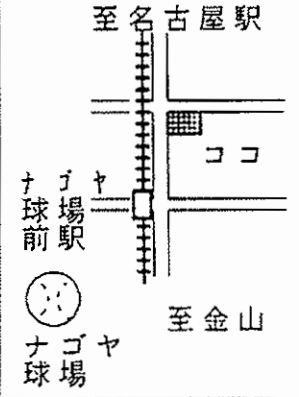


補償コンサルタント情報コミニケーション誌

補償コンサルタント情報コミニケーション誌

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



補償コンサルタントの経営実態

新聞等において、バブル崩壊の余波を受け大手商社の倒産をはじめメーカー、サービス業ともに業績悪化の記事が紙面を賑わしています。

私達の業種においては、日米構造協議の十年間の四三〇兆円や景気刺激政策による公共投資が積極的に実施されていることから、世の中の不況ムードが一段と深刻となつてきているなか、多業種に比べて比較的变化のない状況ではないかと思いますが、世間の不況が一年遅れで我々業界を直撃した昭和四八年頃のオイルショック時を思い出すことも不安にかられることも一方ではあります。

平成四年三月補償コンサルタント業の経営実態調査(補償コンサルタント協会)によれば、補償コンサルタントの大半を占める資本金一千万以

上二千万円未満、従業員一五名程度の会社で総売上高対経常利益率七・四%技術者一人当たり総売上高一千万円、(職員一人当たりでは七百一〇万円程度)総売上高対人件費率四七・五%、さらに中部支部では資本合計七千万円で従業員男子平均年齢三七・三才、年収四百二十五万円となつて

被補償者の有形無形の財産を適正に評価し、公共事業の遂行にとつて重要な部分を担う社会的責任の重い業務ではあるものの、補償コンサルタントとしての実情及び実態は、他業種に比べ給料等固定比率が高く、また収益性・生産性は低く経営基盤は脆弱であるとともに、従業員の待遇も決して良い業種とはいえません。

このような業種の中で、

地味かつ神経をすり減らす仕事であるにもかかわらず責任は大きく、不断の勉強努力が必要な業務に携わる職員の一人としての喜びは、社会資本整備に大きく貢献していることと、普段の勉強のなかで新しい発見があることといえます。発注者に喜ばれる業務の遂行は当然のことながら、私ども補償コンサルタントとして企業体強化のためコンピュータ導入等をはじめ業務のシステム化及び省力化を行い、適正利潤を求めて断えず努力するとともにまた、起業者の御理解により、適正な報酬のもと補償業務の発注を切にお願いする必要があると

「業者殺すに刃物はいらぬ。業務受注の三月もとまればよい。」

市街地再開発事業に伴う補償の取扱い等に大きな特徴を有している。

④ その他事業損失、損害賠償等

いずれにしろ「土地画整理法」「都市再開発法」等事業に則した補償業務が必要であるとともに、担当者として、補償の根底にある財産を適正に評価する上での客観妥当性及び公平性の原則は常に追求していく必要があります。

事業に対応した損失補償

一口に補償コンサルタントとはいつても、移転補償が必要となる事業によって、その取扱いを異にすることを認識しておく必要があります。

補償業務の取扱いを異にする事業を分類すると、

(一) 一般公共事業に伴う移転補償

街路や公園事業等により用地を買収するために移転を余儀なくされ、移転に要する費用を補償する。

公共補償として「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」に準拠して業務を行うものですが、買収すべき用地を明け渡すことを目的とし、明け渡しが実行されれば、移転場所、方法、補償金の使途に対し一切感知しないのが特徴といえます。

資本主義経済において、財の価格は需要と供給の均衡点で決定されます。機械設備においてもその例外ではありません。汎用機械は別として、特殊な機械設備では、自由市場が成立しない限定された市場において形成されるもので、どちらかといえば機械メーカー(供給者)側に片寄った価格となる傾向にあると考えられます。機械設備の価格構成は材料費、人件費とともに研究開発費が大きなウェイトを占めており、廃水処理等の公害防止機器等にもられるように、見掛けの価格に比較し、著しく高額といわざるを得ない機器が市場に供給されている場合でも、それはそれで適正な価格といえます。

このように機械設備の価格は、ユーザーとメーカーの相対的なバランス、機械の特殊性等の条件によって決定されると考えられます。

機械設備の移設費においても、

機械設備の移転補償

リース契約は、物件を特定の相手に長期間賃貸するもので、期間中リース料の支払いを受け期間満了までの間に物件の購入価格に金利と手数料を上乗せして金額を回収するシステムとなっている。

法律的には、物件の所有はリース会社であつて、賃貸借契約の一種とされるが実質的には、リース会社は金融機関である。

従つて、リース期間中の解約は原則として認められず保守管理及び滅失・損害等の危険負担はユーザーが負うこととなつており、滅失等の事態となつた場合、ユーザーがリース料の残金を支払うことが一般的リース契約書に記載されている。

リース物件が移転対象となつた場合、移転が可能ならば、その移転行為は、その物件の同一性が失われないため通常のメンテナンスの範囲として、補償費はユーザーに支払われるべきものと考えられる。

リース物件の移設費は、新設とせざるを得ない場合について、法的にはその物件所有権がリース会社にあるものの、実質的にはユーザーが支配しており、時として、物件の改良がユーザー資金でなされたり、装置の一部だけがリースとなつている場合も発生している。

従つて、補償費の支払いはユーザーとし、リース会社は、リース契約の解約によるリース料の残金を回収することにより資金回収が可能と考えられる。

すなわち、補償を受ける者として、物件の所有者の権利者たるリース会社には補償金が支払われない結果となるものです。これは、リース物件の財産権そのものに着眼した補償とはせずに設備等の移転に伴う経費増(リース契約の解約に伴う違約金)として処理することにより、補償理論上整理されるものではないかと考えられるからです。

これは、従来電話設備の補償において、電話器や回線の所有がNTTであるにもかかわらず使用者に補償がなされておらず、NTTの資金回収が電話工事費によってなされてきたのと同じではないかと考えられるものです。

リース物件の補償、特に新設とした場合には、種々の考え方があつたものの法的にも複雑化する社会にあつて、世の中の変化に順応した補償を常に追求していく必要があると痛感する次第です。

リース物件の補償

リース契約は、物件を特定の相手に長期間賃貸するもので、期間中リース料の支払いを受け期間満了までの間に物件の購入価格に金利と手数料を上乗せして金額を回収するシステムとなっている。

法律的には、物件の所有はリース会社であつて、賃貸借契約の一種とされるが実質的には、リース会社は金融機関である。

従つて、リース期間中の解約は原則として認められず保守管理及び滅失・損害等の危険負担はユーザーが負うこととなつており、滅失等の事態となつた場合、ユーザーがリース料の残金を支払うことが一般的リース契約書に記載されている。

リース物件が移転対象となつた場合、移転が可能ならば、その移転行為は、その物件の同一性が失われないため通常のメンテナンスの範囲として、補償費はユーザーに支払われるべきものと考えられる。

リース物件の移設費は、新設とせざるを得ない場合について、法的にはその物件所有権がリース会社にあるものの、実質的にはユーザーが支配しており、時として、物件の改良がユーザー資金でなされたり、装置の一部だけがリースとなつている場合も発生している。

従つて、補償費の支払いはユーザーとし、リース会社は、リース契約の解約によるリース料の残金を回収することにより資金回収が可能と考えられる。

すなわち、補償を受ける者として、物件の所有者の権利者たるリース会社には補償金が支払われない結果となるものです。これは、リース物件の財産権そのものに着眼した補償とはせずに設備等の移転に伴う経費増(リース契約の解約に伴う違約金)として処理することにより、補償理論上整理されるものではないかと考えられるからです。

これは、従来電話設備の補償において、電話器や回線の所有がNTTであるにもかかわらず使用者に補償がなされておらず、NTTの資金回収が電話工事費によってなされてきたのと同じではないかと考えられるものです。

リース物件の補償、特に新設とした場合には、種々の考え方があつたものの法的にも複雑化する社会にあつて、世の中の変化に順応した補償を常に追求していく必要があると痛感する次第です。

リース物件の移設費は、新設とせざるを得ない場合について、法的にはその物件所有権がリース会社にあるものの、実質的にはユーザーが支配しており、時として、物件の改良がユーザー資金でなされたり、装置の一部だけがリースとなつている場合も発生している。

従つて、補償費の支払いはユーザーとし、リース会社は、リース契約の解約によるリース料の残金を回収することにより資金回収が可能と考えられる。

すなわち、補償を受ける者として、物件の所有者の権利者たるリース会社には補償金が支払われない結果となるものです。これは、リース物件の財産権そのものに着眼した補償とはせずに設備等の移転に伴う経費増(リース契約の解約に伴う違約金)として処理することにより、補償理論上整理されるものではないかと考えられるからです。

これは、従来電話設備の補償において、電話器や回線の所有がNTTであるにもかかわらず使用者に補償がなされておらず、NTTの資金回収が電話工事費によってなされてきたのと同じではないかと考えられるものです。

リース物件の補償、特に新設とした場合には、種々の考え方があつたものの法的にも複雑化する社会にあつて、世の中の変化に順応した補償を常に追求していく必要があると痛感する次第です。

リース物件の移設費は、新設とせざるを得ない場合について、法的にはその物件所有権がリース会社にあるものの、実質的にはユーザーが支配しており、時として、物件の改良がユーザー資金でなされたり、装置の一部だけがリースとなつている場合も発生している。

従つて、補償費の支払いはユーザーとし、リース会社は、リース契約の解約によるリース料の残金を回収することにより資金回収が可能と考えられる。

すなわち、補償を受ける者として、物件の所有者の権利者たるリース会社には補償金が支払われない結果となるものです。これは、リース物件の財産権そのものに着眼した補償とはせずに設備等の移転に伴う経費増(リース契約の解約に伴う違約金)として処理することにより、補償理論上整理されるものではないかと考えられるからです。

これは、従来電話設備の補償において、電話器や回線の所有がNTTであるにもかかわらず使用者に補償がなされておらず、NTTの資金回収が電話工事費によってなされてきたのと同じではないかと考えられるものです。

リース物件の補償、特に新設とした場合には、種々の考え方があつたものの法的にも複雑化する社会にあつて、世の中の変化に順応した補償を常に追求していく必要があると痛感する次第です。

リース物件の移設費は、新設とせざるを得ない場合について、法的にはその物件所有権がリース会社にあるものの、実質的にはユーザーが支配しており、時として、物件の改良がユーザー資金でなされたり、装置の一部だけがリースとなつている場合も発生している。

従つて、補償費の支払いはユーザーとし、リース会社は、リース契約の解約によるリース料の残金を回収することにより資金回収が可能と考えられる。

すなわち、補償を受ける者として、物件の所有者の権利者たるリース会社には補償金が支払われない結果となるものです。これは、リース物件の財産権そのものに着眼した補償とはせずに設備等の移転に伴う経費増(リース契約の解約に伴う違約金)として処理することにより、補償理論上整理されるものではないかと考えられるからです。

これは、従来電話設備の補償において、電話器や回線の所有がNTTであるにもかかわらず使用者に補償がなされておらず、NTTの資金回収が電話工事費によってなされてきたのと同じではないかと考えられるものです。

リース物件の補償、特に新設とした場合には、種々の考え方があつたものの法的にも複雑化する社会にあつて、世の中の変化に順応した補償を常に追求していく必要があると痛感する次第です。

リース物件の移設費は、新設とせざるを得ない場合について、法的にはその物件所有権がリース会社にあるものの、実質的にはユーザーが支配しており、時として、物件の改良がユーザー資金でなされたり、装置の一部だけがリースとなつている場合も発生している。

従つて、補償費の支払いはユーザーとし、リース会社は、リース契約の解約によるリース料の残金を回収することにより資金回収が可能と考えられる。

すなわち、補償を受ける者として、物件の所有者の権利者たるリース会社には補償金が支払われない結果となるものです。これは、リース物件の財産権そのものに着眼した補償とはせずに設備等の移転に伴う経費増(リース契約の解約に伴う違約金)として処理することにより、補償理論上整理されるものではないかと考えられるからです。

これは、従来電話設備の補償において、電話器や回線の所有がNTTであるにもかかわらず使用者に補償がなされておらず、NTTの資金回収が電話工事費によってなされてきたのと同じではないかと考えられるものです。

リース物件の補償、特に新設とした場合には、種々の考え方があつたものの法的にも複雑化する社会にあつて、世の中の変化に順応した補償を常に追求していく必要があると痛感する次第です。

リース物件の移設費は、新設とせざるを得ない場合について、法的にはその物件所有権がリース会社にあるものの、実質的にはユーザーが支配しており、時として、物件の改良がユーザー資金でなされたり、装置の一部だけがリースとなつている場合も発生している。

従つて、補償費の支払いはユーザーとし、リース会社は、リース契約の解約によるリース料の残金を回収することにより資金回収が可能と考えられる。

すなわち、補償を受ける者として、物件の所有者の権利者たるリース会社には補償金が支払われない結果となるものです。これは、リース物件の財産権そのものに着眼した補償とはせずに設備等の移転に伴う経費増(リース契約の解約に伴う違約金)として処理することにより、補償理論上整理されるものではないかと考えられるからです。

これは、従来電話設備の補償において、電話器や回線の所有がNTTであるにもかかわらず使用者に補償がなされておらず、NTTの資金回収が電話工事費によってなされてきたのと同じではないかと考えられるものです。

リース物件の補償、特に新設とした場合には、種々の考え方があつたものの法的にも複雑化する社会にあつて、世の中の変化に順応した補償を常に追求していく必要があると痛感する次第です。