

# あしすと

〒243-0004 厚木市水引1丁目9番14号  
西迫会計事務所  
電話 046(221)1328 FAX 046(224)2561  
E-Mail 2435@nishisako-kaikei.co.jp  
ホームページ <http://www.nishisako-kaikei.co.jp>



～ 本厚木駅 北口 ～

巻頭 今月の数字	1	
公益認定セミナー・経営革新セミナーのご報告	2～3	
身近な法律 弁護士	ゼミナール 二村浩一	4～5
連載企画 第四十回	事務所職員紹介 瀬川 寛子	5
TAX&マネージメント 「ダイレクト納付」について		6

師走に入り、日に日に寒さが増してきました。本厚木駅北口に、毎年恒例のイルミネーションがお目見えしました。昨年よりも点灯数も増え、あたたかで煌びやかなイルミネーションは、きっと私たちの心にも癒しを与えてくれるはず。

## 今月の数字

### さがみ湖イルミリオン 100万個の発光ダイオード

今月11日から相模原市相模湖町のリゾート施設「プレジャーフォレスト」で、100万個の発行ダイオード(LED)を使ったイルミネーション「さがみ湖イルミリオン09-10」が開催されています。

今冬は「関東最大級」を目指し、各20万個のLEDを敷き詰めた「光の海」と「光の花畑」がメインで、真っ暗な森を背景に幻想的な雰囲気を感じられます。その他にも「光のトンネル」や「光の迷路」等、通り抜けの出来る施設もあり、運営している相模湖リゾートでは「家族連れで光の国を楽しんでほしい」とPRしています。

是非一度訪れてみてはいかがでしょうか。

# 公益認定セミナー開催(11/26)のご報告

## 11月26日(木)横浜ファーストビルにおいて 公益認定セミナーが行われました。

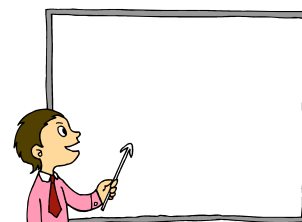
「公益法人改革3法」が平成20年12月1日に施行され、以後5年以内に財団法人及び社団法人は公益財団・社団法人か、一般財団・社団法人か、どちらかを選択し申請をしなければなりません。

その申請のサポートを公益事業支援機構LLP(公益事業支援機構LLPはTKC全国会公益法人経営研究会の神奈川県におけるメンバーである加藤会計事務所と西迫会計事務所で構成されています。)は行っております。

公益認定セミナーでは、公益事業支援機構LLPから講師を2名派遣し、「公益認定の実務と課題」というテーマで講義を行い、その後質疑応答を行いました。

講義の内容は以下の5つの点についてです。

1. 公益認定を目指すメリット・デメリット
2. 公益目的事業の設計
3. 財務三基準の考え方
4. 機関設計及び理事会等運営の課題
5. 公益認定のスケジュールの考え方



上記5つの中で重要な点についてだけ簡略にご説明します。

### 公益認定を目指すメリット・デメリット

公益認定を目指すメリットは、社会的信用が得られること、公益目的事業なら法人税法上の収益事業でも非課税であること、みなし寄付金の上限額が撤廃され100%損金算入できること等が挙げられます。反対にデメリットは、従来よりも事務処理の負担が増加すること、法人の純資産が減少する可能性があること、公益認定が取り消される可能性があること等が挙げられます。

### 公益目的事業の設計

法人の事業区分は、公益目的事業、収益事業等、法人会計の3つに区分されます。

公益目的事業については、「不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与する」という点をクリアしていることが必要になります。

### 公益認定のスケジュールの考え方

一番重要なこととして何年の何月までに公益認定の申請をするかを決めていただきます。

会計の面では、事業区分の整理、費用の配賦基準の選定、公益目的事業比率50%基準の確認、次年度の予算書の作成(H20年会計基準)、事業計画書の作成があります。

それと同時並行で、定款の変更案の作成、役員等の機関設計、内部の諸規定の整備改定を行っていきます。

多くの法人は、H23年度に公益認定の申請書提出を予定しています。公益認定の申請期間は5年間です。早く動くことでチャンスは広がります。

# 経営革新セミナー開催(11/27)のご報告

前号でご紹介いたしました、「TKC経営革新セミナー2009」が11月27日(金)に横浜みなとみらいランドマークタワー27階、富士通ソリューションステージ横浜で開催されました。セミナーの内容としましては、

「変化をチャンスへ！(顧客視点で経営の本質を見直そう！)」

講師：加藤会計事務所 副所長 結城悠三

テーマ： 大きな変化をチャンスに変える  
(国内外の事情、国の中小企業支援策等)  
不況に負けない会社の事例に学ぶ  
(独自ブランドの開発・販売、コンテスト等の利用等)  
計画を立て、必ず実践しよう！  
(経営計画の必要性、目標達成に向けた打ち手)  
儲けるための業績管理を徹底する  
(正確な月次決算によるタイムリーな業績管理)



「金融危機は千載一遇のチャンス！(会計で会社は強くなる)」

ビデオ講座 (大同生命保険㈱提供)

テーマ：緊急時の資金繰りと、金融機関に向けての経営改善計画策定について、具体的な事例を基にご説明

「失敗しない中小企業の人材育成(帝王教育のすすめ)」

講師：西迫会計事務所 職員 中島 彰

テーマ：後継者の育成こそが事業承継のポイントであり、中小企業にとっては一番の難点である。

必ず訪れる事業承継のために踏まえておくべきこととして、

- 後継者の悩み(社長がなかなか引退しない、年上社員や古株社員とうまくいかない等)
- 後継者の失敗例(無謀な新規事業の立ち上げ、先代社長のスタイルにとらわれる等)
- 後継者に必要な能力・資質(心構え、経営理念・ビジョン、人間関係をつくる力等)
- 後継者に何を伝えて、残していくか(人の見極め方、お金の使い方、人脈の作り方、社長の経営理念等、「目に見えない経営資産」)
- 後継者選びのポイント(血族・親族からと第三者からというそれぞれの選択肢のメリット・デメリット)
- 後継者育成計画を立てる(社長の引退時期を決めることから、現場経験等を積ませる時期の計画例)



以上の内容のセミナーでした。今回お越し頂けなかったお客様で関心をお持ちの方は、担当又は事務所までお申し付け頂ければ資料(レジュメ等)をお渡し致します。

# 更新料について

## 【質問】

マンションの貸主が「更新料」の支払を義務づけた特約が消費者契約法に違反し無効だという判決があり、更新料の全額返還が認められたようですが、その反対の判決も出ているそうです。

そもそも「更新料」とはなんのでしょうか。更新料について教えてください。



二村 浩一 弁護士

## 【回答】

- 1 更新料とは、一般的に賃貸借契約の期間が満了した場合、契約の更新にあたって賃借人から賃貸人に支払われる金銭をいいますが、法律上更新料というものが定められているわけではありません。

更新料というものが法律的にどのような性質を持っているのかについても、学説や裁判例などによって様々な見解がでており、未だ統一的な見解はありません。

例えば、更新するに際して貸主が更新に対する意義を述べない(更新を承諾する)ことの対価(異議権放棄の対価)、賃料の増額がそれほど簡単に出来ないことから、過去の賃料の不足分の後払い精算、または将来の賃料について事前に前払いする、あるいはよりよい条件で他の賃借人に賃貸できるかもしれないところを従前と大差ない賃料で契約を継続させる分の穴埋め(賃料などの補充)、更新することによって敷金・権利金が目減りするのを填補(権利金充填)、更新手数料など様々な見解が主張されています。

更新料と一口に言っても、金額(何ヶ月分か)も条件も、地域等により異なっており、結局は、実際の契約でどのように定められているかによって法律上の性質を決定するしかないといえるでしょう。

- 2 更新料についての近時の裁判例(京都地裁と大阪高裁)

更新料については、今年に入り、京都地方裁判所平成21年7月23日判決で更新料特約を消費者契約法10条に違反し無効とする判決が出され、その後大阪高等裁判所平成21年10月29日判決では、更新料特約は消費者契約法10条には違反しないという判決が出されました。消費者契約法10条は、その特約が民法1条2項(信義誠実の原則)の基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する場合は無効であると規定します。つまり、更新料の特約が家主と借主との関係で信義に違反して借主を一方的に害するといえれば無効となるということです。

それぞれの判決を簡潔にご説明すると次のとおりです。

### (1) 京都地裁判決

賃料2ヶ月分として11万6000円を契約期間2年に対して更新時に支払うとの特約であったところ、賃借人として例え1か月でも継続して借りる場合は払わなければならない、交渉の余地がほとんどない、継続して借りるのが一般的なのに、契約時に更新料の存在や金額を知ることができないこともあって、更新料を考慮して契約するのが困難である、契約期間2年について2か月分で借主の負担が大きい、などの理由から、当該更新料特約は消費者契約法10条に違反し無効としました。

## (2) 大阪高裁判決

新規契約の際に礼金として4か月分を受領し、2年延長更新の際に家賃2か月分の更新料を支払う特約があり、更新後、賃借人が中途解約したというケースについて、更新料の支払義務が明記されていればどのような金額でも許される訳ではないが、礼金に比べて相当程度押さえられていること、仮に更新料がなかったとすれば、月額賃料は当初から高くなっていた可能性があること、賃貸借契約書・重要事項説明書に更新により2年間契約期間が延長される一方、更新時に旧賃料の2か月分を支払う旨が明記され、賃借人もそのことを分かっていたと認められること、中途解約時に精算を予定しないことは分かっていたはずであって、かつ、中途解約はもっぱら賃借人の都合であったことなどから、消費者契約法10条に違反しないとしました。

## 3 更新料についての裁判例のポイント

それでは、同じく更新料の定めがあるのに、それを無効としたり有効としたりする判決は矛盾しているのでしょうか。

確かに、2年延長契約更新時に旧賃料の2か月分を更新料とする点では共通しています。

しかし、両判決では、特に更新料の存在を賃借人が契約の時点で理解して契約したといえるか、という点で大きな違いがあります。また、大阪高裁判決でも、更新料が礼金と同じくらいの金額であれば、更新料というより、新規の契約を結ばされたのと同じになってしまう、としています。

これらのことからすれば、両判決の結論の違いは、更新料の特約が賃貸借契約全体の中でどの程度の金額に当たるのか、また特約の内容について、賃借人が充分理解していたか、といった事情の違いによるものであって、必ずしも矛盾しているものではないといえます。

## 4 結論

以上のことから、更新料の特約については、一概に有効とも無効ともいえませんが、貸主であれば、更新料が適正な金額に納まっているか、契約の時にきちんと説明しているか(貸主にとっては常識でも、借主にとって常識とは限りません。)を確認するべきでしょう。また借主であれば、契約の時にきちんとした説明を求め、あやふやに契約しないように気をつけることが大切になるでしょう。

## 事務所職員紹介

VOL.40

瀬川 寛子  
せがわ ひろこ

出身地  
神奈川県  
血液型 B型

趣味  
ピアノ

## 特 技 どこでもすぐに寝られること

P R

入社して3ヶ月が経ちました。毎日覚えることがない日は無いくらい、色々な事を勉強させてもらっています。まだまだ新人なので、お客様と直接お会いする機会には帝王教育や上司の同行等少ないですが、これからも様々な場面でお客さまのお手伝いをさせていただきたいと思っております。宜しくお願い致します。



# 「ダイレクト納付」制度開始のお知らせ

平成21年9月から、国税の新たな納税手段として「ダイレクト納付」制度が開始されました。現状ではまだ、対応金融機関や、制度に対応した電子申告ソフトウェアの選択肢が少ない状態ですが、お客様にとってメリットのある納付制度であり今後普及が予想されるため、ご紹介いたします。

## そもそも「ダイレクト納付」とは？

税務署に予め引き落とし金融機関口座を届け出ておくことにより、税金を登録口座から自動で引き落とすサービスです。

(従来にも、個人所得税や消費税には「振替納税」という自動引き落としによる納税制度がありましたが、その法人版とお考えいただければ結構です。)

## メリットは？

従来の「作成した納付書をお客様へお届けし、それをお客様に金融機関で納付手続きしていただく」という一連の作業を省略することができます。

年1、2回程度しか納付が発生しない法人税・消費税等ではそれほど魅力はありませんが、月々納付が発生する源泉所得税であれば、毎月10日に混雑する銀行の窓口に並ぶ必要もなくなるため、確実に便利になります。

(なお、従来もPay-easy(ペイジー)を利用した「電子納税」という類似の制度がありましたが、こちらはインターネットバンキングの利用を前提にしていたため、事前の契約手続きや月々の手数料支払等の手間がありました。ダイレクト納付は、仕組み自体は単純な口座引き落としのため、このような面倒もありません。)

## 具体的な納付手順

ダイレクト納付の前提として、納税額を電子申告(e-Tax)によって申告する必要がありますが、その申告手続きの完了時に返信される「受信通知」内にある「納付ボタン」をクリックするだけで納付手続きは完了します。また納期限内であれば振替希望日を指定して振替をすることもできます。(この申告から納付までの一連の操作は、現状では国税庁のe-Taxウェブサイトからダウンロードできるe-Tax専用ソフトを利用して行います。)

## 利用可能金融機関

現時点(12月10日)では以下のように利用可能金融機関は限定的ですが、今後身近な金融機関にも対応が広がっていくことが予想されます。

- ・現在利用可能な金融機関と口座種別(一部を抜粋)
  - みずほ銀行(普通・当座) 三菱東京UFJ銀行(普通・当座)
  - 千葉興業銀行(普通・当座・納税準備) 半原信用組合(普通)(その他全国で34行)
- ・平成22年1月以降サービス開始を予定している金融機関(一部を抜粋)
  - ゆうちょ銀行 静岡銀行
  - 常陽銀行(その他全国で12行)

残念ながら現時点ではまだ、三井住友銀行・横浜銀行からはサービス開始予定が発表されていません。

## 最後に

このように、本制度は条件次第ではお客様の経理事務を大幅に軽減できる可能性がありますので、お取引金融機関がダイレクト納付に対応をしている場合は一度ご検討いただくことをお勧めいたします。ご不明点ご質問等がありましたら、弊社担当者にいつでもご相談下さい。

利用可能金融機関一覧(国税庁ホームページ)

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinsei/annai/nozei-shomei/annai/24100030/kinyu.htm>