

不動産オーナー向け近年の 相続税法等の改正について

エバーグリーン税理士法人

税理士 **成松 啓安**



不動産オーナー向け 近年の相続税法等の改正について



エバーグリーン
税理士法人

税理士 成松 啓安

目次

1. はじめに

2. 改正項目の内容と活用法について

- (1) 相続時精算課税による基礎控除の創設
- (2) 暦年課税による生前贈与の加算対象期間等の見直し
- (3) 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置の見直しと延長
- (4) マンションの相続税評価額の適正化
- (5) 空き家特例の要件一部緩和
- (6) 相続登記申請義務化

3. その他の代表的な相続税対策

- (1) 現預金の不動産化
- (2) 生命保険の活用

4. おわりに

①令和4年分における相続税の申告実績

	① 被相続人数(死亡者数)	② ①の内、相続税申告の必要を要した者	③ 課税割合(①/②)	④ 被相続人1人あたりの相続税負担額
全国	1,569,050人	150,858人	9.6%	1,855万円
内、東京都	139,264人	26,008人	18.7%	3,271万円
内、千葉県	72,258人	7,417人	10.3%	1,594万円

出展:東京国税局 令和4年分相続税の申告実績の概要

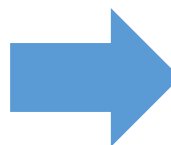
②相続を取り巻く環境

不動産価格の高騰

令和6年7月1日に国税庁から公表された路線価は上昇率が過去最大。特に東京は前年比5.3%と上昇率が著しい。

相続税及び贈与税の課税強化

暦年課税の生前贈与加算対象期間等の延長
マンション評価方法の見直し等



相続税は身近な問題です。
今後、重要性は更に高まります！

相続税を正しく理解し、適切な対策を講じましょう！

相続税法関連 近年の改正項目

(1) 相続税法

- ① 相続時精算課税に係る基礎控除の創設
- ② 暦年課税による生前贈与の加算対象期間等の見直し
- ③ 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置の見直しと延長
- ④ マンションの相続税評価額の適正化

(2) 所得税法

- ① 空き家特例の要件一部緩和

(3) その他

- ① 相続登記の申請義務化

第2章 改正項目の内容と活用法について

(1) 相続時精算課税による基礎控除の創設

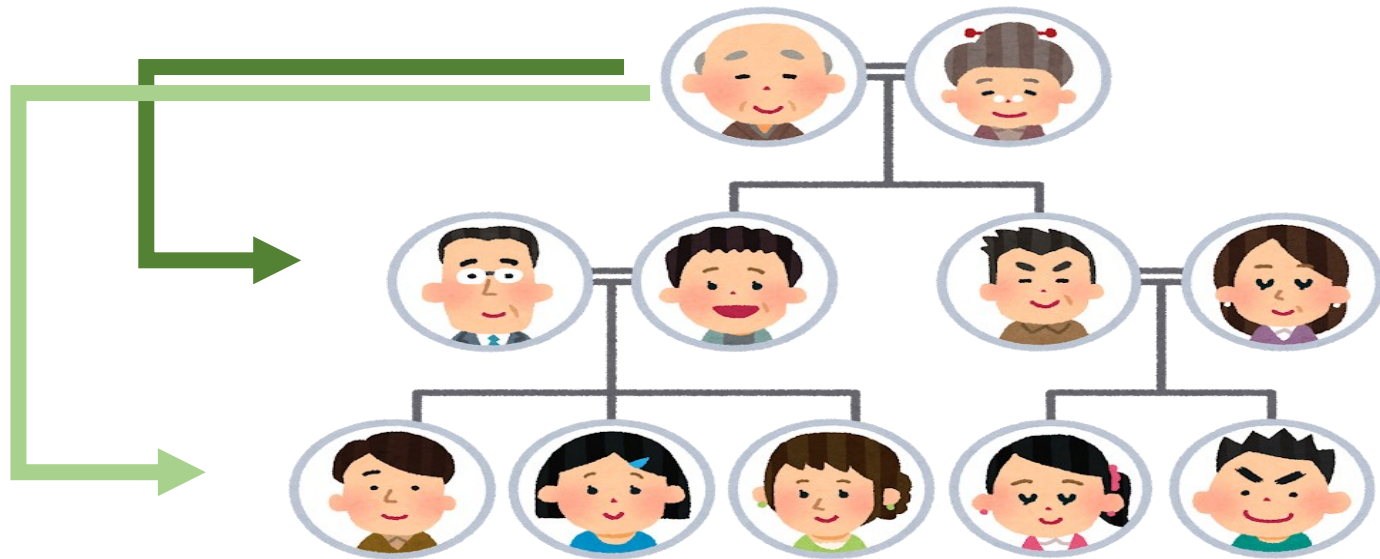
・暦年課税制度と精算課税制度の特徴

	暦年課税制度	相続時精算課税制度
贈与者	要件なし	60歳以上の父母又は祖父母
受贈者	要件なし	18歳以上の子又は孫
基礎控除	年間110万円	累計2,500万円 別枠で年間110万円
贈与税の税率	10%～55%	一律 20%
相続時の取扱い	相続開始前7年以内の贈与財産を贈与時の価額で相続財産として合算(延長した4年間は100万円まで加算しない)して相続税を計算し、相続税額から贈与税額を控除します。	相続時精算課税制度を利用した贈与財産を贈与時の価額で相続財産として合算(基礎控除110万円を控除)して相続税を計算し、相続税額から贈与税額を控除します。

(1) 相続時精算課税による基礎控除の創設

① 贈与者及び受贈者の要件

	暦年課税	相続時精算課税制度
贈与者	要件なし	60歳以上の父母又は祖父母
受贈者	要件なし	18歳以上の子や孫



第2章 改正項目の内容と活用法について

(1) 相続時精算課税による基礎控除の創設

② 基礎控除及び税率

	暦年課税	相続時精算課税制度
基礎控除額	年間110万円	年間110万円 累計2,500万円
税率	10%～55% (※1)	一律 20%

※1 暦年課税の税率

	課税価格	～200万円以下	～300万円	～400万円	～600万円	～1,000万円	～1,500万円	～3,000万円	～4,500万円	4,500万円超～
＜一般＞ 特例以外	税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%	55%
	控除額	—	10万円	25万円	65万円	125万円	175万円	250万円	400万円	400万円
＜特例＞ 直系尊属	税率	10%	15%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
	控除額	—	10万円	10万円	30万円	90万円	190万円	265万円	415万円	640万円

＜一般税率＞

特例税率以外の場合に使用します。

例えば、兄弟間の贈与、夫婦間の贈与、親から子への贈与で子が未成年の場合に使用します。

＜特例税率＞

贈与者が直系尊属(父母や祖父母)で受贈者が18歳以上の者に限り適用できます。

例えば祖父から孫への贈与、父から子への贈与などに使用します。

第2章 改正項目の内容と活用法について

(1) 相続時精算課税による基礎控除の創設

③ 暦年課税と相続時精算課税の具体的な計算例

前提：父から子(18歳以上)へ1年毎に1,000万円、計3年間贈与する場合

暦年課税の場合	相続時精算課税の場合
1年目～3年目：税額531万円	1年目：税額0円
課税価格 1,000万円－110万円＝890万円	課税価格 1,000万円－110万円＝890万円
納付税額 890万円×30%－90万円＝177万円	納付税額 890万円－2,500万円<0円 ∴0円
3年分税額 177万円×3年分＝531万円	残非課税枠 2,500万円－890万円＝1,610万円
	2年目：税額0円
	課税価格 1,000万円－110万円＝890万円
	納付税額 890万円－1,610万円<0円 ∴0円
	残非課税枠 1,610万円－890万円＝720万円
	3年目：税額34万円
	課税価格 1,000万円－110万円＝890万円
	納付税額 (890万円－720万円)×20%＝34万円
	※相続時の注意点
	贈与者である父が死亡した際に、相続税の課税価格に基礎控除額を控除した残額2,670万円(890万円×3年)を加算することになります。

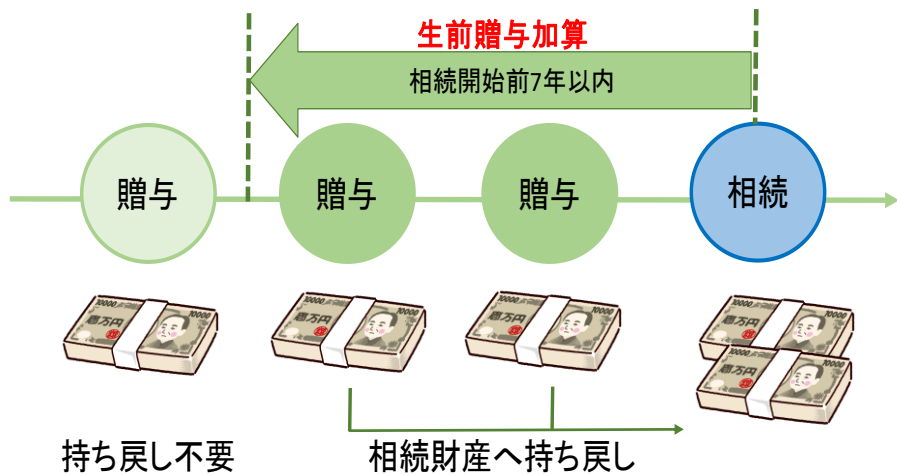
第2章 改正項目の内容と活用法について

(1) 相続時精算課税による基礎控除の創設

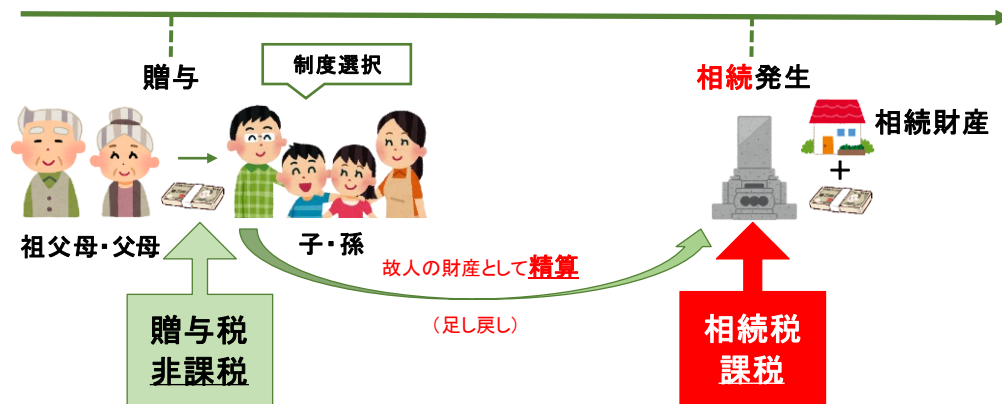
④ 相続時の取扱い

	暦年課税制度	相続時精算課税制度
相続時の取扱い	相続開始前7年以内の贈与財産を贈与時の価額で相続財産として合算(延長した4年間は100万円まで加算しない)して相続税を計算し、相続税額から贈与税額を控除します。	相続時精算課税制度を利用した贈与財産を贈与時の価額で相続財産として合算(基礎控除110万円を控除)して相続税を計算し、相続税額から贈与税額を控除します。

暦年課税制度の生前贈与加算



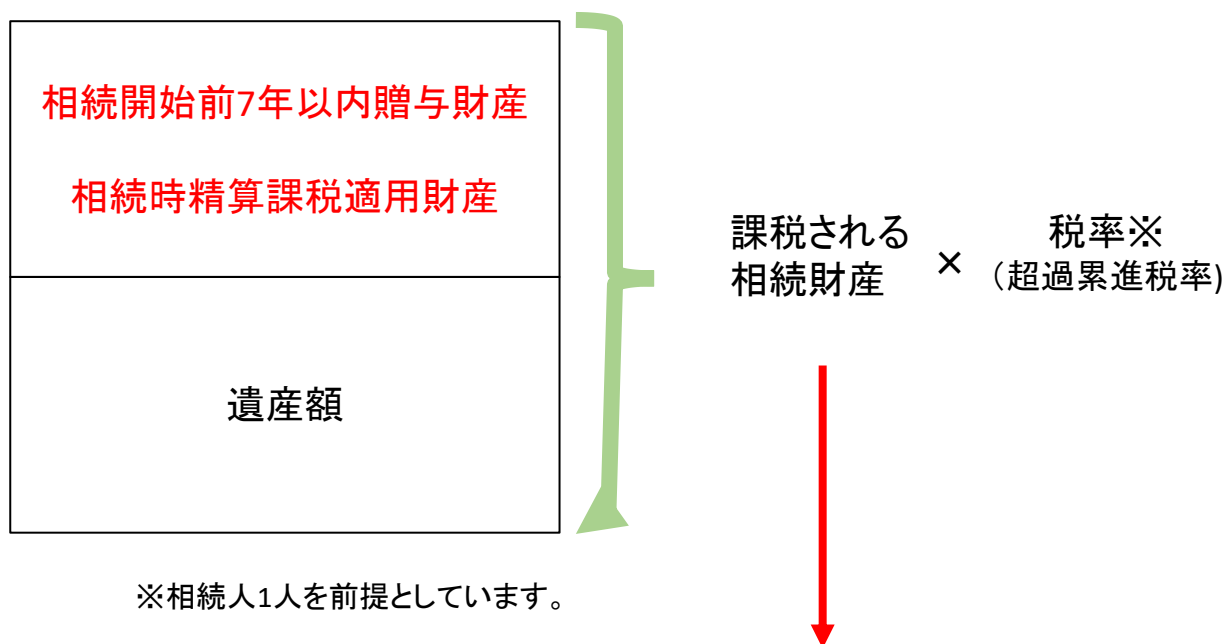
相続時精算課税制度の「再計算」



(1) 相続時精算課税による基礎控除の創設

⑤ 相続時精算課税制度の再計算の影響は？

相続税計算の流れ



課税される相続財産が増えることにより、
適用する税率が上がってしまう・・・
⇒相続時精算課税のデメリット

税率表

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-
1,000万円超から3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超から5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超から1億円以下	30%	700万円
1億円超から2億円以下	40%	1,700万円
2億円超から3億円以下	45%	2,700万円
3億円超から6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

(2) 暦年課税による生前贈与の加算対象期間等の見直し

① 生前贈与加算とは？

贈与者の死亡前7年以内に財産を贈与された相続人がいる場合、贈与された財産を相続財産に含める。

② 対象となる人

・相続や遺贈により被相続人の財産を実際に取得した者

③ 加算スケジュール

令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年
			令和9年1月1日相続開始	3年加算			
			令和9年6月30日相続開始	3年6か月加算			
			令和10年1月1日相続開始	4年加算			
			令和11年1月1日相続開始	5年加算			
			令和12年1月1日相続開始	6年加算			
			令和13年1月1日相続開始	7年加算			

適用開始

影響あり

④ 注意点

年間110万円の基礎控除内で贈与され、**贈与税が課されていない場合でも**贈与した分は全て相続財産に加算される。

※相続開始前4年～7年以内⇒その期間中に贈与した財産から総額100万円を引いた額が相続財産に加算される。

第2章 改正項目の内容と活用法について

(2) 暦年課税による生前贈与の加算対象期間等の見直し

⑤ 相続時精算課税制度の特徴について

相続時精算課税制度のメリット	相続時精算課税制度のデメリット
①年110万円までは暦年課税のような生前贈与加算がない	①1度適用すると撤回不可
②賃貸不動産を早期に贈与することにより収益の分だけ相続税を実質的に減らせる。	②相続時精算課税の「再計算」がある
③評価額の固定	③評価額の固定 ※当該財産が災害によって被害を受けた場合には被災部分については評価額から控除できる救済措置あり (R5改正)
	④小規模宅地等の特例が使えなくなる
	⑤不動産の生前贈与は移転コストの負担が増える
	⑥相続税の2割加算に注意

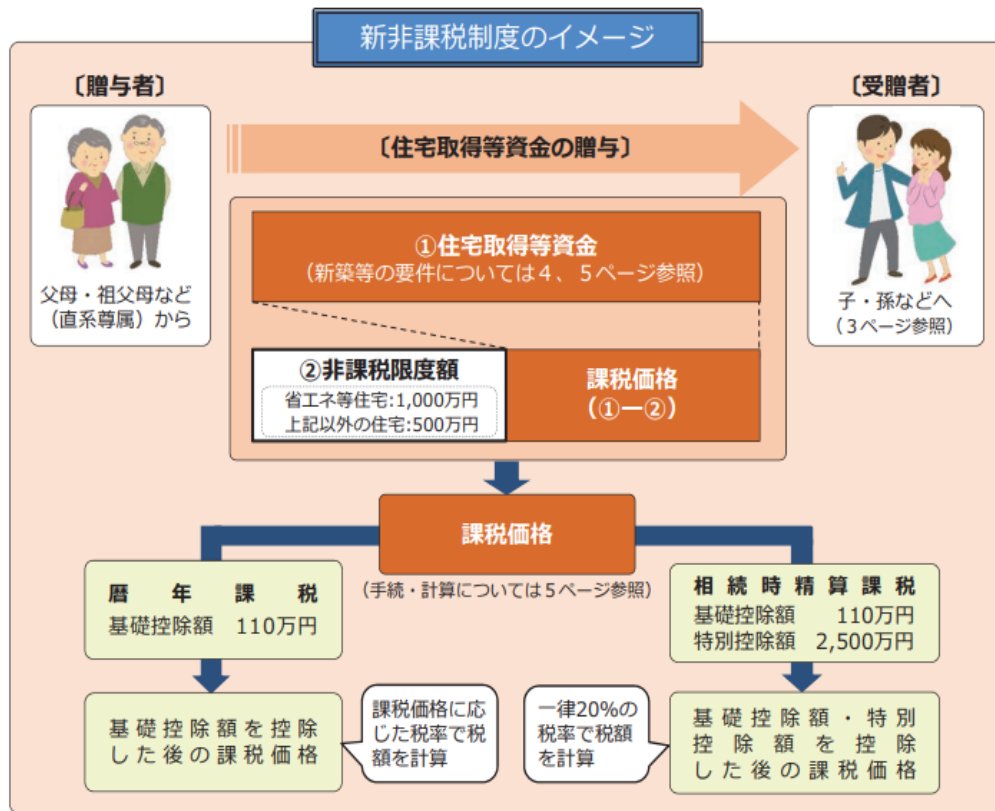
令和5年度の改正で相続時精算課税制度は従前より使いやすくなったものの
注意点も多く、よく理解して慎重に選択しなければならない制度でもあります。

相続時精算課税制度を1度選択すべきかどうか判断するためには、
贈与者の相続時にどのような財産が残るのかを見越して、財産の種類や価額等をシミュレーションすることが重要です。

(3) 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置の見直しと延長

住宅取得等資金贈与の非課税制度とは...

両親や祖父母などの直系尊属が、住宅を新築・取得・増改築のために、18歳以上の成人の子や孫に金銭を贈与する際に、限度額までは贈与税を非課税にできる制度です。



省エネ等住宅の要件

- ①省エネルギー性を備えた住宅
→断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上
- ②耐震性を備えた住宅
→耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免振建築物
- ③バリアフリー性の高い住宅
→高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

※上記いずれかに該当すれば省エネ等住宅

国税庁「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」等のあらまし
[www.nta.go.jp\(2024/8/21\)](http://www.nta.go.jp(2024/8/21))

(3) 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置の見直しと延長

改正点

①省エネ等住宅の要件変更

改正前：断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上



改正後：断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上

※2023年12月31日までに建築確認を受けた住宅や2024年6月30日までに建築された住宅であれば、「断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上」でも非課税限度額は1,000万円

②適用期限の延長

改正前：令和4年1月1日～令和5年12月31日



改正後：令和6年1月1日～令和8年12月31日

(3) 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置の見直しと延長

注意点

① 贈与税が発生しなくても申告が必要

- ・贈与税が0円になっても申告が必要
- ・申告期限を1日でも過ぎると不適用

② 小規模宅地(居住用)の特例が使えなくなる

- ・小規模住宅用地の特例は自身の住宅を持っていない人のみが適用可能
- ・2つの制度は併用できない

③ 相続時精算課税制度と混同しやすい

- ・相続時精算課税制度とは、直系尊属の子どもや孫への贈与額が2,500万円以下であれば贈与税が発生しない制度。ただし、相続時には制度を利用した贈与部分に相続税が発生
- ・2つの制度は併用できる

④ 住宅資金贈与は相続財産に加算されない

- ・非課税限度額の範囲内で利用した住宅資金贈与については、相続時精算課税制度のような持ち戻しがないので、相続税対策として有効な手段。

住宅資金贈与と共有名義

- ・自宅を夫婦名義で取得すれば非課税の特例を夫婦2人分活用できる
- ・実質的な持ち分が登記と異なると判断されると、後から課税されるケースもある

(4) マンションの相続税評価額の適正化

マンション評価(改正前)

タワマン節税とは...

特性①

特性②

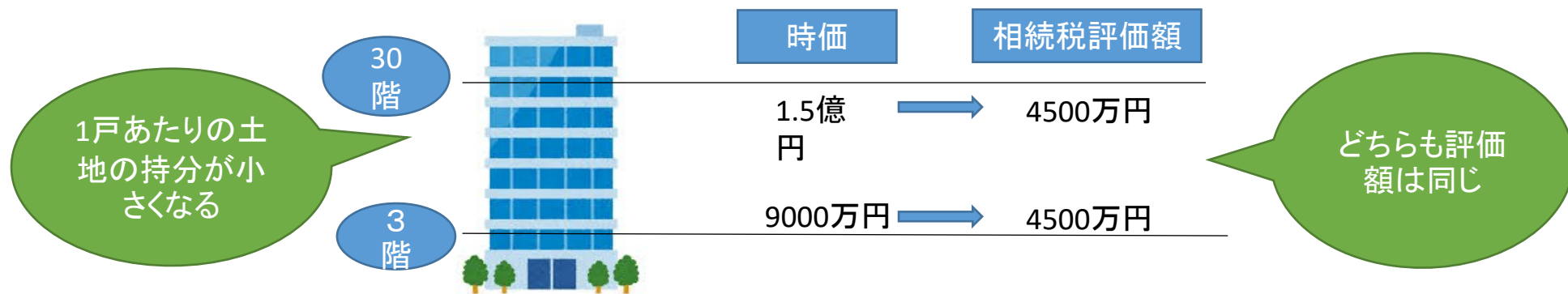
計算方法

タワーマンションの特性を利用し、相続税の対象となる財産の評価額を実際の時価よりも大幅に軽減する手法。

1棟に多数の住戸があるタワーマンションは、1戸当たりの相続税評価額が抑えられる。

高層階でも低層階でも評価額が変わらないことから、高層階であればあるほど時価と評価額に大きな差ができ節税効果が見込める。

建物・・・固定資産税評価額×1.0
土地・・・路線価×マンション全体の敷地×持分割合
(固定資産評価額×持分割合×倍率)



(4) マンションの相続税評価額の適正化

相続税評価の見直し

原因

時価と相続税評価額に大きな乖離があった

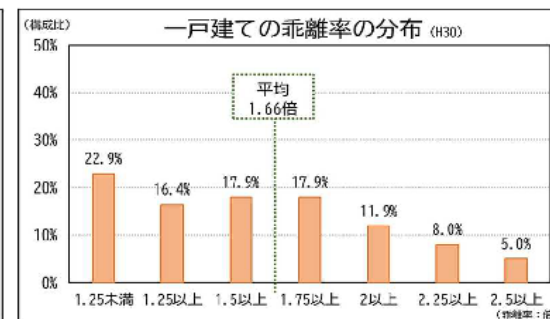
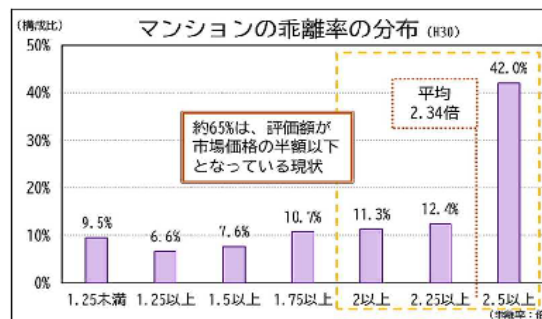
乖離率 = 時価 ÷ 評価額

乖離率が大きくなればなるほど時価と評価額に差があることになる。

右のグラフからもわかる通り、一戸建ての乖離率の平均値が1.66倍であるのに対して、マンションの乖離率は平均値が2.34倍となっている。

これだけ時価と評価額に乖離があってはおかしいのではないか、ということが原因でタワーマンションなどのマンションの評価方法に改正が加えられることになった。

相続税評価額と市場価格の乖離の実態



(注) 計数はいずれも国税庁において実施したサンプル調査(平成25年~30年中に行われた取引について、不動産移転登記情報と所得税の確定申告データを突合)による。

(4) マンションの相続税評価額の適正化

マンション評価(改正後)

変更点

不動産の相続税評価に【評価乖離率】と【評価水準】というあらたな指標が加えられた。これにより乖離率が1.67倍以上となる場合、相続税評価額が時価の60%になるように補正されることとなった。

評価乖離率 = $-A+B+C-D+3.220$

A: マンションの築年数 $\times 0.033$ (※築年数1年未満は1年として計算)

B: マンションの総階 $\div 33 \times 0.239$ (※総階数 $\div 33$ が1.0を超える場合は1.0で計算)

C: 評価対象となる部屋の所在階 $\times 0.018$ (※地階は0として計算)

D: 敷地持分狭小度(※) $\times 1.195$ (※敷地利用権の面積 \div 専有面積)

評価水準	補正後の相続税評価額の計算式
0.6未満	財産評価基本通達による相続税評価額 \times 評価乖離率 $\times 0.6$
0.6以上1以下	財産評価基本通達による相続税評価額と同じ(補正なし)
1超	財産評価基本通達による相続税評価額 \times 評価乖離率

評価乖離率の計算結果が1.67倍を超えていると、評価水準は0.6を下回り、相続税評価額が増額されることとなります。一方で、評価水準が1を超える場合、調整により相続税評価額が減額されます。

(4) マンションの相続税評価額の適正化

シミュレーション

時価1.5億円、改正前の相続税評価額4,500万円

- ・市場価格:1.5億円
- ・改正前の相続税評価額:4,500万円
- ・築年数:5年
- ・総階数:40階
- ・所在階:30階
- ・敷地面積:5,400㎡
- ・対象戸室の敷地権割合:1/60
- ・対象戸室の専有面積:80㎡

$$\begin{aligned} A &= \text{マンションの築年数} \times 0.033 \\ &= 5\text{年} \times 0.033 \\ &= 0.165 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} B &= \text{マンションの総階数} \div 33 \times 0.239 \\ &= 40\text{階} \div 33 \times 0.239 \\ &= 0.239 \\ &\text{※総階数} \div 33 \text{が} 1.0 \text{を超える場合は} 1.0 \text{で計算} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} C &= \text{評価対象となる部屋の所在階} \times 0.018 \\ &= 30\text{階} \times 0.018 \\ &= 0.54 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} D &= (\text{敷地利用権の面積} \div \text{専有面積}) \times 1.195 \\ &= \{(5,400\text{㎡} \times 1/60) \div 80\text{㎡}\} \times 1.195 \\ &= 1.344 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{評価乖離率} &= -A+B+C-D+3.220 \\ &= -0.165+0.239+0.54-1.344+3.220 \\ &= 2.49 \end{aligned}$$

$$\text{評価水準} = 1 \div 2.49 = 0.401$$

シミュレーションで試算をすると、評価水準が0.6を下回るため、改正後の相続税評価額は以下のとおりとなります。

$$\begin{aligned} \text{改正後の相続税評価額} \\ &= \text{改正前の相続税評価額} \times \text{評価乖離率} \times 0.6 \\ &= 4,500\text{万円} \times 2.49 \times 0.6 = \underline{\underline{6,723\text{万円}}} \end{aligned}$$

計算の結果、改正後の相続税評価額は約6,723万円となり、改正前の相続税評価額と比べると、**2,223万円**だけ時価に近づいています。

今後の対策

評価方法の改正により、改正前に比べると相続税の負担を大幅に軽減する効果は見込めなくなりました。

しかし、依然として相続税評価額が割安に算出され、一定の節税効果を期待することができます。

そのため、相続税対策には税理士に相談のうえ、ご自身の家族構成や資産状況に合わせた方法を選択することが大切になってきます。

(5) 空き家特例の要件一部緩和

相続空き家特例とは・・・被相続人の生前の住まいであった空き家(敷地を含む)を相続し、それを譲渡する場合に譲渡価額が1億円以下の場合に利用できる制度

※令和9年12月31日まで延長



譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 - 譲渡費用 - 特別控除最大3,000万円

(除去費用等)

(1人当たり)

(5) 空き家特例の要件一部緩和

・特例の対象となる「**被相続人居住用家屋**」と「**被相続人居住用家屋の敷地等**」について

① 被相続人居住用家屋とは

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ・区分所有建物登記がされている建物でないこと
⇒マンションや二世帯住宅などは、区分所有の登記がされているケースがありますので、空き家特例の対象外となる可能性あり。
一方で、区分所有ではなく、共有状態の建物は空き家特例の適用が可能
- ・相続開始の直前において亡くなった人以外に居住をしていた人がいなかったこと

② 被相続人居住用家屋の敷地等の要件

- ・被相続人の居住用家屋(上記①)の敷地として使われていたこと
⇒敷地部分が借地権の場合でも適用可能

(5) 空き家特例の要件一部緩和

令和6年1月1日からの改正点

①譲渡要件の柔軟化

ア) 建物を取壊す場合

イ) 建物を取壊さない場合

②3人以上で空き家を相続した時の控除額の引き下げ

①譲渡要件の柔軟化

ア) 建物を取壊す場合

改正前

譲渡日までに売主(相続人側)で家屋を取壊し、
更地にする

改正後

翌年2月15日までに売主(相続人側)もしくは買主が
家屋を取壊し、更地にする

(5) 空き家特例の要件一部緩和

イ) 建物を取壊さない場合

・家屋が耐震基準適合の場合 …… 変更なし

・家屋が耐震基準に満たない場合 ……

改正前

譲渡日までに売主が
耐震基準の適合確認

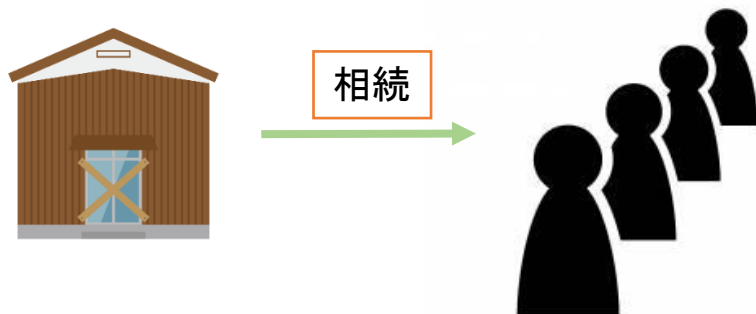


改正後

翌年2月15日までに売主もしくは買主が
耐震基準の適合確認

(5) 空き家特例の要件一部緩和

②3人以上で空き家を相続した時の控除額の引き下げ



改正前

全員・・・1人当たりの控除額3,000万円



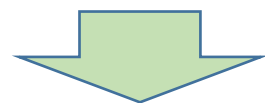
改正後

2人まで・・・1人当たりの控除額3,000万円

3人以上・・・1人当たりの控除額2,000万円

(6) 相続登記申請義務化

相続発生後の未登記により
不動産の登記簿謄本を確認しても所有者が分からない
「所有者不明土地」が全国的に増加



これにより…

義務化の背景

適切な管理がされず放置され
周辺環境が悪化

所有者の探索に時間と費用が必要となり
民間取引・公共事業を阻害

登記義務化
改正の概要

相続したことを知った日(相続発生日)から**3年以内**に登記が必要！

法務局より登記の催告を受けたにもかかわらず正当な理由なくそのままにしておくと
10万円以下の罰金が科されます。

重要なポイント

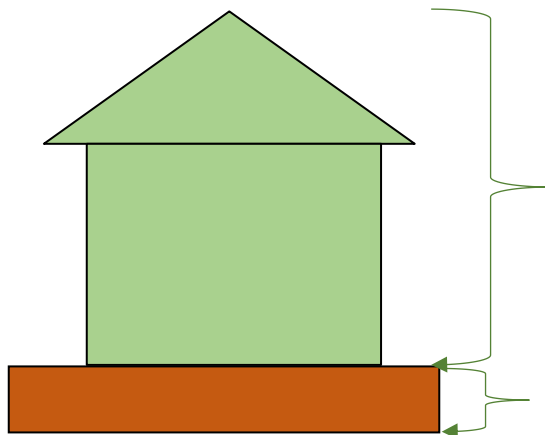
- ①改正前(2024年3月31日以前)に開始された相続…2027年3月末までの期限あり
- ②改正後(2024年4月1日以後)に開始された相続

どちらも相続登記の義務化の対象に！！

(1) 現預金の不動産化

① 不動産の購入が何故相続対策になるのか

- ・不動産の相続税評価額は通常取引価格より低く算定される。



家屋の評価方法・・・固定資産税評価額を基準とする。

新築物件の固定資産税評価額は、**建築費の60%程度**になっているものが多い。

土地の評価方法・・・路線価方式or倍率方式

路線価方式⇒国税庁が公表している土地価格「路線価」を基に評価する。

路線価は、不動産売買の参考価格とされる国土交通省が
公表している**公示価格の80%程度**で評価される。

倍率方式⇒固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する。

- ・賃貸アパートや駐車場貸し(青空駐車場は適用不可)の場合には更に評価額が下げられ、小規模宅地等の特例を適用すれば評価額の50%まで減額できる。

- ・不動産取得時に融資を利用すると、より相続税対策に有効。

⇒不動産の相続税評価額は購入時の価額より低く算定されるが、

借入の金額は相続時の残額をそのまま遺産総額から控除することができる。

(1) 現預金の不動産化

② 具体的設例

【賃貸アパート等の収益物件として貸し付けた場合】

前提: 土地自用地評価額5,000万円、建物固定資産税評価額3,000万円
 借地権割合: 60% 借家権割合: 30% (東京都)

時価	相続税評価額	賃貸用	小規模宅地等の特例適用
建物 3,000万円	固定資産税評価額の約60% 1,800万円	貸家 $1,800万 \times (1-0.3)$ 1,260万円	貸家 1,260万円
土地 5,000万円	路線価評価額 公示価格の約80% 4,000万円	貸家建付地 $4,000万 \times (1-0.6 \times 0.3)$ 3,280万円	貸家建付地 $3,280万円 \times 50\%$ 1,640万円

⇒ 現金より不動産で所有していた方が相続税の節税効果があるといえる。

(2) 生命保険の活用

① 相続税対策になる生命保険金の確認

被保険者	保険契約者 (保険料支払者)	保険金の受取人	課税方法
被相続人	被相続人	被相続人の 配偶者又は子	相続税
被相続人	被相続人の配偶者	被相続人の配偶者	所得税
被相続人	被相続人の配偶者	子、孫	贈与税

② 生命保険金の活用が何故、相続税対策になるのか

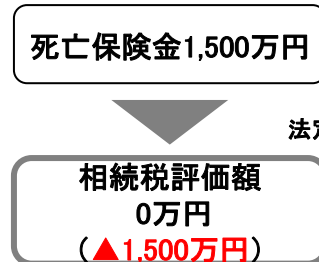
【死亡保険金の非課税枠が高額】

生命保険金には、「**法定相続人の数 × 500万円**」の非課税枠があります。

【現金の相続税評価額】



【生命保険金の相続税評価額】



※死亡保険金の非課税枠
法定相続人が配偶者と子2人の場合
500万円 × 3人 = 1,500万円

その他

- ・相続税の納税資金として活用しやすい
- ・保険金の受取人を指定できる
- ・相続放棄した場合にも生命保険金は受け取れる。

御清聴ありがとうございました

■本レジュメにつきましては、下記の点についてご注意ください。

○本レジュメに記載している金額につきましては、一般的な税務の取り扱いとなり、セミナー用に設定した仮定の数値となります。節税対策を行うため実際に不動産の修繕や売買などを行う場合につきましては、必ず専門家に個別でご相談しながら進めてください。

○相続対策については、遺産分割や納税資金など税金以外にも対策すべき事項がございます。相続対策を行う際には、税金だけで判断せず全体を考慮したうえでご判断頂くよう、ご注意ください。

○本レジュメは税改正やその他の理由等により、内容について保証するものではありませんのであらかじめご了承ください。取引等の最終判断に関しては、税理士または税務署に確認して、ご自身の判断をお願いいたします。

エバーグリーン税理士法人の税理士による個別面談相談(後日)をご希望の方は、HPからお問い合わせください。※初回相談無料(1時間まで)

(注)確定申告時期などの繁忙期には、ご相談日時が先になる可能性があります。あらかじめご了承ください。



エバーグリーン
税理士法人

<https://eg-z.jp/>