

地主・経営者のための
情報マガジン

9
September

AgriTimes

あぐりタイムズ / 2017 vol.146

第二の基礎控除 小規模宅地等の特例



営業職に
大いに役立つ!

100切り!
ゴルフ予備校

評価単位で差が出る
相続税申告における土地評価

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマーケ♪

テレビCM

「ゴルフの真髓」枠
「時事放談」枠

ラジオCM

FMヨコハマ



第二の基礎控除 小規模宅地等の特例

今回は坂巻が
お伝えします!



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。

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。

- 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
- 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
- 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である場合、または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。

区分	選択特例対象宅地等	限度面積	減額割合
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。

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

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。

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減額割合を計算します。
- 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限られます。



ランドマーク便り

メディア掲載情報

ラジオ

ラジオCM放送スタート!!

6月から「Fm yokohama(FMヨコハマ)84.7」にて、ラジオCM【一円篇】の放送がスタートしました!
※毎日2回以上流れていますのでチェックしてみてください

テレビ

チバテレビ「シャキット!～もしかしてレポート～」に出演しました!

オープンしたばかりの朝霞台駅前事務所にてチバテレビ「どぶろっくのもしかしてレポート」の収録を行いました。大爆笑間違いなし!の内容は下記日時で放送されております。

放送日 6月9日(金)

時間 7:30～8:00(番組状況で変動あり)

ありがとうございました!

新聞
書籍

【日経ヴェリタス】

5月21日・28日発行号に掲載されました!

日経ヴェリタス55面の連載ドラマ「人生これから」の“対策急げ!相続編”でランドマーク税理士法人が取材協力しております。



5月21日発行号



5月28日発行号

誤記訂正のお知らせ

この度、弊社めぐりタイムズ2017年8月号において、P3「ゴルフ大会開催のご案内」の記載に誤りがありました。深くお詫び申し上げますとともに、以下の通り訂正させていただきます。

誤 10/13(木)



正 10/13(金)

なお、応募方法については直接お問合せください。
【お問い合わせ】045-929-1527(担当:鴨田、小野)

評価単位で差が出る 相続税申告における 土地評価

今回は
国税OBの吉見が
お伝えします!

Q 相続税申告における土地評価の際は、土地をどのまとまりごとに評価するかで評価額が大きく変わってくると聞きました。土地の評価単位はどう定まっているのですか？



土地の評価は、地番一つずつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じて、一画地ごとに行います。一画地の判定を見誤ると、評価額に差が出てきますので、注意が必要です。

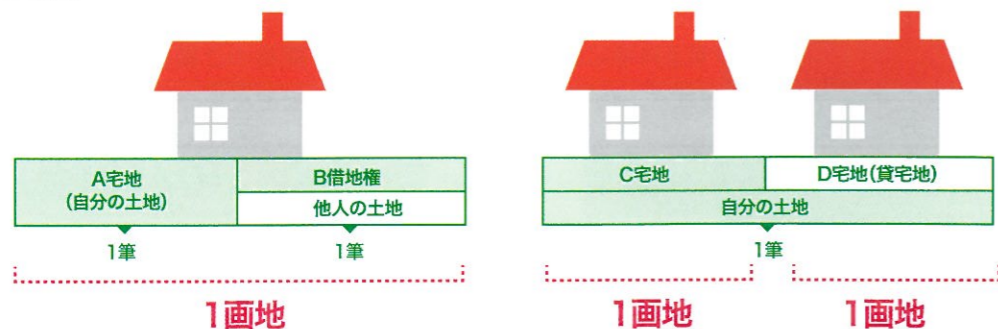
A

解説

よく知られているとおり、相続税申告における土地評価には、その土地の面している道路に付されている路線価を用いて評価する「路線価方式」と固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」とがあります。では、これらの計算をする前に「評価単位の判定」という重要なプロセスがあることはご存知でしょうか

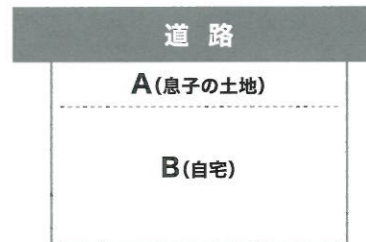
1 評価単位の判定

土地の評価を行う際には、まず、その土地が何に利用されているかを見ていきます。土地は、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分類されます。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。評価は、地番ひとつずつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じて一画地ごとに行います。例えば以下のように、2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価したりすることもあります。



2 不合理分割は許されない

評価単位は、原則として、相続、贈与による取得者ごとに判定しますが、贈与や遺産分割などによって宅地の分割が親族間等で行われた場合において、その分割が著しく不合理であると認められるとき(例えば、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど)は、その分割前の画地が一画地の宅地となります。例えば、路線価がついた道路に面した自宅(配偶者が取得)への道を塞ぐようにして、横長に息子さんが土地を取得したとします。このような分割を行うと、B土地については分割により無道路地となり、宅地としての通常の利用が著しく困難となります。また、息子の細長い土地の奥行距離も異常なものになるので、当然評価額は下がりそうです。しかし、これを許してしまえば、極端な話、事前にぐちゃぐちゃに分筆してから異なる相続人に分割して評価してしまえば、いくらでも土地の評価額を下げる事ができます。それを許さないために、この不合理分割の規定があるわけです。家族間なので実際の通行には問題はないとしても、このような状態を意図的に作り出した場合には、課税の公平性から、無道路地による減額は認められません。土地の評価にあたって、謄本や公図を鵜呑みにしてはいけません。繰り返すようですが、あくまでも、利用実態に応じて一画地です。



3 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

評価単位の取り方次第で、税額はガラリと変わってしまいます。対照的な事例を2つご紹介しましょう。

1つ目は、広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地です。



期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価していました。本来であれば、借地人は別々の人なので、契約ごと(借地人ごと)に評価しなければなりません。そこを修正して、別々に評価した結果、不整形補正がかなり出て、大幅な評価減となりました。

2つ目は、逆に一体で評価減できたケースです。



自宅の隣に古い貸家が建っていたため、最初の申告では別々に評価をしていました。しかし、実際にはこの古い貸家は、空き家となっていたため、自宅と合わせて一体の「自用地」で評価するべきです。合わせた敷地に「広大地評価」※を適用したことで評価額が引き下げられることとなりました。

※広大地評価…その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、開発を行なう場合に道路や公園などの公共公益的施設用地の負担が必要と認められる土地のことを言います。つまり、広めの土地を開発する場合には道路や公園を設けなければならない、その分の土地は活用できないため、土地の評価を減額できるという評価方法です。

相続・贈与の実務において評価単位の判定は評価作業の入り口であり、それゆえ、誤った考え方は危険です。実務や提案の現場においては、思い込みを廃した慎重な姿勢が不可欠である、と言えるでしょう。

営業職
必見!

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59時限

クラブが勝手に落ちてくる感覚を知るためのドリル

100切りゴルフ予備校の基本的ゴルフスイングイメージは、セットアップから上半身のひねりだけでトップまでクラブを運び、スイングトップからクラブが勝手に落ちていくように体をできるだけ筋肉で止めて、クラブ軌道を微修正する、と言う簡単なイメージです。

しかしながら、クラブが勝手に動いてくれるという感覚を理解するのが、なかなか難しいゴルフスイングのイメージです。どうしても、力んで腕でゴルフクラブを操ってしまい、結局は振り遅れてしまうものです。今回のドリルはスイングトップでクラブヘッドを勝手に落とすためのイメージドリルです。



クラブヘッドは
前に勝手に倒れてくる

右手で左肘を引く

トップの位置で
肩は動かさない!!

セットアップからスイングトップまで振り上げます。右手をグリップから離し、左ひじをつかみ、右側にひきます。



クラブは(クラブヘッドは)前方に倒れこんでいきます。

この倒れこんでくるクラブに腕を合わせてあげるだけでボールは自然に飛ぶのですよ。

※実際のショットの時にクラブ倒れこんでくるときに肩をいかに我慢できるかが降り遅れないためのコツです

まずはトップからクラブヘッドを倒れこんでくる感覚を腕に覚えさせましょう。

右手で左ひじを引く感覚の手助けをしてくれるのがあぐりタイムズ8月号でご紹介した『空気入りのボールを使った練習方法』なんです。

肘回りの筋肉でボールをキープする事により、左ひじの動きを身体に刺激として与えることができるため、反応しやすくなります。そしてクラブが勝手に落ちてくる感覚をよりわかりやすく、クラブの軌道を安定させるために、クラブの重量を上げるために、ダイナミックゴールドシャフト(スチール重量シャフト)を使用します。



肘周り(肘下)を意識して
ボールを挟み込む

重量スチールシャフトをツアープロの方々が多く使用しているのは、スイングの安定性や飛距離を得るために意味のある事です。

軽いクラブではクラブヘッドが落ちる感覚や、重量によるインパクトのパワーを伝えにくくなってしまいます。

スコアアップ貴方なら絶対できます!

スイングの中心はクラブであって
身体ではないことを理解しましょう



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