

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

タワーマンション節税

相続税路線価が令和5年7月3日に公開されました。今回は、コロナ禍からの回復傾向となり2年連続上昇となりました。全国平均は、前年度より1.5%上昇、東京都の路線価は前年度より3.2%上昇、神奈川県路線価においても2%上昇、横浜・厚木をはじめ県内全てで上昇傾向といえます。

相続税路線価が上がることは、相続税額に影響し相続税が高くなります。公示価格・固定資産税路線価も同様に上がり、土地の資産価値は今後上昇傾向にあると考えておいた方が良いでしょう。相続税の節税などの対策も再度見直していく必要があると思います。

今回は、相続対策で有効な「タワーマンション購入による節税」について述べたいと思います。

◆ 首都圏相続路線価

上昇・・・東京 3.2% ・ 千葉 2.4% ・ 神奈川 2.0% ・ 埼玉 1.6% ・ 茨城 0.4%

下落・・・栃木 -0.1% ・ 群馬 -0.7% (去年に続き下落、下げ幅は縮小傾向)

◆ 川崎・横浜エリア相続税路線価

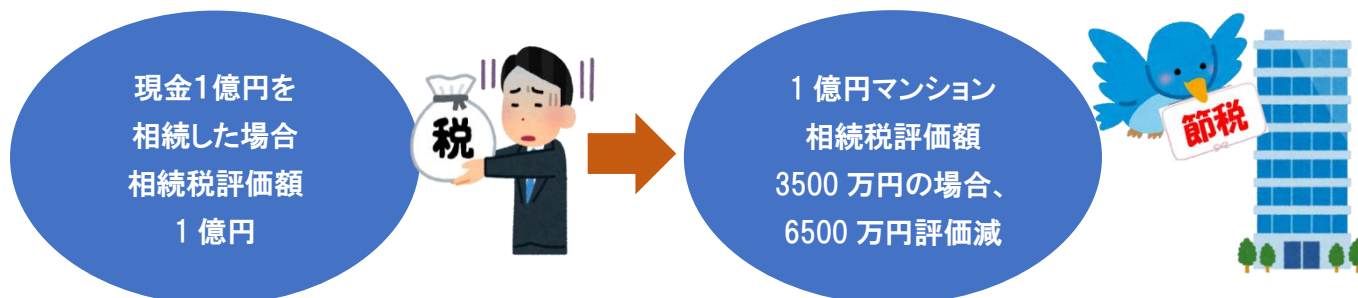
署名及び 首都圏ランキング	最高路線価の所在地	最高路線価	
		令和5年分(千円)	令和4年分(千円)
横浜中 8位	横浜市西区南幸1丁目	16,800	16,560
川崎南 15位	川崎市川崎区駅前本町 川崎駅東口広場通り	5,620	5,200
川崎北 36位	川崎市高津区溝口1丁目 溝口駅前広場通り	2,140	2,010
横浜緑 49位	横浜市青葉区美しが丘1丁目 たまプラーザ駅前通り	1,440	1,380
川崎西 56位	川崎市麻生区上麻生1丁目 リリエヌ通り	1,280	1,200
鶴見 58位	横浜市鶴見区鶴見中央1丁目	1,220	1,180

令和5年分 東京国税局各税務署管内における最高路線価資料より引用

◆ 「タワーマンション購入による節税について」

路線価は不動産時価の70%~80%程度、固定資産税評価額は時価の60%~70%程度となり、不動産の評価額は時価(売買価格)よりも大幅に低く算出されるため節税となります。そして、タワーマンションにおいては、相続税路線価が低く設定されているうえ戸数が多い物件の場合、1戸当たりの持ち分が小さくなるので、土地の評価額も小さくなります。また高層階で高額な物件においては、どの階数でも面積が同じであれば評価額は同じなので、購入額と相続税評価額との差は大きくなり、『節税効果』は更に高くなります。国税庁の調べでは、タワーマンションの評価額は、平均で時価の3割程度とのことなので、節税面では有効な手段と言えます。

図解例：1億円の購入マンションの相続税評価が3500万の場合

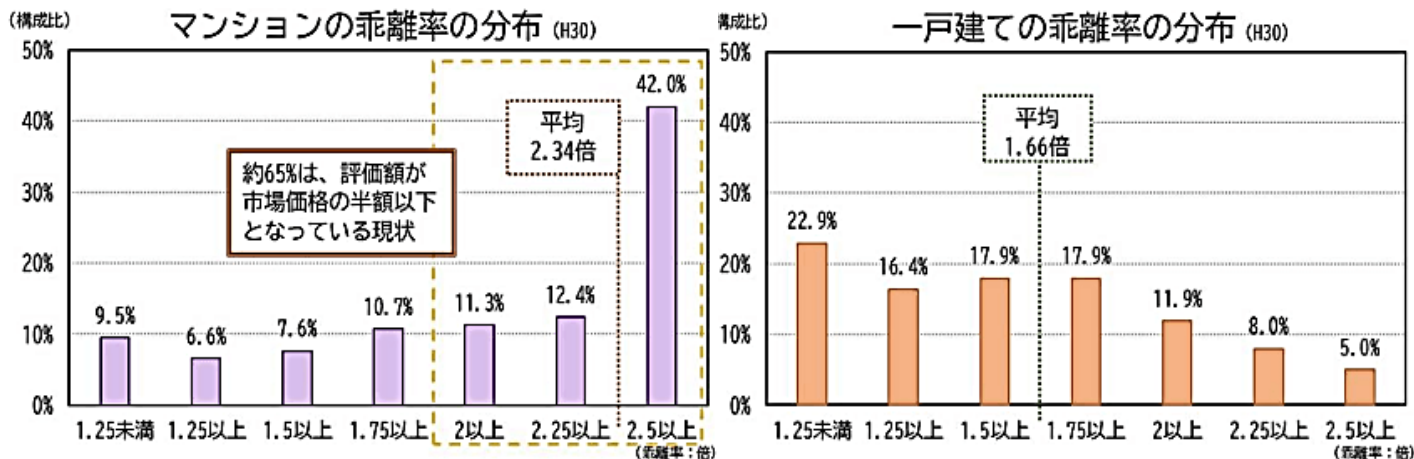


◆ 国税庁が2024年から相続税制度改正を実施する見通し

国税庁は、令和5年6月下旬にタワーマンションなど高額な不動産を購入すると相続税を大幅に節税できる「マンション節税」について、見直す方針を固めました。今回の改正における国税庁側の狙いは、課税の公平性を図ることだそうです。



現状においては、現金をタワーマンション購入に置き換えた場合、マンションの評価額が時価とは大きく懸け離れている問題から相続税評価の水準を引き上げていく検討に入りました。仮にルール改正をしたとしても現金よりマンションを保有している方が評価は低いことには変わりありませんが、先程述べたタワーマンション節税のメリットは少し薄れることになるかもしれません。

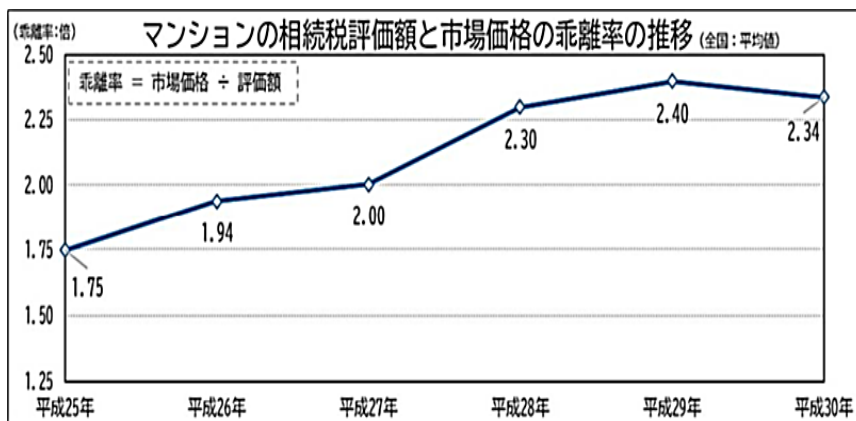


※ マンションの乖離率が、一戸建てに比べて大きく、相続税評価額が市場価格の半額以下となっている場合が多い

上記の乖離率(かいりりつ)とは、市場価格を評価額で割ることによって数値化し、時価と相続路線価がどの程度離れているかをみる指標となります。

タワーマンションの市場価格と相続税評価額の乖離率が大きすぎることで、現在のタワーマンション評価額が、実際の市場価格の約3分の1(30%~40%)にまで抑えられているところを国税庁は見直しをして、最終的には60%前後の水準

(一戸建て水準)に引き上げていきたい考えです。今後の節税効果を対象としたタワーマンションの購入及びマンションなどの共同住宅購入、また資産の組み換え・土の有効活用においても、色々と影響がでてきますので慎重に検討していく必要があるかと思えます。



国税庁報道発表資料(令和5年6月30日)より引用

当社では、そういった面を相談できる部署及びスタッフが在籍しております、お気軽にご相談いただければ幸いです。当社が目指している『オーナー様に寄り添ったパートナー』になれるように、今後とも励んで参ります。



専務取締役 樋口 和也

参考文献

※ 令和5年6月30日国税庁報道発表資料の詳細資料のリンク先・QRコード

<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf>

