

～ 世の中の確かな情報を鋭い視点でお届けします ～

3大都市圏の基準地価が16年ぶりに上昇

国土交通省が公表した今年7月1日時点の基準地価(都道府県地価調査)によると、全国平均の基準地価は商業地で2.1%、住宅地で2.3%それぞれ下がり15年連続で下落しましたが、都心部に近接した地域及び都心部からの交通利便性の高い地域や旧来より高度に商業業務機能が集積し繁華性の高い地区の地価の上昇から、3大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)では、商業地及び住宅地が平成2年以來16年振りに上昇に転じたほか、地方でも札幌市が上昇するなど中核都市を中心に上昇または横ばいの地点が増えたことから、下落幅は商業地で2.9ポイント、住宅地で1.5ポイント縮小しています。



最も高かった地点は、住宅地では「東京都千代田区五番町12番6」の1㎡あたり268万円、商業地では「東京都中央区銀座2-6-7明治屋銀座ビル」の1㎡あたり1900万円。

3大都市圏をみると、東京圏では、東京都千代田・中央・港の都心3区の住宅地が17.8%、商業地が14.2%と上昇幅が拡大しているほか、足立区や茨城県守谷市など昨年8月に開業した『つくばエクスプレス』沿線で利便

性の向上により上昇幅の拡大が顕著となっています。

大阪圏では、大阪府の半数以上の市町の住宅地が上昇に転じたほか、京都府、兵庫県、滋賀県でも交通アクセスに優れた都市の住宅地や商業地では、オフィス需要の大きい大阪府の北区や中央区、西区などの商業地で2ケタ以上の上昇となっています。

また、名古屋圏では、名古屋市内の住宅地で調査対象の全区で上昇したほか、商業地は名古屋市中村区と中区の中心2区が平均20%超の上昇となり、高層ビルの建設が進んでいる名古屋駅周辺では30%を超える高い上昇率を記録しています。

(税務会計情報ねっ島より抜粋)

発表される「路線価」と「公示地価」との違いは？

上記でもご紹介しておりますがこのほど発表された「公示地価」、他にも8月1日に国税庁が発表する路線価や市町村が定める固定資産税評価額などがあります。これらはいったいどこが違うのでしょうか？

公示地価

毎年1月1日時点の土地価格を国土交通省が調査したもの。全国の都市計画区域を対象に、約3万地点を不動産鑑定士に鑑定させた上で地価を決定しています。主に土地の取引価格の目安として利用されていますが、他の地価指標の基準にもなっています。

基準地価

毎年7月1日時点の土地の価格を都道府県が調査したもの。公示価格とは異なり、都市計画区域外の住宅地、商業地、工業地なども対象になっています。主に土地の取引価格の目安として利用されています。

路線価

相続税、贈与税の対象となる土地の価格を国税庁が決めたもの。公示地価の8割といわれています。基準日は1月1日で見直しは毎年。税額計算などに使用します。評価倍率表が添付されるのが特徴ですが、これは地価(路線価)が定められていない地域について、固定資産評価額に地域ごとの倍率を掛けて地価を計算できるものです。

固定資産評価額

固定資産税、都市計画税、登録免許税、不動産取得税の対象となる土地や建物の価格を市町村が決めたもの。公示地価の7割といわれています。基準日は前年の1月1日で見直しは3年に一度。税額計算などに使用します。

CONTENTS

3大都市圏の基準地価が16年ぶりに上昇	・・・P.1
発表される「路線価」と「公示地価」との違いは？	・・・P.1
相続時における非上場自社株の物納利用法	・・・P.2
目は心の羅針盤？	・・・P.2
ASAK経営実践セミナーのご案内	・・・P.3
健康保険法改正！	・・・P.4
労働時間等設定改善法をご存知ですか	・・・P.6
自動車保険加入のポイント	・・・P.7
10月度の税務スケジュール	・・・P.7
今月の名言録	・・・P.8
無料相談会実施中！	・・・P.8



相続時における非上場自社株の物納利用法

平成18年度税制改正においては相続税の物納に大きな改正がありました。その中で注目すべき点として「非上場株式」に対する物納条件の緩和があります。

従来も非上場株式(取引相場のない株式)の物納は可能でした。しかし、実際に物納が認められるためには、相続財産の大半がその非上場株式で占められていることが前提であり、その他にも厳しい条件が付されていることから、事実上、非上場株式が物納できることはほとんどありませんでした。

今回の改正により、この条件が譲渡可能な株式(定款に譲渡制限の定めが無く、譲渡に関する諸条件を備えている等)だけに緩和されました。たとえ譲渡制限のある株式だったとしても、物納申請前に定款から譲渡制限の定めを外してしまえば物納申請できます。(ただし、係争中や担保権が設定されている株式などは物納非適格です)

しかし、譲渡制限のある株式を物納するとなると一つ問題が発生します。通常、非上場株式は同族会社が保有する「自社株」にあたり、この自社株が物納された財産の基本的な処分方法である一般入札等によって第三者の手に渡ることは大きなリスクを伴います。



しかし、この点については手当がされています。即ち株式等が物納された場合には、課税当局から物納申請者や株式発行会社、およびその関係者に物納株式の買受け希望の是非について照会があり、1ヶ月以内に買受け希望を出せば、1年以内の期限付きで株式を買い受ける(買い戻す)ことができるのです。

これをうまく利用すれば、相続時に資金が無い場合に「とりあえず」自社株を物納に出し、1年以内買い戻すという「時間稼ぎ」ができるのです。

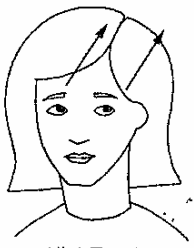
目は心の羅針盤？

相手が何かを思い出そうとすると、視線の向きに注意してみましょう。その方向によって、相手が思い出そうとしているのが「光景」なのか、あるいは「音」や「匂い」、「味覚」、「触覚」なのかがわかるのです。アメリカの心理学者グラインダーとバンドラーが開発したこのテクニックは、神経言語プログラミング(NLP)と呼ばれ、世界に広まっています。

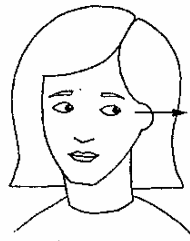
ものすごく簡単に説明すると、人は過去に見たものを思い出そうとすると、目は上向きになり、音のときは視線が左右どちらかに向いて、耳を傾けるときのように小首をかしげるのです。また、感情や気持ちを思い出そうときは視線が右下に落ち、自分の心の中で誰かに話しかけるようなときは反対に左下に視線が落ちるのです。

ただし、この動きが現れるのはほんの一瞬だし、ほかの表情や身振りと一緒にでることが多いので、「ライブ」でとらえるのは至難の業です。しかし、ビデオなどで撮影してじっくりと観察すれば、口で言っていることと心の中で思っていることのズレを見抜くこともできるようです。

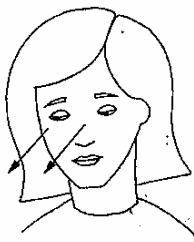
(「本音は顔に書いてある」アラン・ピース、バーバラ・ピース著から抜粋)



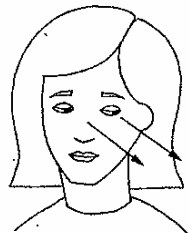
A 映像を思い出すとき。



B 音を思い出すとき。



C 感情を思い出すとき。



D 心のなかで話しかける
とき。

NLP(neuro linguistic programming)とは？

欧米のトップビジネスマンなら誰でも知っていると思われるNLP、米国の元大統領 ビル・クリントン氏 故 ダイアナ王妃もこのNLPスキルを学んでいたと伝えられます。

1970年代アメリカのグラインダー博士とバンドラー博士の両氏は、様々な分野で超一流の業績をあげて活躍されている天才的な3人の行動を、徹底的に分析、研究をしました。

その結果、このような人たちは自分で意識するしないに関わらず、また、その人の持つ流儀に関わらず、共通のコミュニケーションのアプローチ法を使っていることを見出したのです。

両博士は、その方法とエッセンスを抽出、編成して誰でも簡単にコミュニケーションのエキスパートになれる体系を確立しました。

このように初期のNLPの研究から「パターンを発見するプロセス」を研究することにより様々な分野に波及効果があることを発見したのです。現在、日本のビジネス界において、流行を見せているコーチングもNLPから生まれたものと言われています。

ASAK経営実践セミナーのご案内

迫りくるリスクへの対処法！
資産保全のための最善策はあるのか？

～ 減損会計における不動産評価 ～

企業会計の目まぐるしい大改革ラッシュが続いています。2001年3月期には、金融商品の時価会計制度が導入され、この流れをくむ会計処理として、2006年3月期には、固定資産の収益力が低下した場合などに、一定の計算に基づいて減損損失を計上する「減損会計」が義務付けられました。

対象とされる企業は、上場企業等公認会計士の会計監査が必要とされる大企業等ですが、その他適用が義務付けられていない中小企業においても、財務の早期健全化や会社の信用力向上を理由に導入する企業が増えています。

今年に入って発表された公示地価などは、都心商業地を中心に地価反転・脱デフレを裏付けるものとなっていますが、依然として、地方都市などでは底打感が見られない地域が数多くあり、全国平均では15年以上も下落を続けています。

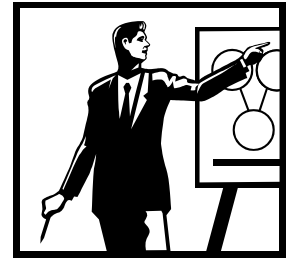
本来、自己利用が中心の住宅地においても、生活利便性や収益性が低いと需要を創出できない(資産価値を維持できない)ものが増加しており、今まで以上に資産の二極化が鮮明となっています。

そこで、今回のセミナーでは昨年にも開催した「減損会計」の基本的な構造や考え方を再度ご理解いただいた上で、優良不良財産の見極めや減損会計が社会に与える影響に対してどう対処すべきかも含めて解説したいと思います。

是非、多数の方のご参加をお待ちしております。

日時 10月19日(木) 18:30～20:30
講師 ASAK 佐々木不動産鑑定士事務所 佐々木勝己
場所 名古屋市民会館 第2会議室
会費 2,000円
定員 20名程度 人数限定のためお早めにお申し込みください。
申込 10月13日(金)までに
当事務所へメールまたはお電話でお申し込みください。

E-mail: info@asak.jp TEL: 052-331-0135, 0145



One Point

領収書に貼る印紙税は消費税を記述した方がお得

領収書は、印紙税法上の第17号文書「売上代金に係る金銭又は有価証券の受取書」にあたり、領収額が3万円以上の場合には印紙税がかかります。また、印紙税の額は領収金額によって下記の表のように段階的に上がる仕組みです。なお、領収金額が3千万円を超えると印紙税も1万円を超えます。

領収額3万円未満	非課税
～100万円	200円
～200万円	400円
～300万	600円
～500万	1000円
～1000万	2000円
～2000万円	4000円
～3000万円	6000円

領収書を発行する回数の多いオフィス街の小売店などでは、1件1件の印紙税は少なくとも、年間まとめると意外と大きな税負担になるケースも少なくありません。

ところで、最近では消費税の総額表示が定着してきたこともあり、領収書にも総額(税込み金額)のみを記載するケースが増えてきました。しかし、領収書に消費税額等を記載することでお得になることもあるのです。

というのも、印紙税法においては、「消費税額等が区分記載されているとき」、または「税込価格及び税抜価格が記載されている」場合は、消費税額等を領収額に含めなくても良いとされているからです。

要するに、たとえ総額表示の代金であっても、領収書に「うち消費税 円」、または「税抜き金額 円」と付記すれば、消費税抜きの金額を領収金額として印紙税の額を計算できるのです。これにより、たとえば税抜き29,000円(総額30,450円)の領収書なら200円の印紙が不要になります。また、税抜き300万円(総額315万円)の領収書なら400円お得、税抜き3000万円(総額3150万円)なら4千円もお得になるのです。是非ためしてみてください。



健康保険法改正！

健康保険法等の一部を改正する法律が、参議院本会議で6月14日可決・成立し、6月21日に公布されました。給与計算・社会保険事務に係る改正事項もありますので、以下のとおり紹介します。なお、週20時間以上のパートタイマーへの健康保険・厚生年金保険への適用が検討されていますが、今回の改正では見送られ、5年後に再検討されるようです。



平成18年10月実施

医療費負担の増加

現役並みの所得を有する70歳以上の高齢者の一部負担が2割から3割に引き上げられます。70歳以上の療養病床入院者（特定長期入院者）の食費・水道光熱費が自己負担になります。平均的な家庭におけるそれらの額を参考に決定されます。平成20年4月からは65歳以上の者に適用が拡大されます。高額療養費自己負担限度額が引き上げられます。

自己負担限度額		平成18年9月まで	平成18年10月から
70歳以上	高所得者	72,300円 + 医療費の1%	80,100円 + 医療費の1%
	一般	40,200円 + 医療費の1%	44,400円 + 医療費の1%
70歳未満	高所得者	139,800円 + 医療費の1%	150,000円 + 医療費の1%
	一般	72,300円 + 医療費の1%	80,100円 + 医療費の1%

埋葬料減額・出産育児一時金増額

埋葬料が大幅に減額され、出産育児一時金が増額されます。

支給額	平成18年9月まで	平成18年10月から
埋葬料	標準報酬月額相当額 (98,000円～980,000円)	50,000円の定額給付
出産育児一時金	300,000円	350,000円

平成19年4月実施

標準報酬月額の変更

標準報酬月額の上限と下限が拡大されます。

平成19年3月まで		平成19年4月から	
標準報酬月額	健康保険料	標準報酬月額	健康保険料
980,000円が上限		1,210,000円	49,610円
		1,150,000円	47,150円
		1,090,000円	44,690円
		1,030,000円	42,230円
980,000円	40,180円	980,000円	40,180円
この間省略		平成19年3月までと同じ	
98,000円	4,018円	98,000円	4,018円
98,000円が下限		88,000円	3,608円
		78,000円	3,198円
		68,000円	2,788円
		58,000円	2,378円

賞与にかかる健康保険料の変更

賞与にかかる健康保険料の計算方法が変更になります。

今までは、賞与の支給ごとに1回につき200万円を上限として健康保険料を計算していましたが、これからは、年間を通して540万円を上限として計算されます。

年間健康保険料	平成19年3月まで	平成19年4月から
年2回賞与、 それぞれ270万円の場合	164,000円	221,400円
年1回賞与、 540万円の場合	82,000円	221,400円

厚生年金の賞与にかかる保険料も同様に見直しが行われています。

傷病手当金・出産手当金支給額の変更

傷病手当金、出産手当金の支給が見直しされます。

傷病・出産手当金	平成19年3月まで	平成19年4月から
支給額	標準報酬日額の6割相当額	標準報酬日額の2/3相当額
任意継続被保険者 への傷病手当金	給付あり	給付されない
資格喪失後の出産手当金	6ヶ月以内の出産の場合は給付あり	給付されない

平成20年4月実施

高齢者医療制度の創設

高齢者医療制度が創設されます。

75歳以上(障害者は65歳以上)の者が加入する医療保険制度が変わります。

高齢者医療	平成20年3月まで	平成20年4月から
制度名	老人保健制度	高齢者医療制度
加入する制度	医療保険(国民健康保険・健康保険)と、 老人保健に二重加入	医療保険の資格を喪失して、 高齢者医療にだけ加入
保険料	加入している医療保険制度 による保険料を納付	家族、被扶養者はなくなり、全員が 本人となり保険料を納付年金から 天引きして撤収される



高齢者・乳幼児の医療費負担の変更

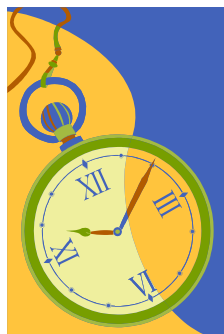
70歳以上の高齢者の一部負担が引き上げられ、乳幼児の一部負担が軽減されます。

一部負担	平成20年3月まで	平成20年4月から
乳幼児	3歳未満が2割負担	小学校入学直前の 3月末まで2割負担
70歳以上の一般高齢者	1割負担 高額療養費は (44,400円 + 医療費の1%)	2割負担 高額療養費は (62,100円 + 医療費の1%)
70歳以上の高所得高齢者	平成18年10月から3割負担	

一部負担金の見直しに伴い、健康保険の一部負担金と介護保険の利用者負担金の合計額が著しく高額になる場合は、新たに「高額介護合算療養費」が支給されることとなります。

労働時間等設定改善法をご存知ですか

平成18年4月1日より「労働時間等の設定の改善に関する特別措置法(労働時間等設定改善法)」が施行されました。この法律は、「労働時間の短縮の促進に関する臨時措置法」の代わりに登場した法律です。



時短促進法は、年間総労働時間1800時間(制定当初は1958時間)という目標に向け、年次有給休暇の取得促進、完全週休2日制の普及促進、所定外労働(残業・休日労働)の削減を強く企業に指導するためのものでした。そして結果として、平成14年の年間平均労働時間は1816時間まで引き下げられました。

しかし、これは、労働環境が改善されたためではなく、パートなどの非正社員が増加したことにより結果的に達成されたもので、2003年度の正社員の年間総労働時間は実は2013時間と増加しているのです。

そこで、時短促進法を労働時間等設定改善法としてリニューアルし、その指針を公表しました。ただし、この法律は、いずれも努力目標で罰則もありませんので、ご参考までにその一部をご紹介します。

1. 労働時間等の改善とは

労働者が心身の健康を保持できることはもとより、職業生活の各段階において、家庭生活、自発的な職業能力開発、地域活動等に必要とされる時間と労働時間を柔軟に組み合わせ、心身共に充実した状態で意欲と能力を充分に発揮できる環境を整備していくこと

2. 労働時間等改善のための具体的な措置とは

実施体制の整備

労使間の話し合いの機会を整備すること。また、具体的な目標を自主的に設定しつつ、計画的な取組みをすることが望ましい。

……「時間外検討委員会」を設置するなど

労働者の抱える多様な事情及び業務の様態に対応した労働時間等の設定

業務の繁閑等に応じて、変形労働時間制、フレックスタイム制、裁量労働制を活用。

年次有給休暇を取得しやすい環境の整備

年次有給休暇の取得促進のため、特に計画的な年次有給休暇の取得促進等を図る。まずは労使の意識改革が必要。

……1年間の仕事の段取りや繁閑を話し合い部門ごとに1年間の休暇カレンダーを作成する、半日休暇についての前向きな取組みなど

所定外労働の削減

時間外労働の限度基準を遵守しつつ、今後ともその削減を図ること

……管理者への時間管理意識向上の推進、就業開始時のミーティングによる人員の適正配置など

頭の体操

- [1] 家の前の道のかた側に、さくらのなえ木を植えるのに、木と木の間を3メートルにするとなえ木が6本足りなくなり、木と木の間を5メートルにするとない木が4本余ります。この道の長さ、なえ木の本数を求めなさい。
- [2] ある商品何個かを2万円で仕入れ、その5分の3を売ったら、15%の利益がありました。商品全体から、平均20%の利益をあげるには、残りの商品に何%の利益を見込んで定価をつければよいですか？

回答はP.7の下部にあります (小学算数解き方辞典より抜粋)



自動車保険加入のポイント

～最近話題のリスク細分型保険って何?～

自動車保険(任意保険)には主として『自動車総合保険(PAP)』と『自家用自動車総合保険(SAP)』があります。PAPは「対人賠償」「対物賠償」「搭乗者傷害」「自損事故」「無保険車傷害」と五つの補償がセットされたもので、SAPはさらに「車両保険」がプラスされたもの。“走る凶器”を乗り回すなら、やっぱり入っておきたいものですね。このほか、自動車保険には、全労済『マイカー共済』やJA『自動車共済』もあります。



さて、「リスク細分型」とは何かというと、事故を起こすリスクの低い優良ドライバーの保険料を安くしたものです。リスク要因には年齢、性別、地域、運転歴、車種、安全装置、使用目的、使用状況など(ある保険会社の例)があります。この要因は同じリスク細分型でも、各社で異なります。どの会社の保険が自分にとって最も安くなるかは、見積もりを取って比較してみないと分かりません。

最近、リスク細分型と並んで話題になっているのが「補償充実型」。従来型の保険に、主として「人身傷害補償」がプラスされたもの。これは事故の過失割合にかかわらずドライバー本人のケガによる損害を100%補償するもので、保険料は高め。



リスク細分型と補償充実型を扱う保険会社も出てきています。また、最近はリスク細分型で人身傷害補償を扱うところも増えています。安心のために人身傷害補償をつけたいと思っていた人は、それほど保険料をアップさせずにつけられるようになりました。

リスク細分型保険とは自分に最適な補償を適切な保険料で受けられることが最大の利点です。各保険会社で扱う割引項目、割引条件、割引率には違いがありますので、上手に保険会社を選択することが重要です。また見積もりを確認することを忘れずに自分に最も適している保険を選びましょう。

10月度の税務スケジュール

内 容	期 限
9月分源泉所得税・住民税の特別徴収額の納付	納 期 限 10月10日(火)
特別農業所得者への予定納税基準額等の通知	通 知 期 限 10月16日(月)
8月決算法人の確定申告	申 告 期 限 10月31日(火)
2月、5月、8月、11月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告	申 告 期 限 10月31日(火)
法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告	申 告 期 限 10月31日(火)
2月決算法人の中間申告(半期分)	申 告 期 限 10月31日(火)
消費税の年税額が400万円超の2月、5月、11月決算法人の3月ごとの中間申告	申 告 期 限 10月31日(火)
消費税の年税額が4,800万円超の8月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告	申 告 期 限 10月31日(火)
個人の都道府県民税及び市町村民税の納付(第3期分)	納 期 限 10月中において市町村の条例で定める日
健康保険被扶養者調書(異動届)の提出	提 出 期 限 10月31日(火)

10月より社会保険の定時決定による新しい保険料(標準報酬)が適用開始となります。

「頭の体操」の解答 【1】 道の長さ:75メートル、なえ木:20本 【2】 27.5%

今月の名言録

土俵の真ん中で相撲をとる

私はいつも「土俵の真ん中で相撲をとれ」と言っていますが、それは土俵の真ん中を土俵際だと思って行動しろという意味です。

学生時代、皆さんも試験直前になって、あわてて一夜づけをした経験があると思います。そして問わず、破れかぶれで試験に臨んできた人も多いことでしょう。試験の日時は決まっているのですから、いい点を取りたいと思っているなら、早くから準備をしていけばいいのに、多くの人はそうしようとはしないのです。

また、相撲を見ていても、俵に足がかかると馬鹿力を発揮して、うっちゃりをする力士がいます。あのくらい馬鹿力が出るなら、土俵の真ん中で出せばいいのに、いつも私は思います。

実は、人生も同じなのです。土俵の真ん中にいるときには、余裕があるから安心してしまい、行き詰ってからあわてるのです。

常に余裕がないと考え、瀬戸際にまで追い詰められる前に力を振り絞るようにしなければなりません。また、土俵際つまり窮地に陥らなくても、リスクが想像でき、事前に手を打てるようであればなりません。

安全弁を置いた進め方をしなければ、人生も仕事も経営も決して安定したものとはなりません。

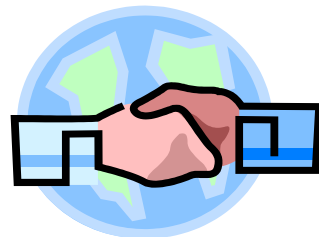
「心を高める、経営を伸ばす」(稲盛和夫著、PHP刊)



無料相談会実施中!

現在、皆様のまわりで下記のような事項で何かとお困りの方がおみえでしたら、お気軽にご相談ください。

随時、無料相談会を開催しております。なお、完全予約制となっておりますので、必ずご連絡頂きますようよろしくお願い致します。



- ・新規にご開業される方、された方(開業支援、税務相談、社会保険相談など)
- ・現在の顧問先に不満をお持ちの方(税務相談、経営相談、経営診断、事業計画など)
- ・相続でお困りの方(今後、発生することが予測されるが具体的にどうしたらよいかわからない方など)
- ・不動産の有効活用でお悩みの方 など

事務所のご案内

名古屋市中区金山一丁目4番4号第9タツミビル9階

TEL: 052 - 331 - 0135

052 - 331 - 0145

FAX: 052 - 331 - 0167

<http://www.asaoka-kaikai.com>

本誌の内容で何かご質問などがございましたら、下記の担当までお問い合わせください。

税理士・行政書士
不動産鑑定士
社会保険労務士

浅岡 和彦
佐々木 勝己
近藤 裕美

