

耳
よ
り
情
報
誌お
金
の暮
ら
し
と

TFSグループ (税理士・会計士・社労士・行政書士)

〒160-0004 東京都新宿区四谷3-11 山一ビル5階
TEL:03-3225-6400 FAX:03-3225-6405
MAIL:info@tfsnavi.com

INDEX

- 1 相続税の課税割合、1割目前
- 2-3 分譲マンション、評価額が上がる!?
- 4-5 親族は後見人になれるか?
- 6-7 売却が難しい土地とは
- 8 いくつになっても食を楽しむ

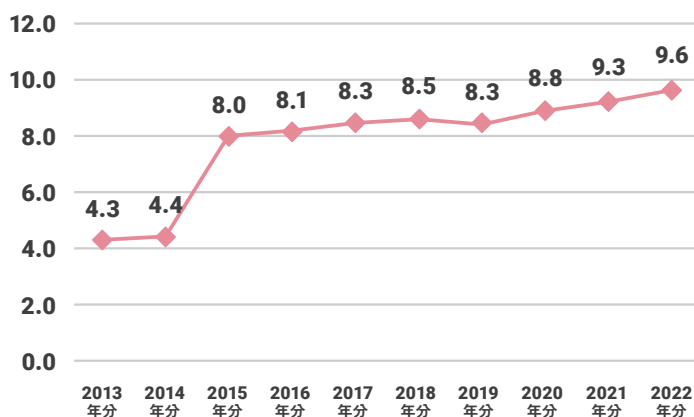


TOPIC 相続税の課税割合、1割目前

2013年度税制改正による相続税の基礎控除額引き下げを受け、2015年分の相続税課税割合は、それまでの4%台から一気に8%台に上昇しました。ここ3年はさらなる増加傾向にあり、2022年分は9.6%と、10%に迫る勢いです。

相続税を納めた相続人の数も同様に増加傾向にあります。2018年分、2019年分は25万人台でしたが、2021年分は29万人台、2022年分は32万人台と一気に増加しています。被相続人の数も増加傾向にあることから、相続に関わる人は今後も増えるものと思われます。

相続税の課税割合の推移 (%)



国税庁「令和4年分 相続税の申告事績の概要」より作成

参考：国税庁「令和4年分 相続税の申告事績の概要」

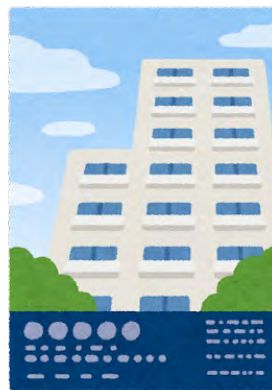
https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2023/sozoku_shinkoku/index.htm

／ 教えて! ／

相続の Q&A

今回のテーマ

分譲マンション、
評価額が上がる!?



Q1.

分譲マンションの相続税評価額が高くなると聞きましたが……

相続税評価額のうち、居住用の分譲マンション所有に係る相続税評価額の評価方法が改正されました。高層階に影響があるといわれますが、分譲マンションであれば相続税評価額が高くなったとは必ずしもいい切れません。

Q2.

どのような改正なのか、まずは従来の評価方法を教えてください。

相続税法では、相続等により取得した財産の価額（相続税評価額）は、特段に定めるものを除き、「相続開始の時の時価で評価」とされています。この時価による相続税評価額は、通常、財産評価基本通達の定めに従って算定します。

居住用の分譲マンション1室の相続税評価額について、従来の算式は次のようになります。

居住用の分譲マンション（1室）の相続税評価額（自用の場合）
＝ 区分所有建物の価額（①）＋ 敷地（敷地権）の価額（②）

- ① 区分所有建物の価額 = 建物の固定資産税評価額 × 1.0
- ② 敷地（敷地権）の価額（※1） = 敷地全体の価額（※2） × 敷地権の割合
- ※1 小規模宅地等の特例の適用は未考慮
- ※2 路線価方式又は倍率方式により算定した評価額

Q3.

なぜこれが改正されることになったのですか？

この算式で評価すると、土地は敷地権の割合で按分して算定されます。そのため、敷地面積あたりの戸数が多いマンションは、一戸建て住宅より「相続税評価額」と「時価」との乖離が生じやすいといわれています。とりわけ戸数が多く高層階ほど時価が高くなるタワーマンションではその傾向が顕著で、相続税対策で高額なタワーマンションの高層階を購入する、いわゆる“タワマン節税”という言葉も一般的になりました。

財産評価基本通達改正のためのパブリック・コメントでも、「御意見に対する国税庁の考え方」の中で、「相続税評価額と市場価格（売買実例価額）との乖離は、いわゆるタワーマンションに限らず、中低層も含め居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）全体について平均して2倍以上の乖離が生じており」と記されています。

タワマン節税に関する最高裁判決で国側勝訴が確定となったことにあわせて、令和5年度税制改正大綱の中で、評価の適正化の検討が示されました。

Q4.

改正でどう変わりますか？

最終的な改正内容としては、Q2の算式で求めた相続税評価額が市場価格理論値の6割に満たない場合に、6割の水準まで評価額が引き上げられます。この改正は、2024年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産について適用されます。

Q5.

改正の影響で、分譲マンションの評価は高くなるのでしょうか？

6割に満たない場合に改正前よりも評価額が上がるのであって、必ずしも分譲マンションすべての評価額が上がるとまではいい切れません。

また、評価額が上がったとしても、6割程度までおさまると考えることもできます。ですので今後も住み替えをご検討の際などには、QOL（Quality of life：人生や生活の質）も考慮に入れつつ、分譲マンションも候補の1つとしていただけるかと思います。

< 参考 >

相法 22、e-GOV パブリック・コメント「[居住用の区分所有財産の評価について]の法令解釈通達（案）に対する意見募集の結果について」



もしもの時の暮らしハウツー

【 今回のまなび 】 親族は後見人になれるか？

日々の暮らしの中で、ふと直面する相続の問題。

相談者と、相続の専門家の会話から、対処方法についてご紹介します。



相談者

父の遺産の手続きが進められずに困っています。母が認知症でして……。



専門家

それでしたら、成年後見制度を利用されるのはいかがでしょうか？
成年後見制度は、家庭裁判所が本人のためにさまざまなことを勘案し、
職権で進めていく制度です。



相談者

その制度を利用して、私が母の後見となることはできますか？



専門家

ご希望通りになるかどうかは、家庭裁判所の判断になりますので、
一概にはお答えできません。お母様を巡る状況やお母様の財産状況を
踏まえて、ご親族よりも弁護士や司法書士等の専門家を後見人と
する方がお母様のために望ましいと判断される場合もあります。



相談者

なるほど……。どのような場合に、専門家が選任されるのでしょうか？



専門家

家庭裁判所が専門家を後見人として選任する理由はさまざまですが、
主なものとして、次の2つが挙げられます。

専門家が後見人として選任される理由の例

1. 本人のご親族（推定相続人など）の間で後見申立への意見が統一されていない場合
2. 本人の財産に換金が容易な流動資産が多い場合



相談者

うーん……。どちらの場合も、親族が後見人となることは難しいのでしょうか？



専門家

1. については、本人に関連して親族間で争いが顕在化しているので、親族が後見人に選任されることは難しいと思われます。

しかし2. については、家庭裁判所は親族後見人による本人財産の使い込みを懸念しての判断と思われますので、使い込みができない状態となれば、家庭裁判所が親族を後見人とすることも考えられます。



相談者

使い込みができない状態というのは？？？



専門家

具体的には、本人の財産のうち、日常的な支払いをするのに必要十分な金銭だけを、預貯金等として後見人が管理できるようにします。

その一方で、通常使用しない金銭を家庭裁判所の監督下に置く状況を整えます。これによって、後見人による使い込みが防止できます。



相談者

その場合、家庭裁判所の監督下に置かれる財産は、どうなるのですか？



専門家

後見制度支援信託や後見制度支援預金として金融機関が扱います。この口座は、家庭裁判所の指揮の下、選任された専門家後見人が開設の手続きをします。

これで流動資産の大部分が家庭裁判所の監督下に置かれた状態が整います。あくまでも家庭裁判所の判断によりますが、この状態でしたら「親族後見人に引き継ぐ」という可能性も拓けます。最初の成年後見申立の段階から、将来的に親族後見人に引き継ぎたい旨の希望を、家庭裁判所に伝えておくとよいでしょう。

家庭裁判所は、本人を取り巻くさまざまな状況を勘案し、本人のために職権を行使していきます。どのような希望があるのか、その希望は達成できるのか、どのように家庭裁判所へ希望を伝えたらよいのかなど、弁護士、司法書士に相談して手続きされることをお勧めいたします。

事例で  ひもとく

相続レポート

The theme for report etc.

売却が難しい土地とは

相続には、あれこれ難しそうな用語や仕組みが多く、不安に思う方も多いのではないのでしょうか？
ここでは事例を通して、メリットや留意点をポイントをおさえて解説します。

Case 05. Eさんの場合

知り合いが相続で土地を取得しました。

利用予定がないため売却しようとしたところ、買い手がなかなか見つからず、随分苦労したと嘆いていました。

私も将来的に親から複数の土地を相続する予定ですが、自身で利用する予定はありません。

そのときになって困らないよう事前に対策を講じたいと思っているのですが、そもそも売却が難しい土地とは、どのような土地のことなのでしょう？

さっそく、この事例のポイントを解説します! 

POINT-01**売却が難しい土地とはどんな土地？**

売却が難しい土地とは、歪な形状の土地や建物を建築することができない土地、建物を建築するための土地の整形等に高額のコストがかかる可能性がある土地など、一般的にそのままでは活用しづらい土地のことを指します。

POINT-02**売却が難しい土地の具体例****例1 不整形地**

正方形や長方形といった四角形（整形地）ではない土地です。L字型や三角形など、建築できる建物の規模・形状が限られる土地は、同じ面積の整形地よりも活用が難しくなります。また建物の敷地は、道路と2m以上接していなければなりません。古い既成市街地など道路との接地幅が2mに満たない土地では、建物の再建築ができません。

例2 がけ地や急傾斜地

建物を建築することが不可能な程度の急傾斜地や、擁壁工事が必要な土地の場合、安全性の高い土地にするために造成費用がかかります。また急傾斜地の場合、法令により土砂災害警戒区域等に指定されていることもあります。

例3 前面道路の幅員が狭い土地

建築基準法により、建物の敷地は幅員4m以上の道路に接していることが求められます。これを満たしていない土地に建物を建築するには、道路の中心線から敷地を2m以上後退（セットバック）させなければならず、活用できる敷地面積が減少します。また、車の出入りが難しいというデメリットもあります。

例4 極端に面積が広い（もしくは狭い）土地

あまりにも面積が広い（もしくは狭い）土地になると、利用用途がなかったり限定されたりなど、買い手が見つかりにくくなります。

例5 市街化調整区域内の土地

都市計画法により市街化調整区域に指定されている区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、建物の建築が制限されています。建物を建築できない土地では用途が限定されるため、買い手が見つかりにくいでしょう。ただし例外的に建物が建築できる場合もありますので、必ず専門家にご確認ください。

これらの土地は買い手がなかなか見つからない可能性が高くなります。こういった土地に該当するかどうかを知るためには、不動産業者に物件調査や価格査定を依頼されるとよいでしょう。

現代の多様なライフスタイルに寄り添う

みんなの+健康カルテ

今回のテーマ

いくつになっても食を楽しむ

美味しく食べられるかは工夫次第

食べることは健康の基本ですが、噛む力や飲み込む力は年齢と共に弱まる傾向にあります。でも、工夫次第で無理なく美味しく食べることはできます。とろみをつけたり、油分をプラスしたり、つなぎを入れたりなど、料理にひと手間加えることで飲み込みやすくなります。

噛み合わせや歯・歯茎などのトラブルがある場合は、歯科で治療しておくことが大切。今よりも噛める状態になれば、栄養も摂りやすくなります。飲み込みやすいよう食べる姿勢にも気を配って、毎日の食事をお楽しみください。



食べる力が弱まってきた？
最近、こんなことはありませんか？

- 滑舌が悪いと感じることがある
- 食事中に食べこぼしをすることがある
- 硬いものが噛みにくいときがある
- 口の中に食べ物が残っている場合がある
- 口の渇きを感じるが増えた
- 汁物や飲み物でむせることがある

【これがポイント!暮らしの処方箋】

食べにくいものは誤嚥の原因に。食べやすいものを選びましょう。

食べにくいもの

- バラバラする食べ物
例：ひき肉、おから、ピーナッツなど
- パサつきやすい食べ物
例：パン、クッキーなど
- 噛み切りにくい食べ物
例：たこ、いか、りんごなど
- ペタリと張りつく食べ物
例：ワカメ、海苔、餅など

食べやすいもの

- 固さが均一でやわらかいもの
スプーンでつぶせるぐらいのやわらかさが目安
- 小さめで口に一度で入るもの
噛み切る必要のない一口サイズが理想
- 口の中でまとまりやすいもの
バラバラにならず飲み込みやすいものが安心

