

地主・経営者のための情報マガジン

企画発行●
ランドマーク税理士法人
あぐりタイムズ Vol.100
2013

AgriTimes

11

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!

Vol.1
2005年6月号～



税務に関する情報・知識をより多くの方に知っていただきたい、という思いからはじまった月刊誌「あぐりタイムズ」。この頃はページ数にして2頁の自社印刷でした。

Vol.19
2007年1月号～



第1回目のデザイン改訂。少しずつページ数を増やし、12頁の構成に。毎月記事を用意するのに一苦勞でした。

Vol.86
2012年9月号～

もっと気軽に手に取ってもらいたい…そんな思いで3回目のデザイン改訂。税務の話題の箸休めにゴルフレッスンの連載もスタート。「読みやすくなった」と好評を頂いています。

祝!

100号

Vol.54
2010年1月号～

横浜ランドマークタワーへの本社移転に合わせて、本誌タイトルを「AgriTimes」に改訂。デザインもスタイリッシュなイメージに一新しました。



いつもご愛読いただきありがとうございます。

当月刊誌「AgriTimes」は2005年(平成17年)8月の発行から6年をもちまして、おかげさまで創刊100号を迎えることができました。これもひとえに当誌をご愛読いただいております皆さまのご支援とご指導の賜ものと心から感謝申し上げます。これからも最新の税務情報や弊社のニュースなど、タイムリーにお届けしていきたいと思っています。どうぞよろしく願いいたします。



相続税が戻ってくる 土地評価の見直し



1. 一度納めた相続税が戻ってくることをご存知ですか？

相続税の還付は、法律で認められているれっきとした納税者の権利です。もう納めてしまったから…と諦めないで下さい！相続税が戻ってくる主な理由は次の4点です。

- 土地の評価額をもっと安くできた
- 債務があるのに財産から引かれていなかった
- 単純な計算ミスがあった
- 特例を適用していなかった

相続税の申告を納税者ご自身でされるケースはほとんどないでしょう。なぜ、税務の専門家である税理士さんにお問い合わせすると、このようなことが起こるのでしょうか。

2. 相続税が戻ってくる秘密のタネ明かし

実は、これはある意味当然の結果なのです。法律は1つなのだから、税金なんか、誰が計算しても同じ、と考えられるのもごもっともですが、実は税理士の仕事にもお医者さんのように高い専門性が求められるのです。とりわけ相続税とその計算基礎となる相続財産の評価、特に土地の評価額は、税理士のスキルで大きな差がつかます。

以下に挙げる事項に1つでも該当するという方は、申告期限から5年以内に相続税の専門家といえる税理士にセカンドオピニオンを依頼してみたいはいかがでしょうか。

なるほど！



3. 評価に差が生じやすい土地をお持ちでないでしょうか？

相続税還付が認められる事例のほとんどが土地評価の見直しです。そして、その見直しが税額に与えるインパクトもまた他の財産評価の比ではありません。そのため、相続財産に土地が含まれている方は、還付の可能性が高いと考えていいでしょう。

土地の基本的な評価方法は、下記の2種類があります。

- ①路線価方式(路線価×地積)
- ②倍率方式(固定資産税評価額×倍率)

この計算式に含まれる路線価も固定資産税評価額もあくまで標準的な金額であり、特殊事情を考慮したものではありません。つまり土地の形状や周囲の環境等の特殊事情を考慮することによって、土地評価を減額させることができるのです。

減額評価の可能性が大きい土地は次のようなものがあります。

- 近隣に比べて広めの土地
- 高低差のある土地
- 空中に高圧線が通っている土地
- 線路や踏切に接している土地
- 不整形地(形の良くない土地)
- 市街地の山林
- 墓地に隣接している土地
- セットバックを必要とする土地

この他にも、土地の評価を減額できる要素はたくさんあります。相続税の還付は完全成功報酬ですから、もし還付されることがなかったとしても、お財布が痛む心配はありません。まずはお気軽にご相談していただくのが還付への近道でしょう。

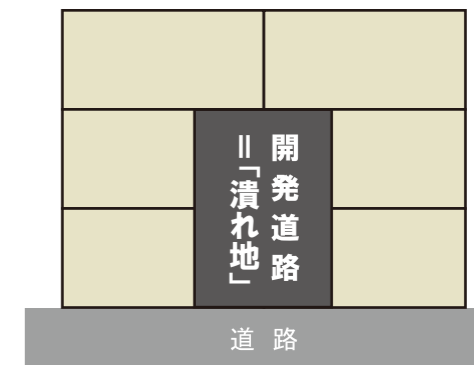
4. 相続税が戻ってきた土地評価の事例

事例① 近隣宅地に比べて広めの土地

還付事例に必ずと言っていいほど登場するのが「広大地評価」という評価方法です。これは、戸建分譲の敷地として開発した場合、公共公益の場(道路など)が必要となる程の広さがある土地に適用できるものです。この評価方法が適用できれば、相続税の課税価格は多くの場合半分以上になり、税額もかなり引き下げられます。しかし、その適用要件が複雑であるため「絶対に否認されない」という確信を持たず、簡単には手を出せません。

この事例について、当時の申告書を預かり調査したところ、2,000㎡もある自宅の敷地に対して、広大地評価が使われていませんでした。他にも、適用要件を満たせるかギリギリの敷地なども含めて、計4カ所の広大地評価が容認されています。

これらの見直しの結果、還付額は**約1億5,000万円にもなりました。**



事例② 市街地にある山林

相続税額を算出するにあたって、市街化区域内にある山林の評価方法は、原則として、**近隣の宅地の価額を基に評価額を算出**する「宅地比準方式」によって行われます。しかし、中には高低差などの関係で宅地化が困難であるものや、急傾斜地で宅地化が見込めず、開発行為そのものが物理的に不可能なものも存在します。

必ず専門家に相談してください！



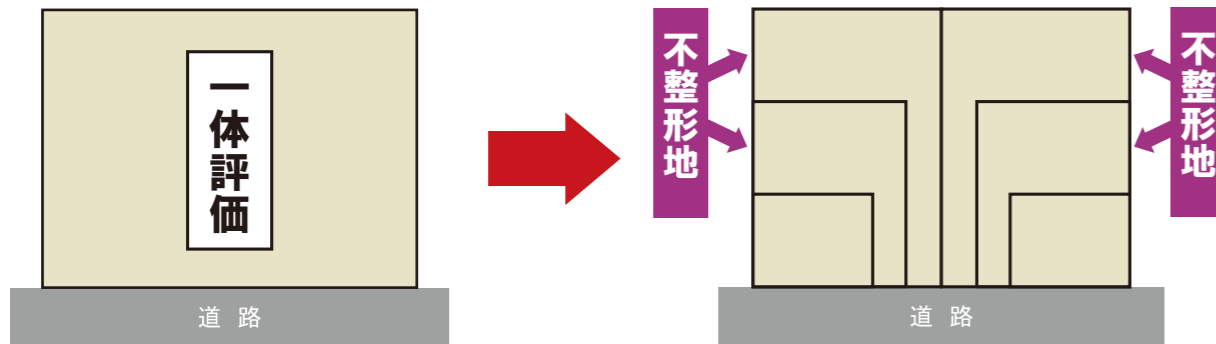
このような、「宅地への転用が見込めない」山林の価額は、**近隣の純山林の価額に比準して評価**することが認められています。これが適用されると、なんと1㎡あたり20万円以上で評価していたものが、1㎡あたり数百円にまでなってしまうことも珍しくありません。あるケースでは、自宅の裏山を見直した結果、**約1億4,000万円もの相続税が戻ってきました。**

この評価方法は、その減額幅があまりにも大きいので、多くの税理士にとって、よほどの確信がない限りは期限内申告では適用できない代物です。

事例③ 土地の評価単位の取り方

土地の評価単位の取り方によっても、相続税が戻ってくる場合があります。この事例では広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地を所有されていましたが、期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価していました。

本来であれば、借地人は別々の人なので、契約ごと(借地人ごと)に評価しなければなりません。そこを修正して、別々に評価した結果、**不整形地補正**がかなり出て、**大幅な評価減**となりました。これによって、**約2,200万円の還付**を受けています。



5. 更正の請求期間は相続税の申告期限から5年です

平成23年12月2日以後に法定申告期限が到来する国税について、更正の請求ができる期間は法定申告期限から原則として**5年**です。

平成23年12月2日より前に法定申告期限が到来する国税については、更正の請求の請求期限は法定申告期限から**1年**ですが、更正の請求の期限を過ぎてしまった場合も諦めてはいけません。申告期限から3年以内であれば「更正の申出書」の提出により減額の更正が行われる可能性があります(申出のとおり更正されない場合であっても、不服申立てすることはできません)。また、申告期限から5年以内であれば、「嘆願※」という手続きにより、税金が戻ってくる可能性があります。

※ただし嘆願は、更正の請求と違って納税者の権利ではありません。税務署にこれを無視されても、審査請求等の争いを起こすわけにはいきません。ですから納税者は、ひたすら税務署の「お情け」にすがるといふ理屈なのです。

お忘れなく!
更正の請求期間は
相続税の申告期限から
5年です!

このように、相続税は税理士次第で税額が大幅に変動してしまう税金です。「相続税の還付ができる」ということをご存知の方はまだとても少ないのが現実です。お近くに納税でお悩みの方がいれば、是非一度、相続税の見直しを薦めてみてはいかがでしょうか。



丸の内相続大学校

丸の内相続大学校とは、相続に関わる一連の手続き・税務等を習得できる、一流の実務家を養成する講座です。

第4期
9.21
START

●11月2日(土) 第9・10講座

「**生命保険がもたらした相続対策の恩恵3つの事案**」

染宮教育総研株式会社 代表 染宮 勝己氏(税理士・CFP)

「**小規模宅地の特例を使った評価減対策**」

税理士法人安心資産税会計 代表 高橋 安志氏(税理士)

●11月9日(土) 第11・12講座

「**広大地評価の実務**」

沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明氏
(不動産鑑定士・税理士)

「**事業承継の基本**」

牧口会計事務所 代表 牧口 晴一氏
(税理士・愛知淑徳大学大学院客員教授)

●12月7日(土) 第13・14講座

「**知っておきたい海外不動産の実務**」

下崎寛税理士事務所 代表 下崎 寛氏(不動産鑑定士・税理士)

「**プロがうなる土地評価! 実務に役立つ5つの事例**」

株式会社東京アプレイザル 代表 芳賀 則人氏(不動産鑑定士)

●12月14日(土) 第15・16講座

「**資産税の課税強化に伴う新たな対策**」

木村金蔵税理士事務所 代表 木村 金蔵氏(税理士・行政書士)

「**地主側弁護士しか語れない! 争族トラブル実例解説**」

弁護士法人小嶋総合法律事務所 代表 小嶋 和也氏(弁護士)



場所 ● 三菱ビル1Fサクセス
千代田区丸の内2丁目5番2号

豪華な講師陣に
ビックリです!

皆さんのご参加を
スタッフ一同
楽しみにお待ちしております
がりますよ〜♪

詳細はこちら

丸の内相続大学校



出版記念 無料セミナー

～自分のために、家族のために～

遺言・エンディングノートの書き方

「**相続ってどうするの?**」

「**遺言書なんてまだ自分には関係ない**」

そう思っている、万一のときはある日突然やってくるもの。円満な相続を迎えるために、今から遺しておくべき言葉があります。セミナーでは、エンディングノートと遺言書の違いから、上手な活用方法をわかりやすく解説いたします。

日時 11月22日(金) 15:00~16:00(個別相談16:00~17:00)

場所 東京丸の内 三菱ビル10F(ミドル1)

講師 清田 幸弘

定員 **限定30名様** 参加費 **無料**



新刊
情報

2013年
9月27日発売

出版 ● あさ出版
著者 ● 清田 幸弘
妹尾 芳郎

私のため、
家族のための
エンディングサポートノート

近年注目が高まっている認知症や遺産トラブルへの対応として、東西の“相続を専門とする税理士”が成年後見制度や遺産相続をやさしく解説。いざという時、あなたの周りの人も頼りにできるノートです

セミナーのお申し込みは、**ホームページまたはお電話で!** 0120-48-7271 (担当: 志方)

遺言を作る前に 知っておくべき3つのこと



「相続が起こってからめめないように、遺言を作っておくといいたい」

相続に関するニュースや権利意識の高まりから、遺言書を書いてみようか…と考える方が増えてきました。実際に遺言を作る前に、是非この記事をご覧ください。遺言を作る前に知っておかなければならない必須の知識について、一緒に確認していきましょう。

1. 遺言の種類

一般的に用いられる遺言には3種類あり、遺言者はそれぞれの特徴を踏まえて、いずれかの形式を選択することになります。以下でその特徴を確認していきましょう。

① 自筆証書遺言

遺言者が自ら全文、日付、氏名を自署し、印を押して作成した遺言を指します。

メリット

- 自分で簡単に作成できる
- 特別な費用がかからない

デメリット

- 偽造や変造、隠匿、書式などの方式違反で無効になる可能性がある
- 検認の手続きが必要

② 公正証書遺言

2名以上の証人(推定相続人、未成年者などは証人になれません)の立会いのもとで、公証人に作成してもらう遺言です。身体が不自由などの理由で公証役場まで出向けない時は公証人に自宅や病院に来てもらうこともできます。

メリット

- 紛失や偽造のおそれがない
- 法的不備のない遺言が可能

デメリット

- 財産の価額をもとに、公証人手数料等がかかる
- 書き直しがしにくい

公正証書遺言以外の遺言は、遺言者の相続発生後、家庭裁判所での検認が必要になるなど一手間あるため、**安全性・確実性の面から公正証書遺言の形で遺言を残すことをおすすめします。**

③ 秘密証書遺言

遺言者本人または代筆者が作成して封印した遺言で、公証人が遺言者本人のものであることを確認の上で作成されるものです(遺言者の署名・押印は必要です)。作成後、証書を封じ、封印をして、これを公証人に提出します。公証人は遺言の存在を証明しますが、内容には関与しません。公証役場で保管されないため、紛失のリスクがあります。

2. 好き勝手に相続させない「遺留分」という制限に注意

遺言を作成しておく、法定相続分と異なる割合で財産を残すことができます。ただし、「遺留分」という制度には注意して下さい。遺留分とは、特定の相続人に対して最低限度に保証されている相続財産に対する権利で、原則として、**法定相続分の2分の1**です。

例えば、「子供には1円も財産を残したくない」と思い、遺言を作成して相続分をゼロと記したとしても、その子どもが「**遺留分減殺請求権**」を行使すれば、**一定の範囲内で取り戻すことができます。**

法定相続分と遺留分

相続人	相続分	遺留分
配偶者	1/2	1/4
子(または孫)	1/2	1/4
配偶者	2/3	1/3
父母(または祖父母)	1/3	1/6
配偶者	3/4	1/2
兄弟姉妹(または甥・姪)	1/4	なし
配偶者のみ	全部	1/2
子(または孫)のみ	全部	1/2
父母(または祖父母)のみ	全部	1/3
兄弟姉妹(または甥・姪)のみ	全部	なし

遺留分を主張することができる期間は、「**自分が相続人であること**」と、「**遺留分が侵害されているということ**」を知った**ときから一年間**です。それらをまったく知らないままに、**相続開始から10年が経過した場合**、請求することはできなくなります。

この申し立ては、**相手方に意思表示するだけでよい**のですが、言った言わないと後でもめることのないよう、**内容証明郵便**で送ることが一般的です。遺留分の請求があると、**裁判や調停にもつれ込む**ことがほとんどです。

3. 遺言を作る時は、相続税まで検討すれば死角なし

遺言を作るに当たって見逃してしまいがちなのは、**誰がどの財産を相続するのかにより、相続税も変動してしまう**という事実です。相続税を検討することを省略した結果、相続税を軽減できる特例を使い損なったり、相続税の納税資金に困って不本意な財産の処分をしなければならない等、悔やんでも悔やみきれない状態に陥らないとも限りません。

相続が発生してから「**こっちの方が有利だった!**」と判明して、**遺言と違う内容の分割をすることも可能ですが、それには相続人全員の合意(遺産分割協議)が必要となります。**

みんなが円満に相続するために遺言を作っておいたのに、その遺言がもめる火種を残す結果となってしまうのは、本末転倒だと思いませんか?遺言を作成する際には、民法そして**税法にも精通した専門家**に相談しましょう。



営業職
必見!

営業職に大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

第13時限



ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

ゴルフは、クラブを使用してボールを打つ競技です。クラブとの接点であるグリップのイメージは、ゴルフスイングに多大な影響をもたらします。

グリップを握るのは、一般的にすごく違和感を感じ、オーソドックスと言われる綺麗なグリップをするのは、非常に困難でしょう。

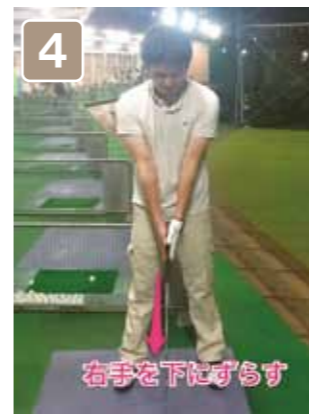
実際に、一度身につけたグリップの握り方のイメージは、スイング矯正レッスンに比べ、ご本人の強固たる意志がなければ、修正できないことが多いです。また、スイング矯正中に、握り方を变形させてしまうことも非常に多いです。

今回は、グリップをするときのイメージについて、お話しさせていただきます。

1 グリップのイメージは、両手を合わせ、両肘を地面に向けたまま、両肘を伸ばさずに、左手の甲がターゲットを向くようにします。

無意識にグリップしている人は、極端なフックグリップや、上から押さえ込むように握っている人などが多くでしょう。

2 フックグリップそのものは、本来悪くはありません。しかし、ターゲットに左甲を向けるイメージよりも、どれだけフックに握るかの基準が曖昧になりやすく、得てして極端なフックグリップになってしまいがちです。極端なフックグリップは、ヘッドの反りをしっかりと感じる



ことが出来れば、アイアンの飛距離は出ます。しかしその反面、アイアンに比べ、クラブフェースに接触している時間の短い、ウッド系のクラブが難しくなり、アイアンに比べ飛ばなくなります。プッシュアウトやちーぴん等の極端な球筋が出やすくなってしまいます。

3 上から押さえ込むように握るイメージは、曲がりこそ小さいですが、ヘッドの走りを活かすことが難しく、慢性的な飛距離不足に悩まされやすくなります。

4 両手を合わせ、左手甲がターゲットを向けるイメージを理解できたら、右手を下にずらします。

5 右手を下にずらすことにより、自然と右肩が落ちることを感じ、理解して下さい。

6 上記の事を念頭に置き、握るという表現ではなく、両手共にクラブグリップに指をかけ、手のひらは上から載せるイメージでグリップをしましょう。

クラシックと言われる、ゴルフグリップ法は、一般的にかなり違和感を感じる人が多いはずです。

ゴルフショップなどにおいてある、グリップ矯正器具を使用して常日頃から空いた時間に握る(手を添える)などして慣れることは、スイングを造る近道でもあります。

100切りゴルフ予備校のホームページでは、お役立ちゴルフレッスンをご紹介します。

ゴルフレッスン講師: 大崎
<http://ameblo.jp/hoshitakato/>



100切りゴルフ予備校



独りで悩むよりも、プロに直接相談してスッキリしよう!
ゴルフについての疑問・質問を大募集

お問合せはゴルフ講師大崎まで

アメブロゴルフ部門 人気ブログランキング一位
大反響につき、ぜひご覧ください!