



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



支店 / 〒510-0305 三重県津市河芸町中別保2308番地5
支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原町7番地
支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町屋洞25-5
東営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
西営業所 / 〒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 / 〒443-0033 愛知県蒲郡市松原町11番17号
伊勢営業所 / 〒516-0008 三重県伊勢市船江3丁目11番6号丸彦ビル2A

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 053-524-4560 FAX 053-524-4562
TEL 0533-66-6605 FAX 0533-66-6606
TEL 0596-21-0806 FAX 0596-21-0807

編集者 内田 貞朗

ISO9001:2000

新年度(平成21年度)に向けて挑戦



平成20年度は我々の業界に限ったことではなく、あのトヨタですら赤字に転落とのニュースも流れまさに世の中すべてが厳しい経済状況になりました。そしてそれは、年が明けた現在も依然回復の見込みもなく、むしろさらに悪化していく感があります。
現在、我々の業界では平成20年度の官庁業務受注は最終段階にきています。そのため、来るべき新年度(平成21年度)業務にわずかな期待をしながら、暖かい春が

くるのを待機といった状況にあります。しかしながら、県、市ともに新年度予算は著しい減少となり、受注の現状維持ですら、かなわないことが予測され、また各面からその厳しさを宣告されてもいます。世間を見渡すと、建設関連業以外の分野で、特に製造業にあつては去年の末から派遣社員等の非正規社員のリストラや平成21年の新規採用予定者の内定取消等のニュースが、連日テレビや新聞紙面を賑わしています。この苦しい状況は、我々業界も同じです。それでも我々の仕事は、優秀な技術者と継続的な技術者育成が企業の原資でもあり、不況だからといえ技術者の確保と教育は欠かすことの出来ない運命でもあります。
人材が企業の最大の財産であるとはいえ、一方労働集約的な我々の業種からすれば、人件費は最大の悩みの種でもありません。100年に一度の大不況といわれるなか、技術者の育成、なかでも技術者の採用(新日 補償調査部 平成21年度採用者4名予定)はこの時期、

賭けでもあり挑戦ともいえます。しかし、この時期だからこそ優秀な人材確保のチャンスでもあります。また現職員が資格取得等の勉強に意識を向け、絶好の時期であるともいえます。
補償コンサルタント業務発注量の減少傾向のなか、平成20年度に新設された総合補償部門業務(新日 総合補償士6名)や精進管理業務等、新規発注も御指導の程、よろしくお願ひ致します。(M.A)

価格のギャップ(土地価格編)

公共事業の道路拡幅工事により「土地」を収用するケースで、全敷地に對する収用面積割合が高い場合は(起業者により)全筆買取となることがあります。これは隣地の住人に残地の購入や緑地帯、公園等に活用することが出来る時に進行されます。
この場合「土地」の所有者は「土地」全部を起業者が売りますので、補償契約後、同種同等の敷地を購入したり、代替地へ移転出来ることになるので「土地」に関する契約にあまり問題は

ありません。しかし、収用面積割合が低い場合は残地を起業者が買い取る事が出来ませんが、民間業者に残地の処分を斡旋したり、隣地の住人に残地の購入を希望するに確認したくないと移転するために必要な「土地」を確保することは困難になります。
用地補償の中では、残地の形状により残地補償が出来ない場合がありますが、100%の補償ではないため「土地」の購入には持ち出しが必要になります。
所有者の従前敷地は、残地と収用地の補償額になり財産としては理屈では変化しないはずですが、土地の処分費や手持ち資金等により起業者と所有者との間では財産価格の「ギャップ」が生じます。
所有者は事業に協力して「土地」を引き渡し、なおかつ移転先地を購入するために持ち出しがある場合、スムーズに契約することに抵抗があると思います。さらに、事業以外での「土地」売買においては手続き費用等がかかります。
「土地」の売買に係る手続き費用等としては、次に挙げるものがあります。
①土地売却の仲介手数料(民間業者に委託した場合)

②売買契約書貼付印紙代(売買金額によって異なる)
③その他
土地売却時にローンの残債がある場合、抵当権の抹消費用
住所・氏名に変更がある場合、変更登記費用(売買時期により発生)
印鑑証明・住民票などの取得費用
測量費用・土地の一部を売却する場合の分筆登記費用
④税金・譲渡益において土地の所有期間が5年超なら売却益に対してかかる税率は、所得税15%、住民税5%(ただし3千万円の特例控除あり)

以上の諸費用が発生すると、所有者が経済的に余裕があったとしても事業協力を躊躇してしまうことになるかもしれません。
「土地」の収用においては、敷地面積に対して単価が決定しており、残地に対する上記の費用等は補償対象とはなりません。
こうした問題点に対して、明らかに所有者に著しい損失が認められるとするならば、我々は補償コンサルタントとして吟味、検討して行く必要があると考えます。(N.O)



鉄骨の肉厚認定根拠

非木造建物、特に鉄骨造建物の積算において部材の肉厚は統計数値の決定に必要なため、建物図面に部材の種類・大きさを記載して肉厚の認定根拠としていました。
しかし図面に記載した「鋼材寸法の根拠は？」と問われた場合には回答に窮することもあり、その根拠を提示することが求められるようになってきました。
肉厚を認定する鋼材部分は原則として柱や梁・桁等の主要な構造部材に使用されている鋼材により判断します。肉厚判定の計測位置はH型钢・I型钢等の大型鋼材の場合、ウェブと呼ばれる部分(桁部分、縦棒の部分)はフラジと呼ばれる部分(柱部分)はH型钢の横軽量鋼の場合、肉厚は均一です。計測が可能な部分となります。しかし、通常は部材が組み合わされ、部材断面を確認できる部位がないため、ウェブ部を直接計測することは困難となっています。
したがって、認定方法として規格品の鋼材の場合、部材の高さと幅を計測、鋼材メーカー発行の鋼材カタログ・建設物価

等の規格表により、鋼材の高さ・幅を基に肉厚を認定します。
また、採用根拠の資料としてコンベックスを当てての鋼材計測の写真、採用した資料の写しを添付が必要と考えます。
ちなみに物価等で表示してあるH型钢の鋼材寸法は、高さ×幅×ウェブ×フランジの順に記載されています。肉厚は3番目に対応する肉厚は3番目の数値となります。
しかし、鋼材の幅や高さの計測が可能なのは工場・倉庫等の建物で鋼材が露出している場合に限られ、住宅・店舗等内装仕上げがある建物については、内装を剥がしてまで確認することもできず計測が困難です。床下収納庫の取り外しが可能な場合や天井点検口がある場合には、建物所有者の了解を得て床下や天井裏からの確認を行う必要がありますが、主要部材である柱や梁の計測や写真撮影には難しいものがあります。
したがって、目視にて直接確認できない場合には建築確認申請の設計図書・竣工図・構造計算書等の建築時の資料収集、建物登記簿による鉄骨造・軽量鉄骨造の区分の確認による肉厚の認定、また認定根拠の資料として写しを添付することが必要と考えます。
それでも、認定が困難な場合には、建物の規模・用途を考慮し、一般建築士等専門家の意見書の添付という事で、肉厚を認定することになります。見えない部分が故に大変な労力が必要です。(T.N)



