

ナミキアカウントクラブ研修セミナー、Webセミナー同時開催のお知らせ

土地評価・上級編として、評価方法について実務上担当する税理士や当局との見解の相違が生じる事例を取り上げてまいります。評価方法が複数考えられる中で、土地評価理論をどう構成し、納税者にとって最も有利な評価方法を主張できるか専門家の真価が問われる事例について考えていきます。また昨今の情勢を鑑み研修をZoomを用いてLIVE配信させていただきます。

◆講演テーマ

第3回 これだけは知っておきたい 相続税土地評価 ～上級編①～	第4回 これだけは知っておきたい 相続税土地評価 ～上級編②～
1. 過小宅地の評価事例①(住宅地) 2. 過小宅地の評価事例②(商業地) 3. 評価単位事例(住宅地)	1. 借地権の評価事例① 2. 借地権の評価事例② 3. 借地権の評価事例③
【プロフィール】	
講師紹介 沖田 豊明 氏 	沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 ・1960年生まれ。 ・1989年 税理士登録 ・1994年 不動産鑑定士登録 ・1999年 不動産評価・相続資産税専門型の事務所として埼玉県川口市に開業 不動産鑑定士でもある専門知識を活かした「相続税に関する土地評価」を得意分野としている。また、自ら相続税の申告をするかたわら、年間100社以上の税理士・会計事務所の資産税評価業務のサポートを行っている。特に、広大地評価の適用を得意としており、納税者の顧問税理士先生方とともに協力をし、税務署に対する広大地鑑定書を数多く発行し、その是認を勝ち得ている。また、各税理士会の支部研修等における講師業務も年間約50件行っている。
著書紹介 税理士のための『相続相談対応マニュアル』 ケースにみる『宅地相続の実務』など ※2017年11月最新書籍(新日本法規出版) 「地積規模の大きな宅地の評価」の実務 - 広大地評価の改正点と判例・裁決例 -	

ナミキアカウントクラブ研修セミナー 申込用FAX番号 03-3975-1377

ナミキアカウントクラブホームページからお申込みいただけます

[CLICK http://n-account.com/](http://n-account.com/)

※事務所職員様のお申込みも承っておりますので、ぜひご参加ください。

※HPの「セミナーのお申込み」からお申込みの場合は、「ご質問・ご相談等」の入力欄にZOOM受講もしくは会場受講いずれか希望の受講形式を入力してください。

貴事務所名			所属支部	
フリガナ お名前			登録番号	
ご同伴者様			電話番号	
お申込みセミナー ※該当に○をつけてください	第3回 上級編① 10月22日受講	第4回 上級編② 11月19日受講	第3回・4回共に受講	
	無料相談会希望 10月22日	無料相談会希望 11月19日	Zoom受講希望	
メールアドレス (Zoom受講希望者のみ)				

この研修は東京税理士会の認定研修です(認定時間：3.0時間)

ご記入いただいた情報は、当セミナー及びサービスのご案内以外には使用いたしません。

セミナー詳細

- ◆ 日時
 - 第3回：2020年10月22日(木)
 - 第4回：2020年11月19日(木)
 - 受付開始：13:30～
 - セミナー：14:00～17:00
 - 無料相談会：17:10～17:30 各回3名
 - 17:35～17:55 各回3名
- ◆ 会場
 - 主婦会館プラザエフ
 - 第3回 9階「スズラン」
 - 第4回 7階「カトレア」
 - 〒102-0085 千代田区六番町15
 - TEL：03-3265-8111
- ◆ 定員
 - 会場受講 40名
 - Zoom受講 20名
 - 無料相談会 6名
 - ※無料相談会はNAC会員様より優先受付させていただきます
- ◆ 費用(会場受講、Zoom受講共通)
 - NAC会員：無料
 - 非会員：5,000円(各回、テキスト代含む)
 - ※Zoom受講希望者へは後程振込先等お伝えさせていただきます
- ◆ 問い合わせ先
 - ナミキアカウントクラブ事務局
 - 東京都板橋区成増3-12-1 株式会社ナミキ内
 - TEL:03-3930-6666(担当：瀬戸、杉田)

◆ 新型コロナウイルスCOVID-19対策に関して

この度、新型コロナウイルス感染症における感染拡大防止の社会的責務に鑑み会場を変更させて頂きました。適切な距離を取り体調面、精神面共に安心して研修をご受講いただけるよう最大限の努力をしております。またより安全な研修を行う為に下記項目についてご協力いただけますようお願い申し上げます。

- ・マスクのご着用をお願い致します
- ・入室前に手洗いをお願い致します
- ・アルコール消毒をご用意いたしますので入室前のご使用をお願い致します
- ・定期的に換気を行わせていただく場合がございます
- ・検温にご協力いただく場合がございますのでご了承ください
- ・体調が優れない、咳、発熱等の症状がございましたら無理せずご自身の体調管理にご留意ください

ナミキアカウントクラブ研修セミナー会場案内図



- ◆ JR(中央線)四ツ谷駅麴町口より徒歩1分
- ◆ 地下鉄(丸の内線・南北線)四ツ谷駅から徒歩2分
- ◆ 専用駐車場の収容台数には限りがあります



研修内容のお知らせ

上級編で取り扱わせていただく事例をご紹介します。事前にこれらの事例に関連のある国税局の通達や裁決事例をお調べいただくことによって、今回の研修をより深くご理解いただけるかと思ひます。是非、下記事例をご確認の上ご参加の程お願い致します。

第3回 これだけは知っておきたい 相続税土地評価 ～上級編①～

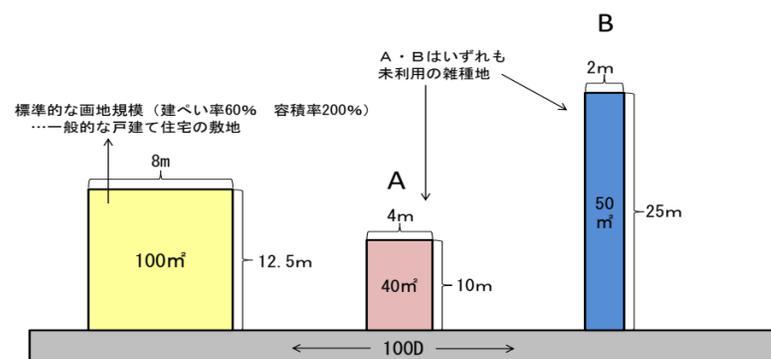
1. 過小宅地の評価事例①(住宅地)
2. 過小宅地の評価事例②(商業地)
3. 評価単位事例(住宅地)

第4回 これだけは知っておきたい 相続税土地評価 ～上級編②～

1. 借地権の評価事例①
2. 借地権の評価事例②
3. 借地権の評価事例③

1. 過小宅地の評価事例①(住宅地)

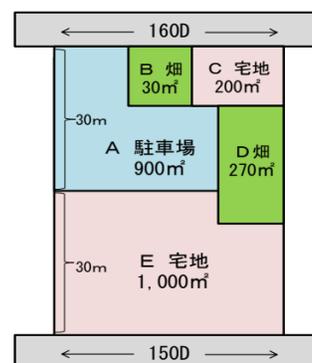
事例 1



A、Bのように、一般的な住宅敷地と比べて面積が小さい土地をどのように評価しますか。

3. 評価単位事例(住宅地)

事例 2



- ・市街化区域内
- ・戸建住宅地域内における全体が2,400m²の1筆の土地
- ・登記簿地目「宅地」
- ・周辺地域の標準面地100m²
- ・マンション適地には該当しない

(B・D)
現況: 畑として耕作、出荷はしていない
課税地目: 雑種地

上記のような場合、評価単位をどのように分けますか。また、その理由もお教えてください。

1. 借地権の評価事例①

事例 1

次の場合、相続税の計算において借地権についてどのように扱いますか？

【前提条件】

- 平成28年に父が死亡し相続人は子ひとりです。
- 以前から「父」はAさんの借地に建物を見て住んでいました。
- 平成13年にAさんの要望により子が底地を買いました。
- 底地を買って以降、父から子への地代の支払いはありません。
- 父が亡くなる以前に借地権について税務署に届出を提出したことはありません。
- 子は父が死亡するときは別の場所(借家)に住んでいましたが、父が死んでからはこの建物に住む予定です。

平成10年以前 賃借人 父 賃貸人 Aさん 建物所有者 父
平成13年 子が底地を買取り 2,500万円/210m²
平成28年 父死亡 相続発生



2. 借地権の評価事例②

事例 2

借地権の有無

以下の場合において、平成27年4月に死亡した甲が所有する宅地はどのように評価しますか？

	パターン①	パターン②
建物の所有者	甲の長女の夫	甲主宰の同族会社
建物の利用状況	長女夫婦の居住用	甲の事務所
借地契約時期(新築時期)	平成20年3月	
相続時点における地代の支払	固定資産税の1.5倍程度	



- ※建物の建築にあたり、いずれも甲に権利金の支払いはされていません。
- ※土地の賃貸借契約は結ばれているものの書面の交付はなく、借地権に関する贈与税課税及び法人税における権利金の認定課税は一切されていません。
- ※パターン②において、土地の無償返還に関する届出書は提出されていません。
- ※いずれの場合も借地権の設定に際し、その設定の対価として通常権利金その他の一時金を支払う取引上の慣行がある地域に存するものとします。

無料相談会に関するお知らせ

- ◆相談時間としては17:10~17:30の枠で3名 17:35~17:55の枠で3名 計6名様とさせていただきます。
- ◆当日は沖田税理士と事務所職員様にて担当させていただきます。担当は指名できませんのでご了承ください。
- ◆途中相談会親交の関係でお声をかけさせていただく場合がございますのでご了承ください。

- ◆後半の相談の方は少々待ち時間が出来てしまいますのでご了承ください。
- ◆円滑に相談を進める為に、事前に相談内容の概略資料をご提出いただけますと幸いです。責任を持って沖田税理士にお渡しをさせていただきます。

Webセミナーに関する注意事項

- ◆Zoomの設定、使用方法等レクチャーは行いませんのでご了承ください。
- ◆当日の通信状況に関するご質問にはお答え出来ませんのでご了承ください。
- ◆ご受講の際は、カメラとマイクをOFFの状態でご受講お願いいたします。
- ◆Zoomにて受講ルームへご入室される際は申込時の氏名でご入室をお願い致します。氏名が異なりますと本人確認が出来ず、東京会への申請が出来ませんのでご了承ください。
- ◆Web配信は当日のライブ配信のみとなります。オンデマンド受講には対応しておりませんのでご了承ください。

- ◆当日の質疑応答、無料相談会は会場受講者に限定させていただきますのでご了承ください。
- ◆Zoom受講時に必要な情報は開催1週間前までに申し込んだアドレス宛にお送りいたします。
- ◆Wi-Fi環境下での受講を推奨しております。
- ◆Webセミナー受講にかかる通信費用は受講者様にて負担をお願い致します。
- ◆当日は時間に余裕を持ってZoomにご入室ください。