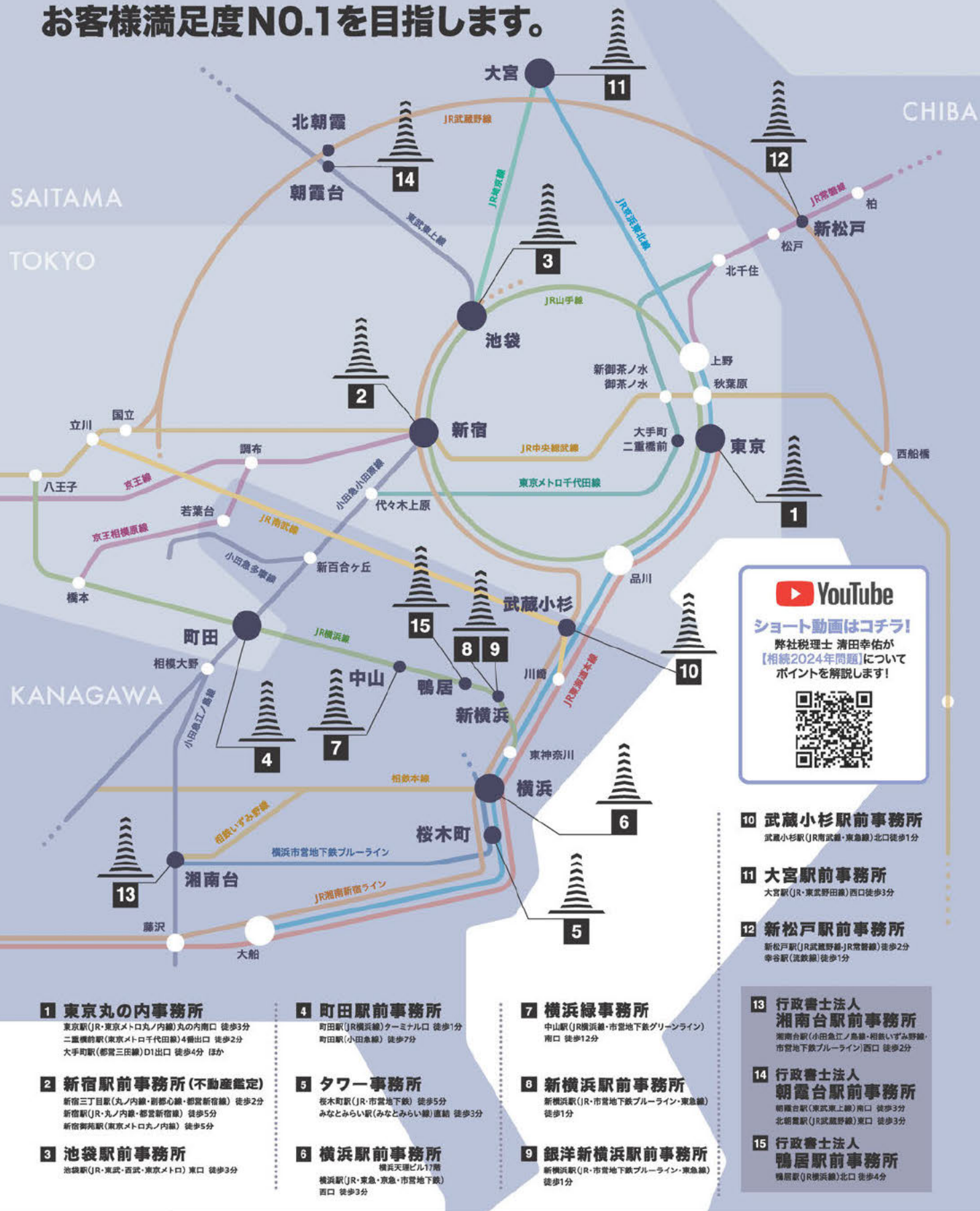


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



YouTube
ショート動画はコチラ!
弊社税理士 清田幸佑が
【相続2024年問題】について
ポイントを解説します!

- 10 武蔵小杉駅前事務所**
武蔵小杉駅(JR有楽線・東武東上線)北口徒歩1分
- 11 大宮駅前事務所**
大宮駅(JR東武東上線)西口徒歩3分
- 12 新松戸駅前事務所**
新松戸駅(JR武蔵野線・JR常磐線)徒歩2分
幸谷駅(流鉄線)徒歩1分
- 13 行政書士法人
湘南台駅前事務所**
湘南台駅(小田急江ノ島線・相模いずみ野線・市営地下鉄ブルーライン)西口徒歩2分
- 14 行政書士法人
朝霞台駅前事務所**
朝霞台駅(東武東上線)南口 徒歩3分
北朝霞駅(JR武蔵野線)東口 徒歩3分
- 15 行政書士法人
鴨居駅前事務所**
鴨居駅(JR横濱線)北口 徒歩4分

ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
- 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
- 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マイスター協会

丸の内相続プラザ 丸の内相続大学校

平日 9:00~18:00
土曜日 9:00~18:00
日・祝 10:00~17:00
※ご相談は土日でも対応

<https://www.landmark-tax.com> ランドマーク税理士法人 検索

0120-48-7271

企画発行：ランドマーク税理士法人

地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ
AgriTimes
2024 August 8
vol.229

宅地やマンション敷地を 今年の評価で 相続税シミュレーション してみませんか

営業職に役立つ!
**ゴルフの
心髄**



撮影者：あじさい

AgriTimes 8 あぐりタイムズ / 2024 vol.229
宅地やマンション敷地を今年の評価で相続税シミュレーションしてみませんか

宅地やマンション敷地を 今年の評価で 相続税シミュレーション してみませんか

今回は神野が
お伝えします!



同じ土地でも税理士によって、
何十通りもの評価があるといわれるくらいに、
土地評価には、個別性・多様性があります。
今年の路線価価格によるシミュレーションを
専門家に相談されて、ご自分の財産の把握と
節税対策にお役立ていただくのはいかがでしょうか。
今号では、土地評価の概要について
ご説明いたします。

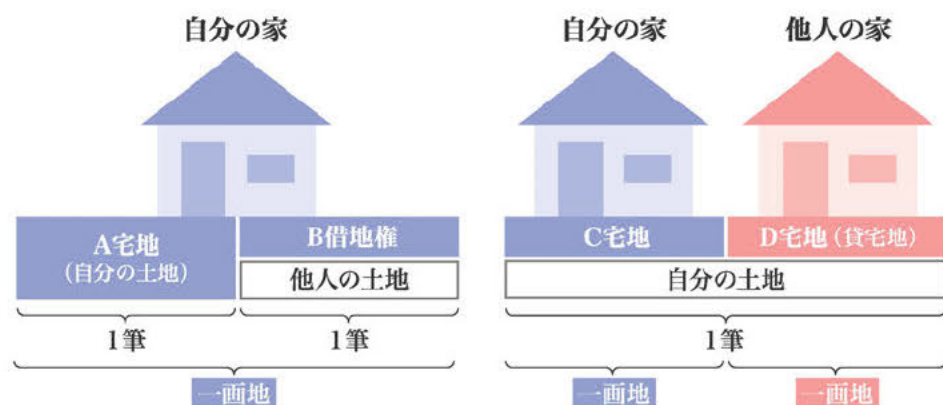
1 土地評価の基本

1 地目の判断

土地は評価する際、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地の地目(土地の種類)ごとに分けて行います。登記簿に記載されている地目に関わらず、相続開始日現在の土地の状況により地目を判断します。

2 評価単位

評価は、地番ひとつ(1筆)ずつではなく、利用状況に応じた「^{かたち}一画地」ごとに行います。例えば、次の様に2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価することもあります。



3 評価方法

原則は相続が発生した日現在の時価とされていますが、通常は国税庁の財産評価基本通達(以下「評価通達」という)により暦年ごとの全国統一的な取り扱いができるようになっていて、「路線価方式」と「倍率方式」の2種類があります。路線価や倍率は毎年7月頃に各国税局が定め、公開しています。路線価が定められている地域にある土地については路線価方式により評価し、その他の地域にある土地については倍率方式により評価します。

① 路線価方式

「路線価方式」というのは、その土地の接している道路に付された標準価格(路線価)を基準に評価する方法です。これにその土地の奥行き・間口・形状・角地かどうかなど、土地の価額に影響を与える条件を考慮して、最終的な評価額を算出します。この方法による評価は、その土地の形状や状況によってだいぶ評価額が変わってきます。がけや傾斜がある場合、道路に面していないなど、評価減の方法は多種多様な方法があります。

② 倍率方式

「倍率方式」は固定資産税評価額に、国税庁が公表している倍率表に載っている倍率を掛けて評価する方法です。固定資産税評価額は、市区町村役場で評価証明書をとるか、または固定資産税の課税明細書の記載により確認できます。固定資産税評価額は土地の形状や状態などを考慮して定められているため、路線価方式のように複雑な計算は必要ありません。

評価方法の例

① 路線価方式 例: 宅地A

所在地	横浜市緑区中山町〇〇番
地目	宅地
地積	180㎡
間口	10m
奥行	18m
路線価	24.5万円(1㎡あたり)

【宅地Aの相続税法上の評価額】
24.5万円 × 180㎡ = 4,410万円



②倍率方式 例：畑B

所在地 横浜市緑区新治町△△番
 地目 畑(農用地区域以外)
 地積 142㎡
 固定資産税評価額 7,339円
 倍率 112倍

【畑Bの相続税法上の評価額】
 7,339円 × 112倍 = **821,968円**

市区町村名：横浜市緑区		令和〇年分倍率表		固定資産税評価額に乗ずる倍率等							
音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等							
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼	
			%	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
に	新治町	市街化調整区域									
		① 農業振興地域内の農用地区域				純55	純71				
		② 上記以外の地域	50	1.1	中72	中112	中62	中62			

2 マンションの相続税評価の方法

マンションの相続税評価の方法も確認しておきましょう。

マンションの相続税評価について市場価格との乖離の実態を踏まえ、その評価方法が見直されました。一戸建ての物件とのバランスも考慮し、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているものは市場価格理論値の60%となるように補正することとなります。

評価水準60%~100%は補正せず、評価水準100%超えのものは100%となるように評価額が減額されます。

マンションの相続税評価の方法

$$\text{マンション(一室)の相続税評価額(自用的場合)} = \text{区分所有建物の価額(①)} + \text{敷地(敷地権)の価額(②)}$$

- ① 区分所有建物の価額 = 建物の固定資産税評価額^(注1) × 1.0
- ② 敷地(敷地権)の価額 = 敷地全体の価額^(注2) × 共有持分(敷地権割合)

(注1)「建物の固定資産税評価額」は、1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定
 (注2)「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した「居住用の区分所有財産」(いわゆる分譲マンション)の価額は、従来の評価額に区分所有補正率^(注3)を乗じて評価します。

(注3) あぐりタイムズ2024年6月号(vol.227)を合わせてご確認ください。

お持ちの不動産を今年の評価でシミュレーションして相続税対策をご検討されたい方は、ぜひランドマーク税理士法人へご相談下さい。

新聞

ランドマーク便り
メディア掲載情報



【朝日新聞】
 3月28日(木)朝刊 8面
 「相続事業承継のプロ30選」に
 ランドマーク税理士法人が掲載されています。



【日経産業新聞】
 3月29日(金)朝刊 21面
 「生保向け相続対策研修」に
 ランドマーク税理士法人の
 取り組みが
 掲載されています。



【日本経済新聞】
 4月1日(月)朝刊 22面
 「信頼できる
 相続・贈与に詳しい
 相続税理士50選」に
 ランドマーク税理士法人が
 掲載されています。

7月セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

7月 相続2024年問題

※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

7月24日 14:00~16:00 新横浜会場 TEL:045-350-5605

税務無料相談会 ※すべて14:00~16:00開催

- 7月18日 新宿会場 TEL:03-6709-8135
- 7月18日 池袋会場 TEL:03-5904-8730
- 7月18日 丸の内会場 TEL:03-6269-9996
- 7月18日 武蔵小杉会場 TEL:044-281-3003
- 7月18日 朝霞台会場 TEL:048-424-5691
- 7月18日 横浜駅前会場 TEL:045-755-3085
- 7月18日 みなとみらい会場 TEL:045-263-9730
- 7月18日 町田会場 TEL:042-720-4300
- 7月25日 湘南台会場 TEL:0466-86-7025

ショート動画はコチラ!
 弊社税理士 清田幸弘が
 【相続2024年問題】
 についてポイントを解説します!



こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>
 ※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

食物が傷みやすいこの季節、注意したいものですね。傷むといえば、傷むことと発酵は紙一重。歴史上この季節に生まれた発酵食品も多いのでは...と勝手に思いをさせております。発酵食品は冷蔵庫などが存在するずっと昔から存在していました。近代は科学の発達によって、微生物などの働きであることが認識されていますが、古くは「理由はわからないが所定の工程を行うことで概ね同じような状態に変化する」というおまじないな作り方だったそうです。さて、みなさん世界的発酵食品のカマンベールチーズの名前の由来をご存知でしょうか。あまり知られていませんが、一人の女性とナポレオンがカマンベールチーズを世界的に知らしめたと言われています。

フランス革命中にカマンベール村のマリー・アレルという女性が、逃げてきた僧侶をかくまう代わりにチーズの作り方を教わり、彼女が製法を発展させたと言われています。また俗説では、ナポレオン・ボナパルトがカマンベールを訪れた際、彼女より振舞われたチーズの味に感嘆し、カマンベールチーズと名づけ広まったとも言われているようです。ここまで聞くと、発祥元の僧侶のことが少し気になってしまうのは私だけでしょうか。とはいえ発酵食品は全体的に体に良い影響を与えるものが多いですね。腐るというマイナスの現象も発酵ととらえれば、素晴らしいものになりますね。



第9回ランドマーク税理士法人 ゴルフ大会

開催のご案内

拝啓 盛夏の候、皆様におかれましては益々ご清栄のことと、お慶び申し上げます。平素は弊社業務につき格別のお引き立てを賜り、心より厚く御礼を申し上げます。さて、この度はゴルフを愛好されるお客様相互の親睦と弊社とお客様との繋がりを更に深めさせて頂きたく、弊社として9回目のゴルフコンペである「第9回ランドマーク税理士法人ゴルフ大会」を下記の通り開催することになりました。つきましては、ご多忙のこととは存じますが、各賞たくさん賞品もご用意しておりますので、ご家族・ご友人お誘いの上、皆様奮ってご参加くださいますようご案内申し上げます。

開催日時

令和6年

10/11 **金**

AM 8:05 ~ [1組目スタート]

アウト・イン 同時スタート
※各組7分間隔でスタート

開催場所

**戸塚カントリー倶楽部
東コース**

集合場所 後日ご案内の皆様それぞれの
スタート時間の20分前までに
スタートホールのティーグラウンド
へお集まり下さい。

住 所 横浜市旭区大池町26

競技方法

- 18ホールストロークプレー(新ペリア方式)
- 26インチリブレス可・1グリップOK

パーティー及び表彰式

プレー終了後、
2階パーティールームで行います。

参加費

3,000円

参加費のお支払方法は事前振込となります。
※プレーフィー・昼食代別途

応募
締切

7/31

(水)まで 申込先着順で定員になり次第締め切らせていただきます。

応募
方法

FAX
03-6269-9997

右ページの参加申込書に必要事項をご記入の上、FAXで返信
頂くか担当者にお渡し下さい。後日、ご案内をお送りいたします。

お問い合わせ 03-6269-9996(担当:水野、中越)

※ 社会情勢により中止または開催内容に変更がある場合がございます。あらかじめご了承ください。



第9回ランドマーク税理士法人 ゴルフ大会参加申込書

ランドマーク税理士法人ゴルフ大会事務局
FAX 03-6269-9997

【代表者名】

様

令和6年 月 日

【ご参加者名】

フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	T・S・H	年 月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	T・S・H	年 月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	T・S・H	年 月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様		
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	T・S・H	年 月 日生

*お預かりした個人情報は、弊社で厳重に管理し今大会に必要なゴルフ場への提供以外に、お客様の同意なく第三者に開示・提示することはありません。

*ご案内を送付するため、ご住所の記入をお願いいたします。(以上をご確認の上、ご記入願います。)

【事務局記入欄】

受付日	担当者	備考

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第71時限 左足つま先も(補足編)

前回、バンカーショットで右足つま先を約45°ほど外側に開いて構えるドリルを行いました。今回はその補足編です。

バンカーの砂が柔らかめで、ピンの位置が下りにある、もしくはかなり近い所にある状況です。

しっかり強くスイングをしてボールにスピンをかけ、なおかつ飛距離を出さないバンカーショット必須時に有効な構え方の紹介です。

まず前回のおさらいです。



1 2のバンカーショットにさらに左足つま先の開きを加えます。



3 右足に加え、左足つま先も45°ほど外側に開きます。



4 両足のつま先を外側に開いたため、重心の位置はかかと側になり、身体の重心もかなり低くなります。



5 左足つま先を開いているため、テークバックは左腰・左ひざが外側に引っ張られながら巻き上がり、スイングの重心軸がずれにくくなります。



6 身体の重心位置が低く、かかと側にあるため、スイングは横長の楕円を描くイメージとなり、インパクトへの入射角はかなり鈍角となります。

★鈍角の入射角からスイングされたボールは打ち出角が高く、着地してすぐ止まるほどのスピッシュットになります。ボールが高く打ち上がるので、距離以上に大きな振り幅のスイングを心がけてください。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級