

# MONEY FOR PRESIDENT

## 高橋FPの 社長が知りたい お金の話

ファイナンシャル・プランナー  
高橋 学



57歳。証券会社勤務を経て、ファイナンシャル・プランナーとして独立。証券会社時代から多くの経営者をクライアントに持ち、お金に関するアドバイスをを行っている。

## 不動産の相続税評価、改正のポイント

### 分譲マンションは市場価格の6割程度に

こんにちは、高橋学です。今回は、「不動産の相続（贈与）税評価の見直し」について紹介します。

相続対策として、不動産、特に賃貸物件への組み換えを行う方法がよく知られています。不動産の相続税評価額は、購入価格より低く評価される傾向があるため、現預金で相続するより税負担を軽くする効果が期待できます。遺産分割のしやすさや納税資金の準備などに気を配る必要はありますが、相続財産における不動産の組み入れは合理的な相続を実現する選択肢の1つです。

一方、近年では“タワマン節税”など、不動産を使った「過度な節税」が問題となり、これを防止するルールの見直しも進んでいます。相続財産の適切な資産配分を考える上で、ぜひとも押さえておきたいトピックスです。

既に2024年から新ルールが適用されているのが、分譲マンションの相続（贈与）税評価額の計算法（図表1）。これは前述のタワマン節税をはじめ、区分所有マンションの市場価格と評価額との乖離が大きくなり過ぎていたことが背景。新ルールでは、従来の評価額の計算式である、**①建物（区分所有権）の価額と②土地（敷地利用権）の価額**

の和に、**③建物の築年数や専有部分の所在階などから導いた「区分所有補正率」**をかけることによって、最低でも評価額を市場価格の6割程度に引き上げる仕組みになっています。新ルール施行後に購入したマンションはもちろん、施行前から所有している物件にもこの式が適用されます。

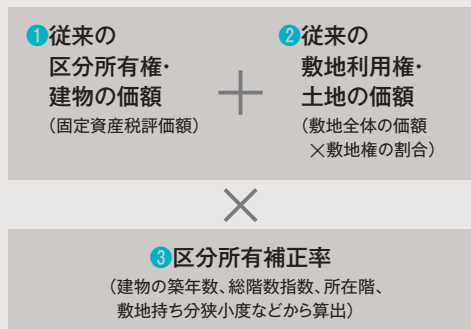
### 貸付用不動産の評価に「5年ルール」

さらに、2026年度の税制改正により導入が決められたのが、貸付用不動産の評価方法の見直し。他人に貸すことを目的に購入したマンションやアパートなど、貸付用不動産の相続（贈与）税評価額を算定するルールが改められ、2027年1月1日以後、相続開始（贈与実行）の直前5年以内に有償で取得した貸付用不動産については、現行の路線価による評価ではなく、課税時期における通常取引価額に相当する金額（原則として、取得金額をもとに算定）によって評価することとなります（図表2）。

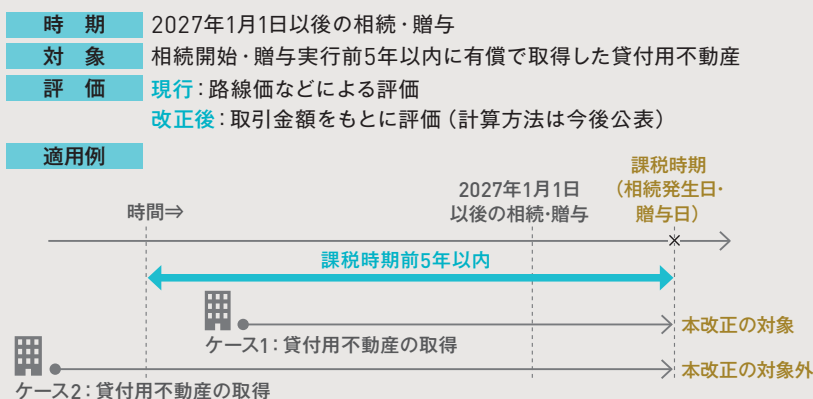
従来の路線価による評価は時価より大幅に低くなるケースも多く、貸付用不動産への組み換えは「直前の相続対策」として使われるケースも見られましたが、今回の見直しによりその方法は使えなくなります。ルール見直しの裏には、税の公平性を高める狙いがあります。

M

図表1 分譲マンションの相続税評価額



図表2 貸付用不動産の評価方法の見直し概要



(出所) 国税庁の資料などをもとに筆者作成