補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

補償ミニコミ

株式会社　新日

本社　／　〒454-0011　名古屋市中川区山王一丁目８番２８号　ＴＥＬ052-331-5356　ＦＡＸ052-331-4010
ＵＲＬ　http://www.shinnichi.co.jp　Ｅ-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp

□三　重　支　店	／	〒510-0305	三重県津市河芸町中別保2308番地5	ＴＥＬ 059-244-0206　ＦＡＸ 059-244-0205
□岐　阜　支　店	／	〒500-8347	岐阜県岐阜市松原7番地	ＴＥＬ 058-276-7567　ＦＡＸ 058-276-7568
□豊　田　支　店	／	〒470-0375	愛知県豊田市亀首町町屋洞25-5	ＴＥＬ 0565-43-0061　ＦＡＸ 0565-43-0062
□関東営業所	／	〒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	／	〒431-1414	静岡県浜松市三ヶ日町三ヶ日467-10	ＴＥＬ 053-524-4560　ＦＡＸ 053-524-4562
□東三河営業所	／	〒443-0033	愛知県蒲郡市松原町11番17号	ＴＥＬ 0533-66-6605　ＦＡＸ 0533-66-6606

編集者
内田　貢朗

起業者側から見た工損調査

私はある事務所に出向して職員と共に汗水流しながら日々頑張っています。業務の内容は、工損調査全般の補助作業業務です。

工損調査とは、公共工事の施工に伴って不可避的に発生する事業損失に関して、事前調査・事後調査及び費用負担の算定を行い、公共事業が円滑に進められる為の調査です。

工損業務の流れは、事前・事後調査完了後に委託業者から納められた報告書や図面等をチェックした後、所有者のお宅に損傷箇所等の説明に伺い調査の漏れが無いかの確認をしていただきます。

この時、図面に漏れやいては、地盤改良を含めた補修方法を検討したりします。

例えば、地盤に薬液を注入して地盤改良を行って建物の傾きをなくす様に調整しながら固める方法です。建物が何らかの影響によって損傷が発生したかどうかの因果関係を把握するための判断として、戸建住宅の場合は経年変化による損傷が工事による影響かどうか判断するのは非常に難しいところで、常に頭を悩ます。

実際のところ、住宅の経過年数と損傷の程度を示す資料が多くないのが現状です。従って、損傷が工事の影響によるものである可能性を100％否定できなければ工事の影響と認定せざるを得ない事が有ります。

建物の損傷を判断するのに柱傾斜の度合いの認定数値として6/1000を目安なし、これ以上については、柱傾斜を矯正する方法を含めた補修で検討しています。

事業損失に支払われる補償金は損害賠償金として捉えられており、機能回復及び現状回復に充当する費用なので、別の用途に使用した場合は、税金の対象になります。ですから、交渉の時には注意を促す意味でも必ず所有者に説明しています。

私も、工損調査の交渉の席についた経験を踏まえ、改めて成果品の精度の充実が如何に大切で有るか痛感し、精度の高い成果品が所有者の信頼を得られ、ひいては円滑に契約出来る事に繋がるため、これから調査及び報告書を作成する立場になった時は、より良い成果品を作成することに努めていきたいと思います。

（Ｍ．Ｋ）

連続です。

交渉は所有者の都合により、昼夜を問わず、時には土日祝日にも入る事が有るため気が抜けません。こんな時はつくづく職員方の大変さが身にしみて分かります。半面、契約して頂いた時の喜びは格別のものがあり、今までの苦労が吹き飛ぶ様な思いです。

建物等の損傷は地盤の状況及び建物の程度によって個人差が有ります。損傷の少ない所は簡単な修復のみで済みますが、損傷の大きい所、傾きの大きな所については、基礎を補強したり、軸部の矯正を行ったりします。更に損傷の大きな所、建物の傾きの大きな所については、地盤改良を含めた補修方法を検討したりします。

例えば、地盤に薬液を注入して地盤改良を行って建物の傾きをなくす様に調整しながら固める方法です。建物が何らかの影響によって損傷が発生したかどうかの因果関係を把握するための判断として、戸建住宅の場合は経年変化による損傷が工事による影響かどうか判断するのは非常に難しいところで、常に頭を悩ます。

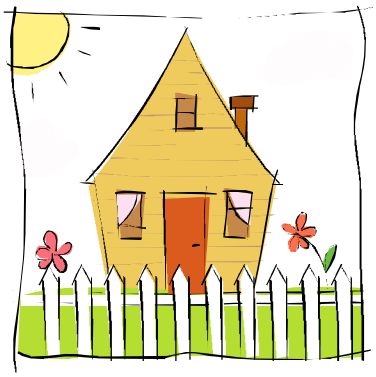
実際のところ、住宅の経過年数と損傷の程度を示す資料が多くないのが現状です。従って、損傷が工事の影響によるものである可能性を100％否定できなければ工事の影響と認定せざるを得ない事が有ります。

建物の損傷を判断するのに柱傾斜の度合いの認定数値として6/1000を目安なし、これ以上については、柱傾斜を矯正する方法を含めた補修で検討しています。

事業損失に支払われる補償金は損害賠償金として捉えられており、機能回復及び現状回復に充当する費用なので、別の用途に使用した場合は、税金の対象になります。ですから、交渉の時には注意を促す意味でも必ず所有者に説明しています。

私も、工損調査の交渉の席についた経験を踏まえ、改めて成果品の精度の充実が如何に大切で有るか痛感し、精度の高い成果品が所有者の信頼を得られ、ひいては円滑に契約出来る事に繋がるため、これから調査及び報告書を作成する立場になった時は、より良い成果品を作成することに努めていきたいと思います。

（Ｍ．Ｋ）



移転補償雑感

私はこの業務（補償調査）に携わり25年目になりました。入社当初はこのような業務が世の中にあることなど知らなかったので、上司に指示されるがままに仕事をしている状態でした。

この25年間、色々な物件を調査してきました。一般住家、借家、工場、店舗、レジャー施設等様々です。それぞれの物件では、施設としての建物等はもちろん、そこに関わる（関係人）人々とも数限りないくらい出会いました。私自身は業務として係っているわけですから、淡々と調査を進めればよいわけですが、調査先の方では一生に一度あるかあるかないかわからないような移転問題ですから不安がいっぱいのようです。

実際に調査を進めていきますと、当事者の方たちにとって移転に対する様々な不安があるのは当然ですが、それ以外に身の回りにおける深刻な事情があり、このことが移転に支障を来たしている場合があります。

また店舗等営業用施設においても、その時の好不況、その業界の実態、そこの営業体の経営状況がわかります。

ある家を調査していたところ、そのお宅の奥様から「うちの子供は、今小学生なんだけど、できれば転校させたくないので、どこか近くで移転先はあるのかしら？」と相談されたり、ある工場では事業主から「うちは完全に下請けで、取引先からの注文のみで生産しているから、どうやって客先に迷惑が掛からないように移転したらよいのか？」と相談されたりしました。また、借家で一人住まいのお年寄りからは「わしは身寄りがなく一人でここに暮らしているので、他の土地には今さら行きたくない」等、結構深刻な話も多く、調査を進めようとしても、当事者の方達の話に耳を傾けてからでなければならない場合が時々あります。ちなみにこんな相談もありました。「うちの娘はいい年になってもなかなか結婚しないのだけど、お宅の会社で誰かいい人いない？」…。

少々横道にそれましたが、事業の内容等については、起業者に問い合わせることを促しますが、こういった個人的な立ち入った話には、なかなか無碍に会話を止めることもできません。会話をいいかげんに受け答えしていると、機嫌を損なわれて、調査が難しくなることもあります。また、起業者の方には失礼かもしれませんが、地権者にとって私共が第三者の立場であるが故に、話せることもあると思います。

ダム事業の場合、ダムの建設に伴って水没する地域の住民は大きな影響を受け、家屋、土地、職業といった生活の基盤を失うことになるため、通常の損失補償に加えて、この影響を緩和するために様々な措置がとられますが、これを生活再建措置といいます。大規模なダムの場合、他の公共事業とは異なって水没地域が広く、コミュニティそのものが失われることも少なくないため、生活再建措置は特に重要です。

内容としては、代替地の斡旋・提供、各種の相談、資金の融資、職業の斡旋などです。

確かに個別移転の場合には、ダム事業ほどの大規模な集団移転はありませんが、地権者個別の事情によるもの、または同一路線沿線における共通の移転に関する問題はあると思います。もちろん起業者のご担当者が交渉の際に、いろいろと地権者から相談を受けておられると思いますが、私共がコンサルの立場において、これら移転に関わる諸々の問題解決にお役に立てたらという思いはあります。子供の転校、移転先の土地柄、補償金受け取り後の税金等の支払い等々、移転してからの方がむしろ心配のタネが尽きないのかもしれません。

個人情報保護等、昨今ではクリアすべきことも多いとは思いますが、地権者の方達に少しでも安心して移転していただき、ひいては事業の円滑な遂行に私共が役に立てば幸いです。

（Ｓ．Ｄ）

HO-SYO-U

私が新日に入社し、補償調査部の一員となってから20年の月日が流れようとしています。さすがに長い間、補償業務に携わっていると、建物や工作物に関する内容は勿論のこと、漁業権やアセス関連の案件等、多方面にわたる補償の経験をさせて貰っています。

そんな訳で、今日では「補償」は私の身近な存在となっていると言えるでしょう。

しかし、入社以前の私は、保証書や警備保障という言葉を見聞きすることはあっても、補償調査や補償額算定等のような「補償」という言葉とは無縁な生活をしていたので「ホショウ」と聞けばぞれの違いが明白なので「保証」や「保障」のどちらかをイメージしていました。言い方を換えると、私の中では「保証」や「保障」がメジャーであり、「補償」はしっかりとマイナーに属していたと言えるでしょう。

このように、単に「ホショウ」と聞いても色々な「ホショウ」がありますので、話の前後の内容からどの「ホショウ」であるかを自分自身で見極める必要があります。

一方、「ホショウ」を英語で表現すると、保証→「Guarantee」、保障→「Security」、補償→「Compensation」とでもなるのでしょうか。英語では活字だけでなく、言葉にしてもそれ心配ご無用のようです。

それにしても日本語には、同音異義の単語が多いと思いませんか？とんちの天才「一休さん」の「橋と端」は有名ですが「イシ」を例にすると、「石、意志、意思、医師遺志…」と、もうキリがない程存在しています。

日本語は、世界の中でも大変難しい言語であると耳にすることが多いですが、同じ読み方でも意味が異なっていることが要因の一つなのかも知れません。

突然、「ホショウ」の話題に戻りますが、大辞泉で「ホショウ」を検索した意味を参考までにご紹介すると、

「保証」…間違いがない大丈夫であると認め、責任をもつこと。

「保障」…ある状態がそこなわれることのないように、保護し守ること。

「補償」…損失を補って損害賠償として、財産や健康上の損失を金銭でつぐなうこと。

とありました。

ところで我々補償調査部の業務は、損失補償のための資料作成が中心になっています。資料（成果品）を納品する迄には確実な調査、工法認定、積算等が必要ですが、これらは部員各人が責任を持って取り組むことが不可欠です。言い換えれば部員一人一人が成果品に対して「保証」しているといっても過言ではないと思います。

あるいは、被補償者が損失の補填を受け、従前の生活や営業等に戻ることができるとしたら、ある意味「保障」のお手伝いをしていると言えるのではないでしょうか。

「保証」、「保障」、そして「補償」。こうしてみると、同じ読み方でもそれぞれ異なる意味をもっている「ホショウ」が、実は我々の補償業務の中で三位一体、まさにトリニティとなって存在しているようです。

また、最近話題となっているフリー百科事典の『ウィキペディア（Wikipedia）』で「ホショウ」を検索してみると、「補償とはものごとの欠けている部分を補い、修正する意味を指す。」と記載されていました。

「物事の欠けている部分を補う…」の物事を自分という文字に置き換えると、「自分の欠点や劣っている部分を、自己啓発により補っていくことが大切である。」と助言されているように感じました。

なにやら取り留めもない内容で申し訳ない気持ちもありますが、結局、今一番必要なのは、自分自身の補償かも知れないと感じている私でした。

（N．Y）

事前調査／考察（調査当日まで）

●調査計画

事前調査に入る前に対象地域の各所有者に調査希望日を確認し、敷地や家屋の大小等を考慮して調査日の時間帯（午前、午後。対象家屋が大きかったり敷地が広く工作物が多いときは、なるべく時間のとれる午後のほうが良い）や調査に入る人員等を決定します。

●日程調整

調査日の連絡は、電話にて行うことが多いのですが、昨今では「振り込め詐欺（オレオレ詐欺、架空請求詐欺、融資保証金詐欺の総称）」による影響で、電話だけでの連絡では、社名を名乗っても、はじめは訝しがってなかなか信用してもらえないことがあります。

（新日という会社名が聞き慣れないということもあるのでしょうが…）

また、事前調査に関する認知度が低いこともあり、調査の趣旨や調査方法を口頭で伝えても理解してもらえないことも多く、発注者の名称や工事内容等を説明してからでないと調査日の連絡が出来ないことが多いので、対象地域の公民館等において現地説明会の開催（事前に発注者より自治会等を通して、簡潔な調査趣旨のチラシを回覧する）や所有者宅へ直接訪問（発注者が同伴が望ましい）をして、調査方法の説明を行い、調査希望日の確認をしておけば、後日、調査日の電話連絡の際には訝しがられることがありません。また、調査当日において調査方法を説明する手間が省けます。

●説明会

調査方法の説明については、現地説明会の時には、実際に調査するときの道具等を持っていき説明を行います。言葉での説明では調査の仕方が伝わらないことが多く、後日、調査希望日を伺いに訪問した際に、「写真撮影をすることは分かった」が、具体的にどのような調査をするのかがよく分からなかった。」と言われたことがあります。損傷の計測を行い、白板等に損傷の種類、計測結果を記入し、損傷と共に撮影をする作業までが伝わっていませんでした。また、各部屋や外壁等の漠然とした写真撮影だと思っている方もおり、調査時間を二～三時間と伝えると「何故そんなにかかるの？」といわれたこともあります。

以上、思いつくままに書いてみましたが事前調査の仕方、用語等は調査をする側からすれば当たり前のことでも、多くの所有者の方には初めてのことなので用語等の説明をしてもわからないことも多く、誤解の無いように説明をし、調査の支障になるような言動は慎み、調査の主旨や方法を理解していただくことが事前調査を円滑に進める上での第一歩であると感じています。

（M．H）

鑑定の星 Vol.3

☆一物二価？☆ ～使用価値と処分価値～

いわゆる中古建物の評価についてどのように考えるべきでしょうか。

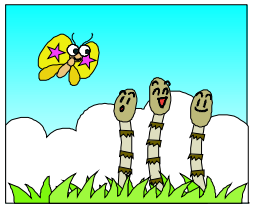
固定資産評価基準では家屋の評価は、再建築費（評価対象家屋と同一のものを、評価時点においてその場所に新築する場合に必要とされる建築費をいい、不動産鑑定評価基準にいう再調達原価、一般補償基準にいう推定再建築費と同義）に経年減価を乗ずることにより求めるものとされています。例えば、木造家屋の場合、初年度0.98、3年度目0.75…というように減価（ただし固定資産税評価額は3年ごとに評価替えされるため、経年減価については3年ごとに定められている）していき、24年度目以降は0.20で据え置かれます。つまり、24年度目以降は建物が存在する限り、どんな古い建物でも新築建物の20％の価値（残存価値）があるものと評価されます。耐用年数は、固定資産評価基準と異なりますが残存価値を20％とする点は一般補償基準でも同じです。

さて、前記木造建物の例に戻りますが、築後24年以上経過した木造家屋を売却するものとして市場ではいくらで評価されるでしょうか。一般的には評価額はゼロ、それどころか、解体したうえでの「更地渡し」が当該物件を市場に供給する際の条件とされることが多いのが実情です。このようなマーケットの実情からのみ判断すれば、固定資産評価基準や一般補償基準に基づく中古建物の評価は不当に高いのではないかといえなくもなく、また、同様にすでに耐用年数を経過した建物を評価するのに、一方では残存価値を認め、他方では残存価値を認めない。もしくはマイナスの評価となるのは「一物二価」であり、評価方法として妥当性を欠くのではないかという異論が考えられます。

そもそも、固定資産評価基準や一般補償基準に基づく評価と市場での評価が異なるのは何故でしょうか。

固定資産税は保有税であり、現に存在する建物を継続して使用収益していることを課税の根拠とするもので、また、一般補償基準は改めて述べるまでもなく、移転補償として残地内もしくは構外に同等のものを再建築することを前提に評価を行うもので、いずれも当該建物を処分することを前提としていません。建物が存在する以上、それが築年の古い建物であっても、自ら使用収益することで居住等の利益を享受することができ、あるいは他人に使用収益させることにより賃料を収受することが可能であり、そこに一定の経済価値が認められる以上、評価額がゼロ、あるいはそれ以下ということはありえません。一方、市場における評価は、中古建物が売買の対象として市場に供給される場合にはじめてなされるもので、この場合、当然ながら新築建物も含む他の不動産と競合します。築年の古い建物の場合、物理的、機能的に相当の期間、使用収益することが可能であったとしても、生活様式の変化、これに伴う設計設備等の旧式化等により競合物件と比較して見劣りし、特に古い建物になればなるほどその傾向は強くなります。20年以上前に、当時としてはスタンダードとされた建築様式や設備周りの状態と現在のそれを比較してみればおわかり頂けると思います。中古建物をリフォームして継続使用することも考えられますが、相当な費用が掛かることはもとより術的に困難な場合もあり結局、現時点におけるスタンダードの状態に近づけるためにリフォーム費用を支出することは費用対効果の観点からみて合理的でなく、ならば、新築もしくは比較的現在の建設業界に対する不信感を募らせなければと懸念しています。我々は、国民の社会基盤を築き、守るという重要な業務をしており、そのことに誇りを持っています。一部の心無い同業者に困惑されず、当社は、補償コンサルタントとして社会に貢献できるよう誠実に誠意をもって努力してまいりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

（M．U）



ならざるを得ません。

以上の通り、固定資産評価基準等による評価と市場での評価の相違は、評価対象建物の価値をどう判断するか、端的にいえば「使用価値」としてみるのか「処分価値」としてみるかの相違に帰着されます。両者の評価額の差異は、いわば評価目的による差異として認められるもので、いずれも適正な評価といえます。

（不動産鑑定士Ｈ．Ｋ）

編集後記

２月になり、日が長くなり始め、やっと春めいてきたような感じがします。先日、また構造計算の偽装が見つかり、季節とは裏腹に薄ら寒さを感じます。そして、国民が

（M．U）