

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2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
□岐阜支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原7番地
□豊田支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町野屋洞25-5
□千葉営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
□静岡営業所 / 〒431-1414 静岡県浜松市三ヶ日町三ヶ日467-10

編集者

内田 貢朗



補償ミニコミを発行してから20年

昭和63年8月の補償ミニコミ初巻から、次期補償ミニコミ発行予定8月の第79号をもって20年が経過します。第1号では会社の沿革、補償スタッフの紹介。それ以降の号では事業損失特集や漁業補償や造り酒屋、ゴルフ場の補償事例等。そして14号、17号、21号では補償コンサルタントの参加。39号、47号では国際用地協会(IWA)アメリカ視察等の紹介をしてきました。

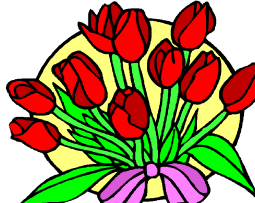
振り返ってみれば、最初の頃には見慣れないこの補償ミニコミに対し、起業者の一部の方からは迷惑とお叱りを受けたこともあった。また反対に励ましたお言葉、さらには購読料がいくらか等の質問もあつた。初巻からこれまでの間は、記事のネタ不足、社内での不協和音など、さまざまな課題・問題もありました。こんな状況の中、ある意味意地になって補償ミニコミ作成を継続してきました。それは、個人からすれば、小林満。私個人からすれば、大学の恩師でもあつた方から学生時代に教わったことの中で「どんな必要となる補償額に当該残地に関する損失及び工費に係る補償額を加えた額が、残地以外の土地に從前の建物と同種同等の建物を建築することに必要となる補償額に当該残地の価格を加えた額を超えないこととなる場合は、前号三の規定にかかわらず、残地を移転先と認定しない」とあり

移転工法の検討 『移転先』その1

移転補償金を算定する上で、最も大切な事項に挙げられる「移転工法の検討」。その中でも今回は「移転先」について、「公共用地的取得に伴う用対連基準の解説」に従い、ご紹介いたします。移転先については、同細則第15.1(四)で、通常妥当と認められる移転先の認定は、一、「植栽、自動車の保管場所その他の利用環境を考慮した上で残地に再現する」とができるか認められたときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定する。二、「従前の建物の機能を確保するため移転先と認定した場合に

つまらないことでも10年は続けてみる。1年や2年の差はすぐ追いつかれてしまふけれど、10年積み上げたことは誰でも簡単に追いつけないぞ」という言葉が、妙に心の底に残っていたからでもあり、とにかく10年は続けようと思つて、それがいつのまにか10年を過ぎ20年を迎えることになりました。私は今年、還暦を迎える年になってしまいました。「人生50、功なきを恥ず」(細川頼之)とい

うのが詩吟にあります。私自身を振り返って、会社に残したもののはこの自問自答に對し「人生60、功なきを恥ず」。ただ唯一、この補償ミニコミを通じて、社員の協力もに会社に補償コンサルタントとしての記録を残せたことが私の喜びの一つであります。次回の補償ミニコミでは、20周年記念特集号の発行ができればと考えています。(M・A)

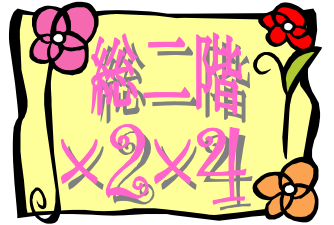


突然ですが、皆さんじっくり用地補償実務六法(以下「用地六法」と言う。)を読んだことありますか? いきなり失礼な質問をしましたが、あまり大きな声では言えませんが、実を言うと私、補償業務に携わっているうちに20年余りが過ぎたにも関わらず、恥ずかしながらも「よく読んで読んだことありませんでした。」

時には用地六法を読む

それと言うのも、私共コンサルタントは、どうも調査算定業務が中心で、それもほぼ半数以上が住宅(いわゆる一般物件)であり、なかなか用地六法を紐解く必要もなかったから。それでも、長い間この業務に携わっていると、担当者の方から「交渉の席で被補償者の方からこんな要求があつたんだけど、どう補償出来ませうか?」と聞いた質問を受けるようになった。必要に迫られて、(ほとんどが)公共用地の取得に伴う損失補償基準(以下「補償基準」といいます)を読みたいと思つた。今さらながら思いますが、補償基準が読まれてから、再認識する点が多々あり、日頃の勉強不足を痛感した次第です。(K・K)

むというよりはパラパラと見る。が正しいのか)補償の原点を振り返ってみようと思つた。用地六法は全9章で構成されており、馴染みがあるのは、第1章 補償基準、第3章 土地収用及び第6章 事業損失。その生活再建くらいで、その他の章についてはまったく開いたことありませんでした。第1章 補償基準は、第1節 一般補償基準、第2節 公共補償基準、第3節 消費税関係から構成されており、今回は一番馴染みのある第1節 一般補償基準について読み進めたいと思つています。まず、初めに記載されているのが「公共用地の取得に伴う損失の補償を円滑かつ適正に行うための措置に関する答申」です。ここに統一した損失補償基準を確立しなればならないことや、補償項目として①精神損失に対する補償、②事業損失に対する補償、③生活権補償、④追加払い及び⑤協力奨励金等の項目について整理統一することや、補償額の算定方法として①土地価格、②土地に対する所有権以外の権利の価格、③営業補償、④離作料、⑤漁業補償、⑥建物その他の物件の移転料、⑦立木補償及び⑧空中又は地中の使用に対する補償等について算定方法を統一すべきとされています。また、公共補償基準や鑑定評価制度についても確立すべきとされています。この答申を受けて、昭和37年に閣議決定されたのが「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(以下「要綱」と言う。)」です。また同日閣議了解された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について」において各省庁、政府関係機関、地方公共団体及びその他の公益事業者等に対し、その行なう事業に必要な公共用地の取得に伴う損失の補償について、この要綱に定めることに準じ、その基準を制定・改正するよう謳われています。この要綱を受けて、用地対策連絡会が決定した基準が「公共用地の取得に伴う損失補償基準(以下「補償基準」と言う。)」です。この63年からなる補償基準の細則として「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(以下「細則」と言う。)」があり、この中に各基準の具体的な処理方法が記述されています。また、この細則には別記一土地評価事務処理要領、別記二土地利用制限率算定要領、別記三分所有建物敷地取得補償実施要領及び別記四残地工事費補償実施要領の4つを要領が定められています。あと、これら他に「立体道路制度の創設に伴う土地の立体利用阻害率について」と「自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領」が記述されています。今回は、一般補償基準で終わってしまいました。また時間があれば他の章もじっくり読んでみたいと思つています。今さらながら改めて読んでみる。再認識する点が多々あり、日頃の勉強不足を痛感した次第です。(K・K)



今年2x4(ツーバイフォー)工法の総二階、安物くさい新居が完成した。

家を建てるならば総二階、計画当初から私は総二階しか考えていなかった。相方は在来工法の純和風の家を思い描き、屋根は入母屋で玄關には、格子天井があるような家を楽しみにしていたが、不可解な理由を並べやむなく聞き入れてもらった。私が総二階を好きな理由

は、実は日々の仕事と密接な関係がある。私たちの請負う調査積算業務は構造、用途、床面積が同じ建物であれば、同じ金額で調査積算する事になる。同じ金額なら外壁はやすすい建物がよい。壁はサイディング、内部仕上は90%はビニールクロス、床はフローリング。断熱材入りで荒壁も無、造作少々。浴室はユニットバス。積算する立場で考えるのと助かる物件である。反対に増改築を繰り返す、日曜大工での造作多数、補修や改修で色とりどりの仕上がりばかり。相方は在来工法の純和風の家を思い描き、屋根は入母屋で玄關には、格子天井があるような家を楽しみにしていたが、不可解な理由を並べやむなく聞き入れてもらった。私が総二階を好きな理由



「リ」が沢山並び、屋根スルーカーが多く、価格減に努められる地元工務店とは違い、広告料込みのメーカ価格での建築となる。最近では在来工法も耐震対策として2x4の様柱間に面材を取付けたり、耐震用金物コスト面では両工法大差はないという印象を受けた。大黒柱や通し柱を存分に見せたい純和風の住宅なら話は別だが、見た目にはどちらの工法も同じような住宅が出来ると倉庫だ」「高価な倉庫」

「リ」が沢山並び、屋根スルーカーが多く、価格減に努められる地元工務店とは違い、広告料込みのメーカ価格での建築となる。最近では在来工法も耐震対策として2x4の様柱間に面材を取付けたり、耐震用金物コスト面では両工法大差はないという印象を受けた。大黒柱や通し柱を存分に見せたい純和風の住宅なら話は別だが、見た目にはどちらの工法も同じような住宅が出来ると倉庫だ」「高価な倉庫」

「リ」が沢山並び、屋根スルーカーが多く、価格減に努められる地元工務店とは違い、広告料込みのメーカ価格での建築となる。最近では在来工法も耐震対策として2x4の様柱間に面材を取付けたり、耐震用金物コスト面では両工法大差はないという印象を受けた。大黒柱や通し柱を存分に見せたい純和風の住宅なら話は別だが、見た目にはどちらの工法も同じような住宅が出来ると倉庫だ」「高価な倉庫」



☆単価と総額との関連の適否☆

不動産鑑定評価基準において、更地の鑑定評価額にあり、想定される地代の額を還元利回り等で還元する手法は規定されていません。従って少なとも不動産鑑定評価書として鑑定評価額を表示する場合には、当該評価書内ではこのような手法を用いた評価過程を記載することは不当、場合によっては違法な鑑定評価となる可能性があり、あくまでバックデータとしての活用ならざるを得ませんが、私は、大規模商業施設等の敷地の更地としての価格を求めるにあたっては、この手法を活用し、評価額が適正であるか否かについて検証すべきであると考えています。

とも可能です。つまり、ここから売上高に占める地代の割合を把握することができ、さらには、当該財務情報の基となる決算時点の全国の店舗数も別に企業情報として公開されていることが一般的です。ですから、一店舗あたりの売上高が求められ、これに先に把握した地代の割合を乗ずれば、一店舗あたりの地代の額を求め、売上高を店舗数で割るとにより求めた単純平均値にすぎず、厳密に言えば個々の店舗の立地条件の相違により、売上高が当然異なるため、正確な地代の額はいえません。それでも、量販店のような大規模商業施設は、立地目的であり、かつ、当該建物その他の設備に要する資金が多額にわたるため、土地に過大な資金を投下することはできません。このため、業種、規模に即した需要が認められるとはいえず、土地の購入資金には一定の制約が生じます。私が評価業務の過程で工業地の取引事例について調査したところによれば(従って、特段オソライズされたものではありません)単年度経常利益の3割から5割程度が土地に対する投下資金となっており、評価する土地の属性から立地と、評価する土地の属性から立地と、街の中にあり、買物のための移動が少なく、省エネルギーにも一役買っています。当社では、業務を通じて社会に少しでも貢献できるように日夜努力していますので、今後とも宜しくお願いいたします。(M.U)



今年も早1/3が過ぎて、新緑の季節となりました。今年は爽やかというより、もう暑いくらいになっていきます。これも地球温暖化の影響なのでしょうか。この5月1日に当社の業務の1つとして、複合商業施設「ミタス伊勢」をオープンし、地元活性化に少しも役立てればとがんばっています。この施設は、郊外型と違い、街の中にあり、買物のための移動が少なく、省エネルギーにも一役買っています。当社では、業務を通じて社会に少しでも貢献できるように日夜努力していますので、今後とも宜しくお願いいたします。(M.U)