



株式会社 新日

補償三ニコミ

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



三重支店 / 〒510-0305
 岐阜支店 / 〒500-8347
 岐阜支店 / 〒470-0375
 三重支店 / 〒440-0888
 三重支店 / 〒273-0005
 三重支店 / 〒529-1802
 三重支店 / 〒431-1414
 三重支店 / 〒516-0008
 三重支店 / 〒981-3213

三重県津市河芸町中別保2308番地5
 岐阜県岐阜市松原町7番地5
 岐阜県岐阜市亀首町屋洞25-5
 愛知県豊橋市駅前大通3-60豊橋イーストビル6A
 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507
 滋賀県甲賀市信楽町黄瀬1377
 静岡県浜松市北区三ヶ日町三ヶ日467-10
 三重県伊勢市船江3丁目11番6号
 宮城県仙台市泉区南中山4-13-17

TEL 059-244-0206
 TEL 058-276-7567
 TEL 0565-43-0061
 TEL 0532-57-6231
 TEL 047-460-5686
 TEL 0748-83-8731
 TEL 053-524-4560
 TEL 0596-21-0806
 TEL 022-343-5578

FAX 059-244-0205
 FAX 058-276-7568
 FAX 0565-43-0062
 FAX 0532-57-6232
 FAX 047-460-5685
 FAX 0748-83-8733
 FAX 053-524-4562
 FAX 0596-21-0807
 FAX 022-343-5579

編集者 内田 貢朗

ISO9001:2008

人材育成と人財確保

企業は人によって支えられています。人がいなければ企業は成り立ちません。特に我々のコンサルティングでは、人が財産であることは間違いありません。とはいえ、昨今のようない時代になつてくると人が会社にとつて大きな負担になる場合も否定出来ません。人件費のみならず、全職員が同じ方向へベクトルを合わせる事が可能かどうか、が企業生き残りの鍵ともなつてきます。

いかなる企業にあつても、社員には黒字社員と赤字社員が存在すると、しばしば言われるところですが、黒字社員とは人財と人財、また赤字社員は人財と人財とされています。その区別として、黒字社員とは、人財：企業にとつて、宝となる人(利益貢献が大きく周囲への影響も強い) 人材：仕事をこなし、役に立つ人(利益貢献は大きい周囲への影響は弱い)

また、赤字社員とは、人財：ただ居るだけの人(利益貢献は小さく周囲への悪影響も弱い) 人罪：居るだけで害になる人(利益貢献は小さく周囲への悪影響は強い)です。

『会社の利益に貢献する』というのを、当たり前と感ぜていないのが赤字社員の典型です。企業にとつてはこの赤字社員を黒字社員に変えなければなりません。しかし、赤字社員を黒字社員に変えることは非常に難しいともされています。弊社にあつても、必ずしも黒字社員ばかりではなかつても、やむを得ずと、黒字社員が混在しており、厳しい時代を乗り切るためには、赤字社員を黒字社員にする為に社内から根本的に見直す必要があるかも知れません。

その上で、徹底した社員教育によつて技術の向上を図り、人財を育て、起業者皆様の信頼が得られる組織を構築していかねばなりません。平成24年、弊社では残念ながら新卒社員を迎えることは出来ませんでした。それでも、途中入社社員の人財育成を含め、更なる人材の確保と優秀な人財の確保を図り、補償コンサルタントとして起業者の良きパートナーとなるための努力を続けていく覚悟です。起業者の皆様方には今年度も宜しくご指導ご鞭撻の程、お願い申し上げます。

(M・A) 営業休止補償の項目の固定的経費の賃借料のうち、借地地代・借家賃については、これまでの経験を踏まえて、営業休止期間に限定せず、以下のような運用ができるように提案をしたいと考えています。

借家賃 移転対象となる建物についての家賃は、移転期間中の家主に対し家賃減収補償をするのは生じない。移転対象とならない建物については、継続して借家賃する場合は、それに要する経費は固定的経費となる。

また、図書・増補版明解 営業補償の理論と実務(用地補償実務研究会編著、株式会社大成出版社発行)の「固定的経費検討一覧表」では、賃借料の科目で、実情に応じた固定の経費として補償できるものとして、以下の内容が示されています。

借地地代 買収される土地のものは土地代金として補償してしまうので固定的経費でないが、買収外で営業休止期間中も継続して賃借し、費用を支出するものが予測される場合は、固定的経費とする。

家賃は、移転対象となる建物等は移転料を補償するので固定的経費としないが、移転対象外にあり休業期間中も継続して賃借し、費用を支出することが予測される場合は固定的経費とする。

以上の説明をみると、賃借料の固定的経費は、営業休止期間の範囲で賃借している建物や土地が移転対象でない場合に限って、補償の対象となる整理されています。ところが、土地を賃借して建物建てている権利者が構外へ移転する場合には、移転先に従前と同様な建物を建築した後で工作物の移設や動産の移転を行うことを想定しています。そして、移転先の建物建築期間は、営業休止期間とならないことが一般的です。この結果、移転先における建築期間中に賃借料が発生しても、営業休止期間に該当しないため、固定的経費として補償されません。

以上の理由により、必要な補償として、前述の提案内容が運用できるように要望したいと考えています。(A・H)

墓地調査の特徴

公共事業で墓地が支障となることは、寺院墓地であつたり地縁の共同墓地であつたりで様々ではあります。墓地調査はそんなに珍しいことではありません。但し、墓地が支障となつた場合は、建物や工作物のように公共事業で取得すべく範囲からなくないさすのではあります。一般的に移動する必要がある場合に、建物や工作物のように取得用地から撤去さす

創り変えようが問題ありませんが、墓地の補償にあっては、墓石は身内、先祖の象徴でもあり、単なる石材のように扱つては出来ません。墓石等を移転するためには遺族・子孫である所有者を確定し、先祖等に対する葬送の儀礼を尽くし、しかるべき安置すべく新たな墓地へ確実に移動する必要があります。

従前の墓地と比較し、しかるべき相当の移転先がない限り墓地問題は解決しません。他の対象物件に比べて難しい課題が山積です。更に「墓地の埋葬等に関する法律」の問題も解決しなければ移転は困難です。

古くよりその地域で存在してきた地縁墓地にあっては、公共補償基準の対象とするなど、現実の移転先地の取り扱いは更に難しい補償問題が発生します。そのため、具体的に移

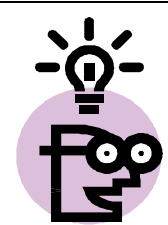
転先となる墓地については、実際の造成計画および完成後の設計と移転先墓地並び、個別または集団の移転方法等、所有者に対する補償問題を同時にクリアすべき対応が重要な業務となる特徴を有しています。そのため、難しい業務の代表とされています。(A・M)

手元の図書「公共用地の取得に伴う対連基準の解説(用地補償実務研究会編集、第一法規出版株式会社発行)」では、以下のような固定的経費

くなり、地代を減額することが客観的にみて相当であるときは、減額した額をもって固定的経費とする。

家賃は、移転対象となる建物等は移転料を補償するので固定的経費としないが、移転対象外にあり休業期間中も継続して賃借し、費用を支出することが予測される場合は固定的経費とする。

以上の説明をみると、賃借料の固定的経費は、営業休止期間の範囲で賃借している建物や土地が移転対象でない場合に限って、補償の対象となる整理されています。ところが、土地を賃借して建物建てている権利者が構外へ移転する場合には、移転先に従前と同様な建物を建築した後で工作物の移設や動産の移転を行うことを想定しています。そして、移転先の建物建築期間は、営業休止期間とならないことが一般的です。この結果、移転先における建築期間中に賃借料が発生しても、営業休止期間に該当しないため、固定的経費として補償されません。





の鑑定 星

予想しない残置物等の
地中障害が発見
されたとき

土地売買において、当事者の予想しない埋設物等の地中障害があった場合には、民法57条の「隠れた瑕疵」にあたることとされます。

(東京地判 平成9年5月29日)

以下、地中障害が発見された事案に関する判例を紹介します。

公園事業用地の代替地に、地上11階建ての看護士寮を建設する際に発見された地下構造物の除去につき多額の費用を要したため、損害賠償を求めた事案について、判例は、地中埋設物が存在する土地は、高層建物が建築される可能性のある土地として通常有すべき性状を備えないものとして「瑕疵」にあたり、埋設物は容易に認識し得る状況になかったとして「隠れた瑕疵」として認められています。ただし、当該事案については瑕疵担保責任免除の特約の存在を認め、請求は棄却しています。

（東京地判 平成7年12月8日）

他方、マンション建設
目的で購入した土地の地
中に従前建物の地下室を

伴う基礎が存在すること
が判明した事案では、瑕
疵担保責任免除の特約に
つき、売買契約の地中障
害に関する合意は木造建
物の布基礎程度のもは
買主の負担とするが、そ
れを超える地中障害につ
いては売主の負担とする
趣旨であったと認定し、
瑕疵担保責任免除の特約
を認めず、買主の請求を
認容しています。

仮に、いかなる地中障
害があろうとも買主の負
担としたのであれば、地
中障害の除去に多額の費
用がかかる危険があるの
で、買主が売買契約を締
結する前に、従前建物の
基礎についてならんかの
調査をしたはずであり、
従前建物の基礎は、布基
礎のようなもので除去に
多額の費用を要しないと
売主、買主とも想定して
いたが故に買主が除去費
用を負担する旨の合意が
なされたと解したため
す。

また、この場合、売主
の責任は瑕疵担保責任に
よる損害賠償責任となる
が、地中障害の除去に要
する費用は、買主負担の
場合にはその分が控除さ
れて売買代金が定められ
るものであることから、
損害賠償の範囲として、
障害の除去費用として
ます。なお、除去に伴う
マンション建設の遅延に
よる売買代金の運用損と
借入金利息の追加支払い
分については、地中障害
の除去に要する費用を考
慮して売買代金を決める
場合にも、建設が遅れる
ことも考慮されているこ
と、資金の借入や販売時

期の決定は、大規模な地
中障害の有無を調査して
から行うこともできるの
で、大規模な地中障害が
発生したからといって必
ず借入金利息を支払う必
要があるとは限らないこ
と、理由として認められ
ています。

以上、土地の売買契約
に際して残置物等の地中
障害が発見された場合に
は、売主に瑕疵担保責任
が発生し、この地中障害
の除去費用につき、損害
額として買主に賠償しな
ければならず、瑕疵担保
責任免除の特約について
も一定の限度でしか認め
ないというのが判例の立
場です。

なお、ここで紹介した
判例で問題となった事案
は、いずれも従前建物基
礎等の残置物に関するも
のですが、もとよりコン
クリートガラや木片等の
建設廃材も廃棄物処理法
上の産業廃棄物に該当し
ますので、建物残存基礎
等以外の産業廃棄物につ
いても同様の趣旨と考
えられ、売買の対象とな
る土地の中に当事者の予
想しない産業廃棄物が発
見された場合には、売主
は、その除去費用相当額
を賠償しなければならな
いこととなります。

(不動産鑑定士H.K.)



線を引いて

新緑が目に見えやうか
どしやすかと思ってい
た。いつのまにか日中は
汗ばむような季節とな
りました。早いもので、私
が入社して一年が経ちま
した。馴染みのなかつた
補償という言葉も、先輩
方にご指導いただきなが
ら少しずつ理解してきま
した。

私が最初にいただいた
仕事は、先輩が現場で寸
法をとってきた木造建物
の図面を書くというもの
でした。土木を学んでき

私は建物の図面など書
いたことがなく、見本の
図面を真似しながら描い
ていきました。時間をか
けて書いたその図面を、
今、改めて見直すと酷い
もので、修正するより描
き直した方が早いのでは
ないかと思うほどの完成
度です。提出した後のこ
とを思うと、申し訳なく
思っていますが、一年間
学んで成長した部分でも
あるので嬉しくも思いま
す。

CAD図面を描くこと

社内での作業は変化が見
られますが、家屋調査の
現場でとってきた野帳を
CADに起こす際、どう
も私の野帳は見づらいの
です。元々、直線を引く
のが苦手で、定規がある
のに曲がってしまってい
ることもよくあるのです
。このように、書いてい
くこともよくあるのです
。線の濃淡、文字の大
小、数値の引き出し線の
位置等、気を付けて書い
てみると見やすくなる
のですが、全体的に汚い野
帳という印象です。そう
なってしまう原因は、恥
ずかしながら字の汚さで
した。

一般的に生活するうえ
でみては字は綺麗な方が
良いのは当たり前です。
昔から気にかけており、自
分が美しいと感じた字を
真似して書いてみたりも
しましたが、未だに直つ
ていません。現場では被
補償者の中には何を調査
しているのか気になる方
もおられるので、しよ
う、一枚の野帳を見せら
れ、「この字の書き方はい
い？」という質問が来ま
した。やはりそのままで
は見づらいですね。
このままではいけない

皆が皆、仕事に追われ
ていた年度末が終わり、
年度が明けるとようやく
心に余裕がもてる時期で
す。今年の春は暖かくな
るのが遅かったように思
いますが、休日には家族で
花見に出かけるなど春を
満喫することができまし
た。

去年の春と言えば震災
があり、花見も自粛。観
光など外へ遊びに出よう
とする人も少なかったの
ではないかと思えます。
仕事の上でも去年は年度
を跨いで四月も慌ただし
く、気持ちとして年度の
区切りもつかないまま仕
事が落ち着いたら夏だつ
た、という気がします。
今年四月から心機一

転じて資格の取得などを
考えているところです。
しかし、新たな年度を
迎えるにあたりしなけれ
ばいけないことは、身の
回りの古い調書の整理で
す。

年度末になると棚の空
きが多くなる。この作
業の上も調書で埋まっ
てしまい、更には段ボ
ル箱が積まれ、事務所内
の作業スペースがどんど
ん狭くなっていきます。
社内控えなど、しばら
く開かないようなものは
倉庫に持っていくのです
が、その倉庫も物が溢れ
て置場が無くなっていま
す。何がどこにあるの
か探すのは難しいと言っ
た状況です。

以前、倉庫の整理をし
たのは三年も前のこと
になります。
今年こそは倉庫の片付
けをしなればと、部署
全体で大掛かりに倉庫の
整理をしました。

不用となった古い調書
を捨てるだけでも、ファ
イルを解体しゴミの分別
をして、個人情報書が書
かれているものはシュレ
ッダーにかけます。毎年行
えば違うのですが、古紙
やシュレツターのゴミが
山ほど出ました。

調書を解体しながら思
ったことは、ここ二、三
年でフィルム写真からデ
ジタル写真への移行で
す。古い調書の写真台帳
からゴミの分別のために
写真を抜き取りながら、
改めてフィルム写真に触
れる機会が少なくなった
ことを感じました。

私の入社した四年前は
まだネガが主流でした。
以前は打合せでデジタル

カメラでの撮影を提案し
ても発注者によりネガが
良いとされる場合が多
かったです。最近では工
場では工場でなければデ
ジタルカメラの使用を拒ま
れることは少ないと思
います。

現像してプリントされ
た写真を一枚一枚アルバ
ムのポケットに入れてい
くフィルム写真に比べ、
デジタル写真の効率の良
さは言うまでもないの
ですが、現場で撮った写
真をその場で確認でき、
積算のための参考写真
を何枚も撮ることができ
るデジタルカメラには私
でも助けられています。

工損でもデジタル写真
解析など実用できるシ
ステムが整えば、デジタ
ルへの移行も始まるの
ではないでしょうか。工損
のデジタル写真は受け入
れられていないという
のが私の知る限りの現状
ですが、一度受け入れら
れたらあつという間に浸透
するのではないかと思
っています。

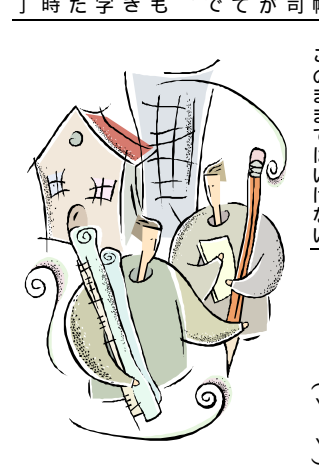
写真のデジタル化に限
らず、振り返ってみると
年々変わっていくものは
あります。流れに乗り遅
れないよう、新しいもの
は進んで取り込んでい
くよう努めます。

(T.N.)

東日本の復旧が急が
れている中、部署異動や
転勤された方も多いと思
います。新しい転地であ
り、落ち着かれたであ
り、今年夏は、電力不
足が叫ばれており、ク
ールビズも1ヶ月前倒し
て始まりそうです。暑い夏
が始まりますので、くれ
ぐれも体調管理にはこ
配慮をお願いします。

当社は、日ごろから勉
強、技術の研鑽に力を入
れ、測量、土木設計、
建築設計、不動産鑑定等
の建設に関する技術を
有し、いつでも皆様の業
務に協力できる体制を
整えておりますので、今
後とも宜しくお願
い致します。

(M.U.)



と家では正しい姿勢で手
本の字をなぞり、会社で
は姿勢よく書いたメモ
をパソコンに貼り、忘れ
ないように自分へ言い聞
かせています。まずは自
分の名前から。
綺麗な手書き図面を素
早く作成できるようにな
ることを二年目の目標と
したいと思っています。

(Y.Y.)

後編集