

【PB補完セミナー】

昨今の税制改正の影響について

～相続税関連を中心に～

税理士法人 プレアス
代表 税理士 岡本 啓司
副代表 税理士 小池 俊

公益社団法人 日本証券アナリスト協会

(1) 相続対策・事業承継に関する昨今の実務上の留意点

- ✓ 令和4年4月19日 最高裁判決のポイント
- ✓ 居住用区分所有不動産の評価通達の改正

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

- ✓ 暦年課税による生前贈与の加算対象期間などの見直し
- ✓ 相続時精算課税制度に係る基礎控除の創設
- ✓ ケーススタディ

(1)
相続対策・事業承継に関する
昨今の実務上の留意点

令和4年4月19日 最高裁判決のポイント

令和4年4月19日 最高裁判決のポイント (1/2)

(1) 事案の概要 (R1/8/27 東京地方裁判所判決より)

- ✓ 平成24年6月、94歳の個人が亡くなった。納税者側は相続税計算上、被相続人が平成21年に約13億円で購入していたマンション2棟につき、約3億3,300万円と認識していたが、税務当局が「不相当である」と指摘した。
- ✓ 税務当局が不動産鑑定評価を実施した結果、その評価額は2棟合計で約12億7,300万となったため、「路線価による評価は適当ではない」と判断し、相続人に追徴課税を行った。
- ✓ 東京地方裁判所は、「特別の事情」がある場合には路線価以外の合理的な方法で評価することが許されるとし、近い将来において発生することが予想される相続において、相続税の負担を減らすためだけに借入をしてマンションを購入したと認定し、税務当局が主張する不動産鑑定評価額が妥当であると判断した。
- ✓ 財産評価基本通達6項（総則6項）においては、「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の評価は、国税庁長官の指示をうけて評価する」と定められており、当該通達に該当すると判断した。

(1) 相続対策・事業承継に関する昨今の実務上の留意点

令和4年4月19日 最高裁判決のポイント (2/2)

- (2) 結果 (R4/4/19 最高裁判決より) → 「**過度な節税**」として納税者側が敗訴
✓ **最高裁は税務当局の処分を適法**であるとし、税務当局の処分を妥当とした一審、二審の判決を認めた。

	マンションA	マンションB	合計	
① 通達評価	約2億円	約1億3,300万円	約3億3,300万円	納税者の主張
② 鑑定評価 (売却価額)	約7億5,400万円 (売却せず)	約5億1,900万円 (約5億1,500万円)	約12億7,300万円	税務当局の主張
③ 評価額の乖離率	3.77倍	3.90倍	3.82倍	
差額	+約5億5,400万円	+約3億8,600万円	+約9億4,000万円	

相続財産の計上漏れ

Appendix : 総則 6 項

◆ 総則 6 項 (出所 : 国税庁ホームページ) ※いわゆる「**伝家の宝刀**」

(この通達の定めにより難しい場合の評価)

- 6 この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

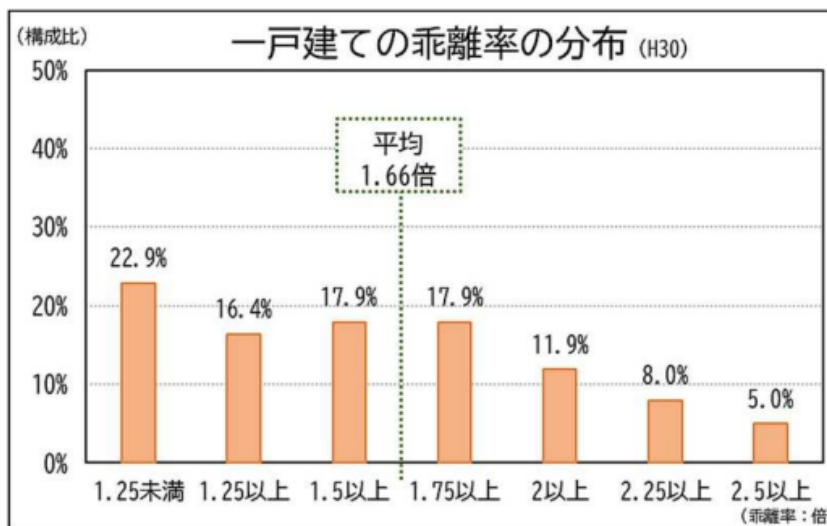
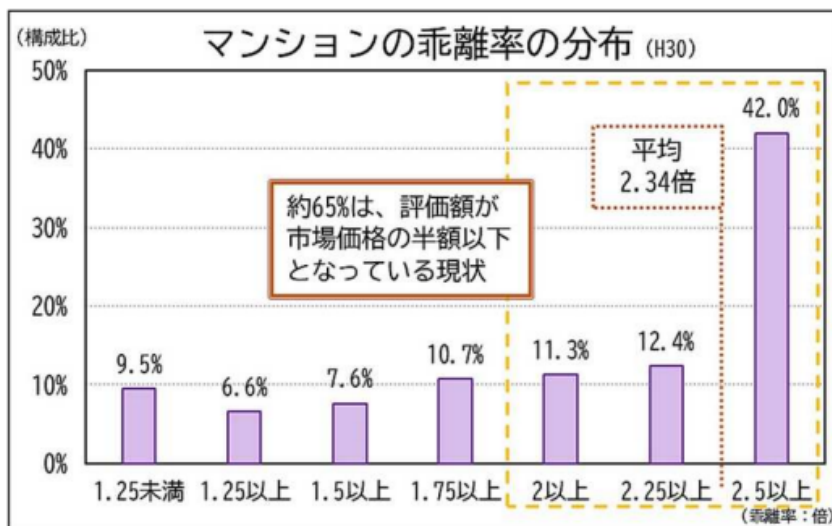
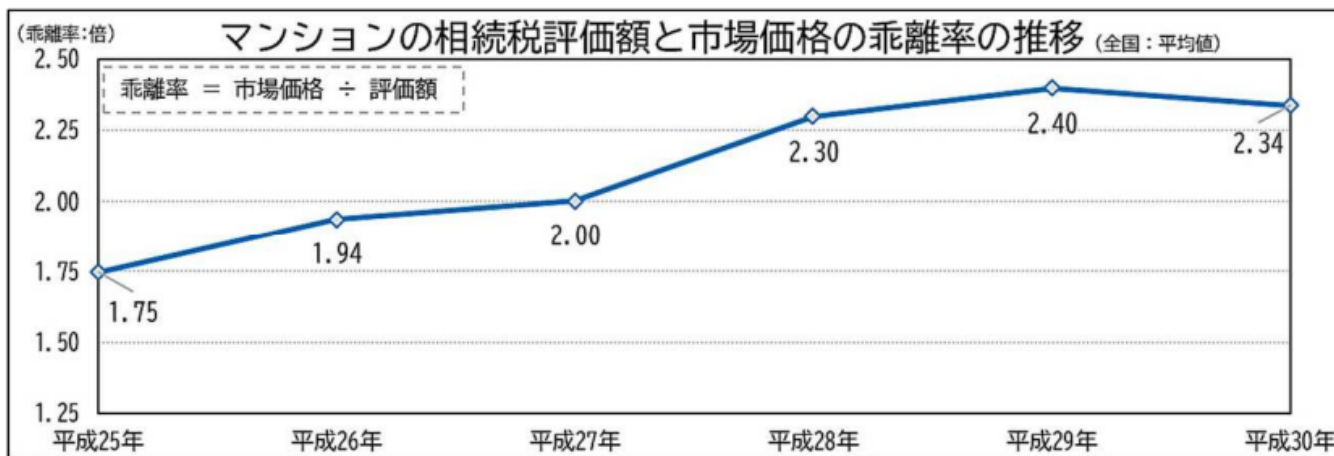
※ 過去の総則 6 項事案に共通していると考えられるキーワード

- ① 租税回避の意図の有無
- ② 相続税評価額と鑑定評価の乖離
- ③ 取引の異常性

居住用区分所有不動産の 評価通達の改正

(1) 相続対策・事業承継に関する昨今の実務上の留意点

居住用区分所有不動産の評価通達の改正 (1/6)



(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。

居住用区分所有不動産の評価通達の改正 (2/6)

1. 改正の概要

新通達におけるマンションの相続税評価額は以下のステップで計算します。

ステップ

- ① 「評価乖離率」を算出する
- ② 相続税評価額に「区分所有補正率」を乗じる

居住用区分所有不動産の評価通達の改正 (3/6)

ステップ① → 「評価乖離率」を算出する

「評価乖離率」とは、市場価格と相続税評価額がどれだけ乖離しているかを示すものであり、計算式は以下の通りです。

【計算式】 評価乖離率 = A+B+C+D+3.220

A : 築年数 × (-0.033)

B : 総階数指数 (総階数 ÷ 33) × 0.239 (小数点以下第4位切り捨て)

C : 住戸の専有部分の所在階 × 0.018

D : 住戸の敷地持分狭小度 × (-1.195) (小数点以下第4位切り上げ)

※補足

- ✓ 数値Bの「総階数指数」は総階数 ÷ 33です (小数点以下第4位切り捨て)。
- ✓ 数値Dの「敷地持分狭小度」は、住戸の「敷地利用権」の面積を「専有部分」の面積で除した値です (小数点以下第4位切り上げ)。

(1) 相続対策・事業承継に関する昨今の実務上の留意点

居住用区分所有不動産の評価通達の改正 (4/6)

ステップ② ➔ 相続税評価額に「区分所有補正率」を乗じる

もともとの相続税評価額に、以下の「区分所有補正率」を乗じて計算します。

【補正率】 評価水準 = 1 ÷ 評価乖離率

(評価水準が1を超える場合)

区分所有補正率 = 評価乖離率 ➔ 評価額が引下がる

(評価水準が1以下かつ0.6以上の場合)

区分所有補正率 = 1.0 (補正なし) ➔ 評価額は変わらない

(評価水準が0.6未満の場合)

区分所有補正率 = 評価乖離率 × 0.6 ➔ 評価額が上がる

居住用区分所有不動産の評価通達の改正 (5/6)

2. 改正後の影響

- ✓ **令和6年1月以後**に相続・遺贈、贈与されたマンションについて適用される
- ✓ 相続税対策以外の「**自宅マンション**」にも適用される
- ✓ **改正の対象とならない**主な不動産は以下のとおり
 - ・区分所有登記をしていない不動産 (**1棟マンションの単独保有**など)
 - ・2階建て以下の建物
 - ・構造上、主として居住用に供することができない区分所有不動産
 - ・たな卸資産に該当する居住用の区分所有不動産
 - ・国外の分譲マンション
- ✓ 本通達による評価が著しく不相当と認められるケースでは、**評価通達6項が適用される可能性**がある
- ✓ 構造上、主たる用途が居住用のものであるケースでは、事務所などとして使用していても本改正の影響がある

(1) 相続対策・事業承継に関する昨今の実務上の留意点

居住用区分所有不動産の評価通達の改正 (6/6)

3. 計算方法

✓ 区分所有補正率の算定については、**国税庁が公開している計算ツール**に対象マンションの登記情報を入力することで容易にすることができる

(※) 出典：国税庁ホームページ

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsui/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>

居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書												
(住居表示) ()												
所在地番												
家屋番号												
※ ①から⑦まで (③を除きます。) を入力することで計算が可能です。												
区 分 所 有 補 正 率 の 計 算	A	① 築年数 (注1) 年		①×△0.033 0.000								
	B	② 総階数 (注2) 階	③ 総階数指数 (②÷33) (小数点以下第4位切捨て、1を繰上る場合は1) 0.000	③×0.239 (小数点以下第4位切捨て) 0.000								
	C	④ 所在階 (注3) 階		④×0.018 0.000								
	D	⑤ 専有部分の面積 ㎡	⑥ 敷地の面積 ㎡	⑦ 敷地階の割合 (共有部分の割合)								
		⑧ 敷地利用権の面積 (⑥×⑦) (小数点以下第3位切上げ) #DIV/0! ㎡	⑨ 敷地持分係数 (⑧÷⑤) (小数点以下第4位切上げ) #DIV/0!	⑧×△1.195 (小数点以下第4位切上げ) #DIV/0!								
		⑩ 評価乖離率 (A + B + C + D + 3,220)		#DIV/0!								
		⑪ 評価水準 (1 ÷ ⑩)		#DIV/0!								
		⑫ 区分所有補正率 (注4・5)		#DIV/0!								
備考												
<p>(注1) 「① 築年数」は、建築の時から課税時期までの期間とし、1年未満の端数があるときは1年として計算します。</p> <p>(注2) 「② 総階数」に、地階(地下階)は含みません。</p> <p>(注3) 「④ 所在階」について、一室の区分所有権等に係る専有部分が複階階にまたがる場合は階数が低い方の階とし、一室の区分所有権等に係る専有部分が地階(地下階)である場合は0とします。</p> <p>(注4) 「⑫ 区分所有補正率」は、次の区分に応じたものになります(補正なしの場合は、「⑫ 区分所有補正率」欄に「補正なし」と記載します。)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>区 分 所 有 補 正 率※</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>評 価 水 準 < 0.6</td> <td>⑪ × 0.6</td> </tr> <tr> <td>0.6 ≤ 評 価 水 準 ≤ 1</td> <td>補正なし</td> </tr> <tr> <td>1 < 評 価 水 準</td> <td>⑪</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有(以下「全戸所有」といいます。)している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします。この場合、「備考」欄に「敷地利用権に係る区分所有補正率は1」と記載します。ただし、全戸所有している場合であっても、区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。</p> <p>(注5) 評価乖離率が0又は負数の場合は、区分所有権及び敷地利用権の価額を評価しないこととしておりますので、「⑫ 区分所有補正率」欄に「評価しない」と記載します(全戸所有している場合には、評価乖離率が0又は負数の場合であっても、敷地利用権に係る区分所有補正率は1となります。)</p>					区 分	区 分 所 有 補 正 率※	評 価 水 準 < 0.6	⑪ × 0.6	0.6 ≤ 評 価 水 準 ≤ 1	補正なし	1 < 評 価 水 準	⑪
区 分	区 分 所 有 補 正 率※											
評 価 水 準 < 0.6	⑪ × 0.6											
0.6 ≤ 評 価 水 準 ≤ 1	補正なし											
1 < 評 価 水 準	⑪											

(令和六年一月一日以降用)

(資4-25-4-A4統一)

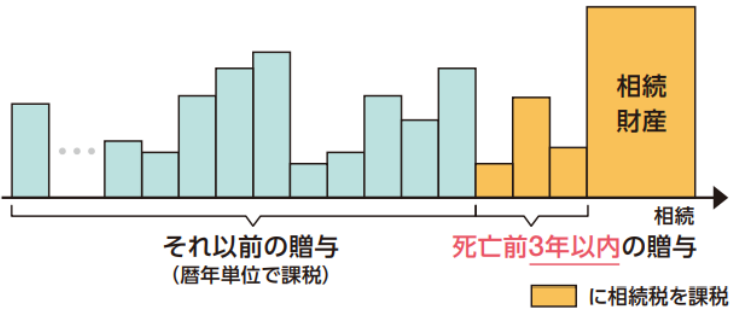
(2)

令和6年から施行された 相続税に関する改正項目

暦年課税による生前贈与の 加算対象期間などの見直し

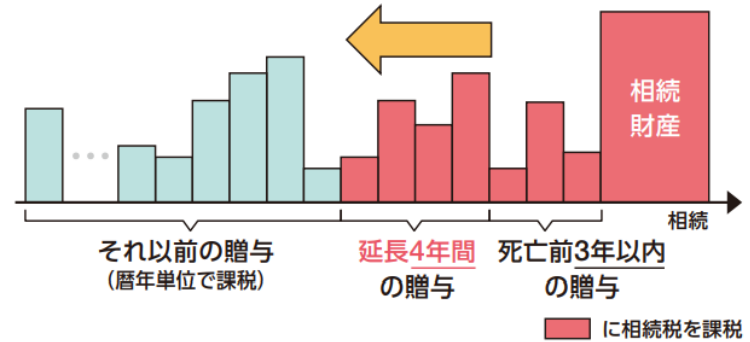
暦年課税による生前贈与の加算対象期間などの見直し (1/3)

◆ 改正前イメージ



- 暦年ごとに贈与額に対し累進税率を適用。基礎控除110万円。
- ただし、相続時には、死亡前3年以内の贈与額を相続財産に加算して相続税を課税(納付済みの贈与税は税額控除)。

◆ 改正後イメージ



- ・ 加算期間を7年間に延長
- ・ 延長4年間に受けた贈与については総額100万円まで相続財産に加算しない

加算期間が延長されたことによって、
これまでよりも使いにくくなると考えられる

(※) 出所：財務省HP

暦年課税による生前贈与の加算対象期間などの見直し (2/3)

1. 改正の概要

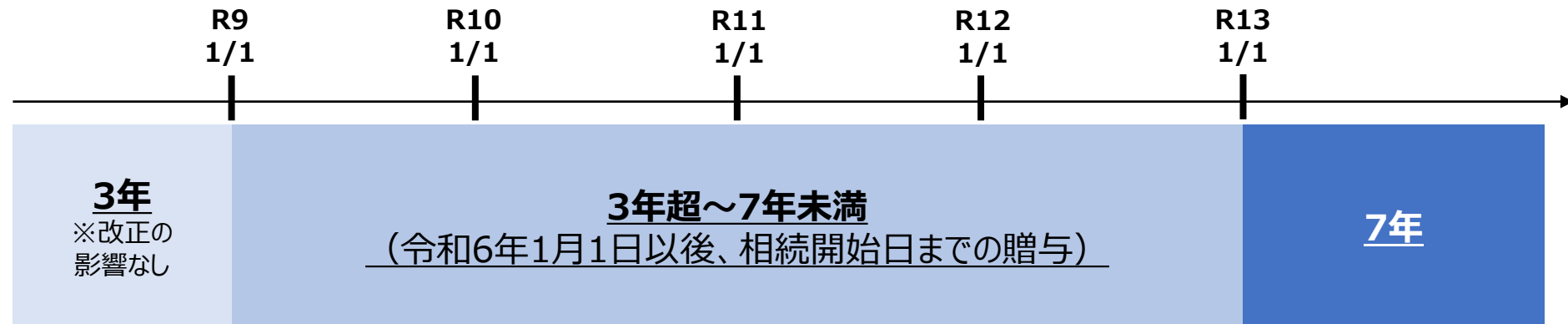
相続又は遺贈により財産を取得した方が、その**相続開始前7年以内**（改正前は3年以内）にその相続に係る被相続人から暦年課税による贈与により財産を取得したことがある場合には、その贈与により取得した財産の価額を**相続税の課税価格に加算**することとされます。ただし、**延長された4年間に贈与により取得した財産の価額については、総額100万円まで加算されません。**

贈与の時期		加算対象期間
R5/12/31以前		相続開始前3年間
R6/1/1以降	贈与者の相続開始日	
	R6/1/1～R8/12/31	相続開始前3年間
	R9/1/1～R12/12/31	R6/1/1～相続開始日
	R13/1/1以降	相続開始前7年間

暦年課税による生前贈与の加算対象期間などの見直し (3/3)

2. 改正後イメージ

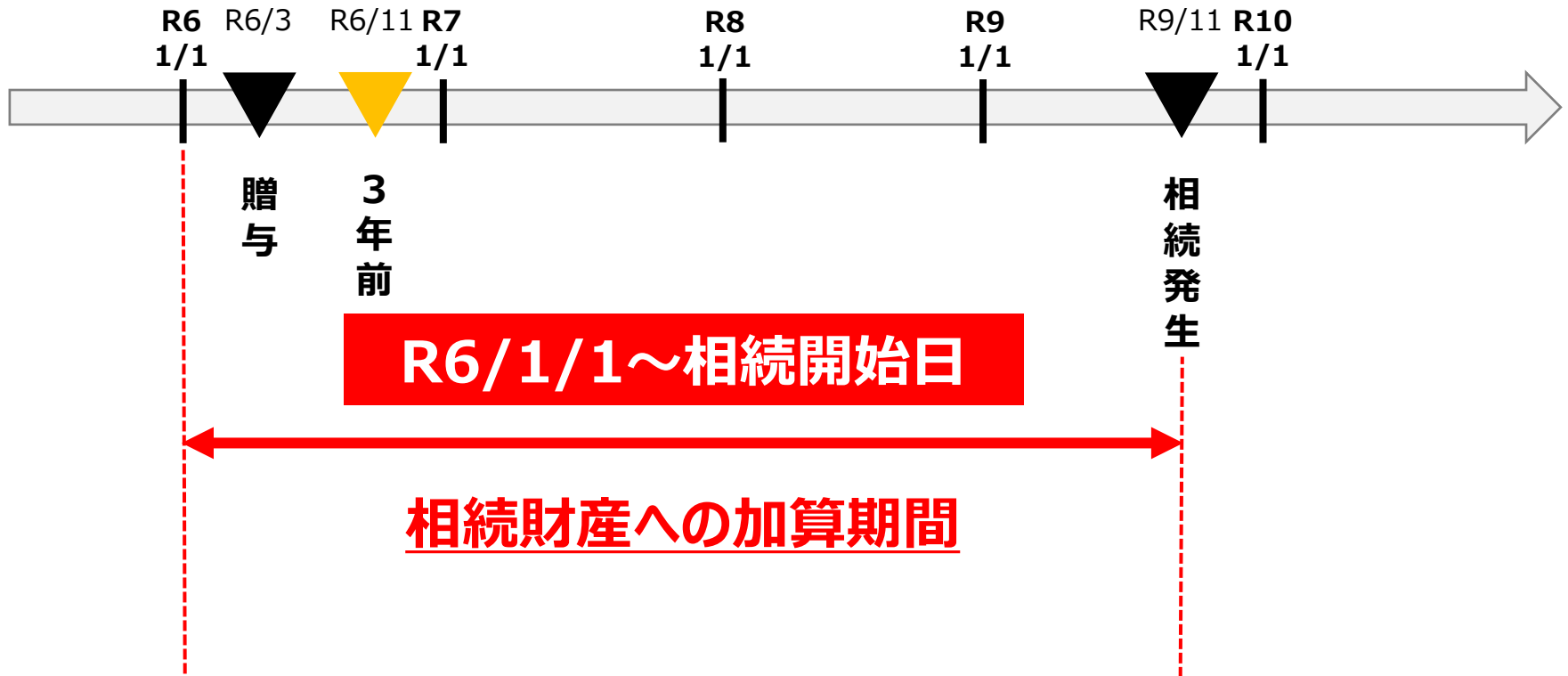
下図の通り、加算期間は相続開始日に応じて順次延長されることとなります。



(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

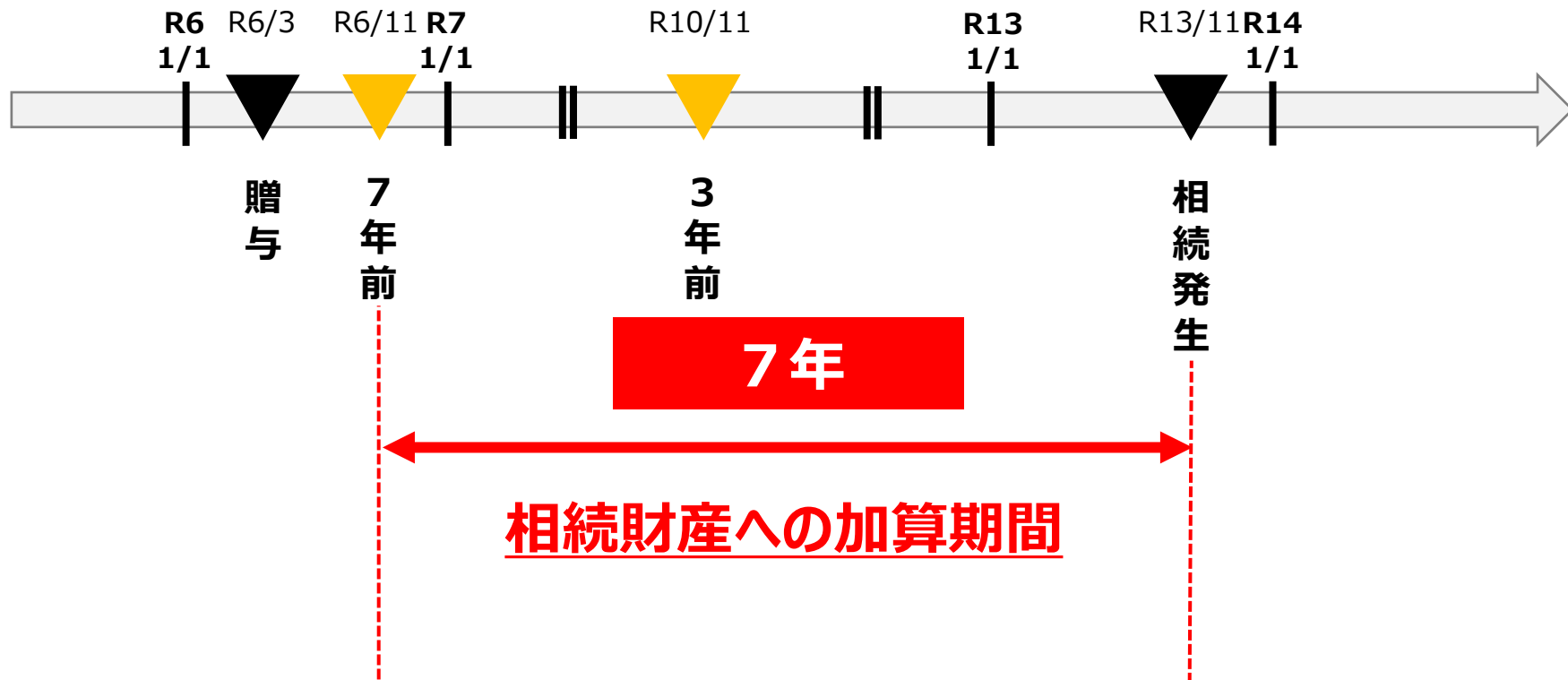
(例1) R6/3月に贈与、**R9/11月**に相続発生

◆イメージ図



(例2) R6/3月に贈与、**R13/11月**に相続発生

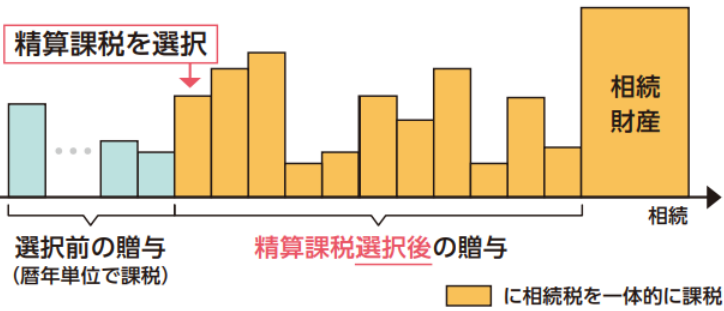
◆イメージ図



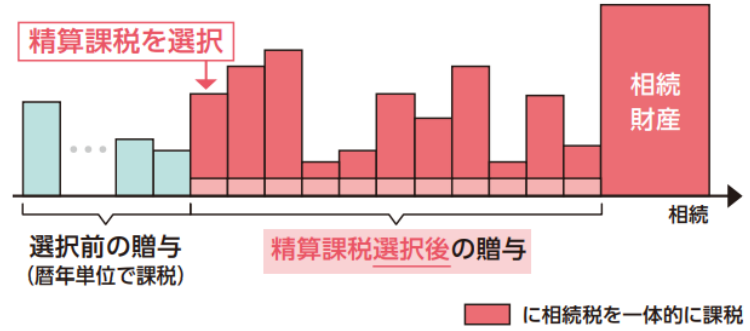
相続時精算課税制度に係る 基礎控除の創設

相続時精算課税制度に係る基礎控除の創設 (1/3)

◆ 改正前イメージ



◆ 改正後イメージ



- 贈与時に、軽減・簡素化された贈与税を納付
(累積贈与額2,500万円までは非課税、
2,500万円を超えた部分に一律20%課税)。
※ 暦年課税のような基礎控除は無し。
※ 財産の評価は贈与時点での時価で固定。
- 相続時には、累積贈与額を相続財産に加算して相続税を課税(納付済みの贈与税は税額控除・還付)。

- ・ 毎年、110万円まで課税しない
(暦年課税の基礎控除とは別途措置)
- ・ 土地・建物が災害で一定以上の被害を受けた場合は相続時に再計算

基礎控除が創設されたことによって、
これまでよりも使いやすくなると考えられる

相続時精算課税制度に係る基礎控除の創設 (2/3)

1. 改正の概要

相続時精算課税を選択した受贈者（以下「相続時精算課税適用者」といいます）が、特定贈与者から**令和6年1月1日以後**に贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、暦年課税の基礎控除とは別に、贈与税の課税価格から**基礎控除額110万円が控除**されます。

また、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算されるその特定贈与者から令和6年1月1日以後に贈与により取得した財産の価額は、基礎控除額を控除した後の残額とされます。

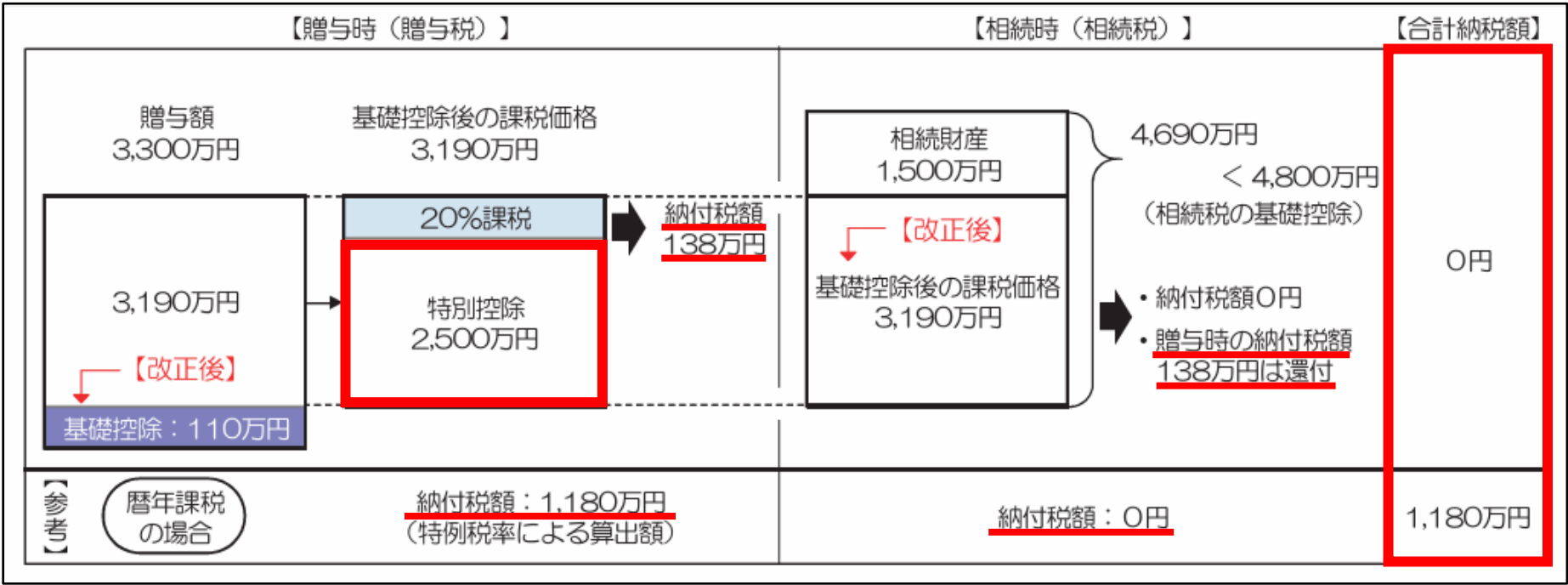
相続時精算課税制度に係る基礎控除の創設 (3/3)

贈与・相続一体で考えるのが肝要

2. 改正後イメージ

前提

- ① 相続時精算課税制度を適用した贈与財産が**3,300万円**
- ② 相続財産が**1,500万円** (上記①を除く)
- ③ 法定相続人**3名** (配偶者1人、子2人)



ケーススタディ

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

贈与税の申告方法の比較

項目	暦年課税	相続時精算課税
適用要件	なし	贈与者：60歳以上 受贈者：18歳以上の子または孫 (贈与年の1/1時点で判定)
基礎控除額	毎年110万円	毎年110万円 (相続時も加算されない)
特別控除額	なし	2,500万円 (贈与者ごと)
税率	10%～55% (累進)	20% (一律)
必要な手続 (税務申告を除く)	なし	「相続時精算課税選択届出書」 を初年度に提出
相続財産への加算 (相続税計算上)	相続前3年～7年以内 に行われた贈与 (R9/1/1以降、段階的に延長)	相続前の全期間 に行われた贈与
その他の留意点	—	暦年課税に戻れない

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

(ケース1) 改正前に少しかだけ贈与し、わりと早く亡くなった

前提

- ① **令和5年7月**に**現金1,000万円**を子1人に贈与
- ② **令和6年7月**に相続発生
- ③ 相続財産が**1億円** (上記①を除く)
- ④ 法定相続人は**子2名** (配偶者は以前死亡)

加算されるが
贈与税額控除あり

(単位：円)

手法	① 贈与		② 相続		③ 合計 (= ① + ②)	
暦年課税 (特例)	贈与税	177万	課税価格	1億1,000万	合計	960万円
			相続税総額	960万		
			贈与税額控除	▲177万		
			相続税	783万		
精算課税	贈与税	0万	課税価格	1億1,000万	合計	960万円
			相続税総額	960万		
			贈与税額控除	0万		
			相続税	960万		

同じ

(※) 上記は一定の仮定に基づく試算であり、税務上の取り扱いを担保するものではありませんので予めご了承ください。

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

(ケース2) 改正後に少しだけ贈与し、わりと早く亡くなった

前提

- ① **令和6年7月**に**現金1,000万円**を子1人に贈与
- ② 令和9年5月に相続発生
- ③ 相続財産が**1億円**（上記①を除く）
- ④ 法定相続人は**子2名**（配偶者は以前死亡）

基礎控除額は
加算されない

(単位：円)

手法	① 贈与		② 相続		③ 合計 (= ① + ②)	
暦年課税 (特例)	贈与税	177万	課税価格	1億1,000万	合計	960万円
			相続税総額	960万		
			贈与税額控除	▲177万		
			相続税	783万		
精算課税	贈与税	0万	課税価格	1億890万	合計	938万円
			相続税総額	938万		
			贈与税額控除	0万		
			相続税	938万		

有利

(※) 上記は一定の仮定に基づく試算であり、税務上の取り扱いを担保するものではありませんので予めご了承ください。

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

(ケース3) 改正後にたくさん贈与し、わりと早く亡くなった

前提

- ① 令和6年7月に**現金5,000万円**を子1人に贈与
- ② 令和9年5月に相続発生
- ③ 相続財産が**1億円**（上記①を除く）
- ④ 法定相続人は**子2名**（配偶者は以前死亡）

贈与税額控除
しきれない

(単位：円)

手法	① 贈与		② 相続		③ 合計 (= ① + ②)	
暦年課税 (特例)	贈与税	2,050万	課税価格	1億5,000万	合計	2,050万円
			相続税総額	1,840万		
			贈与税額控除	▲1,840万		
			相続税	0万		
精算課税	贈与税	478万	課税価格	1億4,890万	合計	1,807万円
			相続税総額	1,807万		
			贈与税額控除	▲478万		
			相続税	1,329万		

有利

(※) 上記は一定の仮定に基づく試算であり、税務上の取り扱いを担保するものではありませんので予めご了承ください。

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

(ケース4) 改正後にたくさん贈与し、長生きした

前提

- ① 令和6年7月に現金5,000万円を子1人に贈与
- ② **令和14年8月**に相続発生
- ③ 相続財産が1億円（上記①を除く）
- ④ 法定相続人は子2名（配偶者は以前死亡）

加算されないが
贈与税額控除なし

(単位：円)

手法	① 贈与		② 相続		③ 合計 (=①+②)	
暦年課税 (特例)	贈与税	2,050万	課税価格	1億	合計	2,820万円
			相続税総額	770万		
			贈与税額控除	0万		
			相続税	770万		
精算課税	贈与税	478万	課税価格	1億4,890万	合計	1,807万円
			相続税総額	1,807万		
			贈与税額控除	▲478万		
			相続税	1,329万		

有利

(※) 上記は一定の仮定に基づく試算であり、税務上の取り扱いを担保するものではありませんので予めご了承ください。

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

(ケース5) 改正後に少しでも贈与し、長生きした

前提

- ① 令和6年7月に現金1,000万円を子1人に贈与
- ② **令和14年8月**に相続発生
- ③ 相続財産が**5億円** (上記①を除く)
- ④ 法定相続人は**子2名** (配偶者は以前死亡)

贈与税だけで
済んだ方が有利

(単位：円)

手法	① 贈与		② 相続		③ 合計 (=①+②)	
暦年課税 (特例)	贈与税	177万	課税価格	5億	合計	1億5,387万
			相続税総額	1億5,210万		
			贈与税額控除	0万		
			相続税	1億5,210万		
精算課税	贈与税	0万	課税価格	5億890万	合計	1億5,610万
			相続税総額	1億5,610万		
			贈与税額控除	0万		
			相続税	1億5,610万		

有利

(※) 上記は一定の仮定に基づく試算であり、税務上の取り扱いを担保するものではありませんので予めご了承ください。

(2) 令和6年から施行された相続税に関する改正項目

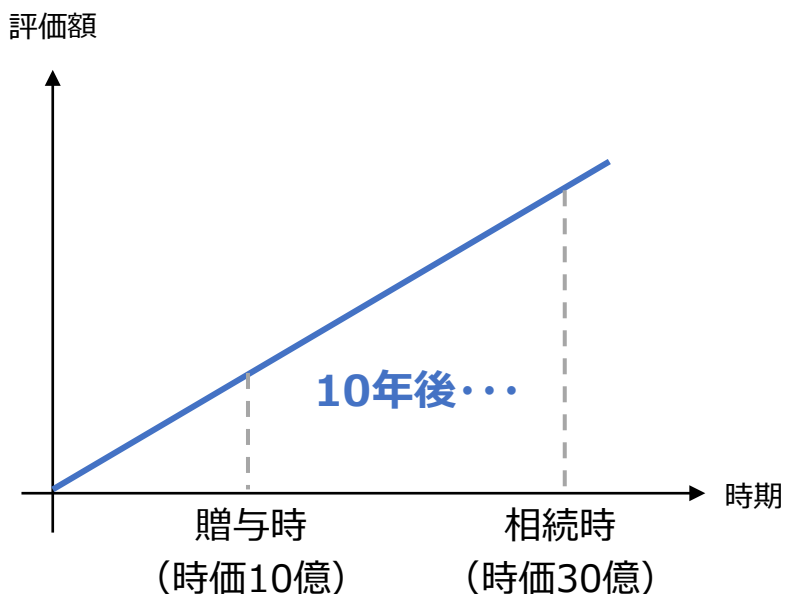
(ケース6) 将来の値上がり期待がある財産を贈与したケース

前提

- ① 被相続人の財産は贈与財産（R6以降で実施）のみ
- ② 相続人は1名
- ③ 贈与から相続まで相当の年数が経過している（生前贈与加算の対象にならない）

値上がり部分に対する課税を回避

◆ 価値上昇のイメージ



	贈与した場合		贈与しなかった場合 (相続)
	暦年課税	精算課税	
贈与税	約5.42億円 (財産10億円)	約1.95億円 (財産10億円)	—
相続税	—	約2.63億円 <u>(財産10億円)</u>	約15.58億円 (財産30億円)
合計	<u>約5.42億円</u>	<u>約4.58億円</u>	<u>約15.58億円</u>

有利

(※) 上記は一定の仮定に基づく試算であり、税務上の取り扱いを担保するものではありませんので予めご了承ください。

ご清聴ありがとうございました！



税理士法人プレアス

QRコードでHPをチェック！



会社名	税理士法人プレアス
代表	税理士 岡本 啓司 (OKAMOTO KEIJI)
副代表 兼 東京支社長	税理士 小池 俊 (KOIKE SHUN)
所在地	【本社】 ※東京メトロ「永田町駅」徒歩6分、「半蔵門駅」徒歩7分 〒102-0093 東京都千代田区平河町2-11-2 ユースクエア平河町 【東京支社】 ※東京メトロ「九段下駅」徒歩1分 〒102-0074 東京都千代田区九段南1-6-5 九段会館テラス
対応エリア	全国
お問い合わせ フォーム	https://preus.jp/contact/ (※) ご相談やご質問などがありましたら、お気軽にお問い合わせください。