

公示地価が公表、三大都市圏で下落

先日発表された2021年1月1日時点の公示地価によると、東京・名古屋・大阪の三大都市圏の地価(全用途平均)が8年ぶりに下落しました。新型コロナウイルスの感染拡大で、飲食や物販の店舗閉鎖、オフィス縮小が進み、商業地を中心に地価が下がった一方で、リモートワークや巣ごもり消費の拡大などコロナで生じた生活の変化が大都市近郊の地価を押し上げた面もあるようです。

前年比28%減と全国の商業地で最大の下落率となったのは大阪ミナミの繁華街、道頓堀1丁目。その他にも、商業地の地価変動率で下位1位から6位を大阪の繁華街が占めており、大阪圏の商業地は昨年前半が2.2%の下落、年後半も0.6%の下落となり、年後半にプラスとなった東京圏、名古屋圏と比べても勢いのなさが目立っています。外食や小売り、宿泊と旺盛だった不動産への需要がしばらく減ったことが、地価の大幅な下落につながっているようです。

一方、底堅く推移したのが札幌、仙台、広島、福岡の地方4市です。県庁所在市の商業地で6.6%上昇と全国最高の伸び率となった福岡市は、天神など中心部で20年代中ごろまで再開発の計画があるようです。

住宅地では働き方の変化がプラスに寄与した地域もあります。テレワークの浸透で在宅の時間が増え、中古マンション需要が伸びるなど、住宅投資熱が高まった面があります。長野県軽井沢町や静岡県熱海市の住宅地では前年を上回る伸び率を記録した地点もあります。国土交通省によると、いずれも首都圏居住者のマンションや別荘の需要が地価上昇につながったとされています。

◆名古屋圏における不動産市場の動向

新型コロナウイルス禍で名古屋圏の公示地価が下落に転じているのは、上記の通りですが、半面、世界的な金融緩和を追い風とした海外マネーは中部の物流施設に照準を定めているようです。特に積極的なのは、米大手投資ファンドのブラックストーン・グループです。年金基金などを顧客とし、世界の不動産の運用資産は20兆円規模にのぼるそうです。

海外マネーは、日本の不動産市場で、先進国の中では相対的に高い投資利回りが狙えるとして、名古屋にも物色の手を広げています。その中でも、リニア中央新幹線の整備などで都市化が進む名古屋圏のポテンシャルは高く評価されています。

中部3県(愛知、岐阜、三重)の2020年の不動産取引額は1886億円と2019年比で14%増え、2年連続で増加しています。東京都心5区(約1兆2千億円)や関西圏(約7700億円)と比べると規模は小さいものの、増加の度合いは両地区よりも目立っています。中でも物流施設は、ネット通販の増加を追い風に、投資家の視線が東京、大阪から名古屋へと広がっていることも要因のようです。

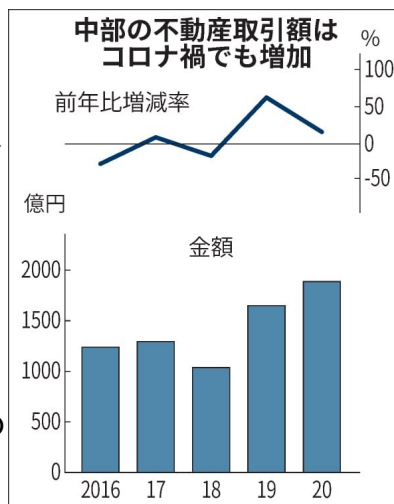
中部圏の不動産取引額でみた「物流施設など」の比率は2018年の6%から2020年に44%に伸びています。マンション(31%)も含めると、2020年の両資産のシェアは4分の3に達しています。これまで売買対象の主役だったオフィスや商業施設から大きく入れ替わっています。入居需要が安定しており、利回りが狙える物流施設や住居に投資マネーが向かい、愛知県みよし市の物流施設向けの地点は5.3%も上昇しています。同地点は東名三好インターチェンジ(IC)に近く、その利便性の良さが価格を押し上げたようです。また、5月には名古屋第二環状自動車道、2026年度にも東海環状自動車道と2本の環状道路の全線開通を控え、交通網の発達とともに、物流施設に対するニーズは高まり、新規開発が相次いでいるようです。

CONTENTS

公示地価が公表、
 三大都市圏で下落……………P.1
 コロナ禍における新たな
 中小企業救済策が公表……………P.2
 低解約返戻金型保険の
 所得税の取扱い変更か? ……P.3
 新型コロナウイルスへの感染
 による業務災害……………P.3
 社会保険料率
 (2021年度)について……………P.4
 ランサムウェアとは? ……P.5
 4月度の税務スケジュール……………P.5
 今月の名言録……………P.6
 無料相談会実施中……………P.6

最新情報は
ASAKのTwitter(ツイッター)も
 ご利用ください!

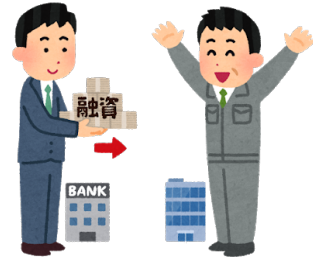
随時更新しますので
 フォローして下さい!



(日本経済新聞より抜粋)

コロナ禍における新たな中小企業救済策が公表

コロナの影響を受けた中小企業者を対象に、4月から新しい救済策が始まりました。創設されたのは「伴走支援型特別保証制度」で、金融機関による中小企業者に対する継続的な伴走支援などを条件に、信用保証料の事業者負担を大幅に引き下げる支援策です。また、中小企業者の事業再生を後押しする「経営改善サポート保証制度」の要件も緩和され、信用保証料の事業者負担が大幅に引き下げられます。



◆ 伴走支援型特別保証制度

セーフティネット保証4号、5号、危機関連保証のいずれかの認定を受けている中小企業者が、金融機関との対話を通じてコロナ禍を乗り越えるための「経営行動計画書」を作成した上で、金融機関による継続的な伴走支援を受けることが条件です。これにより、借入時の信用保証料が大幅に引き下げられます。

保証限度額	4,000万円
保証期間	10年以内
据置期間	5年以内
金利	金融機関所定の金利
保証料率	0.2% (国による補助前は原則0.85%)
売上減少要件	▲15%以上
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット保証4号、5号、危機関連保証のいずれかの認定を受けていること ・経営行動計画書を作成すること ・金融機関が継続的な伴走支援をすること(原則四半期に1度) 等

◆ 経営改善サポート保証(感染症対応型)制度

コロナ禍で、多くの借入を行ったものの売上高等が改善しない中小企業者の事業再生の取組みを後押しするため、「経営改善サポート保証制度」について、据置期間が最大5年に緩和され、信用保証料の事業者負担も大幅に引下げられます。

「経営改善サポート保証制度」とは

経営サポート会議(金融機関等の関係者により個別事業者の支援の方向性について意見交換する場で、信用保証協会等を事務局とした支援の枠組み)や中小企業再生支援協議会等の支援により作成した再生計画等に基づき、中小企業者が事業再生を実行するために必要な資金の借入を保証する制度

保証限度額	2億8,000万円(一般の普通・無担保保証とは別枠)
保証割合	責任共有保証(80%保証) ただし100%保証およびコロナ禍のSN5号からの借換については100%保証
保証料率	0.2% (国による補助前は原則0.8%~1.0%)
金利	金融機関所定の金利
保証期間	15年以内
据置期間	5年以内

なお、詳細は、以下のサイトで確認することができますので、ご参照ください。

中小企業庁「中小企業に対する金融機関の伴走支援や早期の事業再生を後押しするための信用保証制度を開始します」
<https://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/2021/210325hosyo.html>

低解約返戻金型保険の所得税の取扱い変更か？



保険契約から一定期間は解約返戻金額が低く設定される「低解約返戻金型生命保険」等の所得税の取扱いの変更を国税庁が検討しています。同保険契約の仕組みに基づき契約書等を法人から従業員に変更することなどで、所得税の負担軽減を図るスキームを防ぐのが目的のようです。

◆ 名義変更時に給与課税、解約時に一時所得で2分の1課税

低解約返戻金型生命保険(例えば、契約後10年間の解約返戻金額を大幅に少なくし、その後に引き上げるような契約)は、節税目的に多く使われています。仕組みとしては、まず、①契約者や保険料支払者等を法人にし、被保険者を従業員や役員として同保険契約を締結して、②解約返戻金額が低額な10年目に契約者等を法人から従業員等に変更し、保険契約の権利を従業員等に移します。そして、③その翌年、解約返戻金額が引き上げられる際に、従業員等が保険契約を解約し、解約返戻金を受け取る流れです。

前述の②契約変更時の保険契約の権利は、雇用関係に基づく経済的利益の供与として、その変更時の低額な解約返戻金額が「給与所得」として課税の対象となりますが、10年経過後に本来の返戻金額となり、その増えた分を実質的に無償で得ることになります。また、③契約変更の翌年に従業員等が受け取る解約返戻金は、「一時所得」として課税されるため、いわゆる「2分の1課税」が適用され、こちらでも優遇されることとなります。

◆ 給与課税の経済的利益を「解約返戻金額」から「資産計上額」に変更か

今回、見直しが検討されているのは、上記②の契約変更時の給与課税すべき経済的利益の金額になります。具体的には、解約返戻金が、法人の資産計上している保険料の7割未満の場合には「資産計上額」で評価するように見直す方向で検討がされているようです。現行の契約変更時の経済的利益を低額な解約返戻金額で評価することを定めた所得税基本通達の改正が見込まれます。

これにより、②の契約変更時の給与課税の対象額が大幅に増加することになって、③の実際に従業員等が受け取る解約返戻金が一時所得として2分の1課税が適用されるとしても、同保険契約の仕組みを利用した名義変更スキームの節税メリットはこれまでよりも大きく低減することになりそうです。また、これらは過去に締結した保険契約にも適用される可能性がありますので、注意が必要です。

【見直しの方向性】

- ・現行、給与課税すべき経済的利益を解約返戻金額で評価しているところ、解約返戻金が資産計上額の7割未満の場合は資産計上額で評価すること
- ・本件見直しは、2019年に新設された法人税基本通達で、定期保険等の保険料に相当多額の前払部分の保険料が含まれる場合の取扱いに基づき資産計上されている契約(2019年7月8日以降締結した契約)についても、今回の改正日後に名義変更を行った場合に適用することを想定されていること
- ・2021年6月末の改正を目指していること

新型コロナウイルスへの感染による業務災害



新型コロナウイルス感染症(以下、新型コロナ)の感染拡大が続く中、業務中に新型コロナに感染する事例が見受けられます。このような場合は、業務災害として労災保険の給付の対象となります。ここでは労災認定された場合、業務災害として休業が発生したときに提出が必要な労働者死傷病報告について確認します。

◆ 労災請求件数

厚生労働省が公表している新型コロナに関する労災請求件数は、2021年2月12日現在で4,640件あり、そのうち支給決定が2,132件となっています。

これを業種別で確認すると、8割近くが医療従事者等の請求となっているものの、その他の業種でも請求が行われています。厚生労働省が挙げている労災認定事例では、飲食店店員など状況によっては医療従事者等以外であっても、新型コロナの感染が業務災害として認められることがあるようです。

◆ 労働者死傷病報告の提出

業務災害により休業した場合には、労働者死傷病報告の提出が必要です。業務中に新型コロナに感染・発症して休業した場合でも同様であり、遅滞なく、事業場を所轄する労働基準監督署に提出する必要があります。

この際、労働者死傷病報告(様式第23号)の傷病名には、「新型コロナウイルス感染による肺炎」と記入し、「災害の発生状況及び原因」欄には、感染から発症までの経緯を簡潔に記入します。

なお、発生日時は陽性判定日ではなく、傷病の症状が現れた日付を記入します。

会社で感染対策を十分に行っているにもかかわらず、特に不特定多数の人と関わるような業務では、新型コロナに感染する可能性があります。新型コロナの感染者が発生した際には、会社としても感染原因、感染経路、発症日、症状等を明確に把握するとともに、必要に応じて、業務災害としての申請を行う必要がありますので注意してください。



社会保険料率(2021年度)について

今年の社会保険・労働保険料率について、2021年度分が公表されています。下記に、3月分(4月納付分)から見直しが行われた全国健康保険協会(以下、協会けんぽ)の料率とあわせ、それぞれの料率をご案内します。

◆ 社会保険

1. 健康保険料率・介護保険料率

2021年3月分から適用される協会けんぽの健康保険の保険料率は、下表のとおりとなります。引上げが20道府県、引下げが26都県、据え置きは富山県の1県のみとなっています。

また、介護保険の保険料率は毎年見直しが行われ、2021年3月分より1.79%から1.80%へ引上げられています。

2. 厚生年金保険料率

厚生年金の保険料率は、2004年から段階的に引上げられましたが、2017年9月を最後に引上げが終了し、18.3%で固定されています。

◆ 労働保険

1. 労災保険率

労災保険率は、それぞれの業種の過去3年間の災害発生状況等により、原則3年ごとに見直されることになっています。前回、2018年度に見直しが行われ、2021年度は変更される年度に該当しますが、据え置きとなっています。

2. 雇用保険料率

雇用保険料率は毎年度、財政状況に照らして見直しが行われます。新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う雇用調整助成金等の特例措置により、財政状況は悪化していますが、2021年度は据え置きとなっています。

2021年3月分からの協会けんぽの健康保険料率(都道府県支部別)

支部	新保険料率	支部	新保険料率	支部	新保険料率	支部	新保険料率
北海道	10.45%	東京都	9.84%	滋賀県	9.78%	香川県	10.28%
青森県	9.96%	神奈川県	9.99%	京都府	10.06%	愛媛県	10.22%
岩手県	9.74%	新潟県	9.50%	大阪府	10.29%	高知県	10.17%
宮城県	10.01%	富山県	9.59%	兵庫県	10.24%	福岡県	10.22%
秋田県	10.16%	石川県	10.11%	奈良県	10.00%	佐賀県	10.68%
山形県	10.03%	福井県	9.98%	和歌山県	10.11%	長崎県	10.26%
福島県	9.64%	山梨県	9.79%	鳥取県	9.97%	熊本県	10.29%
茨城県	9.74%	長野県	9.71%	島根県	10.03%	大分県	10.30%
栃木県	9.87%	岐阜県	9.83%	岡山県	10.18%	宮崎県	9.83%
群馬県	9.66%	静岡県	9.72%	広島県	10.04%	鹿児島県	10.36%
埼玉県	9.80%	愛知県	9.91%	山口県	10.22%	沖縄県	9.95%
千葉県	9.79%	三重県	9.81%	徳島県	10.29%		

ランサムウェアとは？



◆ランサムウェアとは

ランサムウェア(Ransomware)とは、「Ransom(身代金)」と「Software(ソフトウェア)」を組み合わせで作られた名称であり、コンピュータウイルスの一種です。

このウイルスに感染するとパソコン内に保存しているデータを勝手に暗号化されて使えない状態になったり、スマートフォンが操作不能になったりしてしまいます。また、感染した端末の中のファイルが暗号化されるのみではなく、その端末と接続された別のストレージも暗号化される場合もあります。そして、その制限を解除するための身代金を要求する画面を表示させるというウイルスです。

この感染経路としては、主に犯罪者が送付したメールの添付ファイルを開いたり、本文中に記載されたリンク先をクリックすることが考えられますが、第三者のウェブサイトを改ざんして、ウェブサイトにアクセスしただけでウイルスに感染するという仕組みを構築し、多くの人にランサムウェアを感染させた例も確認されていますので注意が必要です。

◆ランサムウェアの分類

ランサムウェアは大きく分けるとファイル暗号化型(端末内のデータが暗号化し、開けなくする)、端末ロック型(端末そのものをロックし、操作できなくする)の2タイプに分類されます。昨今では、復元するための身代金要求に加えて、身代金を支払わなければデータを外部へ公開する等、二重に脅迫する攻撃方法へ切り替わってきています。実際に、身代金の支払いに応じなかった企業が、攻撃者に窃取されたデータをインターネット上で公開された複数の事例が報告されています。

◆ランサムウェアに対するセキュリティ対策

ランサムウェアへの対策として重要なのは、感染した際の被害を最小限に抑えるために、データのバックアップを取得することです。事業継続に必要なデータをリストアップし、定期的にバックアップを取得するとともに、バックアップが正しく機能しているかどうか確認しておきましょう。なお、ネットワークにバックアップサーバが接続されていると、バックアップサーバも被害に遭う可能性があります。取り外し可能な(完全オフライン状態にできる)媒体を用意するなど、バックアップデータを確実に守ることができるよう、セキュリティ体制を今一度見直しましょう。

4月度の税務スケジュール

内 容	期 限
3月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付	納 期 限 4月12日(月)
給与支払報告に係る給与所得者異動届出(市町村長へ)	申告期限 4月15日(木)
2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 } 納 期 限 } 4月30日(金)
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 ＜消費税・地方消費税＞	
8月決算法人の中間申告 ＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税＞(半期分)	
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＞	
消費税の年税額が400万円超の5月、8月、11月決算法人の3月毎の中間申告	
消費税の年税額が4,800万円超の1月、2月決算法人を除く法人の1月ごとの中間申告(12月決算法人は2ヶ月分)＜消費税・地方消費税＞	
固定資産税(都市計画税)の第1期分の納付	
固定資産課税台帳の縦覧期間 (4月1日から20日、又は最初の固定資産税の納期限のいずれか遅い日以後の日までの期間)	左記参照
固定資産課税台帳への登録価格の審査の申出の期間 (市町村が固定資産の価格登録を公示した日から納税通知書の交付日後60日までの期間等)	

今月の名言録

与うるは受くるより幸いななり コシノジュンコ

うちの家族は教会に通っていますが、母が最期に遺した言葉は『聖書』の「与うるは受くるより幸いななり」でした。

母は心筋梗塞で入院して、その後、脳梗塞にもなって言葉が喋れなくなり、2006年に93歳で亡くなりましたが、病気になる1ヶ月ほど前に雑誌のインタビューを受けていたの。発売日は聞いていたので、買いに行き行って頁を開いてみたら、タイトルは「娘への遺言」。「与うるは受くるより幸いななり」の言葉を「皆にしてあげたほうが、もらうよりよっぽどええで」とすごい関西弁で語っていたんです。それも掲載された写真の母はニコニコ笑っていました。

だから、人に何かをしてあげることが、遠く回って、結局は自分のためになる。自分のためにやるのではなく、人のためにやると最終的には自分に返ってくるよ、ということも母は最期に私に伝えたかったのだと思います。

実際、いま私のブティックでは、ニューヨークでとてもお世話になった元国連大使の方の息子さんの個展を開催しているんです。そうしたら、その元国連大使の方とお付き合いがあった人たちがたくさん来てくれて、息子さんの絵を買ってくれたり、私にもいろいろな出逢いがありました。やはり、母の遺言通りだなと。

私の好きな言葉に「かきくけこ」というのがありますが、

「か」は「感謝」 「き」は「希望」 「く」は「くよくよするな」 「け」は「健康」 最後の「こ」は「行動」

この五つって、仕事でも人生でも重要じゃないかと思えますね。

(「1日1話、読めば心が熱くなる365人の仕事の教科書」致知出版社刊)

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様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は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

何でも気軽にご相談ください！

事務所のご案内

【名古屋オフィス】 〒460-0022

愛知県名古屋市中区金山一丁目4番4号第9タツミビル東棟9階
TEL:052-331-0135・0145 FAX:052-331-0167
<https://asaoka-kaikei.com/>

【四日市オフィス】 〒510-0105

三重県四日市市楠町南川8-1
TEL:059-397-8650 FAX:059-397-8651



本誌の内容に関するご質問やその他ご相談は、下記までお気軽に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

