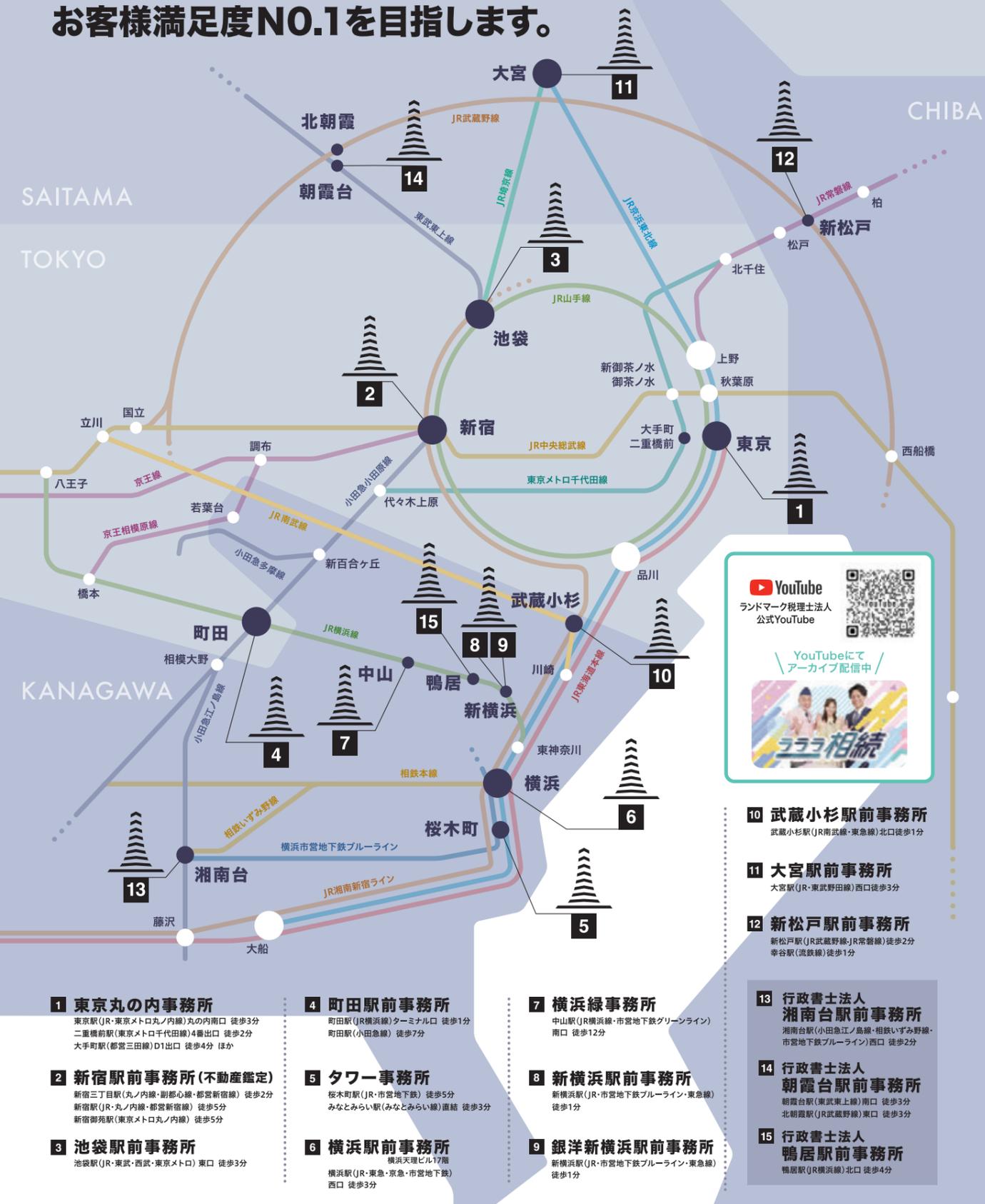


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



1 東京丸の内事務所

東京駅(JR・東京メトロ丸の内線)丸の内南口 徒歩3分
二重橋前駅(東京メトロ千代田線)4番出口 徒歩2分
大手町駅(都営三田線)D1出口 徒歩4分 ほか

2 新宿駅前事務所(不動産鑑定)

新宿三丁目駅(丸の内線・副都心線・都営新宿線) 徒歩2分
新宿駅(JR・丸の内線・都営新宿線) 徒歩5分
新宿御苑駅(東京メトロ丸の内線) 徒歩5分

3 池袋駅前事務所

池袋駅(JR・東武・西武・東京メトロ) 東口 徒歩3分

4 町田駅前事務所

町田駅(JR横浜線)ターミナル口 徒歩1分
町田駅(小田急線) 徒歩7分

5 タワー事務所

桜木町駅(JR・市営地下鉄) 徒歩5分
みなとみらい駅(みなとみらい線)直結 徒歩3分

6 横浜駅前事務所

横浜天理ビル17階
横浜駅(JR・東武・京急・市営地下鉄)
西口 徒歩3分

7 横浜緑事務所

中山駅(JR横浜線・市営地下鉄グリーンライン)
南口 徒歩12分

8 新横浜駅前事務所

新横浜駅(JR・市営地下鉄ブルーライン・東急線)
徒歩1分

9 銀洋新横浜駅前事務所

新横浜駅(JR・市営地下鉄ブルーライン・東急線)
徒歩1分

10 武蔵小杉駅前事務所

武蔵小杉駅(JR南武線・東急線)北口徒歩1分

11 大宮駅前事務所

大宮駅(JR・東武野田線)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(高鉄線)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・相鉄いずみ野線・
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横浜線)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

AgriTimes 8

あぐりタイムズ / 2025 vol.241

あぐりタイムズ
AgriTimes
2025 August 8
vol.241

今年の路線価評価で
相続税のシミュレーションを
してみましょう

相続した住宅(空き家)を
売ったときの特例
~令和9年までに売却すると
最大3,000万円控除できます~

営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

税務の知識を
楽しく学ぶ!

QuizKnock



YouTube コラボ動画企画



ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪

"FMヨコハマ" "NACK5"
"千葉テレビ" "テレビ東京"
でCM放送中



今年の路線価評価で 相続税のシミュレーションを してみましょう

今回は木村が
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して、自身の財産の把握と節税対策に活用しましょう。今月号では、土地評価の概要について確認しましょう。

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 課税明細書を確認

課税明細書は、固定資産税や都市計画税が課税されている土地や家屋の所在、価格などの情報が記載されています。毎年4月以降に郵送されますのでなくさずに保管しておきましょう。

現況地目	課税地積	所在・地番	価格	負担水準
1月1日現在の「現況地目」と「住宅用地の区分」	課税している土地の広さ(面積)	土地の場所を表す※住居表示の住所とは異なる	土地の評価額	「住宅用地の区分」ごとに、固定資産税の「本則課税標準額」に対する「前年度課税標準額」の割合(負担水準)を表示

所有者指名	② 所在・地番	③ 負担水準又は家屋番号	④ 軽減相当税額(円)上2桁は軽減
① 資産	⑧ 前年度固定資産税(比準)課税標準額(円)	⑩ 固定資産税 本則課税標準額(円)	⑫ 固定資産税 課税標準額(円)
⑤ 現況地目等又は種類・構造	⑥ 課税地積 床面積(m ²)	⑪ 都市計画税 本則課税標準額(円)	⑬ 都市計画税 課税標準額(円)
⑦ 価格(評価額)(円)	⑨ 前年度都市計画税(比準)課税標準額(円)	⑫ 都市計画税 課税標準額(円)	⑭ 都市計画税 課税標準額(円)
土地	本町6丁目50-10	小 93%	
宅地(小規模)	160.00 19325697	3020000 6362896	3220949 6441899
		3181047 6441899	44534 19325

前年度(比準)課税標準額	本則課税標準額	課税標準額(左)、税相当額(右)
令和7年度固定資産税・都市計画税課税標準額を算出するための数字	「本来の課税標準額」という意味で原則として「価格」となる。ただし住宅用地のように課税標準の特例が適用されている場合は「価格×特例率」となる	左側⑫⑬の「課税標準額」に税率(固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)を乗じたものが、右側⑭⑮の税相当額になる ※端数処理の関係上、実際の税額とは一致しない

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・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 180m²
- 間口 10m
- 奥行 18m
- 路線価 24.5万円(1m²あたり)

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

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

- 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を乗じて評価します。

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。

ランドマーク便り
メディア掲載情報



【日本経済新聞】
 4月3日(木)朝刊16面
 「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。



【ランドマーク税理士法人×QuizKnock
 コラボ動画公開!】
 「[あなたは全問正解できる?]
 知ってるようで知らない~消費王・極~」を
 弊社のYouTubeチャンネルにて公開中!



動画はこちら!

7月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

7月 税務調査対策セミナー相続編 ~税務署OBによる調査のツボ~
 ※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16日 湘南台会場 TEL:0466-86-7025
- 7月17日 新宿会場 TEL:03-6709-8135
- 7月17日 丸の内会場 TEL:03-6269-9996
- 7月17日 朝霞台会場 TEL:048-424-5691
- 7月24日 武蔵小杉会場 TEL:044-281-3003
- 7月24日 横浜駅前会場 TEL:045-755-3085
- 7月17日 池袋会場 TEL:03-5904-8730
- 7月17日 みなとみらい会場 TEL:045-263-9730
- 7月24日 町田会場 TEL:042-720-4300

ショート動画はコチラ!
 弊社税理士 清田幸弘が
 今回のセミナーについて
 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。
 ※本セミナーは同業他社様の参加はご遠慮いただいております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

ここ数日、スカッとしない天気の日が多いように感じます。
 東日本では、梅雨の時期より秋のほうが降水量は多いというをご存知でしょうか。
 気圧の移り変わりや秋雨前線による影響で10月は特に雨がよく降ります。
 そんな雨の日を使うアイテムが傘ですね。
 私は急な雨に降られてしまったとき、ついビニール傘を買ってしまいます。
 このビニール傘、実は昭和33年に日本の傘工房で誕生しました。
 昭和39年の東京オリンピックをきっかけに世界に広まったそうです。

使い捨て感覚で紛失してもショックが小さいビニール傘ですが、傘専門店で購入した持ち手や骨のしっかりした傘よりも少しだらしのない印象を与えてしまいかねません。
 コンビニでは数百円台で買えるイメージが強いと思いますが、選挙活動をする政治家や皇室御用達の高級ビニール傘もあります。
 一万円するビニール傘は、透明度がより高く、さらに台風にも負けない設計で上品な見た目になっています。
 きちんと持ち歩く用の傘が欲しい、けれども視界が狭くなるのは嫌だなと感じている...
 そんな方は、高級ビニール傘の購入を考えてみるのも良いかもしれませんね。

相続した住宅(空き家)を 売ったときの特例 ～令和9年までに売却すると 最大3,000万円控除できます～

今回は
江連(国税OB)
が伝えます!



動画でも
解説中!



一人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。



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。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



動画で解説!
ぜひご覧ください



第83時限 “徳”を積みます。(マナー講座)

“ボールマーク”どのように修復していますか?

ボールマークは自分のショットが原因で
グリーンの上にボールが落下することで
グリーン面が傷ついてへこむ状態を言います。

ゴルフの腕前が上達してくると、
2打目～3打目のショットで高く舞い上がったボールが落下し、
当然、避けることができないものです。

たとえ自分のショットのものでなくても、
気づいた時にはこれを修復できる気持ちの余裕と
同伴競技者や後続組への配慮が望まれます。

グリーンを傷めず、上手に修復する方法です。

ダメな
修復の仕方



正しい
修復の仕方



MLBドジャース所属の大谷翔平選手が野球のグラウンドに落ちているゴミを頻繁に拾う姿が注目されています。意識的にゴミを拾うことでグラウンドはキレイになり、同時に徳を積む行為であると、本人は言っていました。

今ではゴミの方から「僕を拾わなくていいの?」とゴミのささやきが聞こえる程とか…

このゴミを拾う行為と、ボールマークを直す行為。

私にはとても共通している行為だと思います。

自分で作ったボールマークはもちろん、目についたボールマークを積極的に直すことで、
グリーン保護、他人への配慮となり、ゴルフマナーとしては最高です。

遊びながら“徳”が積めてしまうわけです。(ゴルフ場に落ちているゴミも拾いましょう)
そしていつの日か、ゴルフの女神さまの微笑みを受けられる、一番のゴルファーとなれる
ことを夢みて!



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