

～ 世の中の確かな情報を鋭い視点でお届けします ～

## 平成21年度路線価が4年ぶりの下落！

7月1日、国税庁が平成21年分の路線価を公開しました。路線価とは、国税庁が示す当年1月1日現在の土地の値段で、相続税や贈与税において土地の評価を行う際の基礎となるものです。今回の公表では路線価の全国平均値が4年ぶりに下落したことが話題になっています。

平成21年分の路線価では、全国約37万地点の標準宅地の平均路線価(1平方メートルあたり)が前年を5.5%下回る13万7000円でした。標準宅地の平均路線価が前年を下回ったのは平成17年以来4年ぶりです。国税庁の路線価は国土交通省が毎年公表している地価公示の約8割が目安といわれていますが、今年3月23日に公表された平成21年地価公示においても全国全用途の平均地価が3年ぶりに下落しており、これに連動したかたちになっているようです。



圏域別にみると、前年まで3年連続上昇していた3大都市圏が、東京圏6.5%下落、大阪圏3.4%下落、名古屋圏6.3%下落といずれも下落しています。特に東京圏と名古屋圏は前年10%以上の上昇率を示していたこともあり、非常に大きな下落になったようです。

また、その他の都道府県庁所在地でも上昇したところはなく、39都市が下落しているように、今回は都市部の地価落ち込みが顕著に表れた格好です。

ちなみに、路線価日本一は今年も東京都中央区銀座5丁目の銀座中央通り(24年連続)。ただし、その路線価は前年の3184万円から3120万円と10年ぶりに下落しました。

(詳細はこちらまで <http://www.nta.go.jp/kohyo/press/press/2009/rosenka/index.htm>)

### CONTENTS

平成21年度路線価が 4年ぶりの下落！	..... p. 1
税務書類(申告書・届出書) をなくしたら	..... p. 1
経営分析シートで 自社の経営力を見る！	..... p. 2
One Point	..... p. 2
会計監査がリアルタイムに！ WEB会計システムの導入	..... p. 3
8月度の税務スケジュール	..... p. 3
建物の資産価値を判定する 3種類の価値とは！	..... p. 4
従業員が裁判員に 選任されたら！	..... p. 5
今月の名言録	..... p. 6
編集後記	..... p. 6

## 税務書類(申告書・届出書)をなくしたら・・・

税務書類の作成には、どうしても過去の申告書や届出書が必要な場合があります。

過去にどういった申告や届出をしていたかによって申告が大きく異なる場合があるからです。

しかし、万が一、税務申告書をはじめ、各種届出書類(青色申告の届出・消費税の簡易課税の届出等)で税務署に提出した控えを紛失してしまったり、はじめから控えを貰っていなかったような場合は、税務署に同じ物が保管してありますから、税務署に出向き閲覧することができます。

ところが、実はこの閲覧の手続きは大変面倒なのです。

まず、第一にコピーは取れません。申告書の内容などは全て書き写してこなければなりません。

本人(法人であれば法人の代表者です。)が閲覧するのであれば、本人と確認できる公的証明書(運転免許証等)があれば閲覧できますが、専門知識も必要なので勢い税理士事務所に依頼する方法をとると思います。税理士事務所が本人の代理で閲覧に行く場合には閲覧は税務代理業務に該当しませんので、「税務代理権限証書」を提出していたとしても、実印を押印した「委任状」と印鑑証明が必要となります。

しかも税理士事務所の職員は閲覧の代理人として、認められていないので、税理士本人が出向かなければならないのです。

閲覧は、以上のように非常に手間暇がかかります。量の多い申告書ですと1日で終わらない場合も想定できますので 税務申告書や各種届出書等税務署への提出書類は必ず控えを貰い、大事に保管することを心がけてください。でも、弊社で代理提出したものは、同じものが必ず保管してあるのでバックアップできるようにはしてありますのでご安心を！ (でも大事に保管しておいてください。)



## 経営分析シートで自社の経営力を見る！

< 会社の「自前の資本」をみる > 自己資本比率を分析してみましょう！

< 自己資本比率とは >

総資本に占める自己資本の割合で、会社の資本構成がわかります。これが高ければ、他人資本(負債)への依存度が低いこととなります。企業体質の健全性と不況抵抗力の強さを示す重要な指標といえます。会社の成長と独立性の維持は、結局はこの比率を高めることに他ならないのです。

手順1 自己資本を出します

$$\boxed{\text{自己資本}} = \boxed{\text{株主資本}} + \boxed{\text{評価・換算差額等}}$$

手順2 総資本を出します

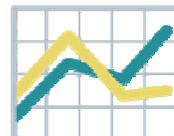
$$\boxed{\text{総資本}} = \boxed{\text{負債合計}} + \boxed{\text{純資産合計}}$$

手順3 自己資本比率を出します

$$\boxed{\text{自己資本比率}} = \frac{\boxed{\text{自己資本}}}{\boxed{\text{総資本}}} \times 100$$

手順4 数字を比較して資本の利用効率を確認しましょう

建設業平均・・・16.6%	製造業平均・・・16.5%
卸売業平均・・・15.2%	小売業平均・・・9.3%
サービス業平均・・・18.7%	情報通信業平均・・・22.1%
運輸業平均・・・14.6%	不動産業平均・・・12.4%



## One Point

### お中元の税務処理について

お中元は、基本的には「交際費」として処理します。

交際費に関しては、今回の平成21年度追加経済対策により、年間400万円だった中小企業の交際費の損金算入限度額が年間600万円まで上げられています。また、平成18年度の税制改正では、5千円以下の飲食を伴う交際費は損金算入できるようになりました。

しかし、お中元などの贈答品は、ひとつ5千円以下でもこれには当てはまりませんので注意が必要です。なぜなら、「5千円基準」とは「飲食その他これに類する行為のために要する費用」と定義されており、「単なる飲食物の詰め合わせを贈答する行為は、飲食その他これに類する行為には含まれないと考えられる」からです。

お中元を交際費としてではなく「広告宣伝費」として損金処理できる方法もあります。それは、「カレンダー、手帳、扇子、その他これらに類する物品を贈答するために通常要する費用」は交際費から除外されていることを利用し、広告宣伝的な効果を意図して、社名入りのカレンダーやボールペンなどを取引先に贈るといった手段です。「多数の者に配布することを目的としており、少額のものであれば広告宣伝費として差し支えない」(税務当局)とされているからです。

なお、中元品等を贈答用として購入しておきながら、社内使用している場合や一部の取引先へ大量に贈答しているようなケースもあることから、場合によっては税務調査の際に配布先がチェックされることがあります。

そのため、配布先と配布した商品の内容は、リストにして残しておくことが肝要です。

また、最近は各地の名産品を「自分用」に購入する人も増えているようで、「自分用お中元」の消費を促進するデパートもあるようです。このような中元品等を「自社用」として購入し、全社員へ配布した場合、社会通念上の福利厚生活動を超えない程度のものであれば、「福利厚生費として処理されるのが適当」(同)とされています。



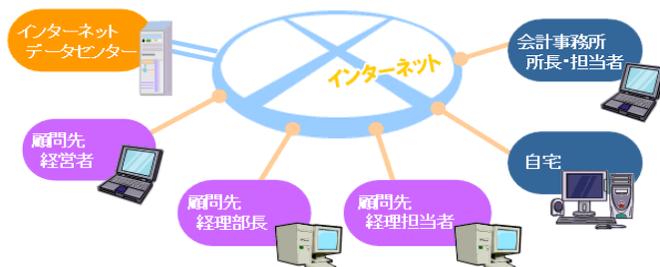
# 会計監査がリアルタイムに！ いちはやく月次損益の確認が可能！

当事務所では、従来は主に「弥生会計」を使用して財務処理を行っていましたが、さらに進んだシステムとして、今回「WEB会計」システムを導入しました。このシステムでは顧問先様が入力しているデータを、私どもの担当者が事務所内で閲覧、操作することができます。また、店舗・営業所が複数ありましても、その事業所で入力したものが本社で閲覧、操作でき、情報管理や処理のスピードアップを図ることが可能になります。

ポイントは下記にご紹介させていただきますので、ご参照ください。また、利用料金は、1Dごとのご契約で月額4,200円となっております。

ご興味がありましたら、デモンストレーションも可能ですのでお気軽にお問い合わせください。

会計事務所と顧問先が会計データをリアルタイムに共有



## 1 業務の効率化

ネット接続でいつでもどこからでも利用できるネットでデータ共有、最新業績を常に把握  
複数の入力形式で効率的な処理をサポート  
入力データは自動集計、決算書も簡単作成

## 2 豊富な管理会計資料

部門比較で実態を把握する「部門実績比較表」  
予算実績比率が一目瞭然「予算実績対比表」  
資金繰り実態をすばやく把握「資金繰実績表」  
今期実績の傾向を掴む「前年同月対比表」

## 4 セキュリティ

データは専門のデータセンターで一括管理  
PC認証 ファイヤーウォールで不正アクセス排除  
送信データはSSL暗号化で安全  
会計データはダブルバックアップを実施

## 5 ナビシステム

「会計ナビ」はWEB会計に標準装備  
経理担当者の疑問に「会計ナビ」が即時回答  
月次処理から決算申告処理までナビゲーション  
間違えやすい勘定科目も例を挙げて注意喚起

## コストダウン

会計処理コストの徹底したコストダウンを実現  
システム導入の初期費用は0(ゼロ)  
システム機能(帳票等)の利用制限なし  
バージョンアップにも追加費用は一切不要

## 8月度の税務スケジュール

内 容	期 限
7月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額・納期の特例を受けている者の住民税の特別徴収額(当年2月～当年7月分)の納付	納 期 限 8月 10日(月)
6月決算法人の確定申告	申告期限 8月 31日(月)
3月、6月、9月、12月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告	申告期限 8月 31日(月)
法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告	申告期限 8月 31日(月)
12月決算法人の中間申告(半期分)	申告期限 8月 31日(月)
消費税の年税額が400万円超の3月・9月・12月決算法人の3月ごとの中間申告	申告期限 8月 31日(月)
消費税の年税額が4,800万円超の5月、6月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告	申告期限 8月 31日(月)
個人事業者の当年分の消費税・地方消費税の中間申告	申告期限 8月 31日(月)
個人事業税の納付(第1期分)	納 期 限 8月中において市町村の条例に定める日
個人の道府県民税及び市町村民税の納付(第2期分)	納 期 限 8月中において市町村の条例に定める日

## 建物は財産か？ 建物の資産価値を判定する3種類の価値とは！

前々回の本編では、不動産を購入する場合、自己利用が目的(すなわち居住用不動産)であっても、賃貸用アパート同様に収益性(他人に貸した場合、建物価格に見合った家賃収入)をある程度追求することで不動産保有による様々なリスクを軽減できると説明致しました。収益性の高い住宅を購入すれば、万一何かの事情で返済が困難になったり、あるいはライフスタイルに合わせて住み替えをする場合など、せっかく購入した住宅を「売却」せずに、「他人に貸す」という選択肢を設けることができます。

しかし実際は、自分独自のニーズ(快適性、意匠、予算など)が最優先であり、その不動産から期待できる収益性などは概して関心の外に置かれているでしょう。

そこで、今回は建物の資産価値をどう捉えるかについて、鑑定評価流に考えてみたいと思います。

一例として、15年前に2,000万円で建築した木造家屋を対象に試算してみましょう。



再調達原価(対象建物を現時点で新築した場合の建築費)	1,800万円
建物の耐用年数(ここでは、税法上の基準を採用)	23年
建物価格	$1,800万円 \times 8/23$ 630万円

確かに、このように再建築費から経年減価を差し引くという方法は基本的には正しいといえます。実務的にも、これをベースに考えれば良いでしょう。しかし、買主側からみると、どんなに汎用性のある木造家屋であっても15～20年経過の建物は資産価値ゼロと考えておいたほうが無難でしょう。

もちろん、15～20年経過の木造家屋には使用価値がないと言っているのではなく、まだ十分住めるこの家屋に数百万円の価値を見出す買主も少なくないでしょう。しかし、一方でその土地に魅力を感じて購入した人にとっては、古家は処分の対象としかならないでしょう。その場合、買主には100～200万円もの建物撤去費用が発生してしまいます。

また、売却の際も更地のほうが見栄えもよく、建物の存在が逆にマイナス要因となってしまいます。

### 建物評価と3種類の価値

一般的に「建物の評価」といった場合に、次の3種類の価値を比較対象とします。この点について上記事例を用いて考えると下記ようになります。

物理的価値	・建物が物理的に何年使用可能であるかを基準に評価する価値。例えば、この建物が30年もち(耐用年数30年)と考えるのであれば、再建築費の1,800万円をベースとして、評価額は900万円といったところです。
市場価値	・建物を流通市場に売り出した場合には、いくらで売れるかを基準に評価する価値。この建物についていえば、築20年経過でゼロとすると築15年では400万円程度といったところでしょう。
主観的価値	・この建物を使用することによる効用などから、建物所有者がこの建物の価値をいくらと認識しているかを基準に評価する価値。この場合、建物所有者は満足度や使用状態などから、まだ1,000万円以上の価値が残っていると考えられるかもしれません。

### 主観的価値が市場価値と乖離している現実

上記3種類の価値はどれが正しくて、どれが誤りというのではなく、いずれも等しく重要な意味をもちます。この3種類の価値を大きい方から並べると、通常は主観的価値、物理的価値、市場価値の順となります。確かに、物理的価値は、建物の経年減価(老朽化・滅失や破損等)を直接反映した「客観的価値」として規範性の高いものといえます。もっとも、新築時であれば、ほぼ市場価値と等しくなるのですが、中古市場では買主による厳格な査定に直面するため、市場価値との乖離は大きくなるといえます。



建物の場合には、特に主観的価値の意味を無視することができません。これは市場価値の基を構成する「買主の主観」と正反対にある、「所有者(売主)の主観」により形成される価値といえます。そして、その両者の感じる価値の違いは、土地(更地)よりも建物の方が大きな差を生じやすいといえます。なぜなら建物は、所有者独自の都合や嗜好に合わせて建てられることが多いからです。

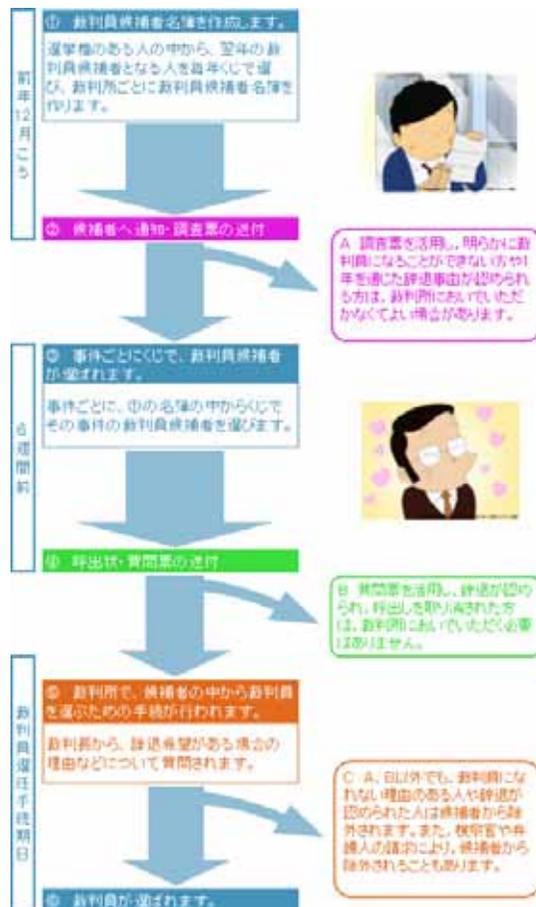
建物は本来、売ることを前提とするのではなく、居住を続けることで経済価値を享受することができ、むしろ居住者がどう考えているかを示す主観的価値が最も重要であると考えます。

したがって、国民経済上、建物の主観的価値にもっと目を向ける必要があると思いますが、この中で留意すべき点は、主観的価値が市場価値と大きく乖離しているという現実です。すなわち、建物を途中で売却すると、所有者には予期せぬ損失が発生することも多く、耐用年数満了まで住み続けるという選択肢をもっと見直すべきではないでしょうか。

# 従業員が裁判員に選任されたら！

裁判員制度は、「国民の司法参加」の実現を目的としています。従業員が「裁判員候補者」として、裁判所からの「呼出状」に応じて、裁判所に「出頭」することは、「公民権」の行使と考えられます。

法も、「労働者が裁判員の職務を行うために休暇を取得したことその他裁判員、補充裁判員若しくは裁判員候補者であること又はこれらの者であったことを理由として、解雇その他の不利益な取扱いをしてはならない」(法71条)と規定して、雇主である企業が、労働者が裁判員になるために仕事を休んだことを理由に、不利益な扱いをすることを法律上禁じています。



裁判員の選び方(法務省HPより)

## 1. 従業員が「裁判員候補者名簿」に登録されたとき( のケース)

国民は、「裁判員候補者名簿」に登録されると、それから1年の期間が終わるまでは「裁判員」として選任される可能性があります。したがって、従業員が「裁判員候補者」としての「通知」を受けた旨を会社に相談したとき、会社としては、早めにその従業員の仕事などの調整をして、裁判所に行くことができるように予定を確保してあげるのが相当といえます。

また、法は「何人も、裁判員、補充裁判員又は裁判員候補者若しくはその予定者の氏名、住所その他の個人を特定するに足る情報を公にしてはならない」(法72条)と規定していますから、「裁判員候補者やその予定者」を特定する情報の管理をすることに留意することも会社に義務付けています。

## 2. 従業員が「裁判所候補者」になり出頭するとき( のケース)

従業員が、「裁判員選任手続期日」に裁判所へ「出頭」するために会社を休むことは、法律上の規定により認められています。したがって、会社は、従業員の「出頭」を拒否したり就労を強制したりすることはできません。従業員が「裁判員」として選任を受けなかったとしても同様です。

会社としては、裁判所への「出頭」のため、「休暇」とった従業員の「有給・無給」の取扱いをどのように対処するのがよいかを検討しておくことが必要です。

「裁判員選任期日」への「出頭」にとどまり、「裁判員」としての「選任」までには至らなかった場合には、当該「選任期日」1日だけの「休暇」となります。この場合も、裁判所からは、「期日出頭のための旅費等」の支払いはされるものと解されます。

会社としては、当該従業員の月給給与等から1日当たりの実質賃金を算出して、裁判所から支払われる金額との差額の支給を考慮することも可能かと思われます。

## 3. 従業員が裁判員裁判に参加することになったとき( のケース)

従業員が「裁判員」として裁判員裁判に「参加」することになったために、審理が終了して職場復帰するまでの相当な期間、会社を休まざるを得なくなったときに、会社がそれを理由として不利益な取扱いはできません。

従業員の「裁判員裁判」の期間中の「休暇」に関して、「有給・無給」についてどうするかは、「出頭」日の1日だけの場合と、考え方としては同様であってよいでしょう。「裁判員」になった場合は裁判所から「裁判期間中」の日当等の支払いがあります。したがって、前述と同様にその労働者の1日当たりの実質賃金を算出して、同人の「休暇」日数を乗じた金額との差額の支払いをすることも可能かと思えます。

## 4. 裁判員休暇等のルール化

従業員が裁判員に選ばれた場合、会社としてはそのための休暇を認めなければなりません、給与については特段の定めがないため、無給の取り扱いでも問題ありません。特別休暇の日数や給与の取り扱い、証明書類の提出についてなどをあらかじめ決めておく必要があるでしょう。

前述のように、裁判員休暇を有給とし裁判所から支払われる金額を考慮し差額を支給する場合は、「法の規定に基づき国から日当・宿泊費等の支給を得たときは、当該費用を控除する」旨を就業規則等に記載する必要があります。



## 今月の名言録

### 敵に教えられる

己が正しいと思えば、それに異を唱える人は万事正しくないことになる。己が正義で、相手は不正義なのである。いわば敵なのである。だから憎くなる。倒したくなる。絶滅したくなる。

人間の情として、これもまたやむを得ないかもしれないけれど、われわれは、わがさまたげとばかり思いこんでいるその相手からも、実はいろいろの益を得ているのである。

相手がこうするから、自分はこうしよう、こうやってくるなら、こう対抗しようと、あれこれ知恵をしぼって考える。そしてしだいに進歩する。自分が自分で考えているようだけれど、実は相手に教えられているのである。相手の刺激で、わが知恵をしぼっているのである。敵に教えられるとでもいうのであろうか。

倒すだけが能ではない。敵がいなければ教えない。従って進歩もない。だからむしろその対立は対立のままにみとめて、たがいに教えおしえられつつ、進歩向上する道を求めたいのである。つまり対立しつつ調和する道を求めたいのである。

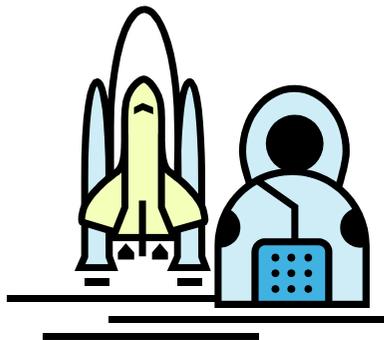
それが自然の理というものである。共存の理というものである。そしてそれが繁栄の理なのである。

(「道をひらく」松下幸之助著 PHP研究所)



## 編集後記

先日、宇宙を旅した日本人、若田光一さんが、スペースシャトル エンデバーで宇宙から帰還し、会見を開いていましたね！若田さんの帰還に、家族の方は無事な姿を確認すると、ホッとした様子でした。宇宙飛行士は、憧れる職業だけどスペースシャトルの打ち上げの時など、危険も伴う仕事だけにきっと家族は嬉しい気持ちと不安な気持ち、両方を抱えていたのでしょうかね。



若田さんが、宇宙にいたのは約4ヶ月半。会見では、「1週間ぐらいいて帰って来たような、浦島太郎のような感じがします」と充実した日々を振り返っていました。

そして帰還して一番に感じたことは、「スペースシャトルのハッチが開くと、草の香りが機内に流れ込み、地球に優しく迎えられた気がした」とも語っていましたね。

宇宙に行っていた人だからこそ、今まで以上に草の香りの優しさが感じられ、地球のよさや、素晴らしさも改めて実感できるのでしょうかね！

(杉浦 美香)

## 事務所のご案内

名古屋市中区金山一丁目4番4号第9タツミビル9階

TEL: 052 - 331 - 0135

052 - 331 - 0145

FAX: 052 - 331 - 0167

<http://www.asaoka-kaikei.com>

本誌の内容で何かご質問などがございましたら、下記の担当までお問い合わせください。

税理士・行政書士  
不動産鑑定士  
社会保険労務士

浅岡 和彦  
佐々木 勝己  
松永 裕美

