンネル、空港、電気、ガス、水道、公園、学校、病院…インフラ整備によって私達の生活、経済が成り立ってきた。経済成長と共に次々に施設されたインフラ達は時代を経て老朽化し、高齢化社会と共に「高齢化インフラ」の時代に突入した。高度成長期に掛けられた沢山の橋は寿命の50歳を超えてきている。定期的な点検の結果、老朽化が激しく放置しておけば通常通行できない様な「緊急対応必要」な橋が多いくつかある。地方自治体では「緊急対応必要」であろう橋でも、財源が乏しく定期点検さえできずに放置されている。その結果、「通行止め」や「通行規制」をせざるを得なくなった橋もある。「橋」だけみてもこうした状況にある。首都高も開通50周年、老朽化対策を余儀なくされる。それ以外のインフラについても同様だ。笹子トンネルのように災害が起きてからでは遅いのである。インフラの高齢化に加え、日本は世界一の地震大国である。脆弱な地盤な上に、世界で生ずる全地震の１割が日本で発生しており、Ｍ６以上の大きな地震に限るなら約２割が日本で発生していると言われている。他国より公共事業費が増えるのは仕方ない。「高齢化インフラ」と地震大国日本での「耐震」。災害が起きる前に更なる公共事業費が必要だ。

昔は公共事業が増えると景気が良くなると言われていた。現代でもそれは通用するのだろうか。仕事が増え、雇用も増えれば、所得も増える。少なくとも公共事業費分はＧＤＰが上がるだろう。しかし激しいデフレのため収入を得ても安心してお金を使えない。先が不安だからどうしても支出を控える。こんな現代でお金が回るのかは疑問である。しかしお金が回らないと景気は良くならない。公共事業で景気が良くなるかはわからないが今、民間ができない大規模な投資をできるのは政府だけかもしれない。考えてみれば給付金、助成金、補助金、還付金、手当…私達が納税したお金を受け取ることはあっても、政府がこちらに直接投資するのは、公共事業だけなのではないだろうか。だとしたら社会保障費のようにただ給付されるものではなく、雇用とされ労働による付加価値を伴う支出、その公共事業だけは景気が回復するまで継続して欲しいものだ。

東日本大震災後、岩手県普代村で「当時は無駄と猛反対を受けながら作られた15.5ｍの防潮水門が村を救った。これぞ公共事業」という新聞記事を見た。一人でも多くの人が安全な暮らしができる、それが公共事業だ。土木工学を学び、建設コンサルタントで働く私にとって、真の公共事業を願う。決して公共事業自体、悪ではない。国を豊かに。そのための私達の仕事でありたい。必要のない公共事業はもう要らないが、下水道整備、電柱の地中化、まだやることはたくさんある。たくさんの公共事業でＧＤＰがどんどん上昇し、景気が回復。元気になったら増えた国債以上の納税をしよう。批判的な考えを持たず、素直に良いシナリオだけ考えて過ごしてみよう。行き詰まったときは真逆に行けと言うがまさに今がそのとき。政権交代し「コンクリートから人へ」から「人からコンクリートへ」。数年後にどんな世の中になっているのか楽しみにしたい。

【参考】
文春新書　藤井　聡
「公共事業は日本を救う」

（Ａ．Ｙ）



## 男は黙って…-第2弾-

先日、業界団体の一員として、起業者との意見交換に参加した際、発注者から協会に対し「初回打ち合わせ以降、業務進捗状況等の報告が全くないために、地元からの質問苦情に対する対応に苦慮する…」という指摘を受けました。

補償コンサルタントの技術者は、地権者等と直接接する機会が多いため発注者との打ち合わせや報告連絡は特に、密にしていくことが重要です。ところが往々にして話が苦手な、内気な性格の者が多いのも補償コンサルタント技術者の特徴のようでもあります。かつては、「男は黙って…」とか「沈黙は金」などという風潮がなくもなかった時代もありました。現在では、只々実直に業務をこなすことが出来れば良とした時代は過ぎ、技術者たる者、状況等の説明はもとより説得までもが出来なければ真の技術者とは言えない時代になっています。以前は、他人との話が苦手だからこそこの道に入ったという言い訳も通用しましたが、せめて発注者に対して、課題問題の報告相談はもとより、最低週一度程度は状況及び週予定を報告することは当然の業務の一環です。弊社職員も、どちらかといえば内気な性格の職員が多く打ち合わせを避ける傾向があるのではと反省している次第です。

そのため、社内勉強会でも業務担当責任につける職員に対して、事前の準備とともに事例等発表の機会をと考えていますが一朝一夕にはいかないのも事実です。社員教育これもまた、「一歩、一歩…また一歩」。

（Ｍ．Ａ）

# 近江八幡のまちづくりその二

近江八幡のまちづくりの魅力に建築家ならば一度は訪ねてみたいヴォーリズの記念館を中心にした作品群を直に見ることにあります。

建築家ウィリアム・メリル・ヴォーリズは、明治38年英語教師として来日、のちにキリスト教伝道、学校教育などの事業を成すため、建築設計会社、製薬会社（現メンタ－ム）の企業活動を近江から全国に事業展開したことで知られています。

私の子供のころには、擦り傷やかぎれ等にはメンソレータムを塗ったものです。

近江八幡市内にはヴォーリズが手掛けた作品として近江兄弟社学園ハイド記念館、教育会館をはじめ、23もの建物を実際に見ることができます。

この中から一般に公開され、保存状態が良く建物内部を含め、それぞれの建物がまちづくりの核になっている作品を廻ることにし、主な作品を以下に紹介します。

**ヴォーリズの作品群**

**１．旧八幡郵便局**
**（1921年　大正10年）**

旧八幡郵便局は、大正期に建築された建物で外観正面の丸いアーチ型の屋根がとても意匠的で素晴らしい。

１階は、現在土産の店として利用されており、商品の陳列した間の壁面に設計当初の平面図、立面図などのパネルが置かれて巡回できるようになっています。

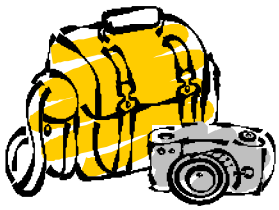
一般観光客に交じって土産物ではなく、設計当初の図面と見比べながら各室の間取り、仕上げや外観意匠など現実の空間にすり合わせて、当時のままのディテールを見つけ感心したり、一部取り壊されていたり、害虫被害にあってその物自体が無くなっているところもあり、その度にがっかりしながら鑑賞しました。

丁度、私が行ったときには、保存会の人たちが２階周りを当時のように復元しようとしている最中で、不要な間仕切りを壊し大きな空間にしてあるところでした。

全国からの見学者のために、ヴォーリズのゆかりの写真をパネルにして堂で音だしをしており、わずかなスペースで展示回遊できるようにしていました。

私にとっては博物館などの箱もので展示しあるものを見るのではなく、建築作品そのものの空間の中で建築当時を思い浮かべながら、設計助手になったような気持ちで、室内の当時仕上げの一部や窓桟、建具など細かいところをまで気遣いがあり、つぶさに見ているだけでとても幸せな気持ちになります。

また、この建物はヴォーリズの建築の精神と遺産を後世に引継ぎ地域再生の礎になった建物です。



**２．近江兄弟社学園**
**ハイド記念館**
**（1931年　昭和６年）**

ヴォーリズ建築としては必ず見ておきたい基本理念が貫かれた作品であります。

「新しい建築を引き受ける場合には、建築と敷地、家人の生活様式・職業など十分時間をかけ研究する必要があるとしている。建築家の評判を高めるだけの芸術的な作品のため、家人が自らの生活や職業を建物に合わせ調節しなければならないという不便な結果となってしまう。」と自叙伝にも述べています。

ハイド記念館は、近江兄弟社学園の敷地内にあり、2000年国登録有形文化財に登録され、当初は幼稚園として利用され、現在ではヴォーリズ夫婦の写真や、当時の各教室の利用状況がパネル展示されています。

私が見学した時には、吹奏楽部の金管楽器が各パートに分かれ、２階の部屋や隣接教育会館の講堂で音だしをしており、学生の声や楽器の音玉として集いの場となっており、今なお教育施設としてとして生き生きとしています。

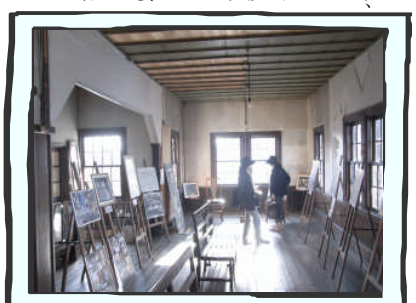
この教育会館もヴォーリズの作品であり、かつてヘレンケラーも来日し記念公演をしたと聞き演壇を見上げ、その歴史の重みを感じていました。

ここ近江には、まだまだ多くのヴォーリズの作品があり、ヴォーリズ記念館、アンドリュース記念館や改修設計をした市立資料館など巡回コースの作品群があり１日ではとても見つくすことができません。また、見学に事前予約や外観のみの公開しかされていない建物があり、少し残念です。

作品群を見て思うに、有形文化財にして大切にしすぎて人との触れ合いを閉ざし、木の生気が失われてしまっている。こんな悲しいことはありません。

文化財といえども、人々の生活の場に根ざし役に立って、少々階段の沓摺がすり減っても外壁の下見板が朽ちはてていても、その頃合いが本来の姿であり美しいものではないでしょうか。

～ 旧八幡郵便局 外観 ～



～ 旧八幡郵便局 2階展示室 ～

むろん50年以上経った建物は、維持管理を計画的に進め最小限の補修、時代に合わせた改修が要であり、それらの条件が整ってこそ後世に継承される建築物となるのでしょうが、無理な改修によって合板や新建材などの厚化粧によって寿命を縮めているのは、痛ましいものです。

近江八幡は商人による伝統的な建築群や建築家ウィリアム・メリル・ヴォーリズの多くの作品を旧城下町に配し、屋形船で下から八丁堀の街並みを眺めながら、葦原まで風に吹かれて水郷巡りをするのも趣があり、近江の素晴らしさを再認識させられました。

（K．I）

# 鑑定の星

Vol.27

## ☆ 林地 ☆

林地地域は、林業生産活動のうち、木材または特用林産物の生育に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域と定義されます。ここでいう木材は、木材や薪炭。特用林産物とは木材、薪炭以外で林野から生産または採取するくり、くるみ等の樹実類やすぎ、しゅろ等の樹皮類、その他まつたけ、しいたけ、わさび、うるし等をいいます。このように、あくまで木材等の林業生産活動を前提とする山林をもって林地地域としていますので、土地評価実務において準拠する「林地価格比準表」（以下「比準表」といいます。）も、これを前提として作成されており、例えば交通接近条件の項目において「労働力の確保の難易」、「交通及び林道等の整備の状態と林産物の搬出の状態」としているとおり、最寄駅への接近性、最寄集落への接近性、林道等の配置、構造等の状態、最寄市場への接近性のすべての細項目が林業経営における費用性、生産性という視点から比較するものとして設定されています。また、自然的条件に重きをおいて格差率が設定されていますが、これも同様の理由からです。

しかしながら、実際に公共用地として取得する山林が木材等の生産に係る山林であるかというと必ずしもそうではありません。むしろ、雑木林の場合が多々あるでしょうし、用材林であったとしても木材価格の低迷が続き、林業経営が成り立たない状況にあるなか、林業経営を前提とした評価を行うことがそもそも妥当なのかという疑問も湧きます。何よりも価格を算定する前提となる林地の取引事例について、林業経営が成り立たない状況にあることに加え、木材価格が低迷し、伐採、搬出費用のほうが多くかかり、収益上は負価となることが現実であるなかで地上立木に着目した取引がはたしてどれほど存在するのか、という問題があります。実際に評価実務を行っていますと、収集される林地の取引事例は採石業、鉱山業を目的としたもの、あるいは、街中での立地が厳しい産業廃棄物処理場等の用地として取得したものなどが大部分で、林業経営を目的とした取引はほぼ皆無です。こうした林業経営を目的としない取引は上記定義からすれば、本来の林地の取引ではなく排除されるべきと考えることもできますが、一方で林地の価格がこのような市場参加者により形成されている事実も否定できません。都市部などは特にその傾向が強くみられ、そのような地域で用地を取得するにあたり、およそ存在しない林業経営を目的とした取引をあえて同一需給圏を広域的にみて収集したうえで、その取引価格を根拠に評価するあり方がはたして適正でしょうか。現実の林地の売買は、林業経営を目的とした地上立木に着目したものではなく、採石業等の別の目的によるものであって、現状の林地の価格はそうした市場の下で形成されているのだからその市場に即した価格こそ適正な価格である、私はそのように考えるべきだと思います。

このような前提にたった場合、上記のとおり、比準表は林業経営の費用性、生産性という観点で作成されていますので、当該比準表を用いて実際に評価を行うにあたっては現実の市場にあわせて活用することが必要となります。具体的には交通接近条件について、最寄駅への接近性は、採石場等として使用する場合においても着目されるであろう価格形成要因ですのでで比準項目とすべきでしょう。林道等（実際には街路）の幅員、構造等の状態も着目されるであろう要因ですが、特に大型車の通行が可能か否か、容易か否かが重要な要素となりますので、幅員が広く、幹線道路へのアクセスが良好なほうがより「優る」という判定になろうかと思います。このほか、高速道路や幹線道路への接近性が実際の市場においては着目される価格形成要因と考えられますが、当該項目は比準表にはないので「宅地化等の影響」で考慮するのが適切ではないでしょうか。自然的条件は、地上立木に着目しないため、多くの項目が価格形成要因に影響を与える要因とはならないと認められますが、そのなかでも、標高はアクセスの利便性という面で、傾斜角度は、取得後の造成の難易に影響するという面で、考慮すべき要因と考えます。行政上の規制、特に伐採制限がかかる保安林や国立公園などの規制は当然ながら、採石場として使用する場合にも影響しますので、考慮すべき要因となります。

（不動産鑑定士H．K）

# 編集後記

今季の名古屋の冬は、例年より気温が低かったわりには積もるほどの雪はほとんどありませんでした。日々気温が上がり、もうすぐ春です。しかし、厄介な花粉の季節でもあります。今年の花粉飛散予測によれば、東海地区のスギ・ヒノキの花粉は前年に比べ少し早い２月中旬から風に乗って例年より多めに飛んで来るようです。同じ風？でも政権が代わり建設業界にはどのような風が吹くか楽しみでもあり、不安でもあります。

常日頃から研鑽を積み重ね、当社の持てる力を発揮し、いつでも皆様のお役にたてるよう努力していますので、今後ともよろしくお願いします。

（M．U）