

A-3 補償業務の展開と業務関連分野の必要知識等

今回は、用地・補償業務を展開し進めていく中で痛感したことがある、関連した他の分野の知識等について、思い当たる事をピックアップして試みることにします。

なお、ここでは補償現場風景の一断面を抜き出してみますが、それぞれの分野についての詳細は、このホームページの「ライブラリイ」にも掲載しましたので、興味のある方はそちらの方もご参照下さい。

《下線部分は、ライブラリイ の記述から引用したものです。》

- **測量** … 私達の調査業務は、相手方の生活とか事業の都合によって仕様・造作されたまちまちな物件を計測し或いは調査し、基本的には多様な物をペーパーに置き換える仕事です。従って、その成果については「測量」という分野の信頼性等を説明する必要があります。

- **登記** … 不動産を扱う仕事では、この「不動産登記」に関連する知識が必要で、又業務としても必須です。「実印」と「印鑑証明書」は何に使うのか、キチンと説明しなければなりません。
場合によっては、そうした基本的な知識がプライベートな場面においてプラスとなることもあるかも知れません。

- **不動産鑑定** … 「評価・価格」について、
 - イ) 事業者は、公益の価値から評価します。
 - ロ) 被補償者は、被る損失・犠牲の面から考えます。
 - ハ) 客観的第三者から観た場合を想定した標準価格とは？

価格を導き出す評価の方法は、[評価三接近法]
 - イ) 其れを求めるには、いくら掛かったのか？
 - ロ) 其れは、どれ程収益に寄与するものなのか？
 - ハ) 一般市場性として、どのぐらいの価格で取引されるものか？

- **会計** … 営業補償における収益認定ばかりでなく、一般住家の移転にあっても補償の概念は経理を伴う会計なのであって、「簿記」の概要程度は理解しておくべきものかも知れません。

- **税務** … なんとと言っても、補償について大筋了解が得られた段階で、急浮上してくるのが「補償金と税金」の課題なのです。

“判断は税務署ですから…”と付け加える必要がありますが、基本部分まで避けてしまう事は考え物だと思っています。

然らばいかにして習得し、どのようにしてノウハウを蓄積するか、一緒に考えてみたいと思います。

- **建築** … 調査は専門家ということだが、思い入れの篤い材質は判るのかな？ 見えない所の調査は？ あれは特注なのだが？等と権利者にとっては気懸りなのである。

算定・積算の場面だけでなく、調査そして折衝の段階でも、建築に関する専門的知識は、建物補償にあつては話題の中心なのです。

- **農業** … 農林漁業等にかかわる話題は多い。作業の専門的な行程等は別としても、話は当然収穫物に及ぶ。そんな時、作物の品種・銘柄等が一つの知識、いや農業等に対する一種の慈しみと理解されるところとなる。

私は、身近な方には『三銘柄論』を提唱しています。これに依って、知識の幅がグント広がります。因みに、スイカの品種を何かご存知ですか？

- **造園植木** … 何と言っても挨拶後の話の糸口は、庭木類と庭園の拵えである。敢えて云えば“交渉は庭に始まり、庭に終わる”といえると思います。

それにしても、樹木の種類の多い事、そして、覚えたつもりがその場では名前が出てこないのも又樹木なのであります。図鑑と写真ばかりでは決して身につかないのも特徴的です。

その他にも、**金融・融資** **換地設計と清算** **戸籍・住民票** **鳶職とその作業**
等々 心得ておく必要のある分野は広く、多岐に亘るのですが、知識と技術を初めから持ち合わせておく、という事でなく折に触れ意識的に習得していけば良いのか、と思われれます。

以 上