

地主・経営者のための
情報マガジン

8

August

あぐりタイムズ / 2021 vol.193

Agri Times

今年の評価で 土地評価シミュレーション してみませんか



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

ひまわり祭り

“JNN NEWS”
“FMヨコハマ”で
CM放送中



相模原ランドマーク 発表

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪

今年の評価で 土地評価シミュレーション してみませんか

同じ土地でも100人の税理士が評価した場合は、
100通りの評価があるといわれているくらいに、
土地の評価というのは、個別性・多様性があります。
今年の土地評価によるシミュレーションを専門家に相談されて、
ご自分の財産の把握にお役立ていただくのはいかがでしょうか。
今号では、土地評価の概要についてご説明いたします。



1 土地評価の基本

1 地目の判断

土地は評価する際、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分けられます。相続税の評価のときは、登記簿に記載されている地目(土地の種類)に関わらず、相続開始日現在の土地の状況により地目が判断されます。

2 評価単位

評価は地番ひとつ(1筆)ずつではなく、利用状況に応じた一区画ごとに行います。

3 評価方法

原則は相続が発生した日現在の時価とされていますが、通常は財産評価基本通達により全国統一的な取り扱いができるようになっていて、「路線価方式」と「倍率方式」の2種類があります。

路線価や倍率は毎年7月頃に各国税局が定め、公開しています。路線価が定められている地域にある土地については路線価方式により評価し、その他の地域にある土地については倍率方式により評価します。

4 路線価方式

「路線価方式」というのは、その土地の接している道路に付された標準価格(路線価)を基準に評価する方法です。これにその土地の奥行き・間口・形状・角地かどうかなど、土地の価額に影響を与える条件を考慮して、最終的な評価額を算出します。この方法による評価は、その土地の形状や状況によってだいぶ評価額が変わってきます。がけや傾斜がある場合、道路に面していないなど、評価減の方法は多種多様な方法があります。

5 倍率方式

「倍率方式」は固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する方法です。市区町村役場で評価証明書を取り、国税庁が公表している倍率表に載っている倍率を固定資産税評価額に掛ければ求められます。固定資産税評価額は土地の形状や状態などを考慮して定められているため、路線価方式のように複雑な計算は必要ありません。

6 評価方法の例

① 路線価方式 例: 宅地A

所在地 横浜市緑区中山町〇〇番
地目 宅地
地積 180㎡
間口 10m
奥行 18m
路線価 24.5万円(1㎡あたり)

宅地Aの相続税法上の評価額 $24.5万円 \times 180㎡ = 4,410万円$



② 倍率方式 例: 畑B

所在地 横浜市緑区新治町△△番
地目 畑(農用地区域以外)
地積 142㎡
固定資産税評価額 7,339円
倍率 112倍

畑Bの相続税法上の評価額 $7,339円 \times 112倍 = 821,968円$

市区町村名:横浜市緑区		令和〇年分 倍率表								緑税務署
音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
			%	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
に	新治町	市街化調整区域 ① 農業振興地域内の農用地区域 ② 上記以外の地域	50	1.1	純55 中72	純71 中112	中62	中62		

TOPIC



国税庁は令和2年分については地価調査の状況等により広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合に路線価等の補正を行うこととし、大阪市の一定地域について2020年10～12月分の相続税や贈与税の算定に使用する路線価を引き下げると4月に発表しました。昨年7～9月分に続き、2度目の減額補正となります。対象は前回の3地域から周辺へ4倍以上に広がりました。

2 地積規模の大きな宅地の評価

農家の自宅や生産緑地、アパート等の敷地など広い土地をお持ちの場合、「地積規模の大きな宅地の評価」という評価方法を適用できる可能性があります。適用可能な場合、20%以上評価額が低くなりますので確認しておきましょう。

1 地積規模の大きな宅地とは

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の宅地をいいます。

ただし下記①～④のいずれかに該当する宅地は、「地積規模の大きな宅地」から除かれますので、この評価方法の適用はできません。

- ① 市街化調整区域に所在する宅地（一定の開発行為を行うことができる区域は除く。）
- ② 都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地
- ③ 指定容積率が400%（東京都の特別区においては300%）以上の地域に所在する宅地
- ④ 大規模工場用地

2 「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地

- 路線価地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地のうち、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものが対象となります。
- 倍率地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地に該当する宅地であれば対象となります。



ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
5月15日(土)日本経済新聞 朝刊 29面
「住民税、高所得者に重く」に
弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【日本経済新聞】
5月25日(火)日本経済新聞 朝刊 12面
「事業承継税制プロフェッショナル 税理士30選」に
ランドマーク税理士法人が掲載されています。

7月 ☀ セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

7月 | 【相続税】税務調査の実態

7月21日 ☀ 丸の内会場

14:00～15:00 TEL:03-6269-9996

税務無料相談会

7月21日 ☀ 池袋会場
14:00～16:00 TEL:03-5904-8730

7月21日 ☀ 横浜駅前会場
14:00～16:00 TEL:045-755-3085

7月21日 ☀ 朝霞台会場
14:00～16:00 TEL:048-424-5691

7月21日 ☀ みなとみらい会場
14:00～16:00 TEL:045-263-9730

7月21日 ☀ 川崎会場
14:00～16:00 TEL:044-589-4110

7月21日 ☀ 町田会場
14:00～16:00 TEL:042-720-4300

7月21日 ☀ 新宿会場
14:00～16:00 TEL:03-6709-8135

7月21日 ☀ 湘南台会場
14:00～16:00 TEL:0466-86-7025

7月21日 ☀ 新横浜会場
14:00～16:00 TEL:045-350-5605

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

人間の体はほとんど水でできているというのは聞いたことがあると思います。今回は、そんな「水」のお話です。
水には硬水と軟水がありますよね。WHO（世界保健機関）の基準では硬度120mg/L未満が軟水、120mg/L以上が硬水となっています。
日本の水はほとんど軟水ですが、関東よりも関西のほうが硬度が低い、つまり関西の方が軟水というのはご存知ですか？
軟水の方が出汁がとりやすく灰汁が出にくいこと、

硬水は味付けの邪魔をしてしまうことから関西の方が薄味で、繊細な味付けの和食が発展しています。軟水は料理や洗濯、内臓に負担をかけたくない人に向いていますが硬水にもメリットがあります。ダイエット効果、チャーハンやピラフのお米がぱらっと炊きあがる、渋みのあるお茶の飲み口がマイルドになる、生活習慣病の予防…等々。生活に絶対必要な水ですが、目的によって使い分けるといいかもしれません。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第35時限 バンプアンドラン!?

今回はグリーン周りからのアプローチです。4月に開催されたマスターズトーナメントは、世のゴルファーにとってあこがれのゴルフコースですよ!

TVで観るよりもアップダウンの激しい山岳コースで、ガラスのグリーンと称されるコースでマスター達が苦戦する映像はとてハハラします。特にグリーン奥にボールをはずした時、どのような手段でピンに寄せたらいいか、アプローチの種類を引き出しが問われます。

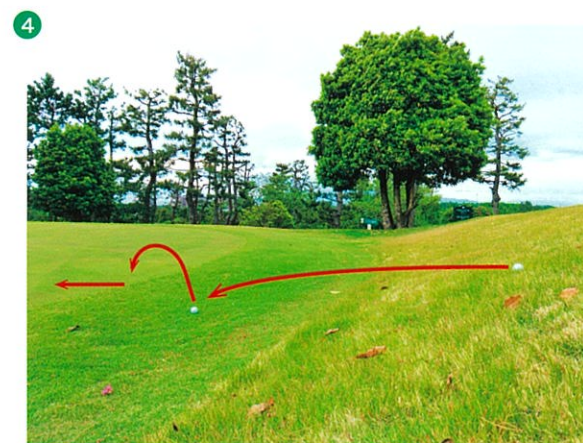
“バンプアンドラン”、聞いたことある方、そんなに多くはない?と思います。
“ピッチアンドラン”はよく耳にするアプローチで、一般的には打ちたい距離の半分程度ボールを浮かして、あとの半分の距離を転がしてピンに寄せるといったものです。
“バンプアンドラン”はグリーン上に直接落としてしまうとボールが止まらない場面に適しています。

マスターズトーナメントの3日目の18番ホールで松山英樹選手がグリーン奥に大きくはずしてしまい、そこからグリーン手前に2~3バウンドさせてボールの勢いを強め、オーケーPARにした映像を世界中の人々が観ました。あの時のPARセーブがもしなかったら、この優勝はなかったかもしれません。

- ① 平らなライでの通常のピッチアンドランの時のアドレスです。ボールは右足親指の前。体重配分は4:6でやや左足にかけます。クラブはサンドウェッジ又はアプローチウェッジです。
- ② グリーン両サイドや特に奥は、傾斜が左足下がりの為、スイングの最下点がかなり右側になる為、②のアドレスになります。
- ③ さらに傾斜が強い場面です。スイングの最下点がさらに右側の高い位置にきます。
※スイングは通常時と同じです。骨盤の回旋運動を中心に振り上げます。



ダウンスイングは、ボールを上げる必要がないので、インパクト即フィニッシュでスイングを身体の正面で止めます。



- ④ 下り傾斜と使用クラブのロフト角を生かし、打ち出し角度を低くコントロールし、グリーン手前の登り傾斜に1度強めに当て、クッションさせることでボールの勢いを殺すと同時に、ボールが上方に跳ね上がるので、グリーン上にやわらかくボールが落ちて、後は惰性(だせい)で転がり、ピンの近くへへ!

ボールにヒットした時の強さと、ボールの跳ね上がり方の度合を練習してみてください!



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 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級