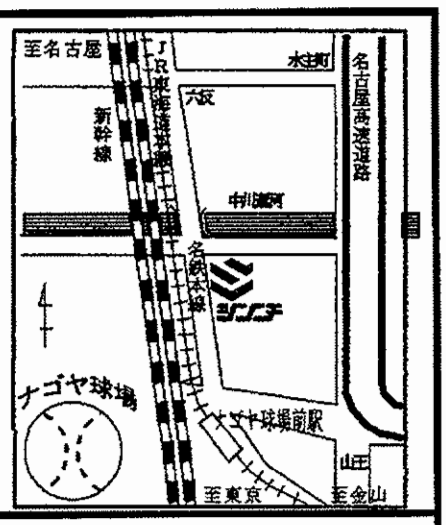
補償コンサルタント 情報コミュニケーション誌

株式会社 新日 補償ミニコミ

発行日　3ヶ月毎1回
発行所　㈱ 新日　名古屋市中川区山王一丁目8番28号
TEL052－331－5356　E-mail;compensation@shinnichi.co.jp
編集者　小澤 美吉



新日創立30周年

"おかげさまで創立30周年"

様々な問題を抱えながらも平成11年11月には30周年を迎えることが出来ます。

これも皆様方の御指導によるものと心より感謝する次第です。

現在、社員総数120名。補償調査部では新入社員を含め35名で業務に取り組んでいます。しかし、今年は創立30周年としてハワイ旅行を実施する計画でしたが、結果的にこの計画は取り止めとなりました。ハワイ旅行どころではないといったところが実状です。

「行財政改革と景気回復」という相反する課題を抱えている公共事業によって我々は生計を立てています。起業者皆様の要望に的確に、誠実に応えることによって、より多くの業務を受注し、この厳しい状況を乗りきる必要があります。そしてさらにステップアップできるよう努力する覚悟です。

企業の寿命は30年だということがあります。今、まさに弊社ではこの30年を迎えようとしています。同じことの繰り返し、悪しき習慣の積み重ね、30年の間にたまったアカをそのまま継続していけば、結果的には縮小・撤退とならざるを得ないかもしれません。

30年を節目とし、襟を正し、初心に振り返って

「新たな事業への取り組み」

「職員の再教育・配置転換」　等

を実施していかなければならないと思います。

平成11年度を"新生新日の誕生にしたいと考えています。

今後とも以前にもまして皆様方の御指導、御鞭撻の程よろしく御願い致します。

"新しい新日に御期待下さい"　（M・A）

総合病院の調査

先日、延床面積が1万㎡もある総合病院の調査に加わることが出来ました。病院や医院の調査は経験がありますが、総合病院は初めてです。調査先は外来・入院が共に多く調査にあたっては相手先より場所毎の調査時間が細かく決められると共に、部屋によっては消毒や入室人数の制限等が設けられ、とても神経を使いました。

例えば、外来診療スペースやX線撮影スペース、薬局は診療が終わった夕方5時からが調査時間であったり、手術室では作業着から手術着に着替え、入室すれば緊急オペが入って予定時間が短くなったりもしました。

さらに厨房の調査は10時から11時、2時から3時といった具体です。一方で機械室などは24時間体制ですのでいつでもOKといった部屋もあります。

通常の調査では建物の担当者は1階から、電気設備の担当者は受変電室から、空調設備の担当者は機械室からといった具合に、それぞれが全体を把握しやすい箇所から別れて調査を始めるのですが、今回ばかりは各部屋へ入室出来る時間が決められているため、全体を把握するのにかなりの時間を要しました。

又、神経を使ったといえば病院内の写真撮影にストロボを遠慮し、ISO1600の高感度フィルムを使用したり、建物内では携帯電話の使用が禁止であったり、新生児室では消毒もさることながら物音にも気を使ったりしました。

設備もなかなかのもので、様々な医療機器が随所にあったり、機械室を調べだすと配管やダクトの多さに丸一日閉じこもらなければならず、外へ出たときには耳鳴りが止まらなかったほどです。

又、霊安室・解剖室に一人でいると、えも言われぬものがありました。

大変気苦労の多かった調査ではありましたが、医師以外に働かれる人の多さと総合病院の　時間体制の仕組みを肌で感じることが出来たと同時に設備の多さはとても勉強になりました。（H・K）

営業補償での一言

営業補償の算定は、建物や工作物といった実体のある物を目で確認し、計測することによって評価を行う補償対象物件と異なり、通常は決算資料による数字から評価を行うもので、建物などのように目視によって経験から補償額を感覚的に掴むことは出来ません。しかし、数字は正直なもので、決算方法によってその手順は異なりますが、営業資料さえ収集することが出来れば自ずと補償額を導き出すことができ、そこには建物の品等のように評価が分かれることもなければ、恣意的に数字を操作する余地もありません。

算定にあたってほとんどの方がその道標とされるのは俄ぎょうせいが出版する「最新営業補償の実務」ではないでしょうか。かくいう私も営業補償の算定を行うときはこの本を手放すことが出来ません。

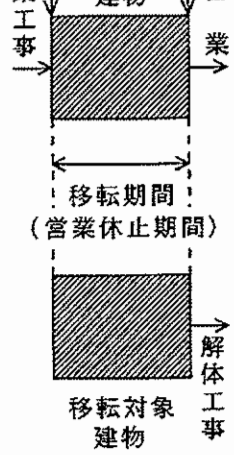
しかし、固定的経費の認定にあたって、同書の判断基準に次のような疑問をもっていますが、皆様はどのようにお考えになりますでしょうか。

一．火災保険

同書では移転対象となる建物の火災保険は固定的経費から除くと明記してありますが、移転工法を構外再築工法と認定した場合、移転は工事施工業者から移転先建物の引渡が完了した後に行われるもので、移転期間（営業休止期間）は移転対象建物と移転先建物の2棟が同時に存在しなければ移転工法が成り立ちません。又、移転対象建物の解体工事は移転完了後、営業を再開してから行われることになります。従って、従前の火災保険は移転完了後に解約されることとなるため、固定的経費として認定しても良いのではないでしょうか。

二．広告宣伝費

同じく同書に、広告用カレンダー、広告用手帳、広告用タオル…は必要に応じてその都度支出される費用で休業期間中に支出が予測されない費用であり、固定的経費ではないと明記されていますが、年賀状や暑中見舞の郵送料・印刷代及び広告用カレンダーは営業を継続していく上で、自動車保険や自動車税と同じく年に一度決まった時期に発生する費用であり、やはり固定的経費として認定しても良いのではないでしょうか。



これらは起業者の方が同書の判断基準によってチェックをされた際に、削除するよう支持を受けることが多く、説明をさせていただければ納得はしていただけるものの、補償額にしてみれば僅かな金額でもあり、結局は削除することがほとんどです。しかしながら、補償額として認定できる費用は被補償者の立場に立って考えることも我々補償コンサルの仕事の一つとも思いますが、如何なものでしょうか。（H・K）

新茶の季節ですね

新茶のこの季節、新茶（一番茶）入荷の広告をよく目にしますが、知人で茶産地に出張のおり『○○ブランドの新茶』を買ってきたと自慢しているので、値段を聞き「それは新茶も混ぜてあるブレンド茶では」と助言してやりました。名産地の出始め一番茶は混じりけがなければかなり高価で、去年とれた2番茶などとのブレンドでないと手が届きません。

この地方はお茶の名産地が多く三河茶、白川茶、川根茶、伊勢茶などが有名で茶産地の優良茶園が用地取得されることがあり、補償業務で茶業を勉強させてもらったことがあります。

茶園の近くには必ず、茶工場（荒茶工場）があります。繁期の運搬時間、酸化・発酵による品質低下など、その地区の茶はその地区内で加工されれ、その後店頭に陳列されるまでにかなり複雑な流通を通ることがありますが、少なくても荒茶（仕上げ前の茶）までは、その地区の土壌気候の風味を持ったお茶であり、それゆえ茶農家は地元のお茶の自慢をし、茶業に情熱を持っています。

産地名の入ったブランド茶はもとより、もっと特定した、どこどこの茶園のお茶と特定されたものも出まわっています。

茶農家は、この時期が一年の中で一番忙しく、生産から荒茶加工までを行っている農家（自園自製）では、朝早くから茶畑に出て、夜遅くまで葉っぱを工場で揉む作業が続き、寝る暇もないくらい大変な作業です。

緑茶は保存が効かず、茶摘みしてその日の内には加工しなくてはならないため（荒茶加工まで）忙しいと言って加工を後回しに出来ません。

茶の加工施設は農機具に比べて極めて高価であり、茶農家の茶園規模、労働力、資本力などにより、自前工場（自園自製）、共同工場など形態は分かれますが、農家の資力で行っている場合が殆どです。

茶産地の用地取得の場合、茶農家のこだわり・情熱、多額の施設投資など積極的な農業である茶業経営に著しい影響を来すことなく、茶農家の経営形態、地元の茶産業の状況など考量し、補償業務にあたっていく必要があると考えています。

当社では、"茶"の補償実績（三重県・静岡県）にかなりの数がありますが、茶業は個別性が強く、補償していくうえで様々な問題が生じてきます。御悩みの方はメールにて御一報下さい。

（M・Y）