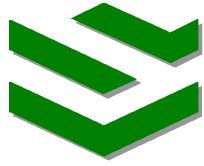


補償コンサルタント情報コミュニケーション誌



株式会社 新日

補償ミニコミ

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 三重県安芸郡河芸町中別保2308番地5 TEL 059-244-0206 FAX 059-244-0205
岐阜支店 / 〒500-8347 岐阜県岐阜市松原7番地 TEL 058-276-7567 FAX 058-276-7568
豊田支店 / 〒470-0375 愛知県豊田市亀首町野屋洞25-5 TEL 0565-43-0061 FAX 0565-43-0062
千葉営業所 / 〒273-0005 千葉県船橋市本町五丁目2番12号507 TEL 047-460-5686 FAX 047-460-5685
静岡営業所 / 〒438-0838 静岡県磐田郡豊田町小立野421番地302 TEL 053-839-5166 FAX 053-839-5165

編集者

小川 時由

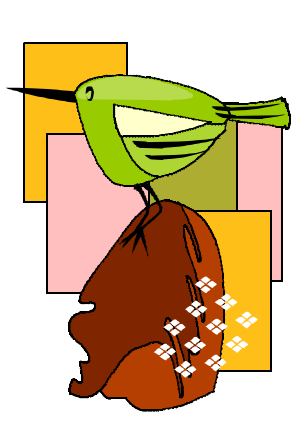


明けておめでとう。平成17年に入って初めての補償ミニコミの発行です。本年もまだまだ我が国にあってまいりしうが、時代はよりよしく願ってまいります。

公共事業に携わる民間の補償コンサルタントの一人として、現在まさに瀕死の状態にあるのは弊社に限ったことではないと思います。パブル経済の崩壊後、技術者一人一人の収入減はもとより、あらゆる努力を継続してはいるものの、なかなか先が見えてこないのが実感です。

技術者一人一人の収入減はもとより、あらゆる努力を継続してはいるものの、なかなか先が見えてこないのが実感です。しかし、補償コンサルタント業務をはじめ、我々の仕事は質や内容の変化を伴いながらも官庁が存在する限り、また日本の国土がある限り決してなくなる仕事ではないと確信しています。

平成17年 本年もよろしくお願ひ致します。 (Illustration of a bird)



法は見当たりません。残された道は、我々業界で勝負するしかありません。平成17年度、弊社では補償コンサルタント業務について業務拡大策として、二つのテーマを充実させることを考えています。

昨年度、補償コンサルタント協会本部での土地収用実務者の講師養成コースを弊社の職員である小阪浩治が修了し、平成17年度土地収用実務者研修計画での講師を務める予定となっています。

今年、補償コンサルタントと我々の時と心を得ます。すぐそこまで来ている飛躍の時に備えて身をすくめ、ウオーミングアップをしていくことが重要です。

消費税のよくある質問 WHY (Illustration of a question mark)

平成15年の消費税改正によりその取扱いが多々寄せられました。この改正は、課税対象者が拡大するため、対象となる中小事業者への消費税相当額の補償をどう考えたらいかがか判断しなくてはなりません。

正の主な内容は、①事業者免税点制度の適用上限を200万円(現行100万円)に引き下げる。②簡易課税制度の適用上限を80万円(現行20万円)に引き下げる。

いつか、それぞれの期間を把握する必要があります。個人事業者の場合、適用が始まる課税期間は平成17年からで、課税売上高が200万円以下で200万円超の免税業者の方は16年申告(平成17年3月31日まで)は必要なく、課税売上高の判断する基準期間は2年前ですので平成15年が200万円超でしたら課税業者として申告する必要があります。

課税売上高が200万円を超えれば法人の場合など、詳しくは弊社ホームページ補償コーナーの1階などに店舗が入居している場合には店舗家賃が事業用貸料で課税しますのでその売上を合計して判断することになります。

と、改正の経過措置として、平成17年新たに課税業者となる場合に限り平成17年12月31日まで提出が認められることになっています。間に合いましたので届出の意思を確認し対応する必要があります。

Q1: 現在、免税業者でどうなりますか。 A1: 「課税期間」はいつか、また、基準期間における課税売上高で判断し制度の適用をします。この「基準期間」は年々末までに届出が必要

Q2: 現在、免税業者(課税売上高200万円超)で簡易課税制度を選択し、申告しようとする場合、課税期間の初日の前日までに「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出し、確認を行う。 A4: 利用価値の高い遊休土地は開発業者が目を付けることであるが、また、自力で開発するケースなどあり、その場合、通常の消費税申告において駐車場の扱いをめぐり課税売上になるか、非課税売上になるかが問

Q3: 農家で農業収入は200万円以下ですが事業用貸料を所有している。消費税の申告はどうなりますか。 A3: 事業用貸料の賃料は課税売上です。農業収入も課税売上ですので、その合計額が200万円を基準期間において越えていれば、消費税申告が必要になります。この場合の類似例で、住宅用賃貸マンションは住宅の貸付けが非課税で、その課税売上高が200万円を越えなければ必要となり、賃貸マンションの1階などに店舗が入居している場合には店舗家賃が事業用貸料で課税しますのでその売上を合計して判断することになります。

Q4: 農家で幹線道路の遊休土地を外食産業に貸しています。また賃貸マンションとして貸しています。 A4: 農家で幹線道路の遊休土地を外食産業に貸している場合は、住宅の貸付けに付随して課税対象となり、課税の対象になります。 A5: 賃貸マンションを建築し敷地の外に駐車場を設けている場合は、住宅の貸付けに付随して課税対象となり、課税の対象になります。

題にされます。それで色々のケースを想定して、そのケースとして扱うか、非課税売上として扱うかを整理して、前回の課税業者になるか否かの整理をしようといふと考えます。

補償上において消費税の扱いは、申告がどうなっているか、類似のケースでも消費税相当額の補償が必要か否か、よく吟味しなくてはなりません。

補償上において消費税の扱いは、申告がどうなっているか、類似のケースでも消費税相当額の補償が必要か否か、よく吟味しなくてはなりません。

住宅用賃貸マンションは住宅の貸付けが非課税で、その課税売上高が200万円を越えなければ必要となり、賃貸マンションの1階などに店舗が入居している場合には店舗家賃が事業用貸料で課税しますのでその売上を合計して判断することになります。

住宅用賃貸マンションは住宅の貸付けが非課税で、その課税売上高が200万円を越えなければ必要となり、賃貸マンションの1階などに店舗が入居している場合には店舗家賃が事業用貸料で課税しますのでその売上を合計して判断することになります。

住宅用賃貸マンションは住宅の貸付けが非課税で、その課税売上高が200万円を越えなければ必要となり、賃貸マンションの1階などに店舗が入居している場合には店舗家賃が事業用貸料で課税しますのでその売上を合計して判断することになります。



終着駅雑話 - その3 - (関東地方)

茨城県水戸と福島県郡山を結ぶ水戸線、水戸から数駅の上菅谷より右に分岐した盲腸線の一〇軒の終点に常陸太田駅がある。佐竹氏が秋田に移る前までの居城舞鶴城があったが、水戸藩の治下となり、西山荘は水戸光圀が晩年を送り、大日本史の編纂に当たった所であり、朱舜水の墓もある。

水戸と東北本線の小山を結ぶ水戸線の下館駅より北に向ふ真岡線は、現在は私鉄の真岡鉄道であり、鬼怒川流域の盆地の中心真岡、益子焼で有名な益子を過ぎ、四二軒で終着の茂木駅に至る。ひっそりとした風情、那珂川県立自然公園など、山と水の天然の美に恵まれた所である。

東北本線の宇都宮駅より北へ約一〇軒の宝積寺駅より右に分岐、二〇余軒で鳥山線の終着鳥山駅に着く。その昔、大久保三万石の城下街、特産の烏山和紙は雅趣がある。城址は別名臥牛城、川口松太郎の小説「蛇姫様」

のモデルと申しても、誠に古い話になる。

また、宇都宮駅より分岐、鹿沼、今市を経て四〇軒を走れば、日光線の終着日光駅に着く。有名な東照宮、華嚴の滝、有禅寺湖等を含む日光国立公園の玄関口でもあるので、その駅舎は立派であり、シーズンには新宿より直通快速もあるが、浅草から特急二時間着く東武鉄道と競争である。

両毛線の群馬県桐生駅から分岐、渡良瀬川に沿って北上、嘗て銅の産出で鉱毒問題が起きた足尾を過ぎ、四四軒の終着間藤に至る足尾線は、現在私鉄の「わたらせ渓谷鉄道路」になっている。殺風景な間藤駅より上流に向かい、日本一の砂防ダムを視察した印象は忘れ難い。

上越線の渋川駅より分岐して西に走る吾妻線は中之条、長野原草津口を経て五五軒程で着く終着大前は無名駅であった。その一つ手前の万座・鹿沢口駅までは、上野から特急草津が四往復もあり草津温泉、白根山探勝の旅客に利用されている。千葉県の成田線の香取駅から利根川を横切り、潮来を経て北浦を過ぎ、一四軒程で終点鹿島神宮駅に着く。諸人の崇敬の念のあつた鹿島神宮は徒歩数分の所にあり、昔は「鹿島立ち」と云ふ言葉が、旅の出発を祝する意味で使われていた。また、鹿島灘に新しく鹿島港を築造する工地上で発展した鹿島臨海工業地帯を通る水戸からの私鉄鹿島臨海鉄道も、サツカスタジアム駅を経て鹿島神宮駅に至っている。

千葉駅から総武本線約八〇軒、佐原、成東を経て到着する銚子駅は、利根川が太平洋に注ぐ河口の南岸にある。近海漁業の根拠地なれば活気のある駅である。有名な太平洋を眺む犬吠崎の灯台は電車で十五分、五〇米の高さからの水平線の眺望は格別なれば、銚子まで来れば必ず足を延ばすのである。

現在では私鉄のいずみ鉄道になっている昔のJRの木原線は、外房線の大原駅より分岐、途中城のある歴史の街大多喜を経て、二七軒の終点上総中野駅に着く、ここは房総丘陵の素朴な感じの街であるが、昔も今も、小湊鉄道が養老溪谷を通じて内房線五井駅に通じている。

東京湾に沿ふ内房線の木更津駅より久留里線は、途中の久留里までは田園風景、それより標高一〇〇米程登りつめ、三二軒の終点上総亀山駅に着く。近くの鹿野山からの眺望は、東京湾を前景にして、富士、箱根、筑波と絶景。大パノラマが楽しめる。終着の亀山よりバス四〇分程で外房の安房鴨川駅に達することが出る。

中央線立川駅より押島、マロンで有名な青梅を経て三七軒の所に青梅線の終着奥多摩駅がある。また押島駅より分岐する五日市線の終着武蔵五日市駅へは十一軒で着く。何れも多摩川渓谷、小内河内ダムの奥多摩湖探勝の玄関口である。

東海道線大船駅より分岐する横須賀線 鎌倉、逗子、横須賀を経て二四軒程で着く終点の久里浜

は、幕末時代のペリー上陸の地として知られ、わが国最初の灯台である観音崎も近い。東京、或いは千葉までの直通が数多く走る路線である。

京浜東北線の鶴見駅より分岐する鶴見線には、工場通勤の便を図って、扇町駅、大川駅、海芝浦駅と、三終着駅があるが、無味乾燥の駅と云い度い。その昔、東京近郊均一周遊券で一応足跡は印したが、殺風景で印象は薄い。

総武本線の成田駅より一〇軒の成田空港駅は、設置されてそれ程経過していない。東京駅から特急成田エクスプレスが数多く往復しているが、残念ながら未訪である。

この地方には、在来線の他に新幹線の終着駅もある。一言振られて置きたい。

東海道新幹線の始発、終着の東京駅の駅標の下段のプランクでない方が新横浜から品川に変更されたであろうと思ふが、まだ確認してない。

発着のホームも現在では六列あり、お上りさんはまごつくのである。

東北・上越新幹線が開業した当初は、大宮駅がその駅標の下段のプランクと小山、プランクと熊谷であるのを振るのは大宮の名の由来である武蔵の国の一の宮、氷川神社参詣の後にしたのである。

その後、上野駅まで延長され地下のホームまで駅標を振りに行った。東京駅まで達した時も同じく振って、ささやかな自己満足を味わったが、反面御苦勞な事でもあった。何々。(M. K生)

法令等に基づく 移転工法の検討

補償において、対象施設等の支障状況により移転工法の検討が必要になります。特に現道幅幅や歩道設置では買収にかかると用地の中が僅かであることからその頻度は多くあります。

移転工法は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」第28条(建築物等移転料)、同細則第15に基づき検討を行い、通常で妥当と考えられる移転先を通常妥当と考えられる移転工法を認定します。

通常妥当とは、移転当事者の主観的な考えによるものではなく、通常多数の人が客観的に判断して採用するであろうと考えられるというところであり、公正な補償を行うための基本となるものです。

移転工法の検討は、第一に移転先の認定を、次に移転方法の認定を行います。つまり、残地が残地以外からどちらが通常妥当な移転先かを認定した後、それに応じた移転方法の検討を行います。

その検討項目として

- 有形的検討
 - 建築物等の移転対象物が残地に移転することが物理的に可能か否かの検討。
 - 機能的検討
 - 残地に移転させることにより、移転前と同様な使用形態が確保できるか否かの検討。
 - 法制的検討
 - 残地に移転させることにより建築基準法等、その他の公法上の制限に適合させることができるか否かの検討。
 - 経済的検討
 - 残地以外への移転と比較において補償費が経済的合理性を有しているかの検討。

特に法制的検討については、調査結果を基に作成した図面等による机上での検討とは異なり、業種により様々な法規制があり、法令、基準等の内容から読みとれな部分もあり、その適合性についての判断が必要となることから、関係官庁等の御指導を受けながら工法検討を進めることとなります。

例えば、最も一般的な事例として、日常的に利用する施設として、また法令等による規制が移転工法に大きな影響を及ぼすガソリンスタンド(以下G.S.)について、法制的検討における主な項目について掲げたいと思います。

G.S.は、「危険物の規制に関する政令」(以下危険政令)に設置基準があり、それに適合し、検査に合格しなければ営業することが出来ません。

通常G.S.と称され、雨よけ程度の簡易な鉄骨製のキヤノピー(屋根)を備えた自動車にガソリン等を給油する施設として「屋外給油取扱所」として危険政令第17条の各項で細かく規定されています。

現道幅等の事業により道路側の敷地が僅かに支障となった場合、まず「給油空地」が問題となります。給油空地とは、自動車に給油をする際の作業スペースで、G.S.敷地内に開口10m、奥行6mの長方形が納まらなければなりません。従って、敷地の奥行全てを給油空地として許可を受けるには、G.S.があったとすれば、買収により給油空地の奥行6mを確保できず、残地内で施設基準を満たすことは困難なため、支障部分が僅かでも残地が多い場合であつては、残地を通常妥当な移転先と認定することはできなくなります。

仮に残地内で給油空地が確保できるとしても、この給油空地の中には計量機以外の設備を設置することは許可されませんから、直接支障しない建物等施設をそのまま残地内に給油空地確保することが困難な場合は、給油空地を確保するために直接支障しない施設を含む敷地全体に及ぶ移転工法検討が必要となります。

次に、給油設備(計量機)が問題となります。計量機は、地面に固定された地上式とキヤノピーから吊り下げられた懸垂式とがあります。

式があり、道路境界線から懸垂式で4m、固定式はホースの長さにより異なりますが4mから6mの距離を、敷地境界や建物の壁からは一律2mの距離を確保するように定められています。用地買収に伴いこの距離距離の確保が困難となり計量機を移転させる必要が生じるもの、建物との距離をも適合させる為には、給油空地の場合と同様に直接支障しない施設をも含んだ移転工法の検討が必要となります。

さらに、用地買収により給油取扱所としての申請敷地面積が減少することによる建築基準法上の敷地面積に対する建築面積の割合(建ぺい率)、敷地面積に対する延床面積の割合(容積率)の検討は当然のこととして、危険政令では給油取扱所の敷地面積に対する建物等の面積割合により屋外給油取扱所と屋内給油取扱所に分類されることとなります。

給油取扱所の建物の水平投影面積(キヤノピーや庇を含む)から給油取扱所の用に使われている部分で、床や壁で囲まれた部分(販売室、整備室、油庫等)を控除した面積(部屋として壁で囲まれていないキヤノピーや庇部分の水平投影面積)が給油取扱所の敷地面積から先程の給油取扱所の用に使われている部分で床や壁で囲まれた部分(販売室、整備室、油庫等)を控除した面積の1/3を超えるか否かによって屋内か屋外に分類されます。即ち雨天時の作業効率を考慮して屋外給油取扱所として扱



われる範囲で最大限のキヤノピーを設置している場合には、敷地が減少することにより屋外の扱いではなく屋内の給油取扱所の区分となる場合も想定されることがあります。仮に屋外給油取扱所としての範囲を超えてしまった場合には、屋内給油取扱所として許可を受けるための新たな改造が、またはキヤノピー等の面積を削減する移転工法を策定する必要が生じます。

まだまだ多くの検討項目がありますが、G.S.のみならず法制的検討が重視される施設の補償においては、移転案が絵に描いた餅にならないよう各関係機関との協議を経て確実に許可が受けられ実現可能な移転案での補償が求められると考えます。

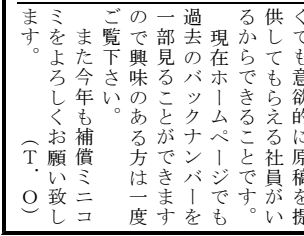
(T. N)

新たな年を迎え、補償ミニコミも初巻から今年の8月で満17年になり、節目となる20年まで手が届くとともに来月、これもひとえに、こつこつと一步一步そして忙しくても意欲的に原稿を提出していただける社員がいるからできることです。

現在ホームページでも過去のバックナンバーを一部見ることができまして、一部見る方ができまうので興味のある方は一度ご覧下さい。

また今年も補償ミニコミをよろしくお願ひ致します。

(T. O)



後編集