

地主・経営者のための  
情報マガジン

10  
October

あぐりタイムズ / 2019 vol.171

# AgriTimes

大幅評価減の  
「小規模宅地等の特例」  
～続いている改正点をチェック～



営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄

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

## 相続税の税務調査

慌てないために押さえておくべき基礎知識

CM  
絶賛  
放送中!

ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜ク♪



# 大幅評価減の「小規模宅地等の特例」 ～続いている改正点をチェック～

今回は汐崎がお伝えします！



## 1 小規模宅地等の特例

この特例は、遺産のうち被相続人等の居住用や事業用に供されていた宅地等(適用要件あり)について限度面積までその土地の相続税評価額を大幅に減額できる制度です。節税を目的とした駆け込み的な適用など、本来の趣旨を逸脱した適用防止のために近年要件の改正が続いていますので確認致しましょう。

## 2 主な適用要件

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(相続等)によって取得した宅地等が、下記要件を満たしていることがまず必要です。

- 用途** 被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族(以下、被相続人等といいます。)の事業(不動産貸付を含む)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
- 利用形態** 建物や構築物の敷地として使用されていた宅地等であること
- 分割** 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(5参照)

## 3 特例対象宅地の代表例

### (1) 特定事業用宅地等

特定事業用宅地等とは、被相続人等の事業(不動産貸付業等を除く)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営んでいるなどの要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

■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。

#### 平成31年度改正

相続前3年以内に事業の用に供され始めた宅地等(その宅地等の上で事業の用に供されている減価償却資産の価額が、その宅地等の相続時の価額の15%以上である場合を除く)を特例対象から除外することとなりました。(平成31年4月1日以後の相続等につき適用。但し、同日前から事業供用されている宅地等は従来通り対象となります。)

### (2) 貸付事業用宅地等

貸付事業用宅地等とは、被相続人等の貸付事業(不動産貸付業、駐車場業等)の用に供されていた宅地等で、その貸付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営んでいるなどの要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

#### 平成30年度改正

相続前3年以内に貸付事業の用に供され始めた宅地等を特例対象から除外することとなりました。但し相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業をしていた被相続人に係るものは除外されません。(平成30年4月1日以後の相続等につき適用。但し、同日前に貸付を開始した宅地等は、相続開始日が令和3年3月31日までの場合には対象となります。)

### (3) 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等とは、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等(居住していた者が各々主として居住の用に供していた一つの宅地等に限り)で、取得者区分ごとに、下記の要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したものをいいます。

特例の適用要件		※下表で、被は被相続人、取は取得者のことをいいます。
取得者の区分	取得者ごとの要件	
1 被の配偶者	配偶者が取得した場合は条件無しで適用ができます。	
2 同居していた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること	
3 上記以外の親族 いわゆる「家なき子」に該当する親族が取得する場合は対象	(1) 上記1・2に該当する法定相続人がいないこと	
	(2) [関係者所有家屋への居住について] 相続開始前3年以内に、国内にある、①取又は②取の配偶者又は③取の三親等内親族又は④取と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋(相続開始直前の被の居住用家屋を除く。)に居住したことがないこと	
	(3) [居住中家屋の所有について] 相続開始時に取が居住している家屋を過去に所有していたことがないこと	
	(4) その宅地等を相続開始時から申告期限まで有していること	
	(5) 取得した者が、「制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者」ではないこと。	
被と生計一の親族の居住用宅地等はAの対象外。	<b>平成30年度改正</b> 平成30年4月1日以後の相続等につき、上記(2)③④と(3)の要件が追加されました。(令和2年3月までの相続等については経過措置あり。)	

### 二世帯住宅

平成26年以降は、建物の内部で二世帯の居住スペースがつながっていても継続要件(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対象とできることとなりました(区分所有の場合は、被相続人の居住部分のみ対象)。

### 老人ホーム

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、自宅を貸し付けていない等の要件を満たしている場合の自宅の宅地は、特例対象となります。

## 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。

※下表で、**被**は被相続人、**取**は取得者のことをいいます。

相続開始直前における宅地等の利用区分		選択特例対象宅地等	限度面積区分	限度面積	減額される割合	課税対象割合
<b>被</b> 等の事業用宅地等	事業用(貸付事業以外)	① 特定事業用宅地等	A	400㎡	80%	20%
	貸付事業用の宅地等 同族法人等(貸付事業以外)への貸付で一定の条件に該当する場合	② 特定同族会社事業用宅地等		400㎡	80%	20%
	貸付事業用(同族法人等への貸付で②に該当しない場合を含む)	③ 貸付事業用宅地等	B	200㎡	50%	50%
<b>被</b> 等の居住用宅地等		④ 特定居住用宅地等	C	330㎡	80%	20%

■Bを含む複数区分につき適用するときは、次の算式を満たす面積が限度となります。

$$\left( A \times \frac{200}{400} \right) + \left( C \times \frac{200}{330} \right) + B \leq 200\text{㎡}$$

■Bの適用をしなければA400㎡とC330㎡の完全併用(合計730㎡)が可能となります。

## 5 期限までに分割できなかった場合

申告期限までに分割がされていない宅地等であっても、相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付して提出しておけば、申告期限から3年以内に分割がされた場合等で、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。

## 6 注意事項

- ① 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。
- ② 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該当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。

## ランドマーク便り メディア掲載情報



【日本経済新聞】

7月2日発行朝刊12面「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」相続に強い税理士として、ランドマーク税理士法人が掲載されています。



【日本経済新聞】

7月2日発行朝刊28、29面の路線価特集でランドマーク税理士法人監修の税務記事が掲載されています。



【日本経済新聞】

7月10日発行朝刊14面にコラム「相続を争族にしないために」セミナー・税務無料相談会情報が掲載されています。

## 9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

9月 | 不動産オーナーの相続税対策

9月17日 町田会場

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

### 税務無料相談会

9月18日 みなとみらい会場

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

9月18日 湘南台会場

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

9月19日 池袋会場

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

9月19日 丸の内会場

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

9月19日 川崎会場

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

9月19日 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

9月19日 朝霞台会場

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

9月19日 横浜駅前会場

14:00~16:00 TEL:045-755-3085

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。みなさんパズルは好きですか。パズルといってもジグソーパズルから、クロスワードパズルまで頭を使うものはなんでも「パズル」というかんじですよ。厳密なパズルの定義は、論理的には、複数解が矛盾してしまう「ジレンマ」、論理的に解けそうでいて不思議と解答が見つからない「パラドックス」に対して、唯一解が出せるものを「パズル」と定義するそうです。脳トレにもよいとされ、解けると快感があるパズルは老若男女に人気があり、コンビニでもよく懸賞付きパズル雑誌を見かけますよね。パズルに

懸賞をつけたといわれるのがアメリカのパズル作家でレクリエーション数学者サム・ロイドという人物です。サム・ロイドは1841年フィラデルフィアに生まれました。14歳のときに初めてロイドが考案したチェスのパズルが雑誌に掲載され、間もなく「チェス・マンズリー」誌をはじめとする多くの雑誌や新聞でパズル欄を担当したそうです。1878年にはパズルに1,000ドルの懸賞金をかけて発表し、このパズルは大変売れ多くの人を熱狂させました。実はこのパズルには解法がなく、その点でも大きく話題を集めたそうです。答えがないパズルなんて理不尽ですよ。

# 相続税の税務調査

## 慌てないために押さえておくべき基礎知識

今回は国税OBの  
金子がお伝えします!



相続税の申告について調査が来ることもあったと聞きました。調査ではどのようなことを行い、何を聞かれるのでしょうか?

相続税の申告書を提出して一番心配なのは税務調査です。以前は税務調査が来るのは「4件に1件の割合」と言われていましたが、平成27年の相続税の大幅改正以降は、「ほぼ8件に1件の割合」となっています。多くの預貯金が頻りに動いている場合や、争いがあったときは調査の対象として選定される場合が多いようです。以下、相続税の税務調査について簡単に説明します。

# A

### 解説

## 1 税務調査とは

税務調査には任意調査と強制調査とがあり、任意調査に法的な拘束力はなく、現状調査や帳簿の調査が行われます。一方、強制調査には法的な拘束力があり、臨検、捜査、差し押さえ等がなされます。税務調査のほとんどは、前者の任意調査です。

## 2 一般的な税務調査の流れ

- 税理士法に定められている書面添付制度に基づく書面が申告書に添付されている場合には、納税者に税務調査の事前通知が行われる前に、税務代理権限証書を提出している税理士に対して添付された書面の記載事項に関する意見陳述の機会が与えられます。
- その後、税務調査という事になれば、原則として、納税者に対し調査の開始日時・開始場所・調査対象税目・調査対象期間などが通知されます。その際、税務代理を委任された税理士に対しても同様に通知されます。

- 税務調査の当日は朝10時から調査が始まり午後5時位までかかりますが、午前中に終了ということもあります。調査は2名の税務署職員が相続人の家に訪れ、午前中は聞き取り調査、午後は通帳・権利書等重要書類の確認を行います。相続税の税務調査で質問される項目はおおむね決まっています。

- 午前中の聞き取り調査ではまず、被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気の状況、亡くなる前の判断能力、財産(主に預貯金)の管理者は誰だったのか、医療費はどこから出していたか、生活費はどのように捻出していたか、などの質問により「亡くなった方の財産が生前の収入に対して適正な額か」、「贈与税の申告もなく家族の名義になった財産はないか」が確認されます。

- 午後の現物調査では、被相続人が生前に財産(預貯金通帳、権利書等)を保管していた場所を確認します。二次相続の場合には一次相続で名義の書き換えをしているかどうか(「一次相続の時にその配偶者が相続したもの」が漏れていないかどうかの確認)を前の相続税申告書と突き合わせ、特に預貯金について調べます。さらに被相続人からの贈与についての確認(金額、時期、申告の有無)、贈与後の通帳・証書の保管者、手持ち現金の状況を確認します。また、家に保管してある全ての印章の印影をとり(各印章の使用の確認)、通帳について家族全員分の金融機関・番号・残高・取引内容を確認します。その他、縄延び\*を調べるため土地の測量図が家に残っていないかなどを確認し、現地を見に行くこともあります。

\*縄延びとは、登記簿上の土地面積より実測面積が大きいことをいいます。

## 3 税務調査で注目される預貯金の流れ

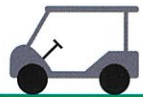
- 相続税の税務調査で一番問題になるのは預貯金の取引内容です。特に名義預金の関係は詳しく調べられます。名義預金というのは、亡くなった方の預貯金が贈与の手続きを経ずに他の家族の名義になっているものです。税理士によっては、申告書作成時に被相続人の過去何年間かの預貯金の流れも確認します。特に大きい出金に関しては、どこへいったのか、亡くなった日現在でほかの家族の名義になっていないか等をよく調べます。税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官が関係のありそうな全ての金融機関に、相続が発生した日現在の被相続人、相続人、家族の預貯金の残高と過去何年間かの預貯金の取引明細の問い合わせをします。

- 税務調査を終えて後日、税務署・納税者・税理士との間で問題点の調整後、税金を納める場合には修正申告書を提出します。また、戻る部分があれば、税務署が職権で還付の手続きを行うことになります。

**税務調査は預貯金の流れが最重要ポイントです。被相続人の生前の入出金についてしっかり把握し、贈与の申告等の漏れがないか再度確認することが大切です。**

営業職  
必見!

# ゴルフの 心髄



第13時限

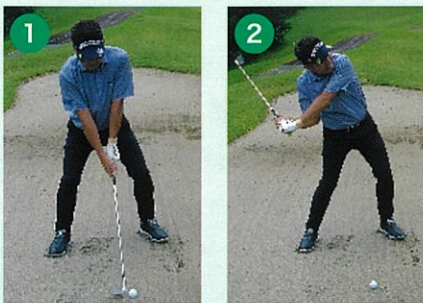
## Sand Play (ガードバンカー編)

子供の頃、公園や海辺の砂で家やお城を作ったり、潮干狩りで貝をとったり、砂遊びが大好きだった事、覚えていますよね!

大人になってゴルフを始めた途端、バンカーなる“砂地獄”の存在に、いつしか砂場が恐怖の対象になっているゴルファーは沢山いると思います。

バンカーショットの打ち方、出し方等は様々な方法論があります。今回はメカニズム云々より、バンカーショットの良いイメージをもって頂く為に、写真でイメージトレーニングしてみましょう。

①のアドレスから②のように、ボールを打ち上げようとするあまり身体の右サイドが下がったダウンスイングに…。



これを③のアドレスを自分の目線から見ると、⑥の感じで今回は⑦のようにフェスは開いたり寝かしたりはしません。



そして、クラブが砂にはいった瞬間のイメージが⑧⑨⑩⑪  
ちなみに、目玉状態の時はイメージ⑫⑬



カッコ良いアダム・スコットのイメージは、



今回のイメージで重要なポイントは⑬で  
ハンドレート\*でスイングをするという点です。

\*ハンドレート: 手元(グリップの位置)より  
クラブヘッドを先行させる。

バンカーショットはボールを打って出すのではなく、砂を打ってボール共々はじき飛ばしだすという感じ  
です(エクспロージョン(爆発))。手元を先行させてスイングするハンドファーストのイメージでは、バン  
カーショットは上手いきません。その他のショットでもハンドレート気味の方が上手いく確率があが  
ります。以降、セットアップやメカニズムについて触れていきます。



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52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