

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

5

2024

TOPICS

P2 資産安心コラム

不動産の見直しで相続税が還付?
起こりうるケースと注意点とは

P3 暮らしとお金の教養講座

タワマン節税規制で何が変わる?
改正後の影響と対策を解説

P4 相続・贈与の基礎知識

公示地価、基準地価と路線価
何が違うのか、どう活用するのか

数字で見る相続

令和6年の地価公示 3年連続上昇率拡大

国土交通省が発表した『令和6年地価公示』によれば、2024年1月1日時点の公示地価（全国平均）は、全国の全用途平均は前年比で2.3%上昇しました。住宅地、商業地もそれぞれ上昇し、いずれも3年連続の上昇で、上昇率が拡大しています。

住宅地では、変動率がプラスの都道府県の数が昨年の24から29に増え、変動率がマイナスの都道府県の数も昨年の22から17に減少しました。また、商業地でも同様の傾向がみられました。

半年ごとの地価変動率では、商業地（全国）では前半が1.9%で、後半に2.3%になるなど、昨年同様、全国、三大都市圏、地方圏のいずれも後半に上昇幅が増えています。

今回の結果から、景気が緩やかに回復するなか、地域や用途に差はあるものの、全国的に地価の上昇基調が強まっていると考えられています。

不動産の見直しで相続税が還付？ 起こりうるケースと注意点とは

いったん納付した相続税であっても、納め過ぎていたことがわかったときには、所定の手続きによって、還付（払い戻し）してもらうことができます。今回は、相続税の納め過ぎが生じる理由や相続税還付の手続きなどを説明します。

相続税の納め過ぎが生じるのは 土地の評価がむずかしいため

相続税が還付されるのは、相続税として納付した金額が本来納めるべき税額よりも多過ぎたことによりますが、このような相続税の納め過ぎはどのように発生するのでしょうか。その大きな理由の一つに、土地の相続税評価の方法がとても複雑になっていることがあります。土地の相続税評価額を算出するには、その土地の所在する地域や形状などに応じてさまざまな評価額の補正を行うことができますが、図面だけでは補正ができるかどうか判断することはむずかしいのです。また、税理士にはそれぞれ専門としている分野があり、相続税を専門にしていない税理士もいます。そのため、専門外の税理士にとっては、土地を正しく評価することがむずかしい場合もあります。また、相続税は自己申告による納税となっていますので、本来の納税額より相続税を多く納め過ぎていたとしても、税務署は知らせてくれないのです。

このように、相続財産に土地が含まれていた場合には、納めた相続税と本来納めるべき相続税との差額が発生する可能性が高いといえます。土地の評価については、所在する地域や形状などに応じた評価額の補正において、さまざまな要因があります。たとえば、面積が1,000㎡（三大都市圏では500㎡）以上の広大な土地、不整形地（形が正方形や長方形でない土地）、路線に接する間口が狭い土地、傾斜地（高低差がある土地）などは、評価額を減額することができます。

このような土地の評価を見直し、正しい評価で計算し直すことにより、相続税評価額が下がる場合には、減額更正の請求をすることで、納め過ぎていた相続税が還付されることになるのです。

相続税の減額更正の請求の期限と 還付手続きの流れ

すでに納めた税額が過大であった場合には、税務署に対して減額更正の請求ができます。更正の請求には期限が設けられており、相続税の法定申告期限から5年以内に請求をしなければなりません。相続税の法定申告期限は、相続開始があったことを知った日の翌日から10カ月以内に相続税の申告書を提出し納付しなければならないと定められていますので、更正の請求をするには、通常は相続が開始してから5年10カ月以内にしなければならないことになります。

この更正の請求手続きの流れは、次のようになります。まず、相続税の申告で提出した書類（相続税申告書など）の内容を再確認します。納め過ぎていたかどうかを判断するためには、特に土地を中心に相続した財産の評価を見直してみることが重要です。そして、財産を正しく評価し直して、還付を受けるための必要書類（修正した相続税申告書、請求の書類など）を作成し、税務署に提出します。提出した後は、税務署で請求の内容が確認され、その結果が記載された通知書と還付される金額が記載された還付金振込通知書が送付され、指定した口座に還付金が振り込まれます。なお、自分で手続きをすることがむずかしい場合には、専門家に依頼することもできますが、専門家のほとんどは成功報酬制となっています。

不動産の評価を見直すことで、相続税を納め過ぎていた場合には還付されるケースがあります。土地を相続して多額の相続税を納めたときなどは、自分で申告した場合に限らず、相続税を納め過ぎていないか、不動産の評価や相続税に詳しい専門家に相談してみることをおすすめします。

タワマン節税規制で何が変わる？ 改正後の影響と対策を解説

2024年1月から税制改正によって『タワマン節税』が規制されることになりました。この改正はタワマン以外のマンションも対象となるため、相続税対策にも影響があります。今回は、タワマン節税の仕組み、改正の背景と概要、影響と対策などについて解説します。

『タワマン節税』とは？ なぜ改正されることになったか

タワマンとは、一般的にタワーマンションと呼ばれている高層マンションの略称ですが、その特徴として、戸建て住宅と比べて一つの土地に非常に多くの住戸数を有している、高層階ほど市場価値が相対的に高いといったことがあげられます。これまでは、この特徴によって、タワマンの相続税評価額（相続税の対象となる財産の評価額）を、実勢価格よりもかなり低く抑えることが可能でした。

土地の評価額の計算には所有面積が用いられますが、タワマンは土地が高度利用されているため、住戸数が増えるほど、1戸当たりの土地の持分は小さくなり、按分の評価額も低くなります。建物（マンション1室）についても、原則として建物全体の評価額に対する占有面積の割合で計算されます。占有面積が同じであればどの階の部屋でも評価額は同じになりますが、実勢価格は建物の総階数や部屋の所在階なども考慮されて、高層階ほど高くなる傾向にあります。

これらが要因となって、タワマンの相続税評価額は、実勢価格と大きく乖離する傾向がありました。国税庁の報道発表資料によると、2018年の実勢価格と評価額の乖離率は、戸建て住宅の平均1.66倍に対し、マンションは平均2.34倍です。こうした実勢価格と評価額の差を利用して大きな節税効果を得る手法が『タワマン節税』と呼ばれ、その過度な節税の実態が問題になっていました。

今回の改正では、実勢価格と相続税評価額との乖離を縮めることを目的に、タワマンに限らず、マンションの相続税評価額の算定方法が変更されることになりました。これにより、マンションと戸建て住宅との格差も是正されることとなります。

マンションの評価方法が変更になる どのような影響があるのか

今回の改正によって、区分所有マンションを対象に、相続税評価額が市場価格の60%未満となっているものについては、60%になるように評価額が補正されることになりました。具体的には、築年数や部屋の所在階など実勢価格を反映する要素が加味された評価乖離率が1.67倍を超える場合は、「 $\text{現行の相続税評価額} \times \text{マンション1室の評価乖離率} \times 0.6$ 」で評価されます。

この改正は、2024年1月1日以降、相続や贈与によって取得するマンションから適用されますが、高層階ほど乖離率が大きいため、その影響を受けやすく、物件によっては評価額が数千万円も増える場合もあるといわれています。この評価方法の改正によりタワマンによる大幅な節税効果は見込めなくなりました。そのため、相続税対策の見直しが必要になることがあります。ただし、現預金より相続税評価額が低く算出されるという不動産のメリットがなくなったわけではないので、現預金よりは不動産で相続するほうが相続税を抑えられる傾向があります。また、不動産は、相続した後売却すれば、相続税を取得費に加算できる特例が適用でき、税制上のメリットも多いといえます。今後は不動産も含め、さまざまな手法を組み合わせ、相続対策をすることが大切です。

今回の改正で、マンションには、より実態に合った評価方法が適用されるようになりました。そこで、これから節税目的でタワマンを購入、また、相続する場合には、新しい評価方法で支障が出ないよう注意する必要があります。評価額の算出や税金のシミュレーションについては不動産や資産税に詳しい専門家へ相談することをおすすめします。

公示地価、基準地価と路線価 何が違うのか、どう活用するのか

土地の取引や相続税、贈与税の算定などで必要になるのが土地の評価です。では、土地の適正価格を調べる場合、何を基準にしたらよいのでしょうか。今回は、土地の価格として公表されている『公示地価』『基準地価』『路線価』の違いや活用方法を説明します。

土地取引の指標か税金の基準か 土地を評価する目的が異なる

『公示地価』『基準地価』『路線価』は、いずれも公的機関が公表している土地の価格です。

公示地価は、土地取引の指標として、国土交通省土地鑑定委員会が主体となり、毎年1月1日時点の評価が3月中旬頃に公表されます。対象は基本的に都市計画区域内ですが、区域外でも不動産の取引が行われると予想される土地は含まれます。

基準地価は、各都道府県が主体となり、毎年7月1日時点の評価が9月下旬頃に公表されます。都市計画区域以外も対象となるので、土地取引の指標として、公示地価と補完関係にあります。

路線価は、国税庁が主体となり、毎年1月1日の評価が7月1日に公表されます。一般的に路線価と呼ばれているのが『相続税路線価』で、相続税や贈与税を算出する際の基準となります。一方、市町村が固定資産税などを算出する際に基準となる路線価は『固定資産税路線価』と呼ばれ、毎年4月初旬に公表されます。

土地の売買で目安となるのは 公示地価と基準地価

次に、公示地価、基準地価と路線価（相続税路線価）の活用方法を見ていきましょう。

公示地価と基準地価は、土地の売買の際に適切な売買価格かどうかを判断するうえでの目安として活用できます。

ただし、実際の売買価格は、立地や周辺環境などにより変動するため、必ずしも公示地価や基準地価と一致するとは限りません。

路線価は、土地を相続して相続税を計算するときや土地の贈与を受けて贈与税を計算するときのほかに、金融機関で融資を受ける際に土地を担保にするときにも活用できます。土地を担保にしてお金を借る場合は、路線価を参考にすることで簡易で個別検討することができます。

このように、公示地価、基準地価、路線価はどれも公的機関が公表する土地の価格ですが、用途が異なっています。目的や活用する場面に応じた土地の価格を参照するようにしましょう。