地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ
Agri Times

2026 August 8

vol.253

今年の路線価評価で相続税のシミュレーションをしてみましょう

相続した住宅(空き家)を売ったときの特例

～令和9年までに売却すると特別控除を受けることができます～

営業職に役立つ！
ゴルフの心髄



沖縄

税務の知識を楽しく学ぶ！





“FMヨコハマ” “NACK5”
“千葉テレビ” “テレビ東京”
でCM放送中

ラ・ラ・ラ・ランドマ～ク♪

今年の路線価評価で相続税のシミュレーションをしてみましょう

同じ土地でも税理士によって、
何十通りもの評価があるといわれるくらいに、
土地評価には、個別性・多様性があります。
今年の路線価価格によるシミュレーションを専門家に相談して、
自身の財産の把握と節税対策に活用しましょう。
今月号では、土地評価の概要について確認しましょう。

今回は藤川がお伝えします！



動画でも解説中!

1 土地評価の基本

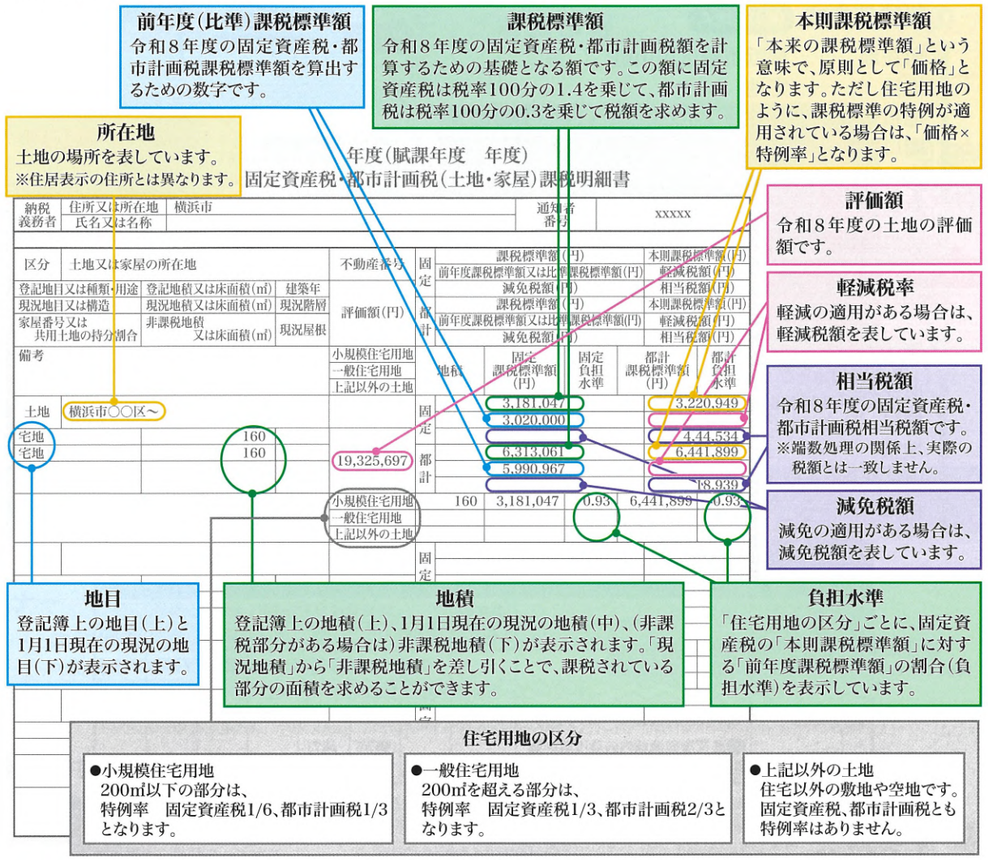
1 地目の判断

土地は評価する際、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地の地目（土地の種類）ごとに分けて行います。登記簿に記載されている地目に関わらず、相続開始日現在の土地の状況により地目を判断します。

2 課税明細書を確認

課税明細書は、固定資産税や都市計画税が課税されている土地や家屋の所在、価格などの情報が記載されています。毎年4月以降に郵送されますのでなくさずに保管しておきましょう。横浜市は今年より用紙や様式、項目に変更がありました。

（例）横浜市の固定資産税課税明細書



出典：横浜市ホームページ「固定資産税・都市計画税の課税明細書をご覧下さい！」

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、通常は国税庁の財産評価基本通達（以下「評価通達」という）により暦年ごとの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。

①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。

②倍率方式

「倍率方式」は固定資産税評価額に、国税庁が公表している倍率表に載っている倍率を掛けて評価する方法です。固定資産税評価額は、市区町村役場で評価証明書をとるか、または固定資産税の課税明細書の記載により確認できます。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。

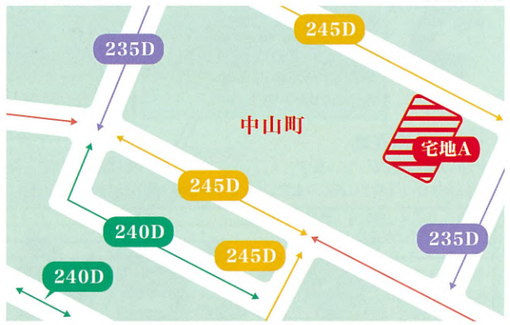
評価方法の例

①路線価方式 例：宅地A

所在地 …… 横浜市緑区中山町○○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 × 180㎡ ＝ **4,410万円**

【路線価図】



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 × 112倍 ＝ **821,968円**

市区町村名：横浜市緑区　令和○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								
		❶農業振興地域内の農用地区域			純55	純71				
		❷上記以外の地域	50	1.1	中72	中112	中62	中62		

2 マンションの相続税評価の方法

マンションの相続税評価の方法も確認しておきましょう。
マンションの相続税評価について市場価格との乖離の実態を踏まえ、その評価方法が見直されました。一戸建ての物件とのバランスも考慮し、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているものは市場価格理論値の60%となるように補正することとなります。
評価水準60%～100%は補正せず、評価水準100%超えのものは100%となるように評価額が減額されます。

マンションの相続税評価の方法

マンション（一室）の相続税評価額（自用の場合） ＝ 区分所有建物の価額（❶）＋ 敷地（敷地権）の価額（❷）

❶ 区分所有建物の価額＝建物の固定資産税評価額（注1）×1.0
❷ 敷地（敷地権）の価額＝敷地全体の価額（注2）×共有持分（敷地権割合）

（注1）「建物の固定資産税評価額」は、1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定
（注2）「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した「居住用の区分所有財産」（いわゆる分譲マンション）の価額は、従来の評価額に区分所有補正率を乗じて評価します。

お持ちの不動産を今年の評価でシミュレーションして相続税対策をご検討されたい方は、ぜひランドマーク税理士法人へご相談下さい。

ランドマーク便り
メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
4月2日（木）朝刊12面
「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50」にランドマーク税理士法人が掲載されています。

ウェブメディア



動画はこちら！

【ランドマーク税理士法人×QuizKnock コラボ動画公開！】
「マスター清田の Bar でしか聞けない税金の話【相続財産編】」を弊社の YouTube チャンネルにて公開中！

7月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

7月 **土地評価セミナー**
～路線価作成事務に携わった税務署OBが解説～
※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。
7月23日（水）14:00～15:00　新横浜会場　TEL:045-350-5605

税務無料相談会 ※すべて14:00～16:00開催

7月22日（水）新宿会場 TEL:03-6709-8135	7月22日（水）池袋会場 TEL:03-5904-8730	7月22日（水）丸の内会場 TEL:03-6269-9996
7月22日（水）武蔵小杉会場 TEL:044-281-3003	7月22日（水）朝霞台会場 TEL:048-424-5691	7月22日（水）横浜駅前会場 TEL:045-755-3085
7月22日（水）みなとみらい会場 TEL:045-263-9730	7月22日（水）町田会場 TEL:042-720-4300	7月22日（水）湘南台会場 TEL:0466-86-7025

こちらからお申込み受付中！▶ https://www.landmark-tax.com/seminar/
※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田の ひとりごと


代表社員 清田幸弘

天気が荒れやすいこの時期、ニュースで「台風○○号」と聞くこともあるかと思います。
アメリカの台風には「キャサリン台風」等人名が付けられるのが有名でしたが、アジアにもそれぞれの台風に呼び名が付けられるというのはご存知でしょうか。
平成12年（2000年）から、北西太平洋または南シナ海の領域で発生する台風には「アジア名」を付けることになりました。
平成12年の台風第1号にカンボジアで「象」を意味する「ダムレイ」
2号に中国で「イソギンチャク」を意味する「ハイクイ」
3号に北朝鮮で「雁」を意味する「キロギー」
4号に香港で「旧空港名」を意味する「カイタク」
5号に日本で「てんびん座」を意味する「テンビン」
と140号まで各国が提案した独自のネーミングがついています。
日本は台風と因縁がある船乗りと関係がある「星座」をテーマとして名前を挙げています。
140号まで1周するとまた1号の名前に戻るのですが、とりわけ甚大な被害が出たものは再度使わないこともあるそうです。
広い地域で被害の出る台風、いざという時に備えラジオやロウソクを準備しておきましょう。

相続した住宅（空き家）を売ったときの特例

～令和9年までに売却すると特別控除を受けることができます～

今回は
小倉（国税OB）
がお伝えします！



動画でも解説中！

Q 独り住まいだった親が亡くなり、その住宅を相続して空き家になっていたものを売りたいのですが、特例があると聞きました。要件を教えてください。

A 空き家の発生を抑制する政策により一定の要件を満たした場合は譲渡所得について特別控除の適用があります。**相続から譲渡の時までの用途、取壊しの時期**等の要件を相続開始前から知っていないと適用が難しくなる場合がありますので、注意して確認するのが良いでしょう。

解 説

相続又は遺贈（以下相続等といいます。）により取得した被相続人（亡くなられた方）の居住用家屋又はその敷地等を、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡による利益（所得）の金額から最高3,000万円まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例といい、創設以来、利用者が年々増加しています。要件緩和等の改正については、令和6年1月1日以降に行う譲渡について適用されます。

1 適用要件

家 屋

被相続人居住用家屋とは、相続開始直前に被相続人の住まいの用に供されていた家屋で、次の❶～❸の要件全てに当てはまる（一言でいうと「一人住まいだった一定の古い戸建て」）、主として居住していた一の建築物をいいます。

❶ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
❷ 区分所有建物登記がされている建物（マンション等）でないこと。
❸ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

敷地等

被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続開始直前に被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

○被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も相続の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていた場合は適用可能となっています。敷地の中に、離れなど他の建物があった場合は、被相続人が主として居住していた建物の敷地部分に限られます。

取得 今回売った人は、相続等により被相続人居住用家屋と敷地の両方を取得していること。

売却期間 相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

売却方法 次の❶又は❷の売却をしたこと。

❶家屋を売るか、家屋とともに敷地等を売った場合。

○家屋と敷地……相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用（以下、「事業の用等」という。）に供されていたことがないこと。

○家屋……譲渡の時において一定の耐震基準を満たすものであること（相続後の改修工事により耐震基準を満たすこととなった場合を含む）。

❷家屋の全部の取壊し等をした後に敷地等を売った場合。

○家屋……相続の時から取壊し等の時まで事業の用等に供されていたことがないこと。

○敷地……相続の時から譲渡の時まで事業の用等に供されていたことがないこと。取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

（注1）令和6年1月1日以後に行う譲渡については、その譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋について、①耐震基準に適合することとなった場合又は②その全部の取壊し等をした場合は、本特例を適用できることとなり、利用しやすくなります。また、相続等によりその家屋及び敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合は、特別控除の額をその各相続人につき2,000万円までとすることとなります。

（注2）更地のまま1月1日を迎えた場合、固定資産税・都市計画税に小規模住宅用地の減免措置（200㎡まで固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に減免）は適用されません。

売却代金 売却代金の合計額が1億円以下であることを要します。この判定は、居住用財産を一定期間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行います。他の相続人と共同で居住用財産を相続した場合は、売却意思について連絡を取り合うことが大事になります。

注意点 売った家屋や敷地等について、「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」（相続した際に課税された相続税の一定額を譲渡所得計算上で控除する特例）など他の特例の適用を受けていないことが要件です。

2 手続き

この特例の適用を受けるためには確定申告の際に、売買契約書の写し・市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」、（家屋を売却した場合は）耐震基準適合証明書等の添付が必要です。お困り事がございましたらランドマーク税理士法人までご相談ください。

営業職
必見!

ゴルフの心髄

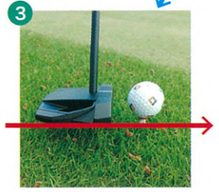
第95時限 SW Tee Up Practice

ゴルフ場と練習場での一番の違いは？
生きている芝生と、人工のビニールマットです。
普段の練習はほとんどが人工マットでの練習で、数多く打球練習をしているうちに、自分の番手に対する本当の飛距離に間違えた認識を植え付けていると思います。

実際ゴルフ場の芝生からのショットで、大半がグリーンに届かない経験をしていると思います。ボールの芯とクラブの芯（スイートスポット）にしっかりと当たらない限りその番手通りの飛距離は期待できません。
このスイートスポットに当たっているか、そうでないかを見分けるドリルのご紹介です。



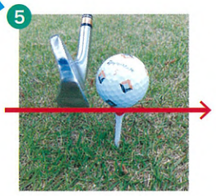




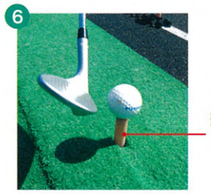
パッティングは
少し低めのTee upで



SW54°～60°



5I



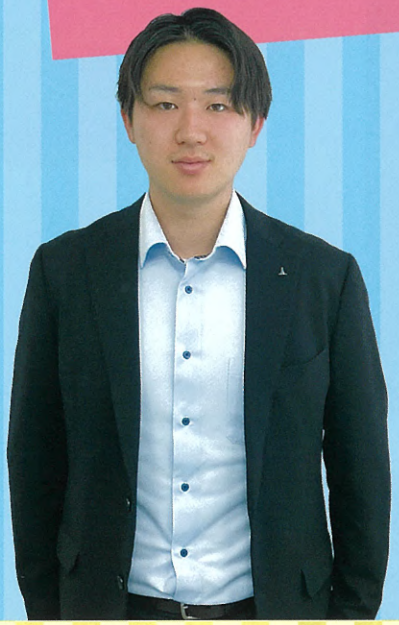
＊ベースはSWで、その後各クラブで
練習してみてください。

★基本番手はSW（サンドウェッジ：54°～60°）を選択します。
練習場のゴムティーで一番高いものをセットします。
この恐ろしく高くセットしたボールをSWでショットしてください、最初はほぼゴムティーを打ってしまいボールがほとんど飛びません。
もちろんちょっとした身体の上下動や左右のスウェーが起きてもボールが飛びません。
かなりの難易度です。
メンタルがやられます。がんばって！



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

お客様から愛のメッセージ



土地、建物など多く所有している為、御社職員さん（現在のご担当：石川様）の協力がないと、個人のみではとてもやっていけません。節税対策や、毎年の確定申告、決算など相談にのって頂き、助かっています。今後共、よろしくお願いいたします。

お客さまの声：R.K様

この度は弊社へご依頼を賜り、誠にありがとうございました。
今後ともお客様にご満足いただけるよう、より一層励んでまいります。
税務に関してご不明な点等がございましたら、どうぞお気軽にご相談ください。

銀洋新横浜駅前事務所　石川翔馬

税務カレンダー 7月／8月

7月

- 2026年1月～2026年6月分　源泉所得税（納期の特例適用者）　7月10日（金）
- 固定資産税　第2期分　横浜市等　7月31日（金）
- 所得税予定納税　第1期分　7月31日（金）

8月

- 個人住民税　第2期分　横浜市等　8月31日（月）
- 個人事業税　第1期分　神奈川県等　8月31日（月）
- 個人消費税中間申告（消費税額が48万円超 400万円以下の方）　8月31日（月）

無料相談のお知らせ

＼お気軽にお問合せください！／
相続のプロによる個別相談が初回無料！

0120-48-7271（ヨハ セツゼイ）

お電話またはホームページよりご予約承ります。　ランドマーク税理士法人　検索