

ミツヒロニュース



今年観測史上最高の猛暑となり、水温が広島では2度、東北地方では8度も上昇し、魚が取れない等の影響を受けています。農作物、特に米も不作です。災害等に備え食糧を確保しておきましょう。

猛暑の年は熱中症の他、気をつけなければいけない事は地震です。観測史上113年ぶりに最高を記録した2010年の翌年に「東日本大震災」、猛暑による経済効果が1兆円とも言われる記録的暑さだった1994年の翌年に「阪神淡路大震災」が起きています。実際に猛暑の年または翌年には大きな地震が起きているので、地震への備えを十分に行ってください。 **光廣 昌史**

今月のトピックス

- ◇令和6年分
路線価が公表されました！
- ◇【社会保険の適用拡大】
2024年10月から従業員数
51~100名の企業も対象に！
- ◇相続に備える道路調査
- ◇今月のお勧めセミナー
第3回 経理 実務講座
キャッシュ・フロー基礎編
「儲けたお金はどこへ消えたか」
- ◇あとかぎ
「新入社員紹介」



令和6年分 路線価が公表されました！

1. 【路線価】 国税庁が令和6年分を公表！コロナ禍からの回復基調がより顕著に

令和6年7月1日、国税庁が令和6年分の路線価を公表しました。

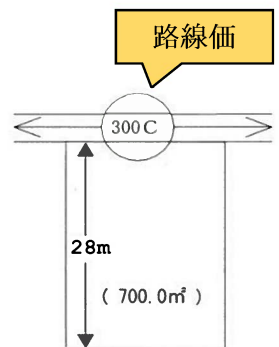
全国約31万5千地点における標準宅地での平均変動率については、令和5年と比較して2.3%のプラスとなっており、3年連続での上昇となっています。

2. 路線価とは？

路線価とは、毎年7月上旬に国税庁から公表される指標であり、路線（道路）に面した宅地の1㎡あたりの価額（1月1日時点）のことです。

路線価は相続税や贈与税において、土地などの評価額の算定基準として用いられます。時価や固定資産税評価額とは異なる価格のためご注意ください。

例えば、右のような路線価図では、300の部分道路を示しており、この道路に接する土地は1㎡あたり300千円であるという意味になります。右の土地の場合、 $300 \text{千円} \times 700 \text{㎡} = 2 \text{億} 1,000 \text{万円}$ が相続税の評価額となります。



3. 令和6年分の路線価の概要

路線価は、その年の1月1日を基準日として、国土交通省が発表する公示価格（概ね土地の時価評価）や売買実例、不動産鑑定士の鑑定評価などを基にして定められます。概ね時価の80%相当と言われており、簡易的な時価を把握するうえでも路線価は参考になります。令和6年の路線価は、新型コロナウイルス後の経済回復とインバウンド（訪日外国人客）の本格的な再開によって、全国平均で2.3%上昇しました。観光地ではインバウンド需要の回復に伴い、商業施設や宿泊施設の需要が急増し、東京都や大阪府といった都市部ではオフィス需要や商業施設の需要が引き続き高く、地価の上昇が続いています。

(次頁へつづく)

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

<http://www.office-m.co.jp/> Tel 082-294-5000 Fax 082-294-5007 mail to : info@office-m.co.jp

4. 地域ごとの路線価の変動状況

平均変動率は前年に比べて上昇しており、都道府県別では前年から上昇したのが 29 都道府県で、前年の 25 都道府県に比べて増加。中でも最も上昇率が高いのは福岡県 (+5.8%) となっています。

一方で下落した都道府県については 16 県 (前年 20 県)、そのうち下落率が最も大きいのは愛媛県 (-0.8%) でした。ただし全国的に下落率は縮小しており、コロナ禍からの脱却による人流やインバウンド需要の増加に伴い、繁華街や商業地の地価高騰が路線価に反映されたものと考えられます。

路線価によって相続税や贈与税の計算結果も変わるため、最新の路線価をチェックしましょう。

令和 6 年分都道府県庁所在都市の最高路線価

| | 令和 6 年 (単位：千円) | 令和 5 年 (単位：千円) | 前年比 |
|------|-------------------|-------------------|-------|
| 札幌 | 7,280 | 6,680 | 9.0% |
| 仙台 | 3,630 | 3,470 | 4.6% |
| 東京 | 44,240 | 42,720 | 3.6% |
| さいたま | 5,290 | 4,750 | 11.4% |
| 大阪 | 20,240 | 19,200 | 5.4% |
| 鳥取 | 94 | 97 | ▲3.1% |
| 松江 | 140 | 140 | 0.0% |
| 岡山 | 1,790 | 1,640 | 9.1% |
| 広島 | 3,570 | 3,390 | 5.3% |
| 山口 | 145 | 145 | 0.0% |
| 福岡 | 9,440 | 9,040 | 4.4% |

(国税庁 HP より抜粋)

5. 相続する土地に建物を新築することができるか一度、確認を！

相続する土地を自身で活用するか売却するかにかかわらず、事前に、建物を新築できるかどうか確認しましょう。道路調査に関連するポイントは、①接道義務、②道路の種別を調査する、③境界標を確認する、④固定資産税の非課税申告です。これらのポイントを参考に、相続に備えて道路調査を進めてください。相続に備える道路調査についての詳細な情報は最終ページに記載しています。

建物を新築することができない場合、将来、新たに建物を建てられない他、売却する際に買い手がつかない、近隣の相場に比べて安い価格でしか売れないなどの問題が生じます。しかし、早めにわかっているならば、隣の土地を購入するなど事前に対策を立てることができます。まずは一度、相談することをお勧めします。

6. 相続土地引き取り会社急増、相談先に注意

相続土地の国庫帰属制度がスタートしてから不動産を有料で引き取る事業者が急増しました。引き取り事業者が増える要因は、売れなくて困っている方が多いからです。宅地建物取引業の法律の傘に入らなくても引き取れるため悪巧みする事業者が後を絶ちません。事業者選びの留意事項は、以下のとおりです。

① 宅地建物取引業の免許有

山林のみを山林として売買するなら不要だが宅地や建物も引き取りするなら免許が必要

② 料金後払い

前払いの場合、所有権移転をする前に逃げられてしまう可能性がある

③ ホームページ(広告用ページではない)の有

会社情報が記載されており(代表の顔写真あり)、事業理念や活用について知ることができるもの ← 重要!!

④ 所有権移転登記の安全性

特別な合意がない場合、任意の司法書士へ依頼できる選択肢がある

⑤ 取引契約内容の安全性

“第三者のための契約”や、“合意ない追加の責任や負担”がないこと

※責任等の負担がある場合は、その理由等の説明がなされ合意していることが重要



【社会保険の適用拡大】2024年10月から 従業員数51~100名の企業も対象に！

2022年10月より、従業員数100名超の企業が対象となった「社会保険の適用拡大」は、2024年10月以降さらに適用範囲が広がり、従業員数51~100名の企業についても新たに対象となります。

今回の改正によって、大企業だけでなく中小企業で働くパートやアルバイトも、社会保険の加入対象となるケースが増加すると予想されます。

1. 「社会保険の適用拡大」の対象となる企業は？

2022年10月から段階的に行われている「社会保険の適用拡大」は、2024年10月からは50名超の企業で働く短時間労働者についても加入対象者に含まれる可能性があります。

なお従業員数については、「フルタイムの従業員数」と「週の労働時間がフルタイムの3/4以上の従業員数」を合算した人数となるためご注意ください。

2. 従業員50人超の意味

ここでの「従業員」とは、厚生年金保険の被保険者が対象になります。なお、70歳以上で健康保険のみ加入している人は対象に含みません。また、「50人超」の意味は、その事業所における厚生年金保険の被保険者の総数が、12か月のうち6か月以上50人を超えることが見込まれることを指します。

ここで注意しなければいけない点は、令和6年10月1日時点で50人超を判断するのではなく、過去12か月間で判断をするということです。逆に言えば、令和6年10月1日時点で50人に満たなくても対象になり得ます。

3. 新たな加入対象者は？

「社会保険の適用拡大」により、従業員数51~100名の企業では、週の所定労働時間がフルタイムの3/4未満であっても、一定の要件を満たす場合には社会保険の加入義務が生じます。具体的には、以下のすべてに該当するパートやアルバイトは加入対象者となるためご注意ください。

- ① 週の所定労働時間が20時間以上
- ② 月額賃金が8.8万円以上
- ③ 2ヵ月を超える雇用の見込みあり
- ④ 学生でない

なお、週の所定労働時間は契約上の労働時間を指すため、残業などの臨時的な労働時間は含みません。また、月額賃金についても、残業代や休日・深夜手当、賞与などは含まないためご注意ください。

4. 適用拡大までのスケジュール

日本年金機構（年金事務所）では、これまでに提出している「資格取得届」や「資格喪失届」などから、各事業所における厚生年金保険の被保険者数を把握しています。そこで、令和6年10月1日から、適用拡大の対象となりそうな事業所には、令和6年9月上旬以降、順次各種の通知書が送付される予定になっています。

この通知書は、適用拡大の対象となる事業所だけでなく、対象になる可能性がある事業所にも送付されますので、送付がされた場合には必ず確認をするようにしてください。そして、令和6年10月1日以降に適用拡大の対象となる事業所は、自ら「特定適用事業所該当届」を提出することになります。仮に、届け出を行わなかった場合には、日本年金機構から適用拡大の対象になるとみなされて「特定適用事業所該当通知書」が送付され、特定適用事業所に該当したとして扱われます。

相続に備える道路調査

相続する土地に建物を新築できるのか、自身で活用するにしても売却するにしても、事前に確認する必要があります。

1. 2 m以上の接道義務が鉄則

最初に押さえておくことは、建物を建てるために、その敷地が建築基準法の道路で幅員 4 m以上のものに原則 2 m以上、接道する必要があることです。

建築基準法の道路の主なもの、国道、県道、市道など、道路法の道路（42 条 1 項 1 号道路）、分譲宅地を造成するとき、事業者等が築造し、市町村長などの指定を受けた位置指定道路（42 条 1 項 5 号道路）、建築基準法施行時に建物があった幅員 4 m未満の 2 項道路（42 条 2 項道路）などです。

2. 役所で道路の種別を調査する

前面道路の種別は市町村の建築指導課などで確認できます。また、道路の幅員や敷地との境界は、道路管理課などで確認できます。自治体によっては、WEB サイトに道路図を公開していますので、役所まで出向かず調べることができます。

建築基準法の道路の種別は、指定道路図などで確認し、道路の幅員や敷地との境界点については、認定道路図、道路区域線図、道路台帳平面図などで確認できます。

3. 敷地と道路の境界標を確認する

敷地と道路の境界には、自治体が道路図を作成する際、プレートやコンクリート製の標識を設置しています。他に金属鎮の場合もあります。これらの標識は、図面だけでなく現地で見視して確認しましょう。

2 項道路の場合は、建物、門扉、擁壁等を道路の中心線から 2 m後退させねばならず、土地家屋調査士などに測量を依頼して境界を確定させる必要があります。その際、道路として提供する部分を分筆して登記する、さらに、自治体にセットバック（後退）部分を寄付することもあります。

セットバックする際は、道路部分に越境している門扉、擁壁などを地権者の負担で取り壊すことが必要になります。また、自治体が主導して地権者との狭あい協議^{*}によって道路の拡幅を進めるときは、市町村から費用を助成してもらえます。 ^{*}建物を立てる際などに狭い道を広げるために役所とする協議

4. 固定資産税は申請すれば非課税になる

セットバックして公共の用に供する道路とした土地は、固定資産税が非課税になります。市町村が分筆登記された内容を把握し非課税としてくれる場合もありますが、通常は地権者から自治体に非課税としてもらえるよう申請を要します。

参考文献： ■TAX NEWS ■ゆりかご倶楽部



今月のお勧めセミナー

第 3 回 経理 実務講座

キャッシュ・フロー基礎編

「儲けたお金はどこへ消えたか」

決算書からだけでは、儲けたお金がどうなったのかわかりません。「利益が出ているのに、なぜ、お金がないの?」といった疑問は、キャッシュ・フロー計算書のしくみを知ることで解決します。先を見てお金を残す経営を勉強しましょう。ぜひ、ご参加ください。

開催日 9月5日(木) セミナー概要は、別紙案内をご覧ください。

あとがき

はじめまして。8月から入社いたしました、中山昌太郎（なかやましようたろう）と申します。

前職では 3 年ほど税務を経験し、得意先のみなさまの繁栄のために尽力してまいりました。親しみやすく、なんでも相談したくなるような税理士を目指して日々勉強しております。

まだまだ勉強中の身ではございますが、みなさまのお力になれるよう精進してまいりますので、これからどうぞよろしく願いいたします。



【発行】 株式会社オフィスミツヒロ / 光廣税務会計事務所

代表取締役・税理士 光廣 昌史

〒730-0801 広島市中区寺町 5 番 20 号

Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007

URL <https://www.office-m.co.jp/>

弊社のHPは
こちらから!

