

VOL.38  
2008/9/1

# あぐりタイムズ 9月号

## 今月号の掲載内容

- ♪ 土地の評価方法 ..... 1P~
- ♪ 相続税の大改正案とその影響  
～「法定相続分課税方式」と「遺産取得課税方式」～ ..... 5P~
- ♪ 今月のトピック 「行政訴訟こそ裁判員制度を」 ..... 7P  
「税金滞納で五重塔公売」 ..... 8P
- ♪ お客様からのお言葉欄、今月のはてな君、納税スケジュール ..... 9P
- ♪ 職員紹介 「隠れた個性派」 ..... 10P



**「清田会計グループは電子申告を推進しています」**

当事務所ホームページも是非ご覧下さい！！

ウェブ 登録サイト 画像 動画 ブログ 辞書 知恵袋 地図 商品

清田会計グループ

検索

「清田会計  
グループ」  
と入力して  
ココを  
クリック！

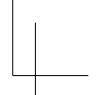
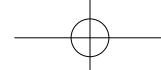
アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> です。

皆様のご意見ご感想をお待ちしております。m(\_ \_)m



清田会計グループ

税金と資産運用のプロとして清田会計グループはお客様満足度NO1を目指します！



# 土地の評価方法

夏は毎年路線価が改定される時期です。今年も最高路線価は、やはり東京銀座の銀座中央通りで、なんと 23 年間連続で最高路線価を保持しています。

今年は、自分の所有している土地の路線価を確認してみるのもよろしいのではないでしょうか。そういう少しおもしろい興味から相続について考えてみるのも良い機会かと思います。



## 土地の分類

相続の際に必ず考えなくてはならないのが土地の評価です。相続税を支払わなくてはならない方は、たいてい土地を所有しているのではないかでしょう。土地は評価をする際 9 つに分類されます。

宅地  
(家の建つ土地)



牧場



田



池沼



畠



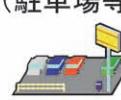
鉱泉地



山林

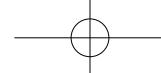


雑種地  
(駐車場等)



原野





## 土地の評価方法

土地の評価方法は2種類あります。市街化区域の土地は「路線価方式」、市街化調整区域の土地は「倍率方式」で評価します。市街化区域か市街化調整区域かは市区町村役場で知ることができます。

路線価方式とは、その土地の面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。土地の奥行き・間口・形状・角地などの条件を考慮して、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（道路に面していない、がけや傾斜がある等）によって評価額が大幅に変わってきます。

倍率方式とは、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、国税局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かけば求められます。固定資産税評価額は土地の形状や状態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。

## 土地の評価に必要な書類

- ・土地の登記簿謄本
- ・公図
- ・案内図(ブルーマップ)
- ・測量図
- ・名寄帳or固定資産税評価証明書→土地を管轄する市区町村役場
- ・路線価図or倍率表→所轄の税務署or国税庁のHP



## 実例

では実際の流れをみていきましょう。

### 1. まずは「名寄せ」の確認

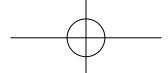
毎年4月頃に市区町村から「固定資産税納税通知書」が郵送されているかと思います。  
そちらの課税明細書で、お持ちになっている土地・家屋が確認できます。  
または、固定資産税台帳(名寄帳)で確認できます。こちらは縦覧期間があるので  
それを過ぎてしまうと、手数料がかかります。



### 2. 法務局に行きましょう

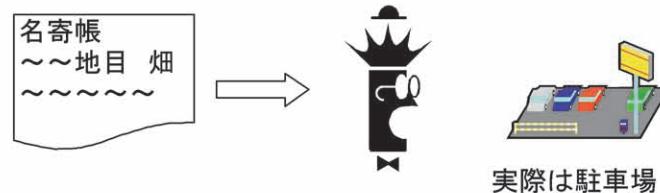
どの土地を持っているかわかつたら法務局へ行き、「土地の登記簿謄本」「公図」「案内図」「測量図」を手に入れましょう。※手数料がかかります。  
司法書士に依頼することも可能です。





### 3. 実際の土地の現況をみましょう

名寄帳では「畠」と記載されているのに、実際は駐車場だ、宅地だ、などもあります。必ず実際の土地の現況を把握しましょう。



#### 4. 評価の開始です

必要なものが揃ったらあとは評価をしましょう。  
持っている土地の評価額は一体いくらになりますか。



では簡単な評価の例をみてみましょう。

### 〈路線価方式〉

所在地：横浜市緑区中山町〇〇番

### 地 目：宅地

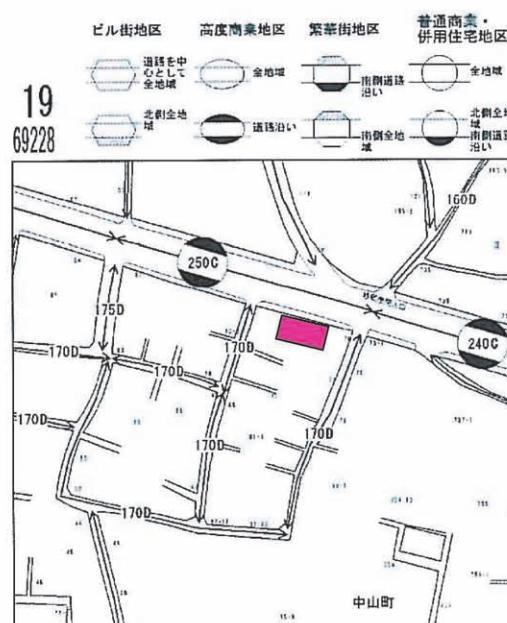
地 積 : 200 m<sup>2</sup>

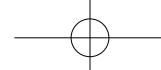
閥 口 : 10m

幽 行·18m

路線価・250

## 相続税評価額





<倍率方式>

所在地：横浜市緑区台村町△△番

地 目：畠

地 積：150 m<sup>2</sup>

固定資産税評価額：7,300 円

倍 率：144 倍

相続税評価額

$$7,300 \text{ 円} \times 144 \text{ 倍} = 1,051,200 \text{ 円}$$



平成19年分 倍 率 表

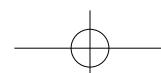
2頁

市区町村名：横浜市緑区		適用地域名	階地割合	課税務署						
音順	町（丁目）又は大字名			宅地	田	畠	山林	原野	牧場	池沼
た	台村町	市街化調整区域	50%	1.1	中	144中	117	中	中	中
		市街化区域	-	路線	比準	比準	比準	比準	比準	
	竹山1～3丁目	全域	-	路線	比準	比準	比準	比準	比準	比準
	竹山4丁目	市街化調整区域	50%	1.1						



土地の評価は、路線価方式の場合、真四角の土地、つまり整形地であり、かつ評価減が一切ないのならば、上記の評価例のように簡単に求めることができます。しかし、評価減などを考慮して土地を評価する場合や不整形地の場合、やはり自分で評価額を求めるることは、少し難易度が高いかと思います。

相続のことを考えているのならば、まずは持っている土地の概算額を知っておくことが大切です。それは節税対策や納税対策にもつながります。当事務所では、土地評価額等の概算額のシミュレーションも行っております。7月に新しく発表された路線価で、持っている土地の評価額を算出されてみてはいかがでしょうか。



# 相続税の大改正案とその影響

～「法定相続分課税方式」と「遺産取得課税方式」～

Q 相続税の税制改正が検討されていますが、それによって相続税の課税方式が変わると聞きました。納税にあたって、具体的にどのような影響があるのでしょうか？

A 中小企業の事業継続の円滑化に関する法律の制定を踏まえ、平成21年度の税制改正において、「非上場会社の株式に係る相続税の納税猶予制度」が創設されます。この新しい事業承継税制の制度化にあわせて、現在の「法定相続分課税方式」から「遺産取得課税方式」に改めることができます。以下で、それぞれの課税方式の違いを確認していきます。

## ＜解説＞

### 1. 相続税の課税方式

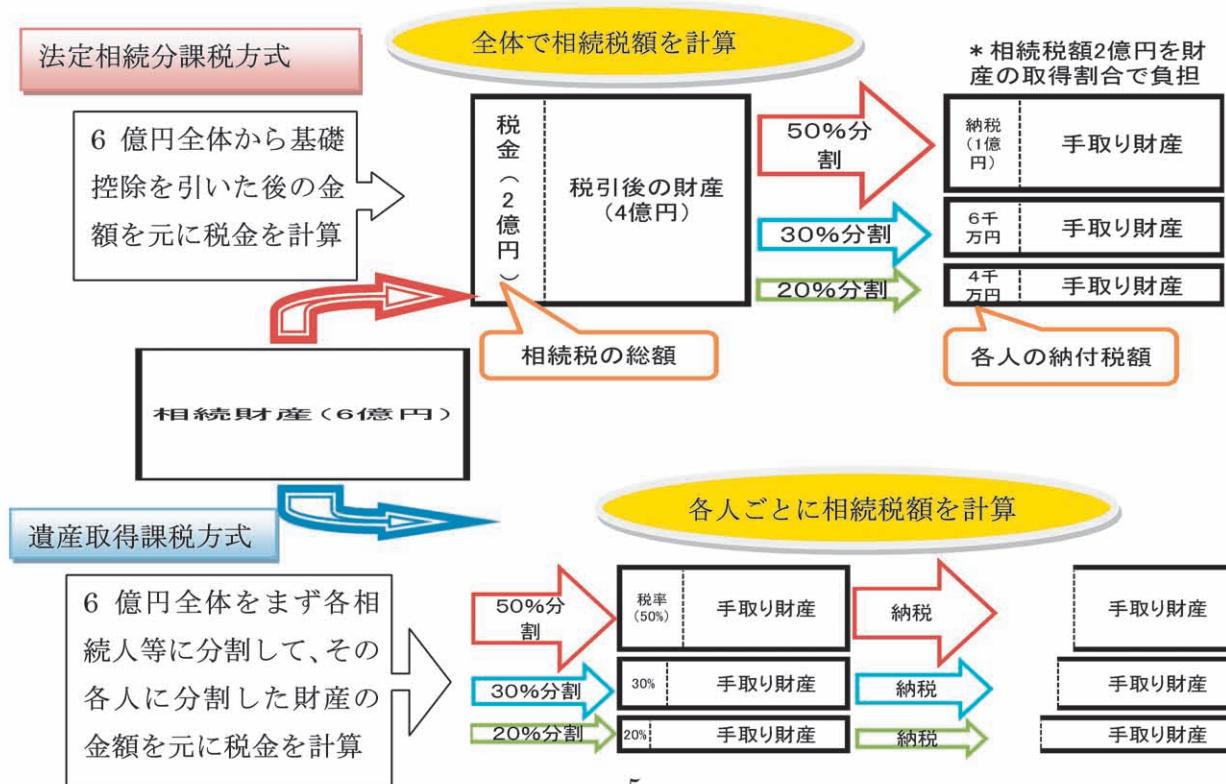
(1) 現在の課税方式は、「法定相続分課税方式」です。

法定相続分課税方式とは、遺産取得課税方式を基本として、相続税の総額を法定相続人の数と法定相続分によって算出し、それを各人の取得財産額に応じて按分して課税する方式です。

(2) 変更が検討されている方式は、「遺産取得課税方式」です。

遺産取得課税方式とは、相続等により遺産を取得した者を納税義務者として、その者が取得した遺産を課税物件として課税する方式です。また、遺産を取得した納税義務者ごとに取得した財産の額に応じて累進課税率を適用します。

下図をご覧下さい。両者は、全体の相続税額と各人の納付税額の計算の流れが異なります。



いずれの方式が有利か不利かの判断は、分割方法等によって異なることが予想されます。例えば、次のような場合には、遺産取得課税方式では不利になります。

〈相続財産1億円で相続人が子供(実子)5人の場合において、長男1人が相続した場合〉

法定相続分課税方式の場合

相続財産	基礎控除額	課税遺産総額
1億円	—	1億円(5,000万円+1,000万円×5人) = 0円



遺産取得課税方式の場合

相続財産	基礎控除額(仮に現行の基礎控除額を5人で均等割)	課税遺産総額
1億円	—	2,000万円(1億円÷5人) = 8,000万円

\* 仮に現行の税率30%で控除額700万円とすると…

1,700万円の  
相続税がかかる！

900万円  
の差

800万円の  
相続税がかかる！

〈仮に上記の条件で、子供2人(A・B)で均等に相続した場合〉

相続財産	基礎控除額(仮に現行の基礎控除額を5人で均等割)	課税遺産総額
(A) 5,000万円	—	2,000万円(1億円÷5人) = 3,000万円
(B) 5,000万円	—	2,000万円(1億円÷5人) = 3,000万円

\* 仮に現行の税率15%で控除額50万円とすると…

遺産分割がこれまで以上  
に重要になってくると  
考えられます

相続税速算表

各法定相続人の取得金額	税率	控除額
~1,000万円以下	10%	0万円
~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
~3億円以下	40%	1,700万円
3億円超~	50%	4,700万円

## 2. 遺産取得課税方式に変更した場合の影響

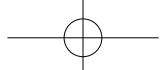
もしも、基礎控除額の取扱いが変わったらどうなるのでしょうか？以下で検討してみます。 遺産にかかる基礎控除額は・・・

$$5,000 \text{ 万円} + (1,000 \text{ 万円} \times \text{法定相続人の数})$$

もしも基礎控除額の取扱いが変更されたら、次のようなことが考えられます。

- ① 財産がそんなに多くなくても相続税がかってしまう！
- ② 養子縁組による節税が減るかも！
- ③ 相続人の中で財産の分割がより困難になるかも！  
(不要なものをもらっても、その分、直に税金が課されるだけかもしれません)
- ④ 何となく配偶者に相続ということが不都合になるかも！
- ⑤ 分割が困難になって遺言が重要な役割をはたすようになるかも！

実際、まだ課税方式の変更については検討段階です。課税方式が変更されると基礎控除や税率についてまた詳細も変わってくるかと思います。この影響で、相続時精算課税や納税猶予などの計算方法等の変更が余議なくされるかもしれません。いずれにしろ、来年度以降の動きに注目して、適切に新しい方式にあった節税対策を行っていくように、今一度現行の課税方式も含めて整理しておくことが必要であると考えます。



## 今月のトピック 1

# 行政訴訟こそ裁判員制度を

平成 21 年 5 月 21 日からスタートする裁判員制度ですが、現在の規定では国民の関心の高い重大な刑事裁判だけに導入されます。今のところ、税金等の行政訴訟については導入される予定はありませんが、市民寄りの意見も必要とする行政訴訟にも裁判員制度を導入してみるべきではないでしょうか。

今日は裁判員制度について考えていきましょう。

### ★テレビで初めて

5 月下旬、某番組で、「行政訴訟こそ裁判員制度を！」という特番が組まれました。

行政訴訟にこそ市民の視点を入れるのが裁判の市民参加の理念にも見合うという意見が出されていました。税務は 97% 敗訴、国家賠償保障裁判ではもっとひどいようです。

### ★パブリックコメントにもある

公表意見を拾うと「行政事件についても裁判員制度を導入すべきである。」とか「行政の行き過ぎによる国民の権利侵害は本来あってはならないことである。わが国では行政事件の提起率が少なく勝訴率も極めて低く、行政訴訟は国民の権利救済としての役割を十分に果たしていない。なぜ、このようなことが起こるのか。それは裁判官の事実認定が行政寄りであり、市民感覚からかけ離れているからである。裁判官は行政側のいかにももっともらしい主張に惑わされて、事実を読みとることが出来なくなっている。行政訴訟を国民救済のために役立つ行政訴訟とするためには裁判の審理に一般市民が参加し、市民の一般常識から離れない事実認定ができるような体制が必要不可欠である。

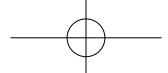
以上により、行政事件こそ国民の審理への参加(裁判員制度)の導入が望ましい。』とあります。

### ★広報・宣伝費の無駄使い

裁判員制度導入で裁判がより身近になるでしょうが、国民の関心はあまり高くないようです。こうした状況を一掃するため PR 活動に力を入れている役所も少なくありません。

40 の地検・高検で合計 60 種類のマスコットキャラクターが存在します。当然、このキャラクターを作るのにお金がかかっています。元をたどれば私たちの税金です。個々の役所で作るのではなく、全国で使えるキャラクターやコマーシャルをつくったほうが効果的でコストダウンにもつながったのではないでしょうか。広報・宣伝は大切ですが、税金の使い方にはシビアになって欲しいですね。





## 今月のトピック

## 税金滞納で五重塔公売

税金を滞納したままでいると、財産の差押えなど滞納処分を受ける場合があります。しかし、地方税では災害を受けたり、病気や失業などで納税が困難なときには、納税の猶予や減額または免除を受けられる場合がありますので、役所等の窓口で相談してみるのも良いでしょう。

では、実際に税金を滞納してしまった例をみていきましょう。

### 「福井県勝山市で五重塔を公売にかけられた例」

福井県勝山市が一括見積価額 31 億円の、五重塔、宝物殿（九龍殿）、講堂、日本庭園や廻廊など 13 棟と土地 3.4 万m<sup>2</sup>を 3 度目の公売にかけました。

公売の原因は、これらを所有していた民間会社が法人市民税や固定資産税を 40 億円ほど滞納したためであり、平成 14 年と 16 年に差押えられたものです。

#### ★1度目と2度目は？

1 度目は平成 19 年 11 月に最低入札額 35 億円でしたが、買い手があらわれず、公売は不調に終わりました。

2 度目は平成 20 年 3 月で、最低入札額を 31 億円に下げましたが、入札者がなく、公売は同じく不調に終わっています。

#### ★おおもとの取得価額は？

これらの施設は、勝山市内の「相互タクシー」創業者の故多田清氏が昭和 62 年に宗教的観光施設として 385 億円をかけて建設したものと報じられています。

全体は大師山清大寺の伽藍群と敷地山林で、平成 14 年に観光寺を宗教法人化した際、大仏殿、宝物殿、大門などが宗教法人に寄付されており、それ以外が民間所有物として差し押さえられ、公売対象になっています。

#### ★応札するとしたら

応札する時は、最低入札額の 1 割の 3 億 1 千万円を公売保証金として勝山市の所定の口座へ振り込まなければなりません。

しかし、買って何かに利用する方法を見つけられる人がいるものでしょうか…。みなさんはどう考えますか？



# 《お客様からのお言葉欄》

## 「相続税の申告を終えて」

・父の急逝、「これからどうなるのだろう。」という不安が我が家を襲います。相続もその1つでした。そんな折、JAさんより清田先生をご紹介頂きました。「だいじょうぶ、何とかなりますよ。」と、先生。気さくに声をかけて頂きホッとしたのを覚えています。その後は、先生、上田さんに迅速にかつ正確に対応して頂きました。1つ1つ事が進んでいくと不安も消えていきました。清田先生をはじめ、数多くの方々のお力を借りて無事相続を終えることができました。皆様に感謝の気持ちで一杯です。ありがとうございました。

T様より

## 「決算検討会に参加されたお客様より」

・決算検討会に併せて相続対策についてシミュレーションに基づき説明を受け、概略を把握することができました。今後、具体的な対策についてご指導頂ければと思います。

9月1日は  
防災の日です。

# 今月のはてな君



Q. 震災などで経理書類が紛失してしまった場合には、税務申告はどうなるのですか？

- A. 税務上、そのような場合にはいくつか救済措置があります。たとえば、消費税。本則課税を適用していた場合、ものを買ったときの領収書を紛失しその資産の購入記録を残していないときは、原則、仕入時に支払った消費税の控除ができません。つまり、余計に消費税を納付しなければならないことが想定できます。そんなときは、災害が起きた年について簡易課税を適用することができます。簡易課税は、売上の一定割合を仕入に係る消費税とみなします。本来簡易課税は、その課税期間の開始日の前日までに届け出をしなければなりません。しかし、このような非常事態には特例が認められるのです。逆に、今まで簡易課税を適用していた場合に、復興にかかる費用がかさんで簡易をやめたいときには、不適用の特例が適用できます。

詳しくは、当事務所までご相談ください。

## 《納税スケジュール 9・10月》

税目	期間	納期限	税目	期間	納期限
個人住民税	第2期分	9月1日（月）	個人住民税	第3期分	10月31日（金）
個人事業税	第1期分	9月1日（月）			
個人消費税	年1回中間申告	9月1日（月）			