

HOTLINE

税理士法人 ユーマス会計

株式会社 ユーマス経営

経営者への今月の視点

平成 26 年分不動産について「路線価・評価倍率」が公表

日本一の路線価は、東京「鳩居堂」前（29年連続）
1平方メートル当たり 2,360 万円



全国の路線価・評価倍率が公表されますが、今年も例年同様 7 月 1 日に発表されました。

29 年連続最高路線価の横綱として表記の通り、東京「鳩居堂」前の路線価が最高の価格を付けています。

平成 26 年分の平均路線価は 0.7% の下落となりましたが、下落率は昨年より若干縮小されています。バブル崩壊から連年下落を続けてきた路線価は、この年の下落率が最も低くなったようです。

都道府県別にみると、東京都の平均路線価は+1.8%、愛知県の+1.2%、大阪府+3%など大都市圏を中心に 8 都道府県で前年の路線価を上回りました。一方、路線価の下落した 38 都道府県のすべてで昨年より下落率が縮小されています。

路線価の上昇した都市は、18 都市で昨年の 7 都市より大幅に増加しています。また下落した都市は 21 都市で昨年の 32 都市と大幅に減少しています。

上昇率の順位は、名古屋+10.0%、東京+9.7%、横浜+7.8%の順で、大都市圏で高い上昇率を記録しています。アベノミクスによる経済状況の改善が都市部を中心とした最高路線価の上昇に影響を与えたのかもしれませんが。

毎年の路線価や評価倍率は、その年の、相続開始や贈与の場合の土地等の評価の物差しとして適用されます。売買やその他の評価の参考としても活用されています。固定資産税評価額や売買時の評価との違いについて、詳しくはビジネススポットの「公示・基準地・固定資産税評価の違い」を参照ください。

都道府県の各都市の最高路線価は次の通りです

都市名	所在地	26年(千円)	25年(千円)	上昇割合	管轄国税局
札幌	中央区西3丁目札幌停車場通り	2,660	2,560	3.9%	札幌国税局
仙台	若葉区中央1丁目青葉通り	1,680	1,660	1.2%	仙台湾税局
さいたま	大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前	2,410	2,250	7.1%	関東信越国税局
東京	中央区銀座5丁目銀座中央通り	23,600	21,520	9.7%	東京国税局
金沢	堀川新町金沢駅東広場通り	540	510	5.9%	金沢国税局
名古屋	中村区名駅1丁目名駅通り	6,600	6,000	10.0%	名古屋国税局
大阪	北区角田町御堂筋	7,560	7,120	6.2%	大阪国税局
広島	中区湖町相生通り	1,860	1,770	5.1%	広島国税局
松山	港区5丁目伊予電鉄松山市駅前通り	590	600	△1.7%	高松国税局
福岡	中央区天神2丁目渡辺通り	4,750	4,640	2.4%	福岡国税局
熊本	中央区手取本町下通り	1,150	1,170	△1.7%	熊本国税局
那覇	久茂地3丁目 国際通り	580	550	5.5%	沖縄国税事務所



Q：当社はメーカーです。当社は、当社製品を販売する小売店に対して様々な支援策を提供する一方で、ライバルメーカーの類似品の取り扱いを禁止するよう求めています。このような取引制限は独占禁止法上問題となり得るのでしょうか。

A：本件はいわゆる専売店契約と呼ばれるものです。ライバルメーカーとの取引を制限することは、排他条件付取引（独占禁止法2条9項6号、一般指定11項）に該当し、違法となる可能性があります。

解説：排他条件付取引については、独占禁止法2条9項6号を受けて、一般指定11項で次のように定められています。

「不当に、相手方が競争者と取引しないことを条件として当該相手方と取引し、競争者の取引の機会を減少させるおそれがあること。」

ところで、この専売店契約については、ライバルメーカーによるフリーライド（小売店に対して様々な営業支援を行ったにもかかわらず、それをライバルメーカーが利用して販売してしまうことによる不利益）を防止することができる等、メーカーの販売戦略として一定の有用性があることは否定できません。

したがって、独占禁止法上も、専売店契約が直ちに違法であるという定め方はしていません。ポイントは、上記一般指定11項にある「不当に」というキーワードへの当てはめです。

この点、公正取引委員会が公表している「流通・取引慣行ガイドライン」を踏まえると、次の二要件に該当する場合は違法になると考えられます。

- ①シェアが10%以上または上位3位以内の有力なメーカーであること
- ②新規参入者や既存の競争者（＝ライバルメーカーのこと）にとって代替的な流通経路（＝小売店のこと）を容易に確保することができなくなる恐れがあること

なお、上記②の判断に際しては、対象商品の市場全体の状況（市場集中度、商品特性、製品差別化の程度、流通経路、新規参入の難易性等）、行為者の市場における地位（シェア、順位、ブランド力等）、当該行為の相手方の数及び市場における地位、当該行為が行為の相手方の事業活動に及ぼす影響（行為の程度・態様等）を考慮すると記載されています。

上記のとおり、専売店契約については、一定の場合に独占禁止法（排他条件付取引）違反ということが有り得るのですが、全く別の観点、例えば、専売店契約を締結する目的がノウハウの流用防止という場合も、同じように排他条件付取引として規制されるのでしょうか。

考え方は色々ありますが、結論からいうと、ノウハウ流用防止という正当な理由があるのであれば排他条件付取引として規制されることは無いと考えて問題ありません。ただ、「正当な理由」については、当然のことながらメーカー側で証明する必要がありますし、ノウハウ流用防止のためには他の緩やかな代替手段が無いのかという考慮も必要です。

したがって、安易にノウハウ流用防止のためだから「正当な理由あり」と判断することは危険があります。

<現場担当者が知っておきたいポイント>

メーカー側⇒自社商品の市場占有率を踏まえつつ、小売店への支援などを行うためには専売店契約が必要であることを積極的に説明できるようにしましょう。
小売店側⇒市場占有率などを調査した上で排他条件付取引に該当しないか判断するようにしましょう。仮に該当しないと判断した場合であっても、ライバルメーカーを取り扱うことができないことによる機会損失・利益補填策など、メーカーからより有利な取引条件を引き出せないか、交渉材料として利用してみましょう。



…ビジネススポット…

多くある不動産の評価方法について実務上の活用

……路線価・基準地価・公示価……

7月1日に国税庁が路線価発表！公示地価、基準地価、固定資産税の評価額の違いは？

3月に発表された公示地価は5年連続の下落でした。しかし、三大都市圏では下げ幅が1%未満になるなど、今後の上昇が期待されています。アベノミクス効果もあり、まだ不安定ではありますが株価は上昇、円安傾向にあります。7月1日路線価が公開されましたが、今回は一体どういった評価になっているのか気になるところです。さて、国内の土地評価の指標には、公示地価、路線価、基準地価などがありますが、その違いを説明できる人は少ないと思います。それぞれの特徴、活用方法などについてまとめてみました。

売買は公示価格、相続税は路線価で判断

毎年3月中旬に国土交通省が発表するのが「公示地価」。公示価格は、毎年1月1日時点の土地評価です。公共事業用地や一般の土地取引などの取得価格の参考とされます。この7月1日に国税庁が発表するのが「路線価」。路線価も1月1日時点の評価になりますが、計測地点が多いため、集計に時間がかかり7月になります。相続税や贈与税などの算定基準となる指標です。そして9月中旬に地方自治体が発表するのが「基準地価」。公示地価とほぼ同じような意味合いですが、基準日が7月1日と半年ずれており、さらに公示地価には含まれていない林地なども含んでいます。このほか、3年に1度、都や市町村が発表するのが「固定資産税評価額」。マンションでも戸建てでも、持家ならば固定資産税を納めますがその評価額のことです。

公示地価（国土交通省：3月中旬）

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回公示する標準地の価格です。調査は、昭和46年（地方圏は昭和47年、一部の用途は昭和50年）から毎年実施。公示対象は原則として、都市計画法による都市計画区域内となっています。ただし、都市計画区域以外でも、省令で定められた土地取引が相当程度見込まれる区域も加えられます。

路線価（国税庁：7月1日）

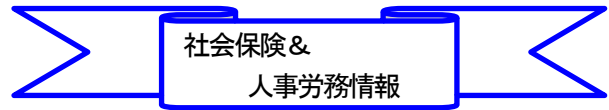
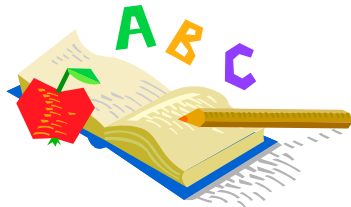
路線価には「相続税路線価」と「固定資産税路線価」（一つひとつの土地の固定資産税評価額を決める際の基準となる価格）との2種類があります。しかし、一般的に路線価といえば「相続税路線価」を指すことが多いです。相続税路線価は、相続税および贈与税の算定基準となる土地評価額で、公示地価の8割程度が目安となっています。

基準地価（地方自治体：9月20日頃）

公示地価とよく似たものに基準地価があり、調査は昭和50年以降、毎年実施されています。9月20日頃に公表されます。価格の性質や目的、評価方法などは公示地価とほぼ同様で、大きく異なるのは価格時点（基準日）が7月1日（公示地価は1月1日）である点です。

固定資産税評価額（市町村：3年に1度）

各市町村（東京都23区の場合は都）が固定資産評価基準に基づいて評価し、固定資産課税台帳に登録した、「土地・家屋」の価格です。3年に1度評価替えが行われ、納税通知書に添付されている「課税資産明細」にも記載されます。固定資産税評価額は実際の不動産売買価格とは全く関係ありません。



社会保険労務士 嶋田 亜紀

人事労務情報 ～労務トラブルQ&A～

Q：当社の社員の残業時間は月間 20 時間以内に収まっています。毎日、1 時間足らずの残業について、残業申請を出して承認を得るという手続をとらせるのも煩わしいので、月間 20 時間分の残業代こみで基本給を 20 万円と設定していました。ところがその社員が退職することになり、残業時間が月間 20 時間以内でも残業代を支払う義務があると訴えてきました。支払う必要があるのでしょうか。

A：基本給 20 万円のうち、通常の労働時間の賃金にあたる部分と時間外労働の割増賃金部分とを判別できなければ、その基本給とは別に割増賃金を支払わなければなりません。

労働時間は、原則として、休憩時間を除き 1 週間について 40 時間を超えることはできず、また、休憩時間を除き 1 日 8 時間を超えてはなりません（労基法 32 条）、使用者と労働者代表が労使協定を締結して、これを労基署に届け出れば、労働者に時間外労働を命ずることができます（労基法 36 条 1 項）。

1 日 8 時間を超える時間外労働については、25%以上の割増賃金を支払わなければなりません（労基法 37 条 1 項）。

この時間外労働の賃金支払いについて、毎月一定の時間外労働が見込まれる職種については、定額の時間外手当を支払うことがあります。この場合、労基法 37 条 1 項との抵触については、同条所定の額以上の割増賃金の支払いがなされていれば、その趣旨は満たされ、同条所定の計算方法を用いることまでは要しないと解釈されています。

たとえば、定額の時間外手当が 20 時間分の割増賃金に相当する場合、月間の時間外労働が 20 時間を超えた部分について、別途割増賃金が支払われる仕組みとなっていれば、月間 20 時間以内の時間外労働に対して、個別に割増賃金を計算して支払っていなくとも、定額の時間外手当が支払われている限り、労基法 37 条 1 項の要求は満たしていることになります。

なお、定額の時間外手当を設ける場合には、その趣旨を社員に周知しておく必要があります。

では、基本給を一定の時間外労働に対する対価も含めて決めることができるでしょうか。

この点につき最高裁は、その賃金額について、通常の労働時間の賃金にあたる部分と時間外労働の割増賃金部分とを判別できなければ、当該賃金とは別に労基法 37 条 1 項の割増賃金を支払う義務を負うと判断しています。

これは、通常の労働時間の賃金にあたる部分と時間外労働の割増賃金部分を判別できないと「通常の労働時間の賃金に当たる部分を基礎として労基法 37 条 1 項に従い割増賃金を計算した額」と「時間外労働の割増賃金部分」との比較ができず、労基法 37 条 1 項の割増賃金が支払われているといえないからです。

したがって、時間外労働分も含めて基本給を定めようとする、その賃金額について通常の労働時間の賃金にあたる部分と時間外労働の割増賃金部分の内訳を示さなければなりません、そのようなことをするのであれば、基本給とは別に、定額の時間外手当を設ける方がよいと思われます。