

地主・経営者のための
情報マガジン

3

March

Agri Times

あぐりタイムズ / 2018 vol.152

平成30年から 広大地の評価方法が大きく 見直されました

新潟県柏崎市田園風景



営業職に
大いに役立つ!

100切り!
ゴルフ予備校

相続税が戻ってくる制度

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪

テレビCM

サンデーモーニング
めざましテレビ
めざましどようび
THE NEWS α
「時事放談」枠

ラジオCM

FMヨコハマ



広い土地をお持ちの方、ご注意を!

平成30年から 広大地の評価方法が 大きく見直されました

平成29年9月の改正により、「地積規模の大きな宅地の評価」が新設され、平成30年1月1日以後に相続、遺贈、又は贈与により取得する宅地で一定の要件を満たすものは、「地積規模の大きな宅地の評価」の定めを適用して評価することになり、適用要件が明確化されました。なお、この改正に伴い、従来の「広大地の評価」は廃止されました。以下、その新旧の定めについて要件等を整理してみましょう。



今回は白石がお伝えします!

1 広大地の評価(平成29年12月31日までの相続等の場合)

1. 広大地とは

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて、著しく広大な土地で開発行為を行うとした場合に、道路や公園といった公益的施設用地の負担が必要な宅地のことをいいます。ただし、大規模工場用地や中高層の集合住宅の敷地に適しているものを除きます。

2. 面積基準

①市街化区域

三大都市圏…500㎡以上 それ以外の地域…1,000㎡以上

②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㎡以上

3. 広大地の評価方法

「広大地の評価」は、広大地の面積に比例して減額する方法で次の算式により計算します。

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

※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、面している路線のうち原則として最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(端数処理なし、下限は0.35)をいいます。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000\text{㎡}}$$

4. メリットとデメリット

従来の「広大地の評価」は、適用が可能な場合、比較的評価額が低くなる傾向がありました。しかし、路線価及び面積が同一の場合、一方が極端な不整形地の場合でも同一の評価額になってしまい、実際の取引価額に差があっても、相続税評価額は同じになってしまうという点や、広大地が適用できるかできないかの線引きがあいまいで判断が難しいという問題点がありました。

2 地積規模の大きな宅地の評価 (平成30年1月1日以後の相続等の場合)

新設された「地積規模の大きな宅地の評価」の規定は、適用要件が明確化され、評価対象の土地の個性に応じて、形状・面積に基づき評価する方法に見直されました。

1. 「地積規模の大きな宅地」の適用要件

- 地積1,000㎡以上(三大都市圏は500㎡以上)の宅地
 - 路線価地域においては、地区区分で普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区のみが対象です。
- ※ ただし、指定容積率が400%(東京都の特別区内は300%)以上の地域、市街化調整区域(一定の地域を除く)、都市計画法上の工業専用地域の宅地、大規模工場用地は、適用対象から除かれます。

2. 計算方法

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \frac{\text{奥行価格補正率}}{\text{補正率}} \times \frac{\text{不整形地補正率}}{\text{などの各種画地補正率}} \times \frac{\text{規模格差補正率}}{\text{補正率}} \times \text{地積}$$

上記算式は、形状(不整形・奥行等)を考慮した補正率(評価通達15(奥行価格補正)から20(不整形地の評価)まで)と、「規模格差補正率」(面積を考慮した補正率)とを使用しています。

※ 倍率地域においては、①その宅地の固定資産税評価額に倍率を乗じて計算した価額と②上記算式に準じて計算した価額とのいずれか低い価格により評価します。

<規模格差補正率の算出方法>

規模格差補正率は、次の算式により計算します(小数点以下第2位未満は切り捨てます)。

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積A}} \times 0.8$$

上記算式中のB及びCは、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ次に掲げる表のとおりです。

(1)三大都市圏に所在する宅地

地積	地区区分	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区
500㎡以上1,000㎡未満	B	0.95 C 25
1,000㎡以上3,000㎡未満	B	0.90 C 75
3,000㎡以上5,000㎡未満	B	0.85 C 225
5,000㎡以上	B	0.80 C 475

(2)三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積	地区区分	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区
1,000㎡以上3,000㎡未満	B	0.90 C 100
3,000㎡以上5,000㎡未満	B	0.85 C 250
5,000㎡以上	B	0.80 C 500

3 | 評価額計算例

【事例】(路線価方式の地域、三大都市圏の場合)

所在：〇〇市 奥行：30m
地目：宅地 地積：600㎡
路線価：200,000円 奥行30mに応ずる奥行価格補正率：0.95
地区区分：普通住宅地区

1. 「広大地の評価」の場合(平成29年まで)

$$200,000円 \times 0.57^* \times 600㎡ = 68,400,000円$$

* 広大地補正率 $0.6 - 0.05 \times 600㎡ / 1,000㎡ = 0.57$

2. 「地積規模の大きな宅地の評価」の場合(平成30年から)

$$\begin{aligned} 200,000円 \times 0.95 &= 190,000円 \text{ (奥行価格補正後の1㎡当たりの価額)} \\ 190,000円 \times 0.79^* &= 150,100円 \text{ (1㎡当たりの価額)} \\ 150,100円 \times 600㎡ &= 90,060,000円 \text{ (自用地の価額)} \end{aligned}$$

* 規模格差補正率 = $\{(600㎡ \times 0.95 + 25) / 600㎡\} \times 0.8 = 0.79$ (小数点以下第2位未満切捨て)

3. 改正による評価の差額

この事例の場合、 $90,060,000円 - 68,400,000円 = 21,660,000円$ の評価増(約31%増)になります。

4 | 改正によるメリット・デメリット

メリット

500㎡(三大都市圏以外1,000㎡)以上、容積率400%(東京都特別区300%)未満なら、今まで広大地評価が適用できなかったマンション適地でも適用可能となりました(一定の地域を除く)。広大地評価が適用出来なかった「潰れ地が生じない土地」も適用可能になりました。

デメリット

補正率が上がり、土地の評価額が上がる可能性があります。結果として相続税が増える可能性があります。(反対に、評価通達15~20の補正率(奥行価格補正率、不整形地等)と規模格差補正率を乗じた結果、広大地補正率よりも有利になる場合もあります。)

土地を多く所有されている方は広大地の改正に加え、2022年の生産緑地の解除問題等も併せて、土地の運用方法が難しい状況です。税制改正の今後の動きに注意していく必要があるでしょう。



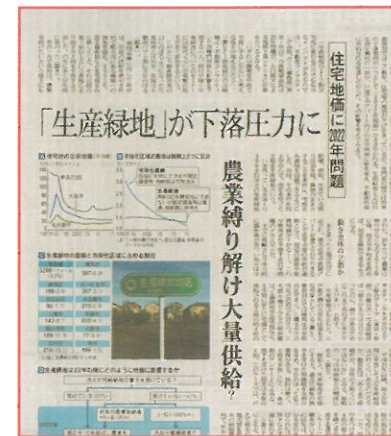
ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞
書籍

【日本経済新聞】

11月25日(土)日本経済新聞の朝刊21面M&I「生産緑地」が下落圧力に」においてランドマーク税理士法人のコメントが掲載されています。



【週刊エコノミスト】

11月28日発行の週刊エコノミスト「AIに負けない! 凄腕税理士・会計士」にてランドマーク税理士法人が紹介されています。



テレビ

TBS系列

【サンデーモーニング】

テレビCM絶賛放送中! 毎週日曜日 8:00~



相続税が戻ってくる制度

今回は
国税OBの吉見が
お伝えします!



一度払った相続税が戻ってくる制度があるそうですが、
どんな時に利用できるのですか?いつまで可能なのでしょうか。

更正の請求という相続税が還付される制度があり、れっきとした納税者の権利です。申告書に記載した課税価格又は税額に誤りがあったことにより納付した税額が過大となった場合、原則法定申告期限から5年以内*に更正の請求をして税金の還付を受けることができます。以下詳しい事例をご説明いたします。



解説

1 相続税が戻ってくる主な理由

相続税が戻ってくる主な理由は次の4点です。

- ①土地の評価をもっと安くできた。
- ②特例を適用していなかった。
- ③債務があるのに財産から引かれていなかった。
- ④単純な計算ミスがあった。

相続税とその計算基礎となる相続財産の評価、特に土地の評価額は、ご依頼の税理士のスキルで大きな差がつかます。以下に掲げる事項に1つでも該当するという方は、申告期限から5年以内*に相続税の専門家といえる税理士にセカンドオピニオンを依頼してみてもいいかもしれません。

2 評価に差が生じやすい土地をお持ちではないでしょうか?

土地の基本的な評価方法は下記の2種類があります。

- ①路線価方式(路線価×地積)
- ②倍率方式(固定資産税評価額×倍率)

この計算式による評価額はあくまで標準的な金額であり、土地の特殊事情を考慮したものではありません。つまり土地の形状や周囲の環境等の特殊事情を考慮することによって、土地評価を減額させることができるのです。減額評価の可能性が大きい土地は次のようなものがあります。

近隣に比べて広めの土地・不整形地(形の良くない土地)・高低差のある土地・市街地の山林
空中に高圧線が通っている土地・線路や踏切に接している土地・セットバックを必要とする土地・墓地に隣接している土地

この他にも土地の評価を減額できる要素はたくさんあります。

3 相続税が戻ってきた土地評価の事例

事例1 近隣宅地に比べて広めの土地

還付事例に多く登場するのが「広大地評価」という方法です。これは戸建分譲の敷地として開発した場合、公共公益の場(道路など)が必要となる程の広さがある土地に適用できるものです。この評価方法が適用できれば、相続税の課税価格は多くの場合大幅な減額になり、税額もかなり引き下げられます。(平成30年より改正あり。詳細はP1~3)ご相談で提出済みの申告書を預かり調査したところ、2,000㎡もある自宅の敷地に対して、広大地評価が使われておらず、他にも適用要件を満たせるかギリギリの敷地なども含めて、計4か所の広大地評価が可能となり、見直しの結果、還付額が約1億5,000万円にもなった事例もあります。



事例2 市街地にある山林の評価

市街化区域内にある山林の評価方法は、原則として、近隣の宅地の価格を基に評価額を算出する「宅地比準方式」によって行われます。しかし、中には高低差、急傾斜地などの関係で宅地化が困難で開発行為そのものが物理的に不可能なものも存在します。このような「宅地への転用が見込めない」山林の価格は、近隣の純山林の価格に比準して評価することが認められています。自宅の裏山を見直した結果、約1億4,500万円の還付があった事例もあります。

事例3 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

土地の評価単位の取り方によっても、相続税が戻ってくる場合があります。対照的な還付事例を2つご紹介します。①1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。契約ごと(借地人ごと)に評価を修正した結果、不整形地補正がかなり出て、大幅な評価減となり、この事例の還付額は約2,200万円となりました。②2つ目は、逆に一体で評価すること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、最初の申告では別評価をしていましたが、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」で評価し、さらに、「広大地評価」を適用したことで評価額がかなり引き下げられ、その他市街地山林の見直しなどを行ってこの事例では約7500万円の還付となっています。



4 後発的事由による更正の請求(国税通則法の規定に基づくもの)

法定申告期限後5年*を経過した日以後であっても、課税価格等の計算の基礎となった事実に関する訴えについての判決等により、その事実が異なることが確定した場合、その確定した日の翌日から起算して2か月以内に更正の請求をすることができます。

5 相続税法の規定に基づく更正の請求

申告書の提出期限後、又は提出した後等に、以下の事由が生じて相続税額が過大となった場合は、その事由が生じたことを知った日の翌日から4ヶ月以内に更正の請求をすることができます。

- 未分割遺産が共同相続人等により分割された。(分割されたことにより、「配偶者の税額軽減」(詳細はあぐり29年10月号)「小規模宅地の評価減」(詳細はあぐり29年9月号)等の特例を適用できることとなった事例を含む)
- 認知、相続人の廃除等に関する裁判の確定等により相続人に異動が生じた。
- 遺留分による減殺の請求に基づき、返還等すべき額が確定した。
- 遺贈に係る遺言書が発見された。
- その他。

相続税の還付ができるということをご存知の方はまだとても少ないのが現実です。お近くに納税でお悩みの方がいれば、ぜひ一度、相続税の見直しを勧めてみてはいかがでしょうか。

*法定申告期限が平成23年12月1日以前の場合の更正の請求の期限は法定申告期限から1年以内です。

営業職
必見!

営業職に
大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。

第65時限

ショットの応用を簡単にする練習方法

こんにちはゴルフレッスン講師大崎です。

100切りゴルフ予備校リアルレッスンでは、以前ご紹介しましたが、基本練習課題の一つに両足を動かさず、腰から下を固定したままのショット練習があります。実際に行くと、かなりの上級者さんでないと実行できないようです。

この両足固定のショットは、ガードバンカーでは上級者には必須事項ですから、簡単ともいえます。

そしてこの両足固定のショットができるようになると、コース上のいろいろなライで応用が利くので、練習量を減らすにはとても効果的です。

ゴルフラウンドにおいて、トラブルショットは避けられないものです。

極端にライの悪い場所に打ってしまう事を練習量で防ぐよりも、リカバーする方が意味早いといえます。

基本的には、足をしっかりと踏ん張り、コンパクトにミートすることで対処するほうが簡単なのは言うまでもないことでしょう。

左の壁の練習でしっかりと足を動かさないで打てるようになっていけば、難易度は下がります。

しかしながら、実際にご自身の両足固定ショットを動画で撮影していただくとわかると思うのですが、ご自身で思っていた以上に両足はふらついているのがわかるはずです。

両足固定ができない方に応用練習のアドバイスを贈りますね。



両足をめいっぱい開いて、スイング練習しましょう。クラブはウッド系7Wが最適です。

- クラブは短く持ちます
- 重心を低くイメージし
- グリップも低めに構えるイメージ
- いつもよりも、上ではなく後ろにテークバックするイメージ
(つま先下がりなどは上にあげるべきですが、上にあげるよりも後ろにあげるほうが体が反応しにくいので、後ろにテークバックのイメージです)

この練習で、ボールをある程度狙った方向に打てるようになれば、足の動きが最小限になり、極端なライでもそこそこのボール処理が可能となります。

※実際のラウンド時でもウッド系(ユーティリティ含)のクラブを使用することでアイアンよりも芯で当たらない(当てにくい)ショットでもそこそこのボールが打てます。

コンスタントに90切りを狙う方は是非お試しください。

スコアアップ

あなたなら絶対出来ます

悪いライも無難にこなせることが大切です。

お読みいただきありがとうございました。



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

ゴルフのお悩み、私が解決します!