

地主・経営者のための  
情報マガジン

7

July

# Agri Times

あぐりタイムズ / 2018 vol.156

## 第二の基礎控除 小規模宅地等の特例



営業職に  
大いに役立つ!

100切り!  
ゴルフ  
予備校

## 調整区域の 雑種地の評価

CM  
絶賛  
放送中!

ラ・ラ・ラ  
ランドマーク♪



テレビCM

石田純一のサンデーゴルフ  
畑でMarry Me!  
サンデーモーニング  
「時事放談」  
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ

# 第二の基礎控除 小規模宅地等の 特例

今回は石丸が  
お伝えします!



## 1. 小規模宅地等の特例

被相続人が生前、住宅や事業に使用していた宅地等がある場合に、その宅地等の評価について一定割合を減額できるというものです。これを小規模宅地等の特例といいます。

## 2. 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によって取得した宅地等が、次に掲げるような要件を満たしている必要があります。

- 被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族の事業(不動産の貸付けを含む)若しくは居住用として使用されていた宅地等または国の事業に使用されていた宅地等であること
- 建物や構築物の敷地として使用されていたものであること
- 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\*

※申告期限までに分割がされていない土地であっても、次のいずれかに該当する場合には、この特例の適用を受けることができます。

- (1) 申告期限から3年以内に分割がされた場合。
- (2) 3年以内に分割が決まらなかった場合でも、未分割であることについてやむを得ない事情があり、税務署長にその承認を受けた場合で、その事情がなくなった後4ヵ月以内に分割がされたとき。

この場合、遺産分割が行われた日の翌日から4ヵ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。

## 3. 適用対象宅地の代表例

### 1 特定事業用宅地等

特定事業用宅地等とは、被相続人等(同一生計親族を含む)の事業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その事業(不動産貸付業などは除く)を営んでいる被相続人の親族がいる場合などをいいます。



### 2 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等とは、被相続人の居住の用に供されていた宅地等で、その宅地等の取得者が配偶者である場合(要件なし)、または同居親族で申告期限までその住宅等を所有し、かつその宅地等に居住している場合などをいいます。

(注)先の改正により、平成30年4月1日以後の相続開始案件から、「特定居住用宅地等」と「貸付事業用宅地等」の範囲についての適用要件が厳格化されました。詳細はあぐり5月号をご覧ください。

## 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。

区分	選択特例対象宅地等	上限面積	軽減割合
A	特定事業用宅地等	400㎡	80%
B	特定居住用宅地等	330㎡	80%
C	貸付事業用宅地等	200㎡	50%

次の算式により計算した面積が限度です。

$$A \times 200 / 400 + B \times 200 / 330 + C \leq 200 \text{㎡}$$

Cの適用をしなければA400㎡とB330㎡の完全併用(合計730㎡)が可能となります。

## 5. 平成27年1月1日より限度面積拡大

以前は居住用の敷地だけで限度面積を使い切ってしまった場合、事業用の敷地には特例を適用する余地がなかったのですが、平成27年1月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産にかかる相続税から併用が可能となりました。事業を行っている方であれば、自宅の敷地を限度面積(330㎡)まで評価減した上に、さらに特定事業用宅地として評価減対象となる土地が400㎡追加されるということです。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、農機具置き場なら対象となります。



## 6. 二世帯住宅、老人ホーム入居の要件緩和

以前は、建物の内部で二世帯の居住スペースが繋がっていない場合には建物全体を被相続人の居住用とすることはできず、敷地を面積按分して特例が適用されていました。平成26年1月1日より、繋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の適用ができることとされました(区分所有の場合は、被相続人の居住部分のみ対象)。

また、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、自宅を貸し付けの用に供していない等の要件を満たしている場合には、特例を適用できることとなっています。これは、入所段階で介護の必要がなく健常者であっても、その後悪化し、相続開始時点で要支援・要介護状態である場合も含まれます。

## 7. 注意事項

- 1 相続人等が相続税の申告期限まで事業または居住を継続しない宅地等は適用対象とはなりません(配偶者が居住用宅地を取得する場合を除く)。
- 2 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
- 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に該当する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。
- 4 特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等にに限られます。

## ランドマーク便り メディア掲載情報

### 新聞書籍

#### 【神奈川新聞】



4月4日(水)神奈川新聞 17面  
ランドマーク税理士法人の5月のセミナー情報が掲載されています。

#### 【日本経済新聞】



4月2日(月)日本経済新聞16面「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」  
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。

#### 【相続に強い頼れる士業・専門家50選】



4月12日(木)に発刊されました三和書籍出版の「相続に強い頼れる士業・専門家50選」に、ランドマーク税理士法人が掲載されています。

## 6月 セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

6月 | あなたの保険は大丈夫? 生命保険を活用したもめない相続対策 **6月19日(火) 町田会場** 14:00~15:00 TEL:042-720-4300

### 税務無料相談会

**6月12日(火) 丸の内会場**  
14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

**6月13日(水) 湘南台会場**  
14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

**6月13日(水) みなとみらい会場**  
14:00~16:00 TEL:045-263-9730

**6月14日(木) 川崎会場**  
14:00~16:00 TEL:044-589-4110

**6月14日(木) 朝霞台会場**  
14:00~16:00 TEL:048-424-5691

**6月19日(火) 池袋会場**  
14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

**6月19日(火) 新宿会場**  
14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

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

# 調整区域の 雑種地の評価

今回は岩瀬が  
お伝えします!



私の父は、市街化調整区域内にある畑を所有していますが、実際には月極駐車場として利用しています。相続が発生した場合、このような土地はどのように評価されるのでしょうか。

実際には月極駐車場として利用しているということですので、雑種地として評価していきます。評価方法としては(1)近隣の宅地に比準する方法、(2)近隣の畑に比準する方法の2つが考えられます。

**A**

## 解説

### 1 評価の地目

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、相続開始日時点の土地の状況により地目が判断されます。ご質問のように畑を所有しているような場合でも、実際の利用が雑種地ということであれば、畑としてではなく雑種地として評価する必要があります。雑種地とは、評価区分上、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地以外の土地のことをいいます。また、市街化調整区域とは市街化を抑制する区域で、原則、新たに建築物を建てたり、増築することが出来ない地域をいいます。

### 2 評価方法

土地の評価方法には「路線価方式」と「倍率方式」があります。「路線価方式」とは、その土地に面している道路に付された1㎡当たりの価額(国税庁が公表している路線価)に地積を乗じて評価をする方法で、その土地の形状や状況によりその評価額を調整します。「倍率方式」とは、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する方法で、路線価方式のようにその土地の形状や状況による評価額の調整は行われません。神奈川県内の市街化調整区域内の

土地については「倍率方式」がほとんどです。倍率は国税庁が公表している倍率表に載っており、地域ごとに、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地はそれぞれ異なる倍率が定められています。しかし、雑種地には倍率が定められていません。

このため 市街化調整区域内の雑種地の評価については、その土地と状況が類似する付近の土地1㎡あたりの価額をもとに、雑種地との位置や形状等の条件差を考慮して評価を行います。しかし、その「状況が類似する付近の土地」を判定することが難しいため、下記の通り評価対象地の周囲の状況を考慮して判定します。

#### 1 近隣の宅地に比準する方法

市街化調整区域内の雑種地を付近の宅地に比準して評価する場合には、市街化の割合をしんしゃくして評価します。

一般的な市街化調整区域内にある雑種地の場合、原則として建築に対して大きな制限があり、建物を建てることのできないため、近隣の宅地に比準した額から50%減額して評価します。

また、評価対象地が市街化区域付近や幹線道路沿いの境界線付近にある雑種地の場合、わりと宅地が多く存在し、用途制限が比較的緩い場合が多く、宅地化の可能性があるため、宅地に比準して求めた評価額から30%減額して評価します。

ただし、周囲に郊外型店舗などが建ち並んでいるような場合には、宅地に比準して評価した額から減額することはできません。

#### 2 近隣の畑に比準する方法

評価対象地の周辺が純農地(農業振興地域内の農地)、純山林、純原野の場合、その雑種地は宅地化による利益を見込むことはできません。雑種地の周辺が純農地等である場合には、付近の宅地ではなく、純農地等の価額をもとに評価を行います。

ただし、農地等の価額を基にして評価する場合で、評価対象地が資材置場、駐車場等として利用されているときは、その土地の価額は、原則として「農業用施設用地の評価」に準じて、農地等の価額に造成費相当額を加算した価額により評価を行います。

#### 3 市街化の影響度によるしんしゃく割合

周囲(地域)の状況	比準地目	しんしゃく割合
1 純農地、純山林、純原野	農地比準 山林比準 原野比準	50%
2 1と3の地域の間 (周囲の状況により判定)	宅地比準	
3 店舗等の建築が可能な 幹線道路沿いや市街化 区域との境界付近	宅地価格と同等の 取引実態が認められる地域 (郊外型店舗が建ち並ぶ地域等)	30%
		0%

市街化の影響度  
弱 ↑  
↓ 強

営業職  
必見!

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

## 第69時限

### フィニッシュか所の意識だけで こすり玉を激減させる

こんにちはゴルフレッスン講師大崎です。

貴方の持ち球はドローですか、フェードですか!?

どちらの球筋が良いというのはもちろんありません。

コース上では、**持ち球を活かして戦略する方が、プレッシャー時にミスを抑えられるので、効率的**と言えます。

100切りゴルフ予備校では、練習時にできるだけドローで打てるように、フォームづくりやイメージ作りをしていきます。

昔から、**オーソドックスにクラブを使用すると、ドローが出る**ようになっているといわれています。

私もこの意見に同調しています。

コースで無意識に出る球がフェードの方でも、練習では基本ドロー打ちを一つの目標としてもらいます。

そしてドロー打ちですが

**手首で無理やり返さない、インサイドアウトの軌道で打たない**

などを実行すると、クラブ本来の動きを再現するための練習ともいえます。

手首を固めてスイングすると、なかなかドローで打つのは難しいかもしれません。

しかし手首を固めないドローボールは、練習量が必要になります。

手首を固め、インサイドアウトで打たないドローボールにするためのコツをお話しますね。



クラブヘッドを肘の回りの筋肉で調整しながら自然とフェースローテーションさせて打つスイングを習得することにより、練習量を減らすことができます。



そのためには、**フィニッシュ時にフェース面を下に向けるように意識するとナチュラルドローを体得しやすくなります。**

フィニッシュでフェース面を下に向けてスイングするためには、インパクト前後で左肘が抜けるとできません。

フィニッシュでフェース面を下に向けるということは、少なからずフェースローテーションが必要になります。

手首(特に右手首)を固めて、フェースローテーションをクラブの重さで行うようにすることが必要となります。

また、インパクト以降大きなフォローを取ることでフェースを下に向けやすくなります。

逆に言うと、クラブ性能を活かしてスイングすると、自然とフィニッシュ時にフェースは下を向くものなのです。

ゆっくりとしたスイングで、フィニッシュ時にフェース面を感じるようにして練習してみてください。

この感覚を身に付けることによって、ライの悪い場所での極端なスライスボールを減らすことができます。お試しください。

**スコアアップあなたなら絶対出来ます**  
フィニッシュイメージでドローボールを打ちましょう



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)

ご相談お申込みは > **090-3105-7246**

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/)

100切りゴルフ予備校 | 検索

ゴルフのお悩み、私が解決します!!

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。