

あぐりタイムズ 7月号

今月号の掲載内容

- ♪ 土地の評価の基本..... 1P~
- ♪ 相続税の税務調査..... 5P~
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第十弾」..... 7P~
- ♪ お客様からのお言葉欄、無料セミナーご案内..... 9P
- ♪ 職員紹介「野球好きな人」..... 10P



「清田会計グループは電子申告を推進しています」

当事務所ホームページも是非ご覧下さい！！

清田会計

検索

アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> です。

皆様のご意見ご感想をお待ちしております！



税金と資産運用のフロとして清田会計グループはお客様満足度 NO.1 を目指します！

土地の評価の基本



私は、不動産事業を行っており、土地をいくつか持っています。相続が発生した場合には、相続税の計算上、土地の評価はどのように行うのでしょうか。



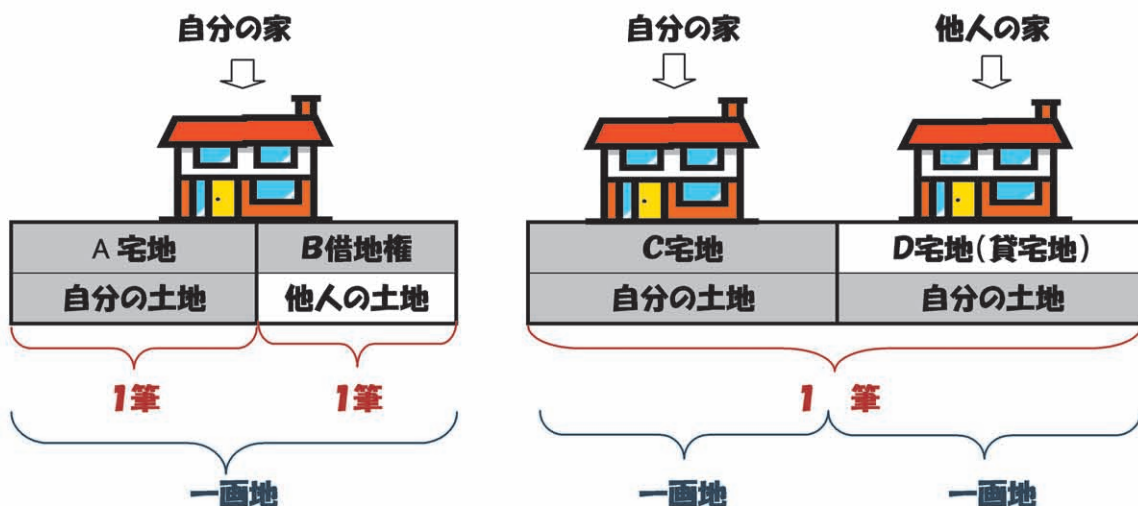
相続税評価額の計算上、その土地が面している道路に付されている路線価を基準として評価する「**路線価方式**」と固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する「**倍率方式**」とがあります。その土地の所在する地区等によって、「**路線価方式**」または「**倍率方式**」の、いずれかを適用することになります。



1 評価の判定

土地の評価を行う際には、まず、その土地が何に利用されているかを見ていきます。土地は、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分類されます。相続税の評価をする場合には、登記事項証明書に記載されている地目(土地の種類)に関わらず、相続開始日時点の土地の状況により地目が判定されます。

また、評価する際は、地番ひとつずつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じて一画地ごとに行います。例えば以下のように、2筆の土地を一画地として評価することや、1筆の土地を二画地として評価することもあります。



2 評価方法

先に述べたように、土地の評価の方法には、「**路線価方式**」「**倍率方式**」の2種類があり、路線価や倍率を用いて評価額を計算します。この路線価や倍率は、毎年7月頃に各国税局が定めます。国税庁が発表するところによると、**平成21年分の路線価図等の閲覧は、7月1日(水)からの予定とされています。**

「**路線価方式**」というのは、その土地の面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・間口・形状・角地であるかどうかなど、土地の価格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(かけや傾斜があるとか、道路に面していないなど)によってだいぶ評価額が変わってきます。

「**倍率方式**」は固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する方法です。市区町村役場で評価証明書をとり、各国税局が公表している倍率表に載っている倍率を固定資産税評価額に乗じて求めます。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、原則として路線価方式のように複雑な計算は必要ありません。

土地の評価に必要な書類について表にまとめておきます。

書類	場所
① 土地の登記事項証明書	所轄の法務局
② 公図	所轄の法務局
③ 住宅地図(フルマップ)	国立国会図書館、横浜中央図書館など
④ 固定資産税評価証明書	土地を管轄する市区町村役場
⑤ 路線価図または倍率表	国税庁のホームページ、所轄の税務署など

評価の例 1 (自用地の評価)

<路線価方式>

所在地：横浜市緑区中山町〇〇番

地目：宅地

地積：200 m²

間口：10 m

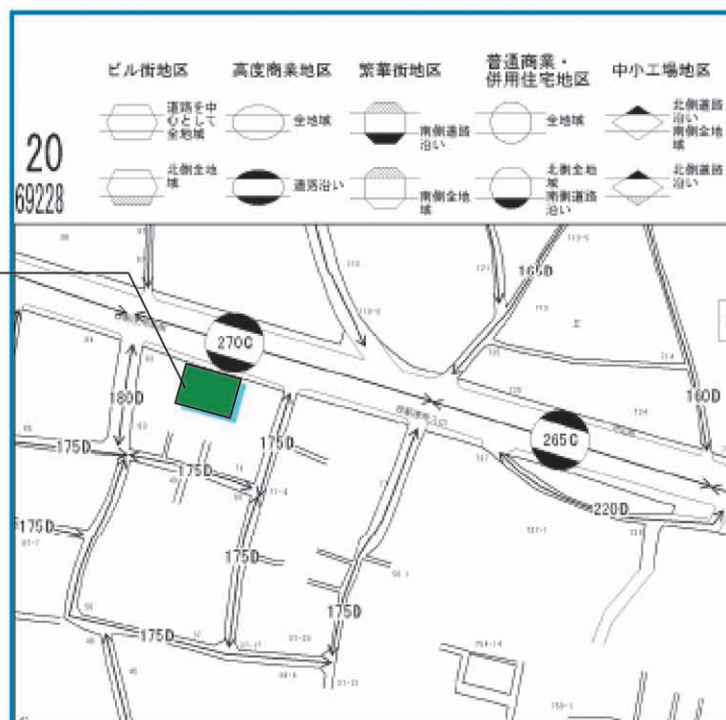
奥行：18 m

路線価：270 千円 (1 m²当たり)

相続税評価額

$$270 \text{ 千円} \times 200 \text{ m}^2 = 54,000 \text{ 千円}$$

対象地



評価の例 2 (貸家建付地の評価)

上記 評価の例 1 の土地が 貸家の敷地である場合 (前提 : 賃貸割合 100%)

相続税評価額

54,000 千円

$$- 54,000 \text{ 千円} \times 70\% \times 30\% \times 100\% = 42,660 \text{ 千円}$$

(借地権割合) (借家権割合) (賃貸割合)

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

評価の例 3 (貸宅地の評価)

上記 評価の例 1 の土地が 借地権の目的となっている宅地の場合

相続税評価額

$$54,000 \text{ 千円} - 54,000 \text{ 千円} \times 70\% = 16,200 \text{ 千円}$$

(借地権割合)

評価の例 4

<倍率方式>

所在地：横浜市緑区台村町△△番

地目：畑

地積：150 m²

固定資産税評価額：7,300 円

倍率：144 倍

相続税評価額

$$7,300 \text{ 円} \times 144 \text{ 倍} = 1,051,200 \text{ 円}$$



平成20年分

倍率表

2頁

市区町村名：横浜市緑区

緑税務署

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	
た	台村町	市街化調整区域	50	1.2		中 144	中 108				
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準			
	竹山1～3丁目	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準		比準	
	竹山4丁目	市街化調整区域	50	1.2							

3 土地の評価とは

相続税の申告時の土地の評価については、注意が必要です。一般的に土地は、「そこにあるものだから誰がやってもその評価は変わらない」と思われがちですが、同じ土地を100人の税理士が評価した場合は、100通りの評価があると言われています。それくらいに、土地の評価というのは、個別性があります。

この相続税の土地評価は、一般的に「**財産評価基本通達**」と「**不動産鑑定士による鑑定評価**」による評価の方法が用いられます。

原則は、相続が発生した日現在の時価ですが、通常使われるのは、上記1、2で述べた通り「**財産評価基本通達**」における評価によります。財産評価基本通達による評価は、土地が接する道路の路線価などを基に、様々な補正率を使って評価減をしていくものです。**この評価減の方法も多種・多様な方法がありますので、使いこなすこと**によって**相当な減額が可能です**。例えば農家の自宅は、大きい土地が多いので、広大地補正率を使うことによって大幅な評価減が見込まれます。また、市街地にある山林でも**約2億8,000万円**の評価額が**約116万円**になり税額で約**1億3,000万円**少なくなったりした例もあります。

続々と、昨年からの景気後退で土地の価格が下がっている地域については、この**財産評価基本通達**による評価額では実際に売却出来ない例が見られます。そこで、「**不動産鑑定士による鑑定評価**」の検討が行われます。我々の事務所の例でも、農家の自宅で**約2億円**の土地が**約9,000万円**になり税額で約**4,400万円**下がったり、**約6億円**の評価の土地が**約2億円**になり税額で約**2億円**少なくなったりした例もあります。

税務署の税務調査時にも、理論の通った鑑定評価であれば是認されます。倍率評価地域の農家の自宅等は鑑定評価についても検討されることをお勧めします。相続時には、様々な土地の評価方法を研究している会計事務所へ依頼されることが節税につながると思います。



「相続税の税務調査」

「相続税の税務調査」

Q. 先日父が亡くなり、これに伴う相続税の申告が終わりほっとしています。しかし、その申告について調査がくることもあると聞きました。調査ではどのようなことを行い、何を聞かれるのでしょうか？

A. 相続税の申告書を提出して一番心配なのは税務調査です。税務調査が来るのは「**4件に1件の割合**」と言われていますが、財産、特に多くの預貯金が頻繁に動いている場合や、争いがあったときは調査の対象として選定される場合が多いようです。調査の時期は申告書を提出してから**最初の8月～12月にくる可能性が一番高く**、次に2年目の8月～12月、3年目の8月～12月に来なければ税務調査は来ない可能性が高いといわれています。以下相続税の税務調査について簡単に説明します。

1 税務調査とは

税務調査には任意調査と強制調査とがあり、任意調査に法的な拘束力はなく、現状調査や帳簿の調査が行われます。一方、強制調査には法的な拘束力があり、臨検、捜査、差し押さえ等がなされます。**税務調査のほとんどは、前者の任意調査**です。調査の手順としては、最初に税務署から納税者（又は税理士）に電話がきますので、調査の対象となる年度や、当日必要な書類について事前に確認しておくといいでしょう。ただし、業種によっては（現金商売の場合等）抜き打ち調査もありえます。税務調査の結果特に問題がない場合には、税務署から納税者または調査に立ち会った税理士に対し、調査終了の通知がきます。問題箇所が見つかった場合には修正申告を行うことになりますが、その場合には延滞税や過少申告加算税、あるいは重加算税がかかります。

2 税務調査の流れ

相続税の税務調査の流れは、所轄の税務署から申告書の作成税理士に税務調査に入りたい旨の連絡があり、相続人との日程の調整が行われます。当日は朝**10時**から調査が始まり午後**5時**位までかかりますが、午前中に終了ということもあります。調査は2名の税務署職員が相続人の家に訪れ、**午前中は聞き取り調査**、**午後は通帳・権利書等重要書類の確認**を行います。

相続税の税務調査で質問される項目はおおむね決まっています。

午前中の聞き取り調査ではまず、被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気の状況、

亡くなる前の意思があったかどうか。財産（主に預貯金）の管理者は誰だったのか。医療費はどこから出していたか。生活費はどのように捻出していたか。以上の質問により「亡くなった方の財産が生前の収入に対して適正な額か」「贈与税の申告もなく家族の名義になった財産はないか」が確認されます。

午後の現地調査では、被相続人が生前に財産（預金通帳、権利書等）を保管していた場所の確認。二次相続の場合には一次相続で名義の書き換えをしているかどうか（一次相続の時にその配偶者が相続したものが漏れていないかどうかの確認）を前の相続税申告書と突き合わせ（特に預貯金）をします。被相続人からの贈与についての確認（金額、時期、申告の有無）贈与後の通帳・証書の保管者。手持ち現金の状況の確認。家に保管してある全ての印鑑の印影をとる（各印鑑の使用方法的の確認）。預金通帳について家族全員分の金融機関・番号・残高・取引内容の確認。土地の測量図が家に残っていないか（縄延び*がないかの確認）。現地を見に行くこともあります。

*縄延びとは、登記簿上の土地面積より実測面積が大きいことをいいます。

3 税務調査で注目される預貯金の流れ

相続税の税務調査で一番問題になるのは現金預金の取引内容です。特に名義預金の関係は詳しく調べられます。名義預金というのは、亡くなった方の預貯金が贈与の手続きを経ずに他の家族の名義になっているものです。税理士も申告書作成時には被相続人の過去何年間かの預貯金の流れを確認します。特に大きい出金に関してはどこへいったのか、亡くなった日現在でほかの家族の名義になっていないか等をよく調べます。税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官が関係のありそうな全ての金融機関に相続が発生した日現在の被相続人、相続人、家族の預貯金の残高と過去何年間かの預貯金の取引明細の問い合わせがあります。

また、郵便局の貯金については税務署では調べられないという噂もありますが、その点はどうでしょうか。郵便局はコンピューター管理が進んでいますので地域のセンターに問い合わせると最新の正確なデータが早めに出てきます。税務調査で郵便局の貯金の申告漏れが見つかり「脱税しようとした」という見解がとられ、重加算税の対象にしようとする調査官が多いようです。

4 おわりに

税務調査を終えて後日、税務署・納税者・税理士との間で問題点の調整後、税金を納める場合には修正申告書を提出します。また、戻る部分があれば更正の請求・嘆願の請求を提出することになります。

税務調査は現預金の流れが最重要ポイントです。被相続人の生前の入出金についてしっかり把握し、贈与の申告等の漏れがないか再度確認してみることが大切です。



今月のトピック 「増販増客シリーズ 第十弾」

今月はココに注目！「法人営業：ハガキ・FAX の発信で売上増の巻」

50万円の販促費用で、利益1,700万円の不動産仲介会社



今回ご紹介するオフィスの不動産仲介会社の営業エリアは日本で1、2を争うオフィス街にあります。そのためか、特別な営業手法をとらずに、もっぱら見込客獲得は、営業マンによる飛び込み営業に頼っている状況でした。

また、以前契約してくれた既存客・・・といっても次の移転が数年後になるであろうお客様に対して、年賀状を出すだけで何のフォローもしていませんでした。

毎月の売上はその時にならないと分からない状況だったのです。

そこで、見込客を継続的に獲得する仕組みづくりと、以前契約してくれたお客様の次回オフィス移転の受注獲得を目的にプロジェクトを開始しました。

★「失敗しないオフィスの選び方」小冊子プレゼント

オフィス移転の基礎知識をまとめた「失敗しないオフィスの選び方 12 の法則」を FAX ニュースで告知し、希望者全員にプレゼントしました。

オフィス選びから契約に至るまでの各段階ごとに解説した内容が濃い小冊子にすることで、担当者の本棚に置いてもらえるようになりました。

★季節外れのフォローハガキ(3 ヶ月に1回)

ハガキが大量に行き交う年賀状、暑中見舞いの時期をあえて外し、2月、5月、8月、11月の年間4回、以前契約してくれたお客様を対象にフォローハガキを送付しました。内容はオフィス情報ではなく、社長が好きな言葉をハガキの裏面全面にデザインしました。そのお客様ご本人が移転される場合はもちろん、知り合いの会社や、関連会社を積極的に紹介頂ける状況も生まれました。当初は考えていなかったので嬉しい誤算でした。

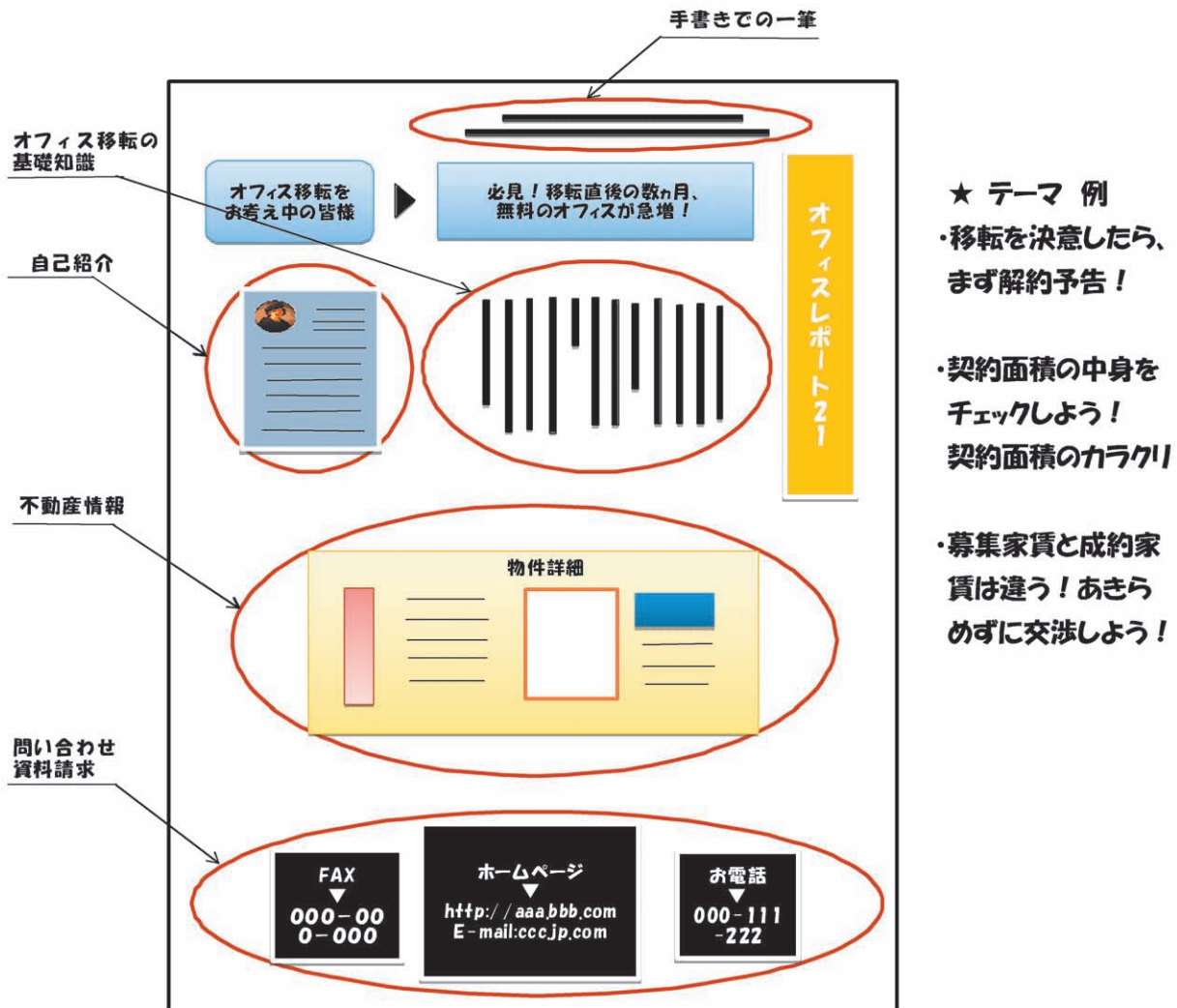
プロジェクト開始1年で、FAX ニュース送付(成約3件、売上700万)、既存顧客へのフォローハガキ(成約3件、売上1000万円)で合計成約6件、年間売上1,700万円の売上をこのプロジェクトだけで達成しました。

仲介手数料なので売上は100%粗利益なのです。

費用は FAX ニュース送付48万円、既存客へのフォローハガキ2万円の合計50万円でした。なんと費用の34倍の粗利益があがったのです。この結果は社長も驚きでした。

今後は、ネットからの問い合わせ、TEL 営業を積極的に行い、売上はもっともっと増やし、このエリアのナンバーワンのオフィス仲介会社を目指す！と意気込んでいます。

～ オフィス賃貸 FAX ニュース ～



～ 小冊子 「失敗しないオフィスの選び方 12の法則」～



オフィス選びから契約に至るまでの各段階ごとに解説した小冊子

●主な内容

1. オフィスを選んでいる段階
2. 気に入ったオフィスが見つかった段階
3. オーナーとの交渉段階
4. 移転が決定した後

全 20 ページ(A5 判)無料配布

【出典：増販増客事例集 ver.3 事例:ストラテジック インテリジェント システム 代表 齋藤孝大(東京都中央区)】

《お客様からのお言葉欄》

「相続の申告を終えて」

♪ 今回、父の相続手続きについては、初めての経験でわからない事ばかりでした。相続手続き、父の準確定申告及び本人の確定申告をお願いし、担当者の丁寧な説明・指導のお蔭で無事完了することができました。有難うございました。 S様 より



無料相談会のお知らせ

当事務所では、毎月第2、第3木曜日に顧問弁護士、顧問司法書士による「無料相談会」を実施しています。ぜひお気軽にご相談下さい！

～これまでにこんなご相談をいただいています～

- ◇相続の対策をはじめたいが、何をしてよいかわからない
 - ◇相続の際に親族間で争いにならないか心配だ
 - ◇アパートのオーナーであるが、立ち退き問題等で困っている
 - ◇家賃を滞納されて困っている
- など、お悩みの方は、ぜひ当相談会へお越し下さい。

《6、7月の日程》

顧問弁護士へのご相談は・・・ **6月11日(木)、7月9日(木)**
顧問司法書士へのご相談は・・・ **6月18日(木)、7月16日(木)**
※いずれも時間は午前10時～12時までとなっております。



納税スケジュール



< 6・7月 >

税目	期間	納期限
個人住民税	1期分	6/30(火)
固定資産税	2期分	7/31(金)
所得税予定納税	1期分	7/31(金)

無料セミナーのご案内です

日程：6月16日(火) 17:00-18:30

〔内容〕「決算書はここを見ろ！法人決算書の要注目ポイント」、「増販増客実例」等

7月21日(火) 17:00-18:30

〔内容〕「注目！土地の評価でこんなにも税金がさがりました！！」、「増販増客実例」等
(内容につきましては変更になる可能性があります。)

場所：当事務所本店 研修室

講師：清田 幸弘(代表税理士) 他

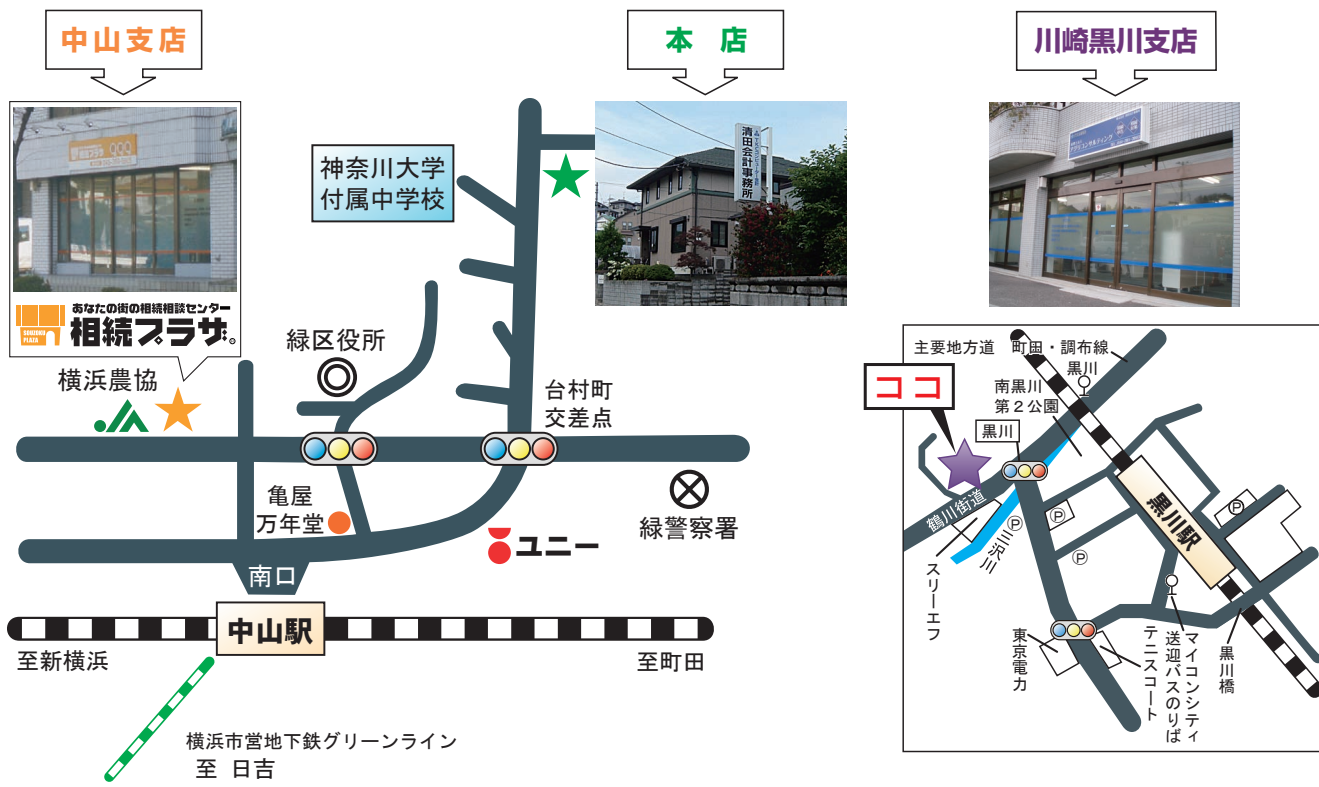
★申込方法★ お電話もしくは別紙申込用紙にご記入の上、FAXにてご連絡ください。

→8月以降のセミナーの詳細はHPやメールマガジン等で随時お知らせいたします。

TEL 045-929-1527

FAX 045-929-1528

担当：拡大委員会



最寄り駅 本店： JR横浜線、地下鉄グリーンライン 中山駅 **徒歩12分**
中山支店： (相続プラザ) **徒歩5分**
川崎黒川支店： 小田急多摩線 黒川駅 **徒歩5分**
 京王線 若葉台駅 **徒歩10分**

〈発行〉 清田会計グループ 広報委員会

税理士法人 アグリコンサルティング
 株式会社 清田会計事務所
 株式会社 ジョブセンター横浜
 はまっこ増販センター
 清田幸弘行政書士事務所

本店 〒 226-0014 横浜市緑区台村町 644 番地
 TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528
中山支店 〒 226-0011 横浜市緑区中山町 83 番地
 (相続プラザ横浜緑店) TEL 045-350-5605 FAX 045-350-5606
川崎黒川支店 〒 215-0035 川崎市麻生区黒川 24 番地
 TEL 044-281-3003 FAX 044-281-3004
 URL <http://www.zeirisi.co.jp>
 E-mail seita-yukihiro@tkcnf.or.jp