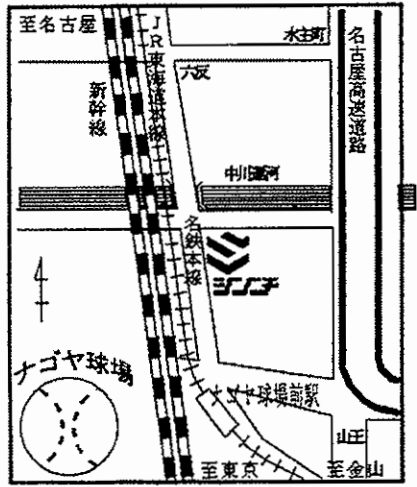


補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

ニコミ 補償 新日 株式会社

発行日 発行所 株式会社 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番28号 FAX 052-331-4010 秋山 学



今、中部が熱い

暑く寝苦しい夜が続きますが、日本列島すべてが真夏というわけではないようです。8月が中旬を過ぎても、梅雨が明けなく天候不順で農作物へ大きな影響を与えようとしている地方、また、観光客が見込めない地方もあり、世の中の不景気とのダブルパンチを受けています。

こんな状況下にあつて、日本全国から熱い視線を受けているのが中部です。

2005年の愛知万博開催、中部新国際空港開港に向けて、全国の同業者が中部に熱い視線を注いでいます。

我々中部の補償コンサルタントにあって、現時点でこれらビッグプロジェクトの恩恵を受けているとはとても思えません。むしろ不況の厳しい現実にも直面しあえていっているという過言ではないと思えます。しかし、他地区同業者からは「中部は楽しみがあつていいですね。」とよく声を掛けられるようになったのも事実です。

そして、東京や大阪をはじめ他地区の同業者が着々と中部に拠点を築こうと努力しているようです。

これまで中部の補償コンサルタントとして努力してきましたが、今後は他地区同業者に比較しても決して劣ることなく起業者のお役に立てるコンサルタントを目指すと同時に、我々中部のコンサルタントにとって近い将来、実際に熱い中部となるよう期待している次第です。

中部では、まだまだ暑い日が続くようですが、皆様方にはどうぞ御身体を大切にして下さいませよう、残暑御見舞申し上げます。

ミネアポリス国際用地協会セミナーに参加して

平成10年6月27日〜7月4日の8日間の行程で、国際用地協会主催の教育セミナーに参加する機会を得ました。

国際用地協会とは、1934年に組織された専門的な用地関係者の団体で、アメリカ合衆国を中心にカナダ、ニュージーランド、オーストラリア、南アフリカ等で構成され、毎年場所を変えてセミナーが開催されています。

今年にはミネソタ州ミネアポリスにおいて、第44回の開催であります。用地業務に関わる人の技術向上、情報交換、ステータス向上のため、交渉の方法、評価、法律等用

地に関連する42のコースがあります。

国際用地教育セミナーに参加したメンバーは、補償コンサルタント専務理事を団長として総勢16名であり、大変有意義でありました。悲しいかな英語が苦手な私にとっては他国のメンバーとの交流が充分に図れず、寂しい思いをしたのも事実です。

英語は話せなくても寝る時間を惜しんで、空いた時間には気の合った仲間2人でドーム球場へ野球を見に行きました。ホームラン王の可能性高いマクガイヤーも見ました。(残念ながらホームランは打ちませんでした)

これらの中で、我々補償業務は日本国内において特別な問題と考えてきましたが、ある意味では補償業務まで国際的な感覚が必要となってくるのかなと思えました。

今後、公共用地の取得に際しても国際的な問題としてこうした機会が増えるのかもしれない。許されるものならまた是非参加したいと思えます。

50才の手習い。もう一度中学校(娘の)の英語の教科書を取り出し、涼しくなったら、English Conversationでも勉強しようかなと思っています。

事業損失補償を受ける者

水枯渴の補償、日陰の補償等にあつて、井戸の水枯渴で水道切替等の経費補償を採用した場合、または日陰の補償で暖房・照明の経費を補償する場合、基準では居住者が借家人の場合、補償を受ける者は家主でなく借家人となります。大家への補償ではありません。そして、補償期間は日陰の補償で10年(自家自用30年)、水枯渴の補償10年(自家自用15年)となっています。

借家にもいろいろな形態があり、今後とも同一借家人が継続して10年以上長期に及ぶような場合には、この基準による算定も妥当かも知れませんが、借家関係が一時的な場合にあつては、借家人に対する補償期間10年は長すぎる感があることも、所有者に対し何ら補償されないというのにも片手落ちの感がないでもない。

借家にもいろいろな形態があり、今後とも同一借家人が継続して10年以上長期に及ぶような場合には、この基準による算定も妥当かも知れませんが、借家関係が一時的な場合にあつては、借家人に対する補償期間10年は長すぎる感があることも、所有者に対し何ら補償されないというのにも片手落ちの感がないでもない。

土地の評価とその補償について

土地の補償額算定業務は、用対連基準を基にして起業者の考え方も取り入れて、同一状況地域の区分、標準地の選定、取引事例比較法等の適用から対象地の個別評価に至る各手順に従って行われています。

一般にこの業務は土地の評価を専門に行うため、補償業務管理士の「土地の評価」部門の資格を必要とされています。したがって、上記部門の資格をもつ補償コンサルタントは上記基準及び細則を基礎に、起業者と協議しながら各手順を積み上げることで理論的で説得力のある土地の評価が可能となるといえます。

しかし、土地はその特殊性が多様な利用形態に供しており、一定の用途分類の範囲に収まらないものも多いです。例えば墓地、ため池、傾斜地、私道等々があります。又、土地改良済みの田と通常の田との評価額、田と畑の評価額等その地域の慣習的取引に大きく影響される場合もあります。

これら個別性の強い土地、又は地域の特殊性により価格が形成されている土地は、補償コンサルタントの業務としての手順からでは容易に導き出すことが困難な場合もあり、起業者を中心に標準地を評価する不動産鑑定業者と

専門学校実習生の受け入れ

平成9年度より、全国の専門学校において補償業務に関するカリキュラムが開講されています。そして平成10年の夏、学生からすれば夏休みを利用して補償業務が学べるものかを実際に体験するため、各企業に実習生として送り込まれていました。実習期間は2週間。弊社においても女子学生の受け入れを行ったものであります。その中でも補償業務は受注して納品までの期間が最も短い業務で30日、一般には60日〜90日またはそれ以上であります。さらに業務を内業と外業に分けるとすれば、内業のウエイトが高いため、実習とはいえない2週間という短時間で、実習生が経験できることといえば、業務のほんの一部であり、しかも単純作業の一部という結果となってしまう、実習としての成果があつたかどうか疑問が残るといった感もします。

それでも、補償業務に携わる職員がどんな雰囲気でも、また、どのような人間が補償業務に携わっているかを実感したという面では成果があつたかもしれません。

学生にとって貴重な夏休みを実習という形で過ごしたことについて、良い経験をしたかどうかは本人次第といったところだと思います。

一部ではありますが、学生の实習期間、発注者との打ち合わせ業務の席に実習生を同席させていただいた起業者もありません。我々コンサルタントばかりでなく実習生に対しても、温かく御指導下さった御担当者には心より感謝いたします。

彼等が将来我々と同様補償コンサルタントとなるか、起業者側の職員となるか、または全く別の職に付くかは解りませんが、官庁の一室で打ち合わせの席に同席し、声を掛けていただいた事は良い思い出となったことでしょう。

