

経営者によりそうパートナー

みどり通信 2月

税理士法人
山口会計パートナーズ
有限会社エムアイサービス

第295号 2026. 2. 10



長岡市の積雪は子どもの背丈を超えていました。

ただ、消雪パイプのおかげで道路の中央は雪が少なく、消雪パイプのありがたさを感じるこの冬です。

運転の際は、雪壁により合流時の確認が難しく、路面状況もよくありませんので、より一層の安全運転をしていきましょう。



CONTENTS

● ひと言発言	偉業を成す人は「歩く」にたどりつく	P1
● 今知っておきたい相続の話	土地建物の評価について	P3
● 確定申告	令和7年分確定申告の改正事項	P6
● 生命保険	契約者貸付制度	P9
● 事務所からのお知らせ		P11
● 営業カレンダー		P11
● あとがき		P11

“ひと言、発言”

偉業を成す人は「歩く」にたどりつく…

棚に積み上げていた読みかけの書籍を先日改めて手にしました。2025年4月発刊の「歩く、マジで人生が変わる習慣」というタイトル。著者は経済ジャーナリストの池田光史さん。取材で体験した登山をきっかけに歩くことを探求し始めたとのことです。



この本の裏表紙には、

偉業を成す人は「歩く」にたどりつく

偉人 ニーチェもベートーベンもザッカーバーグも「歩きまくって
いる」

脳 歩くと脳が若返る

健康 座りっぱなしは「現代の喫煙」。運動では解決できない

都市 米国では2%の「歩きやすい街」がGDPの20%を生み出
している

靴 現代の「ねじれない靴」が筋力と関節を弱らせている

ビジネス 「自然な形の靴」が世界中で2度の大ブーム

身体 足は1ヶ月で変わる

精神 人間の幸福は「肉体の実感」から始まる

と書かれています。

本書のステップ1（第1章）では、なぜ、できる人ほど歩いているのか、また歩くことの効果が解説されています。ジョブズもザッカーバーグも歩くところをよく目撃されていたとか。

メタの本社屋上には、東京ドーム1つ分以上に及ぶ自然歩道が整備されており、社員たちが歩きながらミーティングしている姿がよく見られるそうです。歩くことで、従業員のクリエイティビティや生産性が向上するからのようです。

スタンフォードの「歩く実験」では、歩行中の創造性スコアのほうが、座っているときよりも平均60%高かったという結果に。

私たちの脳は常に強い覚醒・ストレス状態。そのため、創造性を高めたいなら、無理に脳を働かせようとするのではなく、自然の中を歩き、脳をリラックスさせてあげるほうが大切なのだそうです。

ステップ2（第2章）では、身体のことについて書かれています。

歩くことによって

- ・血糖値や血圧が下がる
- ・長生きする
- ・がんや心疾患リスクが下がる
- ・不眠が改善し、ストレスも減る
- ・脳卒中リスクが下がる

と詳しく紹介しています。

さらに、ステップ3、4、5、6と続いています。

本書は、「歩くこと」は、健康ということだけでなく、ビジネスで成功する要因があるということを知ることができます。

自然の中を歩こうと思った次第です。

そうそう、本書では、健康効果をもたらす靴の形状についてオススメも書かれてありました。

- ・つま先部分が足（指）の一番広い部分に合わせた形状の靴を選ぶこと
- ・かかとが高くないフラットタイプの靴を選ぶこと

とのこと。

早速、探してみたいと思います。

税理士 山 口 昇

今月のひと言発言は、当事務所のホームページ（<http://www.yamanobo-zeiriishi.jp/>）に毎日更新中のコーナー「所長のひとりごと」）の2月10日掲載のものです。

相 続

今知つておきたい相続の話

その49 『土地建物の評価について』

<Q>

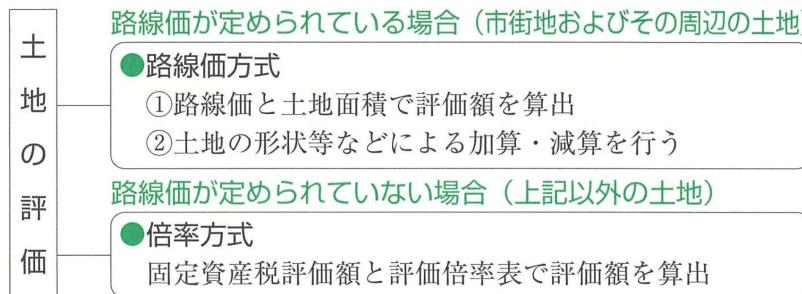
私は現在70歳で、所有財産は自宅の土地と建物と預貯金です。将来発生する相続に対する相続税のことが心配です。
妻と子供2人がおりますので、相続税の基礎控除は、4,800万円。
所有している土地建物の評価によっては、預貯金を含めた財産の合計額が4,800万円を超える可能性もあります。
土地建物の相続税上の評価について教えてください。

<A>

■ 土地・建物の評価は、利用状況などによってその評価方法が異なります

1. 宅地(自用地)の評価

宅地(自用地)の評価方法には、一般的に2つの方法があります。



・路線価方式

国税庁は毎年、路線価（道路）に面する標準的な土地の1m²当たりの価格（路線価）を定めており、これに宅地の面積を乗じて評価額を計算します。

- <加算例> 2つの道路に面している
- <減算例> 間口が狭い
奥行きが長い
土地の形が三角形など

・倍率方式

路線価が定められていない土地は、その土地の固定資産税評価額に国税局長等が一定の地域ごとに定めた倍率を乗じて計算します。

2. 貸している土地(賃宅地)の評価

土地を他人に貸しており、その土地の上に他人の建物が建っている場合は、一般に建物の所有者に借地権が発生します。そのため、財産評価では借地権割合を差し引いて評価します。

$$\text{賃宅地の評価額} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$$

3. 貸しアパート等が立っている土地(貸家建付地)の評価

土地の上に賃貸建物が建っているときは、土地の所有者はその土地の使用収益権が一部制限されいる状況になっています。そのため、評価額が下記のように減額されます。

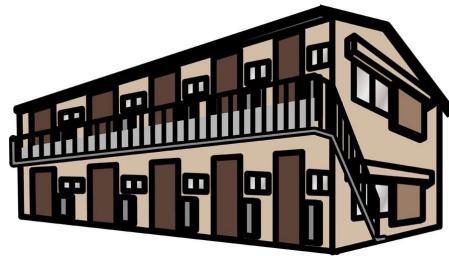
貸家建付地の評価額

$$= \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

4. 賃貸アパートなど(貸家)の評価

建物は固定資産税評価額によって評価します。

賃貸アパートなどの貸家の場合には、借地権割合を控除し、更に賃貸割合を乗じて評価します。



貸家の評価額

$$= \text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

■ 目的別による土地の評価額

土地を売買する際に、参考にする価格で「公示価格」があります。

公示価格は、国土交通省が地価公示法に基づき、毎年1月1日時点の全国の「標準地」の1平方メートルあたりの正常な土地価格を、不動産鑑定士の鑑定評価を経て3月下旬に公表する価格です。

また、基準地価とは、国土利用計画法に基づき、都道府県がその年の7月1日における「基準地」の1m²当たりの価格を判定しています。

公示価格と相続税評価額や固定資産税評価額について、まとめると次のとおりとなります。

	公示地価	基準地価	相続税路線価	固定資産税評価額 (固定資産税路線価)
目的	・一般的な土地取引の指標 ・公共事業での補償金の算定基準	・公示価格と同じ (補完の役割)	相続税、贈与税の算定基準	固定資産税、都市計画税、不動産取得税などの算定基準
金額	あらゆる地価の基準となる(100%)	公示地価と同じ	公示地価の80%程度	公示地価の70%程度
公表機関	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村

おたずねの相続税の申告の際の土地の評価は、参考としておおむね公示価格の80%前後と想定されておくのも一つの考え方と思われます。

詳しくは、当社までお気軽にご相談ください。
相談は無料です。



2025年（令和7年分）確定申告の改正事項

2025年（令和7年分）の確定申告に関する主な改正事項は次の4つです。

- ◆ 基礎控除の見直し
- ◆ 給与所得控除の見直し
- ◆ 特定親族特別控除の創設
- ◆ 基礎控除の改正等に伴う所得要件の改正

◆ 基礎控除の見直し

改正前の基礎控除額は48万円（合計所得金額2,350万円超の方を除く）でしたが、令和7年税制改正で以下のように改正されました。（令和7年分・8年分に適用されます）

合計所得金額	基礎控除額
132万円以下	95万円
132万円超～336万円以下	88万円
336万円超～489万円以下	68万円
489万円超～655万円以下	63万円
655万円超～2,350万円以下	58万円
2,350万円超	0円

◆ 給与所得控除の見直し

改正前の最低保障額は55万円でしたが、令和7年分より65万円に引き上げられました。

改正された範囲は以下になります。

給与収入金額	給与所得控除額	
	改正後	改正前
162万5,000円以下		55万円
162万5,000円超 180万円以下	65万円	その収入金額×40%－10万円
180万円超 190万円以下		その収入金額×30%+8万円
190万円超		従前の通り

◆ 特定親族特別控除の創設

所得者が特定親族を有する場合には、その所得者の総所得金額等から、その特定親族1人につき、その特定親族の合計所得金額に応じて次の金額を控除する特定親族特別控除が創設されました。

特定親族とは、所得者と生計を一にする年齢19歳以上23歳未満の親族（配偶者、青色事業専従者として給与の支払を受ける人及び白色事業専従者を除きます。）で合計所得金額が58万円超123万円以下の人をいいます。

特定親族の合計所得金額 (給与収入のみの場合の収入金額)	特定親族特別控除額	
58万円超 (123万円超)	85万円以下 (150万円以下)	63万円
85万円超 (150万円超)	90万円以下 (155万円以下)	61万円
90万円超 (155万円超)	95万円以下 (160万円以下)	51万円
95万円超 (160万円超)	100万円以下 (165万円以下)	41万円
100万円超 (165万円超)	105万円以下 (170万円以下)	31万円
105万円超 (170万円超)	110万円以下 (175万円以下)	21万円
110万円超 (175万円超)	115万円以下 (180万円以下)	11万円
115万円超 (180万円超)	120万円以下 (185万円以下)	6万円
120万円超 (185万円超)	123万円以下 (188万円以下)	3万円

◆ 基礎控除の改正等に伴う所得要件の改正

基礎控除の改正に伴い、以下の表のように所得要件が改正されました。

所得控除	改正後：合計所得金額 (給与収入のみの場合の収入金額)	改正前：合計所得金額 (給与収入のみの場合の収入金額)
扶養控除・配偶者控除 ひとり親控除	58万円以下 (123万円以下)	48万円以下 (103万円以下)
配偶者特別控除	58万円超 133万円以下 (123万円超 201万5,999円以下)	48万円超 133万円以下 (103万円超 201万5,999円以下)
勤労学生控除	85万円以下 (150万円以下)	75万円以下 (130万円以下)

確定申告について何か不明点がございましたらご遠慮なくお尋ねください。

担当：山 口 真 広

生 命 保 険

今回のテーマ

『契約者貸付制度』

契約者貸付とは、保険会社が契約者に提供しているサービスの1つで、解約返戻金を担保に保険会社が契約者にお金を融資してくれる制度です。

解約返戻金を担保にするため、終身保険、養老保険、個人年金保険等、貯蓄性のある保険に特有のものです。

【特徴】

● 審査無しで借入できる

解約返戻金を担保にしてお金を借りるため、自分で積み立てた保険料の一部を一時的に借りているとも言えます。ですので、借入時に支払能力の審査をする必要がなく、手続きも簡便です。

● 借入金が解約返戻金や満期保険金から差し引かれる

契約者貸付を利用しても、保険が解約になったり、保険金等が減額されることはありません。ただし、もし借入中に保険を解約して解約返戻金を受け取ることになったり、保険期間が満了して満期保険金を受け取ることになったり、万一のことがあって遺族が死亡保険金を受け取ることになったりした場合、解約返戻金や保険金の額は、借入している金額分だけ差し引かれます。

【メリット】

● 申請から入金が早い

審査が無いため、申請してから入金までが早いというメリットがあります。

すぐにまとまったお金が必要という場合でも有効に活用することができます。

● 返済期限がなく、返済方法が幅広い

契約者貸付には返済期間が設けられていません。しいて言うのであれば、保険の契約が終了する時です。それまでの間であれば、自分のペースで返済できます。

返済方法は一括、分割、不定期と様々な返済方法を自由に切り替えることができます。

● 上限額以内であれば何度でも借入ができる

上限額以内であれば、制限無く何度でも借入することができます。

保証人も必要ないため、身構えることなく借入を行うことができます。

【注意点】

● 保険契約初期は借り入れできる金額が少ない

契約者貸付では、借入できる金額が解約返戻金の70～90%程度（保険会社によります）であることが多いです。ですので、加入して間もない段階では解約返戻金が少なく、借入できる金額も少ないです。

● 利息がかかる

上記のように、契約者貸付には返済期限がなく、返済方法も特に決められていないので、返済についての催促もないです。しかしながら利息はかかりますので、忘れていると利息が膨れあがってします恐れがあります。

きちんと自分で返済計画を立てて管理することが大切です。

上記はあくまで一般的なものなので、実際は保険会社によって内容に差異があると思います。実行する前にきちんと確認が必要です。

一時的な資金需要や急ぎの場合には有効な手段の1つかと思います。

ご相談は、ぜひ弊社もしくは弊社担当者までお気軽ににして頂ければと思います。

担当：伊藤 寛峻

◆◇ 事務所からの お知らせ ◇◆



- 相続無料相談会 当事務所 研修室
(毎週土曜日 9:00~15:00)

※事前にご予約ください

開催日程とご都合があわない場合は、日程を調整のうえ、対応させていただきます。

◆◇ 山口会計営業カレンダー ◇◆

赤は山口会計の休業日

2月						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

3月						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

このところ連日の雪には、さすがに参りましたね。
毎日、早起きして多い時には2時間以上「雪掻き」を頑張っております。
積雪の多い地域の「雪堀り」に比べれば、まだまだかわいいレベルなの
かもしれません。さすがに「よっぱら」になってきました。
初めの頃は体重も減り、気分は良かったのですが、すぐに戻ってしまい、
最近は体も覚えてきたのか、除雪後の入浴時の体重計、反応はイマイチに
なってきました(笑)
なにはともあれ、新しい季節の到来に向けて、ニッコリ笑顔でまいりま
しょう！

西丸保幸