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

時の流れを実感

平成19年度に入って１ケ月が経過しました。我々コンサルの職員にとって受注量が減少しているとはいえ、この時期、年度末の忙しさから開放されて色々な事を考え、また感じる時期でもあります。特に近年、名古屋駅前周辺の元気の良い企業とは対象的に、我々は厳しい時代のまっただ中に取り残されている寂しさを感じています。大学生や新入社員がこの時期になると5月病にかかると言われますが、社会に出て35年の団塊世代の私さえも、若者同様に5月病と無縁とはいえません。

時の流れは本当に早いものです。本年は当社設立37年を迎えます。また補償コンも30周年を迎えるということで平成20年2月には記念祝賀会が催される計画との事です。

補償業務管理者制度が始まった時、7部門全てに管理者を登録するために、古い契約書を倉庫からひっぱり出し、何とか7部門全部の登録ができた事を昨日のように、はっきりと覚えています。

さらに、この補償ミニコミも昭和63年8月初巻以来、来年には20年を迎えます。当初は補償に関する記事を集めるのに大変な労力を要し、3日坊主ならず3年続けば立派なものだと思っていましたが、発行の回数を増すに起業者の方々からの苦情や励まし等、様々の御意見をいただき、今日まで継続しています。

その間、事業損失特集や阪神大震災に伴う建物調査、消費税の取扱い、土壌汚染調査やアスベスト問題、個人情報保護と補償業務など、その時々の話題を提供し、その話題の変化によって、時の流れを実感します。そして、その情報蓄積量も相当なものとなりました。

新日ホームページでは補償ミニコミをすべて掲載していますので、是非一度御覧下さい。時の流れを補償の話題を通じて実感していただければ幸いです。

（Ｍ．Ａ）

工事損害調査は事前調査が基本

近年、公共事業の減少により建設業界は厳しい現状にあります。しかしそれとは相反して工損調査の発注が増加してきているように思われます。

工損調査とは、公共事業に係る工事の施行に伴い起因する地盤変動等による建物等への影響を調査します。この調査は「工損調査標準仕様書」に基づいて行い、調査内容として以下の４つに分類されます。

1．事前調査
2．事中調査
3．事後調査
4．費用負担額の算定
（費用負担の説明）

※発注内訳はセットの場合もあります。

その中で「4．費用負担額の算定」とは事前、事中、事後調査内容を対比考察し、工事の影響に伴う損傷の補修に必要な費用を算定するものであります。工事と損傷との因果関係を検証し、補修方法・補修範囲を認定、補償額を積算することが最終的な目標であり補償コンサルタントとして大変、粋に感じる面白い業務であると思います。

しかし、上記の４つの業務を順に行っていくにあたり注意すべき点があります。どんなことでも最初が肝心、大切であるように、工損調査も基本である事前調査の内容が後に続く調査の比較対照となるわけですから、非常に大切であると思います。

前記の各調査業務は各調査の段階で別々の会社が受注する場合がほとんどだと思いますが、低価格競争やコスト削減とも相まってか、成果内容の乏しいものに遭遇したこともありました。

例えば、地盤変動の有無や建物の傾きを判断する上で最も重要な水準測定や柱傾斜測定が不十分で2箇所程度しか測定されていないものや、損傷の計測数値が曖昧であり事後調査時に確認不可能であったり、事前事後の数値比較ができなかった書によりフィルムによる撮影（デジタルカメラによる写真は修整変更が可能であるとの理由？）となっています。世の中のデジタル化の流れの中で、デジタルカメラの使用が認められれば「もっと効率よく作業が進むのに」と思います。

調査先である所有者の方は家屋等の傾斜や沈下を一番心配されるケースが多く、実際、調査先で水準測定等の計測数値を気にされ「家屋が傾いていないか？」と問われる場合が多々あります。

よって、工損調査においては後に続く事中、事後調査のことを考え、基本となる事前調査を最も注意して行うことが必要だと思います。

余談ではありますが、報告書等成果品作成にあたり補償業務のコンピューター化としてEXCEL、WORDの使用はもちろん、移転補償積算システムのESCOMが一般的となっていますが、工損調査においてもSACOM等の専用ソフトがあり、調書の作成等、以前に比べて効率よく作業を進めることが可能となってきましたが、写真撮影においては仕様撮影（デジタルカメラによる写真は修整変更が可能であるとの理由？）となっています。世の中のデジタル化の流れの中で、デジタルカメラの使用が認められれば「もっと効率よく作業が進むのに」と思います。

（Ｔ．Ｋ）

マンション建替えアドバイザーネットワーク東海

ほとんどの人が初めて聞いた組織ではないかと思います。

マンション建替え？アドバイザーネットワーク？？

マンションも個人住宅と同じで、古くなれば取り壊して新築すればいいじゃないかと思われるでしょうが、個人住宅とは異なり権利者が多いことから、そう簡単にいかないことはマンションにお住まいの方であれば良くわかると思います。

わが国のマンションのストックは平成18年末で約565万戸、そのうち築後30年以上経過したものが約56万戸に達しており、5年後には100万戸を超えようとしています。

マンションは、築年数を経ると設備や構造が劣化し、また社会的な居住水準から取り残されたものとなります。

物理的・社会的劣化の主な内容としては、

●安全性

①耐震基準が現在の基準を満たしていない
②構造部材に欠損や剥離等の材料劣化がある
③非構造部材にも鉄部等の錆がみられる

●居住性（共用部）

①設備配管が劣化している
②断熱性能が劣る
③エレベーターがない
④共用廊下や階段の幅員が狭い
⑤オートロック等の防犯設備がない

●居住性（専用部）

①住戸が狭い
②階高が低い
③遮音性が悪い
④電気容量が不足
⑤サッシの機密性が低い
⑥浴室等に高齢者対応が不足

等があげられます。

こうした劣化に対して定期的な修繕が必要となります。しかし、修繕で満足できない場合には、新たな機能を付加したり性能を大幅に向上させる大規模な改修を行うことになります。

しかし、修繕と改修だけでは社会的な居住水準の上昇に追いつけない場合で、居住者の多くがこの問題を解決したいと考えた時に、マンション建替えの検討が必要となります。これが「マンション建替え」です。

建替えの方法としては①全員合意で進めるやり方と、②「建物の区分所有等に関する法律」の規定に基づき「建替決議」をして進める方法があります。

また、③「建替決議」をした後に、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の規定に基づき「建替組合」をつくって、「権利変換計画」により権利の移動をスムーズに行う方法もあります。

マンション建替えは非常に問題が多く、また、専門家も少ないことから国土交通省もこれまでに「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」、「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」を公表し、マンション再生に関する情報やノウハウの提供を行っています。

現時点では全国的にみても事例が少なくノウハウもないことから、建替え時期が来ているにもかかわらず何の手立ても出来ないマンションが数多くあります。

このような状況の中、昨年の7月に（社）再開発コーディネーター協会の事業の一環として、東海地方に在住又は勤務する「マンション建替えアドバイザー」等を対象にした、マンション建替えに関する情報交換や技術研究を行い、資質の向上を図ることを目的に組織されたのが「マンション建替えアドバイザーネットワーク東海」です。事務局は㈱中部都市整備センターにあり、現在会員数は22名おり、新日も参加しています。

マンション建替えアドバイザーの仕事は、修繕か建替えかの検討段階での相談をはじめ、建替えの進行段階に応じ、マンションの建替えの進め方についてアドバイスするとともに、それぞれの状況に応じた計画の立案を行います。

同様のネットワークが北海道、東北、東京、大阪及び九州に構築されています。今後、マンション管理組合や地方公共団体が支援するマンション建替え事業に協力できればと考えています。

（Ｋ・Ｋ）

鑑定の星 Vol.4

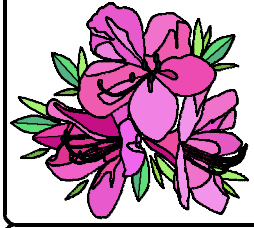
☆地価上昇？☆

このところの都心部における地価の上昇、それも商業地の上昇率の高さは、不動産に少しでも関わりのある方には周知のことで、今やニュースにもならないほどです。バブルの再来なのか否かについて、公示価格や路線価の発表時などを機に議論されていますが、多くの専門家が言うように、かつてのバブルとは本質的に異なることだけは間違いないと思います。現在の不動産市場をリードしているのは、当時「土地ころがし」といわれたような、何ら不動産の利用を考慮しない、転売によってキャピタルゲインを得ることのみを目的とするような需要者ではなく、不動産投資ファンド（簡単に申し上げれば、不動産を証券化することで資金を小口化し、多くの者から出資を募り、その出資金と借入金を組み合わせて不動産の購入資金を調達する仕組み）に代表されるように、その不動産のもつ収益性、すなわち（ファンドの場合には、出資者への配当の原資となる）賃料がどの程度得られるかに着目した需要者であって、購入（投資）の対象となるのは、高い賃料を得ることが可能な物件に限られます。実際、どこもかしこも地価が上昇しているわけではなく、特に高い上昇率を示しているのが都心部に限られているのは逆にこのことを裏付けています。

さて、このような需要者は、どのようにして不動産の購入価格を決めているのでしょうか。ここでは簡便化してお話ししますが、彼らは一般に不動産を永久に保有する意思はなく、想定した一定の保有期間が満了した時点で売却するという前提で、保有期間中に得られるであろう賃料等に基づく純収益の現在価値の合計と売却価格（売却費用が必要ならばこれを控除した価格）の現在価値を合わせた価額を取得価格としています。この現在価値を求める前提となるのが割引率（売却価格を現在価値に割り戻す場合には還元利回り）です。割引率や還元利回り（以下「利回り」といいます）は、定義を述べれば複雑ですが、要は投下資金に対する回収率と考えて差し支えなく、これを何パーセントとみるかによって購入価格は大きく変わることになります。利回りが低ければ、それだけ回収率が低いということですから相対的に購入価格は高くなり、逆に利回りが高ければ、購入価格は安くなります。現在は、金利が実態経済を反映しないような低水準にありますので、近い将来、金利の上昇が相当の蓋然性をもって予測されるなか、資金のすべてが自己資金でない以上、かなり低い利回りを想定するとリターンがほとんどない。場合によっては資金がショートする可能性もないとはいえません。最近の地価上昇で気になるのは、確かに、高層ビルの相次ぐ建築等で都心部の賃料水準が上昇していることは間違いなく、これを「利回り」で割り戻した価格が上昇することは理にかなっていますが、一方で「利回り」が一貫して縮小傾向にある点です。投資信託として株式市場に上場し、情報が公開されているＪ－ＲＥＡＴ市場における上場当時からの利回りの推移をみますと、銘柄によって異なるものの、上場当時の半分程度まで縮小しています。先ほど申し上げた通り、利回りは端的には投下資金の回収率ですから、資金を出すものの立場からみれば一定の期待される水準があるはずです。それが、上場当時に出資した者と現在の出資者との間にリターンに倍の差があるというのはいかがなものでしょうか。利回りが低くなっている背景には、ファンド市場の活況に伴い対象となる優良な不動産が不足し、売手市場となり、取得価格を高くせざるを得ないという事情があるものと思われますが、裏を返せば、回収率が下がることを承知のうえで購入しているともいえます。こうなると賃料に着目しているとはいえ、必ずしも賃料の上昇に見合った価格の上昇とはいえず、この意味で、地価の上昇を否定するものではありませんが、クエスチョンをつけざるを得ません。

もう一点、これとは別に市場参加者の購入価格決定の基準となるのが賃料（家賃）である以上、（開発型といって更地にビルを建てる想定で取得する例もなくはないですが）賃料が上昇し、あるいは上昇が予測される場合でも、土地建物全体の価格が上がるのであって地価だけが上昇するわけではありません。私たちは（わが国の民法がそのように定めているためやむを得ないとはいえ）、土地と建物を分けて評価する習慣がついていますが、ファンドに代表されるようなこのところの市場をリードしている方々の考え方は、これとは全く異なります。同じ賃料がとれるなら建築年次の異なる建物でも価値は同じです。それにもかかわらず、これまでの習慣から、建築年次の比較的古い建物なのに相当の高値で購入したということは土地の価格が上昇しているに違いない、と安易に考えるのは危険であり、その建物からどのくらいの賃料が得られるのかという視点にたって先ほど来述べております利回り（回収率）がどの程度なのかについて検証する慎重な態度が必要だと思います。

（不動産鑑定士Ｈ．Ｋ）



厄年にはご用心!!

ほとんどの方は厄年というものを体験していると思います。かく言う私は二回目の厄年真っ最中です。

厄年とは、一般的に人間の一生のうちで何らかの厄難に遭遇する恐れの多い年齢をいい、医学の発達した現代においてもなお、万事に慎まねばならない年齢として、意識されています。その年齢は一般的に数え年で男性は25歳、42歳、61歳で、女性は19歳、33歳、37歳とされていて、その前後の年齢も「前厄」、「後厄」として特に忌むべき年齢といわれています。また、地域や宗派などによっては、満60歳（数え年で61歳）の還暦を男女共通で厄年とする場合もあります。厄年というと縁起の悪い印象しかなかった私ですが、「厄年に当たる女性が出産すると赤ちゃんと一緒に厄を払い落としてくれる」という考えの地域もあると聞き、正直驚きました。しかも、厄年のような考え方は仏教国だけでなく、キリスト教国やイスラム教国にも同じような風習があるとはじめて知りました。

厄年では、縁起の悪いことが起こりやすいとされていて、それ故に本厄の年に「厄払い」や「厄除け」を行い、神仏の加護を受けて凶事や災難を未然に防ぐ習慣があります。

私の住んでいる地域でも、厄除けに有名な神社がありまして、地元だけでなく遠方からもたくさんの参拝者で賑わい、年明け早々から１～２ヶ月は相当混雑します。その筋の人に話を聞くと、本厄だけでなく、前厄と後厄にも厄除けをしないとあまり意味がないと言われ、ビジネストークと思いながらも参拝に行くことにしました。

しかし、私は例外なく３年連続で災難に遭遇しました。これだけで済んだと思えば良いのですがどれも割り切れないものばかりです。

前厄の夏のある日、朝起きると何やら顎の辺りが膨らんでいます。妙なので診察に行くと内視鏡やらＣＴやら大掛かりな検査。結果はおたふく風邪。「幼いころに既にやっている」と豪語している私に、医師は「軽く終わった人は時々発病します」とやんわりとあしらいます。数日間休暇を頂きましたが、まともに口も開けず、食事は３日間流動食。おかげで２kgも痩せました。

本厄の春の連休、少しばかり重い荷物を持った瞬間腰をやっちゃいました。ここでも数日間休暇を頂き、痛みが少し引いた頃に診察へ。結果は椎間板ではなく、骨の変形によるヘルニアと診断され長期通院の上、コルセットが手放せなくなりました。職場復帰しても、当分の間は現場調査には同行できないばかりか、立ったり座ったりができず苦痛でした。

後厄の春、子供と風呂に入り子供を湯船から出そうとしたら転倒。子供は何事もなく無事でしたが、私は右胸を強打。一週間経っても痛みは酷くなるばかりなので病院へ行きました。レントゲンの結果で右４番、５番の肋骨の骨折、肺に異常はないものの全治４週間の重症でした。この時期、私は花粉症で悩まされている為、くしゃみの度に激痛が走り、咳をしたり笑ったりもできません。現在、胸から腰は強制下着ならぬコルセット巻きで、食事も十分に摂れない不自由な生活です。

日増しに加速する年齢による衰えを厄年のせいとするのは容易ですが、何か切なくやりきれない思いです。

皆様も厄年にはくれぐれもご用心を。

（Ｔ．Ｉ）

おおむね（概）をみる

「この物件、概算でいくら？」という質問は多い。経験と勘で答えているけれど、本当のところ予想した数値と実際の数値はどの程度合致するのだろうか？

私の周りにある資料（過去の成果品）の中からいくつかを抽出し、建物の推定再建築費と解体工事費の㎡当たり単価を出してみた。（下表）

平成17年から平成18年の事例（200件余り）から求めた値である。建物の『おおむね』が見えるだろうか？

ちなみに、平成17年から平成18年への変動率をみると、木造建物全体では推定再建築費が５％程度低下し、解体工事費が２割程度上昇している。また、鉄骨造建物全体では推定再建築費、解体工事費共に２割程度上昇している。

ガラッと変わって寸法の話。「物差し」が無くても自身の体をハカリにして、『おおむね』の寸法を知ることが出来る。

手の平の幅は10㎝、手の平の長さは約20㎝、肘から手首までが30㎝、肩から手の先まで60㎝、両手を広げた左右の長さは170㎝である。

高さで言うと、膝下までが50㎝、腰のベルトの位置が100㎝、目線の高さは160㎝である。

ついでにもう一つ、親指と人指し指でつくる輪の円周は15㎝、両手でつくる輪の円周は40㎝である。これ全部、私の体の話。

『おおむね』の数値で補償調書は出来ないが『おおむね』を知っていることで、判断できることは多いと思います。

（Ａ．Ｈ）

構造	用途	推定再建築費（千円） 最低値	平均値	最高値	解体工事費（千円） 最低値	平均値	最高値
木造	専門住宅	133	203	278	8	22	39
	事務所	138	198	228	11	14	19
	物置・倉庫	53	106	169	6	19	62
	工場	81	91	116	8	17	27
鉄骨造	工場	70	110	159	2	16	29
	倉庫・車庫	41	86	201	11	18	26
	店舗・住宅	131	190	248	10	24	42
軽量鉄骨造	工場	77	88	96	14	18	24
	倉庫・車庫	37	47	231	4	16	32
	店舗・事務所・住宅	67	133	187	18	23	28
ＣＢ造	倉庫	68	105	175	15	29	42

編集後記

新緑とつつじのコントラストが目に鮮やかな季節になりました。日中は汗ばむほどの陽気になりましたが、皆様はいかがお過ごしでしょうか。

新年度を迎え、当社も新入社員が加わり、社内が一段と活気を帯びているように感じます。昨年から低入札による成果品の品質低下が懸念され、いろいろ試行錯誤が行われております。当社は、顧客満足度を得る為に、高い品質の成果品を提出するよう日々努力しておりますので、今後ともよろしくお願い致します。

（Ｍ．Ｕ）