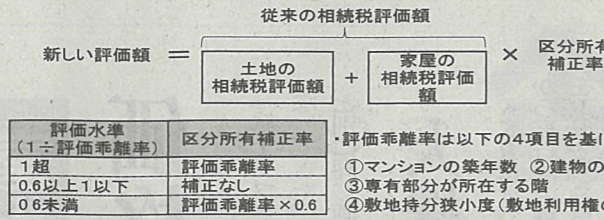


広告

企画・お問い合わせ先
日経エージェンシー
TEL: 03-5259-5430

マンションの相続税評価額の新しい計算方法



評価額の計算方法見直して、タワーマンションは相続税負担増も

国土庁のデータによると、2022年に行われた相続税の申告での相続財産の種類別の構成比は「現金・預貯金等」が3割強、「土地」に「家屋」を加えた不動産は約4割を占めている。相続税を計算したり遺産を分割したりするためには、相続財産の評価額を求める必要がある。その際、現金や預貯金は残高で評価額が決まるのでわかりやすい。それに対して、不動産、特に宅地は評価額の計算が複雑だ。

市街地にある宅地は「路線方式」で評価額を計算する。路線価は道路ごとに付されている価格で、国税庁が毎年公表している。路線価方式では、土地の面積に、その土地が面している道路の路線価を掛けたものが相続税評価額となる。ただし、間口が狭い土地、不整形の土地、がけ地などは補正によって評価額が下がる。逆に、2つの道路に面している土地や角地は評価額が上がる。

人に貸している土地や、アパートなどを建てて賃貸している土地は所有者が自由に使用できないので、さらに評価額が下がる。

信頼できる相続・贈与に詳しい

相続税理士 50選 vol.30

亡くなった人が保有していた財産を相続人が引き継ぐに当たり、財産の種類ごとに決められた方法で評価額を計算し、その合計額が相続税の基礎控除(非課税枠)を超えていたら、超えた部分に相続税がかかる。従って、評価額を正しく算出することが重要になる。評価額の計算方法は変更されることがあるので注意が必要だ。

この変更によってマンション高層階の相続税評価額が上がり、これまでの節税策は使えなくなる。相続税対策でタワーマンションを購入していた人は、対策を検討していた人は、対策の見直しが必要となる可能性がある。税理士に相談してみるとよいだろう。

「タワマン節税」ルール変更で封じられたタワーマンションの市場価格と相続税評価額の差が年々開いてきていたことから、評価額の計算方法が変更され、2024年1月以降の相続に適用されることになった。新たな計算ルールでは、従来の相続税評価額に区分所有補正率を掛けて、評価額が市場価格の6割程度になるように調整される。

マンションの評価額は、「家屋+土地」で計算。マンションの評価額は、区分所有権(家屋部分)と敷地利権(土地部分)の評価額を合算したものである。区分所有権には固定資産税評価額が用いられる。敷地利権は、マンション全体の敷地の評価額に持分割合を掛けて求める。持分割合とは、敷地面積に対する専有部分の面積のこと。したがって、敷地面積が同じなら総戸数が多いほど持分割合は低くなる。

こうした計算を正確に行うのは難しいため、相続専門の税理士に依頼して計算してもらおう。それによって、遺産の分割方法や相続税対策を立てることが出来る。

令和6年1月1日から相続時精算課税制度、居住用マンションの相続評価が刷新された。制度の変化に伴い多様化するお客様のニーズに的確に応える為、我われはきめの細かい税務サービスを通じてお客様を支援致します。




税理士法人東京パートナーズ会計事務所
 [本部]〒103-0022 東京都中央区日本橋室町1-9-12 共同ビル4階
 TEL.03-6263-0881 <http://tpao.jp>
 [所属]東京税理士会 日本橋支部 [法人番号]第4782号 [代表社員]細沼 謙久

相続・事業承継のプロフェッショナルとして、企業オーナー、不動産オーナー等の皆様に、経営状況・資産構成・親族関係・経済状況・税務改正等を考慮したオーダーメイドのサービス提供を心がけております。



税理士法人OAK
 [本部]〒102-0073 東京都千代田区九段北1-5-9 九段誠和ビル5階
 TEL.03-3237-1266 <http://oak-c.jp>
 [所属]東京税理士会 麹町支部 [法人番号]第3778号 [代表]前田 聡

税理士法人小林会計事務所は神奈川県を中心に相続税・事業承継に特化した部門を設けて40年以上、相続対策の提案から実行・相続税申告に至るまで、長期にわたり信頼と確かでサービスを提供しています。



税理士法人 小林会計事務所
 [本部]〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜2-6-13 新横浜ステーションビル1F
 TEL.045-475-3677 <https://www.kobayashi-jp.com/>
 [所属]東京地方税理士会 神奈川支部 [法人番号]第2495号 [代表]小林 清

私達の税理士法人には毎日何十件もの相続に関係するご相談が寄せられます。相続はそのご家族ごとに全く異なりますが、当法人には過去の多くの実績や経験があるため、「相談力が違う」とお客様から評価を頂いております。



深代税理士法人
 [本部]〒170-0013 東京都豊島区東池袋1-17-8 NBF池袋シティビル7階
 TEL.03-3983-5424 <http://www.fukashiro-kk.or.jp/>
 [所属]東京税理士会 豊島支部 [法人番号]第262号 [副所長]横山 洋昌

「確かなノウハウ」がここにあります。国税局資料調査課で従事していた相続専門税理士が、プロの視点・経験をもって適切なアドバイスを行い、ご家族様の幸せな相続の実現を全力でサポートいたします。




林寛税理士事務所
 [本部]〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄4丁目1-1 中ビル7階
 TEL.052-265-8602 <https://hsh-tax.jp/>
 [所属]名古屋税理士会 名古屋支部 [代表]林 寛

「相続を機に家族の絆をより強く」
謙虚に、素直に、誠実に、
お客様の相続に最善を尽くします。



税理士法人トゥモローズ
 [本部]〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-3-5 京橋宝町PREX6階
 TEL.0120-916-968 <https://tomorrowstax.com/>
 [所属]東京税理士会 京橋支部 [法人番号]第3594号 [代表]角田 壮平

フジ相続税理士法人
株式会社フジ総合鑑定



相続専門税理士と不動産鑑定士のタッグで相続税を適正に。


フジ相続税理士法人
 [本部]〒160-0022 東京都新宿区新宿2-1-9 @WORK SHINJUKUGYOEN 2F-9F(総合受付)
 TEL.0120-95-4834 <https://fujisogo.com/>
 [所属]東京税理士会 四谷支部 [法人番号]第1238号 [代表]高原 誠

相続経験豊富な弁護士、司法書士等とのネットワークにより、相続に関するあらゆる相談にトータルに対応しています。豊富な経験をもとに、様々な面でサポート体制を構築しています。フットワークが良い事務所です。



坂口英史税理士事務所
 [本部]〒105-0003 東京都港区西新橋1-6-12 アイオス虎ノ門4階
 TEL.03-3593-3532 <http://sakaguchi-zei.tknf.com/>
 [所属]東京税理士会 芝支部 [代表]坂口 英史

相続、事業承継、M&A、IPOに特化した各分野の専門家によるアドバイザリーファームです。個人の資産管理、税金対策もご相談承ります。海外を活用した相続対策のご提案も可能です。



南青山税理士法人
 [本部]〒107-6030 東京都港区赤坂1-12-32 アーク森ビル30F
 TEL.03-6459-1672 <http://www.minami-aoyama.jp/>
 [所属]東京税理士会 麻布支部 [法人番号]第2852号 [代表]仙石 実

相続税申告、相続対策、事業承継、法人利用による不動産活用、認知症対策としての民事信託等のトータル提案を行っています。事務所のある城東地区を中心として、きめ細やかな対応で現在から将来までのご家族みなさんの安心をお届けします。



税理士法人田口パートナーズ会計
 [本部]〒134-0083 東京都江戸川区中葛西3-37-3-3F
 TEL.03-3869-0807 <http://www.taguchi-office.com/>
 [所属]東京税理士会 江戸川南支部 [法人番号]第2366号 [副代表]斎藤 麻衣

税務、会計、経営コンサル、M&Aなどを専門とした13社からなるコスモスグループの中核会社です。創業以来35年、相続に力を入れて参りました。無限の可能性を追求することを信条とし、各分野の専門家が連携してオンリーワンのサービスを提供しています。



税理士法人コスモス
 [本部]〒460-0008 名古屋市中区栄1-12-5 コスモス21ビル9F
 TEL.052-203-5560 <https://cosmos-gr.co.jp>
 [所属]名古屋税理士会 名古屋支部 [法人番号]第582号 [代表社員]鈴木 成美

埼玉県を中心とした周辺エリアで相続対策、相続税申告や事業承継の相談に対応しています。経験豊富なスタッフがきめ細かな対応で依頼者の皆様に安心を提供いたします。土日夜間にもご対応いたします。




税理士法人大久保会計
 [本部]〒361-0023 埼玉県行田市市長野2-29-33
 TEL.048-556-6195 <http://www.ohkubo-kaikai.com/>
 [所属]関東信越税理士会 行田支部 [法人番号]第2335号 [代表]大久保 毅

お客様とともに未来を考え、身近で頼れるパートナーとして、相続対策や相続税申告など、全てをサポートいたします。相続に関することは、SKIP税理士法人にお任せください！
相続HP <https://spo.skip-souzoku.com/>



SKIP税理士法人
 [本部]〒102-0084 東京都千代田区二番町5-25 二番町センタービル7階
 TEL.03-5276-2072 <https://www.skip.ne.jp/>
 [所属]東京税理士会 麹町支部 [法人番号]第2508号 [代表]曾我 隆二

ヤマト税理士法人のミッション(使命)は、相談においては被相続人の財産の精算処理と考えるのではなく、故人の遺志を引き継ぐことにより、愛情のルネをサポートしていきたいと考えています。また事後の資産活用、事業承継等も得意としておりますのでお気軽にご相談ください。




ヤマト税理士法人
 [本部]〒336-0022 埼玉県さいたま市南区白樺4-1-19 TSKビル5階
 TEL.048-866-9734 <https://www.yamatotax.com/>
 [所属]関東信越税理士会 浦和支部 [法人番号]第2168号 [代表]北村 喜久則

湘南で創業以来42年、数多くの相続税申告・相談・対策をお手伝いしてきました。お客様の状況は千差万別、50年後、100年後を見据え、適切にかつ効果的に資産を承継できるよう、「専門家集団」が全力でサポートいたします。



TAO税理士法人
 [本部]〒251-0025 神奈川県藤沢市藤沼石上1-1-15 藤沼リラビル
 TEL.0466-25-6008 <https://www.tao.or.jp>
 [所属]東京地方税理士会 藤沼支部 [法人番号]第1334号 [代表]土屋 元人

不動産オーナーの相続は、事前対策が9割。
相続税成功者の多くは、早くから取り組んだ方々です。




芦原会計事務所
 [本部]〒112-0003 東京都文京区春日2-19-12 小石川ウォールズ6階
 TEL.03-5801-0815 <https://ashihara-kaikai.com/>
 [所属]東京税理士会 小石川支部 [代表]芦原 孝亮

相続税はその特殊性ゆえ専門知識と経験が求められる分野です。弊社では国税OBを含む相続分野に特化した専門チームが対応し適切なアドバイスを行います。税理士業務をサービス業として捉え、常にお客様目線で考え期待を超えるオーダーメイド型のサービスを提供します。




税理士法人 WESTBRAIN
 [本部]〒651-0088 兵庫県神戸市中央区小野柄通7丁目1-1 日本生命三宮駅前ビル9階
 TEL.078-334-7662 <https://www.westbrain-tax.com>
 [所属]近畿税理士会 神戸支部 [法人番号]第1785号 [代表社員]西 英昭

資産税に専門特化し、数多くの相続税の申告及び相続対策の提案業務に取り組んでいます。単なる税金の計算ではなく、ご家族の幸せを第一に考え、お客様が描く理想の将来像に近づけるようオーダーメイドの提案を行います。【拠点】東京、大阪



税理士法人FP総合研究所
 [本部]〒100-0011 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル14階
 TEL.03-3580-0805 <https://www.fp-soken.or.jp>
 [所属]近畿税理士会 東京支部 [法人番号]第695号 [代表]松原 健司

信頼によって、未来は明るくなる
お客様とのコミュニケーションを第一に、的確なノウハウ、丁寧かつ迅速な対応によりご安心・ご満足いただけるお手伝いを行います。横浜・船橋事務所でも承ります。




税理士法人 NCP
 [本部]〒160-0002 東京都新宿区四谷坂町12-21 コモンズビル四谷坂町5F
 TEL.03-6274-8914 <https://ncp-o-tax.com/>
 [所属]東京税理士会 四谷支部 [法人番号]第4982号 [代表]越阪部 洋之

ご遺族様、ご紹介者様、かかわっていただく皆様へ、ご相続の手続き後も明るく(ブライツ)、前向きに、新しい生活に戻っていただきたい——そう思ってお手伝いをしております。




税理士法人ブライツ相続
 [本部]〒102-0074 東京都千代田区九段南2-4-12 九段南テラス6階 [支店]目黒、吉祥寺、横浜
 TEL.03-6261-7300 <https://bright-souzoku.jp>
 [所属]東京税理士会 麹町支部 [法人番号]第4494号 [代表]天満・竹下


■不動産に強い税理士法人として、相続対策・相続税申告の実績が豊富です。
■所長が必ず関わります。税務調査対応もおまかせください。




皆様が大切に引き継がれた財産や努力し築かれた財産は、とても尊いものです。また、皆様一人として状況や想いまで全く同じ方はいらっしゃいません。私どもは皆様



「アパートオーナー・税理士・公認会計士・宅地建物取引士」である代表が、不動産をお持ちの皆様へ、自らの経験をもとに、相続・税金・法人設立・不動産活用をアドバイ



大阪・梅田駅直結
相続税申告累計3,000件超の
関西屈指の実績
不動産相続の実績豊富
土地評価累計27,000件の節税ノウハウ



私たちは相続専門税理士として、多数の申告・相談実績を有しながら、税務調査率は業界水準と比べても極めて低く、高度な専門性を有しております。

