

## 前田の《ちょっと経営を考えよう》第 389 回

厳しい 1 年でしたね。来年こそは平安な年になることを祈ります！！そしてそのために努力を怠らず頑張らなければなりませんね。

ところで所得の減少、物価の上昇、引き続き新型コロナ感染者の増加等々で、消費がかなり減少しています。景気減速懸念が出てくると、否応なく「在庫積増、在庫過剰感」が世界中で出てきています。アメリカを筆頭に金利率の上昇がいよいよ世界中を不景気へと向かわせています。（世界の製造業在庫 3 割増 日経新聞 12/5 記事より）

こういう状況になってきますと、どうしても倒産する会社が増えてきます。なんとか生き残るために少し勉強をしましょう。参考となる本をご紹介します。

平美都江 著「STARTUP 倒産させない絶対経営 10 の原則」ダイヤモンド社

原則 1：ライバルを徹底調査

2：何事もリスク分散は 3 で！

3：増収増益の魔力に惑わされるな

4：絶え間ないアップデートで生き残る

5：遅くなったら負ける・・・すみやかに変化に対応しよう

6：設備投資をしぶる社長に未来はない(研究開発も同様)

7：高額報酬は起爆剤

8：あらゆる報酬は己にあり

9：すべては営業から始まる

10：信用を失うことが最大の打撃

勉強になりますよ。貴社にうまく取り入れてみてください！！

## 前田の《今人生を語る》第 294 回

## めざめよ日本人 (216)

## 《幸福な家庭をつくる七原則》

1：口やかましく言わない

5：ささやかな心尽くしを怠らない

2：長所を認める

6：礼儀を守る

3：あら探しをしない

7：正しい性の知識を持つ

4：ほめる

参考資料 D・カーネギー 著 「人を動かす」創元社

よくわかりますね、気をつけましょう

令和 5 年度の税制改正で方向性が示されていたとおり、いわゆる分譲マンションの財産評価の方法が変更されました。従来の計算方法から、一定の補正率を乗ずることにより算出される方式に変わります。令和 6 年 1 月から適用開始となります。

## 自用の分譲マンションの評価算式

価額 = 区分所有権の価額 (①) + 敷地利用権の価額 (②)

① 従来の区分所有権の価額 × 区分所有補正率 (※)

(家屋の固定資産税評価額 × 1.0)

② 従来の敷地利用権の価額 × 区分所有補正率 (※)

{路線価を基とした 1㎡当たりの価額 × 地積 × 敷地権の割合 (共有持分の割合)}

又は、{(固定資産税評価額 × 評価倍率) × 敷地権の割合 (共有持分の割合)}

※区分所有補正率は「1. 評価乖離率」「2. 評価水準」「3. 区分所有補正率」の順に計算します。評価乖離率は建物の築年数 (A)、建物の総階数 (B)、評価対象の専有部分の所在階 (C)、敷地持分狭小度 (D) を要素とした計算方法で算出します。

1. 評価乖離率 =  $A + B + C + D + 3.220$

A 一棟の区分所有建物の築年数 (1 年未満は 1 年) ×  $\Delta 0.033$

B 一棟の区分所有建物の総階数 (地下は含まない) ÷ 33 階 (1.0 が上限) × 0.239

C 所有する専有部分の所在階 (地下は 0 階) × 0.018

D 敷地利用権の面積 ÷ 専有部分の面積 (床面積) ×  $\Delta 1.195$

2. 評価水準 (評価乖離率の逆数) =  $1 \div \text{評価乖離率}$

3. 区分所有補正率

評価水準 < 0.6 評価乖離率 × 0.6・・・評価額を引き上げ

0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1 補正無し・・・従来の標価額で評価

1 < 評価水準 評価乖離率・・・評価額を引き下げ

## この計算方法が適用されないもの

- ・構造上、主として居住の用途に供することができるものの以外のもの (事業用のテナント物件など)
- ・区分建物の登記がされていないもの (一棟所有の賃貸マンションなど)
- ・地階を除く総階数が 2 以下のもの (総階数 2 以下の低層の集合住宅)
- ・いわゆる二世帯住宅など
- ・たな卸商品等に該当するもの