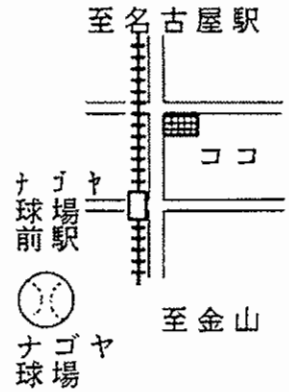


補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

ゴルフ場補償ミニコミ

発行日 発行所 (株) 新日 TEL 052-331-5356 編集者
3ヶ月毎1回 名古屋市中山区山王一丁目8-28 FAX 052-331-4010 秋山学



起業者御担当へのお願い 営業調査について

建物等施設の立入調査について、当然のことながら被補償者の協力が得られてこそ満足な調査が実現するわけですが、営業調査では会計帳簿の提出を求めることが必要となり、前者に比較して一層の協力如何が適正な補償額算定のための重要なポイントとなります。

一般に営業主は、私達のような民間会社の職員に対し、商売の財政状態や営業状態を知られる、いわば商売のはらわたまでもオープンにしてしまふことに非常な難色を示す傾向にあり、営業調査は非常に難しく神経をすり減らす業務といえます。

補償とは何ぞや、何が補償の対象となるのか等の説明が必要であり、一方的に営業資料を求めることは困難と言えます。調査担当職員として、タブーとされている移転工法、補償金、移転時期の三点の話を抜きに被補償者に営業資料の提出を求めることは、なみなみならぬ努力が必要であるとともに相手に不信感を招かせる結果ともなりかねません。

起業者によっては、業務を発注すれば、あとはすべて業者の責任といった場合もありますが、はるばる名古屋から半日かけて遠方の会社へ出かけて営業調査を求めたところ、起業者の職員が同伴していなかったこと、上記三

点のコメントが得られないことから、調査を拒否されたという経験もかつては有ります。

建物等施設の調査は別としても、営業調査の場合、特に営業内容をすべて第三者に明らかにしなければならぬ被補償者の立場を理解し、本人の不安に配慮するべく、起業者職員の同席が必要であると考へ、また調査が用地交渉の第一歩であることと認識し、ここから出来る限り営業調査では、起業者職員の御同伴、御協力をお願いする次第です。(秋山)



ゴルフ場補償事例紹介

(その一) 業界概要

本事例は、ショートコースゴルフ場敷地のほぼ中央を計画道路が縦断することにより、

- ・ゴルフ場分断による営業継続の可否。
- ・ゴルフ場としての有形無形の経済価値低下。
- ・ゴルフ場内を道路が通ることによる損失。

等が余儀なくされるとして、損失の把握及び算定を行ったものです。

ゴルフ場補償事例の第一回として本題に入る前にゴルフ場の一般的概要を紹介させていただきます。

上回るのは確実である。環境保護規制の高まりにかかわらずゴルフフィールドが続いておりゴルフ場間の競争が激化するとともにキャディ等の人手不足は深刻である。

(2) 業界の特性

ゴルフ場はメンバーコースとパブリックコースの二つに分けられ、日本のゴルフ場の主流はメンバーコースで会員が安い料金で優先的にプレーすることが出来るものをいう。

会員の法的地位によりメンバーコースは、

- ・ 社団、財団会員制
- ・ 株主会員制
- ・ 預託会員制
- ・ その他

に分類されるが「預託会

新工法における特殊物件

前年度より、新工法が採用されています。

一般物件については、採用前から十分な準備が行われ、新工法における中部地区仕様は比較的混乱もなく実施されてきています。

特殊物件についても再築工法は従来行われていた再築工法に、新設する費用に減耗控除を考慮することによって算定可能ですが、実務面では、種々の問題が発生してきます。

特殊物件は、一般的には鉄骨造が多いようですが、鉄骨造は耐用年数の補正は必要ないため容易に再築費の算定が出来ます。

また、生産に関する設備は、一般的に機械設備ととらえ後に触れますが、生産に関する設備の新設の必要性と休止期間の補償の長短に関連しますので、個々の機械の独立した機能までと考えています。

その中に(イ)直接工事費(ロ)解体費の区分、(a)諸経費含む(b)諸経費を含まないものの区分があります。また、附帯設備は各種ごとに集計する必要があります。

これらの分類を整理し、各設備図面からまとめ上げていくことは大変ですが、まず、積算上、配管・電気設備等の従来算定を行い、集計表で新工法に対応するように分類を行っています。図面、数量計算の段階から、積算、集計と解りやすくするため、二次集計を作成したり、コメントを入れたり苦慮しています。

新工法では、新築した建物及び生産に関する設備、大規模工作物の新設したもの、減耗控除するもの、新設費に減耗率を乗じて控除する場合、耐用年数(一般的機械装置7年)が建物に比べ短いことから、一年ごとの減耗率が大きく、運用益損失額が小さくなり、耐用年数を越えたものなど自己資金なくして施設の再調達に、事実上困難と言わざるを得ません。被補償者から用地取得があるため積極的な設備投資ができず、古

行っていく必要がありま

また、生産に関する設備は、一般的に機械設備ととらえ後に触れますが、生産に関する設備の新設の必要性と休止期間の補償の長短に関連しますので、個々の機械の独立した機能までと考えています。

その中に(イ)直接工事費(ロ)解体費の区分、(a)諸経費含む(b)諸経費を含まないものの区分があります。また、附帯設備は各種ごとに集計する必要があります。

これらの分類を整理し、各設備図面からまとめ上げていくことは大変ですが、まず、積算上、配管・電気設備等の従来算定を行い、集計表で新工法に対応するように分類を行っています。図面、数量計算の段階から、積算、集計と解りやすくするため、二次集計を作成したり、コメントを入れたり苦慮しています。

新工法では、新築した建物及び生産に関する設備、大規模工作物の新設したもの、減耗控除するもの、新設費に減耗率を乗じて控除する場合、耐用年数(一般的機械装置7年)が建物に比べ短いことから、一年ごとの減耗率が大きく、運用益損失額が小さくなり、耐用年数を越えたものなど自己資金なくして施設の再調達に、事実上困難と言わざるを得ません。被補償者から用地取得があるため積極的な設備投資ができず、古

また、生産に関する設備は、一般的に機械設備ととらえ後に触れますが、生産に関する設備の新設の必要性と休止期間の補償の長短に関連しますので、個々の機械の独立した機能までと考えています。

その中に(イ)直接工事費(ロ)解体費の区分、(a)諸経費含む(b)諸経費を含まないものの区分があります。また、附帯設備は各種ごとに集計する必要があります。

これらの分類を整理し、各設備図面からまとめ上げていくことは大変ですが、まず、積算上、配管・電気設備等の従来算定を行い、集計表で新工法に対応するように分類を行っています。図面、数量計算の段階から、積算、集計と解りやすくするため、二次集計を作成したり、コメントを入れたり苦慮しています。

新工法では、新築した建物及び生産に関する設備、大規模工作物の新設したもの、減耗控除するもの、新設費に減耗率を乗じて控除する場合、耐用年数(一般的機械装置7年)が建物に比べ短いことから、一年ごとの減耗率が大きく、運用益損失額が小さくなり、耐用年数を越えたものなど自己資金なくして施設の再調達に、事実上困難と言わざるを得ません。被補償者から用地取得があるため積極的な設備投資ができず、古

また、減耗額を直接資産台帳などからもとめ控除する方法では、

④資産台帳と整合するか(プラント設備等)

⑤償却の方法(定額・定率法、特別償却、有税償却、圧縮記帳等)

⑥新設費は買入当時の価格

⑦修繕費が資産として計上されるもの

⑧残存価格率(通常10%)

⑨リース

などの問題があり、減耗額の把握は実務上は非常に難しいと言わざるを得ません。

また、減耗に関連して、新設に必要性的についてですが、

①構造上移設不可能なもの

②移設費に比較し新設費が安価である

③新旧メンテナンスの問題から移設困難なもの

④法令又は、検査等から移設が不可なもの

⑤移設期間が長期間必要で休業期間との関係で新設が経済的なもの

など考えられます。減耗に関しては、これらについて整理し、それぞれの新設の理由、減耗控除の方法、移設期間と休業期間の関係を確認し移設と新設の工期も含めた比較表を作成しまとめようとしています。

新工法となって実践での経験不足、勉強不足の面は否定できませんが、実務上は一つ一つの問題を真剣にとりくみ解決していくことが最も大切であると思います。

(山内)