

地主・経営者のための  
情報マガジン

9  
September

あぐりタイムズ / 2020 vol.182

# Agri Times

**相続税が下がる！  
小規模宅地等の特例  
～近年の改正点もチェック～**



営業職に役立つ！

ゴルフの  
心髄

**生前贈与の  
有効活用**

ラ・ラ・ラ  
ランドマーク♪

CM  
絶賛  
放送中！



# 相続税が下がる! 小規模宅地等の特例 ～近年の改正点もチェック～

今回は秋元が  
お伝えします!



## 1 小規模宅地等の特例

この特例は、遺産のうち被相続人等の居住用や事業用に供されていた宅地等（適用要件あり）について限度面積までその土地の相続税評価額を大幅に減額できる制度です。節税を目的とした駆け込み的な適用など、本来の趣旨を逸脱した濫用防止のために近年、要件の改正が続いていましたので確認致しましょう。

## 2 主な適用要件

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（相続等）によって取得した宅地等が、下記要件を満たしていることがまず必要です。

- 用途** — 被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族（以下、被相続人等といいます。）の事業の用または居住の用に供されていた宅地等であること
- 利用形態** — 建物や構築物の敷地として使用されていた宅地等であること
- 分割** — 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

## 3 特例対象宅地の代表例

### 1 特定事業用宅地等

特定事業用宅地等とは、被相続人等の事業（不動産貸付業等を除く）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営んでいるなどの要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

※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、農機具置き場は対象となります。

#### 平成31年度改正

相続前3年以内に事業の用に供され始めた宅地等（3年以内事業用宅地等）を特例対象から除外することとなりました。ただし、その宅地等の上で事業の用に供されている減価償却資産の相続開始時の価額が、その宅地等の相続時の価額の15%以上である場合は、3年以内事業用宅地等には該当しません。

**適用時期** 平成31年4月1日以後の相続等につき適用。ただし、経過措置により実際には令和4年4月1日以後の相続等につき適用となる。なお、平成31年4月1日前から事業供用されている宅地等は、従来通り特例対象となる。

### 2 貸付事業用宅地等

貸付事業用宅地等とは、被相続人等の貸付事業（不動産貸付業、駐車場業等）の用に供されていた宅地等で、その貸付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営んでいるなどの要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

#### 平成30年度改正

相続前3年以内に貸付事業の用に供され始めた宅地等を特例対象から除外することとなりました。ただし相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業をしていた被相続人に係るものは除外されません。

#### 適用時期

平成30年4月1日以後の相続等につき適用。ただし、経過措置により実際には令和3年4月1日以後の相続等につき適用となる。なお、平成30年4月1日前に貸付を開始した宅地等は、相続開始日が令和3年3月31日までの場合には特例の対象となる。

### 3 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等とは、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等（居住していた者が各々主として居住の用に供していた一つの宅地等に限り、）で、取得者区分ごとに、下記の要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

#### 〈特例の適用要件〉

※下表で、**被**は被相続人、**取**は取得者のことをいいます。

取得者の区分	取得者ごとの要件
<b>被</b> 被の配偶者	配偶者が取得した場合は条件無しで適用ができます
<b>被</b> 同居していた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること
<b>被</b> 上記以外の親族 いわゆる「家なき子」に該当する親族が取得する場合は対象 ※ <b>被</b> と生計一の親族の居住用宅地等は <b>被</b> の対象外	<p>[1] 上記 <b>被</b> <b>被</b> に該当する法定相続人がいないこと</p> <p>[2] 関係者所有家屋への居住について 相続開始前3年以内に、国内にある、<b>取</b>又は <b>取</b>の配偶者又は <b>取</b>の三親等内親族又は <b>取</b>と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋（相続開始直前の<b>被</b>の居住用家屋を除く。）に居住したことがないこと</p> <p>[3] 居住中家屋の所有について 相続開始時に<b>取</b>が居住している家屋を過去に所有していたことがないこと</p> <p>[4] その宅地等を相続開始時から申告期限まで有していること</p> <p>[5] 取得した者が、「制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者」ではないこと</p>

#### 平成30年度改正

平成30年4月1日以後の相続等につき、上記 [2] [3] [4] と [3] の要件が追加され、特例の対象が狭くなりました

※ただし、経過措置により、令和2年3月31日までに発生した相続に限って、平成30年3月31日の時点で改正前の要件を満たしていれば特例の対象となる。

#### 二世帯住宅

平成26年以降は、建物の内部で二世帯の居住スペースがつな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対象とできることとなりました。※区分所有の場合は、被相続人の居住部分のみが対象となります。

#### 老人ホーム

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、自宅を貸し付けていない等の要件を満たしている場合の自宅の宅地は、特例対象となります。

## 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。

※下表で、被は被相続人のことをいいます。

相続開始の直前における宅地等の利用区分		選択特例対象宅地等	限度面積区分	限度面積	減額される割合	課税対象割合
被等の事業用宅地等	事業用（貸付事業以外）	① 特定事業用宅地等	A	400㎡	80%	20%
		② 特定同族会社事業用宅地等		400㎡	80%	20%
	貸付事業用の宅地等	③ 貸付事業用宅地等	B	200㎡	50%	50%
		④ 特定居住用宅地等	C	330㎡	80%	20%

Bを含む複数区分につき適用するときは、次の算式を満たす面積が限度となります。

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

※Bの適用をしなければA400㎡とC330㎡の完全併用（合計730㎡）が可能となります

## 5 期限までに分割できなかった場合

申告期限までに分割がされていない宅地等であっても、相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付して提出しておけば、申告期限から3年以内に分割がされた場合等で、分割が行われた日の翌日から4か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。

## 6 注意事項

- ① 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。
- ② 配偶者居住権（令和2年4月1日より適用開始）が設定される場合、敷地を取得することとなった相続人が要件を満たしている場合の「敷地所有権」だけでなく、配偶者が取得した「配偶者敷地利用権」についても、小規模宅地等の特例の対象となります。
- 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該当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。



## ランドマーク便り メディア掲載情報

### 新聞



【日本経済新聞】  
7月2日(木)朝刊 32面「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」に相続専門の税理士として、ランドマーク税理士法人が掲載されています。



【日本経済新聞】  
7月2日(木)朝刊 28面・29面の路線価特集にランドマーク税理士法人監修の税務記事が掲載されています。



【日本産業新聞】  
7月1日(水)発行の日経産業新聞「就活探偵団」にランドマーク税理士法人の取り組みが紹介されています。

## 9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

9月 不動産オーナーの相続税対策

9月16日 丸の内会場

14:00~15:00 TEL:03-6269-9996

### 税務無料相談会

9月16日 みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

9月16日 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

9月17日 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

9月17日 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

9月17日 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

9月17日 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

9月17日 町田会場

14:00~16:00 TEL:042-720-4300

9月17日 横浜会場

14:00~16:00 TEL:045-755-3085

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

## 清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

みなさん、コーヒーはお好きですか？朝もコーヒー、夜もコーヒー、昼もコーヒー、のコーヒー大好き人間です。コーヒーを飲むと、心が落ち着き、やる気が出る気がします。歴史的にも効能は世界中で認識されています。コーヒーの歴史は古く、最初はコーヒーの実と脂肪を混ぜたものをアフリカの部族が食べていたといわれています。文献が残っているのは900年ごろ、アラビアの医師ラーゼスが初めてコーヒーについて記述しています。消化や強心、利尿の効果がある薬として、野生のコーヒーの種子(パン)の黄褐色の煮出し汁(カム)を「パンカム」と名付け、患者に飲ませていたそうです。その

後世界中に広まり、1645年初めて、ベネチアで最初のコーヒーハウスが開店しています。さて、近年のカフェの流行りはコールドブリューコーヒーのようです。コールドブリューコーヒーとは、通称「水出しコーヒー」。長時間水で出したコーヒーで、アイスコーヒーともまた違うまるやかな風味が楽しめます。コールドブリューコーヒーの作り方は簡単です。コーヒーのひいた豆をお茶出しバックに入れて、一晩水につけておくだけです。がぶ飲みできる、いつもとはちょっと違う爽やかなコーヒーができますのでコーヒーがお好きならぜひやってみてくださいね!

# 生前贈与の有効活用

今回は国税OBの金子がお伝えします!



相続税対策を何かしたいと思うのですが、今からできる節税対策は何かありますか？

相続税の節税手段として最も一般的なものは、子や孫への生前贈与です。今回は、一般的な生前贈与のポイントについて解説していきます。



## 解説

### 1 「暦年贈与」の概要

贈与税は、1年間に贈与を受けた財産の合計額を基に計算します。贈与税の基礎控除額110万円の範囲内なら、毎年無税で贈与をすることができます。暦年贈与とは、この非課税枠（年間110万円）を活用しながら、早い時期から少しずつ子どもや孫に贈与を行い、将来の相続の際に相続税のかかる財産を減らす相続税対策の方法のことです。

平成27年より、「その年の1月1日において20歳<sup>※</sup>以上の者が直系尊属（祖父母・父母）から贈与を受けた財産「特例贈与財産」に使用する「特例税率」が新設され、それ以外の「一般贈与財産」に使用する税率「一般税率」とは区別されることとなり、全体的に5～10%の減税となりました。生前贈与による節税策がこれまで以上に重要な役割を果たすこととなります。

※民法における成人年齢の引き下げにより、令和4年4月1日以後の贈与についての受贈者の年齢要件は、その年の1月1日において18歳以上となります。

### 2 暦年贈与の2大ポイント「手取額」と「相続税率と贈与税負担率の比較」

平成27年の改正で直系卑属への贈与について税負担が緩和されたとはいえ、贈与税の税率は高めに設定されています。無計画に贈与した場合、贈与税の方が相続税を払うよりも高かった、ということにもなりかねません。効率的な生前対策として贈与を検討する時のポイントは「手取額」と「相続税率と贈与税負担率の比較」の2点です。

#### ① 手取額

「どれだけのお金を贈与したら、どれだけ手取り（贈与税を支払った後の手残り）があるのか」を考えてみましょう。表1をご覧ください。これは「20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合（特例贈与財産）」における贈与金額、贈与税額（特例税率）、手取額の関係性を一覧表にしたものです。

表1 <贈与税額と手取額の対応表（特例税率※）>

（単位：万円）

①贈与金額	②贈与税額	③贈与税負担率	④手取額	⑤手取率
①	②	(②÷①×100)	(①-②)	(④÷①×100)
110	0	0%	110.0	100.0%
150	4.0	2.7%	146.0	97.3%
200	9.0	4.5%	191.0	95.5%
250	14.0	5.6%	236.0	94.4%
300	19.0	6.3%	281.0	93.7%
350	26.0	7.4%	324.0	92.6%
400	33.5	8.4%	366.5	91.6%
450	41.0	9.1%	409.0	90.9%
500	48.5	9.7%	451.5	90.3%
600	68.0	11.3%	532.0	88.7%
700	88.0	12.6%	612.0	87.4%
800	117.0	14.6%	683.0	85.4%
900	147.0	16.3%	753.0	83.7%
1,000	177.0	17.7%	823.0	82.3%
2,000	585.5	29.3%	1,414.5	70.7%
3,000	1,035.5	34.5%	1,964.5	65.5%
4,000	1,530.0	38.3%	2,470.0	61.8%
5,000	2,049.5	41.0%	2,950.5	59.0%
10,000	4,799.5	48.0%	5,200.5	52.0%

（注1）贈与金額は、基礎控除前の金額である。（注2）負担率及び手取率は、小数点以下2位を四捨五入している。

仮に110万円を贈与する場合、基礎控除の範囲内なので手取額は110万円全額です。では200万円贈与としましょう。手取額は191万円となり、贈与税を支払っても、実は贈与金額の95.5%もの金額が手元に残ることとなります。（表1の赤字参照）

◎手取りで考えることにより金額をより身近に考えることができます。

#### ② 相続税率と贈与税負担率の比較

贈与を検討する前に、まずは相続税の試算をしましょう。相続税は表2のような累進税率となっています。

表2 <相続税速算表>

各法定相続人の法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

例えば、各法定相続人の法定相続分相当額が5,000万円超1億円以下の場合には30%の相続税が課税されることとなりますが、贈与による対策で相続財産が減少し5,000万円以下となれば、相続税率は一段階下がり、20%となります。

表1の贈与の手取額対応表から、この事例での相続財産の生前贈与は、概ね2,000万円以下であれば、贈与税率は29.3%以下ですので、相続税率30%よりも低くなり、節税効果は有効である、といえるでしょう。（表1の青字参照）

**注意点** 相続又は遺贈により財産を取得した者が、相続開始前3年以内に被相続人から財産の贈与を受けている場合、その贈与財産は相続財産の中に入れられてしまうという規定がありますので、注意してください。

もし相続発生までに時間的余裕があり、相続税対策を急ぐ必要がなければ、暦年贈与により地道に相続財産を減少させる対策が有効です。生前贈与には、暦年贈与以外にも様々な特例があり、目的によって使い分けることで、より効果的な財産移転が可能になることがあります。生前贈与をご検討の際には、事前に資産税の専門家に相談するようにしましょう。

営業職  
必見!

# ゴルフの 心髄



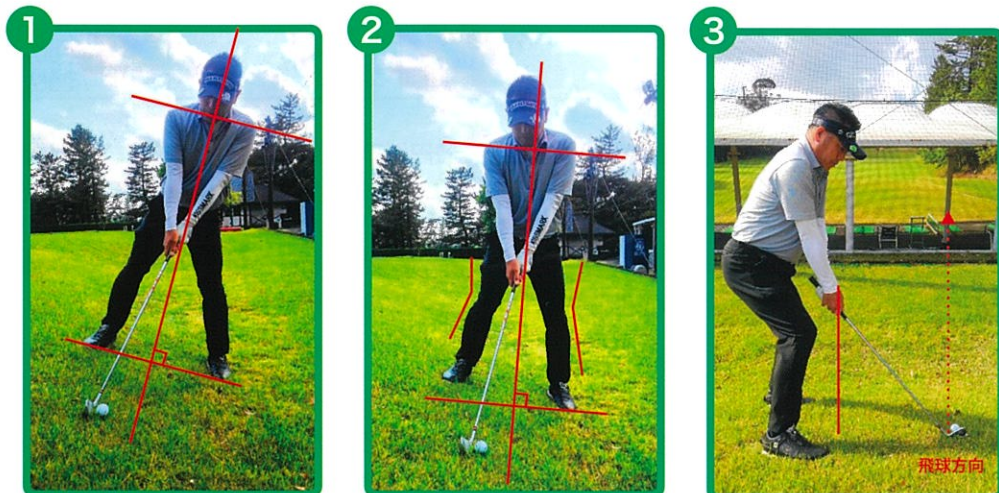
## 第24時限 スロープショット～左足下がり～

左足下がりのショットはスロープショットの中で最も難しいショットです。その理由として、

- ・左足の位置が低い為、身体全体が左に傾き、重心が左足に多くかかり、スイング中のバランスを崩しやすい。
- ・クラブのロフト角が通常の角度より立ってくるのでボールが上がりづらい。
- ・②の状況からボールを上げようとする為、ダフったり、トップボールになりやすい。ボールにコンタクトする確率が極端に低くなる。

◆スロープショット全般に言えることですが、スタンス幅を“狭くする”ということが、重要です。スタンス幅を広くすると、その斜面の角度が増幅され、より角度を感じてしまいます。

◆アドレスの姿勢を高く保ち、スタンス幅を狭くし、身体の回旋運動でスイング出来れば、傾斜が強くてもしっかりとボールにコンタクト出来るスイングが可能となります。



- 1 傾斜に平行のアドレス。これを
- 2 重力に対して身体が垂直に近くなるようセットします。
- 3 飛球方向に平行のアドレスから、



- 4 左足を少し後方に下げて、左方向にスイングしやすいアドレスをとる。
- 5 身体(骨盤)の回旋運動でクラブを引き上げます。アドレスは飛球方向より左を向いているので、アウトサイドインのスイングになります。



- 6 7 ダウンスイングは傾斜に沿って動くので、左下方向にクラブヘッドが動き、フォロースルーが低い位置におさまり、打球は飛球方向よりやや左側に飛び出し、ややスライス気味の弾道になります。

数回にわたり、スロープショットをご紹介してきました。アドレスは傾斜に沿って構えるのではなく、重力に対して、身体を垂直に近く保ち、スタンス幅を狭くし、傾斜であっても身体の回旋運動でスイングを完了することがナイスショットを可能にする方法です!



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ53歳 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級