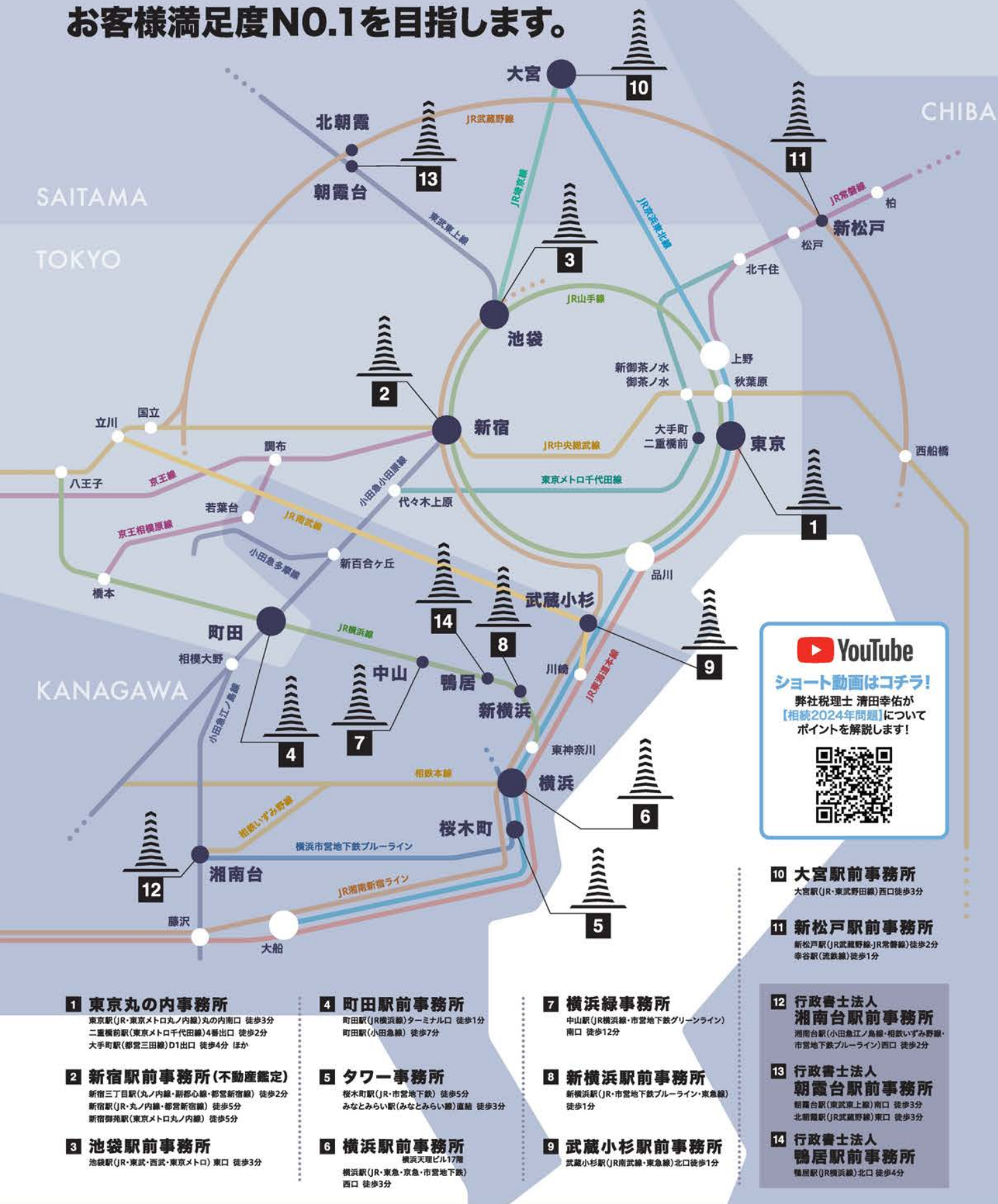


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



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
June

6

vol.227

相続2024年問題

相続した住宅(空き家)を 売ったときの特例

～令和6年から取壊し・耐震工事要件が
緩和されています～

営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



"FMヨコハマ" "NACK5"
"JNN NEWS" "千葉テレビ"で
CM放送中



撮影者：志摩スペイン村(三重県)

相続2024年問題

2024年は、生前贈与に関する制度や、相続登記に関する制度に大きな変更が加えられました。これまで主流だった暦年課税贈与のメリットが縮小し、相続登記義務化による混乱も予想されます。改正点を正しく理解し、資産の洗い出しや相続税の試算などを通じて、早めの備えが肝心です。

今回は若松が
お伝えします！

動画でも解説中！



相続
2024年問題



1 相続2024年問題とは？

2024年1月1日に ①マンション評価額の新たな計算式が運用開始 ②生前贈与加算の期間が(徐々に)7年に延長 ③相続時精算課税制度の見直しが行われ、2024年4月1日には ④相続登記の申請が義務化されます。

この改正により、相続税が増えるリスクや過料が課される場合がありますのでポイントを確認してみましょう。

【1】マンション評価額の新たな計算式が運用開始されます

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。評価乖離率によって評価額が変わりますので注意しましょう。

(1)相続税評価の見直し

(i) 評価乖離率が1.0未満の場合

評価乖離率が1.0未満となるマンション一室の評価額は
現行の相続税評価額×当該マンション一室の評価乖離率とされます。

(ii) 評価乖離率が1.0以上1.67以下の場合

評価乖離率が1.0以上0.6分の1以下(約1.67以下)となるマンション一室の評価額は
現行の相続税評価額×1.0とされます。
相続税評価額と市場価格がほぼ変わらないため、補正はされません。

上記の評価乖離率は、「①×△0.033+②×0.239+③×0.018+④×△1.195+3.220」により計算したものとされます。

①:当該マンション一室に係る建物の築年数

②:当該マンション一室に係る建物の「総階数指数」として、「総階数÷33(1.0を超える場合は1.0)」

③:当該マンション一室の所在階

④:当該マンション一室の「敷地持分狭小度」として、

「当該マンション一室に係る敷地利用権の面積÷当該マンション一室に係る専有面積」
により計算した値

(iii) 評価乖離率が1.67以上の場合

評価乖離率が0.6分の1(約1.67)を超えるマンション一室は
現行の相続税評価額×評価乖離率×0.6とされます。

0.6をかけることで相続税評価額との乖離を狭める効果が期待されます。

(2)施行時期

2024年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用されます。

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。

新たな評価方法案



【2-1】生前贈与加算の期間が7年に延長

相続又は遺贈により財産を取得した人が、当該相続の開始前7年以内に当該相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産の価額を相続税の課税価格に加算することとなりました。つまり、贈与をした年から7年以内に相続が発生した場合は、贈与額が相続税の対象となります。

※当該財産のうち当該相続の開始前3年以内に贈与により取得した財産以外の財産については、当該財産の価格の合計額から100万円を控除した残額となります。

この改正は、2024年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税について適用されます。

加算期間の例

	2023年 (令和5年)	2024年 (令和6年)	2025年 (令和7年)	2026年 (令和8年)	2027年 (令和9年)	2028年 (令和10年)	2029年 (令和11年)	2030年 (令和12年)
事例① 2027/6/1 相続発生						×	3年 5ヶ月間 加算	
事例② 2028/1/1 相続発生						×	4年間 加算	
事例③ 2029/1/1 相続発生						×	5年間 加算	
事例④ 2030/1/1 相続発生						×	6年間 加算	
事例⑤ 2031/1/1 相続発生						×	7年間 加算	

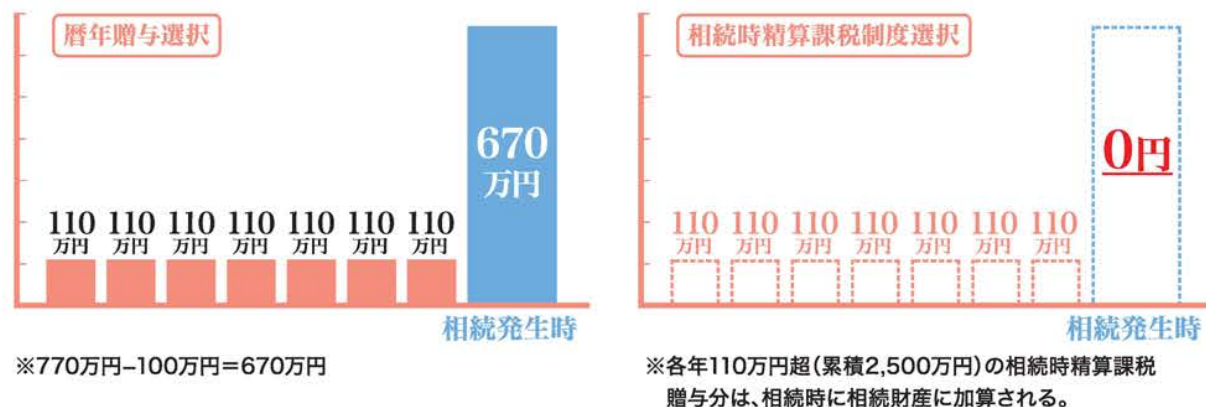
← (改正により追加された部分) 100万円を控除した残額を加算

← (相続開始前3年以内の贈与) 従来通り加算

【2-2】相続時精算課税制度の見直し

相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、現行の特別控除(累積2,500万円)とは別途、課税価格から基礎控除110万円を控除できます。

特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算等をされる当該特定贈与者から贈与により取得した財産の価額は、上記の基礎控除をした後の残額とされます。



【3】相続登記の申請が義務化されます(2024年4月1日～)

不動産を相続で取得した相続人に対し、その取得を知った日から**3年以内**に相続登記の申請をすることが義務付けられました。正当な理由のない申請漏れには過料の罰則がありますので注意が必要です。この義務化は2024年4月1日より施行されます。

過去の相続も対象となり、2024年4月1日より以前に相続が開始されている場合も、3年の猶予期間がありますが、義務化の対象です。

※正当な理由の例

- ・相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合
- ・遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている場合
- ・申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合 など

こんな土地があったら要注意?!

誰も住まなくなったまま放置されている空き家 遊休農地 山林 雑種地
原野 墓地 道路(共有)

2 今後の対策について

マンション相続税評価額の計算式の改正、生前贈与加算、相続登記に関する『相続2024年問題』について見てきました。マンションの相続税評価額は、市場価格との大きな乖離が是正され、税務調査リスクや否認リスクの予見可能性が高まったとも言えます。節税効果が失われた訳ではありませんので、検討をされる際は、事前に試算を行い、効果の度合いを確認することが大切です。

また、未登記の不動産にお心当たりのある方、生前対策をご検討されている方も、ランドマーク税理士法人へご相談ください。



ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
1月6日(土)朝刊22面
「相続、親に思わぬ借金」に
弊社代表 清田のコメントが掲載されています。



【日本経済新聞】
2月3日(土)朝刊23面
「消費税の確定申告 負担軽く」に
弊社代表 清田のコメントが掲載されています。

5月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

5月 不動産の活用で相続税対策

※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。

5月14日(火) 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

5月16日(木) 池袋会場
TEL:03-5904-8730

5月16日(木) 町田会場
TEL:042-720-4300

5月20日(月) 横浜駅前会場
TEL:045-755-3085

5月16日(木) 丸の内会場
TEL:03-6269-9996

5月20日(月) 新宿会場
TEL:03-6709-8135

5月20日(月) みなとみらい会場
TEL:045-263-9730

5月16日(木) 朝霞台会場
TEL:048-424-5691

5月20日(月) 武蔵小杉会場
TEL:044-281-3003

5月23日(木) 湘南台会場
TEL:0466-86-7025

ショート動画はコチラ!
弊社税理士 清田幸佑が
【不動産の活用で相続税対策】
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。

清田のひとりでと



代表社員 清田幸弘

皆さん、サンドイッチは好きですか?
暖かくなり始めると、なぜかサンドイッチが恋しくなります。
サンドイッチが誕生したのは、トラランプが大好きな伯爵が、食事の時間を惜しんでパンとパンの間に野菜や肉を挟んで食べ出したのが誕生のきっかけです。
伯爵の名前がサンドイッチ伯爵だったためサンドイッチになった、というお話は有名なお話ですね。そこでもう一歩。
サンドイッチ伯爵、実はイギリスでかなり権力を持つ伯爵でサンドイッチ諸島を領地として所有してい

ました。
実はこの島、皆さまもよくご存じのあのハワイ諸島の旧名称なんですよ。
「観光にサンドイッチ諸島にいった」だとなんだか食いしん坊のようですね。
サンドイッチ伯爵の11代目が、Earl of Sandwich(サンドウィッチ伯)というサンドイッチの1号店を2004年3月19日にアメリカフロリダ州のデイズニールリゾートで開業しました。
その後順調に店を出を重ね、アメリカの他、ロンドン、パリにも店出しているそうですよ。
是非機会があれば食べてみたいですね。

相続した住宅(空き家)を 売ったときの特例

～令和6年から取壊し・
耐震工事要件が
緩和されています～

今回は
押山(国税OB)
がお伝えします!



Q

独り住まいだった親が亡くなり、その住宅を相続して空き家になっていたものを売りたいのですが、特例があると聞きました。要件を教えてください。

空き家の発生を抑制する政策により一定の要件を満たした場合は譲渡所得について特別控除の適用があります。**相続から譲渡の時までの用途、取壊しの時期**等の要件を相続開始前から知っていないと適用が難しくなる場合がありますので、注意して確認するのが良いでしょう。

A

解説

相続又は遺贈(以下相続等といいます。)により取得した被相続人(亡くなられた方)の居住用家屋又はその敷地等を、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡による利益(所得)の金額から最高3,000万円まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といい、創設以来、利用者が年々増加しています。要件緩和等の改正については、令和6年1月1日以降に行う譲渡について適用されます。

1 適用要件

家屋

被相続人居住用家屋とは、相続開始直前に被相続人の住まいの用に供されていた家屋で、次の①～③の要件全てに当てはまる(一言でいうと「一人住まいだった一定の古い戸建て」)、主として居住していた一の建築物をいいます。

- ① 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ② 区分所有建物登記がされている建物(マンション等)でないこと。
- ③ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

敷地等

被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続開始直前に被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

- 被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も相続の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていた場合は適用可能となっています。敷地の中に、離れなど他の建物があった場合は、被相続人が主として居住していた建物の敷地部分に限られます。

取得

今回売った人は、相続等により被相続人居住用家屋と敷地の両方を取得していること。

売却期間

相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

売却方法

次の①又は②の売却をしたこと。

①家屋を売るか、家屋とともに敷地等を売った場合。

- 家屋と敷地……相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用(以下、「事業の用等」という。)に供されていたことがないこと。
- 家屋……譲渡の時ににおいて一定の**耐震基準を満たすもの**であること(相続後の改修工事により耐震基準を満たすこととなった場合を含む)。

②家屋の全部の取壊し等をした後に敷地等を売った場合。

- 家屋……相続の時から取壊し等の時まで事業の用等に供されていたことがないこと。
- 敷地……相続の時から譲渡の時まで**事業の用等**に供されていたことがないこと。取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の**敷地の用**に供されていたことがないこと。

(注1) 令和6年1月1日以後に行う譲渡については、その譲渡の日の属する年の**翌年2月15日までの間に**、当該家屋について、**①耐震基準に適合することとなった場合又は②その全部の取壊し等をした場合は**、本特例を適用できることとなり、利用しやすくなります。また、相続等によりその家屋及び敷地等の**取得をした相続人の数が3人以上である場合は**、特別控除の額をその各相続人につき**2,000万円までとする**こととなります。

(注2) 更地のまま1月1日を迎えた場合、固定資産税・都市計画税に小規模住宅用地の減免措置(200㎡まで固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に減免)は適用されません。

売却代金

売却代金の合計額が1億円以下であることを要します。この判定は、居住用財産を一定期間に分割して売却した部分や**他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行**います。他の相続人と共同で居住用財産を相続した場合は、売却意思について連絡を取り合うことが大事になります。

注意点

売った家屋や敷地等について、「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」(相続した際に課税された相続税の一定額を譲渡所得計算上で控除する特例)など他の特例の適用を受けていないことが要件です。

2 手続き

この特例の適用を受けるためには確定申告の際に、売買契約書の写し・市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」、(家屋を売却した場合は)耐震基準適合証明書等の添付が必要です。お困り事がございましたらランドマーク税理士法人までご相談ください。

ゴルフの 心髄



第69時限 Powerの出し方

A B どちらのアドレスが理にかなっているでしょうか?

Aは、地面にしっかりと重心を下げ、腕をしっかりと伸ばして、いかにも、力感があります。

Bは、姿勢が高めで、やや腕を体の近くに寄せて、多少、窮屈なセットアップに見えます。

練習場でずらりと並んで練習しているゴルフプレイヤーを見渡していると、わりと**A**の状態に近いセットアップで打っている人が多いように思います。果たして、効率の良いセットアップはどちらなのか実験してみてください。



Aの腕を伸ばしたセットアップで、ボールを入れるカゴに20球くらいボールを入れてサンドウェッジで**1**のセットアップをとります。

それを**2**のように自分の真正面から上方に持ち上げてみてください。

通常のグリップでは結構つらいので、右手と左手を離して釣りをするようにクラブを持ち上げます。

さらに**3**もう少し上方に持ち上げます。(私は10秒くらいしか持ち上げていられませんでした) 腕力次第的な力の使い方です。

これに対し、**B**、**4**クラブを短く持ち、カゴに限りなく近づいてセットアップをします。

5 6同様に上方に持ち上げてみます。

どちらがより少ない力でカゴを持ち上げられるかは言うまでもありません。

腕を体に近づけることで、肩+腰+脚力が連動し、少々重量のあるものでも簡単に持ち上げることが出来ます。**7 8**



★セットアップで姿勢を高めにとり、ボールに近く立つことでクラブが軽く感じられ、自分の本来持っている力(ポテンシャル)を効率良くボールに伝えることが出来ます。



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