



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 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	岐阜県岐阜市松原町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洞2-5	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
関西営業所	〒529-1802	滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377	TEL 0748-83-8731	FAX 0748-83-8733
静岡営業所	〒431-1414	静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日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
伊勢営業所	〒516-0008	三重県伊勢市船江3丁目11番6号丸彦ビル2A	TEL 0596-21-0806	FAX 0596-21-0807

編集者

内田 貢朗

ISO9001:2008



昔からの男同士の友達話をすることは、何の気兼ねも無く楽しいし、自分の思っていることが次から次へと言葉となって口から出てきます。ところが、そんな私が見知らぬ他人に見知りをするのがありません。特に、血気盛んな若い時代、チョッと気になる女性の前では、沈黙の一時には重苦しい雰囲気にならなくて、それも1対1ではさして、何の話をしたら良いのだろうか。一刻も早く何か話題を見つけて重苦しい雰囲気を一掃しなければ、などと汗だくに張り焦った経験も今では



良い思い出となつていまま。そんな経験のある私がこのところ、この年齢になつて悩んでいることは自分の思いを他人に伝えること、そして年齢を重ねるごとに人前で話をしなければならないようになってきたことである。私も私がかつて就職する

そのために、どちらかといえば無口な私にとつては、苦痛きわまりない思ひをする事になりまし

自分の中には、口から生れだしたのでは無いが、今見えてきたところとばかり、次から次へと豊富な話が見えかき出す。このように先輩をみると羨ましくもあり、憧れも出た。うと考えると、自分の不甲斐無さをし

じみ実感させられます。話が上手な人の話を聞きながら、憧れつつもそのテクニックを研究したりもしますが、その技術は自分にはなかなか身に付かず、情けない思いでたばかり重宝しているところで、話のスピード、声の大きさ、話をしてい

- ① 「風俗特殊営業等」モーター、ファッショ
- ② 「特殊施設」病院、自動車学校、駐車場、
- ③ 「畜産施設」牛舎、豚舎、鳩、金魚、鰻
- ④ 「プラント施設」生コン、アスファルト、砕石
- ⑤ 「特産物」マツタケ、シイタケ、ワサビ
- ▽移転補償 (公共補償) 学校施設、水道施設、共同墓地、溜池
- ▽特殊補償 ゴルフ場、スキー場、

- ▽移転補償 (一般補償) 「風俗特殊営業等」モーター、ファッショ
- ② 「特殊施設」病院、自動車学校、駐車場、
- ③ 「畜産施設」牛舎、豚舎、鳩、金魚、鰻
- ④ 「プラント施設」生コン、アスファルト、砕石
- ⑤ 「特産物」マツタケ、シイタケ、ワサビ
- ▽移転補償 (公共補償) 学校施設、水道施設、共同墓地、溜池
- ▽特殊補償 ゴルフ場、スキー場、

新日 特殊補償実績

- 区分建物(マンション)、温泉権、港湾施設、採石権、鉱業権、漁業権
- ▽事業損失 養魚場(鰻、テイラビ)
- ア、水枯渇(生活用水、農業用水、日照障害野菜、洋ラン、水稲)、電波障害
- ▽事業認定、収用裁決

民主党政権の成立により、群馬県八ッ場ダム等、群馬県八ッ場ダム等の事業中止に象徴されるように、公共事業の予算は大幅に圧縮されることとは明らかです。この先、我々建設関連業に携わっている者として、生き残るために苦八苦八しているのが正直者(業務の受注)をどうすれば確保できるかは全く見当がつかない状況になりました。

入札方式についても、国土交通省等では、つい数年前は指名競争入札方式が大多数であったものが、去年の平成20年には半数以上が一般競争入札方式の簡易公募やプロポーザル方式と増加し

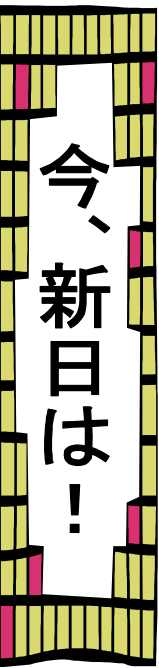
起業者の皆様をはじめ御指導、御鞭撻の程、よろしくお願ひ申し上げます。(M、A)

自民から民主への政権交代により、我々が携わってきた公共事業に対して大きく様変わりすることが予測されます。その代表例が、連日のようにテレビや新聞紙面を賑わしている八ッ場ダム、川辺川ダム計画中止のニュースです。これま

での公共事業では、ある程度の批判はあり、必ずしも全てが賛成とまではならなくても、長年推進されてきた公共事業がいきなり中止されるなどという事はありません。ところが、今回の民主

現時点、中止の決定は「地元生活再建の夢を打ち砕くもの」として、地元住民や地方自治体の反発が強くまた相次いでおり、そのため前国土交通相は補償新法を年明け通常国会に提出し「苦渋の選択を受け入れてきた地域の方々の苦勞に報いる」として見守る。この他にも、国土交通相は全国143のダム計画の必要性を精査するとしており、マスコミの解説によれば、補償新法はこれ

らる事業中止で多大の影響ある地域への「激変の緩和措置」ともされているとして見守ります。この補償新法について特に個別の権利者等に対する補償は、その内容等が明らかにはされていないことから、我々補償コンサルタント業者が新法に基づく業務として新たに携わることのできるかどうかも定かではありません。とはいえ政権交代によって激減が予想される公共事業に対して、公共事業類みの補償コンサルタント業者にとっては、不謹慎かもしれませんが、生き死にを掛けたこの時期、公共事業中止に対する補償新法での業務を含め、新規業務の拡大として大きな期待を持たざるを得ないのが現実です。(M、M)



公共事業中止に伴う補償新法

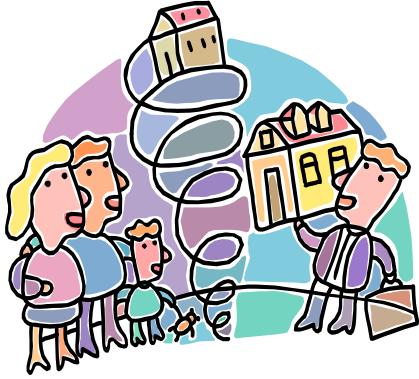
の公共事業では、ある程度の批判はあり、必ずしも全てが賛成とまではならなくても、長年推進されてきた公共事業がいきなり中止されるなどという事はありません。ところが、今回の民主党政権の方針では当初は様々な反対の中にあつても、事業を進めていく中で住民等への説明と納得、同意を得て公共事業が完成した経緯をたどつていくとした公共事業がすでに最終にさしかかっている段階にあつても、それでもなお事業中止を決定するとした、これまではない決定といえま

の鑑定星 Vol.14

☆借家権と借家人補償☆

不動産鑑定評価基準では、借家権とは、借地借家法（廃止前の借家法を含む）が適用される建物の賃借権をいうとして、同法においては、建物引渡しによる對抗要件の具備、正当事由のない解約の制限等が保障されており、これによって借家人は、長期間居住しまたは営業することにより、生活上、営業上の諸利益を受けうることにとなり、それが借家権の源泉といえます。

一方で、借家権は、賃貸人の承諾なく第三者へ譲渡し得ないもので、また、特に居住用建物については、有償で借家権を



取得して居住しようとする者は、現実的に存在しないので、借家権という市場価値が一般的に具現化することはほとんどありません。

借家権が経済価値として具体的認識される場合は、実質的には

●賃貸人から建物の明け渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失する経済的利益の補償を受けるべき、端的にいえば立退料として補償を受けるべき

●公共用地の取得に伴う損失補償をうけるべき

●都市再開発法において施設建築物の一部について借家権の取得を希望しない旨の申し出を、当該借家権の補償がなされるべき

等には限られ、このことから借家権の価格は、逸失利益の補償、すなわち補償の原理の観点から把握される場合が多く、実際、不動産鑑定評価基準においても、借家権の評価に補償の原理が採用されています。

不動産鑑定評価基準では、借家権の鑑定評価額については、借家権の取引慣行がある場合において、当事者間の個別的事実を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用的建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定する、借家人が求められる場合に、借家権割合による場合に、借家権割合による求めた価格と比較量する、としています。

しかしながら、上記の通り「借家権の取引慣行がある場合」というのが極めて稀です。実務的にこの手法を探ることは困難です。

これを考慮し、不動産鑑定評価基準では、さらに借家権の価格といわれるものには、賃貸人から建物明け渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。この場合における借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地の同程度の代替建物等の賃借の際に必要なとされる新規の実際支払賃料と現在規の実際支払賃料との差額を一定期間に相当する額に賃料の前払性格を有する一時金の額等を加え、その敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除して得た差額と、当該建物及びその敷地の経済価値に即した賃料が現に得られている場合においては、理論上存在しないもので、建物及びその敷地の経済価値に見合う賃料が得られていないため生ずるものですが、これは賃貸人及び借家人双方の保有利益と考え、双方の保有利益とを考慮し、所要の調整として、家及びその敷地の価格を約の経緯（差額が生じている原因）、借家人の貢献度等を考慮し、双方に適正に配分するという意味です。

人間の衡平の観点から補償の原理を探り、いたる一定の期間について明確な基準は規定されていませんが、借家人情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用的建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定する、借家人が求められる場合に、借家権割合による場合に、借家権割合による求めた価格と比較量する、としています。

人間の衡平の観点から補償の原理を探り、いたる一定の期間について明確な基準は規定されていませんが、借家人情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用的建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定する、借家人が求められる場合に、借家権割合による場合に、借家権割合による求めた価格と比較量する、としています。

人間の衡平の観点から補償の原理を探り、いたる一定の期間について明確な基準は規定されていませんが、借家人情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用的建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定する、借家人が求められる場合に、借家権割合による場合に、借家権割合による求めた価格と比較量する、としています。

人間の衡平の観点から補償の原理を探り、いたる一定の期間について明確な基準は規定されていませんが、借家人情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用的建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定する、借家人が求められる場合に、借家権割合による場合に、借家権割合による求めた価格と比較量する、としています。

被補償者だとして情報収集したい



私共調査員は、被補償者との接触は補償説明業務がない限り、現地調査時に限られます。一般的に住宅で1回、工場や店舗で2~3回程度です。

よく聞かれる事は、やはり補償金額ですが、その他移転時期、移転工法等の情報は私共から一切伝えない事はできません。しかしながら、インターネットの普及で、被補償者も勉強している事が実情かしながら、インターネ

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。


「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。



後編集

街路樹の木々が色を変え、街の中でも深まる秋を感じられるようになりました。政権が交代し、より一層公共事業費の削減が進み、建設業は厳しい時代になってきています。各方面でも事業仕分けによる予算の削減が進み、スリム化が求められています。

当社は、この11月に創業40周年を迎えました。これを契機に気持ちを新たに、この厳しい時代を乗り切るため、技術力のアップと業務効率化による経費節減に努め、より良いお成果を提供し、皆様の役に立てようという気持ちでまいります。今後とも宜しくお願い致します。

(M・U)



40th Anniversary

11月6日、㈱新日は創立40周年を迎えました。厳しい状況のなか、華やかな催しは何も出来ませんが、40年間業務を継続してこれたことを喜ばしく思います。

これも起業者の方々をはじめ、皆様方に育てて頂いた感謝の気持ちを忘れず、一步、一步、着実に歩んでいく覚悟です。

今後とも、よろしくお願い致します。

「お宅の場合は、残地があっても現在の機能が回復できないので、施設全体を構外に移転して頂く構外再築工法が妥当かと考えています。」と聞きかたがたに聞かれました。金額は教えるつもりですが、お減り分は再築補償率という減額という減額率と違い、建物の現在価格と運用益損失額を足したものです。運用益損失額とは、公共事業等で建物の耐用年数満了時に、建て替えざるを得なかった場合、耐用年数の残り期間運用すれば得られるであろう金利分を補償するものです。簡単にいうと「建物の現在価格+運用益損失額」は「推定再築費×再築補償率」として実務では計算されています。