

株式会社 新日

# 補償ミニコミ

2001年2月1日発行

発行所 株式会社 新日  
〒454-0011  
名古屋市中川区山王一丁目8番28号  
TEL 052-331-5356

補償調査部ホームページ  
<http://www.5a.biglobe.ne.jp/~shinnich/>  
新日ホームページ  
<http://www.shinnichi.co.jp/>  
E-mail:compensation@shinnichi.co.jp

編集者  
小澤 美吉

## 補償算定方法変更に向けて

行政改革に基づき、中央省庁組織の大改革が実施され、世の中の大きな変化が本格化しつつあります。公共事業に関係する我々コンサルタントも今後生き残りをかけて大きな変革に立ち後れないよう努力する必要があります。大変な時代になったものと感ずります。

さて、補償業務について、確実な情報とはいえないまでも、補償コンサルタントの間では従来から話題になってきたものですが、補償算定方法の全国統一に向け、算定方法の改正が平成13年度によいよ実施されそうです。大きな改正点は木造建築物の算定方法、工作物、立竹木の算定方法等であり、特に木造建築物については、従来からの部分別積算方法が大きく変更されそうです。

従来から補償コンサルタントが受注する補償算定業務では、木造建築物の占める割合の高いことから平成13年度は積算方法の変更に伴う混乱が予想されます。それは、起業者側にとっては継続事業の建物補償額の時点修正、起業者とコンサルタントの積算方法の意思統一、業者間の成果の整合性など解決しなければならぬ課題が山積みされることになるでしょう。また、補償コンサルタントである弊社にあって、30人を超える積算担当実務者の教育・研修と職員の意思統一を図る必要があると、それを短期間で実施しなければなりません。

木造建築物の積算方法の変更は激動のこの時期、起業者側またコンサルタントにとっても大きな負担となつてまいりました。



研修初日は、IRWA常任理事会メンバーとの意見交換会。その中で今回より南アフリカがIRWAの会員になるとの事でした。前号でも述べさせて頂きましたが、IRWAは個人会員だったのですが、団体での参加が認められるようになったようです。

研修二日目、午前中はオープニングセレモニーに出席。会場にはたくさんの会員が出席していますが、アメリカ、カナダからおおよそ3千人の人が参加していたと後で聞かされました。アカペラ

研修三日目も前日と同様です。はなはだ恐縮ではありますが、セミナーの内容に対してコメントすることが出来る状態ではないのが実状です。ただ印象的だったのは、男女を問わず事例等を紹介する用地職員の堂々とした態度、話の中のユーモア

され、引き続きアメリカ国家が奇唱されました。この時驚いたのは、会場にいる会員が一斉に立ち上がり、胸に手を当てて静かに聞いていたのです。とても日本では見ることのない光景がそこにありました。

午後からは教育セミナーに出席。ヘッドホンを片耳に当てての同時通訳ですが、専門用語が多く、また話が早いのか途切れ途切りの通訳にもかかわらず、なかなか理解することが出来ませんでした。研修三日目も前日と同様です。

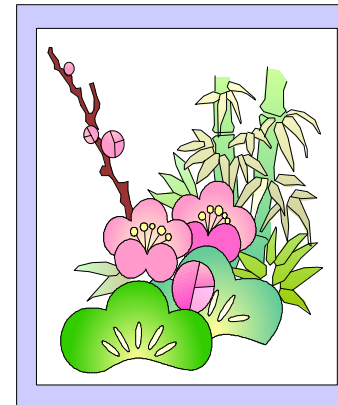
はなはだ恐縮ではありますが、セミナーの内容に対してコメントすることが出来る状態ではないのが実状です。ただ印象的だったのは、男女を問わず事例等を紹介する用地職員の堂々とした態度、話の中のユーモア

なります。しかし、平成13年度のこれら変更に向けて、この変化の中に新たな発見とチャンスがあることを信じて努力していかねばならないと考えます。

さらに今後はこれらの変更についての勉強・研究に当たって実務者として

「アイツこの頃弛んどうるな！少し螺子を巻いてやるるか。」との上役の独り言も、昨今の若い者はピンと来ないかも知れぬ。辞典で「螺子を巻く」とは「強く注意して緊張させること」とある。意味別の意味で「時計の電線を巻くように、発条を巻いて反発力を貯める場合」ともある。

私ごとで恐縮だが、拙宅の応接室には高さ1m程の柱時計が鎮座し、その振子の動く様や、カチと云ふ音に、時の刻まれるのを覚える。これは先年傘寿の祝いとして孫から物臭にならぬように贈られたものであるが、その意を体して、針のネジと鐘のネジを取って一週間に一度巻き上げることにしてはいる。電池で動く座敷の掛時計に比べて、いささか面倒臭いようでもあるが、老婆と二人だけの暮らしの中では、ネジを巻きながら、「一週御苦労様です。次の週もまたよろしく。」と心の中で時計と対話することは、生き物に飼っているかの如き錯覚も生ずるのである。事実、長針は一日24回、一週間は180回、一日は時間の数と30分間一つ鳴るので180鳴らしたことになる、ゼンマイの力



ました。ようするに通訳をよくしても回答の意味がよく分からなかったと言ふ事です。

しかし、ひとつ印象に残るお話が聞きました。多少聞き違いがあるかも知れませんが記させていただきます。

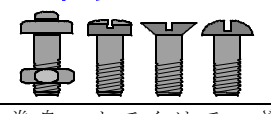
オランダ市では用地交渉の際、被補償者は代理人をたて、独自に起業地等を評価するそうです。もちろん交渉も代理人(弁護士や不動産鑑定士)が行います。そのため仲裁裁定まで持ち込まれるものが9割にも及ぶそうです。この高い割合は弁護士費用が絡んでくるため、被補償者が妥協することを促すのが動機ではないからだと思います。仲裁裁定の結果は起業者側が8割負けと考えられないことであるとともに、訴訟大国というお国柄が如実に出ています。

以上のように私は(私自身にとっては)この淡白な研修を終え、オランダからシカゴ経由でホルルルに向かい、我が日本に帰国したのです。今回の海外研修で、英会話が出来ないことが非常に悔しいと思いましたが、よく身振り手振りで伝わり、本質を理解することが出来ると思います。いっつかまた海外に行く機会がありましたら、少しでも話せるようになっていたいと思います。

最後にこの紙面をお借りして、研修9日間をともにした皆様のご健勝と益々のご活躍を祈っております。ご愛読ありがとうございました。

END (T.O)

## ねじを巻く



「アイツこの頃弛んどうるな！少し螺子を巻いてやるるか。」との上役の独り言も、昨今の若い者はピンと来ないかも知れぬ。辞典で「螺子を巻く」とは「強く注意して緊張させること」とある。意味別の意味で「時計の電線を巻くように、発条を巻いて反発力を貯める場合」ともある。

私ごとで恐縮だが、拙宅の応接室には高さ1m程の柱時計が鎮座し、その振子の動く様や、カチと云ふ音に、時の刻まれるのを覚える。これは先年傘寿の祝いとして孫から物臭にならぬように贈られたものであるが、その意を体して、針のネジと鐘のネジを取って一週間に一度巻き上げることにしてはいる。電池で動く座敷の掛時計に比べて、いささか面倒臭いようでもあるが、老婆と二人だけの暮らしの中では、ネジを巻きながら、「一週御苦労様です。次の週もまたよろしく。」と心の中で時計と対話することは、生き物に飼っているかの如き錯覚も生ずるのである。事実、長針は一日24回、一週間は180回、一日は時間の数と30分間一つ鳴るので180鳴らしたことになる、ゼンマイの力

ざるを得ない。

このような心境になってから、腕時計も最近では電池式でなく電頭を巻く古い形式のものを好んで使用している。朝腕にする例、電頭を巻くのは一見面倒れようであるが自分としては心のネジを巻いている積もりである。即ち、寸時ではあるが、今日一日出来得る限り誠実に過ぎなむと心に言い聞かせているのである。面倒臭いことは、インスタントなものに比し、確かに手数要し、時代にそぐわないことが多いが、時間的に余裕のある場合は、手数をかけても良し。深みも生ずる。もつとも身近な例では、インスタントコーヒーに比べて、サイフォン式のコーヒーは確かに面倒ではあるが、熱せられた水が沸き上がる経過に、次第に高揚する期待感とともに、味わい深い一刻をエンジョイし、コーヒーの味もまた格別と自己満足出来るのである。

今、手元に人工雪で有名な中谷吉郎先生の生地加賀市にある「雪の科学館」のパンフがある。先生の言葉「雪は天から送られた手紙である。」は正に至言ではあるが、この冬の北陸路の豪雪は手紙にしては郵税不足である。

先生が人工的に雪の結晶を作ることに成功し、雪の結晶の形と気象条件との関係は明らかにする道程では、自ずから心のネジが働いて、倦まず弛まざる試行錯誤があったことであろう。

(M.K生)

# 事例発表

## 『駐車場が支障となる店舗』

去る平成12年11月16日(土)日本補償コンサルタント協会中部支部第21回補償研究会において弊社のA.Hが事例発表を行いました。このミニコミをお読みいただいている方の中には直接お聞き願えた方も見えますが、当日の内容を簡単に掲載させていただきます。

### I. 課題：駐車場が支障となる場合の補償の方法について

本事例は、建物物が直接支障とならず駐車場の一部が減少する場合に、駐車場の利用実態調査を実施して、当該営業体へ補償額を認定し、補償検討をしたものである。営業体の駐車場に関する補償方法を今回のテーマとして、①実態調査、②影響の認定、③補償額の算定について紹介する。

### II. 対象の概要：幹線道路沿いの飲食店、駐車場の1/3が支障となる

当地は幅員8m、片側1車線の幹線道路沿いであり、道路に中央分離はなく上下線双方からの集客が可能である。道路の通行量は1日を通じて多量で、郊外型店舗の典型的な立地条件を備えており沿線では同様の飲食店が見られる。対象となる敷地は矩形で、進入口は道路沿いに1箇所あり、その間口は約7mである。対象敷地内には全国チェーン展開をしている飲食店があり、その建物

を囲むように20の駐車区画が確保されている。前面道路の幅員により敷地全体のおよそ20%が買取となる。建物物は直接支障とならず、残地面積約0.0㎡の既存駐車場20区画のうち13区画が残る。本事業では店舗Aの建物物が直接支障とならないものの、郊外型店舗の命網である駐車場の規模・形状の変更による、損失の発生が見込まれることから、「自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領」に準拠し、ケース4の類型の補償方針に基づき検討をした。

### III. 調査方法と結果：自動車利用者割合と駐車場の把握

駐車場の利用実態を把握するために、以下の項目について調査を実施した。

1. 調査日
  - ①土曜日：△月△日
  - ②日曜日：○月○日
2. 調査時間
  - ①営業時間中：午後5時～午後11時
3. 調査内容
  - ①客数と交通手段
  - ②自動車の入場方向
  - ③自動車の駐車した位置
  - ④入出庫時刻

### IV. 影響の認定と補償の方法：利用客の減少・営業規模縮小補償

駐車場の規模・形状の変更による当該店舗Aへの影響を求めるとともに、買取後の駐車可能台数を特定した。現況駐車区画の内、直

接支障とならない区画は13区画である。また、1区画をバイク等の二輪車用の駐車場として使用するため、結果12区画が乗用車の駐車場として残り、2区画を現況の駐車区画と置き換えるケース4が発生することが判明した。

### 補償の方法

補償の方法は、「自動車の保管場所の確保に要する補償の取扱要領」に準拠し、駐車場と営業体とが密接な関連性を有するケース4として、第4の類型「業務用建物敷地内(支障建物なし)の補償」に基づき検討した。

### ②進入行動の低下による影響

道路を進行中の客が対象店舗に近づき、その店舗を利用しようとする場合に、進行中にかなり前から店舗を確認できる程度にスピードがあつて、駐車場内に入り易い夜間でも分かり易い駐車場が一つの土地として確保してある。また、1台当たりの駐車スペースが広い。移動前後における場内の利用環境の違いは、区画の①番⑤番が失われ、車両動線が集中する点の傾向は、まず店舗入り

口にも近い⑥番⑩番の区画から利用される。次に⑦番⑨番の区画で満車の場合は、一旦退いて⑧番⑪番の区画へ出入庫の際の回転が困難で、前面道路の交差の間をみて方向転換をする必要があり敬遠されるものも想定される。こうした傾向から判断して、道路沿いに配置された区画(①⑤番)の消滅によって車両の導入効率が低下するとの影響はないと判断した。

年間減少客数 = 曜日別減少客数集計  
= 1.6人 + 410.6人 + 136.9人  
= 549.1人  
縮小率 = 年間減少客数 ÷ 年間総客数  
= 549.1人 ÷ 16,293人  
= 3.37%

このように求めた縮小率について、同業種の損益分岐点売上高(TKC)を経営指標(損益分岐点売上高)との比較により、継続可能な最低限の売上高を確保できることを確認し、営業規模縮小率の妥当性を得た。また、補償期間については、一般的な営業体で最大24ヶ月と規定しており、当該営業体の経常収支が近年赤字に転じていることから、企業が適正規模の経営効率に移行するまでの期間として、最大の24ヶ月を補償することとした。

### V. 算定：縮小率による営業規模縮小の補償

営業規模縮小の補償(基準第45条)は、通常増加するが、資本及び労働の過剰遊休化に伴う損失を補償すれば経営効率低下に伴う損失の相当分は補償されたことにもなる。しかし、それでもなお補償されない部分があると思われることから、それらを収益におきかえて補償するものである。従って損失は、

本営業体にあつては、営業規模縮小に応じて不要となる営業用固定資産は発生しないことから資産の売却損の補償は生じない。

### ②その他資本及び労働の遊休化による損失の補償

本営業体にあつては、資本及び労働の過剰遊休化に応じて規模縮小の割合に応じて減少しない経費及び労働の部分を、(1)固定的経費相当額、(2)従業員手当相当額、(3)その損失の補償は算定した。

### ④経営効率低下による損失の補償

経営規模を縮小することにより生産要素間の均衡がくずれれば、経営効率が低下して一商品当たりの販売費又は単価が増加するが、資本及び労働の過剰遊休化に伴う損失を補償すれば経営効率低下に伴う損失の相当分は補償されたことにもなる。しかし、それでもなお補償されない部分があると思われることから、それらを収益におきかえて補償するものである。従って損失は、

本営業体にあつては、営業規模縮小に応じて不要となる営業用固定資産は発生しないことから資産の売却損の補償は生じない。

### VI. 最後に

本事例の補償算定には未成熟な判断をしている箇所もあり、多数の御批判・御教示を頂戴したいところであるが、自ら振り返り、課題としてあげてまいとします。1. 本事例では、駐車場の利用状況調査を2日間実施して、この結果

### 最後に

もともと営業に対する影響率を算定した。選定した曜日は客数の多い土曜日・日曜日であり、対象営業体の売上が時季・天候等により左右される業種の場合で適当な調査日時及び期間を設定する必要がある。

以上、最後の問題点を投げかけたままで、終わる形になってしまいました。是非、皆さんの鋭い目で見てください。まして、ご批判を頂きたくも思っています。私共、今後、こうした事例等の紹介や交流による情報の発信に努め、少しでも役に立てばと思っております。

### 最後に

尚、今回の事例は弊社で取り扱った事例をヒントにしたもので、あくまでも架空の物件です。又、紙面の都合上利用状況の調査結果は割愛させていただきます。詳細はホームページにて公開しておりますので合わせてご覧頂ければと思います。(A.H)

### 最後に

省庁再編が始まった21世紀。何も変わっていないようにも木造建物の調査算定要領の改訂、公共工事の見直し、情報公開法の施行、IT革命と着実に変わっていきます。私自身も変わらなければと考へつつも、ついで行くだけで一杯の毎日です。これから多忙な年度を迎えます。これに乗れば春が。(H.K)

補償額 = 認定収益額 × 縮小率 × 補償期間  
= 3.37% × 24ヶ月

### 最後に

3. 縮小率の限界は何%か。今回は「TKC」を経営指標として同業種の損益分岐点を限度として判断したが、補償優先

### 最後に

例には他の考え方も見られる。1. 「駐車場利用回転率」・「影響率」等の計算過程で、端数の扱い方が問題となる。「駐車区画は自然捨てる」少数以下は切り捨てる」とする考え方と、「回転率等の数値は縮小率を決定するための算定因子の一つであり、切り捨ては妥当でない」とする考え方もある。

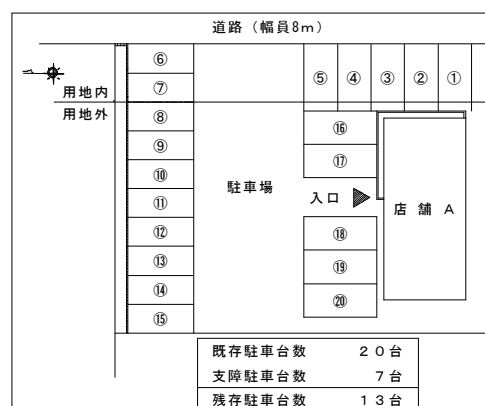
以上、最後の問題点を投げかけたままで、終わる形になってしまいました。是非、皆さんの鋭い目で見てください。まして、ご批判を頂きたくも思っています。私共、今後、こうした事例等の紹介や交流による情報の発信に努め、少しでも役に立てばと思っております。

### 最後に

尚、今回の事例は弊社で取り扱った事例をヒントにしたもので、あくまでも架空の物件です。又、紙面の都合上利用状況の調査結果は割愛させていただきます。詳細はホームページにて公開しておりますので合わせてご覧頂ければと思います。(A.H)

### 最後に

例には他の考え方も見られる。1. 「駐車場利用回転率」・「影響率」等の計算過程で、端数の扱い方が問題となる。「駐車区画は自然捨てる」少数以下は切り捨てる」とする考え方と、「回転率等の数値は縮小率を決定するための算定因子の一つであり、切り捨ては妥当でない」とする考え方もある。



後編記集