

地主・経営者のための  
情報マガジン

8

August

あぐりタイムズ / 2020 vol.181

# Agri Times

## 固定資産税の 仕組み・節税方法・改正点

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

ラ・ラ・ラ  
ランドマーク

CM  
絶賛  
放送中!



# 固定資産税の 仕組み・節税方法・改正点

今回は渡邊が  
お伝えします!



## 1 仕組み

### 1 納税義務者と賦課期日

固定資産税とは、固定資産の価値に着眼して課せられる税金です。原則として、登記簿上その年の1月1日の所有者として「固定資産課税台帳」に登録された者に課税されます。(家屋の場合、1月1日に建築中で、課税できる状態になっているとはいえないものについては課税されません。)

### 2 課税標準と税率

税額は次の算式により計算されます。都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地や家屋に対しては、別に都市計画税も課税され、併せて納付します。

$$\text{課税標準 (固定資産税課税標準額)} \times 1.4\% \text{ (標準税率)} = \text{固定資産税}$$

$$\text{課税標準 (都市計画税課税標準額)} \times 0.3\% \text{ (制限税率)} = \text{都市計画税}$$

免税点

同一人において、その市区町村の区域内に持っている固定資産税課税標準額が以下の額に満たない場合、免税されます。

**土地：30万円 家屋：20万円 償却資産：150万円**

納付期限

固定資産税は市町村から送付される納税通知書に従って、原則として4月、7月、12月、翌年2月の4回に分けて納付します(実際には、市町村ごとに定めています)。

### 3 評価替え

課税標準の基礎となる価格(固定資産税評価額)は3年ごとに評価替えされます(最近の評価替えは平成30年度)。なお、宅地の評価額については、地価公示価格の70%が目安となっています。

## 4 分類基準

土地	土地は地目と地積に基づいて課税されます。地目は現況により判断されます。
家屋	住宅・店舗・工場・倉庫・その他の建物のことをいいます。例えば、地下駐車場、高架線下を利用して建設された倉庫・店舗等、農業用の温室なども課税対象とされます。
償却資産	土地および家屋以外の事業に使用することのできる構築物、機械、器具等の資産で、その減価償却費が経費に算入されるもので一定のものをいいます。毎年1月末までに申告書を提出する必要があります。

## 2 軽減特例と節税方法をチェック

### 1 住宅用地軽減特例

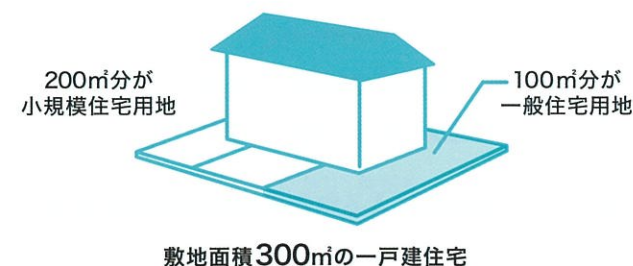
住宅用地に対する軽減措置です。一戸あたり、200㎡までは「小規模住宅用地」として課税標準額が6分の1に軽減され、200㎡を超える部分については「一般住宅用地」として、課税標準額が3分の1に軽減される特例です。固定資産税の計算式は次のとおりとなります。(都市計画税についても軽減率は異なりますが同様の措置があります。)

#### ① 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡までの部分(小規模住宅用地)

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{6} \times 1.4\% \text{ (税率)} = \text{税額}$$

#### ② 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡を超える部分(下図の場合、一般住宅用地100㎡分。)

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{3} \times 1.4\% \text{ (税率)} = \text{税額}$$



### 【特定空家等】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき「特定空家等」に認定され勧告を受け、賦課期日(1月1日)までに必要な措置が講じられない敷地については、上記 1 の特例措置の対象から除外されることとなっています。特定空家等とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」等である空家等をいいます。

## 2 合筆による節税の事例

アパートの敷地と、そのアパートの入居者専用の駐車場とが隣接している場合には、2筆の土地を合筆し1つにすることによって、駐車場にも住宅用地軽減特例を適用し、節税することができます。

**事例** 10世帯入居しているアパートの敷地と、その入居者用の駐車場、それぞれ250㎡合わせて500㎡を所有していて、それぞれの固定資産税評価額が6,000万円の場合。

**I. 対策前** アパートと駐車場が分筆されたままなので、それぞれを別に計算します。

**アパートの敷地** (面積要件を満たす(250㎡<200㎡×10戸)ため特例あり)  
 $6,000万円 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 14万円$

**駐車場の敷地** (特例なし)  
 $6,000万円 \times 70\%^{*} \times 1.4\% = 58.8万円$   
\*非住宅地の負担率

したがって、現在の状態での固定資産税の合計額は72.8万円です。

**II. 対策後** 合筆することによって、一緒に住宅用地として評価することができます。

**アパート・駐車場の敷地** (面積要件を満たす(500㎡<200㎡×10戸)ため特例あり)  
 $1億2,000万円 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 28万円$

したがって、対策後の固定資産税の額は28万円となり、対策前との差額は44.8万円になります。  
 (この駐車場がアパートの入居者専用のものであることが条件となります。)

※アパートに隣接する別筆の土地が、入居者専用駐車場でアパート敷地と段差等なく一団の土地と考えられる場合は、合筆しなくても、軽減特例が適用できる場合があります。

## 3 改正点「所有者不明土地等についての課税強化」

近年、所有者不明の土地・空き家が増加していることに対して今年度の税制改正で下記の対応策がとられました。(詳細はあぐりタイムズ5月号をご覧ください)

- ① 「現に所有している者」に対する条例による申告をを求める制度の創設  
 令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用。
- ② 「使用者」を「所有者」とみなして課税する制度の拡大  
 令和3年度分以後の固定資産税について適用。

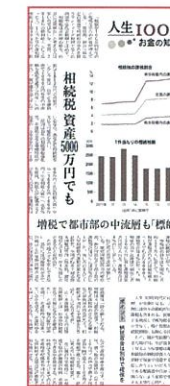
◎このように、役所がほぼ一方的に税額を決めてしまう賦課課税方式の固定資産税にも、節税する余地や軽減の特例がありますので、土地評価に精通した専門家にご相談下さい。

## ランドマーク便り メディア掲載情報

### 新聞



【日本経済新聞】  
 3月19日朝刊第2部10面  
 公示地価特集に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】  
 4月25日(土)朝刊19面  
 「相続税資産5000万円でも」に  
 弊社代表税理士清田のコメントが  
 掲載されています。

## 7月 セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

7月【相続税】税務調査の実態

7月21日(火) 丸の内会場  
 14:00~15:00 TEL:03-6269-9996

### 税務無料相談会

7月16日(木) 川崎会場  
 14:00~16:00 TEL:044-589-4110

7月15日(水) みなとみらい会場  
 14:00~16:00 TEL:045-263-9730

7月16日(木) 新宿会場  
 14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

7月15日(水) 湘南台会場  
 14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

7月16日(木) 池袋会場  
 14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

7月16日(木) 朝霞台会場  
 14:00~16:00 TEL:048-424-5691

7月16日(木) 町田会場  
 14:00~16:00 TEL:042-720-4300

7月16日(木) 横浜会場  
 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

端末に話しかけると天気や音楽が聞けたり、電気が付けたり、消したりできる音声アシスタントの各社端末が数年前から発売され始め、いまや多くの人々が活用し、私たちの生活に浸透しています。音声アシスタントと言えば、「オーケー! グーグル」でおなじみのGoogle HomeやAmazon Echoが日本ではメジャーですが、スイスにユニークな音声アシスタントがあるのをご存じでしょうか。その名は「サンミ」。スイス人のおばあちゃんの人格を備えたバーチャルアシスタントです。人間のように面倒見がいいときもあれば、機嫌が悪いときもあり、好き勝手にやりたい放題することもあるそうですよ。例えばサンミに流行りの曲をかけるように頼むと、その曲をかけることもあれば自分が好きなスイスの民謡を勝手に再生をはじめたり、プリンターを注文するように頼むと、健康に悪いという理由で代わりにサラダを注文してしまうこともあるそうです。おばあちゃんのおばあちゃんらしさは万国共通なんですね。「サンミ」に機械以上の親近感を感じるのには、期待通りではなく、思いもよらない斜め上からの答えに、コミュニケーションの本質やおかしみがあるのかもしれないと思う今日この頃です。



# 第5回ランドマーク税理士法人 ゴルフ大会

## 開催のご案内

拝啓 盛夏の候、皆様におかれましては益々ご清栄のことと、お慶び申し上げます。平素は弊社業務につき格別のお引き立てを賜り、心より厚く御礼申し上げます。さて、この度はゴルフを愛好されるお客様相互の親睦と弊社とお客様との繋がりを更に深めさせて頂きたく、弊社とし5回目のゴルフコンペである「第5回ランドマーク税理士法人ゴルフ大会」を下記の通り開催することになりました。つきましては、ご多忙のこととは存じますが、各賞たくさん賞品もご用意しておりますので、ご家族・ご友人お誘いの上、皆様奮ってご参加くださいますようお願い申し上げます。

### 開催日時

令和2年

**10/2** **金**

AM 7:58 ~ [1組目スタート]

アウト・イン 同時スタート

### 開催場所

**戸塚カントリー倶楽部  
東コース**

**集合場所** 後日ご案内の皆様それぞれのスタート時間の20分前までにスタートホールのティーグラウンドへお集まり下さい。

**住 所** 横浜市旭区大池町26

### 競技方法

- 18ホールストロークプレー(新ペリア方式)
- 6インチリプレース可・1グリップOK

### パーティー及び表彰式

プレー終了後、2階レストランルームで行います。

参加費

**3,000** 円

当日の特設受付にてお支払い下さい。※プレー費別

応募締切

**7/31**

(金)まで

申込先着順で定員になり次第締め切らせていただきます。

応募方法

FAX **045-929-1528**

右ページの参加申込書に必要事項をご記入の上、FAXで返信頂くか担当者にお渡し下さい。後日、ご案内をお送りいたします。

お問い合わせ 045-929-1527 (担当:川上、中越)

※ 社会情勢により中止または開催内容に変更がある場合がございます。あらかじめご了承ください。



# 第5回ランドマーク税理士法人 ゴルフ大会参加申込書

ランドマーク税理士法人ゴルフ大会事務局

FAX **045-929-1528**

### 【代表者名】

様

令和2年 月 日

### 【ご参加者名】

フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生

\*お預かりした個人情報は、弊社で厳重に管理し今大会に必要なゴルフ場への提供以外に、お客様の同意なく第三者に開示・提示することはありません。以上をご確認の上、ご記入願います。

### 【事務局記入欄】

受付日	担当者	備考

営業職  
必見!

# ゴルフの 心髄



第23時限

スロープショット～左足上がり～

左足上りのショットは以前ご紹介させて頂いたつま先上りのショットにイメージが近いと思います。一般的には打球がフックボールになりやすい、左に飛び出しやすいという感じでしょうか？

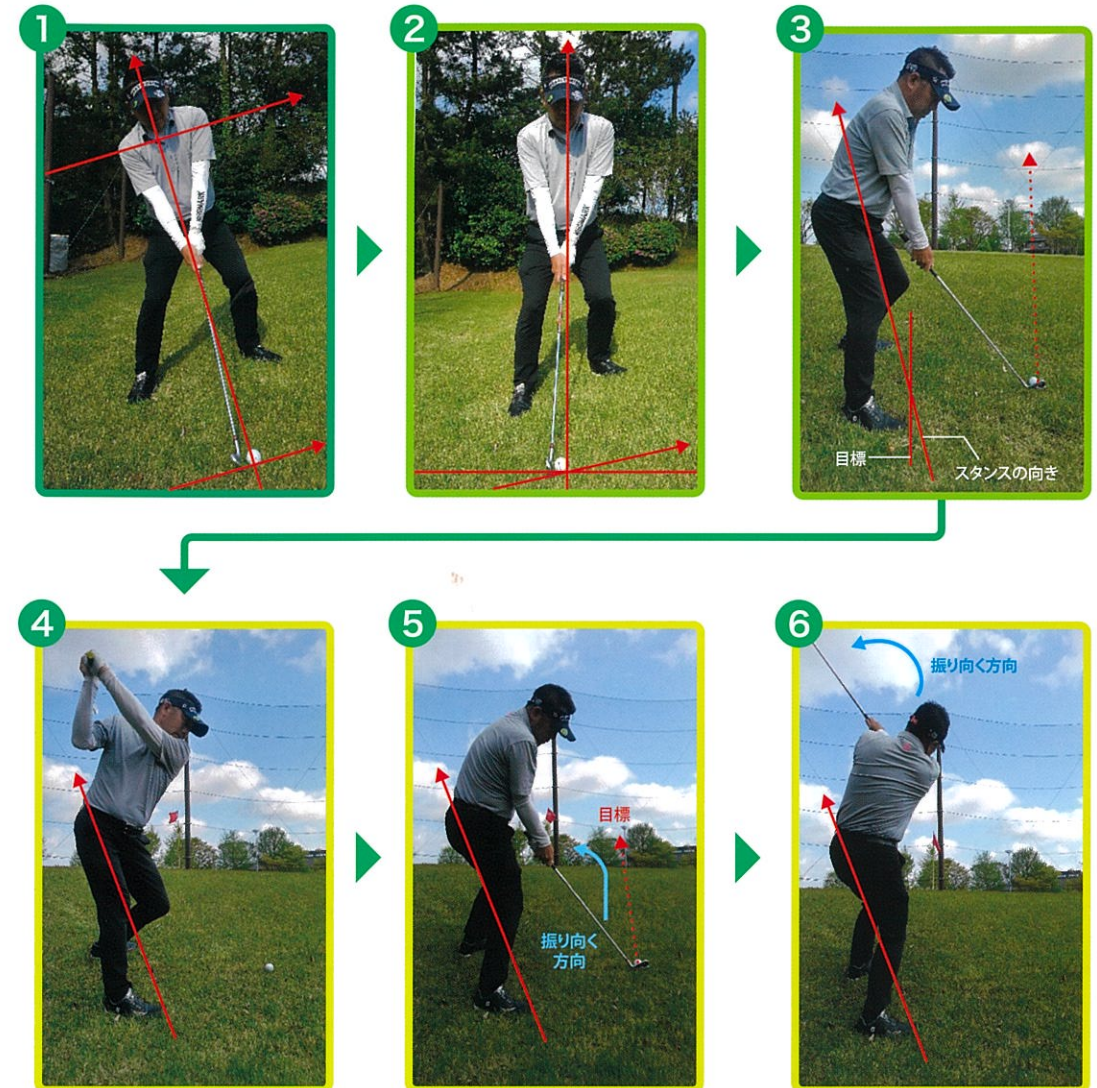
実際には、フックボールになるどころか、トップボールやダフったり、しっかりとボールに当たらず、距離が出せないということが多いのではないのでしょうか。

次のようなアドレスに変更してみてください。

**1** 左足が高くなる為、右足に重心が乗りやすく右肩が下がったアドレスになりやすい。このままスイングすると、右肩が下がったままでインパクトを迎えてしまう為、トップボールやダフったりする確率が高まります。又ボールにヒット出来てもフェースは開き、寝た状態で当たる為、右方向に高い弾道で飛んでしまいます。

**2 3** 目標に対してスクエア（平行）なアドレスに対して左足を5cm～10cm程後方に引き（オープンスタンス気味）、左膝を少し曲げ、上半身の傾きを垂直に立てて構えます。重心配分を5:5～6:4で左足に重心を寄せます。  
※ボールの位置は垂直に構えたアドレスの最下点よりボール1つ分右側にセットします。

**4 5 6** スイングは、身体の回旋運動と両腕のローテーションをしっかりと発生させます。重心をやや左足に寄せている為、スイング幅は自然に7～8割の振り幅になります。その為、クラブ選択は1クラブ～2クラブ飛ぶものを選びます。



傾斜に対して、垂直にアドレスをとり、  
目標に対して打ち出しからストレートに狙い、  
振り抜きをスムーズにする為の構え方です。  
是非お試しを！



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53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