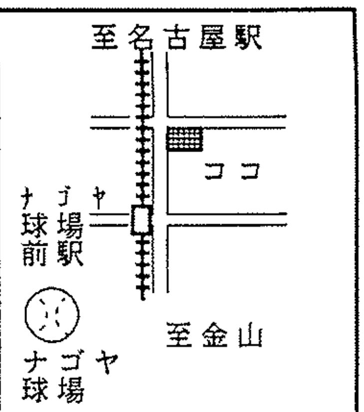
補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

シンニチ　補償ミニコミ

発行日　３ケ月毎１回
発行所　㈱　新日　名古屋市中川区山王一丁目８―28
ＴＥＬ０５２―３３１―５３５６
ＦＡＸ０５２―３３１―４０１０
編集者　秋山学



補償調査部　平成8年の目標

平成7年11月26日、㈱新日は創立満25周年を迎えることが出来ました。ひとえに起業者の皆さまをはじめとし、多くの方々に支えていただいたおかげであり、心より感謝致します。

現在、㈱新日の補償調査部の職員は32名（土地調査部門、土地評価部門職員を除いて）、今春は新卒2名の採用を予定しています。

年齢構成では40才台1人、30才台19人、20才台12人で平均年齢31才、補償業務経験年齢は10年を超える者が10名、平均年数では、7.5年となっております。

豊富な経験と知識が必要とされる補償業務にあって、まだまだ若輩の集団であり、チョット変わった内容の案件にあたると起業者の方々の御指導を仰ぎつつ業務に取り組んでいる状況にあります。

こんな未熟な職員の集団ではありますが、平成8年度に向けてレアーな対象物件、レアーな補償内容を目指すとともに、愛知県内はもとより岐阜、三重、静岡、長野等方面への地域の拡大を目指したいと思っています。

職員の技術向上、業務の内容、受注先の拡大に関し、あと一歩の前進が新日補償調査部平成8年の目標であります。

新たなる日の出に…

一歩一歩、又一歩。

本年もよろしくお願い致します。

M・A

建物建築時期の認定

建物移転料の補償にあって、再築補償であれ、曳家補償であれ、または除却補償であれ、その補償額は経過年数による各補償率が乗じられて求められます。

一棟建物の増築、改築等にあっては、補正がなされるものの、経過年数は建物の補償額決定の大きな要因となります。

各調査要領によれば、〔経過年数〕は建築年度から調査時点までの経過年数。そして〔建築時期〕は、建築年月が明らかな場合はその年月、不明の場合は推定年度とする。とあります。

建物調査の実務では、調査にあたって所有者から各棟の建築年の聞きとりを行います。古い建物では所有者にしても、「伊勢湾台風の後」とか「私が小学校〇年生の頃」とかいう返事も多く、その場合は聞きとり内容から推定して、およその当たりを付けさらに建物登記簿で確認しますが、古い建物では未登記、あるいは建築年月日が不明の場合も多くあります。

その他固定資産台帳による確認、使用している建築資材からの推定等の方法がありますが、固定資産台帳の場合にも、我々業者の入手が困難であるとともに、仮に所有者本人を経由して入手したとしても、不明であったりして決め手とはなかなかなりません。

結局のところ、所有者本人からの聞きとりに重さがおかれることとなるわけですが、こうした場合経過年数は補償額決定の重要な要素であることから、建築時期の決定に起業者から本人の申し出によって、補償額が左右されることにつき、クレームのつく場合も時としてあります。

しかしながら、調査実務者の限界として、もちろん所有者からの聞きとりを鵜呑みにするわけでなく、使用建築資材等からも検証しつつ、建物建築時期の認定を行っていることを御理解いただきたく思います。

M・Y

震災後の神戸

平成7年の暮れ、阪神大震災後10ヶ月の神戸で補償業務に携わる機会が得られました。

私鉄や地下鉄は、震災前と何ら変わりなく、また乗客についても、神戸特有の洗練された服装の人々がすました顔で乗っており、作業服姿の我々がむしろ異質な感じさえしました。

それでも車窓から眺める街の様子は、時おり一部がつぶれた鉄筋コンクリート造の建物がみられ、やっぱりあの大地震にみまわれた街なのだと実感した次第です。

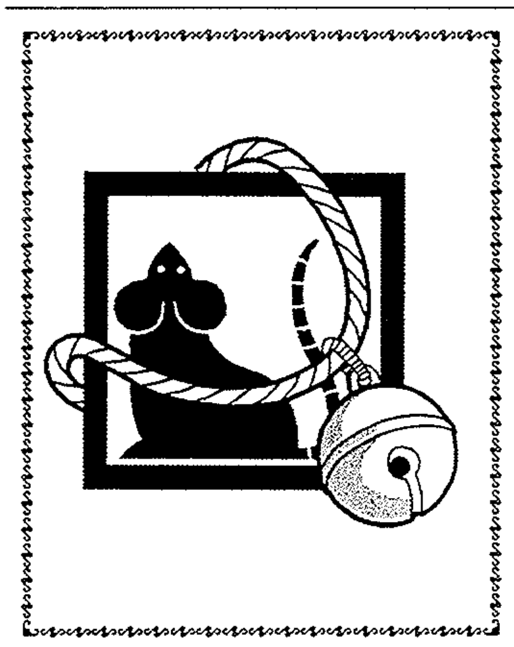
また、物件調査にあたっても、対象物件の建物柱等に大きな亀裂が生じ、機械等の設備は大部分が撤去されており、本来の営業活動が停止状況となっており、そこで復旧業務を行っている人の姿を目の当たりに見ると、震災の大きさ、そしてその爪跡がいかに大であり、その復旧には莫大な費用と労力と時間が必要であると思いました。

それでもこんな状況のなか、相手方の担当者は、我々の調査にいやな顔一つせず、立ち会っていただき、また協力いただいて調査を実施することが出来きたことに心より感謝するとともに感激しております。

今回の調査の目的は、区画整理事業によって、震災跡地を災害に強い街に大きく都市改造するための調査です。

不謹慎ないい方ではありますが、あの阪神大震災にみまわれた神戸の街を復旧するための事業に携わることが出来たことを喜んでいます。調査した場所が10年20年先どんな町並みへ変わっていくか、いかにすばらしい都市へ生まれ変わるかが大きな興味であることをあえて記載させていただくとともに、神戸で震災にあった人々の一日も早い平穏な生活が再びおとずれることを心より願うものであります。

H・K



不動産鑑定

最近、テレビ番組で「なんでも鑑定団」という番組が人気をよんでいます。その内容は、一般市場価格が存在しない物の価値を専門家が評価するものであります。

私は、不動産鑑定評価に携わるものとしてやや不愉快になることがある。なぜならば、不動産の鑑定評価が世間において知名度が低いために「なんでも鑑定団」の不動産の分野と思われているからです。

やや理屈っぽい話になりますが我慢して下さい。

まず、前提として「鑑定」と「算定」の違いですが、文字通りに解釈すれば「鑑定」は、鑑みて定めるものであり、「算定」は（計）算して定めます。

すなわち「鑑みる」は、事例や現在の一般的事情等をよく考え合わせ、自分の判断で決めること（国語辞典より）であり、絶対値ではなく相対値としての真実を求める。これに対し「計算する」とは、絶対値と組み合わせたものであり、絶対的真実を求める。

このような意義の相違により、原則として相対的真実は複数存在し、絶対的真実は一つとなる。

不動産の鑑定評価の立場から見れば「なんでも鑑定団」により鑑定された価額は、どのような価額かが問題となる。

不動産鑑定では、「経済価値」と定義づけ「効用」、「相対的稀少性」及び「有効需要」の三面を関連づけ判断する。これに対し「なんでも鑑定団」の鑑定価額は、ある時は、世界に一つしかないためにその稀少価値で決定され、またある時は今現在同等品を作製したら費用が莫大にかかるという費用性で決定される。

批判的になったが、「なんでも鑑定団」を否定しているものではありません。

不動産鑑定評価によって求められた価額が、鑑定士によって異なることにより、『鑑定評価額は曖昧なものであり、鑑定士が勝手に判断しているのだ』という世間の悪いウワサを打ち消したいのであります。

すなわち合理的な市場の存在しない不動産について、前記の如く価格の三面性を十分検討し、市場代行して市場価値を表示するものが鑑定評価であり、求められた価格は規範的でなければなりません。

具体例を述べるならば名古屋駅正面の大名古屋ビルの土地は、世界に一つしか存在しないから、狭義の稀少価値のみで考えれば一億円／坪でもよいが、価格の三面性を考慮するとき、適正な価格とは言えない。

このように不動産鑑定評価は相対的真実であり、同じ不動産であっても鑑定士によりバラツキは生じるが、理論上逸脱した価格は存在し得ない特徴があるものと考えます。

H・M