



ぼたん

# 村上会計だより

編集 発行人  
村上税理士事務所  
税理士 村上 行雄  
税理士 村上 慎一  
〒933-0843  
高岡市永楽町1-2  
TEL 0766(24)2030(代)  
FAX 0766(24)2160  
<http://murakami.zei-mu.com>

5月

(皋月) MAY

3日・憲法記念日  
4日・みどりの日  
5日・こどもの日

日	13	27
月	14	28
火	1	15 29
水	2	16 30
木	3	17 31
金	4	18
土	5	19
日	6	20
月	7	21
火	8	22
水	9	23
木	10	24
金	11	25
土	12	26

## 5月の税務と労務

- |   |  |
|---|--|
| 国 税 / 4月分源泉所得税の納付<br>5月10日                          | 国 税 / 確定申告税額の延納届出による徴収猶予税額の納付<br>5月31日 |
| 国 税 / 3月決算法人の確定申告<br>(法人税・消費税等) 5月31日               | 国 税 / 特別農業所得者の承認申請<br>5月15日            |
| 国 税 / 9月決算法人の中間申告<br>5月31日                          | 地方税 / 自動車税・鉱区税の納付<br>都道府県条例で定める日       |
| 国 税 / 6月、9月、12月決算法人の<br>消費税等の中間申告<br>(年3回の場合) 5月31日 | 労 務 / 労働保険料(概算・確定)申告<br>書の提出 5月21日     |
| 国 税 / 個人事業者の消費税等の中<br>間申告(年3回の場合) 5月31日             | 労 務 / 労働保険料(全期・1期分)の<br>納付 5月21日       |

### ワンポイント 政府系金融機関の統廃合

行政改革の一環として、現在8つある政府系金融機関の統廃合が行われ、平成20年10月から新体制に移行します。8つのうち公営企業金融公庫など3つが廃止及び民営化され、国民生活金融公庫、中小企業金融公庫など5つ(当初、4つ)が1つの政策金融機関として統合されるとともに、業務の見直しが行われます。

# 不動産登記のABC

## ABC

不動産は「不動産登記法」という法律によって、不動産に関する権利関係を登記簿に記載して、公示することによって取引の安全や円滑化を図っています。これを不動産の公示制度といいます。不動産の概要や所有権、その他権利の移転（変動）などの事項を、登記所（法務局）に備えられた不動産登記簿（不動産の名簿）に記載することを不動産登記といえます。

実際、不動産の購入時や、金融機関から融資を受ける際の不動産への担保権設定、また、遺産の相続などで、「登記」に出くわした人はたくさんいらっしゃるでしょう。しかし、登記の意味や重要性について詳しく知っている人は少ないのではないでしょうか。「登記」制度のおかげで不動産という大切な財産が守られ、また、債権の担保が確実に行われているので、この「登記」制度について、利用法を知らずに、また、誤った知識で不動産取引を行うと、その恩恵を受けることができないばかりか、重大な損失を招きかねません。そこで、不動産登記の概要について、以下に説明することにいたします。

- 1・登記はどのようなときに必要になるのか

### 住宅等を新築したとき

住宅を新築したときは、表示登記と保存登記をします。表示登記とは、不動産の現況をあら

わす登記で土地家屋調査士に依頼します。

次に所有権保存登記を司法書士に依頼します。所有権保存登記とは、まだ所有権の登記のされていない不動産に初めてなされる所有権の登記のことで、これにより権利を保全します。

### 不動産を売買したとき

不動産を売買するときは、代金の授受と同時に、所有権の移転登記を行い買主名義にするとともに、売主が銀行より借り入れたときに設定されていた抵当権等の登記があれば、それらの抹消登記がなされます。

### 不動産を相続したとき

相続が開始されたら相続登記を行います。これにより、名義が相続人へと変わり相続人の権利が保全されます。

### 融資を受けて担保提供するとき

不動産に設定される担保には、抵当権、根抵当権、質権、先取特権、仮登記担保権等がありますが、一般的には抵当権と根抵当権がよく利用されています。

不動産に、抵当権や根抵当権を設定すると、債務の弁済がな

されないときは、その不動産を競売して、その売却代金から優先的に債権を回収することができます。

以上のように、登記が必要なのは、不動産を購入したり、担保を設定したり、借りたりといった不動産についての権利の変動があったときになります。

- 2・不動産登記をすることの意味

不動産登記とは、登記所（法務局、地方法務局、その支局や出張所）に備えられている登記簿という帳簿に土地や建物の物理的な状況や、権利関係を記載することです。

そして、土地や建物の物理的な状況を示すところの表示に関する登記を除き、権利に関する登記は義務付けられているわけではありません。

それなのに、積極的に登記をするわけは、登記をしておかないと権利者が法律上の不利益をこうむることになるからなのです。

例えば、売買があった場合、登記を申請しなくても当事者で

ある売主と買主の間では売買は有効に成立しますが、売主以外の第三者に対しては買主は自分が所有者になったことを主張できないのです。そして、この主張を「対抗」といい、第三者に「対抗」するためには登記が必要な要件とされています。

つまり、登記をすることの最大の目的は、この「対抗力」を得ることにあり、自分の権利を完全なものにすることなのです。

### ● 3・不動産登記簿のしくみ

不動産の登記簿は、土地と建物に分かれて作られています。

登記簿は、土地・建物とも、「表題部」「甲区」「乙区」という三つの部分からできています。

「表題部」は土地・建物の所在地やその面積など、その不動産の物理的な状態を表す部分で、表示に関する登記とよばれ、申請することが義務付けられています。

これに対して、「甲区」欄「乙区」欄には、その不動産についての権利の状況が記載されます。申請は義務付けられているわけではなく、当事者の任意となっ

ていますが、すでに述べたとおり、登記をしておかないと権利者は法律上の不利益をこうむることになります。

「甲区」は所有権に関するもの、「乙区」は所有権以外の権利（抵当権、地上権、地役権、質権、先取特権、賃借権など）に関するものを記載します。「甲区」と「乙区」に関する登記は権利に関する登記とよばれ、申請手続きは専門家である司法書士に依頼するのが普通です。

### ● 4・登記にかかる費用はいくら？

では、専門家に依頼して登記をする場合、費用はどのくらいかかるのでしょうか。

登記をする場合の費用は「登録免許税」と「報酬」に分けることができます。

登録免許税というのは、登記を申請する際に納める税金のことです。「報酬」には、司法書士の報酬と、土地家屋調査士の報酬があります。もちろん、自分で登記申請を行えば、この費用はかかりませんが、やはり、専門家に依頼するのが賢明といえます。

登録免許税は、課税の基準を決めて算出しますが、課税の基準は次の三つに分けることができます。

### 不動産の価額を基準にする場合

二、三例にあげますと、土地の売買を原因とする所有権移転登記では固定資産評価証明書の評価額に千分の一〇を、相続の場合は千分の四を乗じた額が登録免許税になります。

### 債権額を基準にする場合

抵当権、根抵当権、競売の申立ての登記等は、債権額を基準に算出します。

たとえば、抵当権、根抵当権の設定登記は、債権額（極度額）の千分の四を乗じた額が登録免許税になります。

したがって、債権額一千万円の抵当権設定登記では、四万円の登録免許税がかかることになります。

### 不動産の個数を基準にする場合

抵当権の抹消登記、所有権登記名義人の表示変更登記等は不動産の個数に一定の金額を乗じた金額が登録免許税になります。たとえば、抵当権の抹消登記

では、不動産一個につき千円の登録免許税がかかります。

「報酬」ですが、やはり二、三例をあげますと、所有権移転登記で課税標準金額が一千万円程度の場合や、二千万円の債権額の抵当権設定登記なら数万円で済みますが、不動産の数が多かつたり、登記内容が複雑だったりすると、その分プラスになります。

登記にかかる費用は、以上の登録免許税と報酬が大部分で、その他、登記簿を閲覧（コンピュータ処理）では「登記事項要約書」の取得）したり、謄本（コンピュータ処理）では「登記事項証明書」を取ったりする費用が多少かかる程度です。

### ● 5・登記所のオンライン化

平成十六年の不動産登記法の改正（平成十七年三月施行）により、登記所は順次コンピュータ化・オンライン化が図られています。これにより、インターネット経由で登記申請を可能にすることで、登記事務の簡素化・効率化が行われています。



## 後継者選び

会社上層部の重要な任務は、後継者を育て、選ぶことだと言われています。終身雇用・年功序列を原理としている日本では、新卒として入社後、何十年も勤務する間に次第に能力や業績が評価されながら、ピラミッドを登っていきます。

一方、アメリカでは、社員の転職も多く、外部からヘッドハントした有能な人材をいきなり重要ポストやトップに据えることが当たり前のような印象を持ちますが、社内からの抜擢が普通であり現実的で、またそれが望ましいと考えられているようです。

アメリカのDDI社によって開発された「アクセラレーション・プール」(AP方式)は、経営幹部のポジション全般に対して複数の後継者候補を選び、候補者集団として短期間に速やかに育成することができるというもので、APのメンバーに選ばれると、現有能力レベルを超える難しい仕事やコーチングを

受けたり、あるいは大学の経営者育成コースを受講するなどさまざまな能力機会が与えられます。

そして経営幹部は、人事・人材開発部門の協力を得ながら、APメンバーの能力開発の進み具合や昇格への準備度を積極的にチェックする、というものです。

中小企業の場合、あまり制度にこだわらず、少数の育成する価値があると思われる社員に時間と労力と経営資源を集中的に投下して能力開発を行うのがよいと思われます。

ごく小規模の組織であっても、経営幹部としての必要要件のリスト(ジョブ・チャレンジ、組織関連知識、優秀な人材の行動特性等)を作成し、高い潜在能力・将来性を評価するための方法をはっきりと設定しておくことで

どの組織にも、優秀な人材がいるはず。これまででない視点をもたらししてくれるような優れた人材を見つけ、活かすことで、必ずや想像もしなかったような大きな見返りを組織は得られるはず。

## 情報の信頼性と陳腐性

ねつ造番組など、テレビ、マスコミ等でのミスインフォメーション(誤りの情報)が溢れていると意識する事件が起きました。騙されたくないと思うならば、情報一般に対して常に懐疑的でなければなりません。

さて、情報の持つ「時」の本質を多くの人は、「未来形」と錯覚し、事象なり事態の未来がどうなるかを意識し、情報を将来の行動を決める指針として考えやすいものです。ところで、未来に関するものと思う当の情報は、その基になったデータを見ているとき、それはすでに過去に終わってしまっているということであり、時制としては「過去」のものなのです。

情報には未来性はなく、本来的に過去完了形でしかありません。しばしば「情報がたちまち古くなる」とぼやきがちですが、本来的に情報は新しくなく、もともと“古いもの”なのです。

情報の中身と実際とのつき合わせを受けないため古さに気づかないだけなのです。

## 社会脳

最近になって、脳が社会的行動をどのようにコントロールしているのか、反対に社会が人間の脳や生体にもどのような影響を与えているのか、だんだん解りかけてきたそうです。

脳の中には、人間関係を処理するうえでとくに大きな働きをする領域がありますが、社会生活だけを専門に扱う領域があるわけではなく、脳内のあるところに存在する

社会脳のネットワークが一つにまとまって機能するそうです。

また、人間の脳はもともと社会的にできているということがわかってきました。他人とかわかるとき、脳は否応なしに相手の脳とつながってしまうようです。

脳と脳がつながることによって、人間は相手の脳にも身体にも影響を与え、自分自身も相手から影響を受けることにもなるようです。ですから結局、人間力がものをいうのです。