

山本行政ニュース

編集 発行人
行政書士法人
山本事務所
〒104-0061
東京都中央区銀座1-8-21
中央ビル5F
TEL 03 (3567) 3071
FAX 03 (3567) 3078

すすき

10月

(神無月) OCTOBER

8日・体育の日

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

ワンポイント ゴルフ場利用税

ゴルフ場を利用したときには、地方税(道府県税)である「ゴルフ場利用税」が利用者に対して課税されます。税率は1人1日につき800円が標準ですが、ゴルフ場の整備状況に応じて都道府県が税率に差を設けることができます(上限1,200円)。18歳未満、70歳以上等一定の場合には非課税となります。

10月の税務と労務

- 国 税 / 9月分源泉所得税の納付 10月10日
- 国 税 / 特別農業所得者への予定納税基準額等の通知 10月15日
- 国 税 / 8月決算法人の確定申告 (法人税・消費税等) 10月31日
- 国 税 / 2月決算法人の中間申告 10月31日
- 国 税 / 11月、2月、5月決算法人の消費税等の中間申告 (年3回の場合) 10月31日
- 地方税 / 個人の道府県民税及び市町村民税の第3期分納付 市町村の条例で定める日
- 労 務 / 労働者死傷病報告(7月~9月分) 10月31日
- 労 務 / 労災の年金受給者の定期報告 (7月~12月生まれ) 10月31日

不動産の賃貸経営



通常費用と 原状回復費用

不動産の賃貸経営を事業の付随事業として経営をされている方がいますが、昨今、賃貸借経営について、かなりの割合でトラブルが生じています。

ここでは、さまざまなトラブルのうち、原状回復義務と通常損耗の問題を挙げていきます。

建物質貸借契約が終了すれば、目的物を原状に回復して賃借人に対し目的物を返還する義務を負うこととなります（民法616条）。

ここで問題となるのは、建物は時間の経過に伴い劣化していくということです。建物質貸借契約終了時に、建物の設備や内装の劣化、損耗等を、原状回復費用として賃借人に負担を求めることができるのでしょうか。

通常の使用方法により使用した減耗等を賃貸借契約終了時における原状回復義務の範囲として、賃借人に費用負担を求めてよいかという問題に直面します。

最高裁判例

この問題に関して、最高裁

の判例（平成17年12月16日）があります。

判例によると、賃借物件の損耗の発生は賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであること、それゆえ賃借人は減価償却費や修繕費等の必要経費を賃料の中に含ませて通常損耗に係る投下資本を回収していることから、通常損耗について原状回復義務を負わせることは賃借人にとり予期しない特別の負担を課すことになることから、通常損耗も原状回復義務の範囲内であることが明確に合意されていることが必要であるとしたうえ、本件の合意の成立を否定しました。

賃貸住宅の原状回復をめぐる トラブル事例とガイドライン

これを受け、国土交通省の「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン」が公表されていますので、紹介します。

賃借人が通常の使用方法により使用した場合には、目的物をそのまま返還すれば足りる。賃借人の故意・過失、善管注意義務違反に

当たる通常でない使用方法等により目的物に汚損・破損等の損害を生じさせた場合は損害賠償の対象となるが、汚損・破損等が経年劣化による自然的なものや通常使用による場合には、特約が有効である場合を除き、賃借人は費用を負担しない。

賃借人に特別の負担を課す特約の要件として、

- a 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないことなどの客観的・合理的理由が存在すること
- b 賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことを認識していること
- c 賃借人が特約による義務違反の意思表示をしていること

を挙げ、aにつき、限定的に解すべきとし、たとえば、賃料を周辺相場に比較して明らかに安く設定する代わりに、賃借人に義務を課すような場合を挙げる。としています。

中国との合併会社 増えている合併会社のトラブルの二例

最近、目覚ましい発展をしつづけている中国ですが、中小企業にとっても貿易相手として、また、投資先として、中国が大きな存在となっています。

中国企業との取引に関して、合併企業に投資をして中国に進出しようとする場合の実務上問題となるトラブルの一例を紹介します。

欧米との合併会社の場合は横文字で書かれた文書には、なんとなく抵抗感があり分かった気にならないものですが、中国語はわからなくとも、漢字で書かれているとなんとなく分かった気になってしまいますから、注意が必要です。

人事権、経営権

合併会社を設立するときは、日本側で人事権も経営権もともに持っている必要があります。

人事権、経営権を持っていないと、中国側の経営者の親族、友人等が会社に入ってきます。その後、日本側の経営者を駆逐し、完全に中国の会社になってしまうことがあります。

合併会社における契約書のトラブル

合併契約書や定款は、通常、中国語と日本語で作成されることとなります。

両国の言語で作成された契約書の中に矛盾があったときは、中国語を優先するか、双方が同等の効力を有すると定めた場合でも、認可機関が認可をすることになれば、現実には中国語を基準に認可されることとなります。

これとは別に、中国語によ

る記載内容と日本語における記載内容との間に齟齬があることもよくあることのようにです。

これに対処するには、中国語版の契約書と日本語版の契約書との間に食い違いがあるかどうかをよく検討しなければなりません。また、このチェックが非常に重要な意味をもつこととなります。中小企業の場合は、特に日本語版の契約書だけのチェックとなりがちです。

中国語がわかるものではなく、中国の法律がわかる専門

家のチェックが特に必要となります。

双方が確認した契約書の一部が差し替えられたり、改竄されたりすることがままありますから、契約書の各ページにサインをするとか工夫が必要となります。

建設先行のトラブル

外国企業側では、中国の許認可の手続きがわからないため、中国側に任せておいたところが、中国側が許認可の手続きをとらないため、会社を設立することができないというトラブルも発生しています。

許認可を受けていない場合は、合併契約自体が無効となりますので、中国側のミスとはいえ、会社を設立しようとして訴えを起こすわけにはいきません。許認可がなされないまま、会社の建物だけが建てられてしまい、その建設費の負担でさらにトラブルとなったケースもあります。

現物出資

中国の対外貿易経済委員会は日系企業の投資を歓迎していますので、会社設立の手続きを無料で代行するのは普通です。すべての書類が揃えば、1週間程度で済むようです。

ただし、日本の会社法では、設立時の全額払込みですが、合併会社では、政府が認可をすれば、その時点で成立し、出資金の払込みは後でもかまいません。会社が設立されたのに、中国側が資本金を払い込まなかったために、運転資金が回らずに営業ができなくなってしまったというケースもあります。

進化する地図情報サービス

見た者を一瞬でとりにしてしまっただけでなく、その同縮尺の航空写真で、路上を歩き交う車や人の様子などが映し出されます。このグーグルマップの登場を機に、地図情報を使ったビジネスが急拡大しています。

カーナビはその代表ですが、最近ではケータイでもナビゲーション付が当たり前になりました。この技術で先行しているのが人気サイトの「N」。登録地までの最短時間を割り出し、電車、バス、タクシーなどのベストな組み合わせのほか、電車の何両目に乗れば乗り換えがスムーズかなど、これまで以上の無駄のない移動ルートを教えてくれます。その技術は国内の電話会社のみならず、海外でも採用され、世界標準化されつつあります。

一方、地図の老舗のS社では、日本の全国地図から任意のエリアを好きな縮尺で切り出し、必要な情報を提供する「デフォルメマッ

プル」というサービスを行っています。これまで2時間、あるいは半日がかりだった地図作成も5分程度に短縮できるとのことで、現在、不動産の物件案内や店舗案内のチラシ、企業ホームページなど幅広く活用されています。値段は日本全国の任意200カットを切り出せて、1パッケージ20万円ほど。

地図情報を最も利用しているのはやはり不動産業界ではないでしょうか。ユーザー視点からすれば、その場所の物件価格がいくらなのかが最大の関心事。そこでM社では、住所を入力するだけで、その場所の平均の不動産価格がわかる仕組みを開発、事業展開しています。これまで数日かかった価格査定がほとんど一瞬で終わってしまうので、銀行などの融資案件がスムーズに進められると、こちらも好評。

また、違ったところでは、地図づくりをゲームにしたソフトも販売されています。自分が集めた情報を地図に落とし自分だけのオリジナルマップを作るものです。ビジネスに遊びに、今や地図情報が活躍しています。

密かにブームのセカンドライフ

今アメリカで猛烈な勢いで利用者を伸ばしているのが、3Dネットゲーム「セカンドライフ」。

参加者は自分の分身を操作して、参加者同士が交流するインターネット上の仮想都市で、もう一つの人生（セカンドライフ）を生きるというものです。

世界中で500万人弱が参加しており、現在普及している英語版に参加している日本人ユーザーが約10万人程度います。

セカンドライフの中に広がる世界は、すべて参加者が創り上げたもの。リンデンドルと呼ばれる仮想通貨を使用することによって、買い物や観光など、実世界とほぼ同じ行為を楽しむことができます。

さらに参加者はセカンドライフ内で販売し、収益を上げることも可能。リンデンドルは米ドルに換金できるため、海外にはセカンドライフ内の稼ぎだけで生計を立てている強者もいるそうです。

老後を照らすリバースモーゲージ

日本ではまだ、あまり聞き慣れない「リバースモーゲージ」。不動産を担保として、自治体や金融機関から一括または定期的に融資を受け取る契約のことで、通常の住宅ローンの逆だと考えれば分かりやすいでしょう。

高齢者が自宅を担保として年金の形で老後の生活資金を受け取り、死亡時や転居などの契約終了時に担保物件を処分することで一

括返済するのが一般的。配偶者が残された場合は、契約を引き継いで一生住み続けることも可能。

高齢者にとってメリットが多いのが特徴で、自宅は所有していても、現金収入が心細い場合などにぴったり。貯蓄は不測の事態に備えてそのままに、生活資金を調達できるうえ、自宅を手放す侘びしさも味わわずにすむことから、今後、幅広い普及が見込まれます。