

## 賃貸住宅の契約更新料。最高裁が追認！

賃貸住宅の契約で更新料の支払いを定めた条項が、消費者への過重な負担を禁じた消費者契約法に照らして無効かどうかが争われた3件の訴訟の上告審判決が先月の15日、最高裁でありました。

この中で第2小法廷(古田裁判長)は「更新料条項は原則として有効」との初判断を示しています。これにより借り手側の敗訴が確定しました。

更新料が設定されている物件は全国に100万件以上あるとされ、現行の商習慣を最高裁が追認した格好になっています。

消費者契約法10条では、信義則に反して消費者の利益を一方的に侵害する契約は無効と定めています。

この6月に開かれた弁論では、借り手側が「契約を更新して住み続けるのは借り手に当然認められる権利で、金銭負担を求めるのは許されない」と主張。家主との間には情報力や交渉力に格差があり、「更新料が嫌なら契約するなどというのは乱暴である」と訴えていました。

これに対して家主側は、「更新料は賃料の一部で、月額賃料を低く抑える効果がある」と指摘し、「合意の上で契約しているのに、後から返還を求めるのは不当である」と主張していました。

なお、3件の訴訟はいずれも二審が大阪高裁で、判決は「無効」が2件、「有効」が1件。

無効とした2件は、「借り手に大きな負担が生じるのに、対価に見合う合理的根拠がない」などと指摘し、有効とした1件は、「賃借料の対価に当たり、借り手に一方的に不利益とは言えない」と判断していました。

この最高裁の判断がされたことにより、更新料の徴収については一定の方向が定まったのですが、実務上では、家主と借主の間では、今後もトラブルの火種は残っていくものと考えられます。

## 相続税課税割合が6年連続の最低水準

国税庁は、2009年分相続税の申告事績を公表しました。

それによりますと、2009年1年間に亡くなった人は約114万人でしたが、このうち相続税の課税対象となった人数は約4万6千人で、課税割合は4.1%でした。

この課税割合4.1%は、前年分(4.2%)からほぼ横ばいの数字ですが、直近において基礎控除額の引上げなどがあった1994年分以降では6年連続の最低水準となっています。

相続財産額の構成比は、土地が49.8%と半数を占め、現金・預貯金等22.2%、有価証券12.1%の順となっています。土地の構成比は、地価の下落を背景に、1994年分(70.9%)から一貫して減少していましたが、2008年分から2年連続で上昇しています。

しかし、相続財産に占める割合が高い土地の評価ははまだ低迷しており、相続財産の課税価格が基礎控除額(5,000万円+1,000万円×法定相続人の数)内でおさまるケースが多い(平成2011年度税制改正において、相続税の基礎控除の引下げが先送りされました)のが現状です。

また、路線価の基礎となる標準宅地の平均額の推移は、年々減少をたどり、2009年は10.0%上昇した前年から一転して▲5.5%と4年ぶりに下落し、1平方メートルあたり13万7千円となっています。

### CONTENTS

#### 賃貸住宅の契約更新料。

最高裁が追認！…………… P.1

#### 相続税課税割合が

6年連続の最低水準…………… P.1

適正な借入残高とは？…………… P.2

One Point…………… P.2

#### 従業員増加で税額控除

“新”雇用促進税制スタート…………… P.3

#### 景気先行きが改善

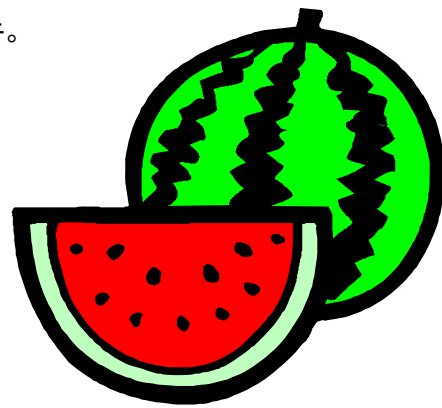
5月景気動向指数が大幅上昇… P.4

国民年金の保険料免除制度…… P.5

8月度の税務スケジュール…………… P.5

今月の名言録…………… P.6

編集後記…………… P.6



1平方メートルあたり25万6千円だった1994年を100とすると、54とかわり半額を超えた低水準にまで落ち込んでいます。もっとも、100とした1994年でも課税割合は5.2%ですので、もともと相続税の課税割合は低いともいえます。

2009年中の相続に係る課税価格は、10兆959億円(対前年比5.9%減)、これを被相続人1人あたりで見ますと、2億1,744万円(同2.7%減)となります。

税額は、1兆1632億円(同7.0%減)、これを被相続人1人あたりで見ますと、2,505万円(同3.8%減)となります。

相続で税金がかかるのは100人に4人という状況が続いていますが、今後、相続税の基礎控除の引下げが予想され、納税者が増加するのではないかとわれていますので今後の税制改正の動向にはご注意ください。



## 適正な借入残高とは？

「当社の適正借入残高は幾らですか」と聞かれることがあります。しかし適正借入残高を示す決定的な分析指標は結論から言えばありません。方法としては、経常運転資金と有利子負債の関係を見るときか、総資産に占める借入金の割合を見るときか、有利子負債月商倍率等がありますが、どれも業種業態・企業規模等によって異なります。

また政策的な先行投資の場合の借入と明日の資金繰りのための借入では、借入残高指標の分析結果が同じでもその見方は180度違います。

では、どうしたらいいのか？ 重要なのは、返済可能な借入残高であれば、適正借入残高といえるのではないのでしょうか。返済可能かどうかの資金繰りを正確に見ることは、かなりの経理知識と力作業が必要です。そう言ったことは会計事務所や経理にまかせたとしても、経営者としては大枠で返済可能かどうかを捉えておく必要があります。

なお、返済原資は、基本的に儲け＝利益からしか生まれません。次の手順で貴社の借入を判断するののひとつの方法です。

- ① まず貴社の利益(又は損失)から税金や配当等の支出を引いてください。(返済は将来にわたりますから、現在繰越欠損金があって納税を免れている場合、安全性を考慮して概ね40%の税金は控除して下さい)
- ② 次に経費のなかで、資金の出で行かない経費(減価償却費や引当金等)を足してください。
- ③ 最後に経費にはならないが資金の出でゆく支出(借入の返済・保険の積立金等)を引いてください。

答えがプラスであれば、貴社の借入残高は適正であると言えます。答えがマイナスであれば、返済が多いということになりますので、返済期間を延ばして借り換えをするとか手を打つ必要があります。

赤字でも是非試してみてください、減価償却や引当が大きい会社はプラスの可能性もあります。

## One Point

### ロゴマークの制作費の取扱いについて

消費者の購買意欲を掻き立て、購買を継続させる戦略の一つとして欠かせない「ブランド力」。そのブランド力の向上を目指して、自社商品のロゴマークを制作するケースがありますが、その制作にかかった費用の税務上の取り扱いには少し注意が必要です。

デザイン会社などに依頼して商品のロゴマークを制作した場合、それにかかったデザイン料は、支出の効果が1年以上に及ぶものであれば繰延資産として取り扱う必要があります。ただし、単なる「開発費」ということであれば随時償却が認められているため、支出した事業年度に全額損金算入することができます。

また、業務上の信用や利益の保護を目的に、制作したロゴマークを商標登録するケースがありますが、この場合、そのロゴマークは税務上、「商標権」として取り扱う必要が出てきます。

商標登録にもとづく商標権は、無形固定資産である工業所有権の一種。このため、その制作にかかったデザイン料は支出時の損金ではなく、商標権の取得価額としていったん資産計上し、耐用年数10年、残存価額0円の定額法で償却していくことになります。

ただし、更新料については話は別です。更新登録のための諸費用は他から取得して登録するためのものではないため、税務上支出時の損金算入扱いが認められています。

なお、商標権として登録するための諸費用については、任意の処理が認められています。つまり、商標権の取得価額に含めても構わないし、取得価額に算入せずに支出時の損金とすることも可能ということです。



## 従業員増加で20万円の税額控除！“新”雇用促進税制スタート！

1年間で10%以上かつ5人以上(中小企業は2人以上)従業員を増やす等の要件を満たした事業主に対する税制優遇制度が創設されました。

従業員の増加1人当たり20万円の税額控除が受けられます。

この優遇措置を受けるために必要な「雇用促進計画」の受付は、8月1日からハローワークにおいて開始されています。



### 1. 税制優遇制度の概要

平成23年4月1日から平成26年3月31日までの期間内に始まるいずれかの事業年度(以下「適用年度」といいます。)(※1)において、

- ① 雇用者増加数5人以上(中小企業は2人以上)
- ② 雇用増加割合(※2)10%以上

の要件を満たす企業は、雇用増加数1人当たり20万円(※3)の税額控除が受けられます。

※1 個人事業主の場合は、平成24年1月1日から平成26年12月31日までの各暦年

※2 雇用増加割合 = 適用年度の雇用者増加数/前事業年度末日の雇用者総数

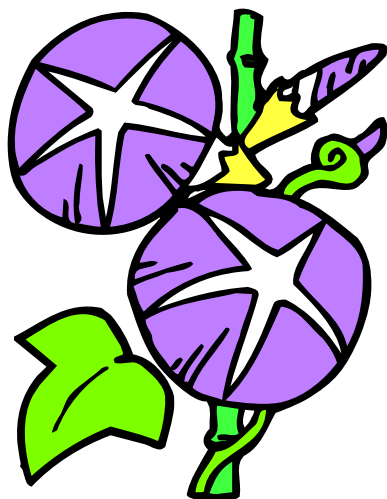
※3 当期の法人税額の10%(中小企業は20%)が限度になります

### 2. 税制優遇制度の対象となる事業主の要件

- ① 青色申告書を提出する事業主であること
- ② 適用年度とその前事業年度に、事業主都合による離職者がいないこと
  - ・雇用保険被保険者資格喪失届の喪失原因において、「3 事業主の都合による離職」に相当するものを指します。
- ③ 適用年度に雇用者(雇用保険一般被保険者)の数を5人以上(中小企業の場合は2人以上)、かつ、10%以上増加させていること
  - ・中小企業とは、資本金1億円以下または常時使用する従業員数が1000人以下のものを指します。
- ④ 適用年度における給与等の支給額が、比較給与等支給額以上であること
  - ・給与等とは使用人に対する給与であって、法人の役員と特殊の関係にある使用人(役員の親族等)に対して支給する給与及び退職給与の額を除く額をいいます。
  - ・比較給与等支給額 = 前事業年度の給与等の支給額 + 前事業年度の給与等の支給額 × 雇用増加割合 × 30%
- ⑤ 風俗営業等を営む事業主ではないこと
  - ・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に定められている風俗営業および性風俗関連特殊営業(キャバレー、ナイトクラブ、麻雀店、パチンコ店など)

### 3. 事務手続き

- ① 事業年度開始後2ヶ月以内に、目標の雇用増加数などを記載した雇用促進計画を作成し、ハローワークへ提出してください。
  - ・平成23年4月1日から8月31日までの間に事業年度を開始する事業主の場合には、10月31日までに提出してください。
  - ・本社、本店を管轄するハローワークに提出してください。
- ② 最寄のハローワークに求人申込みをしてください。
- ③ 事業年度終了後2ヶ月以内(個人事業主については3月15日まで)にハローワークで雇用促進計画の達成状況の確認を求めてください。
  - ・確認を求めてから返送まで2~4週間程かかります。
- ④ 確認を受けた雇用促進計画の写しを確定申告書に添付して税務署に申告します。



## 景気先行きが改善 5月の景気動向指数、最大の上昇幅

内閣府が6日発表した5月の景気動向指数(2005年=100、速報値)によると、数カ月先の景気動向を示す先行指数は99.8となり、前月より3.6ポイント上昇しました。比較できる1980年以來、最大の上昇幅となりましたが、改善要因としてはサプライチェーン(供給網)の復旧やマインドの回復が進み、東日本大震災で落ち込んだ経済活動が急速に正常化しつつあるためと考えられます。ただ、直近における海外経済の変調や電力不足などの潜在的リスクを抱えており、持続性については疑問視する声も出始めています。

### ◆ 先行指数99.8(+3.6)と過去最大の上昇幅

先行指数は3カ月ぶりに上昇しました。大幅に上昇したのは、部品不足の解消で増産した自動車の出荷が伸びていることに起因します。

家計の消費マインドも回復しつつあるほか、企業の売り上げ増加に対する期待も高まったうえ、5月の消費者態度指数は自粛の緩和やガソリン高の一服で、4カ月ぶりに改善。さらに、中小企業の売り上げ見通しも悪化に歯止めがかかりつつあります。

先行指数の大幅改善は、在庫低下や出荷増はいずれも自動車分野の回復によるところが大きく、震災以後、製造業の中でも特に回復の早い自動車産業の存在感を示すものといえるでしょう。

### ◆ 一致指数106.0(+2.4)と2カ月連続の上昇

景気の現状を示す一致指数は106.0となり、前月より2.4ポイント上昇しました。2カ月連続の上昇で、上昇幅は2010年1月(2.9ポイント)以来、過去3番目の大きさとなっています。一致指数に採用する指標のうち、速報段階で明らかになった8指標すべてが指数を押し上げた結果となりました。

主因は自動車などの生産活動の持ち直しにあるといえます。5月の鉱工業生産指数は5.7%上昇し、大口電力使用量も2.6%増加しました。底堅い投資意欲を背景に、設備投資も堅調となっており、具体的には被災工場の復旧で建設機械や東北にメーカーが集中する半導体の製造装置などの出荷が伸びています。

また、消費も自動車販売が回復したほか、夏の電力不足に対応した省エネ性能の高い家電の売れ行きが伸びています。

今回、一致指数の水準は震災前の2月(106.5)水準に近づきました。ただ、震災直後の3月に生産や消費は大幅に悪化。景気動向指数はこうした極端な異常値を除いて算出するため、3月の落ち込みを「過小評価」している側面があり、異常値も含めた同指数は震災前の9割強と、依然開きがあります。

一方、景気動向に遅れて反応する遅行指数は91.5と、0.7ポイント上昇しました。2カ月連続で前月を上回っていますが、理由としては完全失業率が改善したほか、家計の消費支出の落ち込みが震災直後より緩和されたことによるものと思われる。

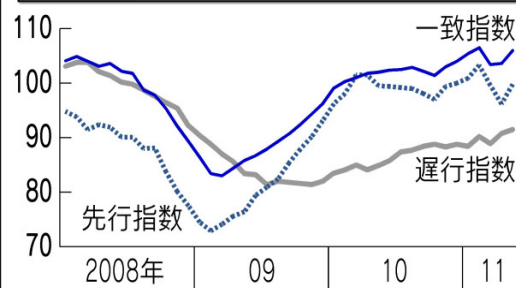
#### 『景気動向指数』とは

足元の景気の動きを示す一致指数と先行きを示す先行指数、やや遅れて動く遅行指数の3つで構成される。前月からの指数の上昇・低下で景気の「向き」を示し、変化幅で「勢い」をみることができる。

生産や投資、雇用など経済活動を敏感に表す統計をもとに内閣府が毎月算出する。一致指数は鉱工業生産指数や有効求人倍率など11指標、先行指数は消費者態度指数や機械受注など12指標、遅行指数は家計の消費支出など6つの指標で計算する。

景気動向指数(2005年=100)

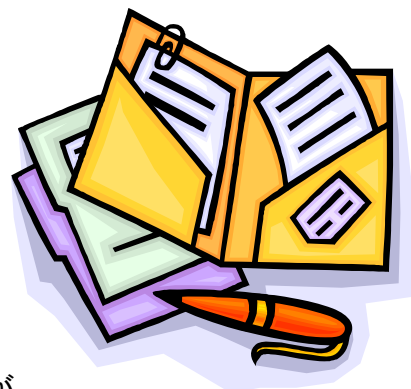
一致指数	+2.4 (10年1月以来、過去3番目の上昇幅)
先行指数	+3.6 (過去最大の上昇幅)
遅行指数	+0.7 (2カ月連続の上昇)



### 先行、一致指数の構成指標の動き (○はプラス、●はマイナスの要因)

【先行指数】	
○	<b>消費者態度指数</b> 自粛の緩和やガソリン高の一服で4ヶ月ぶりに改善
○	<b>最終需要財在庫率指数</b> 生産回復で自動車などの出荷が回復
●	<b>鉱工業生産財在庫率指数</b> 鉄鋼は建設需要の低迷などで在庫が増加
【一致指数】	
○	<b>鉱工業生産指数</b> 供給網の復旧で58年ぶりの上昇率を記録
○	<b>投資財出荷指数</b> (輸送機械を除く) 根強い投資意欲や一部の復興需要が設備投資を下支え
○	<b>商業販売額(小売業)</b> 自動車や省エネ性能の高い家電の販売が増加

## 国民年金の保険料免除制度について



### ◆対象は20歳以上60歳未満1号被保険者

国民年金の保険料は毎年280円ずつ引き上げられ、物価、賃金の変動を加味した改定料率を乗じ、保険料を決めています。平成23年度の保険料は15,020円となり、昨年度より、80円低くなりました。第1号被保険者の中には学生や無職で保険料納付が困難な人達もいます。そのため、保険料の免除や猶予の制度が設けられています。

### ◆法定免除と申請免除

(1) 法定免除とは、第1号被保険者が次の要件に該当する場合、届出により保険料全額が免除されます。

- ① 障害基礎年金や障害厚生年金(3級を除く)等の受給権者
- ② 生活保護法による生活扶助やハンセン病問題の法律による援助を受けているとき
- ③ ハンセン病療養所や国立療養所入所者

(2) 申請免除とは全額免除、半額免除、4分の1免除、4分の3免除の4つの免除区分があり、要件に該当した時被保険者が申請し承認を得て、保険料の全部または一部が免除されます。但し、連帯納付義務のある家族にも収入等の要件が課せられていて、該当しない場合は免除を受けられません。

承認期間は7月から翌年6月までで原則毎年申請を行う必要があります。ただし、全額免除の場合は継続的免除申請方式により希望すれば次年度以降も申請なしで継続できます。東日本大震災では、「天災その他の理由により保険料を納付する事が著しく困難なとき」に該当し特例免除とされ天災による損害を受けた場合や失業者を免除対象としています。

### ◆保険料の免除期間と年金額

老齢基礎年金の受給資格を得るには、原則25年以上の加入が必要です。その際、保険料納付期間、免除期間、合算対象期間を受給資格期間として合算します。但し、免除された期間分の年金は免除区分に応じて減額されます。

免除以外には納付を猶予する制度もあります。後日、猶予された保険料を納付しない時はカラ期間として受給資格期間に合算しますが、年金額には反映しません。

又、学生の納付特例制度と、30歳未満の人の保険料納付猶予制度も有り若年加入者が利用できます。いずれも猶予期間は10年までの追納ができます。

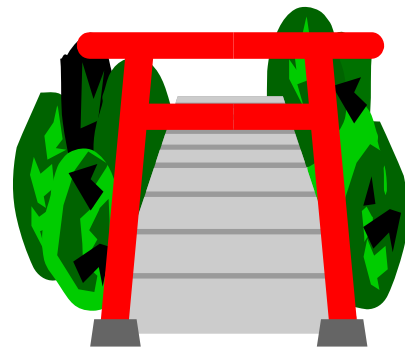
## 8月度の税務スケジュール

内 容	期 限
7月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付	納 期 限 8月 10日(水)
6月決算法人の確定申告(法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税)	申告期限 8月 31日(水)
3月、6月、9月、12月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告(消費税・地方消費税)	申告期限 8月 31日(水)
法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告(消費税・地方消費税)	申告期限 8月 31日(水)
12月決算法人の中間申告(半期分) (法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税)	申告期限 8月 31日(水)
消費税の年税額が400万円超の3月・9月・12月決算法人・個人事業者の3月ごとの中間申告(消費税・地方消費税)	申告期限 8月 31日(水)
消費税の年税額が4,800万円超の5月、6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(4月決算法人は2ヶ月分)(消費税・地方消費税)	申告期限 8月 31日(水)
個人事業者の当年分の消費税・地方消費税の中間申告	申告期限 8月 31日(水)
個人事業税の納付(第1期分)	納 期 限 8月中において市町村の条例に定める日
個人の道府県民税及び市町村民税の納付(第2期分)	

## 今月の名言録

### ～ 求めずして ～

“苦しい時の神頼み” というけれど、おたがい人間、困って悩んでセツパつまればやはり思わず手を合わし、神仏に祈りたいような気持ちになってくる。どうかお頼み申します、どうかこのねがいをおきき届けください —— いろいろさまざまのねがいやら求めに、神仏もたいへんであろう。



人情としてこれもやむを得ないとはいうものの、それにしてもおたがいに、あまりにも求めすぎはしないか。頼みすぎはしないか。頼りすぎはしないか。

手を合わすという姿は、ほんとうは神仏の前に己を正して、みずからのあやまちをよりすくなくすることを心に期すためである。頼むのではない。求めるのではない。求めずして、みずからを正す姿が、手を合わす真の敬虔な姿だと言えよう。

これは別に神仏に限ったことではない。日々の暮らしの上でも、あまりにも他を頼み、他に求めすぎではないか。求めずして己を正す態度というものを今すこし養ってみたい。個人としても、団体としても、また国家としても。そこに人間としての、また国家としての真の自主独立の姿があると思うのだが——。

(「道をひらく」松下幸之助著 PHP研究所)

## 編集後記

早いもので今年もすでに8月ですね。つい先日、年が明けたぐらいの意識なので、とても時間の経つのが早いと感じています。頭の中では、やりたいことややらなければならないことがたくさんあるのですが、現実に行えることは、その中の1部。こういう場合には、どうやって優先順位をつけて処理していくかが大事だと思いますが、これが簡単なことではないですよ。



一方、時間管理のテクニックも重要な要素です。時間管理というのは、「タイム・マネジメント」ともいい、起きて欲しい出来事(やりたいこと)が起きて欲しい時に得られるようにセットすることをいいます。一般的にいう「スケジュール管理」は、その時間に何をしているかを管理しているものとされていますので、より積極的に時間をコントロールすることが意識されているものです。

時間管理が徹底されれば、そのために今何をしなければならないかも明確になってくるので、成果の達成率にも違いがでると思います。理屈ではわかっても……。

でも、やらないと始まらないですから、まずは実行！ 実行！

(浅岡 和彦)

## 事務所のご案内

〒460-0022  
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-kaikei.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	浅岡 和彦
不動産鑑定士	佐々木 勝己
社会保険労務士	松永 裕美

