

8月5日からKBSがある兵庫県尼崎市の隣、西宮市にある阪神甲子園球場では全国高等学校野球選手権大会が開催されます。今年は第100回を迎える記念大会ということもあり、7府県で出場枠が増え、史上最多の56校が出場し17日間の熱戦が繰り広げられます。節目の今年は例年にも増して感動的なゲームを目の当たりにすることができるでしょう。

私たち観光業界は1年で一番忙しい時期を迎えました。今夏は例年になく記録的な猛暑です。どうぞ熱中症対策を万全にして高校球児に負けない暑い夏を過ごしましょう。



代表取締役 小泉壽宏

今年もやります!

## 京都大学×KBS創研 第6回 観光シンポジウム

### 「これ以上京都に観光客は必要か? DMOの観光開発に果たす役割」

平成30年9月30日(日) 13:00~17:00 於: 京都タワーホテル

日本屈指の観光都市、京都。【京都観光振興計画2020】で掲げられた「外国人宿泊客数年間300万人」「観光消費額年間1兆円」等の目標も既に前倒して達成されました。

一方で外国人観光客の急増によるマナーや混雑の問題、民泊問題など新たな課題が顕在化し、京都市は今年5月に、“より市民生活と観光との調和を重視し、地域経済振興と地域活性化につなげる観点に立った”計画の見直しを発表しています。今後は、京都や東京、大阪のみならずさまざまな都市がこのような状況に直面することが予測されます。

本シンポジウムでは、観光が地域にもたらす光と影を、「京都として」今後あるべき観光の姿を議論する中で考えると共に、観光開発にDMO(観光経営組織)の果たす役割について、みなさまと一緒に考察して参りたいと思います。



▲昨年の会場風景(影山貴俊様ご提供)

#### <開催概要>

- 主催: 京都大学経営管理大学院
- 共催: 株式会社 KBS 創研、  
S-イノベーション・デザイン株式会社
- 開催日時: 平成30年9月30日(日) 13:00~17:00
- 開催場所: 京都タワーホテル
- 次第
- 第一部: 基調講演  
石黒 侑介 氏  
(北海道大学観光学高等研究センター准教授)  
原 忠之 氏  
(セントラルフロリダ大学ローゼン・ホスピタリティ経営学部  
テニユア付准教授)  
上山 康博 氏  
(株式会社百戦錬磨 代表取締役)
- 第二部: ポジショントーク  
森 健夫 氏  
(一般財団法人関西観光本部 事務局長)  
福原 和弥 氏  
(京都市産業観光局観光 MICE 推進室  
MICE 戦略推進担当部長)  
清水 慶治 氏  
(国際観光タイムズ LLC 代表)  
篠原 洋輔 氏  
(S-イノベーション・デザイン株式会社 代表取締役)
- 第三部: パネルディスカッション  
コーディネーター 前川 佳一 氏  
(京都大学経営管理大学院 特定准教授)

# 知らないと損をする!? 相続税における土地評価のトリック

～相続税のプロ集団、フジ総合グループさんのセミナーを受講しました!～

KBSのクライアント様の多くが旅館、ホテル等不動産を伴う施設サービス業です。家業として先代から引き継いだ資産を活かして事業活動を継続する経営者の方も少なくありません。税金のことは弊社にとって専門外ではありますが、クライアント様にとっては一大事ですので、もしもの時のお役に立てればとの思いで相続税を専門に扱い相続専門の税理士と土地評価に精通した不動産鑑定士を擁するフジ総合グループさんのセミナーを受講してまいりました。

## ■ 待ったなしの相続税申告。しかし7～8割が税の過大申告!

相続税は、相続が開始した日から10ヵ月以内に納税額を申告しないといけません。また相続税は納税者が自ら税額を計算する「自己申告納税制度」であるため、その算出は顧問である税理士に任せるのが一般的です。フジ総合グループさんが関与した案件では実に7～8割の人が過

大評価になっているとのことです。何故このようなことが起きるのでしょうか。それは相続税の評価に当たり評価額に差が生じる可能性の高い「土地」「家屋」といった不動産が相続財産の43.5%（平成28年度国税庁資料）を占めることにあります。

## ■ 土地を単純に「路線価」で評価。それが果たして適正?

相続人の中には様々な土地を相続した人も多いと思います。それらの土地を相続日から法定申告期日までの10ヵ月で評価するのは労力を要します。また万一過小評価して納税した場合、追徴課税を受ける可能性も排除できません。

そこで税理士の多くの方は「路線価」を用いて土地を評価します。例えば120平米の土地の路線価が平米あたり10

万円とします。この土地の評価額は10万円×120平米＝1,200万円と簡単に計算できます。国税庁は「財産評価基本通達」で「路線価を土地の時価とみなす」としているため相続税の土地評価において路線価を用いた算出を行うケースが多いのです。

では、土地の評価は「路線価」による評価が適正なのでしょうか?

## ■ 適正な評価には不動産鑑定士の力が不可欠!

「路線価」から導き出される評価額はあくまで標準的な画地であることが前提です。しかし実際の土地は個性（土地の大小、形の悪さ、無道路地、間口の狭い土地等）、規制（建築基準法による2項道路によるセットバック等）及び権利関係（地上権、賃借権、地役権等第三者の権利が付着）を

考慮すると評価は変わります。これらを見落とさず土地評価に反映するのが不動産鑑定士の役割です。我が国における不動産の評価は不動産鑑定士しかできません。よって相続税における適正な不動産評価額を導き出すには不動産鑑定士の力が不可欠なのです。

## ■ 一度納めても5年以内であれば、申告の更正により相続税は還付を受けられます!

国税通則法第23条には「納税申告書を提出した者は、国税の法定申告期限から5年以内に限り、税務署長に対しその申告に係る課税標準等または税額等につき更正をす

べき旨の請求をすることができる」とあります。つまり過大申告、納税をしても5年以内であれば相続税は還付を受けることができます。

KBSには税理士や不動産鑑定士がいないため、法律により相続税に関する直接的なご相談はできません。

そこでKBSのクライアント様はフジ総合グループさんにご相談できる体制を整えました。

KBSよりご紹介致しますのでお申し付けください。

詳しくはフジ総合グループさんのHPをご覧ください

(株式会社フジ総合鑑定・フジ相続税理士法人) <https://fuji-sogo.com/>



平成最後の夏。猛暑や豪雨、記録づくめの夏。2年後にはいよいよ東京オリンピック・パラリンピックの開催。そんな中、京都大学経営管理大学院とKBS 創研、S-イノベーション・デザインによる観光シンポジウムが今年も9/30、京都タワーホテルで行われます。テーマは「これ以上京都に観光客は必要か? DMOの観光開発に果たす役割」。何とも刺激的! 豪華講師陣と共に観光が地域にもたらす光と影について熱く考えていきましょう。(増田)

### 株式会社 KBS 創研

関西本部：〒661-0003 兵庫県尼崎市富松町3丁目1-5-203 TEL:06-6423-5561/FAX:06-6423-5571

東京本部：〒151-0053 東京都渋谷区代々木2丁目23-1-766 TEL:050-3452-2488

沖縄本部：〒900-0012 沖縄県那覇市泊2丁目1-18 T&C泊ビル4階 TEL:098-917-0117/FAX:098-943-1501

<関連会社>株式会社KBSエンタープライズ(2018年4月開業)

●代表取締役：小泉壽宏

●事業内容：観光・サービス業の経営支援

●設立：2004年4月

●地域オフィス：関西・東京・沖縄