



次元計測で利用研究が盛んだ。手軽に空を活用できるため、道内建設会社の間でも一機数十万円で低価格化したマルチコプター型が急速に普及した。一方、4月には首相官邸屋上にドローンが墜落する事件が発生。墜落報道が相次ぎ、安全面がクローズアップされた。ルーブル作りの機体が高まり、12月10日ア次第で新たな市場が開ける

新製品、サ

が直接、通信網を介してデータを発信できるようになり、こうした環境は「IoT(モノのインターネット)」と呼ばれ、ビッグデータを支える。4月には政府がビッグデータを地方創生に役立てるため地域経済分析システム(リーサス)を公開。地方や企業の活用基盤が整ってきた。生産性を高めるため、ものづくり産業ではロボット技術とともに、活用に重点を置く。インフラ分野への活用提案も

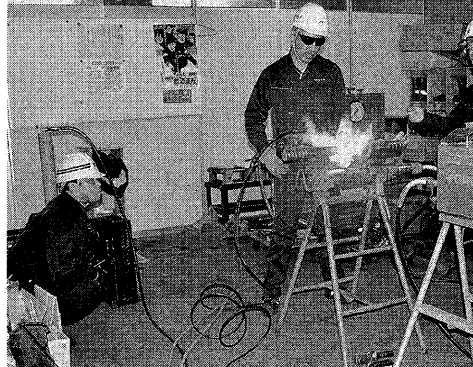
が直接、通信網を介してデータを発信できるようになり、こうした環境は「IoT(モノのインターネット)」と呼ばれ、ビッグデータを支える。4月には政府がビッグデータを地方創生に役立てるため地域経済分析システム(リーサス)を公開。地方や企業の活用基盤が整ってきた。生産性を高めるため、ものづくり産業ではロボット技術とともに、活用に重点を置く。インフラ分野への活用提案も

が直接、通信網を介してデータを発信できるようになり、こうした環境は「IoT(モノのインターネット)」と呼ばれ、ビッグデータを支える。4月には政府がビッグデータを地方創生に役立てるため地域経済分析システム(リーサス)を公開。地方や企業の活用基盤が整ってきた。生産性を高めるため、ものづくり産業ではロボット技術とともに、活用に重点を置く。インフラ分野への活用提案も

が直接、通信網を介してデータを発信できるようになり、こうした環境は「IoT(モノのインターネット)」と呼ばれ、ビッグデータを支える。4月には政府がビッグデータを地方創生に役立てるため地域経済分析システム(リーサス)を公開。地方や企業の活用基盤が整ってきた。生産性を高めるため、ものづくり産業ではロボット技術とともに、活用に重点を置く。インフラ分野への活用提案も

国際技建 LSGP工法を周知 道外企業の協力得て全国展開

国際技建(本社・札幌)は、先に開発した高強度鉄筋・SD490ねじ筋鉄筋D51ガス圧接技術を「LSGP工法」と名付け、道外企業の協力を得て全国に周知、普及する活動を始めた。23日には東京の企業2社を同社に迎え、発注者やゼネコンに同工法と高強度・太径鉄筋継ぎ手へのガス圧接の有効性を広くアピールしていくことを確認した。 LSGP工法はLast Stand Gas Pressure (ガス圧接最後の壁)の頭文字から命名。「太径鉄筋継ぎ手市場で優位に立つ機械式継ぎ手、径の小さい鉄筋継ぎ手にも進出してきた。ガ



めでもらうことで、ガスの圧接復権の大きな流れをつくり出そうと、道内外の企業との連携を探っていった。中央で周知が進めば、一気に全国に普及する可能性がある。このため、東京のガス圧接会社と大接合社に大きな期待を寄せている。この期待に込めようとして、東京に本社を置く2社が23日、同社を訪ねた。

林信一郎会長、林里紅専務、三浦好勝工事部長らがDVD、パンフレットを使った周知活動の状況を説明し、併せて意見と情報交換。この中で「ガス圧接会社の営業不足が、売込みの熱心な機械の伸びにつながっている」と発注者「ゼネコン」にはガス圧接を知らない技術者もいるなどの実態が浮かび上がり、広報活動の重要性について意見が一致した。

九州からも同社の取り組みに賛同する声が上がっており、最後の壁を築き取り組みは着実に進み出している。

不動産をみ鑑る40

マンションの敷地、またはマンションを建てるのが最も経済合理的にかなう土地の価格を求める場合、賃貸マンションが分譲マンションに比べて大きく異なる。賃貸マンションは、毎月の家賃や敷金、礼金、更新料などの収入

から、それに対する水道光熱費、固定資産税、管理費用などの費用を差し引いた収益を得るための投資対象です。当然所有者は長期間の保有を想定します。賃貸マンションの建設を企図する市場参加者としては、個人のほか、不動産事業者等の投資家を中心とします。

加者としては用地取得、企画立案、販売などに高いノウハウが必要であるため、マンション分譲を専業で行う、マンションデベロッパーが中心です。鑑定評価に当たっては、典型的な市場参加者を想定し、彼らの合

MS敷地の価格

合理的な行動をシミュレーションして価格を査定する必要があります。従って、同じマンションであっても、前述のように事業スキームも市場参加者も全く異なるれば、価格査定の手法も異なってきます。賃貸マンション適地あり、マンション建設、

切った後は土地も建物も購入者が所有することになります。市場参加者の価格を求める手法の一例として、「収益還元法」があります。賃貸マンションが生み出す純収益を控除して、残りの土地に帰属する純収益を還元率(通常10%)で割り戻して求めます。この手法はマン

モデルルーム運営、販売では、不動産は最も高い価格を提示できる市場参加者が取得し、活用すると考えられるため、その最も高い価格が適正な価格とされます。従って、マンション適地の適正な価格を決定するに当たっては、不動産事業者やデベロッパー両者の立場から、上記の2つの手法や他の手法からシミュレーションしてみる必要があります。土地の利用方法は市場参加者の数だけ存在するので、価格もそれぞれの目標から多面的に計るべきです。

鑑定評価理論の原則 北海道支社・福岡雅啓

毎月第4土曜日に掲載します。



【函館】土木資材販売や環境事業などを手掛ける北陽(本社・京都)は、開水路の浮上・破損を防ぐ「ワイプホール機能再生ドレイン工法」の道内普及に力を入れている。近年、集中豪雨による外水位の上昇で、コンクリート製開水路が浮上・破損する事例が多発している。ドレインの機能低下が主な要因だが、維持・再生が困難なため、放置されていることが多い。そこで同社は、既設開水路の壁面下部を削り、ワイプホールを追加・設置する工法を開発した。現地調

【函館】土木資材販売や環境事業などを手掛ける北陽(本社・京都)は、開水路の浮上・破損を防ぐ「ワイプホール機能再生ドレイン工法」の道内普及に力を入れている。近年、集中豪雨による外水位の上昇で、コンクリート製開水路が浮上・破損する事例が多発している。ドレインの機能低下が主な要因だが、維持・再生が困難なため、放置されていることが多い。そこで同社は、既設開水路の壁面下部を削り、ワイプホールを追加・設置する工法を開発した。現地調

「裏掘りする手間が省けたほか、ゴム輪のおかげでコーキングが不要なのも大きい」と現場代理人の菅野丈裕さん。施工の容易さや効率性を実感したという。水路内で作業が完了するため「スペースが限られている場合も有効。重機を使わず安全だ」と話す。北陽北海道支社の多田林平開発課長は「農業が盛んな北海道で、水を引く水路は欠かせない。その機能を長く維持できる面からもアピールする」と施工の容易さに加え、メンテナンスのしやすさを強調。現在、空知・上川地域の大規模開水路への採用を提案している。

陽 開水路の浮上・破損防止

ワイプホール機能 道内普及へ

【函館】土木資材販売や環境事業などを手掛ける北陽(本社・京都)は、開水路の浮上・破損を防ぐ「ワイプホール機能再生ドレイン工法」の道内普及に力を入れている。近年、集中豪雨による外水位の上昇で、コンクリート製開水路が浮上・破損する事例が多発している。ドレインの機能低下が主な要因だが、維持・再生が困難なため、放置されていることが多い。そこで同社は、既設開水路の壁面下部を削り、ワイプホールを追加・設置する工法を開発した。現地調

賞者を決定した。最優秀FM賞には若手泉紫波町の「オガールプロジェクト」が選ばれた。

賞者を決定した。最優秀FM賞には若手泉紫波町の「オガールプロジェクト」が選ばれた。優秀FM賞には企業会計と施設管理の一体化に取り組みする銀行、フリーアドレス導入など仕事環境の見直しを図ったカルビーなど4者を選定。技術賞はビルディングインフォーメーションモデリングとFMの組み合わせによる施設維持管理システムを共同開発した、安井建築設計(本社・大阪)、熊本大、総合警備保障のチームが受賞した。

| 鋼材 | | | | セメント・二次製品・骨材 | | | | 木材 | | | |
|------|-----------------|----|--------|---------------------|---------------------|--------|--------|--------------|--------------------------|--------------------|--------|
| 品名 | 規格 | 単位 | 札幌 | 品名 | 規格 | 単位 | 札幌 | 品名 | 規格 | 単位 | 札幌 |
| 異形棒鋼 | SD295A D10mm | kg | 64,000 | セメント | 普通ポルトランド 25kg袋入 | 袋 | 9,800 | 北海道材(エゾ・トド松) | 273×10.5×10.5cm 2級 | ㎡ | 58,000 |
| | SD295A D13mm | kg | 62,000 | | 砂利 | 25mm以下 | ㎡ | | 510 | 300×10.5×10.5cm 2級 | ㎡ |
| | SD295A D16mm | kg | 60,000 | 砂 | 荒目洗い | ㎡ | 3,600 | | 365×10.5×10.5cm 2級 | ㎡ | 53,000 |
| | SD345 D13mm | kg | 64,000 | コンクリート用砕石 | 20-5mm | ㎡ | 4,000 | | 365×10.5×27cm 2級 | ㎡ | 53,000 |
| | SD345 D19mm | kg | 62,000 | クラッシュラン | 40-5mm | ㎡ | 3,600 | | 365×2.4-3.0×2.4-3.0cm 2級 | ㎡ | 51,000 |
| H形鋼 | 300×300×10×15mm | kg | 81,000 | 強度21 スランプ18 粗骨材20mm | 40-0mm | ㎡ | 2,700 | | 365×4.5×4.5 2級 | ㎡ | 51,000 |
| | 148×100×6×9mm | kg | 81,000 | 生コンクリート | 強度21 スランプ18 粗骨材20mm | ㎡ | 12,500 | | 365×1.8×4.5cm 2級 | ㎡ | 51,000 |
| | 200×100×5.5×8mm | kg | 81,000 | | | | 19,100 | | 265×1.5×10.5cm 2級 | ㎡ | 51,000 |

一般財団法人経済調査会(積算資料2016年1月号) 本部オフィシャルページ http://www.zai-keicho.or.jp/