

HOTLINE

税理士法人 ユーマス会計

株式会社 ユーマス経営

今月の視点

東京・名古屋の最高路線価下落率が20%以上、不動産デフレが加速

.....国税庁7月1日 平成22年分の路線価公表.....

45都市で最高路線価が下落

今回の公表では全国の路線価で上昇した都市はなく、横ばいの都市は2都市、下落した都市は45都市となっている。札幌・盛岡・仙台・千葉・京都・大阪・福岡・熊本・大分の各都市の下落率は10%以上、東京・名古屋では下落率は20%以上となっている。全国で一番高い路線価は、東京都中央区銀座5丁目で昭和61年から25年連続最高となりました。

下落率20%以上となった東京(25.6%)名古屋(20.2%)両都市とも前年は5%未満の下落率だったが、今年には大幅な下落率となった。

下落率10%以上20%未満の都市は9都市

下落率が10%以上20%未満の都市は、札幌(10.1%)盛岡(14.3%)仙台(12.8%)大阪(19.9%)の他京都(12%)福岡(16.2%)熊本(12.3%)大分(12.5%)の9都市だった。

このような背景には、景気低迷による低調な土地需要、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料下落による収益力の低下等の影響が有るものと考えられています。

下落率が縮小した3都市

昨年より下落率が縮小した都市は、横浜(10% 7.4%)甲府(6.3% 5.0%)千葉(12.1% 11.8%)の3都市となっている。

最高路線価のピーク時の比較

都市名/年分	平成22年分	ピーク時	(平成22年/ピーク時)
東 京	23,200 千円	36,500 千円	64%
大 阪	7,240 千円	28,300 千円	26%
名 古 屋	5,810 千円	19,420 千円	30%
横 浜	6,040 千円	18,040 千円	33%
福 岡	4,590 千円	13,200 千円	35%
京 都	2,560 千円	20,800 千円	12%

25年連続の東京銀座の鳩居堂前で1㎡当たり2,320万円

毎年連続日本一を誇る？路線価は、東京銀座の鳩居堂前で昭和61年分以降、今年もその王座を維持している。一方、県庁所在地以外の同じ県内の都市の路線価が県庁所在地をこえていたのが、福島県郡山、群馬県高崎、三重県四日市市、滋賀県草津、山口県下関など5県あった。





...ビジネススポット...
税金のダブル課税？（年金型生命保険金の課税）
珍しく最高裁での国側敗訴事件

法務管理室 露口 祐子

「年金型生命保険」への所得税の課税は違法な二重課税！ ...最高裁小法廷（22.7.6 判決）

「夫が一生懸命働いて納めた保険料を一円も無駄にできない」との妻の思いが最高裁を動かす。

「年金型生命保険契約」

夫など被保険者（保険料を負担した人）が死亡した時に支払われる保険金を、妻などの遺族（受取人）が受け取る際一時金としてではなく、将来数年にわたって年金として受け取る型の生命保険です。この保険に関して死亡事故が起こった場合の課税は次の様になっています。

死亡時には「年金受給権」として一定の税務上の評価を行って相続税の課税対象となります。

遺族たち受取人が、死亡事故以降に毎年受取る年金はふたたび、所得税法上「雑所得」として受取人に対し所得税が課税されます。

最後の法廷まで頑張った結論、

原告（女性）は、江崎鶴雄税理士（九州北部税理士会所属）の勤めで、上記の様な課税は違法な二重課税であるとの訴えを起し、結果国側敗訴となりました。請求金額は僅かではありますが、その社会的影響力は大きく、日本生命・住友生命の2社の試算でも13,000件に達する模様です。今後多くの該当者（年金受給者）が、遡及還付の請求を求めることになると思われます。現行法では遡及請求は5カ年となっていますが、財務大臣の談話では5年超の請求分にも還付救済を検討する様です。

「税」に関する不服や違法の救済

所得税はじめ税に関する不服や違法の救済に関しては、裁判所に対する訴訟の前に、事前に所定の行政庁に対する不服申立て制度（訴願前置主義）にもとづいて、税務署に対する再調査の請求や国税不服審判所に対する審査請求を経て初めて裁判という事になります。女性のご主人に対する思いと支援税理士の熱意が、課税の現場に大きな結果をもたらすことになりました。



なぜ！今、経営計画なのか？

未来を明示しなければ資金調達が出来ない

未来が見えなければ社員の夢がない

第二課長・上木戸信明

始めてみよう「経営計画」を！！

経営計画は会社にとって多くのメリットをもたらす

社員に遣り甲斐を与える

経営者の夢を具体的にすることで、会社に勤める社員の夢も明確になる。夢の無い経営者のもとでは社員にとって、自己のライフプランさえ立てることが出来ません。堅実な社員は確実なライフプランを抱えています。明日が見えない会社では夢も希望もありません。

明日の経営は戦略的に進めることができる

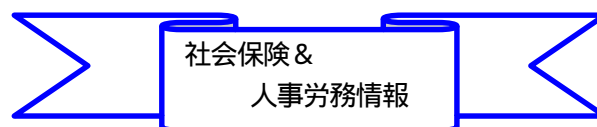
経営計画が明確になると事業活動を戦略的に進めることができます。目標を達成させるは、資金計画、開発手順、営業展開等々多くのステップを踏まなければなりません。全ての経営施策について具体的に手順が決定すれば、経営幹部の詳細な指示が無くても、会社全体が無駄なく、効率的、戦略的に動くことができます。

経営環境の変化に機敏に対応する事が出来る

経営環境は常に変化している。新しい技術、政治の動向、経済や消費者の価値観の変化など、まるで生き物のように変化している。自社の方向性、経営目標が明確であれば、これらの環境変化に機敏に受け入れ、それなりの経営目標の対応に即応出来る。

金融機関の評価が上がる

土地神話からの価値観の変化は、銀行等の金融機関にとって資金提供の信用可能性の最大の要件は「経営計画書」で有ります。漫然とした明日の経営を続けている会社に対しては今後融資の信用力は極端に低下するでしょう。自社の行く先を明確にすることこそ銀行等との信頼関係を大きくすることが確実です。



社会保険労務士 嶋田亜紀

人事労務情報 ~有給休暇についてまとめてみました~

有給休暇のイメージは、労働力の提供が無いにもかかわらず賃金を支払わなければならない、労働者の権利だから拒否しにくいなどマイナスイメージが多いと思います。ですが有給休暇を付与する事によって次に掲げるプラスの効果も発生します。まず、精神的・身体的健康を回復・増進させ、創造性や生産性を向上させることができる、上司が率先して有給休暇を取得することにより、サブリーダーを育成する効果が生まれる、また、連続休暇によって一時的にでも担当者が変わることで、業務内容を他の従業員がチェックできる。

規定通りの有給を与え、100%消化されると、コスト面でも大変な問題ですが、消化しやすい環境は従業員さんのモチベーションアップに必ずつながります。

有給休暇の付与日数

付与日の直前1年間(最初の付与は直前6ヶ月間)の出勤率が8割以上の従業員さんが対象です

1.基本(週所定労働日数が5日以上または週所定労働時間が30時間以上の従業員)

勤務年数	0.5年	1.5年	2.5年	3.5年	4.5年	5.5年	6.5年以上
付与日数	10日	11日	12日	14日	16日	18日	20日

2.短時間従業員(週所定労働日数が4日以下かつ週所定労働時間が30時間未満の従業員)

週所定	1年間所定	勤務年数						
労働日数	労働日数	0.5年	1.5年	2.5年	3.5年	4.5年	5.5年	6.5年以上
4日	169~216日	7日	8日	9日	10日	12日	13日	15日
3日	121~168日	5日	6日	6日	8日	9日	10日	11日
2日	73~120日	3日	4日	4日	5日	6日	6日	7日
1日	48~72日	1日	2日	2日	2日	3日	3日	3日

週以外の期間によって労働日数が定められている場合

有給休暇与え方のポイント

- 1.原則として従業員さんの請求する時季に与えなければなりません。ただし、請求された時季に有給休暇を与えることが事業の正常な運営を妨げる場合には、他の時季に変更することができます(法第39条第5項)。
- 2.従業員代表者との労使協定で有給休暇を与える時季に関する定めをすることにより、有給休暇日数のうち、5日を超える部分に限り計画的付与を行うことができます(法第39条第6項)。
- 3.有給休暇は日単位で取得することとされていますが、労使協定を締結すれば、1年に5日分を限度として時間単位で取得できます(法第39条第4項 平成22年4月施行)。
- 4.使われなかった有給休暇は、翌年度に繰り越さなければなりません。時効の期間は2年です(法第115条)。

- 5.有給休暇を取得した従業員さんに対して、その日を欠勤として、精皆勤手当を支給しないと、賞与を減額するなどの不利益な取扱いをしてはいけません(法第136条)。
- 6.有給休暇を取得した期間においては、就業規則等の定めにより、その日数に応じ、通常の賃金又は平均賃金を支払わなければなりません。

《事務所つうしん》

平成22年8月事務所カレンダー(主な行事と税務等)

日程	業務・行事等	備考
6日(金)	事業承継セミナー	
7日(土)	第一土曜日お休みです	
10日(火)	7月分源泉所得税・住民税の納期限	
12日(木)	夏の大掃除/厚生会よろしく会ピアパーティー	総務課主催
13日(金)	お盆休暇	
14日(土)	お盆休暇	
21日(土)	第三土曜日お休みです	
23日(月)	6月決算法人の決算書・申告書の審理	法務担当(露口)
28日(土)	第四土曜日実務研修会	法務担当(露口)
30日(月)	6月決算法人の確定申告書提出(e tax)	総務担当
31日(火)	9月の月例会議 9月の業務計画と8月の業務反省	総務担当

職員バースデー(8月)...おめでとうございます...

8月の誕生日

14日 監査第一課スタッフ 加茂利江子 15日 監査第二課スタッフ 深田 欽也
 20日 総務課 長瀬 礼子 29日 法務管理室社労士 嶋田 亜紀
 以上4名

今月のミニ金融情報

..... 日本政策金融公庫の貸付利息等(22年7月14日現在)

日本政策金融公庫	経営改善資金	5年以内	1.85%
同	普通貸付	5年以内	2.15%
同	同	6年以内	2.15%
同	同	7年以内	2.25%
同	同	8年以内	2.35%
同	同	9年以内	2.45%
同	同	10年以内	2.55%

8月のマルケ-融資審査会は8月26日(木)、審査会には所長が審査員として出席します

ワンポイントアドバイス

江戸の蘭学者「解体新書」を著し、85歳で没した「杉田玄白」の「養生七不可」

- 1、昨日の非は後悔すべからず(済んだことは済んだこと)
- 2、明日の是は慮念すべからず(明日の事は明日、心配するな)
- 3、飲と食とは度を過ぎすべからず(食べること飲むことの節度)
- 4、正物に非ざれば、いやしくも食すべからず(変わった食物は食べない)
- 5、事なき時は薬を服すべからず(なにもないのにやたらと薬飲まない)
- 6、壮実を頼んで、房をすごすべからず(元気だからといって無理しない)
- 7、動作を勤めて、安を好むべからず(楽をせず、適当に運動する)