

補償コンサルタント情報コミュニケーション誌



株式会社 新日

補償ミニコミ

本社 / 〒454-0011 名古屋市中川区山王一丁目8番28号 TEL 052-331-5356 FAX 052-331-4010

URL http://www.shinnichi.co.jp E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp

- 岐阜支店 / 〒500-8268 岐阜県岐阜市西部菱野一丁目20番地 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
常滑支店 / 〒479-0837 愛知県常滑市新開町三丁目60番地 TEL 0569-35-4988 FAX 0569-35-4951
千葉営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
静岡営業所 / 〒438-0838 静岡県磐田郡豊田町小立野421番地302 TEL 053-839-5166 FAX 053-839-5165
三重営業所 / 〒510-0305 三重県安芸郡河芸町中別保2308番地5 TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205

編集者

小澤 美吉



木造建物算定要領等の変更

現在中部の補償コンサルタントは各社とも混乱をきたしてあります。それは、この13年4月から実施された算定要領の変更に伴い、新要領への不慣れやソフトの不整備等を含め、ソフトの増大、業務受注歩掛と実作業の不整合、補償額の整合性等大きな問題を抱えています。全国統一の算定要領ではありませんが、全国的には13年4月から運用開始に踏み切った地区は中部と北陸だけと聞いています。関東は13年10月から、近畿、中国、九州は14年4月から実施とのことであり、この点でいけば中部は新要領実施の先陣を

切ったことになり、そのため種々の課題、問題点を最初に解決していかなければならなくなっています。我々補償コンサルタントの問題は別として、私も最初の実施した業務において大きな問題の一つは、新要領によって算定した推定再建築費が高額となる傾向にあることです。例えば、平成12年度までの算定では坪60万円程度の家屋が坪80万円と計算されたものもあります。事業の継続性といった観点からすれば、補償額が上がればそれで良いというものではありません。又、一方で建物にはありませんが、用材の補償にあっては、12年度の算定に比して補償額が6割程度になるといったことも発生しています。こういった問題は起業者サイドの課題ではありませんが、補償額算定の実務を担当する補償コンサルタントにとっても決して無関係であるとはいえません。13年4月から実施の算定要領ではあります。13年の災害のため欠席なさる方々は、不調と連日長の方々は、自分より年輩の方々は、右の拙歌が浮かぶ様な次第であった。私はやおら立ち上がり、この頃、乾盃の音頭をとると寿命が短くなるのと説を耳にすること



もあるが、幹事として最も遠方から参会された方に花を持たせる意味で乾盃の音頭をとって頂くよう、配慮があつて然るべし。一応照れ隠しに皮肉めいたことを述べ、グラスを高く掲げ、当日参加し得なかった方々の御健勝も併せ祈念して、何とかその責を果たし裏に入つた。暫くして、正しくも長老の老いに相応しく、記憶の糸がブツンと切れたのか、親しい顔見知り「やあ!暫く。」と云つた。「やあ!暫く。」と云つた。同窓会名簿では旧職員の筆頭に上野英三郎先生の名前がある。先生が渋谷駅にある「忠犬ハチ公」のご主人であることは、知る人ぞ知るであるが、我が国の農業土木学の始祖とも申すべきお方で、私はその孫弟子に当たる。明治39年、上野先生の第1回の第一種耕地整備講習を終了された方々から、我が学科の第一回の先輩である。その後、農業土木学専修、農業土木学科、農業土木工学科と名称が移り変わり、平成8年からは学科が大学院講座化し、農学生命科学専攻科の生物・環境工学部では、生物システム工学専修と地域環境工学専修に分かれるなど、時代の要請に対応し、推移している。しかし、昔人間の自分としては、我が国の食糧自給率の近時極めて低いことに思いを致す時、「農は国の大本なり。」と心の中で叫びたくなるのである。(M. K生)

端数処理

皆さんご存じの通り、今年度より木造建物の調査算定方法が「木造建物(Ⅰ)調査積算要領」として全国統一となり、またたく新しいものとなりました。今回の改訂では、各調査表、計算書が今まで慣れ親しんできた中部用対の各様式とは大きく変更され、多くの起業者の方も戸惑って見ているのではないのでしょうか? まだ運用が始まったばかりで、私達も試行錯誤を繰り返していますが、ここまでで見えてきた問題点、矛盾点、チェックポイント等を何回かに分けて記してみます。今回は細部のお話をせずに、計算過程(計算途中の数値)では第3位(第4位切捨)までもとめ、価格に対応する数値(積算に用いる数値)は第1位(第2位4捨5入)と第2位(第3位4捨5入)となりました。

「この頃、乾盃の音頭をとると寿命が短くなる」との説を耳にすること。余談ではあるが、このころで問題となるのは価格に対応する数値が第2位で計上することになります。どういふことかといいますと、工事費を算定するとき、資材単価はその多くが10円未満切り捨てであり、これに乗ずる数値を小数点以下第2位とすることは1円未満が生ずることとなり(たまにたま0になることはありますが)、常に計算途中で工事費の切捨が発生することになります。電卓を用いて計算チェックを行う場合、I N T関数が使えない電卓では、メモリー機能が使えないわけで、チェックの煩雑さが増してしましました。又、補償コンサルタントの多くは汎用積算システムが新要領に十分に対応していない現在、表計算ソフトを用いていますが、計算式を正しく使用していないと見かけ上は計算結果があつても、これを集計したときにどこかで合わない場合があります。ですから必ず電卓によるチェックが必要になってまいります。建築工事における積算業務(工事費の算出)では、かねてより公共建築工事の主要発注機関で構成された「公共建築工事積算研究会」において検討され、官庁営繕部より「建築数量積算基準」が制定されています。これによる端数の処理は従来の木造特殊、非木造建物と同じであり、これらが定められたときには準じていたと考えられます。元々「建築数量積算基準」は数量積算の統一を

Table with 2 columns: 従来(従来) and 新要領(新要領). Rows: 計測, 計算過程, 価格に対応する数値. Values include 小数点以下第2位, 第3位, 四捨五入, etc.

Table with 2 columns: 従来(従来) and 新要領(新要領). Rows: 計測, 計算過程, 価格に対応する数値. Values include 小数点以下第2位, 第3位, 四捨五入, etc.

ここで問題となるのは価格に対応する数値が第2位で計上することになります。どういふことかといいますと、工事費を算定するとき、資材単価はその多くが10円未満切り捨てであり、これに乗ずる数値を小数点以下第2位とすることは1円未満が生ずることとなり(たまにたま0になることはありますが)、常に計算途中で工事費の切捨が発生することになります。電卓を用いて計算チェックを行う場合、I N T関数が使えない電卓では、メモリー機能が使えないわけで、チェックの煩雑さが増してしましました。又、補償コンサルタントの多くは汎用積算システムが新要領に十分に対応していない現在、表計算ソフトを用いていますが、計算式を正しく使用していないと見かけ上は計算結果があつても、これを集計したときにどこかで合わない場合があります。ですから必ず電卓によるチェックが必要になってまいります。建築工事における積算業務(工事費の算出)では、かねてより公共建築工事の主要発注機関で構成された「公共建築工事積算研究会」において検討され、官庁営繕部より「建築数量積算基準」が制定されています。これによる端数の処理は従来の木造特殊、非木造建物と同じであり、これらが定められたときには準じていたと考えられます。元々「建築数量積算基準」は数量積算の統一を

ここで問題となるのは価格に対応する数値が第2位で計上することになります。どういふことかといいますと、工事費を算定するとき、資材単価はその多くが10円未満切り捨てであり、これに乗ずる数値を小数点以下第2位とすることは1円未満が生ずることとなり(たまにたま0になることはありますが)、常に計算途中で工事費の切捨が発生することになります。電卓を用いて計算チェックを行う場合、I N T関数が使えない電卓では、メモリー機能が使えないわけで、チェックの煩雑さが増してしましました。又、補償コンサルタントの多くは汎用積算システムが新要領に十分に対応していない現在、表計算ソフトを用いていますが、計算式を正しく使用していないと見かけ上は計算結果があつても、これを集計したときにどこかで合わない場合があります。ですから必ず電卓によるチェックが必要になってまいります。建築工事における積算業務(工事費の算出)では、かねてより公共建築工事の主要発注機関で構成された「公共建築工事積算研究会」において検討され、官庁営繕部より「建築数量積算基準」が制定されています。これによる端数の処理は従来の木造特殊、非木造建物と同じであり、これらが定められたときには準じていたと考えられます。元々「建築数量積算基準」は数量積算の統一を



(H. K)



1. 御神木と立木補償
神社の立木は「鎮守の守」に代表されるように神の鎮まる神聖な場所であるとともに、集落住民及びこの地で生まれ育つて都市等へ出ていった人々の古里である。先祖の代から神社の境内で遊び育ち、時間あるいは場所を共有することにより地域住民の連帯感を育んできた。こういった意味からも氏神としての神社とともに集落のシンボルとしての機能を有している。

・神社の尊厳性の維持
・自然環境の保護
・神社の歴史等
といったフィジカルあるいはメンタルな「樹木の機能」について配慮し、補償の方法及び補償額の算定を行う必要があると考える。

2. 特殊な価値、効用及び用途を有する立木について
特殊な利用価値及び効用を有する樹木については、社殿と樹木が一体となつて構成する宗教的財産価値の減少、市場での希少性に交換価値の経済的見地はもとより、利用権等の効用が減少することによる機能的見地からも検討及び考慮をしよう。

神社を構成するに必要な樹木は、神社の尊厳性を作り出すもので、それは樹木の量とともに大きさが必要であるが、樹木は生き物であり、一朝一夕に大木とはならず長い年月が必要である。従つて、御神木の補償にあたっては「移植させることが好ましい立木であつても、当該立木の移植に要する費用が当該立木の取得価格を超える場合には、補償における経済的合理性の見地より移植に代えて当該立木を取得する方法を採用する」(損失補償基準細則第22)との経済性のみを追求するのではなく、

3. 立木の補償
移植補償及び伐採補償の何れの算定を行うにしても、ともに立木の正常な取引価格(樹価)を求めることが必要である。移植補償額の算定では基準第38条に「移植に伴う枯損等により通常生ずる損失を補償するものとする」とあり、これは当該立木の正常な取引価格に枯損率(10~40%)を乗じて算定した額を通常生ずる損失額としている。又、伐採補償額の算定では運用方針第18の2に「観賞上の価値がある」と認められる立木について、当該立木の正常な取引価格と伐採除却に要する費用相当額の合計から伐採により発生した材料の価格を控除した額を補償する」とあり、何れの補償であつても立木の正常な取引価格(樹価)が必要となる。
財の価値について経済学では、

4-1 樹価
当該地方における植木市場の樹価別取引価格であり、これは造園業者の取得原価に現地までの運搬費用(現地持ち込み価格)に植え込みの費用を加えた正常な取引価格に管理程度による補正率及び御神木としての効用を加味した樹価として樹価とし、この様に樹価を求めるものとする。

4-2 枯損率
樹木の移植による難易度の補正は、移植の難易度の程度により決定する。

4-3 伐採除却費
補償対象の樹木を移植せずに伐採補償を採用する際は、伐採除却に要する費用を補償するものとする。

4-4 発生材価格
観賞、景観及び御神木としての価値を有する樹木は用材(建材等)への利用価値はほとんどない。

4-5 発生材価格
観賞、景観及び御神木としての価値を有する樹木は用材(建材等)への利用価値はほとんどない。

・我々が認める効用
・相対的希少性
・有効需要の存在
の三者相関結合により、その経済価値が決定されるとしている。

・ケヤキ：樹高3.0~7.0m
・スギ(ヒマラヤ)：樹高1.5~5.0m程度
・サクラ：樹高2.5~3.0m
等が売買されている。これら樹木の形状規格を著しく越える高木については市場性がない。又、著しく低い樹木にあつても正常な取引価格は形成されにくく、限られた市場のみで成立する価格と考えられる。

①市場性からのアプローチ
一般的に市場に於いて取引される樹木と比較して大なる樹木については、市場性が乏しく、需要があつても樹木が生きているものであるが故の特性から、受注に応じた供給は必ずしも可能とはいえず、樹木の価格はどちらかといえば供給側の意向に添った価格帯とならざるを得ない傾向にあるといえる。

②取得原価からのアプローチ
一般的に市場で取引引きされる樹高は10m以下であり、これらの正常な取引価格は市場において形成される。これ以上の高木については、一般的な市場で取引引きされる樹木が生長することが必要であり、そのために風雨に耐え抜き、そしてその間の時の経過(樹種により成長に差はあるものの、樹高が20mを越えるには100年を要する)と、下刈り、枝打ち、消毒等の管理が必要であること

③収益性からのアプローチ
用材及び薪炭林の立木においては収益性がある。庭木や風致木等においては観賞上の価値又は利用上の価値は有するものの、伐採後に建材等の用材として利用することは困難であるが、樹齢数百年の樹高が20mを越えるものについては用材としての利用が可能であり、特に御神木といわれる樹木では社寺建築の材料として、或いは料亭などといった教習屋建築の

④御神木効用率
神社の境内地内にある樹木を御神木とするか特定の樹木のみを御神木とするかについてはそれぞれの神社によって異なるものの、境内地の樹木を鎮守の森として一般の樹林と区分されることは通例である。しかし、時として境内地内にある社殿等の建物と樹木すべてが渾然一体となつて形成する神域全体の効用を認められるもの、個々の樹木それぞれに御神木として付加された価値

と考えられるものの、樹高が20mを越える様な樹木では銘木等の限定されたといえ市場価値が成立するものと考えられ、伐採補償を採用するにあつては、伐採樹木取引額相当額がある場合にはこれを発生材価格として控除するものとする。

樹価 = 正常な取引価格(市場価格) × 管理程度による補正率等
= ((現地持ち込み価格) + (植え込み費用)) × ((管理程度による補正率) × (御神木効用率))

高木の樹価 = 市場形成価格 + 時の経過に伴う成長価値 + 維持管理費相当

移植費 = 掘起し費用 + 運搬費用 + 植付け費用

移植補償額 = 移植費 + (樹価 × 枯損率)
伐採補償額 = 樹価 + 伐採除却費 - 発生材価格



後編記集

夏は暑いものですが、今年は何となく思ひます。
先だって木造建物の新要領の講師をする機会があり、改めて算定方法を勉強しました。
新要領では簡素化が図られていていわれていますが、中部用対の従来の算定方法は疑問点もあつたのですが、簡素化という点では考え方が進んでいるように思ふのは私だけでしょうか。
とはいふものの、新要領にまず慣れることから始めなければなりません。勉強の毎日が続きま

(T.N)