

地主・経営者のための
情報マガジン

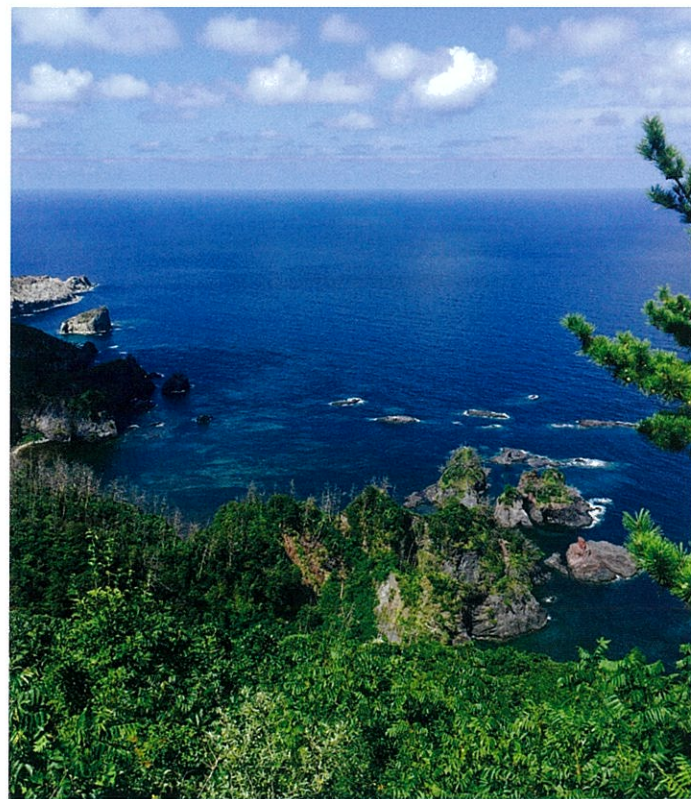
8

August

Agri Times

あぐりタイムズ / 2023 vol.217

宅地やマンション敷地を今年の評価で 相続税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

“FMヨコハマ” “NACK5”
“JNN NEWS”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



宅地やマンション敷地を 今年の評価で 相続税シミュレーション してみませんか

今回は工藤が
お伝えします!



同じ土地でも税理士によって、何十通りもの評価があるといわれるくらいに、土地評価には、個性・多様性があります。今年の路線価価格による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と節税対策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。

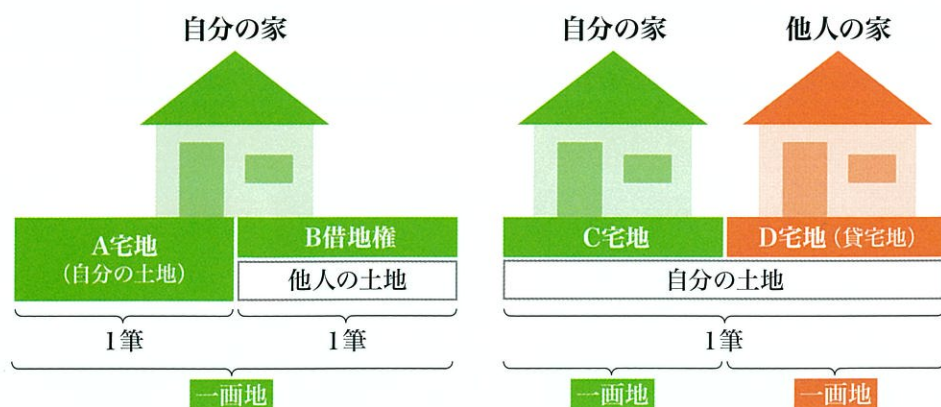
1 土地評価の基本

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・雑種地の地目(土地の種類)ごとに分けて行います。登記簿に記載されている地目に関わらず、相続開始日現在の土地の状況により地目を判断します。

② 評価単位

評価は、地番ひとつ(1筆)ずつではなく、利用状況に応じた「^か画地」ごとに行います。例えば、次の様に2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価することもあります。



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、通常は国税庁の財産評価基本通達(以下「評価通達」という)により暦年ごとの全国統一的な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、公開しています。路線価が定められている地域にある土地については路線価方式により評価し、その他の地域にある土地については倍率方式により評価します。

① 路線価方式

「路線価方式」というのは、その土地の接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、土地の価額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。

② 倍率方式

「倍率方式」は固定資産税評価額に、国税庁が公表している倍率表に載っている倍率を掛けて評価する方法です。固定資産税評価額は、市区町村役場で評価証明書をとるか、または固定資産税の課税明細書の記載により確認できます。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。

評価方法の例

① 路線価方式 例: 宅地A

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)

【宅地Aの相続税法上の評価額】
24.5万円 × 180㎡ = **4,410万円**



②倍率方式 例:畑B

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

【畑Bの相続税法上の評価額】
 7,339円 × 112倍 = **821,968円**

市区町村名:横浜市緑区		令和〇年分 倍率表		緑税務署							
音順	町(丁目) 又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等							
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼	
			%	倍	倍	倍	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62	中62			

2 マンションの相続税評価の方法

マンションの相続税評価の方法も確認しておきましょう。

令和5年度与党税制改正大綱では、マンションの相続税評価額と時価との乖離を利用した節税策が多く見られる現状を鑑みて、「相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」旨が記載されました。今後の評価通達見直しの可能性が注目されることでしょう。

現行のマンションの相続税評価の方法

マンション(一室)の
 相続税評価額(自用の場合) = 区分所有建物の価額(①) + 敷地(敷地権)の価額(②)

- ① 区分所有建物の価額 = 建物の固定資産税評価額^(注1) × 1.0
- ② 敷地(敷地権)の価額 = 敷地全体の価額^(注2) × 共有持分(敷地権割合)

(注1)「建物の固定資産税評価額」は、1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定
 (注2)「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価

お持ちの不動産を今年の評価でシミュレーションして相続税対策をご検討されたい方は、ぜひランドマーク税理士法人へ御相談下さい。

ランドマーク便り
 メディア掲載情報



【朝日新聞】
 3月31日(金)朝刊 26面
 「頼りになる相続 事業承継のプロ50選」に
 ランドマーク税理士法人が
 掲載されています。



【日経ヴェリタス】
 4月1日(土)号 46面
 「相続節税 どう変わる」に弊社代表税理士
 清田のコメントが掲載されています。



【日経産業新聞】
 4月3日(月)朝刊 15面
 弊社の金融機関向け相続対策研修サービス
 についての記事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
 ※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

7月25日 ☀ 新横浜会場
 14:00~16:00 TEL:045-350-5605

税務無料相談会

- 7月20日 ☀ 新宿会場
 14:00~16:00 TEL:03-6709-8135
- 7月20日 ☀ 武蔵小杉会場
 14:00~16:00 TEL:044-281-3003
- 7月20日 ☀ みなとみらい会場
 14:00~16:00 TEL:045-263-9730
- 7月20日 ☀ 大宮会場
 14:00~16:00 TEL:048-776-9684

- 7月20日 ☀ 池袋会場
 14:00~16:00 TEL:03-5904-8730
- 7月20日 ☀ 朝霞台会場
 14:00~16:00 TEL:048-424-5691
- 7月20日 ☀ 町田会場
 14:00~16:00 TEL:042-720-4300
- 7月20日 ☀ 新松戸会場
 14:00~16:00 TEL:047-702-7220

- 7月20日 ☀ 丸の内会場
 14:00~16:00 TEL:03-6269-9996
- 7月20日 ☀ 横浜駅前会場
 14:00~16:00 TEL:045-755-3085
- 7月20日 ☀ 湘南台会場
 14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>
 ※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田のひとりごと



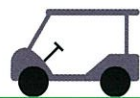
代表社員 清田幸弘

段々気候が夏めいてきましたね。
 夏といえば海。
 みなさんの一番好きなマリンスポーツは何ですか?
 —私はヨットです! と、いつか言ってみたくです。
 そんなヨットですが、そもそもは海賊を追跡したり偵察する高速帆船であったそうで、起源を辿ると14世紀のオランダまで遡ります。
 イギリスに渡ったのち、現在の「ヨット」と呼ばれるものになったのだとか。
 私のおすすめは発動機やキャビンのある大型の「ク

ルーザー」ではなく、小型の「ディンギーヨット」と呼ばれるものです。
 ヨットと言われたらすぐにイメージできる三角の帆の付いた船ですね。
 ディンギーヨットは人の体重で操作するシンプルなもの
 でエンジンは搭載していないため免許もいりません。
 舵とロープで風を読みながら海を滑らせる感覚です。
 この夏は豪華なクルーザーもいいですが、シンプルなディンギーヨットで海賊を追う気分を味わってみていいかもしれませんね。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第59時限 右が邪魔!?

アドレスの姿勢と向きには個人の身体的特徴によるものが大きく作用します。例えば右利きなのか、左利きなのか、また利き目が右なのか左なのか?

この利き目が右の人は(右打ち)アドレス時の向きに特に気を付けなければなりません。当たり前なのですがゴルフのアドレスはボールを自分の真正面にセットして身体の真左にボールを打ち出します。目標方向に平行に両足、腰、両肩をセットし、飛球線に対してクラブフェースは直角にする。両目線は正面にあるボールに。このまま良いテンポでスイングを完了出来ればある程度狙っている目標へボールを打ち出すことが出来ます。

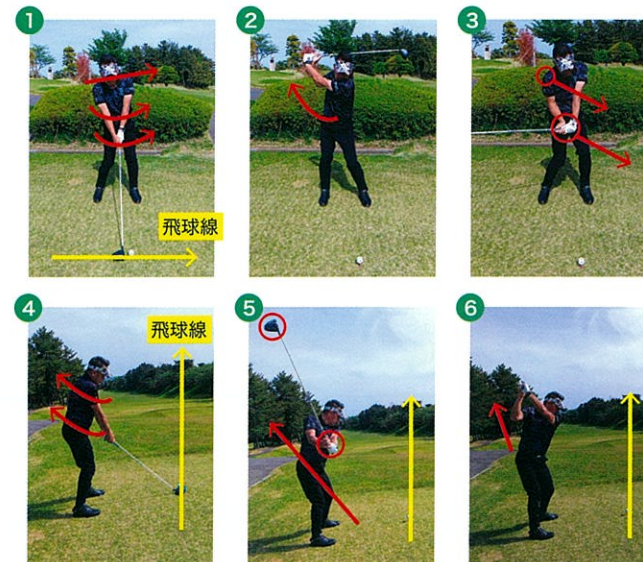
しかし、思いもよらぬミスショットが連発～ミスがミスと呼び、修正不可能に。これらのミスはアドレスをとる途中からアドレス後、スイングを始動するまでの時間にミスショットになってしまうアドレスに変化してしまう為です。

アドレス後、ワググルをしたり目標方向を何度も見て目標に集中しすぎると、目線が目標を見やすいようにどんどん左方向に傾き、腰から上半身が開いてしまいます。さらに利き目が右の人は右目主体ですからより右目に頼って右肩、右腰が突き出したようなアドレスになってしまいます。

このアドレスではテークバックが飛球線に対してアウトサイドに高く上がりスイング全体がボールに突っ込むスイングになり、目標に飛ぶことはほぼありません。

次頁の画像で比べてください。

アドレスが目標方向より左



①～⑥は上半身の右サイドが突っ込み気味のアドレス～テークバック。

右腰、右肩が邪魔になり、クラブが高く上がりすぎている。(⑤⑥)

アドレスが目標方向に平行



⑦～⑬は目標方向に平行にアドレスが完了。

腕とクラブが身体に巻きつくように動き、スムーズなスイングになる。

★目標方向に対するスクエアなアドレスは左を向きがちな人には少し右を向いたような感覚が必要です。右腰、右肩を正しい位置にセットし、テークバックをするとイメージよりもかなりクラブヘッドがインサイドに背中後方に動き、横振りをするような感覚が正解に近いスイングになります。



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 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級