補償コンサルタント情報コミュニケーション誌

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　ＴＥＬ052-331-5356　ＦＡＸ052-331-4010
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
□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	／〒441-3142	愛知県豊橋市大岩町東郷内248	ＴＥＬ 0532-65-5521	ＦＡＸ 0532-65-5523
□伊勢営業所	／〒516-0008	三重県伊勢市船江３丁目11番６号	ＴＥＬ 0596-21-0806	ＦＡＸ 0596-21-0807

編集者
内田　貢朗

ISO9001:2008

風に向かう凧

この10年、冷え込み続けているのが我々業界の特徴ともいえます。

３月11日発生の東北大震災は、瀕死の状況に苦しむ業界に追い討ちをかける結果となりました。東北の大震災が直接的原因とはいえませんが、公共事業予算が東北地方へ集中し、この中部地方への更なる公共事業発注の著しい減少がささやかれています。

その結果、業務受注の見込みはもはやこの先、期待できないとして、廃業に追いやられる企業も出現しつつあります。

このことはいずれの企業においても、いつ同じような窮地に追いやられる事か、決して他人事と楽観している状況にはないのが現実です。労働集約型、しかも質の高い技術者を有していることで高いサービスを提供することが、可能な性格の業種であるにも係わらず、受注減が慢性的に継続するということになるならば、技術者の数を減らさなければ企業として、存続が不可能にもなってきます。

新規業務の開拓、業務の大胆な効率化なくしては、発展どころか生き残れない状況にあります。厳しい状況を耐えるとともに知恵を振り絞って厳しい状況に立ち向かってこそ、その後に生き残りと発展の道が開けるものと信じています。

1940年代の英国の首相として、我々にも馴染みのチャーチルの言葉に『凧が一番高く上がるのは、風に向かっている時である。風に流されている時ではない』とあります。

今、我々の業界はまさに逆風のまっただなかにあります。

苦しい状況にあるとはいえ、チャーチルの「風に向かっている時こそ凧が高く上がる」という言葉を信じてこの逆風に立ち向かっていかなければなりません。

この逆風を楽しむ気持ちが今は必要と自らに言い聞かせています。

（Ａ．Ｍ）

再開発事業に携わって

私は、現在某地方都市の駅前再開発事業に関わっています。そこは過去に区画整理事業で街区は整備されましたが、まちなみの形成は滞っておりました。そこで地元の比較的多くの土地を所有する権利者がまちおこしを目指して再開発のプランを知り合いの建設会社、金融機関に持ちかけました。

再開発の予定区域はＪＲの駅前にあり、今は少しの店舗・住宅等が点在し大半は駐車場として利用されています。区域周辺にはビジネスホテルもありますが、駅前の賑わいは感じられません。この区域に関係する権利者（土地・建物所有者）は自家自用、賃貸と様々ですが数は多くなく、個々の権利者に意向等をヒアリングしたところ、再開発の発起人以外の権利者はほとんどこの事業には積極的ではありませんでした。もちろんそれぞれの事情があり、それなりに意向はあるもののどうしたら良いのか解決策はなく、今日まで至っているようです。例えば、この事業を機会に土地を売って別の場所で家を建てて移り住みたい権利者、または現在細々ながら家賃収入を得ているため、現状維持を望む権利者など様々です。

そのような状況でしたが今年初めに全員同意で準備会を発足しました。やっと、事業として初動期に入ったところです。

これから事業を進めていくうえで、権利者の意向と従前資産価値をどのようにマッチングしていくのか。また事業推進に不可欠な技術力と資金力を持った事業協力者を迎え入れることができるのか課題は山積です。ちなみにこの事業は優良建築物等整備事業として施行しようとしています。区域の規模・権利者数等を考慮して決めました。補助金も法定再開発事業なみに付与される予定です。当然補助事業者である行政側も市の玄関口の整備ということで、全面的な協力を約束してくれています。もちろん行政の要望も取り入れてのことですが。

ところで、先日私は機会があって市街地再開発事業の研修に参加しました。研修では現在国交省が来年度の予算要望の中で、東北大震災を受けて復興支援のため再開発事業の補助枠を拡げる（一定の条件の下）ことを盛り込んでいると聞きました。また、防災・省エネなまちづくりを目指し緊急促進事業（補助事業）の創設も予定しているそうです。今回の再開発事業にもこの要件に適合できたらと思います。このことは、一部の権利者にも防災について興味を持たれた方がいました。折角のまちづくりですからまちの賑わいを取り戻しつつ、災害に強い施設ができれば権利者の誇りになり、まちのシンボルともなります。再開発ビル等の計画の内容については、事業協力者の意向もありますが、住宅供給、店舗、福祉施設、医療施設等を取り入れ、身の丈に合ったものが望ましいと思っております。一刻も早く事業の完成をもって地域に貢献できるよう頑張ります。

（Ｓ．Ｄ）

時代に即した補償方法の認定

補償算定上、採用すべき移転工法は、被補償者が採用するであろうと想定される移転方法に配慮しつつ、しかも補償基準等を吟味検証し採用すべきものといえます。かつて、移転先が構内か構外かの判断は、建物の移転料について安価な方を採用するとしていました。

しかし、現在の解釈では建物の移転金額が構外より構内のほうが多額となっても、一般人の判断が構外の移転でなく、今まで住みなれた地、すなわち残地を移転先に選定するであろうという点を考慮するようになってきています。実際に一般人が採用するであろう方法を、金額の安さ、即ち経済性だけで決定するのではないとする方向に変わってきたわけです。

日本は高齢化が進み、大きな社会問題ともなっています。高齢社会になれば、当然、補償の考え方も『通常の一般人が通常妥当な移転先に…通常妥当な方法で…』という判断も今後の高齢化社会の考え方を前提に決まってくるものと思います。

いわゆる時代の変化に応じて補償方法も変わってくることは当然と考えます。

補償業務に携わっていると、補償基準に無いから…補償基準で定められていないから…という言い訳をよく耳にします。本来、補償基準とは判断の基本的なよりどころではあっても、絶対的なものでは無いと思います。

対象の個別性を考慮しつつ、現基準の範囲中で時代の変化に応じて、さらに被補償者が採用するであろう移転方法を考慮した補償方法を決定するのが正解と考えます。

例えば平家の建物の一部が支障した場合、２階建に改造する補償方法が最初に浮びます。本格的高齢化社会に突入して、老夫婦が住む平家建物に対して、面積確保のために２階建とする改造案は必ずしも妥当な補償方法とは言えません。

現基準を尊重しつつも補償対象者の年齢、身体的ハンディギャップ等の個別性を充分考慮し補償方法を決定する必要があります。

（Ｍ．Ｍ）

女性調査班の編成

私達が従事する補償コンサルタントの仕事は、補償８部門の内の１部門または複数部門に係る各施設を調査、評価し、その後、適正な補償額を算定、さらには算定の根拠等を各権利者に説明し、納得していただく仕事であります。

そして、調査にあたっては各種工場からプラント等生産施設まで千差万別の対象物があります。

一般住宅の調査についても、年間を通せば、かなりの数の居宅が調査対象となっています。

そして、その多くの対象家屋の実権は奥様が握っており、奥様の同意抜きの調査はありえないといってよいほどです。実際の調査でも、奥様からの要望が多いのが現実であるとの印象を持っています。

つまり、奥様に対する備えが出来ていないのが大きな原因のように思います。

一般家屋の調査にあたって、その調査対象の中心的存在の奥様である、言わば女性に対するきめ細やかな心遣いが必要になってきます。

調査方法等の説明、調査の時間帯、昼食時間の対応など、相手が女性であることの心配りが実際にされているかというと結構、こちらサイドの都合で調査を実施しているのではないかと考えられます。

弊社では、補償業務管理士の女性チーフを含む女性専属調査班を編成して、各調査対象の要請に応えうる調査ができる体制をしています。

弊社補償調査部は、立ち入り調査が用地交渉の第一歩であることを認識し、各権利者が納得、満足していただける体制で調査に対応できることを紹介させて頂きました。

（Ａ．Ａ）

地籍調査その２

はじめに、地籍調査とは簡単に言えば一筆ごとの土地に関わる所有者・地番・地目・境界及び面積を調査することを言います。なぜ今更と、思われるかもしれませんが…

現在、登記簿に記載されている面積と、地図（一般に公図と言われるもの）は、必ずしも実際の状況を正確に反映しているとは限りません。なぜかというと、地図（公図）は、今から100年以上も前の明治初期に作られ現在もその大部分が使われています。また面積の算出も縄などを使ったかなりアナログな手法がとられていました。このことと自体が現実と則さない問題が多く含まれている所以です。

そこで、今回の地籍調査の役割が活かされてきます。

では、その役割とは、まず個人においては、土地境界の明確化、登記簿と実際の状況との一致、土地の取引による経済活動の円滑化・活性化、公共においては、公共事業の円滑化・災害事後の復旧等の一翼を担っています。

前置が長くなりましたが、それでは私が携わってきました某市の地籍調査のご案内をさせていただきます。

事業規模は、調査面積0.15km2、筆数712筆、地権者総数571名（共有者含む）委託初年度、地籍調査工程のD・E・F及びG工程を完了。

次年度は、初年度の測量調査結果を基にH工程（おもに閲覧）を行います。

H工程の流れ

①閲覧通知書類の発送

②閲覧（地権者には閲覧の指定日はなし、21日間内で閲覧する）

③要望申請

④誤り等訂正申請

⑤再立会

閲覧では寺の離れ一室を借り、期間は３週間（10月５日から10月25日までの21日間）で市職員２名、委託業者３名で総地権者571名を迎えての戦いの始まりです。

まず、閲覧の地権者が気になることといえば、測量結果での面積の増減だと思われます。実際、閲覧にみえ意見を述べられる方は面積減の方が多かったように記憶しています。

地権者にしてみれば、面積が減ともなると納得できる説明が必要です。

公図、過去の土地改良図、測量図、各々の保管図面及び建築確認図等を鑑みながら説明させていただきます。しかし中には理解が得られず、閲覧期間終了後、日程調整を行い再立会になることもあります。比較的新しい境界杭は良いほうですが古い境界杭は、長い年月の間にはいろいろな経緯で、動く？（動かされる）こともあり隣接者どうしで話し合い調整し、納得をしていただくことになります。

現地で地権者どうしが口論になる場面も多々ありましたが、なんとか工期内ですべての地権者に納得していただき、この地区では100％の境界確定率を達成することができました。

地籍調査を行うにあたっては、平成16年度から平成18年度にかけて国の予算を使い、全国に街区基準点が設けられています。

現在、地籍調査は全国で49％、都市部においてはまだまだ19％の進捗率でしかありません。

16年前の阪神・淡路大震災においても、土地の境界問題が足枷となり今尚、家の構築が進まないところもあると聞いています。

最後に、今後、地籍調査に関わる機会があれば次世代に杭を残して悔いを残さないためにも、皆様方の御理解と御協力をお願い致します。また、色々な地籍調査の場で、私どものもてる能力を発揮したいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

（F・S）

海外で思うこと

私は、海外旅行が趣味で、最近はカナダに行ってきました。そこで、海外で感じた土地に対する人の思いについて考えました。

まず、カナダの人は土地にあまり執着を持っていないように感じました。国土が広大なことや、カナダという国ができて歴史も浅く、移民の国だからというのもあるのかもしれません。老後の退職金と今まで住んでいた家などを売り払って、キャンピングカーを買って旅をしたり、気候の良い土地に家を買って引っ越しするのがカナダ人の夢の老後生活だと現地のガイドさんから聞きました。

ですが一方で、カナダでも原住民のインディアンと呼ばれる人々は、聖なる土地に対しては物凄く執着しています。国立公園に指定され建物を建てることのできない地域であっても、インディアンのテントだけは地区内に建っています。聖なる土地にテントを残し、祭礼の日になるとそこへ来て儀式などを行います。手放すことは決してありません。

日本でも海外でもいろいろな考え方の人がいるとは思いますが、日本ではずっと同じ土地に暮らす人が多いことや、国土が狭いことから土地に対する執着があり、用地買収や移転に対し理解を得ることは容易ではないようです。

以前、上司に補償の仕事で大変な例はどういうときなのか聞いた事があり、そのとき、ひとつの例として「この土地を離れたくない。」という地権者がいるときは難しいとのことでした。同じ日本人としてその気持ちはわかる気がします。私も引っ越ししたいかそうでないかと聞かれたら、条件にもよりますが「したくない。」と答えると思います。子供がいる家庭では転校等の問題などもあり、なおさらではないかと思います。

また、神社の移転に関する業務に携わっていましたが、日本では神聖な場所であっても移転しなければならないことがあります。私の身近なところでもそのようなことがあり、家の近所の神社も全く別の場所に新しく移設されました。

日本は元々の国土が狭いため、道路事業等の公共事業を行う場合には必ずといっていいほど移転補償が伴います。公共施設、神社、寺、墳墓や重要文化財等の歴史ある建物でも移転しなければならないことがあります。

最終的には土地収用法の手続きにより、移転しないということはありません。

海外に行き、文化の違いや歴史の違いから日本人の土地に対する思いを感じるとともに、補償業務が移転しなければならない人の土地に対する思いに関わる大切な仕事であることを強く思いました。

（A・O）

鑑定の星

Vol.22

☆不動産とその価格の特徴☆

土地は、他の一般の諸財と異なって次のような特性を持っています。

①自然的特性として、地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等を有し、固定的であって硬直的である。

②人文的特性として、用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）、併合及び分割の可能性、社会的及び経済的位置の可変性等を有し、可変的であって伸縮的である。不動産は、この土地の持つ諸特性に照応する特定の自然的条件及び人文的条件を与件として利用され、その社会的及び経済的な有用性を発揮するものである。そしてこれらの諸条件の変化に伴って、その利用形態並びにその社会的及び経済的な有用性は変化する。

以上は、不動産鑑定評価基準（以下「基準」といいます）第１章第２節の初段の文章です。私はじめ不動産鑑定士を志した者なら誰もが一度は懸命に暗記したフレーズです。

なぜ、いま改めてこのフレーズを持ち出したのか。東日本大震災から半年あまり、ようやく復興にむけての動きが出始めたところですが、７月１日評価時点の都道府県地価調査をはじめとして、この震災が地価にどのような影響を与えるのか、職業柄問われることがありますし、それに対し何らかの見解を示さなければならない立場にもあるわけですが、正直なところ、マーケットに具体的な動きがまだみられない現時点において明確な回答を示すことは極めて困難であり、予測の域をでません。例えば、液状化リスクについて持続的なデフレ等の影響で買手市場が続く今日において、あえてリスクの高い不動産を選択する理由はなく、このようなリスクのある不動産は敬遠されるであろうことは容易に理解はできますが、実際に地価が下がるのか、下がるとした場合にどの程度なのか、実証的な結果は得られていません。そんななか、上記基準の文章を改めて思い出したわけです。

「社会的及び経済的位置の可変性等を有し、可変的であって伸縮的」、未曾有の災害を経験し津波リスクや液状化リスクへの認識が高まったことは、不動産の選択指標、換言すれば、不動産の価格形成要因に新たな要因が加わることが思料されます。少なくとも、新規に不動産を購入するにあたっては、こうしたリスクの少ない高台や切土による造成が行われた土地などへ選好がシフトすると考えられます。新規の住宅開発そのものも、こうしたリスクを鑑み、高台などに集中することが考えられます。これは液状化リスク等の高い不動産の価格を相対的に低下させる要因となります。

一方「地理的位置の固定性、不動性（非移動性）等を有し、固定的であって硬直的」、現在液状化リスク等が高いエリアに住まわれているからといって、おいそれと高台に移住というわけにはいかないでしょう。居住用の賃貸物件なら代替性が効きますので需要が高台にシフトすることも考えられますが、それ以外の、用途を問わず、不動産を所有し、そこで生活するなり、事業を営んでいる人々が移転することは容易ではなく、賃貸物件でも、事業用の場合、同様のことがいえます。そもそも、こうした既存の住宅や自用の店舗等の事業用物件は、こうした背景から、売り物件として市場に出ることが稀です。稀に市場に出た場合、新興の住宅地等と比較し選好性が低いので、こうした新興住宅地等の物件が供給されている場合には相対比較で価格は低下します。これは実証的に示されています。そのうえで液状化リスク等のある既存の住宅地域内の不動産が市場に供給された場合どうでしょうか。リスクの少ない不動産があわせて供給されていれば、相対比較で価格が低下することは予測されます。ただ、それは、現在でもみられる「新旧」の差異程度にすぎないかもしれません。もともと既存の住宅地域等は相対的に人気がない、その差異だけかもしれません。あるいは、全体として住宅等の供給が少ない市場なら、価格の低下自体顕在化しないかもしれません。

あるいは津波は別として液状化については技術の進歩により、近い将来さほど高額でない費用で対策が可能となることも考えられます。それならば、液状化リスクのある不動産の価格への影響は小さいものとなります。

結論としては、今後の「諸条件の変化」について慎重にみていく必要があるということでしょうか。

（不動産鑑定士H．K）

編集後記

今年は東日本大震災に始まり集中豪雨による各地での災害、さらにタイの水害等々一年中災害ばかりが目立つ年でした。円高や災害により企業もダメージを受け、景気の低迷に拍車をかけています。今年も残り二ヶ月となり、大きな災害が発生せず、新たな良い年が迎えられるよう願わざるを得ません。

当社は、災害支援にも役立てるよう、今までの業務にとらわれることなく多岐にわたり日々努力をしています。何なりとご相談くだされば、きっとお役に立てると信じておりますので、今後ともよろしくお願い致します。

（M・U）