



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

Table with 3 columns: Branch Name, Address, Phone/Fax Numbers. Includes branches like 三重津市河芸町, 岐阜市松原町, etc.



編集者

内田 貢朗

ISO9001:2008

補償業務技術者の覚悟

かつて、私が学校を卒業して社会に出て働くようになったら、2度目まで及ぶオイルショック、同じく2度目にはバブル経済の崩壊とこれまでに敵し経済状況も経験した。かしその当時、失われた10年と言われながらも、どこかで「少し我慢をすれば、そのうち経済も回復してくるだろう」と楽観的な見方がついていた。しかし、現在の日本の状況は、中国との領土問題、韓国やロシアとの微妙な関係のみならず、これまでのアメリカとの友好的な関係まで、新聞やテレビニュースではもはやシシクリしてないよう

国際用地協会(IRWA)教育セミナーに参加して



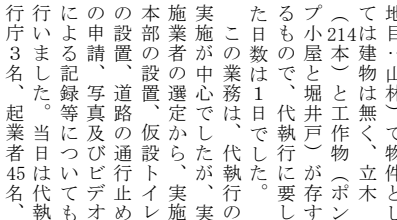
平成25年6月23日から6月29日まで、国際用地協会の教育セミナーに参加させていただき、アメリカ東部のチャールストン市とニューヨーク市を訪れました。

オンは全て英語で進められるので、英語が分らない私には身振り手振りの世界に入りこんだ感じだったのですが、同時通訳の方が見事に日本語変換して下さい、その概要がやっと分かりました。国が変われば用地取得の制度も変わらうようで、通訳された言葉が日本では聞き慣れない言い回しが多かったのですが、正直なところ戸惑うことも多々ありました。



(A, H)

普通段は雨男といわれている私ですが、行程全般に天気は恵まれ、一度も傘を差すこともなく無事に帰ってこられたのは、日頃の行いが良かったからだと、満足感じたいと思います。



(A, H)

平成18年度の案件は、土地が3筆で573㎡(現況地目・山林)で物件としては建物は無く、立木(21本)と工作物(ポンプ小屋と堀井戸)が存するもので、代執行に要した日数は1日でした。



(A, H)

この業務は、代執行の実施が中心でしたが、実施業者の選定から、実施本部の設置、仮設トイレの申請、写真及びビデオによる記録等についても行いました。当日は代執行3名、起業者45名、



(K, K)

幸いにもこの業務については、計画のみで実際に代執行は行われませんでした。が、実際に代執行を実施していれば、多数の機械設備、鋼材等の重量物、立木(335本)及び引渡した完了することが出てきました。

業務の内容にしても、これまでの調査算定業務中心から補償説明、用地交渉業務へとこれまででは官側が行ってきた分野の受注等、業務の領域の拡大も進みつつあります。

二度目の代執行

平成18年初めての行政代執行を経験して、6年が経過した昨年、二度目の行政代執行を経験することが出来ました。この2件とも、土地収用法による行政代執行でした。

この案件は、一般住宅でしたが現在非居住用途の搬出が問題となりました。二度の代執行を経験して、私が携わる用地業務の中では、行政代執行は最後の手段であり、「公共の利益の為であること」を自覚し、業務に従事することが、重要である。昨年の代執行につきま

白寿

ミニコミは、今回の発行で99号、人間の年齢に例えらば「白寿」の発刊となります。

白寿とは人間の年齢でいえば、99歳のことを言います。白寿の由来は、「百」から「一」を引くと「白」の字になることと「九」の字になることとからということ。数字の計算で百から一を引くと九十九になり、そのため白寿は99歳の意味を持ち、還暦では赤が縁起良く、選暦では赤が縁起良くいとされるのと同じように99歳では字が示す如く白が縁起良くとされています。

この他に年齢にまつわる祝いとして、最も一般的なものとして60歳の「還暦」に始まり77歳の「喜寿」80歳の「傘寿」そして88歳の「米寿」などがあります。

喜寿は「喜」の字を草書体で書くと「十七」の上に「七」を付けたような文字で「七十七」に見えることから77歳を「キジュ」と呼ぶようになりました。縁起の良い色は喜寿と同じ紫です。

傘寿は「傘」の略字が縦書きの「八十」に見えることから80歳を「サンジュ」と呼ぶようになりました。縁起の良い色は喜寿と同じ紫です。

そして、米寿は「米」

の字を分解すると「八十八」になることから88歳を「ベイジュ」と呼ぶようになります。色は黄色が縁起が良いとされています。

いずれにせよ、これ等は人間の年齢ではいづれも節目の長寿を祝う目出度いという意味が込められているものです。

今回発行のミニコミ発刊99号についても、これまで99号に様々な出来事や乗り越えての今日がある、ある意味ではよくもここまで継続できて、メダシメダシというのが実感です。

次回、平成25年11月の発行の補償ミニコミ100号では、新たな気持ちでミニコミを発刊したいと考えています。

公共事業の施行により建物等の移転を余儀なくされる場合、通常妥当である移転先に通常妥当である移転工法として、移転することが原則ですが、養鶏場のような悪害施設は、通常妥当な移転先・移転方法は明確にできるのか？

営業補償における営業廃止の要件として、①法令等の制限により妥当な移転先がないとき、②特定地に密着した有名店、③物理的条件により制限される業種で妥当な移転先がないとき、④社会的条件により限定される業種で妥当な移転先がないとき、⑤生活共同体の外に移転することにより顧客の確保が特に困難と認められるものが挙げられる。

養鶏場や養豚場は、前述した④に該当し、法令上は適合する建築物であっても、臭気等が想定されることで住民に嫌悪感、住民運動等によって実質的に移転先が確保できない場合となる。補償上は、移転先の範囲を広

げることにより、代替地の確保を図れないか十分調査の上、認定すべきとしている。

具体的には携わった養鶏場の移転で、初回打合せから「移転先と移転方法について十分検討することが当該業務の最重要課題である」と位置付けられた。対象となった施設は、建物所有者と経営者が異なる賃貸借契約を結んでいる。この敷地面積約700㎡、収用面積約300㎡、支障建物全11棟延べ300㎡並びに敷地面積約800㎡、収用面積約500㎡、支障建物全12棟の内11棟延べ300㎡である。また、その他に直接支障しない施設が存したが、各施設が生産体制を維持できることから関連移転の対象

とはしなかった。支障する施設は、共に機能回復に要する面積が確保できないことから、構外移転（縮小）が考えられた。

養鶏場は、法的規制が無いため、代替地は確保できると判断することが妥当であり、構外を通常妥当な移転先として認定した。通常構外移転の場合、具体的な移転先は想定しないものの、この様な悪害施設では実際に移転できる場所を考慮しないことには、被補償者の協力は得られない。従って、移転先は経営者からの意見を聞きつつ、現営業界内の隣接県までとし、発注者の協力を得ながら具体的な移転先を探ることとした。

当該県内では、農業の

推進もあり、更地に建築することは可能であっても、嫌悪施設が事実上建築できないことが想定される。次に過去の養鶏場やその跡地を調査したところ、移転先として認定できる場所が該当しなかった。同様に他県でも調査したが、該当箇所は見つからなかった。程なく「営業界内で移転先が確保できそう」という報告があり、幸いにも移転先は具体的となった。

移転方法は、受注状況によって育成日数が異なることから、生産サイクルに従うと移転完了までに3ヶ月程度が必要であり、非現実的であった。従って鶏の入出荷に関係なく、現在育成している鶏・雛を一度に旧鶏舎から新鶏舎に入れ替える方

法を採用し、移転期間を2ヶ月まで短縮できた。建物内の鶏の運搬は専門的な経験・技術を有する当該施設の従業員が直接実施する必要があると認定した。営業休止は出荷する鶏もあれば新鶏舎に運搬する鶏もあることから、従前と同様な生産サイクルが確保でき、減収となる営業休止は発生しない。ただし、移転期間中に二重払いする「光熱水費」と「賃貸料」を必要経費として補償した。

このように生き物を生産する施設の移転には、支障状況が与える施設への影響及び具体的な生産体制を把握し、移転先・移転方法を検討することが、妥当な補償をする上で重要と考えます。

皆様、体調管理には十分な注意をお願いします。当社は、いつでも皆様のお役にたてるよう常日頃から技術力の研鑽に努力を続けております。また、建設コンサルタントの一員として、微力ながらも東日本大震災の被災地が少しでも早く復興再生し、安全で安心して暮らせるまわづくりに協力させていただきます。今後ともよろしくお願致します。

（T. I）

の鑑定星 Vol.29

☆利回り その2☆

以前、不動産を投資対象とみてその取得価格を決める場合、どの程度の「利回り」で割り引くかがポイントとなるというお話をしました。今回、改めてこの「利回り」についてお話しします。

利回りととは、投資の結果得られる収益が、投資元本に対してどのくらいになるかを年利率で表したもので、毎期の収入（インカムゲイン）、さらに転売を想定する場合に、これに購入価格と売却価格との差から得られる売買差損益（キャピタルゲイン）又はキャピタルロス）を加算したものの投資元本に対する割合として計算されます。

このように、転売を想定する場合には、キャピタルロスも考慮しなければならず、将来の元本価格変動の予測も伴うため、取得価格の判断は困難になります。専らインカムゲインに着目する場合には、比較的容易に妥当な取得価格を把握することができます。

例えば、不動産投資そ

のものではありませんが、今話題のメガソーラー・遊休地を所有する方が、その有効活用、それも再生可能エネルギー普及への貢献という名目もあって、自己所有地にメガソーラーシステムを設置するような例をこのところ耳にします。この場合、初期投資額をどのように算定すべきでしょうか。工作物の性格、事業の性格からして転売は想定されませんが、着目されるのは専らインカムゲインとなります。売却価格には、ご承知のとおり固定です。平成25年度中の契約約10kw以上の事業用太陽光発電設備で1kwあたり3,800円、これに20年を固定された（ちなみに投資という観点からは離れますが、参考までに10kw未満の家庭用太陽光発電設備は1kwあたり38

円、10年間固定です。）経年による出力の低下等がないのであれば、設置時の発電量（kw）×3,800円の20年分がインカムゲインとなります。この場合、同額を初期投資額として、自己所有地がメガソーラーシステムを設置するようになり、仮に耐用期間が20年であれば、投資元本を回収するのみに止まるばかりか、当然ながらそれまでに出力が低下することは事実で、当期程度までに引き下げた意向の下で、そこから20年後にはその水準まで確実に下がっているという状況が、発電能力さえあれば損はない計算になります。このように考えれば、初期投資額はなるべく早期に回収する思考でいくべきでしょう。

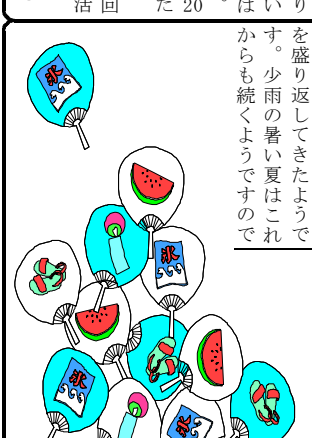
例えば、10年程度は出力の低下もほとんどなく安定的に当初見込額を得られる。その初見込額が、例えば、賃貸マンションの投資に比べて、粗利回り5%とあたり、粗利回り5%と（不動産鑑定士H. K）

考え、10年で初期投資を回収、すなわち利回りは10%、このあたりが妥当ではないかと思えます。実際、メガソーラー事業を推進する業者さんも10%前後の利回りで地主さんに提案しているようです。

このように、利回り資金回収期間と考えるとわかり易いと思います。不動産投資の場合、時の経過による賃料等の収入の減少を、常に考慮しなければならなりません。得られる期間が短くなり、粗利回りが高くなります。私の経験上、粗利回り20%で収益価格を試算した例もあり、利回り資金回収期間という考え方を活用して下さいます。

（M. U）

今年、関東以西の梅雨明けは7月上旬で例年より早く、北陸、東北は大幅に遅れ8月に入ってからと狭い日本ながら地域によって状況が大きく違いました。これは、太平洋高気圧の勢力が例年ほど強くなかったためでしょうか、8月に入った勢いを盛り返してきたようです。少雨の暑い夏はこれからも続くようですね。



（M. U）