

令和5年夏号

タワマン節税封じ？

マンション評価の新ルール

～「タワマン節税」に喝！？～

国税庁は6月30日に、マンションを相続した場合の相続税の新しい算定ルールを公表しました。

これによって、今まで富裕層が行ってきたタワーマンションの高層階購入による相続税節税策が封じられることになります。

いわゆるタワマンでなくても、マンションを相続等する多くの人に影響を及ぼす変更です。

目次

- 評価額のルール変更が必要な理由
- 新ルールでの評価方法
- 新ルールが税額等に及ぼす影響は？
- 今出来る対策とは？

1. 評価額のルール変更が必要な理由

マンションを相続又は贈与により取得した際にかかる税の根拠となる評価額の算定方法が、来年より変わります。

相続税等における財産の価額は、相続税法の規定により「時価」に基づくとし、その評価方法は通達に定められています。しかし、昨今の不動産価額の上昇と、一戸建てと異なるマンション特有の建築形態によるマンションの評価額と市場価格の大きな乖離が税負担の公平性を損ねるということで、評価方法の見直しが検討されてきました。

【現行のマンションの評価方法】

相続等で取得した居住用マンション一室の評価額

建物（区分所有建物）の価額

$$= \text{建物の固定資産税評価額} (\text{注 } 1) \times 1.0$$



敷地（敷地利用権）の価額

$$= \text{敷地全体の価額} (\text{注 } 2) \times \text{共有持分} (\text{敷地権割合})$$

（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

【高層マンションの場合】

建物・・高層階ほど人気で、市場価格が高くなるが、相続税等の評価額に十分反映されない

土地・・高層マンションほど一棟あたりの戸数が多くなるので、1戸あたりの土地の持ち分面積が狭小となる

相続税等評価額が市場価格に比べ、かなり低くなりやすい！

この差額を利用して、マンション高層階の購入による相続税等の節税が行われている（いわゆる「タワマン節税」） **ルールの見直しが必要！**

2. 新ルールでの評価方法

どんなマンションが新ルールの評価対象になる？

相続税評価額が市場価格の60%未満となっているもの



市場価格の60%（一戸建ての平均値）になるよう評価額を補正する

国税庁のサンプル調査では、平成25年～30年中のマンション取引のうち、約65%の取引の評価額が、市場価格の半額以下になっていた **多くの物件で該当する可能性あり！**

居住用マンション 事業用テナント物件は対象外

区分所有されたマンション マンション1棟まるまる保有は、対象外となる見込み

以下の物件は、評価見直しの対象から外れる

総階数 2 階以下の物件

区分所有されている住居用部分が 3 以下であって、かつ、その全てが親族の居住用である物件
(いわゆる二世帯物件等)

マンション一室の新評価方法

築年数、総階数、所在階等

を考慮して決定される

現行の相続税評価額 \times 当該マンション一室の評価乖離率 \times 0.6

(一定の方法で算出された市場価格)

→ 現状平均である市場価格の約 40% が 60% に

3. 新ルールが税額等に及ぼす影響は？

➤ 相続税、贈与税の負担が増える可能性あり！

高層階、築浅物件ほど増税の可能性が高い

【例】東京都 43 階建ての 23 階、築年数 9 年、専有面積 67.17 m² のタワマン

市場価格 1 億 1,900 万円

相続税評価額 3,720 万円

(国税庁の有識者会議資料掲載の物件事例より、法定相続人 1 人で計算)

従来の方法

相続税評価額 3,720 万円 約 7,140 万円 (1 億 1,900 万円 × 60%)

相続税額 約 12 万円 約 508 万円 約 500 万円のアップ！

➤ 評価方法が明示されるため、申告後の国税局の調査により追加で課税されるリスクが減る、納税額の予想がつきやすくなるメリットもあり

「制度改正の適用時期は？」

国税庁は、意見公募を経たうえで、令和 6 年 1 月 1 日以後の相続又は贈与により取得した財産に適用することを目指している

4. 今出来る対策とは？

2023 年は駆込みの年！？

「配偶者贈与（非課税 2,000 万円）」や「精算課税贈与（同 2,500 万円）」

を実行すると新ルールの影響を受けません！！

今回の内容は最終決定事項ではなく、今後パブリックコメントが実施されますので

御留意ください



会社概要

| | | |
|---------|---|---|
| 会社名 | M^{oney}-C マネーコンシェルジュ 税理士法人 | Bs 会社売るなら、ビジサク！ ビジネスサクセション株式会社 |
| 代表 | 今村 仁 | |
| 所在地 | 〒530-0054 大阪府大阪市北区南森町 2-1-29 三井住友銀行南森町ビル 3F | 〒107-0052 東京都港区赤坂 8-13-19 インペリアル赤坂 1番館 512号 |
| 電話番号 | 06-6450-6990 | 03-6455-4275 |
| FAX番号 | 06-6450-6991 | 03-6455-4276 |
| メールアドレス | info@money-c.com | info@business-s.jp |
| ホームページ | https://www.money-c.com https://sogyo5.money-c.com https://chosa.money-c.com https://kessan.money-c.com https://tsubo.money-c.com | https://www.business-s.jp |
| 営業日 | 月～金 9:00～17:30 | |
| 休業日 | 土・日・祝日 | |
| 人 数 | 9人 (税理士3人、グループ全体) | |
| 資本金 | 2,000万円 (グループ全体) | |
| 設立 | 2003年 | 2007年 |
| 業務内容 | 税務会計業務全般 (電子申告対応) / 記帳代行業務 / 給与計算代行業務 / 経営コンサルティング業務 / 経営分析・事業計画作成支援業務 / 新規開業支援業務 / 節税及び金融機関対策業務 / 経理の合理化支援業務 / 自計化支援業務 / 会計ソフト導入・運用支援業務 / 相続贈与申告・対策業務 / 事業承継支援業務 / 相続名義変更支援業務 / 税務調査対応業務 / IPO支援業務 / M&A支援業務 / セミナー講師業務 / 執筆業務 ◎『認定経営革新等支援機関』に認定 | M&Aに関する仲介、斡旋、アドバイザリー業務 企業及び事業の再生、再構築に関するアドバイザリー業務 MBO支援業務 企業、事業のデューデリジェンス業務 事業承継全般のコンサルティング業務 セミナー業務・執筆業務など |
| 決算期 | 12月 | 12月 |
| 取引銀行 | 三井住友銀行 南森町支店 | 三井住友銀行 赤坂支店 |
| ネットワーク | 株式会社オールアバウト「節税対策」公式ガイド / 株式会社日本M&Aセンター「ビジネスサクセション」 / NPO法人相続アドバイザー協議会 上級アドバイザー / ビジネス会計人クラブ(BAC)会員 / 日本ファイナンシャルプランナーズ協会 / 株式会社ミクロク情報サービス / 積水ハウス株式会社 / 大阪商工会議所北支部 / 積和不動産関西株式会社 / 相続名義変更アドバイザリー事務所 / 宝印刷株式会社 / フジ住宅株式会社 / 株式会社オンデック / 大和ハウス工業株式会社 その他、司法書士・社会保険労務士・弁護士・行政書士など | |
| アクセス | <p>地下鉄: 大阪メトロ谷町線・堺筋線「南森町駅」①出口を出てすぐ JR: 東西線「大阪天満宮駅」①出口を出てすぐ 車: 阪神高速「南森町」下車すぐ</p> | <p>地下鉄: 東京メトロ千代田線「乃木坂駅」①出口徒歩5分「赤坂駅」⑦出口徒歩8分 東京メトロ銀座線・半蔵門線・都営大江戸線「青山一丁目駅」⑥北出口徒歩10分 東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木駅」⑦出口徒歩10分</p> |