



発行 税理士法人 **中央総研**

桑名市大福 406-1

TEL 0594-23-2448

FAX 0594-23-3303

E-mail: sasaya@cri-sasaya.com

URL: http://mie-cri.com

今月の担当

森 祥子
松岡 優奈

基準地価について

【はじめに】

私は、禅宗の寺院の生まれです。小さい頃から「過去帳」という言葉に親しんできました。

檀家の親戚の方で、「過去帳」を見せて下さいと、来院される方が多くお見えになりました。

さて、「過去帳」は来院された方のご先祖様の情報が記載されています。

次に、ご先祖様とは逆に、ご自分の孫たちの名称は何と呼ぶのでしょうか。

孫、曾孫、玄孫。その先は来孫、昆孫、仍孫、雲孫と続くそうです。

仮に、現在50歳の人を基準に25歳で子供が誕生する家系を考えると、75歳で曾孫が、100歳で玄孫が生まれることとなります。100年後には昆孫、150年後には雲孫誕生します。気が遠くなってしまいますが、誰もが誰かの仍孫であり、雲孫であります。

さて、今月は毎年、国土交通省より発表になりました「基準地価」について、述べたいと思います。

【一物四価】

「一物四価（いちぶつよんか）」とは、一つの物（土地）に四つの価格（地価）が付いている、という意味です。

公的機関が毎年公表する主な地価の指標を見てみます。

	公示地価	基準地価	路線価
調査主体	国交省	都道府県	国税庁
調査地点数	2万6,000	2万1,000	32万
調査時点	1月1日	7月1日	1月1日
主な活用法	土地売買の目安。 ↓ 半年毎に地価の動きが分かる。		相続税や贈与税の算定

上記以外に「固定資産税評価額」があります。併せて「一物四価」と云います。

【23年基準地価の上昇】

新型コロナウイルスの影響が薄れ、インバウンド客が回復する中、地価の上昇が鮮明になってきました。2023年の**基準地価**（国交省がまとめる。7月1日現在、9月19日発表。）が発表になりました。

全用途・住宅地・商業地は、いずれも2年連続で上昇し、**上昇率が拡大**しました。

商業地は、全国の調査地点（2万1,000地点）のうち50%で上昇しました。

大型再開発や複合ビルの建設が進む地域の地価上昇が目立ちました。

【名古屋圏の基準地価】

(1) 名古屋圏

名古屋圏の基準地価		
全用途平均	住宅地	商業地
2.6%の上昇 (1.8%の上昇)	2.2%上昇 (1.6%の上昇)	3.4%上昇 (2.3%の上昇)

() 内は前年の数値

(2) 名古屋圏の商業地と住宅地

名古屋圏の商業地が前年比3.4%上昇しました。ランドマーク（目印となる建造物）の「**中日ビル**」の開業を来春に控える繁華街の**栄地区の上昇**が目立ちました。

愛知県内の地価上位5地点のうち、4地点は名古屋駅周辺が占めました。**最高価格地点**は、「**大名古屋ビルヂング**」で、1㎡あたり1,920万円（2.1%上昇）でした。名古屋駅周辺は、リニア中央新幹線の開業や再開発への期待感から地価上昇が続いています。

住宅地は2.2%上昇し、こちらも栄地区がけん引しました。

【東京圏の基準地価】

東京圏の基準地価		
全用途平均	住宅地	商業地
3.1%の上昇 (1.5%の上昇)	2.6%上昇 (1.2%の上昇)	4.3%上昇 (2.0%の上昇)

() 内は前年の数値

【大阪圏の基準地価】

大阪圏の基準地価		
全用途平均	住宅地	商業地
1.8%の上昇 (0.7%の上昇)	1.1%上昇 (0.4%の上昇)	3.6%上昇 (1.5%の上昇)

() 内は前年の数値

《代表社員 笹谷 俊道》

一般的に七五三の日とされている11月15日。なぜこの日にちが定着したかご存じでしたか？

永年勤続表彰金の取り扱いについて

長く勤める従業員への労いと感謝の気持ちを込めて贈られる永年勤続表彰金。福利厚生として広く導入されていますが、給与として所得の対象となるのか、社会保険において報酬等に含まれるのか、迷うところです。税務上・社会保険上の取り扱いについて解説します。

<所得税の取り扱い>

永年の勤続を表彰して現金や商品券などを支給する場合は、その金額（商品券の場合は券面額）が給与として課税されます。

一方、記念品を渡す場合や旅行や観劇に招待する場合は、次のすべてを満たしてれば、課税する必要はありません。

- ①勤続年数や地位などに照らし、社会一般的にみて相当な金額以内である。
- ②勤続年数がおおむね10年以上の人が対象である。
- ③同じ人の2度目以降の表彰の場合は、前回からおおむね5年以上あいている。

<社会保険の取り扱い>

社会保険（健康保険・厚生年金保険）における永年勤続表彰金が報酬や賞与に含まれるかどうかについては、回答が分かれ、統一的な見解が示されていませんでした。しかし今年6月、日本年金機構が事例集を改正しこの点について追記したことにより、事実上の取り扱いが明確になりました。

これによると永年勤続表彰金は、金銭や金券、記念品等、いずれの形であっても、少なくとも次のすべてを満たす場合は、原則して報酬や賞与には含まれず、保険料の対象とする必要がありません。

- ①表彰の実施目的が、福利厚生や長期勤務の奨励である。
- ②表彰の基準は、勤続年数のみを要件として、一律に支給される。
- ③社会通念上いわゆる祝い金の範囲を超えておらず、表彰の間隔もおおむね5年以上である。

この要件の中に満たさないものがある場合は、永年の勤続を表彰するものであるという性質を十分確認したうえで、総合的に判断する必要があります。

<森>

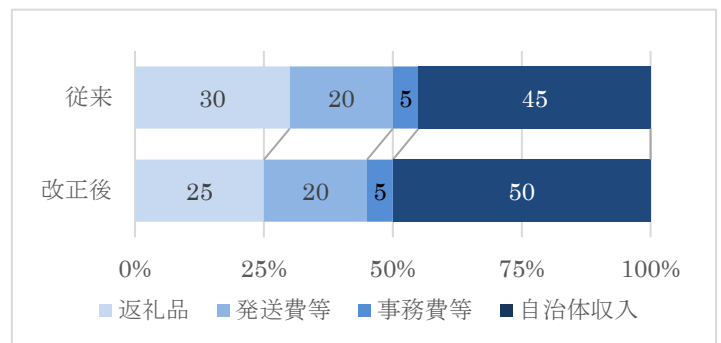
ふるさと納税の改正

ふるさと納税とは、好きな自治体に寄付をすることで、所得税や住民税の控除ができる上に、返礼品がもらえる人気の制度です。今年の10月に、この制度が改正されたことはご存じでしょうか。

《必要経費50%以下の厳格化》

ふるさと納税として寄付された資金は、必要経費が50%、自治体収入が50%という割合で運用されてきました。この必要経費のうち、最大30%を返礼品に使うことができるため、多くの自治体が返礼品30%、総務省が指定する返礼品発送費等の諸経費20%という割合で使用していました。

ここで問題視されたのが、総務省が指定する返礼品発送費等の諸経費から、寄付証明書の発行費用やワンストップ納税の手続費用が漏れていたことです。これらを隠れ経費として自治体収入から捻出している自治体が多くありました。こうすることによって、返礼品の質を上げることができ、より多く寄付してもらおうと考えたのです。



このような背景から、今年の10月に、今まで隠れ経費とされていた費用が、総務省指定の経費に改正されることとなりました。この影響で返礼品に使用していた費用が圧迫され、返礼品の質や量の低下、寄付金額の値上げなどが懸念されます。

《地場産品基準の改正》

さらに、ふるさと納税の醍醐味である返礼品についても改正がありました。他の自治体産の肉を加工した熟成肉や、他の自治体で収穫された米を精米した米など、原材料が自治体のものでない場合、返礼品として認められなくなってしまいます。また、その自治体以外でも使うことができるポイントや、他の自治体で生産され、パッケージをかえただけのものも返礼品として認められません。

<松岡>

11月15日になった理由は諸説ありますが、江戸時代に徳川五代将軍・綱吉が、息子・徳松の袴着の儀を鬼宿日で縁起の良い11月15日に行ったことから定着したという説が有名です。