

日経
MOOK

2013年版

よくわかる 相続

基本ルールから
対策まで
これ1冊にギョギョッと凝縮

慌てない、モメない、損をしない！
相続手続きと遺産分割…etc

相続税の現状と 今後の ゆくえは？

税理士が教える
相続・生前対策の心がまえ

不動産 **保険**
の活用法

オーナー経営者必読
事業承継のポイント

頼れる専門家による解説
税務・相続のコンサルティング

ケーススタディ
よくある悩みと
相続トラブル!

4 自宅以外に不動産があれば、その評価額も必ずチェック

自宅のほかに土地や建物を持っている人、賃貸物件などを保有する人は、それらの評価額も確認しておかないと、相続時には慌てることも...

居住用とは別に土地や建物、農地や山林などの土地を持つ人も、それぞれ相続税独自の評価の仕方があります。その評価額の出し方を確認しておきましょう。

貸家や貸地は、一定割合を差し引いて評価する

人に貸している貸家やアパートなども、建物部分はその家屋の固定資産税評価額をもとに相続時の評価額を算出します。ただし、賃貸用の家屋は借りている人に借家権があるため、その権利を評価額から差し引くことができます。借家権は通常30%なので、貸家の評価額は固定資産税評価額の70%になります。

人に貸している土地も同じ考え方で、自用地の評価額から借地権割合を差し引いて評価額を求めます。借地権割合は、40ページで説明したように地域によって

異なるため、路線価図などで調べます。所有する土地に、アパートやマンションを建てて人に貸している場合は、その土地は「貸家建付地」になります。

貸家建付地は、土地そのものを貸しているわけではありませんが、建物に第三者が住んでいることで所有者の利用が制限されるため、借地権割合に借家権割合をかけた金額を、自用地の評価額から差し引きます。都市部住宅地に賃貸住宅を建てると、その土地の評価額は、更地にしておくよりも2割から3割ほど、評価額が低くなるのが一般的です。

農地や山林は、当てはまる区分で評価額を求める

農地の評価額は、国税庁が公表している「評価倍率表」の「田」「畑」の欄で調べることでできます。

Keyword Check

「評価倍率表」
路線価が定められていない宅地や、田、畑、山林、牧場などの評価額を出す場合に用いられる表。国税庁HPのトップ画面から路線価図のページを開くと、この倍率表の見方も閲覧でき、「地目」とこの区分や評価方式もわかります。税務署で調べられます。

農地は、左図のように4つに区分されていて、評価額の出し方が少しずつ異なります。この区分の略称と、固定資産税評価額にかける倍率が、前出の倍率表に市区町村ごとに掲載されています。

- ①の純農地は、宅地の影響を受けない農業用地で、略称は「純」。②の中間農地は都市近郊にある農地で、略称は「中」。
- ③の市街地周辺農地は、宅地などに転用できる農地で、略称は「周比率」。
- ④の市街地農地は、市街化区域内にある農地で、略称は「比率」となっています。①の場合は、宅地比率方式または倍率方式のいずれかで評価します。

山林は3つに区分されていますが、こちらも国税庁の評価倍率表に、田、畑につづく「山林」の欄で確認できます。当てはまる区分の略称と固定資産税にかけられる倍率、評価方式もわかります。

●自宅以外の家屋や土地の評価額の出し方

●家屋	貸家	家屋の固定資産税評価額 × 70%
●宅地	自用土地 (駐車場として更地 にしている場合など)	路線価 × 宅地面積 または 固定資産税評価額 × 評価倍率 (42 ページ参照)
	貸地	自用地の評価額 × (1 - 借地権割合)
	貸家建付地	自用地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 貸家割合)
	農地	以下の4つに区分され、当てはまる区分の式で算出 ①純農地 ———— 固定資産税評価額 × 倍率 ②中間農地 ———— ④の評価額 × 80% ③市街地周辺農地 ———— 宅地比率方式または倍率方式で評価する ④市街地農地 ———— 宅地比率方式… (宅地とみなした場合の1㎡あたりの価格 - 1㎡あたりの造成費) × 農地地積 (㎡)
	山林	以下の3つに区分され、当てはまる区分の式で算出 ①純山林 ———— 固定資産税評価額 × 倍率 ②中間山林 ———— ③市街地山林 ———— 宅地比率方式 (農地④参照) または倍率方式で評価する

計算例

賃貸アパートを保有している場合の貸家建付地の評価額の出し方
条件：路線価方式の土地面積 180㎡、路線価 22万円、借地権割合 70%、借家権割合 30%

$$\text{自用地の評価額 } 22 \text{ 万円} \times 180 \text{ ㎡} = 3960 \text{ 万円}$$

$$3960 \text{ 万円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) = 3128 \text{ 万} 4000 \text{ 円}$$

これが貸家建付地の評価額

Specialist Interview

ランドマーク税理士法人 代表税理士 清田幸弘氏



土地の評価の仕方次第で相続税額が変わることも!

ここでの Point!

- ✓ 土地は使用目的や地域、区分で評価額の出し方が異なる
- ✓ 貸家や貸地、貸家建付地の評価は自宅や更地よりも低くなる
- ✓ 土地の評価額は毎年変わるので定期的にチェックするといいい

土地の評価額は路線価方式か倍率方式で算出しますが、減額特例が認められれば、評価額は下がります。最も評価額が変わるのは「広大地」。広大地とは、その地域の標準的な宅地に比べて著しく広い土地のこと。このような土地を宅地利用する際は、道路や公園などを設けなければならず、評価額が3分の1近くまで下がることもあります。市街化調整区域の土地も、基本的には建物を建てることのできないので、周辺の利用実態によっては大きく評価を下げることもできます。このように、利用に制限がかかるような土地、不整形地や段差がある土地、周辺の環境が良くない土地などは相続税評価額が下がる可能性があります。また、農地には「農地等の納税猶予」という制度があり、農地を相続して引き続き農業を営む場合、その土地の相続税の納税が猶予されます。

広告

【事務所概要】

東京地方税理士会・横浜中央支部 税理士法人番号：第1506号
スタッフ数：59名(2013年1月1日現在)
(資格者一覧) 税理士7名、顧問税理士2名、顧問弁護士2名、顧問不動産鑑定士3名、顧問司法書士1名、社会保険労務士2名、行政書士2名、税理士科目合格者12名、宅地建物取引主任者10名、ファイナンシャルプランナー7名、中小企業診断士2名

「相続対策10万円バック」で気軽に相談を!

「相続税がどれくらいかかるのか不安」という方におすすめるのが、「相続対策10万円バック」。相続税の試算、生前対策の提案、二次相続対策の試算と提案、公正証書遺言の作成助言などの業務を10万円で行います。このサービスを利用された方が、将来、相続税の申告が必要になった場合には、相続税申告書類から10万円が引きかれます。

「相続」に関する定期セミナーを行っています

ランドマーク税理士法人では、「相続」をテーマにした定期セミナーを開催しています。次回は3月の予定です。テーマは「相続税大増税案はどうなったのか!!」「平成25年度税制改正緊急対策セミナー」。場所は、本店がある横浜ランドマークタワーと支店がある東京・丸の内三ツ星ビル。詳しくは、ホームページのセミナー開催情報でご確認ください。

「丸の内相続大学校」という専門

清田幸弘さんの出版物のご紹介



ランドマーク 税理士法人

〒220-8137 神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1
横浜ランドマークタワー37階
電話 0120-48-7271 HP http://www.zeirisi.co.jp/



代表税理士 清田幸弘

せいた ゆきひろ: 神奈川県横浜市の農家の長男として生まれる。明治大学卒業、農協、会計事務所勤務後、1997年に清田幸弘税理士事務所を設立。その後、現在の社名に変更。

相続に関する専門事務所
土地評価で卓越した
ノウハウを提供

農家の相続問題への取り組みがきっかけ
横浜市内の農家の長男として生まれ、都市部の農家の相続問題を目の当たりにして育ってきたのが、現在、ランドマーク税理士法人の代表を務める清田幸弘さんです。

毎日休むことなく農作業に励んでも、農家の収入は決して多くはいえませんが、相続という局面になると、土地にかかる多額の相続税を負担しなければなりません。そうすると、家族で守り続けた土地を手放さなくてはならなくなってしまう。そこで、「相続

税で苦しんでいる農家とその家族の役に立ちたい」とはじめたのが、この税理士事務所でした。「都市部の農家は相続税をコントロールできるかどうかでその土地に住み続けられるかどうかが変わってきます。自分も農家生まれ育ったので、土地に対する思い入れはよく理解できるんです。だから、安易に売ったり、無責任に土地活用をする業者からお客様を救いたかった。本当にお客様のためになるかどうか第一、徹底したお客様目線で相続対策を行っています。」(代表税理士 清田幸弘さん)

相続は土地の評価が特にポイントに

相続税は不動産、なかでも土地の評価の仕方によって大きく税額が違ってきます。500㎡超、1000㎡超の広大地と認められたものや、市街化調整区域の土地、畑や山林比率になるものなどは、評価を大幅に下げることが可能です。土地の評価の仕方は税理士によって異なり、税務署の職員数の2500通りあるとも言われています。それだけ見解がわかるといえるのが現実です。ランドマーク税

理士法人は、広大地の取り扱い案件が多く、土地評価に関して卓越したノウハウを持っているため、さまざまなアプローチで土地の評価を行い、評価額をグッと下げることが可能です。

「土地の評価に関しては、絶対に通るものではないものははっきりしているのですが、その間のグレーゾーンの範囲が非常に広いのです。そこで、現地調査をして、不動産鑑定士などほかの専門家とも連携し、土地の評価減が図れるような書類を用意して申告するのが仕事です。相続財産に多くの土地が含まれる場合は、土地評価についてノウハウを持つ税理士事務所と相談することをおすすめします。納税額がまったく違ってくるので

ら」(清田さん)

ランドマーク税理士法人は、相続税をはじめとする資産税を専門に扱う税理士法人。2012年は年間180件の相続税の申告案件を取り扱いました。「相続税の納税件数は年間でも約1万件なのに、全国で約1000件超、相続税申告件数は6000件超にのびります。」(清田さん)

申告後も5年間は更正の請求が可能

「土地をそのまま持っているよりも、賃貸住宅を建てたほうが節税にはなりますが、相続税がたいしてかからない場合にも1億円の借り入れをして賃貸物件を建てているミスマッチな事例も増えています」(清田さん)。ほかの税理士や営業者から相続対策の提案を受けているが、それが適切かどうかを判断して欲しいという、セカンドオピニオンのご依頼を受けることも可能です。

また、相続税は、申告期限から5年以内なら、更正の請求(申告の見直し請求)を行うことができます。同時に相続税は相当する税理士によって大きく変わってきます。当社で見直した結果、いったん納めた相続税が1億7000万円還付されるような事例もありました。これに放っておいたら戻ってこなかったお金、すでに申告が終わっていても、土地の評価で納得がいけない場合などは、ぜひ、ご相談ください」(清田さん)。