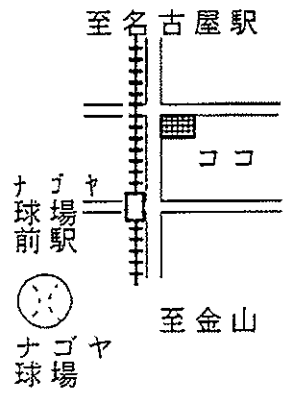


発行日 発行所 (株) 新日 TEL 052-331-5356 編集者
 3ヶ月毎1回 名古屋市中川区山王一丁目8-28 FAX 052-331-4010 秋山学



ミニコミ発送一部変更について

明けましておめでとうございませう。
 昭和63年8月、第1号「シンニチ補償ミニコミ」発行後5年、今回で第17号となりました。
 補償業務あるいは業者としての「情報」を今後にも継続して発行することにより多くの皆様と接し、情報の交換収集を行い、

「シンニチ補償ミニコミ」の努力、資質の向上をめざす覚悟でございませう。この度、今更以上により用地業務を担当される多くの皆様に御理解いただきたくミニコミの発送方法及び発送先の一部変更を行いました。
 年四回定期的(二月・五月・八月・十一月)に

「シンニチ補償ミニコミ」を発行し、補償に関するアップデートな情報を発信し、皆様とより多くの接点が得られれば幸いです。
 これまで以上に、御指導、御鞭撻のほどお願い申し上げます。

海外補償制度紹介 (一)

(フランス・ドイツの補償制度)

- 建設省建設経済局及び(株)日本補償コンサルタント協会共催による海外損失補償制度調査団の一員として平成4年10月26日より11月7日までの13日間のスペイン(バルセロナ市)、フランス(ニース市)、ドイツ(ハーデンビュルテンブルク州)を訪問する機会が与えられました。補償制度等につき特筆すべき点を要約し、ここに御照会させていただきます。
- (1) 取得する土地に建物・工造物・立竹木が存在している場合の補償の考え方。
 建物工造物等をすべて考慮した価格で買収。買収価格は、即ち土地・建物・工造物・立木等を含んだ価格であり、日本での買取補償に相当すると考えられる。ただし、立木や工造物について所有者の移
 - (2) 営業補償について
 転希望があれば、移転とする場合もあり、その場合は移転費が補償額となる。
 従って、建物等の撤去は、被補償者が行うのではなく、自治体が行う。
 - (3) 借家人等の補償
 借家人等に対しては、権利金の等一時金や借家し選定費、手数料とて、土地価格の15~20%が補償される。
 家賃の差額をカバーする日本の借家人補償という考え方はない。
 - (4) 税金について
 公共のために土地等の提供するためのから、いかなる税金も負担する必要はない。
 従って、日本のような譲渡所得税の特別措置の必要性はない。
 - (5) 事業損失補償について
 事業損失補償は、被害者側が公共的工事に係る損害額を明確にし、行政裁判所に提訴することが出来る。等々、日本の補償制度とはかなり異なっており、従前の生活基盤の維持を前提とした日本の補償制度は、被補償者に対して非常な配慮をしたものとなっているとの印象を受けた。

消費税の取扱

周知のとおり、消費税は昭和63年12月30日に施行され、平成元年4月1日より適用されることとなり、消費税は現在、業務や生活に定着したものととなりました。
 従って、消費税適用日以降の補償については、建物移転料、工造物移転料等は消費税を考慮して補償金を算定する必要があります。用対連算定基準の標準単価についても消費税相当が含まれているものもあります。
 しかしながら通常の業務のなかでも補償対象が店舗や工場等の法人等で売上高が一〇億とか一〇〇億の単位の被補償者を相手とすることは少なくありませんが、この場合、安易に消費税相当を加算あるいは含んだ単価を適用していることはありませんか。
 「公共事業の施設に伴う損失の補償等に関する消費税率の取扱いについて」平成元年10月5日中央府対連算第15号に規定されていますが、課税期間における課税売上が4億円(当時5億円)を超え、かつ課税売上割合が95%以上の場合、損失の補償金そのものは不課税収入扱いであるため、消費税相当額の考慮が不要、すなわち消費税を加算してはいけないこととなります。

これは、消費税の支払が売上げに伴う仮受消費税と仕入及び経費に伴う仮払消費税の差が実際に支払う消費税であること

このモデルで仮りに補償金1000を得ることとし、消費税の考慮をした場合その補償金で移転等の工事を行ったことを想定すると、

文払消費税 = 450 - (300 + 3) = 147
 収益 = (15000 + 100 + 3) - (10000 + 100) = 5003

示すものと、これを図

文払消費税 = 仮受消費税 - 仮払消費税 = 450 - 300 = 150
 収益 = 15000 - 10000 = 5000

補償積算要領の変更

全国的規模で、これまで特殊建物とされてきた木造(神社、仏閣)、鉄骨造(30㎡以下及び一定の住宅等建物を除く)、RC造(4階以下共同住宅等を除く)について、神社、仏閣建物の木造特殊建物を除き、特殊建物という呼び方はなくなっています。これまでの一般建物と、これまでの「非木造建物」とともに、「非木造建物」としての所要領による補償積算(積上げ積算)手法に移行しつつあります。

この手法は基本的には積み上げ積算であり、従来の特殊建物に類似した方法ではあるものの、作成図面の簡素化、積算の簡略化が図られています。これは、従来の手法では労力と時間が過大すぎるためであり、すでに東・中・西・四国地方では平成4年4月より実施されています。中部では建設省の業務で平成4年11月から実施されました。

従って、平成4年11月以降の建設省発注の非木造建物(従事の特種建物)の調査及び積算業務は新要領によって発注されています。コンサル業者はこの新要領について講習を受けてはいますが、実

する必要がありません。平成元年4月以降の補償で、被補償者の売上げ高等を考慮することなく機械的に消費税相当を加算してはいませんか。

実際の運用面では不慣れな面もあり、やや混乱気味の傾向にあるようです。中部用対連では、平成5年4月より、算定基準にもり込まれる動きとなっており一部起業者では御担当する職員の方々はその準備等で大変御苦労されていると聞きます。

コンサル業者の立場として、近年、特に平成4年度受託業務以降では、受注額に比べ労務量が過大となっている傾向があり、採算割れが生ずる業務が多発し、苦しい状況に立たされているのが実情であります。

中部用対連の算定基準が平成5年より新要領となっても、いつの時点からその運用に踏み切るかどうかについては、いづれは変更されるであろうとしても、各起業者毎に委ねられているとのことでありませう。

補償コンサル業者の立場としましては、業者の現在の苦しい状況を御理解いただき、起業者の皆様に、業務の作業量にに応じた適正な報酬を図るべく、「非木造建物積算新要領」への早期移行を切にお願いする次第でございます。