

地主・経営者のための  
情報マガジン

6

June

# Agri Times

あぐりタイムズ / 2021 vol.191

## 相続税を大幅に下げる 「小規模宅地等の特例」

～適用できるか確認してみましょう～



営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄

横浜市 山下公園

“JNN NEWS”  
“FMヨコハマ”で  
CM放送中



ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜ク♪

## 調整区域の 雑種地の評価

# 相続税を大幅に下げる 「小規模宅地等の特例」

～適用できるか確認してみましょう～

今回は大城が  
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について、要件を満たしている場合、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続いていた要件の改正点もふまえて、適用できる物件かどうか確認してみましょう。

## 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。）の事業の用または居住の用に供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遺産分割されていること

## 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、農機具置き場は対象となります。

#### 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（3年以内事業用宅地等）を特例対象から除外することとなりました。ただし、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相続開始時の価額が、その宅地等の相続時の価額の15%以上である場合は、3年以内事業用宅地等には該当しません。

＜適用時期＞平成31年4月1日以後の相続等につき適用。但し、経過措置により実際には令和4年4月1日以後の相続等につき適用となる。なお、平成31年4月1日前から事業供用されている宅地等は、従来通り特例対象となる。

### 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。

＜適用時期＞平成30年4月1日以後の相続等につき適用。但し、経過措置により実際には令和3年4月1日以後の相続等につき適用となる。なお、平成30年4月1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日までの場合には特例の対象となる。

### 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 <b>被</b> 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 <small>いわゆる「家なき子」に該当する親族が取得する場合が対象 （<b>被</b> と生計一の親族の居住用宅地等は③の対象外。）</small>	(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 <b>取</b> 又は ② <b>取</b> の配偶者又は ③ <b>取</b> の三親等内親族又は ④ <b>取</b> 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 <b>被</b> 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 <b>取</b> 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

#### ●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繋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が対象となります）。

#### ●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

小規模宅地等については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、次の表に掲げる区分ごとに一定の割合を減額します。

※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	減額する割合	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	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%
<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。

$$\left( A \times \frac{200}{400} \right) + \left( C \times \frac{200}{330} \right) + B \leq 200\text{m}^2$$

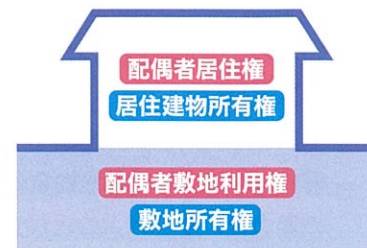
●Bの適用をしなければA400㎡とC330㎡の完全併用(合計730㎡)が可能となります。

## 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、この特例の適用を受けた上で相続税を計算しなおし、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 配偶者居住権が設定される場合、敷地を取得することとなった相続人が要件を満たしている場合の「敷地所有権」だけでなく、配偶者が取得した「配偶者敷地利用権」についても、小規模宅地等の特例の対象となります。
- 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該当部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに面積に応じて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

新聞



【日本経済新聞】  
3月22日(月)朝刊 16面  
「事業承継税制プロフェッショナル 税理士30選」にランドマーク税理士法人が掲載されています。



【朝日新聞】  
3月30日(火)朝刊 8面  
「頼りになる相続のプロ50選」に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】  
3月24日(水)朝刊 第二部 6面・7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。

## 5月 セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

5月 | 不動産の活用で相続税対策!!

5月19日 丸の内会場

14:00~15:00 TEL:03-6269-9996

### 税務無料相談会

5月19日 新宿会場

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

5月19日 湘南台会場

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

5月19日 池袋会場

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

5月19日 横浜駅前会場

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

5月20日 朝霞台会場

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

5月19日 みなとみらい会場

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

5月19日 川崎会場

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

5月20日 町田会場

14:00~16:00 TEL:042-720-4300

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

みなさんいつもネットのブラウザは何でみえていますか? 最初から端末についていた物で、という方が多いかと思いますが、水面下で今も第三次ブラウザ戦争が行われているのをご存知でしょうか。  
ブラウザ戦争というのはネットを見るためのウェブブラウザを提供する団体による市場シェア争奪戦のことをいいます。ピンと来ない方もいらっしゃると思いますが、ネットをみるアプリは実は星の数ほどあり、その熾烈なシェア争いがインターネットの歴史とともに進んでいました。  
第一次ブラウザ戦争は1990年代から勃発、一般的にインターネットが普及し始めた頃です。IEとNetscape Navigatorが熾烈なシェア争いをしていました。ネットをみるアプリが有料だった頃、IEはWindowsに標準装備することで2000年にはIEが市場シェアのほぼすべてを獲得して第一次ブラウザ戦争は終了しました。  
第二次ブラウザ戦争は2004年頃、次世代ブラウザ時代に突入します。IEの開発がうまくいかず、もたつく印象を持た

れる中、タブブラウジング機能など、便利で軽いGoogle Chrome、Mozilla Firefox、Opera、アップルによるSafari等にユーザーは流れていきます。  
Operaはタブブラウザの先駆者で、初期のころは携帯機器や、ハイビジョンテレビ、ニンテンドーDSやWiiなどの各種ゲーム機に搭載されかなりのシェアを誇っていましたが、メール等包括的なサービスでGoogle Chromeが2014年には揺るぎない地位に納まり、第二次ブラウザ戦争は終了したとされています。  
2015年から第三次ブラウザ戦争が勃発し、戦場はパソコンではなく、スマートフォンに移行しています。今後は目的に特化したブラウザになっていくのでしょうか。10年前、20年前では考えられなかった勢力図になっていくのでしょうか。昔はブラウザのプログラムを売ることで収益を得ていましたが、現在はブラウザのシェアを伸ばすことによる広告で収益を得ています。

# 調整区域の 雑種地の評価

今回は国税OBの  
岡山がお伝えします!



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。



## 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を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。例えば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っていきます。

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、市街化の度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。(下表 イ)

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、わりと宅地が近くに多く存在し、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。(下表 ロ)

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。(下表 ハ)

### 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っていきます。

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	
② ①と③の地域の間 (周囲の状況により判定)		しんしゃく割合50% イ
	宅地比準	しんしゃく割合30% ロ
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)	しんしゃく割合0% ハ

市街化の影響度: 弱 (上) → 強 (下)

営業職  
必見!

# ゴルフの 心 髓



## 第33時限 距離感どう養う？

ゴルフコースには50Y、100Y、150Y、200Y～距離表示があります。

最近ではGPS機能の付いた時計型距離計や、レーザーを飛ばして計る距離計等1ヤードのくももなく明確に計ることが出来ます。

ある程度キャリアのあるゴルファーならピンまでの残り距離に対して

100YならAW、PW、150Yなら7Iとその番手の距離は決まっていると思います。

これはあくまで目安であり、150Yが7Iの距離だと確定してはいないでしょうか？

実際ゴルフコースで毎回150Yを7Iでショットして、いつもグリーンオン出来ているか？

極端に短く全く届かなかったり、グリーンのはるか奥まで飛んでいったりと、

失敗する率が高いと思います。

体調やゴルフの調子のよし悪しが大きな要因なのはもちろんです。

これプラス、傾斜やラフ、風向きの情報をどこまで確認出来るかもとても重要です。

これらの情報が確認出来てもショットをするまで、不安や恐怖はあり、

この距離を何番でどの程度打っていけば良いのか、判断がなかなかつかない時の

有効なショットの距離感の出し方のスイング練習をご案内します。

今回は3本のクラブをチョイスしています。

1W (ドライバー)、UT (ユーティリティー)、7Iの3本です。

①★グリップは半分程度まで短く握ります。

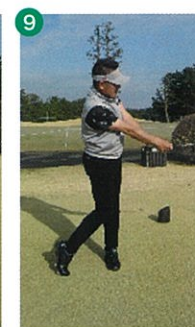
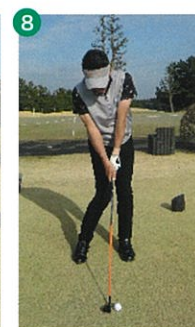
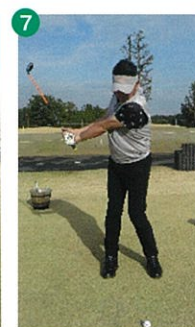
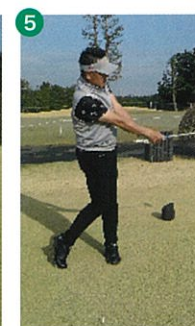
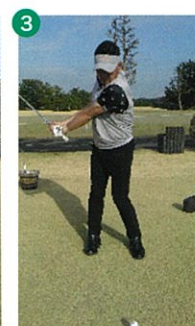
★ボールを身体のセンター (最下点) にセットして-halfショットのイメージでスイングします。

★スイングは両脇を締めて肘、手首をゆるめ身体の回旋運動を意識して

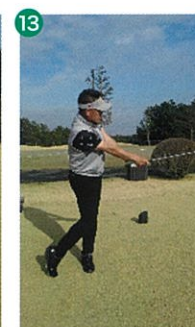
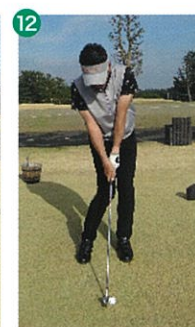
目標方向までしっかりと回旋する。



1W



UT



7I

それぞれの番手の50%～70%程度の距離になるかと思いますが、しっかりとボールにヒット出来、低弾道になります。この低弾道で飛んでいる飛距離を目安にします。この-halfスイングを全てのクラブで試して下さい。インパクト時の感触で球の高さ、飛距離をある程度把握する事で8I、7Iで100Y前後だったり、UTやFWで150Y前後だったり、大きめの番手で短い距離を打つという”距離感”を養ってみて下さい。

★番手ごとのフルショットが距離感ではないという確認です。



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 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級