



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 TEL052-331-5356 FAX052-331-4010

URL http://www.shinnichi.co.jp E-mail:shinnichi@shinnichi.co.jp

- 支店 / 〒510-0305 三重県津市河芸町中別保2308番地5
支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原町7番地
支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町町屋洞25-5
支店 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
支店 / 〒529-1802 滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377
支店 / 〒431-1414 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
支店 / 〒443-0033 愛知県蒲郡市松原町11番17号
支店 / 〒516-0008 三重県伊勢市船江3丁目11番6号丸彦ビル2A

- TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205
TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
TEL 0565-43-0061 FAX 0565-43-0062
TEL 047-460-5685 FAX 047-460-5685
TEL 0748-83-8731 FAX 0748-83-8733
TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562
TEL 0533-66-6605 FAX 0533-66-6606
TEL 0596-21-0806 FAX 0596-21-0807

編集者 内田 貢朗

ISO9001:2008



昨年9月鳩山首相は低炭素社会の実現に向け、2050年の日本の温室効果ガス発生について、2050年に比べ25%削減を目指すことを明言した。
温室効果ガス、特に二酸化炭素削減は今や国民のスローガンとして総力を注いでいる課題です。
そして、温室ガス削減に對しては、各種の支援制度が創設されています。
自動車では、エコポイント制度や自動車取得税、重量税等を対象のエコ減税が対象となるプリウスをはじめハイブリッド車は爆発的な人気を得て、物が売れないといわれる時代のなか好評な売上が上がっています。
また住宅についても車と同じようにエコポイント



減のための支援補助を受け、結果として無償に近い値で設置された施設を有する建物や公共事業によって移転対象になることも今後が生じてくるものと考えられます。
これらの建物について太陽光熱発電システムを補償算定の対象にすべきか否かは疑義が生ずるところでもあり、無償に補助を受けて、無償に設置する際には、その施設の所有権が本人にあるとすれば、その価値相当が補償対象になることは当然ともいえます。
(M, M)

これらの業務で一番痛感したのが、当該業務に

調査・検討、費用負担の説明(説明資料等の作成)・被補償者への説明(初回は含まれており、当初は初めての経験で上司に付いてノウハウを教えてくださいました。
業務内容は、一概にパタン化しているものではなく、特に補償の費用負担額の説明においては、なかなか話の門戸を開いてくれない方もいます。
調査員として身分証の提示をし、確認してほしくても玄関ドアを開けてくれない方や電話連絡しても以前に超悪質な訪問販売などの被害に遭い自宅の登録番号のみでしか出歩かれません。自社の社訓にもありますが、



技術の向上も大切ですが、コミュニケーション力も今は培っていかなくてはと、思っています。
まだまだ、未熟で失敗もありますが元気に明るく頑張っていますのでよろしくお願致します。
(T, K)

明けましておめでとうございます。
どんなに厳しい時代といえども新たな年はやってきます。
今年の正月は朝起きて窓の外を眺めると、名古屋市内でも屋根や木々等、町の風景が雪で薄っすらと白く染まり世間が明るく感じました。
厳しい、不透明と聞かされたが、また自らも言い続けながら、今年は何んな年になるのだろうかという不安はこの

例え、昨年は総合補償士資格制度が出来て、国交省等一部起業者によって総合補償業務も発注されています。我々補償コンサルタント業者にもこの業務受注のチャンスが出来てきています。
勿論、これ等業務の受注には自らが資格取得等の努力も必要ですが、新規の仕事として大いに期待できるひとつの業務であると考えます。これ等のチャンスを生かせるか

補償業務に携わって約15年が過ぎようとしています。
ここ数年で私が携わった業務の中で大変でしたがとても達成感があった業務がありました。皆さんよくご存知の家屋における事業損失業務です。
業務内容に因果関係の調査・検討、費用負担の説明(説明資料等の作成)・被補償者への説明(初回は含まれており、当初は初めての経験で上司に付いてノウハウを教えてくださいました。
業務内容は、一概にパタン化しているものではなく、特に補償の費用負担額の説明においては、なかなか話の門戸を開いてくれない方もいます。
調査員として身分証の提示をし、確認してほしくても玄関ドアを開けてくれない方や電話連絡しても以前に超悪質な訪問販売などの被害に遭い自宅の登録番号のみでしか出歩かれません。自社の社訓にもありますが、

今回事例業務では聞く耳と理解力、そして分かり易く説明する表現力が必要だと思えます。補償業務の中には様々な形態の難しい事例が多々ありますが、①調査②積算③検討④費用負担の説明と一連の業務を完成させた達成感や格別なものがあります。これは調査、積算までの業務と違いコミュニケーションという付加価値があったからでしょう。
技術の向上も大切ですが、コミュニケーション力も今は培っていかなくてはと、思っています。
まだまだ、未熟で失敗もありますが元気に明るく頑張っていますのでよろしくお願致します。
(T, K)

平成22年を迎えて

どうか鍵になると考えます。
夜明け前の時間帯が一番寒く、また一番暗いとも言われます。
月が明ければ今年の正月の雪景色のように明るい朝が迎えられることを信じてこの一年乗り切っていこうと思えます。
起業者の皆様にもこの一年、ご指導の程お願いいたします。(M, A)



対コミュニケーション

関連する事業内容や対象地の地域性にもよりますがコミュニケーション(聞く耳、話す表現力)の大切さです。
日常業務の中で、われわれは図面作成、補償積算に時間を大半を費やす業態です。
しかし今後、郵政民営化にみられるように官から民への流れの中でこのような補償説明など対人による業務が増えてくるものと思えます。
日頃の時事情報や業務における知識はもろろん必要ですが、今回の場合ですと家屋の事前・事後の調査時からの関係者の方達との世間話や、たわいない会話の中や現地の元氣なあいさつなどのコミュニケーションが後の説明業務にも大きく反映されると思います。
単にコミュニケーションがよいですが、本人の資質や日頃、会社や地域での人と人との交流などで培われていく能力だと思えます。
ただ、関係者にとつては初めての会う調査員なので、この物騒な世の中、なかなか話の門戸を開いてくれない方もいます。
調査員として身分証の提示をし、確認してほしくても玄関ドアを開けてくれない方や電話連絡しても以前に超悪質な訪問販売などの被害に遭い自宅の登録番号のみでしか出歩かれません。自社の社訓にもありますが、



★借地権★

借地権の補償については、消滅損失補償基準では、消滅させる土地の所有権以外の権利に対しては正常な取引価格をもって補償するものと、当該正常な取引価格とは近傍類地に関する同種の権利（ここでは借地権、以下同様）の取引価格を基準とし、借地権の目的と並んで、借地権の価格並びに当該借地権に係る地代、権利金、権利の存続期間その他の契約内容、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとしていいます。

この割合方式は、借地権価格決定の標準では、借地権価格算すべきものとして比較考量すべきものとしてではなく、あくまで、借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格として、不動産鑑定評価基準にも手法として規定されており、同様にして借地権そのものの取引が極めて稀であるなか、市場の実情として把握可能なものとして実証的に担保されることから実務上もよく用いられています。

しかしながら、借地権価格の算定方法は、これだけではありません。不動産鑑定評価基準には、上記割合方式のほか、土地残余法、賃料差額のうち取引の対象となつていない部分を資本還元する手法、更地又は建付地の価格から底地価格を控除する手法が規定されています。このうち、住居系等本質的に収益性を前提としない用途の場合等に適用困難な土地残余法を除く二つの手法について、以下ご説明します。

賃料差額のうち取引の対象となつていない部分と、以下ご説明します。賃料差額のうち取引の対象となつていない部分と、以下ご説明します。賃料差額のうち取引の対象となつていない部分と、以下ご説明します。

帰属するなか、その使用収益の対価に見合う地代が得られていない場合、その差額は所有者として将来にわたり回収できない部分であり、それが借地人に帰属するという考へに基づくものです。この手法では、実際の地代が、経済地代と一致している場合、理論上、借地権価格はゼロと算定され、また、これは借地借家法が適用される普通借地権で、契約期間満了後も原則として更新料等の支払いと引き換えに借地契約が更新されることを前提としたもので、定期借地権のように期間満了により終了し、更新されたない契約の場合は契約の残存期間に係る（経済地代-実際支払地代）×複利年金現価率により求めらるることになり、事業用定期借地権等の価格は通常存続期間が短いのは普通借地権よりは低くなります。なお、取引の対象となつていない部分については、このうち、住居系等本質的に収益性を前提としない用途の場合等に適用困難な土地残余法を除く二つの手法について、以下ご説明します。

更地又は建付地の価格から底地価格を控除する手法は、実際の支払地代を基礎とした純収益を還元利回りで還元して底地価格を求め、これを更地又は建付地の価格から控除して算定する手法です。建付地の価格とは、建物の規模、形態、用途等から判断し、当該建物の存在により土地が最も有効利用される状態に減価が生じている場合、当該土地の価格は、当該減価を踏まえた価格とすべきという意味で、建物敷地が敷地にふさわしく建てられ、用途が周囲の環境に適合し、敷地が最も有効利用の状態にある場合には、更地価格から控除することになります。

この手法においても、実際支払地代が経済地代に近い場合は、底地価格が高くなり、借地権価格は低く、実際支払地代が経済地代と乖離するほど、借地権価格が高くなることになり、結局、この差異は、契約に基づくものであり、上記、賃料差額のうち取引の対象となつていない部分を資本還元して求める手法と同様、契約の個別性を反映する意味で優れた手法です。（不動産鑑定士H、K）

私には、入社してまだ1年半という短い期間しか補償業務を経験していません。入社当時、私は「補償」の意味すらわかりませんでした。今までは自分の身近にあったのは、この「保証」です。補って償う補償がどんなものか？それが私のスタートでした。入社して初の現場は、建物調査でした。最初は上司の方々の手をやらせていただき、調査方法は、少しずつ覚えていきましたが、なぜその寸法が必要なのか？がわからないうま時間が過ぎていきました。そんな時、ある上司に損失補償算定標準書をめましました。下草が多い場所を測るのか、どこを測るのかを教えてくださいました。

それからは、静岡県の立木調査に約半年間携わることになりました。建物調査で教えていただいた、庭木などは違つた種類の立木ばかりでした。私は、会社でコピーをした樹木の本を片手に、立木と格闘する毎日が始まりました。まず、山の中で敷地を見通すのが困難な場所が多々あったため、敷地にロープを張る作業から始まりました。下草が多い場所を変えたり、ナンバテープの色を変えたり、と

これを良くしてからロープを張りました。思った以上に作業は難航しました。その中で、いかに効率良く作業を進めるかを考えた結果、一人が境界の杭を見つつけ、それをもう一人が追うという方法でした。道なき道を進んで行くのに、作業着では枝が引っ掛かり、棘が刺さつたりするので、レインコートを着用すると良い事もわかりました。それらの事を終え、ようやく立木調査に入り、立木1本にカラーテープを巻き、ナンバテープを1本ずつ打つていき、隣の区別がつくようにカラーテープの色を変えたり、ナンバテープの色を変えたり、と

われまじ。答えはすべてその中に書いてあります。現場で学ぶことは非常にたくさんあると思いますが、それと平行して、書物目を通していくと、現場での実践が更に生きてくると実感しました。

道なき道を進んで行くのに、作業着では枝が引っ掛かり、棘が刺さつたりするので、レインコートを着用すると良い事もわかりました。それらの事を終え、ようやく立木調査に入り、立木1本にカラーテープを巻き、ナンバテープを1本ずつ打つていき、隣の区別がつくようにカラーテープの色を変えたり、ナンバテープの色を変えたり、と

この1年半で「補償」という事が、どのような事なのか少しかつた気がしますが、本当の意味で理解するには、まだ時間がかかりそうです。

これからも、多くの失敗を繰り返して多々迷惑をかけることが多いと思いますが、それを自分の中でプラスに変え補償のスペシャリストを目指して努力したいと思ひます。（T、S）



温泉にても しゃりなぐら



去年(平成21年)の秋、確か今年の冬は暖冬との長期予報が出されたかのよう記憶しています。ところが、いつものようにこの予報は例年の如く見事にはずれ、今のところこの冬は年末から今日までズットと寒い日が続いているような印象を持ちます。

この正月は妻と久しぶりのテレビで、正月恒例の退屈なお笑い旅番組を見ていました。雪が降るなか温泉の露天風呂につかり、またイノシシ鍋を食べさせる宿

を紹介している番組を見ながら、20年以上の昔にはありますが補償の調査算定業務で温泉宿調査と温泉権評価を行ったことを思い出しました。特に、温泉権の評価は、補償基準によれば温泉の取引事例や温泉宿の収益分析に基づく評価、また固定資産評価の手法を参考にした評価等に基づいて、温泉権評価を行います。

個人的な話になりますが、今では、私の子供たちの余裕は相変わらずないとはいえ、現実的余裕は以前に比べて若干はできて

この一段と寒さが厳しいこの冬、是非この機会に、我が家では温泉にでもつかりイノシシ鍋でも食べながら家族サービスを果たしておかなければ私のいる場所も無くなるのではと考えている次第です。（A、A）

権利者が納得できる温泉権ということになるのか、といった何が適正なのか確たるものはなく、会社内の不動産鑑定士と意見を戦わせ、大変苦勞して実施した記憶がよみがえってきます。

温泉権評価について、それ以降も時々チャンスもありましたが、これ等の評価は個別性も強くその度に頭を悩ませる業務でもありました。それでも、私にとっては、温泉の湯につかりながら、またおいしい料理を頂きながら業務を行うことが出来る楽しみな仕事でもありました。

当初暖冬といわれたこの冬でしたが、後半になって寒さきびしい日もありました。しかし、やつと春の日差しが感じられる今日この頃です。先日政府は、温室効果ガス削減目標を正式に25%に決め、条約事務局に報告しました。この関係で、今後、温室効果ガス対策住宅等の補償の取り扱いなど、今までになかった新しい補償問題が発生してくると思われま

当社では、長年培ったノウハウでこの新しい問題にも十分対処し、皆様のお役に立てると確信しています。（M、U）

後編集

