



地主・経営者のための情報マガジン

企画発行●  
ランドマーク税理士法人  
あぐりタイムズ Vol.110  
2014

# AgriTimes

# 9

ランドマーク税理士法人は  
税金と資産運用のプロとしてお客様満足度No.1を目指します!

**後継者がいれば相続税大幅免除!!?  
農家を守る究極の切り札  
『農地等の納税猶予の特例』**

「栗林公園」

香川県の名勝、栗林公園に行ってきました。  
文化財庭園としては最大の広さを誇るとのこと。ゆったりとした時の流れに癒されつつ、  
自然美と造形美の融合を堪能してきました!

開眼のメカニズムを知る!  
パター、アプローチを  
ひたすら練習!

**評価単位で差が出る  
相続税申告における  
土地評価**

第23時限

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



# 後継者がいれば相続税大幅免除!!?

こしにちは遠藤です!!



## 農家を守る究極の切り札

### 『農地等の納税猶予の特例』

農地等の納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から、農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した**農業相続人**が、その農地等において**引き続き農業を営む場合には、一定の要件の下に相続税の納税額の一部を猶予する**というものです。また猶予された相続税は**原則として免除**されます。

#### (1) どれだけ猶予されるのか

農業投資価格(注1)を超える部分に対応する相続税が猶予されます。

(注1)農業投資価格とは農業の用に供すべく農地として取引される場合に通常認められる価格のことです。国税庁のHPで確認することができます。



なるほど〜勉強になるなあ〜

<具体例>

- ①相続人は実子である甲、乙の2人です。
- ②納税猶予の特例の適用を受けるための要件はすべて満たしています。税額控除はありません。
- ③相続財産の相続税評価額及び農業投資価格は以下のとおりです。

	農地以外の財産	農地	
	相続税評価額	相続税評価額	農家投資価格による価額
甲	1,000万円	8,000万円	1,000万円
乙	6,000万円	—	—

#### イ…相続税評価額による相続税額

$$\{(1,000万円+8,000万円+6,000万円)-基礎控除額7,000万円\} \times 1/2 = 4,000万円$$

$$(4,000万円 \times 20\% - 控除額200万円) \times 2人 = 1,200万円$$

#### ロ…農業投資価格による相続税額

$$\{(1,000万円+1,000万円+6,000万円)-基礎控除額7,000万円\} \times 1/2 = 500万円$$

$$(500万円 \times 10\%) \times 2人 = 100万円$$

納税猶予額(イ-ロ) = (1,200万円 - 100万円) = 1,100万円  
つまり、甲の相続した農地について納税猶予を行うことで、1,100万円の税金を猶予できます。

#### (2) いつまで猶予されるのか

次の①~③のいずれか早い日(納税猶予期限)まで猶予されます。また猶予された相続税は原則として免除されます。

- ① 農業相続人が亡くなった日
- ② 相続税の申告期限の翌日から20年を経過する日  
(三大都市圏の特定市を除く市街化区域内農地等に対応する猶予税額の部分に限ります。)
- ③ ①、②より前に農業相続人が特例農地等の全部を農業後継者に一括で贈与した場合には、その贈与の日。(特定貸付けを行っていない相続人に限ります。)

※特例農地等に都市営農農地等((4)の注3参照)が含まれる場合には、②の適用はありません。



こちらをご覧下さい!!

### (3) 分割協議を調える! 農業継続は義務!!

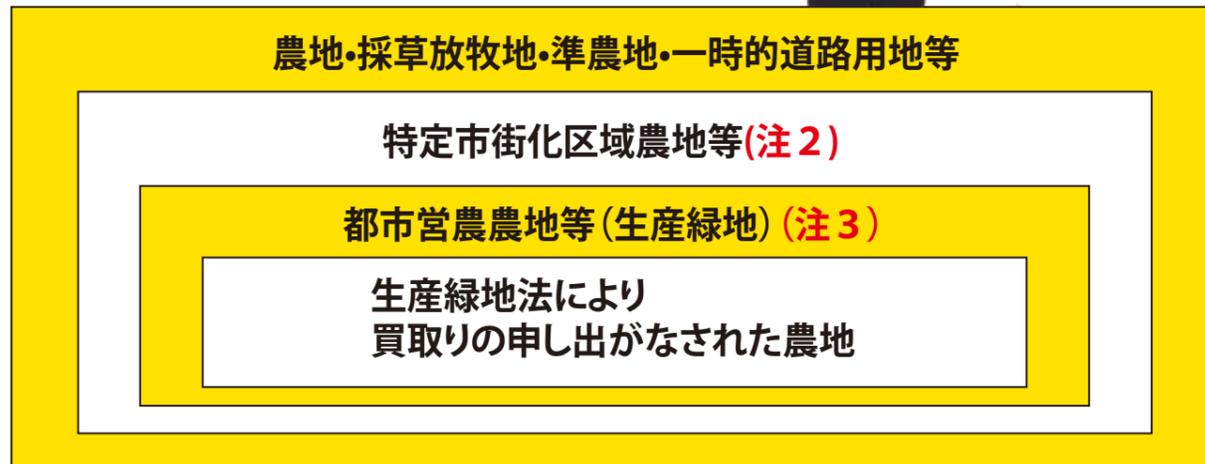
納税猶予の適用を受けようとする相続人は、**相続発生後10ヶ月以内**に税務署長に期限内申告書と所定の添付書類を提出し、**担保**を提供する必要があります。

また、この特例の適用を受けるには、相続税の申告書の提出期限までにその農地等を取得し、かつ、**農業経営を開始**するなどの要件を満たす必要があります。そのため、申告書をただ提出すればいいというものではなく、**遺産分割が調わなければ適用対象外**とされてしまいます。

当然、相続後も適用要件を満たし続けなければならないので、譲渡や農地以外への転用、または農業経営の廃止等の理由で**農業を営まなくなった場合**には、**利子税**とともに相続税を納付しなければなりません。

### (4) 特例の対象となる農地等

- 納税猶予の対象となる農地
- 納税猶予の対象とならない農地



(注2) 三大都市圏(首都圏、中部圏、近畿圏)の特定市の市街化区域に所在する農地、採草放牧地等をさします。

(注3) 特定市街化区域農地のうち、生産緑地の指定を受けた農地、採草放牧地をさします。(ただし、図にあるように、生産緑地法により買取りの申し出がなされたものは除かれます。)

## 第20回 賃貸住宅フェア2014in 東京 『管理会社のための 相続コンサル養成塾』満員御礼!!

2014年6月24日(火)12:30~13:20 東京ビッグサイトにて行われた賃貸住宅フェアに代表・清田幸弘が登壇。  
聴講者は200名を超え、この日、最大の集客でした!!

**要警戒!!** 8月~9月は税務調査のピークです!!

### 「相続税税務調査対策 & 無料相談会」

多額の預貯金が動く... 土地評価の見解が分かれた...「申告後も気が抜けない!」相続税の場合、**4件に1件が税務調査の対象**となるとされています。しかし、要点を押さえ、しっかりと事前準備を行っていれば、何も恐れることはありません。**調査当日の流れや、調査官の質問対策**はもちろん、**調査対象にならないための留意点**まで、現場を知り尽くしたプロが分かりやすく解説します!

**日時** 2014年8月27日(水)  
講義 15:00~16:00  
個別相談 16:00~17:00

**場所** 丸の内相続プラザ  
東京丸の内 & 町田  
**2拠点同時開催!!**

**定員** 20名様限定

**参加費** 1,000円  
関与先、2回目以降の方、ご紹介の方は無料



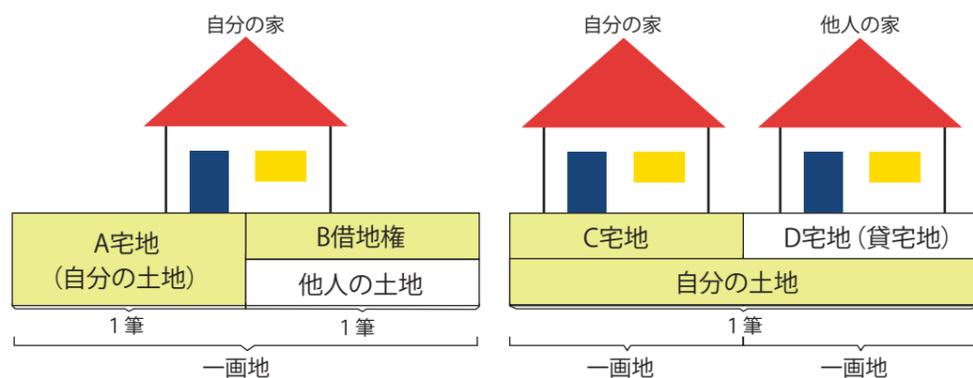
# 評価単位で差が出る 相続税申告における土地評価

よく知られているとおり、相続税申告における土地評価には、その土地の面している道路に付されている路線価を用いて評価する「路線価方式」と固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」とがあります。では、これらの計算をする前に「評価単位の判定」という重要なプロセスがあることはご存知でしょうか。



## (1) 評価単位の判定

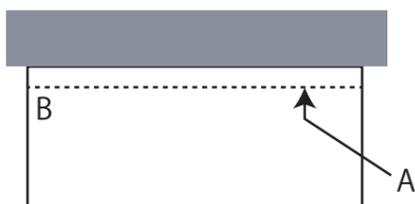
土地の評価を行う際には、まず、その土地が何に利用されているかを見ていきます。土地は、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分類されます。相続税の評価をする場合には、登記簿謄本に記載されている地目(土地の種類)に関わらず、相続開始日時時点の土地の状況により地目が判断されます。評価は、地番ひとつずつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じて一画地ごとに行います。例えば以下のように、2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価したりすることもあります。



## (2) 不合理分割は許されない

評価単位は、原則として、相続、贈与による取得者ごとに判定しますが、贈与や遺産分割などによって宅地の分割が親族間等で行われた場合において、その分割が著しく不合理であると認められるとき(例えば、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど)は、その分割前の画地が一画地の宅地となります。例えば、路線価がついた道路に面した自宅(配偶者が取得)への道を塞ぐようにして、横長に息子さんが土地を取得したとします。

このような分割を行うと、B土地については分割により無道路地となり、宅地としての通常の利用が著しく困難となります。また、息子の細長い土地の奥行距離も異常なものになるので、当然評価額は下がりそうです。しかし、これを許してしまえば、極端な話、事前にぐちゃぐちゃに分筆してから異なる相続人に分割して評価してしまえば、いくらでも土地の評価額を下げるができます。

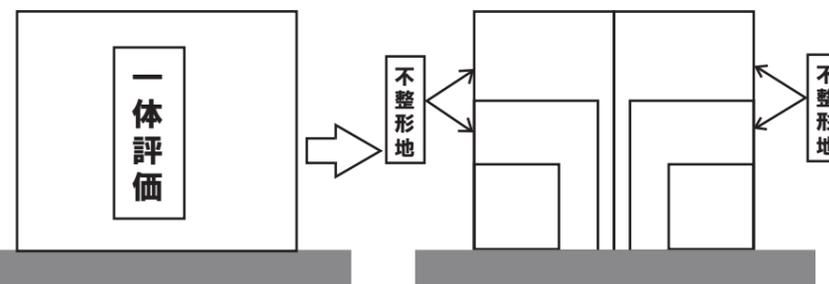


それを許さないために、この不合理分割の規定があるわけです。家族間なので実際の通行には問題はないとしても、このような状態を意図的に作り出した場合には、課税の公平性から、無道路地による減額は認められません。土地の評価にあたって、謄本や公図を鵜呑みにしてはいけません。繰り返すようですが、あくまでも、利用実態に応じて一画地です。

## (3) 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

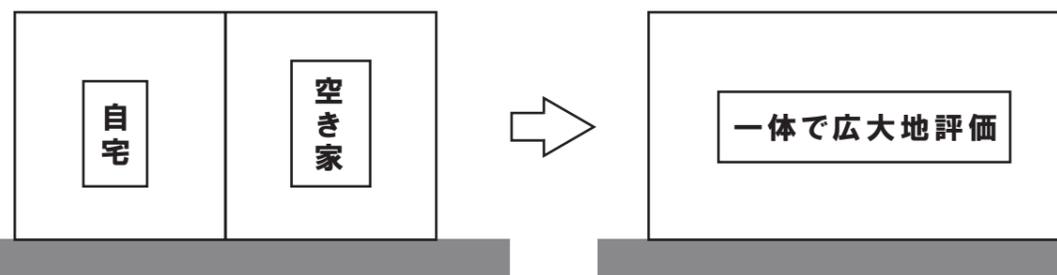
評価単位の取り方次第で、税額はガラリと変わってしまいます。対照的な事例を2つご紹介します。

1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。本来であれば、借地人は別々の人なので、契約ごと(借地人ごと)に評価しなければなりません。そこを修正して、別々に評価した結果、不整形補正がかなり出て、大幅な評価減となりました。

2つ目は、逆に一体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。しかし、実際にはこの古い貸家は、空き家となっていたため、自宅と合わせて一体の「自用地」で評価するべきです。合わせた敷地に「広大地評価」(\*)を適用したことで評価額が引き下げられることとなりました。

(\*)**広大地評価**...その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、開発を行なう場合に道路や公園などの公共的施設用地の負担が必要と認められる土地のことを言います。つまり、広めの土地を開発する場合には道路や公園を設けなければならないため、その分の土地は活用できないため、土地の評価を減額できるという評価方法です。

相続・贈与の実務において評価単位の判定は評価作業の入り口であり、それゆえ、誤った考え方は危険です。実務や提案の現場においては、思い込みを廃した慎重な姿勢が不可欠である、と言えるでしょう。

営業職  
必見!

開眼のメカニズムを知る!  
パター、アプローチをひたすら練習!

営業職に大いに役立つ!

# 100切り! ゴルフ予備校

第23時限



ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

## ■開眼のメカニズムを知る!

開眼を維持するためには、開眼のメカニズムを知ることです。ゴルフをしていれば、多くの方が経験すると思います。

### 開眼

しかし、なぜか、開眼状態が続きませんよね。今回は、なぜ、開眼状態が続かないかの説明です。まずは、意味から。

#### かীগん【開眼】

- ①目が見えるようになること。また、見えるようにすること。
- ②物事の道理や真理がはっきりわかるようになること。また、物事のコツをつかむこと。

ゴルフで言う開眼は当然[②]ですね。

たいていの場合、開眼は、ささいな変化を見つけたところから始まるといいます。

ゴルフレッスン本や他者のスイングフォーム、理論を見る。



『あ、この動き良いのかも・・・』



そして、その動きをご自身で行って見たら、当たりが良くなった。



開眼

この場合、ご自身で開眼状態になったわけで、ショット的には満足でしょうから、開眼後のスイングの正解、不正解はこの際、置いておくことにしましょう。

では、なぜこの開眼状態が続かないかです。

なかなか、ご自身のスイングを毎回、動画にとっていらっしゃる方は少ないと思いますが、もし動画があるのならば、見比べてみてください。実際に、開眼前の動画と開眼後の動画を比べてみても、ご自身ではほとんど違いがわからないと思います。ご自身で気づいた動きは、外見からわかるほど、大きな違いではないからです。

ご自身では何かのイメージの違いを持っていたり、大きく動きを変えているつもりでも、実際には、脳が勝手にそう感じているだけで、身体はそれほど大きく変化に応じ切れません。それでも当たりが良くなるのは、たいていの場合、何か変化させようとした際に、他の筋肉が違和感を感じ、その違和感が勝手にスイングを修正してくれるからです。

よって、練習を重ねれば、筋肉が感じている違和感は、時間の経過により、楽をしようとしてきます。そのため、いくら開眼したはずの項目を一生懸命なぞっても、開眼時のショットが再生されなくなるのです。以上の事から、残念ながら、開眼状態の維持は非常に難しいと思います。ただし、いろいろな開眼時の状況や、ご自身の開眼項目をメモしていくことにより、いつしかそのメモの状況が繋がることもあります。

開眼をするというのは、開眼時のスイングが正解か否かは置いておいて、ゴルフを楽しむというプロセスの中では、非常に有意義だと思います。

1. 練習中やラウンド中に思いついたことなどのメモを取る
2. 定期的にスイングを動画撮影しておく

開眼したと思ったときに、この二つを見直すことで、本当の開眼の手助けになり得ます。

最後に、意味合いこそ違いますが、スコアアップ貴方なら絶対出来ます。パター、アプローチをひたすら練習することだと、開眼する事です。



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)

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。  
⇒ [ameblo.jp/hoshitakato/](https://ameblo.jp/hoshitakato/)



Google

100切りゴルフ予備校

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。  
ゴルフのお悩み、私が解決します!