



# テミス通信

第 70 号 / 2024年7月

発行元：佐井司法書士法人

佐井司法書士法人

〒530-0047

大阪市北区西天満6丁目7番4号

大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109



大阪市立長居植物園

暑中お見舞い申し上げます。

「この状況は不公正ではないか」というもやもやとした感覚に、それを端的に言い表す言葉を与えられると、日常の体験にくっきりとした輪郭が与えられる。

(『私労働小説 THE SHIT JOB』 ブレイディみかこ著 より引用)

「新しい言葉」の登場によって、共感の波が広がり、社会が変化する兆しを感じます。暑さもこれからが本番。皆さま、お体、大切にお過ごしください。

テミス通信 第70号をお届けします。

(佐井恵子)

## 夏期休暇のお知らせ

8月10日(土)～8月15日(木)まで夏期休暇をいただきます。

ご迷惑をおかけしますが、よろしくお願いいたします。

また、8月10日(土)、24日(土)は、「お盆に家族で考えたい 安心！相続はじめの一步土曜相談会」を開催します。

ご予約はお電話または最終ページのQRコードから申込フォームにアクセスしてください。ご参加お待ちしております！

通信の「テミス」とは、剣と天秤を持つ正義の女神。佐井事務所のシンボルです。



## 令和6年路線価発表 ～贈与をお考えの方、相続税を見積もりたい方、必見！！～

令和6年7月1日、国税庁ホームページにて今年の実勢路線価が発表されました。テミス通信の毎年7月号で、「今年中の贈与をお考えの方は～」とお声がけしていますが、どうして7月なのか？ 土地の値段について解説します。

### 土地には5つの価格がある

土地は、社会や経済活動の基盤となるものです。その土地の価格はひとつではありません。その目的・用途毎に「①実勢価格」、「②公示価格」、「③基準価格」、「④路線価」、「⑤固定資産税評価額」と、5つの価格が存在します。順に見ていきましょう。

#### ①実勢価格

実勢価格とは、実際の取引価格です。土地を売却するにあたり、実際にはどれくらいの金額で売れるのか、実際にいくらで取引されたのか、参考にしたいところです。他人同士の売買によって定まった価格は、価値を適正に評価した結果と思われるかもしれませんが、取引毎に売主買主の事情は異なり、土地というものは、形状もひとつひとつ個性を持つものです。必ずしもその取引事例が類似の取引にそのまま当てはまるかどうか注意が必要です。

#### ②公示価格

公示価格とは、国土交通省が標準地として選定した土地（都市が中心）の1月1日時点における1㎡あたりの更地の価格で、毎年3月に公表されます。国が、一般の土地の取引に対して指標を与えること、不動産鑑定規程の規準となること、公共事業用地の取得価格算定の規準となること、土地の相続評価および固定資産税評価についての基準となること、国土利用計画法による土地の価格審査の規準となることを目的として定めた価格です。従って、実勢価格の近似値となります。

#### ③基準地価

基準地価とは、都道府県が選定した基準地（都市やその周辺までを含む）の7月1日時点における1㎡あたりの更地の価格で、毎年9月下旬に公表されます。こちらも、実勢価格の近似値となります。

この公示価格と基準地価は、社会・経済活動に国や都道府県が提供する重要なインフラの一つです。先にも述べましたが、これらを規準にした私たちに身近な価格が次の2種類です。

#### ④路線価（路線価評価額）

路線価は、国税局長が定めます。道路に面した宅地等の1月1日時点の公示価格を基準とした価格で、今年も7月1日に発表されました。路線価をもとに数式に従って算出した結果が、その土地の路線価評価額となります。その年の1月1日から12月31日までに行った土地の贈与税や相続税の計算の基礎とすることを目的とした価格です。公示価格の8割相当額が目安となっています。

#### ⑤固定資産税評価額

固定資産税評価額とは、市区町村が算定します。毎年1月1日時点の公示価格を基準とし、4月1日に公表します。目的は、固定資産税・都市計画税の計算の基礎とするためのものです。3年に1度評価替えがなされ、令和6年は評価替えの年でした。公示価格の7割相当額が目安となっています。固定資産税評価額は、毎年4月以降に市役所から送られてくる固定資産税課税明細書に記載されています。因みに、不動産登記の登録免許税は固定資産税評価額をもと

もとに計算しますので、司法書士には馴染みの深い価格です。

### 土地の贈与をする前に、簡単に路線価評価額を知る方法は？

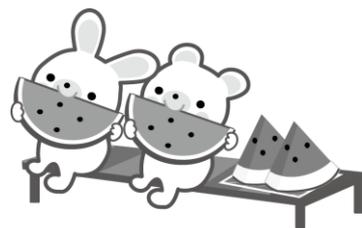
この土地を贈与するには贈与税がどれほどかかるのか。毎年、非課税の範囲内で土地を贈与したい。そんな相談をお受けすることがあります。

路線価評価額を実際に計算してみようとする、土地の一面が道路に面している正方形や長方形など整った土地の場合は、路線価×奥行補正率×地積と分かりやすいのですが、角地で二面が道路に面していたり、長細い地形、旗竿地、傾斜地など、補正計算する必要があります。マンションの敷地など計算するには、更に難しくなります。

正確に土地の路線価評価額を知るには、税務署や税理士さんに相談することをお勧めしますが、とりあえず知りたい時は、土地の状況を勘案した上で、個別に不動産の価格を算定している固定資産税評価額をもとに路線価評価額を算出し、参考にできるようにしています。

固定資産税評価額 ÷ 70% × 80% = 路線価評価額  
ざっと知りたい時には、お手元に届いている課税明細書評価額から計算してみてください。便利です。

(佐井恵子)



## Q&A 代表取締役の住所非表示について

いよいよ令和6年10月1日から代表取締役の住所非表示が可能となります。

そのためには様々な要件があり、弊所に寄せられた質問からお答えできる回答をQ & A方式でご紹介します。利用にはタイミングがございましたらご希望の方は早めにお知らせください。

Q1 住所非表示とは、どのような内容ですか？

A1 住所非表示とは、一定の要件の下、株式会社の代表取締役、代表執行役又は代表清算人の住所の一部を登記事項証明書や登記事項要約書、登記情報提供サービス（インターネットを利用して登記情報を確認することができる制度）に表示しないこととする措置です。

Q2 制度が始まった背景を教えてください。

A2 登記事項証明書への代表取締役の住所記載は、企業取引を円滑にするために一定の効果があるものの、公開されることでプライバシー保護ができない面がありました。このバランスを図る形で任意に利用できる制度として導入されました。

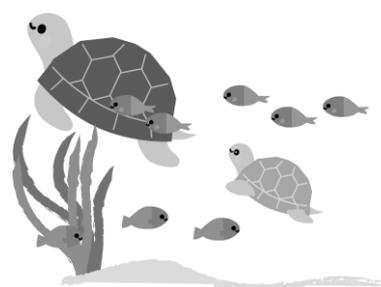
Q3 代表取締役の住所を非表示にできるタイミングを教えてください。

A3 会社設立登記、新管轄への本店移転登記、代表取締役の就任又は再任登記、住所変更登記のタイミングでのみ本制度を利用することができます。

Q4 代表取締役の住所の非表示はどのように登記されますか？

A4 都道府県+市区町村までは登記され、次の要領で公開されることになります。

現在の登記記録の代表取締役の住所から非表示となり、過去の登記記録の代表取締役の住所は非表示とはなりませんので注意が必要です。



役員に関する事項	取締役 甲野太郎 大阪市北区西天満六丁目1番1号 代表取締役 甲野太郎	役員に関する事項	取締役 甲野太郎 大阪市 代表取締役 甲野太郎
	監査役 乙野次郎		監査役 乙野次郎

Q 5 この制度を利用する際に準備するものはありますか？

A 5 ①会社の本店が間違いなくそこに存在することを証明する書類、  
②非表示とする代表取締役の住民票等、  
③会社の実質的支配者を証明する書類、が必要となります。（※上場会社を除く）

Q 6 A 5 ①会社の本店が間違いなくそこに存在することを証明する書類とは具体的にどのようなものですか？

A 6 具体的には、「会社宛の配達証明郵便で送付された証明書」又は「司法書士等が本店の実在を確認した報告書」を指します。

Q 7 A 5 ③会社の実質的支配者を証明する書類とはどのようなものですか？

A 7 具体的には、「司法書士等が会社の実質的支配者を確認し作成した報告書」がこれにあたります。前号でご紹介した「実質的支配者リスト」制度を利用することでも代替可能とされています。

Q 8 住所の非表示の措置が終了するのはどのような場合ですか？

A 8 ①非表示措置の希望しない申出を行ったとき、  
②会社本店が実在すると認められないときは、登記官が職権で住所の非表示を終了させます。

Q 9 株式会社以外の法人でもこの制度は利用できますか？

A 9 株式会社以外の法人では本制度の利用は認められていません。

Q 10 本制度の利用後、代表取締役の住所が移転した場合に登記は必要ですか？

A 10 住所が非表示の場合でも代表取締役の住所が変更した場合には2週間以内に登記申請を行う義務があります。

Q 11 第三者が代表取締役の住所を確認したい場合はどのようにすればよいですか。

A 11 会社と利害関係を有する方であれば、登記所で登記簿の附属書類の閲覧をすることができ、代表取締役の住所を確認することができます。これにより訴訟等を行うことができます。

Q 12 会社自身であれば住所記載された登記事項証明書を発行請求できますか？

A 12 そのような特例は認められておりません。制度利用をやめない限り、発行請求はできません。

Q 13 制度利用にあたりデメリットなどはありますか？

A 13 住所非表示措置が講じられた場合には、登記事項証明書で代表者の住所を証明することができないこととなるため、金融機関から融資を受けるに当たって不都合が生じたり、不動産取引等に当たって必要な書類が増えたりするなど、一定の支障が生じることが想定されます。

(山添健志)

## 佐井事務所

スタッフ紹介  
テーマ「夏の食べ物」



佐井 恵子  
司法書士  
あら川桃のティー  
ソーダ



山添 健志  
司法書士  
冷やしパン



藤本 真奈  
事務局  
(司法書士試験合格)  
梅ゼリー



佐井 陽子  
事務局  
リプトン フルーツイン  
ティー



池田 裕実子  
事務局  
夏野菜

事務局 T.M  
冷やし中華

## CSR活動報告

1年の結果を報告させていただきます。

### ペットボトルキャップの回収

みなさまにご協力いただき、今年度は約11,332個、26,290gのペットボトルキャップが集まりました。ありがとうございます！！回収されたキャップは大阪市北区社会福祉協議会の北区ボランティア・市民活動センターに届けました。

ペットボトルキャップは、障がい者就労支援施設にて回収、選別、粉碎され、1kgあたり6円が認定NPO法人「世界の子どもにワクチンを(JCV)」に寄付されます。ポリオワクチンは1人分約20円、今年は7人分になりました！！今後も活動を続けてまいりますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。  
(事務局 T.M)

### 使用済み切手の回収

今年は、約54,096枚(11,760g)の使用済み切手が集まりました。いつもご協力ありがとうございます。

2020年、新型コロナウイルス感染症以来、長らく切手の持ち込みができませんでしたが、今回5年ぶりに公益社団法人日本キリスト教海外医療協力会へ153,586枚お届けしました！回収された使用済み切手は換金され、ネパールやウガンダの看護学生への奨学金資金とされる等、アジア・アフリカの保健医療従事者育成のため幅広く活用されています。少しの枚数からでもお待ちしております。どうぞよろしくお願いいたします！  
(池田裕実子)

使用済み切手運動 へのご協力を  
ありがとうございます

使用済み切手は換金し、アジア・アフリカでの保健医療協力を役立てています。2023年度は11,715件の協力をいただき、換金額は1,490万円になりました。ご協力に感謝申し上げます。

— ご協力くださる際のお勧め —

日本の はがした 切手	外国の はがした 切手	外国貨幣や 日本の古銭・旧貨幣 も集めています 「メタル在中」と箱や封筒 の表面に書いてください
日本の 貼った 切手	外国の 貼った 切手	受領ハガキが必要な 方は、封筒や箱の 表面に明記ください

分けてお送りいただくと助かります

使用済み切手・外国貨幣等の送り先  
〒530-0013 大阪市北区茶屋町2-30 大阪聖パウロ教会3階 JOCS 事務局 宛  
TEL: 06-6359-7277 stamp@jocs.or.jp www.jocs.or.jp

当会は、プライバシーや個人情報取り扱いには十分留意しております

使用済み切手  
約3,000枚  
(約600グラム)で  
タンザニアの看護学校  
の1人1カ月の実  
習費になります

使用済み切手  
約16,000枚  
(約3.2キロ)で  
ネパールの看護学校で  
1人1年分の教科書  
代になります

使用済み切手  
約25,000枚  
(約5キロ)で  
ウガンダの助産師学校  
1人1カ月の学費  
になります

## お盆に家族で考えたい 安心！相続はじめの一步 土曜相談会

8月10日(土)午前10時、午前11時、8月24日(土)午前10時、午前11時の各回先着1名様に、当事務所にて無料相談会を開催します。

ご家族様の将来について、ご自身の遺言書作成について、相続登記の義務化等々、疑問を解消して、ご家族みなさまで話し合われてみませんか？

ご予約は、☎06-6365-1755、または右記QRコードにて申込フォームからお願いします。みなさまのご参加を心よりお待ちしております！

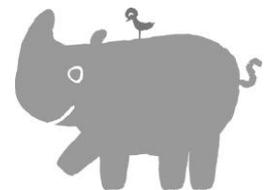


社会貢献活動として、古切手やペットボトルのキャップを収集しています。沢山の古切手・キャップをお持ち下さいました。お名前をご紹介します。株式会社アイ・エヌ・エス 松本典子様、澤田和也様、後藤葵様、株式会社インターアクション様  
ありがとうございました！ 確かにお預かりしました！

### テミス通信 最後までご覧いただき、ありがとうございます。

・登記が完了すると、書類をお届けする場面で受領書に署名をいただいています。同じ文字で「受領(ずりょう)」とは、平安中期以降、実際に任国に赴任して政務を執った国司の最上席の者を言います。紫式部の父、藤原為時も国司でしたね。その由来は、前任者から引き継ぎを受ける際にやり取りをする書面で、税の滞納がないことの記載が重要でした。いつまでも引き継げないのでは困ります。そこで、書面作成が間に合わない場合には、「不与解由状(ふよげゆじょう)」を出して引継ぎは完了したことにして、税のみ前の国主が支払うといった文書を交付することになったとか。面白いですね。今でも、国务大臣の分厚い引継ぎ書面に新任大臣が署名する場面がテレビに映っていますが、こちらには何がどの程度まで書いてあるのでしょうか。

・認知症の進行を緩やかにする薬といえば、「レカネマブ」。同様の薬「ドナネマブ」も7月3日に米国で承認されました。更に、治癒も視野に入れた薬の開発が進んでいるのだとか。それにしても、医薬品の名前は覚えにくいですね。「ネマブ」って何？と調べてみると、「ネ」は神経系(neuronal)を表し、「マブ」はモノクローナル抗体(monoclonal antibody)を略して「mab(マブ)」を語尾につけようというルールに従って命名されたとのこと。意味が分かれると、少しは覚えやすいかも・・・ですね。



・テミス通信をお届けする頃には、パリオリンピックが始まっています。セーナ川の開会式は見てみたいですが、日本時間7月27日午前2時30分からだとか。リアルは諦めて、録画で楽しむことになりそうです。暑い時期です。皆さまもお体ご自愛ください。

(佐井恵子)

※テミス通信は、年6回発行しています。送付をご希望されない方や、宛先違いなど、ご迷惑をおかけしました方には、大変お手数ながらご連絡をいただくと幸いです。

佐井司法書士法人 〒530-0047 大阪市北区西天満6丁目7番4号 大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109 メール saikeiko@sai-shihou.jp  
(変更しました。)

ホームページ <https://www.sai-shihou.jp>

ブログ <http://ameblo.jp/sai-shihou/> マイベストプロ大阪 <http://mbp-osaka.com/sai-shihou/>