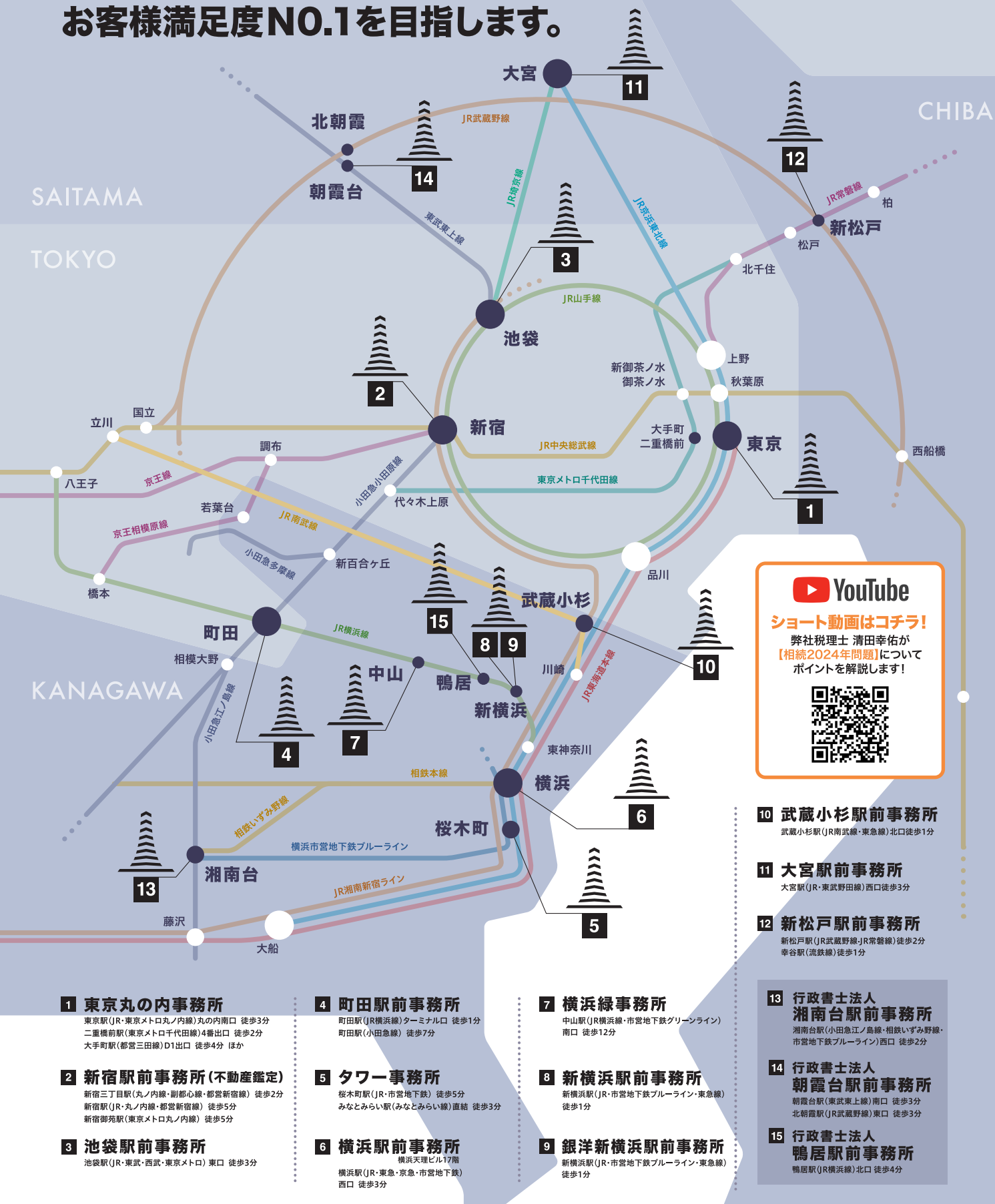


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして  
お客様満足度NO.1を目指します。



**YouTube**  
ショート動画はコチラ!  
弊社税理士 清田幸佑が  
【相続2024年問題】について  
ポイントを解説します!

- 10 武蔵小杉駅前事務所**  
武蔵小杉駅(JR武蔵野線・東横線)北口徒歩1分
- 11 大宮駅前事務所**  
大宮駅(JR東武野田線)西口徒歩3分
- 12 新松戸駅前事務所**  
新松戸駅(JR武蔵野線・JR常磐線)徒歩2分  
幸谷駅(流鉄線)徒歩1分
- 13 行政書士法人 湘南台駅前事務所**  
湘南台駅(小田急江ノ島線・相鉄いずみ野線・市営地下鉄ブルーライン)西口 徒歩2分
- 14 行政書士法人 朝霞台駅前事務所**  
朝霞台駅(東武東上線)南口 徒歩3分  
北朝霞駅(JR武蔵野線)東口 徒歩3分
- 15 行政書士法人 鴨居駅前事務所**  
鴨居駅(JR横濱線)北口 徒歩4分

- 1 東京丸の内事務所**  
東京駅(JR・東京メトロ丸の内線)丸の内南口 徒歩3分  
二重橋前駅(東京メトロ千代田線)4番出口 徒歩2分  
大手町駅(都営三田線)D1出口 徒歩4分 ほか
- 2 新宿駅前事務所(不動産鑑定)**  
新宿三丁目駅(丸の内線・副都心線・都営新宿線) 徒歩2分  
新宿駅(JR・丸の内線・都営新宿線) 徒歩5分  
新宿御苑駅(東京メトロ丸の内線) 徒歩5分
- 3 池袋駅前事務所**  
池袋駅(JR・東武・西武・東京メトロ) 東口 徒歩3分
- 4 町田駅前事務所**  
町田駅(JR横濱線)ターミナル口 徒歩1分  
町田駅(小田急線) 徒歩7分
- 5 タワー事務所**  
桜木町駅(JR・市営地下鉄) 徒歩5分  
みなとみらい駅(みなとみらい線)直結 徒歩3分
- 6 横浜駅前事務所**  
横浜天理ビル17階  
横浜駅(JR・東急・京急・市営地下鉄) 西口 徒歩3分
- 7 横浜緑事務所**  
中山駅(JR横濱線・市営地下鉄グリーンライン) 南口 徒歩12分
- 8 新横浜駅前事務所**  
新横浜駅(JR・市営地下鉄ブルーライン・東横線) 徒歩1分
- 9 銀洋新横浜駅前事務所**  
新横浜駅(JR・市営地下鉄ブルーライン・東横線) 徒歩1分

ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
  - 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
  - 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マイスター協会
- 丸の内相続プラザ 湘南 丸の内相続大学校

平日 9:00~18:00  
土曜日 9:00~18:00  
日・祝 10:00~17:00  
※ご相談は土日でも対応

<https://www.landmark-tax.com> ランドマーク税理士法人 検索

0120-48-7271

企画発行：ランドマーク税理士法人

地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ  
**AgriTimes**

2024 September 9  
vol.230

# 配偶者の民法・相続税上の 特権と配偶者居住権等による優遇

20年以上の夫婦間で自宅を贈与・遺贈すると  
分割の対象外になります

## 市街化調整区域内にある 雑種地(駐車場等)の評価方法

営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄

ラ・ラ・ラ  
ランドマーク!



“FMヨコハマ” “NACK5”  
“JNN NEWS” “千葉テレビ”で  
CM放送中

日経CNBC・YouTube /  
にて放送中



撮影者：千葉県 館山市

AgriTimes 9 あぐりタイムズ / 2024 vol.230

配偶者の民法・相続税上の特権と配偶者居住権等による優遇

20年以上の夫婦間で自宅を贈与・遺贈すると分割の対象外になります

# 配偶者の民法・相続税上の特権と 配偶者居住権等による優遇

今回は鈴木が  
お伝えします!

20年以上の夫婦間で  
自宅を贈与・遺贈すると  
分割の対象外になります

動画でも解説中!



## 1 配偶者に対する相続税の優遇措置

配偶者の老後の生活保障、遺産の維持形成に対する配偶者の貢献への配慮、同一世代間の財産移転であり、将来の配偶者自身についての相続開始の際に課税対象とされることを理由に、相続税法では配偶者に対する優遇措置が用意されています。

## 2 配偶者の税額軽減制度とは

相続税の計算では「配偶者の税額軽減」という制度があり、配偶者が実際にもらった正味の財産額が法定相続分(1億6,000万円に満たない場合には1億6,000万円)以下であれば、配偶者に相続税はかかりません(法定相続分を超えて相続をした場合でも、実際にもらった正味の財産額が1億6,000万円以下であれば税金はかからないということです)。もし相続人(包括受遺者を含む)が配偶者一人のみである場合は、財産額がいくらであっても、相続税はかかりません。

計算式

$$\text{配偶者の税額軽減額} = \text{相続税の総額} \times \frac{\text{①と②のうち少ない金額}}{\text{課税価格の合計額}}$$

(①配偶者の法定相続分と1億6,000万円のうち多い金額)  
(②配偶者が実際にもらった正味の財産額)

【事例】

法定相続人:配偶者と子供1人の計2人

遺産の基礎控除前の課税価格:2億円

下記2つの分割方法によって、相続税額はそれぞれ下表のようになります。

分割方法	相続人	取得した財産額	相続税の総額	配偶者の税額軽減額	各人の納税額
① 全財産を子が取得した場合	配偶者	0円	3,340万円	—	0円
	子	2億円			3,340万円
② 配偶者が法定相続分を取得した場合	配偶者	1億円	3,340万円	1,670万円	0円
	子	1億円		—	1,670万円

配偶者の税額軽減を適用することで、相続人全員での納税合計額は大きく変わります。

## 3 申告期限までに配偶者の相続分が決まらない場合

配偶者の税額軽減は、遺産分割などで配偶者が実際にもらった正味の財産を基に計算されます。そのため、相続税の申告期限までに分割が決まらない場合は、配偶者の税額軽減がないものとして相続税の申告・納税をしなければなりません。ただし、一定の手続きをとれば、申告期限後に分割が決まってから「更正の請求」をしてこの税額軽減を受けることができます。

## 4 二次相続での留意点

最初の相続で配偶者が多くの財産をもらい、この税額軽減の制度を利用すれば、その時の申告では税額をかなり抑えることができます。ただし、その後、配偶者に相続が発生した際(二次相続)に相続税の負担がかえって重くなってしまう可能性があります。分割協議の際には、将来の二次相続を考慮するのも良いと言われています。

## 5 民法上の配偶者優遇改正を確認しておきましょう。

民法の相続分野の規定が平成30年に40年ぶりに改正され、高齢化社会において配偶者の居住権を保護するための下記の方策が取られています。

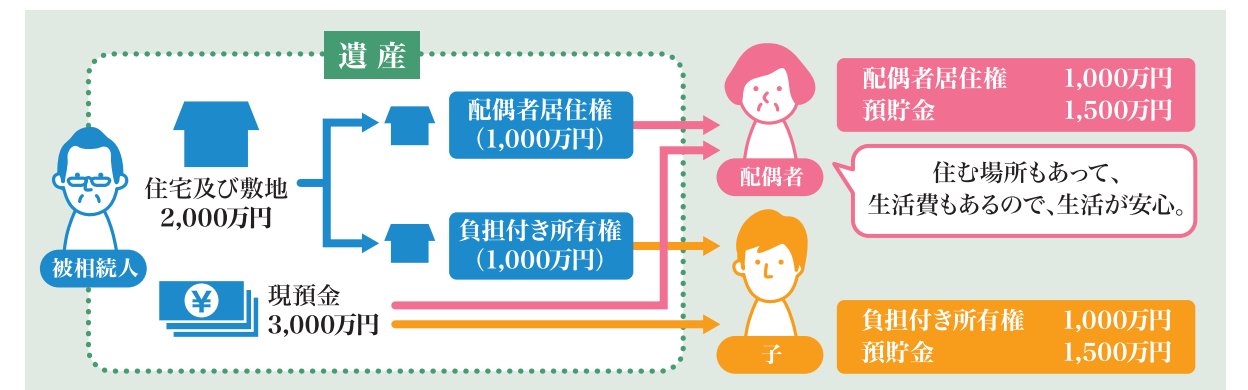
### ① 配偶者居住権の新設(令和2年4月1日施行)

#### ① 概要

配偶者居住権は、配偶者の住まいや生活資金を保障するために創設された制度で、相続開始の時に配偶者が被相続人所有の建物に住んでいた場合に、終身又は一定期間(遺言又は遺産分割によって定められた期間)無償で住み続けることができる権利であり、従来の建物所有権を、「配偶者居住権」と「負担(配偶者居住権)付き建物の所有権」とに分割されたものと考えます。一例として、子がいる高齢者同士の再婚の場合で、自宅の居住権を配偶者に、所有権を自分の子に相続させることで、被相続人の意思を反映しやすくなることが考えられます。

#### ② 制度導入のメリット

居住権は、「住宅の従来の所有権」より低い額で評価されるため、実質的に預貯金など他の遺産の配偶者の取り分を増やしやすくなりました。また、「終身配偶者居住権」の場合は一生住み続ける権利も取得でき、安心です。



## 1 配偶者居住権の成立要件

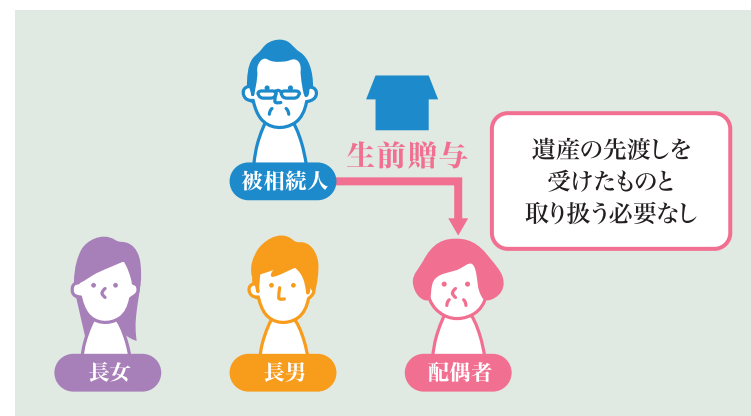
配偶者居住権を取得するためには、以下のすべてを満たす必要があります。

- ①被相続人が所有する不動産であること(夫婦共有も可)
- ②相続開始時点で配偶者(事実婚は不可)が居住していたこと(別居、施設入居は不可)
- ③遺産分割協議、遺言(死因贈与を含む)、家庭裁判所の審判のいずれかによって「配偶者居住権」を取得する旨を定めること

## 2 婚姻期間20年以上の夫婦間で行った自宅の生前贈与等の優遇措置

従来は、被相続人が配偶者に居住用財産を生前贈与するか又は遺言で贈与の意思を示していた(「贈与等」という)場合でも、相続発生後に相続人間で遺産分割協議をする際には、その贈与等は遺産の先渡しを受けたものとして取り扱うため、その分を遺産に合算して遺産分割や遺留分の算定を行うとされていました。これを「相続財産への持ち戻し」といいます。(被相続人が「その贈与等は相続財産へ持ち戻ししないように。」と、持ち戻し免除の意思表示をしていた場合を除く。)改正により、婚姻期間20年以上の夫婦であれば、住居と敷地を配偶者に対して贈与等していた場合(配偶者居住権も含む)は、持ち戻し免除の意思表示が遺言等に無くても、その意思があったと推定することとなりました。(令和元年7月1日施行)

### 改正後の事例



### ①生前贈与

夫所有の居住用財産(評価4,000万円)のうち持分2分の1(2,000万円)を妻に贈与して申告した。(婚姻期間20年以上の夫婦間での居住用財産の贈与税の配偶者控除2,000万円の特例を適用して贈与税は0円だった。)

### ②夫の相続が開始

【相続財産】・居住用財産2,000万円(夫の持分2分の1)

・その他の財産 計 8,000万円

【相続人】 配偶者と子2名(長男と長女)

【分割協議】 生前贈与分については、相続財産に持ち戻す必要がなくなったため、配偶者の遺産分割における取得額は、 $8,000万円 \times 1/2 = 4,000万円$ となり、最終的な取得額は、 $4,000万円 + 生前贈与2,000万円 = 6,000万円$ となり、改正前の遺産分割の場合{(8,000万円+生前贈与の持ち戻し2,000万円)  $\times 1/2 = 5,000万円$ }より多くの財産を取得できることとなった。

配偶者の生活の安定を図るために、居住用財産の贈与等を検討されたい方は、資産税の専門家であるランドマーク税理士法人へぜひご相談下さい。

## ランドマーク便り メディア掲載情報

### 新聞



【日本経済新聞】  
4月27日(土)朝刊 24面  
「税務調査、相続税に厳しく」に  
弊社代表清田のコメントが  
掲載されています。



【日本経済新聞】  
5月27日(月)朝刊 12面  
「事業承継・M&A 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。

## 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

※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。

9月24日(火) 14:00~15:00

新横浜会場  
TEL:045-350-5605

#### 税務無料相談会 ※すべて14:00~16:00開催

9月19日(木) 丸の内会場  
TEL:03-6269-9996

9月19日(木) 新宿会場  
TEL:03-6709-8135

9月19日(木) 池袋会場  
TEL:03-5904-8730

9月19日(木) 町田会場  
TEL:042-720-4300

9月19日(木) 横浜駅前会場  
TEL:045-755-3085

9月19日(木) みなとみらい会場  
TEL:045-263-9730

9月19日(木) 大宮会場  
TEL:048-776-9684

9月19日(木) 新松戸会場  
TEL:047-702-7220

9月19日(木) 朝霞会場  
TEL:048-424-5691

9月26日(木) 武蔵小杉会場  
TEL:044-281-3003

9月26日(木) 湘南台会場  
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。

ショート動画はコチラ!  
弊社税理士 清田幸佑が  
【不動産オーナーの相続税対策】  
についてポイントを解説します!



## 清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

先日、家電屋さんで面白いものを見つけました。なんとたった「6分」で氷ができる機械がありました。夏場はとにかく氷が必需品。便利だ!と思いましたが、お値段が二万円だったため、うん、と思い帰ってきました。氷、と一口に言っても、家庭用冷蔵庫で作る氷、氷屋さんの氷、全自動製氷で作る氷、色々ありますよね。家庭用冷蔵庫の氷は水を凍らせたただけなので、空気や次亜塩素酸ナトリウムが除去されずに残り白く濁ります。また、柔らかく溶けやすいといわれています。一方、氷屋さんの氷は水を攪拌させながら-10℃程で48時間かけてゆっくりと作るため、結晶が大きく硬く純度の高い氷ができ、溶けにくい性質を持つためかき

氷や、ロックのお酒に向いています。日本の技術により世界で高い評価を受けているのが、全自動製氷機。零下25℃に冷却された製氷室に下から水を噴射しながら氷を作ります。水を流動させながら徐々に凍らせるので、その過程で不純物が100%近く除去され、透明な氷ができるのだそうですよ。45分程度で氷ができるため、飲食店等で活躍しています。それぞれ手軽であることや、おいしさ、溶けづらさ等、メリットデメリットを考慮しつつ上手に利用されているんですね。

# 市街化調整区域内にある 雑種地(駐車場等)の 評価方法

今回は  
小倉(国税OB)が  
伝えます!

動画でも  
解説中!



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。

**A**

## 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、評価対象地と状況が類似する付近の土地について評価した1㎡あたりの価額を基とし、その土地と評価対象地である雑種地との位置や形状等の条件差を考慮して評価した価額に、その雑種地の地積を乗じて評価することとしています。

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、市街化の度合いをしっかりと評価します。

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、建物を建てることができないため、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の地域の中間 (周囲の状況により判定)		しんしゃく割合50% <b>イ</b>
	宅地比準	しんしゃく割合30% <b>ロ</b>
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% <b>ハ</b>

市街化の影響度: 弱 (上) → 強 (下)

# ゴルフの 心髄



## 第72時限 ハンドファースト?の是非

当たり前のように言われている“ハンドファースト”構えた時、インパクトの時に手元をボールの位置からかなり先行させるのが、セオリーとされてきています。

実際この構えからスイングをし、ボールを打つとどうなるのか?

多くのプレイヤーは、まともにボールにコンタクトできず、当たっても大きく右方向に曲がっていくショットになることがほとんどだと思います。

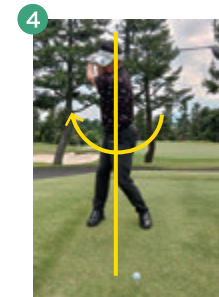
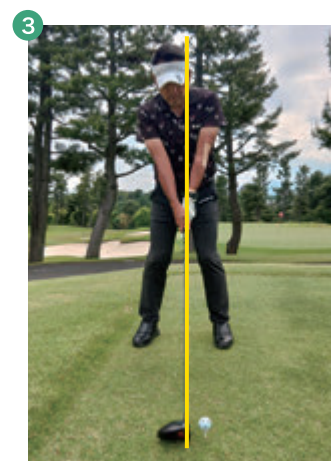
右へのミスショットが続いているのに、もっとハンドファースト〜…と、もはやおまじないか呪文のように刷り込まれていませんか?

まずは、ハンドファースト的構え方とインパクトの写真です。①②



- ① 身体のセンターから手元が左にずれ、クラブヘッドも右を向きます。
- ② インパクトはさらに手元が先行し、左脇が体から外れるため、身体の回旋運動が腕からクラブへ伝達されず、力が抜けた状態でインパクトを迎えてしまいます。ボールは右方向へ当たりそこないます。

本当の意味でのハンドファーストとは



③ セットアップから④ テークバック⑤ ダウンスイングへこの一連の動きで一番重要なのが骨盤の回旋運動だということです。

この回旋運動を積極的に行うことによりダウンスイングで手元〜クラブヘッドがシャフトのしなりでかなり遅れて戻ってきます。

⑥ ボールに接触するほんの少し手前の時間のとき、左脇を締め、手元は身体の中心に保ったままのクラブヘッドよりもわずかに手元が先行している状態がハンドファーストです。

★あくまで自然発生する一瞬の動きなので、ハンドファーストという意識は強く持たないほうが良いと思います。



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