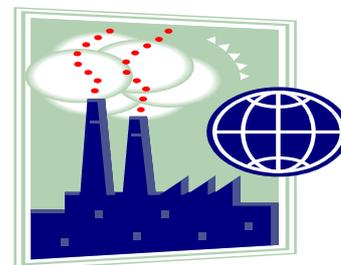


## HOTLINE

税理士法人 ユーマス会計

株式会社 ユーマス経営

## 今月の視点



## 中古の工場付土地購入時の経理区分の留意点

## 償却できる資産と出来ない資産の按分について

会社が所有する固定資産のうち土地をはじめ絵画・骨董などは、会計上はもちろん税金を計上する上でも減価償却として経費に出来ない固定資産があります。表題の通り、中古工場付土地を購入した時や、土地を一括して購入した場合に将来の決算に向け、事前に購入対価を土地とその他の費用に区分しななければなりません。この場合にどのように区分すべきか、厳格に理解しておかなければなりません。

## 1、不動産売買契約書に対価が明記され、消費税の処理が正しく計算されている場合

売買契約書に工場等の建物価額が別に記載されている場合は、通常はそのままの価額で会計処理をする事が出来ます。

## 2、不動産売買契約書に総額が記載されている場合の処理

(1) 取引価額が総額で明記されているが、うち消費税が併記されている場合

消費税額が分かれば工場等の建物の価額は(消費税額÷消費税率)で計算する事が出来、また取引総額から計算された工場等の価額を控除した金額が土地の価額であると認識する事が出来ます。

(2) 固定資産税の評価証明の額で按分する

取引価額の対価区分がされず、消費税も不明な場合は、市町村が課税する土地建物の固定資産税の評価額で按分する方法もあります。合理的ではありますが固定資産税評価額は、固定資産税の課税目的で、市町村が独自で評価したもので、正確には実際の取引価額(時価)の基準になるとは言えません。

(3) 工場等の建物価額を算定して、その金額を控除して土地価額を算定する

実務上国税庁が公表している「建物の標準的な建築価額表」または「国土交通省の「建築等計年報」等の構造別、建築年度から当該建物の時価を算出して、総額から差し引いた金額を土地価額とする方法も考えられます

(4) 土地価額を算定して残額を建物価額とする

前記の算出方法と全く逆の方法で、まず土地の評価からを算出する方法です。権威ある国税庁の「路線価」は概ね時価の80%と想定されています。例えば㎡当たり14.4万円とした場合、80%で割り出すと㎡当たりの適正な時価は18万円となります。また近隣の売買実例も参考基準になります。

(5) 不動産鑑定士に評価を依頼する

不動産鑑定士に当該物件の区分評価を依頼する事も権威ある専門家の評価調書ですからそれなりに信憑性がありますが相当額の鑑定料の負担を要します。

(2)~(4)までは、金額が不明な場合「当たらずとも遠からず」の金額を求める苦肉の策です。出来れば契約の段階で、土地・建物等の別取引金額を確定させておくことが望ましいでしょう。

## 3、不動産購入時に支払う付帯費用の加算

不動産を購入する場合、当然仲介した不動産業者の手数料があります。その他購入に際して諸々の諸費用はその土地や建物の価額に按分して各々計算しなければなりません。ただし不動産取得税や登記に必要な費用は会社の選択により一時の費用とする事が出来ます。

## 緊急速報 1 (所得税は年明けからご注意)

### 平成 25 年から即適用される復興特別所得税について

#### ☆ 所得税について これまでの本来の税額に 2.1%の「復興特別所得税」が加算されます

##### 申告所得税(確定申告)について

平成 25 年分の確定申告(平成 26 年の申告書提出分)から平成 49 年分まで、従来の所得税の計算方法で算出された所得税額に 2.1%の「復興特別所得税」を加算した上で納付しなければなりません。(来年の平成 24 年分の確定申告は関係ありません。)

##### 源泉徴収所得税(毎月の給与や報酬料金の支払)について

平成 25 年 1 月 1 日から支払われる給料の源泉徴収額に「復興特別所得税」が加算された新しい「給与所得の源泉所得税額表」を適用する事に注意して下さい。

給与所得以外で源泉徴収を要する報酬・料金(税理士・弁護士やモデル・外交員報酬。銀行利息・配当などの剰余金の分配など)も同じ様に支払報酬料金から「復興特別所得税」が控除されます。

税理士・弁護士などに支払う報酬・料金で源泉徴収する場合は、次の具体例を参考に源泉徴収を行って下さい。

##### \* 報酬料金の源泉徴収税額の控除(納税)事例

毎月の顧問料など月次報酬事例 50,000 円の場合消費税を含めて 52,500 円の場合従来の 5,000 円プラス 105 円の合計 52,500 円から 5,105 円源泉徴収して 47,395 円の報酬をお支払になって、5,105 円を給与の税額と一緒に納付して下さい。(従来の 10%ではなく 10.21%を控除することになります。ただし一回の支払額が 100 万円を超え得る部分は 20.42%となります)

★ご注意: 支払先が法人である場合は、元々報酬料金の源泉徴収義務がありません。

#### ☆ 法人税について 本来の税額に 10%の「復興特別法人税」が加算されます

##### 法人税の申告納付について

平成 24 年 4 月 1 日以後開始事業年度(通常平成 25 年 3 月 31 日決算年度)から従来の法人税の計算方法で算出された法人税額に 10%「復興特別法人税」を加算して納付しなければなりません。

## 緊急速報 2 (消費税は年明けからご注意)

### 平成 25 年から即適用される消費税の免税期間(事業年度)

#### ☆ 消費税の免税期間の改正について

従来、消費税の課税の「基準期間」の課税売上高が 1000 万円以下である場合「課税期間(翌々事業年度[個人は翌々年])は免税期間とされて来ましたが、具体的にはある年度の売上が 1000 万円以下であれば翌々年度は何億円売上が有ってもその事業年度は「免税」とされて来ましたが、この制度が原則は変わりませんが、前事業年度の期首から 6 ヶ月間の売上が 1000 万円を超える場合(給与の支払も 1000 万円を超える場合)、当該年度は免税ではなく「課税」期間となります。

##### \* 事例会社甲株式会社が原則通り課税されない事例

前々年度(平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日)売上 1,000 万円以下 「基準期間」	前事業年度(平成 24 年 1 月 1 日～6 月 30 日)売上 1,000 万円に満たない	前事業年(平成 24 年 7 月 1 日～12 月 31 日)	当該年度(平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日) 「免税事業年度」
--	---	---------------------------------	---

##### \* 事例会社乙株式会社が改正で課税される事例

前々年度(平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日)売上 1,000 万円以下 「基準期間」	前事業年度(平成 24 年 1 月 1 日～6 月 30 日)売上と給与支払 1,000 万円を超える	前事業年(平成 24 年 7 月 1 日～12 月 31 日)	当該年度(平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日) 「課税事業年度」
--	---	---------------------------------	---



#### 4 書面の徴収

(1) 書面を徴収する意義として、前々回に「消滅時効の中断」という債権管理上の重要な効果を生むことを解説しました。今回は付加して、せっきかく書面を徴収するのであれば、どこまでの内容を記載しておくべきか、さらに付加して公正証書を作成する際の注意点について解説していきます。

(2) 債務者が協力的であり、書面にサインすることを厭わないというのであれば、やはり債権者にとって都合の良い書面内容にしたいところです。

弁護士の視点としては、最低限、次のような内容は記載しておくことをお勧めします。

- ・債務の発生原因と金額(元金及び利息)を承認する文言
- ・(売買であれば)商品が引渡し済みでありかつ瑕疵・不具合が無かったことを確認する文言
- ・具体的な支払い方法(支払期限など)を確認する文言
- ・一定条件を充足した場合(2回以上の支払い遅滞など)、期限の利益が喪失することを認める文言
- ・遅延損害金が発生することを承認する文言
- ・担保として連帯保証人をつける文言

もっとも、前々回でも記述しましたが、全ての事項を記載した書面を徴収するのは、意外と大変なことです。債務者の抵抗が大きいようであれば、最低でも「債務の発生原因と金額(元金及び利息)を承認する文言」だけでも記載した書面を徴収することを目指すべきかと思えます。

(3) 次に公正証書を作成する場合がありますが、色々気を付けなければならない事項があります。

まず、せっきかく作成する以上、絶対に忘れてならないのは「強制執行受諾文言」と呼ばれる条項を公正証書内に記載することです。公正証書の最大のメリットは、訴訟を経ることなくいきなり強制執行手続き(例:銀行預金の差押え、不動産競売など)を行うことができることにある、といっても過言ではありません。しかしながら、この「強制執行受諾文言」が記載されていなかった場合、この最大のメリットが失われてしまいます。これでは、何のために費用をかけて公正証書を作成したのか分からなくなってしまいます。従って、まずもって「強制執行受諾文言」は忘れないということを覚えておいて頂ければと思います。

次に手続き的なところですが、原則的に債務者本人(連帯保証人がいるのであれば連帯保証人本人)と一緒に公証役場を訪問しなければならないことです。つまり債権者と債務者の両方が公証役場に行かないことには作成しようがないことになります。

では、債務者本人が忙しくて、あるいは遠方で公証役場を訪問することができない場合はどうするかですが、債務者に委任状を発行してもらうことで対処することが可能となっています。しかしながら、この「委任状」が非常に厳密なものであり、かなり神経を使って作成しないことには全く役に立たない委任状になってしまいかねません。

端的に言うのであればポイントは3点となります。すなわち、①委任状には自署と実印が必要、②委任状と共に印鑑証明書(3ヵ月以内)が必要、③委任状の内容は「公正証書作成の件」といった抽象的なものではなく、一字一句の契約内容の文言を記載した委任状が必要、となります。なお、債務者が法人の場合は3ヵ月以内の商業登記簿謄本(又は資格証明書)が必要となります。

ただ、上記のような書類準備に協力してくれるのであれば、当然、公正証書の作成を行った方がベターです。というのも前述の通り、強制執行受諾文言がある公正証書であれば強制執行をいきなり行うことで、時機を逸することなく回収することが可能となるからです。

(3) あと、書面を作成するに際して、若干テクニカルなことを解説しておきます。

前々回に解説した通り、売掛金の消滅時効は2年間とされています。従って、書面を徴収しても2年経過すれば、再度消滅時効の危機にさらされることになります。

そこで、もっと時効期間を延長できないかと考えるのですが、残念ながら単に当事者間で時効期間を10年とすると定めても、それは法的に無効ですので無意味です。もっとも、合法的に5年間に延長させる方法はあります。

それは、準消費貸借という形式に変換してしまうことです。要は、書面を徴収する際に、売掛金を金銭の貸し借りに返還する旨合意することは民法588条で認められています。そして、この様な合意（これを準消費貸借といいます）が成立すれば、法律上は貸金債権として取り扱われますので、その結果、商取引の一般債権の消滅時効期間である5年間として取り扱われます。

本当に債権者有利で進めることができるのであれば、準消費貸借という形式も検討して良いかと思います。



…ビジネススポット…  
取締役・監査役の兼任について  
……知人に頼まれて数社の役員に招聘された……

### 会社法では、取締役の「競業禁止義務」という規定があります

会社の取締役に選任された場合取締役は、自己または第三者のために、当該役職の会社の事業に関連した取引をしようとする時は、事前に、取締役会（又は株主総会）でその取引につき重要な事実を説明して、承認を受けなければならないと規定されています。これを競業禁止義務（会社法第356①同365①）といいます。例えば、会社の取引の部類の取引を個人で商売するような場合です。

### 取締役会設置会社の取締役の場合

ある会社の取締役（代表権のない）が友人の同じ業種の会社に頼まれて取締役に就任する事はこの規制の対象にはなりません。ただし、その取締役が代表取締役として、自ら代表して、当該友人の会社の代理人として、同じ業種の取引を行う場合は第三者の為に競業を行うこととなりますので、事前に自社の取締役会或は株主総会の承認を受けておかなければなりません。

### 監査役や会計参与の兼任の場合

監査役や会計参与は会社の独立機関としての独立性を確保するために、自社の取締役や、子会社の取締役や監査役・会計参与（法人の場合は担当する参与）、他社の支配人や使用人を兼任する事が出来ません。また、監査役設置会社の場合に、監査役は3人以上でその半数以上は社外監査役でなければなりません。（会社法第335条②③）また会社法以外の法律で他社の取締役や監査役を兼任することはできません。（独占禁止法第13条①）



「自社の経理から見える問題点」  
社長に見えない小さな問題点が累積する経営の課題

…… 攻めは最大の防御である② ……

### 多くの企業が抱える問題点

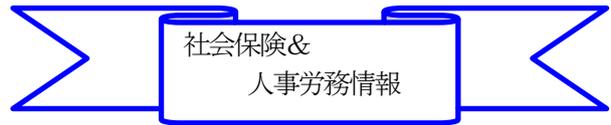
会社が大きくなればなるほど多くの問題点が出てきます。具体的には ①各部門（現場）の状況が把握できない ②リーダーの育成に行き詰まる ③現場が沈滞し、活性化が図れない ④各課や部門間の意思疎通が図れない ⑤社員に目標達成の意欲が無い これらの多くの問題を解決する方法の一つとして「アメンバー経営」というコンサルティング手法があります。

### アメンバー経営とは

(1)『経営』とは収益を伸ばすこと、という考えのもとに、全社員で経営に取り組む仕組みです。ある企業の事例を参考にしますと、収益拡大と言うポリシーを全社員に浸透させるために、アメンバーという小さな組織に分けて、小集団別のグループ別に「小集団グループ別採算制度」を確立します。会社が数人の時、経営者は全体を見ることが出来ますが、社員の数が増加するに従ってどのグループがどうなっているのか全く見えなくなります。一人一人の経営に対する意識が薄くなり、経営者はどのグループが採算割れしているのかわからなくなってしまいます。そこで組織の細分化という仕組みが考案された訳です。

(2) 小グループ別に、時間当たりの「付加価値」(粗利益から諸経費を差引く)の目標を設定して、その目標と結果を評価する事で、言葉を換えれば「管理会計」「予算会計」と言い、それぞれのグループの収益の積み上げが会社全体の収益であることを浸透させるわけです。その結果、経営者にとってはどのグループが収益に貢献し、どのグループが業績に反映しないか良く見えてくる訳です。

(3) この様な仕組みを確立するためには、先ず、経営者の経営ビジョンがなければなりません。具体的には会社全体の付加価値や企業収益の目標設定(経営計画)です。その会社の計画値を各グループ別にドロップダウンさせて、各グループの目標値を与えなければなりません。その次に、社員の教育、特にグループ長の経営参加意思を徹底させる必要があります。



社会保険労務士 嶋田 亜紀

## 人事労務情報 ～残業代を圧縮！みなし労働時間制 part①～

### 「事業場外労働のみなし労働時間制」

労働時間の算定が困難な事業場外労働について、一定の条件に該当すれば「事業場外労働のみなし労働時間制」を採用することができ、実際の労働時間にかかわらず定められた一定の労働時間労働したものとみなすことができます。

外勤営業従事者のような外出先でどれくらい労働したかわからない場合、みなし労働時間制を採用することによって一定の労働時間労働したものとみなすことができます。ただし、

1. 事業場外で業務をしているが携帯電話等により随時使用者の指示を受けながら労働している場合
2. 何人かのグループで事業外労働に従事し、そのメンバーの中に労働時間を管理する人がいる場合
3. 事業場において、訪問先、帰社時間等、当日の業務の具体的指示を受けて、その後事業場外で指示とおりに業務をしたあと事業場に戻る場合

などは使用者の具体的な指揮監督が及び労働時間の算定が可能となりますのでみなし労働時間制は採用できません。

### 【採用にあたって】

みなし労働時間制を採用した場合、事業場外、事業場内の労働時間を含めて所定労働時間労働したものとみなされます。また、その業務をするためには通常所定労働時間を超えて労働することが必要となる場合は労使協定を締結することによって労使協定で定めた時間を労働したものとみなすことができます。たとえば、事業場外での業務に通常の状態で客観的に必要とされる時間が6時間であれば、事業場内で労働した時間が3時間である日は、9時間労働したこととみなされます。また、労使協定は、協定で定める時間が法定労働時間(8時間)を超える場合には労働基準監督署への届出が必要です。みなし労働時間制を採用した場合でも、「休憩」「深夜業」「休日」に関する規定は該当しますので、休憩や休日を与えなかったり、休日労働や深夜業をした際に割増賃金を支払わなかったりすることはできませんのでご注意ください。

### 【採用のポイント】

事業場外みなし労働かどうかは、実態を総合的に見て判断されます。

最近では通信手段が発達し、携帯電話を常に所持しながら業務をしているという姿はごく当たり前のものとなっていますがそんな中で、「事業場外労働のみなし労働時間制」を採用するためのポイントは、使用者の指揮監督が及ぶのかどうかという点にあります。言い換えると、この制度が採用できるのは、携帯電話等を常に所持していたとしても、現場での実際の業務遂行は従業員の裁量に委ねられており、使用者が指示命令や管理監督することが困難なケースに限られてくることになります。

最近、旅行ツアーの添乗業務をめぐる裁判で争われたケースがありますが、問題となったのは、事業主側の指揮監督が及ぶにもかかわらず、実態を曲げて残業代の抑制手段としてこの制度を採用してしまったことでした。

指揮監督が及ぶか否かについては実際には判断が難しい、グレーな部分ではありますが、問題が起きたときには実態に即して運用されていたかどうかが問われますので、この制度の採用を検討される場合は、その点十分留意いただければと思います。

## 《事務所つうしん》

### ◇平成 24 年 12 月事務所カレンダー（主な行事と税務等）

日 程	業 務 ・ 行 事 等	備 考
1 日(土)	第一土曜日お休み	
8 日(土)	第二土曜日実務研修	法務管理室 露口
10 日(月)	11 月分源泉所得税・住民税の納期限	
15 日(土)	第三土曜日業務繁忙期で通常業務	
17 日(月)	平成 24 年分年末調整事務受託業務開始	
22 日(土)	第四土曜日業務繁忙期で通常業務	
24 日(月)	23 日天皇誕生日の振替休日	
25 日(火)	10 月決算法人書決算書・申告書審理	法務管理室 露口
27 日(木)	10 月決算法人申告書提出 (e - T a x)	総務課担当
28 日(金)	仕事納め/大掃除等	総務課担当
平成 25 年 1 月 7 日 (月)	仕事始め/初出式・月例会議	総務課担当

### ◇職員バースデー（12 月）…おめでとうございます…

12 日 監査第1課 高橋 ゆかり 14 日 監査第2 課 田中 麻由子 15 日 総務課 上田 弥寿子

### ◇今月のミニ金融情報

…… 日本政策金融公庫の貸付利息等(24 年 11 月 12 日現在) ……

貸付区分	貸付期間	無担保 保証有	有担保 無保証	無担保 無保証	新創業融 資	
経営改善資金 最高 1500 万円	運転 7 年以内	……	……	1.75	……	
	設備 10 年以内	……	……	1.75	……	
普通貸付	5 年以内	2.40	1.45～2.45	2.70	3.70	
同	6 年以内	2.40	1.45～2.45	2.70	3.70	
同	7 年以内	2.50	1.55～2.55	2.80	3.80	
同	8 年以内	2.60	1.65～2.65	2.90	3.90	
同	9 年以内	2.60	1.65～2.65	2.90	3.90	
同	10 年以内	2.70	1.75～2.75	3.00	4.00	

### ワンポイントアドバイス

#### 年末調整のご準備をお願いします。

12 月の声を聞きますと、年の瀬とともに社員の皆さんの税金の清算「年末調整」がやってきます。チョットしたことで社員さんの税金の過不足が生じます。12 月のスタッフの巡回で年末調整事務の手続きをご説明させていただきますので、確実な年末調整を目指してご協力をお願いします。

#### 5S の実践ポイント

- ☆整理 整理は捨てる勇気、物の要否を区分して「否」を捨てる
- ☆整頓 限られたスペースを考え置く場所を考える
- ☆清掃 清掃を通じて否を見つけ要の不足を補うこと
- ☆清潔 整理・整頓・清掃の結果の確認と習慣管理すること
- ☆躰 決ったことを守る習わし、自然に習慣付けるよき社風