

# 久保・佐々木税理士法人通信

編集発行人 税理士 久保 一 則

〒355-0072  
東松山市大字石橋1639-3  
TEL 0493 (24) 1818  
FAX 0493 (24) 1843



彼岸花

**掲載** マンションの評価方法が大きく変わりました

9月

2024 (令和6年)  
長月 -SEPTEMBER-

16日・敬老の日  
22日・秋分の日  
23日・振替休日

|   |    |    |
|---|----|----|
| 日 | 8  | 22 |
| 月 | 9  | 23 |
| 火 | 10 | 24 |
| 水 | 11 | 25 |
| 木 | 12 | 26 |
| 金 | 13 | 27 |
| 土 | 14 | 28 |
| 日 | 15 | 29 |
| 月 | 16 | 30 |
| 火 | 17 | ・  |
| 水 | 18 | ・  |
| 木 | 19 | ・  |
| 金 | 20 | ・  |
| 土 | 21 | ・  |

## 9月の税務と労務

- 国 税 8月分源泉所得税の納付 9月10日
- 国 税 7月決算法人の確定申告  
(法人税・消費税等) 9月30日
- 国 税 1月決算法人の中間申告 9月30日
- 国 税 10月、1月、4月決算法人の消費税  
等の中間申告(年3回の場合)  
9月30日



### ワンポイント 代表取締役等住所非表示措置

登記事項証明書等における会社の代表取締役等の住所表示を、市区町村までとすることができる措置。プライバシー保護のため令和6年10月から開始します。設立登記の際などに手続きが行えますが、登記情報で代表者の住所を証明できず、金融機関の融資等で不都合が生じる可能性があり、慎重な検討が必要です。



# 相続税評価額の増額にご用心 マンションの評価方法が大きく変わりました

一般的に階数20階以上の超高層マンションはタワーマンションと呼ばれ、日当たりや眺望の良さはもとより、ラウンジなどの共用施設やセキュリティも充実していることから人気が高く、最寄り駅に直結する好立地の地区だけでなく、再開発地区にも多く建築されています。

これらのタワーマンションは、居住目的で購入する以外に、投資対象又は相続税の節税対策として富裕層に利用される傾向がありました。しかし近年、タワーマンションを利用した過度な節税が見受けられ、これを制限する観点から区分所有マンションの評価方法の見直しが実施されました。

そこで今回は、相続・贈与で取得したマンションの評価額の算出に係る見直し事項をみていきます。

## 1 不動産の相続税評価額の算出方法

相続税を計算する場合、被相続人が保有する相続財産を、それぞれの財産ごとに定められた評価方法により評価して課税価格を算出します。

現金や預金であれば相続開始時点における残高の額が課税価格となりますが、不動産は次の計算により算出した金額が課税価格となります。

### ①土地

路線価が定められている土地…路線価に土地の面積を乗じた上、不整形や間口狭小など土地

の形状に応じた補正を加えて算出（路線価方式）

路線価が設定されていない土地…土地の固定資産税評価額に地域ごとに定められた倍率を乗じて算出（倍率方式）

### ②建物

固定資産税評価額×1.0により算出

この計算式により算出した課税価格は、その不動産の市場価格（時価）に比べて、土地であれば80%程度、建物であれば50%から70%程度になるといわれています。相続開始時点で保有している現金や預金はその残高全額が課税対象となるのに対して、同じ時価相当額の不動産を保有していれば、一定割合の評価額の減額が可能となります。これが、不動産を保有することで相続税負担の軽減が期待できるとされる理由です。

## 2 改正前のマンションの相続税評価額の算出方法

マンションも基本的には前記1の計算方法により評価額を算出します。

ただし、マンションの土地は区分所有者の共有であり、所有者の持ち分はそれぞれの敷地権として表象されることから、土地部分の評価額は次のとおり敷地権割合を用いて算出します。

マンションの土地部分の評価額＝敷地全体の評価額（1①により算出）×敷地権割合（被相続人の専有部分の床面積÷区分所有者が所有する全ての専有部分の床面積）

## 3 タワーマンションを利用した節税とは？

改正前においては、マンションの階層の相違は評価額算出の要素とされていませんでした。したがって、タワーマンションの低層階にある売買価格5千万円の物件と、高層階にある2億円超の物件について、床面積が同じであれば相続税評価額が同額という結果が生じたのです。

この市場価格と相続税評価額の乖離（かいり）に着目して、約14億円で購入したタワーマンションの居宅を3億3千万円と評価した上、他の財産・債務と合算して相続税額を0円として申告するなど、過度な相続税対策にタワーマンションが利用される事例が発生しました。

相続税評価額と市場価格の乖離の実態を示したのが【表1】です。一戸建ての乖離率の平均が1.66倍なのに対し、マンションの乖離率の平均は2.34倍に達していることが判ります。これは、市場価格1億円のマンションが、相続税の課税対象としては4千万円程度の財産と評価されていたということです。

このような問題点の解決に向けて、タワーマンションを含む区分所有マンションの評価方法が改正されました。

表1 マンションの乖離率の分布 (H30)

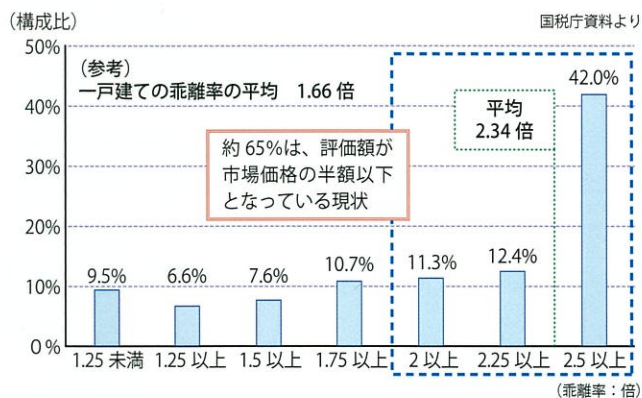


表2 改正後のマンションの評価方法

1 区分所有のマンションの評価額の算出 (①+②)

|   |                          |
|---|--------------------------|
| ① | 従来の区分所有権の価額×区分所有補正率(下記⑤) |
| ② | 従来の敷地利用権の価額×区分所有補正率(下記⑤) |

2 区分所有補正率の算出 (③→④→⑤の順に算出)

|   |  |
|---|--|
| ③ | 評価乖離率 (A + B + C + D + 3.220)<br>A : マンションの築年数 × △0.033<br>B : マンションの総階数指数 <sup>(※)</sup> × 0.239<br>C : 評価対象となる部屋の所在階 × 0.018<br>D : 敷地持分狭小度 × △1.195<br>※総階数を33で除した値(小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とする) |
| ④ | 評価水準 (1 ÷ 評価乖離率③)  |
| ⑤ | 区分所有補正率(評価水準④の範囲に応じて下記により算出)<br>A 評価水準④ < 0.6 ⇨ 評価乖離率③ × 0.6<br>B 0.6 ≤ 評価水準④ ≤ 1 ⇨ 補正なし(従来の評価額で評価)<br>C 1 < 評価水準④ ⇨ 評価乖離率③  |

4 改正の内容

改正により、マンションの相続税評価額の算出に、「評価乖離率」と「評価水準」という新たな要素が加えられました【表2】。具体的には、前述の方法で算出した従来の評価額に、評価乖離率と評価水準を適用して相続税評価額と市場価格の乖離を補正しようとするものです。

評価乖離率は、築年数が浅く、かつ高層階にある物件ほど高く算出され、評価額が増額するよう設定されています。具体的には、算出された評価乖離率が1.67倍を超えると評価水準は0.6を下回り (=市場価格の60%未満)、評価額が増額します。一方、評価水準が1.0を超える場合には評価額が減額されます。

5 まとめ

改正により、評価乖離率が1.67倍を超えるタワーマンションの相続税評価額は市場価格の60%程度になるよう調整されました。今後、節税手段としてタワーマンションを利用することは大幅に制限されることを念頭に、相続税対策を検討することが必要になります。

【参考資料】国税庁

「居住用の区分所有財産  
 の評価に関するQ&A」



「LO活」プロジェクトのご案内

「LO活」は、「Local+ 就活」の意味で、地方での就職を考える若年層を応援するプロジェクトとして厚生労働省により進められているものです。

厚労省のホームページでは、全国46の自治体(道府県)・200以上の学校との連携により、地方就職に特化した情報が詳しく掲載されています。

サービスには、オンラインミーティングアプリを利用したWEB相談、就活セミナー、地方就職で活用できる

支援情報(交通費の助成制度や大学の奨学金返還助成制度等)の提供など様々なものがあります。

また、就活生やUIターン就職者を受け入れる企業向けサイトとして「LO活 for company」も併せて公開されています(「地方人材還流促進事業」として厚労省により実施)。こちらでは、就活生等を受け入れやすくなるための環境づくりや採用ノウハウ、取組・好事例の紹介、助成金・補助金情報などが掲載されています。

# 税金クイズ

我が国最初の個人所得の申告において、最高税率の第1等（3万円以上）申告者は全国で60名でした。申告額第1位は誰だったでしょう？

- ①岩崎久弥（三菱財閥第3代社長）
- ②毛利元徳（旧山口藩主）
- ③渋沢栄一（近代日本経済の父）

## 【解説】

我が国最初の所得税の申告は、明治20年7月に行われました。納税者の総数は12万人弱、府県別ランキングの第1位は東京府で、その半分以上は、旧大名や公家などの華族が占めており、上位には毛利元徳（旧山口藩主）や前田利嗣（旧金沢藩主）、細川護久（旧熊本藩主）などがいました。これらの旧大名を抑えて第1位となったのが岩崎久弥で、第2位は岩崎弥之助でした。三菱財閥の基礎を築いた岩崎弥太郎は明治18年に没し、弟の弥之助が第2代社長となります。そし

て明治26年の三菱合資会社の発足にともない、弥太郎の長男である久弥が第3代社長に就任します。

久弥は岩崎弥太郎の継承者ですので、申告額は約70万円に上っています。弥之助の申告額は約25万円ですが、第3位の毛利元徳が17万円台ですから、岩崎家の2名の申告額が、いかに桁外れの額であったかがわかります。あの渋沢栄一ですら、10万円弱の申告額でした。

当時の三菱は、西南戦争の軍事輸送をはじめとする海運業をもとに、高島炭坑の買収、造船業や銀行業などへの多角化を進めている時期にあたります。丸の内の陸軍用地の払い下げを受けるのは明治23年ですから、まだまだ発展途上期の申告額であるといえます。

——— 正解は、①岩崎久弥でした。

（出典：税務大学校税務情報センター）

## 不動産の貸付けが赤字になったとき

不動産貸付を始めたばかりの頃は、空室の期間があったり、初期の必要経費がかかったりして赤字になることがあります。この赤字は、給与所得など他の所得と相殺することができます。これを「損益通算」といい、白色申告でも行うことができます。

ただし、不動産所得の赤字のうち、例えば次に掲げる赤字の金額等は、損益通算の対象となりませんので注意してください。

- ・別荘として利用しているリゾートマンションの貸付け（主として趣味、娯楽、保養または鑑賞の目的で所有する不動産の貸付け）による赤字
- ・土地等の取得に係る借入金の利子に相当する金額（例：利子80万円を必要経費に算入して赤字が100万円の場合、損益通算される金額は20万円）

## KEY WORD

### 免税事業者でも簡易課税制度は生きている

簡易課税制度は、売上に係る消費税額から、それにみなし仕入率をかけて算出した金額（仕入控除税額）を控除して納税額を計算します。したがって、この制度を選択すれば、売上に係る消費税額に基づき容易に納税額を算出できるので、事務作業が簡単になり、また納税額を想定しやすくなります。一方で、還付が受けられず、原則課税より納税額が増える場合もあります。

ところで、簡易課税制度を選択していた事業者が、基準期間における課税売上高が1,000万円以下となって免税事業者となり、その後何年かして基準期間における課税売上高が1,000万円を超えて課税事業者となったときは、再び簡易課税制度が適用されるので注意が必要です。もし、原則課税で申告したい場合は、その課税期間の初日の前日までに「消費税簡易課税制度選択不適用届出書」を提出しなければなりません。