

補償の仕事

この職に就いて私は、3年目を迎えるようになっています。社会人となってからを数えると5年目を迎えたばかりです。

私は以前、建築現場の施工管理の会社に勤め、そして転職し今に至る訳ですが、就職当時は補償業務というものの存在を全く知りませんでした。業務内容を調べても学生時代の知識から、なんとなくイメージが思い浮かぶ程度です。

就職してから、幾度か同じ建築学科を出た学生時代の友人と互いの仕事

について語り合う機会もありましたが、「補償」という言葉を出しても周りはやはり無知であったりして、なかなか理解をもらえない部分もありました。やはり、それだけ特殊なものなのだと感じますが、就職当時は補償業務というものの存在を全く知りませんでした。業務内容を調べても学生時代の知識から、なんとなくイメージが思い浮かぶ程度です。

就職してから、幾度か同じ建築学科を出た学生時代の友人と互いの仕事

算をする数量を拾う為の図面という考え方に、なかなか頭がつかない。例えば、施工図の寸法線では、計算して数字が出る程度で寸法線は少ない方が見やすいという考え方ですが、補償積算の図面では、拾う箇所の寸法は全て表示させ、すぐ計算せず拾える方が図面として見やすいものであるといって考え方を違えていくうちに、だんだん寸法線の幅が増え、1枚に収まるはずの図面がもう1枚増えてしまったりする。自分の中で納得できなかったこともありました。初めは施工図ばかり目にしていたので、補償業務での図面は「積

算をする数量を拾う為の図面という考え方に、なかなか頭がつかない。例えば、施工図の寸法線では、計算して数字が出る程度で寸法線は少ない方が見やすいという考え方ですが、補償積算の図面では、拾う箇所の寸法は全て表示させ、すぐ計算せず拾える方が図面として見やすいものであるといって考え方を違えていくうちに、だんだん寸法線の幅が増え、1枚に収まるはずの図面がもう1枚増えてしまったりする。自分の中で納得できなかったこともありました。初めは施工図ばかり目にしていたので、補償業務での図面は「積

算をする数量を拾う為の図面という考え方に、なかなか頭がつかない。例えば、施工図の寸法線では、計算して数字が出る程度で寸法線は少ない方が見やすいという考え方ですが、補償積算の図面では、拾う箇所の寸法は全て表示させ、すぐ計算せず拾える方が図面として見やすいものであるといって考え方を違えていくうちに、だんだん寸法線の幅が増え、1枚に収まるはずの図面がもう1枚増えてしまったりする。自分の中で納得できなかったこともありました。初めは施工図ばかり目にしていたので、補償業務での図面は「積

算をする数量を拾う為の図面という考え方に、なかなか頭がつかない。例えば、施工図の寸法線では、計算して数字が出る程度で寸法線は少ない方が見やすいという考え方ですが、補償積算の図面では、拾う箇所の寸法は全て表示させ、すぐ計算せず拾える方が図面として見やすいものであるといって考え方を違えていくうちに、だんだん寸法線の幅が増え、1枚に収まるはずの図面がもう1枚増えてしまったりする。自分の中で納得できなかったこともありました。初めは施工図ばかり目にしていたので、補償業務での図面は「積

目標

年度末のドタバタもようやく終わり、これまで納品してきた業務の整理など、やっと自分の時間を作れるようになりまし

た。本来ならば年明け、新年の目標ととどんな年にしていかと考えるところですが、目先の業務に追われ、毎日が慌ただしく過ぎてしまい、落ち着いて考える事が出来ません。今頃になってやっと新たな目標を立てて計画を立てているところ

です。そんな中、先日家族で出かけた車の中で、息子

が通っている水泳教室の話になりました。初めはうまく泳げないという事を克服するため、「せめて25mは泳げるようになって25mは泳げるようになって1年が過ぎました。遊びも取り入れた教室は彼にとっても楽しい時間だったらしく、いつの間にか泳ぎの基本が身に付き、目標としていた25mは既に達成し、背泳ぎ、平泳ぎまで泳げるようになったと目を輝かせながら言うのであります。先生からアドバイスをもらいながらも苦戦しているようで、彼の話を聞いてみると、投げ出した。しかし、家に帰って息子と一緒に撮影したビデオを見ると、のびのびと泳ぐ姿が映されていて、楽しそうにその時々の状況を、フォームの説明はとも子供らしく、しかしどこか大人びたようで、成長を感じ、感動すらありました。

この水泳教室は2ヶ月、一度、進級テストがあり、いくつかの課題(フ

てた私は、半信半疑でした。しかし、家に帰って息子と一緒に撮影したビデオを見ると、のびのびと泳ぐ姿が映されていて、楽しそうにその時々の状況を、フォームの説明はとも子供らしく、しかしどこか大人びたようで、成長を感じ、感動すらありました。

この水泳教室は2ヶ月、一度、進級テストがあり、いくつかの課題(フ



鑑定の星

☆地代からのアンローチ☆
☆土地の収益価格☆

公共用地の取得に伴う損失補償基準第9条では「地代、小作料、借賃等算定する場合において、参

考となるものとする」とし、土地の価格を地代を基礎としてこれを資本還元することで求める手法があることを示唆しています。

一方、不動産鑑定評価基準では土地の収益価格を求める場合、更地の賃借等の事例を収集し、その事例から得た賃料から諸経費等を控除した純収益を還元し、これを資本還元することで求める手法があることを示唆しています。

また、不動産鑑定評価基準では土地の取得価格として、ゼロ円というものが実情で、このようなマーケットの事情からみて、現行規定する収益価格を求める手法は、必ずしも適正に反映しえないことを認めざるをえません。

とはいえ基準に規定がない以上、想定される地代を資本還元して求める手法により、「試算価格」として、他の試算価格と調整のうえ鑑定評価額を決定することは現時点ではできませんが、土地がもつ収益性、換言すれば収益性を把握する上での格差、地域格差はほとんどないともいえません。た

法として規定していません。確かに土地をそのまま駐車場等として使用する場合は、最も有効使用とはいえず、宅地の場合、当該地域の用途に適合した建築物の敷地として使用することが収益性が最も高いのは自明ですが、一方、大都市の高層ビル街など高い家賃を得られる一部の地域は別として、商業地の多くは土地を取得したうえで商業施設等を建設し、これを賃貸借に供するということも探られるわけではなく、地代の観点から決められていくわけではなく、地代を還元し、これを資本還元することにより収益価格を求めたとしても、いわゆる卵が先か鶏が先かというような循環論にはならず、収益性の把握として適切とはいえません。また私は、商業地ではいわゆる規模格差(大規模地になると総額がかさむため単価としての土地の価格が低下する)は小さい、立地する場所が異なっても地域格差はさほどないとの認識を従来からもっていますが、実際、店舗は立地の前提として当然ながら商圏の範囲、商圏内の人口等を調査しているはずで、店舗の規模、性格に即した売上が見込めるからこそ立地の踏み切れる(少なくともこれが合理的)と考えられ、それをベースに地代が決められる以上、同種同規模の店舗等(更地の場合は、立地が想定される店舗等)の敷地と比較した場合、地代と比べると格差、地域格差はほとんどないともいえません。た

あるいは個別に異なることがありますが、同種同規模の店舗等の敷地の価格が必ず同水準になるという点ではありませ

ん。極端な例でいえば、同一路線の片側が市街化調整区域、片側が市街化区域という場合で、同種同規模の店舗の敷地なら地代はほぼ同水準と考えられますが、土地の価格も同じという点にはないでしょう。そこには、行政的条件という別の価格形成要因があり、これを無視することはできません。

(不動産鑑定士 H. K.)



後編集

今年のゴールデンウィークは、一度も雨が降りませんでした。これは、過去50年間で2度目だけです。新緑の季節を迎え、上限千円との相乗効果で高速道路は大変混雑しました。高速道路建設や維持管理に使われている、また見直されるように、今後の高速道路はどうなるか。

コンサルタント業界では、この日々揺れ動いている経済環境の中で、税収減に伴う発注量の減少やいろいろな試行錯誤されている低入札対策等に対して、的確な対応が求められていきます。当社ではこれらに対処すべく技術力の研鑽を日々努力を続け、お役に立てると信じております。

(M. U.)