

## HOTLINE

税理士法人 ユーマス会計

株式会社 ユーマス経営

## 経営者への今月の視点

## 平成27年分の路線価（倍率表）が発表されました

……今年の贈与・相続税の評価……



## 下げ幅、過去7年で最少

平成27年分の相続税などの計算の基準となる「路線価」が7月1日、公表されました。全国平均では7年連続の下落となりましたが、下げ止まりの傾向が強まり、東京・大阪・愛知などの大都市圏では、海外からの投資資金の流入などを背景に去年よりも上昇しました。

路線価は主な道路に面した土地の1平方メートル当たりの評価額を国税庁が1月1日の時点で算定したもので、相続税や贈与税を計算する基準になります。

1日公表された今年路線価は全国平均で去年を0.4%下回り、リーマンショック以降7年連続の下落となりましたが、下げ幅はこの7年で最も小さくなり、下げ止まりの傾向が強まりました。

一方、再開発が進み、海外からの投資資金が集まっている東京・大阪・愛知の大都市や、東日本大震災の被災者が移転するための住宅地の需要が大きい宮城、福島など10の都府県では、去年より上昇しました。

個別の地点では、東京の銀座5丁目の銀座中央通りが去年より14.2%上昇し2696万円で、30年連続で日本一となりました。

また、大阪市の阪急百貨店前の御堂筋は去年より10.1%上昇して832万円、名古屋市のJR名古屋駅前の名駅通りは去年を11.5%上回り736万円になりました。

## 銀座・鳩居堂前は30年連続最高値

全国で最も路線価が高かったのは、今年も東京・中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前の銀座中央通りで、昭和61年から30年連続全国1位となりました。その額は1平方メートル当たり2696万円です。都道府県庁所在地の最高路線価が全国で最も低かった鳥取市の11万5000円の実に234倍にも上ります。

ただ、これでも過去の路線価と比べるとピーク時の7割ほどです。路線価の計算方法が現在のように変更されてから後、銀座中央通りの路線価が最も高かったのは平成4年の3650万円です。しかし、バブル経済の崩壊で急落し、平成9年には1136万円とピーク時のおよそ3分の1に下がりました。その後、徐々に持ち直し、ミニバブルとも呼ばれ、平成20年には3184万円まで上がりました。ところがリーマンショックが世界経済を襲うと平成21年から再び下落に転じましたが去年は上昇し、今年は前年比336万円、率にして14.2%も上回りました。

都市部の市街地では、ほぼすべての路線（公道）に対して価格が付けられるため、その基礎となる調査地点（標準宅地）の数は約36万（2012年の場合）にのぼります。これは、後記の公示地価や基準地価における調査地点の10倍を上回る数のため、評価時点は毎年1月1日ですが、これが公表されるのは7月1日となっています。

なお、2007年以前は毎年8月1日に公表されていましたが、これが1ヵ月早められる代わりに、閲覧用の分厚い路線価図の作成が取りやめられました。全国路線価図（過去3年分）は国税庁のホームページで見ることができます。路線価図には1平方メートルあたりの単価が千円単位で表示されています。



## 民法改正メモ【第1回 約款】

社長：民法が120年ぶりに改正されるという話を聞いたけど、ビジネス上どういった影響が出るのかよく分からないのだが…

弁護士：民法が改正されるという話は最近話題になりつつありますね。ちなみに、今回の民法の改正については、「債権法」と「民法総則」と呼ばれる部分に限っての話となりますので、正確には民法の一部改正となります（注：民法は、総則、物権、債権総論、債権各論、事務管理・不当利得・不法行為、親族、相続に分類されるのが一般的です）。

社長：う〜ん、何だかよく分からないなあ。

弁護士：まずは、よくキーワードであがっている「約款」から解説を始めましょうかね。社長、約款って聞いたことがありますか？

社長：あ〜、通販とか保険を利用するときに提示される、細かい字で長々書いてあって、修正が効かないやつだろう。

弁護士：イメージとしては当たっています。約款って日常用語として浸透しているはずなのですが、実は民法には約款に関する規定は一切定められていませんでした。

社長：へえ〜そうなんだ。ということは、今まで法律の根拠なしで取引実務は動いていたということになるのか。

弁護士：その通りです。で、今回の改正では「定型約款」という用語を用いて、次のような定義規定が設けられました。

■定型約款＝定型取引（※）において、契約の内容とすることを目的として定型約款準備者が準備した条項の総体  
※定型取引とは、ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることが、その双方にとって合理的なものと定義されています。

社長：何だか分かるようで、分からないような…。

弁護士：まあ定義だけ見ても分かりづらいですよ。そもそも約款について法律で定めようとなった背景ですが、例えば電車が遅延した場合に一定時間が経過しないことには払い戻しを受けることができないというルールを聞いたことがあると思います。このルールがまさしく「約款」です。でも、「約款」について、いちいち読んだことも無ければ、ましてや明示的に承諾したこともないですよ。でも、なぜか法的に拘束力を持つものとして取り扱われています。なんだかおかしいと思いませんか？

社長：電車の遅延の例なんかは、よくよく考えるとたしかにおかしな話だよな。でも、だからといって、電車に乗る際にいちいち契約書に署名押印することも面倒だよな。

弁護士：大量かつ画一的なサービス提供を行うことが予定されている場合、「約款」を使って対処するという事は現代社会ではある意味当然になっているのですが、一方で知らないところで法的拘束力を持つというのは如何にも不合理です。そこで、今回の民法改正では、「定型約款」という概念を用いて、どういった場合に約款の内容に拘束力が生まれるのか法的なルールを決めようとしているわけです。

**社長**：何となくイメージはつかめてきたぞ。

弁護士：で、話を戻しますと、前述した「定型取引」に該当する場合、①定型約款を契約内容とする合意があった場合はもちろんですが、②定型約款を準備した者が、定型契約に際し、定型約款を契約内容とする旨事前に表示していたにすぎない場合であっても了承したものとみなす（法的拘束力を持たせる）というルールを定めました。

**社長**：つまり、定型契約（例：インターネット上で売買を行うという契約）に際し、事前に定型約款（例：売買に際して適用される代金、引渡方法、免責事項などの諸条件）を使いますよとアナウンスがされていれば、否応なく了承したものとみなされるわけか。

弁護士：そのようになります。ただ、裏返しとして、相手方から要請があったにもかかわらず、事前に定型約款の内容を開示しなかった場合は上記ルールが適用されません（法的拘束力が生まれません）。また、契約後に相手方から請求があった場合には、遅滞なく相当な方法で約款内容を開示しなければならないことになっており、これを行わなかった場合もやはり上記ルールが適用されないとされています。

あと、細かな話になりますが、上記ルールを形式的に満たしたとしても、いわゆる信義則に反する条項については、その部分に限って合意不成立（法的拘束力が無い）として取り扱われます。

**社長**：なるほど。ちなみに、この「定型約款」に含まれる取引は例えばどういったものがあるのかな。

弁護士：先ほども出てきましたが、リースや銀行預金等の金融取引については「定型約款」に該当するものが多いと思われます。また、通販事業者が提示する利用約款やソフトウェアやアプリ提供会社が提示する利用規約なども「定型約款」に該当するものが出てくると考えられます。

**社長**：そうすると、ユーザー視点だけではなく、企業経営者としては、不特定多数を対象としたサービス（提携取引）を提供する場合、「定型約款」に該当するか意識しておく必要があるというわけだな。

弁護士：その通りです。あと、約款について検討する場合に必ず生じるのが、事後的に約款の内容を変更する場合の処理についてです。これについても、ルールが定められることになりました。

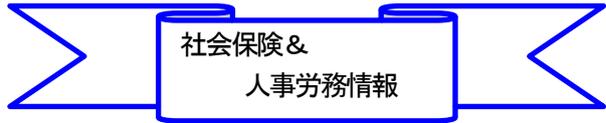
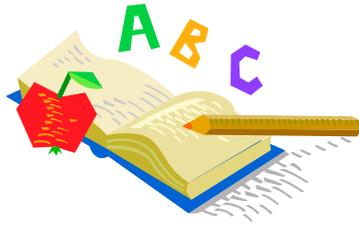
**社長**：ネットのサービスを受けていると、突然サービス内容が変わって困る場合があるなあ。

契約目的に反することなくかつ変更の必要性や相当性などの事情を照らして合理的であること、②手続き面として、約款変更の事実、変更後の約款内容、変更の効力発生時期を周知させること、が定められることになりました。

**社長**：約款内容を事後的に変更する場合は、その都度相談した方がよさそうだね。

弁護士：そうですね。約款変更については非常に手探りになるのではないのでしょうか。





社会保険労務士 嶋田 亜紀

## 助成金情報 ~ 「労働時間等の設定の改善」 ※により、仕事と生活の調和に取り組む事業主様が支援されます。~

- ・労働時間管理の適正化を図りたい
- ・労務管理について専門家に相談したい
- ・有給休暇の取得を促進して従業員のやる気をアップさせたい
- ・飲食店での食器洗い乾燥機の導入など労働能率を向上させる設備・機器を導入・更新したい

※「労働時間等の設定の改善」とは、事業場における労働時間、年次有給休暇等に関する事項について労働者の生活と健康に配慮するとともに多様な働き方に対応した、より良いものとしていくことをいいます。

### 1: 対象事業主様

年次有給休暇の年間平均取得日数13日以下であって、月間平均所定外労働時間数が10時間以上あり「労働時間等の設定の改善」に取り組む意欲のある事業主様

### 2: 助成内容

- ① 支給対象となる取組(下記いずれか一つを導入・更新を実施)
  - ・労務管理担当者に対する研修
  - ・労務管理用ソフトウェア・機器
  - ・デジタコ
  - ・テレワーク用通信機器
  - ・労働者に対する研修、周知啓発
  - ・外部専門家によるコンサルティング
  - ・就業規則・労務協定等の作成・変更
  - ・労働能率の増進に資する設備・機器等(小売業のPOS装置、自動車修理業の自動車リフト)
- ② 成果目標 (①の取り組みは以下の「成果目標」の達成を目指し実施
  - A: 有給休暇の取得促進・・・年間平均取得日数を4日以上増加させる
  - B: 所定外労働の削減・・・月平均所定外労働時間数を5時間以上削減させる

### 3: 支給額

「①支給対象となる取組」の実施に要した経費の一部を、「②成果目標」を達成した場合に支給されます。

対象経費	助成額
謝金、旅費、借損料、会議費、雑役務費、印刷製本費、備品費、機械装置購入費、委託費	対象経費の合計額×補助率

成果目標達成	A・B ともに達成	どちらか一方	未達成
補助率	3/4	5/8	1/2
上限	100万円	83万円	67万円

### 4: 利用の流れ

- ① 計画書を労働局に提出(10/15 締切)、事業実施の承認を受ける
- ② 取組実施 (3か月間)
- ③ 支給申請

厚生労働省 HP 参照

