



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

- 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 愛知県豊田市首首町屋洞25-5
営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
営業所 / 〒529-1802 滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377
営業所 / 〒431-1414 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
営業所 / 〒441-3142 愛知県豊橋市大岩町東郷1248
営業所 / 〒516-0008 三重県伊勢市船江3丁目11番6号

- 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 047-460-5686
TEL 0748-83-8731 FAX 0748-83-8733
TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562
TEL 0532-65-5521 FAX 0532-65-5523
TEL 0596-21-0806 FAX 0596-21-0807

編集者

内田 貢朗

IS09001:2008



安全性能は東京電力のみならず、今回の原発事

東日本震災により被害を受けられた皆様、心よりお見舞い申し上げます。津波で行方が分からなくなった母親に対し、小さな子供が母親が居るかもしれない方向に向かって「お母さんどこっ」と泣きながら叫ぶ姿がテレビで放映されていま

地震と津波による大混乱のなか、さらに追い討ちをかけるように、これまで安全とされてきた原子力発電所に事故が発生し、その時々経過がビッグニュースとして、テレビや新聞等に連日とりあげられています。現時点で、大気中には放射能が、海中には放射性汚染水が漏れ出ることになってしまひ、世界中を不安の渦に巻き込みました。

一部の近隣地域の農作物や近海産物にも汚染が見つかり、生産者の風評被害どころか現実に出荷停止にまで進展したのもあり、大変な事態に発展しています。こうした事態を招いた東京電力と日本国は、農民や漁民に対しては「ホショウ」するとしています。

しかし、東京電力と国が言う「ホショウ」とは何を意味しているのか、そもそも原子力発電の安全性は東京電力のみならず、今回の原発事

原発汚染に起因する補償とは

東日本震災により被害を受けられた皆様、心よりお見舞い申し上げます。津波で行方が分からなくなった母親に対し、小さな子供が母親が居るかもしれない方向に向かって「お母さんどこっ」と泣きながら叫ぶ姿がテレビで放映されていま

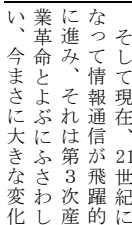
不足分は国民負担に頼るより他にはないと思われ。JCOの避難者150人の150億を補償額から単純計算すれば、避難者8万人で8兆円が必要。テレビ、新聞等のマスコミ報道は、原発被害に対する補償の必要性が叫ばれてはいますが、被害を受けられた方々に対し、原発を受けた被害を、おさない(補い)、そしてつぐなう(償う)ことが出来る日はいつになることか。

故では解決まで約10年を要するとされており、避難者は約8万人、避難距離にして20km(30km圏内の屋内退避・自主避難を含めると22万人)を要するとされています。これほどの方々を対象に、補償の問題解決には膨大なエネルギーと資金が必要と考えられます。

今回の福島原発事故の影響は想像をはるかに超えており、損害対象者、損害内容、損害の大きさなど、いざそれをとつてもとんど膨らんでくるでしょう。東京電力は現時点では補償するとか補償の仮払いをする等、説明をしてはいませんが、東京電力単体企業ではとてもこれほどの損害を補うことが出来る範囲にはないことは明白です。

福島原発事故では、国は最低でも1200億円は補償額を試算しています。電力会社が原子力損害賠償法に基づいて積み立ててきた額は、これまでの累計でも150億円に過ぎず、到底単体企業が捻出できるものではありません。結局のところ、

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する



産業界革命といえ、小が刻々と進んでいます。この変化は、これまでの激動的な革命とも異なる大きな革命ともいえる激動といえます。エジプトでは25年間の独裁体制に対する市民の不満が爆発し、デモ行動にまで発展しています。このデモ行動は民衆のインターネット等の情報通信が大きな役割となつて

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する

建設関連業は、きついで、汚い(Keitai)、危険(Ken)な、いわゆる3Kな仕事で、新規卒業予定者からは最も嫌われる業種とされており、平均年齢は既に40歳を超えており、10年前の社内平均年齢は30歳代、さらに20年前では20歳代と、会社を支える年齢層が年々年齢を重ね高齢化しているのが現実です。この傾向は、弊社に限らず建設関連業全体に共通する



☆階層別位置別効用差☆

分譲マンションの価格が、階層により、あるいは同一階層内における位置により違いがあること、賃貸マンションの賃料についても、同様に違いがあることはよく知られていると思います。これは、一棟の建物内における階層・位置により機能性、快適性などの効用が異なることを反映しているのですが、この差を生じさせる要因は何であるか、また、どのように差が生ずるのか、以下用途別に検討してみます。

住宅については「居住の快適性」、具体的には①眺望・景観 ②日照・採光 ③騒音・ブライバシー等の良否で、一般的には高層階になるほどこれらの条件が優れ、逆に低層階になるほど劣るため、高層階ほど分譲価格や賃料が高くなるのが一般的です。また、同一階層内においては、①や②の角部屋のほうが、①や②において優れると認められますので、やはり、分譲価格や賃料が高くなります。ただ、分譲マンション



ヨンの場合、1階に専用庭などの専用使用部分が付置されるような例もあり、この場合、快適性が増しますので2階や3階よりは価格が高く設定されるのが通常で、必ずしも最低階階の価格が最も安いとは限りません。もっとも、これは専用庭などの「専用使用権」が価格に反映したものにすぎず、階層別の効用差とは関係がないと考えることもできます。その他、エレベーター利用の利便性という意味で、これに近い位置にある部屋のほうが価格や賃料が高くなるという例も認められます。

よる収益性の差がほとんどないものと考えられるものがあり、具体的には量販店や百貨店等の大型店舗や飲食店がこれに該当します。大型商業施設や、各階に飲食店や居酒屋等が入った店舗ビル等に赴く場合を考慮していただければおわかりだと思います。

次に、事務所については、この場合に賃料等に格差を生じさせる要因は「事務能率性」で、この意味では、一般的には高層階のほうが日照・採光に優れ、眺望がよく開放感もあるため、賃料などが高くなる傾向にあります。ただしこれは、階層毎の室内のレイアウトや設備(空調や配線など)の整備状況等が同程度であることが前提で、事務能率性に与える影響度は、むしろこうしたレイアウトや設備の状況のほうが大きいと、一概に判断することは困難です。また、住宅における「快適性」や店舗における「収益性」と比較すると、事務能率性の差異はそれほど大きくないと考えられます。一部、超高層ビルなどは別として、事務所については、階層別、位置別の効用差が認められるとしても、住宅や店舗に比べて小さい場合が多いようです。

最後に、階層別、位置別にみた効用格差の程度についてですが、これは具体的な分譲マンション(ただし分譲価格の相違)などから分譲価格の相違(上記専用使用部分の有無が反映している場合もありますが)を、賃貸マンションや貸店舗、貸事務所

所なら賃料の相違として表れ、それぞれ個性がある為、個々の物件毎に判断せざるを得ません。ここでは、分譲マンションと賃貸マンションとで、物件の仕様が分譲マンションのほうが階層別、位置別の効用格差が大きいことが一般的であること、また、上記のデータの一部の業種は別として、住宅系よりは商業系のほうが、階層の相違による快適性の差異よりは、収益性の差異のほうが大きいことを反映して、特に階層別の効用格差が大きいことが一般的であることを触れておきます。(不動産鑑定士H.K.)

「どんな仕事をしていいの？」という質問を貰い初めてから二年が経ちました。補償業務と言っても、ひとことで理解されることはありません。私も就職活動中に新日会の会社説明会で初めて知り「そんな仕事もあるんだね」と言う友人や保育士など、ひとことで理解される仕事をしてい

の仕事が関わっていることを知ります。私が入社して初めての仕事で、「この文章を打つて」という文章を入力するというものでした。その文章が、「神木の御神木」と「貸賃業」に関して。今思えば補償説明のものだったので入社したての私は「この文章は何に使われるのだろう？」と疑問に思ったのです。

「様々な時間」一般的な住宅の物件調査にかかる時間は平日ないし1日である。工場・店舗等の大きな施設の場合は数日や数週間を要することがある。また、アパートの一室であれば30分程度で終わる場合もある。対象物件の規模や用途によつて調査に要する時間は様々である。

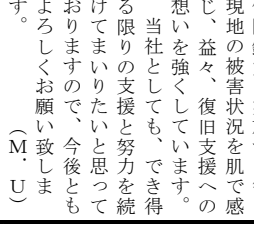
「気になる時間」気になる時間と言えは業務の納期である。いくつもの業務の納期が重なることがあると、まさに時間との闘いとなる。そんな時に限って、以前納めた成果がフォロワーを横目に横目で見ていられることがあっても足りない。【時間と補償】時間の経過は、補償額に

「新日ホームページの『お問い合わせ』」からメールアドレスと補償ミニコミ配信希望の旨をご記入頂き送信。または、E-mail: shinnichi@shinnichi.co.jp、shinnichi.co.jp、shinnichi.co.jp をご記入頂き送信。【学ぶ時間】用対連基準を学ぶ時間が、いま、最も必要とされる時間である。(A.H.)

「後編」震災被害にあわれた皆様、心からお見舞い申し上げます。今年3月の東日本大震災、それに伴う福島原発の事故により、東日本を中心に甚大な被害が発生し、未曾有の事態に陥りました。現在、日本全体がその復興に向けて、各種活動を始めています。当社も総合建設コンサルタントとして、3月末から地震で家屋等に被害を受けられた方々の損害保険鑑定を実施する等、現地の被害状況を肌で感じ、益々、復旧支援への想いを強くしています。当社としても、でき得る限りの支援と努力を続けてまいりますので、今後ともよろしくお願ひ致します。(M.U.)

「後編」震災被害にあわれた皆様、心からお見舞い申し上げます。今年3月の東日本大震災、それに伴う福島原発の事故により、東日本を中心に甚大な被害が発生し、未曾有の事態に陥りました。現在、日本全体がその復興に向けて、各種活動を始めています。当社も総合建設コンサルタントとして、3月末から地震で家屋等に被害を受けられた方々の損害保険鑑定を実施する等、現地の被害状況を肌で感じ、益々、復旧支援への想いを強くしています。当社としても、でき得る限りの支援と努力を続けてまいりますので、今後ともよろしくお願ひ致します。(M.U.)

「後編」震災被害にあわれた皆様、心からお見舞い申し上げます。今年3月の東日本大震災、それに伴う福島原発の事故により、東日本を中心に甚大な被害が発生し、未曾有の事態に陥りました。現在、日本全体がその復興に向けて、各種活動を始めています。当社も総合建設コンサルタントとして、3月末から地震で家屋等に被害を受けられた方々の損害保険鑑定を実施する等、現地の被害状況を肌で感じ、益々、復旧支援への想いを強くしています。当社としても、でき得る限りの支援と努力を続けてまいりますので、今後ともよろしくお願ひ致します。(M.U.)



総務省によれば、インターネットの利用率は、2008年末に11%、2009年末に34%、そして2007年には90%を超え、我々の生活の中にインターネットは溶け込んだ感覚があります。我々の補償コンサルタント業務の受注も既に電子入札が多く普及し、先方発注先へ出かけての入札はほとんどなくなりま

現在、新日補償ミニコミの情報発信は2月、5月、8月、11月の年4回に発行し、郵送と訪問した際に職員の方に手渡すとした方法を採用しています。日常生活の中にこれほど浸透したインターネットです。利用しない手はありません。補償ミニコミの情報発信方法としては、これまでどおりの方法で実施させていただきますが、もしご希望があればメール配信でも対応させていただきます。ご希望がありましたら、ご希望がございましたら、

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