



地主・経営者のための情報マガジン

企画発行●
ランドマーク税理士法人
あぐりタイムズVol.99
2013

AgriTimes

10

ランドマーク税理士法人は
税金と資産運用のプロとしてお客様満足度No.1を目指します!

巨額な税金を左右する評価減の急所

広大地の評価

まだまだ暑けが続きますが、ちょっと晩秋を先取り!
姫川の清流、雄大な白馬三山、茅葺きの屋根の民家など、
まさに日本のふるさとと呼べる風景が広がっています!

マイホーム売却で
使える特例は1つじゃない!
**特定居住用
財産の買換え**

第12時限
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

効率アップ!
ツアープロが
実践している
ウォームアップ



巨額な税金を左右する評価減の急所

広大地の評価

相続が発生した場合、広い土地をお持ちの方は「**広大地評価**」という評価方法を用いることができる可能性があります。この評価をすることで、**土地の評価額を大幅に下げることができます。**



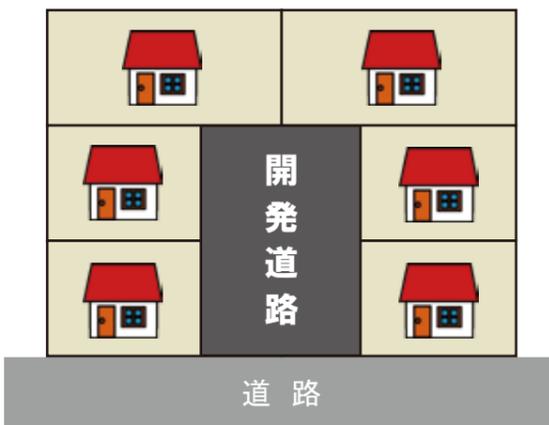
1. 広大地評価の対象地

広大地とは、

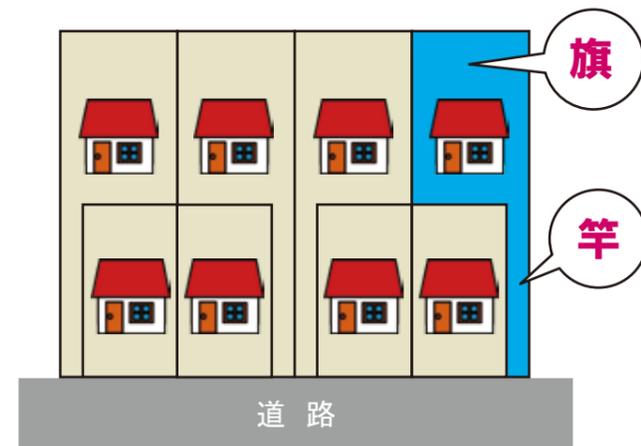
- ① その地域における標準的な宅地の地積に比べ著しく地積が広大な宅地で、
- ② 開発行為を行うとした場合に道路や公園等の「**公共公益的施設用地**」の負担が必要と認められる宅地をいいます。

簡単に言うと、周りより広い土地で、開発しようとした場合は道路や公園を造る必要のある土地のことです。

<図1> 公共公益的施設用地が必要な場合



<図2> 公共公益的施設用地が不要な場合



<図2>の区画図に見られるような『^{はたぎお}旗竿』の、『竿』に当たる路地(通路)部分は、敷地の延長部分であって、「公共公益的施設用地」としては取扱われません。

左頁の①について、面積基準は下表のようになっていますが、土地の面積(地積)が基準に満たない場合でも、ミニ開発分譲が多い地域であれば、広大地に該当する可能性があります。

●面積基準

市街化区域	三大都市圏	500㎡
	それ以外の地域	1,000㎡
用途地域が定められていない 非線引き都市計画区域		3,000㎡

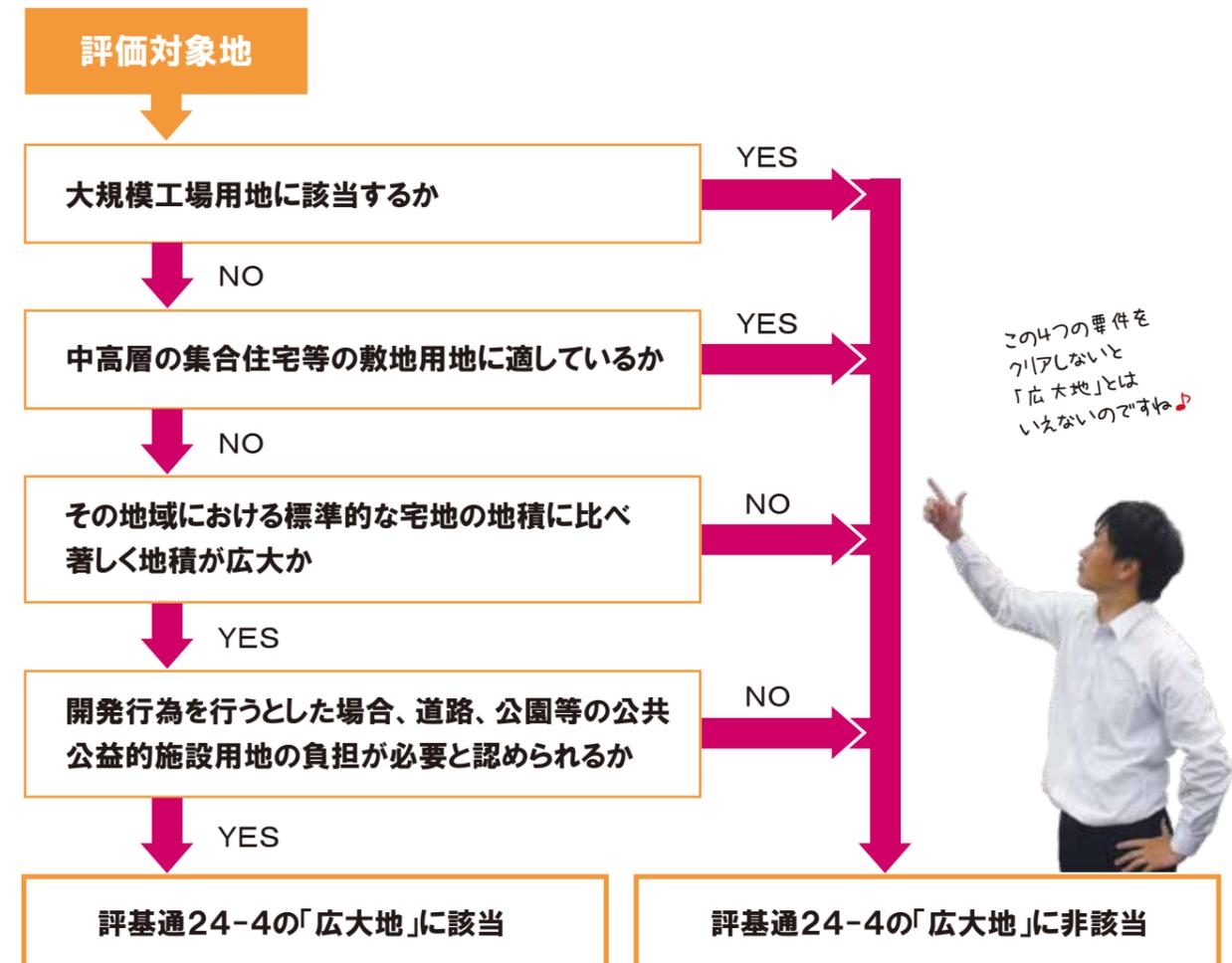
なるほどー。いろいろな基準があるんですね♪



ただし、大規模工場用地に該当するものおよび、中高層の集合住宅の敷地の用地に適しているものを除きます。

広大地に該当するかの判定は、次のフローチャートに沿って行います。

●広大地の判定フローチャート



この4つの要件をクリアしないと「広大地」とは言いえないんですね♪



2. 広大地の評価方法

広大地は、原則として次に掲げる算式によって評価されます。

$$\text{広大地の価額} = \text{正面路線価}(\text{※1}) \times \text{広大地補正率}(\text{※2}) \times \text{地積}$$

(※1) 通常の宅地の正面路線価は、路線価に奥行価格補正率を乗じた後の価額で判定しますが、広大地の正面路線価は、原則として面している路線のうちもっとも高い路線価で判定します。

(※2) 広大地補正率は次の算式により求めた率をいいます。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000\text{m}^2}$$

注) 広大地補正率は
0.35を下限とします

■ 評価

三大都市圏にある正面路線価100千円の500㎡の土地の場合は、以下のようになります。



広大地評価の結果、**2,125万円(5,000万円 - 2,875万円)評価額が下がります。**

3. 広大地評価をする際の注意点

土地の評価額を大幅に下げることが可能な広大地評価ですが、次のような問題点もあります。

- ① 相続財産を物納に充てようとした場合、例えば、前ページの評価例の土地を本来であれば5,000万円で売ることができるとしても、**広大地評価した後の金額2,875万円で物納してしまう**可能性があります。
- ② 広大地の判定は原則として前ページのフローチャートによりますが、これで全て判定できるほど単純ではないため、万が一申告書の提出後、その土地が**広大地に該当しないこととなった場合、延滞税・過少申告加算税を払うことになる**可能性があります。

広大地の判断は、かなり高度な領域であり、複数の専門家に適用の可否を尋ねると、回答がバラバラになることも少なくありません。ある税理士が、「**ここでは絶対にダメ**」と判断した土地を再評価して、**何千万もの税金の還付**を受けたという例はいくつもあります。

広大地評価については、必ず、資産税の専門家にご相談するようにして下さい。

わからない部分は
遠慮なく聞いて
くださいよ♪



丸の内相続大学校

丸の内相続大学校とは、相続に関わる一連の手続き・税務等を習得できる、一流の実務家を養成する講座です。

第4期
9.21
START

●9月21日(土) 第1・2講座

「プロの現場を追体験! 地主を守る相続コンサル実務」

ランドマーク税理士法人 代表 清田 幸弘 (税理士・行政書士)

「相続マーケットの攻略法」

株式会社オーシャン 代表 黒田 泰 氏 (経営コンサルタント)

●9月28日(土) 第3・4講座

「避けて通れない成年後見! 活用法と実務」

勝司法書士法人 代表 勝 猛一 氏 (司法書士)

「実例に学ぶ不動産所有法人による大胆な節税」

田中美光税理士事務所 代表 田中 義光 氏 (税理士)

●10月12日(土) 第5・6講座

「不動産評価の基礎理論と実務」

國武税理士事務所 代表 國武 久幸 氏 (税理士・不動産鑑定士)

「相続税調査がこないようするための5つのポイント」

ひょうご税理士法人 代表 妹尾 芳郎 氏 (公認会計士・税理士・行政書士)

●10月19日(土) 第7・8講座

「高齢者向けマーケット開拓手法」

ベストファームグループ 代表 齊藤 浩一 氏 (司法書士・土地家屋調査士)

「法律家は必ず見る! 遺言にまつわる法律問題」

弁護士法人 法律事務所オーセンス 代表 元榮 太一郎 氏 (弁護士)

時間 14:00~(受付開始 13:30)

場所 三菱ビル 1F サクセス
(千代田区丸の内2丁目5番2号)

詳細はこちら [丸の内相続大学校](#) 検索



ランドマーク税理士法人 主催 定例セミナー

相続財産としての評価はどこで決まる?

土地評価の実務
はじめの一步

10.21
(月)

知っているつもりで、まだまだ知らないことばかりの土地評価。

- 路線価図はどうやって見ればいい?
- 不整形地の評価方法は一つではなかった!?
- 広大地評価の判断基準とは!!

基礎からスタートして、上級レベルまで、実務で活かせるポイントをオイシイとこ取りで、一気に解説いたします。

日にち 10月21日(月)

時間 15:00~16:00(個別相談16:00~17:00)

場所 横浜ランドマークタワー25階(2520)

定員 限定30名様

参加費 1,000円 関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料

セミナーのお申し込みは、ホームページまたはお電話で! 0120-48-7271 (担当: 志方)



マイホーム売却で 使える特例は1つじゃない!

特定居住用財産の買換え

先月に引き続き、マイホームの売却時の税金ということで、今回は**買換えを行った場合の税制上の優遇措置**についてお話していきたいと思えます。

居住用不動産を売却して譲渡益が出るような場合、税金を軽減する手段としては、先月ご説明した「3,000万円特別控除」以外にも「**特定居住用財産の買換えの特例**」という選択肢があります。

1. 特定居住用財産の買換えの特例

この特例は、所有期間が10年を超える特定の居住用財産については、譲渡対価が2億円以下の場合に適用されるというものでした。改正によって、平成24年1月1日以後に行う居住用財産の譲渡については、**譲渡対価が1億5,000万円以下の場合に限って適用できる**こととされ、適用期限は平成25年12月31日までとされています。

この特例の適用を受けた場合の譲渡所得の金額は、次のそれぞれの区分によります。

- 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額 の場合 → 譲渡所得はありません。
- 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額 の場合
→ 以下の算式で分離長期譲渡所得の金額を求めます。

$$\left(\frac{\text{譲渡資産の譲渡価額}}{A} - \frac{\text{買換資産の取得価額}}{B} \right) - \left\{ \left(\frac{\text{譲渡資産の取得費}}{A} + \text{譲渡費用} \right) \times \frac{A - B}{A} \right\} = \text{分離長期譲渡取得の金額}$$

2. 「課税の繰延べ」とはということか

この特例は課税が「免除」されるものではなく、将来に「繰り延べられる」ものであることに注意する必要があります。



例えば、1,000万円で購入したマイホームを4,000万円で売却し、5,000万円のマイホームに買い換えた場合には、通常の場合、**3,000万円の譲渡益**(=4,000万円-1,000万円)が課税対象となります。ところが、特例の適用を受ければ、売却した年分で譲渡益への課税は行われず、買い換えたマイホームを**将来譲渡するときまで課税が繰り延べられます**。

課税が将来に繰り延べられるとはどういうことなのかというと、買い換えたマイホームを仮に将来7,000万円で売却したとすると、まず購入価額5,000万円との差額である2,000万円の譲渡益(実際の譲渡益)が発生します。特例の適用を受けている場合は、これに加え、買換えの際に課税が繰り延べられていた**3,000万円の譲渡益(課税繰延べ益)を加えた5,000万円が、譲渡益として課税される**ことになるということです。(説明を簡潔にするため、減価償却などは考慮していません。)

3. 買換え特例と3,000万円特別控除の比較

買換え特例を適用した場合、住宅の譲渡に係る3,000万円の特別控除や住宅ローン控除を併用して受けることはできません。また、譲渡した年の前年又は前々年において、この特例や3,000万円特別控除の特例を受けている場合も、適用を受けることはできません。

そのため、「**特定居住用財産の買換え特例**」と「**3,000万円特別控除**」+「**10年超所有軽減税率の特例**」の**有利不利を比較**するべきでしょう。

<例> 前提条件 譲渡資産…取得費1,000万円、10年超所有
譲渡費用…500万円 譲渡価額…8,000万円

①「**3,000万円特別控除**」と「**10年超所有軽減税率の特例**」を併用した場合
8,000万円 - (1,000万円 + 500万円) - 3,000万円 = 3,500万円
3,500万円 × 14% = **490万円**

②「**特定居住用財産の買換え特例**」を適用した場合(6,000万円の物件に買換え)
8,000万円 - 6,000万円 = 2,000万円
(1,000万円 + 500万円) × $\frac{2,000万円}{8,000万円}$ = 375万円
2,000万円 - 375万円 = 1,625万円
1,625万円 × 20% = **325万円**

この例の場合では、②「**特定居住用財産の買換え特例**」を利用した場合の方が税額は有利となります。

譲渡所得が3,000万円以下である場合は「3,000万円特別控除」を適用すれば税金は出ないので、こちらが有利になります。**譲渡所得が3,000万円を超え、かつ買換資産の価額が譲渡資産よりあまりにも少額でなければ、「買換え特例」を利用した方が有利になる傾向があるようです。**

ご自身で判断が付かないときは、資産税に詳しい専門家に相談することをお奨めします。



営業職
必見!

営業職に大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

第12時限

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

『ゴルフはスポーツです』…レッスン参加初期の生徒さんによくお話しすることです。そして、ゴルフで使用する筋肉は、日常生活や他のスポーツとは、違う筋肉を多用します。そのため、レッスン参加初期の生徒さん達は、いろいろな部位の筋肉痛を味わうことが出来ます。

ゴルフ練習中やラウンド中に、大きなケガをしないために必要不可欠なのが**ウォームアップ**です。適切なウォームアップを取り入れる事により、ゴルフ練習の効率を良くし、ケガ防止に役立ちます。**上級者さんやツアープロなどは、小一時間かけてウォームアップされています。**

しかし、一般的にはゴルフのためにどの様なウォームアップをすればよいのか、解らない方が多いでしょう。今回は、100切りゴルフ予備校リアルレッスンで実際に使用している、約10分間の**ウォームアップビデオ**の中からいくつかご紹介します。



①股関節から背中を曲げます
背筋はしっかりと伸ばすようにしてください



②つま先を上に向けるようにしてください



③後ろ足の踵を地面につけて
前足にしっかりと体重をのせます



④腰から下は回さないようにして
顔を手と反対方向に向けます

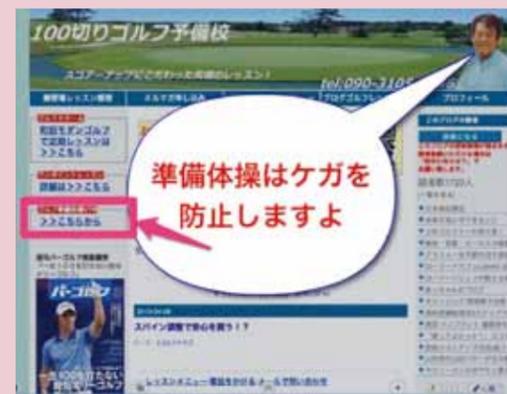
詳しく知りたい方は100切りゴルフ予備校のホームページ上にあるビデオをご覧になって下さい。

10分で暖まるゴルフ準備体操(ウォームアップ)
<http://ameblo.jp/hoshitakato/entry-11509847413.html>

ページ中央下部にビデオ部分があります。



こちらのQRコードでも読み込めますよ!



このウォームアップビデオは、**ゴルファーなどのトレーニングを行っている細貝誠治氏が、ゴルフ筋力トレーニング用に考案したトレーニングビデオのウォームアップ部分**に当たります。一般的な準備体操よりもウォームアップ時間を短縮し、ケガの予防に役立つでしょう。

生徒さんからの評判はもちろんのこと、実は私もこのウォームアップを取り入れてから、**身体の動きが良くなるだけではなく、腰痛も治まりました。**著作権者さまから特別に100切りゴルフ予備校での掲載の許可を頂き、無料でみなさんにご紹介させていただきます。ご活用下さい。

スコアアップ、あなたなら絶対出来ます!
ウォームアップでケガを防止しましょう。



100切りゴルフ予備校のホームページでは、お役立ちゴルフレッスンをご紹介します。

ゴルフレッスン講師: 大崎
<http://ameblo.jp/hoshitakato/>



100切りゴルフ予備校



お問い合わせはゴルフ講師大崎まで

ゴルフについての疑問・質問を大募集
独りで悩むよりも、プロに直接相談してスッキリしよう!

アメブロゴルフ部門 人気ブログランキング一位
大反響につき、ぜひご覧ください!