



令和6年 能登半島地震の発生

つている場合は、水道への接続工事費と通常妥当とされる年数分の水道料金の補償を行うこともできますが、接続工事費が高額になる傾向が多く、経済比較により井戸補償となるケースが多いと考えられます。

原則として、補償金額の超過分は地権者様の負担となる旨を説明したうえで補償契約を結んではいますが、実際に掘りとなった際に想定外の見積金額に齟色を示し、業者とトラブルになることもありました。

比較的小額となる工作物・立木のみの補償では、実費と補償額の差が数万円の増であつたとしても心理的に大幅な負担増と思われず。

つた業者に紹介しても、
 らうことが多く、業者
 との折衝もかなり苦学
 しました。

標準書での算定は比
 較的単純ではありますが、
 が、実際の実務になる
 とここまで難しいもの
 かと痛感させられま
 した。このような現場に
 遭遇すると、どこで対
 応を間違えたのか、あ
 の時この方法を選べば
 よかったのではと頭を
 よぎることもありま
 す。

この時期に貴重な経
 験が出来たと思う巨
 面、まだまだ自分には
 勉強が必要であること
 を痛感しました。

(T・K)

井戸の移設補償の 現場から

非常に稀なケースですが、井戸のみの補償



登記識別情報

皆様の中にも土地・家・マンション等の不動産を所有し、住まわっている方も多いと思います。その不動産を所有している場合は、登記済証（一般には権利証と呼ばれる）をお持ちかと思います。登記済証は売買・贈与・相続等により不動

産の所有権を新たに取得した際に作成されます。今回は現在、私が携わっている業務を紹介致します。事業の説明を行い、なぜ貴方の土地が必要かを説明し納得していただいた上で、最終的に地権者様の土地に新たな権利を設定させていただくまでのお手伝いをしています。この過程を用地交渉といえます。

権利取得をするには地権者様から司法書士又は利害関係者が登記済証を預からせていただくこととなります。契約は地権者様との日程及び司法書士又は利害関係者とも調整を行いながら私も同席し、色々な書類に署名・捺印をしていただき、最後に登記済証を預かることとなります。今までの登記済証は平成16年に不動産登記法が改正され廃止となり、登記識別情報通知へと順次切り替わっていきましました。私が今までに携わった中では地権者様から預からせていただいたのはほとんどが登記済証であり、登記識別情報通知ではありませんでした。今回、共有者における登記識別情報通知で法改正以前の登記済証

においては、一冊の登記済証に共有者全員が書かれたものでした。登記済証は一度の登記により、不動産の数や持分に関わらず1通での発行が可能でした。しかし、法令の改正により、登記識別情報通知は今までの登記済証とは違い、共有者についても各個人毎に登記識別情報通知がなされることになりました。

また、色々なパターンを想定しながら地権者様と意思疎通を行えるように信頼関係を構築していくことも必要となります。一度作成された今までの登記済証は新たな所有者（共有者）に変更されるまでは、登記識別情報通知が再発行されることはありません。いくら古いものであっても登記名義人であ

り続ける限りは同じ権利が有効にあり続けるという事です。業務上、土地・家・マンション等の不動産に関わる私どもにとっ

ては今後とも法改正についての情報収集を怠らないことを念頭に、い

れながら地権者様との交渉を進めなければなら

ないと思ひます。（F・S）

用地補償分野にChatGPTを活用できるのか？

1年ほど前から皆さんもChatGPTといった言葉をところどころで聞く機会が増えたのではないのでしょうか。ChatGPTとは、OpenAIが開発した自然言語処理のためのモデルであり、高度なAI技術によって、人間のように自然な会話が出来るAIチャットサービスのことを指します。

実際に、用地補償の分野にChatGPTを活用している事例を探してみましたが、残念ながら具体的な活用方法を見つけたことはできません。では用地補償分野にChatGPTをどのように活用できるのでしょうか？実際にChatGPTに質問してみました。質問：ChatGPTをどのように用地補償関連の仕事に活用することが出来ますか？ChatGPTの回答：用地補償関連の仕事において、ChatGPTを活用する方法はいくつかあります。いくつかのアイデアを挙げてみましょう。

①法的質問への回答…用地補償に関連する法的な質問や疑義に対して、ChatGPTが法的な知識やガイダンスを提供することが出来ます。ただし、法的アドバイスはあくまで参考としてではなく、専門家の助言と組み合わせて利用されることが重要です。

②手続きやプロセスの説明…用地補償の手続きや法的なプロセスに関する説明を行うために、ChatGPTを使用することが出来ます。関係者やクライアントに対して分かりやすく情報提供が可能です。

③ドキュメンテーション作成…用地補償に関連する報告書や提案書の一部を、ChatGPTを使って生成することが出来ます。これにより、素早くかつ正確なドキュメンテーションが行えます。

④FAQの作成とメンテナンス…よく寄せられる質問に対する回答を事前に用意することが出来ます。ChatGPT自体もAI学習がなされており、時間が経過するにつれて精度の向上、活用できる分野の拡大がなされるとされています。高齢化が進む業界ですが、我々人間も日々の学習を怠らず、知識や教養を広めていきたいものです。（S・K）

非木造建物の調査

物件補償を行う際の建物は構造等により、木造建物「Ⅰ」、木造建物「Ⅱ」、木造建物「Ⅲ」、木造特殊建物、非木造建物「Ⅰ」、非木造建物「Ⅱ」に区分されています。今回はその中の非木造建物「Ⅰ」鉄骨造建物の調査について紹介いたします。まず、現地調査を実

施する前に、建築時の確認申請図書（書類及び図面等）の有無について確認を行います。図面等がある場合は、現地調査において図面を基に間仕切りの確認を行い、現況の状態と相違が無いかを調べます。調査は木造建物と同様に、部屋ごとの寸法の計測、各部屋の仕上げ及び部屋高の計測、建具の種類・硝子の種類・内法寸法の計測、造作工事及び電気・給排水等の設備の確認を行います。木造建物と非木造建物の違いは、木造建物の木材費に含まれている部位別の材料（長押・廻り縁・額縁等）を拾い出せるように調査を実施しなければならぬ点にあります。鉄骨造の建物を調査

する上で大事なことは、鉄骨部材（柱や梁の位置・寸法）の確認です。工場・倉庫等で仕上げが無く柱が露出していている場合は、柱の芯々や外々寸法、軒高の測定は容易に行うことが可能ですが、住宅・店舗・事務所等で仕上げ（内装）が施工されている場合は、直

接柱の位置を確認することとは出来ません。その場合は、建物内部の柱型から位置を特定したり、建物外部の外々寸法と内部で測定した内法寸法を基に柱位置を割り付けたりします。最終的には、建物登記簿及び固定資産評価証明書等の面積を参考にして建物形状を決定します。柱・梁の形状・肉厚

は算定する上で非常に重要な項目であるため、部屋に床下収納庫や天井点検口がある場合には、そこから内部を調査し、柱・梁の形状や寸法を目視し写真撮影を行い、計測できる場合は計測を行い、柱・梁の形状・肉厚を決定します。

実際に目視、調査できない部分は、ある程度推測となってしまうますが、そこは資格のある調査員が今までに業務を行ってきた経験と知識を基に決定することになります。地権者の皆様の大切な財産を評価する上で、如何に忠実に現況建物を表現できるかが大事なポイントとなります。現場で調査してきた寸法で図面を作成していくと、不整合な

部分が見つかることも有り、そのような場合は写真等で確認しながら修正を加え図面を完成させていくこととなります。長年建物の調査・算定を行って来ましたが、非木造建物の調査となると木造建物とは違い比較的に建物面積が大きくなることや手間を要するため、振り返ってみると一歩引いた感じで取り組んできたような感じがします。（H・M）

は、A3版では収まりきらずA2版で図面作成を進め、木造建物とは異なり建具図等も必要となることから図面枚数も多くなります。非木造建物の調査でも面倒がらず、若手社員にも自分の知識を教

えながら、自分自身も建築の知識や仕上げ等の新しい事柄を勉強し吸収し、より良い成果品の完成を目指していきたいと思ひます。（H・M）

一方で、専門的な情報検索や計算には向かないとの声もあるようです。確かに、弊社のようなコンサルタント会社が行う図面の作成、補償金の算定等の業務はテキストベースではどうしようもできないような仕事であり、活用しようがない