

地主・経営者のための
情報マガジン

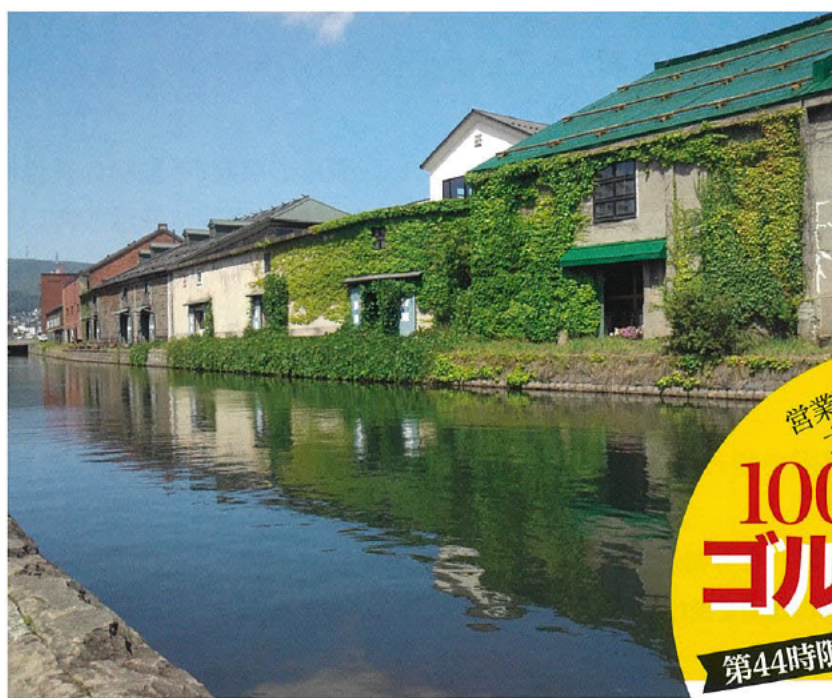
6

June

あぐりタイムズ / 2016 vol.131

Agri Times

第二の基礎控除 小規模宅地等の特例



小樽運河...

営業職に
大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

第44時限

体重移動のコツを
足の筋肉に覚えてもらう

調整区域の雑種地の評価

セミナー開催致します!

5月 「消費税増税目前、不動産の活用による相続税対策」

6月 「あなたの保険は大丈夫? 生命保険を活用したもめない相続対策」

テレ東系列

「ゴルフの真髄」枠

TVCM

全国放送中

ララ・ラ・マ・ク
ララ・ラ・マ・ク



第二の基礎控除 小規模宅地等の特例

1 小規模宅地等の特例

被相続人が生前、住宅や事業に使用していた宅地等がある場合に、その宅地等の評価について一定割合を減額できるというものです。これを小規模宅地等の特例といいます。

今回は松下にお任せ下さい!



2 適用要件

この特例の適用を受けるためには、個人が相続または遺贈によって取得した宅地等が、次に掲げるような要件を満たしている必要があります。

CHECK 被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族の事業(不動産の貸付けを含む)若しくは居住用として使用されていた宅地等または国の事業に使用されていた宅地等であること

CHECK 建物や構築物の敷地として使用されていたものであること

CHECK 制度の適用を受けようとする宅地等が、相続税の申告期限までに分割されていること*

* 申告期限までに分割がされていない土地であっても、次のいずれかに該当する場合には、この特例の適用を受けることができます。

- (1) 申告期限から3年以内に分割がされた場合
- (2) 3年以内に分割が決まらなかった場合でも、未分割であることについてやむを得ない事情があり、税務署長にその承認を受けた場合で、その事情がなくなった後4カ月以内に分割がされたとき。この場合、遺産分割が行われた日の翌日から4カ月以内に税務署長に対し、更正の請求をすることができます。

3 適用対象宅地の代表例

(1) 特定事業用宅地等

特定事業用宅地等とは、被相続人等(同一生計親族を含む)の事業の用に供されていた宅地等で、その事業を申告期限までに承継し、かつ、申告期限まで引き続きその事業(不動産貸付業などは除く)を営んでいる被相続人の親族がいる場合などをいいます。

(2) 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等とは、被相続人の居住の用に供されていた住宅地等で、その宅地等の取得者が配偶者や同居親族で申告期限までその住宅等を所有し、かつその宅地等に居住している場合などをいいます。

4 適用対象宅地と限度面積、減額割合

小規模宅地等の特例は、1回の相続について、下表の面積まで適用を受けることができます。

一目瞭然!



区分	選択特例対象宅地等	上限面積	軽減割合
A	特定事業用宅地等	400㎡	80%
B	特定居住用宅地等	330㎡	80%
C	貸付事業用宅地等	200㎡	50%

次の算式により計算した面積が限度です。

$$A \times \frac{200}{400} + B \times \frac{200}{330} + C \leq 200\text{㎡}$$

Cに適用しなければA400㎡とB330㎡の完全併用(合計730㎡)が可能となります。

5 平成27年1月1日より限度面積拡大

これまでは居住用の敷地だけで限度面積を使い切ってしまった場合、事業用の敷地には特例を適用する余地がなかったのですが、平成27年1月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産にかかる相続税から可能となりました。事業を行っている方であれば、自宅の敷地を限度面積(330㎡)まで評価減した上に、さらに評価減対象となる土地が400㎡追加されるということです。農業を営んでいる方であれば、農地そのものには適用できませんが、農機具置き場なら対象となります。

6 二世帯住宅、老人ホーム入居の要件緩和

これまで、建物の内部で二世帯の居住スペースが繋がっていない場合には建物全体を被相続人の居住用とすることはできず、敷地を面積按分して特例が適用されていました。平成26年1月1日より、繋がってなくても継続要件(保有および居住)を満たせば、建物全体を被相続人の居住用として特例の適用ができることとされました(区分所有の場合は、被相続人の居住部分のみ対象)。

また、老人ホームに入所し、老人ホームの所有権や終身利用権を取得したとしても、自宅を貸し付けの用に供していない等の要件を満たしている場合には、特例を適用できることとなりました。これは、入所段階で介護の必要がなく健常者であっても、その後悪化し、相続開始時点で要支援・要介護状態である場合も含まれます。

7 注意事項

- (1) 相続人等が相続税の申告期限まで事業または居住を継続しない宅地等は適用対象とはなりません(配偶者が居住用宅地を取得する場合を除く)。
- (2) 一の宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに適用要件を判定します。
- (3) 1棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに特定居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに按分して軽減割合を計算します。
- (4) 特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等にに限られます。

ランドマーク便り

メディア掲載情報

【朝日新聞】
2016年3月23日発行号「公示地価特集」に掲載されました。
毎月実施される各店のセミナーと相続大学のセミナー情報が掲載されております。

ランドマーク税理士法人グループ

相続税 4,500円
贈与税 1,800円

〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
TEL: 0120-48-7271

【全国農業新聞】
3月18日発行号7面に掲載されました。
「相続の税務Q&A」を、
ランドマーク税理士法人が監修しております。

相続の税務Q&A

相続税の計算は、被相続人の死亡した時点での財産状況を基礎として行われます。このとき、被相続人の死亡した時点での財産状況を把握することが重要です。また、相続税の計算には、被相続人の死亡した時点での財産状況を把握することが重要です。

伝統の技術 世界に

伝統の技術は、世界に通用する価値があります。その技術は、長い歴史の中で磨かれ、今もなおその価値を誇っています。

【神奈川新聞】
3月19日発行号15面に掲載されました。
同月17日に行われた「地方創生! 事業引継ぎ支援セミナー」で
ランドマーク税理士法人 代表の清田が「オーナー経営者の視点で考える事業承継対策」と題して講演を行いました。生命保険や遺言信託の活用なども紹介しております。

5月・6月 ✨ セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー〈消費税増税目前、不動産の活用による相続税対策〉

5/12 丸の内会場 14:00~	5/14 川崎駅前会場 13:00~	5/17 池袋会場 14:00~	5/18 町田会場 14:00~
-------------------------	--------------------------	------------------------	------------------------

セミナー〈あなたの保険は大丈夫? 生命保険を活用したもめない相続対策〉

6/9 丸の内会場 14:00~	6/15 町田会場 14:00~	6/17 川崎駅前会場 14:00~	6/21 池袋会場 14:00~
------------------------	------------------------	--------------------------	------------------------

税務無料相談会

5/19 みなとみらい会場 14:00~	6/15 みなとみらい会場 14:00~
----------------------------	----------------------------

こちらからお申込み受付中! <http://www.zeirisi.co.jp/seminar/index.html>

調整区域の 雑種地の評価

山口がご説明いたします！



私の父は、市街化調整区域内にある畑を所有していますが、実際には月極駐車場として利用しています。相続が発生した場合、このような土地はどのように評価されるのでしょうか。

実際には月極駐車場として利用しているということですので、雑種地として評価していきます。評価方法としては(1)近隣の宅地に比準する方法、(2)近隣の畑に比準する方法の2つが考えられます。



解説

1. 評価の地目

相続税の評価をする場合には、登記簿謄本に記載されている地目(土地の種類)に関わらず、相続開始日時点の土地の状況により地目が判断されます。ご質問のように畑を所有しているような場合でも、実際の利用が雑種地ということであれば、畑としてではなく雑種地として評価をする必要があります。

雑種地とは、評価区分上、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地以外の土地のことをいいます。また、市街化調整区域とは市街化を抑制する区域で、原則、新たに建築物を建てたり、増築することが出来ない地域をいいます。

2. 評価方法

土地の評価方法には「路線価方式」と「倍率方式」があります。「路線価方式」とは、その土地に面している道路に付された1㎡あたりの価額(国税庁が公表している路線価)に地積を乗じて評価する方法で、その土地の形状や状況によりその評価額を調整します。「倍率方式」とは、固定資産税評価額に一定の倍率を

乗じて評価する方法で、路線価方式のようにその土地の形状や状況による評価額の調整は行われません。神奈川県内の市街化調整区域内の土地については「倍率方式」がほとんどです。倍率は国税庁が公表している倍率表に載っており、地域ごとに、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地はそれぞれ異なる倍率が定められています。しかし、雑種地には倍率が定められていません。このため、市街化調整区域内の雑種地の評価については、その土地と状況が類似する付近の土地1㎡あたりの価額をもとに、雑種地との位置や形状等の条件差を考慮して評価を行っていきます。しかし、市街化調整区域内の雑種地の評価については、状況が類似する付近の土地を判定することが難しいため、下記の通り評価対象地の周囲の状況を考慮して判定します。

(1) 近隣の宅地に比準する方法

市街化調整区域内の雑種地を付近の宅地に比準して評価する場合には、市街化の度合いをしんしゃくして評価します。一般的な市街化調整区域内にある雑種地の場合、原則として建築に対して大きな制限があり、建物を建てることができないため、近隣の宅地に比準した額から50%減額して評価します。また、評価対象地が市街化区域付近や幹線道路沿いの境界線付近にある雑種地の場合、わりと宅地が近くに多く存在し、用途制限が比較的緩い場合が多く、宅地化の可能性があるため、宅地に比準して求めた評価額から30%減額して評価します。ただし、周囲に郊外型店舗などが建ち並んでいるような場合には、宅地に比準して評価した額から減額することはできません。

(2) 近隣の畑に比準する方法

評価対象地の周辺が純農地(農業振興地域内の農地)、純山林、純原野の場合、その雑種地は宅地化による利益を見込むことはできません。雑種地の周辺が純農地等である場合には、付近の宅地ではなく、純農地等の価額をもとに評価を行っていきます。ただし、農地等の価額を基にして評価する場合で、評価対象地が資材置場、駐車場等として利用されているときは、その土地の価額は、原則として農業用施設用地の評価に準じて農地等の価額に造成費相当額を加算した価額により評価を行います。

(3) 市街化の影響度によるしんしゃく割合

	周囲(地域の状況)	比準地目	しんしゃく割合
市街化の影響度 ↑弱 ↓強	① 純農地、純山林、純原野	農地比準、山林比準、原野比準	しんしゃく割合 50%
	② ①と③の地域の中間(周囲の状況により判定)	宅地比準	しんしゃく割合 30%
	③ 店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや市街化区域との境界付近	宅地価格と同等の取引実態が認められる地域(郊外型店舗が建ち並ぶ地域等)	しんしゃく割合 0%

ゴルフスイングは、ゴルフを知らない人でも、とりあえずクラブを振ることはできます。飛ばすための筋肉や、狙うための筋肉など考えないはず。もちろん、たいていの場合、実際にボールを打つまでは、何度でも同じスイングができるような気持ちになっているはず。もちろん皆さんもご存知のように、同じスイングをするだけでも難しいのに、そこにもっと遠くへ、曲がらないようにスイングするというのは、すごく難しい事です。そこで、いろいろ情報を仕入れて、スイングづくりに励むことでしょう。しかし、再現性が高く、できるだけ遠くに飛ばすためのゴルフ筋肉は、**日ごろの生活で使用していない筋肉が多い**です。そして再現性が高く、できるだけ遠くに飛ばすためのゴルフ筋肉は、なかなか働いてくれません。というよりゴルフ初中級者の場合、**ゴルフで使用する筋肉の多くは、ほとんどの場合寝ている状態**といってもよいのかもしれない。使用したい筋肉をちよつと強めに叩いて、刺激を与え筋肉に目覚めてもらいます。叩くことによって、少しずつですが、筋肉そのものが、ゴルフスイングのときには、働かなければいけないということを筋肉自身を感じ取るようになります。そして筋肉部位を叩く際は、**叩く筋肉部位を目で見ることも大切です**。筋肉部位をじかに見る。練習場ならば姿見に写して叩く場所(意識したい筋肉の部位を鏡越し)を見る。目で見ることにより、目から脳に刺激を与え、動いてもらいたい筋肉はよりいっそう反応しやすくなります。このように体重移動を両足の内側で抑えることにより、スエーにならないスイングを筋肉が覚えることでしょう。

**スコアアップあなたなら絶対出来ます
ゴルフスイングに必要な筋肉は
眼で見て叩いて目覚めてもらいましょう**



町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師：大崎 聡 (おおさき あきら)

ご相談お申込みは > **090-3105-7246**

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。



ameblo.jp/hoshitakato/

100切りゴルフ予備校 検索

営業職に
大いに役立つ!



100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

第44時限

体重移動のコツを足の筋肉に覚えてもらう

こんにちは大崎です。

飛距離アップのためには、**適切な体重移動がとても大切**となります。

しかし体重移動は、簡単なものではありません。

体重移動とスイングスエーは、紙一重ともいえるからです。

それでは体重移動のコツを両足に覚えてもらいましょう。



POINT 01

セットアップからテークバックにかけて右足に体重を移動させます。そのときに右に移動してきた勢いを、右ひざ上の筋肉で押し返します。その時に一番意識してもらいたい場所を、右手で叩くようにします。



POINT 02

今度は逆にインパクトにかけて、左に体重移動するときは、左ひざ上の筋肉で押し返す感じ。この場合の筋肉を、また右手で叩いて左足の筋肉に覚えてもらいましょう。筋肉を叩いて覚えさせるのはすごく意味があります。

営業職
必見!

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。