

今月の
テーマ

はじめに 震災と不況、危機後の新しい枠組みを創造しよう

1. トラブルのない賃貸借契約のために
2. エコでお得な!? 診療所の太陽光発電!
3. 1人の雇用につき20万円の法人税の減税!
～「雇用促進税制」のススメ～



🍉 震災と不況、危機後の新しい枠組みを創造しよう

日本経済の停滞にだめ押しをされた感のある東日本大震災。さらに原発事故による電気事情の悪化。安全で健康に生きる権利の保障まで喪失している現状です。組織活動を行うリーダーとして、家庭の生活者として、電気や資源、産業のあり方を私たち一人一人が今ほど真剣に考えなければならぬ時期はないのではないのでしょうか。政治家が頼りにならないのなら、御用学者でもなく民間でありながら「国を心配して国に頼らず」の精神で人々を導いた福澤諭吉のような人物が各業界にどんどん出現する事を願うばかりです。

節電で街や店舗の明かりが暗いのも慣れてきましたが、消費意欲まで一緒に落ちこんでしまっただけでは困ります。電気と言えば、日本の八幡竹を使って白熱電球を発明したエジソンが世界大恐慌のときにその克服方法を述べています。「第一が勇気、第二がやる気、第三は一所懸命な勤労をもって乗り越える決意」「今の状況を脱した後、どんな新しい仕組みを作っていくのかこれが大事なのだ」「求められているのは恵みではなく生きるために働く機会である」「どんな状況でも生産性を高めることが大切」と、不況や危機をどのように乗り越えるかについて、100年前の言葉とは思えない響きがあります。現在の日本がこの危機を突破するのに必要な心構えを示してくれていると感じます。

「景気が良いときには必要の無いものまで買うことがあるが、いざ危機となると必要なものまで倨約し、人々が不安になるばかりでは、ますます泥沼にはまる」とエジソンは警告し、「実際に消費者が必要なものを作り続け生産性を上げれば必ず景気は回復する」と述べています。世界大恐慌のときにルーズベルト大統領が「恐れるべきは、恐怖心そのものである」と発言するより前に発言しているエジソンの先見性に感服です。

千葉商科大学学長の島田晴雄教授が「東北を太陽の王国にしよう」というスローガンを掲げられています。まさにエジソンが指摘する、危機後の新しい仕組みの提言であり、雇用の機会も創出できる期待がもてるものです。津波被害を受けた地域はもともと冬でも晴天の日が多く、広大な水田を作り生産性をあげていましたが、これが津波により難しくなりました。太陽の王国とは、この地に太陽光発電パネルを敷き詰めたらどうかというものです。風力、地熱発電、豊富な海草を活かしたバイオマス生産とも組み合わせたらどうかと提言されています。

風力発電については、海の活用も考えられます。漁業に影響を与えない場所に風力発電機を設置した場合でも、洋上だけで東京電力の供給電力の32%を賄えるポテンシャルがあるのだそうです。日本の食の台所であり工業の生産基地でもあった東日本にとって、新しい産業創出になるとともに脱原発にもつなげることのできるビジョンの提示なのではないかなと感じます。必要資金は10兆円から20兆円ということですから日本の税収規模からみれば実現不可能な金額でないと感じます。

アメリカでシェールガス革命によって、あと数年で天然ガスの輸入国になるはずだった同国が、今まで採掘不可能だった場所から天然ガスを採掘する技術を確認し、100年分の埋蔵量を確認して日本にも売り込みをかけてきています。今回震災のあった太平洋沿岸部中心では、海底から数百メートルの地底に日本の消費量の100年分を超える天然ガス（メタルハイドレート）が眠るという調査もあります。新しい産業ビジョンで国や地域の復興・再開発をすすめていきたいものです。

現在は韓国などにお株を奪われた感がありますが、もともと日本は官民協力して事業推進することが得意な国ですから、官民そして大企業も中小企業も、消費者も生活者も一致団結して取り組むべき方向性として非常に期待できると感じております。

成迫 升敏

🍉 トラブルのない賃貸借契約のために

平成 23 年 7 月、賃貸借契約の今後に大きな影響を与える判決が、最高裁判所より立て続けに出されました。7 月 12 日に「敷引き特約」を、7 月 15 日に「更新料」を、それぞれについて、借り主に「過度に」負担を強いていなければ契約上有効であるとの判断が下されました。その判決をきっかけに、「過度に」とはどこまでなのか（いくらまでなのか）、また、トラブルのない賃貸借契約とは何なのかということについて意識が高まってきました。そこで今回は判決で争点となったポイントと、賃貸借契約の今後について Q & A 方式にてご紹介させていただきます。

Q. 「敷引き特約」とは？

A. 敷金の何割かは返さないということを、あらかじめ賃貸借契約で定めた特約で、主に関西地方で多く見られる契約形態です。

Q. 「更新料」とは？

A. 賃貸借契約の期間が満了した時に、再度契約をする場合に貸し主に支払う手数料で、主に関東地方で多く見られる契約形態です。

Q. なぜ契約書に署名、押印をした後に有効無効を争ったのか？

A. 民法には契約自由の原則があり、お互いが納得して結んだ契約は有効です。
ところが、借り主側が『そもそも何のために払っているかわからない』、『「敷引き」でこんなに敷金が少なくなるなんて…』、『「更新料」がこんなにするなんて…』というように負担が重いと感じていた場合、例え契約が成立していたとしても、平成 13 年 4 月に施行された消費者契約法（消費者に一方的な負担となる契約は無効という条文）により、無効となる可能性があったためです。



Q. 裁判でのポイントは？

A. 「過度に」という部分がポイントです。裁判により引かれた具体的な裁判の判決は、下記の通りです。

敷引き特約



月額賃料の 3.5 倍程度（10 万円の月額賃料なら 35 万円程度まで差し引く）

更新料



毎年契約を更新する場合、2 ヶ月分の賃料程度（10 万円の月額賃料なら 20 万円の手数料）

上記のように、どこまでなら有効なのかという一つの線が引かれました。

Q. トラブルを防ぐためのポイントは？

A. 敷金、礼金が 0 円の物件がある一方で、関西では敷金が月額賃料 10 ヶ月分の物件がある、また関東では更新料が当たり前といったように、契約当初では分かりづらい借り主の負担があり、後々のトラブルが絶えません。そこで、昨年の 10 月に日本賃貸住宅管理協会より「わかりやすい」「くらべやすい」を合言葉に「めやす賃料」を表示しようとする動きが出てきました。

めやす賃料とは、全国一律に同じ基準（月額賃料、共益費、管理費、敷引き金、礼金、更新料の 4 年間の支払合計を 1 ヶ月にならした金額）で計算された賃料の事です。例えば月額賃料 6 万円、礼金 2 ヶ月（12 万円）、更新料 2 年毎 1 ヶ月（6 万円）の場合のめやす賃料は（6 万円×48 ヶ月＋12 万円＋6 万円）／48 ヶ月＝63,750 円となります。

条件が少し変わった物件を目の当たりにしても、めやす賃料を参考にすれば、ある程度の理解ができます。現在約 500 の管理会社、60 万の物件に表示されているなど、浸透が進んでいます。

めやす賃料の表示はあくまでトラブル防止策の一つですが、大切な事は、貸し主は「わかりやすい」物件を提供する事、借り主はきちんとトータルコストで把握する事ではないでしょうか。何かお困りの事がございましたら、弊社担当者までご相談下さい。

エコでお得な！？診療所の太陽光発電！

福島第1原発事故の発生を機に発動された「電力使用制限令」によって、大企業は最大電力を昨年より15%削減するように求められています。私たち中小企業や一般家庭においても、テレビや雑誌などでも様々な節電方法が紹介されており、皆様の節電への関心は高まるばかりです。そんな中、今話題を集めている「太陽光発電」について、診療所を営んでいる先生方向けに、そのメリットや費用回収期間などについてご紹介致します。

診療所で太陽光発電を設置すると何が良いの？

1 購入価格を減価償却費として経費算入することができる

診療所の屋根に設置すれば、耐用年数に応じて事業の経費とすることができます。

例1：購入価格250万円、法定耐用年数17年、定額法、所得1,800万円以上の場合
所得税と住民税併せて年間約73,000円の節税効果があります。

2 税額控除の特例を受けることができる

平成24年3月31日までに取得し、1年以内に事業で使用する場合は、取得価格の7%（税額の20%を上限）の税額控除が受けられます。

上記例1の場合、購入価格250万円×7%=175,000円が税額控除となります。

3 光熱費が節約できる

今まで購入していた電力を太陽光発電により自給することができるので、その分電気代を節約することができます。

4 発電した電力を売却することができる

発電し余った電力は電力会社へ売ることができます。平成23年4月以降契約分については診療所の場合、40円/kwhで売却することができます。

5 補助金をもらうことができる

事業用、居住用に関わらず、国から補助金を受け取ることができます。ただし市町村については、事業用に設置する場合、長野市など一部の市町村を除き、補助金の対象となりません。診療所兼自宅の場合は安曇野市など補助金を受けられる市町村は多くありますが、医療法人の場合は長野市と駒ヶ根市以外は、補助金は受けられませんのでご注意ください。

設置費用は何年で回収できるの？

例2：安曇野市で内科診療所（自宅兼診療所）を営む。

①導入初期費用	: 2,500,000円 (4kw)	③国からの補助金	: 192,000円
②パワーコンディショナー交換費用	: 300,000円 (20年で交換)	④安曇野市からの補助金	: 120,000円
⑤年間平均売電価格	: 98,000円 (長野県平均より上記売電価格@40円で算出)		
⑥光熱費年間減少分	: 42,237円 (長野県平均より買電価格@24円で算出)		
発電により回収すべき金額	:(①+②) - (③+④) = 2,488,000円 … I		
年間回収額	: ⑤ + ⑥ = 140,237円/年 … II		
	I ÷ II = 17.7年		



利回り
5.63%

上記試算によると、回収までに約18年ほどかかります。そこに太陽光発電システム導入による税効果も含めると、回収期間は更に短くなり約8年（利回り13%）ほどで費用回収ができてしまいます。（所得が1,800万円以上の場合）

ここでご紹介したメリット以外にも減価償却費を多く取れる方法（特別償却）、太陽光発電設備分の固定資産税が軽減される措置、一定の要件を満たした場合長野県からもらえる補助金などのメリットもあります。このような優遇措置のある今が、導入するには良いタイミングかもしれません。メリットを受けるためには細かな要件を満たす必要がありますので、導入を検討される際は弊社担当者までご相談下さい。

🍉 1人の雇用につき20万円の法人税の減税！～「雇用促進税制」のススメ～

前号でご紹介した平成23年度税制改正の中に「雇用促進税制」があります。簡単に言えば、中小企業が2人以上従業員を雇用すれば、40万円の法人税が控除されるという制度です。今回の税制改正の中でも目玉となる制度なのですが、その要件が複雑なため、その内容を分かりやすくお伝えします。

1. 「雇用促進税制」概要

効果	1人につき20万円の法人税の減税（法人税額の20%が上限）
対象者	前期の期末から今期の期末にかけて従業員が2人以上増加した中小企業
期間	平成23年4月1日から平成26年3月31日までの間に開始する各事業年度
要件	①前期及び当期に事業主都合による離職者がいないこと ②前期末に比べて今期末の従業員が10%以上増加していること（最低2人） ③前期末に比べて今期末の給与の総額が増加していること（計算方法：増加した従業員の給与の30%以上） ④雇用保険適用事業所であること ⑤ハローワークに雇用促進計画を提出すること * 以上の計算を行う場合、役員とその家族及び親戚は除かれます

2. ケーススタディ

松本市にあるA社。
従業員6名で、給与の金額は2,300万円。今期の法人税額は約300万円。
A社は、「雇用促進税制」を適用するために、ハローワークに「雇用促進計画」を提出。
その期において、3人の従業員を雇い1人の従業員が退職しました。



◆前期末から今期末にかけての状況は以下の通りです。



このケースは、従業員が2人以上かつ10%以上（2人/6人）増加しており（要件②）、給与の総額も増加した従業員の給与の30%以上増加しています（要件③*）。この場合、法人税額は40万円（法人県民税・市町村民税を含めると47万円）減税されます。

従業員の入社日が期末に近い場合は、支給月数が少なく要件③を満たせないことが考えられます。入社タイミングや支給額等、事前に計算することができますので弊社担当者までご相談下さい。

* 要件③計算式：(2,684万円 ≥ 2,300万円 + 2,300万円 × 2/6 × 30%)

3. 適用時期

この制度の適用を受けるためには、事業年度開始後2ヶ月以内にハローワークに「雇用促進計画」を提出する必要があります。ただし、平成23年4月1日～8月31日までに事業年度を開始した法人は、特例措置として平成23年10月31日まで受け付けています。

平成23年9月1日以降に事業年度を開始する法人は、事業年度開始から2ヶ月以内が提出期限となるため、「雇用促進計画」を提出するタイミングが前年度決算申告月となることがあります。翌期の従業員採用計画を事業計画と合わせて考えるのはいかがでしょうか。

また、ハローワークを通して従業員の募集を行い、採用することで「トライアル雇用奨励金」や「特定求職者雇用開発助成金」等の助成金を受けることも出来ますので、採用についてもぜひご相談下さい。

（厚生労働省 HP：<http://www.mhlw.go.jp/general/seido/josei/kyufukin/c-top.html>）

[お知らせ]

10月7日（金）会計部門は休業日となります。ご迷惑をおかけいたしますが、ご理解のほどお願い申し上げます。
（以上）