

「タワーマンション節税」見直しの影響は？

令和6年1月1日以降の相続・贈与で取得した居住用の区分所有財産（分譲マンション等）の評価方法について見直しが行われました。大きなポイントは、居住用の区分所有財産の相続税評価額が市場価格の60%に達しない場合は、60%まで評価額を引き上げるという点です。これはタワーマンションといわれる高層マンション購入による節税を規制する内容ともいえます。評価方法が見直された背景とともに、今後の対応を確認しておきましょう。

■タワーマンション節税の仕組みと見直しの背景

まず前提として、不動産の相続税評価額は市場価格の80%～60%の価額に落ち着きます。ところがタワーマンションの相続税評価額は、特に都市部の高層階の場合、市場価格の60%どころか40%にも満たないケースが多くなりました。相続税評価額を市場価格から大幅に圧縮できるということは、相続税の負担を大幅に減らすことができるということです。とても高い節税効果が得られることから「タワマン節税」は広く知られ、多くの方が活用するようになりました。

その一方で、市場価格との差が80%～60%程度であれば容認していた国税庁も、この「タワマン節税」については問題視していました。あまりにも大きい市場価格と評価額の乖離は見越せないと、今回評価方法が見直されることになりました。

■新しいタワーマンションの評価方法

見直し対象は居住用の区分所有財産に限定で、下記のような物件は見直しの対象外です。

- ・居住用ではない事業用テナント物件等
- ・戸建住宅や一棟全体を所有する共同住宅（区分所有の場合は除く）
- ・2階建以下の建物
- ・区分所有されているのが3室以下で所有者や親族が居住の場合（二世帯住宅等）

見直された評価額の計算式は計算過程が理解しづらいのですが、簡単にまとめると次のような内容です。まず従来の評価額と市場価格がどのくらい乖離しているかを示す「評価乖離率」（国税庁が新たに作成した指標）を求めます。これを従来の評価額にかけると市場価格の理論値が算出されます。この市場価格の理論値の100%～60%の範囲内におさまるように調整され、評価額が算出されることになります。

今回の見直しにより評価額が上がりやすいのは、①築年数が浅い、②高層マンション、③高層階に所在、④建物の入居者が多い分譲マンション等の場合です。実際に評価額を算出する際は、従来の評価額に「区分所有補正率」をかけて求めます。区分所有補正率は国税庁のホームページに掲載の計算ツール（「居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書」）で簡単に計算できますので、試しに入力してみるのも良いでしょう。

不動産の評価額圧縮は、市場価格の60%までという認識が必要といえます。タワーマンションも評価方法は見直されましたが、節税効果は変わらず健在です。この機会に相続税の試算を改めて行うのも良いでしょう。

（レインボーニュース2024年5月号掲載）

遺言書の必要度をチェックしてみましょう

ご自身が遺言書を作成していないと大変かどうか、皆さんは調べてみたことはありますか？これから確認される方は、次のチェックリストを活用してみてください。当てはまる項目がある場合、遺言書がないと相続時にトラブルが起きてしまうかもしれません。もし3つ以上の項目に当てはまる場合には、遺言書がないと相続時に大変な事態となる可能性大です。早めに遺言書の作成をしておきましょう。

＜家族間に事情があるケース＞

- ☐①親子間・兄弟間の仲が悪い
- ☐②行方不明だったり、長年連絡が取れていない家族がいる
- ☐③認知症や障害があって法的な判断が難しい家族がいる
- ☐④未成年の家族がいる
- ☐⑤再婚しており、前の配偶者との間に子供がいる
- ☐⑥夫婦間に子供がいない



＜不動産に事情があるケース＞

- ☐⑦自宅が全財産のほとんどを占めている
- ☐⑧自宅が子供の一人と共有になっている
- ☐⑨親名義の土地が、子供名義の建物の敷地になっている



＜物理的に遺産分割や相続手続きが難しいと思われるケース＞

- ☐⑩相続人に高齢者がいる
- ☐⑪海外に住んでいる家族がいる（日本に住民票がない）
- ☐⑫家族がみな遠方に住んでいる
- ☐⑬家族が忙しかったり病気がちで手続きを出来る人がいない
- ☐⑭相続財産が特定の家族の生活の支えになっている



＜節税・納税対策上の必要性があるケース＞

- ☐⑮特定の相続人に相続させないと多額の相続税がかかる
- ☐⑯事業や農業を営んでいて一人の子供へ資産を集中して相続させたい

＜おひとりさまの相続＞

- ☐⑰一度も結婚していない
- ☐⑱離婚していて、子供もいない
- ☐⑲内縁の配偶者がいる
- ☐⑳配偶者に先立たれて、子供もいない
- ☐㉑相続人になる人が誰もいない

＜相続人以外の人に財産を渡したい場合＞

- ☐㉒孫や、子の配偶者に相続の時に財産を渡したい
- ☐㉓内縁の夫に財産を渡したい
- ☐㉔自分に万が一があったら、財産を寄付したい



路線価を毎年確認しましょう

7月は、その年の相続税や贈与税の算出基準となる路線価が公表される月です。路線価が定められている土地の相続税評価の仕方を、改めて確認しておきましょう。

路線価は道路に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額で、千円単位で表示されています。まずは自宅として使用している土地の評価額を次の計算例で確認してみましょう。

【基本の計算式】 路線価 × 面積(㎡) = 土地の相続税評価額



国税庁HPの
「路線価図」で確認

この路線価が付された道路沿いの宅地

1㎡当たりの路線価が**390,000円**

【計算例】

路線価 : 390,000円

土地の面積 : 200㎡ (約60坪)

(路線価) (面積)

390,000円 × 200㎡ = **7,800万円**

※あくまでも概算であり、実際は
奥行や間口の広さごとに補正をします

賃貸されている土地については権利関係に応じて次のように評価額を調整して算出します。

▶ 他人に貸している土地 = 「貸宅地」

【基本の計算式】 ※借りている人の権利を差し引く
自用地の評価額 × (1 - 借地権割合)

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

【計算例】上記計算例の土地が「貸宅地」の場合
自用地の評価額7,800万円 × (1 - 借地権割合60%) = **3,120万円**

▶ 上に貸家が立っている土地(アパート等) = 「貸家建付地」

【基本の計算式】 ※借りている人の権利を差し引く
自用地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

【計算例】上記計算例の土地が「貸家建付地」の場合
自用地の評価額7,800万円 × (1 - 借地権割合60% × 借家権割合30% × 賃貸割合100%)
= **6,396万円**

相続の準備にあたり、相続税がかかるかの確認は必須といえます。自宅を含め、ご所有地の路線価はぜひ毎年確認しておきましょう。

(Information)

セミナー・無料相談会 開催のお知らせ

セミナー 開催予定



相続の準備 完全ガイド 第3講座 相続・遺言書のきほん

2025年 3月20日(祝) 第7集会室 14時00分～15時30分

◆講師◆ 一般社団法人埼玉県相続サポートセンター
専属相続コーディネーター 古丸 志保

無料相談会 開催予定

相続・不動産の無料相談会 初回無料

2025年 4月6日(日) 第7集会室 13時00分～17時00分

相談時間は、お一人様約45分とさせていただきます



開催場所：浦和コミュニティセンター

【浦和駅東口徒歩1分 パルコ10階】

さいたま市浦和区東高砂町11番1号

お問い合わせ・ご予約は
埼玉県相続サポートセンターまで

TEL 048-711-9183

FAX 048-711-9151

受付時間 10:00～17:30 水曜定休

WEBからの
ご予約はこちら



相続・不動産のお悩み解決のワンストップサービスを提供する、“一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター”。「相続が発生したけれど何から手を付けていいのかわからない」、「どんな専門家が必要なの?」、「相続対策、何をすべき?」などお困りの方、まずは私たちへご相談下さい。相続・不動産専門のコーディネーターが、問題解決までしっかりサポートいたします!

お気軽にご相談・お問い合わせください♪



無料相談は随時承っております!

お問い合わせ・ご相談・面談のご予約は
下記までお気軽にご連絡ください♪

一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター

住所 さいたま市浦和区高砂一丁目2番1号
エイベックスタワー浦和オフィス西館307

受付時間 10:00～17:30 (水曜定休)

電話 048-711-9183

FAX 048-711-9151

<https://www.saitama-souzoku.jp/>

