



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

- | | | | | |
|---------|-----------|---------------------|------------------|------------------|
| □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



今年8月の暑さは

地球温暖化とはいえ、8月の日本、夏まつた中という時期にもかかわらず、今年は「暑くてたまらない」「暑くて眠れない」という程でもなく比較的天候が穏やかなりではないでしょうか。とはいえ、日本では震度6を超える中越沖地震の余震も続いており、また、中日新聞7月25日夕刊によれば、欧州各地が異常気象にみまわれ、ブルガリアでは50℃の記録的猛暑により、死者も相次いでいるとのことです。

ブルガリアといえば、ヨーロッパが相撲の琴吹の故郷ぐらいいいか馴染みがなく、どちらかといえば寒い東欧の国の印象でしょうか。

このような国であるにもかかわらず、異常気温が記録された。

日本での最高気温は、7月25日に山形で38.8℃を記録し、また世界では2007年7月8日にイラクのバスラで50.8℃が記録されたそうです。

45℃を超える気温がどれほどの体感なのか想像もつきません。

山火事や自然発生は当然、世の中、この先何が起るのか不安になってきます。

私には60歳をそろそろ迎える年齢になりました。クールビズが浸透してきたとはいえ、外出の機会が多い我々の仕事にあって、寒い冬も堪えませんが暑い夏も体に汗疹ができてきます、結構辛いものがあります。

願わくは今年の日本の夏、平常の年の気温であって欲しいと思います。

(M・A)

アスベスト(石綿)被害(前編)

新潟県中越沖地震では建物に多くの被害が出ており、壁の一部が崩れ、アスベストがむき出しになり石綿の飛散が確認され、その対策が急務となっている。よって今回はアスベスト被害について述べてみたい。

アスベスト(石綿)とは溶岩が冷えて固まる時、岩石の割れ目等で繊維状に結晶化した鉱物である。その成分はケイ酸マグネシウム塩で、鉱山から原石を掘り出し繊維質を取り出し利用され、原石によってクリソタイル(白石綿)、クロソイドライ(青石綿)、アモサイト(茶石綿)等がある。

アスベストはギリシャ語で「消し尽くせない」という意味で、折れにくく、燃えず、こすつてもすり減らず、酸、アルカリ等の薬品にも溶けず、

不燃性である。また、アスベストは織つたり紡いだり素材にわけて成形することができ、原料が安いことから多く使用されてきた。その歴史は古く、古代エジプトではミイラを包むために織つた布が使われたり、土器等に粘土と混ぜ、耐火、ひび割れ防止材として使用されていた。

工業利用として建設資材に利用されたのは、19世紀に入ってからで、日本は1920年から高度成長期の建設ラッシュの間に年をピークに、1980年代をピークに、1990年代をピークに、2000年代をピークに、2005年石綿被害予防規制の制定を経て消費量を減らしている。

それでは、アスベストはどこに使われているのでしょうか。アスベスト

は我々の身近な生活の中にも溶け込んでおり、一般住宅では屋根材、軒裏材の化粧スレート、外壁の石綿系サイディング、内装材台所天井の耐火目的の石綿ボード等に使用されている。

通勤途中においても、まだ処理されていない地下道などの壁、天井に石綿材の吹き付け、自動車等のブレーキパッド材から粉塵となってシャワーのように浴びせられている。

また、将来を担う子供達が大半を過ごす学校等でも最近まで、アスベスト材を吹き付けた天井、アスベストが行われていた。この様に我々の生活の場所の違いがあるものの、アスベストに取り囲まれている中での日常生活していることがわかった。

日本でのアスベストによる死亡者数は、厚生労働省のHPなどから昭和54年から平成16年まで中皮腫の死亡者数の推移に

然で、少なくとも室外で活動できる値ではないこととは間違いないように思います。風呂の適温が42℃だとすると、室外ではお茶を沸かせることができなかも湧かせませんか!?

私は60歳をそろそろ迎える年齢になりました。クールビズが浸透してきたとはいえ、外出の機会が多い我々の仕事にあって、寒い冬も堪えませんが暑い夏も体に汗疹ができてきます、結構辛いものがあります。

願わくは今年の日本の夏、平常の年の気温であって欲しいと思います。

(M・A)

事業損失補償(工損)について

工損は、調査時の損傷の大きさや度合い、それを判断する起業者、コンサルによって補償方法も異なっている。

例えば、基礎クラック W=1mm, L=30cmの場合、基礎に仕上げがされていないならば、基礎のクラック補修となるが、仕上げにモルタル刷毛引、モルタル刷毛引きの塗り替え等の仕上げがあるとして、基礎クラックの補修をした上、モルタルの刷毛引きの塗り替えをする補償方法もある。

実際に調査する時に仕上げを剥がすこともできず、基礎そのものにクラックが入っているかは判断できない。これは基礎断でなく、内部の仕上げだけでなく、内部の仕上げも同じ事が言える。仕上げだけの補償を考えると良いのか、それとも下地も含めて考える方が良いのか。又、その補償範囲は損傷のある面を考慮するのか、最小限の範囲で考えるのか、補修する箇所や仕上げ等によって違ってくると思われるもの、こうした判断は基準となるものがないため、結果的には起業者や

コンサルが損傷の大きさやその状況で判断するしかない。

交渉に同行する事があり、補修の説明をしている時に所有者の言から「補修してもすぐダメになる」「つぎはぎだらけの家になってしまおう」「これと同じものがない場合に、この面だけを補修しても見苦しいだけ」等、色々な意見がある。その補償方法で納得して頂く方もありますが、工損の標準仕様書を基に補償方法を算定していくこととなるため、納得できない補償方法もでてきてしまうのが実状である。しかし、工損の補償方法として、工損の単価があること、工損の単価が、既に色や柄等が製造されていないものもあることを考慮し、その部分だけが違ってくるという状況で、客観的に「見苦しい」と言われれば納得する点もある。しかし、あくまでも補修であり、リフォームとは違い、部分的に補修してしまうのは当然で、損傷以外の箇所を補修することは出来ない。景観を重視した補修も可能とされているものは、損傷が発生した面を補修することが最大限に出来る事であり、所有者の方向性を考慮する上で、その点を考慮していただくことが苦勞するところである。

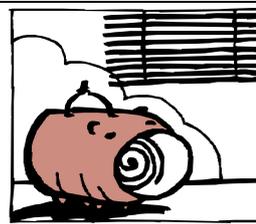
工損の補償方法として、大きく2つに分けることができる。一つは、下地も補修することや、補修する範囲でタイル張であれば、クラックが1箇所でもあればその全面を補修できるといった

基準や方法に關すること、は記載されていない。そのため、工損の標準仕様書を基に各起業者やコンサルがその損傷の状況や大きさで補償方法を判断することになる。確かに個別性が強く、補償を定めることは難しい部分もあると思うが、建物の移転補償のような統一された積算が出来ればと考えます。

最後に中部では「地震変動により生じた建物等の損傷に係る調査仕様書及び標準歩掛細目表」を基に各コンサルが業務を行っている。そのため、採用する資材によっても同じ仕上げでも金額に開きがある場合もある。

関東や近畿では、すでに工損の単価があることを考えると、補償の統一性を図るため、中部においても工損の補償歩掛、単価の作成を切に希望するものとする。

工損は建物等の補修であるが、補償時に発生する廃材処分費も当然必要となる。建物の移転と違い統計値で考える必要は出さず、廃材が必要となるものを抜き出して積み上げていくことになるため、補修を行う仕上げ等に対しての単位当たりの廃材量もあつたら良いのになと思います。(H・K)





☆償還基金率☆

この原稿を書いている現在、参議院通常選挙の真只中です。最大の争点は年金問題というところ、今回は表題の「償還基金率」について取り上げてみようと思います。償還基金率というのはn年後にある一定のお金を得るために、年利率rで毎年いかにすつ積み立てればよいかを示すもの、です。いま話題の年金、ここでは話を簡略化するため、老齢基礎年金に限ってお話しますと(実際に男女で異なりますが)平均余命を仮に82歳と想定し、現行制度の通り65歳から月額約9,000円の年金を得るものとすると、総額で1,326万円が必要となります。これを、現行法(平成16年改正法)に拠り年利率3%で20歳から60歳までの40年間にわたって積み立てる場合、毎期の積立額は年利率3%、期間40年の償還基金率が0.03262です。つまり、13,260千円×0.03262=175,834円(月額14,655円)となります。現在(平成19年度)の国民年金の保険料は月額14,100円ですが、月額16,900円まで毎年280円

ずつ引き上げていく設計になっていくので、計算上、中期スパンでみれば上記支給額を賄えることとなります。ただし、これはあくまである一定の条件に基づいた試算にすぎず、前提条件が変われば必要な積立額は変わってしまいます。現に、上記において①平均余命を82歳とする、②年利率を3%とする、③40年間、にわたって積み立てるという三つの条件をつけています。今後、平均余命が伸びれば、当然ながら必要な積立額は増えますし、平均余命が同じであっても、平均余命の伸びが異なる場合も積立額は変わります。④低下した場合に必要積立額は約10%、⑤(月額約16,334円)となり、支払予定額に達するかどうか微妙です。また、40年間にわたって積み立てることを前提としていますが、実は設計上の公的年金制度は、設計こそ償還基金率をベースに行っているものの、民間の個人年金や企業年金のように毎期の積立額に運用益を加えた方が原資とされるという方式(積立方式)といえます。ではなく、現在の受給世代への給付額を確定し、その支払いに必要な額を現役世代から保険料として徴収するというしくみ(賦課方式)といえます。現状では、国民年金保険料の納付率は60%強にすぎませんので(実際には、厚生年金保険料や共済の掛金の一部も基礎年金の財源に使われているので40%弱がまるっと不足するわけでは無いですが)明らかに財源は不足すること

になります。加えて、少子高齢化のなか、保険料を負担する現役世代の減少も考慮にいれなければ、制度そのものが成り立ちません。確かに、名目上は現役世代の名目賃金が上昇しても、それを給付額に直接反映させず、現役世代の減少に即して給付額を減額調整するしくみ(マクロ経済スライド方式)を導入していますが、先に給付額を確定している以上、例えば、現実の出生率が設計時点の予測値より下がりその状態が継続する場合には、保険料を値上げし、給付額に届きまじない限り、保証する約束した給付額には届きません。また、将来、金利の上昇が予測されるとはいえ(生保など民間の年金でも未だ1.5%程度を想定しているなか)3%という利回りは常識的にみて高すぎると思われ、私は現行の公的年金制度は改正後3年程度しか経過していませんが、生涯にわたって現在の貨幣価値で月額約9,000円の基礎年金の給付を保証できるものではない、既に破綻していると思っております。ところで「鑑定の星」でなぜ年金の話?と疑問をもたれた方も多々ありますが、この償還基金率は鑑定評価を行うにあたり避けて通れないもので、実際、実務でも用いております。典型的なケースは、建物の償却方法の一種として使用する場面で、具体的には耐用年数n年の建物にn年後に再取得するために、年利率rとした場合の毎年必要積立額を求めるというものです。これは年金の話と全く同じで、利回

りを高く想定すれば積立額は少なく済み、反面、低く想定すれば積立額は多くなります。先程述べた通り、利回りが0.5%違っただけで、積立額は大きく異なることになり、想定次第では建物の耐用年間にわたる積立額が不足し、建物を再取得できないという事態も考えられますので、利回りの採用には慎重を期す必要があります。最後に補足ですが、破綻していると思うとだけ述べて、何ら「政策」を述べないのはいかかと思いたすので、年金制度について所見を述べたいと思いますが、もとより長期にわたる予測には困難が伴うにもかかわらず、予め給付額を約束してしまつたところから確定給付方式をやめ、現行制度が賦課方式であるため全面的な移行は困難であるものの、可能な限り確定拠出型に移行することが正しいあり方であると思っております。ちなみにスウェーデンでは、一部確定拠出型に移行した結果(少なくとも払った分はもらえないという意味で)制度に対する信頼が回復し、納付率が格段に上がっています。(不動産鑑定士H.K)



営業補償調査で「気になる」と

私が子供の頃、父親と一緒にタクシーに乗っていたところ、父親とタクシー乗務員との会話で営業補償という言葉が耳にしました。その時の話の内容は詳しくは覚えていませんが、どうやらタクシーが事故等の被害に遭った場合の、加害者から請求できるお金ということぐらひは、記憶に残っています。この時から私は営業補償とは一体何なんだろ?という疑問を持ち続けました。私自身は経済学等の学校では出ておりませんが、現在この営業補償という業務に携わることになりました。今でも、子供の頃に感じた営業補償とは?という観点で、業務を行っている営業補償と一口に言っても業種、経営規模、立地条件、申告方法等営業補償は様々です。そこでまず調査先の営業内容を把握する為、現地へ赴き当該事業所の担当(直接経営者の場合もある)に企業内容等の聞き取りを

日照阻害調査

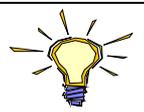
日照阻害調査は、事業損失の内一つです。事業損失と言うと振動・騒音に対する家屋や畜舎等への影響調査が一般的であり、実際に実務を経験した人は少ないかと思えます。近年は鉄道の高架化や市街地での高速道路の建設等で日照阻害調査も増えてきています。日照阻害は大きく分けると、建物への影響による居住者に対する、受忍

限度を超える損害等を行なう補償するものと、水稲等の農作物に対して日陰による減収が生じる場合の損害に係るものに分かれます。建物の日照阻害とは、建築ではその建物の日陰を作り、まわりにどのような影響を与えるかを調べるのですが、日照阻害調査では公共施設等の設置により、居住者の居室の窓に対して基準の時間帯でどのような日照の陰の影響を受けるかを調査するものです。まず、調査は物件調査のように建物の間取りをとり、公共施設との位置関係と公共施設との位置関係を把握する為、平面測量・水準測量を行い図面を作成します。冬至日の8時から16時の間でどのような影響を受けるかを調査するのです。行い、併せて現地の見学をさせていただきます。この時、製造業、卸小売業、飲食・サービス業、建設業それぞれに於ける営業種別基本事項の調査を行います。その後、営業実態把握の為、営業概況書、確定申告書、損益計算書、勘定元帳等の閲覧をさせていただきます。その際、写真も撮らせていただきます。当該事業所が青色申告等必ず書類が揃っていない場合は、比較的容易に(相手方の拒否が無ければ)ほぼ収集できるものと思われませんが、難しいのは白色申告でほとんど書類が残っていない場合です。これは別の方法で資料収集及び現地で営業実態調査等を行い、売上高・仕入原価・経費等を推定

が、調査地区のチャート図を作成し、公共施設と調査建物との配置図を南北逆転させた図面で、建物の窓ごとにチャート図を当てはめ日陰時間を割り出します。用途地域ごとの受忍限度を超えた時間が補償の対象となり、損害等の補償の費用は、暖房費+照明費+乾燥費+諸経費で、各費用の算定式により算定を行います。算定のため、平均晴天日数を調べるのですが、昔は気象庁へ行つて気象日誌を写してきたのですが、今ではインターネットを通じて過去のデータが簡単に手に入るの助かりました。また、照明機器・暖房機・乾燥機等の価格は市場価格を調査する必要がありますが、算定者により認定機種がまちまちな可能性があると思います。用

しなればなりません。また、当該事業所の他に支店、営業所、工場等が存在する場合も、全社の内の当該事業所の割合が特定できる資料が必要となります。これら現地での、実態調査等を踏まえて、いよいよ算定に取り掛かりますが、その前に得られた資料の妥当性を分析しますが、例えば、ある企業が全社的に複数店舗、複数工場若しくは複数の営業所を持つていた場合に、当該事業所が適正に抽出されているかを見定めなければなりません。これは別の方法で資料収集して表示されているものもあり、逆にほとんど区分が行われず、一括計上

されたものもあります。一括計上である場合には何らかの売り上げ、仕入れ、経費の振り回りのための資料を、相手方に協力を求め得なければなりません。ここで気がかりなのが、得られた資料の信憑性です。もちろん紳士的に誠実に数値を割り出して、提供して下さる場合が多いと思いますが、中には疑問が生じるような資料をいたたくとあります。私共としては、これらの資料の適正を見極める為、色々な観点から分析し、算定に耐えうるものを求めています。その他には、資料分析にあたっては、気をつけなければならないこととありますが、またの機会にお話したいと思



後編記集

春先の予想では、空梅雨で雨明けも早く、夏はラニーニヤ現象の影響で猛暑になり、水不足が懸念されるということでした。実際には、雨量も多く十分長い梅雨で、中越沖地震の復興にも影響が出ています。そして、最近の気象予報士の話では、ラニーニヤ現象の影響はなく今年は冷夏になるとのことです。地球の環境が不安定で色々な現象が発生し、想定外が多いのでしょうか。はい、これからは暑い季節になります。体調管理や熱中症等の予防を万全にしよう。(M.U)