

株式会社 新日 補償ミニコミ

本社 / 〒454-0011 名古屋市中区山王一丁目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 三重県津市河芸町中別保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 / 〒431-1414 静岡県浜松市三ヶ日町三ヶ日467-10 TEL 053-524-4560 FAX 053-524-4562

編集者

内田 貢朗



TECRIS(テクリス)登録と 補償コンサルタント業務

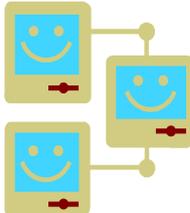
これまで官庁発注の建築登録の内容は我々業者にコン、測量及び地質関係は見られませんが、発注の業務について、契約金額五〇〇万円以上の業務はTECRIS登録を要するようになってきています。TECRIS登録の目的の一つは、官庁等の発注者側に対して各コンサルターの受注した業務内容等の情報を公開することにあって、各企業の実績や技術者等の情報を知る事が出来る点にあります。TECRIS登録の内容は我々業者に象となりました。また、平成18年4月から平成20年5月までに完了した業務についても、期間限定ですが、さかのぼって追加登録が可能となっております。これらのことは中小零細企業が大部分である各コンサルターにとって大変な事件と認識しなければなりません。これを危機ととらえるかチャンスととらえるかは各社様次第であると思います。

価格のギャップ(建物補償額編)

公共事業により土地を扱う仕事に携わり、色々な人達を見ました。その中で、土地、建物等に對する価格のギャップが、人によってかなりあると思えました。用地買収にかかる土地や建物等において、起業者(買う側)と被補償者(売る側)がいます。買う側においては、積み上げた金額が適正価格であつても、工法により比較検討し少しでも安価な方法を採用し、金銭で補償します。売る側としては、現在の建物等の価格がいくらなのかは判らないけれども、次に買う方の金額は判っている、少しでも高く売りたいと思っています。

この時に売る側と買う側の金額がほとんど同じであれば交渉はスムーズにいき、お互いに満足し、契約になると思えます。このようないざ当りな事がある。でも、この事業が30年前に計画されたから、いつかこのようないざ当りな事が起きるとは思っています。いざ当りな事になると寂しい気がし

「補償金額はこのようになります。」
「建物金額は安いんですね。これは、今後、建築することができません。どうしてですか？」
「被補償者であるAさんは、最低でも同等の建物を建築できる金額を貰えると思っています。しかし、交渉開始時に「再築補償率による減耗(使い減り分)を考慮して補償額となりますよ。」と話していても、実際の金額と今後の建築する建物の金額との価格差が大きければ、納得しなくても納得できないことが起こります。対応としては、起業者が交渉を繰り返しつつ、私達が再度調査の漏れや積算の精査をして、他に補償できるものが無いことを確認することし、買



側と売る側がお互いに歩み寄ることになると思われま

側と売る側がお互いに歩み寄ることになると思われま

側と売る側がお互いに歩み寄ることになると思われま

内税猶予の特例に係る農地の買収

納税猶予の特例に係る農地については、租税特別措置法に基づき、その贈与税及び相続税が猶予されています。本来は、その農地に対する宅地並課税の相続税を払う義務があります。農業を営む相続人が死亡した場合、または20年間農業を継続すれば相続税が免除されるため、それまでは納税を猶予しているという状態です。納税猶予期限が到来する前に、猶予の適用を受けた農地等を譲渡した場合や転用などをした場合、またはその他の一定の事由が生じた場合には、その時点で納税猶予に係る期限が確定することになります。期限が確定することにより、納税の猶予を受けていた相続税の全部又は一部を納付しなければならなりません。これらの農地を公共事業用地として譲渡する場合、代替の農地を取得すると納税猶予の継続ができる場合がありますが、代替の農地の取得ができない場合、当該農地について猶予されていた相続税、それらの利子税を納付しなくてはならなくなります。そのため、公共用地の取得に係る特例として納税猶予に係る農地を公共事業用地として譲渡した場合、利子税の額の2分の1が免除されること制度化されています。(租税特別措置法第70条の7、平成8年4月

しかし、あくまで利子税に対するものであつて本税は免除されません。仕方なく、取用の費用で相続税分と利子税を払うしかありません。そのため所有者の理解を得ることは難しく、公共事業用地の取得を妨げているのが現状ではないでしょうか。

実際に、公共事業に協力する気はあつても、そのまま農業を続けていられれば納付しなくて済む税金を、公共事業のために土地を譲渡したら、支払わなければならないことになるのはおかしいじゃないか。その分の補償がどうしてできないのかということに地権者の方から言われることがあります。

税務署の見解としてはこの制度自体が特別に与えられたものなので、与えられた者の事情は考慮されず、取用という公共的な目的の前に制度自体が沈黙すると言っています。

結局、今のところ、代替の農地を取得しない場合、納税義務が発生した分は自己負担するしかないため、代替農地を取得する方法しかないように思われます。

しかし、代替農地を取得しようとする、少なくとも既存農地と同様な立地上、規模や形状、土地単価等、様々な条件が出てくるので、早々に代替農地が見つかるという訳でもないのでしょうか。現状ではないでしょうか。また、後継者の問題で代替農地を取得する必要がないという諸事情もあり、交渉が難航する場合も考えられます。

本来、農業基本法の目的とする農業経営の近代化に資するため、現行民法の均分相続による農地の細分化の防止と、農業後継者の育成を税制面で助成する観点から設けられた農地の納税猶予制度が、公共用地の取得の際には以外にも足枷となつてしまつていないようではないかと期待しています。

(N.O)

(T.H)



