

地主・経営者のための
情報マガジン

7

July

あぐりタイムズ / 2019 vol.168

Agri Times

土地評価の 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

相続税が 戻ってくる制度

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



テレビCM

サンデーモーニング
とれたてキス
ぶらり途中下車の旅
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ
ニッポン放送
FM NACK5

土地評価のシミュレーションしてみませんか

今回は佐藤がお伝えします!



相続税の申告時の土地の評価については、一般的に「誰がやってもその評価額は変わらない」と思われがちです。しかし、同じ土地を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。土地評価の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、利用状況に応じて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の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ます。

④ 路線価方式

「路線価方式」というのは、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。これにその土地の奥行き・間口・形状・角地かどうかなど、土地の価格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掛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 評価の例

1. 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	180㎡
間口	10m
奥行	18m
路線価	24.5万円(1㎡あたり)
評価額	24.5万円 × 180㎡ = 4,410万円

路線価図▼



[単位:千円]



2.倍率方式

- 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
- 評価額 ● 7,339円 × 112倍 = 821,968円

市区町村名:横浜市緑区		適用地域名		借地権割合	固定資産税評価額に乘ず				
音順	町(丁目)又は大字名			%	宅地	田	畑	山林	原野
					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				純55	純71		
		②上記以外の地域		50	1.1	中72	中112	中63	中63

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」という評価方法を用いることができる可能性があります。適用が可能な場合、比較的評価額が低くなる傾向があります。

- 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。
- 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となります。また、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。

ただし、下記①～④のいずれかに該当する宅地はこの評価の適用ができません。

- 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を除きます)
- 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



ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞書籍



【日本経済新聞】
3月20日発行「日本経済新聞」朝刊10面にコラム「相続対策のポイント」に弊社代表税理士清田幸弘のコメントが掲載されています。



【週刊エコノミスト】
4月2日発行の週刊エコノミスト「終活で頼れる税理士・司法書士・社労士」にてランドマーク税理士法人が紹介されています。



【日本経済新聞】
4月9日発行「日本経済新聞」全面広告にコラム「相続を争族にしないために」に弊社代表税理士清田幸弘のコメント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18日 町田会場

14:00~15:00 TEL:042-720-4300

税務無料相談会

6月12日 みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

6月13日 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

6月13日 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

6月12日 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

6月13日 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

6月13日 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

6月13日 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/seminar/>

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

こんにちは。ランドマーク税理士法人の清田です。みなさんは何色がお好きですか?私は瓶覗色(かめのぞきいろ)です。瓶覗色とは端的に言えば、日本伝統の薄い水色の名称です。瓶に張られた水に、空色が淡く映った様子を表現したといわれています。現在、日本工業規格JIS慣用色名にて269色が規定されています。お馴染みの「あか」「あお」「きいろ」の色のこと。一方、日本には古来より独自のカラーリングがあり、日本特有の色が450色以上有ります。DICグラフィックス株式会社が販売する「日本の伝統色」は、伝統の色が

カラーチャートになっており、歴史資料に基いた簡潔な解説がついていて色彩文化資料として価値が認められています。読むだけでも楽しいのですが、番号がついていて、PCでもカラーを再現できるんですよ。赤一色でも、梅重(うめがさね)、紅の八塩(くれないのやしお)、洋紅色(ようこうしよく)、紅唐(べにとう)、茜色(あかねいろ)、韓紅(からくれない)、中紅(なかべに)等花の色から空の色まで、いろいろな感覚で赤を表現しています。生活に根差したユニークなカラー名称が多く、日本人の繊細さを感じますよね。

相続税が戻ってくる制度

今回は国税OBの吉見がお伝えします!



一度払った相続税が戻ってくる制度があるそうですが、どんな時に利用できるのですか?いつまで可能なのでしょう。

更正の請求という相続税が還付される制度があり、れっきとした納税者の権利です。申告書に記載した課税価格又は税額に誤りがあったことにより納付した税額が過大となった場合、原則法定申告期限から5年以内に更正の請求をして税金を還付することができます。

以下詳しい事例をご説明いたします。



解説

1 相続税が戻ってくる主な理由

相続税が戻ってくる主な理由は次の4点です。

- ① 土地の評価をもっと安くできた
- ② 特例を適用していなかった
- ③ 債務があるのに財産から引かれていなかった
- ④ 単純な計算ミスがあった

相続税とその計算基礎となる相続財産の評価、特に土地の評価額は、ご依頼の税理士のスキルで大きな差がつきます。以下に掲げる事項に1つでも該当するという方は、申告期限から5年以内に相続税の専門家といえる税理士にセカンドオピニオンを依頼してみたいかがでしょうか。

2 評価に差が生じやすい土地をお持ちではないでしょうか?

土地の基本的な評価方法は下記の2種類があります。(P1~参照)

- ① 路線価方式(路線価×地積)
- ② 倍率方式(固定資産税評価額×倍率)

この計算式による評価額はあくまで標準的な金額であり、土地の特殊事情を考慮したものではありません。つまり土地の形状や周囲の環境等の特殊事情を考慮することによって、土地評価を減額させることができるのです。減額評価の可能性が大きい土地は次のようなものがあります。

- 近隣に比べて広めの土地
- 市街地の山林
- セットバックを必要とする土地
- 不整形地(形の良くない土地)
- 空中に高圧線が通っている土地
- 墓地に隣接している土地
- 高低差のある土地
- 線路や踏切に接している土地

この他にも土地の評価を減額できる要素はたくさんあります。

3 相続税が戻ってきた土地評価の事例

事例① 近隣宅地比べて広めの土地

還付事例に多く登場するのが「広大地評価」という方法でした。これは戸建分譲の敷地として開発した場合、公共公益の場(道路など)が必要となる程の広さがある土地に適用できるものです。この評価方法が適用できれば、相続税の課税価格は

多くの場合大幅な減額になり、税額もかなり引き下げられます。こちらに関しては改正があり、「広大地評価」の規定に代わり、「地積規模の大きな宅地の評価」という規定が平成30年より適用開始されています(詳細はP3)。提出済みの申告書をご相談により預かり調査したところ、2,000㎡もある自宅の敷地に対して広大地評価が使われておらず、他にも適用要件を満たせるかギリギリの敷地なども含めて計4か所の広大地評価が可能となり、見直しの結果還付額は約1億5,000万円にもなった事例もあります。



事例② 市街地にある山林の評価

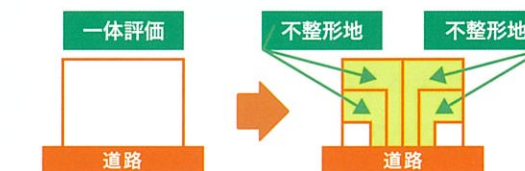
市街化区域内にある山林の評価方法は、原則として、近隣の宅地の価格を基に評価額を算出する「宅地比準方式」によって行われます。しかし、中には高低差、急傾斜地などの関係で宅地化が困難で開発行為そのものが物理的に不可能なものも存在します。このような「宅地への転用が見込めない」山林の価格は、近隣の純山林の価格に比準して評価することが認められています。自宅の裏山を見直した結果、約1億4,500万円の還付があった事例もあります。

事例③ 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

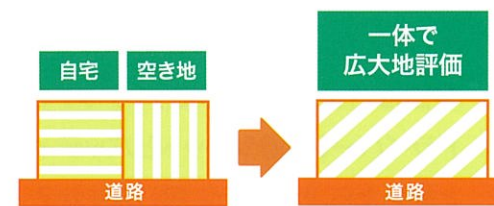
土地の評価単位の取り方によっても、相続税が戻ってくる場合があります。

● 対照的な還付事例を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。契約ごと(借地人ごと)に評価を修正した結果、不整形地補正がかなり出て、大幅な評価減となり、この事例の還付額は約2,200万円となりました。



2つ目は、逆に一体で評価すること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が、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」で評価し、さらに「広大地評価」を適用したことで評価額がかなり引き下げられ、その他市街地山林の見直しなどを行ってこの事例では約7,500万円の還付となっています。



4 後発的事由による更正の請求(国税通則法の規定に基づくもの)

法定申告期限後5年を経過した日以後であっても、課税価格等の計算の基礎となった事実に関する訴えについての判決等により、その事実が異なることが確定した場合、その確定した日の翌日から起算して2か月以内に更正の請求をすることができます。

5 相続税法の規定に基づく更正の請求

申告書の提出期限後又は提出した後等に、以下の事由が生じて相続税額が過大となった場合は、その事由が生じたことを知った日の翌日から4か月以内に更正の請求をすることができます。

- 未分割遺産が共同相続人等により、分割された。(分割されたことにより、「配偶者の税額軽減」や「小規模宅地の評価減」等の特例を適用できることとなった事例を含む。)
- 認知、相続人の廃除等に関する裁判の確定等により相続人に異動が生じた。
- 遺留分による減殺の請求に基づき、返還等すべき額が確定した。
- 遺贈に係る遺言書が発見された。
- その他。

◎ 相続税の還付ができるということをご存知の方はまだとても少ないのが現状です。お近くに納税でお悩みの方がいれば、ぜひ一度、相続税の見直しを勧めてみてはいかがでしょうか。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第10時限

<振動系>パッティング
“～続編 1W=パッティング”

前回“自己暗示”をかけ、その日一日のパットがカップインするイメージを作る方法を紹介いたしました。

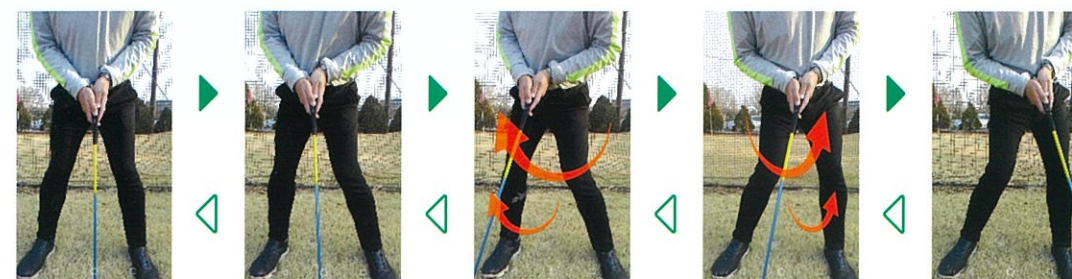
今回はパッティングのセットアップとそのメカニズムについてです。

ドライバー(1W)ショットとパッティングを同じセットアップで同じメカニズムで振ります！と聞いたら、どのように感じますか？

一番距離が出せるクラブと一番距離を必要としないクラブが同じはずがありません。又、客観的に見てもその動きが違いすぎて、さらに同じはずがないと感じると思います。このままで同じに見えない、思えない動きを区別しすぎるあまり、ゴルフスイングを細分化して難しくさせている1つの原因かと思います。

パッティングからアプローチ(チップ)～アイアンショット～フェアウェイウッド～ドライバーショットに至るまで、そのメカニズムは全て一緒です。その内訳をご説明いたします。

ショットの際、骨盤の回旋運動につられて肩～腕が振られて、“でんでん太鼓”のようにクラブシャフトが体に巻き付くようにスイングします。アプローチでもこの回旋運動で振ります(セットアップ時のスタンスの幅により振る範囲が小さくなるというメカニズムです)。パッティングも体の回旋運動を使ってパターを振る(以後ストローク)とパターヘッドを真っすぐ後方にひいたり、フォロースルーを真っすぐ出したりするという神経質になりがちでストレスの留まる作業が解消されていきます。さすがにドライバーショット程骨盤を大きく回旋することはありません。外見では、ほとんど腰の回旋運動が使われてないように見えますが、体の内部で回旋運動を起こすのです。腰(骨盤)の回旋運動とパターヘッドをお互いに反対方向に“でんでん太鼓”のように動かしますが、腰の動きが表面的には、ほとんど見えないので、体が“振動”してるかのようにパターヘッドが小刻みに動きます。

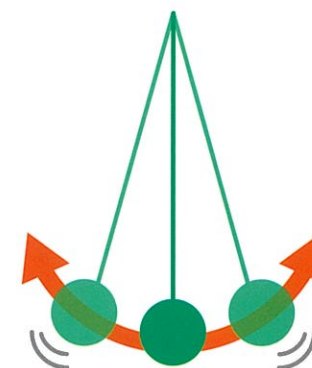


多少オーバー気味に腰の回旋運動をして膝が動いても緩やかにストロークされるので乱れません。



次にドライバーとパッティングとの比較です。

写真での比較なので動きとして見えにくいと思いますが、メカニズムは同じです。回旋運動からの“振動系”に移行するまで繰り返し、ミニマムな“でんでん太鼓”を目指します！



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51歳 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級