

ASAHI NEWS

平成30年7月10日
第100号

朝日税理士法人 城南支社
TEL:03-3700-3331
FAX:03-3700-8942
<http://www.asahitax.jp>



■ ■ ■ 7月の主な予定 ■ ■ ■

税務・会計

- 7月10日：源泉所得税(納期特例分)の納期限
- 7月17日：所得税の予定納税額の減額申請期限
- 7月31日：所得税の予定納税額の納期限(第1期)

経営・経済

- 7月11日：企業物価指数発表(日銀)
- 7月19日：上半期貿易統計発表(財務省)
- 7月20日：全国消費者物価指数(総務省)
- 7月21日：G20財務相・中央銀行総裁会議開幕(ブエノスアイレス、22日まで)
- 7月26日：欧州中央銀行(ECB)定例理事会(独フランクフルト)
- 7月27日：4～6月期のGDP速報値(米:商務省)
- 7月30日：日銀金融政策決定会合(日銀、31日まで)
- 7月31日：有効求人倍率(厚労省)
- 7月31日：鉱工業生産・出荷・在庫指数速報(経産省)



生産緑地に係る2022年問題

1992年に施行された改正生産緑地法は2022年でちょうど30年を迎えます。東京都では、おおよそ東京ドーム701個分の面積に相当する生産緑地があります。満期を迎えた生産緑地の契約を更新しないときには、多くは宅地に転用されることが予想され、地価やアパート等の賃貸経営に大きな影響を及ぼすことが予想されます。

そもそも生産緑地とは？

1992年当時のバブル経済による地価暴騰の抑制を背景に都市部において市街化する土地と、緑地として保全すべき土地を明確に区分し、良好な都市環境を形成する目的で市区町村から指定された緑地のことを言います。

主なメリットとしては、固定資産税が宅地並みから農地並みになることが挙げられ、また反対にデメリットとしては、建物等の建築が原則できない点が挙げられます。その他の詳細につきましては、以下のとおりとなります。



生産緑地指定のメリットとデメリット(新規指定から原則30年間)

メリット

- ① 固定資産税等が農地課税となる
- ② 相続税・贈与税の納税猶予が利用できる
- ③ ②の納税猶予を受けない場合には、相続税の評価減の適用がある
(相続税評価額は宅地並み評価となり、買取申出可能地5%の評価減、買取申出不可能地10～35%の評価減)

デメリット

- ① 行為制限 (建物その他の工作物の新築、改築又は増築は、原則不可。)
- ② 農地としての管理義務 (主たる従業者死亡の場合等には、一定の申請を行えば解除も可能)

当初指定から30年を経過すると…

生産緑地の指定から30年間を経過すると、生産緑地の所有者には、以下の事象が生じることとなります。

- ① いつでも市区町村への買取の申出が可能 (申出後3か月以内に買取りの有無が決定します)
- ② 固定資産税評価額は宅地並みに増加 (固定資産税は、経過的に増加)
- ③ 贈与税・相続税の納税猶予制度の対象は現在の世代まで



今後の動向

【特定生産緑地の指定】

生産緑地の指定から30年を経過した後も引き続き生産緑地の指定を受けようとする場合には、更新手続きが必要です。所在市区町村へ申請を行う必要があり、更新期間は10年間となります。

また、平成29年度の改正により、生産緑地の要件が以下のように緩和されました。

項目	改正前	改正後
面積要件	500㎡以上	条例の定めにより300㎡以上
一団の農地の取扱い	物理的に一体的な農地(一定の道路等が介在する場合を含む)のみを一団の農地等とする	物理的な一体性がない場合でも、農地同士の距離が300m以下であるもの等の要件を満たすものは一団の農地等とする

受付開始時期

平成30年4月1日以降 (年度ごとの受付期間は市区町村の窓口にてご確認下さい。)

※上記に関する詳細につきましては、弊社担当者までお問い合わせ下さい。

類似業種株価と自社株評価について



平成30年6月6日、国税庁から非上場株式の相続税評価等に利用される平成29年の類似業種株価の平均値が公表されました。自社株の相続・贈与・売買にどのような影響を与えるかを考えます。

類似業種株価とは？

非上場株式には、上場株式のような市場価格がありませんので、相続や贈与があった際の評価方法として、類似業種比準方式と純資産価額方式の2つが定められています。このうち、自社と業種が類似している上場企業の株価を基に、評価対象と上場企業の配当金額、利益金額、純資産価額を比較して株価を算定する方法が類似業種比準方式です。

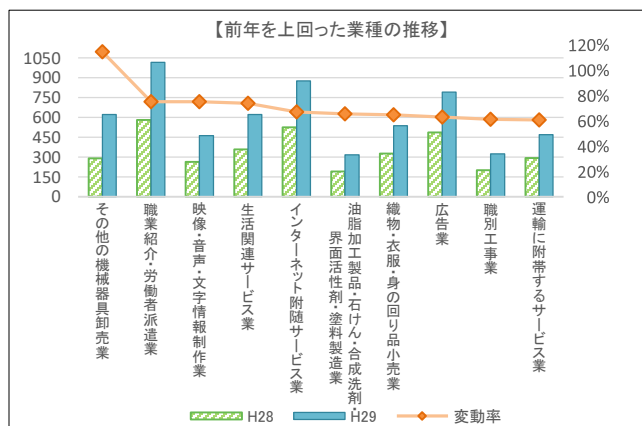
この業種が類似している上場企業の株価を類似業種株価といい、国税庁が算定し公表します。平成30年以降の相続・贈与等では、①課税時期の属する月 ②その前月 ③その前々月 ④前年の平均株価 ⑤課税時期以前2年間の平均株価のうち、最も低いものを選択できます。下の表は、今回発表された類似業種株価の平成29年平均株価のうち、変動が大きかった主な業種の一覧です(変動率: 1-(平成29年平均÷平成28年平均)で算出)。平均株価が前年を下回ったのは3業種のみ、その他の業種は景気の回復を受けてか、前年平均を上回りました。

【前年を上回った業種】

業種目	H28	H29	変動率
その他の機械器具卸売業	290	622	114.5%
職業紹介・労働者派遣業	581	1,017	75.0%
映像・音声・文字情報制作業	264	462	75.0%
生活関連サービス業	358	622	73.7%
インターネット附随サービス業	524	875	67.0%
油脂加工製品・石けん・合成洗剤・界面活性剤・塗料製造業	191	316	65.4%
織物・衣服・身の回り品小売業	326	537	64.7%
広告業	486	791	62.8%
職別工事業	201	324	61.2%
運輸に附帯するサービス業	292	469	60.6%

【前年を下回った業種】

業種目	H28	H29	変動率
各種商品小売業	269	258	-4.1%
有機化学工業製品製造業	243	236	-2.9%
金融商品取引業、商品先物取引業	205	204	-0.5%



株価や路線価の推移を確認しましょう

変動の幅は業種によって様々ですが、ほとんどの業種で平成28年よりも平成29年の平均株価の方が高い結果となりました。この傾向が続くと仮定すると、非上場株式の相続・贈与・売買の際の評価額、税額も上昇傾向といえます。そのため、非上場株式の贈与や売却の検討を始める際には、日経平均株価や国税庁から公表される月ごとの類似業種株価の平均の推移を確認しましょう。

また、7月2日には平成30年分の路線価図等が公表されました。もう一つの非上場株式の評価方法である純資産価額方式では、法人が所有する不動産の評価も株価評価に影響します。

土地の評価は、正確な形が分からなくても、場所と面積が分かればおおよそで評価できます。

その際に利用するのが路線価図です。不動産を所有している法人でしたら、路線価図の

確認もお勧めします。

