

Insight Review

～ 世の中の確かな情報を鋭い視点でお届けします ～

【発行日】 平成21年12月1日

いよいよ年の瀬！ これだけは年内に...

毎年思うことですが、1年という月日がたつのは本当に早いですね。平成21年もあと残り1ヶ月弱です。毎日バタバタと時間が過ぎ、気がついたら年末になっていたという方も多いかもかもしれませんね。年初には、あれもやりたい、これもやりたいと考えていたことがどれだけ実現できてきているでしょうか。

私自身もこれに関しては毎年反省することが多く、この時期になってあわてて、越年項目がひとつでも少なくなるように悪あがきをしているような状況です。

この際に、できた項目とできなかった項目をしっかりと確認しておくことだけは大切かと思います。

特にできなかった項目に関しては、内容を検討し、翌年においても重要な項目であれば、引き続き取り組んでいかないといけないですし、また、新たな項目を追加することも含めて、目標や計画の再構築をしっかりとしておきたいものです。

でも、反省するばかりでは気分も滅入ってしまいますので、できた項目に関して、きちんと確認し、承認することも忘れずに！



CONTENTS

いよいよ年の瀬！
 これだけは年内に・・・P.1
 世界不況で日本の不動産
 会社の倒産は続くのか・・・P.1
 業績悪化！予定納税額の
 納付が困難な場合には？・・・P.2
 消費税のしくみを勉強
 してみましょう・・・P.3
 改正！育児・介護休業法・・・P.4
 神社への寄贈、災害見舞金
 の支出は交際費？・・・P.5
 平成22年1月号のご案内・・・P.5
 12度の税務スケジュール・・・P.5
 今月の名言録・・・P.6
 編集後記・・・P.6

世界不況で日本の不動産会社の倒産は続くのか！

マンション供給大手の穴吹工務店(高松市)は24日、東京地裁に会社更生法の適用を申請し、受理されました。

昨年の国際的な金融危機以降の景気後退で分譲マンション事業の利益率が大きく低下し、自力による事業継続は困難と判断し、同日の取締役会で穴吹英隆社長は解任されました。負債総額は関連会社2社を含め約1500億円。

東京商工リサーチによると、負債総額は5月に破綻(はたん)した不動産開発会社ジョイント・コーポレーションに次ぐ今年5番目の規模で、四国では過去最大の倒産となりました。

穴吹工務店は明治38年の創業で、近年は自社ブランドの分譲マンション「サーパス」を全国展開してきましたが、昨年秋のリーマンショックを契機とする景気後退で経営環境が急速に悪化していました。中期経営計画見直しや、グループ再編計画の策定で社員から希望退職を募集し、供給戸数も年間5千戸ベースを3千戸に縮小するなどしたものの、融資環境の厳しさから遂に破綻に追い込まれました。

不動産に資金が流れない

リートは、投資家から集めた資金と銀行などからの借入金で複数の不動産を運用し、その不動産賃料や売却益などで投資家に配当したり、借入金の返済などに充てる新しい金融商品ですが、ポートフォリオと呼ぶ、複数の不動産を組み込んだ「投資法人」の経営が破綻してしまいました。

こうした倒産はなぜ起きたのでしょうか。マンションデベロッパーの倒産は分譲マンションの市況が急速に悪化したことが要因です。つまりマンションが売れなくなったからです。

しかし、それだけではなく、2005年に起きたマンションの耐震強度偽装問題、いわゆる「姉齒事件」に対応するために建築基準法という法律が改正されました。2007年7月に改正された建築基準法は、マンションの建設業務を大きく混乱させ、その



2009年における主要な不動産会社の倒産

| 会社名 | 倒産告知 | 負債総額 (億円) | 申告内容 |
|--------|-------|--------------|------|
| 東新住建 | 1月9日 | 491.79 | 民事再生 |
| クリード | 1月9日 | 650.81 | 会社更生 |
| 日本総合地所 | 2月5日 | 1975.49 | 会社更生 |
| ニチモ | 2月13日 | 757 | 民事再生 |
| アゼル | 3月30日 | 442 | 破産 |

着工が進まなくなり、デベロッパーは売上を確保できなくなって、経営が苦境に陥ったのです。

もう一つの大きな要因は、金融機関が不動産会社に資金を融資しなくなったことです。「貸し渋り」や「貸し剥がし」という金融機関による融資の締めつけは、不動産業の血液の流れを止めてしまい、致命傷を与えました。多くの黒字倒産とJリートの破綻は、金融機関の融資姿勢が厳しくなったことに起因しています。

ではなぜ金融機関が不動産会社に融資しなくなったのか？それは、米国サブプライムローン問題に端を発した昨年夏以降の世界的な金融不安と株式市場の暴落が原因なのです。



大きな転換を迫られている不動産業界

金融は産業の血液と言われますが、不動産業界でもとりわけ開発事業を行うデベロッパーにとって、金融は特に密接な関係を持っています。なぜなら、不動産という高額な商品を開発したり、取得したりする事業は、大きな資金がなければ成り立たず、Jリートも同様です。

現在の不動産市況は世界的な金融危機を最もダイレクトに反映しているため、100年に一度の危機的な状況にあると言えるのです。

バブル崩壊後、長期に続いた不動産不況下でも、今回のような不動産会社の倒産ラッシュは起きませんでした。むしろ、本来なら倒産してもおかしくない会社を銀行が必死になって救済しました。しかし、今日では救済してくれる銀行はまずありません。黒字会社ですら、少しでも資金返済に窮したら問答無用で切り捨てられます。各不動産会社はまさに戦々恐々としています。



現在の不動産市況がバブル崩壊後以上に厳しいと言えるのは、金融環境の要因だけではありません。バブル崩壊後と違って、今は多くの産業が低迷し、雇用不安や消費の低迷などによって、オフィスビルや商業施設、物流施設などのテナント需要に、大きな影響が与えています。

経済がグローバル化したことで、国内の事情だけでは、見通せない新たなリスクも生まれています。さらに日本は、人口減少社会に突入しており、住宅を新しく購入する需要の絶対量は明らかに減少の方向です。

こうした景気動向や社会構造の変化などによって、不動産業は大きく転換せざるを得ない状況にあります。

まさにこれら変化への対応の仕方が今後の不動産市況の行方を握っていると言えます。

業績が悪化！ 予定納税額の納付が困難な場合には？

前事業年度の法人税額が20万円を超える場合、半期経過後に、その半分の税額を納税する必要があります。

しかし、業績が悪化し資金繰りが厳しい場合、納税せずに済ませる方法もあります。それが、中間決算による申告です。



中間申告には2種類ある！

(1) 予定申告

前事業年度の法人税額等の半分の、半期経過後から2カ月以内に納税する方法です。

ただし、前事業年度の法人税額が20万円以下の場合には、納税する必要はありません。また、中間申告書を提出しない場合には、予定申告したものとみなされますので、納税せずに放っておくと延滞税がかかってしまいますので注意が必要です。

(2) 仮決算による申告

仮決算とは、事業年度開始から6カ月間を1事業年度とみなして中間決算を行い、それに基づいて、中間申告を行う方法です。前期は業績が良く多額の納税を行ったが、今期は業績が悪かったり赤字が見込まれる場合は、仮決算に基づく中間申告を行うことにより、中間納税の負担が軽減されます。

なお、この場合は、税務署等から送られてくる中間申告書は使用せず、確定申告書と同じ様式によって申告します。

もちろん、中間申告による納税額は、確定申告による納税額から控除することができます。

仮決算の方法は？

仮決算も決算ですので、基本的には、通常の決算手続きと同様の手順をとることになります。現金残高の確認から始まり、減価償却費の計上や決算整理仕訳も行いますので、かなり手間のかかる作業にはなります。

消費税はどうするのか？

消費税も法人税と同様に、仮決算による中間申告を行うことができます。また、状況に応じて、法人税は予定申告で、消費税は仮決算で、といったようにそれぞれ選択適用できますので、シミュレーションして有利な方法を選択すると良いと思います。お気軽にご相談ください。

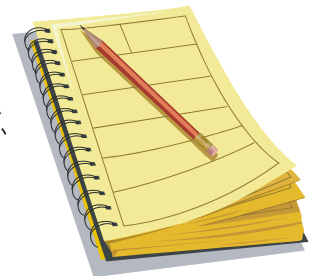


消費税のしくみを勉強してみましょう！

消費税が導入されて20年以上の年月が経ちました、当初 3% だった税率も平成9年4月以降 5% (地方消費税含) に上がったことは皆様のご記憶にもあるでしょう。

現在の財政状況から推察すると、今後さらに税率がアップするのは避けられないことのようにですが、皆様に最も馴染みの深い消費税について意外と知らないことも多いのではないのでしょうか？

そこで「消費税法」について、シリーズでご紹介していきたいと思います。今回は、まず何に対して消費税が課せられるかについて勉強したいと思います。



消費税法では、課税の対象について下記のように規定されています。

課税の対象 (消費税法第4条)

国内において事業者が行った資産の譲渡等には、この法律により、消費税を課する。

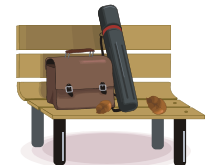
(注)資産の譲渡等・・・事業として対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供をいう
保税地域から引き取られる外国貨物には、この法律により、消費税を課する。

このように、消費税法では課税の対象となる取引を

- 「の国内取引」と
- 「の輸入取引」とに区分しています。

そのため国外において行う取引は課税の対象とはなりません。

また、国内取引・輸入取引のポイントについてまとめると、下記ようになります。



| 国内取引のポイント | 輸入取引のポイント |
|--|-----------------------|
| 国内において行うものであること 事業者が行うものであること 事業として対価を得て行うものであること 資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供であること | 保税地域から引き取られる外国貨物であること |



ここで違和感を覚えられた方もいらっしゃるかも知れません。そうなのです、国内取引は資産の譲渡等という【行為】が課税の対象になっているのに対し、輸入取引は保税地域から引き取られる外国貨物という【物】が課税の対象になっているのです。

このことから、国内取引は資産の譲渡等に該当しない取引は課税対象外取引となるのに対し、輸入取引は全て課税の対象となるのです。

こうして、まず「課税の対象」として消費税法の立ち入る範囲を決めています。そして、この該当する項目の中でも、消費税の性格から課税の対象とすることになじまないもの及び社会的な配慮に基づくものを非課税として課税対象取引から除いて課税取引を定めています。

(次回は、非課税取引についてご紹介します。)

改正！育児・介護休業法

改正育児・介護休業法が、今年6月24日に参議院本会議で可決・成立し、一部を除き同年9月30日に施行されました。仕事と育児の両立支援等を一層進めるため、男女ともに子育てをしながら働き続けることができる雇用環境の整備を目的としています。

ただし、常時100人以下の労働者を雇用する企業につきましては一部、3年間の猶予措置が設けられていますが、制度の見直しが必要になってきています。

改正の主な内容は次のとおりです。ご確認ください。



1. 子育て中の短時間勤務制度及び所定外労働(残業)の免除の義務化

現行

3歳までの子を養育する労働者について、短時間勤務制度・所定外労働(残業)免除制度などから1つ選択して制度を設けることが事業主の義務



改正後

3歳までの子を養育する労働者が希望すれば利用できる短時間勤務制度(1日6時間)を設けることが事業主の義務になります。3歳までの子を養育する労働者は、請求すれば所定外労働(残業)が免除されます。

2. 子の看護休暇制度の拡充 猶予措置はありません。

現行

病気・けがをした小学校就学前の子の看護のための休暇を労働者1人あたり年5日取得可能



改正後

休暇の取得可能日数が、小学校就学前の子が1人であれば年5日、2人以上であれば年10日になります。

3. 父親の育児休業の取得促進 猶予措置はありません。

パパ・ママ育休プラス(父母ともに育児休業を取得する場合の休業可能期間の延長)

現行

父も母も、子が1歳に達するまで1年間育児休業を取得可能



改正後

母(父)だけでなく父(母)も育児休業を取得する場合、休業可能期間が1歳2か月に達するまで(2か月分は父(母)のプラス分)に延長されます。

出産後8週間以内の父親の育児休業取得の促進

現行

育児休業を取得した場合、配偶者の死亡等の特別な事情がない限り、再度の取得は不可能



改正後

配偶者の出産後8週間以内の期間に、父親が育児休業を取得した場合には、特別な事情がなくても、再度の取得が可能となります。

労使協定による専業主婦(夫)除外規定の廃止

労使協定を定めることにより、配偶者が専業主婦(夫)や育児休業中である場合等の労働者からの育児休業申し出を拒める制度を廃止し、専業主婦(夫)家庭の夫(妻)を含め、すべての労働者が育児休業を取得できるようになります。

4. 介護休暇の新設

労働者が申し出ることにより、要介護状態の対象家族が1人であれば年5日、2人であれば年10日、介護休暇を取得できるようになります。

5. 法の実効性の確保 調停については平成22年4月1日施行

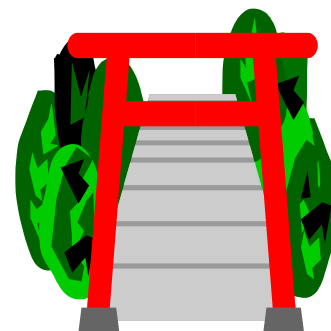
苦情処理・紛争解決の援助及び調停の仕組みの創設

勧告に従わない場合の公表制度及び報告を求めた場合に報告をせず、または虚偽の報告をした者に対する過料の創設

神社への寄贈、災害見舞金の支出は交際費？

この秋から、お正月、あるいは春先にかけて、全国各地で祭りなどのイベントが増える時期です。会社も地域の一住民として、神社の祭りに参加することが多々あります。社員の参加のほか、費用の面からバックアップすることも珍しくありません。

神社の祭礼に寄贈金を支出した場合は、原則寄付金として処理します。交際費と考える向きもありますが、神社の祭りは通常、会社の事業と直接の関係はありません。事業に関係のない相手への金銭贈与なので寄付金扱いになるのです。



神社の祭礼への寄贈金のほかには、社会事業団体、政治団体に対する拠出金も寄付金です。では、地震などの災害にあい、営業が出来なくなってしまった取引先に見舞金を送る場合はどうでしょうか。事業に直接関係がある相手に対する金銭贈与なので交際費だろうか・・・という心配は無用。取引先に対する災害見舞金については、交際費から除いてよいことになっています。この場合の災害見舞金とは具体的には、「被災前の取引関係の維持や回復を目的として災害発生後相当の期間(災害を受けた取引先が通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間)内に、取引先に対して行った支出」であり、事業用資産の供与、役務の提供のために要した費用も含まれます。

交際費とは、得意先・仕入先そのほか事業に関係のある者に対する接待、供応、慰安、贈答などのために支出する費用をいいます。しかし、杓子定規にそう分類されるわけではなく、災害見舞金の例のように血の通った措置も講じられているのです。もちろん、交際費から除外したら税務署に交際費認定されるという逆の場合もよくあるので、交際費かどうかの判定は実態に沿って慎重に行う必要があります。

平成22年1月号(VOL.52)のご案内

来月号の「Insight Review」は、新年のご挨拶もかねて、年賀バージョンでお送りしたいと思います。皆様のお手元に、元旦にお届けできるよう手配しておりますので、よろしくお願ひします。また、紙面上ではございますが、本年も、何かとお世話になりありがとうございました。来年も、ひとつでも皆様のお役に立てるよう頑張ってお参りますので、よろしくお願ひいたします。



12月度の税務スケジュール

| 内 容 | 期 限 |
|---|------------------------|
| 11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6月～当年11月分)の納付 | 納 期 限 12月 10日(木) |
| 7～12月分源泉所得税の納期限の特例届出書の提出 | 申請期限 12月 21日(月) |
| 10月決算法人の確定申告 | 申告期限 1月 4日(月) |
| 1月、4月、7月、10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 1月 4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 1月 4日(月) |
| 4月決算法人の中間申告(半期分) | 申告期限 1月 4日(月) |
| 消費税年税額が400万円超の1月・4月・7月決算法人の3月毎の中間申告 | 申告期限 1月 4日(月) |
| 消費税の年税額が4,800万円超の9月、10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 1月 4日(月) |
| 給与所得の年末調整 | 調整時期 本年度最後の給料の支払いをするとき |
| 個人事業税の納付(第2期分) | 納 期 限 各都道府県条例に定める日 |

今月の名言録

虫のいいこと

人間はとかく虫のいいことを考えがちで、雨が降っても自分だけはぬれないようなことを、日常平気で考えている場合が多い。別に虫のいいことを考えることがいけないというのではないが、虫のいいことを考えるためには、それ相応の心がまえが必要なのである。

雨が降ったらだれでもぬれる。これは自然の理である。しかし傘をさせばぬれないでもおられる。これは自然の理に順応した姿である。素直な姿である。

だから、自然の理をよく見きわめて、これに順応する心がまえを持ったうえならば、どんなに虫のいいことを考えてもかまわないけれど、傘も持たないで自分だけはぬれないような虫のいいことを考えているならばやがてはどこかでつまづく。つまずいてもかまわないというのなら何もいうことはないけれど人はとかく、つまずいたその原因を、他人に押し付けて自分も他人も不愉快になる場合が多いから、やはり虫のいいことは、なるべく考えないほうがいい。

おたがいに忙しい。忙しいけれど、ときには静かに、自分の言動を自然の理に照らして、はたして虫のいいことを考えていないかどうかを反省してみたいものである。

(「ほんとうの心の力」中村天風 PHP研究所)



編集後記

とうとう12月に入りましたが、各地ではもうしばらく紅葉を楽しむことができます。今年の冬は「暖冬」との予報もあり、今のところ、夜はそれ程の寒さもなく、コートいらすずですね。

今年も1年はあっという間で、振り返ってみると、世間ではいろいろな事件や出来事がありました。私自身が、この1年成長できたのかどうかについては少し考えさせられますが、毎年何かに挑戦したいと思っています。ちなみに今年は、前にも紹介させていただき富士山への登山と10kmマラソンに出場して、完走できたことですね。山頂に到達した時やマラソンで完走した時の達成感は、とても充実したものであります。

日頃から毎日、日記などに書いて1日を振り返る方もいらっしゃると思いますが、普段は忙しくて、振り返ることができず、この時期を迎えている方も、いらっしゃるかもしれませんね。

気付けばもう12月です。気持ちばかりあせりますが、まだ1ヵ月あります。今年何かやり残したことはないか、考えてみるのもいいですよ。

(久志本 飛鳥)



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

