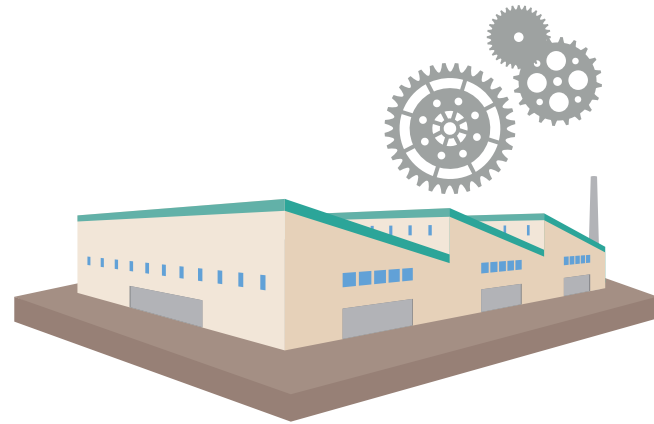


相談の背景 Background

税理士より、顧問先から過去に工場として建物質貸借契約をしていた土地・建物の譲渡を検討したいとのご依頼をいただきました。現地および役所調査の結果、戸建て住宅が最有効使用であることがわかり、税理士に調査結果を報告したところご理解いただけました。

顧問先に詳細な確認をした結果、20年ほど前に金属加工会社に賃貸していたことが判明。土壌汚染の可能性もあることも判明しました。さらに追加調査をした結果、当該土地は東京都環境局が定める環境確保条例の指定作業場の届出が提出されたままとなっていました。指定作業場廃止の手続きをしなければ、建物を解体できないことがわかりました。



課題と問題点 Status & Problem

Problem

- 指定作業場廃止の手続きができなければ建物の解体ができない
- 指定作業場の設置届出が出されたまま建物を解体した場合、罰則規定等があるのか?
- 金属加工会社はすでに解散しており、連絡が取れない
- 金属加工会社に賃貸していたので、土壌調査を行うと有害物質が検出される可能性がある

着眼点 Viewpoints

Task

- ① 自治体より解体許可を取得できるか
- ② 土壌汚染の可能性を調査



解決までの流れ Flows

自治体への働きかけ

貸金属加工会社が指定作業場廃止の手続きをしなければなりません。

粘り強い交渉

事業者が見つけれないこともわかりました。解体による罰則もありません。

誠意ある対応を見せることにより、当初の回答を覆らせることもある

土壌汚染調査

表層土壌調査を行いました。結果として、基準値を超える汚染物質は検出されませんでした。

結果

顧問先との綿密な情報のやり取り、入念な役所調査を実施したことにより多大な時間を要しましたが、無事取引することができました。税理士と顧問先の信頼構築にもつながった事例です。

本事例のポイント Point



POINT

土壌汚染の疑いのある工場物件の譲渡には時間を要することも

土壌汚染の疑いがある物件の取引は「リスク回避」が最重要課題といっても過言ではありません。自治体の制限等を確認し、念入りに調査しながら進める必要があります。

ひとこと
Message

自治体からの回答は交渉次第で変わる可能性があるとはいえ、綿密な調査は不可欠です。弊社にぜひご相談ください。

